

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0072

B en W-besluit d.d.: 06-07-2021

B en W-besluit nr.: 21.0363

Z20FC2EF78B

Naam programma:

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Groenordbedrijven

Aanleiding:

De herontwikkeling van het bedrijventerrein is onderdeel van de herontwikkeling van het voormalige Groenordhallenterrein en omgeving. Het plan is onderdeel van het Masterplan Groenord 2016 (onderdeel van het uitvoeringsbesluit Groenord Noord 2016, bedrijventerreinen en randen RV 16.0097) en is daarmee ook onderdeel geweest van het doorlopen participatieproces.

In navolging van de gesloten reserveringsovereenkomst (BW 20.0350) worden in het plangebied bedrijfsunits gerealiseerd waarbij ook de mogelijkheid voor de vestiging van een boulderhal wordt meegenomen.

Naast bedrijfsfuncties worden in het bestemmingsplan aanvullende functies mogelijk gemaakt, zoals niet-geluidgevoelige maatschappelijke functies, wellness voorzieningen, sportvoorzieningen en particuliere- en zakelijke dienstverlening. Dit is in lijn met de Nota Werklandschappen en de Ruimtelijke strategie bedrijventerreinen 2020-2030. De units zijn ideaal voor startende ondernemers in het midden en kleinbedrijf. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De units worden via een ontsluitingsweg op de Gabriël Metzstraat ontsloten.

De beoogde plannen voor deze locatie zijn vertaald in een ontwerp bestemmingsplan Groenordbedrijven dat ter inzage heeft gelegen in de periode van 5 februari 2021 tot 19 maart 2021. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat opgenomen en beantwoord in de 'Zienswijzennota' behorende bij het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben er toe geleid dat het bouwvlak van de ontwikkeling zodanig is verschoven dat aan de noordzijde meer groen behouden kan blijven.

Doel:

Vaststelling bestemmingsplan Groenordbedrijven waarmee deze ontwikkeling van bedrijfsunits met de mogelijkheid van een boulderhal, planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Kader:

- Vigerend bestemmingsplan Leiden Noord
- Masterplan Groennoord 2016
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Overwegingen:Inleiding

De locatie van het bestemmingsplan is gelegen aan de Gabriel Metzstraat en maakt onderdeel uit van het voormalige terrein van de Groennoordhallen op het bedrijventerrein de Hallen. Het is een braakliggend terrein dat grenst aan de Slaaghsloot en aan de Stadspolderweg.

Het bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord (2007) rust er op deze gronden grotendeels een uit te werken bestemming met een bouwverbod. Het bouwplan met de bedrijfsfuncties past binnen de uitwerkingsregels van de geldende uit te werken bestemming van het vigerende bestemmingsplan. De gewenste functieverruiming op de locatie past niet binnen de uitwerkingsregels, het gaat dan om niet-geluidgevoelige maatschappelijke functies, wellness-, sportvoorzieningen en dienstverlening. Tevens wordt de mogelijkheid voor een boulderhal opgenomen. Een andere strijdigheid met het vigerende plan is dat een deel van de ontwikkeling wordt voorgesteld op de bestemming 'Verblijfs gebied (Vb), daar zijn de beoogde bedrijfsunits niet toegestaan.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een ontsluitingsweg vanaf de Gabriël Metzstraat aangelegd. Hier is nu een trapveldje gelegen, dit is onderdeel van de aanwezige natuurspeeltuin. Het trapveld zal worden behouden voor de buurt en wordt daarom, binnen de huidige speeltuin verplaatst. De verplaatsing zal in overleg met de (kinderen uit de) buurt goed worden ingepast in de natuurspeeltuin.

Duurzaamheid

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

- compact bouwen;
- functiemenging;
- bouwen in de bestaande stad (geen nieuw ruimtebeslag).

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

- het gebouw wordt gasloos uitgevoerd;
- bij de bouw zal zo veel als mogelijk gebruik worden gemaakt van natuurlijke materialen die herbruikbaar zijn;
- er wordt gestreefd naar het gebruik van duurzame energiebronnen, zoals zonne-energie;

Met het oog op klimaatadaptatie en groen gelden de volgende uitgangspunten:

- bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden en gecompenseerd als deze niet op de huidige plek behouden kunnen blijven;
- een gedeelte van de gevels wordt groen ingericht;

- de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in open verharding, zodat het regenwater goed afgevoerd kan worden;
- de ecologische zone aan de achterzijde wordt behouden;
- er wordt onderzocht of het toepassen van sedum op de daken mogelijk is.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen: een ontwerpplan is ter visie gelegd voor zienswijzen.

Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Groenordbedrijven d.d. juni 2021'. De naar voren gebrachte zienswijzen zien voornamelijk op de volgende thema's:

- De voorgestelde ontsluiting
- De wijziging van de natuurspeeltuin
- De afname van het groen

De ingediende zienswijze met betrekking tot de afname van groen in het gebied heeft mede geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Door het bouwvlak van de ontwikkeling richting het zuidoosten te verschuiven zal er aan de noordzijde van het plangebied meer groen behouden kunnen blijven. Met deze aanpassing blijven meer bomen gehandhaafd en er is sprake van een stevigere ecologische structuur langs de Slaaghsloot. In het bestemmingsplan worden de delen die groen moeten blijven geformaliseerd door het opnemen van de bestemming Groen. In het zuiden houden we daarbij rekening met een nieuwe locatie voor het te verplaatsen trapveld.

In de fase tussen ontwerp en vaststelling is ook een aantal ambtelijke wijzigingen wenselijk gebleken. Deze hebben betrekking op:

- De aanpassing van een klein deel van het bouwvlak dat was gelegen in de veiligheidszone van een hogedruk aardgasleiding. Met de aanpassing wordt voldaan aan alle veiligheidseisen;
- Voldoen aan het uitgangspunt om zoveel mogelijk aanwezige bomen te behouden. Door aanpassing van het bouwvlak kunnen we meer groen behouden in de ecologische zone langs de Slaaghsloot;
- Een extra aansluiting op het bestaande fietspad aan de noordzijde van het plangebied realiseren ten behoeve van de toegankelijkheid voor hulpdiensten in geval van calamiteiten;
- Vanwege ophoging van het maaiveld wijzigt het huidige peil en dat heeft gevolgen voor de toegestane bouwhoogte op de locatie in relatie tot de aanwezige molenbiotoop. Om hieraan te kunnen blijven voldoen wijzigt de toegestane hoogtelijn van 9 meter ten opzichte van de eerdere opgenomen hoogte in het ontwerpbestemmingsplan. Met deze aanpassing op de verbeelding wordt voldaan aan de aanwezige molenbiotoop.

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.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Groenoordbedrijven' vast te stellen en daarmee ook in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen.

Financiën:

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure alsmede de overige kosten, zullen op basis van een koopovereenkomst verhaald worden op de ontwikkelaar.

Inspraak/participatie:

Het ontwerpbestemmingsplan is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd. Daarnaast zijn omwonenden per brief geïnformeerd. Vooraf aan deze procedure zijn de wijkverenigingen in het gebied geïnformeerd over de plannen en samen met de wijkvertegenwoordigers is de brief aan de omwonenden opgesteld.

Bijgevoegde informatie:

1. Zienswijzennota (samenvatting en beantwoording zienswijzen, ambtshalve wijzigingen) d.d. juni 2021;
2. Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00170-0301, genaamd "bestemmingsplan Groenoordbedrijven", bestaande uit een toelichting, regels en bijlagen;
3. Verbeelding bestemmingsplan Groenoordbedrijven

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0072 van 6 juli 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzingen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Groenoordbedrijven' zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Groenoordbedrijven' d.d. juni 2021 en deze als bijlage toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Groenoordbedrijven';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Groenoordbedrijven', aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. Het bestemmingsplan 'Groenoordbedrijven' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00170-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
4. De ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00170.dwg van het bestemmingsplan 'Groenoordbedrijven' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 9 november 2021,

de Griffier,

dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink