

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 23.0062

B en W-besluit d.d.: 04-07-2023

B en W-besluit nr.: 23.0322

Z25CB9739BD

Naam programma:

06 Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Morspoortgebied

Aanleiding:

Gebiedsvisie Stationsgebied

Uw raad heeft in 2021 de 'Gebiedsvisie Stationsgebied' vastgesteld. Deze visie is, na een uitvoerig participatietraject, vastgesteld en biedt daarmee een duidelijk kader voor de herontwikkeling van het stationsgebied rond Leiden Centraal.

Morspoortgebied

Het Morspoortgebied, gelegen tussen de Plesmanlaan, Morssingel, Morsweg, Morspad, Paul Krugerstraat en de spoorlijn, is onderdeel van de wijk Transvaal maar maakt nadrukkelijk ook een onderdeel uit van het stationsgebied. In de gebiedsvisie voor het stationsgebied zijn dan ook kaders voor herontwikkeling van het Morspoortgebied opgenomen. De belangrijkste kaders zijn:

- circa 30.600 m2 wonen;
- circa 8.100 m2 overig (exclusief autoparkeren).
- voor wonen geldt (op basis van het collegeakkoord) de eis dat minimaal 35% in de sociale huursector moet vallen;
- het gebied is aangewezen als reservering voor mogelijke parkeervoorziening.

Het Morspoortgebied huisvest nu onder andere het sociaal pension, de Morspoortgarage (autoparkeergarage) en het kantoorgebouw Stationsplein 107.

De opgave voor het Morspoortgebied is om in de toekomst een sterke, duurzame verbinding tussen de historische binnenstad en de wijk Transvaal te maken. Het uitgangspunt voor de herinrichting van het Morspoortgebied is een woonbuurt te maken die aansluit op de bestaande buurt. De huidige tweedeling in bebouwing, van kleinschalige bouwblokken en grootschalige losstaande bebouwing, krijgt samenhang door de bestaande smalle straatjes in de nieuwe buurt door te trekken. Met het plaatsen van gesloten bouwblokken binnen het patroon van straatjes rondom het centraal gelegen buurtpark ontstaat er eenheid tussen oud en nieuw.

Bestemmingsplan Morspoortgebied

Op basis van bovenstaande kaders heeft het college in 2022 besloten om een ontwerpbestemmingsplan voor het Morspoortgebied voor zienswijzen vast te stellen. In dit ontwerpbestemmingsplan zijn de kaders uit de gebiedsvisie vertaald naar een juridisch-planologisch document: het bestemmingsplan.

Binnen de ruimtelijke uitgangspunten uit de gebiedsvisie is het programma geoptimaliseerd tot:

- maximaal 500 woningen (waarvan minimaal 35% sociale huur);
- maximaal 50 zorgwoningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder een sociaal pension;
- maximaal 2.000 m² overige functies (cultuur en ontspanning, dienstverlening, maatschappelijk en kantoor);
- voor autoparkeren is een (mogelijk deels) ondergrondse parkeergarage voor maximaal 675 auto's opgenomen.

Het programmatisch kader heeft tot doel om een woonwijk mogelijk te maken waar tevens ruimte is voor stedelijke en aanvullende functies.

Zienswijzen

Nadat het college in 2022 heeft besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen, is een zienswijzentermijn opgestart. Gedurende zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze met betrekking tot het bestemmingsplan in te dienen. Binnen de zienswijzeperiode zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn beantwoord in een zienswijzennota die bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Daarnaast wordt ook een aantal ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Alle wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen' die bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Conclusie

De eindconclusie is dat het bestemmingsplan, na het doorvoeren van de diverse aanpassingen, ter vaststelling aan uw raad aangeboden kan worden.

Doel:

Het doel is het herontwikkelen van het Morspoortgebied tot een aantrekkelijke, autoluwe woonwijk. Om dit mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Dit besluit beoogt die aanpassing.

Kader:

- Omgevingsvisie Leiden 1.1 (2021)
- Gebiedsvisie Stationsgebied (2021)
- Mobiliteitsnota 2020-2030 (2020)

Overwegingen:

Planbeschrijving

Het bestemmingsplan Morspoortgebied heeft betrekking op het gebied tussen -ruwweg- de Morssingel, Morsweg, Morspad, Paul Krugerstraat en de spoorlijn. Dit gebied is een onderdeel van de wijk Transvaal en ligt tegen het stationsgebied aan. In het gebied bevindt zich thans:

- kantoorgebouw Stationsplein 107;
- Morspoort parkeergarage;
- sociaal pension in de Morspoortkazerne;
- bunker uit WOII;
- parkje.

Het plan voor het Morspoortgebied bestaat uit de sloop van het kantoorgebouw, de parkeergarage en de kazerne en nieuwbouw van:

- een woonwijk met maximaal 500 woningen;
- een nieuw sociaal pension met maximaal 50 zorgwoningen;
- een nieuwe parkeergarage voor maximaal 675 auto's;
- diverse gemengde functies (dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, cultuur en ontspanning);
- en nieuwe openbare ruimte volgens een nieuw stratenpatroon, aansluitend op de historie van de wijk.

