

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 24.0036

B en W-besluit d.d. : 23-04-2024

B en W-besluit nr. : WJT-101-2024

Naam Programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Rhijnvreugd

Aanleiding:

Rhijnvreugd is een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Leiden samen met twee ontwikkelende partners het voortouw neemt om een rommelig gebied in Leiden nieuw leven in te blazen door middel van woningbouw. Op deze locatie aan de Oude Rijn ontstaat zo een sfeervolle woonbuurt met een mix van 30 sociale huurwoningen, 30 betaalbare huurwoningen en/of koopwoningen en 15 eengezinswoningen, stijlvol vervaardigd uit duurzaam hout. Bovendien kan het bedrijf Verhagen in Leiden actief blijven, terwijl aan de oostzijde van de Hoge Rijndijk een moderne bedrijfsruimte met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein zal worden gerealiseerd. Deze twee ontwikkelingen zullen niet alleen leiden tot een nieuw ontwerp van de openbare ruimte, maar ook tot een groenere en meer uitnodigende entree van Leiden, waardoor de leefbaarheid en het welzijn van de gemeenschap worden verbeterd.

In 2023 hebben gemeente, Verhagen en Molior B.V. (hierna: Vink) na jarenlange onderzoeken, gesprekken en herontwikkelingen uiteindelijk diverse de privaatrechtelijke overeenkomsten met elkaar gesloten. Dit houdt in dat de gemeente Vink overeen is gekomen dat de gemeente haar gronden en de 6 woningen aan Vink levert. Vink herontwikkelt vervolgens de locatie aan de oostzijde van de Hoge Rijndijk tot woningbouw. Ook met het bedrijf Verhagen zijn overeenkomsten getekend over de aankoop van het pand Hoge Rijndijk 352 en de verkoop van gronden aan de oostzijde van de Hoge Rijndijk. In mei 2023 heeft uw raad ingestemd met het openen van een grondexploitatie. De grondexploitatie heeft een tekort van circa € 465.000,- en hiervoor heeft uw raad bij het raadsbesluit over de grondexploitatie een reservering opgenomen. Hierdoor heeft uw raad een kader geschapen om in deze ontwikkelingsfase het project verder uit te werken en de ruimtelijk-planologische vertaling te onderzoeken.

Het ontwerpbestemmingsplan Rhijnvreugd heeft van vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen (2), dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Rhijnvreugd.

Bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan levert de gemeente gronden aan Molior B.V. (Vink Bouw) zodat de woningen gebouwd kunnen worden. Daarnaast levert de gemeente de grond aan Verhagen, zodat Verhagen de bedrijfsuitbreiding kan realiseren.

Doel:

Om de gewenste integrale ontwikkeling in het gebied mogelijk te maken en de bedrijfsuitbreiding en woningbouwplannen te realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan Leiden Oost en bestemmingsplan A4/Cronesteyn worden gewijzigd. Aan uw raad wordt daarom het bestemmingsplan Rhijnvreugd ter behandeling en vaststelling aangeboden.

Kader:

- Samenleven in Leiden 2022-2026;
- Omgevingsvisie Leiden 1.1;
- Nota Wonen 2020 (RB 12.0111);
- Nota van Uitgangspunten Rhijnvreugd (RB 19.0088);
- Wet voorkeursrecht gemeente (RB 21.0100);
- Nota Grondprijzen;
- Grondexploitatie Rhijnvreugd (RB Rv 23.0024);
- Bestemmingsplan Leiden Oost (RB 08.0035);
- Bestemmingsplan A4/Cronesteyn (RB 13.0042);

Besluitvorming college

- Overeenkomst Vink;
- AOK Vink;
- Koop-ontwikkelovereenkomst Verhagen;
- Koopovereenkomst Hoge Rijndijk 352, Verhagen.

Besluitvorming Omgevingsdienst West-Holland (mandaat)

- Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (kenmerk D2023-134210);
- Besluit hogere waarden Wgh (kenmerk D2024-028015).

Relevante wet- en regelgeving

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Wet geluidhinder;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Crisis- en Herstelwet.

Overwegingen:**Aanleiding**

De eerste plannen voor Rhijnvreugd dateren van medio 2017 en zijn gestart met het initiatief voor woningbouw en de verwerving van (slooppanden) van het Rijksvastgoedbedrijf door de gemeente. Hieruit is een gebiedsontwikkeling ontstaan waarbij meerdere partijen betrokken zijn.

Vink heeft een getekende koopovereenkomst over de aankoop van grond aan de Hoge Rijndijk en grondbezit en wil hier woningen realiseren. Daarnaast heeft Verhagen Stadhouders Bv (hierna Verhagen), dat reeds gevestigd is aan de Hoge Rijndijk, grond en opstallen in bezit aan de oostelijke Hoge Rijndijk, tussen de weg en de Oude Rijn. Naar aanleiding van de verwerving van 6 woningen en gronden van het Rijksvastgoedbedrijf (RV18.0028) zijn de plannen als een integrale herontwikkeling van de Rhijnvreugdlocatie door de betrokken partijen onderzocht. Op 18 oktober 2019 heeft de raad ingestemd met de Nota van Uitgangspunten Rhijnvreugd (RV19.0088). In de Nota van Uitgangspunten worden de uitgangspunten voor dit project bepaald. In 2020 is gebleken dat het (project)gebied grotendeels vervuild is. Diverse onderzoeken hebben uiteindelijk geleid tot een concept saneringsplan dat voorafgaand aan de bouw dient te worden uitgevoerd. Ook bleek in deze periode de fundering van de aangekochte (6) woningen dermate slecht dat het onhaalbaar bleek deze woningen te behouden. Hierna zijn de plannen wegens bodem en funderingsproblemen van de 6 aangekochte woningen deels aangepast. Op 25 september 2020 is de raad hierover geïnformeerd in een wethoudersbrief (z/18/1265822/2595977). De overeenkomsten tussen gemeente en Vink en Verhagen zijn in mei 2023 getekend en uw raad heeft in mei 2023 ook de grondexploitatie Rhijnvreugd vastgesteld.

Het integrale plan Rhijnvreugd betreft twee delen: de oostelijke en westelijke zijde van de Hoge Rijndijk nabij de Willem van de Madeweg. De gebiedsontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van drie samengevoegde percelen ten oosten van de Hoge Rijndijk door Vink tot één woningbouwontwikkeling voor 75 woningen, waarvan 30 sociale en 30 middeldure huurappartementen of betaalbare koopappartementen en 15 eengezinswoningen.

Dit betekent een woonprogramma dat voor ruim 40% bestaat uit sociale huurwoningen.

Portaal en Vink hebben hiervoor in 2019 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van 30 sociale huurwoningen. Aan de westzijde kan Verhagen grond verwerven van de gemeente om zijn gewenste bedrijfsuitbreiding te realiseren.

Het openbare gebied wordt landschappelijk ingericht zodat ook de entree naar het parkeerevenemententerrein en Matilo wordt verbeterd. Gemeente en Verhagen compenseren in de inrichtingsplannen de bomen die moeten worden gekapt ten behoeve van deze uitbreiding van Verhagen en het verkeersproject.

Huidige situatie

Het terrein ligt momenteel deels braak of is groen. Daarnaast zijn de percelen een verzameling gedateerde bedrijfspanden en, na de realisatie van de tunnelbak A4, slecht onderhouden percelen en objecten. Een verbeterslag van het beoogde plangebied is wenselijk, zowel ruimtelijk als functioneel. De huidige situatie geeft een rommelig beeld en de huidige bedrijfsfuncties zijn toe aan een verbeterslag. De Hoge Rijndijk is een toegangsweg van Leiden. Met de beoogde ontwikkeling wordt deze toegang tot Leiden getransformeerd van een organisch gegroeide, verrommelde, bedrijfslocatie tot een aantrekkelijke toegang van de stad met een mengeling van bedrijven en wonen.

Er zijn op basis van de in mei 2023 definitief getekende overeenkomsten volgende afspraken gemaakt en vastgelegd:

- Verhagen realiseert op het perceel van de westelijke Hoge Rijndijk de door haar gewenste (bedrijfs)uitbreiding (*'westelijk plangebied: bedrijfslocatie Verhagen'*). - Vink realiseert op het totaalplot een samenhangende woningbouwontwikkeling (*'oostelijk plangebied: woningbouwlocatie'*). Hierbij sloopt ontwikkelaar Vink de bestaande 6 woningen en het aangekochte bedrijfspand.

Nota van Uitgangspunten

Op 18 oktober 2019 is er door de gemeenteraad voor dit project een Nota van Uitgangspunten vastgesteld en op 18 mei 2023 heeft uw raad de grondexploitatie Rhijnvreugd vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan Rhijnvreugd is gebaseerd op deze NvU en voldoet aan de kaders van de grondexploitatie.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) voorziet in de kaders voor de transformatie van dit gebied naar woningen en een bedrijfsuitbreiding van een Leids bedrijf wordt mogelijk gemaakt. De woningen hebben een bovengemiddeld aandeel in het sociale segment en middensegment. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de woningbouw op een zorgvuldige manier wordt ingepast in de omgeving.



Figuur 2: ontwikkelingen Rhijnvreugd.

In de nadere uitwerking van de plannen is echter ook een afwijking ten opzichte van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten:

- Het programma is met het aantal van 75 woningen meer dan de in de NvU aangegeven bandbreedte 40-60 woningen;
- De 6 woningen aan de Rhijnvreugd kunnen wegens slechte bodemsituatie en onhaalbaar funderingsherstel niet behouden blijven;
- De bouwhoogte van de bedrijfsuitbreiding van Verhagen is van 9 meter naar 10 meter bijgesteld om meer flexibiliteit te bieden.
- De voor Verhagen vereiste parkeerplaatsen zullen niet meer op het evenementenparkeerterrein van Matilo worden opgelost maar zullen op eigen terrein worden verzorgd.

Programma

De NvU geeft ruimte voor de bouw van woningen aan Hoge Rijndijk en biedt een perspectief om deze entree van Leiden kwalitatief beter in te vullen met een gevarieerd woningbouwprogramma, waaronder ruim 40% sociale woningbouw. Wegens de slechte bodemsituatie en onhaalbaar funderingsherstel kunnen de 6 woningen niet behouden blijven. Hierdoor is het programma aangepast (wethoudersbrief september 2020, Z/18/1265822/2595977).

Het huidige bouwprogramma betreft 30 sociale huurwoningen en 30 middeldure huurwoningen of betaalbare koopwoningen. Daarnaast worden er 15 grondgebonden woningen gerealiseerd. Verhagen zal zijn bedrijf met ruim 3.600 m² BVO uitbreiden aan de Hoge Rijndijk.

Betaalbare koop

In overleg met de gemeente Leiden heeft de ontwikkelaar op 19 april 2024 een verzoek gedaan aan het college om de 30 middeldure huurwoningen om te zetten naar 30 betaalbare koopwoningen. We hebben een positieve grondhouding ten opzichte van dit verzoek. De vraag naar betaalbare koopwoningen in Leiden blijft onverminderd hoog. Gemeente en ontwikkelaar zijn op basis van het verzoek in gesprek over een addendum op de in mei 2023 getekende overeenkomst. Aan het omzetten van middeldure huurwoningen naar betaalbare koopwoningen zijn voorwaarden verbonden en ook is er een mogelijke

financiële consequentie, die we nader onderzoeken en dan opnemen in het op te stellen addendum. Tenslotte, zal na de ondertekening van het addendum de Provincie met een wijzigingsverzoek op de hoogte moeten worden gesteld van deze (voorgenomen) wijziging in het woningbouwprogramma Rhijnvreugd. In het bestemmingsplan Rhijnvreugd is de mogelijkheid van betaalbare koopwoningen reeds flexibel bestemd en opgenomen.

Openbare ruimte

Gelet op de bestaande situatie vindt er aan de oostzijde met de nieuwe woonbuurt nauwelijks extra verharding plaats. Aan de westzijde vindt de bedrijfsuitbreiding van Verhagen plaats. Beide initiatiefnemers zetten in op een zo groen mogelijke invulling van het openbaar gebied en de gemeente is hierbij intensief betrokken met het verkeersproject en ziet vanuit die samenhang ook toe op deze invulling. Zo heeft ontwikkelaar Vink voor de woningbouwlocatie nu in de ontwerpfase een landschappelijk bureau gevraagd een zo groen mogelijk ontwerp te maken voor het binnenterrein van de woonbuurt. Ook het gedeelte tussen de tunnelbak en de nieuwbouwwoningen wordt heringericht via een landschappelijk ontwerp, waarbij de gemeente intensief betrokken is.

De bestaande waterpartij aan de oostzijde van de Hoge Rijndijk wordt door de initiatiefnemer gedempt en hierna opnieuw meanderend in het gebied aangelegd. Ook hierbij is de gemeente betrokken wegens de raakvlakken met de openbare ruimte. Verhagen zelf wil het eigen terrein omzomen met een haag en zal de parkeerplaatsen half verhard uitvoeren. De gemeente werkt tegelijk aan fiets- en voetpaden en ook inpassing van nieuwe en bestaande gebouwen zal de entree van Leiden en de entree naar het werelderfgoed Matilo verbeteren.

Duurzaamheid

De inrichting van het plangebied gebeurt klimaatrobuust, om hittestress, droogte en wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen. Hittestress wordt in het woningbouwdeel terug gedrongen door in de (semi-)openbare binnengebieden het groen zowel kwantitatief als kwalitatief uit te breiden.

Tijdens de sloop van de bedrijfspanden krijgt de sloper de opdracht om duurzaam te slopen door middel van het analyseren van herbruikbare materialen en deze beschikbaar te stellen voor hergebruik. Met het slopen van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van woningbouw krijgt het oostelijke plandeel een groenere inrichting en zal de verharding afnemen. Voor de woningen geldt dat deze gasloos en minimaal BENG worden uitgevoerd. Daarnaast worden de 15 grondgebonden woningen in houtbouw uitgevoerd. Beoogd wordt om de daken zo veel mogelijk te gebruiken voor PV-panelen. Er wordt onderzocht of op de daken naast zonnepanelen ook ruimte is voor mossedum. Dit wordt nog nader uitgewerkt in de vorm van een natuurinclusief ontwerp.

In het westelijke deel worden in verband met de beoogde herontwikkeling en herinrichting, groenelementen verwijderd. De watergang in dat gebied (buiten de plangrens) wordt uitgebreid en het gebied krijgt een landschappelijke inpassing, waarmee een positieve bijdrage wordt geleverd aan de Groene Hoofdstructuur. Bovendien gaat de uitbreiding van het bedrijfsgebouw gepaard met de plaatsing van zonnecollectoren. Gezien de dakhelling van het bestaande bedrijfspand is het effectiever om de zonnecollectoren te plaatsen op het bestaande bedrijfspand.

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Voor de realisatie van het project is een hogere waarde Wet geluidhinder (Wgh) nodig.

Met het vaststellen van een hogere waarde wordt voldaan aan het beleidskader 'Richtlijnen voor het vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder' van de Omgevingsdienst West-Holland. Het ontwerpbesluit

hogere waarden Wet geluidhinder is apart ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend en de Omgevingsdienst West-Holland heeft inmiddels de definitieve hogere waarden vastgesteld.

