



Leiden

Inspraaknota Bètaplein



december 2013

Inspraaknota bestemmingsplan Bètaplein	
Procedure	Artikel 3.1 Wro
Procedureonderdeel	Beantwoording inspraakreacties
Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan Bètaplein
Datum	2 december 2013

1. Inleiding

Op 25 juni 2013 heeft het College van B&W het voorontwerp bestemmingsplan Bètaplein vastgesteld en conform de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van acht weken ter inzage gelegd voor het indienen van inspraakreacties. De inspraaktermijn is gestart op 4 juli 2013 en eindigde op 29 augustus 2013. Tijdens de inspraaktermijn zijn twee inspraakreacties ontvangen.

In deze Inspraaknota wordt eerst kort de voorgeschiedenis van het project en de verdere procedure in het bestemmingsplantraject beschreven. Vervolgens zijn de inspraakreacties zakelijk weergegeven en beantwoord. De nota sluit af met een staat van wijzigingen.

2. Voorgeschiedenis

De oplevering van het ROC-Lammenschanscomplex en de in aanbouw zijnde studentencampus De Leidse Schans hebben als vliegwiel gediend voor andere ontwikkelingen in de Lammenschansdriehoek, waaronder de realisatie van de zogenaamde 'Greentower', de herontwikkeling van het Avery-perceel en verschillende renovatie- en uitbreidingsprojecten voor bestaande bedrijfs- en kantoorpanden. Om alle concrete en minder concrete ontwikkelingswensen van de verschillende eigenaren in deze grote en dynamische inbreidingslocatie zodanig te kunnen structureren, dat een goed ontsloten en goed functionerend gebied ontstaat, heeft de raad op 18 december jl. de 'Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek' vastgesteld.

De ontwikkelstrategie is geen blauwdrukplan, maar vormt een leidraad om een marktgeleide, organische herontwikkeling van de driehoek te stimuleren, door toepassing te geven aan een faciliterend (in plaats van actief) grondbeleid. Dat faciliterende grondbeleid behelst dat de gemeente waar mogelijk én waar dat in de ontwikkelstrategie past, de bestaande grondeigenaren stimuleert en faciliteert om tot ontwikkeling van het eigen perceel over te (kunnen) gaan, bijvoorbeeld door het aanpassen van het planologisch instrumentarium aan concrete ontwikkelinitiatieven. De gemeente koopt in de Lammenschansdriehoek echter niet meer actief gronden op, om de ontwikkeling van die gronden vervolgens aan de hand van een set aanbestedingscriteria in de markt te zetten of zelfs zelf tot ontwikkeling te brengen.

Eén nadrukkelijke uitzondering geldt daarop: de realisatie van het Bètaplein, dat is geprojecteerd tussen de Lammenschansweg, het ROC-Lammenschanscomplex, studentencampus De Leidse Schans en de Greentower. Het doortrekken van de bestaande helft van het Bètaplein naar de Lammenschansweg is gewenst om de functies rondom het plein in voldoende mate bereikbaar en zichtbaar te maken om goed te kunnen functioneren. Omdat voor de realisatie van het plein de beschikking over het bedrijfsperceel Lammenschansweg 128 is vereist, en de verwerving van dat perceel vooralsnog niet op een minnelijke manier tot stand blijkt te kunnen komen, is gebruikmaking van het gemeentelijk instrumentarium vereist om verwerving van het perceel af te dwingen.

Met dat doel is eind juni een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarin het bovengenoemde bedrijfsperceel de bestemming 'Verblijfsgebied' heeft gekregen. Daarmee wordt het toegestane gebruik in lijn gebracht met het beoogde gebruik. In dat nieuwe bestemmingsplan worden daarnaast op het gehele plein terrassen en een beperkt aantal evenementen toegestaan. Een deel van het zogenaamde 'Gammablok' (Lammenschansweg 130) was eveneens onderdeel van het plangebied, met het doel in de plintlagen aan het doorgetrokken plein ook direct een aantal voorzieningen toe te staan die bijdragen aan de functie van het plein als buurtcentrum met buurtgebonden detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijvigheid.

Op het voorontwerp bestemmingsplan, dat van 4 juli 2013 tot en met 29 augustus 2013 voor inspraak ter inzage lag, zijn twee inspraakreacties ontvangen. Tijdens de inspraaktermijn is ook aan de wettelijke vooroverlegpartners de gelegenheid geboden om te reageren op het plan. De reacties die tijdens die vooroverlegfase zijn ingebracht, worden apart met de desbetreffende instanties besproken. In hoofdstuk 6 van het ontwerp bestemmingsplan is daarvan een zakelijke samenvatting opgenomen.

3. Vervolg bestemmingsplanprocedure

De ingezonden inspraakreacties zijn beiden aandachtig doorgenomen en worden in de volgende paragraaf afzonderlijk samengevat weergegeven en beantwoord. Daarnaast is telkens aangegeven of de inspraakreacties aanleiding geven tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan, waarin alle in deze nota genoemde wijzigingen zijn verwerkt, wordt tezamen met deze inspraaknota aan het College van B&W aangeboden ter vaststelling. Na instemming met de inspraaknota en vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan door het College, wordt het ontwerp bestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd en wordt de inspraaknota toegezonden aan alle indieners van een inspraakreactie. Tijdens de zienswijzentermijn wordt eenieder vervolgens in staat gesteld een zienswijze in te brengen op het plan, dus ook personen die geen inspraakreactie hebben ingediend. In tegenstelling tot inspraakreacties moeten zienswijzen worden gericht aan de gemeenteraad van Leiden en niet aan het College van B&W.

Na afloop van de zienswijzentermijn worden alle ingezonden zienswijzen door het College van B&W verzameld en beantwoord in een zienswijzennota, die vergelijkbaar is met deze inspraaknota. Die zienswijzennota wordt vervolgens met het bestemmingsplan aan de raadscommissie Ruimte en Regio voorgelegd. Indieners van een zienswijze worden uitgenodigd om hun zienswijze toe te lichten tijdens de behandeling van het plan door de raadscommissie. Die commissie brengt vervolgens een advies uit aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld kunnen indieners van zienswijzen die zich niet kunnen verenigen met (onderdelen van) het bestemmingsplan een beroep schrift indienen bij de Raad van State, dat gericht is op de onderwerpen die ook in de zienswijze aan bod zijn gekomen. Wanneer het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld kan eenieder bovendien een beroep schrift indienen met betrekking tot de punten waarop het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan.

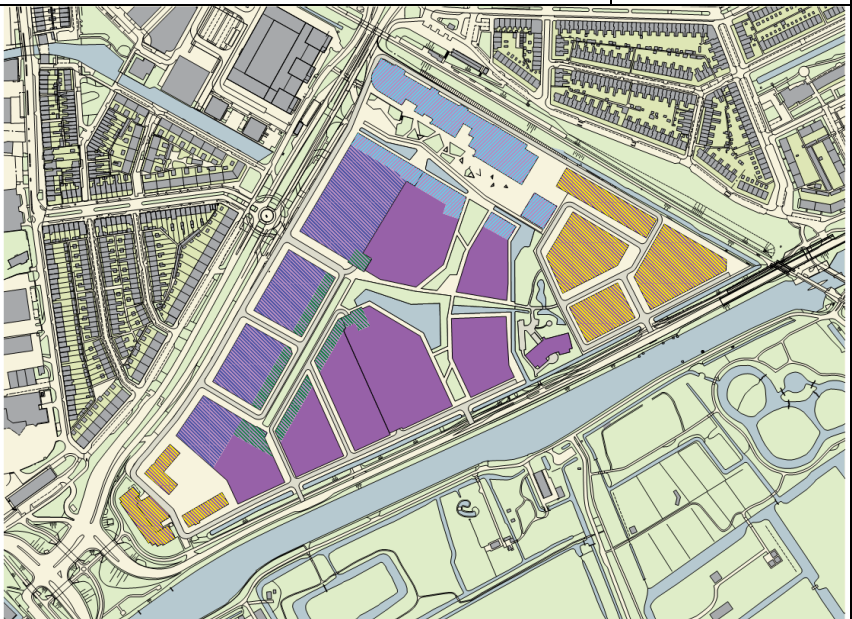
4. Beantwoording van de inspraakreacties

In de onderstaande tabel worden alle afzonderlijke punten uit beide ontvangen inspraakreacties separaat behandeld. Het nummer in de eerste kolom verwijst naar de indiener van de inspraakreactie. Gelet op de Wet bescherming persoonsgegevens is de lijst van indieners uit deze versie van de nota verwijderd, en worden de indieners van een inspraakreactie afzonderlijk op de hoogte gesteld van het nummer dat hun reactie reflecteert. In de tweede kolom is de inhoud van de inspraakreactie samengevat weergegeven. De derde kolom geeft de reactie van het College weer. In de vierde kolom is tenslotte aangegeven welke gevolgen de inspraakreactie heeft voor het bestemmingsplan.

Reactie	Samenvatting ingekomen inspraakreactie	Reactie van het college	Gevolgen voor bestemmingsplan
1A	De plancontour van het bestemmingsplan zou niet dwars door het Gammapand moeten lopen, maar zou het gehele pand en het bijbehorende parkeerterrein moeten omvatten. Op die manier kan het planologisch regime voor het gehele perceel in overeenstemming worden gebracht met de ontwikkelstrategie en kan een integrale herontwikkeling van het blok worden gestart. De	Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan is er zowel telefonisch, per e-mail en op basis van regulier overleg op verschillende momenten contact geweest tussen (vertegenwoordigers van) de eigenaren van het bewuste perceel en het betrokken gemeentelijke projectteam. Tijdens het laatste contact, met de heer J. Verbeek op 31 oktober jl., is aangegeven dat de eigenaren primair willen inzetten op een ontwikkeling waarbij een straat tussen de studentencampus en de achterzijde van het Gammablok wordt gecreëerd, waaraan buurtgebonden functies een plek kunnen krijgen. Ook de gemeente ziet die ontwikkelvariant als een wenselijk scenario, maar alleen als daarbij onder andere voldoende parkeerplaatsen kunnen worden gecreëerd, als het laden- en lossen van vrachtauto's van	Het noordelijke deel van het Gammablok is uit het plan geknipt, waardoor het ontwerp bestemmingsplan uitsluitend nog van toepassing is op het Bètaplein zelf. Dit heeft zowel consequenties voor de verbeelding, de regels, als de motivering in de toelichting van het bestem-

	herontwikkeling van alleen de in het voorontwerp bestemmingsplan meegenomen noordelijke strook van het blok is voor de eigenaars van het pand niet uitvoerbaar.	Gamma en de andere bedrijven ordentelijk kan plaatsvinden en als het achterliggende campusblok eveneens een kwalitatief hoogwaardige wand met commerciële voorzieningen kan krijgen aan die parallelstraat. Of de ontwikkeling op deze punten kan voldoen aan de ambities die in de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek zijn gesteld is nog niet duidelijk. Daarnaast is nog onvoldoende zeker of dit ontwikkelscenario voor zowel de ontwikkelaars van de studentencampus als de eigenaars van het 'Gammablok' in financiële zin uitvoerbaar is. Om te voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening', een vereiste voor ieder nieuw bestemmingsplan, moet wél in voldoende mate aannemelijk zijn dat het plan financieel uitvoerbaar is, dat voldoende ruimte voor het parkeren aanwezig is en dat de bevoorrading en bereikbaarheid van de bestemde functies is geborgd. Onder een goede ruimtelijke ordening wordt ook de passendheid binnen vastgestelde beleidsambities verstaan, waaronder de bovengenoemde in de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek opgenomen voorwaarde voor de parallelstraat (zie pagina 23, onder '<i>De centrale as</i>'). Bij gebrek aan een voldoende concreet uitgewerkt bouwplan aan zowel de zijde van het Gammablok als blok A van de studentencampus, kan de gemeente niet concluderen dat aan de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan. De voorgestelde ontwikkelvariant kan daarom op dit moment nog niet worden meegenomen in het bestemmingsplan Bètaplein. De gemeente stelt voor een apart bestemmingsplan op te stellen voor het gehele Gammablok en het betreffende deel van de studentencampus, zodra in voldoende mate duidelijk is dat aan de bovengenoemde eisen is voldaan. Een verder uitgewerkt bouwplan is daartoe noodzakelijk.	mingsplan.
1B	In het bestemmingsplan zouden alle functies die in de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek zijn benoemd, evenals de daar gegeven bouwhoogtes en bouwvolumes, moeten worden overgenomen. Voor de bouwhoogte betekent dit een verruiming tot 25 meter, in plaats van de 15 meter die nu slechts voor de noordelijke strook van het blok is gegeven. Vanaf de eerste verdieping zou de	De Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek vormt een ruimtelijk beleidsdocument waarin de door de gemeente (en eigenaren in het gebied) gewenste ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen zijn vastgelegd. Om die kaders vervolgens te kunnen overnemen in één of meerdere bestemmingsplannen moet eerst aannemelijk worden gemaakt dat de beoogde eindsituatie getuigt van 'een goede ruimtelijke ordening'. Daaronder wordt, zoals reeds onder 1A toegelicht, mede verstaan dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is, dat het plan kan voldoen aan de geldende grenswaarden en normen voor verschillende milieukundige aspecten, dat voldoende ruimte voor het parkeren beschikbaar	Zie 1A

