

RAADSVOORSTEL 13.0008

Rv. nr.: 13.0008

B en W-besluit d.d.: 15-1-2013

B en W-besluit nr.: 13.0018

Naam programma:
Stedelijke ontwikkeling.

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Haagwegterrein Oost.

Aanleiding:

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om uiterlijk op 1 juli 2013 te beschikken over actuele bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Voor het noordelijke en oostelijke Haagwegterrein, grofweg gelegen tussen de Oude Rijn, de boezemsloot ten westen van de woningen aan de Rijn- en Schiekade, de Telderskade, de spoorlijn Leiden-Utrecht en de Potgieterlaan, gelden momenteel nog het 'Uitbreidingsplan gemeente Leiden' uit 1933 en het 'Bestemmingsplan Vreewijk' uit 1982. Beide plannen bevatten een planologisch regime dat niet langer actueel is en zijn ook met betrekking tot hun systematiek verouderd. Voor het gebied is daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht met de titel 'Haagwegterrein-Oost'.

Bestemmingsplan Haagwegterrein Oost betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn meegenomen. Het plan heeft van 18 juni tot en met 13 augustus 2012 ter inzage gelegen voor het indienen van inspraakreacties en van 5 november 2012 tot en met 17 december 2012 voor het indienen van zienswijzen. Tijdens die zienswijzentermijn zijn twee zienswijzen ontvangen, die zijn beantwoord in een zienswijzennota. Uw raad krijgt de zienswijzennota en het bestemmingsplan nu ter vaststelling aangeboden.

Doel:

Het doel van dit voorstel is te beschikken over een actueel planologisch toetsingskader voor het Haagwegterrein en daarmee voor het betreffende deel van Leiden te voldoen aan de actualisatieplicht uit de Wet ruimtelijke ordening.

Kader:

De Wet ruimtelijke ordening vormt het bepalende kader voor zowel de vormvereisten van ieder bestemmingsplan en de bijbehorende vaststellingsprocedure, alsook de actualisatieplicht die aanleiding is geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is verder, voor zover mogelijk, nadrukkelijk rekening gehouden met 'Herinrichtingsplan openbare ruimte Haagwegkwartier Noord' en het 'Beeldkwaliteitsplan Haagwegterrein'

Overwegingen:

Het Haagwegterrein is een ontwikkelingslocatie aan weerszijden van de spoorlijn Leiden-Utrecht, tussen de Haagweg en de Telderskade, waar ontwikkelcombinatie La Linea C.V. op grond van een ontwikkelovereenkomst uit 2009 een aantal woningbouwprojecten realiseert. De projecten 'In de Hoven' (72 grondgebonden rijwoningen) en 'De Verleyding' (41 appartementen) zijn reeds planologisch toegestaan in het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan Haagwegterrein West. De locaties voor de projecten 'Oase' (grondgebonden woningen) en 'Amfibisch 20' (appartementen) liggen binnen de contouren van bestemmingsplan Haagwegterrein Oost.

La Linea C.V. legt haar prioriteit bij het verkopen en bouwen van de resterende twee fasen van 'In de Hoven' en wil vervolgens kijken naar een alternatieve invulling van woontoren 'De Verleyding'. De grotere appartementen die daarin aanvankelijk gepland waren blijken niet afzetbaar in de huidige markt.

Dit heeft ertoe geleid dat voor de projecten 'Oase' en 'Amfibisch 20' nog geen voldoende uitgewerkt bouwplan voor handen is, om ook die projecten direct in het bestemmingsplan te verankeren. La Linea C.V. heeft wel aangegeven in project 'Oase' graag grondgebonden woningen te realiseren met een gelijke planopzet als het project 'In de Hoven', aan de andere kant van het spoor. Volgens die opzet zouden daar maximaal 70 woningen kunnen worden ingepast. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het project, om richting omwonenden aan te geven dat het project nog steeds in de pijplijn zit, en ook meer duidelijkheid te geven over de planopzet van Oase.

Ten noorden van de projectlocatie ligt het parkeerterrein Haagweg, dat wordt beheerd door Stichting Stadsparkerplan Leiden (SSL). Het parkeerterrein is ook als zodanig bestemd. In de toelichting van het bestemmingsplan is weliswaar opgemerkt dat het terrein na 2022 een andere invulling zou kunnen krijgen, maar dat nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden over die gewijzigde invulling en dat daarop dan ook niet kan worden vooruitgelopen in het bestemmingsplan.

In de Spoorweghaven, aan de westzijde van het spoor, zijn alleen de twee aanwezige woonschepen positief bestemd. Acht andere ligplaatsen, die wel in het ligplaatsenplan zijn opgenomen, maar die niet feitelijk zijn ingenomen, zijn ook niet in het bestemmingsplan verankerd. Dit ondanks de ontvangst van een tweetal zienswijzen, gericht op het alsnog toevoegen van de acht ligplaatsen. Dat heeft een drietal redenen:

- 1) NS Vastgoed BV, dat eigenaar is van zowel het water als beide oevers, heeft geen blijk gegeven het water te willen verhuren aan nieuwe woonbootbewoners. De grondstrategie van het bedrijf is erop gericht stationslocaties samen met private partijen tot ontwikkeling te brengen en overige gronden volledig af te stoten. Positief bestemde ligplaatsen kunnen daardoor niet worden ingenomen en het plan zou daarmee niet uitvoerbaar zijn, hetgeen wel een vereiste is uit de Wro.
- 2) Acht extra ligplaatsen creëren volgens de gemeentelijke Beleidsregels Parkeernormen al naar gelang de grootte van de woonschepen een parkeerbehoefte van 8 tot 13 parkeerplaatsen. Het aanleggen van die parkeerplaatsen op het talud tussen water en spoor zou grotendeels ten koste gaan van het daar aanwezige groen. Daarnaast zouden de parkeerplaatsen niet kunnen worden ontsloten. Een ontsluitingsweg zou immers ofwel moeten uitkomen op het kruispunt van de Haagweg en de Rijnzichtstraat, of op de Lucebertstraat aan de zuidzijde. Het eerstgenoemde kruispunt heeft simpelweg niet de capaciteit een extra volwaardige aantakking te verwerken. Het functioneren van het kruispunt is als één van de drukste knooppunten in het stedelijke verkeersnetwerk al problematisch te noemen.

Voor een ontsluiting op de Lucebertstraat is een recht van overpad over gronden van La Linea C.V. noodzakelijk. De ontwikkelcombinatie staat daar niet positief tegenover, omdat het de komst van woonschepen als belemmering van de woonkwaliteit van de omgeving ziet en bovendien als strijdig met het 'Beeldkwaliteitsplan Haagwegterrein'. Dat beeldkwaliteitsplan is onderdeel van de onderlinge ontwikkelovereenkomst tussen La Linea en de gemeente.

Aan de overzijde van het water is geen ruimte aanwezig voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen. Het Haagwegkwartier kent reeds een relatief hoge parkeerdruk en kan niet zonder meer de geparkeerde auto's van acht extra gezinnen accommoderen.

- 3) Bewoners van het Haagwegkwartier hebben tijdens de interactieve workshops in het kader van de totstandkoming van het Herinrichtingsplan openbare ruimte Haagwegkwartier Noord in grote getale aangegeven de randen van de wijk, inclusief de Spoorweghaven, zo groen mogelijk te willen houden. De wijk zelf heeft evenals de andere vooroorlogse uitbreidingswijken een zeer versteend karakter, met weinig groenvoorzieningen.

Financiën:

Aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn geen kosten verbonden. Het bestemmingsplan biedt geen planologisch regime voor de realisatie van nieuwe woningen of andere functies, en is daarom niet grexwetplichtig. Uw raad wordt daarom ook gevraagd te besluiten om geen exploitatieplan op te stellen.

Bijgevoegde informatie

- Bestemmingsplan Haagwegterrein Oost, met bijbehorende bijlagen en verbeelding;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Haagwegterrein Oost, d.d. 27 december 2012

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 13.0008 van 2013), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het bestemmingsplan Haagwegterrein Oost, zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Haagwegterrein Oost, d.d. 27 december 2012;
2. het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00071-0301, getiteld 'bestemmingsplan Haagwegterrein Oost', digitaal vast te stellen;
3. het bestemmingsplan Haagwegterrein Oost analoog vast te stellen;
4. het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00071.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Haagwegterrein Oost;
5. ten aanzien van het bestemmingsplan Haagwegterrein Oost geen exploitatieplan vast te stellen;

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2013,

de Griffier,

de Voorzitter,



