

OMGEVINGSVERGUNNING

No. Z/19/083350

als bedoeld in artikel 2.1 en volgend van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht



leiderdorp

Pagina 11 van 11

- **Bijlage 2 Besluit gemeenteraad toevoegen project als categorie waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist**

Registratienr.: Z/18/057133/110076

Agendapunt 5

2018

Raadsbesluit

Resultaatteam: Burgemeester en Wethouders Leiderdorp, 1 februari 2018

Onderwerp: Ontwikkeling zorgvilla Van der
Valk Boumanweg 236 -
raadsvoorstel vvgb en
exploitatieovereenkomst



De raad van de gemeente Leiderdorp;

gelezen het voorstel van 1 februari 2018 nr. Z/18/057133/110031;

gezien het advies van het Politiek forum van 12 maart 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel

6.5 van het Besluit omgevingsrecht;

besluit:

1. De ontwikkeling van een zorgvilla op de locatie Van der Valk Boumanweg 236 bestaande uit;
 - een op de kavel nieuw te realiseren bouwvolume met 8 wooneenheden en souterrain met gemeenschappelijke ruimten;
 - splitsing van de bestaande villa in twee wooneenheden;
 conform het definitief ontwerp d.d. [datum] 2018 (bijlage 1) toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is, overeenkomstig raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 2011101959.
2. Akkoord te gaan met de concept-exploitatieovereenkomst (bijlage 3) voor de ontwikkeling genoemd onder beslispunt 1.
3. De beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 4) vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor dit project.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan voor de ontwikkeling genoemd onder beslispunt 1.

Registratienr.: Z/18/057133/110076

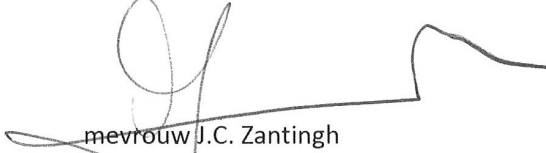
Agendapunt 5

2018

Raadsbesluit

Vastgesteld in de openbare vergadering van
de raad van Leiderdorp op 19 maart 2018,

de griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.C. Zantingh', written over the printed name.

mevrouw J.C. Zantingh

de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L.M. Driessen-Jansen', written over the printed name.

mevrouw L.M. Driessen-Jansen

beslissing van de raad d.d. 19 maart 2018

Registratienr.: Z/18/057133/110031

2018

de griffier.



raadsvoorstel

Pagina 1 van 9 Versie Nr.1

Agendapunt 5

Resultaatteam: Burgemeester en Wethouders Leiderdorp, 1 februari 2018

Onderwerp: Ontwikkeling zorgvilla Van der Valk Aan de raad.
Boumanweg 236 - raadsvoorstel
vvgb en exploitatieovereenkomst



Beslispunten

1. De ontwikkeling van een zorgvilla op de locatie Van der Valk Boumanweg 236 bestaande uit;
 - een op de kavel nieuw te realiseren bouwvolume met 8 wooneenheden en souterrain met gemeenschappelijke ruimten;
 - splitsing van de bestaande villa in twee wooneenheden;
 conform het definitief ontwerp bouwplan (bijlage 1) toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is, overeenkomstig raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 2011I01959.
2. Akkoord te gaan met de concept-exploitatieovereenkomst (bijlage 3) voor de ontwikkeling genoemd onder beslispunt 1.
3. De beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 4) vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor dit project.
4. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan voor de ontwikkeling genoemd onder beslispunt 1.

1 SAMENVATTING

Op 5 februari 2018 is door AGT vastgoed een verzoek ingediend voor het verlenen van planologische medewerking aan de realisatie van een zorgvilla in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan bestaat uit een op de kavel nieuw te realiseren bouwvolume met 8 wooneenheden en souterrain met gemeenschappelijke ruimten. Tevens omvat het bouwplan splitsing van de bestaande villa in twee wooneenheden.

Medewerking van de raad is nodig omdat een procedure moet worden gevolgd om af te wijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Voorafgaand aan de wettelijk voorgeschreven procedure voor de besluitvorming over de vereiste omgevingsvergunning om te mogen afwijken

2018

raadsvoorstel

van het geldende bestemmingsplan wordt de raad voorgesteld het project toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is. Overeenkomstig het raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 2011I01959 kan de raad voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan een projectkader (concreet bouwplan) toevoegen als categorie waarvoor de raad geen verklaring van bedenkingen hoeft af te geven. Met dat raadsbesluit wordt invulling gegeven aan de wettelijke vereiste afweging van de raad inzake het verlenen van medewerking aan een concreet voorliggend bouwplan dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Om een op de ontwikkeling toegesneden toetsingskader voor welstand vast te stellen wordt de raad tevens voorgesteld de beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 4) als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand vast te stellen. In de concept-exploitatieovereenkomst (bijlage 3) liggen voorwaarden vast waaronder de gemeente bereid is de publiekrechtelijke medewerking te verlenen.

