

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 22.0055

B en W-besluit d.d.: 20-09-2022

B en W-besluit nr.: 22.0352

Z25CB9739BD

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Afgifte definitieve vvgb Morsweg naast 60

Aanleiding:

Op 21 december 2020 is er een verzoek om omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van drie gestapelde appartementen naast 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 voor het verlenen van een omgevingsvergunning te worden doorlopen

Het plan betreft een Parel071 ontwikkeling van Fons Verheijen. 071 Nieuwe Parels is in het leven geroepen om verschillende locaties in Leiden met potentie een kwaliteitsslag te bieden. Dit wordt gedaan door een of meer hoogwaardig ontworpen woningen te realiseren met spannende architectuur, dat door middel van particulier opdrachtgeverschap tot stand komt.

'Morsweg naast 60' is een van de eerste plannen uit deze reeks die werkelijk gerealiseerd gaat worden. De zorgen van omwonenden zijn ter ore gekomen bij de gemeenteraad. De zorgen gaan met name over de mate van gevoerde participatie en inbreuk op privacy door balkons aan de achterzijde. N.a.v. behandeling door de raad zijn er nieuwe afspraken gemaakt over participatie (bij relatief kleine ontwikkelingen) binnen de gemeente en is de vvgb onder voorwaarden afgegeven. Er wordt nu aan de voorwaarden voldaan:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) De garantie dat de vier sierkersen behouden blijven en het plantsoen intact blijft.

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 besluit vrij te geven voor het instellen van beroep en de gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) vrij te geven. De 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 – beroep in te stellen op dit plan.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- VVGB-lijst;
- Omgevingsvisie Leiden 2040 (19.0068)
- Bestemmingsplan Transvaal (RV09.0127)
- Amendement voorwaarden bij de VVGB 'Morsweg naast 60' (A.22.0012.01)

Overwegingen:

Het plan betreft concreet het verzoek om drie gestapelde woningen (67m²) te realiseren, ingepast binnen een bestaande poort. Het pand wordt voorzien van 3 verdiepingen waarbij de onderdoorgang blijft behouden. In de bestaande situatie is er slechts een poort aanwezig welke onderdeel is van de Morsweg, een doorgaande weg met verschillende type woningen. De onderdoorgang leidt naar een binnenterrein. De begane grond wordt gebruikt als voorportaal, berging en trapopgang.

Overwegingen:

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 en bemiddelt in hoogte tussen de belendende percelen.
- 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 inpandige fietsparkeergelegenheid.
Er is sprake van inbreiding waarbij ruimte efficiënt wordt benut voor de grote woningbouwopgave van Leiden.
- 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.

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 voorafgaand aan het plan geen participatie bijeenkomst plaatsgevonden. Parel071 site vraagt in de begin fase van het plan in het kader van haalbaarheid om draagvlak te creëren bij de omwonenden. Er heeft een overleg met de eigenaren van de naastgelegen panden plaatsgevonden in deze fase. Er is een schriftelijk akkoord vanuit de verhuurders van de belendende bebouwing.

Naar aanleiding van het uitspreken van zorgen vanuit de huurders van de belendende panden zijn er voorwaarden gesteld aan de ontwerp vvgb.

Er zijn nieuwe afspraken gemaakt over participatie (bij relatief kleine ontwikkelingen) binnen de gemeente en de ontwerp vvgb is onder voorwaarden afgegeven. Er wordt nu aan de voorwaarden voldaan:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) De garantie dat de vier sierkersen behouden blijven en het plantsoen intact blijft.

Op 5 april 2022 heeft er alsnog een participatiebijeenkomst plaatsgevonden met omwonenden die hier behoefte aan hadden. Hier is een nadere toelichting op het plan gegeven door de gemeente, ontwikkelaar en architecten om zorgen weg te nemen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het verdere verloop van het plan. De participatieverslag en afsprakenlijst zijn als bijlage toegevoegd als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

Evaluatie:

n.v.t.

Bijgevoegde informatie:

1. Verklaring van geen bedenkingen Morsweg naast 60
2. Ruimtelijke onderbouwing toelichting Morsweg naast 60
3. Ruimtelijke onderbouwing bijlagen Morsweg naast 60
4. VERTROUWELIJK: Zienswijzennota Morsweg naast 60 (niet geanonimiseerd)
5. Kennisgeving Morsweg naast 60

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 22.0055 van 20 september 2022), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. een verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor het instellen van beroep ten behoeve van de realisatie van het bouwplan 'Morsweg naast 60' met het kenmerk NL.IMRO.0546.OV00133-0301.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 10 november 2022,

de Griffier,

dhv G.F.C. van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink