

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 23.0080

B en W-besluit d.d.: 05-09-2023

B en W-besluit nr.: 23.0383

Z25CB9739BD

Naam programma:

06 Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Corantijnstraat

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Corantijnstraat.

Doel:

Het doel is te komen tot een vastgesteld juridisch-planologisch kader voor de realisatie van vier woonblokken aan de Corantijnstraat. Op de locatie staan nu drie verouderde portiekflats. Het plan betreft het slopen van deze bestaande bebouwing. De nieuwe woonblokken zijn hoger en passen niet in het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord vandaar dat er een nieuw postzegelbestemmingsplan wordt opgesteld waarmee de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. De bouw voorziet in 176 duurzame sociale huurwoningen. Na afronding van de bestemmingsplanprocedure kunnen omgevingsvergunningen worden verleend en wordt de bouw van de nieuwe woonblokken mogelijk.

Kader:

Besluitvorming raad

Omgevingsvisie Leiden 1.1 (2021)

Ontwikkelperspectief Leiden-Noord (2021)

Nota van Uitgangspunten (RV.21.0079)

Motie (RV 21.0079/01)

Besluitvorming college

Sloopbesluit (18-2-2020)

Vaststelling anterieure overeenkomst Corantijnstraat (2023)

Relevante wet- en regelgeving

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Wet geluidhinder
- Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen:

Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied dat aan de noord- en westzijde wordt begrensd door de Corantijnstraat en aan de oost- en zuidzijde door de Paramaribostraat. Dit gebied is gelegen in Leiden-Noord. Op de locatie staan nu drie verouderde portiekflats van woningcorporatie Portaal. In 2019 heeft Portaal een draagvlak onderzoek gedaan om vast te kunnen stellen of bewoners in willen stemmen met de sloop van hun huidige woningen en het sociaalplan. Meer dan de vereiste 70% van de bewoners heeft ingestemd met de plannen. Het college van burgemeesters en wethouders heeft hiervoor op 18 februari 2020 een kennisnemingsbesluit afgegeven. Een groot deel van de bewoners is al verhuisd, zij hebben de mogelijkheid om terug te keren op deze locatie.

Op 9 november 2021 is door de gemeenteraad voor dit project een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Het voorliggend plan is opgesteld in lijn met deze gestelde kaders (zie onder kopje *Nota van Uitgangspunten en motie 'Groene gevels'*).

Procedure en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Corantijnstraat heeft voor zes weken ter inzage gelegen in de periode van 31 maart 2023 tot 12 mei 2023. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan. Eén zienswijze heeft geleid tot een kleine aanpassing in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder op hoofdlijnen de onderdelen waar bezwaar tegen is gemaakt met in het kort de bijbehorende reactie.

Een deel van de bezwaren is gericht op de verdichting en de hoogte van de bebouwing. Er wordt bezwaar gemaakt tegen het verdwijnen van uitzicht en men is van mening dat de nieuwe bebouwing te dicht op de bestaande woningen komt. Hiervoor is in de beantwoording onder andere aangegeven dat het ontwerp een uitwerking is van de Nota van Uitgangspunten en dat het past binnen de daarin opgenomen (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. Een groot deel van de bezwaren ziet op het parkeren en het afwijken van het parkeerbeleid samen met het verdwijnen van parkeerplekken in het plangebied. In de beantwoording wordt nader ingegaan op de mogelijkheden van afwijken van het beleid, de redenen om af te wijken en de tellingen in het gebied met de gebiedsbalans. Enkele bezwaren hebben meer betrekking op het beleid van Portaal, de huidige overlast en de angst voor toekomstige overlast. Dit heeft echter geen relatie met de ruimtelijke ontwikkeling en kan niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Portaal heeft deze bezwaren ter harte genomen.

Eén zienswijze heeft geleid tot een kleine aanpassing in de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan, dit betreft meer duidelijkheid over de Bomen Effect Analyse (dit rapport is als bijlage opgenomen van de toelichting). In het bezwaar werd aangegeven dat onvoldoende duidelijk werd welke bomen in het plangebied worden gekapt, hiervoor is een afbeelding ter verduidelijking opgenomen in de tekst.

Kortheidshalve wordt voor de samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording verwezen naar de zienswijzennota.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De (ondergeschikte) wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 5 van de zienswijzennota, deze is als bijlage van de toelichting onderdeel van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Corantijnstraat

Het bestemmingsplan regelt de juridisch ruimtelijke kaders van het project Corantijnstraat. Het plan betreft het slopen van de bestaande bebouwing bestaande uit 3 flats (88 woningen) en nieuwbouw van vier nieuwe woonblokken. De nieuwe woonblokken passen niet in het vigerende

bestemmingsplan Leiden Noord. Met een nieuw postzegelbestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het plan maakt 176 duurzame woningen mogelijk, 100% sociale huur. Met de nieuwe ontwikkeling zal de kwaliteit van de woonomgeving een impuls krijgen. Er wordt een nieuw woongebied gerealiseerd met woonblokken die meer contact hebben met de omgeving en met openbaar toegankelijke binnentuinen.

Nota van Uitgangspunten en motie 'Groene gevels'

Het bestemmingsplan Corantijnstraat is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten Corantijnstraat dat op 9 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de nadere uitwerking van de plannen is echter ook een afwijking ten opzichte van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten:

- Het programma bestaat uit 176 woningen in plaats van de eerder aangegeven bandbreedte van 160-170 woningen.

Met de ambitie voor de Corantijnstraat om substantieel meer woningen terug te bouwen is, binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten, het uiteindelijke ontwerp geoptimaliseerd. Dat heeft geleid tot 6 woningen meer dan de eerder afgesproken bandbreedte. De appartementen hebben een minimale oppervlakte van 58m². Dit voldoet aan de Nota van Uitgangspunten waarin een minimale oppervlaktemaat van 54m² is opgenomen.

Bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is het college verzocht om uit te zoeken of een deel van de gevels als begroeide (groene) gevels uitgevoerd kan worden (Motie 21.0079/01). Deze mogelijkheid is onderzocht en twee gevels zullen als groene gevels worden uitgevoerd. Hiervoor is in de planregels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen en het realiseren van groene gevels is daarmee bindend voor het bouwplan. Hiermee kan de motie als afgedaan worden beschouwd.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het bestemmingsplan kent een aantal regels op het gebied van klimaatadaptatie. Dit is in lijn met de vastgestelde Nota van Uitgangspunten:

- openbaar groen en binnentuinen worden als Groen bestemd waarin verharding slechts zeer beperkt (in de vorm van wandel- en fietspad) mogelijk is;
- minimaal twee gevels moeten als begroeide, groene gevels worden uitgevoerd, hiervoor is in de regels een bepaling opgenomen;
- in de regels zijn bepalingen uit de Hemelwaterverordening vertaald naar bestemmingsplanregels. Op die manier worden de bepalingen uit de Hemelwaterverordening ook echt juridisch bindend: bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst of voldaan wordt aan het bestemmingsplan.

In het plan wordt uitgegaan van duurzame stedenbouw: geen nieuwe uitleggebieden in het groen maar sloop en het bouwen in hoge dichtheid.

De nadruk voor duurzaamheid binnen deze ontwikkeling ligt met name op energie. Bij de ontwikkeling van het project wordt ingezet op bijna energieneutraliteit (BENG-eisen), worden er zonnepanelen toegepast op het dak en wordt er gebruik gemaakt van een all-electric toepassing. Concreet betekent dit de realisatie van individuele warmtepompen en per appartement 2 zonnepanelen op het dak.

Daarnaast zijn hier klimaatadaptatie, biodivers vergroenen en circulaire economie/circulair bouwen van belang. Over deze onderwerpen zijn in de 'Prestatieafspraken Leiden 2020-2025' met de woningbouwcorporaties afspraken gemaakt.

De ambitie is om het leefgebied van de al voorkomende soorten flora en fauna in het gebied te behouden en te versterken. Er worden twee groene gevels gerealiseerd dit biedt kansen voor biodiversiteit (bijvoorbeeld nestelende vogels) en het geeft een mooie groene uitstraling. Er komen groene binnentuinen met waar mogelijk open verharding. Er worden daarnaast nestkasten in de gevels aangebracht.

Door te zorgen voor groene binnentuinen met voldoende schaduw en mogelijkheden voor goede ventilatie in de bebouwing kan hittestress worden voorkomen. De toepassing van de groene gevels draagt hier ook aan bij.

Bij de sloop en bouw van de nieuwe woningen zal er zoveel mogelijk op een circulaire wijze te werk worden gegaan door :

Toepassen van circulair beton;

Toepassen van gerecyclede kunststof kozijnen;

Toepassen van circulair plaatmateriaal in de gevels;

Onderdelen van het huidige complex circulair slopen;

Onderdelen van het huidige groen hergebruiken.

Mobiliteit en parkeren

Afwijken auto- en fietsparkeereis 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020'

In de Nota van Uitgangspunten die is vastgesteld in november 2021 door de raad, zijn kaders voor de ontwikkeling aan de Corantijnstraat gesteld. Op basis van deze kaders is de planontwikkeling van Portaal uitgewerkt. De belangrijkste kaders waar deze ontwikkeling aan moet voldoen is de bouw van een gedifferentieerd aanbod van appartementen die allemaal in het sociale huursegment vallen. De hoofdmassa van het bouwplan moet uit twee open bouwblokken bestaan waarbij de groene binnenhoven openbaar toegankelijk moeten zijn. De gebouwen en de openbare ruimte moeten zodanig worden ontworpen dat hittestress, droogte en wateroverlast worden voorkomen. Voor de inrichting van de binnenhoven wordt nog meegegeven dat deze als een verblijfsfunctie moet worden ingericht met een groene uitstraling.

Omdat nadrukkelijk is aangegeven dat de binnenterreinen groen moeten worden ingericht met openbare verblijfsplekken voor de bewoners en omwonenden, zijn er dan ook geen autoparkeerplaatsen op eigen terrein voorzien, noch fietsparkeerplaatsen voor bezoekers. Daarom wordt voor het parkeren afgeweken van de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020.

Conform de Nota van Uitgangspunten wordt voor deze stevige verdichting met sociale huurwoningen gestreefd naar een aantrekkelijke en klimaatadaptieve leefomgeving. Hiervoor wordt de ruimte in het plangebied heringericht. In het plangebied komen ca. 57 bestaande parkeerplaatsen te vervallen. Daarnaast is er sprake van een parkeereis van 31 parkeerplaatsen (bewoners en bezoekers) die ontstaat als gevolg van de nieuwe woningen.

Bewonersdeel

Voor het bewonersdeel zal voor het afwijken van de parkeereis gebruik worden gemaakt van artikel 11 lid 1 sub d. Zwaarwegend argument om gebruik te maken van deze afwijking is dat met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voor deze ontwikkeling de voorkeur is gegeven aan vergroening van de binnenterreinen en de publieke toegankelijkheid hiervan.

Bezoekersdeel

Voor het oplossen van het bezoekersdeel van de parkeereis (9 parkeerplaatsen) kan gebruik worden gemaakt van artikel 11 lid 2. Het bezoekersdeel in de parkeereis mag weggestreept worden tegen de normatieve bewonersparkeervraag in de huidige situatie, voor zover het

bezoekersdeel in de parkeereis lager is dan de normatieve bewonersparkeervraag in de huidige situatie. Alle toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor gemeentelijke parkeervergunningen. Uit de parkeerbalans blijkt dat het bezoekersdeel in de parkeereis veel minder is dan de normatieve parkeervraag van de huidige bewoners die nu op straat geparkeerd staan.

Compenseren vervallen parkeerplaatsen

Naast de genoemde parkeereis worden er ook wijzigingen aangebracht in de openbare parkeerplaatsen: door de bouw vervallen er parkeerplaatsen en met de herinrichting worden elders nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. In de nieuwe situatie wordt het langsparkeren aan de zuid- en oostzijde van het plangebied gehandhaafd en het schuinparkeren aan de noordzijde wordt vervangen door haaksparkeren. Het ontwerp hiervoor wordt nog nader uitgewerkt. Voor het compenseren van de vervallen openbare parkeerplaatsen biedt artikel 11 lid 4 een mogelijkheid om af te wijken. Er is voor het beoogde bouwplan een doorrekening gemaakt waarmee wordt bepaald hoeveel gemeentelijke openbare parkeerplaatsen in het gebied minimaal nodig zijn, met als uitgangspunt dat de maximale parkeerdruk niet hoger mag zijn dan 85% overdag en 90% op de overige momenten. De berekening is verwerkt in een totale gebiedsbalans en daaruit blijkt dat de parkeerdruk in de nieuwe situatie in de avond onder 81% blijft en overdag nog lager is. De doorrekening van de parkeerdruktelling op de verschillende momenten is uiteengezet in bijlage 14 van het bestemmingsplan. In bijlage 13 is een nadere onderbouwing voor het autoparkeren opgenomen.

In de planregels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat moet worden voldaan aan de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020' of de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Het afwijken van de beleidsregels is een bevoegdheid van het college van B&W. Portaal zal de uitwerking van de onderbouwing bij de aanvraag omgevingsvergunning indienen en deze wordt dan ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Participatie

- In december 2019 heeft Stichting Portaal een draagvlakmeting afgerond voor sloop/nieuwbouw. Hiervoor heeft het college van B&W een kennisnemingsbesluit afgegeven.
- Op 10 maart 2020 is een 1^e participatiebijeenkomst geweest voor belanghebbenden waar zij geraadpleegd zijn over hun aandachtspunten voor deze ontwikkeling.
- Omdat het coronavirus toen al in Nederland was (18 maart is de lockdown ingegaan) en belanghebbenden daardoor mogelijk niet naar de bijeenkomst zijn gekomen, heeft de gemeente de belanghebbenden nog een aantal weken lang de kans gegeven om per mail kenbaar te maken wat hun aandachtspunten zijn. Deze mogelijkheid is hen na de 1^e participatiebijeenkomst per huis-aan-huis brief aangekondigd.
- Vanaf april 2020 is er, in samenwerking met de gemeente en met meenemen van de eerdere opmerkingen, een stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. Dit vormde ook de basis voor de Nota van Uitgangspunten dat hierna door de gemeenteraad is vastgesteld. In augustus 2021 is een 2^e participatiebijeenkomst georganiseerd om een terugkoppeling te geven over de vorige bijeenkomst en om de verdere uitwerking van het initiatief binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten af te stemmen.
- Bewoners en omwonenden die hun mailadres bij de gemeente hebben achter gelaten bij de bijeenkomst hebben nog een bericht ontvangen waarin zij geattendeerd zijn op het vervolg van de procedure rondom de Nota van Uitgangspunten.

