

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0135

B en W-besluit d.d.: 23-11-2021

B en W-besluit nr.: 21.0594

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18

Aanleiding:

Op 20 januari is door de gemeenteraad de Nota van Uitgangspunten Mary Zeldenrustweg 18 (RV 19.0640). Het bestemmingsplan 'Mary Zeldenrustweg 18' 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 ontwerpbestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 is tezamen met bijbehorende ontwerpomgevingsvergunning gecoördineerd in procedure gebracht. De inzagetermijn liep van vrijdag 10 september t/m donderdag 21 oktober 2021. In afstemming met betrokken omwonenden is de inzage verlengd tot 5 november 2021. Er is 1 zienswijze ingediend, welke ontvankelijk is verklaard. De onderwerpen van de zienswijze zijn: De inzagetermijn, bouwvolume, positie van het gebouw, stedenbouwkundige inpassing, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Doel:

Het doel van het wijzigen van het bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling van een woon-zorggebouw met 16 appartementen ter plaatse van de Mary Zeldenrustweg 18 ten behoeven van levensloopbestendige woonplekken voor jongvolwassen autistische jongeren met een laag IQ of andere beperking. De planning van de bouw en het woonrijp maken loopt van februari tot en met november 2022.

Bestaand kader:

- Bestemmingsplan Stevenshof
- Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen bouwverordening
- Parapluherziening Fietsparkeren
- Nota van Uitgangspunten Mary Zeldenrustweg 18 (RV 19.0640, vastgesteld op 23 januari 2020)

Overwegingen:

Coördinatieregeling

De coördinatieregeling (afd. 3.6 Wro) is een instrument om verschillende procedures die noodzakelijk zijn voor ruimtelijke besluitvorming (bestemmingsplan en vergunningverlening) gezamenlijk te doorlopen, in het belang van de verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid. De procedure voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning kan via de coördinatieregeling gelijktijdig meegenomen worden in de procedure voor een bestemmingsplanherziening. Ook overige besluiten die nodig blijken voor de uitvoering van het project kunnen met één procedure worden voorbereid, zoals een hogere waarden besluit op grond van de Wet geluidhinder.

In de Coördinatieverordening Leiden 2019 zijn gevallen aangewezen, waarbij het toepassen van de coördinatieregeling mogelijk is. Daarbij moet ten minste een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning deel uitmaken van de te coördineren besluiten.

Uw college heeft eerder besloten (26 januari 2021) om de gemeentelijke coördinatieregeling uit de Wro in samenhang met de Coördinatieverordening Leiden 2019 van toepassing verklaren op het planinitiatief. Gelet op de thans voorliggende stukken kan worden geconcludeerd dat de ontwerpbesluiten voldoen aan de gestelde voorwaarden, zodat de gecoördineerde voorbereidingsprocedure gestart kan worden.

Voorgeschiedenis

Op de projectlocatie was tot voor kort een schoolgebouw gevestigd, gerealiseerd aan het begin van de jaren negentig als tijdelijke voorziening. 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.

Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad van Leiden heeft op 23 januari 2020 een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld voor de planlocatie. Deze NvU is opgenomen als Bijlage 3. In deze NvU zijn ruimtelijke randvoorwaarden gesteld waar de ontwikkeling op de planlocatie aan moet voldoen. De belangrijkste onderdelen daaruit zijn:

- a) een programma van maximaal 16 woningen voor autistische jongeren met een beperking;
- b) een hoofdmassa bestaande uit één gebouw;
- c) een bouwhoogte van minimaal 6 meter en maximaal 9 meter;
- d) een auto-ontsluiting via de Maria Rutgersweg;
- e) groene erfafscheidingen, die contact met de omgeving toestaan;
- f) de inrichting van de groenstructuur draagt bij aan klimaatadaptatie en uitbreiding van de biodiversiteit;
- g) bomen die gekapt moeten worden, worden herplant of gecompenseerd in de groenstructuur en aan de Mary Zeldenrustweg;
- h) op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden**;
- i) er worden voldoende plaatsen gerealiseerd voor de fietsen van bewoners en bezoekers.

Participatietraject – aanpassing van het ontwerp

Na vaststelling van de NvU hebben de initiatiefnemers (De Sleutels i.s.m. Stichting Puzzelstuk), een ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte gemaakt. Een groep direct omwonenden heeft op dit ontwerp gereageerd en verzocht over het ontwerp in gesprek te gaan. Zij gaven aan dat de bouwplannen hen een ingesloten gevoel gaf met te veel zicht vanuit het nieuwe woningbouwcomplex in hun woningen en achtertuinen. Tijdens dit proces is het idee ontstaan om de positie van het gebouw binnen het projectgebied op te schuiven richting de Mary Zeldenrustweg en zo meer ruimte te creëren voor groen en tuinen en het parkeerterrein meer uit het zicht, achter de woningen i.p.v. aan de voorzijde, aan te leggen (dit is niet in lijn met de NvU*). Dit heeft geleid tot onderstaand ontwerp.



*In het kader van een 'prikkelarme wonen' dienden de parkeerplekken aan de voorzijde als extra bufferzone ten opzichten van de doorgaande weg. Dit was een wens van stichting Puzzelstuk. Zowel de stichting als De Sleutels kunnen zich vinden in de aanpassing van het plan en zien de voordelen ervan. Ook vanuit gemeentelijk oogpunt (stedenbouw en verkeer en parkeren) is de optie met de parkeerplekken aan de 'binnenzijde' een verbetering van het plan. Er is zo meer ruimte voor groen en de geparkeerde auto's staan minder in het zicht van de openbare weg. Daarnaast is het plan in samenspraak met direct omwonenden tot stand gekomen.

Definitief ontwerp

Bouwprogramma

Het initiatief betreft de realisatie van 16 woningen. De woningen zijn opgezet als studio's, met een eigen keuken, badkamer en bergingsruimte. Zo is het in de toekomst mogelijk deze indien gewenst te transformeren naar reguliere sociale huurwoningen. Hiervoor dient wel te worden voldaan aan de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden.

Prikkelarm wonen

Bij de formulering van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is vooral van belang geweest 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. Dit was ook de reden dat de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw waren gesitueerd.

Parkeren

De toekomstige bewoners van de woningen zijn meervoudig gehandicapt en kunnen zelf niet autorijden. In de plannen is er daarom van uitgegaan dat geen parkeerplaatsen voor bewoners hoeven te worden gerealiseerd, maar alleen voor bezoekers en zorgpersoneel (6 parkeerplekken op eigen terrein). Hiermee wordt er op basis van artikel 11, lid 1, onder a, afgeweken van de parkeereis. Het is namelijk aannemelijk dat er met minder parkeerplaatsen kan worden voldaan. Doordat er geen parkeerplaatsen voor bewoners hoeven te worden aangelegd, ontstaan mogelijkheden voor het realiseren van extra groen en tuinen. Daarnaast biedt het de mogelijkheid

om het eigen parkeerterrein aan de achterzijde van het gebouw en zo uit het zicht van de doorgaande weg te realiseren.

Groen

De Mary Zeldenrustweg is een groene ader door de wijk en kent een beschermde 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.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bevat twee hoofdbestemmingen, te weten wonen – zorgwoning en verkeer. Binnen de bestemming 'wonen – zorgwoning' is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen dat wanneer er aangetoond wordt dat er geen behoefte meer is aan de zorgbehoevende woonfunctie en de inpassing stedenbouwkundig en verkeerskundig goed is geregeld, het mogelijk is om de zorgwoningen te transformeren naar sociale huurwoningen.

Omgevingsvergunning

De nieuwbouw van het woongebouw kan in beginsel worden vergund. Er zijn geen bijzonderheden.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 is tezamen met bijbehorende ontwerpomgevingsvergunning gecoördineerd in procedure gebracht. De inzagetermijn liep van vrijdag 10 september t/m donderdag 21 oktober 2021. In afstemming met betrokken omwonenden is de inzage verlengd tot 5 november 2021. Er is 1 zienswijze ingediend, welke ontvankelijk is verklaard. De onderwerpen van de zienswijze zijn: De inzagetermijn, bouwvolume, positie van het gebouw, stedenbouwkundige inpassing, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Financiën:

Het bestemmingsplan ziet op de realisatie van 16 woningen. Met de realisatie van deze bestemming zijn kosten en opbrengsten gemoeid. Op basis van een haalbaarheidsberekening kan gesteld dat de verwachte opbrengsten minimaal zo hoog zijn als de voor de realisatie van het bestemmingsplan benodigde kosten. Het bestemmingsplan wordt daarmee economisch uitvoerbaar geacht.

Inspraak/participatie:

Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn afgestemd met onder andere de vak afdelingen Projectbureau, Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Verkeer en Beleid Maatschappelijke Ontwikkeling.

Daarnaast heeft afstemming met omwonenden plaatsgevonden tijdens twee georganiseerde informatie-/participatiebijeenkomsten op 31 oktober 2018 en op 22 september 2020 en door middel van diverse informatiebrieven aan de buurt.

Evaluatie:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 (bestaande uit toelichting, regels, verbeelding)
2. Zienswijzennota Mary Zeldenrustweg
3. NvU Mary Zeldenrustweg 18
4. Omgevingsvergunning Mary Zeldenrustweg 18

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0135 van 23 november 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 Mary Zeldenrustweg 18;
2. In het bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 geen wijzigingen door te voeren op basis van de Zienswijzennota;
3. Ten behoeve van het bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00159-0101 analoog en digitaal ongewijzigd vast te stellen;
5. De ondergrond o_ NL.IMRO.0546.BP00159-0101.dwg van het bestemmingsplan Mary Zeldenrustweg 18 vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 21 december 2021,

de Griffier,

dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink