

RAADSVOORSTEL 15.0146

Rv. nr.: 15.0146

B en W-besluit d.d.: 15 december 2015

B en W-besluit nr.: 15.1104

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Woontoren Bètaplein

Aanleiding:

Op basis van de ruimtelijke kaders in de door uw raad vastgestelde 'Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek' heeft het college in het voorjaar van 2014 het 'Voorontwerp bestemmingsplan Greentower' voor inspraak ter inzage gelegd. In dat voorontwerp bestemmingsplan werd de bouw van een woontoren met een hoogte van 70 meter en een bijbehorende parkeergarage op de oostelijke kop van het Bètaplein voorgesteld. Dat plan kon op veel kritiek uit de Professorennwijk rekenen, omdat omwonenden de toren te hoog vonden, en daarmee te goed zichtbaar vanuit omliggende straten, met een te grote impact op het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de wijk en te grote nadelige effecten op het gebied van schaduwwerking.

Naar aanleiding van de ontvangen inspraakreacties is een dialoog gestart tussen het buurtcomité 'Nee tegen de toren', ontwikkelaar Green Real Estate en het gemeentelijke projectteam. Die dialoog heeft ertoe geleid dat Green het bouwplan flink heeft aangepast door de toren met 12 meter te verlagen, het bovenste deel te versmallen en verder van het spoor te plaatsen, en het onderste deel juist te verbreden. Daarnaast heeft de architect het torenontwerp veel meer in overeenstemming gebracht met de kenmerkende baksteenarchitectuur in de Professorennwijk. Door deze aanpassingen werd de toren veel minder goed zichtbaar vanuit de wijk, is de bezonningssituatie aanzienlijk verbeterd en gaat het gebouw - voor zover nog zichtbaar vanuit de Professorennwijk - veel meer op in het straatbeeld.

Alhoewel omwonenden de aanpassing van het plan waardeerden, zagen zij liever een nóg iets lager en minder goed zichtbaar gebouw. Het buurtcomité heeft daarom tijdens de behandeling van het 'Kaderbesluit Greentower' afgelopen maart gepleit voor een verdere aanpassing van het ontwerp. Daarnaast kondigde het comité aan met een alternatief plan te komen, dat op dat moment nog niet af was. Het pleidooi van het buurtcomité gaf uw raad aanleiding om de motie 'Samenwerken aan de Greentower' (M15.0004/2) te aanvaarden, waarin het college werd opgeroepen zich in te spannen om de gesprekken tussen de ontwikkelaar en omwonenden verder te bevorderen, met het doel een nog breder gedragen bouwplan te ontwikkelen.

De gesprekken met het comité zijn daarop voortgezet, maar het alternatieve plan (de Joppensztoren) bleek niet uitvoerbaar en een verdere verlaging de Greentower bleek voor Green niet haalbaar. Een uitgebreide toelichting daarop treft u aan in de 'Inspraaknota bestemmingsplan Woontoren Bètaplein' (bijlage 16 van het bestemmingsplan). Het comité, Green en de gemeente zijn op een aantal andere punten wel nader tot elkaar gekomen. Zo krijgt de parkeergarage aan de zijde van het spoor een dichte en blinde gevel, om lichtoverlast en geluidhinder vanuit de garage voor de bewoners van de Melchior Treublaan volledig uit te sluiten. De architectuur is nog iets verder afgestemd op de wensen van het comité. Green levert een financiële bijdrage aan de wijk voor een buurtvoorziening, bijvoorbeeld om aanvullende speeltoestellen te plaatsen bij de speelplaats langs de spoordijk. En op

verzoek van het comité is afgesproken om voor de Greentower - vooruitlopend op een meer inspirerende officiële naam - de werknaam 'Woontoren Bètaplein' te hanteren.

Na deze afstemming is de bestemmingsplanprocedure weer opgepakt en is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op dat ontwerp bestemmingsplan is geen enkele zienswijze meer ontvangen van omwonenden. Wél zijn zienswijzen ontvangen van de provincie en de gemeente Zoeterwoude, die zijn gericht tegen de mogelijkheid tot vestiging van detailhandel op de begane grond van de toren. In overleg met de ontwikkelaar is die mogelijkheid uit het bestemmingsplan gehaald, zodat u nu een plan ter vaststelling kan worden aangeboden waartegen geen bezwaren meer voor liggen.

Doel:

Het vaststellen van een planologisch regime, op basis waarvan de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend voor de bouw van een woontoren en bijbehorende parkeergarage als oostelijke afsluiting van het Bètaplein.

Kader:

De ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van de Lammenschansdriehoek, inclusief een woontoren aan de kop van het Bètaplein, zijn geschetst in de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek (RV 12.0133). Met het 'Kaderbesluit Greentower' (RV 15.0004) is dekking voor de plankosten voor de verdere uitwerking van het plan beschikbaar gesteld.

Overwegingen:

Algemeen

Voor de ontwikkeling van de woontoren aan het Bètaplein is de sloop van twee bestaande incurante kantoorpanden (Kanaalpark 142 en Kanaalpark 145) noodzakelijk, met een gezamenlijke vloeroppervlakte van ca. 2700m². Daarvoor in de plaats komen ca. 130 huurappartementen van ca. 75m² in het segment net boven de liberalisatiegrens, waaraan in de Leidse regio een grote behoefte bestaat. Die behoefte is onder andere in het kader van de Regionale woonagenda Holland-Rijnland berekend.

De garage die op basis van het bestemmingsplan ten noorden van de beoogde toren wordt mogelijk gemaakt biedt een structurele oplossing voor het fiets- en brommerparkeren voor het ROC en Da Vinci College. Boven de twee bouwlagen voor het stallen van fietsen en brommers voor de leerlingen, studenten en docenten van beide scholen is ruimte bestemd voor een drietal parkeerlagen en een parkeerdek. De parkeergarage biedt daarmee ruimte voor één eigen parkeerplaats per woning in de woontoren en biedt daarnaast de mogelijkheid in de toekomst een aanvullende parkeerlaag te realiseren ten behoeve van herontwikkelingen elders in het Kanaalpark.

Bezoekers van de commerciële voorzieningen op de begane grond en bezoekers van de bewoners van de woontoren kunnen parkeren in de bestaande parkeergarage onder het Bètaplein. Afhankelijk van de invulling van de begane grond, waarvan mogelijk slechts een deel voor commerciële functies (zoals horeca, dienstverlenende bedrijven, zorgpraktijken en sport- en wellnessvoorzieningen) wordt benut, kan bij de indiening van een aanvraag om omgevingsvergunning blijken dat ook een deel van het bewonersparkeren in de bestaande, ondergrondse garage kan worden opgelost. In dat geval wordt de nieuwe parkeergarage ofwel lager uitgevoerd, of kan een groter deel van de garage ten dienste staan van toekomstige bouwprojecten in het Kanaalpark. In het bestemmingsplan is zodoende nu rekening gehouden met het in ruimtelijk opzicht meest zware programma.

Ontwerp en massa

Over het ontwerp en de massa van het gebouw is veel te doen geweest, maar een intensieve dialoog met het buurtcomité 'Nee tegen de toren' (waardoor het overgrote deel van de bewoners van de Professorenwijk zich goed in het planvormingstraject vertegenwoordigd voelde) heeft uiteindelijk geleid tot een voor de ontwikkelaar uitvoerbaar plan, dat nog steeds een significante bijdrage levert aan de gemeentelijke woningbouwambities en dat - na de nodige concessies en toezeggingen door Green - door alle omwonenden is geaccepteerd, in die zin dat geen enkele zienswijze is ingediend door omwonenden. De zichtbaarheid van de toren is gedetailleerd inzichtelijk gemaakt in de 'Aanzichtstudie Woontoren Bètaplein' (bijlage 3 van het bestemmingsplan).

Programma op begane grond en zienswijzen

De twee wel ontvangen zienswijzen - afkomstig van de provincie Zuid-Holland en de gemeente Zoeterwoude - hebben beiden uitsluitend betrekking op de mogelijkheid detailhandel te vestigen op de begane grond van de toren. Die begane grond had in het ontwerp bestemmingsplan een bestemming waarmee zich naast detailhandel ook verschillende typen horeca (zoals lunchrooms, ijssalons, koffiebars, eetcafés, restaurants en cafés), dienstverlenende bedrijven (zoals wasserettes, kappers, schoonheidssalons, uitzendbureaus en fietsenmakers), zorgvoorzieningen (zoals huis- en tandartspraktijken), culturele voorzieningen (zoals ateliers, expositieruimten en dans- en muziekscholen) en sport- en wellnessvoorzieningen (zoals fitness- en sportscholen) in het gebouw kunnen vestigen.

Ook de andere bedrijfsruimten rondom het Bètaplein, namelijk in de plint van het ROC-complex en in de aan het plein grenzende blokken van campus Yours Leiden, hebben een dergelijke brede bestemming. De toepassing van brede bestemmingen heeft de voorkeur van het College, zeker bij nieuwe buurtcentra als het Bètaplein. Dit omdat de daarmee geboden flexibiliteit de markt helpt om voor iedere functie zelf de beste locatie aan het plein te vinden, en omdat het buurtcentrum daarmee beter kan inspelen op veranderingen in de behoefte aan verschillende voorzieningen, en veranderingen in de locatie-eisen van die voorzieningen.

Met de toevoeging van de begane grondlaag van de nieuwe woontoren aan het buurtcentrum wordt de gezamenlijke omvang van de commerciële en maatschappelijke bedrijfsruimten aan het plein in overeenstemming gebracht met de door bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) berekende behoefte aan commerciële voorzieningen in de Lammenschansdriehoek. Die behoefte wordt gegenereerd door de 5000 nieuwe Leidenaren (waarvan ruim 2000 studenten), die het afgelopen jaar en de komende jaren in de driehoek zijn komen wonen of nog komen te wonen.

Bij het breed bestemmen van bedrijfsruimten in wijk- en buurtwinkelcentra geldt dat in het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' rekening moet worden gehouden met de redelijkerwijs te verwachten maximale invulling van de gegeven bestemmingen. Omdat zich in het ROC-gebouw naar verwachting inderdaad een supermarkt zal vestigen nadat het Bètaplein is doorgetrokken naar de Lammenschansweg, bestaat - zoals terecht gesteld door de provincie en de gemeente Zoeterwoude - inderdaad de kans dat zich aan het Bètaplein meer detailhandel vestigt dan waaraan behoefte bestaat vanuit de Lammenschansdriehoek. Die behoefte is door DTNP geraamd op 1750m² bruto vloeroppervlak.

De zorg van de provincie en Zoeterwoude is niet zozeer dat een overprogrammering van detailhandel aan het Bètaplein zou leiden tot leegstand aan het plein zelf, maar dat dit negatieve gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid van omliggende wijk- en buurtcentra. Alhoewel het College denkt dat die gevolgen gering zouden zijn, bieden de resterende bestemmingen ook zonder detailhandel voldoende zekerheid dat de nieuwe woontoren de gewenste bijdrage zal leveren aan het functioneren van het

buurtcentrum van Leiden's nieuwste stadskwartier. Het College biedt u daarom dit bestemmingsplan ter vaststelling aan zonder de bestemming detailhandel.

Financiën:

De gemeentelijke exploitatiebijdragen die zijn gemoeid met de uitvoering van het bestemmingsplan, zoals plankosten, kosten voor het omleggen van kabels en leidingen, de herinrichting van het openbaar gebied rondom de toren en garage, en de verrekening van de uitruil van gronden, worden volledig op Green verhaald op basis van een op 12 november jl. ondertekende ontwikkelovereenkomst. Green levert daarnaast een bijdrage aan de Reserve Lammenschanspark, bedoeld voor verdere investeringen in het openbaar gebied in de Lammenschansdriehoek. De gemeente levert zodoende geen enkele financiële bijdrage aan het project en loopt ook geen enkel financieel risico.

Bijgevoegde informatie

- Bestemmingsplan Woontoren Bètaplein, met bijbehorende bijlagen en verbeelding;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Woontoren Bètaplein, d.d. 7 december 2015;

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 15.0146 van 2015), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de zienswijzennota bestemmingsplan Woontoren Bètaplein, d.d. 7 december 2015;
2. Het bestemmingsplan Woontoren Bètaplein te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de zienswijzennota voorgestelde wijzigingen, te weten:

Toelichting:

1	In de gehele toelichting zijn referenties naar het toestaan van buurtgebonden detailhandel in de woontoren verwijderd uit de tekst, aangezien de vestiging van detailhandel ook op basis van de regels niet langer wordt toegestaan. In paragraaf 3.2.2 (met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking) is op dit punt aanvullend toelichting gegeven.
2	Aan hoofdstuk 3 is een nieuwe paragraaf toegevoegd, getiteld '3.4.4 Ruimtelijk-economische horecavisie', waarin de passendheid van het project in het aanstaande gemeentelijke horecabeleid is toegelicht.
3	In paragraaf 4.5 is de opmerking toegevoegd dat de noodzakelijke en eerder aangevraagde ontheffing van de Flora- en Faunawet inmiddels is verkregen.

4	In paragraaf 4.9.2 is sterker benadrukt dat in de parkeerbalans is uitgegaan van het meest zware scenario op het gebied van de parkeerbehoefte en dat de parkeergarage is gedimensioneerd op dat scenario. Daarnaast is toegelicht dat wanneer duidelijk is welke invulling de begane grond precies krijgt en welk type woningen in de toren worden gerealiseerd, namelijk bij ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning, alsnog wordt bekeken of een deel van het bewonersparkeren in de bestaande, ondergrondse Lammenschansgarage kan worden opgelost. De nieuwe parkeergarage kan dan ofwel kleiner worden uitgevoerd, of deels voor andere projecten in het Kanaalpark worden ingezet.
---	--

Regels:

1	Artikel 1.19, waarin het begrip 'buurtgebonden detailhandel' was toegelicht, is geschrapt. Alle volgende leden in artikel 1 zijn dientengevolge hernummerd.
2	Artikel 3.1, lid c is geschrapt en lid d t/m p is vervolgens hernoemd tot lid c t/m o. Daarmee is het niet langer toegestaan buurtgebonden detailhandel op de begane grond van de woontoren te vestigen.
3	Aan artikel 3.2 is een nieuw lid (lid c) toegevoegd, dat luidt: "In afwijking van lid b geldt dat balkons, luifels en overstekende bouwdelen mogen worden gebouwd tot uiterlijk 2 meter buiten de hoogtecontouren van aangrenzende bouwdelen, met uitzondering van balkons, luifels en overstekende bouwdelen aan gevels die naar het noordoosten zijn gericht, en zolang niet meer dan 50% van alle woningen is voorzien van een geheel of deels uitkragend balkon." Hiermee is geborgd dat balkons niet aan de zijde van de Professorenwijk kunnen worden gerealiseerd.
4	In artikel 3.4 is de tekst "het bepaalde in lid 3.3 sub b onder 4" vervangen door "het bepaalde in artikel 3.3, lid d". Een foutje in de verwijzing is daarmee opgelost.
5	In artikel 4.2, lid e, onder 3 is "noordwestelijke gevel" veranderd in "noordoostelijke gevel" en de regel is aangevuld met de passage "en niet meer dan 50% van alle woningen is voorzien van een geheel of deels uitkragend balkon".
6	Artikel 8, lid a is gewijzigd in: "Het oprichten van bouwwerken of wijzigen van de functie van een gebouw of terrein is slechts toegestaan wanneer ten behoeve van het parkeren van auto's en het laden en lossen in voldoende mate ruimte is aangebracht in, op of onder het gebouw of bijbehorende perceel, dan wel op of onder het betreffende terrein."
7	Artikel 8, lid b is gewijzigd in: "Bij het bepalen of voldoende ruimte is aangebracht voor het parkeren van auto's en het laden van lossen wordt gebruik gemaakt van de meest recente gemeentelijke beleidsregels op het gebied van parkeren."
8	Artikel 8, lid c is gewijzigd in: "Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid a in gevallen zoals genoemd in de onder lid b bedoelde gemeentelijke beleidsregels op het gebied van parkeren."

Verbeelding:

1	Als gevolg van de wens van de belegger in de woontoren om de woningen een beukmaat te geven van 5,4m teneinde een praktischere woninginrichting te bereiken, is de noordoostgevel van het bouwdeel met een maximale bouwhoogte van 31m iets meer dan een meter opgeschoven in de richting van het spoor. Gelijktijdig is het betreffende bouwdeel iets minder diep geworden, en daarmee iets verder van het Kanaalpark (weg) komen te staan.
---	--

3. het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00101-0301, getiteld 'bestemmingsplan Woontoren Bètaplein', gewijzigd digitaal vast te stellen;
4. het bestemmingsplan Bètaplein gewijzigd analoog vast te stellen;
5. het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00101.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Woontoren Bètaplein;
6. Ten aanzien van het bestemmingsplan Woontoren Bètaplein geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is;
7. Gedeputeerde Staten en de Inspecteur van I&M te verzoeken om vervroegde vrijgave van het vastgestelde plan voor publicatie, de mededeling met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan vervolgens conform art. 3.8 Wro te publiceren in de Staatscourant, het stadsblad, de gemeentelijke website en de landelijke voorziening en het plan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen en op RO-online beschikbaar te stellen voor het indienen van beroepschriften.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 21 januari 2016,

de Griffier,

de Voorzitter,

