

Registratienr.: Z/17/041642/80113

Agendapunt

2017

raadsvoorstel

Afdeling:	Burgemeester en Wethouders	Leiderdorp,	21 februari 2017
Onderwerp:	Woningbouw Brittenstein - Categoriebesluit	Aan de raad.	



### Beslispunten

1. Akkoord te gaan met de ontwikkeling van 56 sociale huurwoningen op de locatie Brittenstein conform het Voorlopig Ontwerp Brittenstein d.d. 20-02-2017 (bijlage 1);
2. De ontwikkeling genoemd onder beslispunt 1 toe te voegen aan de categorie gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van uw raad niet vereist is, overeenkomstig raadsbesluit d.d. 19 december 2011 onder registratienr. 2011I01959;
3. De beeldkwaliteitparagraaf (bijlage 3) voor de ontwikkeling vast te stellen als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor dit project;
4. Voor deze ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

## 1 Inleiding

### 1.a In het kort

Na vele jaren van planontwikkeling is Rijnhart Wonen klaar met de uitwerking van een plan voor de locatie Brittenstein. Op de plek waar ooit 26 seniorenwoningen stonden zal een nieuw complex verrijzen met 56 sociale huurwoningen. De nieuwbouw pas niet in het vigerende bestemmingsplan 'Zuid-West 2013'. Het plan bevat meer woningen en past ook niet binnen de bebouwingskaders van het bestemmingsplan.

Om het project in afwijking van het geldende bestemmingsplan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig voor de afwijking van het bestemmingsplan (art 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voor een dergelijke afwijkingsprocedure is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist. Daarnaast kan de raad ook voorafgaand aan de procedure instemmen door het project toe te voegen aan de 'categorie gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is' (hierna 'de categorie').

2017

**raadsvoorstel**

---

In dit voorstel wordt de raad gevraagd op basis van de concept-ruimtelijke onderbouwing, het voorlopig ontwerp en de concept-exploitatieovereenkomst het plan toe te voegen aan de categorie.

**1.b Voorgeschiedenis**

In het coalitieakkoord 2014-2018 werd als actie opgenomen: *'Het college zet zich samen met Rijnhart Wonen en de omwonenden in om Brittenstein zo snel mogelijk opnieuw bebouwd te krijgen.'* In de vorige collegeperiode was het niet gelukt om tot een plan te komen waar gemeente en corporatie gezamenlijk achter konden staan. In deze collegeperiode is daarom in samenwerking met de klankbordgroep van omwonenden gewerkt aan een nieuw plan.

In juli 2015 heeft het college uiteindelijk 3 scenario's voorgelegd aan de gemeenteraad. De scenario's vertegenwoordigden een maximaal scenario (voorkeur Rijnhart), een minimaal scenario (voorkeur klankbordgroep) en een tussenliggend scenario. De discussie tussen Rijnhart en omwonenden was nog steeds vooral gericht op de bouwhoogte en de mogelijke parkeeroverlast. De raad koos in deze vergadering voor de middenweg, een plan van 56 woningen.

Dit bouwplan is vervolgens verder uitgewerkt. In januari 2016 bleek na doorrekening van het plan dat de bouwsom voor Rijnhart te hoog uitviel en daarmee de onrendabele top per woning onacceptabel was.

Het plan is daarom gedurende 2016 herontworpen. de hoofdmassa en terreininrichting bleven gelijk, maar de woningplattegronden en interne inrichting van de gebouwen werden flink aangepast. Het aantal woningen bleef gelijk, 56 woningen.

**1.c Samenhang beleidsvelden**

Het project heeft een samenhang met het beleidsveld Wonen. Uit de Leiderdorpse woonvisie 'Gewoon lekker wonen' en uit de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland' blijkt dat er een grote behoefte is aan nieuwe woningen, met name ook voor starters en senioren. Nieuwbouw kan hierin een rol vervullen en op deze wijze bijdragen aan de lokale

2017

**raadsvoorstel**

---

en regionale woonbehoefte. In de regio blijft een grote vraag naar betaalbare (sociale) huurwoningen. Met de realisatie van Brittenstein worden daarvoor 56 woningen gebouwd.

Ook is er samenhang met Ruimtelijke ordening. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is er samenhang met het Grondbeleid, de grondprijzen uit het grondbeleid worden als uitgangspunt genomen bij de herontwikkeling.

**2 Beoogd effect**

Realisatie van 56 sociale huurwoningen op de locatie Brittenstein mogelijk maken.

**3 Argumenten***1.1 beleidsmatig een gewenste ontwikkeling*

Leiderdorp wil graag voldoende woningen realiseren voor alle inwoners, binnen de bestaande bebouwingscontouren van het dorp. Daarom is het belangrijk om bij de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties de balans te zoeken tussen het (maximale) programma en de omgeving waarin wordt gebouwd. Het plan voor Brittenstein is een zorgvuldig vormgegeven ontwerp dat met 56 woningen een stevige bijdrage levert aan de behoefte aan sociale woningen.

bij het ontwerp wordt voldoende parkeren gerealiseerd in twee geconcentreerde parkeervelden. tussen de gebouwen is een mooi entreegebied ontworpen dat bijdraagt aan de sociale veiligheid en de kwaliteit van de ruimte rondom de gebouwen. De gebouwen vormen een fraaie afronding van de Tollenaersingel .

*1.2 het plan is ontworpen in afstemming met omwonenden*

Rijnhart Wonen heeft voor dit project een klankbordgroep van omwonenden betrokken bij het ontwerp. Deze groep omwonenden heeft een aantal keer op het ontwerp kunnen reageren en het plan is daarop ook aangepast.

*2.1 Uit de concept-ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2) blijkt dat er geen belemmeringen te verwachten zijn op de planologische haalbaarheid.*

2017

raadsvoorstel

---

Om het project in afwijking van het geldende bestemmingsplan te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning nodig voor de afwijking van het bestemmingsplan (art 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Daarbij hoort een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voordat door het college een omgevingsvergunning kan worden verleend is een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig. Het afgeven hiervan mag worden geweigerd indien het project in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast kan de raad ook voorafgaand aan de procedure instemmen door het project toe te voegen aan de 'categorie gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist'. Om het belang van de ruimtelijke ordening daarin voldoende te laten meewegen is de haalbaarheid van het plan bijna geheel onderzocht.

Voor wat betreft de nationale, provinciale, regionale en lokale beleidskaders is er geen belemmering voor het plan. Het plan is een nadere uitwerking van het plan dat in juli 2015 door uw raad is geaccordeerd. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Parkeerbeleidsplan (incl. Addendum).

Door dit project/deze activiteit toe te voegen aan de categorie waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet (meer) nodig kan de formele procedure worden gestart als de laatste aanvullingen gereed zijn. Dit gebeurt overeenkomstig uw raadsbesluit d.d. 19 december 2011. Vanzelfsprekend kan dit alleen als blijkt dat op alle aspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

*2.2 een aparte verklaring van geen bedenkingen om een vergunning te verlenen is dan niet (meer) vereist*

Ingevolge artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in relatie tot artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (BOR) kan het college pas een omgevingsvergunning verlenen voor een afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel art. 2.12 lid 1a onder 3 nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Door dit project toe te voegen aan de categorie waarvoor een verklaring van geen bezwaren niet (meer) nodig is, wordt tijd bespaard. Dit gebeurt overeenkomstig uw raadsbesluit d.d. 19 december 2011.

2017

raadsvoorstel

---

*3.1 De welstandsnota vraagt bij nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitskader voor de nieuwe ontwikkeling, dat tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure wordt vastgesteld.*

Voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het bestemmingsplan is het soms nodig welstandseisen mee te geven aan de ontwikkeling. Het plan valt in de Welstandsnota Leiderdorp 2016 binnen het welstandsvrije gebied. Daarom is het nodig een beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor redelijke eisen van welstand vast te stellen. De beeldkwaliteitparagraaf bestaat uit een korte weergave van het stedenbouwkundig plan, voorzien van een toelichting. Hierbij is het beoogde beeld van het gebied beschreven en weergegeven. De daarop afgestemde opzet en beeldkwaliteit van de bebouwing is in woord en beeld uiteengezet.

De kwalitatieve uitgangspunten met betrekking tot het te ontwikkelen vastgoed en de grenzen met de openbare ruimte zijn in het toetsingskader omvat. De beeldkwaliteitparagraaf zal na vaststelling voor de welstandscommissie als toetsingskader gelden om de gewenste kwaliteit van deze ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen.

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

In het kader van de omgevingsvergunning dient de financiële uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. 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 kan anderszins worden verzekerd door het aangaan van de exploitatieovereenkomst.

