

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 24.0022

B en W-besluit d.d.: 12-03-2024

B en W-besluit nr.: 24.0085

Z25CB9739BD

Naam programma:

6 Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen'.

Aanleiding:

Het bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen' is opgesteld als onderdeel van het project Kopermolen 'Hart van de Merenwijk'. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een woongebouw met maximaal 85 woningen mogelijk. Het woongebouw mag 56 meter hoog worden.

Gebiedspaspoort 'Hart van de Merenwijk'

Winkelcentrum De Kopermolen is bijna vijftig jaar oud en sluit niet meer aan bij de eisen van deze tijd. Dat geldt ook voor het gebied daar omheen. De Kopermolen wordt daarom de komende jaren verbouwd tot een modern, toekomstbestendig winkelcentrum. Het doel is om het winkelcentrum op te knappen en daarbij tegelijkertijd extra woningen te bouwen. Daarvoor heeft u samen met de inwoners van de Merenwijk in 2019 het Gebiedspaspoort 'Hart van de Merenwijk' opgesteld. In het gebiedspaspoort staan de uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van het winkelcentrum De Kopermolen en de directe omgeving. Het is het stedenbouwkundige kader voor de gehele ontwikkeling.

Het doel van het project is om het winkelcentrum op te knappen en nieuwbouw toe te voegen voor een nieuwe supermarkt (Lidl) met daaronder een parkeergarage. Ook worden de passages vernieuwd. De gemeente richt de openbare ruimte opnieuw in. Er is aandacht voor vergroening verkeersveiligheid en een prettig verblijfsklimaat rond het winkelcentrum. Er komen sociale huurwoningen bij in de vorm van 8 Tiny Houses en circa 12 woningen op de plek van de huidige Lidl. We voegen ook woningen toe met het bouwen van een woongebouw waar dit bestemmingsplan over gaat. Dit bestemmingsplan staat maximaal 85 woningen toe. Het definitieve ontwerp voor het woongebouw is nog niet klaar maar we gaan er nu vanuit dat Van de Vorm Vastgoed bouwt hier ongeveer 75 woningen bouwt. Om aan de eis van 30% sociale woningbouw te voldoen zoekt Van der Vorm Vastgoed in het plangebied nog ontwikkelruimte. Omdat in het gebiedspaspoort is vastgelegd dat we 150 woningen willen toevoegen in het gehele gebied, en er op dit moment plannen zijn voor 95 woningen, zoeken we nog ruimte voor circa 55 woningen. Tijdens de inloopbijeenkomst op 23 november 2023 zijn de inwoners van de Merenwijk betrokken bij die zoektocht.

Het bouwen van het woongebouw is volgens afspraak uit het gebiedspaspoort dat door uw gemeenteraad in 2019 is vastgesteld. Daarin staat dat er een woongebouw kan komen van maximaal 18 bouwlagen op de hoek van de straten Ketelmeerlaan en de Papiermolen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van dit woongebouw mogelijk. De woningen in het

woongebouw worden ontworpen voor één- en tweepersoons huishoudens (ouderen en jongeren). In de allonge op de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat Van der Vrom Vastgoed de middeldure en vrije sector huurwoningen als eerste aan starters en senioren uit de wijk verhuurt om de doorstroming te bevorderen. Uit de participatie kwam naar voren dat daar veel behoefte aan is in de wijk.

Procedure bestemmingsplan

Het was tot en met 4 januari 2024 mogelijk om zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan. Na afloop van de zienswijzetermijn besluit de gemeenteraad (in beginsel binnen 12 weken) over het vaststellen van het bestemmingsplan. Als u het bestemmingsplan vaststelt maken wij dat besluit bekend. Dit doen wij met een publicatie in het Gemeenteblad (digitaal). We plaatsen ook een bericht in de rubriek gemeenteberichten in de Stadskrant. Na deze publicatie is het plan te bekijken via het onderdeel 'Regels op de kaart' op het landelijke digitale omgevingsloket. Daarna start de beroepstermijn van zes weken. Belanghebbenden en degenen die een zienwijze hebben ingediend mogen dan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het is nog niet van tevoren te zeggen vanaf welk moment dit bestemmingsplan gaat gelden (in werking treedt). Als er geen beroep wordt ingesteld is dat meteen na afloop van de beroepstermijn. Als er wel beroep wordt ingesteld, en er wordt gelijk aan de rechter gevraagd om het besluit te schorsen door het treffen van een voorlopige voorziening, gaat dit plan pas gelden na een besluit van de rechter.

Doel:

Het vaststellen van het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader om de bouw van maximaal 85 woningen mogelijk te maken.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening;
- Invoeringswet Omgevingswet
- Crisis- en herstelwet;
- Omgevingsvisie Leiden 1.1;
- Gebiedspaspoort Kopermolen 'Hart van de Merenwijk' (in 2019 vastgesteld door de gemeenteraad);
- Beleidsregels parkeernormen 2015 (in 2015 vastgesteld door college van B&W);
- Samenwerkingsovereenkomst met Van der Vorm Vastgoed;
- Parkeerovereenkomst met Van der Vorm Vastgoed;

Wet ruimtelijke ordening

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet (Ow) gaan gelden. In de Invoeringswet Omgevingswet is geregeld dat voor plannen waarvan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór 1 januari 2024, het oude recht blijft gelden. Dit betekent dat de procedure van dit bestemmingsplan nog volgens de Wet ruimtelijke ordening afgerond moet worden. Als het bestemmingsplan in werking treedt, wordt het automatisch onderdeel van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan.

Crisis- en herstelwet

Naast de Wet ruimtelijke ordening geldt voor deze bestemmingsplanprocedure ook de Crisis- en herstelwet (Chw) nog. Dit betekent dat voor het indienen van een beroepsschrift het volgende geldt:

- de beroepsgronden moeten in het beroepsschrift worden opgenomen;
- het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- na afloop van de beroepstermijn kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State doet in principe binnen 6 maanden uitspraak. Deze maatregelen zijn namelijk bedoeld om onder andere woningbouw te versnellen en beroepsprocedures snel af te handelen.

Overwegingen:

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen' gaat over de bouw van een woongebouw op de hoek van de Ketelmeerlaan met de Papiermolen. Deze locatie ligt in de Merenwijk, nabij het winkelcentrum De Kopermolen. Het plan is onderdeel van het project Kopermolen 'Hart van de Merenwijk' waarbinnen meerdere (bouw)ontwikkelingen gepland zijn. De gemeente heeft voor dit project een gebiedspaspoort opgesteld. Dit plan past binnen het gebiedspaspoort.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie een woongebouw te bouwen. Wij hebben over de ontwikkeling van dit woongebouw afspraken gemaakt met projectontwikkelaar Van der Vorm Vastgoed. Van der Vorm Vastgoed blijft ook eigenaar en verhuurder van het gebouw. Het woongebouw wordt maximaal 56 meter hoog en krijgt maximaal 85 woningen. We hebben afgesproken dat de woningen in het middeldure en vrije sector huursegment vallen. Het plan is met name bedoeld om de doorstroming in de Merenwijk op gang te brengen. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in de overeenkomst tussen de gemeente en Van der Vorm Vastgoed. Dit plan maakt zelf geen sociale huurwoningen mogelijk. Deze worden op andere locaties binnen het totale project Kopermolen 'Hart van de Merenwijk' gemaakt. Bijvoorbeeld op de locatie van de oude Lidl en met de bouw van 8 Tiny Houses. Met Van der Vorm Vastgoed is afgesproken dat 30% van het totaal van de door hen toegevoegde woningen sociale woningbouw wordt. Dit staat in een allonge op de samenwerkingsovereenkomst. Daarbij is ook bepaald dat de instandhoudingstermijn van de destijds geldende Doelgroepenverordening geldt. In de regels van dit bestemmingsplan verwijzen wij niet naar de nu geldende doelgroepenverordening omdat in dit geval de afspraken uit de voorgaande doelgroepenverordeningen gelden. Het toepassen van deze regels blijft geborgd door de privaatrechtelijke afspraken die we met Van der Vorm Vastgoed hebben gemaakt.

Onderbouwing van het bestemmingsplan

In de toelichting bij het bestemmingsplan is te lezen welke afwegingen zijn gemaakt voor het toelaten van het woongebouw op deze locatie. Er zijn daarvoor verschillende (milieutechnische) onderzoeken uitgevoerd en er is gekeken naar de stedenbouwkundige inpassing. Nadat het ontwerpbestemmingsplan te bekijken was, is het bestemmingsplan op nog enkele kleine punten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn beschreven in de Zienswijzennota bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen' die als bijlage bij dit bestemmingsplan zit.

