

RAADSVOORSTEL 12.0154

Rv. nr.: 12.0154

B en W-besluit d.d.: 18-12-2012

B en W-besluit nr.: 12.1251

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Vondellaan 47

Aanleiding:

Aanleiding voor het bestemmingsplan is het verzoek van Delta/OPL namens Heerema voor de bouw van een nieuw kantoorpand voor Heerema aan de Vondellaan 47 waar thans het oude gebouw van Heerema leeg staat. Dit oude gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw.

Doel:

Doel van dit voorstel is in te stellen in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00086-0301, genaamd bestemmingsplan Vondellaan 47, vast te stellen.

Dit bestemmingsplan maakt de vestiging van een nieuw kantoorgebouw voor Heerema aan de Vondellaan 47 mogelijk.

Kader:

Bestaand ruimtelijk afwegingskader: Structuurvisie, Structuurplan, Ontwikkelingsvisie, Regionale kantorenvisie Holland-Rijnland, Kaderbesluit Stationsgebied.

Overwegingen:

Nieuwbouw voor Heerema

Heerema is een van oorsprong Leids bedrijf dat de afgelopen jaren groot is geworden in de wereld van de offshore olie- en gasindustrie. Door deze sterke groei de afgelopen jaren, en de voorziene groeipotentie, is de huidige huisvesting van Heerema aan de Vondellaan 55 (onderdeel van de 'Vijverlocatie') te klein en inefficiënt geworden.

Het oude Heeremagebouw aan de Vondellaan 47, gebouwd medio jaren '70 van de vorige eeuw, is sterk verouderd en is niet geschikt te maken voor de vereiste uitbreiding van kantoorruimte. Het gebouw is evenmin geschikt voor een andere gebruiker of een ander gebruik, getuige het feit dat het gebouw al vanaf 1 januari 2006 onverhuurbaar is.

Door Delta Development Group is, namens Vondellaan 47 Leiden B.V., een plan ingediend waarin het oude Heeremagebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuw kantoorgebouw voor Heerema.

Door de sloop en nieuwbouw op Vondellaan 47 vindt een verschuiving (in de zin van aantal m2) plaats van verhuurbare kantoorruimte.

De onverhuurbaar gebleken leegstand (11.000 m2, het oude Heeremapand aan de Vondellaan 47) wordt gesloopt en maakt plaats voor potentiële te verhuren leegstand (11.000 m2, huidige kantoor Heerema aan de Vondellaan 55).

Daarnaast worden de extra vierkante meters kantoorruimte (7.000 m2) uit de plancapaciteit van de vigerende bestemmingsplannen voor het Stationsgebied gehaald. Voor het Stationsgebied zijn

afspraken gemaakt op regionaal niveau over de toe te voegen aantal m2 kantoorruimte. In overleg met de regio is besloten om een deel van de plancapaciteit van het Stationsgebied over te hevelen naar de Vondellaan. Hiermee is het Dagelijks Bestuur van de regio ook akkoord gegaan door het in de Regionale Kantorenstrategie op te nemen.

Daarbij komt ook 3000 m2 van de vierde toren van de Vijverlocatie te vervallen.

In een uitspraak van 5 december 2012 heeft de Raad van State bepaald dat er bij het toevoegen van extra (planologische) ruimte, bijvoorbeeld in een bestemmingsplan, ook gekeken moet worden naar de daadwerkelijke behoefte. Er mag dus geen overaanbod worden gecreëerd.

In het geval van Heerema wordt er geen overaanbod gecreëerd, de leegstand neemt immers af en bovendien is de nieuwbouw voor 100% verhuurd. Er is in de bestemmingsplantoelichting dan ook onderbouwd dat er daadwerkelijk behoefte is aan de extra vierkante meters kantoorruimte. Daarbij is ook overwogen of er elders geen ongewenste leegstand ontstaat. Wat dat betreft blijkt in dit geval onverhuurbaar gebleken leegstand (11.000 m2) plaats te maken voor potentieel te verhuren leegstand (11.000 m2).

Nieuwbouwplan van Delta/OPL

Delta Development Group heeft OPL Architecten ingeschakeld een plan te maken voor de nieuwbouw. Deze nieuwbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Morskwartier 1996'. Dit bestemmingsplan maakt weliswaar een kantoorgebouw op deze locatie mogelijk, maar biedt wat de bebouwingsmogelijkheden betreft alleen ruimte voor een gebouw met dezelfde vorm en hoogte als het bestaande oude Heeremagebouw. Daarmee wordt de gewenste kwaliteitsverbetering niet gehaald.