	functie 'Wonen' moeten worden toegevoegd aan het toegestane gebruik.	zal zijn en dat het plan in voldoende mate en op een veilige wijze bereikbaar is. Voor het positief bestemmen van woningen of andere geluidgevoelige functies binnen de geluidzone van een gezoneerde (spoor)weg, zoals de Lammenschansweg, is op basis van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek noodzakelijk, waaruit moet blijken of een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Om een dergelijk onderzoek te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk de locatie van- en het (maximaal) aantal te realiseren woningen te kennen. De massastudie van Van Soeters en Eldonk architecten, d.d. 26 september 2013, biedt op dat aspect nog onvoldoende duidelijkheid. Uit die studie blijkt eveneens dat de voorgestelde parkeeroplossing voor het beoogde programma ontoereikend is om aan de parkeerbehoefte te kunnen voldoen. Het is onduidelijk hoe het laden en lossen ten behoeve van de verschillende commerciële voorzieningen in het gebouw zal moeten plaatsvinden, evenals bijvoorbeeld het opslaan en ophalen van huishoudelijk afval. Verder is nog onvoldoende duidelijk of het plan financieel haalbaar is. Al deze thans nog missende inzichten in het plan maken dat simpelweg niet kan worden onderbouwd dat het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Een directe vertaling van de kaders uit de ontwikkelstrategie in het bestemmingsplan Bètaplein is daarom nog niet mogelijk.	
1C	Het is wenselijk om in het bestemmingsplan de komst van de in de Ontwikkelstrategie beoogde parallelstraat te faciliteren.	In de ontwikkelstrategie is over de parallelstraat (ook wel 'de centrale as' genoemd), op pagina 23 het volgende vermeld: <i>In de Ontwikkelstrategie Lammenschans wordt ingezet op een nieuwe openbare ruimte in het hart van het gebied. Met de Centrale As wordt een helder gedefinieerde groene verblijfsruimte gerealiseerd. Deze ruimte maakt het mogelijk om de randen van het gebied beter tot ontwikkeling te brengen en ook de interne verbindingen in het gebied te realiseren. Achterkanten worden voorkanten en de ontwikkelpotentie van het deelgebied stijgt.</i> <i>De centrale as wordt ingezet als hoogwaardig verblijfsgebied met ruimte voor horeca, dienstverlening en eventueel als aanvulling op het Bètaplein, buurtgerelateerde detailhandel. De Centrale As wordt doorgezet naar het Bètaplein. Het is daarbij een belangrijke voorwaarde dat in het project Leidse Schans, in afwijking op de bestaande plannen, voorkanten worden ontwikkeld langs de Centrale As. Uiteraard dient de normatieve behoefte aan</i>	Zie 1A

		parkeerplaatsen behorend bij het gebruik van het 'Gamma-gebouw' en het gebouw van de Leidse Schans hierin ingepast te worden. Indien er langs versmalde straat van de Centrale As geen voorkanten gerealiseerd kunnen worden in het 'Gamma-gebouw' en in de plannen van Leidse Schans (en de bestaande open parkeergarage daar dus gehandhaafd blijft), is niet mogelijk een hoogwaardige verbinding te maken met het Bètaplein. Voor dat geval is in de ontwikkelstrategie een alternatief plan opgenomen voor de Centrale As. In dit alternatieve plan wordt de Centrale As niet doorgetrokken tot aan het Bètaplein. Met de hier vet gedrukte tekst is nadrukkelijk aangegeven dat de gemeenteraad het doortrekken van de bedoelde parallelstraat naar het Bètaplein alleen als wenselijk beschouwd, wanneer aan de voorwaarde wordt voldaan dat het noordwestelijke blok van de campus ook een prominent gezicht, ofwel een bebouwde wand met bedrijfsruimten, aan de straat krijgt. In de bestaande plannen is daarvan geen sprake: het bestemmingsplan voor de campus voorziet in een overdekt parkeerveld aan de ontsluitings-sstraat. Om de beoogde straat planologisch te kunnen faciliteren zal vanuit de ontwikkelaar van de campus zodoende eerst aannemelijk moeten worden gemaakt dat zij haar plannen wil en kan aanpassen, zodat aan de in de ontwikkelstrategie omschreven ambitie kan worden voldaan. Wanneer dat niet lukt, is de situatie zoals geschetst op pagina 25 van de ontwikkelstrategie het beoogde beeld. De bedoelde afbeelding is ook hier nog eens weergegeven.	
			

