

RAADSVOORSTEL 16.0043

Rv. nr.: 16.0043

B en W-besluit d.d.: 19 april 2016

B en W-besluit nr.: 16.0342

Naam programma:

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning Skyline Next veld 3 en 4.

Aanleiding:

Aanleiding voor het verlenen van de omgevingsvergunning betreft de aanvraag (BV157829) voor het realiseren van 13 grondgebonden eengezinswoningen gelegen tussen de Flemingstraat, de Pasteurstraat en de Nieuwe Koningstraat. De woningen maken deel uit van het plan Nieuw Leyden en vormen de 3e fase in het complex Skyline Next, gelegen aan de Willem de Zwijgerlaan. De eerste twee fases van het project zijn voor een groot deel in lijn van het bestemmingsplan Leiden Noord uitgevoerd. Onderhavig plan is een toevoeging van 13 grondgebonden woningen bestaande uit drie laagbouwblokken die gelegen zijn achter het appartementencomplex dat reeds in aanbouw is.

Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Leiden Noord. De gemeente Leiden heeft aangegeven aan deze ontwikkeling te willen meewerken. Om het plan mogelijk te maken, is een procedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo (uitgebreide procedure) vereist.

Doel:

Het doel is het mogelijk maken van het bouwplan; het realiseren van de 13 nieuwe woningen.

Kader:

Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkelgebieden in Leiden Noord, waaronder ook Nieuw Leyden, zijn beeldkwaliteitsplannen gemaakt. Deze zijn in december 2008 door de raad vastgesteld. Om een goede beeldkwaliteit van de bouwplannen te garanderen worden deze getoetst aan de beeldkwaliteitsplannen. Onderhavig plan van 13 woningen is in overleg met stedenbouw en de architect in overeenstemming gebracht met het beeldkwaliteitsplan voor Nieuw Leyden.

Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord. De woningblokken van het project betreffende veld 3 en 4 van Skyline Next zijn gedeeltelijk gesitueerd op gronden met de bestemming Gemengde Doeleinden 1 (artikel 8 van het vigerend bestemmingsplan Leiden Noord) en de bestemming Verblijfsgebied (artikel 17). Op de gronden met de bestemming Verblijfsgebied is het realiseren van de woningen niet toegestaan. Binnen de bestemming Gemengde Doeleinden mogen de gebouwen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. Bij onderhavig plan vallen twee van de drie bouwblockjes voor een deel in de bestemming Verblijfsgebied. Die woningen zijn in strijd met de doeleindenomschrijving van deze bestemming.

Gemengde doeleinden

Eén van de drie bouwblokken valt binnen de bestemming Gemengde doeleinden en past hiermee in het bestemmingsplan. Dit betreft het middelste blok. De twee andere blokken aan weerszijde hiervan vallen deels buiten deze bestemming en worden daarmee voor dat deel deels gerealiseerd op gronden met de bestemming Verblijfsgebied.

Verblijfsgebied

Daar waar nu in het bestemmingsplan de bestemming Verblijfsgebied is opgenomen, mogen op grond van het bestemmingsplan geen woningen gerealiseerd worden.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Besluit omgevingsrecht

Om het plan mogelijk te maken, is een procedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (uitgebreide procedure) vereist.

Een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, kan niet verleend worden dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening en de gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Lijst van categorieën van gevallen waarin een vvgb niet is vereist.

Op 2 december 2010 is een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarin een vvgb niet is vereist (RV 13.0108). Deze lijst is op 19 december 2013 op onderdelen aangepast naar aanleiding van een evaluatie (RV 13.0108).

In de ruimtelijke onderbouwing is per abuis opgenomen dat het plan volledig binnen de eerder vastgestelde kaders van de raad past en daardoor zou geen verklaring van geen bedenkingen zijn vereist. Bij nader inzien past een deel van het project in de eerder vastgestelde kaders maar er was niet eerder sprake van dit type woningen op deze locatie.

Het project past daarom niet volledig in eerder door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders en er worden meer dan 10 woningen gerealiseerd. Voor deze activiteiten is - op grond van de door gemeenteraad vastgestelde lijst - een verklaring van geen bedenkingen vereist indien er zienswijzen op het plan worden ingediend.

Aangezien er zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp besluit is in dit geval een verklaring van geen bedenkingen vereist.

Nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door'

Op 14 februari 2013 heeft de gemeenteraad de nota Wonen 2020 'Leiden kijkt vooruit en pakt door' vastgesteld. Deze nota vormt een beleidskader voor de keuzes in het woonbeleid. In Leiden is een groot tekort aan goedkope grondgebonden woningen. Er is dus veel vraag naar deze woningen. Het plan betreft 13 eengezinswoningen, bestaande uit twee woonlagen met plat dak. Het zijn eigenlijk van het type rug-aan-rugwoningen; aan de noordkant, de zijde van de Willem de Zwijgerlaan, is sprake van een vrijwel gesloten gevel. De zeven tussenwoningen hebben aan die noordzijde spleetramen op 1,80 m hoogte boven het maaiveld. Dit heeft negatieve gevolgen voor de woonkwaliteit. Er vindt compensatie plaats door de dakkoepels, die licht op de overloop op de verdieping en in het trappenhuis werpen. Door de 'open trapconstructie' valt dit daklicht tot op de begane grond.

De zes hoekwoningen hebben aan de zijkanten ramen, voor licht, lucht en zicht.

Hierbij wordt overwogen dat de bouwlocatie moeilijk is ten aanzien van geluidbelasting, waardoor bijna dove gevels vanuit milieueisen noodzakelijk zijn. Een ander nadelig aspect ten aanzien van de situering is dat de eengezinswoningen relatief dicht op de hoogbouw staan. Dat kan als een

belemmering voor fijn wonen worden ervaren. Door een goede plattegrond, voldoende oppervlakte, een buitenruimte en door dakkoepels wordt het woonklimaat tot een acceptabel niveau gebracht.

Overwegingen:

Belangenafweging

De aanvraag voor het realiseren van 13 grondgebonden eengezinswoningen is beoordeeld door de diverse betrokken vakdisciplines, zoals Verkeer en Parkeren, Wonen, Ingenieursbureau en met de externe partner de Omgevingsdienst West Holland.

De overwegingen om medewerking te verlenen aan voornoemd bouwplan zijn als volgt.

Woningbouwcorporatie Portaal realiseert aan de Willem de Zwijgerlaan het project Skyline Next, dat het sluitstuk in de wijk Nieuw Leyden is. Hiervoor zijn eerder woningen gesloopt. Het project bestaat uit 3 fases en onderhavige aanvraag betreft de 3^e fase.

In de huidige markt is de afzetbaarheid een aandachtspunt. In Leiden Noord heeft de laatste jaren veel vernieuwing plaats gevonden om het imago van het gebied te verbeteren. Daarnaast is de ambitie om het gebied met het centrum van Leiden te verbinden. Met het realiseren van Nieuw Leyden en het opnieuw inrichten van de Willem de Zwijgerlaan is deze brug van het centrum naar de Van Voorthuizenlocatie en Groenoord geslagen. De perceptie van de consument van de noordkant van Leiden is daardoor in positieve zin veranderd.

De grondgebonden woningen op de planlocatie sluiten aan bij de behoefte van woningzoekers in Leiden en omgeving. De woningen hebben een aantal goede en herkenbare kenmerken, zoals een gunstige ligging bij uitvalswegen en groenvoorzieningen, een goede oppervlakte en eigen buitenruimtes. Bij deze omgevingsvergunningaanvraag is naar de afzetbaarheid van de woningen in de huidige markt gekeken.

Het grootste deel van het plan past binnen het bestaande planologische kader.

Al met al zijn er, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, geen bezwaren om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Financiën:

Het project Skyline Next is het sluitstuk van Nieuw Leyden. Voor de ontwikkeling van het gebied Nieuw Leyden, waaronder ook het project Skyline Next, is reeds in 2005 met Portaal een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en gesloten. Alle relevante exploitatiebijdragen, waaronder de inrichting van de openbare ruimte, aanpassingen aan kabels en leidingen, planschadekosten, worden neergelegd bij de ontwikkelaar. Dat maakt dat de kosten van de grondexploitatie "anderszins zijn geregeld", zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a Wro, zodat het opstellen van een exploitatieplan niet is vereist. De plankosten worden in rekening gebracht op basis van de Legesverordening 2013.

Zienswijzen:

Het college heeft besloten de ontwerp omgevingsvergunning vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen. Deze periode liep van 3 september 2015 tot 15 oktober 2015.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn 8 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Al deze zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken ingediend en worden als ontvankelijk aangemerkt. Vijf zienswijzen zijn door meerdere personen ondertekend.

Inhoudelijk zijn de zienswijzen voor een groot deel gericht tegen:

- het parkeren en de angst voor toenemende parkeerdruk in de wijk
- de toevoeging van de woningen verkleint de vrije ruimte rondom de hoogbouw en beperkt de verblijfsruimte/openbare ruimte voor de wijk

- de kwaliteit van de openbare buitenruimte in de wijk neemt af

De beantwoording van zienswijzen is vastgelegd in een zienswijzennota en deze nota is als bijlage opgenomen. Deze zienswijzennota vormt een onderdeel van het uiteindelijke besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Uit de zienswijzen is gebleken dat er in de parkeerbalans parkeerplaatsen te weinig waren opgenomen. Deze worden alsnog extra toegevoegd bij de andere aangelegde parkeerplekken voor Monuta aan de Willem de Zwijgerlaan en aan de Nieuwe Koningstraat. In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 4.7.2.2 de onderbouwing voor het parkeren aangepast. De aantallen zijn nu correct weergegeven en de zin "Het inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze vergunning" is gewijzigd in "Het parkeerplan maakt onderdeel uit van deze vergunning". Een inrichtingsplan voor het gehele gebied is namelijk nog in ontwerp en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen willen we omwonenden de gelegenheid geven om mee te denken over de inrichting en vormgeving van de openbare ruimte in dit gebied.

Geconcludeerd wordt dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid dat een ander standpunt wordt ingenomen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Bijgevoegde informatie:

Omgevingsvergunning Skyline Next , NL.IMRO.0546.OV00074-0301, inclusief ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen (zienswijzennota Skyline Next d.d. maart 2015, tekening met extra parkeerplekken en een verklaring van geen bedenkingen).

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 16.0043 van 2016), mede gezien het advies van de commissie,

Overwegende dat:

- het bouwplan (BV 157829) voor het realiseren van 13 grondgebonden woningen gelegen tussen de Flemingstraat, de Pasteurstraat en de Nieuwe Koningstraat voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- de indieners van de zienswijzen tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn gehoord en de ingebrachte zienswijzen zijn beantwoord.

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, die zijn ingediend naar aanleiding van de ontwerp omgevingsvergunning, zoals is vastgelegd in de 'Zienswijzennota omgevingsvergunning Skyline Next , d.d. maart 2015, die als bijlage is bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven inzake de omgevingsvergunning Skyline Next (BV157829);
3. Ten aanzien van de omgevingsvergunning Skyline Next veld 3 en 4 geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 16 juni 2016,

de Griffier,

de Voorzitter,

