



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Contact

P.J.V.M. Severijns
T 070 - 441 74 59
pjvm.severijns@pzh.nl

Postadres Provinciehuis

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum

Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk

PZH-2017-591838765

DOS-2017-0003112

Uw kenmerk

Bijlagen

Burgemeester en Wethouders van Leiden
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Onderwerp

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro inzake het voorontwerp
bestemmingplan (concept)
Ontwerpbestemmingsplan LBSP-Gorlaeus

Geacht college,

Inleiding

Op 24 maart 2017 hebt u ons het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierbij bericht ik u dat het plan aanleiding geeft tot een reactie inzake de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Dit beoordelingskader is vastgelegd in de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit (hierna: VRM) en de Verordening ruimte 2014 (hierna: de verordening). De VRM en de verordening zijn op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 augustus 2014 in werking getreden. In de verordening zijn regels opgenomen voor de borging en bescherming van provinciale belangen en het onderhavige plan is op één of meerdere punten niet conform dit beoordelingskader. Deze reactie vervangt niet een eventueel benodigde provinciale verklaring van geen bedenkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. We hebben de volgende opmerkingen.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Onderbouwing Ladder voor Duurzame verstedelijking

Juridisch.

Leiden Bio Science Park (LBSP) is een locatie die behoort tot de ruggengraat van de kennis- en diensteneconomie tussen Leiden en Dordrecht.. Het belang van het versterken van een locatie als LBS P door verdere campus ontwikkeling en functiemening wordt in de VRM onderschreven. Wij achten dan ook een goede onderbouwing - mede op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking - voor een verdere op de lange termijn gerichte ontwikkeling van belang. Hiervoor is geen blauwdruk. Vanwege het unieke en internationale karakter van de locatie zal bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking maatwerk nodig zijn. Met u is het om deze inzet zo scherp mogelijk te maken.



We missen de definitie uit de verordening voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nieuw is: nieuw ten opzichte van het bestaande, reeds gerealiseerde bouwwerk. Niet dus ten opzichte van wat het vigerende plan mogelijk maakt.

De cijfers van figuur 23 uit het Stec rapport, overgenomen in het voorliggende plan, vragen om enige toelichting. Betreft dit de plancapaciteit van de huidige bestemmingsplannen? Daarnaast is niet duidelijk of hier ook plancapaciteit is meegenomen voor wonen, hotelvoorzieningen en detailhandel. Met andere woorden gaat het om de life science bedrijven?

Er wordt ingezet op een vrij maximaal groeiprogramma voor LBSP de komende 20 jaar. Er zou ook ingezet kunnen worden op een variant tussen minimum en maximum groei. Hoewel we overtuigd zijn dat LBSP bijzonder is in de regio en ook in internationaal opzicht en dat het vloerquotiënt laag is ingeschat is er meer onderbouwing van het gekozen groeiprogramma nodig (zie ook hieronder bij economie).

Er staat in de ladderonderbouwing niets over de 780 woningen die er komen. Dit zou ons inziens ook een onderdeel van de stedelijke ontwikkeling en daarmee van de ladderonderbouwing moeten zijn. De geplande woningen zijn opgenomen in de planlijst van de door ons aanvaarde regionale woonvisie (zie ook hieronder bij "wonen"). Daarmee is de eerste trede van de ladderonderbouwing ingevuld..

Verder is het proces niet helemaal duidelijk. Is dit concept in de stuurgroep LBSP geweest en is er nog overwogen om de brancheringcommissie voor LBSP hier een advies over te laten geven. Dat laatste is weliswaar niet verplicht maar versterkt de onderbouwing voor de ladder.

Economie

De titel van de ladderonderbouwing van Stec heet "Bouwstenen voor de laddertoelichting voor LBSP". Wij vragen ons af in hoeverre dit nu de definitieve ladderonderbouwing is of dat uw gemeente nog met een eigen 'kopverhaal' komt? Het voorliggende plan geeft daar geen duidelijkheid over. Een kopverhaal is niet verplicht maar versterkt wel de onderbouwing van de ladder.

In het rapport van Stec wordt soms over Gorlaeus gesproken en soms over LBSP. Aangezien Gorlaeus een deelgebied is van het masterplan is niet duidelijk wat de reikwijdte is van de cijfers in het Stec-rapport. Ook in het plan is dit niet duidelijk. In het voorliggende plan is een nadere toelichting nodig op welk deel van het plan de cijfers betrekking hebben. .

Op pagina 13 van het Stec-rapport, onder het kopje "ruimtelijke effecten afgewogen" wordt aangegeven dat een aanzienlijk deel van de te vestigen bedrijven nieuw in de regio komt (en dus geen kantoor- of bedrijfsruimte achter laat). In een eerdere paragraaf bij bepaling van de marktregio wordt als argument gebruikt dat men uitgaat van een marktregio Holland Rijnland, omdat ondanks het internationale karakter van de campus er vooral ook veel bedrijven uit de regio Holland Rijnland zich naar verwachting zullen vestigen. Dit lijkt niet helemaal consistent. Het voorliggende plan geeft hier geen duidelijkheid over..

Intensivering van het eigen terrein is een positieve ontwikkeling. In de ladderonderbouwing wordt aangegeven dat gezien de unieke kwaliteit en bedrijvigheid die je wilt aantrekken op LBSP je uit kunt gaan van een hoog scenario. Echter in de behoeftebepaling van de provincie gaat Stec niet uit van een hoog scenario. Dit lijkt inconsequent en een nadere toelichting hierop is gewenst..

In het Sylvius deel lijkt geen ruimte te zijn (alleen uitbreiding categorie 1) voor meer gemengd bedrijven en kantoor achtige bedrijvigheid. Vanwege de onduidelijkheid is het wenselijk hierop enige toelichting in het plan op te nemen.

Als provincie onderschrijven wij dat de uitbreiding en ontwikkeling van een bijzonder concept als LBSP van groot belang is voor Leiden en voor de regio. Des te meer willen we Leiden erop wijzen dat zij vasthouden aan die unieke kwaliteit van de campus en scherp toezien op de brancheringsafspraken zoals opgesteld in de brancheringsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over detailhandel, HMC etc.

Wonen

In de regionale woonvisie is het plan aanvaard met realisatie in de periode 2020-2024. Het gaat om 740 woningen. Het plan past daarmee binnen de bandbreedte wbr-bp. Er is aangegeven in de planlijst dat het om een groen-stedelijk woonmilieu gaat. Wij zien vooral veel hoogbouw dus dit vraagt om een nadere toelichting. Ook de verruiming in het plan naar circa 780 woningen vraagt om een verduidelijkende toelichting. .

Infra

Het bestemmingsplan biedt voldoende flexibiliteit om OV in de toekomst een plek in te geven binnen verschillende scenario's. Wij hebben daarom verder geen aanvullende opmerkingen bij het concept ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens heb ik geconstateerd dat het plan op bovengenoemde punten onvoldoende rekening houdt met de betrokken provinciale belangen en ik verzoek u daarom om het plan op deze onderdelen aan te passen.

Dit is een gecoördineerde reactie van alle betrokken directies van de provincie.

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Hoogachtend,

ir. P.J.C.M. Murk
hoofd bureau Beoordeling

Deze brief is digitaal vastgesteld, hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.