

Onderwerp	Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Corantijnstraat
-----------	---

Besluiten:

1. het raadsvoorstel voor de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling Corantijnstraat vast te stellen.

Persamenvatting:

Het college van burgemeester en wethouders heeft de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling aan de Corantijnstraat en Paramaribostraat vastgesteld en legt deze aan de gemeenteraad voor ter besluitvorming. De huidige woningen aan de Corantijnstraat 1 t/m 11 en Paramaribostraat 2 t/m 64 worden gesloopt, hier komt bijna het dubbele aantal woningen voor terug. Waarvan 100% in het sociale segment. Bij het ontwikkelen van de plannen is de input van de omgeving belangrijk, vorig jaar zijn bewoners en omwonende gevraagd wat voor hen van belang is. Voordat de Nota van Uitgangspunten in de raadscommissie wordt besproken, worden zij geïnformeerd op welke wijze de aandachtspunten zijn verwerkt. Dit gebeurt direct na het zomerreces.

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.:

B en W-besluit d.d.: 13-07-2021

B en W-besluit nr.: 21.0383

* Z18E94616FD *

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten woningbouwontwikkeling Corantijnstraat

Aanleiding:

Tussen de Corantijnstraat en de Paramaribostraat (Projectgebied Corantijnstraat) staan drie woonblokken. De eigenaar, Stichting Portaal heeft besloten om deze woningen te slopen en nieuwe woningbouw terug te bouwen. Voor deze ontwikkeling hebben Stichting Portaal en de gemeente Leiden een intentieovereenkomst gesloten. Stichting Portaal neemt de ontwikkeling voor haar rekening.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op de besluitvorming van het bestemmingsplan/omgevingsplan in de gemeenteraad, wordt een Nota van Uitgangspunten ter vaststelling voorgelegd.

Doel:

Vaststelling van de hoofdkaders voor de herontwikkeling van de Corantijnstraat vooruitlopend op de besluitvorming van het bestemmingsplan/omgevingsplan in de gemeenteraad.

Kader:

- Regionale Woonagenda Holland Rijnland
- Verstedelijkingsnotitie
- Nota Wonen 2020'
- Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0
- Bestemmingsplan Leiden Noord (vastgesteld 25 september 2007)

Overwegingen:

Het doel van het project 'Corantijnstraat' is tweeledig. Enerzijds is het gericht op de vervanging van verouderde woningen en daarnaast is het project gericht op toevoeging van appartementen in het sociale segment.

Relatie Ontwikkelperspectief Noord

Door het college is het Ontwikkelperspectief Noord vastgesteld.

<https://online.ibabs.eu/ibabsapi/publicdownload.aspx?site=regio071&id=f542d345-82d7-449e-b2a1-7d8e1e24e738>

Zowel met Stichting Portaal als met de omwonenden is al eerder afgesproken dat de kaders voor deze ontwikkeling worden vastgesteld via de Nota van Uitgangspunten. Om helder en duidelijk te

blijven over de te volgen procedures wordt hieraan vastgehouden, ondanks dat de besluitvorming in de gemeenteraad over het Ontwikkelperspectief Noord (dec 2021) en deze nota (nov 2021) in de tijd dicht op elkaar ligt.

Context

Het project Corantijnstraat ligt in het oosten van Leiden, in de oksel van de Willem de Zwijgerlaan en De Zijl tegen Leidendorp aan. Voor het beoogde woonmilieu 'Stads en Levendig' is de projectlocatie goed ingebed. Het centraal station en de Leidse binnenstad liggen op fietsafstand (9 min). Lokale voorzieningen als een winkelcentrum, scholen, buurthuis, sportvelden en zwembad liggen op loopafstand.

