

2020

raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

23 september 2020

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Heelblaadjepad

Aan de raad.



* Z 0 2 F 6 8 5 C 8 1 1 *

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Heelblaadjepad 1 (bijlage 1) vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Heelblaadjepad 1 (bijlage 2) met planidentificatiecode NL.IMRO.0547.BP-heelblaadjepad1-VA01 gewijzigd vast te stellen.
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wro.

1 SAMENVATTING

Middels voorliggend raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld de Nota zienswijzen voor het bestemmingsplan Heelblaadjepad 1 vast te stellen. Voorts wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan Heelblaadjepad 1 gewijzigd vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de Wro jo. Awb voor 6 weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend door meerdere ondertekenaars (woonblok van Lennepdreef).

In de Nota zienswijzen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven, van beantwoording voorzien en tevens is vermeld of de zienswijze aanleiding geeft het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De ontvangen zienswijze geeft aanleiding om een wijziging in de toelichting aan te brengen op het ontwerp bestemmingsplan vanwege de bezonningsstudie. Tot slot wordt de raad voorgesteld om af te zien van een exploitatieplan, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

2 Inleiding

Op 20 april 2020 heeft de raad de ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie Heelblaadjepad 1 vastgesteld, met het oog op de herontwikkeling van de Menswordingskerk naar een appartementencomplex met 19 woningen. De ontwikkelaar heeft hiertoe een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen (met bijbehorende onderzoeken) waar de planologische haalbaarheid uit blijkt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo. afdeling 3.4 Awb ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend door meerdere ondertekenaars (woonblok van Lennepdreef). De zienswijze is in hoofdzaak gericht tegen de bouwhoogte, bezonnings- en privacyverlies.

Uw raad wordt voorgeteld in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tot slot wordt uw raad voorgesteld af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

3 Beoogd effect

- De ontwikkeling van 19 appartementen juridisch planologisch mogelijk te maken.
- De ingebrachte zienswijzen te beantwoorden.
- Voldoen aan de verplichting kosten te verhalen, zonder vaststelling van een exploitatieplan.

4 Argumenten

1.1& 2.1 In de nota zienswijzen wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen.

In de Nota zienswijzen is verwoord dat de woningbouwopgave zoveel mogelijk binnenstedelijk dient te worden opgevangen om de polders groen te kunnen houden (dit volgt uit de hoofdkeuzen die zijn gemaakt in de ruimtelijke structuurvisie Leiderdorp). Bij binnenstedelijke verdichting wordt gezocht naar een goede balans tussen enerzijds het aantal te realiseren woningen, voor zover passend binnen de stedenbouwkundige structuur, en anderzijds de belangen van omwonenden.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede balans in tussen aantal van 19 appartementen, in relatie tot de belangen van omwonenden. De schaduweffecten en gevolgen voor de privacy mogen aanvaardbaar worden beschouwd.

Aan het verzoek uit de zienswijze om in het bestemmingsplan dichte balustrades rond balkons en dakterrassen te borgen in plaats van balustrades met spijlen of glas voor de balkons wordt niet tegemoetgekomen. Dit is in strijd met de beeldkwaliteit die wordt nagestreefd. Deze aspecten worden getoetst op basis van het beeldkwaliteitplan dat de raad voor de locatie heeft vastgesteld.

2.2 Het bestemmingsplan toont aan dat met de bouw van 19 appartementen op de locatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan toont op alle relevante omgevingsaspecten aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als het gaat om bezonning dient inzichtelijk te worden gemaakt welk effect bezonningsverlies heeft op het woon- en leefklimaat. Daarbij kan worden aangesloten bij de TNO-normering (dit betreft geen wettelijke norm).

2.3 Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld, doordat de bezonningstudie aan de toelichting wordt toegevoegd.

Bij het ontwerpbestemmingsplan was geen bezonningsstudie opgenomen. De zienswijzen geven hiertoe nadrukkelijk aanleiding. De raad is bevoegd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn vermeld in de staat van wijzigingen in de Nota zienswijzen.

3.1 Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd en mag worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

In het kader een bouwplannen dient de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te worden aangetoond en dient te gemeente de door hem gemaakte of te maken kosten te verhalen.

2020

raadsvoorstel

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan voor de ontwikkeling vast te stellen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien er geen verhaalbare kosten zijn, of wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd door het aangaan van de exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Daar is o.a. in geregeld dat de ontwikkelaar de verplichting om sociale woningbouw op de locatie te realiseren afkoop volgens de afkoopnotitie.

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie

Geen.

6 Communicatie

De concept-beantwoording van de zienswijzen is aan indieners van de zienswijze verzonden waarbij is gewezen op de mogelijkheid voor inspreken in het politiek forum en de raadsvergadering. Uw besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan wordt formeel bekendgemaakt in gemeente aan huis en de Staatscourant in het kader van beroep.

7 Financiën

Het bestemmingsplan is opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal voor kosten die door gemeente zijn of nog worden gemaakt is verzekerd via de exploitatieovereenkomst.

8 Evaluatie

Evaluatie is voor een bestemmingsplanwijziging voor een ruimtelijke ontwikkeling niet van toepassing.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,
H. Romeijn

de burgemeester,
L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen bestemmingsplan Heelblaadjespad 1
2. Toelichting bestemmingsplan Heelblaadjespad 1 (planidentificatiecode NL.IMRO.0547.BP-heelblaadjespad1-VG01) met bijbehorende bijlagen:

2020

raadsvoorstel

- 2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten
 - 2.2 Beeldkwaliteitplan
 - 2.3 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
 - 2.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling
 - 2.5 Verkennend bodemonderzoek
 - 2.6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
 - 2.7 Digitale watertoets
 - 2.8 Quick scan Wet natuurbescherming
 - 2.9 Quick scan stikstof
 - 2.10 Parkeeronderzoek
 - 2.11 Memo parkeren
 - 2.12 Bezonningsonderzoek
 - 2.13 Nota vooroverlegreacties
 - 2.14 Nota zienswijzen
3. Regels bestemmingsplan Heelblaadjespad 1 (planidentificatiecode NL.IMRO.0547.BP-heelblaadjespad1-VA01) met bijbehorende bijlagen:
- 3.1 Staat van bedrijfsactiviteiten
4. Verbeelding bestemmingsplan Heelblaadjespad 1 (planidentificatiecode NL.IMRO.0547.BP-heelblaadjespad1-VA01)