

## Het Loket Nieuwe Initiatieven

### **Advies initiatief:** NI079 – De Stelling 13-01 - Aangepast

---

#### **Inleiding**

Het Loket Nieuwe Initiatieven draagt zorg voor een integraal advies bij nieuwe initiatieven die binnenkomen binnen de gemeente. Hierbij beperkt Het Loket zich tot initiatieven die op voorhand niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen en/of beleid en die door hun complexiteit en/of omvang vragen om een brede aanpak.

Voor het formuleren van het advies wordt het nieuwe initiatief breed verspreid onder vakspecialisten binnen de gemeente. Op basis van de reacties is het mogelijk een integraal advies op hoofdlijnen af te geven zodat er duidelijkheid is over de mogelijkheden voor het initiatief, alsmede de eventuele aandachtspunten waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitwerking.

Op basis van dit advies kan besluitvorming plaatsvinden over het meewerken aan het initiatief, alsmede over de manier waarop het initiatief aangestuurd kan worden.

#### **Het initiatief**

Het onderhavige nieuwe initiatief is een initiatief van Leidse bouw- en Vastgoedadviseurs en behelst het ombouwen van het kantoorgebouw aan De Stelling 13-01 naar appartementen. Het initiatief is al eerder getoetst in Het Loket Nieuwe Initiatieven en de Stuurgroep heeft besloten het initiatief aan te houden. Zie onderstaand het besluit van de Stuurgroep.

Initiatiefnemer heeft de plannen op basis van het besluit van de Stuurgroep aangepast. De volgende aanpassingen zijn gedaan:

- Het aantal appartementen is verlaagd van 17 naar 4. Hiervoor zijn de appartementen vergroot en is het realiseren van een extra laag uit de plannen gehaald.
- In plaats van huurwoningen voor starters en studenten zijn het koopappartementen geworden. De koopprijzen zijn twee appartementen van € 175.000,- en twee appartementen van € 269.500,-.
- De realisatie van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein is opgenomen in de plannen.

Als bijlage I t/m IV zijn de aangepaste plannen van initiatiefnemer bijgevoegd.

#### **Besluit Stuurgroep**

De Stuurgroep heeft d.d. 11-12-2017 besloten het initiatief aan te houden omdat er op basis van het huidige voorstel geen positief besluit genomen kan worden. Er is een nadere uitwerking noodzakelijk op de twee onderstaand genoemde elementen. Nadat initiatiefnemer een uitwerking heeft gemaakt op deze punten kan het initiatief opnieuw voorgelegd worden aan de Stuurgroep Nieuwe Initiatieven.

#### Uitwerkingspunten

- *Minder appartementen / ander segment.*  
Het is wenselijk om (meer) appartementen in een hoger segment te realiseren (>€710).
- *Uitwerking parkeren*  
Het parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Er zijn geen tot weinig mogelijkheden voor parkeerplaatsen in de omgeving en op eigen terrein is er te weinig ruimte. Zonder oplossing voor het parkeren is het initiatief niet mogelijk. Voordeel van appartementen in een hoger segment is dat het aantal appartementen lager wordt en er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

#### **Belangrijkste randvoorwaarden**

Omdat het initiatief op een paar elementen is aangepast is er geen volledige (tweede) toetsing uitgevoerd. Er is advies gevraagd op 4 aspecten, namelijk:

- Verkeer - Beleid & BOR;
- Beleid-Wonen;
- Ruimtelijke plannen-stedenbouw;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Als bijlage V is het beknopte "Formulier Voorwas" bijgevoegd waarin het advies op bovenstaande vier aspecten zijn opgenomen. Het 'Formulier voorwas' uit de eerste toetsing (zie bijlage VI) is daarmee ook nog steeds (grotendeels) van toepassing.

- Verkeer - Beleid & BOR:

Door de aanpassing worden minder appartementen gerealiseerd, maar wel in een hoger segment. De toe te passen parkeernorm is gerelateerd aan de prijsklasse van de woningen en het gebied waarin de woningen worden/zijn gerealiseerd. De stelling ligt in gebied II (schil rond het centrum), waar de volgende parkeernormen gelden:

- woningen goedkoper dan €225.000: 1,4
- woningen €225.000 - €300.000: 1,6
- woningen duurder dan €300.000: 1,7

Er worden 2 appartementen gerealiseerd in het lagere segment (<€225.000) en 2 in het middensegment (€225.000-€300.000). Het aantal benodigde parkeerplaatsen is daarmee gelijk aan het aantal dat in het plan is opgenomen:  $(2 \times 1,4) + (2 \times 1,6) = 6$  parkeerplaatsen.

- Beleid – Wonen

Wat Beleid Wonen betreft blijft het advies staan (zie onderstaand). Het is positief dat het grotere/middensegment appartementen worden. Hierdoor voldoet het initiatief qua segment nu wel beter aan de doelstellingen van de Woonvisie. Daarnaast geldt vanuit het (nu niet getoetste) aspect "Ontwikkeling Wonen" nog steeds dat, bij een positief besluit, de reeds in het college vastgestelde woningbouwprogrammering- / appartementennotitie niet wordt gevolgd.

**Eerste advies:** Het plan past voldoende binnen de uitgangspunten vanuit de woonvisie. Alhoewel er mogelijk veel van dergelijke initiatieven zijn is transformatie wenselijk om verloedering en leegstand tegen te gaan. Het initiatief is nabij het stadshart waar voorrang voor transformatie is, een geschikte plek, het gaat om woningen in een woonwijk nabij voorzieningen. In het besluit woonvisie staat dat het aanbod markthuurland en middeldure / hogere segment gestimuleerd dient te worden. Dit plan voldoet hier niet aan. De huurprijzen voor de appartementen moeten hiervoor boven de grens van €710 uitkomen.

- Ruimtelijke plannen-stedenbouw en Ruimtelijke kwaliteit.

Het advies is vanuit deze aspecten positief. Het initiatief ligt aan de rand van het stadshart, kleinere appartementen om meer wonen in het stadshart te kunnen realiseren is gewenst. Er wordt op een goede manier omgegaan met materialisering. Opwaarderen van de huidige geveldelen is goed en zorgt voor kwaliteit. Daarnaast wordt aangegeven dat parkeren goed opgelost dient te worden. Dat is nu goed opgenomen in de plannen (zie bovenstaand).

**Advies**

- Het Loket Nieuwe Initiatieven geeft op basis van de uitgevoerde "Voorwas" een positief advies, onder voorwaarden. In het de twee "Formulieren Voorwas" staan de benodigde uitwerkingpunten aangegeven. Door de aanpassingen aan het plan is tegemoet gekomen aan de (uitwerkings)punten van de Stuurgroep. Eerder is door de Stuurgroep aangegeven dat het belang van ombouw van leegstaande kantoren belangrijker is dan de programmering (aanbod van appartementen). Daarom wordt hier niet nader op geadviseerd.
- Omdat het project een beperkte complexiteit heeft en een beperkt aantal afdelingen betrokken moeten worden wordt voorgesteld om het initiatief na positieve besluitvorming voor uitwerking bij de afdeling DVL neer te leggen middels een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

De verdere begeleiding kan in dat kader opgenomen worden door een van de Regisseurs Omgevingsvergunningen van DVL.

**Vervolprocedure:**

De volgende vervolprocedure wordt voorgesteld:

- De interne contactpersoon informeert initiatiefnemer over het advies en het besluit van de Stuurgroep Nieuw Initiatieven, alsmede over de vervolprocedure.
- Het Loket Nieuwe Initiatieven rondt met dit advies haar werkzaamheden af.

**Bijlagen:**

- I: Informatie initiatief – beschrijving aanpassingen.
- II: Impressie begane grond.
- III: Impressie 1<sup>e</sup> verdieping.
- IV: Impressie gevel.
- V: Formulier Voorwas – beknopt.
- VI: Formulier Voorwas – 1<sup>e</sup> toetsing.

Met vriendelijke groet

Namens Het Loket Nieuwe Initiatieven

Jorn Pet  
01-02-2018