

Memo

Datum: 17 mei 2021

Betreft: Input en reacties 2^e ronde participatie Plesmanlaan 100

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2021 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor de transformatie van het kantoorpand aan de Plesmanlaan 100. Daarmee zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaraan de ontwikkeling en de planvorming Plesmanlaan 100 moet voldoen. Op basis van de Nota van Uitgangspunten kan de raad in het vervolg van het proces juridisch - planologische medewerking verlenen door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Met de beoogde transformatie zal de functie van het gebouw wijzigen van kantoor naar de functie wonen. De herontwikkeling gaat uit van transformatie en opwaardering van het huidige gebouw en het optoppen van het gebouw met enkele lagen. De gebiedsontwikkeling beoogt een sterke kwaliteitsimpuls voor de locatie en de directe omgeving in lijn met de gemeentelijke ambitie voor de Stadsentree Leiden West om een levendig en gemengd stedelijk woon-werk milieu te creëren.

Het initiatief om het kantoorpand te transformeren naar woningen past niet in het bestemmingsplan en de gemeente dient dit bestemmingsplan te wijzigen. Er is ook een omgevingsvergunning voor de bouw/verbouw van het pand nodig. De coördinatie-regeling maakt het mogelijk de verschillende procedures die benodigd zijn om het project te realiseren, te combineren en gelijktijdig te doorlopen. Urban Interest wil graag de coördinatie-regeling laten toepassen en heeft hiertoe een verzoek aan het college in voorbereiding en inmiddels ingediend

Momenteel laat Urban Interest nog diverse onderzoeken doen die benodigd zijn voor het bestemmingsplan. De gemeente stelt op basis van die onderzoeken en het uitgewerkte bouwplan het bestemmingsplan op. Urban Interest bereidt de aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze vervolgens in. De gemeente brengt het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en de eventuele overige ontwerpbesluiten die benodigd zijn voor het project –na de zomer 2021 – in procedure. Na instemming van het college start de zienswijzeperiode, waarin een ieder kan reageren op de ontwerpbesluiten door een zienswijze in te dienen. Later dit jaar of begin 2022 wordt het – eventueel op basis van de ingebrachte zienswijzen gewijzigde – bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Het doel van het participatieproces is omwonenden en belanghebbenden van het ontwikkeltraject te informeren over de plannen en daarnaast tevens de mogelijkheid bieden om inbreng te geven, waardoor er draagvlak wordt gecreëerd voor het initiatief in brede zin.

In lijn met de werkwijzer Participatie Initiatieven Derden vindt de verdere uitwerking van de plannen plaats binnen de kaders zoals die volgen uit de Nota van Uitgangspunten.

Bij de start van het proces heeft de gemeente samen met de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het initiatief. De eerste bijeenkomst vond plaats op 5 februari 2019. De bijeenkomst was met enkele honderden aanwezigen drukbezocht en mensen hadden de gelegenheid om via een reactieformulier een eerste reactie achter te laten. Over de transformatie van het kantoorgebouw naar woningen in algemene zin stond een ruime meerderheid van de aanwezigen positief. Een beperkt aantal personen was tegen de transformatie. Er waren wel zorgen over het plan zelf. Een meerderheid van de mensen gaf aan het plan 'te massaal en te hoog te vinden' en zich verder zorgen te maken over parkeerdruk en verkeersafwikkeling.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst (BBB) op 10-2-2019 in een brief aan het college, de raad en het gemeentelijk projectteam, haar zorgen geuit ten aanzien van parkeergelegenheid, verkeersontsluiting, geluidsoverlast, uitzicht, afval en druk op voorzieningen. Het verzoek was om deze zorgen mee te nemen in de verdere dialoog over dit project en de besluitvorming.

Op 9 april 2019 heeft een afvaardiging van de BBB haar zorgen toegelicht aan een afvaardiging van het gemeentelijk projectteam en Urban Interest. Vervolgens zijn er op 25 juli, 17 december 2019, 17 februari, 16 juni, 14 september, 28 september, 7 oktober en 9 november 2020 bijeenkomsten geweest, tussen de door het bestuur van de BBB ingestelde werkgroep en de gemeente waarin de stand van zaken van het project is besproken. Bovendien is op 2 november 2020 een overlegronde georganiseerd tussen gemeente, BBB en de initiatiefnemer. Van 23 november tot en met 6 december 2020 heeft Urban Interest het aangepaste plan gepresenteerd op een webpagina van de eigen website.

In overleg met de gemeente heeft de 2^e ronde participatie vanwege de corona-maatregelen wederom een online invulling gekregen. Wel is er voor gekozen de informatie voor langere tijd te publiceren. Van 14 tot en met 23 april heeft de 2^e ronde participatie plaats gevonden. Op de participatiewebsite is een korte toelichting gegeven op de plannen zoals die nu zijn uitgewerkt door middel van een film en impressies met tekstuele toelichting. Aan bewoners is het verzoek gedaan op de plannen te reageren.

Ook heeft er aanvullend een apart overleg plaatsgevonden met vertegenwoordiging van de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst.

In de bijlage een overzicht van alle vragen en opmerkingen die op de website zijn binnengekomen. Op ieder vraag zal er een aparte reactie worden gegeven. De indieners van een opmerking hebben persoonlijk een reactie hierop ontvangen. In totaal zijn er 17 verschillende reactie binnen gekomen.

