

RAADSVORSTEL

Rv. nr.: 17.0058

B en W-besluit d.d.: 4-7-2017

B en W-besluit nr.: 17.0344

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning 'Naast Zoeterwoudsesingel 2'

Aanleiding:

Op 23 december 2014 is bij de gemeente Leiden een aanvraag ingediend voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Het plan betreft de nieuwbouw van een woongebouw met 4 appartementen. Het woongebouw wordt geplaatst tegen een gemeentelijk monument met adres Zoeterwoudsesingel 2. Aan de achterzijde wordt voorzien in vier bergruimtes ten behoeve van de nieuwbouw. Tevens komt er een tuin als buitenruimte voor het appartement op de begane grond, een dakterras voor het appartement op de eerste verdieping en balkons voor de twee overige appartementen. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 60,1m², 65,9m², 65,9m² en 54,6m².

Het bouwplan is geprojecteerd op gronden waarop het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil 2009' van toepassing is. In het bestemmingsplan is het al mogelijk om een hoofdgebouw te realiseren naast het gemeentelijk monument met adres Zoeterwoudsesingel 2. Dit bouwplan overschrijdt echter op een aantal punten het bestemmingsplan. De strijdigheden zijn met name de oprichting van een nieuwbouw deels buiten het bouwvlak (voor voldoende woonoppervlakte), een overschrijding van de maximale goothoogte (met 0,8 meter), het overschrijden van de maximale bebouwingsmogelijkheden voor aan- en bijgebouwen (met 8 m²) en deels bebouwing in de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde van het pand.

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend door af te wijken van het huidige bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt dan verleend met toepassing van art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure). Voorwaarde daarbij is dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Doel:

Met het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen voor de nieuwbouw van een woongebouw met vier appartementen kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Kader:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Besluit omgevingsrecht

Lijst van categorieën van gevallen waarin een VVGB niet is vereist (RV 13.0108)

Nota Wonen 2020 en Regionale Woonagenda Holland Rijnland

Overwegingen:

De Leidse regio kent een omvangrijke woningbouwbehoefte. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is regionaal afgesproken dat Leiden tot 2029 ruim 10.000 extra woningen realiseert, en daarmee ongeveer een derde van de totale woningbouwbehoefte in Holland-

Rijnland voor haar rekening neemt. Van belang daarbij is echter ook dat de woningbouw passend moet zijn in stedenbouwkundig opzicht. Derhalve helpen ook kleine particuliere initiatieven die invoegbaar zijn in de omgeving van het plan.

Het voorliggend plan ziet op de bouw van een woongebouw met vier (4) koopappartementen aan de Zoeterwoudsesingel in het beschermd stadsgezicht 'Leiden Zuidelijke Schil'. Door het toevoegen van deze bebouwing wordt gezorgd voor een voortzetting van de bebouwingswand aan de Zoeterwoudsesingel. In die zin een mooi voorbeeld van verdichting in Leiden. Het naastgelegen pand Zoeterwoudsesingel 2 is een gemeentelijk monument. Het pand was eerder voorzien van een erker en een tuin aan de zijgevel. Deze erker is later vergroot en in 2008 gesloopt. Op de locatie van de erker wordt het nieuwe woongebouw geplaatst.

Voor de nieuwbouw is bewust niet gekozen voor een voortzetting van het ensemble Zoeterwoudsesingel 2-7 (geen deel van de architectuureenheid) en maakt zich visueel-ruimtelijk los van het hoekpand met de Herenstraat/Zoeterwoudsesingel 1. Doordat de nieuwbouw terug ligt in rooilijn, de gootlijn licht is verhoogd (en daarmee ook de bouwhoogte iets hoger ligt) en de voorzijde voorzien is van een groenstrook met bloembak, wordt het naastgelegen monument en de bestaande singelbebouwing gerespecteerd. Door de klassieke driedeling plint-tussenfacade-top wordt wel weer aangesloten op de typologie van de singelbebouwing, de klassieke traditionele vormgeving en de materialisatie sluit aan op de historische architectuur van de bebouwing van de singelrand.

