

2021

raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

25 mei 2021

Onderwerp: Nota van uitgangspunten
Herontwikkeling locatie
Pinksterbloem

Aan de raad.



* 7 0 3 6 0 5 8 A 5 9 0 *

Beslispunten

1. Vaststellen van de Nota van uitgangspunten Herontwikkeling locatie Pinksterbloem (bijlage 1).

1 SAMENVATTING

Aan de Pinksterbloem staan 4 woonblokken met 96 sociale huurwoningen van Rijnhart Wonen. Rijnhart Wonen heeft bij de gemeente aangegeven dat 72 woningen in de 3 noordelijke woonblokken vanwege ouderdom aan vervanging toe zijn. De gemeente werkt graag mee aan vervanging van de woningen door nieuwe en kwalitatief betere sociale woningen. In januari 2021 is overeenstemming met Rijnhart Wonen bereikt om op de locatie van de 3 noordelijke blokken 92 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Dit betekent dat er 20 extra sociale woningen worden gerealiseerd. Om verder richting te geven aan de realisatie van de 92 nieuwe sociale huurwoningen en de daardoor benodigde herinrichting van de openbare ruimte is een nota van uitgangspunten opgesteld. Deze nota van uitgangspunten bevat de kaders voor de nieuwbouw en herinrichting. Dit geeft de gemeente en Rijnhart Wonen houvast bij de verdere uitwerking van de plannen. Met dit voorstel wordt de nota van uitgangspunten ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

2 Inleiding

Aan de Pinksterbloem staan in de huidige situatie 4 woonblokken met 96 sociale huurwoningen van Rijnhart Wonen. Rijnhart Wonen heeft al enkele jaren geleden bij de gemeente aangegeven de 72 bestaande woningen van de drie noordelijke blokken aan de Pinksterbloem te willen slopen en te vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. De bestaande situatie en de begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1. De bestaande woningen zijn vanwege ouderdom aan vervanging toe. Voor het meeste zuidelijke woonblok met 24 woningen heeft Rijnhart Wonen gekozen voor een facelift in plaats van sloop en nieuwbouw. De staat van dit woonblok is vanwege een later bouwjaar beter dan de 3 noordelijke blokken.

Ook in 2020 zijn er vele gesprekken gevoerd met Rijnhart Wonen over de mogelijkheden voor herontwikkeling aan de Pinksterbloem. Tijdens deze verkenningen is namens Rijnhart Wonen ook

2021

raadsvoorstel

een stedenbouwkundig bureau betrokken geweest. Door het college en Rijnhart Wonen is tijdens deze verkenningen ingezet op het realiseren van een substantieel aantal extra woningen, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit

Rijnhart Wonen en de gemeente Leiderdorp streven naar verdichten van bestaande woningbouwlocaties, zodat een bijdrage kan worden geleverd aan de grote woningbouwopgave. Het realiseren van een substantieel aantal extra woningen in de Pinksterbloem is om verschillende redenen uitdagend gebleken. Zo beperkt de grondpositie van Rijnhart Wonen zich tot de bouwvlakken van de bestaande woonblokken en is in de Pinksterbloem sprake van een beperkt aantal parkeerplaatsen, die in de huidige situatie niet geheel voorzien in de parkeerbehoefte van de bestaande woningen. Daarnaast staan ook de bestaande, binnenstedelijke groenblauwe structuren, onder druk door de grote woningbouwbehoefte. Gelet op de maatschappelijke context heeft de gemeente bij het bepalen van de uitgangspunten gestreefd naar een substantiële toevoeging van woningen ten opzichte van de huidige situatie in het project, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de (groene) openbare ruimte.

Uiteindelijk heeft de gezamenlijke verkenning in januari 2021 geleid tot bestuurlijke overeenstemming over de realisatie van maximaal 92 sociale huurwoningen. Dit betekent dat er in de nieuwe situatie 20 extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd, een toename van 28%. Omdat Rijnhart Wonen de benodigde parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan realiseren is tevens overeengekomen dat de Pinksterbloem opnieuw wordt ingericht en dat de wegas hierbij zal worden verlegd. Het plangebied waarbinnen de benodigde parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd is te vinden in figuur 1.



Figuur 1 Plangebied ontwikkeling Pinksterbloem

2021

raadsvoorstel

Na de bestuurlijke overeenstemming over het woningaantal en de herinrichting van de openbare ruimte is het college gestart met het opstellen van de nota van uitgangspunten. In de nota van uitgangspunten zijn de kaders voor de herontwikkeling opgenomen. De uitgangspunten komen voort uit reeds vastgesteld beleid, input van verschillende vakdisciplines en overleg met Rijnhart Wonen. Op 17 mei 2021 heeft een informatieavond voor de Raad plaatsgevonden over de Pinksterbloem waarin de uitgangspunten en de eerste schetsontwerpen voor de nieuwbouw en de buitenruimte aan de orde zijn gekomen¹.

Coalitieakkoord 2020 - 2022

In het coalitieakkoord 2020 – 2022 is aandacht voor het tekort aan onder andere sociale huurwoningen. Als gevolg hiervan is afgesproken om meer woningen te bouwen binnen de bestaande contouren van Leiderdorp, waarbij gemiddeld 30% van alle nieuw te bouwen woningen bestaat uit sociale woningbouw. De herontwikkeling aan de Pinksterbloem draagt bij aan beide afspraken, doordat de nieuwbouw 100% sociaal wordt gerealiseerd en er 20 woningen extra worden gerealiseerd. Het aantal woningen op de locatie neemt daardoor met 28% toe. Daarnaast is in de nota van uitgangspunten aandacht voor de - in het coalitieakkoord opgenomen - ambities met betrekking tot klimaatadaptatie en biodiversiteit.

2 Beoogd effect

Het realiseren van meer en kwalitatief goede sociale huurwoningen die beter aansluiten bij de woonbehoefte in Leiderdorp en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het plangebied, passend binnen de omgeving en de gemeentelijke kaders en randvoorwaarden zoals beschreven in de nota van uitgangspunten.

3 Argumenten*1.1. Met de nota van uitgangspunten wordt richting gegeven aan het ontwerpproces en de bestemmingsplanprocedure van de herontwikkeling aan de Pinksterbloem*

De nota van uitgangspunten geeft een overzicht van het geldende beleid en de uitgangspunten voor de herontwikkeling aan de Pinksterbloem. Hiermee geeft de nota van uitgangspunten houvast aan de ontwikkelaar (Rijnhart Wonen) en de gemeente voor uitwerken van de plannen voor de nieuwbouw en inrichting van de (openbare) buitenruimte. Ook geeft het document richting aan de bestemmingsplanprocedure, de kaders van de herontwikkeling worden al in de nota van uitgangspunten vastgelegd.

1.2. Met de nota van uitgangspunten wordt een basis gelegd voor het realiseren van de (gezamenlijke) doelstellingen van de gemeente en Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen en de gemeente Leiderdorp hebben een gezamenlijke doelstelling om zorg te dragen voor een goede sociale woningbouwvoorraad en de leefbaarheid in de gemeente Leiderdorp. In de nota van uitgangspunten zijn de kaders voor de herontwikkeling vastgelegd en kan zodoende worden gewerkt aan het bereiken van de gezamenlijk doelstelling om meer sociale

¹ De presentatie is te vinden in het Raadsinformatiesysteem (RIS): <https://www.raadleiderdorp.nl/documenten/Raadsvragen-en-technische-vragen/210517-Presentatie-herontwikkeling-Pinksterbloem.pdf>

2021

raadsvoorstel

huurwoningen te realiseren, die beter aansluiten bij de woonbehoefte van Leiderdorp. Daarnaast is in de nota van uitgangspunten ook aandacht van een kwalitatief goede inrichting van de buitenruimte, zodat ook de directe omgeving van de Pinksterbloem profiteert van de herontwikkeling en de leefbaarheid wordt vergroot.

Daarnaast biedt de nota van uitgangspunten ook de mogelijkheid om projectspecifieke uitgangspunten vast te stellen. Zo zijn er projectspecifieke uitgangspunten voor onder andere klimaatadaptatie, circulair bouwen en stedenbouw opgenomen. Hiermee kan vooruit worden gelopen op beleidsontwikkelingen die nog niet geborgd zijn in gemeentelijk beleid, maar wel wenselijk en van belang zijn omdat de situatie op de Pinksterbloem voor tientallen jaren zal worden gerealiseerd.

4 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie*1.1. Er is geen budget vanuit de gemeente beschikbaar*

In de nota van uitgangspunten zijn enkele projectspecifieke wensen, bijvoorbeeld ten aanzien van klimaatadaptatie en groen en water opgenomen. Deze uitgangspunten zorgen voor een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. De kwaliteitsverbetering brengt echter ook extra kosten met zich mee. Tijdens de nadere uitwerking kan het wenselijk zijn om voor de kwaliteitsverbetering indien die niet in direct verband staat met de nieuwbouw budget beschikbaar te stellen. Op dit moment is er geen gemeentelijk budget beschikbaar. Een verdere toelichting op de financiën is te vinden in paragraaf 6 van dit raadsvoorstel.

Eventuele beperkte voorbereidingskosten kunnen worden gedekt uit de lopende begroting (overige kosten grondexploitatie beleid).

1.2. Uitgangspunten kunnen in een later stadium niet haalbaar blijken

De nota van uitgangspunten is opgesteld op basis van de huidige (beleids)inzichten en inventarisaties. Gedurende het ontwerpproces kan blijken dat niet aan alle uitgangspunten kan worden voldoen. Reden hiervoor kan zijn dat uitgangspunten met elkaar conflicteren of dat de (financiële) uitvoerbaarheid niet haalbaar blijkt. Indien er niet kan worden voldaan aan de uitgangspunten die in de nota zijn vastgesteld zal dit aan de raad worden gerapporteerd.

1.3. Nieuwe uitgangspunten

Gedurende het ontwerpproces kunnen, door nieuwe inzichten en/of beleid, nieuwe uitgangspunten naar voren worden gebracht. In de nota van uitgangspunten worden de kaders op basis van het beleid in mei 2021 vastgelegd. Deze kaders worden gebruikt bij de planuitwerking. eventueel nieuw beleid wordt in beginsel niet meer meegenomen in de uitwerking. Aan eventuele nieuwe wet- en regelgeving na vaststellen van de nota van uitgangspunten moet wel worden voldaan.

5 Duurzaamheid

In hoofdstuk 6 van de nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten met betrekking tot duurzaamheid toegelicht. De huidige woningen aan de Pinksterbloem zijn verouderd en aan verduurzaming toe. Door tijdens de bouw te voldoen aan alle geldende wetgeving voor nieuwbouw levert het project een bijdrage aan de verduurzaming van de (sociale) woningbouwvoorraad in Leiderdorp. Daarnaast wordt ook een inspanning geleverd om de nieuwbouw en openbare ruimte klimaatadaptief en natuurinclusief te realiseren.

6 Financiën

De herontwikkeling aan de Pinksterbloem wordt op initiatief van een ontwikkelaar, Rijnhart Wonen, uitgevoerd. De aanleiding voor de nieuwbouw en herinrichting van de Pinksterbloem (en directe omgeving) komt voort uit de wens om de huidige woningen te slopen en te vervangen voor nieuwe toekomstbestendige sociale huurwoningen. Daarnaast worden, vanwege de beperkte grondpositie van Rijnhart Wonen, alle benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte, op gronden in eigendom van de gemeente Leiderdorp.

Om bovenstaande redenen is de nota kostenverhaal van toepassing op dit project. Omdat de gesprekken tussen Rijnhart Wonen en de gemeente Leiderdorp al enkele jaren lopen is gekozen om geen voorovereenkomst met Rijnhart Wonen af te sluiten. Voor de ontwikkeling wordt direct een exploitatieovereenkomst worden opgesteld tussen Rijnhart Wonen en de gemeente Leiderdorp. Hierover zijn partijen reeds met elkaar in gesprek getreden. Daarnaast zullen financiële afspraken worden gemaakt over het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte (afkoopregeling in parkeerbeleid), de inrichtingskosten van de openbare ruimte, het gebruik van gemeentelijke gronden tijdens de realisatiefase en een eventuele bijdrage van de gemeente om de gewenste kwaliteit – op basis van extra wensen van de gemeente - in de openbare ruimte te behalen.

Rijnhart Wonen heeft aangegeven dat het realiseren van 92 kwalitatief goede sociale huurwoningen financieel gezien een uitdaging is, mede omdat hierdoor ook een herinrichting van de openbare ruimte plaats moet vinden. Op basis van het voorlopig ontwerp zal een SSK-raming worden opgesteld door Rijnhart Wonen om de financiële haalbaarheid van de plannen te onderzoeken. Op basis van deze raming en de uitgangspunten met betrekking tot bepaalde onderdelen van de openbare ruimte kan worden bezien of het wenselijk is dat de gemeente bijdraagt in de (herinrichtings)kosten voor de openbare ruimte die niet in direct verband staan met de realisatie van de nieuwbouw.

7 Communicatie

In hoofdstuk 8 van de nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten met betrekking tot communicatie en participatie toegelicht. Het voorstel is om in te zetten op de participatieniveaus informeren en raadplegen, vanwege het feit dat de ontwikkelopgave (mede door de maatschappelijke opgaven) beperkt ruimte biedt voor uitgebreide participatie. De kaders worden

2021

raadsvoorstel

met de nota van uitgangspunten vastgesteld. Door aan de voorkant duidelijk aan te geven welke kaders vastliggen kunnen teleurstellingen in het participatieproces worden voorkomen.

In juni 2021 heeft een informatieavond voor alle omwonenden plaatsgevonden, waarin de uitgangspunten en de plannen voor nieuwbouw en buitenruimte zijn toegelicht.

8 Evaluatie

De nota van uitgangspunten dient als toetsingskader voor de ontwerpen van de nieuwbouwcomplexen en de openbare ruimte en is hiermee onderdeel van het project. Volgens de PMR werkwijze vindt er aan het einde van het project een evaluatie plaats. De nota van uitgangspunten zal onderdeel uitmaken van deze evaluatie, die in beginsel door het college wordt uitgevoerd.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

Bijlage 1.1. : Toelichting stedenbouw, parkeren en klimaatadaptatie