De nieuwe woningen worden verdeeld over vier bouwblokken: blok M1(a), blok M1(b), blok M2 en blok M3. Op de blokken M1a en M2 mag een toren worden gebouwd van 50 respectievelijk 30 meter hoog.

De blokken M2 en M3 zijn gebouwd rond een groene binnenhof.

In het plan komen minimaal 35% sociale huurwoningen. Ook het sociaal pension is in de beoogde nieuwbouw opgenomen en specifiek op de verbeelding opgenomen.

De Morspoortgarage zal plaats maken voor een nieuwe ondergrondse Morspoortgarage.

Het buurtparkje blijft, in aangepaste vorm, behouden. Daarnaast blijft de groenzone langs de Morsweg behouden en komt er een groenstrook langs het spoor bij.

Gebiedsvisie Stationsgebied

Het bestemmingsplan Morspoortgebied is gebaseerd op de gebiedsvisie voor het stationsgebied die in de zomer van 2021 door uw raad is vastgesteld. In deze gebiedsvisie is het Morspoortgebied nadrukkelijk opgenomen als onderdeel van het stationsgebied. De stedenbouwkundige kaders die in de gebiedsvisie zijn opgenomen (rooilijnen, stratenpatroon, bouwhoogtes) zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Ook het programma dat in het bestemmingsplan staat opgenomen vloeit voort uit de gebiedsvisie waarin het Morspoortgebied primair als nieuw woongebied is gedacht.

Het bestemmingsplan Morspoortgebied valt dus binnen de kaders die door uw raad zijn vastgelegd in de gebiedsvisie.

Procedure bestemmingsplan

Nadat het college in 2022 heeft besloten om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen, is een zienswijzentermijn gestart: het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen zodat eenieder er kennis van kon nemen en eventueel een zienswijze kon indienen.

In deze periode zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze door vier personen is ondertekend. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk.

Deze zienswijzen zijn beantwoord in een zienswijzennota. De meeste ingediende zienswijzen hebben betrekking op een aantal thema's:

- (de vergroting van) het sociaal pension;
- het parkeren en het gebruik van de parkeergarage en
- het (verdwijnen van) openbaar groen.

Een gedeelte van de zienswijzen nemen wij over: in de zienswijzen zijn enkele goede suggesties opgenomen die het bestemmingsplan verbeteren. Deze suggesties zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- de locatie waar het sociaal pension mag komen wordt specifiek op de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven. Hiermee wordt precies vastgelegd waar het sociaal pension mag komen. Hiermee wordt van te voren duidelijkheid geschapen over de uiteindelijke locatie van het sociaal pension in de buurt. Deze locatie maakt ook dat het

sociaal pension zo goed mogelijk in de buurt ingepast kan worden met een buitenruimte die afgeschermd van de rest van de buurt is;

- zowel de (bestaande) groenstrook langs de Morsweg als de (nieuwe) binnenhof van M3 krijgen een groenbestemming in de plaats van een verkeersbestemming. Ook de strook grond langs het spoor krijgt een groenbestemming. Binnen deze groenbestemming zijn voet- en fietspaden ook toegestaan. In het bestemmingsplangebied is het uitgangspunt dat hetzelfde aantal bomen terug zal komen als dat er nu staat: 121 bomen. Daarnaast zal er geïnvesteerd worden in betere groeicondities voor de bomen en het vergroten van de ecologische waarde. Het grootste deel van de bomen zal gekapt of verplant moeten worden (maximaal 98 stuks) omdat deze zich bevinden op toekomstige bouwplekken of de locatie van de ondergrondse parkeergarage. De nieuwe of de verplanten bomen komen in de straten, het plein en de binnenhoven);
- het maximum aantal bouwlagen van de sokkelbebouwing wordt vastgelegd in de regels en op de verbeelding;
- de gebieden voor windhinderbeoordeling zijn aangepast.

De zienswijzenbeantwoording is in zijn geheel opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Alle wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd (van ontwerp naar vaststelling) zijn in de staat van wijzigingen opgenomen. Beide documenten kunnen nu aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

Nu de zienswijzen zijn beantwoord en de aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, kan de procedure ook worden voortgezet.

Dat houdt in dat uw raad het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden krijgt.

Nadat uw raad een besluit heeft genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan, wordt deze opnieuw gepubliceerd en kan er -eventueel- beroep tegen worden ingesteld.

Na afloop van de beroepstermijn, die zes weken duurt, treedt het plan in werking en is onherroepelijk geworden. Indien er beroep wordt ingesteld, dan wordt het plan pas onherroepelijk nadat de Raad van State een uitspraak heeft gedaan over het beroep.

Crisis- en herstelwet (Chw)

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dat houdt onder andere in dat, na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, bij het indienen van beroep in het beroepschrift moet worden aangeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Ook doet de Raad van State in principe binnen 6 maanden uitspraak. Deze maatregelen zijn bedoeld om de woningbouw te versnellen en beroepsprocedures voortvarend te kunnen behandelen.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. In het overgangsrecht van die nieuwe wet is geregeld dat een bestemmingsplanprocedure die wordt opgestart voor deze datum (dat wil zeggen: waarvan het ontwerp voor 1 januari 2024 ter visie wordt gelegd) ook na die datum onder het 'oude' recht, dus onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afgehandeld mag worden. De gehele bestemmingsplanprocedure, dus inclusief beroep, kan dus worden afgerond volgens de Wro.

Hoewel dit bestemmingsplan dus onder de Wro in procedure gaat en afgehandeld wordt, sorteert het plan op een aantal punten al wel voor op de Omgevingswet.

In dit bestemmingsplan speelt flexibiliteit een grote rol omdat er geen sprake is van een vooraf geheel uitgewerkt plan. De planologische benadering die past bij de organische ontwikkeling van dit gebied valt onder de noemer 'uitnodigingsplanologie' (de 'ja, mits' gedachte) van de aanstaande Omgevingswet. Dit houdt in dat er niet van te voren is bepaald welke functies op welke plek komen, maar dat het gehele gebied is aangeduid als woongebied met de mogelijkheid daarin diverse functies op te nemen.

De omgevingswet is nog niet in werking getreden bij de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Vooruitlopend op de nieuwe wet is wel getracht om het globalere kader van de gebiedsvisie om te zetten in een bestemmingsplan. Omdat de onderzoeksplicht wel in zijn geheel in dit bestemmingsplan is opgenomen, zijn kaders uit de gebiedsvisie wel verder uitgewerkt en aangescherpt om tot een bestemmingsplan te komen. Dit houdt in dat het programma is uitgewerkt en er een plafond voor de diverse functies is benoemd. Ook zijn de stedenbouwkundige kaders in de vorm van straten, rooilijnen en bouwhoogtes specifiek op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan vormt op deze manier een directe vertaling van de gebiedsvisie naar een juridisch bindend kader op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen een aantal voorwaardelijke verplichtingen in de regels op te nemen waardoor enkele belangrijke onderwerpen goed geborgd worden: op die manier wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan die belangrijke onderwerpen.

Participatieplan

Bij het opstellen van de gebiedsvisie is een uitvoerig participatietraject doorlopen. Op basis van dat traject is de visie tot stand gekomen en door de raad vastgesteld.

Op basis van een nieuw participatieplan voor het gehele stationsgebied zal nu de uitwerking van de gebiedsvisie starten. Voor het Morspoortgebied houdt dit onder andere in dat tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan een participatietraject met inloopmiddagen en -avonden is gehouden, in vervolg op een eerdere informatievond specifiek voor het Morspoortgebied.

Sociale woningbouw

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 35% van het totale woningbouwprogramma binnen de sociale huursector gebouwd moet worden. In de praktijk zal de eerste stap van de Morspoortontwikkeling (kavel M1a) door een corporatie worden ontwikkeld. Dit wordt waarschijnlijk een woongebouw met voornamelijk sociale huurwoningen. Deze worden dus als eerste gerealiseerd omdat de vraag naar sociale huurwoningen groot is. Ook is hiervoor gekozen omdat in de reeds gerealiseerde plannen in het stationsgebied (Lorentz, Octagon, De Geus) nog geen sociale woningbouw is opgenomen. Het wordt dus 'hoog tijd'.

Voor middeldure huurwoningen en sociale huurwoningen is overigens een regel in het plan opgenomen dat deze woningen moeten voldoen aan de Doelgroepenverordening.

Er kan ook nog ingezet worden op middeldure koop, daarvoor geldt de verordening niet.

De gemeente Leiden is eigenaar van alle gronden in het plangebied en zal deze gronden dus ook uitgeven voor ontwikkeling. Bij deze gronduitgifte zal de gemeente sturen op het bouwprogramma. Dit gebeurt via een zogenaamd kavelpaspoort: de randvoorwaarden die aan een ontwikkelaar worden meegegeven voor de herontwikkeling. In deze kavelpaspoorten zal de gemeente sturen op een betaalbaar woningbouwprogramma met voldoende ruimte voor middeldure koopwoningen en bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen zoals ouderen. Dit bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om dit in te vullen.

Sociaal pension

Op dit moment is aan het Morsspad, in de Morsspoortkazerne, het sociaal pension gevestigd. Dit gebouw zal gesloopt worden. Op dit moment zijn hier 35 plekken gerealiseerd, onlangs is het aantal met 7 plekken van 28 naar 35 verhoogd gezien de grote behoefte. De nieuwbouw van het sociaal pension zal in kavel M1a terug komen, in grotere vorm (van nu 35 naar maximaal 50 wooneenheden). Inmiddels is het sociaal pension al vergroot in het huidige gebouw om in de grote behoefte aan plekken te voorzien en er is behoefte aan extra plekken. Dit bestemmingsplan biedt die ruimte.

Door dit kavel als eerste te ontwikkelen zal het sociaal pension maar één keer hoeven te verhuizen (van oud- naar nieuwbouw). Nadat de nieuwe vestiging is betrokken kan de Morsspoortkazerne gesloopt worden om plaats te maken voor blok M3.

Het nieuwe sociaal pension kan, op basis van de regels van dit bestemmingsplan, groter worden dan het huidige (van 35 wooneenheden nu naar maximaal 50). Hiermee ontstaat ruimte voor uitbreiding waar het sociaal pension behoefte aan heeft. Wij ondersteunen deze maatschappelijke behoefte.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan hebben wij specifiek vastgelegd waar het sociaal pension mag komen. Op die manier wordt er duidelijkheid gegeven over de uiteindelijke vestigingslocatie van dit sociaal pension en wordt ook gegarandeerd dat er een buitenruimte bij het sociaal pension kan komen die zo veel mogelijk van de buurt is afgeschermd.

Parkeren

Ook de huidige Morsspoortgarage zal plaats maken voor de beoogde nieuwbouw. Ter vervanging van de huidige Morsspoortgarage (capaciteit: circa 400 auto's) zal een nieuwe ondergrondse parkeergarage worden gebouwd (maximale capaciteit: 675 auto's). Deze nieuwe parkeergarage dient ter vervanging van de huidige garage en om de extra parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling in het Morsspoortgebied op te kunnen vangen.

Er wordt momenteel door het college gewerkt aan een kaderbesluit voor de ondergrondse openbare parkeergarage onder M- kavels met een capaciteit tussen 450 en 550 parkeerplaatsen. Het streven is om het kaderbesluit einde 2023 in het college te behandelen en dat deze begin 2024 aan uw raad kan worden aangeboden.

Bij het bestemmingsplan is een uitgebreid verkeers- en parkeeronderzoek, opgesteld door Royal Haskoning DHV, bijgevoegd waaruit blijkt dat in de nieuwe situatie een parkeergarage met een capaciteit van maximaal 675 auto's voldoende groot is om de huidige garage te vervangen en de verwachte extra parkeerdruk op te vangen.

Ten aanzien van parkeren is in het bestemmingsplan opgenomen dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst wordt aan de dan geldende beleidsregels parkeernormen. In het huidige beleid is voor dit gebied een minimale parkeernorm afhankelijk van het woningtype oplopend van 0,3 tot 1,0 parkeerplaats per woning inclusief 0,1 plek voor bezoekers. Van deze bewonersnorm kan worden afgeweken indien daar een goede onderbouwing voor is. De nabijheid van het station en de binnenstad kan in dit geval worden aangedragen. Er zullen echter geen vergunningen worden verstrekt. De parkeerbehoefte voor bezoekers zal daarom in elk geval gerealiseerd moeten worden.

Onder de eerste kavel (M1) komt geen parkeergarage. Voor kavels M2 en M3 wordt nog onderzoek gedaan naar de realisatie van een nieuwe openbare ondergrondse parkeervoorziening (of meerdere parkeervoorzieningen). Deze zal in elk geval in de parkeerplaatsen voor bezoekers van de woningen moeten voorzien, als ook voor de parkeereis afkomstig van niet-woonfuncties, van M1 (a en b), M2 en M3. In hoeverre ook plekken voor bewoners gewenst zijn zal nog nader uitgewerkt worden en hangt ook samen met het type woningen dat gerealiseerd gaat worden. Ook de parkeervraag van de niet-woonfuncties dient hier opgelost te worden.

Wij hebben ingestemd met het oplossen van de autoparkeereis voor de M1-kavels in een gemeentelijke openbare parkeergarage en dus niet op eigen terrein.

Laden en lossen en het ophalen van huishoudelijk afval zal plaatsvinden in de openbare ruimte. Fietsparkeren dient conform de beleidsregels parkeernormen op eigen terrein te worden opgelost.

Ontsluiting

De nieuwe parkeergarage zal worden ontsloten via de Morssingel of de Morsweg. Door Royal Haskoning DHV zijn enkele varianten doorgerekend en het blijkt dat de nieuwe parkeergarage goed kan worden ontsloten. Er zal bij de planuitwerking een keuze worden gemaakt waar de precieze ontsluiting zal plaatsvinden, het (ontwerp)bestemmingsplan maakt een aantal varianten (via Morsweg of Morssingel/Bloemfonteinstraat) mogelijk.

In de door de raad vastgestelde Mobiliteitsnota is opgenomen dat er eenrichtingsverkeer voor gemotoriseerd verkeer op de Rijnzichtbrug zal worden ingesteld. Dit houdt in dat in de toekomst auto's alleen nog maar vanaf de Haagweg richting de Morsweg kunnen rijden, maar niet meer in de tegenovergestelde richting. Dit zal de Morsweg een aanzienlijk stuk rustiger maken en zorgt er dan ook voor dat de grotere parkeergarage goed ontsloten kan worden.

Het besluit van een volledige verkeersafsluiting en beide richtingen in combinatie met busroutes is nog niet doorgerekend, maar wel is aangegeven dat dit de situatie ter plaatse van dit kruispunt nog sterker verbetert.

MIRT

In het kader van de MIRT-verkenning vindt onderzoek plaats naar een extra voetgangers- en fietserstunnel parallel aan de Plesmanlaan onder het spoor door. Voor deze tunnel is extra ruimte nodig. Dit bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte: de bouwgrenzen maken een verbrede tunnel mogelijk.

