

## **RAADSVOORSTEL 16.0087**

**Rv. nr.:** 16.0087

**B en W-besluit d.d.:** 6 september 2016

**B en W-besluit nr.:** 16.0740

**Naam programma:**

Stedelijke ontwikkeling

**Onderwerp:**

Verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning 'Zijlsingel 36'

**Aanleiding:**

Op het perceel Zijlsingel 36, aan de singelrand ten oosten van het centrum en grenzend aan de Zeeheldenbuurt, was tot september 2010 garage de Wit gevestigd. Deze garage, bestaande uit een showroom met Italiaanse automobielen en een werkplaats waarin autoschade kon worden behandeld, is inmiddels verhuisd naar een groter pand aan de Rooseveltstraat. Het gebouw aan de Zijlsingel is nog aanwezig en wordt nog deels als showroom gebruikt door het garagebedrijf. De grond onder het gehele perceel kent een zware vervuiling.

Als gevolg van de verhuizing van de garage zijn plannen gemaakt om het terrein te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. De plannen zijn ingediend door twee verschillende ontwikkelaars in opdracht van de eigenaren van garage de Wit.

Het eerste plan voor het terrein is in 2012 door een ontwikkelaar ingediend bij de gemeente. Dit plan betrof 89 studentenwoningen in twee mogelijke varianten. Een van deze varianten is naar aanleiding van opmerkingen vanuit de gemeente uitgewerkt.

In mei 2013 is door dezelfde ontwikkelaar een nieuw plan voor het terrein ingediend, ditmaal voor 85 studentenwoningen. Een aantal woningen op het binnenterrein, ter hoogte van het huidige gebouw B, waren in dit plan vervallen ten behoeve van de realisatie van bergingen. In het bouwblok langs de Zijlsingel is een woning komen te vervallen ten behoeve van een overbouwde in/uitrit naar het binnenterrein.

In februari 2014 is er derde vooroverlegplan ingediend, opnieuw voor 85 studentenwoningen. De belangrijkste aanpassing was dat de bouwblokken anders waren vormgegeven.

In het laatste vooroverlegplan, dat in september 2014 is ingediend, is op verzoek van de gemeente afgestapt van de studentenwoningen en ingezet op starterswoningen. Dit verzoek was ingegeven door de hoeveelheid nieuwe studentenwoningen dat in (onder andere) de Lammenschansdriehoek wordt gerealiseerd, waardoor de behoefte aan nieuwe studentenwoningen op overige locaties daalt. De vraag naar starterswoningen is en blijft daarentegen hoog. In dit plan is daarom uitgegaan van 47 starterswoningen, waarbij opmerkingen op eerdere vooroverlegplannen zijn verwerkt. Dit plan was in hoofdzaak akkoord, waarbij er nog wel wat uitwerkingen moesten plaatsvinden.

Het laatste vooroverlegplan heeft geleid tot de indiening van een definitief plan voor 46 starterseenheden in april 2015. Deze definitieve aanvraag is door een andere ontwikkelaar ingediend dan de ontwikkelaar die de vier vooroverlegplannen indiende. De huidige ontwikkelaar werkt voor de Stichting Beheer Stones, dat in 2015 het perceel heeft gekocht van de Wit.

De omgevingsvergunning voor het definitieve plan 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<sup>o</sup> 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 vervangende nieuwbouw van twee appartementengebouwen met in totaal 46 startersappartementen kan de omgevingsvergunning verleend worden.

**Kader:**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht / Besluit omgevingsrecht

Een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup> 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).

Volgens punt drie uit de aangepaste VVGB lijst is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist als geen zienswijzen zijn ingediend tijdens de ter inzagelegging van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en het ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning. In dit geval zijn in totaal vier zienswijzen ingediend, waardoor een VVGB vereist is.

Volgens punt 11 uit de aangepaste VVGB lijst is wel een verklaring van geen bedenkingen vereist als naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag om omgevingsvergunning door of namens vijf of meer belanghebbenden (in de zin van de Awb) negatieve reacties worden ingediend tegen het plan. In dit geval zijn er acht verschillende negatieve reacties ingediend.

