

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 19.0006

B en W-besluit d.d.: 22-1-2019

B en W-besluit nr.: 19.0018

Z101A212B79

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Toussaintkade

Aanleiding:

De locatie Toussaintkade 51 kent een uitgebreide planningshistorie. De eerder voorgenomen kaders voor ontwikkeling zijn losgelaten door marktomstandigheden – de crisis – en gewijzigde inzichten met name waar het de school betreft die in 2014 is aangewezen als gemeentelijk monument. Inmiddels zijn de marktomstandigheden dermate verbeterd dat een definitieve ontwikkeling van de locatie haalbaar is. Initiatiefnemer Steenvlinder heeft een plan ontwikkeld voor de locatie en hiervoor is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld (RB PM)

Voor de locatie Toussaintkade 51 heeft de gemeente Leiden inmiddels een koopovereenkomst gesloten met een initiatiefnemer.

De locatie Toussaintkade 51 wordt herontwikkeld ten behoeve van zelfbouw, zogenaamd particulier opdrachtgeverschap. Het betreft 48 kluswoningen in het monument aan de Toussaintkade (de voormalige school) en de bestaande bebouwing op het perceel en kaveluitgifte van 24 zelfbouwkavels op het overgebleven noordelijk deel van het terrein. Van de kluswoningen zijn circa 25 woningen beschikbaar voor statushouders uit de regio.

Doel:

Het voormalige schoolgebouw aan de Toussaintkade heeft haar oorspronkelijke functie al geruime tijd verloren en is ondertussen aangewezen als gemeentelijk monument. Er ligt nu een plan voor deze locatie voor herontwikkeling met woningen. Het doel van dit voorstel is het mogelijk maken van deze ruimtelijke ontwikkeling op deze planlocatie. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden.

Kader:

- Vigerend bestemmingsplan Leiden Zuidwest
- Nota van uitgangspunten
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Overwegingen:

Bestemmingsplan

Het beoogde plan aan de Toussaintkade is deels in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen nieuwbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat de ontwikkeling het bestemmingsvlak Wonen overschrijdt en deels gelegen is op gronden met de bestemming Groen en Verkeer. Dit betreft met name de gronden waar de zelfbouwkavels zijn gepland.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke voorgeschreven procedure doorlopen: een ontwerpplan is ter visie gelegd voor zienswijzen. Na beantwoording van de zienswijzen kan uw raad een besluit nemen over de vaststelling van het plan.

Participatie

Met de initiatiefnemer is een participatieaanpak overeen gekomen. Er hebben in 2017 twee participatiemomenten plaatsgevonden, een gezamenlijke wijkbijeenkomst in mei en een informatieavond eind oktober. Onderdeel van de aanpak is het instellen van een omgevingsoverleg waar in 2018 mee is gestart. Dit overleg vindt plaats met de belangenvereniging, betrokkenen uit de omgeving en in een later stadium met geïnteresseerde(n) (kopers).

De reacties uit de participatie met de omgeving zijn betrokken in de planontwikkeling.

Bij de start van de zienswijzentermijn van onderhavig bestemmingsplan is ter informatie een inloopavond georganiseerd.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn weergegeven in de staat van wijzigingen die ook onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

De conclusie luidt dat, met de aanpassingen, het bestemmingsplan doorgang kan vinden: de zienswijzen hebben niet geleid tot nieuwe inzichten. De aanpassingen hebben betrekking op het bomenplan in het plangebied. Naar aanleiding van een zienswijze en het nog in ontwikkeling zijnde inrichtingsplan is een nader bomenonderzoek gedaan in het plangebied. Op basis van deze uitkomsten is het beplantingsplan aangepast. Dit aangepaste plan is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Ten aanzien van de inrichting wordt tevens gewerkt naar een definitief ontwerp (DO). Conform de Nota van Uitgangspunten is het ontwerp gericht op behoud van bestaand groen. Andere wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen betreffen tekstuele aanpassingen en toevoegingen in de toelichting van het bestemmingsplan, het gaat hierbij om de paragraaf Ecologie (4.3) en de paragraaf Water (4.9). Inhoudelijk is het plan niet gewijzigd.

Nota van Uitgangspunten

In de nadere uitwerking van de plannen, zoals voorgesteld in het bestemmingsplan, zijn enkele afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

Het aantal woningen is teruggebracht als gevolg van noodzakelijke planwijzigingen (veiligheid, eisen aan monument). Er worden nu 72 woningen gerealiseerd in plaats van de ca. 82 waar sprake van was in de Nota van Uitgangspunten. Dit als gevolg van een andere verkaveling van het monument omdat is afgezien van de eerdere opbouw. Hiervan is afgezien vanwege monumentale waarden en op basis van de huidige constructieve uitgangspunten. Om daarmee

toch tot een goede indeling te komen zijn de gangen van het gebouw betrokken bij de woningen. De centrale hal krijgt de bestemming 'particuliere-, zakelijke-, maatschappelijke dienstverlening'. De parkeerzone met mogelijkheid voor parkeren van grote voertuigen aan de Toussaintkade zal worden opgeheven. Er is echter geen alternatief aangewezen in de directe omgeving omdat er zich in Leiden andere, vergelijkbare zones bevinden die nog niet volledig bezet zijn. Ten aanzien van het bomenplan is gebleken – uit een nadere bomen analyse- dat de wenselijke te behouden esdoorns (3) vanwege hun oppervlakkige beworteling en eenzijdige kroonontwikkeling niet behouden kunnen worden. Conform de geldende Bomenverordening worden deze gecompenseerd.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Toussaintkade vast te stellen en daarmee ook in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep aantekenen bij de Raad van State en eventueel om een schorsing ('voorlopige voorziening') vragen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden verleend. Daarmee worden de kluswoningen en de zelfbouwoningen mogelijk.

Duurzaamheid

Het bestemmingsplan Toussaintkade voorziet in een gasloos project. Dit geldt zowel voor de transformatie van de (deels monumentale) school als voor de nieuwbouwwoningen. Bij het klusrijp maken van de kluswoningen worden al de noodzakelijke voorbereidingen hiervoor getroffen zodat de kopers zelf een keuze kan maken voor een systeem. Dit betekent dat in iedere kluswoning loze leidingen (via de leidingschacht) naar het dak worden gerealiseerd en op het dak per woning ruimte wordt gereserveerd voor de warmtepompinstallatie en eventueel zonnepanelen. De installatie zelf zal door de kopers van de kluswoningen worden aangelegd. Voor de nieuwbouwkavels geldt ook dat deze zonder gasaansluiting worden geleverd. Het is hierbij aan de koper om een alternatieve warmtevoorziening te realiseren. Hier zijn diverse mogelijkheden voor.

Binnen de planvorming wordt er tevens rekening gehouden met een aantal klimaatadaptieve en duurzame uitgangspunten. Het regenwater dat zowel op de daken als op straat valt wordt niet via het riool afgevoerd maar komt direct in het oppervlaktewater terecht. Het wateroppervlak in het plangebied wordt vergroot. Daarbij worden zoveel mogelijk bomen op de planlocatie gehandhaafd of in ieder geval gecompenseerd. Dit is van belang omdat de bomen bijdragen aan het tegengaan van hitte eilanden en het leefklimaat veraangenamen.

Voor de bestrating zal gekozen worden voor een duurzaam materiaal.

In een later stadium van het project zal met de toekomstige bewoners worden gekeken naar de mogelijkheden van auto delen. Dit zou in de toekomst meer ruimte voor groen kunnen opleveren.

Woningbehoefte

Er dienen in Leiden meer woningen toegevoegd te worden dan eerder voorzien. Uit de Woning Behoefte Raming 2016 van de provincie blijkt een grotere groei van huishoudens voorzien door groei van de bevolking, in het bijzonder in de Randstad, trek naar de stad en door huishoudensverdunding. Er is veel behoefte aan kleinere woningen voor bijvoorbeeld starters en alleenstaanden, een nog steeds groeiende groep woningzoekenden.

De nota Wonen 2020 geeft aan dat Leiden minimaal 20% sociaal wil bouwen, inmiddels is in het Beleidsakkoord 2018-2022 30% afgesproken. Het Beleidsakkoord 2018 - 2022 stelt eveneens dat er in Leiden grote behoefte bestaat aan nieuwe woningen. Deze woningen moeten binnenstedelijk gebouwd worden en bij voorkeur in de nabijheid van openbaar vervoer. Onderhavig plan bevat 72 woningen die binnenstedelijk worden gebouwd. De locatie is gelegen dichtbij voorzieningen en op fietsafstand van het centraal station. Een deel van de woningen komt in een voormalig schoolgebouw waarvan 25 woningen voor statushouders zijn bestemd. Hiermee wordt ruim 30% sociaal gebouwd in het plan. Tevens geeft het plan invulling aan de eerdere ambitie om meer particulier opdrachtgeverschap in de stad te realiseren.

Groen

Voor het plan zullen bomen gekapt gaan worden. Een aanvraag vergunning is in voorbereiding in combinatie met het plan voor de openbare ruimte (DO fase). Volledige compensatie is een vereiste en is mogelijk, hiervoor is ook ruimte gevonden in de directe omgeving van het plangebied.

Hogere grenswaarde

De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft een zogenaamde hogere grenswaarde vastgesteld ten behoeve van dit bestemmingsplan. Dit houdt in dat er een hogere geluidsbelasting op de gevel plaats mag vinden. Voor enkele woningen in de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt de voorkeurswaarde van de Wgh overschreden en daarvoor zijn hogere waarden nodig. Het gaat om de percelen aan de zijde van de Churchillaan. Voor de hoekkavels wordt een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen waarin staat aangegeven dat er een geluidluwe gevel gecreëerd moet worden op de kavel of dat de woning moet worden voorzien van een afsluitbare buitenruimte. Voor deze kavels, en andere kavels en woningen gelegen aan de zijde van de Churchillaan met een geluidbelasting van >53dB is daarnaast ook nog een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aanbrengen van een 5 dB hogere geluidwering tussen de woningen dan wettelijk is vereist conform het Bouwbesluit. De toetsing hiervan vindt plaats bij de omgevingsvergunning. Met deze maatregelen kan een goed woonklimaat bereikt worden op deze locatie.

Financiën:

Er zijn geen personele en organisatorische consequenties aan het plan verbonden. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure alsmede de overige kosten, zullen op basis van een anterieure overeenkomst verhaald worden op de ontwikkelaar. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig.

Inspraak/participatie:

Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze inzageperiode is een informatieavond georganiseerd. Met de initiatiefnemer is een participatieaanpak overeen gekomen. Er hebben al meerdere participatiemomenten plaatsgevonden, zie ook onder het kopje 'participatie' in de tekst hiervoor.

Bijgevoegde informatie:

- Bestemmingsplan Toussaintkade (bestaande uit verbeelding, regels, toelichting, bijlage bij regels en bijlage bij toelichting)
- Zienswijzennota
- Staat van wijzigingen
- Nota van uitgangspunten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 19.0006 van 2019), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan Toussaintkade, zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Toussaintkade d.d. januari 2019;
2. In dit bestemmingsplan Toussaintkade de in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Toussaintkade' d.d. januari 2019 weergegeven wijzigingen door te voeren;
3. de nieuwbouw van de zelfbouwkavels op deze locatie welstandsvrij te bouwen
4. ten behoeve van dit bestemmingsplan Toussaintkade geen exploitatieplan vast te stellen;
5. in het bestemmingsplan Toussaintkade, met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00140-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
6. de ondergrond o_NL.IMRO0546.BP00140.dwg van het bestemmingsplan Toussaintkade vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2019,

de Griffier,

de Voorzitter,

