

## RAADSVOORSTEL 15.0138

Rv. nr.: 15.0138

B en W-besluit d.d.: 1 december 2015

B en W-besluit nr.: 15.1047

### **Naam programma:**

Stedelijke ontwikkeling

### **Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1

### **Aanleiding:**

#### Aanleiding

Het stationsgebied van Leiden vormt de entree tot zowel de historische Leidse binnenstad met universiteit en musea als, aan de zeezijde, het Leiden Bio Science Park (LBSP) met het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC). Het stationsgebied vormt de overgang en de verbinding tussen deze twee stadsdelen, die door niet meer dan een spoordijk van elkaar gescheiden worden. De huidige structuur en inrichting van het stationsgebied (vooral aan de centrumzijde) verhinderen echter dat het gebied zich ontplooit tot wat het zou kunnen zijn. In haar huidige toestand heeft het stationsgebied niet de uitstraling die past bij de ambities van Leiden. Versterking van deze verbindende schakel door middel van een kwantitatieve en kwalitatieve verbetering is noodzakelijk. Het stationsgebied is al jaren aan verandering onderhevig: dit startte feitelijk al met het optillen van het spoor. De afgelopen tientallen jaren zijn er ontwikkelingen en projecten geweest, die elk hun eigen dynamiek kennen en van invloed zijn op de sfeer en uitstraling van het gebied. Sinds begin jaren negentig zijn er vooral aan de stadszijde en later ook aan de zeezijde diverse projecten gerealiseerd in het kader van het Leiden Centraal Project (LCP). Deze projecten waren in het begin vooral van infrastructurele aard (bouw nieuw treinstation en bouw Schipholtunnel), maar omvatte daarna ook bouwprojecten zoals het SVB-gebouw, De Kijker en Level. Genoemde ontwikkelingen waren deels van het Rijk, deels van de gemeente en deels particulier.

Tussen al deze verschillende ontwikkelingen is de samenhang niet altijd duidelijk. Dit heeft geresulteerd in een huidige situatie waarin de infrastructuur bepalend is voor de sfeer van het gebied en de samenhang tussen gebouwen en functies niet duidelijk is. Daarom heeft de gemeente besloten de regie van de transformatie van het stationsgebied zelf ter hand te nemen. Daarbij heeft zij de volgende drie doelstellingen voor ogen:

- Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de belangrijkste entree van Leiden.
- Het versterken van de economische functie van het stationsgebied door het vinden van de optimale combinatie van wonen, werken en mobiliteit.
- Het bevorderen van bezoek aan de binnenstad vanuit het stationsgebied, zodat daar meer bestedingen plaatsvinden.

#### Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Om de toekomstige plannen voor het stationsgebied van Leiden goed op elkaar af te stemmen en meer kwaliteit in de openbare ruimte en de gebouwde omgeving te brengen heeft de gemeente besloten om een stedenbouwkundig plan voor het gehele stationsgebied te laten maken.

In dit kader heeft het college van burgemeester en wethouders in juni 2009 besloten tot het opstellen van een nieuwe stedenbouwkundige visie voor het stationsgebied. Na een selectieprocedure is de opdracht gegund aan bureau Maxwan. De stedenbouwkundige visie van Maxwan heeft de drie hoofddoelstellingen vertaald in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan.

De kern van het stedenbouwkundig plan bestaat uit bouwveloppen die bestaan uit het principe van sokkel en setback. Dit houdt in dat de eerste bouwlagen van de nieuwbouw in een rode (baksteen)kleur worden gebouwd en aansluiten bij de maatvoering van de binnenstad. Hier bovenop komen torens in lichte en moderne materialen die meer de sfeer van het station en het Bio Science Park ademen. Doordat deze torens terugliggend ten opzichte van de sokkel worden gebouwd zijn ze alleen vanaf afstand zichtbaar.

