

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 22.0012

B en W-besluit d.d.: 01-02-2022

B en W-besluit nr.: 22.0047

Z25A704FBF7

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp omgevingsvergunning Morsweg naast 60 (071 Nieuwe Parels)

Aanleiding:

Op 21 december 2020 is er een verzoek om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van drie gestapelde appartementen Morsweg naast 60. Op dit moment bevindt zich hier een openbare onderdoorgang welke toegang geeft tot openbaar terrein. Middels inpassing van de drie gestapelde appartementen blijft toegang tot het openbare terrein mogelijk.

Het verzoek om omgevingsvergunning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Transvaal'. De bestemming 'Groen' is opgenomen in de verbeelding op de betreffende locatie. Het nieuw oprichten van een gebouw en het gebruiken van het perceel als woning is niet toegestaan. Om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken dient de uitgebreide procedure om omgevingsvergunning te worden doorlopen

071 Nieuwe Parels is een initiatief om verschillende locaties in Leiden met potentie een kwaliteitsslag te laten maken. Dit wordt gedaan door een of meer hoogwaardig ontworpen woningen te realiseren met bijzondere architectuur, dat door middel van particulier opdrachtgeverschap tot stand komt. Voorliggend plan is een van de 071 Nieuwe Parels van Leiden en betreft parel nummer 64.

Doel:

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze ruimtelijke ontwikkeling dient een uitgebreide procedure doorlopen te worden (artikel 2.12/1a onder 3 Wabo). Voor deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing geschreven te worden met motivering van een goede ruimtelijke ordening, vanwege afwijken bestemmingsplan. Verlenen van de omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een vvgb gelet op het feit dat het plan mogelijk zienswijzen kan krijgen gedurende de ter inzage legging van de ontwerpbesluit en ontwerp vvgb (lid 3 vvgb lijst).

Middels dit voorstel besluit het college het ontwerpbesluit vrij te geven voor het indienen van zienswijzen en de gemeenteraad voor te stellen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) vrij te geven voor ter visie legging. De ontwerp VVGB zal samen met het ontwerpbesluit, inclusief ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd voor een periode van zes weken, waarin belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om – indien wenselijk - een zienswijze op dit plan in te dienen.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- VVGB-lijst;
- Bestemmingsplan Transvaal (RV09.0127)

Overwegingen:Huidige situatie

In de huidige situatie, tussen de panden van Morsweg 54 en Morsweg 60 en geeft toegang tot een openbaar park.

Aan de Morsweg is de gevel van het appartementengebouw Morsweg 60-70 doorgezet als poort, in een zelfde materialen, met herkenbare sparingen, maar zonder achterliggende woningen.

De voorgestelde nieuwbouw is ingepast binnen deze poort.

Overwegingen:

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. De huidige poort is een verlengstuk van het appartementencomplex Morsweg 60-70. Hiervoor zijn dezelfde materialen en herkenbare sparingen toegepast. Voorliggend plan wordt op precieze wijze ingepast in de bestaande poort. De onderdoorgang naar het openbare terrein blijft toegankelijk.
2. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling sluit aan bij de ambities van Leiden omtrent wonen: de Woonvisie Leiden 2020-2030 en de Uitvoeringsagenda Wonen in Leiden 2020-2023. Er worden drie kwalitatieve woningen toegevoegd aan de woningvoorraad: de woningen beschikken over een buitenruimte, hebben voldoende gebruiksoppervlakte en hebben een eigen inbandige fietsparkeergelegenheid.
3. Er wordt in voldoende mate in ruimte voorzien ten behoeve van fietsparkeren voor zowel bewoners als bezoekers. Voor wat betreft de autoparkeereis die ontstaat voor de bewoners kan worden afgeweken: Alle toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een gemeentelijke parkeervergunning. De parkeereis voor bezoekers kan worden afgerond naar nihil en dient derhalve niet te worden opgelost. Daarmee vormt het parkeren geen belemmering voor uitvoering van het plan.
4. Er wordt in voldoende mate in ruimte voorzien ten behoeve van fietsparkeren voor zowel bewoners als bezoekers. Voor wat betreft de autoparkeereis die ontstaat voor de bewoners kan worden afgeweken: Alle toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een gemeentelijke parkeervergunning. De parkeereis voor bezoekers kan worden afgerond naar nihil en dient derhalve niet te worden opgelost. Daarmee vormt het parkeren geen belemmering voor uitvoering van het plan.
5. De balkons op de achterzijde worden zo ingepast dat er geen inkijk is bij de naastgelegen woningen en de privacy van de naastgelegen huurwoningen wordt gewaarborgd.
6. Voor de locatie van de liftschacht wordt in samenspraak met de bewoners van de naastgelegen appartementen gezocht naar een invulling die geen geluidsoverlast veroorzaakt, bijvoorbeeld langs de badkamerwand van deze appartementen.
7. De garantie dat de vier sierkersen behouden blijven en het plantsoen in tact blijft.

Financiën:

Voor het doorlopen van de uitgebreide Wabo-procedure worden bij de aanvrager kosten in rekening gebracht. De plankosten worden in rekening gebracht op basis van de Legesverordening.

De gemeente Leiden is rechthebbende op deze gronden. De grond wordt conform bepalingen uit de koopovereenkomst overgedragen.

Inspraak/participatie:

Gelet op de totstandkoming van onderhavige aanvraag en de omvang van het bouwplan heeft er geen participatie bijeenkomst plaatsgevonden.

Wel heeft er vanwege het Parel071 karakter overleg plaatsgevonden met eigenaren van de naastgelegen woningen. Er is een akkoord vanuit de eigenaren van belendende bebouwing.

Na het vrijgeven van het ontwerpbesluit en de ontwerp VVGB zullen de stukken voor zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen op dit bouwplan

Bijgevoegde informatie:

Bijlage 1. Ontwerp verklaring van geen bedenkingen Morsweg naast 60

Bijlage 2. Ontwerp besluit omgevingsvergunning Morsweg naast 60

Bijlage 2.1. Ruimtelijke Onderbouwing Morsweg naast 60

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 22.0012 van 1 februari 2022), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. een ontwerpverklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor het indienen van zienswijzen ten behoeve van de realisatie van het bouwplan 'Morsweg naast 60' met het kenmerk NL.IMRO.0546.OV00133-0201.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 10 maart 2022,

de Griffier,



dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,



drs. H.J.J. Lenferink