

Nota van Uitgangspunten Statendijk



1. Aanleiding voor Nota van Uitgangspunten

1.1 Omschrijving initiatief

Ouwehand Bouwen & Ontwikkelen uit Katwijk is sinds 2014 eigenaar van het perceel aan de Lage Morsweg 26. Voorheen was de grond in eigendom van Romeyn Vastgoed B.V. uit Lisse. De eigenaar heeft de gemeente benaderd met een plan om op dit perceel 14 grondgebonden woningen te realiseren, een aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein en een aantal in het openbare gebied.

De woningen worden in drie afzonderlijke rijen gerealiseerd. Elke woning zal de beschikking hebben over een eigen achtertuin, enkele zullen ook aan de voorzijde een klein tuintje krijgen. Het project voorziet ook in een deels groene aanhechting van de woningbouw op het openbaar gebied.

Met de ontwikkeling van dit project kan de stedenbouwkundige structuur in dit gebied worden afgrond. Waarbij tegelijkertijd invulling wordt gegeven aan de grote vraag naar woningen in Leiden.

1.2 Globale omschrijving afwijking van het bestemmingsplan

De nieuwbouw past niet binnen het bestaande bouwvlak en aangegeven bouwhoogtes. Verder heeft de locatie een maatschappelijke functie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om de functie van het perceel, het bouwvlak en toegestane bouwhoogtes te wijzigen. Dit kan met een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

1.3 Beknopte omschrijving huidig gebruik

Op het perceel aan de Lage Morsweg 26 was tot eind 2007 de Maranathakerk gevestigd. De kerk is op verzoek van de gemeente gesloopt. Na de sloop van deze kerk ligt het terrein in feite al jaren achtereen braak. Er is nog één gebouw op het perceel aanwezig, dit is de oude beheerderswoning van de kerk. Deze blijft overeind.

1.4 Eigendomssituatie locatie initiatief

De nieuwbouw vindt voor het grootste deel plaats op eigen grond van de ontwikkelaar. Een deel van de ontwikkeling is geprojecteerd op grond van de gemeente. Daarnaast zal de ontwikkelaar ingrepen doen in de openbare ruimte, dit voor o.a. parkeervoorzieningen en een in- en uitrit.

1.5 Intentieovereenkomst

Gelet op de geringe complexiteit van het project zal geen intentieovereenkomst worden afgesloten, maar zal direct een anterieure overeenkomst worden aangegaan door de gemeente en de ontwikkelaar.

2. Bestaande regionale en/of gemeentelijke kaders

Structuurvisie Leiden 2025

In de structuurvisie worden geen specifieke richtinggevende uitspraken voor de projectlocatie gedaan. Met betrekking tot toevoegen woningbouw wordt in algemene zin aangegeven dat middeldure en dure huur- en koopwoningen zijn ondervertegenwoordigd.

Regionale Woonagenda 2017

In de recent vastgestelde Regionale Woonagenda staat dat er van 2017 tot 2030 een regionale woningbouwbehoefte ligt van tussen de 23.500 en 30.000 woningen. Om in te spelen op deze woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk.

Verstedelijkingsnotitie

Het ontwikkelen van woningen ter plaatse van de voormalige Maranathakerk past binnen de in 2018 door de raad vastgestelde Verstedelijkings- en potentienotitie (VOPN). Deze notitie dient onder andere als koers en referentiekader voor de omgang met woningbouwinitiatieven. De locatie valt buiten de zes, in de VOPN, aangewezen potentiegebieden. Wel wordt de locatie genoemd als 'overige locatie' welke ook een bijdrage kan leveren aan de totale verstedelijkingsopgave.

Nota Wonen 2020

Verder past het initiatief binnen de, op 14 februari 2013 door de gemeenteraad vastgestelde, 'Nota Wonen 2020: Leiden kijkt vooruit en pakt door'. Uitdagingen liggen onder andere in het grote tekort aan woningen en verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving.

Bestemmingsplan Morskwartier

Het bestemmingsplan Morskwartier, geheel onherroepelijk in werking sinds 17 september 2014, geeft voor deze locatie een maatschappelijke bestemming. Het bouwvlak dat is opgenomen ligt als krimpfolie om de destijds aanwezige kerk.

3. De 1^e participatieronde

Er is een inloopavond georganiseerd op 4 maart waar omwonenden informatie kregen over het plan (info over het plan) en hun reacties konden achterlaten.

Deze informatiebijeenkomst is door omwonenden goed bezocht. De circa 125 bezoekers reageerden in grote meerderheid positief op de plannen. De belangrijkste aandachtspunten waren het parkeren, de aansluiting op de omgeving en de bomen op de ontwikkellocatie.

Met betrekking tot parkeren waren aanwezigen benieuwd of het plan zou voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Leiden. In de voorliggende Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat er moet worden voldaan aan de Beleidsregels Parkeernormen Leiden. Waarbij het bewoners parkeren op eigen terrein wordt opgelost en het bezoekers parkeren in de openbare ruimte kan worden opgelost d.m.v. het toevoegen van parkeerplaatsen, rekening houdend met een norm van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren (zie paragraaf 4.4.).

De aansluiting op de omgeving gaat over de aanhechting met de openbare ruimte en massa. Eén van de uitgangspunten in voorliggende nota is dat er sprake is van een voorkeur voor geveltuintjes als aanhechting, met dien verstande dat bij de Damlaan en de Lage Morsweg een directe aansluiting ook mogelijk is. Verder zijn er stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen die er zorg voor dragen dat de massa aansluit op de structuren van de omgeving (zie paragraaf 4.1)

Ten aanzien van de bomen hebben aanwezigen (waaronder de naastgelegen basisschool) aangegeven dat er nog twee populieren staan die een gevaar vormen en van slechte kwaliteit zijn. In 2018 is er een vergelijkbare populier (op dat moment stonden er nog drie op een rij) omgewaaid en op een auto terechtgekomen. De ontwikkelaar zal een onderzoek laten uitvoeren naar de staat van de bomen en naar aanleiding daarvan met de gemeente bespreken in hoeverre de bomen kunnen worden gehandhaafd danwel vervangen dienen te worden.

De burgerinitiatiefgroep Natuurlijk Samen Wonen heeft aandacht gevraagd of hun idee om in Leiden een meergeneratiewoonhof te realiseren op deze locatie mogelijk is. Gezien de locatiemarkeringen van Statendijck en de reeds langer lopende gesprekken tussen gemeente en ontwikkelaar, is deze locatie voor het initiatief voor een meergeneratiewoonhof niet passend. Het college zal nog bezien of en zo ja waar, een dergelijk initiatief in de stad zou kunnen landen.

4. De ruimtelijk relevante randvoorwaarden

Het plangebied ligt in de wijk de 'Lage Mors' en heeft een centrale positie in de wijk. De Lage Mors heeft een duidelijke stedenbouwkundige opzet met overwegend gesloten bouwblokken. De Lage Mors is een woonbuurt die wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken met woningen van 2 lagen met kap. Ter plaatse van het plangebied is het bouwblok niet afgerond. Aan de Damlaan/ Vondellaan zijn ook grotere massa's gesitueerd met een andere functie dan wonen (scholen en bedrijven). Het herontwikkelen van deze locatie zal moeten aansluiten op omliggende woonbuurten en een bijdrage moeten leveren aan een positieve en levendige uitstraling naar de openbare ruimte, het versterken van sociale controle, veiligheid en toezicht.