Het achtererf is zo ingericht dat in de tuin de bergingsruimte gegroepeerd is en daarmee het binnengebied voldoende open blijft. In het kader van privacy van de naastgelegen burens zijn de aan de achterzijde liggende balkons en het dakterras van een zijafscherming voorzien. De parkeereis van de woningen bedraagt 4 parkeerplaatsen, welke wordt opgelost in het openbaar gebied in de wijk. De parkeerdruk is hier op het maatgevende moment 77%.

Tot slot voldoet het bouwplan aan de gestelde EPG-EPC eisen vanuit het Bouwbesluit. Het beperkt aantal appartementen maakt grote aanvullende investeringen in duurzaamheid niet mogelijk. Door de relatief kleine gekozen toevoegingen zal er toch een hogere mate van duurzaamheid zijn dan strikt wordt voorgeschreven in het bouwbesluit. De initiatiefnemer heeft het volgende aangegeven:

Energie: Het platte dak van het gebouw zal worden voorzien van zonnepanelen ten behoeve van energieopwekking. Daarnaast zal de initiatiefnemer een hoge mate van domotica in het plan realiseren. Door de snelle ontwikkeling in deze markt is het financieel haalbaar om dit bij de vier appartementen te realiseren. Door bijvoorbeeld te werken met bewegingssensoren in algemene ruimtes, 'slimme' meters, CO2 gestuurde ventilatie en douche wtw's wordt een hoge mate van energiebesparing gerealiseerd.

Vergroening/klimaatadaptatie: Volgens het bestemmingsplan is het al mogelijk om in het plangebied te bouwen. In het plangebied heeft er tot 2008 een serre gestaan, deze is inmiddels gesloopt. De nieuwbouwontwikkeling heeft een iets ruimere omvang dan hetgeen het bestemmingsplan toestaat. Achterin worden de bergingen gegroepeerd om het binnengebied zoveel mogelijk open te houden. Er is in totaal geen sprake van een verhard oppervlak van meer dan 500 m².

Het project is in omvang te klein om een aparte hemelwaterafvoer naar de singel te bekostigen. Op het deel platte dak worden zonnepanelen gerealiseerd waardoor een groen dak op dit deel niet mogelijk is.

Circulaire economie: Om de appartementen te realiseren is er geen sloop of verbouw nodig. De nieuwbouw is volledig autonoom. Dit maakt het mogelijk om vanuit het bouwbestek een materialenpaspoort op te stellen. Door goede vastlegging van de gekozen materialen is een toekomstige verbouw of sloop beter te organiseren met het oog op hergebruik van materialen.

Er zijn geen zwaarwegende belangen die het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staan.

Financiën:

De aanvrager draagt de kosten voor het realiseren van het project. De gemeente Leiden zal geen investeringen doen. De plankosten worden in rekening gebracht op basis van de Legesverordening. Tussen de gemeente en de aanvrager van het plan is een planschadeovereenkomst afgesloten waarin mogelijke planschadekosten worden verhaald op de aanvrager. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Inspraak/participatie:

Zodra een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ontvangen door de gemeente, wordt deze aanvraag gepubliceerd in de (digitale) stadskrant. De ontvangen aanvragen kunnen vervolgens gedurende twee weken digitaal worden ingezien door een ieder. In dit geval waren er geen reacties ingediend

Het ontwerpbesluit met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft van vrijdag 11 maart 2016 tot en met donderdag 21 april 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Op het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning zijn vier (4) zienswijzen binnengekomen.

De belangrijkste thema's die in de zienswijzen aan bod komen zijn als volgt:

1. De aansluiting van de gevel van het pand op de rest van de singelbebouwing in onder meer kleurstelling, vormgeving, bouwhoogte en bouwlagen.
2. Verwaarlozing van het belendend pand Zoeterwoudsesingel 2.

Met betrekking tot het eerste punt zijn de zienswijzen opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie en de vakdisciplines Stedenbouw en erfgoed. Hieruit is geen aanleiding gevonden om te komen tot een geheel andere conclusie dan hetgeen in het ontwerp al was gemotiveerd. Wel zijn naar aanleiding van de informatieavond (zie kopje hieronder) een aantal kleinschalige wijzigingen doorgevoerd. Zie hiervoor punt A van de zienswijzennota.