Structuurvisie Leiden 2025

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2025 vastgesteld (RV 09.0130). Deze structuurvisie is bij raadsbesluit van 1 december 2011 herzien (RV 11.0104).

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het bestaande beleid en de ambities en verwachtingen die in overleg met partijen en partners zijn geformuleerd. Met de realisatie van dit bouwplan zal een bedrijfspand binnen een woongebied wijzigen naar een nieuw woongebied. De bebouwing langs de Zijlsingel bestaat uit particulier woninggebied afgewisseld met bedrijven. Met dit bouwplan zal de woonfunctie ter plekke versterkt worden.

De locatie van het bouwplan ligt schuin tegenover de Meelfabriek, de locatie waarvoor een nieuw ontwikkelprogramma is opgesteld met creatieve, culturele en commerciële onderdelen. Deze ontwikkeling zal een uitstraling hebben op de overkant van de singel. Daarnaast is in de structuurvisie de wijk De Waard genoemd als goede plek voor de ontwikkeling van 'intensief wonen', een woonvorm waar dit plan uitvoering aangeeft. Het bouwplan past in de Structuurvisie.

Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt

Het beeldkwaliteitsplan voor de Zeeheldenbuurt is op 7 juli 2015 vastgesteld door de gemeenteraad, dus na de indiending van het huidige bouwplan op 17 april 2015.

In het beeldkwaliteitsplan is als uitgangspunt gehanteerd dat alle toekomstige plannen worden afgestemd op het karakter van de Zeeheldenbuurt. Het karakter van de Zeeheldenbuurt bestaat uit vijf verschillende 'hoofdsferen', oftewel een straat of meerdere straten die specifieke stedenbouwkundige en architectonische aspecten bevatten. De Zijlsingel is als 'het gezicht van de Zeeheldenbuurt' ook een hoofdsfeer. Voor deze hoofdsfeer is een algemene beschrijving gegeven van de huidige karakteristieken, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken, waaronder het feit dat de bebouwing aan de oostzijde van de Zijlsingel bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Vervolgens zijn in het Beeldkwaliteitsplan richtlijnen voor nieuwbouw aan de Zijlsingel opgenomen. De richtlijnen hebben echter alleen betrekking op een specifiek nieuwbouwplan langs de Zijlsingel tussen de Trompstraat en de Evertsenstraat en dus niet op het nu voorliggende bouwplan.

Vanwege het feit dat de beschrijving van de hoofdsfeer de huidige situatie betreft en de richtlijnen voor nieuwbouw niet ingaan op het nu voorliggende bouwplan, is er geen sprake van strijdigheid met het beeldkwaliteitsplan. Voor dit plan is daarom een zelfstandige stedenbouwkundige beoordeling gemaakt waarbij de algemene kenmerken van het sfeergebied Zijlsingel zijn betrokken.

#### Wijkvisie Zeeheldenbuurt

De Zeeheldenbuurt heeft een eigen wijkvisie, geschreven door de bewoners. Het is een visie op de toekomst van de wijk tot 2025. De gemeenteraad stemde in december 2014 in met de wijkvisie en in juni 2015 met de uitwerking van het uitvoeringsprogramma voor de Zeeheldenbuurt.

De visie verbindt verschillende plannen die in en om de buurt spelen, bestaande uit zowel fysieke, als sociale en organisatorische maatregelen. Het private initiatief voor de bebouwing aan de Zijlsingel is hierbij echter buiten beschouwing gebleven. Om die reden is een zelfstandige afweging gemaakt over de wenselijkheid van dit plan.

#### Nota Wonen 2020

Op 14 februari 2013 heeft de gemeenteraad de Nota wonen 2020 vastgesteld. De Nota Wonen 2020 onderscheidt drie hoofdpogingen voor het woonbeleid: een betere balans tussen vraag en aanbod, versterking van de kwaliteit en voldoende aanbod voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen. Het huidige plan voorziet in starterswoningen in de vorm van appartementen. Dit sluit aan bij de wens om de woningvoorraad toekomstbestendiger te maken, onder andere door het bouwen voor lage en middeninkomens en het levensloopbestendig, duurzaam en flexibel bouwen met ruimte voor kleinschalige woonvormen.

#### **Overwegingen:**

- De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid. Er is veel vraag naar starterswoningen in Leiden.
- De parkeervraag in de nieuwe situatie is 38 parkeerplaatsen. De parkeervraag in de bestaande situatie is 20 parkeerplaatsen. De parkeereis komt daarmee uit op 18 parkeerplaatsen. Deze parkeereis wordt opgelost door het aanleggen van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en 2 extra openbare parkeerplaatsen (3 parkeerplaatsen minus een vervallen oude parkeerplaats bij de inrit) langs de Zijlsingel. Eigenlijk betekent dit dat er 1 parkeerplaats te weinig wordt gerealiseerd om de parkeervraag volledig op te lossen. In dit geval wordt er echter bewust 1 parkeerplaats minder aan de Zijlsingel gerealiseerd, zodat er voldoende ruime zichtlijnen zijn voor uitrijdend verkeer. Het betreft een bewuste keuze voor de veiligheid ter plekke. Volgens de parkeernota mag in het 'schilgebied' afgeweken worden indien het niet-opgeloste deel van de parkeereis niet meer dan 3 bedraagt. Dat is hier het geval.
- De stedenbouwkundige inpassing van gebouw A en B zijn stedenbouwkundig positief beoordeeld. Hierbij is ook de bouwhoogte van gebouw A langs de singel als passend beschouwd in de omgeving. De belendingen bestaan uit twee bouwlagen met kap, het bouwplan is drie bouwlagen met kap. Het bouwplan maakt dus een schaalsprong, maar deze

extra hoogte is stedenbouwkundig verantwoord in de singelrand. De singels hebben een afwisselende bebouwing uit diverse tijden, afwisselend industriële complexen, projectmatige woningbouw of aanéengesloten gevelwand van individuele panden. Afwisseling past in de geleidelijk gegroeide singelrand. Aan de singel is door de relatieve grote profielmaat van het water, de oeverrand met bomenrijen en de straat voldoende ruimte om een hogere maat en schaal mogelijk te maken.

- Als gevolg van een bezonningsonderzoek is gebouw B door de aanvrager aangepast. Het gebouw is als geheel 90 centimeter verder weg komen te liggen van de appartementen aan het kwekerijplein en de derde verdieping is als setback uitgevoerd met een inspringing van 90 centimeter. De stedenbouwkundig geëiste 1.80 meter extra afstand tot het kwekerijplein is hiermee doorgevoerd in het plan. Het plan leidt in de huidige variant niet meer tot een onevenredige toename van schaduw op omliggende woningen, met name aan de zijde van het Kwekerijplein.
- Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging, deels ontstaan door het gebruik van de locatie als distributiedepot voor petroleum vanaf het eind van de 19e eeuw. Later zijn ook andere brandstoffen en motorbrandstoffen op de locatie opgeslagen. Vanaf de 2e helft van de 20e eeuw is de locatie in gebruik als garagebedrijf. In het kader van de herontwikkeling moet de bodemverontreiniging worden gesaneerd. Deze sanering moet afgerond zijn voor de start van de bouwactiviteiten. Na uitvoering van de bodemsanering moet de bodem van de locatie geschikt zijn voor de toekomstige bestemming (deels wonen met tuin/deels wonen zonder tuin).

De aanvrager heeft een deelsaneringsplan ingediend, dat een aanvulling vormt op een al lopende saneringsmaatregel ter plekke. De omgevingsdienst West-Holland heeft dit deelsaneringsplan goedgekeurd. In de beschikking is als voorwaarde opgenomen dat een nu nog in werking zijnde saneringsmaatregel, te weten het onttrekken van een drijfslag met minerale olie en grondwater, tot aanvang van de sanering uit het saneringsplan in stand moet worden gehouden.

- Ter plekke geldt een hoge archeologische verwachting. Bij de omgevingsvergunning zullen echter geen voorwaarden worden gesteld, omdat een groot deel van het terrein al verstoord is (onder andere vanwege petroleumtanks die hier in het verleden zijn ingegraven).
- In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek verricht naar de akoestische situatie in de nieuwe woningen. Uit het onderzoek volgt dat voor gebouw B geen geluidwerende maatregelen hoeven te worden voorgesteld. Gebouw A kent echter een hogere geluidsbelasting, waardoor hier geluidwerende maatregelen nodig zijn om te komen tot een goed binnenniveau (binnenwaarde van 33 dB(A)).

De volgende geluidwerende zijn in het plan opgenomen:

- Het plan wordt voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem waardoor geen roosters in de gevel worden toegepast;
- Vanwege de luchtdichtheidseis zal een dubbele kierdichting worden toegepast;
- Alleen aan de zijde van de voorgevel zijn extra maatregelen noodzakelijk in de vorm van glas met een bredere spouw of, bij de kleinere ruimten, glas met extra geluidwerende eigenschappen. Het rapport geeft in figuur 2-1 aan waar in de gevel speciaal glas moet worden toegepast;
- In het plan wordt minerale wol (glas- of steenwol) gebruik als thermische isolatie.
- Op de 1e en 2e verdieping van blok A is een afsluitbare buitenruimte gerealiseerd.
- In het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat het plangebied ongeschikt is als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen en ook geen essentiële vliegroute is. Voor vogels is het plangebied geen essentieel foerageergebied. Om zeker te stellen dat het project tijdens de uitvoering niet zal leiden tot een verstoring van eventueel aanwezige flora en fauna moet worden gewerkt volgens een vastgestelde gedragscode, moet

een ecologisch werkprotocol worden opgesteld en opgevolgd en moet de zorgplicht uit de Flora- en faunawet worden aangehouden. Dit wordt als randvoorwaarde bij de vergunning opgenomen.

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

#### **Financiën:**

In artikel 6.12 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is er sprake van een bouwplan, omdat er woningen worden gebouwd.

In artikel 6.12 lid 2 van het besluit ruimtelijke ordening is vervolgens bepaald dat besloten kan worden om geen exploitatieplan vast te stellen, als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Met de aanvrager is op 1 juni 2016 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin staat welke plankosten door de initiatiefnemer betaald moeten worden. In dit geval betreft het de kosten die voortvloeien uit eventuele planschadeverzoeken en de kosten die samenhangen met een herinrichting van de openbare ruimte als gevolg van het bouwplan. De kosten van de gemeentelijke uren worden via de leges verhaald bij de aanvrager. Dit betekent dat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en dat een exploitatieplan niet aan de orde is.

#### **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.

De indiening van een aanvraag omgevingsvergunning voor het definitieve plan heeft geleid tot acht verschillende reacties uit de omgeving. In de reacties werd (o.a.) opgemerkt dat het plan leidt tot een te hoge parkeerdruk en meer verkeersbewegingen in de omgeving, dat er teveel woningen op een kleine locatie worden gebouwd, dat met name door gebouw B de privacy en de bezonning van omliggende woningen in gevaar komt (met name aan het noordelijk gelegen Kwekerijplein), dat de in/uitrit te smal en daarmee te gevaarlijk is, dat het gebouw aan de Zijlsingel veel hoger is dan de aansluitende bestaande bebouwing (en daarmee te hoog) en dat het plan in strijd is met het beeldkwaliteitsplan dat ter plekke geldt. Tevens werd aangegeven dat de verhoudingen in de tekeningen niet klopten, waardoor er een gunstiger beeld werd geschetst dan in werkelijk gerealiseerd zou worden.

Als gevolg van de ingekomen reacties en de beoordeling van de gemeente die daar op volgde zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het definitieve plan:

- Om de bezonning op de begane grond van het Kwekerijplein te verbeteren is gebouw B 90 cm naar het zuiden verschoven en uitgevoerd met een 90 cm terugliggende 3<sup>e</sup> verdieping (setback). In het eerste definitieve plan bleek de schaduwwerking op de begane grond van het Kwekerijplein namelijk te groot.
- Langs de Zijlsingel is een nieuwe, kleinere dakvorm geïntroduceerd met een lagere bouwhoogte (ongeveer 79 cm verschil).

- Parkeervakken zijn aangepast (deels vergroot), langs de Zijlsingel is een parkeervak verwijderd om de zichtlijnen vanaf de uitrit te verbeteren.
- De inrit is verbreed, gebouw A is iets smaller geworden.
- Een bestaande poort en gang naast huisnummer 37 zijn in het plan betrokken vanwege verjaring.
- De verhoudingen in de tekeningen zijn aangepast daar waar die niet juist waren.

Na het doorvoeren van de wijzigingen is het plan door de gemeente positief beoordeeld en is een planologische procedure gestart. Hierbij zijn de indieners van een reactie en de overige omwonenden op 6 juli 2016 uitgenodigd voor een inloopavond over het plan en over het vervolg van de procedure.

Het ontwerpbesluit en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen hebben van 24 juni tot en met 4 augustus 2016 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Op het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning zijn vier zienswijzen binnengekomen (waarvan er één is ondertekend door 44 personen), die in de bijgevoegde zienswijzennota zijn beantwoord.

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

- Er ontstaat een te grote schaa sprong in de bebouwing: de bouwhoogte van de nieuwbouw is veel hoger dan de bouwhoogte van de omringende woningen.
- Er is sprake van strijdigheid met de welstandsnota en met het beeldkwaliteitsplan.
- Het bouwplan wordt gerealiseerd in de schil rondom het beschermd stadsgezicht. Het plan heeft een negatieve invloed op het beschermd stadsgezicht. Met de realisatie van het singelpark moet het gebied nog meer een visitekaartje worden van Leiden, dit plan doet daar afbreuk aan.
- De brandveiligheidseis wordt terzijde geschoven, met name door de smalle toegang naar de gebouwen en het binnenterrein.
- De smalle in- en uitrit leidt tot een onveilige verkeerssituatie.
- De parkeernorm wordt terzijde geschoven.
- De strijdigheid met het bestemmingsplan is groot, het betreft geen kleine afwijking.
- De privacy van de omwonenden wordt aangetast door het plan.
- Met de nieuwe erfafscheidingen van 1,8 meter wordt het 's nachts onveiliger, omdat personen hier makkelijk overheen kunnen springen.
- Doordat als gevolg van het plan auto's in- en uitrijden op het binnenterrein en doordat er veel nieuwe bewoners komen ontstaat er geluidsoverlast voor omwonenden.
- De nieuwe bezonningssituatie is onduidelijk en wordt te weinig onderbouwd met cijfers.
- In de ruimtelijke onderbouwing ontbreken beleidskaders voor de Zeeheldenbuurt (wijkvisie).
- Bij de berekening van de watercompensatie wordt stelselmatig het terrein van nummer 35 opgeteld, terwijl dat geen onderdeel uitmaakt van het plangebied.
- De ontwikkelaar zou aanbevelingen op het gebied van Flora en Fauna moeten uitvoeren.
- In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt de gehele plattegrond en zijn tekeningen niet goed uitgesneden. De situatie is hierdoor onoverzichtelijk.
- Door de lantaarnpalen op het binnenterrein wordt het nooit meer donker op de omringende percelen.
- In het plan worden drie soorten glas gebruikt, wat het plan niet mooier maakt.

Voor het uiteindelijke besluit leiden de zienswijzen tot de volgende nieuwe inzichten:

1. In een van de zienswijzen is aangegeven dat de geplande schutting om het binnenterrein zo laag is (1,8 meter) dat deze nauwelijks enige bescherming biedt: lange mensen kijken er zo overheen.

Erfafscheidingen van 2 meter hoog zijn voldoende hoog om inkijk vanaf maaiveld te voorkomen en kunnen vergunningsvrij gerealiseerd worden. Hogere erfafscheidingen zijn niet gewenst om een visuele verdichting van het binnengebied te voorkomen. De perceelafscheidingen moeten 2 meter hoog worden uitgevoerd, dit wordt als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

2. In een zienswijze is aangegeven dat het uitgevoerde bezonningsonderzoek onvolledig en onduidelijk is en dat het alleen is uitgevoerd voor gebouw B. Gebouw A is volgens de zienswijze veel hoger en ook van invloed op de bezonning van omliggende bebouwing. Met een combinatie van gebouw A en B zouden de normen worden overschreden. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de ruimtelijke onderbouwing worden verduidelijkt op het gebied van de bezonningsstudie, door meer cijfermatige onderbouwing te geven en door eventueel meer afbeeldingen te gebruiken waarbij ook woningen aan de Hermanstraat zijn te zien. De schaduwdiagrammen die zijn gehanteerd, zijn zowel gebruikt voor gebouw A als B. Ook dit zal in de ruimtelijke onderbouwing nader worden toegelicht. Schaduwwlakken op de omliggende bebouwing kunnen het gevolg zijn van beide gebouwen. De conclusie van de bezonningsstudie blijft dan ook gelijk.
3. De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een beschrijving van en een toetsing aan de wijkvisie, inclusief erratum, amendement en uitvoeringsprogramma. In een zienswijze is terecht aangegeven dat dit beleidskader nog ontbrak. Het opnemen van het beleidskader leidt echter niet tot een andere conclusies voor het bouwplan.
4. Bij de omgevingsvergunning komt de voorwaarde te staan dat de toename van het verhard oppervlak niet meer mag bedragen dan 500 m<sup>2</sup>. Bij een overschrijding hiervan moet compensatie plaatsvinden door 15% van het extra verharde oppervlak aan open water te creëren. Dit naar aanleiding van een zienswijze waarin gesteld is dat bij de oppervlakteberekeningen stevast het perceel Zijlsingel 35 is meegeteld.
5. De gehele plattegrond van het bouwplan wordt als bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing en ook overige tekeningen worden naar aanleiding van deze zienswijze waar nodig aangevuld / aangepast (de tekeningen hebben wel ter inzage gelegen en waren dus voor een ieder te raadplegen).
6. In de omgevingsvergunning komt de eis te staan dat de lantaarnpalen op het binnenterrein moeten worden afgedekt vanaf de middellijn tot aan de uiterste punt die richting de omliggende percelen wijst, dit om verlichting van de omgeving tot een minimum te beperken.

Voor het overige wordt geconcludeerd dat de ingediende zienswijzen er niet toe hebben geleid dat een ander standpunt wordt ingenomen ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het college is voornemens, na nogmaals alle belangen tegen elkaar te hebben afgewogen, de omgevingsvergunning te verlenen met inachtnaam van bovenstaande nieuwe inzichten. Hiertoe stellen wij de raad voor de vereiste verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

**Evaluatie:**

N.v.t.

**Bijgevoegde informatie:**

- Ontwerp omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van twee appartementengebouwen op het terrein van een voormalige garage (NL.IMRO.0546.OV00090-0201), inclusief ruimtelijke onderbouwing met bijlagen;
- Indieners zienswijzen tegen omgevingsvergunning [VERTROUWELIJK i.v.m. privacywetgeving];
- Zienswijzennota omgevingsvergunning nieuwbouw twee appartementengebouwen op het terrein van een voormalige garage.

## **RAADSBESLUIT**

De Raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 16.0087 van 2016), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

Overwegende dat:

- de nieuwbouw van twee appartementengebouwen met in totaal 46 starterswoningen op het adres Zijlsingel 36, met nummer 150792, 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 nieuwbouw 46 starterswoningen op het adres Zijlsingel 36';
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de nieuwbouw van twee appartementengebouwen met in totaal 46 starterswoningen op het adres Zijlsingel 36, BV 150792.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 1 december 2016,

de Griffier,

de Voorzitter,