Omgevingsvisie (Ontwerp Omgevingsvisie 2040)

Recent is de Omgevingsvisie 2040 ter visie gegaan, daarin staan een aantal ambities benoemd. Het project Corantijnstraat draagt bij aan de volgende ambities:

- Het toe te voegen programma (wonen, werken, voorzieningen) wordt zoveel mogelijk binnenstedelijk ingepast om de landschappelijke waarden aan de randen van de stad en in het buitengebied te behouden.
- In 2040 is Leiden een aantrekkelijke en gastvrije stad om te wonen. De stad heeft een gevarieerd en passend woningaanbod. Een stad waar iedereen mee kan doen, waar ruimte en aandacht is voor kwetsbare groepen en waar betaalbare woningen zijn voor elke inkomensgroep.
- In 2040 blijft de stad in beweging en bereikbaar. Dit vraagt een overstap naar meer duurzame en ruimte-efficiënte mobiliteit en actieve vormen van verplaatsing als lopen, fietsen en openbaar vervoer (modal shift). Leiden Centraal is een belangrijk intercitystation en ov-knooppunt.
- In 2040 is de gebouwde omgeving van Leiden voor een groot deel aardgasvrij. Duurzame elektriciteit wordt binnen de stad vooral opgewekt met zonnepanelen. Het overige deel zal, gezien de beperkte ruimte in de stad, vooral van buiten de stad moeten komen.

Programma - woningen

Het project Corantijnstraat ligt in een buurt die zowel uit sociale huurwoningen als uit koopwoningen bestaat. Omdat de behoefte aan sociale woningen groot is en een variatie van woningen reeds aanwezig is, worden bij deze ontwikkeling uitsluitend woningen in het sociale segment gebouwd. Het plan biedt ruimte tussen de 160 en 170 woningen.

Bouwworm

Deze locatie biedt de mogelijkheid om extra woningen t.o.v. het bestaande toe te voegen. De stedenbouwkundige inpassing gaat uit van twee open bouwblokken waarbinnen twee openbaar toegankelijke hoven ontstaan met daartussen een woonstraat. De opbouw en hoogte van de bouwblokken is gerelateerd aan de omliggende blokken en heeft respect voor de bestaande wijk. De ontwikkeling gaat uit van gevarieerde hoogten met een maximum van 6 lagen.

Duurzaamheid

De nadruk voor duurzaamheid binnen deze ontwikkeling ligt met name op het thema energie. Daarnaast zijn hier klimaatadaptatie, biodivers vergroenen en circulaire economie/circulair bouwen van belang. Over deze onderwerpen zijn in de 'Prestatieafspraken Leiden 2020-2025 met de woningbouwcorporaties afspraken gemaakt.

Energie: het thema energie heeft een hoge prioriteit in deze wijk; de Kooi is in de Leidse Warmtevisie benoemd als één van de prioriteitswijken. Daarnaast zijn vanaf 2021 de zogenaamde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) verplicht. De ambitie is om in te zetten op energieneutraliteit, waar mogelijk. In de wijk is reeds een warmtenet aanwezig,

waardoor een aankoppeling wellicht tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast is het een optie om de woningen van energie te voorzien door middel van een all-electric oplossing, of door het inzetten van een WKO.

Concreet betekent dat dit project:

- Bijdraagt om jaarlijks 1500 woningen van het gas af te halen;
- bijdraagt aan de doelstelling om het energieverbruik omlaag te brengen;
- er naar streeft een bijdrage te leveren aan de ambitie om gemiddeld 1 zonnepaneel per dak te realiseren.

Klimaatadaptatie & biodivers vergroenen: het klimaat verandert, waardoor we vaker te maken krijgen met extremen in het weer, heftige regenbuien, periode van droogte en langdurige hitte. In het projectgebied valt wateroverlast te verwachten in het geval van extreme buien. Het aanleggen van riolering die gedimensioneerd is op het afvoeren van meer water is niet afdoende. De gemeente wil dit probleem zover mogelijk terugdringen door middel van diverse maatregelen op en aan de gebouwen en in de openbare ruimte. Regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden en geborgen en pas als dat niet meer mogelijk is, worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. De vereiste hemelwaterberging op een kavel is minimaal 60 mm per uur en de perceeleigenaar is primair verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein (zie hemelwaterverordening).

Hittestress: naast wateroverlast moet ook hittestress zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door te zorgen voor schaduw, door te ventileren en via verkoeling op momenten van hittestress. De initiatiefnemers wordt gevraagd om te kijken welke maatregelen zij bij de bouw kunnen nemen.

Biodiversiteit: de ambitie is om het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en te versterken. In opdracht van Portaal is een quick scan uitgevoerd en naar aanleiding daarvan een vervolgonderzoek. Hieruit is naar voren gekomen dat zich vleermuizen bevinden in het plangebied. Een ontheffingsaanvraag dient opgestart te worden.

Concreet betekent dat dit project:

- De vereiste hemelwaterberging op een kavel van minimaal 60 mm per uur borgt;
- de verplichting tot verwerking van hemelwater op eigen terrein kan waarborgen;
- streeft naar klimaat-adaptieve maatregelen op en/of aan het vastgoed op basis van het convenant Klimaatadaptief Bouwen.
- er naar streeft om de mogelijkheid te verkennen van het meenemen van natuurinclusief bouwen bij de aanbesteding voor nieuwbouw.
- zorg draagt voor een zoveel mogelijk groene inrichting van de openbare ruimte in, tussen en rondom de bouwblokken;

Circulaire economie: de initiatiefnemer streeft er naar zoveel mogelijk op een circulaire wijze te werk te gaan bij de sloop en bouw van deze woningen. Er wordt altijd onderzocht waar de kansen op dit vlak liggen en benutten deze waar mogelijk.

Financiën:

Met Stichting Portaal is een intentieovereenkomst gesloten waarin is opgenomen dat gezamenlijk de haalbaarheid van een bouwplan wordt onderzocht. Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten, bij het aangaan van een bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure, wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer is opgenomen wat de rechten en plichten

zijn voor zowel de gemeente Leiden als Stichting Portaal. Uitgangspunt hierbij is dat zowel de gemeentelijke plankosten als de kosten voor herinrichting van het openbaar gebied, worden gedekt door de ontwikkelaar.

Bij het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt een definitieve afspraak gemaakt over de hoogte van de totale (plan)kosten. Omdat er sprake is van gemeentelijke grondverkoop, is met Stichting Portaal afgesproken dat het kostenverhaal deels verzekerd is via de grondverkoop en deels verzekerd is via de toepassing van de grondexploitatiewet. Mocht de grondverkoop onvoldoende opleveren zal het restant kostenverhaal worden verzekerd met toepassing van de grondexploitatiewet.

Inspraak/participatie

- In december 2019 heeft Stichting Portaal een draagbaarheidsonderzoek afgerond voor sloop/nieuwbouw. Hiervoor heeft het college van B&W een kennisnemingsbesluit afgegeven.
- Op 10 maart 2020 is een 1^e participatiebijeenkomst geweest voor belanghebbenden waar zij geraadpleegd zijn over hun aandachtspunten voor deze ontwikkeling.
- Omdat het coronavirus toen al in Nederland was (18 maart is de lockdown ingegaan) en belanghebbenden daardoor mogelijk niet naar de bijeenkomst zijn gekomen, heeft de gemeente de belanghebbenden nog een aantal weken lang de kans gegeven om per mail kenbaar te maken wat hun aandachtspunten zijn. Deze mogelijkheid is hen na de 1^e participatiebijeenkomst per huis-aan-huis brief aangekondigd.
- Bewoners en omwonenden die hun mailadres bij de gemeente hebben achter gelaten bij de bijeenkomst hebben nog een bericht ontvangen waarin zij geattendeerd worden op het vervolg van de procedure rondom de nota van uitgangspunten.
- Na het besluit van het college van B&W om de Nota van Uitgangspunten voor te leggen aan de gemeenteraad, zijn de belanghebbenden geïnformeerd op welke wijze hun aandachtspunten zijn verwerkt in de Nota van Uitgangspunten.

Evaluatie:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

- Nota van Uitgangspunten Corantijnstraat

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel van 2017), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten voor de Corantijnstraat met als belangrijkste onderdelen;
 - a. de bestaande 88 woningen te slopen;
 - b. een programma uitgaande uit van ca. 160 tot 170 woningen terug te bouwen;
 - c. een gedifferentieerd aanbod aan appartementen met verschillende vloeroppervlaktes en kameraantallen;
 - d. 100% van de woningen als sociaal aan te merken met een huurprijs onder de liberalisatiegrens;
 - e. een hoofdmassa bestaande uit twee open bouwblokken, waarbij de binnenhoven openbaar toegankelijk moeten zijn;
 - f. de nieuwe gebouwen en nieuwe openbare ruimte zodanig worden ontworpen dat hittestress, droogte en wateroverlast worden voorkomen;
 - g. de binnenhoven en de woonstraat in te richten als een verblijfsfunctie met een groene uitstraling.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier, de Voorzitter,

Portefeuillehouder:

F. Spijker, Duurzame Verstedelijking, Ruimte en Wonen