

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 18.0069

B en W-besluit d.d.: 03-07 2018

B en W-besluit nr.: 18.0283



Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 2

Aanleiding:

Aanleiding

Het stationsgebied van Leiden vormt de entree tot zowel de historische Leidse binnenstad met universiteit en musea als, aan de zeezijde, het Leiden Bio Science Park (LBSP) met het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). Het stationsgebied vormt de overgang en de verbinding tussen deze twee culturen, die door niet meer dan een spoordijk van elkaar gescheiden worden. De huidige structuur en inrichting van het stationsgebied (vooral aan de centrumzijde) verhinderen echter dat het gebied zich ontplooit tot wat het zou kunnen zijn. In haar huidige toestand heeft het stationsgebied niet de uitstraling die past bij de ambities van Leiden. Versterking van deze verbindende schakel door middel van een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering is noodzakelijk.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Om de toekomstige plannen voor het stationsgebied van Leiden goed op elkaar af te stemmen en meer kwaliteit in de openbare ruimte en de gebouwde omgeving te brengen is besloten om een stedenbouwkundig plan voor het gehele stationsgebied te laten maken.

In dit kader heeft uw gemeenteraad op 10 februari 2011 besloten om de Nota van Uitgangspunten voor het stationsgebied vast te stellen. belangrijke onderdelen van deze nota van uitgangspunten zijn het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Uw raad heeft op 10 september 2015 besloten om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandskader voor het stationsgebied, ter vervanging van de Welstandsnota.

De kern van het stedenbouwkundig plan bestaat uit bouwenveloppen die bestaan uit het principe van sokkel en setback.

Een ander uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is schaalverkleining in combinatie met bouwen in hoge dichtheid. De (openbare) ruimte van het stationsgebied bestaat nu uit grote vlakken en ruimtes. Hier moet meer kleinschaligheid in komen door nieuwe straten en stegen te maken. Tenslotte beoogt het stedenbouwkundig plan (nog) meer functiemenging zodat een op ieder moment van de dag levendig stukje stad ontstaat.

Rijnsburgerblok

Het gehele stationsgebied is een groot gebied met een groot aantal eigenaren en belangen. Dit gebied kan niet in één keer aangepakt worden: per deelgebied zal het stationsgebied verbeterd worden. Het eerste deelgebied dat opgepakt is, is het zogenaamde Rijnsburgerblok. Dit deelgebied wordt in twee fasen uitgevoerd: deel 1 gelegen tussen het Stationsplein, Schuttersveld, Ballonpad en Stationsweg. Dit deelgebied, inmiddels 'Lorentz' gedoopt, is thans in aanbouw.

Rijnsburgerblok deel 2

Het tweede gedeelte van het Rijnsburgerblok bestaat uit de bouwkafeel tussen Ballonpad, Paviljoenshof, Stationsweg en de nieuwe Ballonstraat. Voor dit deelgebied heeft de raad op 30 mei 2017 een uitvoeringsbesluit vastgesteld. Dit deelgebied kan nu dus ontwikkeld gaan worden zodat uiteindelijk het gehele Rijnsburgerblok, deel 1 en deel 2, vernieuwd zijn en daarmee een bijzonder grote inbreng leveren aan de totale vernieuwing van het stationsgebied conform de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het bouwplan voor het Rijnsburgerblok deel 2 bestaat uit een sokkel met hotel en ABN AMRO-bank. Op de sokkel worden twee woontorens gebouwd met appartementen, één in het koopsegment, één in het (middeldure) huursegment.

Uw gemeenteraad heeft op 30 mei 2017 het uitvoeringsbesluit voor het Rijnsburgerblok deel 2 vastgesteld.

Doel:

De gemeente Leiden streeft naar een herontwikkeling van het stationsgebied en omgeving (STEO). Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vormen samen hiertoe de onderlegger. De volgende drie doelstellingen zijn het uitgangspunt:

- Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de belangrijkste entree van Leiden.
- Het versterken van de economische functie van het stationsgebied door het vinden van de optimale combinatie van wonen, werken en mobiliteit.
- Het bevorderen van bezoek aan de binnenstad vanuit het stationsgebied, zodat daar meer bestedingen plaatsvinden.

Het Rijnsburgerblok deel 2 is het vervolg op de bouw van Lorentz (Rijnsburgerblok deel 1). Samen vormen deze twee plannen het geheel Rijnsburgerblok. Het Rijnsburgerblok is het eerste deelgebied in het stationsgebied dat herontwikkeld wordt. Na oplevering van deze plannen zal een bruisend nieuw stukje stad ontstaan met diverse gemengde functies (woningen, kantoren, horeca, hotel, dienstverlening, fietsenstalling voor het station, etc.).

Het bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 2 maakt de ontwikkeling van het tweede Rijnsburgerblokproject mogelijk.

Kader:

- RV 10.0129 (Nota van uitgangspunten Stationsgebied)
- RV 11.0036 (Kaderbesluit Rijnsburgerblok)
- RV 12.0063 (Kaderbesluit Stationsgebied)
- RV 17.0031 (Uitvoeringsbesluit Rijnsburgerblok K3-4)

Overwegingen:

Bestemmingsplan

Om het bouwplan voor het Rijnsburgerblok deel 2 mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. In het huidige bestemmingsplan zijn de nieuwe

stedenbouwkundig principes van sokkel en setback niet opgenomen. Ook is een hotel, als onderdeel van het programma, niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan.

Informeren van belanghebbenden

Teneinde een zorgvuldige besluitvorming voor te bereiden en tegelijkertijd de vaart in de herontwikkeling van het stationsgebied te houden is er voor gekozen om voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure de direct betrokkenen te informeren. Hierbij is gekozen voor het voeren van zogenaamde 'keukentafelgesprekken' met de direct belanghebbenden zoals omwonenden en ondernemers in de directe omgeving.

Gedurende deze gesprekken is het voorlopige bouwplan gepresenteerd en konden suggesties worden gedaan voor verbetering van de plannen. Duidelijk was wel dat de contouren van het bouwplan al vast staan, evenals het programma. Aan de hand van deze gesprekken en vervolggesprekken is het bouwplan verder uitgewerkt. Deze uitwerking zit met name in details die voor de bestemmingsplanprocedure niet van belang zijn.

Naast de gesprekken voorafgaand aan de procedure is er een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en ondernemers in de nabijheid van het projectgebied. Deze avond werd druk bezocht. Tenslotte zijn na afloop van de zienswijzentermijn ook gesprekken gevoerd met de indieners van een zienswijze. De bevindingen van al deze gesprekken zijn verwerkt in de zienswijzennota.

Het ontwerptraject, waarbij omwonenden samen met de ontwikkelaar worden betrokken bij de uitwerking van onderdelen van het bouwplan, wordt voortgezet.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 8 zienswijzen door in totaal 16 personen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot diverse aanpassingen aan het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn weergegeven in de staat van wijzingen die ook onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. De conclusie luidt dat, met de doorgevoerde aanpassingen, het bestemmingsplan doorgang kan vinden: de zienswijzen hebben niet geleid tot nieuwe inzichten waardoor het beoogde bouwplan geen doorgang zou kunnen vinden.

De doorgevoerde aanpassingen hebben met name betrekking op het juridisch vastleggen van diverse duurzaamheidsmaatregelen: zo wordt via een nieuwe groenbestemming de aanleg van een deel van het nieuwe 'Ballonparkje' mogelijk en worden groene daken met een waterbuffercapaciteit verplicht gesteld.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 2' vast te stellen en daarmee ook 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. Daarmee wordt een belangrijke vervolgstap in de herontwikkeling van het stationsgebied gezet en wordt het gehele Rijnsburgerblok voltooid.

Duurzaamheid

De plannen voor het Rijnsburgerblok deel 2 worden op een zo duurzaam mogelijke wijze uitgevoerd. In de eerste plaats is de locatiekeuze een duurzame keuze: door transformatie van een binnenstedelijk gebied is geen extra ruimtebeslag nodig. Door compacter en in hogere dichtheid te bouwen dan de huidige situatie wordt een binnenstedelijke locatie nabij het openbaar vervoer beter benut. Door juist op deze locatie woningen en een hotel te bouwen wordt gestimuleerd dat bewoners en bezoekers gebruik zullen maken van de fiets en het openbaar vervoer. Ook lopend kunnen alle gewenste voorzieningen eenvoudig bereikt worden. Wonen in grote dichtheid rond het station voorkomt bouwen aan de rand van de stad in het weiland. Ter illustratie: bij het Rijnsburgerblok deel 1 (Lorentz) worden 160 woningen op 1,5 hectare bestaande bouwgrond gebouwd. Om hetzelfde aantal woningen als eengezinswoning te bouwen zou 8 hectare bouwgrond nodig zijn.

Naast de duurzame locatiekeuze is bij de ontwikkeling van het stationsgebied nog een extra stap gezet in het kader van duurzaamheid: de ambitie is om de 'duurzaamste kilometer van Nederland' te maken. Het door uw raad vastgestelde Beeldkwaliteitsplan Stationsgebied draagt hier ook aan bij: er rust een verplichting op de aanleg van groene daken. Deze groene daken worden nu ook juridisch afdwingbaar doordat zij in de regels van het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Ook de aanleg van het 'Ballonpark' wordt nog dwingender vastgelegd: door het openen van een nieuwe groenbestemming wordt ook echt geborgd dat het parkje groen wordt, dat wil zeggen: ook grotendeels onverhard en daarmee ook van waarde voor de opvang van regenwater en hittestress.

Het beoogde nieuwe gebouw zal op de volgende punten haar bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities:

- Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd.
- Zowel voor de levering van koude als warmte in het gebouw worden duurzame bronnen onderzocht. Er wordt een afweging gemaakt tussen collectieve systemen die in het stationsgebied aanwezig zijn en duurzame bronnen die op de locatie zelf te realiseren zijn, of een mix daarvan. In die afweging spelen beschikbaarheid, betrouwbaarheid, leveringsvoorwaarden en energieprestatie van de bronnen een rol.
- (De schil van) het gebouw zal minimaal aan het Bouwbesluit voldoen, onderzocht wordt op welke delen een verbetering ten opzichte van deze eisen te realiseren is. Hierbij valt te denken aan warmteterugwinning van het douchewater, CO₂ regeling van de ventilatie, energiezuinige verlichting en regeling daarvan, een verbeterde thermische isolatie bijvoorbeeld door triple glas, en zonwering.
- Het dak van het gebouw wordt groen ingericht. Dit groen dient meerdere doelen. Als eerste ziet het er aantrekkelijk uit. Het kan tevens gebruikt worden als leef- en foerageergebied voor fauna in het stationsgebied. Onder het groen komt een leeflaag die, naast het voorzien van water en voedingsstoffen voor het groen, kan dienen als extra isolatielaag voor het gebouw en temperatuurschommelingen buffert. In de winter houdt het gebouw meer warmte vast en in de zomer warmt het minder snel op. Een groen dak heeft in de zomer ook een koelend effect op de directe stedelijke omgeving. Het groene dak kan ook een rol spelen als waterbuffer in de waterbeheersing in het stationsgebied. Er wordt nog onderzocht hoe dit effect gemaximaliseerd kan worden ten bate van de gehele stationsomgeving.
- het Ballonpark zorgen voor een groenere omgeving dan in de huidige situatie en daarmee ook meer kansen voor vogels, insecten en als waterbuffer bij hevige regenval. De openbare ruimte rondom het plan moet nog worden ontworpen, maar ook hierin

worden de ambities ten aanzien van beperken van wateroverlast en hittestress, vergroening en vergroting van de biodiversiteit ingepast.

Het bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 2 is dan ook in overeenstemming met de duurzaamheidsambities van de gemeente Leiden.

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.

Inspraak/participatie:

Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Hiernaast is een bewonersavond georganiseerd waarin de (ruime) omgeving is uitgenodigd.

Deze avond is goed bezocht geweest.

Voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn in zogenaamde 'keukentafelgesprekken' de direct omwonenden geïnformeerd. Deze gesprekken zijn gehouden in het Goden Tulip Hotel, om de hoek van de beoogde ontwikkeling. Tijdens deze gesprekken zijn de omwonenden per straat (bijvoorbeeld Rijsburgersingel, Paviljoenshof) geïnformeerd over de plannen en kon meegedacht worden over de uitwerking ervan. Ook met de ondernemers van de Stationsweg en omgeving is zo'n gesprek gevoerd. Met een aantal belanghebbenden zijn meerdere contactmomenten geweest voorafgaand aan de formele procedure.

na afloop van de zienswijzentermijn zijn alle indieners van een zienswijze benaderd voor een gesprek om hun zienswijze toe te lichten. De resultaten van deze gesprekken zijn ook betrokken in de uiteindelijke beantwoording van de zienswijzen. Met een aantal direct omwonenden vindt nog een vervolg plaats waarin er samen met de ontwikkelaar gekeken wordt naar onder andere de opzet van de achtergevel van de beoogde nieuwbouw, alsmede de achterom van de beoogde nieuwbouw.

Met de eigenaar van Schuttersveld 9 en de eigenaar en bouwer van Lorentz vinden aparte gesprekken plaats over de bouwlogistiek.

Op deze manier is getracht op zo goed mogelijke wijze belanghebbenden bij de planvorming en de uitwerking te betrekken.

Evaluatie: Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie: Bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 2 (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen

- Zienswijzennota bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 2
- Staat van wijzigingen bestemmingsplan Rijsburgerblok deel 2

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 18.0069 van 2018), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 2' zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 2' d.d. juni 2018;
2. in dit bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 2' de in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 2' d.d. juni 2018 weergegeven wijzigingen door te voeren;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 2' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 2' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00135-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
5. de ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00135.dwg van het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 2' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,