Een ander uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is schaalverkleining. De (openbare) ruimte van het stationsgebied bestaat nu uit grote vlakken en ruimtes. Hier moet meer kleinschaligheid in komen door nieuwe straten en stegen te maken.

Tenslotte beoogt het stedenbouwkundig plan (nog) meer functiemenging waaronder de toevoeging van woningen zodat een op ieder moment van de dag levendig stukje stad ontstaat.

De kern van het beeldkwaliteitsplan is om de samenhang tussen de diverse gebouwen te behouden. Uw raad heeft op 1 oktober 2015 besloten om een gedeelte van het beeldkwaliteitsplan, te weten voor de bebouwing, vast te stellen zodat dit als toetsingskader voor de welstandscommissie kan dienen. Hiermee worden de kwaliteit en samenhang van bouwplannen in het stationsgebied echt gegarandeerd.

### Rijnsburgerblok deel 1

Het gehele stationsgebied is een groot gebied met een groot aantal eigenaren en belangen. Dit gebied kan niet in één keer aangepakt worden: per deelgebied zal het stationsgebied verbeterd worden. Het eerste deelgebied dat opgepakt is, is het zogenaamde Rijnsburgerblok deel 1. Dit deelgebied is gelegen tussen het Stationsplein, Schuttersveld, Ballonpad en Stationsweg. Op dit moment staat dit gebied in de Leidse volksmond bekend als 'het gat van Van der Putte'.

In dit eerste deelgebied zal een multifunctioneel nieuw gebouw komen met ruimte voor woningen (175 maximaal) voor verschillende doelgroepen (van studio tot penthouse), kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, beperkt detailhandel en horeca in categorieën die aansluiten bij de ligging nabij het station en die bijdragen aan de verlevendiging van het gebied (horeca I, II en III). Tenslotte wordt in de kelder van het gebouw een grote fietsenstalling (circa 4.800 fietsen) gebouwd ten behoeve van het station.

Dit eerste deelproject is tot stand gekomen in samenwerking met de ontwikkelaar (Van Wijnen Projectontwikkeling West) en belegger (Syntrus Achmea Real Estate & Finance). De fietsenstalling wordt in samenwerking met ProRail gebouwd. Neutelings Riedijk Architecten heeft het gehele plan ontworpen. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten voor dit project.

### Bestemmingsplan

Om het bouwplan voor het Rijnsburgerblok deel 1 mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. In het huidige bestemmingsplan zijn de nieuwe stedenbouwkundig principes van sokkel en setback niet opgenomen en zou een stedenbouwkundige 'muur' gebouwd kunnen worden. Dit is niet (meer) de kwaliteit die in het stationsgebied gewenst is. Het nieuwe bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' maakt conform het stedenbouwkundig plan een nieuw gebouw mogelijk. De vaststelling van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad.

### **Doel:**

Het doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1. Op basis van dit bestemmingsplan kan het 'gat van Van der Putte' gebouwd worden conform het stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied.

### **Kader:**

-RV 10.0129 (Nota van uitgangspunten Stationsgebied)

-RV 11.0036 (Kaderbesluit Rijnsburgerblok)

- RV 12.0063 (Kaderbesluit Stationsgebied)
- RV 12.0114 (Uitvoeringsbesluit Rijnsburgerblok)
- RV 15.0070 (Beeldkwaliteitsplan Stationsgebied – bebouwing)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

### **Overwegingen:**

Wij geven uw raad het volgende in overweging:

#### Nieuw bestemmingsplan

Om bebouwing van het 'gat van Van der Putte' mogelijk te maken conform de regels van het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan is het noodzakelijk het huidige bestemmingsplan aan te passen. Het huidige bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om het door Neutelings Riedijk ontworpen bouwplan te realiseren.