Kunstwerk Stationsplein 107

In het kantoorgebouw Stationsplein 107 bevindt zich, zoals hierboven genoemd, een groot glas-in-beton kunstwerk. Dit kunstwerk 'Glas-In-Beton' van Meine Jansen is een van de weinige kunstwerken van deze omvang en kwaliteit uit de wederopbouwperiode. Het uitplaatsen van het kunstwerk en inpassen in een nieuw gebouw is uitgangspunt geweest bij de Gebiedsvisie Stationsgebied. Er is echter geconcludeerd dat het uitplaatsen en herbouwen op een nieuwe locatie niet haalbaar is. De kosten voor uitplaatsen en herbouwen zijn erg hoog en daarbij komt dat er geen geschikte locatie gevonden is waar het kunstwerk op een goede wijze in te passen. Dit komt onder andere door het feit dat het kunstwerk echt gemaakt is voor het (voormalig) Belastingkantoor, een publiek gebouw. Het licht is een cruciale factor bij de beleving van het kunstwerk, dit komt vooral tot zijn recht door de opzet van het gebouw waarbij licht van twee kanten binnenkomt en is vooral vanaf de binnenzijde goed te bewonderen.

Er zijn twee opties ten aanzien van het kunstwerk:

1. omdat er geen goede oplossing gevonden is wordt gekozen voor de optie om het kunstwerk te slopen;
2. het kunstwerk wordt gedomonteerd (de glasplaten worden dan schoongemaakt van asbest en in boxen geplaatst) en gedurende een bepaald aantal jaar opgeslagen in afwachting van het vinden van een geschikte locatie voor het opnieuw opbouwen van het kunstwerk.

Demontage en opslag kost ca €250.000,- waarvoor dekking gevonden moet worden. Dit zou in de grondexploitatie kunnen maar daarmee wordt wel de ruimte om andere investeringen te dekken beperkt.

Wij hebben uitgebreid onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor het kunstwerk. Omdat geen andere locaties gevonden zijn en er ook geen uitzicht hierop is en het herplaatsen een grote investering vraagt waar nog geen dekking voor gevonden is adviseren wij u voor de eerste optie te kiezen. In de bijlage bij dit raadsvoorstel wordt ons advies uitvoeriger gemotiveerd.

Bomencompensatiefonds

Bij het besluit over de Grondexploitatie Morspoortgebied is een motie opgenomen om het besluit over de bijdrage aan het Bomencompensatiefonds uit te stellen tot de behandeling van het bestemmingsplan omdat hier de uitwerking van de plannen zou volgen. Inmiddels zijn de plannen nader uitgewerkt en kan op meer plekken in het gebied de groenbestemming worden behouden. Hier is ook ruimte voor het inpassen van nieuwe bomen en behoud van bestaande bomen.

In het bestemmingsplangebied is nu het uitgangspunt dat hetzelfde aantal bomen terug zal komen als dat er nu staat: 121 bomen. Daarnaast zal er geïnvesteerd worden in betere groeicondities voor de bomen en het vergroten van de ecologische waarde. Het grootste deel van de bomen zal gekapt of verplant moeten worden (maximaal 98 stuks) omdat deze zich bevinden op toekomstige bouwplekken of de locatie van de ondergrondse parkeergarage. De nieuwe of de te verplanten bomen komen in de straten, het plein en de binnenhoven (waarvan ca. 10 in de binnenhof van kavel M2).

Buiten het bestemmingsplangebied valt ook de Morssingel en de Schipholweg-West deels onder de Grondexploitatie Morspoortgebied omdat het verleggen van kabels en leidingen vanwege de ontwikkeling van het Morspoortgebied daar moet plaatsvinden. De uiteindelijke inrichting van de openbare ruimte van de Morssingel en de Schipholweg-West zal bepaald worden in het kader van het project Leidse Ring en de keuze voor het omleggen van de busroutes in het kader van Autoluw. Bij de uiteindelijke inrichting wordt voor dit gedeelte ook duidelijk hoeveel bomen er exact gekapt en gepland kunnen worden en wat dus het saldo is van dit gebied.

Financieel:

Er zal geen bijdrage aan het Bomencompensatiefonds gedaan hoeven worden omdat er voldoende bomen terugkomen in het gebied. Voorwaarde is wel dat wij bij de kapvergunning voldoende duidelijk kunnen maken waar de nieuwe bomen gaan komen. Dit zal in de kapaanvraag worden toegelicht.

Molenbiotoop

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen de molenbiotoop van molen De Put. Molen De Put heeft een zogenaamde bijzondere molenbiotoop. Bij de aanpassing van de provinciale Omgevingsverordening, door Provinciale Staten op 2 februari 2022 vastgesteld, is deze wijziging in werking getreden.

De bijzondere molenbiotoop houdt in dat de 1-op-30-regel, de regel die bepaalt dat er binnen een molenbiotoop niet hoog mag worden gebouwd, niet meer van toepassing is en er dus hoger gebouwd kan worden. Hiervoor is gekozen om de verstedelijking rond Leiden Centraal niet te belemmeren. Om gebruik te maken van de regeling voor de bijzondere molenbiotoop geldt wel dat de molen 'op een goede ruimtelijke manier moet worden ingepast'.

Als richtlijn heeft de provincie zogenaamde molenbiotooprapporten op laten stellen. Hierin is een beschrijving van de huidige stand van de molen(biotoop) gegeven en is tevens opgenomen op welke manier de molen en de omgeving verbeterd kunnen worden. Hiertoe zijn vijf aspecten onderzocht:

1. functionele molenstatus;
2. historische & landschappelijke molencontext;
3. zicht op de molen en belangrijke zichtlijnen;
4. windvang;
5. maatschappelijke invulling.

De 'goede ruimtelijke inpassing' is gedaan door het doorlopen van een proces waarbij de gemeente, de provincie en de eigenaar van de molen zijn betrokken. In dit proces zijn diverse gesprekken gevoerd met de provincie en de eigenaar van de molen.

Uit deze gesprekken is een aantal mogelijkheden gekomen om molen De Put op een 'goede manier ruimtelijk in te passen'.

Een eerste mogelijkheid is bestaat uit een aanpassing aan de molen zelf: de molen staat op een bolwerk. Dit bolwerk kan met circa twee meter opgehoogd worden. Dit levert de volgende voordelen op, in aansluiting op de conclusies uit het molenbiotooprapport:

1. de functionele molenstatus verbetert. Door de hogere positie van de molen zal deze meer wind vangen en daarmee ook maalvaardig blijven;
2. de waarde van de molen als landmark neemt toe: door de hogere positie van de molen is nog beter zichtbaar. Dit is ook in lijn met de historie van de molen. In het verleden heeft op deze locatie ook een hoge stellingmolen gestaan;
3. de zichtlijnen van en naar de molen verbeteren door de hogere positie van de molen;
4. de windvang op de molen verbetert door de hogere positie van de molen;
5. de maatschappelijke invulling van de molen komt beter tot zijn recht: door de extra ruimte onder de molen met onder andere een toilet wordt de molen beter bruikbaar voor vrijwilligers en is er ook meer ruimte om meel op te slaan, bezoekers te ontvangen, etc. Deze ruimte draagt dus bij aan een verbetering van de maatschappelijke functie die de molen heeft. De grootte van deze ruimte is afhankelijk van de financiële middelen die uiteindelijk ter beschikking komen. Enerzijds kan een grotere ruimte worden gerealiseerd als hier ook extra inkomsten uit komen, anderzijds kan een kleinere ruimte het plan haalbaar maken indien een grotere ruimte niet haalbaar blijkt.

De werkzaamheden die nodig zijn bestaan uit het opvijzelen van de molen zodat het bolwerk uitgebreid kan worden. Vervolgens wordt de molen teruggeplaatst op het verhoogde bolwerk. de ruimte onder het bolwerk kan, afhankelijk van de grootte, afgebouwd en ingericht worden.

Een tweede mogelijkheid bestaat uit een technische verbetering van de molen: door het aanbrengen van een ander soort wiek kan de molen beter wind oppakken en is de molen ook beter bestand tegen turbulentie. Zo'n wiekverbetering draagt ook bij aan de instandhouding van de molen en daarmee aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het molenbiotooprapport.

Om de molenaar een eigen ruimte met toilet en eventueel pantry te geven wordt onderzocht of dit in een bestaand gebouw in de directe omgeving kan. Het gebruik van een bestaand gebouw kan een duurzame en goedkopere optie zijn om de molenaar over een eigen ruimte nabij de molen te laten beschikken.

De gemeente draagt financieel bij aan aanpassing aan de molen, ongeacht welke vorm er gekozen wordt.

Door uitvoering van een van deze maatregelen wordt de molen op een nog betere manier ruimtelijk ingepast in de veranderende omgeving. Er wordt voldaan aan de vijf uitgangspunten van het door de provincie opgestelde molenbiotooprapport.

Geluid

Het Morspoortgebied ligt tussen drukke wegen en een drukke spoorlijn in. Dit betekent ook dat de geluidsbelasting op de gevels van de geplande woningbouw hoog is. Deze belasting ligt boven

de grenswaarde en zal dus ontheven moeten worden. Ondanks deze hoge geluidsbelasting stellen wij toch voor om op deze plek woningbouw in hoge dichtheid mogelijk te maken. De gemeente Leiden heeft een grote woningbouwopgave en maar een beperkt aantal locaties waar deze woningbouw gerealiseerd kan worden. Met name de realisatie van sociale huurwoningen en middensegment woningen heeft prioriteit omdat de wachtlijsten hier erg groot zijn en doorstroming lastig op gang komt. Op de beschikbare ontwikkellocaties wordt daarom gezocht naar een compacte bouwvorm met waar mogelijk ook hoogbouw om zoveel mogelijk woningen te realiseren. Juist rond de stationsgebied Leiden liggen kansen omdat de beschikbare openbaar vervoersvoorzieningen woningbouw met een beperkte auto aantrekkende werking mogelijk is. Ook biedt de locatie veel comfort voor toekomstige bewoners als het gaat om beschikbare voorzieningen: de binnenstad ligt letterlijk om de hoek.

Woningbouw op deze centraal gelegen locatie heeft echter ook een keerzijde: het geluid van treinen en overig verkeer zorgt voor een hoge geluidsbelasting op de gevels. Daarom zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden om dit acceptabel te maken.

Het Morspoortgebied zal gefaseerd ontwikkeld worden. De eerste bouwkavels met de grootste bouwmogelijkheden liggen daarbij direct langs het spoor. Hier wordt ingezet op de realisatie van sociale huur woningen omdat de urgentie daarvoor het hoogst is en er ook met het rijk afspraken zijn gemaakt over het realiseren van betaalbare woningen op deze locatie in het kader van de Woningbouwimpuls-gelden.

De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft een zogenaamd besluit Hogere Waarden opgesteld. Dit houdt in dat afgeweken kan worden van de richtwaarden en een hiervoor dienen hogere geluidsbelasting op de gevel toegestaan wordt. In 'ruil' de woningen wel over een goed woon- en leefklimaat te beschikken. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd:

Alle woningen dienen over minimaal 1 vertrek te beschikken waarvan de gevel als geluidsluwe gevel kan worden beschouwd. Dit kan gerealiseerd worden via een afsluitbaar balkon: de gevel achter het afgesloten balkon is geluidsluw. Ook vindt er 'akoestische compensatie' plaats tussen de woningen: door ingrepen in het gebouw zelf (bijvoorbeeld het toepassen van zwevende dekvloeren, extra isolatie rond de liften) worden de woningen stiller. Hiermee wordt als het ware gecompenseerd dat de woningen op de gevel een grotere geluidsbelasting hebben.

Dove gevels zullen niet toegepast worden: deze houden weliswaar het geluid tegen maar zorgen niet voor een fijn woonklimaat doordat ramen nooit geopend kunnen worden.

Door een openbaar parkje aan te leggen en de blokken M2 en M3 te voorzien van een groene binnentuin is er in de directe nabijheid van de woningen groen beschikbaar in de luwte van het verkeersgeluid. Dit draagt ook bij aan een prettig woon- en leefklimaat.

Het definitieve besluit Hogere Waarden is bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

MER-beoordelingsbesluit

Het bestemmingsplan maakt omvangrijke nieuwbouw planologisch mogelijk. Dit nieuwbouwprogramma wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (D 11.2) zoals opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r..

In het geval van dit plan valt de activiteit onder de drempelwaarde. Omdat een wijziging van het bestemmingplan el nodig is, is er sprake van een plan of besluit, zoals genoemd in de tabel. Om deze reden moet er een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld worden waarover een m.e.r.- beoordelingsbesluit wordt genomen.

Door Royal Haskoning DHV is deze m.e.r.-beoordeling opgesteld. De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft op basis hiervan een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

De conclusie van de vormvrije m.e.r.-beoordeling luidt als volgt:

"De gevolgen zijn allen lokaal en er zijn ter plaatse geen andere ontwikkelingen waarmee de effecten tot grote gevolgen zouden kunnen cumuleren. De conclusie is daarom dat, mits de

voorgestelde maatregelen in acht worden genomen, er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu."

Klimaatadaptatie

Het bestemmingsplan kent een flink aantal regels om het Morspoortgebied een voorloper te laten zijn op het gebied van klimaatadaptatie. Dit is in lijn met de vastgestelde Gebiedsvisie. In willekeurige volgorde:

- openbaar groen wordt als Groen bestemd waarin verharding slechts zeer beperkt (in de vorm van wandelpaadjes) mogelijk is;
- de nieuwe woonblokken M2 en M3 krijgen een groene binnentuin;
- de daken moeten -deels- als groen dak met een waterbergingscapaciteit worden uitgevoerd;
- op het dak van de parkeergarage dient minimaal 60 of 120 cm grond aangebracht te worden waardoor water goed door de bodem kan worden opgenomen en grote bomen voldoende groeikansen hebben;
- in de regels zijn bepalingen uit de Hemelwaterverordening vertaald naar bestemmingsplanregels. Op die manier worden de bepalingen uit de Hemelwaterverordening ook echt juridisch bindend: bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden getoetst of voldaan wordt aan het bestemmingsplan.

Tenslotte: in het plangebied wordt niet meer verhard dan in de huidige situatie; de balans is zelfs positief.

Duurzaamheid

Het Morspoortgebied valt binnen de Duurzaamste Kilometer van Nederland. Dit vertaalt zich in het uitgangspunt van duurzame stedenbouw: geen nieuwe uitleggebieden in het groen maar sloop/herbruik van bestaande bouw en deze nieuwbouw het bouwen in hoge dichtheid in de onmiddellijke nabijheid van openbaar vervoer en de binnenstad. Vanuit het Morspoortgebied is beiden op loopafstand. Er geldt een lage autoparkeernorm voor dit gebied: minder dan 1 parkeerplaats per woning.

De nieuwbouw zelf zal via aardwarmte en/of stadswarmte worden verwarmd en kent geen gasaansluitingen meer. De woningen worden goed geïsoleerd. Uiteraard volgt het bestemmingsplan de lijn uit de gebiedsvisie voor het stationsgebied: in de gebiedsvisie is een ambitie uitgesproken ten aanzien van duurzaamheid en biodiversiteit. Deze ambitie is nu vertaald in het bestemmingsplan en hierna bij de uitgifte van de bouwkavels en de inrichting van de openbare ruimte.

Het Stationsplein 107 zal circulair worden gesloopt. Dit betekent dat we materialen die vrijkomen zo hoogwaardig mogelijk willen hergebruiken. Hiervoor worden onder andere afspraken gemaakt met woningbouwcorporatie Portaal die kavel M1A zal bouwen. Daarnaast wordt er gekeken naar andere afzetmarkten. Ingenieursbureau Witteveen + Bos ondersteunt de gemeente bij het opstellen van het contract voor deze circulaire sloop. Daarnaast wordt de huidige Morspoortgarage gedemonteerd en elders in de stad herplaatst.

Overige onderzoeken

Naast de hierboven genoemde aandachtspunten is ook nog een aantal andere onderzoeken uitgevoerd die in het kader van de bestemmingsplanprocedure noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld (in willekeurige volgorde) naar niet gesprongen explosieven, stikstof, bodem, archeologie, ecologie, etc.

Uit deze onderzoeken zijn geen bijzondere aandachtspunten naar voren gekomen die op dit moment extra aandacht behoeven. Wel vragen wij in het algemeen uw aandacht voor de

resultaten van deze onderzoeken: ze geven de effecten van het bestemmingsplan op de omgeving goed weer.

Voorstel

Wij stellen uw raad voor om bestemmingsplan Morspoortgebied vast te stellen. Hiermee wordt een grote vervolgstap gezet in de ontwikkeling van het stationsgebied met de toevoeging van onder andere 500 woningen waarvan minimaal 35% sociale huur.

Financiën:

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente bezit alle gronden in het plangebied (met uitzondering van een wijk-traforuimte van Liander waarover een afspraak tot verplaatsing in een van de bouwblokken zal worden gemaakt) en zal de grondexploitatie voeren. In de grondexploitatieberekening zijn alle kosten en opbrengsten voor het realiseren van het bestemmingsplan opgenomen. De opbrengsten bestaan grotendeels uit de verkoop van gronden onder marktconforme voorwaarden aan nader te selecteren partijen. Het saldo van kosten en opbrengsten is positief waarmee gesteld kan worden dat de bestemmingsplanwijziging economisch uitvoerbaar is. Bij de grondverkoop is ook het kostenverhaal verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een ondergrondse parkeergarage mogelijk. Het besluit over de realisatie van deze garage wordt separaat voorgelegd en is geen onderdeel van de grondexploitatie.

Inspraak/participatie:

In het kader van de vaststelling van de gebiedsvisie heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Op basis van dat traject is de gebiedsvisie vastgesteld.

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden in het Gemeenteblad en in de Gemeenteberichten. Dit is de wettelijk voorgeschreven wijze.

Daarnaast zijn er inloop avonden- en middagen georganiseerd waarin eenieder informatie over het bestemmingsplan kon ophalen. Deze bijeenkomsten zijn gehouden in het stadhuis en in het bezoekerscentrum voor het stationsgebied.

Evaluatie:

N.v.t.

Bijgevoegde informatie:

Bijlage 1: Bestemmingsplan Morspoortgebied bestaande uit:

- A Toelichting
- B Regels
- C Verbeelding
- D Bijlagen bij toelichting
- E Bijlagen bij regels

Bijlage 2: Zienswijzennota

Bijlage 3: Staat van wijzigingen

Bijlage 4: Memo Onderzoek herplaatsing Glas-in-beton kunstwerk

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 23.0062 van 4 juli 2023), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In te stemmen met de zienswijzennota met betrekking tot het bestemmingsplan 'Morspoortgebied';
2. In te stemmen met de wijzigingen in het bestemmingsplan 'Morspoortgebied' zoals opgenomen in de staat van wijzigingen;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan 'Morspoortgebied' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Morspoortgebied' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00177-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
5. de ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00177.dwg van het bestemmingsplan 'Morspoortgebied' vast te stellen;
6. Het kunstwerk van Jan Menno Meine Jansen in het centrale trappenhuis van Stationsplein 107 niet te behouden tenzij er
 - o Door de HVOL en de erven voor eind 2023 financiële middelen zijn gevonden voor de feitelijke kosten van opslag van het glas
 - o Er voor eind 2024 een geschikte alternatieve plek is gevonden in de openbare ruimte van het Morspoortterrein of het stationsgebied is gevonden.
 - o En er door de HVOL voor eind 2024 middelen zijn gevonden voor de totale kosten van herplaatsing van het kunstwerk in de openbare ruimte van het Morspoortterrein of stationsgebied.

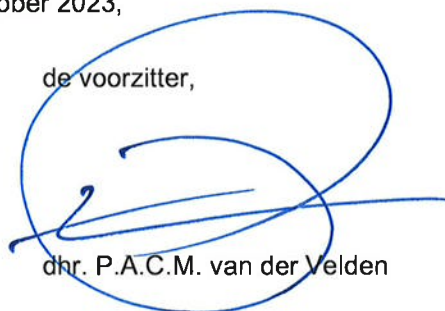
Gedaan in de openbare raadsvergadering van 12 oktober 2023,

de plaatsvervangend griffier,



mw. A.M. Slink

de voorzitter,



dhr. P.A.C.M. van der Velden