

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0089

B en W-besluit d.d.: 14-09-2021

B en W-besluit nr.: 21.0438



Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Haagweg - Noordman

Aanleiding:

Op 4 april 2019 is door de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Noordman-Haagweg vastgesteld (RV 19.0009). Het bestemmingsplan 'Haagweg - Noordman' voorziet in een vertaling van de Nota van Uitgangspunten in een bestemmingsplan en daarmee in de juridisch-planologische regeling die nodig is voor de realisatie van het plan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 26 maart 2021 tot en met donderdag 6 mei 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze zienwijzen zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota. Nu ligt het bestemmingsplan voor om vastgesteld te worden.

Het bestemmingsplan is volledig overeenkomstig met de Nota van Uitgangspunten opgesteld. Om die reden wordt voorgesteld om de vaststelling van het bestemmingsplan als hamerstuk te agenderen.

Doel:

Het doel van het wijzigen van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling van 7 grondgebonden woningen en 13 appartementen ter plaatse van het Noordmanterrein aan de Haagweg 89. Naast woningbouw maakt het bestemmingsplan ook een nieuw bijgebouw voor de naastgelegen molen De Heesterboom onderdeel uit van dit plan. Ook wordt de buitenruimte zo groen mogelijk ingericht en wordt aan de Rijn een openbare verblijfsplek gemaakt.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening
- Besluit ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Zuidwest
- Nota van Uitgangspunten Haagweg - Noordman (RV 19.0009)

Overwegingen:

Aanleiding

De ontwikkeling Haagweg - Noordman ziet op de sloop van de bestaande houtopslag (loods) van NoordmanHout B.V., op de locatie Haagweg 89. De houtopslag verhuist binnen afzienbare tijd naar een nieuwbouwlocatie in Oegstgeest. De vrijgekomen locatie kan vervolgens worden herontwikkeld naar woningbouw met een hoogwaardige groene inrichting van de buitenruimte en een openbare verblijfsplek aan de Rijn. Het woonprogramma bestaat uit een drielaags appartementenblok met 13 appartementen en zeven grondgebonden woningen die direct grenzen aan het water. Bij de woningen die direct grenzen aan het water is het de wens om een steiger te realiseren die moet fungeren als tuin, waar toekomstige bewoners tevens hun boot – indien van toepassing – kunnen aanleggen. Om de steigers mogelijk te maken zijn reeds afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar over een recht van opstal voor de steigers.

Ter compensatie van het verdwijnen van de houtloods op de locatie, bevat het bestemmingsplan ook een 'molenaarshuisje' waar de vrijwilligers van de molen gebruik van kunnen maken. Voorheen maakte de vrijwilligers van de molen gebruik van het Noordmanterrein voor de opslag van hout en om te vergaderen.

Nota van Uitgangspunten

Op 4 april 2019 is er door de gemeenteraad voor dit project een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het voorliggend bestemmingsplan Haagweg – Noordman is opgesteld binnen de gestelde kaders van de Nota van Uitgangspunten. Een van de belangrijkste uitgangspunten is 'een leefbare inrichting van de openbare ruimte en goede beleving van de Rijn voor de omgeving'. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door bij de situering van de bebouwing rekening te houden met de zichtlijnen van de Haagweg op het water van de Rijn en de rijksmonumentale molen De Heesterboom. Er wordt tevens een nieuwe looplijn gecreëerd naar het water met aan het einde een verblijfplek zodat ook bewoners uit de buurt over de Rijn kunnen kijken en deze kunnen beleven. De kwaliteit van de openbare ruimte neemt toe door de afname aan bebouwing, een hoogwaardige inrichting van de buitenruimte en de toename aan groen. Hierdoor wordt de ruimte rondom de molen meer uitnodigend tot aan het water.

De afname aan bebouwing en het vergroenen van het gebied ligt tevens in lijn met het uitgangspunt om 'in te zetten op een zo groen mogelijke invulling van het openbaar gebied waardoor de verharding afneemt ten opzichte van de huidige situatie'. Dit uitgangspunt is tijdens de behandeling van de Nota van Uitgangspunten in de commissie Stedelijke Ontwikkeling toegezegd en middels een technische erratum als besluitpunt toegevoegd.

Bouwprogramma

Het bouwprogramma betreft 20 koopwoningen. Het gaat om 7 grondgebonden woningen, direct grenzend aan het water en een drielaags appartementenblok aan de Haagweg (13 appartementen). Er is geen ruimte voor meer woningbouw vanwege de aanwezigheid van de molenbiotoop. Kleinschalige herontwikkeling sluit echter goed aan op de doelstelling die geformuleerd is in de verstedelijkingsnotitie, waarbij wordt uitgegaan van een ontwikkeling die zich qua maat en schaal voegt in de omgeving. Er wordt bij deze herontwikkeling om diverse redenen geen sociale woningbouw gerealiseerd, hier wordt in het volgende kopje verder op ingegaan.