Bestemmingsplan

Om op deze locatie een nieuw kantoorgebouw te ontwikkelen dient een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro opgesteld te worden. Ons college heeft op 22 mei 2012 besloten een voorontwerp bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak en vooroverleg.

Na de inspraaktermijn, waarin drie inspraakreacties en één vooroverlegreactie zijn ingediend, heeft ons college op 9 oktober 2012 besloten de procedure te vervolgen en een naar aanleiding van de inspraak aangepast ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Gedurende deze zienswijzentermijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Wij stellen uw raad voor in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen.

De ingekomen zienswijzen hebben betrekking op de volgende hoofdonderdelen:

- toename van leegstand;
- schaduwshinder op de bestaande kantoorgebouwen;
- verlies aan groen;
- verkeersshinder door toenemende verkeersintensiteiten.

Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan, met uitzondering van een aanvulling van het schaduwonderzoek.

De conclusies luiden in het kort dat:

-Weliswaar kantoorruimte wordt toegevoegd, maar dat ook een incourant kantoorgebouw (het bestaande leegstaande Heeremagebouw) wordt gesloopt. Daarnaast zijn enkele theoretische bouw mogelijkheden in de te bouwen kantoorvoorraad geschrapt om ruimte te maken voor de toevoeging van Heerema. Resteert het gebouw Vondellaan 55, waar Heerema nu zit, dat vrij komt op de markt. Hier is wel sprake van een courant gebouw. Daarnaast wordt het behoud van Heerema voor Leiden belangrijk geacht vanwege de uitstraling van dit bedrijf, de werkgelegenheid die het biedt en de

extra leegstand die veroorzaakt wordt als Heerema helemaal weg gaat uit Leiden. Elders in de stad is geen mogelijkheid Heerema te huisvesten.

-De schaduwhinder is opnieuw onderzocht, de conclusie uit het nieuwe onderzoek luidt dat de bestaande kantoorpanden Vondellaan 51 en 55 weliswaar meer schaduw krijgen, maar dat het effect gering is.

-Er zal een stuk restgroen plaats moeten maken voor bebouwing, dit groen heeft echter geen ecologische waarde.

-De toename aan verkeersbewegingen zorgt niet voor problemen op de bestaande infrastructuur.

Indien u het bestemmingsplan vaststelt, dan treedt deze in werking zes weken na de publicatie van die vaststelling. Na inwerkingtreding kan een omgevingsvergunning voor de bouw van het kantoorgebouw worden verleend. Gedurende deze termijn van zes weken kan bij de Raad van State hoger beroep aangetekend worden.

Wordt er een voorlopige voorziening bij de Raad van State aangevraagd, dan treedt het plan niet in werking.

Digitaal plan

Het bestemmingsplan Vondellaan 47 is een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen vanaf 1 januari 2010 alle bestemmingsplan digitaal het besluitvormingstraject te doorlopen.

Om deze reden wordt uw raad verzocht het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00086-0301 vast te stellen.

Dit plan zal via www.ruimtelijkeplannen.nl aan een ieder ter beschikking worden gesteld. Bij verschil tussen de papieren en digitale versie is laatstgenoemde leidend.

Financiën:

Geen financiële gevolgen. De plankosten worden verhaald op de ontwikkelaar, voor de verkoop van gemeentegrond is een apart traject gevolgd.

Evaluatie:

Niet nodig.

Bijgevoegde informatie:

- Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00086-0301 genaamd bestemmingsplan Vondellaan 47 met bijlagen;
- zienswijzennota bestemmingsplan Vondellaan 47.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 12.0154 van 2012), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de 'Zienswijzennota Bestemmingsplan Vondellaan 47';

2. ten aanzien van bestemmingsplan Vondellaan 47 geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00086-0301, genaamd 'Bestemmingsplan Vondellaan 47' digitaal vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - a. het algemeen afwijkingspercentage terug te brengen tot 5%;
 - b. een rapport toe te voegen waarin de schaduweffecten inzichtelijk zijn gemaakt
 - c. een extra motivering in paragraaf 4.9.2.2 op te nemen ten aanzien van de schaduwwerking;
4. het bestemmingsplan Vondellaan 47 analoog vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - a. het algemeen afwijkingspercentage terug te brengen tot 5%;
 - b. een rapport toe te voegen waarin de schaduweffecten inzichtelijk zijn gemaakt
 - c. een extra motivering in paragraaf 4.9.2.2 op te nemen ten aanzien van de schaduwwerking;
5. de ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00086.dwg van het bestemmingsplan Vondellaan 47 vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 14 februari 2013,

de Griffier,

de Voorzitter,