- Na het besluit van het college van B&W om de Nota van Uitgangspunten voor te leggen aan de gemeenteraad, zijn de belanghebbenden geïnformeerd op welke wijze hun aandachtspunten zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten.
- Ten aanzien van de Nota van Uitgangspunten hebben (op 28 september 2021) 4 insprekers gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inspreken in de commissie Stedelijke Ontwikkeling. Op 9 november 2021 heeft de gemeenteraad deze vastgesteld
- De informatieavond van de initiatiefnemer over het ontwerp liet even op zich wachten omdat aan het ontwerp werd gewerkt samen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerp was later gereed dan gepland. Tussentijds zijn er door de initiatiefnemer een aantal nieuwsbrieven met de stand van zaken verstuurd naar omwonenden.
- In april 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de initiatiefnemer het voorlopig ontwerp van de nieuwbouw, uitgewerkt binnen de kaders van de Nota van Uitgangspunten, heeft gepresenteerd. Ook het ontwerpbestemmingsplan was in te zien tijdens deze bijeenkomst. Hiervoor waren bewoners, omwonenden en andere geïnteresseerden uitgenodigd. De gemeente was aanwezig om een toelichting te geven op vragen over het ontwerpbestemmingsplan, het stedenbouwkundige plan en het beleid van de gemeente.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Corantijnstraat' gewijzigd vast te stellen en daarbij in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en tevens de (bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten ingediende) motie 21.0079/01 als afgedaan te beschouwen.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn.

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 een anterieure overeenkomst gesloten, hiermee worden de kosten verhaald. Eventuele planschade als gevolg van de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan Corantijnstraat zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer, die daar rekening mee houdt.

Inspraak/participatie:

Allereerst is in 2019 het sloopbesluit genomen en door Portaal gecommuniceerd. In 2020 is een 1^e bijeenkomst geweest waar belanghebbenden zijn geraadpleegd over de toekomstige ontwikkeling. Er kon daarna nog per mail worden gereageerd, hierover hebben bewoners destijds een brief ontvangen. In 2021 is tijdens een 2^e bijeenkomst terugkoppeling gegeven en is een nadere uitwerking van de Nota van Uitgangspunten toegelicht. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is er verder gewerkt aan het ontwerp en werd het bestemmingsplan opgesteld. In die tijd zijn een aantal nieuwsbrieven verstuurd. In april 2023 is het voorlopig ontwerp aan de bewoners gepresenteerd en was tevens het ontwerpbestemmingsplan in te zien.

Bijgevoegde informatie:

1. Geanonimiseerde zienswijzennota Corantijnstraat;

2. Bestemmingsplan Corantijnstraat NL.IMRO.0546.BP00188-0301, genaamd
"Corantijnstraat", bestaande uit:
 - 2a. Toelichting;
 - 2b. Regels;
 - 2c. Verbeelding;
 - 2d. Bijlagen bij de toelichting I t/m XX.

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 23.0080 van 5 september 2023), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. De zienswijzennota Corantijnstraat gewijzigd vast te stellen en deze als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Corantijnstraat te voegen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Corantijnstraat, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00188-0301, getiteld bestemmingsplan "Corantijnstraat" digitaal vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Corantijnstraat analoog vast te stellen;
5. Het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00188-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Corantijnstraat;
6. Het besluit ter vaststelling van het bestemmingsplan Corantijnstraat aan het college van B&W toe te zenden op grond van artikel 3.31 lid 3 onder f van de Wet ruimtelijke ordening;
7. De motie 21.0079/01- 'Groene gevels' als afgedaan te beschouwen.

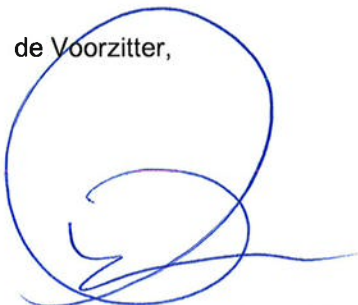
Gedaan in de openbare raadsvergadering van 30 november 2023,

de Griffier,



dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,



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