2 Inleiding

Op 5 februari 2018 is door AGT vastgoed] een verzoek ingediend voor het verlenen van planologische medewerking aan de realisatie van een zorgvilla in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Het bouwplan bestaat uit een op de kavel nieuw te realiseren bouwvolume met 8 wooneenheden en souterrain met gemeenschappelijke ruimten. Tevens omvat het bouwplan splitsing van de bestaande villa in twee wooneenheden. Het bouwplan wijkt af van het geldende bestemmingsplan. Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op het verlenen van uw publiekrechtelijke medewerking aan dit plan. Dat kan door akkoord te gaan met het bouwplan en dit als projectkader toe te voegen aan lijst van gevallen waar geen verklaring van geen bedenkingen van uw raad voor is vereist. Met uw akkoord op de concept-exploitatieovereenkomst kunnen de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend worden vastgelegd tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Tot slot is voor de ontwikkeling een welstandskader nodig. Uw raad is bevoegd om een welstandskader vast te stellen.

Voorgeschiedenis

De initiatiefnemer heeft voorafgaand het nu voorliggende bouwplan diverse andere plannen voorgelegd aan de gemeente die nieuwbouw beogen op de kavel. Op deze eerdere plannen die ruimtelijk niet aanvaardbaar werden geacht is in het kader van hiertoe ingediende vooroverleg-

Registratienr.: Z/18/057133/110031

Agendapunt 5

2018

raadsvoorstel

aanvragen negatief geadviseerd. Om een duidelijk kader mee te geven (dat is afgestemd met Erfgoed Leiden en de betreffende vakdisciplines) voor de ontwikkeling van een nieuw bouwvolume achter op de kavel hebben burgemeester en wethouders op 26 januari 2016 ruimtelijke randvoorwaarden (bijlage 5) voor de locatie vastgesteld. Binnen die randvoorwaarden heeft de initiatiefnemer het thans voorliggende bouwplan uitgewerkt.

3 Beoogd effect

Publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het initiatief dat bestaat uit de realisatie van een zorgvilla en splitsing van de bestaande villa in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

4 Argumenten*1.1 Het plan strekt tot een goede ruimtelijke ordening.*

Om aan te tonen dat het plan strekt tot een goede ruimtelijke ordening heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2) opgesteld. Hierin worden de ruimtelijk relevante belangen verwoord en afgewogen. Geconcludeerd wordt dat het plan strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

1.1.1 Het plan draagt bij aan de behoefte aan woningen binnen Leiderdorp.

Binnen de gemeente Leiderdorp bestaat behoefte aan woningbouw voor de juiste doelgroepen. In de paragraaf *Toetsing Ladder voor Duurzame Verstedelijking* (3.2.4) en *Woonvisie* (3.3.2) is verwoord dat het plan invulling geeft aan die woonbehoefte. Er bestaat binnen Leiderdorp grote behoefte naar kleine woningen die tevens geschikt zijn voor bewoning door zorgbehoevendenden.

1.1.2 Het plan is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving

Een aantal omwonden hebben in hun reactie op het aan hen door de initiatiefnemer op 16 maart 2016 gepresenteerde schetsplan aangegeven dat zij vinden dat het bouwplan leidt tot vermindering van hun woongenot door beperking van hun uitzicht en tot een aantasting van hun privacy.

Het betreft vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State dat in het algemeen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken

2018

raadsvoorstel

belangen andere bestemmingen en planregels voor gronden vaststellen. In onderhavig geval vormt het concreet voorliggende bouwplan dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt voor de toetsing van de gemeente of dit aangevraagde plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening. De afweging van ruimtelijk betrokken belangen in relatie tot dit bouwplan kan leiden tot een gewijzigd planologisch inzicht, hetgeen tot gevolg kan hebben dat voor het bouwplan dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan toch een vergunning kan worden verleend.

Het belang dat omwonenden hechten aan vrij uitzicht is bij het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden die door het college zijn vastgesteld (bijlage 5) voor de nieuwbouw op de kavel op voorhand betrokken. De bouwmassa voor de nieuwbouw wordt daarom slechts ruimtelijk aanvaardbaar geacht op voldoende afstand van de bestaande bebouwing. In de ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat de bebouwing vanwege de massa en situering in relatie de omliggende bebouwing stedenbouwkundig inpasbaar is. Het plan past binnen de minimaal aan te houden afstanden die als ruimtelijke randvoorwaarden voor de nieuwbouw door het college zijn geformuleerd.

Voor wat betreft uitzicht kan niet worden ontkend dat het plan zal leiden tot enig verlies aan uitzicht vanuit bestaande woningen in de richting van de nieuwe zorgvilla. De mate van verlies aan uitzicht wordt gelet op de afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing en het vereiste aanvaardbaar geacht. In de belangenafweging mag tevens worden betrokken dat de woningbouwopgave volgens de ladder voor duurzame verstedelijking zoveel mogelijk dient te worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied.

In het coalitieakkoord van het college wordt bekrachtigd dat de woningbouwbehoefte dient te worden ondervangen door verdichting in het stedelijk gebied. *“Zonder verdichting van Leiderdorp lukt het niet om de polders groen te houden en tegelijkertijd aan de vraag naar woonruimte te kunnen voldoen”*.

Ten aanzien van de door een aantal omwonenden gestelde aantasting van hun privacy, is het bouwplan ten opzichte van het eerder aan hen gepresenteerde schetsplan door de initiatiefnemer aangepast. Daardoor is de afstand tussen de nieuwe appartementen met uitzicht op de flat aan de

2018

raadsvoorstel

Splinterlaan en de achtergevel van deze flat aan de Splinterlaan met ongeveer 2,4 meter groter geworden waardoor de afstand van gevel tot gevel 18 meter bedraagt. Daarmee betreft de afstand 3 meter meer dan de minimaal gewenste afstand van 15 meter zoals vastgelegd in de ruimtelijke randvoorwaarden.

Om zicht vanuit de ramen op de eerste bouwlaag van zorgvilla richting de flat te ontnemen wordt een groene erfafscheiding van 2 meter hoog aangebracht bij de herinrichting van de tuin. Enkel vanuit de twee smalle ramen op de eerste verdieping in de gevel gericht op de flat aan de Splinterlaan is er zicht mogelijk op de flat. Gezien de afstand wordt de impact op de privacy van bewoners van de flat zeer gering geacht. De regels die in acht genomen moeten worden voor mogelijk privacy-verlies, zoals in het Burgerlijk Wetboek geregeld (artikel 5:50 BW), gaan uit van een aan te houden afstand van ramen tot de perceelgrens van het naburige erf van minimaal 2 meter. Daar wordt ruimschoots aan voldaan.

In zoverre zijn de bezwaren met betrekking privacy van omwonenden door de initiatiefnemer onderkend en heeft hij daarmee rekening gehouden door deels aan die bezwaren tegemoet te komen. Hoewel het realiseren van nieuwe woningen op de gronden die grenzen aan hun perceel mogelijk nog steeds zal leiden tot enige aantasting van hun privacy, is hierbij geen sprake van een zodanige aantasting dat hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht zou moeten worden toegekend in uw afweging om medewerking aan dit bouwplan te verlenen.

Milieu- en omgevingsaspecten

Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing betreft de verantwoording van de milieu- en omgevingsaspecten. In die betreffende paragrafen wordt ingegaan op de aspecten verkeer- en parkeren en milieuonderdelen als geluid en luchtkwaliteit. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling juridisch-planologisch haalbaar is en strekt tot een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Voor de ontwikkeling dient het kostenverhaal te worden afgedekt.

Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst is de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan aangetoond en liggen de voorwaarden vast voor het verlenen van medewerking aan het bouwplan. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich deels op particulier terrein en deels op gemeentegrond. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid afgedekt. In de

2018

raadsvoorstel

exploitatieovereenkomst liggen tevens de voorwaarden vast waaronder de gemeente bereid is de publiekrechtelijke medewerking aan de ontwikkeling en realisatie van het project te verlenen, alsmede de voorwaarden, waaronder en op basis waarvan de initiatiefnemer, geheel voor eigen rekening en risico, zal overgaan tot de realisatie van het project.

3.1 De welstandsnota Leiderdorp 2016 vraagt bij nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsparagraaf of – plan voor de nieuwe ontwikkeling.

Voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het bestemmingsplan is het soms nodig welstandseisen mee te geven aan de ontwikkeling. Het plan valt in de Welstandsnota Leiderdorp 2016 binnen het gebied Oude Rijn lint. Dit gebied kent een bijzonder welstandsniveau. De gebieden met een bijzonder welstandsniveau zijn beeldbepalende gebieden en gebieden met erfgoedwaarde. Bescherming en sturing met respect voor de bestaande kwaliteit zijn op zijn plaats in deze gebieden. Initiatiefnemers dienen bij het opstellen van plannen een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

In het kader van de ontwikkeling van de zorgvilla is het initiatief in een eerder stadium door de welstandscommissie Dorp, stad en land getoetst aan de welstandsnota, specifiek aan de criteria die in het document zijn opgenomen voor het Oude Rijn lint. In eerste instantie heeft de welstandscommissie op 22 september 2016 een negatief advies uitgebracht over het plan. De reden hiervoor was dat de uitwerking van de bouwmassa en architectonische uitwerking van het bouwplan nog ontoereikend van kwaliteit waren om het gewaardeerde bebouwingsbeeld van het welstandsgebied van het Oude Rijn lint te versterken.

Om de gewenste beeldkwaliteit van deze ontwikkeling te beschrijven en te verbeelden, mede in relatie tot de voor deze locatie vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, is vervolgens een beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 1.4) opgesteld door de initiatiefnemer.

Hierin wordt ingegaan op de uitwerking en de vorm van de bouwmassa in relatie tot de ligging. Ook worden er kwaliteitseisen gesteld aan de architectonische uitwerking. Het bouwplan zelf is ook enigszins aangepast door smallere dakkapellen toe te passen. Hierdoor zijn ze veel minder prominent aanwezig.

2018

raadsvoorstel

Op 24 februari 2017 is een positief advies ontvangen van de welstandscommissie op het aangepaste plan en het beeldkwaliteitsplan dat als toetsingskader gaat gelden voor deze ontwikkeling. Het aangepaste bouwplan past binnen het beeldkwaliteitskader.

3.2 De gemeenteraad is bevoegd om het welstandskader vast te stellen.

Artikel 12a van de Woningwet stelt: De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling [...]. De beeldkwaliteitsparagraaf wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van de Welstandsnota 2016, specifiek voor deze ruimtelijke ontwikkeling. De beeldkwaliteitsparagraaf zal na vaststelling voor de welstandscommissie als toetsingskader gelden.

4.1 Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en mag worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan voor deze ontwikkeling vast te stellen. Een exploitatieplan is echter niet verplicht indien er geen verhaalbare kosten zijn, of wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal kan anderszins worden verzekerd door het aangaan van de exploitatieovereenkomst. Met de ontwikkelende partij is overeenstemming over de concept-exploitatieovereenkomst. Deze zal met uw instemming worden bekrachtigd door ondertekening.

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie*1.1 Bodemonderzoek en archeologisch onderzoek dient nog uitgevoerd te worden.*

Op de aspecten bodem en archeologie zal nog specifiek onderzoek worden uitgevoerd. Verwacht wordt dat deze omgevingsaspecten de haalbaarheid van het plan niet in de weg zullen staan, doch deze onderzoeken zullen voor de ter inzagelegging van een ontwerp-omgevingsvergunning uitgevoerd worden door initiatiefnemer.

Voor het toevoegen van het bouwplan als projectkader waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is beoogt de geest van de wet dat de ruimtelijke belangen op dat moment in voldoende mate worden betrokken door de raad. In het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning zullen de aspecten bodem en archeologie nog nader worden onderzocht. Het concrete bouwplan en de concept-ruimtelijke onderbouwing maken de afweging

2018

raadsvoorstel

met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid op dit moment mogelijk . De initiatiefnemer wenst eerst zekerheid te verkrijgen over uw medewerking aan het voorliggende bouwplan, voordat verdere onderzoekskosten naar bodem en ondergrond worden gemaakt.

Mocht uit het archeologisch onderzoek toch blijken dat de locatie toch archeologische relictien bevat zal in afstemming met Erfgoed Leiden, dan wel de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (bij vondsten van dien bijzondere aard dat de rijksdienst dient te worden betrokken) worden afgestemd of het plan hierop dient te worden aangepast of dat de locatie na onderzoek kan worden gevrijwaard. Voor wat betreft het aspect bodem kan de uitkomst zijn dat voor de start van de bouw bodemsanering dient plaats te vinden mocht de bodem vervuild blijken te zijn.

6 Communicatie

De initiatiefnemer heeft een schetsplan aan omwonenden gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst op 16 maart 2017. Hierop hebben omwonenden gereageerd en zijn bezwaren tegen het plan en zorgen over de bouwfase geuit. De initiatiefnemer heeft met kennisneming van de bezwaren het plan verder uitgewerkt in een definitief ontwerp bouwplan. Op 29 januari 2018 heeft hij zijn plan toegelicht tijdens een informatieavond om raadsleden te informeren.

7 Financiën

Burgemeester en wethouders hebben in principe overeenstemming met de initiatiefnemer over de concept-exploitatieovereenkomst. In die overeenkomst worden voor de gemeente relevante financiële zaken vastgelegd (kostenverhaal, noodzakelijke grondverkoop, het afdekken van eventuele planschade etc.). Met uw instemming wordt deze overeenkomst bekrachtigd door ondertekening.

8 Evaluatie

N.v.t.

Registratienr.: Z/18/057133/110031

Agendapunt 5

2018

raadsvoorstel

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

1. Definitief ontwerp bouwplan
2. Concept ruimtelijke onderbouwing met bijlagen
3. Concept-exploitatieovereenkomst
4. Beeldkwaliteitsparagraaf
5. Ruimtelijke randvoorwaarden (vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 26 januari 2016)
6. Verzoek AGT Vastgoed om planologische medewerking d.d. 5 januari 2018