Naast woningbouw maakt ook een nieuw bijgebouw voor de naastgelegen molen De Heesterboom onderdeel uit van dit plan. Dit nieuwe bijgebouw is noodzakelijk voor het blijven functioneren van de molen. Het bijgebouw dient deels als houtopslag van hout uit de molen dat paar keer per jaar wordt gezaagd en moet drogen en voor een deel uit kantoorruimte voor de vrijwilligers van de molen.

Ligplaatsen

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Zuidwest zijn er in het water direct langs het Noordmanterrein drie ligplaatsen bestemd. De woonboten die hier oorspronkelijk lagen, zijn al in 2005-2007 vertrokken ten behoeve van de realisatie van het Masterplan Noordman. Eén van de drie ligplaatsen is op dit moment nog in gebruik door Noordman als kantoorship. Deze zal vanwege de verhuizing van het bedrijf meeverhuizen naar een locatie buiten Leiden. Vanwege het programma dat voor een deel bestaat uit woningen met een steiger aan het water, is het niet mogelijk om de bestemde ligplaatsen te behouden. Deze worden met dit bestemmingsplan wegbestemd. Het ligplaatsenplan zal hier vervolgens ook op worden aangepast.

Sociale woningvoorraad

Het ontbreekt in dit plan aan sociale woningbouw. Hier is bewust voor gekozen en vervolgens is dit vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. Allereerst wordt dit gedeelte van Leiden (Leiden Zuidwest en in het bijzonder in het Haagwegkwartier- Noord) gekenmerkt door veel sociale woningbouw en wordt er aan de Toussaintkade en de Ter Haarkade ook sociale woningbouw gerealiseerd de komende jaren. De ontwikkeling bevindt zich binnen een molenbiotoop en daarom kan er maar een beperkt aantal woningen worden gebouwd. De business case zou volgens de ontwikkelaar niet rond te krijgen zijn indien een deel van het beperkte aanbod wordt aangeboden aan een woningbouwcorporatie en daarnaast is de inschatting dat het onwaarschijnlijk is dat een corporatie maximaal 7 appartementen (30%) wil afnemen en beheren.

Met die kennis in het achterhoofd heeft de ontwikkelaar bewust de keuze gemaakt om niet is te zetten op een deel sociale woningbouw, maar in plaats daarvan zich extra in te zetten op duurzaam ontwikkelen. De raad heeft hiermee ingestemd met de vaststelling van de NvU.

Duurzaamheid

Zoals hierboven benoemd is met de ontwikkelaar afgesproken om extra in te zetten op duurzaamheid. De voorgenomen ontwikkeling zal op de volgende punten haar bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities:

Energie

De nieuwe woningen worden allen energieneutraal uitgevoerd, EPC = 0. Om deze doelstelling te behalen wordt o.a. een warmtepomp (luchtwarmtepomp bij de grondgebonden woningen en een collectieve water- of luchtwarmtepomp bij de appartementen) gebruikt en zullen zonnepanelen worden geplaatst op de daken. Door de ontwikkelaar is aangetoond dat zij meerdere varianten hebben onderzocht om energieneutrale woningen te bouwen. De gekozen variant (lucht/warmtepomp met mechanische ventilatie) wordt verder uitgewerkt voor de uiteindelijke vergunningsaanvraag. Energievoorzieningen e.d. worden intern in de gebouwen opgelost en doen geen afbreuk aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte. Voor de invulling van de gevel zal deels gebruik worden gemaakt van verduurzaamd hout. Dit zorgt voor zowel een verwijzing naar de houthandel alsmede een duurzame architectonische uitstraling.

Klimaatadaptatie

Het hemel- en rioolwater wordt gescheiden opgevangen, waarbij het hemelwater direct op de Rijn wordt geloosd, zodat het (schoonwater)riool niet onnodig extra wordt belast. Met het oog op wateroverlast en hittestress wordt de openbare ruimte rondom de woningen zo groen mogelijk ingericht en worden waar mogelijk groenbakken geplaatst. Onderzocht wordt nog of op het dak van het appartementencomplex naast zonnepanelen ook ruimte is voor een mossedumdak.

Circulaire economie

De materialen van de bestaande loods, inclusief fundering, worden waar mogelijk zoveel mogelijk hergebruikt. En de opbouw van de loods wordt waar mogelijk verwerkt in de nieuwbouwloods in Oegstgeest en/of in de nieuw te ontwikkelen woningen.

Groen, bomen en water

Gelet op de bestaande situatie hoeven er voor de realisatie van dit project geen bomen te worden gekapt en vindt er ook geen extra verharding plaats. Ontwikkelaar zet in op een zo'n groen mogelijke invulling van het openbare gebied. De verharding neemt derhalve af ten opzichte van de huidige situatie. In afstemming met de gemeente heeft de ontwikkelaar een groenplan opgesteld voor het plangebied. Deze is als bijlage bij het raadsvoorstel toegevoegd maar is verder geen onderdeel van het bestemmingsplan.

Aan het water zijn op dit moment enkele ligplaatsen aanwezig. Deze zijn ook op deze wijze bestemd in het geldende bestemmingsplan. Met dit plan worden deze ligplaatsen 'wegbestemd'. Wel is er in de toekomstige situatie de mogelijkheid om een privésteiger te realiseren aan waterkant.

Verkeer en parkeren

Het parkeren wordt conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 opgelost. Hierbij wordt gekeken naar een optimalisatie van reeds bestaande parkeerplaatsen en nieuw aan te leggen parkeerplaatsen. Het parkeren zal worden opgelost op eigen terrein tussen de bebouwing in. Daarnaast zal elke woning worden voorzien van een fietsenberging en worden er voldoende fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

De ontsluiting vindt plaats via de bestaande in- en uitrit. De bestaande in- en uitrit voldoet op dit moment niet aan de richtlijnen en moet daarom worden aangepast conform de richtlijnen van het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de oversteekbaarheid van kwetsbare doelgroepen en fietsers naar de overzijde van de Haagweg.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vier zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben met name betrekking op het verdwijnen van ligplaatsen voor woonboten, het ontbreken van sociale woningbouw, de parkeer- en verkeersoplossing, het voorkomen van mogelijk sluipverkeer en de locatie en materialisering van het molenaarshuisje. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota. De Zienswijzennota is tevens als bijlage bij dit besluit toegevoegd. Eén van de zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing op de verbeelding van het bestemmingsplan, deze is verwerkt.

Ambtelijke wijziging

De ontwikkellocatie ligt geheel binnen de molenbiotoop van De Heesterboom. Hier geldt op basis van de molenbiotoopregeling uit de Omgevingsverordening Zuid-Holland een maximale bouwhoogte van 10,4 meter. In het plan zijn er echter ondergeschikte bouwdelen, zoals een liftuitloop en warmtepompen, die (met minder dan 1 meter) boven deze bouwhoogte uitkomen. Om dit binnen de molenbiotoop mogelijk te maken is er, conform de afwijkingsmogelijkheid uit de molenbiotoopregeling in de Omgevingsverordening Zuid-Holland, een vergelijkbare afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de Provincie Zuid-Holland.

Financiën:

Het bestemmingsplan ziet op de nieuwbouw van woningen en een molenaarshuisje. Een dergelijke ontwikkeling valt onder de categorieën genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en valt derhalve onder de Grondexploitatiewet. Dit betekent dat in beginsel een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Dit kan in onderhavig geval echter achterwege blijven omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. In de overeenkomst zijn o.a. (financiële) afspraken gemaakt over de plankosten, planschade en de inrichting van de openbare ruimte.

Inspreek/participatie:

Bij de start van het proces van dit initiatief heeft het college samen met de initiatiefnemer het initiatief afgestemd met omwonenden en andere belanghebbenden. Op 24 september 2018 heeft er een inloopavond ter plaatse plaatsgevonden waar belangstellenden de eerste schetsen c.q. ideeën hebben kunnen bekijken, evenals hun mening, opmerkingen en eventuele zorgen konden uiten. Tijdens de bijeenkomst zijn circa 55 buurtbewoners langsgekomen om te kijken naar de (voorlopige) plannen. Over het algemeen is men blij met een nieuwe invulling van de locatie en het feit dat de molen goed wordt meegenomen in het hele ontwerp. Belangrijkste punt van aandacht is het eventueel aanleggen van erfafscheidingen die het zicht op het water belemmeren.

Op 23 november 2020 heeft de ontwikkelaar een tweede online participatiebijeenkomst georganiseerd. Ongeveer 45 belangstellenden hebben verspreid over 3 bijeenkomsten de informatieavond bezocht. De ontwikkelaar heeft het initiatief opnieuw toegelicht aan belangstellenden en deze hebben vragen kunnen stellen over het initiatief. De meeste bezoekers waren enthousiast over het plan en veelal hebben ze interesse in het kopen van een woning. Belangrijkste punt van aandacht blijft het aanleggen van eventuele erfafscheidingen die het zicht op het water belemmeren. Hierover is de ontwikkelaar in gesprek met de betreffende omwonenden.

Evaluatie:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan Haagweg – Noordman (toelichting en regels)
2. Bestemmingsplan Haagweg – Noordman (bijlagenboekje)
3. Bestemmingsplan Haagweg – Noordman (verbeelding)
4. Zienswijzennota en Staat van wijzigingen Haagweg – Noordman
5. Groenplan Haagweg – Noordman

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

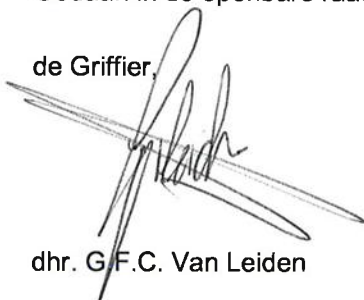
Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0089 van 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Zienswijzennota en Staat van wijzigingen Haagweg - Noordman;
2. In het bestemmingsplan Haagweg - Noordman de in de Zienwijzennota en Staat van wijzigingen weergegeven wijzigingen door te voeren;
3. Ten behoeve van het bestemmingsplan Haagweg – Noordman geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Haagweg – Noordman met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00150-0301 digitaal vast te stellen;
5. De ondergrond o_ NL.IMRO.0546.BP00150-0301.dwg van het bestemmingsplan Haagweg – Noordman vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 9 november 2021,

de Griffier,



dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,



drs. H.J.J. Lenferink

