

Omgevingsvergunning 'Naast Zoeterwoudsesingel 2'

Zienswijzennota

juni 2017

|

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Kenmerken van het plan
3. Inhoud van de nota
4. Procedure
5. Zienswijzen
6. Ambtelijke wijzigingen
7. Afweging en conclusie

1. Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op de ontwerpfase van de omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan 'Naast Zoeterwoudsesingel 2'. De aanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Zuidelijke Schil". De gemeente Leiden is voornemens medewerking te verlenen aan dit plan middels een uitgebreide Wabo-procedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

2. Kenmerken van het plan

Het plan betreft de nieuwbouw van een woongebouw met 4 appartementen. Het woongebouw wordt geplaatst tegen een beschermd gemeentelijk monument met adres Zoeterwoudsesingel 2. Aan de achterzijde wordt voorzien in vier berguimtes 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.

3. Inhoud van de nota

In de nota komen achtereenvolgens aan de orde:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een thematisch overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording hiervan;
- een integrale afweging en conclusie.

4. Procedure

Op grond van artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo dient een omgevingsvergunning geweigerd te worden indien deze in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vergunningverlening mogelijk is met toepassing van artikel 2.12 Wabo. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend na het voeren van een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan. Het betreft een 'grote buitenplanse afwijking', met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo. De uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is van toepassing.

Nadat de aanvraag om omgevingsvergunning is ontvangen en is vastgesteld dat het project alleen op grond van een buitenplanse afwijking kan worden vergund, vindt een ruimtelijke belangenafweging plaats. Daarbij moet worden aangetoond, eventueel aan de hand van onderzoeken, dat het project getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze belangenafweging wordt vastgelegd in een ruimtelijke onderbouwing, die een bijlage vormt van het (ontwerp)besluit.

Nadat deze afweging en de daarbij benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden en de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het ingediende verzoek, stelt het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit vast en wordt het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Iedereen kan tijdens deze periode, zowel schriftelijk als mondeling, een zienswijze indienen. Ingediende zienswijzen zullen worden betrokken bij de besluitvorming over de definitieve inhoud van de omgevingsvergunning.

Indien geen zienswijzen ingediend worden, kan direct na de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een omgevingsvergunning verleend. Indien er wel zienswijzen binnenkomen worden deze beantwoord in een zienswijzennota. De indieners van de zienswijzen kunnen door de raadscommissie worden gehoord. De raadscommissie neemt een besluit op de zienswijzen en over het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

De omgevingsvergunning treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn of wanneer op een eventueel verzoek om voorlopige voorziening is besloten. Tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning kan rechtstreeks beroep worden aangetekend bij de rechtbank gedurende een termijn van zes weken na publicatie van de verleende omgevingsvergunning.

5. Zienswijzen

De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning is gepubliceerd op donderdag 10 maart 2016. De stukken hebben aansluitend vanaf vrijdag 11 maart tot en met donderdag 21 april 2016 ter inzage gelegen in het Stadhuis en Stadsbouwhuis. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website, via www.leiden.nl/ruimtelijkeordening.

Tijdens de zienswijzentermijn zijn 4 zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en zijn derhalve als ontvankelijk aangemerkt. Naar aanleiding van de informatieavond die heeft plaatsgevonden d.d. 24 januari 2017 en daaruit voortvloeiende aanpassingen op het bouwplan, hebben 2 indieners hun zienswijzen ingetrokken. Deze worden derhalve niet behandeld in onderhavige zienswijzennota. De overige 2 zienswijzen worden wel behandeld in deze nota.

5.1 Lijst van indieners

In het onderstaande schema zijn de indieners van de zienswijzen weergegeven.

Nr	Indiener	Straat	Postcode	Woonplaats
1	XXX	XXX	XXX	Leiden
2	XXX	XXX	XXX	Leiden

NB. De namen en adressen van de indieners van zienswijzen worden vanwege privacy redenen niet vermeld in de stukken die op internet worden gepubliceerd.

5.2 Beantwoording zienswijzen

In de navolgende tabel zijn de zienswijzen samengevat, thematisch gerangschikt en voorzien van een reactie.

	Samenvatting ingekomen zienswijze	Reactie van het college	Gevolgen voor besluit
A	Thema: Plan in relatie tot omgeving		
A1	Indiener is van mening dat het plan onvoldoende aansluit op de bestaande 19^e eeuwse bebouwing van royale huizen met een rijke uitstraling. Vooral door de keuze van vier bouwlagen die in de gevelopbouw duidelijk naar voren komt ontstaat een dissonant in de gevelrij van dit deel van de singel. Indiener is het dan ook niet eens met de Welstands- en Monumentencommissie dat de beoogde opbouw voldoet aan de redelijke eisen van welstand, de omgeving in aanmerking nemend. <i>Ingediend door zienswijze 1</i> Volgens de cultuurhistorische kaart betreft het bestaande pand een beeldbepalend pand en ligt het binnen het beschermd stadsgezicht. Het aanzicht (van zwaar voor- als achter gevel) sluit echter niet aan op de historische en stedenbouwkundige karakteristieken van de straat. Dit geldt voor de aansluiting van de (voor)gevelrooilijn/erker, maar ook voor het aanzicht van de gevel (afmeting kozijnen, verhouding/verdeling en opening ramen, aantal bouwlagen, goothoogte), het metselwerk, de lijn van donker naar licht baksteen, de lakkleur van het hout van de kozijnen, het gemetselde bloembak, de stalen waterslagen, breedte van de	Het ontwerp is vanwege de zienswijzen opnieuw voorgelegd aan de vakdisciplines stedenbouw en erfgoed. Er is geen aanleiding gezien om tot een andere conclusie te komen dan hetgeen in het ontwerp al was verwoord. De stedenbouwkundige motivatie om mee te werken aan dit bouwplan wordt in het ontwerp al besproken in paragraaf 4.6. van de ruimtelijke onderbouwing. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen. In aanvulling hierop wordt het volgende nog opgemerkt. In de singelrand buitenzijden rond de binnenstad is de opbouw van 3 bouwlagen met kap en 2 hogere bouwlagen met kap in architectuureenheden vaker voorkomend. De overschrijding in goothoogte van 0,8 meter betreft een zeer geringe overschrijding en draagt bij aan een evenwichtige gevelopbouw. De voorzijde van het perceel met de bestemming Tuin wordt deels bebouwd. Met de overschrijding is akkoord gegaan omdat het een geringe en ondergeschikte overschrijding betreft, dat middels een binnenplanse afwijking al mogelijk is op basis van artikel 16.4.1.c van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'. Dat er geen verwijzing is	Bij de omgevingsvergunning worden als bijlage de verslagen van het welstandsadvies toegevoegd.

	schoorsteen, geen kroonlijst met overstek en de balkons aan de achtergevel. Daarnaast vervalt de bestemming Tuin aan de voorzijde en de nieuwe invulling heeft geen historische referentie <i>Ingediend door zienswijze 2</i>	naar een historische referentie is op zich ook niet nodig. De bloemenbak betreft een soort erfscheiding en daarmee wordt gezorgd voor een groene overgang tussen de openbare ruimte van de singel en de voorzijde van de woning. Ook is het ontwerp vanwege de zienswijzen opnieuw voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie (WML). De WML heeft een nadere toelichting gegeven op het eerder door de WML afgegeven welstandsadvies d.d. 1 juni 2016. Hierin geeft de WML onder meer aan dat de individuele woningen aan de Zoeterwoudsesingel verschillen ten opzichte van elkaar in onder meer kleur, hoogte, architectonische expressie, aantal bouwlagen en kapvorm. Dit geeft een gevarieerd en rijk straatbeeld. De bouwmassa van dit plan is door de inspringende entreepartij, verspringingen in het metselwerk, gevel beëindiging met een lijst en een kap, voldoende gedifferentieerd en gevarieerd, de horizontale metselwerkbanden, de plint, de rollagen boven de ramen, en de verspringingen in de ramen geven voldoende verfijning aan het gevelbeeld en zorgen ervoor dat de voorgevel een representatieve straatgevel is. Naar aanleiding van de informatieavond d.d. 24 januari 2017 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd, welke voornamelijk welstandelijk van aard waren, zoals aanpassing van de baksteen kleur en opbouw in metselwerk en de breedte van de schoorsteen is teruggebracht naar 1,50 meter. De WML heeft aangegeven zich te kunnen vinden in deze gemaakte aanpassingen d.d. 10 mei 2017. Wat betreft de schoorsteen gaat het om een ondergeschikt bouwdeel (zie bestemmingsplan Zuidelijke Schil art.2.2). De WML heeft hierin eerder geadviseerd om de omvang iets te verkleinen.	
--	--	--	--

		Dit is ook gebeurd. Bijlage II van het bestemmingsplan Zuidelijke Schil is hier niet aan de orde daar dit betrekking heeft op bestaande bebouwing. De verslagen van de WML worden gevoegd als bijlage bij de definitieve omgevingsvergunning.	
A3	Balkons passen niet bij de andere achtergevels in de straat. <i>Ingediend door zienswijze 2</i>	Het creëren van de buitenruimten is verplicht volgens het Bouwbesluit om de woonkwaliteit van de woningen te waarborgen. Hieraan wordt voldaan door de realisatie van balkons, het dakterras op de aanbouw en de tuin. De balkons betreffen ondergeschikte bouwdelen aan de achterzijde van het pand, welke niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De vormgeving van de balkons zijn akkoord bevonden door de Welstands – en monumentencommissie. En de balkons zijn voorzien van privacy schermen en houden voldoende afstand tot de aangrenzende percelen.	Geen
B	Thema: Strijdigheden		
B1	Aangegeven wordt dat er op meerdere onderdelen wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan waardoor een uitgebreide wabo procedure met VVGB wordt ingezet. Hiermee wordt de waarde van het bestemmingsplan uitgehold. <i>Ingediend door zienswijze 1</i> Er wordt op allerlei manieren afgeweken van het bestemmingsplan, zoals een goothoogte overschrijding, bouwen in de bestemming 'tuin', extra erfbebouwing, de schoorsteen ligt hoger dan de toegestane nokhoogte, en de buitenmuren van het pand vallen buiten het bebouwingsvlak. Er wordt 50m² erfbebouwing toegevoegd terwijl maar 35m² is toegestaan <i>Ingediend door zienswijze 2</i>	Een bestemmingsplan vervat de actuele situatie (gebouwde en/of afgegeven vergunningen) van een plangebied. Zodra zich een nieuwe ontwikkeling voordoet – welke niet past in het bestemmingsplan - kan er van het bestemmingsplan worden afgeweken, mits het plan voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project haalbaar en uitvoerbaar is en getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt dan een ruimtelijke procedure voor afwijking van het bestemmingsplan doorlopen. Zoals in dit geval aan de orde is. Ten aanzien van de overschrijding van het maximale oppervlakte aan erfbebouwing wordt nog vermeld dat deze zeer gering is (is zelfs via een binnenplanse afwijkmogelijkheid al geregeld in het bestemmingsplan) en voorstelbaar doordat er op deze	Geen

		manier wordt voorzien in bergingen voor de woningen, wat verplicht is volgens het bouwbesluit. Hierdoor wordt ook de overlast door fietsen, obstakelvorming en verrommeling voorkomen. Door de bebouwing is er geen sprake van onevenredige verdichting van het achtergebied en blijft er een voldoende open en groene tuin over. Tevens heeft deze bebouwing geen invloed op de aangrenzende percelen wat betreft lichtinval en bezonning.	
C	Thema: Verwaarlozing		
C1	Het pand naast Zoeterwoudsesingel 2 bevindt zich op hetzelfde perceel als het bouwplan en is van dezelfde eigenaar. Het is duidelijk dat de ontwikkelaar de totale ontwikkeling in twee fasen wil doen. Wanneer nu toestemming wordt gegeven voor dit bouwplan, wordt er geen rekening gehouden met de voorzieningen die nodig zijn voor ontwikkeling van appartementen aan de Zoeterwoudsesingel 2, zoals parkeren, bergruimte, toegestane bebouwingsvlak. Dit zal ten koste gaan van de kwaliteit in deze stad en deze plek. <i>Ingediend door zienswijze 2</i> De sterke voorkeur wordt uitgesproken om de plannen voor Zoeterwoudsesingel 2 (monumentale pand ernaast) en 'naast Zoeterwoudsesingel 2' (dit bouwplan) in samenhang te zien en de vergunning voor de nieuwbouw te koppelen aan een vergunning voor de restauratie van het monument. <i>Ingediend door zienswijze 1</i>	Als gemeente zijn we wettelijk verplicht om te beoordelen of de nieuwbouw ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, op basis van onder meer de huidige beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. Hieruit is naar voren gekomen, dat de ontwikkeling passend is (zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing). Dit is de reden waarom we medewerking zullen verlenen. De gemeente mag deze aanvraag, de nieuwbouw naast Zoeterwoudsesingel 2, alleen aan de daartoe behorende publiekrechtelijke regelingen / belangen toetsen en daarvoor de grondslag van de 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.	Geen
D	Thema: overig		
D1	Er zijn afgerond 6 parkeerplaatsen nodig en de gemeente mag tot 5 parkeerplaatsen vrijstelling verlenen volgens het bestemmingsplan. <i>Ingediend door zienswijze 2</i>	In paragraaf 4.7.2. van de ruimtelijke onderbouwing is berekend dat er een parkeereis geldt van 4 parkeerplaatsen en onderbouwd dat hier vrijstelling van wordt verleend. Het college	Geen

		blijft hier bij zijn standpunt.	
D2	In de Structuurvisie staat dat er vraag is naar kwalitatief hoogwaardige woningen. De kwaliteitsbeleving van de woning wordt in grote mate bepaald door de hoogte van de plafonds en de gevellijsten met overstek, zoals de woningen aan de Zoeterwoudsesingel hebben. Dit plan met drie bouwlagen waar alle andere woningen 2 bouwlagen hebben en een gevelijst met overstek ontbreekt, mist deze kwaliteit en heeft daarmee een andere uitstraling. <i>Ingediend door zienswijze 2</i>	Dit bouwplan wordt, evenals soortgelijke kleinere ontwikkelingen, niet specifiek benoemd in de structuurvisie. Wel is in de structuurvisie benadrukt dat Leiden een grote woningbouwopgave kent. Daarnaast is op stedenbouwkundige, cultuurhistorische en welstandsaspecten uitvoerig gemotiveerd waarom wordt meegewerkt aan dit bouwplan. Zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing onder paragraaf 4.2, 4.6 en 4.9 en de beantwoording onder punt A1 van deze nota met verwijzing naar de verslagen van de Welstands- en Monumentencommissie.	geen

6. Ambtelijke wijzigingen

1	Extra paragraaf 4.3. toegevoegd waarin de duurzaamheidsaspecten van het bouwplan worden behandeld.
---	--

7. Afweging en conclusie

Op het voornemen om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo een omgevingsvergunning te verlenen voor het plan 'Naast Zoeterwoudsesingel 2' zijn zienswijzen binnengekomen. Er is van deze zienswijzen kennisgenomen en in bovenstaande tabel zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Tevens is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd met betrekking tot een duurzaamheidsparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing. 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. Voor de motivering wordt verwezen naar bovenstaande tabel.