

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 18.0045

B en W-besluit d.d.: 8-5-2018

B en W-besluit nr.: 18.0196

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Sumatrastraat 195

Aanleiding:

Na aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Sumatrastraat 195.

Doel:

In het bestemmingsplan Sumatrastraat 195 wordt de realisatie van een appartementencomplex van circa 80 sociale woningen met bijbehorende voorzieningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Kader:

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Nota Wonen 2020

Biedt het kader voor de ontwikkeling van de woningbouwvoorraad.

Overwegingen:

Huidige gebruik

De Sumatrastraat 195 is jarenlang de locatie geweest van basisschool 'De Springplank'. Sinds enkele jaren is het pand hiervoor niet meer in gebruik doordat de school verhuisd is naar 'Het Gebouw'. Het pand is nu tijdelijk in gebruik voor maatschappelijke initiatieven binnen de buurt. Tevens zijn er sinds begin 2017 zestien tijdelijke wooneenheden geplaatst op het schoolplein door Woningcorporatie Ons Doel. Deze wooneenheden worden grotendeels door cliënten van stichting De Binnenvest bewoond. Echter gaat het hier om tijdelijke invullingen van de locatie. Het voornemen is om een ontwikkelingslocatie ten behoeve van woningen van het plangebied te maken. Op 17 mei 2016 is de '*Eerste uitvoeringsbesluit locaties huisvesting vergunninghouders en bijzondere doelgroepen*' vastgesteld door de raad. Hierin is besloten om de tijdelijke woonunits voor een periode van drie jaar te realiseren. Besproken is ook om daarna de locatie door woningcorporatie Ons Doel te laten herontwikkelen voor woondoeleinden.

Nota van Uitgangspunten Sumatrastraat 195 RV 17.0117

Op 25 januari jl. heeft de gemeenteraad van Leiden ingestemd met de 'Nota van Uitgangspunten Sumatrastraat 195'. Hierin is vastgesteld dat de woningstichting Ons Doel circa 80 sociale

huurwoningen zal realiseren. De uitgangspunten zoals vastgesteld zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Woningbouwprogramma

De ontwikkeling ziet op de bouw van ca. 80 appartementen. Er zullen diverse typen appartementen worden gerealiseerd. In hoofdzaak wordt er ruimte geboden aan één-, twee en driekamerappartementen met een oppervlakte van respectievelijk circa 25, 50 en 75m². In het ontwerp is rekening gehouden met betaalbaarheid en flexibiliteit zodat er ingespeeld kan worden op de behoeften die op dat moment nodig zijn. Door het ontwerp kunnen de woningen later relatief eenvoudig gesplitst of samengevoegd worden, al naar gelang de veranderende behoefte. Door de diverse typen appartementen ontstaat er een verscheiden groep bewoners.

Bestemmingsplan

Voor deze nieuwe ontwikkeling dient een nieuw (postzegel)bestemmingsplan vastgesteld te worden aangezien het bouwplan niet past in het vigerende bestemmingsplan 'Leiden Noord'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft begin 2018 ter visie gelegen. U wordt nu voorgesteld het bestemmingsplan Sumatrastraat 195 – waarin ook de resultaten de eerder participatiemomenten zijn verwerkt - vast te stellen. Voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan, is de Nota van Uitgangspunten ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Deze is op 25 januari 2018 vastgesteld.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en groen

Conform het Bouwbesluit zal het gebouw voldoen aan de criteria voor het energielabel A+. Ook zal het gebouw volledig aardgasvrij zijn. Overige duurzame oplossingen binnen het gebouw zijn duurzame ledverlichting in de algemene ruimten, zonnepanelen op het dak, een decentrale warmteterugwinning van de ventilatie op het dak en het gebruik van onderhoudsvrije/-arme materialen.

De directe omgeving van het plangebied wordt klimaat-robust ingericht. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de wateropvang en het voorkomen van hittestress. Een deel van het parkeerterrein zal worden losgekoppeld van het riool. Via de naastgelegen groenvoorzieningen zal dit infiltreren in de bodem. Dit sluit aan op de duurzaamheidsdoelstelling zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Een bomeninventarisatie heeft aangetoond dat enkele bestaande bomen behouden kunnen blijven, waaronder een aantal grote bomen langs de Sumatrastraat. Enkele andere bomen zullen worden gecompenseerd. Ook op het perceel rondom het complex wordt zoveel mogelijk waterdoorlaatbare groenvoorziening geplaatst. In de ruimte om het gebouw heen wordt minimaal 30% ingericht als groenvoorziening.

Ontwerp openbare ruimte

Achter het nieuw te bouwen appartementencomplex ligt de parkeerplaats van zwembad De Zijl. Deze is op dit moment alleen aan de noordzijde ontsloten. De ontwikkeling maakt het mogelijk om voor de nabije omgeving een betere ontsluiting te creëren met daarbij per saldo meer parkeerplaatsen en een groenere en duurzamere inrichting dan in de huidige situatie. Hierdoor zal het parkeerterrein beter bereikbaar en ontsloten zijn.

