

Nota van Uitgangspunten Mary Zeldenrustweg 18



Impressie beoogde ontwikkeling

1. Aanleiding

1.1. Doel van de Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad stelt deze Nota van Uitgangspunten vast om aan het begin van het ontwikkelproces randvoorwaarden vast te stellen, waaraan in ieder geval voldaan moet zijn, wil de raad in het vervolg van het proces juridisch-planologische medewerking verlenen aan het initiatief. De medewerking kan bestaan uit het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

In deze Nota geeft de raad ook aan welke beoordelingsruimte de raad heeft bij het uiteindelijke besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het initiatief. In de Nota kunnen bijvoorbeeld objectief toetsbare normen, globale en flexibele normen, of kwalitatieve normen worden opgenomen¹. De Nota kan daarnaast ook een procesmatig uitgangspunt bevatten².

Onderwerpen of omstandigheden die niet aan de orde komen in de Nota kunnen in ieder geval betrokken worden bij de uiteindelijke beoordeling in de bestemmingsplan- of omgevingsvergunningprocedure.

¹ Objectief toetsbare normen laten geen nadere beoordelingsruimte over, alleen een toets of aan de norm voldaan wordt. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een in meters vastgelegde maximale of minimale maat. Globale of flexibele normen bieden ruimte voor meerdere manieren van invulling, bijvoorbeeld wanneer meerdere uitwisselbare gebruiksfuncties toegestaan worden. Kwalitatieve normen laten een nadere beoordelingsruimte toe om te beoordelen of een initiatief voldoet of bijdraagt aan een bepaalde kwaliteit of aan een bepaald doel.

² Een procesmatig uitgangspunt zou kunnen zijn, dat de initiatiefnemer met een andere belanghebbende overeenstemming bereikt over de waarborging van bepaalde belangen van die andere belanghebbende.

1.2. Omschrijving initiatief

Stichting Puzzelstuk is een ouderinitiatief om te komen tot een levensloopbestendige woonplek voor 16 jongvolwassen autistische jongeren met een laag IQ of andere beperking: Villa Puzzelstuk. Stichting Puzzelstuk wil dit initiatief samen met woningcorporatie De Sleutels en zorgverlener ASVZ realiseren op de locatie Mary Zeldenrustweg 18 in de Stevenshof.



Ligging projectgebied

Achtergrond project

Het project betreft een woon-zorggebouw voor (jong)volwassenen met autisme en een verstandelijke (of andere) beperking. De reden dat ouders dit project gestart zijn is dat het voor deze doelgroep lastig is een goede plek te vinden is. De aard van de beperking vereist gespecialiseerde know-how, zowel in de begeleiding als in de omgeving (prikkelarm etc.). Ook zijn er bij de bestaande instellingen lange wachtlijsten en wordt deze doelgroep vaak gemengd met andere doelgroepen, hetgeen veel ongewenste prikkels geeft.

Visie Stichting Puzzelstuk

Ondanks het feit dat de doelgroep niet in staat is zelfstandig te wonen en werken en veel begeleiding en zorg nodig heeft, vinden de initiatiefnemers van Stichting Puzzelstuk het van wezenlijk belang dat

de toekomstige bewoners onderdeel van onze maatschappij kunnen uitmaken. Daarom is het van groot belang dat de voorziening in een woonwijk wordt gerealiseerd. Met respect voor de beperking(en) en vooral met oog voor de mogelijkheden van de bewoners kunnen er dan activiteiten ontplooid worden waardoor integratie in de wijk kan plaatsvinden. Hiervoor zal samenwerking worden gezocht met de gemeente, de dierenweide, de schooltuinen, de wijk, de wijkbewoners en diverse andere instellingen en verenigingen in de wijk. Het is van belang hierbij 'klein' te denken. Een vorm van dagbesteding zou kunnen zijn dat er bij de oudere bewoners in de wijk de lege flessen en oud papier wordt opgehaald.

1.3. Huidig gebruik en eigendom

Op de projectlocatie is op dit moment een schoolgebouw gevestigd, gerealiseerd aan het begin van de jaren negentig als tijdelijke voorziening. Vanwege de lange planningshorizon van Villa Puzzelstuk is, in afwachting van de vaststelling van ruimtelijke kaders (NvU en bestemmingsplan) en vergunningverlening, de locatie voor 2 jaar in gebruik gegeven aan ROC Da Vinci, ten behoeve van de internationale schakelklas.

De locatie is momenteel eigendom van de gemeente Leiden, maar op 23 juni 2015 heeft het college besloten deze gronden te verkopen (BW 15.089). Met De Sleutels is reeds een koopovereenkomst gesloten voor de grond. In deze overeenkomst is een voorbehoud gemaakt voor de te voeren ruimtelijke procedure. Dat betekent dat partijen de overeenkomst mogen ontbinden indien bijvoorbeeld voorliggende NvU of het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, of de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Stevenshof'. De projectlocatie heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. De toegestane maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter. Woningen zijn op deze locatie niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan. De beoogde nieuwbouw past niet binnen het aanwezige bouwvlak en de toegestane bouwhoogte. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om de functie van het perceel, het bouwvlak en toegestane bouwhoogtes te wijzigen. Dit kan met een nieuw(postzegel)bestemmingsplan. In deze NvU worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bestemmingsplanwijziging vastgelegd.

2. Bestaande kaders

In deze paragraaf is aangegeven aan welke beleidsdoelstellingen uitvoering wordt gegeven met het vaststellen van deze Nota van Uitgangspunten.

2.1. Regionale Woonagenda Holland Rijnland

In de Regionale Woonagenda is er een paragraaf opgenomen over extramurale zorgmogelijkheden en beschutte woonvormen zoals het initiatief aan de Mary Zeldenrustweg 18.

Het beleid in verschillende zorgsectoren is gericht op het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag. Naast de verwachting dat de samenleving in een geëxtramuraliseerde samenleving wonen en zorg in belangrijke mate zelf organiseert, zien we ook een groeiende behoefte aan nieuwe beschutte woonvormen als tussenvorm tussen zelfstandig wonen en intramurale zorg. Deze minder zware vormen van wonen en zorg kunnen bijdragen aan beperking van de instroom in- en toename van de uitstroom uit dure vormen van intramuraal beschermd wonen.

2.2. Beleidskader Maatschappelijke zorg 2017-2025

In het Beleidskader Maatschappelijke zorg 2017-2025 is de doelstelling opgenomen dat in 2030 alle inwoners wonen in een voor hen passende situatie en woning. Voor de groep inwoners die niet meer zelfstandig thuis kan wonen, en waarbij ondersteuning in de eigen omgeving tekortschiet, willen de gemeente dat (tijdelijk of permanent) een vorm van wonen met zorg aanwezig is. Als deze vorm van wonen met zorg tijdelijk is, is uitstroom mogelijk omdat er in 2030 voldoende woningen zijn.

De gemeente wil tevens nieuwe vormen tussen intramurale zorg en zelfstandig wonen laten ontstaan, zodat mensen met (fysieke) beperkingen een aangepaste woning hebben, dakloosheid (zoveel mogelijk) wordt voorkomen en ouderen langer zelfstandig kunnen wonen in een passende woning.

Het initiatief aan de Mary Zeldenrustweg 18 om een passende woonvorm voor autistische jongeren te realiseren sluit aan bij de doelstelling uit het Beleidskader Maatschappelijke zorg 2017-2025.

2.3. Woonvisie Leiden 2020-2030

In de nieuwe Woonvisie streeft Leiden ernaar om:

1. te bouwen naar behoefte, met de juiste woning op de juiste plek;
2. de voorraad wooneenheden voor studenten te vergroten;
3. extra aandacht te geven aan kwetsbare doelgroepen;
4. de woningvoorraad en woonomgeving duurzamer te maken;
5. de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten.

Leiden moet een plek zijn voor iedereen en waar je fijn kunt (blijven) wonen. Het gaat daarbij om het bouwen van voldoende woningen en om het bouwen van de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Daarbij is ook nadrukkelijk oog voor de doelgroep die aangewezen is op voldoende sociale woningen en voor kwetsbare doelgroepen.

Het initiatief aan de Mary Zeldenrustweg 18 speelt in op de opgave uit de Woonvisie om passende woningen voor kwetsbare inwoners met een zorgvraag te realiseren.

3. Eerste participatieronde

Op 31 oktober 2018 is de omgeving geïnformeerd over het voornemen om op de locatie het ouderinitiatief Villa Puzzelstuk te realiseren. Hierbij waren dertig omwonenden aanwezig en vertegenwoordigers van Stichting Puzzelstuk, De Sleutels, gemeente Leiden en zorgverlener ASVZ. Het initiatief is over het algemeen positief ontvangen.

Er kwamen vanuit de aanwezige bewoners vragen over de doelgroep en de benodigde zorg. Er is een film getoond om aan te geven aan welke doelgroep gedacht moet worden. De initiatiefneemster heeft verteld over haar zoon en de zorg die hij nodig heeft en hoe het proces met zoeken naar andere bewoners gaat verlopen en de behoefte die er aan een dergelijk initiatief is. Ook de zorg verlenende instantie is gevraagd naar de wijze waarop zorg wordt verleend. Benadrukt is dat het een woongebouw betreft waar prikkelarm en rustig gewoond wordt en waar geen dagbesteding komt.

Door de architect is uitleg gegeven over het voorgenomen gebouw, omvang, hoogte, hoe dit levensloopbestendig wordt gemaakt en hoe het parkeren wordt opgelost. Vanuit de aanwezigen werd positief gereageerd op de beperkte hoogte van 2 lagen en op de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Vanuit De Sleutels is de vraag gesteld hoe de omgeving in het verdere proces betrokken wil worden. Er is vanuit de aanwezigen aangegeven dat vooral goede informatieverstrekking door (digitale) nieuwsbrieven van belang is.

4. De ruimtelijke relevante randvoorwaarden

4.1. Programmatistische invulling

Het initiatief betreft de realisatie van 16 woningen. Vanwege de benodigde begeleiding voor wonen worden deze in twee groepen gesitueerd. Beide groepen krijgen een eigen gemeenschappelijke ruimte/keuken, eigen fietsenberging en een eigen buitenruimte. Voor de twee groepen is er 1 gemeenschappelijke hal, 1 wasruimte en 1 ruimte voor een mogelijke slaapwacht, inclusief werkruimte. De woningen zijn opgezet als studio's, met een eigen keuken, badkamer en bergingsruimte en toekomstbestendig te transformeren naar reguliere (sociale) woningen.

Randvoorwaarden:

- Maximaal 16 woningen;
- Bestemd voor autistische jongeren met een laag IQ of andere beperking;
- Zodanig ontworpen dat de woningen in de toekomst getransformeerd kunnen worden naar reguliere (sociale) woningen.

4.2. Stedenbouwkundige inpassing

In samenwerking met de initiatiefnemer zijn er een aantal randvoorwaarden opgesteld, die zowel voor de omgeving als voor het gebouw zelf voor een goede inpassing moet zorgen. Van belang is daarbij dat externe prikkels voor de bewoners zoveel mogelijk worden weggenomen. De oriëntatie van de woningen is daarom niet richting de drukke Mary Zeldenrustweg, maar naar het binnenterrein. Zodoende ontstaat er een binnenterrein aan de stille kant, waar de bewoners vrij gebruik van kunnen maken. De parkeerplaatsen liggen daarom aan de zijde van de Mary Zeldenrustweg. Het gebouw ligt op een zichtlocatie en is beeldbepalend in de omgeving. Daarom moet het gebouw tegelijk ook een representatief uiterlijk hebben en transparant zijn.

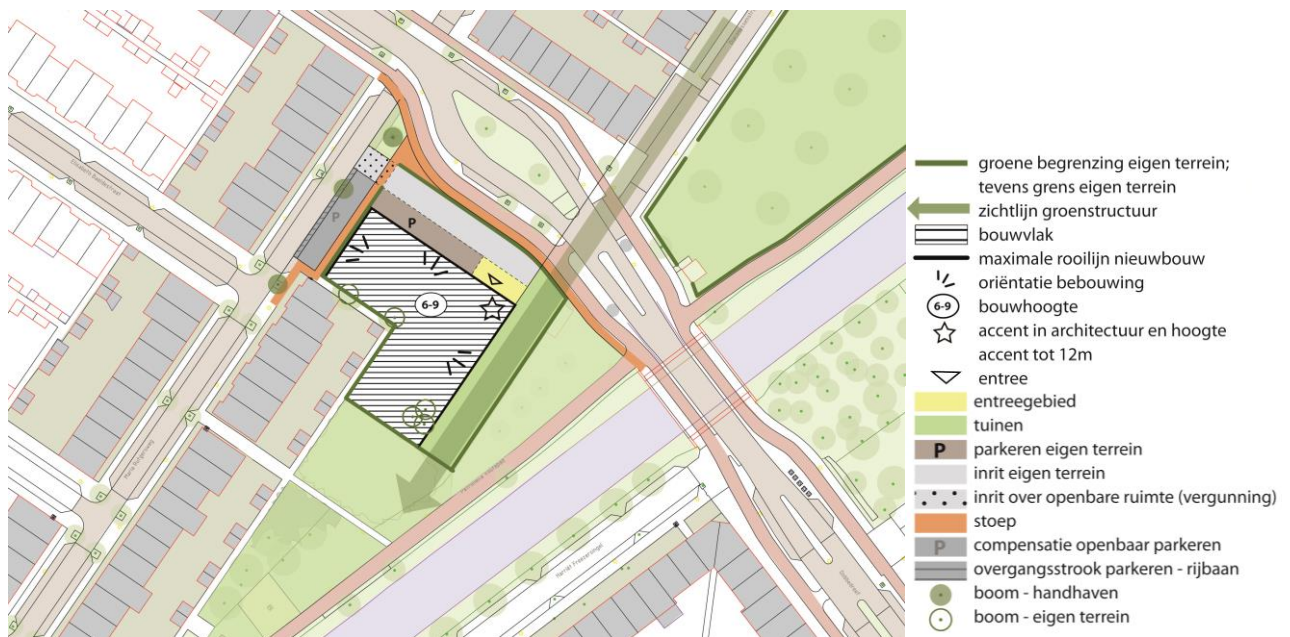
Randvoorwaarden:

Gebouw:

- Eén beeldbepalend gebouw in bouwvolume en architectuur;
- Een representatief en transparant gebouw, dat contact maakt met de omgeving;
- Bouwhoogte minimaal 6 meter en maximaal 9 meter;
- Op de hoek van de groenstructuur/Mary Zeldenrustweg een accent in architectonische vormgeving, transparantie en/of volume;
- Oriëntatie en transparantie naar de Mary Zeldenrustweg, Maria Rutgersweg en de groenstructuur;
- Transparante hoofdentree aan de Mary Zeldenrustweg. Secundaire entree aan de achterzijde.

Buitenruimte en de relatie met de openbare ruimte

- Entreegebied langs de Mary Zeldenrustweg;
- Auto-ontsluiting via de Maria Rutgersweg;
- Groene erfafscheidingen, die contact met de omgeving toestaan;
- Fietsen van bezoekers in het entreegebied parkeren. Fietsen van de bewoners en personeel inpandig oplossen;
- Rolcontainers worden inpandig gestald.



Randvoorwaardenkaart

4.3. Verkeer en parkeren

Randvoorwaarden:

- Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden;
- In het bouwplan is aandacht voor veilige laad- en losplekken in de openbare ruimte t.b.v. verhuishagens, pakketdiensten en toeleveranciers;
- Het is wenselijk om rekening te houden met toekomstige parkeerplaatsen voor elektrisch laden;
- Er worden voldoende plaatsen gerealiseerd voor de fietsen van bewoners en bezoekers.

4.4. Groen

De Mary Zeldenrustweg is een groene ader door de wijk en kent een beschermd boomstructuur. De groenstructuur ten noorden van het projectgebied is aangeduid als een beschermd boomgebied, maar dit geldt niet voor de groenstructuur naast/ter hoogte van het plangebied. Er bevinden zich verder geen waardevolle of monumentale bomen in het plangebied. Rond de tuin worden er hagen gerealiseerd voor de afscherming van de gemeenschappelijke binnentuin en voor een deel langs de zijdes van de woningen die op de straat georiënteerd zijn.

Op de locatie staan vijf bomen, die waarschijnlijk gekapt moeten worden ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling en de bijbehorende parkeeropgave. Indien deze bomen gekapt moeten worden moet een inventarisatie worden opgesteld o.a. ter beoordeling van verplantbaarheid.

Randvoorwaarden:

- Bomen die gekapt moeten worden, worden herplant of gecompenseerd in de groenstructuur en aan de Mary Zeldenrustweg.

4.5. Duurzaamheid

De gemeente heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, die beleidsmatig onderverdeeld worden in drie thema's: energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, en circulaire economie. In de Stevenshof is een groot deel van de woningen al aangesloten op het warmtenet. Ten aanzien van biodiversiteit en groen kunnen er in de wijk wel nog stappen gemaakt worden. Van de drie duurzaamheidsthema's ligt de prioriteit voor het nemen van maatregelen daarom bij het thema klimaatadaptatie, in het bijzonder de groenstructuur. Voor dit thema zijn randvoorwaarden geformuleerd, voor de overige twee duurzaamheidsthema's zijn ambities opgenomen.

1. Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het projectgebied is in de huidige situatie vrij versteend. Daarbij is er op basis van analyses te verwachten dat er bij hevige regenbuien vrij snel wateroverlast zal optreden. Ook hittestress is een fenomeen dat op deze locatie aanwezig is. De inrichting van de groene hoofdstructuur biedt op deze plek mogelijkheden om bij te dragen aan biodiversiteit en het terugdringen van wateroverlast en het verminderen van hittestress. Voor het plangebied is dit dus het belangrijkste speerpunt. Groen toevoegen en versterken kan op allerlei manieren. Er zijn al diverse bomen aanwezig, die zoveel als mogelijk behouden dienen te blijven. Bomen die gekapt moeten worden, worden herplant of gecompenseerd binnen het plangebied. Verder is het toevoegen en versterken van groen in diverse verschijningsvormen wenselijk, zoals hagen, struiken, bloemen en planten, maar ook gras.

2. Energie

Gezien de locatie en het type gebouw dat gerealiseerd zal worden, is de ambitie een energieneutraal pand te realiseren. Dit kan op diverse manieren. Het pand leent zich uitstekend voor zonnepanelen, of er kan aangekoppeld worden op het bestaande warmtenet in de Stevenshof.

3. Circulaire economie

De indeling van het pand wordt zodanig, dat er maximale flexibiliteit gegenereerd wordt. Door drager (casco) en inbouw (installaties en afbouw) van elkaar te scheiden, is het mogelijk de huidige beoogde ruimtes relatief makkelijk aan te passen naar alternatief gebruik (bijvoorbeeld sociale huurwoningen met een groter/ kleiner oppervlak). Aanbevolen wordt duurzame en herbruikbare materialen te gebruiken, waarbij toegepaste materialen inzichtelijk worden gemaakt door middel van een circulariteitstool (bijvoorbeeld een materialenpaspoort).

Randvoorwaarden:

- De inrichting van de groenstructuur draagt bij aan klimaatadaptatie en uitbreiding van de biodiversiteit;
- Bomen die gekapt moeten worden, worden herplant of gecompenseerd in de groenstructuur en aan de Mary Zeldenrustweg;
- De totale verharding op de planlocatie neemt af;

Ambities:

- De parkeerplaatsen of andere verharding worden zoveel mogelijk als halfverharding (bijvoorbeeld grastegels) uitgevoerd;
- Gestreefd wordt naar een energieneutraal pand;
- Het pand zodanig indelen dat aanpassing naar alternatief gebruik mogelijk is;
- Gebruik van duurzame en herbruikbare materialen.

4.6. Goede ruimtelijke ordening

Naast de in deze nota opgenomen ruimtelijke kaders is het met het oog ook op de haalbaarheid en wenselijkheid van de benodigde ruimtelijke procedure tevens van belang dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot en/of overige belangen van omwonenden.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan voor deze locatie zullen onderzoeken uitgevoerd moeten worden waaruit moet blijken dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

5. Proces

5.1. Tweede participatieronde

De verdere uitwerking van dit initiatief binnen de kaders van deze NvU stemt de initiatiefnemer af met omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente in een tweede participatieronde. In de eerste participatieronde hebben omwonenden aangegeven ook met (digitale) nieuwsbrieven geïnformeerd willen blijven over de voortgang van het project.

Bij de formele aanvraag om juridisch planologische medewerking aan dit initiatief geeft de initiatiefnemer aan hoe hij omgegaan is met het participatieproces.

5.2. Planologische procedure en rol gemeenteraad

Vanwege de strijdigheden die het bouwplan t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Stevenshof is het nodig om het planologische regime aan te passen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is er voor gekozen om hiervoor een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. In een bestemmingsplan kan er maatwerk worden geleverd, met name ook met betrekking tot de mogelijkheid om in de toekomst de zorgwoningen om te (kunnen) zetten naar sociale woningen. De gemeenteraad krijgt het bestemmingsplan voorgelegd ter besluitvorming, waarbij zij kan toetsen of aan de randvoorwaarden in de NvU is voldaan.

5.3. Planning en fasering

Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingsplan (eventueel inclusief de gecoördineerde omgevingsvergunning) in het tweede kwartaal van 2020 ter visie worden gelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning zal naar verwachting begin 2021 gestart kunnen worden met de realisatie van Villa Puzzelstuk. Geplande oplevering van het project is januari 2022.