

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 23.0027

B en W-besluit d.d.: 18-04-2023

B en W-besluit nr.: 23.0169

Z25CB9739BD

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan P.J. Blokhof (gecoördineerde besluitvorming).

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de gecoördineerde voorbereidingsprocedure voor het project P.J. Blokhof, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan P.J. Blokhof.

Doel:

Het doel is te komen tot een vastgesteld juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het planinitiatief P.J. Blokhof, dat voorziet in de realisatie van 38 grondgebonden woningen met gemeenschappelijke binnentuinen (gericht op ontmoeting), een parkeergarage en kantoorruimte voor de bestaande autoverhuur.

Kader:

Besluitvorming raad

- Vaststelling Nota van Uitgangspunten P.J. Blokhof, RV 21.0055

Relevante wet- en regelgeving

- Omgevingsvisie Leiden 2040
- Ontwikkelingsvisie 'Leiden, stad van ontdekkingen: profiel 2030
- Ruimtelijke strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 'Ruimte voor bedrijven in Economie071-gemeenten
- Woonvisie Leiden 2020-2030
- Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2030
- Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021
- Coördinatieverordening Leiden 2019 (Rv.nr. 19.0090)
- Huidig vigerende bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil'

Overwegingen:

Voorgeschiedenis

Op 18 mei 2021 is door de gemeenteraad voor dit project een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het voorliggend plan is opgesteld binnen deze gestelde kaders. De ontwikkeling P.J. Blokhof ziet op de herontwikkeling van de locatie op de hoek van de Hoge Rijndijk met de P.J. Blokstraat. In de bestaande situatie is een verouderde bedrijfsloods aanwezig. Met huidige ontwikkeling wordt de verouderde bedrijfsloods gesloopt en worden er, conform de NvU, 38

woningen gerealiseerd, waarvan 30 procent sociale huurwoningen (Portaal is voornemens deze woningen af te nemen). De overige woningen worden koopwoningen in verschillende prijscategorieën. Daarnaast wordt een bedrijfspand (kantoor) voor de bestaande autoverhuur in de planontwikkeling gerealiseerd.

Coördinatieregeling

De coördinatieregeling (afd. 3.6 Wro) is een instrument om verschillende procedures die noodzakelijk zijn voor 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 andere vergunningen 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. De insteek daarbij is om in één procedure zowel de planologische wijziging (het bestemmingsplan) als de concrete uitwerking in de vorm van een bouwplan (omgevingsvergunning voor het bouwen) te regelen.

Het college heeft eerder besloten (10 maart 2022) om de gemeentelijke coördinatieregeling uit de Wro in samenhang met de Coördinatieverordening Leiden 2019 van toepassing verklaren op het planinitiatief.

Zienswijzenfase

De gecoördineerde voorbereidingsprocedure is gestart na publicatie van de ontwerpbesluiten en aansluitend de ter inzagelegging van de te coördineren besluiten (van 20 januari 2023 tot 3 maart 2023) voor het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal vier zienswijzen ingediend, allen ontvankelijk.

Na afloop van de inzagetermijn zijn de zienswijzen behandeld in de Zienswijzennota P.J. Blokhof. De naar voren gebrachte zienswijzen zien op verschillende thema's. Onder paragraaf 5 van deze nota zijn alle zienswijzen per indiener samengevat en voorzien van een individuele reactie. Korthedshalve wordt naar de Zienswijzennota P.J. Blokhof verwezen voor alle verdere inhoudelijkheden. In enkele gevallen hebben de zienswijzen tot ondergeschikte aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

1	Paragraaf 4.7 is gewijzigd. Veranderd is: - De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling P.J. Blokhof is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd van 222 naar 136 per dag. De oorzaak hiervan is een gewijzigd inzicht in het toekomstig gebruik van de parkeergarage. - ; - De berekening van de fietsparkeereis is toegevoegd; - Er is een nadere uitleg gegeven waarom het plan voldoet aan de beleidsregels parkeernormen Leiden 2020.
---	---