Financiën:

Grondexploitatiewet

Ter dekking van de exploitatiebijdragen zullen Ons Doel en de gemeente Leiden, vooruitlopende op het vaststellen van het bestemmingsplan, een koopovereenkomst aangaan. Op basis van de overeenkomst zullen deze kosten op de ontwikkelaar worden verhaald. De gemeentelijke exploitatiebijdragen zijn daarmee 'anderszins geregeld', zoals bedoeld in artikel 6.12, tweede lid, onder a Wro, zodat de vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Planschade

De verwachting is dat er als gevolg van onderhavige planologische wijziging geen planschade op zal treden. Eventuele planschade zal door de gemeente worden verhaald op de ontwikkelende partij.

Inspraak/participatie:

Voor dit bestemmingsplan zijn twee bewonersavonden gehouden. Uit de eerste avond bleek dat de ontsluiting van de parkeerplaats als negatief werd ervaren. De geboden oplossing is op de tweede bewonersavond zeer positief ontvangen.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 13 oktober 2017 tot en met 23 november 2017 ter inzage gelegen. Hierop is één inspraakreactie binnengekomen. Deze heeft niet geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 februari tot en met 15 maart 2018 ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijgevoegde informatie:

- a) Bestemmingsplan Sumatrastraat 195 (NL.IMRO.0546.BP00143-0301) gedateerd op april 2018, bestaande uit:
 - 1. Bestemmingsplan Sumatrastraat 195 – Regels
 - 2. Bestemmingsplan Sumatrastraat 195 – Toelichting
 - 3. Bestemmingsplan Sumatrastraat 195 – Staat van wijzigingen
 - 4. Bestemmingsplan Sumatrastraat 195 – Bijlagenbundel
 - 5. Bestemmingsplan Sumatrastraat 195 – Verbeelding

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 18.0045 van 2018), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen en in te stemmen met de ambtelijke wijzigingen, zoals verwoord in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Sumatrastraat 195' d.d. 8 mei 2018;
2. Het bestemmingsplan Sumatrastraat 195 te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan volgens de Staat van wijzigingen zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het bestemmingsplan Sumatrastraat 195, te weten:

1	Toelichting
a	Daar waar horeca categorie II was beschreven, is deze geschrapt. Voor dit plan volstaat de categorie I en I*.
b	Paragraaf 2.3 <i>Planomschrijving</i> is aangepast met de nieuwe inzichten. Dit betreft de inrichting van het parkeerterrein met bijbehorende ontsluiting en groene inrichting.
c	Daar waar 'Ontwerpbesluit hogere waarden' stond, is deze vervangen door het 'Besluit hogere waarden'.
d	Paragraaf 4.5 Ecologie is aangevuld met de laatste inzichten. Uitgangspunt blijft het behoud van de houtopstanden in het plangebied. De definitieve inrichting van het plangebied zal ruimte krijgen voor een groenere inrichting dan nu aanwezig.
e	Paragraaf 4.9 <i>Verkeer en vervoer</i> is aangevuld met de laatste inzichten. De toelichting is aangevuld met de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit betreft een wijziging van het aantal toe te voegen parkeerplekken van 145 naar 142 en een toelichting op de inrichting met aandacht voor groen en de waterhuishouding.
f	Paragraaf 4.10 <i>Water</i> is aangevuld met de laatste cijfers uit de vernieuwde Bijlage 13 <i>Waterbalans</i> . Door de afkoppeling van delen van de parkeerplaats en deze oppervlakkig in een groenstrook af te laten stromen, komt de waterhuishouding niet onder druk te staan. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is akkoord met deze wijziging.
g	Paragraaf 4.10 <i>Water</i> is gewijzigd waarbij de term 'onverhard oppervlakte' is vervangen door 'groenvoorziening'. Dit is de enige tekstuele wijziging ten aanzien van de wijziging van onverhard oppervlakte naar groenvoorziening.
2	Regels
a	Toevoegen van het begrip 'groenvoorziening' in artikel 1: • Groenvoorziening: het geheel van de aanplant in een gebied, zoals tuinen, groenstroken, plantsoenen, bermen, parken, bossen en natuurterreinen.
b	Artikel 3.1 sub c is als volgt gewijzigd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – verblijfsgebied', een minimum van 30% groenvoorziening;"
c	In artikel 4.1 sub c is horeca categorie II geschrapt.
d	Artikel 9 <i>Voorwaardelijke verplichting parkeren</i> is geschrapt doordat het ontwerp van de openbare ruimte in combinatie met paragraaf 4.9 van de toelichting is aangevuld naar de

	laatste inzichten. De overige artikelen schuiven hierdoor in nummering naar voren.
e	Toevoegen van een nieuw artikel 9: Voorwaardelijke verplichting parkeren, waarin voorzien wordt dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt aan de hand van de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden. De overige artikelen schuiven hierdoor in nummering naar achteren.
3	Verbeelding
a	Er treden geen veranderingen op in de verbeelding.

3. Op grond van art. 6.12, tweede lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Sumatrastraat 195, omdat de gemeentelijke exploitatiebijdragen gemoeid met de in het bestemmingsplan opgenomen projecten reeds anderszins zijn verzekerd;
4. Het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00143-0301, getiteld 'bestemmingsplan Sumatrastraat 195', gewijzigd digitaal vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan Sumatrastraat 195 gewijzigd analoog vast te stellen;
6. Het bestand o_ NL.IMRO.0546.BP00143-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Sumatrastraat 195.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 21 juni 2018,

de Griffier,

de Voorzitter,

