

RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 24.0027

B en W-besluit d.d. : 26-03-2024/26-03-2024

B en W-besluit nr. : 30

Naam Programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Bizetpad

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de uniforme voorbereidingsprocedure voor het project Bizetpad, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Bizetpad.

Doel:

Het planinitiatief Bizetpad voorziet in de realisatie van 2 woongebouwen voor in totaal maximaal 100 woningen, waarvan in ieder geval 81 sociaal en 15 middeldure huur. 10 procent van de woningen bestemd is voor speciale doelgroepen, zoals dak- en thuislozen of mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Naast het mogelijk maken van woningbouw, wordt ook ingezet op het versterken van het park langs de Korte Vliet en wordt deze meer bij de bestaande wijk betrokken. Tevens biedt de ontwikkeling de mogelijkheid tot het realiseren van huisvesting voor scoutinggroepen Waingunga en jeugdvereniging de Marnix. De bestaande, leegstaande schoolgebouwen zullen hiervoor worden gesloopt. Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het plangebied juridisch planologisch mogelijk.

Kader:

Besluitvorming raad

- Vaststelling Nota van Uitgangspunten Bizetpad (Rv. nr. 20.0012, 12 maart 2020).

Relevante wet- en regelgeving

- Omgevingsvisie Leiden 2040
- Verstedelijkingsnotitie Leiden
- Ontwikkelperspectief Zuidwest
- Woonvisie Leiden 2020-2030
- Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2030
- Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021
- Huidig vigerende bestemmingsplan 'Zuidwest'

Overwegingen:

Op 12 maart 2020 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). Het plangebied wordt begrensd door het Bizetpad, het Korte Vlietpad, de Cesar Franckstraat en het Prof. Dr. Leo Kannercollege. Het gebied bestaat uit drie percelen. Op perceel 1 en 2 bevindt zich momenteel het voormalige schoolgebouw en op perceel 3 bevindt zich de Scoutinggroep de Marnix. Op het moment is de scoutinggroep Waingunga Zeeverkenner tijdelijk gehuisvest in het voormalige schoolgebouw. Dit gebouw staat verder leeg.

Vorbereidingsprocedure

De uniforme voorbereidingsprocedure is gestart na publicatie van het ontwerpbesluit en aansluitend de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (8 december 2023 ter inzage t/m 19 januari 2024) voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend.

Na afloop van de inzage termijn zijn de zienswijzen behandeld in de Zienswijzennota Bizetpad. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging aan het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Er is voor deze bestemmingsplanwijziging 1 zienswijze ingediend door jeugdvereniging De Marnix. De indiener is gevestigd in het plangebied en de zienswijze vraagt de bestaande bebouwing op de huidige plek te laten staan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen in paragraaf 7 van de zienswijzennota, welke als bijlage 12 van de toelichting onderdeel is van het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn vooral ter verduidelijking, de zienswijze heeft niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Bestemmingsplan Bizetpad

Het bestemmingsplan regelt de juridisch ruimtelijke kaders van het project Bizetpad. Het initiatief voor het ontwikkelen van 80 – 100 sociale huurappartementen wordt ondersteunt vanuit het beleidsakkoord en de woningbehoefte. In het plan wordt 10 procent van de woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen. Hieronder worden de volgende doelgroepen verstaan: mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking; jongeren (18-27 jaar) met jeugdhulp achtergrond; dak- en thuislozen; mensen met psychiatrische en verslavingsproblematiek en ex-gedetineerden.

Het bestemmingsplan bevat drie hoofdbestemmingen, te weten Wonen, Groen en Sport. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6. De combinatie van deze bestemmingen sluit aan op de ambitie om een woongebied in het groen toe te voegen aan de wijk. De bestemming Sport biedt de mogelijkheid om huisvesting voor scoutingverenigingen te realiseren.

De maximaal 100 te realiseren woningen worden verdeeld over twee open bouwblokken, met een maximale bouwhoogte van 14 meter. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om de groene ambitie uit de NvU te borgen. Het bebouwen van de zogenaamde parkzone (het deel van het plangebied dat grenst aan het Korte Vlietpark), is alleen toegestaan als de vierkante meters bebouwing worden gecompenseerd door bestaande verharding te verwijderen en verwijderd te houden. Ten slotte zijn er in de algemene een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van parkeren en afvoer hemelwater.

Er wordt afgeweken van de NvU op het onderdeel van het woningbouwprogramma, aangezien in de NvU werd gesproken over enkel sociale huurappartementen. In het bestemmingsplan worden er ten minste 81 sociaal en 15 middeldure huurwoningen mogelijk gemaakt. Deze middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in verband met de betaalbaarheid van het plan alsmede de wens van de corporatie om vastgoed te realiseren die ook doorstroming van de doelgroep kan faciliteren. Door niet alleen sociale huurwoningen te realiseren wordt hier gehoor aan gegeven.

Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Om een klimaatbestendige leefomgeving te realiseren zijn zowel maatregelen in de openbare ruimte als in de gebouwen zelf noodzakelijk. Er wordt met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- de regels uit de hemelwaterverordening zijn geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting;
- de wooncomplexen worden gerealiseerd in het groen, waarbij verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt;
- door het versterken van het Korte Vlietpark wordt de stedelijke (hoofd)groenstructuur versterkt;

- De buitenruimte rondom de ontwikkeling van de woningen aan het Bizetpad wordt zo autoluw mogelijk gehouden. Er komt een enkele éénrichtingsweg om de gebouwen te ontsluiten, die aansluit op het bestaande Pergolesipad. Zo wordt de rest van de ruimte alleen gebruikt door langzaam verkeer, wat betekent smallere paden met een materialisering die (deels) waterdoorlatend kan zijn.
- De groenstructuur zoals deze in de nieuwe inrichting van het Korte Vlietpark is ingezet, wordt in de nieuwe aansluitende openbare ruimte doorgezet. Dit betekent een inrichting met nieuwe bomen, kruidenrijk gras en struikgroepen;
- Het zogenoemde 'Bijenlint', een strook met ingezaaid bloemenmengsel langs de gehele Korte Vlietzone, kan door deze ontwikkeling doorgezet worden tussen het Pergolesipad en het Bizetpad. Hier zit nu nog een hiaat ter hoogte van de bestaande scouting, omdat deze ruimte te smal is op het ogenblik. Deze hiaat wordt hiermee dus verholpen en de ecologische verbinding wordt verbeterd.
- Ruimtelijk is het de intentie om de wijk beter te verbinden met het Korte Vlietpark. Het herinrichten van het Bizetpad biedt de mogelijkheid om het zicht vanuit de wijk op de Korte Vliet te verbeteren en de groene structuur van het park meer de wijk in te trekken.

Het project Bizetpad overlapt met en ligt aan de Tweede Groene Ring en het Korte Vlietpark. De Tweede Groene Ring is een aaneengesloten groenstructuur die bestaand groen verbindt en verbetert en ruimte biedt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het Korte Vlietpark is een recreatieve groenstrook langs de Korte Vliet met onder meer een bijenlint voor de wilde bij. De ontwikkeling van het Bizetpad draagt bij aan het versterken van het Korte Vlietpark en de Tweede Groene Ring door de groene ambities en het versterken van de groenstructuur op deze plek. Deze projecten en ambities hangen op deze manier mooi samen en leveren over en weer een positieve bijdrage aan elkaar.

Mobiliteit en parkeren

Het benodigde aantal auto- en fietsparkeerplekken is beoordeeld op basis van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Gelet op de groene ambities is het niet wenselijk om parkeren op maaiveld op te lossen. Het realiseren van een ondergrondse parkeergelegenheid is echter financieel niet haalbaar, gelet op het type woningen (voornamelijk sociale huurwoningen) dat wordt gerealiseerd. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is dat er geen parkeervergunning zal worden afgegeven voor nieuwe bewoners. Dit betekent dat er in deze ontwikkeling 20 (bezoekers)parkeerplaatsen nodig zijn. In de NvU is reeds aangegeven dat parkeren volledig op eigen terrein oplossen niet haalbaar zal zijn en dat dit anders opgelost zal worden. We realiseren in totaal 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en op terrein van het naastgelegen complex Parelvisser, tevens in eigendom van Ons Doel. In verband met de kwaliteit van de openbare (groene) ruimte en het behouden van de bestaande bomenrij langs het Bizetpad worden de overige 7 parkeerplaatsen niet gerealiseerd maar opgeteld bij de bestaande parkeerdruk. Die is in de omtrek van dit plan – ook met inbegrip van deze 7 niet te realiseren parkeerplaatsen - ruim onder het maximum van 85 – 90%.

Nota van Uitgangspunten Bizetpad

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad de 'Nota van Uitgangspunten Bizetpad' vastgesteld voor de planlocatie. In deze NvU zijn ruimtelijke randvoorwaarden gesteld waar de ontwikkeling op de planlocatie aan moet voldoen. De belangrijkste onderdelen daaruit zijn:

1. Herontwikkeling van de locatie, waarbij een programma wordt gerealiseerd van 80 - 100 sociale huurappartementen, waarvan 10 á 20 procent bestemd is voor speciale doelgroepen. De woningen worden in opdracht van woningstichting Ons Doel ontwikkeld;
2. Onderzoek naar samenwerking en gezamenlijke huisvesting van scoutinggroepen Waingunga en jeugdvereniging de Marnix in de nieuwbouw;

3. De inrichting van de groenstructuur draagt bij aan klimaatadaptatie en uitbreiding van de biodiversiteit;
4. De maximale bouwhoogte bedraagt 8 bouwlagen en sluit daarmee aan op de omliggende bebouwing. De bebouwing moet onderdeel zijn van het Modern wonen in het groen en moet bijdragen aan de continuïteit van het profiel van de César Franckstraat. Hergebruik/herplaatsing van de kunstwerken in het bestaande schoolgebouw;
5. Het parkeren wordt conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden opgelost, tevens past het plan in de zogenoemde overgangsregeling van het nieuwe (nog aan de raad voor vaststelling voor te leggen) parkeerbeleid. Hierbij zal er worden gekeken naar een optimalisatie van reeds bestaande parkeerplaatsen in de wijk;
6. Voorzieningen voor voldoende fietsparkeren van bewoners worden in pandig opgelost. Fietsvoorzieningen ten behoeve van bezoekers worden op eigen terrein gerealiseerd;
7. De bestaande bomen worden grotendeels gekapt. Het uitgangspunt is dat alle gekapte bomen worden gecompenseerd in het plan of directe omgeving. De nieuwe bomen moeten een duidelijke ecologische meerwaarde vormen voor de omgeving.

Het bestemmingsplan voldoet aan deze randvoorwaarden uit de NvU. Het bestemmingsplan maakt maximaal 100 woningen mogelijk over twee complexen met een maximale bouwhoogte van 14 meter. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de ruimte om een gebouw te realiseren voor de huisvesting van de genoemde scoutingverenigingen. De wooncomplexen worden gerealiseerd in het groen, waarbij het Korte Vlietpark wordt versterkt en meer bij de bestaande wijk wordt betrokken. Hier zal de bomencompensatie grotendeels plaatsvinden. Daarbij geldt op basis van het bestemmingsplan de voorwaarde om bebouwde oppervlak langs het Korte Vlietpark (de parkzone) te compenseren door bestaande verharding te verwijderen en verwijderd te houden. Het parkeren wordt opgelost door de bestaande parkeerplekken in de directe omgeving te optimaliseren en het fietsparkeren wordt in pandig opgelost.

Scouting

Tot op heden is een definitieve oplossing voor de scoutingverenigingen nog niet voorhanden, maar de financiële en ruimtelijke kaders zijn geschept vanuit project Bizetpad. Het college onderzoekt buiten de grondexploitatie project Bizetpad om de herhuisvesting van de scouting in de Korte Vlietzone. Hierbij is een actieve rol (zowel organisatorisch als financieel) vanuit de scoutingverenigingen randvoorwaardelijk. Over de uitkomst wordt de gemeenteraad op een later moment nader geïnformeerd.

Financiën:

Grondexploitatie

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. Voor het projectgebied Bizetpad wordt voor het agendapunt "Vaststelling bestemmingsplan Bizetpad" de bijbehorende grondexploitatie aangeboden. In de grondexploitatieberekening zijn alle kosten en opbrengsten voor het realiseren van het bestemmingsplan opgenomen. De kosten die meegenomen zijn in de grondexploitatie zijn de sloop van de leegstaande gebouwen inclusief asbestsanering, bouwrijpmaken, woonrijpmaken waaronder de inrichting van de openbare ruimte en diverse onderzoekskosten. De opbrengsten die meegenomen zijn in de gemeentelijke grondexploitatie zijn de opbrengsten uit de koopovereenkomst met Ons Doel en een subsidie vanuit de 'knelpuntenpot' van de Provincie Zuid-Holland voor sociale huurwoningen. Tevens wordt er voorgesteld om een dotatie te doen aan het bomenfonds en de reserve risico's project in uitvoering. Na het vaststellen van de grondexploitatie met daarin de grondverkoop is het kostenverhaal verzekerd en is het plan financieel uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig.

Inspraak/Participatie:

Naast de participatie ten tijde van de Nota van Uitgangspunten heeft in het najaar van 2023 tevens een participatieronde plaatsgevonden. Begin december 2023 heeft er een goed bezochte participatieavond plaatsgevonden in het gebied waarin omwonenden geïnformeerd zijn over de ter inzage legging, vragen konden stellen en input op het plan konden leveren. Deze input heeft niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft er meermaals overleg plaatsgevonden met de scoutingverenigingen in het gebied.

Bijgevoegde informatie:

1. Geanonimiseerde zienswijzennota Bizetpad;
2. VERTROUWELIJK Lijst met indieners zienswijzen Bizetpad;
3. Bestemmingsplan Bizetpad (toelichting);
4. Bestemmingsplan Bizetpad (regels);
5. Bestemmingsplan Bizetpad (bijlagen bij de toelichting);
6. Bestemmingsplan Bizetpad (Verbeelding);
7. O_NL.IMRO.0546.BP00192-0301(ondergrond).

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 24.0028 van 26 maart 2024), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

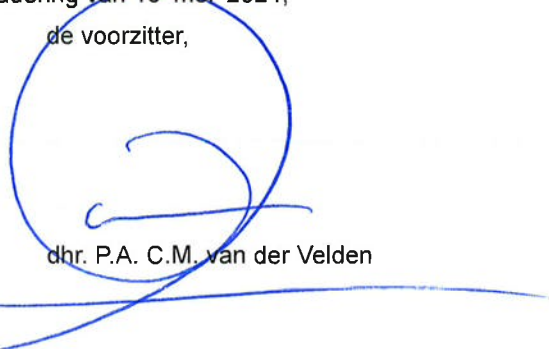
BESLUIT

1. De Zienswijzennota Bizetpad vast te stellen en deze als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Bizetpad te voegen;
2. Het bestemmingsplan Bizetpad te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, conform het bepaalde in de Staat van wijzigingen (hoofdstuk 7 van Zienswijzennota Bizetpad);
3. Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00192-0301, getiteld "Bizetpad" gewijzigd digitaal vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Bizetpad gewijzigd analoog vast te stellen;
5. Het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00192-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Bizetpad.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 16 mei 2024,
de plaatsvervangend griffier, de voorzitter,



mw. A.M. Slink



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