2A	Voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Bètaplein had overleg met de eigenaren van het bedrijfsperceel Lammenschansweg 128, waar een garagebedrijf is gevestigd, moeten plaatsvinden. De eigenaren zijn verrast door de terinzagelegging van een voorontwerp bestemmingsplan zonder haar eigen akkoord.	Sinds 31 maart 2004 heeft met enige regelmaat overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren van het bedoelde bedrijfsperceel en vertegenwoordigers van de gemeente Leiden. Getuige de verslagen van deze overleggen en de talloze brieven die sindsdien heen en weer zijn gestuurd, en die zijn op te vragen bij de gemeente, is de gemeente altijd volstrekt duidelijk geweest over haar intentie tot verwerving van het perceel en de doelen die een dergelijke verwerving moest vervullen. Zoals tevens uit de verslagen en brieven blijkt, heeft de gemeente telkens direct en in volledigheid gereageerd op de voorstellen en wensen tot verdere exploitatie van het perceel door haar eigenaren. Tijdens de latere overleggen is bovendien aangekondigd dat de gemeente voornemens is stappen te ondernemen om verwerving van het perceel bestuursrechtelijk af te dwingen en dat tijdens het doorlopen van die stappen altijd de deur tot verdergaand minnelijk overleg zou openstaan. Tot slot is aan de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan Bètaplein een besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) én een voorbereidingsbesluit op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vooraf gegaan. In de motivering van beide besluiten zijn eveneens de intenties van de gemeente ondubbelzinnig kenbaar gemaakt. Het is dan ook opmerkelijk dat de eigenaren alsnog verrast zijn over de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan.	
2B	De keuze tot het wegbestemmen van het bewuste bedrijfsperceel vind haar beleidsmatige grondslag in de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek. In die ontwikkelstrategie is echter ook een organische herontwikkeling van het gebied als uitgangspunt gesteld, op basis van een faciliterend in plaats van actief grondbeleid vanuit de gemeente. In de ontwikkelstrategie wordt daarom een intensief overleg met de aanwezige grond- en vastgoedeigenaren geambieerd, om in gezamenlijkheid te beschouwen of ontwikkel-	De ontwikkelstrategie heeft tot belangrijkste doel om de ruimtelijke kaders voor de gewenste herontwikkeling van de Lammenschansdriehoek te stellen, om een zo groot mogelijke groep eigenaren in staat te stellen om tot herontwikkeling over te gaan en zodoende bij te dragen aan de woningbouwambities van de stad, terwijl gelijktijdig een goede ontsluiting van alle percelen, een goed functionerende openbare ruimte, een kwalitatief hoogwaardige groen- en blauwstructuur en een prettige stedenbouwkundige samenhang wordt geborgd. In de ontwikkelstrategie is het Bètaplein aangewezen als buurtcentrum voor de gehele driehoek, waaraan de nodige buurtgerichte voorzieningen zich kunnen vestigen. Om die functie goed te kunnen vervullen, zo stelt ook de ontwikkelstrategie, is het doortrekken van het plein naar de Lammenschansweg noodzakelijk. De ontwikkelstrategie zegt daarover, op pagina 23: <i>Tijdens zowel het planvormingsproces met</i>	Geen

	wensen vanuit de markt realiseerbaar zijn. Met de eigenaren van het bedrijfsperceel heeft dit overleg niet plaatsgevonden. Deze eigenaren worden, in strijd met de door de raad beoogde aanpak in de Lammenschansdriehoek, niet in staat gesteld in te zetten op herontwikkeling.	<i>betrekking tot de realisatie van het ROC Lammenschanscomplex als de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van de studentencampus was de komst van de Rijn-Gouwelijn (RGL) een actueel uitgangspunt. In beide plannen is uitgegaan van een groot Betaplein, rondom de destijds beoogde halte bij het ROC. Ondanks het wegvallen van de RGL is de behoefte nog steeds aanwezig dit grote Betaplein te realiseren, dat zich vanaf de Lammenschansweg uitstrekt tot aan het Kanaalpark, over de volle lengte van het ROC gebouw. Het zal er zowel overdag als 's avonds levendig zijn, door de aanwezigheid van honderden scholieren, studenten en de bezoekers van de onderwijsgerelateerde commerciële functies in de omliggende plinten.</i> <i>In de huidige situatie is er een half Betaplein gerealiseerd, dat niet zichtbaar en niet goed bereikbaar is vanaf de Lammenschansweg en bovendien grotendeels vol staat met fietsen en brommers in een tijdelijke stalling. De 4000 scholieren en 2000 studenten, zijn grotendeels afhankelijk van een slechts 6 meter brede corridor. Door de slechte zichtbaarheid en bereikbaarheid van het plein kunnen de aan het plein aanwezige en toekomstige commerciële functies, waaronder een bankfiliaal, een supermarkt en drie nog te realiseren ruimten in de plinten van de campus, niet goed functioneren.</i> Het doortrekken van het Bètaplein wordt zodoende expliciet benoemd als uitgangspunt, hetgeen een herontwikkeling en intensivering van de functies op het garageperceel logischerwijs juist ongewenst maakt. Het in overleg treden met de eigenaren van het garageperceel, om de opties van herontwikkeling en intensivering te verkennen, zou juist tegen de ambities uit de ontwikkelstrategie in gaan. Overleg heeft, zoals omschreven onder 2A, wel plaatsgevonden met het doel de het perceel te verwerven, geheel in lijn met de uitgangspunten in de Ontwikkelstrategie. Dat de door de eigenaren beoogde herontwikkeling van het garageperceel afwijkt van de Ontwikkelstrategie wordt overigens ook bevestigd in punt 3.1 van de inspraakreactie, die namens de eigenaren is ingediend.	
2C	Het herontwikkelen en intensiveren van het garageperceel verdient de voorkeur boven het doortrekken van het bestaande deel van het	De Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek biedt juist het kader voor een toename en verdichting van bedrijfsruimte langs de Lammenschansweg. In het onder 2A bedoelde overleg is dan ook een grondruil voorgesteld, waarin gelijkwaardige, vervangende ruimte voor	Geen

	Bètaplein naar de Lammenschansweg, onder meer omdat amovering van het garageperceel ten koste gaat van een goed functionerend garagebedrijf en de daaraan verbonden banen, en in het verlengde daarvan ook de financiële belangen van de eigenaren van het perceel.	de eigenaren van het perceel Lammenschansweg 128 en de mogelijkheid daarop een garagebedrijf met showroom te vestigen is geboden in de vorm van het zogenaamde AKB-Longsperceel (Lammenschansweg 132). Van het verlies van een goed functionerend garagebedrijf of een benadeling van de situatie van de eigenaren hoeft dus geen sprake te zijn. Conform de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek bestaat op het AKB-Longsperceel (in tegenstelling tot het huidige garageperceel) zelfs wél een mogelijkheid tot intensivering van het programma, door bijvoorbeeld toevoeging van een woon-, zorg- of shortstayprogramma op de verdiepingen.	
2D	Herontwikkeling van het garageperceel verdient bovendien de voorkeur boven het doortrekken van het Bètaplein, omdat dat laatste een te groot plein tot gevolg heeft, dat aan de westzijde niet wordt begrensd. Hierdoor zal nooit een leefbaar, gezellig en goed functionerend plein kunnen ontstaan. De realisatie van een plein met de beoogde proporties is bovendien niet in lijn met het uitgangspunt tot verdichting en inbreiding, en het creëren van een hoogwaardig stedelijk gebied.	Het vergrootte Bètaplein, zoals dat in de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek wordt beoogd, moet als buurtcentrum gaan fungeren voor een nieuwe Lammenschansdriehoek, waarvan de transformatie zich met de oplevering van het ROC-Lammenschanscomplex, de bouw van studentencampus De Leidse Schans en de aanstaande realisatie van de Greentower al in een gevorderd stadium bevindt. Het plein biedt als buurtcentrum de ruimte voor voorzieningen, zoals buurtgebonden detailhandel, dienstverlenende bedrijven en horeca, die een verdichting en intensivering van de rest van de driehoek toestaan. In zijn totaliteit gezien draagt het Bètaplein dus bij aan de mogelijkheid tot inbreiding, verdichting en intensivering elders in de Lammenschansdriehoek. Het plein kan als buurtcentrum echter niet optimaal functioneren als het niet goed bereikbaar en zichtbaar is vanaf de Lammenschansweg. Een nieuw wooncomplex op het veilingterrein, tussen de Ananasweg en de Lammenschansweg, waarvoor reeds een kaderbesluit door de raad is vastgesteld en waarvoor in 2014 de bestemmingsplanprocedure start, vormt de westelijke begrenzing van het Bètaplein. Een deel van de Lammenschansweg en de daar beoogde nieuwe halte van de HOV-verbinding tussen Leiden en Zoetermeer gaan op die manier ook onderdeel uitmaken van het plein. Voor wat betreft de omvang van het plein: het plein zal, conform de inrichtingstekeningen bijgevoegd als bijlage 1 bij deze inspraaknota, niet volledig worden verhard en zal dus ook niet als 'kale vlakte' gaan aanvoelen. Het groene karakter van de campus wordt juist doorgezet, zodat een aangenaam verblijfsgebied ontstaat voor de honderden studenten van het ROC en de bewoners van (onder andere) de campus, terwijl de bezoekers van de voorzieningen	Geen

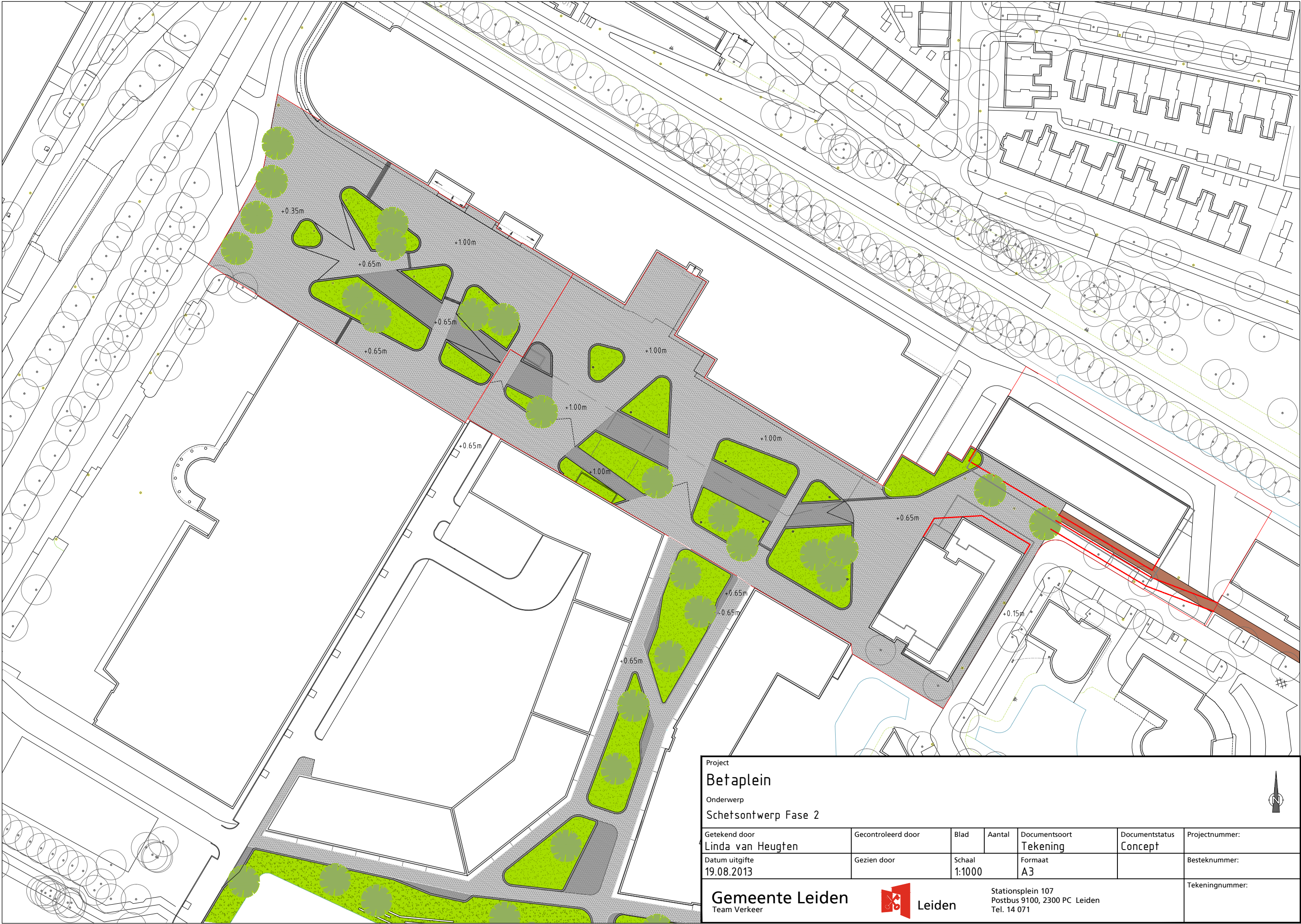
		rondom het plein alle ruimte wordt geboden om hun bestemming te bereiken. Dat doel wordt bereikt door op het plein te werken met eilanden, die worden omzoomd door zitbanden, en die zodanig zijn vormgegeven dat logische looproutes tussen de entrees van het ROC, het Da Vinci College, de verschillende woongebouwen, winkels en horecagelegenheden rondom het plein ontstaan en de zichtbaarheid van al die functies bewaard blijft. De eilanden zelf krijgen deels een groene invulling, zodat studenten en scholieren er in het gras kunnen liggen, en deels een invulling door sport- en spelvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een basketbalcourt of skatepool. Het verharde gedeelte van het plein, tussen de verschillende eilanden, biedt naast ruimte voor voetpaden en een fietspad tevens ruimte voor terrassen die horen bij horecagelegenheden die rondom het plein gevestigd worden. Het college bestrijdt de stelling dat het plein te groot zal worden of niet goed zal kunnen functioneren.	
2E	Door het planologisch regime in de Lammenschansdriehoek telkens stapsgewijs aan te passen, door middel van de vaststelling van kleine postzegelbestemmingsplannen, denkt de gemeente zowel een m.e.r.-plicht als een grexplicht te kunnen ontlopen. Realisatie van het Bètaplein is echter onlosmakelijk verbonden met andere ontwikkelingen in de driehoek. De kosten voor de realisatie van het plein vormen een onderdeel van het exploitatiemodel voor de herontwikkeling van de totale driehoek. De gemeentelijke exploitatiebijdragen moeten daarom in een exploitatieplan of anterieure overeenkomst worden opgenomen, waarin ook de dekkingsbronnen worden geborgd. De economische haalbaarheid is onvoldoende aangetoond.	De Wro schrijft voor dat ieder bestemmingsplan economisch uitvoerbaar dient te zijn, of het plan nu wel of niet valt onder de gevallen zoals genoemd in art. 6.2.1 Bro. Jurisprudentie met betrekking tot het Besluit m.e.r. stelt daarnaast dat bij de beoordeling van milieueffecten die uit een nieuw bestemmingsplan voortvloeien ook andere ontwikkelingen moeten worden beschouwd, die aannemelijkerwijs bijdragen aan dezelfde milieueffecten. Zolang aan deze eisen wordt voldaan, valt het volledig onder de beleidsvrijheid van de gemeente om naar eigen inzicht logische plancontouren te kiezen. De fasering van de verschillende plannen, en de mate van uitwerking daarvan, zijn in dit geval maatgevend voor de gekozen plancontouren. De gemeente heeft de waarde van het garageperceel inclusief opstal laten ramen door een onafhankelijk en erkend taxateur van bedrijfspanden, en heeft daarnaast laten bepalen welke hoogte een volledige schadeloosstelling zou moeten hebben, rekening houdend met alle relevante kostenposten, waaronder verhuiskosten en omzetsderving tijdens een aannemelijke verhuisperiode. Door het gemeentelijke ingenieursbureau is daarnaast een raming gemaakt van sloopkosten en kosten voor het bouwrijp maken van het bedrijfspand. Voor het Bètaplein zelf is een voorlopig ontwerp gemaakt, dat is geraamd op basis van realistische aanleg- en materiaalkosten. Bij dit alles is een forse risicoreservering voor onvoorziene omstandigheden opgenomen.	In paragraaf 6.1, met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het project, is het kostenverhaal uitgebreider omschreven en aangevuld met verwijzingen naar de hier genoemde en inmiddels beschikbare dekkingsbronnen.

		Aan de dekkingszijde beschikt de gemeente over voldoende bronnen om de bovengenoemde kosten te dekken, te weten: 1. een budget dat is gereserveerd ten behoeve van “strategische grondaankopen in de Lammenschansdriehoek, bedoeld voor de verbetering van het OV-netwerk”, dat nog resteert uit de oorspronkelijke gemeentelijke bijdrage aan grondverwervingen in het kader van de Rijn-Gouwelijk; 2. een behaald optimalisatievoordeel met betrekking tot sloop- en bouwrijpmaakactiviteiten in het Lammenschanspark; 3. een behaald aanbestedingsvoordeel ten opzichte van reeds gereserveerde middelen voor de aanleg van de ontsluitingsweg tussen de Lammenschansweg en de Lammenschansgarage onder het ROC-complex; 4. de opbrengsten uit de verkoop van gronden ten behoeve van verschillende reeds lopende ruimtelijke ontwikkelingen in de Lammenschansdriehoek; 5. een afzonderlijke bijdrage van één van de ontwikkelaars aan het Bètaplein. De eerstgenoemde vier dekkingsbronnen zijn reeds bij de gemeente beschikbaar en zijn ook toereikend om het bestemmingsplan tot uitvoering te kunnen brengen, inclusief het amoveren en slopen van het garagebedrijf. Deze bijdragen zijn niet afhankelijk van bijdragen van derden, dus het opstellen van anterieure overeenkomsten treft geen doel. De als vijfde genoemde bron berust wel op de bijdrage van één van de stakeholders in het gebied, maar wordt slechts benut ter dekking van de definitieve verplaatsing van de aanwezige fietsenstallingen naar een nieuwe gebouwde fietsenstalling aan de oostzijde van het ROC-gebouw. Die verhuizing is weliswaar gewenst, maar niet strikt noodzakelijk voor het bereiken van het doel van dit bestemmingsplan, namelijk het creëren van een stedelijk plein, dat als buurtcentrum dienst gaat doen, en dat goed bereikbaar en zichtbaar is vanaf de Lammenschansweg.	
--	--	---	--

5 Staat van Wijzigingen

1	Het noordelijke deel van het zogenaamde 'Gammablok' is uit het bestemmingsplan gehaald, door de plancontour terug te leggen tot aan de erfgrens tussen de bedrijfspercelen Lammenschansweg 128 en Lammenschansweg 130. Daardoor is het artikel in de regels met betrekking tot de bestemming 'Gemengd', dat op het bewuste deel van het Gammablok was gelegd, komen te vervallen en zijn de overige artikels hernummerd. Daarnaast heeft de wijziging gevolgen voor onder meer de
---	--

	doeleindenomschrijving in paragraaf 1.1, de toelichting van het plangebied in paragraaf 1.2 en de omschrijving van het geldende planologische regime in het plangebied (paragraaf 1.3), de planomschrijving in paragraaf 2.3 en een aantal beschrijvingen van afzonderlijke ruimtelijke aspecten, zoals het parkeren (paragraaf 4.8.2).
2	Naar aanleiding van ambtelijk vooroverleg met vertegenwoordigers van het Hoogheemraadschap van Rijnland is in de waterparagraaf iets uitgezoomd tot het watersysteem buiten het plangebied en is nader omschreven hoe wordt omgegaan met de waterbalans op het niveau van de driehoek.
3	Aan paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is de economische uitvoerbaarheid nader omschreven en is toegelicht door welke dekkingsbronnen de gemeentelijke exploitatiebijdragen zullen worden gedekt.



Project

Betaplein

Onderwerp

Schetsontwerp Fase 2



Getekend door	Gecontroleerd door	Blad	Aantal	Documentsoort	Documentstatus	Projectnummer:
Linda van Heugten				Tekening	Concept	
Datum uitgifte	Gezien door	Schaal	Formaat			Besteknummer:
19.08.2013		1:1000	A3			
Gemeente Leiden  Leiden Stationsplein 107 Postbus 9100, 2300 PC Leiden Tel. 14 071						Tekeningnummer: