

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 17.0104

B en W-besluit d.d.: 7-11-2017

B en W-besluit nr.: 17.0534

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan LBSP-Gorlaeus

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan LBSP – Gorlaeus.

Doel:

Het vaststellen van een adequate juridisch – planologische regeling om de voorgenomen ontwikkelingen uit het masterplan Leiden Bio Science Park – Gorlaeus mogelijk te maken.

Kader:

1. Masterplan Leiden Bio Science Park – Gorlaeus

Het Masterplan is op 16 februari 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Hoofddoelen van het project Leiden Bio Science Park zijn:

- Het vergroten van de vestigingsmogelijkheden in het park;
- Het vergroten van de werkgelegenheid in de Life Science & Health sector;
- Het verbeteren van de bereikbaarheid en de kwaliteit van openbare ruimte;

Voor het plangebied 'LBSP – Gorlaeus' zijn als extra doelen gesteld:

- Het verbeteren van de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers;
- Het versterken van het campuskarakter;
- Het vergroten van de duurzaamheid.

2. Exploitatieovereenkomst Leiden Bio Science Park.

Deze overeenkomst met de Universiteit Leiden is in 2009 vastgesteld en inmiddels voorzien van twee Addenda. Volgens deze overeenkomst spant de gemeente zich in om de in het Masterplan voorziene ontwikkeling mogelijk te maken.

3. Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

4. Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het daarop gebaseerde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) worden de verplichtingen inzake milieueffectrapportage geregeld. Deze regelgeving is gebaseerd op Europese regelgeving. Doel van het instrument

milieueffectrapportage (m.e.r.) is om de milieuaspecten volwaardig mee te kunnen nemen in de besluitvorming.

Overwegingen:

Masterplan Leiden Bio Science Park

In 2009 is door de gemeente Leiden in samenwerking met de Universiteit Leiden het Masterplan Leiden Bio Science Park (LBSP) 'de Hollandse Campus' opgesteld. Hierin zijn de ambities voor de gebiedsontwikkeling van het hele plangebied vastgelegd. Voor de meest westelijke gebiedsdelen is door uw raad in februari 2017 het Masterplan Hollandse Campus vervangen door het Masterplan LBSP – Gorlaeus. Dit was nodig omdat het oorspronkelijke plan niet uitvoerbaar bleek.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequate juridische regeling om de voorgenomen ontwikkelingen uit het masterplan Leiden Bio Science Park – Gorlaeus mogelijk te maken. Met het vaststellen van dit plan wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de realisatie van de doelstellingen voor dit plangebied (zie kader).

Milieueffectrapportage-beoordeling LBSP-Gorlaeus

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. De gevallen in onderdeel D zijn overigens indicatief.

Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer (D 11.2), geldt een mer-beoordelingsplicht.

Met de ontwikkeling van het plangebied zal sprake zijn van een overschrijding van de drempelwaarde voor wat betreft de bedrijfsvloeroppervlakte. Voor het bestemmingsplan geldt daarom een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Om te onderzoeken wat de gevolgen zijn voor natuur en milieu heeft Adviesbureau Tauw een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. In de notitie is Tauw ingegaan op de m.e.r. verplichtingen, de kenmerken van het LBSP project en de potentiële effecten. Op basis van deze m.e.r. beoordeling kan geconcludeerd worden dat er mogelijk negatieve effecten optreden op de thema's archeologie en natuur. Voor deze thema's zijn echter verschillende mogelijkheden om effecten te voorkomen of te verzachten. Significante effecten op Natura 2000 gebieden treden niet op. Op de overige thema's zijn de effecten niet aanwezig of zeer gering. Daarnaast zijn er ook positieve effecten te verwachten op het thema landschap.

Voor wat betreft het thema natuur moet worden opgemerkt dat het plangebied is aangemeld als prioritair project in het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en in de geactualiseerde lijst van prioritaire projecten is opgenomen. Gedurende de PAS-periode tot 2021 is in het kader van stikstofdepositie ontwikkelingsruimte gereserveerd voor het prioritaire project Leiden Bio Science Park.

De effecten op de omgeving zijn dus gering te noemen. Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan geconcludeerd worden dat het opstellen van een MER niet nodig is en geen toegevoegde waarde heeft. Bovenstaande conclusie in de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling maakt dat het college bij het ontwerpbestemmingsplan heeft besloten geen Milieueffectrapport (MER) op te laten stellen.

Motie Biodiversiteit in het Leiden Bio Science Park' (16.0131/1)

Het college geeft de raad in juli geïnformeerd over de uitvoering van deze motie. Er zijn een kerngroep en enkele werkgroepen ingesteld die het college hierover in 2018 zullen adviseren. Door de herbestemming van terreinen (o.a. van sport naar bedrijven) zullen bestaande natuurwaarden verloren gaan. Het bestemmingsplan faciliteert daarnaast de mogelijkheden om nieuwe natuur te maken en de biodiversiteit te versterken door ruime bestemmingsplanbepalingen.

Motie Kaders voor woonvorm studenthotel in LBSP-Gorlaeus (16.031.05)

In deze motie is het college verzocht om bij de uitwerking van een studentenhotel in het plangebied de woonvorm moet vallen binnen het huurrecht-bescherming en rekening te houden met de in de horecavisie gestelde kaders. Tevens is verzocht met de Universiteit in gesprek te gaan om huisvesting voor internationale studenten beter bereikbaar te maken voor deze doelgroep.

Als uitwerking van deze motie is in het bestemmingsplan geen hotelbestemming opgenomen maar wel een wijzigingsbevoegdheid voor het college van B en W. Het college kan alleen van deze bevoegdheid gebruik maken indien:

- bij het te realiseren studenthotel de woonduur/verblijf op basis van een overeenkomst is verbonden aan een inschrijving of aanstelling bij een onderwijsinstelling en;
- het te realiseren studenthotel zich in de zomerperiode niet zal richten op reguliere hotelovernachtingen

Daarnaast heeft overleg plaats gevonden met de Universiteit waaruit blijkt dat wellicht ook internationale studentenhuishuisvesting mogelijk is zonder hotelbestemming. De Universiteit wil in het LBSP-Entreegebied een groot aantal (300-600) wooneenheden realiseren voor internationale studenten. Voor dit Entreegebied is inmiddels de selectie van een marktpartij gestart.

Verder geldt dat zowel bewoners van zelfstandige als van onzelfstandige woningen (zoals studentenwoningen) huurbescherming hebben. Er gelden echter wel speciale regels voor tijdelijke huur. Indien er een tijdelijk contract voor bepaalde tijd van maximaal 2 jaar (zelfstandig woning) of maximaal 5 jaar (onzelfstandige woning) is afgesloten dan eindigt de huur automatisch bij afloop van het contract. De verhuurder moet dit dan wel minimaal 1 en maximaal 3 maanden voor het eind van de huur schriftelijk aan de huurder bevestigen. Een huurder kan het contract wel tussentijds opzeggen. Een huurcontract voor bepaalde tijd van meer dan 2 jaar (zelfstandige woning) of 5 jaar (onzelfstandige woning) is geen tijdelijk contract. De huur eindigt dan dus niet automatisch bij afloop van de bepaalde tijd. Kortom, er is in huurbescherming voorzien.

Motie 'Verantwoorde bouwhoogten' in het kader van Masterplan LBSP-Gorlaeus (16.031.04)

In deze motie wordt het college verzocht waar mogelijk een 'zichtlijnen paragraaf' in het bestemmingsplan op te nemen. Deze zichtlijnen paragraaf is opgenomen in paragraaf 2.4 van de toelichting.

Resultaten vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is reeds vanaf het masterplan overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid – Holland. De provincie Zuid – Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben daarnaast op grond van het concept ontwerpbestemmingsplan aangegeven akkoord te zijn met

het plan. De reacties van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid - Holland zijn verwerkt in het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan LBSP-Gorlaeus heeft vanaf vrijdag 30 juni 2017 tot en met donderdag 10 augustus 2017 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn negen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassingen. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen aan de orde. Korte tijdshelpe wordt voor de wijzigingen naar de zienswijzennota verwezen.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'LBSP - Gorlaeus' vast te stellen en daarbij in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de staat van wijzigingen.

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.

Financiën:

Het gebied waarop het bestemmingsplan Gorlaeus betrekking heeft is voor een belangrijk gedeelte in eigendom van de Universiteit Leiden. De universiteit heeft als grondeigenaar en gebiedsontwikkelaar voor het plangebied berekeningen opgesteld voor zowel de grondexploitatie als de Parkeerexploitatie.

In een exploitatieovereenkomst tussen de betrokken partijen (gemeente en Universiteit Leiden) is een aantal afspraken vastgelegd over de onderlinge samenwerkingsvorm, rolverdeling en verantwoordelijkheden. Voor het deelgebied LBSP-west is een aanvullende overeenkomst (2e Addendum) opgesteld met specifieke afspraken over dit plangebied. De exploitatieovereenkomst en het Addendum vormen de anterieure overeenkomst voor toekomstige ontwikkelingen.

Voor de reconstructie van gemeentelijke infrastructuur en de mogelijke verwerving van gronden heeft de gemeente in de gemeentebegroting middelen gereserveerd voor de uitvoering van het plan.

Daarmee wordt de economische uitvoerbaarheid van het totale plan voldoende aangetoond.

Inspraak/participatie:

Op grond van de Participatie- en inspraakverordening 2012 hoeft er geen inspraak dan wel participatie te worden verleend over een beleidsvoornemen dat rechtstreeks voortvloeit uit een ander beleidsvoornemen, waarover reeds participatie of inspraak is geweest.

Over het Masterplan LBSP-Gorlaeus hebben er meerdere rondes van consultatie plaatsgevonden. Tevens is er inspraak verleend en is er een informatie avond gehouden. Naar aanleiding hiervan is het Masterplan op 16 februari 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Om

deze reden is er voor gekozen om af te zien van het verlenen van participatie en inspraak met betrekking tot onderhavig bestemmingsplan en de voorontwerpfase over te slaan.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

- Bestemmingsplan LBSP - Gorlaeus inclusief geanonimiseerde zienswijzennota en staat van wijzigingen.
- Vertrouwelijke lijst van indieners

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 17.0104 van 2017), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'LBSP-Gorlaeus' en in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijzen zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan LBSP - Gorlaeus' d.d. november 2017;
2. In dit bestemmingsplan 'LBSP-Gorlaeus' de in de 'Staat van wijzigingen' d.d. november 2017 weergegeven wijzigingen door te voeren;
3. Ten behoeve van dit bestemmingsplan 'LBSP - Gorlaeus' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'LBSP - Gorlaeus' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00138-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
5. de ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00138.dwg van het bestemmingsplan 'LBSP-Gorlaeus' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 19 december 2017,

de Griffier,

de Voorzitter,