Omdat dit bestemmingsplan een hoog gebouw mogelijk maakt noemen we hier speciaal het Hoogbouw effect rapport (HER). In dit rapport zijn de volgende aspecten onderzocht:

- zichtlijnen;
- windhinder;
- schaduw.

De conclusie van het HER is dat het woongebouw op een goede manier stedenbouwkundig is ingepast omdat:

- het woongebouw niet dominant in de belangrijke zichtlijnen aanwezig is;
- er als gevolg van het woongebouw geen windgevaar optreedt; het windklimaat rond het woongebouw is acceptabel;
- het woongebouw niet zorgt voor onevenredige schaduwhinder op de omgeving.

Milieueffectrapportage

Op 5 augustus 2022 heeft de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) een MER-beoordelingsbesluit genomen. Dit betekent dat er geen milieueffect-rapportage hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen'. Dit staat in artikel 7.19 eerste lid, van de Wet milieubeheer. Het plan leidt namelijk niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Parkeren

Er komen voldoende parkeerplaatsen voor het woongebouw. Deze conclusie is gebaseerd op de berekening van de parkeereis voor alle ontwikkelingen van Van der Vorm Vastgoed samen. Op de plaats van het woongebouw is niet genoeg ruimte voor een parkeergarage. De parkeerplaatsen die nodig zijn voor het woongebouw komen daarom in de nieuwe parkeergarage die Van de Vorm Vastgoed bouwt vlak naast het woongebouw op de plaats van de huidige Ketelmeerlaan en onder de nieuwe supermarkt. Daarbij is sprake van dubbelgebruik. Voor een deel van de nieuwe woningen geldt dat de bewoners via hun huur automatisch betalen voor een parkeerplaats in de parkeergarage. De omgevingsvergunning voor deze parkeergarage is eerder al verleend. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat de vergunning voor het bouwen van het woongebouw alleen verleend mag worden als het zeker is dat er voldoende ruimte voor parkeren is.

De behoefte aan parkeerplaatsen voor het nieuwe woongebouw is berekend op basis van de Beleidsregels Parkeernormen 2^{de} wijziging van 18 oktober 2019. Dit zijn niet de meest recente beleidsregels. De reden hiervoor is dat er op basis van het overgangsrecht gebruik gemaakt mag worden van de oude beleidsregels, als een ontwikkeling is gestart voordat de nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld. Bij dit plan is dat het geval. Er is op 15 september 2020 daarover ook een parkeerovereenkomst gesloten met Van der Vorm Vastgoed.

Op de plek waar het woongebouw wordt gebouwd zijn nu 17 parkeerplaatsen. Dit zijn openbare parkeerplaatsen waar gratis geparkeerd mag worden door bewoners en bezoekers van het winkelcentrum. Deze parkeerplaatsen verdwijnen. Het is niet nodig om deze parkeerplaatsen ter plaatse te vervangen omdat er in het totale gebied, dus inclusief de openbare ruimte die wij als gemeente zelf herinrichten, voldoende openbare parkeerplaatsen komen.

Aansluiting NUTS-voorziening

We verwachten geen problemen met de aansluiting van het woongebouw op NUTS-voorzieningen. De gemeente heeft Van der Vorm vroegtijdig in contact gebracht met Liander. De aansluiting wordt meegenomen in de aanpassingen van de NUTS-voorzieningen in het gehele projectgebied.

Projectplanning:

Nadat dit bestemmingsplan is gaan gelden (in werking is getreden) kan Van der Vorm Vastgoed het bouwplan uitwerken en een vergunning aanvragen. Omdat dit bouwplan onderdeel is van de gehele herontwikkeling van De Kopermolen en omgeving wordt de realisatie afgestemd met alle andere ontwikkelingen. Op dit moment is de planning dat begin 2026 gestart kan worden met het bouwen van het woongebouw. Hieronder een globale planning van de grotere ontwikkeling in en bij De Kopermolen zoals die op dit moment gehanteerd wordt:

Herinrichten openbare ruimte (in fases):	2024-2028
Winkelcentrum Noord:	2024
Bouw Tiny Houses:	2024
Bouw parkeergarage en Lidl	2025-2027
Bouw woongebouw:	2026-2028

Financiën:

De procedure voor dit bestemmingsplan valt binnen de begroting van het project 'Kopermolen'.

De plankosten van dit bestemmingsplan worden verhaald op Van der Vorm Vastgoed. Dit is vastgelegd in de koopovereenkomst die eind 2023 met Van der Vorm Vastgoed is gesloten.