	Paragraaf 4.5.4.2 is aangepast naar aanleiding van de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.
2	De bijlagen bij de toelichting zijn als volgt gewijzigd: - Bijlage 10 is toegevoegd. Dit is de oplegnotitie van Graaftraffic d.d. 23 maart 2023 die is gedaan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. - Bijlage 6 is gewijzigd. Dit betreft de stikstofberekening. De aanlegfase is nu ook berekend, en is onderdeel geworden van het bestemmingsplan. - Bijlage 9 is gewijzigd naar aanleiding van het fietsparkeren, waarbij er wordt uitgegaan van zeven fietsparkeerplaatsen in plaats van vier ten behoeve van het autoverhuurbedrijf.

Bestemmingsplan P.J. Blokhof

Het bestemmingsplan regelt de juridisch ruimtelijke kaders van het project P.J. Blokhof. Eén van de belangrijkste uitgangspunten bij de ontwikkeling is dat de woningbouw op een zorgvuldige manier wordt ingepast in de omgeving. Dit is onder andere vormgegeven door de verschillende bouwhoogte. Ook is een belangrijk uitgangspunt dat de binnenterreinen open en groen worden. In het bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden door het maximaliseren aan verhard oppervlakte in de bestemming 'tuin'.

Tevens wordt met de inrichting op het perceel en de openbare ruimte rekening gehouden met de duurzaamheidsambities van de gemeente Leiden. Het perceel en de openbare ruimte worden zodanig ingericht dat zoveel mogelijk wordt ondernomen om wateroverlast en hittestress in de toekomst te voorkomen. Dit is wederom geborgd middels een planregel waarin staat opgenomen dat het te maximaliseren verharde oppervlakte in de bestemming 'tuin' 30 procent is.

Het parkeren is conform de beleidsregels uit 2020 opgelost. Er wordt een parkeergarage gerealiseerd en er is voldoende ruimte om fietsen (in pandig) te stallen. Conform het gemeentelijk beleid krijgen de nieuwe bewoners geen recht op een parkeervergunning op straat. De bestaande verkeerscirculatie van de P.J. Blokstraat blijft ongewijzigd. Verkeerskundig is aangetoond dat dat kan.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning ziet toe op het realiseren van 38 grondgebondenwoningen (verschillende types), fietsenstalling, bedrijfsruimte, parkeergarage en aanleg van een in- en uitrit (zie onderstaande overzichtstekening).

Woningbouwprogramma

In het plan wordt 30 procent sociale woningbouw gerealiseerd. Vanwege de eerder gesloten intentieovereenkomst en de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten valt dit project niet onder de nieuwe beleidsambities ten aanzien van sociale woningbouw. In het plan heeft de initiatiefnemer rekening gehouden met één levensloopbestendige woning, volgens de toezegging die door de wethouder bij de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten is gedaan.

Financiën:

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen te worden verhaald. Wettelijk

gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over een anterieure overeenkomst.

Eventuele planschade als gevolg van de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan P.J. Blokhof zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer, die daar rekening mee houdt. Hiervoor is een planschadeovereenkomst overeengekomen.

Inspraak/participatie:

Rondom het opstellen en afstemmen van de Nota van Uitgangspunten heeft een eerste participatieronde plaatsgevonden. Op 21 januari 2021 is een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd voor geïnteresseerden. De binnengekomen reacties zijn waar mogelijk meegenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Parallel aan het opstellen van de Nota van Uitgangspunten heeft de ontwikkelaar op 28 april 2021 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij ze de aangepaste plannen hebben gepresenteerd. Via de chat werden er vragen gesteld en een panel, bestaande uit de ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en gemeentelijke projectleider heeft deze vragen beantwoord. De vragen gingen met name over het woningbouwprogramma en bouwvolume, de ontsluiting en het parkeren. Deze bijeenkomst kan volledig teruggekeken worden via de website www.pjblokhof.red.

Tijdens de zienswijzenperiode (van 20 januari 2023 tot 3 maart 2023) van de ontwerpbesluiten heeft de ontwikkelaar, samen met de gemeente, een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en belanghebbenden.

Ook hebben de ontwikkelaar en de gemeente diverse gesprekken gevoerd met omwonenden om ze zoveel mogelijk bij de totstandkoming van het project te betrekken, te informeren en, indien mogelijk, tegemoet te komen.

Evaluatie:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

1. Geanonimiseerde zienswijzennota P.J. Blokhof;
2. Vertrouwelijke zienswijzennota P.J. Blokhof;
3. Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00172-0301, genaamd "bestemmingsplan P.J. Blokhof", gedateerd op 29 maart 2023, bestaande uit een toelichting, regels en bijlagen bij de regels;
4. Verbeelding bestemmingsplan P.J. Blokhof, gedateerd op 29 maart 2023;
5. Bijlagenbundel bestemmingsplan P.J. Blokhof, gedateerd op 29 maart 2023, met daarin de bijlagen bij de toelichting.

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 23.0027 van 18 april 2023), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In te stemmen met de Zienswijzennota P.J. Blokhof en deze als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan P.J. Blokhof te voegen;
2. Het bestemmingsplan P.J. Blokhof te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, te weten:

Toelichting

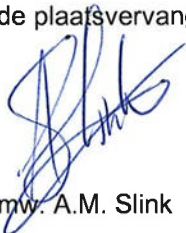
1	Paragraaf 4.7 is gewijzigd. Veranderd is: - De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling P.J. Blokhof is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd van 222 naar 136 per dag. De oorzaak hiervan is een gewijzigd inzicht in het toekomstig gebruik van de parkeergarage. - De berekening van de fietsparkeereis is toegevoegd; - Er is een nadere uitleg gegeven waarom het plan voldoet aan de beleidsregels parkeernormen Leiden 2020. Paragraaf 4.5.4.2 is aangepast naar aanleiding van de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.
2	De bijlagen bij de toelichting zijn als volgt gewijzigd: - Bijlage 10 is toegevoegd. Dit is de oplegnotitie van Graaftraffic d.d. 23 maart 2023 die is gedaan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen. - Bijlage 6 is gewijzigd. Dit betreft de stikstofberekening. De aanlegfase is nu ook berekend, en is onderdeel geworden van het bestemmingsplan. - Bijlage 9 is gewijzigd naar aanleiding van het fietsparkeren, waarbij er wordt uitgegaan van zeven fietsparkeerplaatsen in plaats van vier ten behoeve van het autoverhuurbedrijf.

3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan P.J. Blokhof, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
4. Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00172-0301, getiteld "bestemmingsplan P.J. Blokhof" gewijzigd digitaal vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan P.J. Blokhof gewijzigd analoog vast te stellen;
6. Het bestand o_ NL.IMRO.0546.BP00172-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan P.J. Blokhof;

7. Het besluit ter vaststelling van het bestemmingsplan P.J. Blokhof onverwijld aan het college van B&W toe te zenden op grond van artikel 3.31 lid 3 onder f van de Wet ruimtelijke ordening.

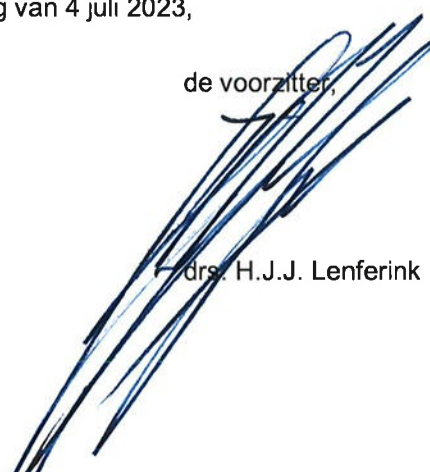
Gedaan in de openbare raadsvergadering van 4 juli 2023,

de plaatsvervangend griffier,



mw. A.M. Slink

de voorzitter,



drs. H.J.J. Lenferink