Met de ontwikkelende partij is overeenstemming over de concept-exploitatieovereenkomst. Geregeld is dat de kosten voor de planologische procedure en alle te verkrijgen vergunningen c.q. toestemmingen voor rekening en risico van exploitant zijn. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich de publiekrechtelijke medewerking te bewerkstelligen voor de afwijking van het bestemmingsplan. Een en ander onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en rechten van derden. Exploitant is tevens verantwoordelijk voor de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied alsmede noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte. Eventuele planschade komt voor rekening van exploitant.

Voor de realisatie is overeenstemming binnen welke termijn gestart wordt met de bouw na vergunningverlening en hoe het terrein na oplevering zal worden ingericht.

In de overeenkomst wordt ook de verkoop en teruglevering van gronden geregeld, alsmede de afkoop van een deel van de watercompensatie. Ook wordt via de overeenkomst een verplichting voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen geregeld, waarvoor de gemeente ook geld ter beschikking stelt.

#### **4 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie**

##### *1.1 het plan is (beperkt) nadelig voor omwonenden*

Met de nieuwbouw Brittenstein worden 56 woningen gebouwd op de plek waar ooit 26 seniorenwoningen stonden. Het nieuwe gebouw is hoger en breder dan het oude. De parkeerdruk is daarom ook hoger en de nieuwbouw staat deels in het water van de Tollenaersingel. Voor de omliggende woningen betekent de bouw van Brittenstein daarom een verandering in het uitzicht, meer schaduw en een aantasting van het water en groen. Sommige omwonenden geven daarom aan de nieuwbouw te massaal te vinden.

Bij de ontwikkeling van Brittenstein is sprake van verdichting. De gemeente wil graag de polders open houden en toch extra woningen voor de inwoners kunnen realiseren. Dat gaat onvermijdelijk gepaard met (een beperkte) aantasting van de bestaande woon- en leefomgeving. Met dit bouwplan is een goede balans gevonden tussen de belangen van de toekomstige bewoners van Brittenstein en de belangen van de reeds om de locatie wonende Leiderdorpers.

#### **5 Duurzaamheid**

In het plan wordt rekening gehouden met de criteria voor Regionaal Beleid Duurzame Stedenbouw (RBDS). Als bijlage bij de exploitatieovereenkomst is de tabel/checklist opgenomen voor duurzame ontwikkeling van deze locatie, waarbij de ambitie om dit plan duurzaam te maken inhoud wordt gegeven (o.a. zonnecollectoren). Ook de mogelijkheid van aansluiting op stadsverwarming wordt nadrukkelijk onderzocht.

---

## **6 Communicatie en participatie**

Bij de planvorming is samengewerkt met omwonenden in een klankbordgroep. Deze klankbordgroep heeft vooral tot het besluit van juli 2015 een rol gehad (niveau tussen raadplegen en adviseren). Tijdens de technische uitwerking zijn de klankbordgroep en andere omwonenden vooral geïnformeerd, met nieuwsbrieven en bijeenkomsten. De laatste informatiebijeenkomst was op 25 oktober.

Nu het plan uitgewerkt is volgt nog de ruimtelijke procedure. Daarbij zal nog de gelegenheid zijn voor zienswijzen en daarna beroep. Alle tussenstappen van de vergunningprocedure worden gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en Staatscourant.

## **7 Kosten, baten en dekking**

Om het plan te realiseren moet door Rijnhart gemeentegrond aangekocht worden, mede om voldoende parkeren op eigen terrein te kunnen realiseren. De gemeente is bereid om hieraan mee te werken om het plan mogelijk te maken. Het grondbeleid is uitgangspunt bij de verkoop van de gronden. In het grondbeleid is een vast tarief opgenomen voor sociale woningbouw. Bij dit project wordt, mede gezien de vele complicaties waarmee het plan tot stand is gekomen, de helft van de opbrengst aan Rijnhart ter beschikking gesteld om het project duurzamer te maken.

Er wordt/is een exploitatieovereenkomst afgesloten met Rijnhart Wonen waarin onder andere de grondverkoop geregeld wordt en het verhalen van de gemeentelijke plankosten. Ook is in de overeenkomst afgesproken welke (extra) duurzaamheidsmaatregelen Rijnhart zal realiseren.

## **8 Evaluatie**

De gemeente raad krijgt het ontwerpbesluit ter informatie toegestuurd. Dit is bij de vaststelling van de Categorie in 2011 afgesproken.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

**Bijlagen:**

1. Voorlopig ontwerp 56 woningen Brittenstein
2. Ruimtelijke onderbouwing Brittenstein met bijlagen
3. Beeldkwaliteitskader Brittenstein
4. [concept] exploitatieovereenkomst Brittenstein met bijlagen (VERTROUWELIJK)