

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.:

B en W-besluit d.d.: 13-11-2018

B en W-besluit nr.: 18.0476



Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Schipholweg 130

Aanleiding:

Inleiding

Ontwikkelaar Du Prie en de Veiligheidsregio Hollands-Midden (VRHM) zijn voornemens om aan de Schipholweg 130 een nieuwbouwcomplex te bouwen bestaande uit een nieuwe brandweerkazerne en circa 140 appartementen. Hiertoe dient het bestaande pand op deze locatie, tot voor kort in gebruik als postkantoor en postdistributiebedrijf van PostNL, gesloopt te worden.

PostNL heeft aangegeven de locatie Schipholweg 130 niet meer nodig te hebben voor haar activiteiten. Het pand staat inmiddels leeg en wordt anti-kraak bewoond. Het betreft een specifiek bedrijfspand met beperkte andere gebruiksmogelijkheden. Sloop en nieuwbouw is dus een logische vervolgstap: een goed voorbeeld van binnenstedelijke transformatie.

Via het bestemmingsplan Schipholweg 130 wordt deze functiewijziging mogelijk gemaakt.

Aanleiding nieuwe brandweerkazerne

Momenteel heeft de VRHM in de gemeente Leiden twee kazernes in gebruik: aan de Gooimeerlaan in Leiden-Noord en aan de Rooseveltstraat in Leiden-Zuid. In Oegstgeest en Leiderdorp bevinden zich kleine kazernes voor de vrijwillige brandweer.

De VRHM heeft sinds 2009 plannen voor de bouw van een nieuwe brandweerkazerne aan de Schipholweg in Leiden. Aanleiding voor de nieuwbouw is drieledig:

- Ten eerste is de kazerne aan de Gooimeerlaan verouderd en aan vervanging toe.
- Ten tweede is een verbetering van de aanrijtiden van de brandweer zeer gewenst, omdat de bereikbaarheid van het centrum van Leiden niet optimaal is.
- Tenslotte is er kans op (noodzakelijke) besparingen doordat de kazernes van Oegstgeest en Leiderdorp gesloten kunnen worden op het moment dat de nieuwe kazerne in gebruik is genomen.

Woningbouw

Naast de bouw van een brandweerkazerne leent deze locatie zich ook voor aanvullende functies: de bouwlocatie is dusdanig groot dat er naast een brandweerkazerne nog een aanvullend programma mogelijk is.

Voor dit aanvullende programma is gekozen voor een woonfunctie: op basis van het beleidsakkoord 2018-2022 dienen er in Leiden 8.500 woningen bijgebouwd te worden. Deze locatie biedt een

uitgelezen kans om in de directe nabijheid van het station Leiden Centraal een flink aantal woningen (maximaal 180) te bouwen. De woningen worden in het segment 'markt-huur' gebouwd en zijn met name bedoeld voor starters.

Doel:

het gebouw aan de Schipholweg 130 heeft haar functie van postkantoor en postdistributiepunt verloren. Dit biedt een goede kans om de brandweer op een door hen zeer gewenste locatie te huisvesten alsmede een flink aantal woningen nabij het station te bouwen. Via het bestemmingsplan 'Schipholweg 130' wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Doel van het raadsvoorstel is dan ook om via het bestemmingsplan de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Kader:

- vigerend bestemmingsplan 'Schuttersveld e.o.'
- besluit van de brandweer tot nieuwbouw op de locatie Schipholweg 130, resulterend in aankoop van het pand met bijbehorende gronden
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Overwegingen:Bestemmingsplan

Het beoogde bouwplan aan de Schipholweg 130 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: woningbouw is volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan op deze locatie.

Er dient dus een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden waarin het beoogde bouwplan mogelijk wordt gemaakt.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen: een ontwerpplan is ter visie gelegd voor zienswijzen. Na beantwoording van de zienswijzen kan uw raad een besluit nemen over de vaststelling van het plan.

Participatie

Het plan is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Daarnaast is een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Ook is het plan besproken in bijeenkomsten met de ondernemersvereniging Schipholweg.

Zienswijzen

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

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot enkele 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 betrekking op het opnemen van een dubbelbestemming 'Leiding-Hoogspanning' alsmede een onderzoek naar trillingshinder als gevolg van railverkeer. Ook is de toelichting op diverse punten aangevuld.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Schipholweg 130' 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 de zeer gewenste nieuwe brandweerkazerne alsmede een flink aantal nieuwe woningen nabij het station mogelijk.

Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw

Dit bestemmingsplan Schipholweg 130 is opgesteld met de gedachte van duurzame stedenbouw. De basis voor de gemaakte keuzes wordt gevormd door de volgende aspecten:

- compact bouwen;
- functiemenging;
- transformatie in de bestaande stad en niet bouwen in het buitengebied (geen nieuw ruimtebeslag);
- intensief gebruik in nabijheid van een knooppunt om autoverkeer te beperken.

Van drie naar één locatie

De nieuwbouw van een compacte brandweerkazerne op deze locatie betekent dat er drie verouderde brandweerkazernes gesloten gaan worden: Leiden Noord aan de Gooimeerlaan, Oegstgeest en Leiderdorp. Dit zijn alle drie kazernes die op dit moment niet (meer) voldoen aan eisen ten aanzien van duurzaamheid. De vervanging van drie verouderde kazernes door één compacte nieuwe kazerne levert dus ook een grote winst op in het kader van duurzaamheid: minder ruimtebeslag, minder energieverbruik.

Nieuwbouw

Het beoogde nieuwe gebouw op de locatie Schipholweg 130 zal op de volgende punten haar bijdrage leveren aan de duurzaamheidsambities:

- het gebouw wordt gasloos uitgevoerd;
- het dak van het gebouw wordt gedeeltelijk als groen dak ingericht. Deze verplichting is ook in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd waarmee dit het tweede bestemmingsplan, na het Rijnsburgerblok deel 2, is waarin de verplichting van een groen dak in de regels wordt vastgelegd en daarmee juridisch afdwingbaar is;
- het dak van de het gebouw zal een flink aantal zonnepanelen krijgen;
- Een gedeelte van de grond behorende bij het huidige PostNL-gebouw is thans verhard en in gebruik (geweest) als parkeerplaats. Deze verharding wordt weggehaald en maakt plaats voor groen. Hiermee wordt het verharde oppervlakte van het perceel verminderd.

Groen

In de nieuwe situatie zal er meer groen komen dan in de huidige situatie: de locatie is nu geheel verhard, zonder groen. De nieuwe bebouwing zal deels een groen dak krijgen, de binnenhoven tussen de woningen krijgen een groene inrichting en aan de kant van de Oegstgeesterweg zal een deel van het huidige parkeerterrein plaats maken voor groen.

Sociale woningbouw

De nieuwbouw zal geen sociale woningbouw bevatten. Wel ligt de huurprijs van de nieuwbouwappartementen op een zodanig niveau dat deze in de prijsklasse net boven sociale woningbouw zal liggen. Daarmee draagt dit plan wel in belangrijke mate bij aan doorstroming en het voorzien van huisvesting voor diegene die niet (meer) in aanmerking komen voor sociale woningbouw maar die commerciële huur- of koopprijzen (nog) niet kunnen betalen. Het bouwplan levert hiermee een welkome aanvulling aan de woningvoorraad.

Het bestemmingsplan is flexibel gehouden in die zin, dat het maximum aantal woningen in het bestemmingsplan 180 bedraagt. Het aantal woningen in het ontwikkelde bouwplan is 145. Indien blijkt dat er grote vraag is naar kleinere appartementen (studio's), dan kunnen woningen eenvoudig gesplitst worden in kleineren appartementen (en later ook weer samengevoegd worden). Hiermee is het bouwplan zeer flexibel en kan in de loop van de jaren worden aangepast aan de behoefte van de woningzoekenden.

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 gemeenteground 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. Ook is het plan meerdere keren besproken in bijeenkomsten met de ondernemersvereniging Schipholweg.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

- Bestemmingsplan Schipholweg 130 (bestaande uit: verbeelding, regels, toelichting, bijlage bij regels en bijlage bij toelichting)
- Zienswijzennota
- Staat van wijzigingen

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

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

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Schipholweg 130' zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Schipholweg 130' d.d. november 2018;
2. in dit bestemmingsplan 'Schipholweg 130' de in de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan Schipholweg 130' d.d. november 2018 weergegeven wijzigingen door te voeren;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan 'Schipholweg 130' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Schipholweg 130' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00142-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
5. de ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00142.dwg van het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 2' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier, de Voorzitter,

Portefeuillehouder:

F. Spijker (Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen)