

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0019

B en W-besluit d.d.: 23-3-2021

B en W-besluit nr.: 21.0155



Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Afgifte verklaring van geen bedenkingen voor de uitgebreide omgevingsvergunningen
Ypenburgbocht / Maredijk-locatie

Aanleiding:

Op 10 oktober 2017 is een aanvraag uitgebreide procedure om omgevingsvergunning binnengekomen bij de gemeente Leiden. Hiervoor is op 14-01-2020 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven door de gemeenteraad. De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 6 november tot en met 18 december ter visie gelegen. In die periode zijn zeven zienswijzen ingediend.

Doel:

Het doel van dit raadsvoorstel is om te besluiten een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de ontwikkeling van 394 studentenappartementen op de locatie Ypenburgbocht/Maredijk.

Kader:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro): Dit verzoek is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De gemeente Leiden heeft aangegeven aan deze ontwikkeling te willen meewerken. Om het plan mogelijk te maken, is een procedure met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (uitgebreide procedure) vereist;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- VVGB-lijst
- Omgevingsvisie Leiden 2040
- Bestemmingsplan Leiden Schuttersveld e.o.

Overwegingen:

Historie

In 2002 zijn er door uw raad stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit perceel vastgesteld. In 2008 – 2011 is door dezelfde aanvrager een aanvraag ingediend (iets massaler dan voorliggend plan). Deze aanvraag is toentertijd vanwege de economische crisis teruggetrokken. Nu wordt er een iets minder massaal plan gepresenteerd met de stedenbouwkundige uitgangspunten van 2002 nog steeds als kader.

Huidige situatie

Het projectgebied is al meerdere jaren (al zeker sinds 2004) een desolate locatie. Voorheen stond hier een bedrijfspand. Vandaar dat op een groot deel van het projectgebied een bedrijfsbestemming vigeert.

Motivering tot medewerking

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing en een goede ruimtelijke ordening is naar aanleiding van de aanvraag een belangenafweging gedaan om te bepalen of er medewerking verleend kan worden aan het bouwplan. De volgende argumenten zijn aanwezig om medewerking te verlenen aan het verzoek om omgevingsvergunning

1. het realiseren van 394 studentenappartementen draagt bij aan de regionale en lokale doelstelling om tot het jaar 2030 in totaal 2700 extra studentenhuisvesting te realiseren. Daarnaast ligt het project binnen een locatie waar verdichting wenselijk is, namelijk op loopafstand van Leiden CS.
2. stedenbouwkundig is het project passend binnen de (al meerdere jaren vigerende) stedenbouwkundige uitgangspunten. De huidige situatie betreft een voormalig grootschalige detailhandel, en heeft daarom een sleetse en rommelige uitstraling. Transformatie naar een woonprogramma is gezien de huidige situatie en ligging wenselijk en passend binnen de context van het gebied. Het afbouw naar een vierlaags gebouw (van de Schipholweg naar de Haarlemmertrekvaart gezien) is doorgevoerd om beter de aansluiting te zoeken bij de achterliggende wijk Groenord.
3. Bijlage 13 van de ruimtelijke onderbouwing bevat een bezonningsstudie van de twee situaties; de schaduwvorming bij de planologische mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan en de schaduwvorming bij de realisatie van het voorliggend project. Geconcludeerd wordt dat het project niet voor een onevenredige afname van zonlicht voor de belendende gebouwen aan de Haarlemmerweg zorgt. In veel gevallen verbetert de situatie ten opzichte van de planologisch toegestane mogelijkheden.
4. het gebouw wordt gasloos en natuurinclusief gebouwd, sluit aan bij de greendeal 'duurzaamste kilometer van Nederland', vergroend ten opzichte van de huidige situatie (inclusief een groen dak) en biedt ruimte voor circa 450 tot 480 zonnepanelen op het dak. Hiernaast worden er allerlei extra verduurzamingsmaatregelen getroffen (zoals het bufferen van het regenwater op het dak en dit vertraagd afvoeren en direct lozen op het oppervlaktewater en wordt er voorzien in elektrische oplaadpalen voor zowel auto's als fietsen).
5. de bijbehorende parkeervraag wordt opgelost op eigen terrein, voor zowel het fiets- als autoparkeren. De aanvrager voorziet in onder andere een inpandige fietsenstalling met 200 deelfietsen en ruimte voor reguliere fietsen.

Financiën:

Voor het doorlopen van de uitgebreide Wabo-procedure worden bij de aanvrager kosten in rekening gebracht in de vorm van leges. Deze leges zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst (juli 2019) die gesloten is tussen de gemeente en de aanvrager.

Daarnaast is er een grondovereenkomst (juli 2019) gesloten voor de verkoop van gemeentelijke grond. In de anterieure overeenkomst is tevens een exploitatiebijdrage opgenomen, ter dekking

van oude en nieuwe gemeentelijke plankosten, alsmede een bijdrage voor ondergrondse afval opslag.

Inspraak/participatie:

Op 29 mei 2019 heeft er een bewonersavond plaatsgevonden. Hier zijn de plannen gepresenteerd. De reacties van de bewoners zijn in een aantal thema's samengevat, en als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd

Van 6 november tot en met 18 december heeft de ontwerp-omgevingsvergunning ter visie gelegen. In deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota. N.a.v. de ingediende zienswijzen zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd

- de gevel aan de Haarlemmertrekvaart wordt voorzien van gevelbeplanting
- er is een aanvullend ecologisch rapport ingevoegd waarin een breder projectgebied is onderzocht. Dit heeft niet geleid tot een projectaanpassing

N.a.v. de ingediende zienswijzen hebben er twee gesprekken plaatsgevonden met indieners van de zienswijzen 2 en 3.

Bijgevoegde informatie:

- VVGB Ypenburgbocht/Maredijk
- Ruimtelijke onderbouwing Ypenburgbocht/Maredijk
- Zienswijzennota Ypenburgbocht/Maredijk

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 21.0019 van 23 maart 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling d.d. 20 april 2021,

BESLUIT

1. Kennis te nemen van en besluiten in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de ontwerp-omgevingsvergunning zoals is vastgelegd in de Zienswijzennota 'Ypenburgbocht/Maredijk'
2. een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de realisatie van het bouwplan 'Ypenburgbocht/Maredijk' met het kenmerk NL.IMRO.0546.OV00120

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 29 april 2021,

de Griffier,

de Voorzitter,

dhr. G.F.C. Van Leiden

drs. H.J.J. Lenferink