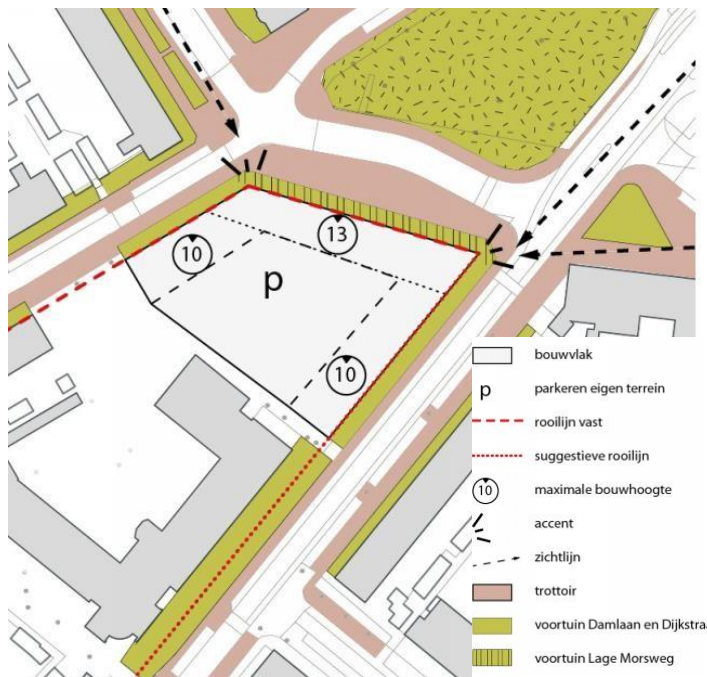
4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Oriëntatie

- Het is wenselijk de groene adering die in de omgeving aanwezig is te beëindigen door bebouwing met een duidelijke relatie/oriëntatie op de groene scheg.
- De zichtlijnen vanaf Lage Mors en de Vondellaan geeft aanleiding voor het accentueren van

het hoekpunt en ruimtelijk begrenzen van de groene scheg.

- Bebouwing aan de Lage Morsweg wordt georiënteerd op het aangrenzend parkje.



Roilijnen en bouwhoogte

- Woningbouw realiseren in gesloten bouwblok waarbij in hofverkaveling open hoeken mogelijk zijn; bouwstroken hoewel niet in de hoeken gesloten te zijn. De stedenbouwkundige opzet vraagt om afronding van het bouwblok mede gevormd door bebouwing aan de Damlaan en Dijkstraat.
- De voormalige pastorie kan behouden blijven en in het ensemble opgenomen worden
- Aansluiten op rooilijnen van belendende percelen. Dit zijn de rooilijnen van belendende bebouwing van het bouwblok (Damlaan en Dijkstraat). De Damlaan is ruimtelijk het verlengstuk van de Vondellaan richting Diamantlaan, de Dijkstraat sluit aan op de blokkenstructuur.
- Hiërarchie in schaal en hoogtes tussen bouwhoogtes Dijkstraat/Damlaan én Lage Morsweg. Bouwhoogte Dijkstraat/Damlaan maximaal 10 meter, aan Lage Morsweg maximaal 13 meter.
- De blokken binnen de verkavelingen dienen één architectuureenheid te zijn, onderlinge verwantschap in de verschijningsvorm
- Parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein en in het binnen gebied – toegang naar het parkeerhof is deel van de ontwerpopgave

Openbare ruimte en buitenruimte

- Zorgvuldige overgang tussen openbaar en privé maken:
 - Dijkstraat door middel van voortuintjes. Bij de Damlaan is directe ontsluiting op de straat ook mogelijk.
 - Aan de Lage Morsweg is het ook mogelijk voordeuren direct op het trottoir te ontsluiten of door middel van een geveltuin.
- Erfafscheidingen zijn deel van de ontwerpopgave: bijvoorbeeld een haag, lage stenen muur of een ander bij de architectuur van de woningen behorend hekwerk.
- Alle aanpassingen in de openbare ruimte voldoen aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte en worden ter advisering voorgelegd aan de TACOR (Toetsings- en adviescommissie Openbare Ruimte).

4.2 Programmatische invulling

De woningvoorraad in het deel van de Lage Mors waar het plangebied zich bevindt, bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. 39% van de woningen zijn koopwoningen en 61% zijn huurwoningen. De ontwikkeling van 14 grondgebonden koopwoningen ter plaatse van het plangebied is stedenbouwkundig passend en levert programmatisch een bijdrage aan een evenwichtiger mix aan koop- en huurwoningen in het gebied.

Dat hier niet is gekozen voor 30% sociale woningbouw is dan ook om die reden een bewuste keuze. Daarbij komt ook dat het afnemen van 30% van slechts 14 woningen niet logisch en wenselijk is voor een corporatie en de realisatie daarvan voor de ontwikkelaar niet haalbaar is gezien de beperkte financiële marges in een dergelijk klein plan.

4.3 Duurzaamheid

Energie

- De nieuwe woningen worden allen energieneutraal (en gasloos) uitgevoerd.
- Het uitgangspunt is EPC = 0,0.
- Op de daken zullen zonnepanelen worden geplaatst.
- Er is een hoge temperatuur-warmtenetwerk aanwezig in de wijk waar mogelijk op kan worden aangesloten.

Klimaatadaptatie

- Het hemel- en rioolwater wordt bij voorkeur en indien mogelijk gescheiden opgevangen, zodat het (schoonwater)riool niet onnodig extra wordt belast.
- Met het oog op wateroverlast en hittestress wordt de openbare ruimte rondom de woningen zo groen mogelijk ingericht. Ook de aanwezigheid van groene tuinen draagt daar aan bij.
- Het plangebied kan omgaan met heftige regenbuien en perioden van droogte. Het regenwater dat in het plangebied valt, wordt zoveel mogelijk vastgehouden en geborgen. Pas als dat niet meer mogelijk is wordt het afgevoerd. In het ontwerp wordt gewerkt volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren-infiltreren-gebruiken. De groene invulling van het plangebied (inclusief de openbare ruimte en parkeerplaatsen) wordt in een groenplan nader uitgewerkt en ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.
- de capaciteit voor hemelwaterberging op de kavels is minimaal 60mm/uur
- de percelen voldoen aan het convenant klimaatadaptief bouwen, hierin is een minimum set aan eisen voor de provincie Zuid Holland opgenomen.
- De invulling van het warmteoverlastvraagstuk wordt toegelicht in een waterhuishoudkundig plan en een waterparagraaf.

Circulaire economie

- Bij de bouw zal zo veel als mogelijk gebruik worden gemaakt van slimme materiaalkeuzen waardoor de vermindering van bouwafval mogelijk kan zijn en kan worden voorbereid op toekomstig hergebruik.
- De inzet van parktische circulariteitstools wordt nagestreefd, zoals een materialenpaspoort (Madaster), materiaaltool of oogstkaart.

4.4 Verkeer en parkeren

- Bewonersparkeren moet op eigen terrein worden opgelost, conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden. De parkeerplekken op eigen terrein moeten voldoen aan de NEN 2443. Conform NEN op eigen terrein minimaal 1 MIVA-plek wordt gerealiseerd.
- Voor het parkeren voor bezoekers geldt dat ten minste 0,3 parkeerplaatsen per woning toegankelijk is voor bezoekers van de betreffende woningen. Deze worden aan de zijde van de Damlaan, in de openbare ruimte aangelegd.
- Concreet betekent dit dat er door de ontwikkelaar 14 parkeerplaatsen op eigen terrein en 5 parkeerplaatsen aan de zijde van de Damlaan worden gerealiseerd.
- De parkeerplekken in de openbare ruimte voldoen aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden.
- De ontsluiting vindt plaats op de Dijkstraat, de in- en uitritten voldoen aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden.
- Het voetpad voor de huizen langs de rijloper wordt afgeschermd door een groenstrook, zodat oversteekmogelijkheden worden gecreëerd naar bijvoorbeeld de Lage Morsweg en het voetpad aan de Damlaanzijde langs het park.
- Parkeervoorzieningen aan de openbare weg zo worden gesitueerd dat de brandgangen, waaraan fietsenbergingen zijn gesitueerd, niet worden geblokkeerd door geparkeerde auto's.

4.5 Groen, bomen en water

- Bestaande bomen op het perceel worden onderzocht op kwaliteit en veiligheid. Het handhaven van deze bomen is daarvan afhankelijk. Indien de bomen niet kunnen worden gehandhaafd, dienen deze vervangen te worden.
- In de openbare ruimte wordt voorzien in groenvoorzieningen/ gazonnen, al dan niet tussen de parkeerplaatsen, die het gebied afronden.
- Op het perceel zijn geen watergangen aanwezig die gedempt worden.

4.6 Milieukundig

- In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zullen milieuonderzoeken plaatsvinden die aantonen dat het plan gerealiseerd kan worden.

5 Proces

5.1 2^e participatieronde

Voor de zomer organiseert de initiatiefnemer een tweede informatieavond.. Bij de formele aanvraag om juridisch planologische medewerking aan dit initiatief, geeft de initiatiefnemer aan hoe is omgegaan met het participatieproces. Om dit nader vorm te geven zal de initiatiefnemer een – ambtelijk afgestemd - communicatie- en participatieplan opstellen.

5.2 Rol gemeente

De gemeente heeft vooral een faciliterende rol waar het gaat om de planvorming en is (eind)verantwoordelijk voor de planologische procedure ten behoeve van de planontwikkeling. Voor de realisatie van de plannen heeft de ontwikkelaar een strook grond nodig van de gemeente. Deze grond zal middels een grondverkoop overgedragen worden aan de ontwikkelaar.

5.3 Overeenkomst gemeente – Ontwikkelaar

De gemeente sluit met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst. Hierin wordt onder meer opgenomen wat de rechten en plichten zijn voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar en hoe de kostenverdeling plaatsvindt. De gemeentelijke plankosten en kosten voor de herinrichting van het plan gebied die toerekenbaar zijn aan de herontwikkeling, zullen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

5.4 Planologische procedure en rol gemeenteraad

Vanwege de strijdigheden die het bouwplan heeft t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Morskwartier is het nodig om het planologische regime aan te passen. Gelet op de strijdigheden is er gekozen om dit te doen middels het vaststellen van een (postzegel) bestemmingsplan.

Na vaststelling van het (postzegel) bestemmingsplan door de gemeenteraad en het verlenen van de omgevingsvergunning door de gemeenteraad, kan gestart worden met de nieuwbouw.

5.5 Planning en fasering

Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingsplan (eventueel inclusief de gecoördineerde omgevingsvergunning) na de zomer van 2019 ter visie worden gelegd. De start bouw kan plaats vinden na vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning (bij gebruik van de coördinatie-regeling vindt dit plaats in één besluit). Dit zal naar verwachting in de eerste helft van 2020 zijn.

RAADSVORSTEL 19.0035
Nota van Uitgangspunten LEAD

Statendijck

A 19.0035/01

Amendement:

Onderwerp: afzien van bezoekersparkeren voor Statendijck

De Raad van de gemeente Leiden, bijeen in de vergadering van 23 mei 2019,

BESLUIT:

Punt 1c van het raadsbesluit te vervangen door onderstaande tekst:

'het parkeren wordt conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden opgelost, in dit geval betekent dit de aanleg van 14 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt afgezien van de aanleg van bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het terrein wordt op een goede en veilige manier ontsloten;'

Pieter Krol (CU)
Gijs Holla (PvdA)
Harbert van der Kaap (PvdD)

Toelichting:

Het uitgangspunt dat Statendijck voorziet in 5 parkeerplaatsen gaat ten koste van een groene inrichting van dit deel van het gebied. Hoewel bewoners hun zorgen uitten tijdens een participatieavond over toekomstige parkeerdruk en bewoners het daardoor wenselijk achtten om bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen, blijkt dat de parkeerdruk in de wijk laag is. De parkeerbehoefte kan daarom in voldoende mate worden opgevangen op reeds bestaande parkeerplaatsen.

Door geen extra openbare parkeerplaatsen aan te leggen, zal de parkeerdruk nauwelijks toenemen en kan ook op de plek van de beoogde bezoekersparkeerplaatsen een groene inrichting worden gerealiseerd. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.