Wij hechten een groot belang aan dit bestemmingsplan:

- het bestemmingsplan maakt bebouwing van het 'gat' mogelijk conform de nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten voor het stationsgebied;
- de nieuwbouw zal plaats bieden aan een flink aantal functies waar grote behoefte aan is: woningen in diverse typen, een grote fietsenstalling ten behoeve van het station, horeca, kantoren en parkeren ten behoeve van deze functies;
- dit bestemmingsplan vormt het 'startschot' voor de verdere gebiedsontwikkeling van het stationsgebied, de verwachting is dat, na deze eerste stap, de volgende stappen ook zullen volgen;
- dit Rijnsburgerblok deel 1 is een van de meest in het oog springende locaties voor reizigers die uit het station komen. Juist deze locatie moet het visitekaartje van Leiden worden.

Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan is een procedure gevoerd. Deze procedure heeft conform de wettelijke eisen en conform de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening plaatsgevonden.

#### Inspraak

Op 27 mei 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om een voorontwerpbestemmingsplan voor het Rijnsburgerblok deel 1 voor inspraak vrij te geven. Hiermee was de start van een nieuw bestemmingsplan een feit.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening ter inzage gelegen. Ook is een inspraakavond gehouden. De gedurende de inspraaktermijn ingediende reacties zijn beantwoord in een inspraaknota. Deze inspraaknota is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Aan de hand van de inspraakreacties is het bestemmingsplan ook aangepast.

#### Zienswijzen

Op 30 juni 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen vrij te geven en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Ook is opnieuw een avond georganiseerd waar belangstellenden kennis konden nemen van de plannen en vragen konden stellen.

De inzagetermijn van het ontwerp liep van 9 juli 2015 tot en met 19 augustus 2015. Gedurende deze termijn zijn 13 zienswijzen bij uw gemeenteraad ingediend.

De zienswijzen hebben kort samengevat met name betrekking op de molenbiotoop en het voorgenomen bouwprogramma ten aanzien van kantoren. Door de provincie Zuid-Holland is een zienswijze ingediend met betrekking tot de detailhandel.

Ten aanzien van de molenbiotoop wordt in de zienswijzen gesteld dat het bestemmingsplan in strijd is met de molenbiotoop van molen De Valk. Dit is correct, echter, deze strijdigheid is toegestaan omdat de provincie een ontheffing heeft verleend. Bij het verlenen van deze ontheffing heeft de provincie overwogen dat de molenbiotoop weliswaar wordt overschreden, maar dat deze overschrijding gering is. Op basis van een windtunnelonderzoek uitgevoerd door bureau Peutz blijkt dat de theoretische vermindering van het aantal draaiuren maximaal 2% is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, rekening houdend met de maximale invulling van het Rijnsburgerblok deel 1 (twee torens van circa 70 meter en 1 toren van circa 50 meter). Voor deze maximale invulling conform het voorontwerpbestemmingsplan is ontheffing verleend.

Het bestemmingsplan dat nu aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden benut niet de maximale invulling: er wordt 1 toren gebouwd van maximaal 72 meter hoogte, een van 54 meter en een van 48 meter. Hiermee wordt dus de theoretische vermindering van 2% ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nog verkleind. Tegenover deze theoretische afname van het aantal draaiuren staat een groot maatschappelijk belang, namelijk de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok deel 1 met daarin een programma opgenomen waaraan grote behoefte is. Ook de provincie is van mening geweest dat dit grote maatschappelijke belang van doorslaggevende betekenis is voor deze locatie. Ook de provincie hanteert het beleid dat nieuwe, grootschalige stedelijke ontwikkelingen in de nabijheid van knooppunten plaats moeten vinden. Leiden Centraal is zo'n knooppunt.

Wij geven uw raad in overweging dat wij bij het maken van een goede belangenafweging tot de conclusie komen dat het maatschappelijk belang van het plan zodanig groot en de invloed op de molenbiotoop zodanig beperkt dat het bestemmingsplan op dit punt in ongewijzigde vorm vastgesteld kan worden.

Wat betreft de te bouwen kantoorvolumes willen wij benadrukken dat het bouwplan niet uitsluitend voorziet in kantoorruimte, maar juist ook in diverse stedelijke functies waar grote behoefte aan is. Zo wordt er een groot aantal woningen in diverse typen gebouwd (van studio tot penthouse), komen er gemengde functies alsmede een grote fietsenstalling ten behoeve van het station. Tenslotte maken ook kantoren onderdeel uit van het programma. Het bestemmingsplan maakt 21.100 m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte mogelijk, dit is 8.100 m<sup>2</sup> bvo meer dan op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

Ten aanzien van deze kantoren geldt dat er in de eerste plaats is aangetoond dat er behoefte bestaat aan de voorgenomen kantoorvolumes op deze specifieke locatie. Deze behoefte is ook een actuele regionale behoefte en voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Naast de nieuwbouw van kantoren op deze gewenste locatie voert de gemeente ook nadrukkelijk beleid om incurante kantoren op incurante locaties te transformeren. Hierin zijn de afgelopen jaren al grote successen geboekt en zijn inmiddels vele solitair leegstaande kantoren en minder courante kantorenlocaties (Verbeekstraat, Kanaalpark) getransformeerd. Ten aanzien van de zienswijzen met betrekking tot kantoren kan geconcludeerd worden dat door het beleid omtrent leegstaande kantoorpanden er een groot volume uit de markt wordt genomen en dat (mede daardoor) er een actuele regionale behoefte in het stationsgebied is aan nieuwe kantoren. Het actuele behoefteonderzoek is opgenomen in het bestemmingsplan en dient als een belangrijk onderdeel van de motivering van het bestemmingsplan.

De zienswijze van de provincie Zuid-Holland is deels technisch van aard: verzocht is om enkele specifieke begrippen over te nemen in het bestemmingsplan. Aan dit verzoek is voldaan.

Een tweede zienswijze van de provincie betrof de mogelijkheid om detailhandel te bouwen in het Rijnsburgerblok deel 1. De behoefte aan deze detailhandel was, aldus de provincie, niet actueel. De provincie onderkent wel dat het stationsgebied onderdeel uitmaakt van de Leidse binnenstad en dat detailhandel bij kan dragen aan een levendige plint en daarmee aantrekkelijker stationsgebied. Ook de actuele regionale behoefte aan detailhandel is (opnieuw) onderzocht en blijkt nog steeds actueel, zo toont onderzoek aan. Hiermee is ook deze zienswijze bevredigend beantwoord.

Zowel naar aanleiding van de zienswijzen met betrekking tot kantoren als detailhandel bleek de ladder voor duurzame verstedelijking een punt van aandacht. Om op een goede en ook eenduidige manier deze zienswijzen te kunnen beantwoorden is de onderbouwing van het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan waren diverse onderzoeken opgenomen om de diverse functies (kantoren, detailhandel, maar ook horeca, wonen, etc.) te onderbouwen. Een deel van deze onderzoeken was, door de lange looptijd van het bestemmingsplan, echter niet meer actueel. De Raad van State heeft de houdbaarheid van onderzoeken in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking immers op twee jaar gezet. Enkele onderzoeken waren ouder dan twee jaar geworden. Ons college heeft Bureau Stedelijke Planning (BSP) de opdracht gegeven om één onderzoek uit te voeren voor alle functies die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt. BSP is het toonaangevende bureau op het gebied van 'ladderonderzoeken'. Dit nieuwe onderzoek van BSP is voor alle functies op dezelfde manier opgebouwd en is daardoor goed leesbaar en eenduidig opgesteld.

BSP concludeert dat aan alle functies die mogelijk worden gemaakt in het Rijnsburgerblok deel 1 een actuele, regionale behoefte is conform de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusies van BSP sluiten overigens aan op de (verouderde) onderzoeken die reeds uitgevoerd zijn. Door alle 'oude' onderzoeken te vervangen door één nieuw onderzoek is het bestemmingsplan beter leesbaar en eenduidiger geworden. Ook is er nu sprake van een actueel onderzoek.

De belangrijkste conclusie is wel dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan kantoren, centrumstedelijke woningen, detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het onderzoek van BSP is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en maakt daarmee ook onderdeel uit van het bestemmingsplan en het voorstel aan uw raad om het bestemmingsplan vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast, bijvoorbeeld ten aanzien van het genoemde 'ladderonderzoek' van BSP. Naar aanleiding van zeer recente jurisprudentie is het bestemmingsplan ook ambtelijk gewijzigd, onder andere ten aanzien van parkeren. Ook de overige ingediende zienswijzen hebben op aan aantal onderdelen geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Alle wijzigingen zijn opgenomen in de 'Staat van wijzigingen' die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan –in aangepaste vorm conform de Staat van wijzigingen- doorgang kan vinden en dat het plan verder in procedure kan worden gebracht. Dit houdt in dat het gewijzigde bestemmingsplan inclusief de bijbehorende zienswijzennota en staat van wijzigingen ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

#### Vervolg

Na vaststelling door uw raad en publicatie van dat besluit treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn van zes weken in werking, tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking als uitspraak is gedaan op dat verzoek.

Binnen de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State en tevens verzocht worden om een voorlopige voorziening. Nadat de Raad van State een uitspraak over eventueel beroep heeft gedaan is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden verleend en kan na vele jaren het 'gat van Van der Putte' bebouwd gaan worden.

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

#### **Financiën:**

Er zijn geen personele en organisatieconsequenties aan het plan verbonden.

Voor wat betreft de financiën is een gronduitgifteovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar waarin de kosten worden verhaald en de verkoop van gemeentegrond wordt geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig.

#### **Inspraak/participatie:**

Er hebben diverse vormen van participatie plaatsgevonden:

- conform de gemeentelijke Inspraak- en participatieverordening heeft een officiële inspraakprocedure plaatsgevonden;
- er is een inspraakavond voor belangstellenden georganiseerd;
- met enkele betrokkenen hebben (intensieve) overleggen plaatsgevonden;
- gedurende de zienswijzentermijn heeft opnieuw een avond voor belangstellenden plaatsgevonden;
- door het RAP (Rijnlands Architectuur Platform) is ook een avond over de vernieuwing van het stationsgebied en het bouwplan voor het Rijnsburgerblok deel 1 georganiseerd;
- er zijn diverse bewonersbrieven in een ruime straal rond het Rijnsburgerblok verzonden;
- in de Stadskrant zijn diverse artikelen verschenen over de vernieuwing van het stationsgebied;
- alle publicaties hebben op de gebruikelijke wijze plaatsgevonden via de Gemeenteberichten;
- Officiële publicaties hebben plaatsgevonden in de Gemeenteberichten en in de Staatscourant;
- op de website is een aparte pagina ingericht voor het stationsgebied, het Rijnsburgerblok en het bestemmingsplan.

#### **Evaluatie:**

Niet van toepassing

#### **Bijgevoegde informatie:**

- Bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1 inclusief zienswijzennota en staat van wijzigingen
- Lijst van indieners van een zienswijze (vertrouwelijk)

### **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 15.0138 van 2015), mede gezien het advies van de commissie,

#### **BESLUIT:**

1. Kennis te nemen van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' en in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijzen zoals

weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1' d.d. november 2015;

2. in dit bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' de in de Staat van Wijzigingen bestemmingsplan Rijnsburgerblok deel 1' d.d. november 2015 weergegeven wijzigingen door te voeren;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00080-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
5. de ondergrond o\_NL.IMRO.0546.BP00080.dwg van het bestemmingsplan 'Rijnsburgerblok deel 1' vast te stellen;
6. Motie M13.0114/8 – Kritische succesfactoren voor de marketing- en promotiestrategie (D66) d.d. 13 februari 2014 als afgedaan te beschouwen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 21 januari 2016,

de Griffier,

de Voorzitter,



