

RAADSVORSTEL

Rv. nr.: 17.0028

B en W-besluit d.d.: 02-5-2017

B en W-besluit nr.: 17.0223

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Nieuweroord

Aanleiding:

Nieuweroord is een voormalig landgoed, gelegen aan de Rijnsburgerweg 124 in Leiden. In 1917 werd een flink stuk grond aan de Rijnsburgerweg gekocht door dhr. Bosman. Hij liet hier in 1920 een landhuis bouwen. Rondom het landhuis werd een privétuin naar ontwerp van landschapsarchitect Leonard Springer aangelegd. Deze tuin bestond uit een formele tuin aan de voorzijde, gelegen rond een halfronde oprijlaan. Aan de achterzijde van het landhuis werd een wandelbos in landschapstijl aangelegd. Dit is het 'Bos van Bosman', zoals het in de volksmond al snel werd genoemd. Het 'Bos' was een privétuin en ingericht met een wandelroute, vijver, bosschages en een moestuin.

Na het overlijden van dhr. Bosman verloren het landhuis en de omliggende tuin hun functie als landgoed: het landhuis met omliggende gronden is in 1959 aangekocht door de gemeente Leiden. Hiermee werd het bos openbaar groen.

Het Rijk kocht in 1960 een gedeelte van de grond aan, onder andere waarop het landhuis staat. Hier werd de belastingdienst gehuisvest in afwachting van de oplevering van het kantoor aan het Stationsplein.

In 1968 is het landhuis gesloopt om plaats te maken voor een flatgebouw dat in 1972 werd geopend. Dit flatgebouw, de 'zusterflat', bood ruimte aan 320 kamers voor leerlingen en personeel van het Academisch Ziekenhuis Leiden (nu het LUMC). De flat is gebouwd in opdracht van de Universiteit Leiden.

In 1998 kocht de gemeente Leiden de zusterflat van de universiteit. Het gebouw werd vervolgens gebruikt ten behoeve van studentenhuysvesting en vanaf 1999 voor de opvang van asielzoekers door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA). Deze functie behield de flat tot 2009.

Uiteindelijk is de flat de afgelopen jaren tijdelijk weer in gebruik geweest als studentenhuysvesting: DUWO heeft tot medio 2015 264 kamers verhuurd aan studenten.

In 2016 is het gebouw gesloopt en de grond bouwrijp gemaakt voor nieuwbouw en herstel van de groenstructuur direct rond de bebouwing. Na een marktselectie is ABC Vastgoed geselecteerd als ontwikkelende partij; op basis van het plan van deze partij is een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht.

Doel:

De gemeente Leiden streeft voor de locatie Nieuweroord (Rijnsburgerweg 124) naar herontwikkeling in de vorm van woningbouw. Deze woningbouw moet vooral voorzien in een behoefte vanuit de wijk naar doorstroom van een grote eengezinswoning naar een appartement.

Hiertoe heeft de gemeente een traject opgezet om te komen tot de verkoop van de locatie en de herontwikkeling daarvan. Dit traject heeft geleid tot een marktpartij die de gewenste woningen gaat bouwen.

Om het plan van deze marktpartij, ABC Vastgoed, mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het huidige bestemmingsplan staat uitsluitend hoogbouw toe voor eenpersoonshuishoudens terwijl de gewenste bebouwing juist voorziet in laagbouw voor diverse soorten huishoudens.

Kader:

- 10 februari 2009: vaststelling ontwikkelkader herontwikkeling Rijsburgerweg 124 (RV 09.0002)
- 8 januari 2013: stopzetting verkoopprocedure Nieuweroord (BW 13.0002)
- 18 juni 2015: kaderbesluit Nieuweroord (RV 15.0030)

(Bij de vaststelling van het kaderbesluit heeft de raad een drietal moties aangenomen:

M150030/1: de raad (...) verzoekt het college het Bos van Bosman rolstoeltoegankelijk en goed bereikbaar te maken;

M150030/2: de raad (...) verzoekt het college in de selectieprocedure ook een nadrukkelijke optie uit te vragen voor een plan waarbij de tennisbaan niet bebouwd wordt, waarbij ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit, financiën en organisatie van draagvlak criteria voor beoordeling zijn en de uitkomst van de selectieprocedure in scenario's aan de raad voor te leggen door middel van een uitvoeringsbesluit, waarbij in ieder geval sprake is van een financieel sluitend scenario waarbij de tennisbaan niet bebouwd wordt.

M150030/3: de raad (...) verzoekt het college ten aanzien van het groenbeleid m.b.t. het Bos van Bosman een conserverende houding aan te nemen en het bos en zijn bewoners te beschermen door het met rust te laten en alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud te plegen.)

- 10 november 2015: ambitiedocument Nieuweroord (RV 15.0094)
- 8 september 2016: uitvoeringsbesluit Nieuweroord (RV 16.0081)

Overwegingen:

Herontwikkeling Nieuweroord

Het doel van de aankoop van de zusterflat door de gemeente was altijd om op termijn de flat te slopen en woningbouw mogelijk te maken op de locatie van de flat. In 2009 heeft de gemeenteraad kaders vastgesteld waarbinnen deze woningbouw zou kunnen plaatsvinden. Op basis van deze kaders is een verkoopprocedure gestart. Deze verkoopprocedure heeft geleid tot een plan waarvoor een bestemmingsplanprocedure is gestart. Gedurende deze procedure bleek de verkoop van Nieuweroord aan de beoogde ontwikkelaar niet haalbaar en in 2013 is besloten de verkoopprocedure te staken. Op dat moment is ook besloten om in een uitvoerig participatietraject met de omwonenden, verenigd in de Werkgroep Nieuweroord, opnieuw te komen tot een herontwikkeling.

Uw raad heeft in 2015 een besluit genomen over het kaderbesluit voor herontwikkeling van Nieuweroord. Hiermee zijn de voorgaande kaders uit 2009 van tafel. Op basis van het kaderbesluit en het eind 2015 vastgestelde ambitiedocument, dat in samenspraak met de Werkgroep Nieuweroord en de Denktank Nieuweroord tot stand is gekomen, is een selectieprocedure gestart. Deze selectieprocedure heeft geleid tot de keuze voor een nieuwe ontwikkelaar voor Nieuweroord: ABC Vastgoed. ABC Vastgoed heeft Studio Hartzema een

ontwerp laten maken voor –samengevat- de herbouw van het oorspronkelijke landhuis met daaraan gekoppeld een tweetal moderne vleugels met appartementen. Parkeren gebeurt verdiept onder de appartementen.

Landhuis en vleugels worden zorgvuldig in het bestaande groen ingepast. Alle grond rondom de woningen wordt weer openbaar groen en bos, inclusief de gesloopte tennisbaan.

Uw raad heeft op 8 september 2016 het uitvoeringsbesluit vastgesteld en daarmee groen licht gegeven voor de volgende fase van herontwikkeling van Nieuweroord.

Nieuw bestemmingsplan

Het bouwen van woningen conform het plan van ABC Vastgoed en Studio Hartzema is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Vogelwijk'. Dat bestemmingsplan maakt alleen de zusterflat mogelijk en staat alleen woningen voor éénpersoonshuishoudens toe. Er zal dus een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld om de nieuwe woningen mogelijk te maken.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan.

De zienswijzen bevatten –kort samengevat- met name kritiek op de flexibiliteit die het ontwerpbestemmingsplan bood. Omdat gedurende de zienswijzentermijn er goed overleg is geweest met de Werkgroep Nieuweroord en ABC Vastgoed het bouwplan heeft doorontwikkeld kan aan veel zienswijzen tegemoet worden gekomen. Dit heeft als resultaat dat het bestemmingsplan dat nu aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden minder flexibel van karakter is en (nog) meer specifiek toegesneden is op het plan van ABC Vastgoed. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de staat van wijzigingen die is toegevoegd aan het bestemmingsplan. Wij willen uw raad meegeven dat van de 15 door de Werkgroep Nieuweroord ingebrachte aandachtspunten in hun zienswijze er 13 op zodanige wijze worden verwerkt in het bestemmingsplan, dat tegemoet wordt gekomen aan de wensen van de Werkgroep. Ook heeft de Werkgroep in de zienswijze aangegeven dat de langdurige contacten tussen de Werkgroep, ABC Vastgoed en de gemeente hebben geleid tot een zodanige overeenstemming over het bouwplan dat het bestemmingsplan, met de 15 genoemde aandachtspunten, voldoet aan de door de Werkgroep geformuleerde wensen.

Het nieuwe bestemmingsplan is geheel in lijn met de kaders van uw raad inclusief de drie moties bij het kaderbesluit (voor zover van belang voor dit bestemmingsplan).

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Nieuweroord' vast te stellen en daarbij in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep aantekenen bij de Raad van State en eventueel om een schorsing ('voorlopige voorziening') vragen. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Financiën:

Er zijn geen personele en organisatieconsequenties aan het plan verbonden.

Voor wat betreft de financiën wordt een gronduitgifteovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin de kosten worden verhaald en de verkoop van gemeentegrond wordt geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig. De gemeenteraad heeft reeds bij het vaststellen van het uitvoeringsbesluit besloten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Inpraak/participatie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke manier ter visie gelegen en is ook gepubliceerd op de gebruikelijke manier. Daarnaast is een bewonersbrief in de gehele wijk verzonden.

Gedurende de bestemmingsplanprocedure is er contact geweest met de Werkgroep Nieuweroord.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

- Bestemmingsplan Nieuweroord inclusief zienswijzennota en staat van wijzigingen
- Lijst van indieners van een zienswijze (*vertrouwelijk*)

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 17.0028 van 2017), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuweroord' en in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijzen zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Nieuweroord' d.d. april 2017;
2. in dit bestemmingsplan 'Nieuweroord' de in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Nieuweroord' d.d. april 2017 weergegeven wijzigingen door te voeren;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan 'Nieuweroord' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Nieuweroord' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00130-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
5. de ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00130.dwg van het bestemmingsplan 'Nieuweroord' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 4 en 6 juli 2017,

de Griffier,

de Voorzitter,