

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0011

B en W-besluit d.d.: 16-02-2021

B en W-besluit nr.: 21.0072

Z1AB98BFFEC

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van uitgebreide procedure omgevingsvergunning Rijndijk 238A.

Aanleiding:

Op 27 maart 2019 is een aanvraag uitgebreide procedure om omgevingsvergunning binnengekomen bij de gemeente Leiden. Op 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad de ontwerp-vvgb vastgesteld. Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Het plan ligt nu voor bij de raad om deze reden wordt de raad gevraagd kennis te nemen van en besluiten in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen. Tevens is een definitieve verklaring van geen bedenkingen benodigd ten behoeve van de realisatie van de sloop van de bedrijfslocatie en de bouw van drie nieuwbouw woningen aan de Rijndijk 238A.

Doel:

Het doel van dit raadsvoorstel is om te besluiten om de vvgb af te geven ten behoeve van de ontwikkeling van een drietal woningen op de locatie Rijndijk 238A.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro): Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. 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° Wabo (uitgebreide procedure) vereist;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- VVGB-lijst;
- Bestemmingsplan Stevenshof

Overwegingen:

Huidige situatie:

Het projectgebied ligt langs de Rijndijk. Het betreft een gebied waar voornamelijk woonbestemmingen aanwezig zijn en van oudsher nog enkele bedrijfsbestemmingen met bedrijven die niet-watergebonden zijn. De planontwikkeling bevindt zich op een plek waar momenteel nog een bedrijfsbestemming op rust. Eigenaar van het bedrijf en het perceel wenst de locatie te transformeren in drie woonpercelen.

Motivering tot medewerking

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing en een goede ruimtelijke ordening is naar aanleiding van de aanvraag een belangenafweging gedaan om te bepalen of er medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. De volgende argumenten zijn aanwezig om medewerking te verlenen aan het verzoek om omgevingsvergunning:

1. Het realiseren van een drietal woningen draagt bij aan de omgeving en de Rijndijk. De Rijndijk betreft een woonstraat. De sanering van een bedrijfslocatie en de ontwikkeling naar woningbouw draagt bij aan dit beeld en daarnaast levert het een positieve bijdrage aan de verstedelijkingopgave waar Leiden voor staat.
2. Stedenbouwkundig past het project binnen de uitgangspunten. De huidige situatie betreft een relatief oude bedrijfsloods uit 1984 zonder link met het naastgelegen water. Door het perceel te transformeren naar woningen, wordt het perceel kwalitatiever benut. De woningen krijgen uitzicht op de Rijn. Door de omschakeling naar wonen komt er minder bebouwing terug wat een positief effect heeft op de klimaatadaptieve omgeving. Er worden ook zonnepanelen op het dak gerealiseerd.
3. De bijbehorende parkeervraag wordt opgelost op eigen terrein.

Financiën:

Voor het doorlopen van de uitgebreide Wabo-procedure worden bij de aanvrager kosten in rekening gebracht in de vorm van leges. Deze leges zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de aanvrager.

Inspraak/participatie:

Er heeft geen bewonersavond plaatsgevonden. Vanwege het kleinschalige karakter heeft de ontwikkelaar er voor gekozen om zelf met de directe burens in overleg te treden. De aanvrager heeft op schrift verklaard dat de directe burens zijn geïnformeerd en dat zij positief tegenover het plan staan.

Tijdens de raadscommissie van 24 november 2020 is naar voren gekomen dat hetgeen wat aanvrager had verkondigd over hoe geparticipeerd was, niet overeen kwam met wat de omwonenden tijdens de raadscommissie SO vertelden. Daarom is er gekozen om het plan terug te trekken en in nu onder begeleiding van de gemeente in gesprek te gaan met beide indieners van de zienswijzen. Er hebben in januari twee gesprekken plaatsgevonden. De eerste was met de omwonenden die gezamenlijk een zienswijze hadden ingediend en het andere gesprek was met de eigenaar (en advocaat) van het naastgelegen bedrijfspand. N.a.v. het gesprek met de omwonenden is het plan aangepast door de aanvrager. De grootste zorg, namelijk het verlies van privacy door het realiseren van een balkon aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen, is weggehaald omdat dit balkon uit het plan is verdwenen. De overige zorgen van de bewoners uit deze zienswijzennota zijn verder besproken en voor zover mogelijk weggenomen. N.a.v. het tweede gesprek (met de eigenaar en het naastgelegen bedrijf) zijn er geen plaanadaptaties doorgevoerd.

Van beide gesprekken is een uitgebreid gespreksverslag bijgevoegd in de ruimtelijke onderbouwing, en zijn de paragrafen over participatie en zienswijzen (hoofdstuk 6.2 uit de RO) aangepast en aangevuld.

Bijgevoegde informatie:

- Vvgb Rijndijk 238A
- Ruimtelijke onderbouwing Rijndijk 238A
- Zienswijzennota
- Gespreksverslagen participatie bijeenkomsten

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0011 van 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. Kennis te nemen van en besluiten in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de ontwerp-omgevingsvergunning zoals is vastgelegd in de Zienswijzennota 'Rijndijk 238A'
2. Een verklaring van geen bedenkingen vrij te geven ten behoeve van de realisatie van het bouwplan 'Rijndijk 238A' met het kenmerk NL.IMRO.0546.OV00127.
3. Het raadsvoorstel 20.0121 in te trekken

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 18 maart 2021,

de Griffier,

de Voorzitter,

dhr. G.F.C. Van Leiden

drs. H.J.J. Lenferink

