

2 Beoogd effect

Het realiseren van de bouw van 60 appartementen, waarvan 18 sociaal, op de MEAS-locatie.

3 Argumenten

1. Akkoord gaan met het uitgewerkte bouwplan voor de MEAS-locatie.

1.1 Het uitgewerkte plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan van KuiperCompagnons behorend bij het raadsbesluit van 24 september 2007.

De stedenbouwkundige van KuiperCompagnons die het stedenbouwkundige plan heeft gemaakt is als extern deskundige gevraagd het uitgewerkte plan te beoordelen. Deze heeft het plan beoordeeld en geconcludeerd dat dit goed aansluit op de door KuiperCompagnons voorgestelde bouwmassa en hoofdopzet van het appartementengebouw. Naast de beoordeling van KuiperCompagnons is het plan in vooroverleg met de welstandscommissie besproken. De welstandcommissie heeft aangegeven dat bij verdere uitwerking en detaillering van het plan er voldoende basis is om een positief welstandsadvies te geven.

1.2 Over de invulling van de buitenruimte is er met omwonenden en de stichting "Wijkteam Ockenrode/ Nijenrode en omgeving" overleg geweest.

In het raadsbesluit van 24 september 2007 is besloten dat omwonenden worden betrokken bij de invulling van de buitenruimte.

Met een bewonersgroep waar het wijkteam ook onderdeel van was, is in twee bijeenkomsten gesproken over onderwerpen zoals de inkleding van het bovengrondse parkeerterrein, de inrit van de parkeergarage en de hoogte van afscherpende hagen. Ondanks het feit dat omwonenden tegen het bouwplan zijn, was het wijkteam en enkele omwonenden wel bereid mee te praten over de invulling van de buitenruimte.

Op basis van inbreng van omwonenden is er een ontwerp gemaakt van de buitenruimte en dan vooral van het gebied dat grenst aan het terrein van omwonenden. Niet alle wensen konden worden verwerkt in het ontwerp, wel wordt op verzoek van omwonenden het parkeren op het buitenterrein verlaagd aangelegd met daar omheen groene hagen, zodat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht worden onttrokken. De gespreksverslagen en de reactie van omwonenden over de

indeling van de buitenruimte bevinden zich in bijlage III. Een gedetailleerde uitwerking van het plangebied (soort planten en bomen, kleur bestrating, etc.) moet nog plaatsvinden, hier blijven omwonenden bij betrokken.

1.3 Het plan past op enkele plekken na geheel binnen de bouwenveloppe die is vastgesteld in het raadsvoorstel van 24 september 2007.

Deze afwijkingen zijn dermate klein dat het stedenbouwkundige uitgangspunt niet wordt aangetast. In de bijlage I is weergegeven waar het gebouw buiten de grens komt en waar deze ruim binnen deze grens valt. De afwijkingen zijn het gevolg van de praktische uitwerking van het stedenbouwkundige schetsontwerp van KuiperCompagnons.

1.4 De motie van de VVD die is aangenomen op 24 september 2007 kan binnen het ontwerp worden uitgevoerd.

In het ontwerp van de buitenruimte is er voldoende ruimte gereserveerd om een eenrichtingsweg te realiseren op de plek waar nu het fietspad is gepland. Indien door het afsluiten van de Ockenrode er een onacceptabele wachttijd ontstaat bij het verlaten van de wijk bij de Tollenaersingel kan conform de motie het fietspad worden verbreed tot een eenrichtingsweg de wijk uit. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen op welke manier kan worden bepaald of een eenrichtingsweg nodig is na realisatie van het plan.

1.5 Het plan voldoet aan de overige door de raad vastgestelde randvoorwaarden.

Zo wordt het parkeren zoveel mogelijk afgeschermd met groen en het dek op de parkeergarage is als daktuin ingericht. Aan de buitenrand van het gebouw komt openbaar groen met het doorgetrokken jaagpad en een fietspad dat conform de aangenomen motie van 24 september 2007 kan worden uitgebreid tot een eenrichtingsweg.

2. Akkoord te gaan met een bijdrage van €1500 per gerealiseerde sociale huurwoning (in totaal €27.000) binnen het plan aan de projectontwikkelaar uit de te ontvangen bijdrage van €90.000 voor dit project uit de Instrument Stedelijke Vernieuwing(ISV)-gelden.

De gemeente kan sociale woningbouw stimuleren door ontwikkelaars gedeeltelijk tegemoet te komen in de kosten van sociale woningbouw.

Voor iedere gerealiseerde woning ontvangt de gemeente Leiderdorp €1500 van de Provincie Zuid-Holland, dit bedrag is gebaseerd op basis van het verdeelbesluit van het Algemeen Bestuur Holland Rijnland d.d. 31 oktober 2007. Voor het project "MEAS" alleen betekent dit €90.000 aan inkomsten. Deze inkomsten komen toe aan de reserve sociale woningbouw, die bedoeld is om woningbouw te blijven stimuleren in de sociale sector zoals besproken in de vastgestelde Woonvisie deel III. Doordat de projectontwikkelaar binnen zijn exploitatie 18 sociale huurwoningen realiseert, is het te verdedigen hem wat betreft de sociale huurappartementen met €27.000 tegemoet te komen uit de reserve sociale woningbouw.

4 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie

1. het wijkteam zal formeel bezwaar maken tegen de planontwikkeling

Het wijkteam heeft aangegeven alles wat binnen de wet mogelijk is aan te zullen wenden om het plan tegen te houden. Zij zijn het niet eens met de randvoorwaarden zoals dit door de raad in september 2007 zijn vastgesteld en de daaruit volgende uitwerking van het plan. Het is daardoor mogelijk dat de realisatie van het plan vertraging oploopt.

5 Milieu

Voor het starten van de vrijstellingsprocedure moet het plan voldoen aan diverse milieueisen. In de conceptruimtelijke onderbouwing (bijlage II) zijn al deze onderzoeken beschreven. Zo voldoet het plan aan de meest recente wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit (ondermeer fijnstof en stikstofdioxide). Op het gebied van bodemkwaliteit is het gehele plangebied onderzocht op verontreinigingen. Het terrein van de Meas-locatie is verontreinigd en moet worden gesaneerd. De Provincie Zuid Holland zal een plan van aanpak voor deze sanering moeten goed keuren. Een gedeelte van de te verkopen gemeentegrond dat onderdeel maakt van het plangebied wordt in de sanering meegenomen, de kosten hiervoor worden gedragen door de ontwikkelaar.

Procedure

Exploitatieovereenkomst

Doordat een nieuw plan is ontwikkeld op basis van de vastgestelde randvoorwaarden van 24 september 2007 is een aanvulling op de bestaande exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar gemaakt. Het college heeft als standpunt dat de sociale huurwoningen pas kunnen worden uitgepond indien het dan zittende college instemt met het verzoek van de eigenaar om deze uit de sociale huursector te halen of te verkopen. Over deze concept exploitatieovereenkomst is nog geen overeenstemming met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst is ook opgenomen de voorgestelde bijdrage uit het fonds sociale woningbouw onder beslispunt 2. De concept exploitatieovereenkomst ligt voor u ter inzage in Bijlage IV.

Vrijstelling

Indien de raad akkoord gaat met het voorliggende bouwplan kan de benodigde vrijstellingsprocedure worden gestart. Het betreft een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 van de Wro die nodig is omdat het plan in strijd is met het bestemmingsplan Zuid-West. In het verleden was een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 noodzakelijk. Door veranderingen in de wetgeving wat betreft luchtkwaliteit en ook veranderingen in de laatste verkeers- en luchtkwaliteitsmodellen, kan met een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 2 worden volstaan. In bijlage II bevindt zich de concept ruimtelijke onderbouwing waarin het hele plan wordt beschreven inclusief alle verplichte milieuonderzoeken die zijn gedaan.

6 Kosten, baten en dekking

Het plan MEAS is onderdeel van de integrale grondexploitatie Centrumplan. Voorliggend voorstel zelf heeft geen financiële consequenties.

Bijlagen:

Bijlage I	Ontwerp gebouw en buitenruimte
Bijlage II	Concept ruimtelijke onderbouwing
Bijlage III	Gespreksverslagen en standpunt klankbordgroep en gemeente
Bijlage IV	Concept exploitatieovereenkomst
Bijlage V	Raadsbesluit 24 september 2007 + vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,
de secretaris, de burgemeester,

A.H. Schouten

M. Zonneville