Parkeren

Op basis van het parkeerbeleid wordt het parkeren voor de woningen en de bedrijfsuitbreiding opgelost conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Voor het woningbouwproject zijn op basis van het parkeerbeleid 54 parkeerplaatsen benodigd. Het bouwplan voorziet echter in 61 parkeerplaatsen. Het gaat daarbij om 30 parkeerplaatsen voor de 15 grondgebonden woningen, deels in de vorm van parkeerplaatsen half in het gebouw (drive in) en deels op het binnenterrein. Tevens worden voor de appartementen 29 parkeerplaatsen op het binnenterrein voorgesteld. Daarnaast zal elke woning worden voorzien van een fietsenberging en worden er voldoende fietsparkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee wordt aan de gestelde parkeereis voldaan, ook de extra parkeereis van betaalbare koopwoningen ten opzichte van middeldure huurwoningen zou kunnen worden opgelost.

Voor de beoogde bedrijfsuitbreiding van Verhagen geldt op basis van het parkeerbeleid een parkeereis van 23 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden deels op het al bestaande bedrijfsterrein van Verhagen opgelost en deels op het nieuwe bedrijfsterrein. Hiermee is een parkeeroplossing op het Matilo-evenemententerrein aan de Willem van der Madeweg, niet meer aan de orde voor dit project.

Afwijken van de NEN norm

Het parkeerterrein van de woningbouwlocatie voldoet niet geheel aan de NEN-normen voor openbare, bezoekersparkeerplaatsen. Het eigen terrein is niet afgesloten en er is geen volmeldsysteem. Daarnaast kunnen fietsers en voetgangers alleen geheel of ten dele via de parkeerstraten hun bestemming of fietsenstalling bereiken. Dit is niet op te lossen in het plan, maar is in deze casus ook niet bezwaarlijk in verkeerskundige zin. Het college heeft in november 2023 ingestemd met een verzoek van de ontwikkelaar om op dit punt van de NEN-normen te kunnen afwijken.

Verkeer

De ontsluiting voor de woningen vindt plaats via een nu al bestaande maar te reconstrueren inrit, die autoverkeer het eigen terrein van Rhijnvreugd inleidt. De nieuwe uitrit wordt nabij de tunnelbak aangelegd, zodat autoverkeer Rhijnvreugd weer veilig uit kan rijden en via de kruising Willem van der Madeweg – Hoge Rijndijk verder kan worden afgewikkeld. Het vrachtverkeer van Verhagen draait het terrein op via de bestaande inrit op de Hoge Rijndijk en kan het bestaande eigen terrein via de uitrit aan de Hoge Rijndijk veilig verlaten. Er wordt voor de kruising op de Willem van der Madeweg een nieuwe veilige ontsluiting voor bezoekers van Verhagen aangelegd. De fasering van het verkeersproject wordt afgestemd op de realisatie van de woningbouw van Rhijnvreugd en de bedrijfsuitbreiding van Verhagen.

Verkeersproject

In de in 2016 vastgestelde visie voor de wijken Roomburg en Meerburg is bij het thema verkeersveiligheid en bereikbaarheid, de kruising Hoge Rijndijk met de W. van der Madeweg genoemd als aandachtspunt. Voor de vastgoedprojecten van Rhijnvreugd nabij het kruispunt is in oktober 2019 de Nota van Uitgangspunten door de raad vastgesteld en ook een relatie gelegd met een goede verkeersontsluiting.

Het verkeersproject kruising Willem van der Madeweg-Hoge Rijndijk betreft de herinrichting van dit kruispunt waarbij deze kruising veiliger wordt gemaakt en deze entree van Leiden toekomst bestendig wordt gemaakt. Er ligt een duidelijke relatie tussen de vastgoedontwikkelingen en het verkeersproject doordat beide projecten letterlijk in elkaar grijpen. Voor de vastgoedontwikkelingen is de herinrichting van de kruising Willem van der Madeweg-Hoge Rijndijk randvoorwaardelijk.

In deze integrale opgave wordt in het ontwerp van de beide projecten rekening gehouden met de uitgangspunten van de beide projecten, zodat er sprake is van één integrale ontwikkelings- en ontwerpopgave. In principe kan het verkeersproject worden gerealiseerd zonder bestemmingsplanwijziging, zo is eind 2023 geconcludeerd. Wel zullen de ontwikkeling en uitvoering van beide projecten nauw op elkaar worden afgestemd wegens de directe relatie van beide projecten, in relatie tot bijvoorbeeld de ontsluiting via in- en uitritconstructies.

Zienswijzen

In het kader van de zienswijzenprocedure met betrekking tot het bestemmingsplan Rhijnvreugd zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de zienswijzennota samengevat en beantwoord.

De ingediende zienswijzen hebben betrekking op een aantal thema's:

- de bescherming van de vrijwaringszone langs provinciale vaarwegen;
- afname zonuren in tuin in combinatie met zonnepanelen;
- milieuzonering van het milieucategorie 2 bedrijf op naastgelegen perceel;
- ontevredenheid over het projectproces;
- overlast nieuwe burelen;
- duurzaamheidsambities.

Eén van de indieners heeft aangegeven ontevreden te zijn over het projectproces in combinatie met zijn ontwikkelwens. In het verleden zijn hierover meerdere gesprekken gevoerd met de indiener. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt voor ontwikkelingen op indieners perceel, heeft er op 4 maart 2024 opnieuw een overleg plaatsgevonden met de indiener over de zienswijze en zijn ontwikkelwens. Als gemeente willen we ons inspannen om zijn plannen zo goed mogelijk te faciliteren. Hiervoor zijn ook gesprekken gestart. We kunnen alleen de gewenste ontwikkeling niet meenemen in het bestemmingsplan Rhijnvreugd.

De zienswijze 'vrijwaringszone langs Provinciale vaarwegen' heeft tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Voor de andere zienswijze geldt dat deze geen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast zijn er nog een aantal ambtelijke wijzigingen aan de orde. Korthedshalve wordt voor de wijzigingen naar de zienswijzennota verwezen. Dit betekent dat het bestemmingsplan, met de genoemde wijzigingen, aan uw raad ter vaststelling aangeboden kan worden.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. 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 is gelegd) ook na die datum onder het 'oude' recht, dus onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afgehandeld moet worden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd kan de gehele bestemmingsplanprocedure worden afgerond volgens de Wro.

Financiën:

Rhijnvreugd

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.

Op basis van de getekende overeenkomsten met Vink en Verhagen van mei 2023 zijn de ambtelijke plankosten aan dit project anderszins verzekerd en dient er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

In mei 2023 heeft de raad ingestemd met het openen van de Grondexploitatie Rhijnvreugd. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met een negatief resultaat van € 464.000,- dat gedekt kan worden uit de reserve grondexploitaties. Een provinciale subsidie in het kader van subsidieregeling Knelpuntenpot Sociale huur en middeldure huur is hierin verwerkt, Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

Verkeersproject

Het verkeersproject maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Bij de kaderbrief 2019-2022 is voor de reconstructie van het kruispunt € 1,8 mln. beschikbaar gesteld.

Inspraak/Participatie:

In relatie tot de Nota van Uitgangspunten heeft een participatietraject voor de ontwikkeling Rhijnvreugd plaatsgehad. De eerste participatieronde is met het besluit van de NvU in oktober 2019 afgerond.

Na de vaststelling van de NvU is de tijd benut om de haalbaarheid van de plannen te onderzoeken. Na het ondertekenen van de overeenkomsten door de partijen, hebben partijen gezamenlijk de omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken van de plannen en bereikte voortgang. Op 20 april 2023 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgehad om de omwonenden te informeren over de stand van zaken van het project. Tijdens deze bijeenkomst zijn er enkele opmerkingen gemaakt over de ontsluiting van Rhijnvreugd, parkeren, toegang tot het eigen erf in relatie tot de plannen en het volume van de bebouwing aan de Oude Rijn. Deze bijeenkomst was een eerste bijeenkomst in het kader van de Tweede participatieronde.

Op 14 november 2023 is er een tweede bijeenkomst georganiseerd in de directe omgeving van het project (Huis Matilo). De bijeenkomst had opnieuw het karakter van een inloop met diverse informatiestands. Het doel van deze bijeenkomst was tweeledig: bewoners en belanghebbenden informeren over de aanstaande bestemmingsplanprocedure om de woningbouwontwikkeling en de bedrijfsuitbreiding mogelijk te maken. Daarnaast was het de insteek om omwonenden en belanghebbenden te raadplegen over de diverse ontwerpen van de woningbouw, bedrijfsuitbreiding en het verkeersproject. Beide initiatiefnemers Vink en Verhagen waren ook op 14 november aanwezig. Verhagen presenteerde met tekeningen de plattegrond van de toekomstige uitbreiding.

Ontwikkelaar Vink had de woningbouw Rhijnvreugd verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en presenteerde dit ontwerp op een drietal grote panelen.

Tijdens de bijeenkomst zijn er door enkele aanwezigen bijvoorbeeld zorgen geuit over het parkeren en zijn er vragen gesteld over het toekomstig openbare gebied. Ook hebben inwoners uit Leiderdorp aangegeven zorgen te hebben over het voorlopige ontwerp van de woningbouw. Dit zou te massaal zijn met voor een blok een te donkere materiaalkeuze.

In relatie tot het parkeren worden er in Rhijnvreugd meer parkeerplaatsen aangelegd dan volgens de parkeernorm van het vigerende parkeerbeleid zou moeten. De inrichting van het openbare gebied en participatie hierover volgt bij de verdere uitwerking van de plannen en het verkeersproject. Tenslotte, studeren architect en ontwikkelaar nog verder op een lichtere materiaal en volgt op deze onderdelen nog een terugkoppeling aan de bewoners. Daarnaast is ontwikkelaar Vink nog in overleg met een eigenaar van een naast het plangebied gelegen perceel over bijvoorbeeld erfafscheiding en de afstand van de bebouwing.

De communicatie over het ontwerpbestemmingsplan verliep verder als volgt:

- De zienswijzentermijn is aangekondigd in het Gemeentebblad en in de Gemeenteberichten.
- De omwonenden zijn per brief geïnformeerd over de zienswijzentermijnen.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

1. Bestemmingsplan Rhijnvreugd bestaande uit:
 - a. Toelichting;
 - b. Regels;
 - c. Bijlagen bij toelichting (waarin onder andere opgenomen: zienswijzennota en staat van wijzigingen);
 - d. Bijlagen bij de regels;
 - e. Verbeelding.
2. Zienswijzennota en Staat van wijzigingen BP Rhijnvreugd.

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 24.0036 van 24 april 2024), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. in te stemmen met de zienswijzennota met betrekking tot het bestemmingsplan 'Rhijnvreugd';
2. in te stemmen met de wijzigingen in het bestemmingsplan 'Rhijnvreugd' zoals opgenomen in de staat van wijzigingen (hoofdstuk 7 van de Zienswijzennota en Staat van wijzigingen BP Rhijnvreugd);
3. kennis te nemen van het besluit van de Omgevingsdienst West-Holland tot vaststelling van het besluit hogere waarden Wet Geluidhinder planinitiatief Rhijnvreugd, met kenmerk D2024-028015;
4. ten behoeve van dit bestemmingsplan 'Rhijnvreugd' geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het bestemmingsplan 'Rhijnvreugd' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00195-0301. digitaal en analoog vast te stellen;
6. de ondergrond 0_NL.IMRO.0546.BP00195-0301.dwg van het bestemmingsplan 'Rhijnvreugd' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2024

de plaatsvervangend griffier,

mw. A.M. Slink

de voorzitter,

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