Omdat het kostenverhaal verzekerd is met deze overeenkomst is het niet meer nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Tot slot is ook met Van der Vorm Vastgoed overeengekomen dat zij alle eventueel door ons aan anderen te betalen planschade, aan ons vergoeden.

Inspiraak/participatie:Participatie

In september 2018 is gestart met een denk-en-doe-mee-traject voor het project Kopermolen 'Hart van de Merenwijk'. Ruim 1.700 wijkbewoners hebben meegedacht over het gebied via een vragenlijst en op een bijeenkomst. Dit participatietraject heeft geleid tot de uitgangspunten in het gebiedspaspoort. Op 17 januari 2022 is het plan van het woongebouw gepresenteerd aan het bestuur van de VvE van de naastgelegen flat De Papiermolen. Daarna is op 24 januari 2022 het plan gepresenteerd aan de wijkvereniging. Er is ook een pop-up locatie geopend waar omwonenden op woensdag en zaterdag de beoogde plannen konden bekijken. Vervolgens is op 20 en 23 mei 2022 een informatieavond georganiseerd. Op 6 oktober 2022 is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van de naastgelegen flat De Papiermolen. Op 23 november 2023 is een informatieavond gehouden over alle ontwikkelingen binnen dit project.

Vanaf 24 november 2023 was het mogelijk om zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan. We hebben 11 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en opgenomen in de zienswijzennota die als bijlage bij het bestemmingsplan zit. In het algemeen hebben indieners van de zienswijzen zorgen over de toename van het aantal inwoners van de Merenwijk en de effecten daarvan op de leefbaarheid en het verkeer. Daarnaast vinden sommigen dat het woongebouw te hoog wordt en daardoor niet past in de Merenwijk en teveel schaduw geeft. Verder zijn er zorgen vanuit de naastgelegen flat De Papiermolen over bouwtechnische gevolgen en gevolgen voor licht, ventilatie en privacy.

Bij het maken van het plan voor het woongebouw is al zoveel mogelijk rekening gehouden met de zorgen die met de zienswijzen zijn geuit. Bij het opstellen van het gebiedspaspoort is nadrukkelijk de keus gemaakt om woningen toe te voegen nabij De Kopermolen en om dat op deze locatie te doen met hoogbouw. Ook na het lezen van de zienswijzen is onze conclusie dat er een goed woon- en leefklimaat blijft als het woongebouw gebouwd wordt. Een aantal zorgen kunnen we

niet (helemaal) wegnemen door regels te stellen in dit bestemmingsplan. Bijvoorbeeld ten aanzien van de (technische) gevolgen van het bouwen vlak naast de bestaande flat De Papiermolen. In de antwoorden op de zienswijzen vertellen we daarom op welke manier er wel tegemoet gekomen wordt aan die zorgen. We wijzen daarbij op wettelijke waarborgen en afspraken die we hebben gemaakt met Van der Vorm Vastgoed. Wij stellen voor in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals beschreven in de zienswijzennota. De ingediende zienswijzen leiden niet tot een wijziging van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen' bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Verbeelding;
 - d. Bijlagen bij toelichting;
 - e. Bijlagen bij regels.
2. Zienswijzennota bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen'.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gelet op artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 24.0022 van 12 maart 2024), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienwijzen en de wijzigingen zoals opgenomen in Zienswijzennota bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen';
2. Voor bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen' geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Woongebouw De Kopermolen' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00178-0301 vast te stellen.

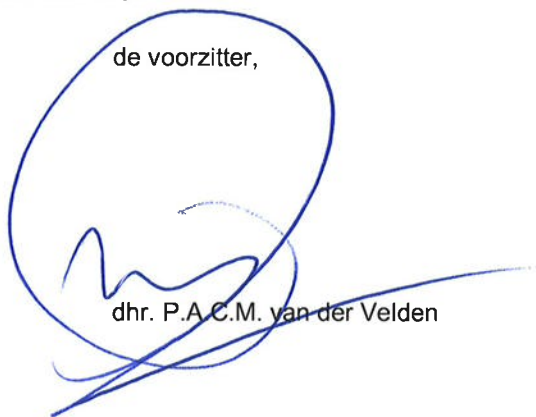
Gedaan in de openbare raadsvergadering van 13 juni 2024,

de plaatsvervangend griffier,



mw. A.M. Slink

de voorzitter,



dhr. P.A.C.M. van der Velden

