

2019

raadsvoorstel

Resultaatteam: Burgemeester en Wethouders Leiderdorp, 30 april 2019

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen - Aan de raad.
realiseren nieuwe woning op het
perceel Boomgaardlaan 2



* Z 0 1 F 6 D C 1 F 6 A *

Beslispunten

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het verlenen van omgevingsvergunning Z/18/070365 met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning op het perceel Boomgaardlaan 2;
2. de onder beslispunt 1 genoemde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring te beschouwen indien op de ontwerpbeschikking geen zienswijze wordt ingediend die zich richt tegen deze vvgb ;
3. voor de vergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

1 SAMENVATTING

In het bestemmingsplan W4 is op de hoek Boomgaardlaan/Mauritssingel een uit te werken bestemming opgenomen voor de bouw van maximaal 3 woningen. Er is eerder al eens met een omgevingsvergunning afgeweken van het bestemmingsplan om een woning mogelijk te maken in plaats van de uitwerkingsmogelijkheid. Daardoor is een woning gerealiseerd op het perceel Boomgaardlaan 4. Deze zelfde procedure wordt nu gevolgd voor een tweede woning op het perceel Boomgaardlaan 2.

2 Inleiding

Op de hoek van de Boomgaardlaan en Mauritssingel is voor de toekomst bebouwing van maximaal 3 woningen voorzien. Het betreft woningen in 2 bouwlagen met een kap van maximaal 12 meter hoogte en met één bijgebouw en parkeren op eigen terrein. Het is een programma op hoofdlijnen, bij de verdere planuitwerking zal het plan verfijnd worden. De ontwikkeling is als uitwerking met daarbij behorende uitwerkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan.

Er is voor een eerdere woning op het naastgelegen perceel Boomgaardlaan 4 in 2015 een uitgebreide omgevingsprocedure gevoerd om de bouw van een woning mogelijk te maken. Voor die eerdere woning is door de gemeenteraad op 7 december 2015 ook een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Er is gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunning in plaats van het uitwerken van het bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de uitwerkingsregels een dove gevel dwingend voorschrijven terwijl uit nader onderzoek blijkt dat dit niet noodzakelijk is.

In de uitwerkingsregels is in artikel 18.2.3. onder d opgenomen dat de noordgevel aan de A4-zijde als dove gevel dient te worden uitgevoerd. Uit onderzoek bij de naastgelegen woning en door wijziging van de regels ten aanzien van hogere geluidswaarden is gebleken dat de gevel aan de A4-zijde niet als dove gevel hoeft te worden uitgevoerd. Door de gevel niet meer als dove gevel uit te voeren kan er beter geventileerd worden en kunnen er ook ramen gebruikt worden die opengeslagen kunnen worden. Dat is dus gunstiger voor het woon- en leefklimaat.

De dove gevel is dus dwingend voorgeschreven terwijl uit onderzoek blijkt dat deze niet verplicht is. Het woon- en leefklimaat is gebaat is bij een uitvoering zonder dove gevel. De uitwerkingsregels zorgen daarom voor een onnodige en onwenselijke beperking. Daarom wordt er nu een uitgebreide omgevingsvergunning verleend om alsnog de bouw van de woning zonder dove gevel mogelijk te maken.

3 Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van één woning met garage aan de Boomgaardlaan.

4 Argumenten

1.1 Een vvgb is vereist om een vergunning te verlenen.

Ingevolge artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in relatie tot artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (BOR) kan pas een omgevingsvergunning worden verleend voor een afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

1.2 De vergunning is niet in strijd met het belang van goede ruimtelijke ordening.

Het plan betreft de bouw van één woning. De effecten voor de omgeving zijn daarom zeer beperkt. De mogelijkheid om hier in beginsel woningbouw toe te staan is al in een eerder stadium afgewogen in het bestemmingsplan W4. Bij de vergunningverlening zal worden voldaan aan de stedenbouwkundige en planologische voorwaarden die zijn opgenomen in de uitwerkingsregels.

1.3 Beleidsmatig een gewenste ontwikkeling

De dove gevel is dwingend voorgeschreven in de uitwerkingsregels, uit onderzoek blijkt echter dat deze niet verplicht is. Terwijl het woon- en leefklimaat gebaat is bij een uitvoering zonder dove gevel. De uitwerkingsregels zorgen daarom voor een onnodige en onwenselijke beperking. Daarom is ervoor gekozen om het bestemmingsplan niet uit te werken en in plaats daarvan af te wijken van het bestemmingsplan.

2.1 indien het ontwerpbesluit niet wijzigt hoeft ook de vvgb niet te wijzigen

De verklaring van geen bedenkingen zal samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Indien in deze periode geen zienswijzen gericht tegen de verklaring van geen bedenkingen worden ingediend wordt de verklaring als definitieve vvgb beschouwd.

3.1 een exploitatieovereenkomst is niet vereist in het kader van de procedure

2019

raadsvoorstel

Omdat ten behoeve van de ontwikkeling door de gemeente bouwgrond wordt verkocht is reeds in kostenverhaal voorzien. Daarnaast worden er leges ontvangen voor de omgevingsvergunning. Deze opbrengsten zijn ruim voldoende om verhaalbare plankosten te dekken.

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie

Niet van toepassing.

6 Communicatie

De vergunningprocedure volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. De vergunning wordt gedurende 6 weken gepubliceerd. Iedereen kan op het plan reageren.

7 Financiën

Omdat ten behoeve van de ontwikkeling door de gemeente bouwgrond wordt verkocht is reeds in kostenverhaal voorzien. Daarnaast worden er leges ontvangen voor de omgevingsvergunning.

8 Evaluatie

In de eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan wordt het plan opgenomen zoals het is gerealiseerd.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

- 1. raadsbesluit**
- 2. bouwplan**

Registratienr.: Z/19/079153/151853

Agendapunt 8

2019

Raadsbesluit

Resultaatteam: Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

30 april 2019

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen -
realiseren nieuwe woning op het
perceel Boomgaardlaan 2



De raad van de gemeente Leiderdorp;

gelezen het voorstel van 30 april 2019, nr. Z/19/079153/151849;

gezien het advies van het Politiek Forum van 24 juni 2019;

gelet op het bepaalde in artikel gelet op het bepaalde in artikel 2.27, eerste lid, van de Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Besluit omgevingsrecht;

b e s l u i t:

1. een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor het verlenen van omgevingsvergunning Z/18/070365 met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning op het perceel Boomgaardlaan 2;
2. de onder beslispoint 1 genoemde ontwerp-verklaring van geen bedenkingen als definitieve verklaring te beschouwen indien op de ontwerpbesikking geen zienswijze wordt ingediend die zich richt tegen deze vvgb ;
3. voor de vergunning geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van Leiderdorp op 1 juli 2019,

de griffier,

de heer B.A.M. Rijsbergen

de voorzitter,

mevrouw L.M. Driessen-Jansen