Met betrekking tot het tweede punt wordt het volgende vermeld. Het gemeentelijk monument Zoeterwoudsesingel 2 is onderdeel van hetzelfde kadastraal perceel sectie M nummer 5038, maar geen onderdeel van deze aanvraag om omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente mag deze aanvraag alleen toetsen aan de hiervoor bestemde publiekrechtelijke regelingen/belangen en daarvoor de grondslag van deze aanvraag niet verlaten. Een koppeling van de omgevingsvergunning voor het nieuwbouwproject aan de restauratie van het naastgelegen pand is derhalve niet mogelijk.

De eigenaar van het perceel heeft wel schriftelijk te kennen gegeven aan de gemeente dat hij het naastgelegen pand Zoeterwoudsesingel 2 zal renoveren zodra de omgevingsvergunning voor onderhavig bouwplan is verleend en gebouwd is. Met betrekking tot het achterstallig onderhoud aan het pand Zoeterwoudsesingel 2 loopt apart een handhavingprocedure. Zie hiervoor punt C van de zienswijzennota.

Informatieavond

Daarnaast kon uit de zienswijzen worden opgemaakt dat de buurt onduidelijkheden c.q. vragen had over de inhoud van het bouwplan. Waar aanvankelijk het college dacht dat de gehele buurt geïnformeerd was, bleek dit bij enkele niet zo te zijn. Derhalve is – na de zienswijzenperiode – alsnog besloten om een informatieavond te houden voor de bewoners in de omgeving van het plan. Daarbij zijn niet alleen de indieners van de zienswijzen uitgenodigd maar zijn de uitnodigingen ook verzonden naar andere bewoners in de omgeving van het bouwplan. Tijdens de informatieavond welke heeft plaatsgevonden d.d. 24 januari 2017 heeft de architect het plan uitvoerig toegelicht aan bewoners van negen (9) adressen en is er gelegenheid gegeven voor reacties. Zowel voor als tegenstanders hebben hun mening geuit over het plan.

Naar aanleiding van de reacties op de informatieavond is de architect voortvarend aan de slag gegaan met het doorvoeren van een aantal gewenste wijzigingen, welke voornamelijk welstandelijk van aard waren. De Welstands- en Monumentencommissie (WML) heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de gemaakte aanpassingen zoals door de architect aangegeven:

- Het baksteen metselwerk is in toon aangepast naar een meer vriendelijke kleur en de scheiding tussen opgaand werk en plint is verlaagd;
- het kozijn boven de voordeur is aangepast. Deze is nu even groot als de overige kozijnen;
- De bloembak aan de voorzijde zal stevig worden uitgevoerd (bestand tegen vandalisme);
- De breedte van de schoorsteen ten behoeve van de installaties is teruggebracht van 2 meter naar 1,50 meter.

Op basis van de aanpassingen hebben twee (2) indieners hun zienswijze ingetrokken. Twee (2) indieners hebben aangegeven hun zienswijze in stand te houden. Deze zienswijzen zijn in bijgevoegde zienswijzennota beantwoord.

Tevens is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd. Er is een extra paragraaf (4.3) over de duurzaamheidsaspecten opgenomen in de ruimtelijk onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

Op basis van het bovenstaande heeft het college een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van de aanvrager, de belangen van omwonenden/indieners van zienswijzen en het algemeen belang. Het college komt tot het oordeel dat de belangen van de indieners van de zienswijzen, door verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, niet onevenredig worden geschaad.

Evaluatie: Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

- Omgevingsvergunning 'Naast Zoeterwoudsesingel 2' (NL.IMRO.0546.OV00082-0301), inclusief ruimtelijke onderbouwing met bijlagen;

- Indieners zienswijzen tegen omgevingsvergunning [VERTROUWELIJK i.v.m. privacywetgeving];
- Zienswijzennota omgevingsvergunning 'Naast Zoeterwoudsesingel 2'.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 17.0058 van 2017), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

Overwegende dat:

- de realisatie van het bouwplan (BV142600) voor de nieuwbouw van een woongebouw met vier appartementen, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- de indieners van de zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning zijn gehoord en de ingebrachte zienswijzen zijn beoordeeld.

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 'Naast Zoeterwoudsesingel 2';
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwplan 'Naast Zoeterwoudsesingel 2' (BV142600).

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 7 september 2017,

de Griffier,

de Voorzitter,