Zowel positieve als kritische reacties. Positieve reacties zien vooral toe op de invulling van een anders leegstaand kantoorpand en het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, wat ten goede komt aan de vraag naar woningen. Een belangrijke ambitie waar positief op wordt gereageerd is tevens de vergroening op en rond het gebouw. Meer kritische geluiden zien toe op de zorgen over parkeeroverlast

op de woonwijk en de hoogte van het gebouw met name aan de zijde van Bockhorst in relatie tot privacy en inkijk.

De kengetallen van de participatiepagina laten de volgende kenmerken zien.

- De pagina is in totaal 202 keer weergegeven
- Van deze 202 waren er 173 uniek, dat wil zeggen dat 173 keer een eigen uniek IP adres is gebruikt. Het verschil zijn terugkomende bezoekers, zij hebben de pagina vaker bezocht.
- Men is gemiddeld 5:29 minuten op de pagina geweest, dat is voor een online bezoek lang te noemen. Gezien het doel van de pagina niet verrassend maar wel goed om te merken dat men dus echt de moeite heeft genomen de pagina te bekijken.
- 75% heeft de website verlaten na het lezen van de pagina (bounce). Men was dus echt doelgericht.

In algemene zin is er een aantal onderwerpen die frequent worden vermeld. Hieronder volgt op deze onderwerpen een aparte algemene toelichting.

Participatie

Participatie kan op verschillende manieren; informeren, raadplegen, adviseren en coproduceren. In dit geval gaat het om vooral om het informeren en raadplegen van belanghebbenden.

Bij informeren gaat het om een eerste kennismaking van de plannen bij de directe omwonenden en andere belanghebbenden. Bij raadplegen gaat het om de reacties van de belanghebbenden om een beeld te krijgen van wat er leeft; wat zijn positieve punten, verbeterpunten en bezwaren van/ op het plan.

Participatie betekent niet per definitie dat er draagvlak is voor een initiatief. Het vergroten van het draagvlak is uiteraard wel een doel van participatie op zich. Initiatiefnemers en belanghebbenden kunnen het alsnog niet met elkaar eens zijn, ook na intensieve gesprekken en uitvoerige participatietrajecten. Belangen en uitgangspunten kunnen verschillend zijn. Naar elkaar luisteren betekent nog niet dat er een voor iedereen wenselijke en gedragen oplossing komt. Uiteindelijk moeten alle argumenten en belangen worden afgewogen en zal er een besluit volgen.

Beperkingen die een rol spelen bij de participatie voor dit ontwikkelinitiatief zijn de beperkingen die volgen uit hergebruik van het bestaande gebouw. Daarnaast is er sprake van gebonden eigendom ook al hebben de plannen invloed op een breder gebied, iedere eigenaar zal daarin zijn eigen proces doorlopen in een eigen tijdpad.

Woonprogramma

Het programma omvat thans 413 huurappartementen variërend in grootte en typologie.

In lijn met de vereisten uit de Nota van Uitgangspunten :

- 20% betreft huurwoningen in het sociale huursegment, woningen met een huurprijs tot maximaal € 752,33 (prijsniveau 2021), zijnde 83 huurwoningen.
- 40% betreft huurwoningen in het middenhuursegment, woningen met een huurprijs tussen € 752,33 en maximaal € 1.000,-, zijnde 165 woningen.

Voor het restant van de woningen is de huurprijs vrij te bepalen.

Het programma van de woningen is tot stand gekomen met in acht name van verschillende factoren, waaronder de mogelijkheden en beperkingen van de contouren en de constructie van het bestaande gebouw, onderzoek naar mogelijke doelgroepen en de markt.

Hoogte van het gebouw

De extra bouwlagen die worden toegevoegd aan het bestaande gebouw worden met name aan de bestaande laagbouwkant te massaal gevonden. Voor een deel is tijdens de eerste participatieronde tegemoet gekomen aan de opmerkingen doordat de eerdere woontoren is komen te vervallen. Anderzijds is stedenbouwkundig geoordeeld dat de toegevoegde bouwlagen in het huidige plan goed passen binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders van de Nota van Uitgangspunten. De bouwhoogtes passen ook binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief De Mors. De toevoeging aan het woonprogramma van deze bouwlagen biedt ruimte voor een optimalisatie van de woning typologieën.

Andere stedenbouwkundige voorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden en waar het ontwerp op toeziet zijn:

- Het gebouw heeft eenzijdige uitstraling en oriëntatie. Alle zijden worden op een gelijkwaardige manier behandeld met open, representatieve en transparante gevels. Indien er significante gesloten gevelvelden zijn, moet de noodzaak hiervan worden aangetoond;
- Plinten van het gebouw zijn zo transparant mogelijk vormgegeven. Vormgeving van en functies in de plint dragen bij aan een sterke relatie met en aansluiting op het openbaar gebied;

Parkeren

Het gemeentelijk parkeer beleid biedt een afwijkingsmogelijkheid om alleen het bezoekersparkeren te faciliteren en de benodigde parkeervraag (gebruikers- en bezoekersdeel) voor de voorzieningen. Met andere woorden op basis van artikel 11 lid 1c kan er worden afgeweken voor het bewonersdeel van de parkeereis mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Uit het beleid volgt dat (nieuwe) bewoners van de Plesmanlaan straks geen recht hebben op een parkeervergunning.

De definitieve parkeerbalans wordt nog uitgewerkt en is mede afhankelijk van het uitontwerpen van de garage volgens de geldende normen.

Het beleid is het kader waaraan wordt getoetst en waar de plannen invulling aan dienen te geven;

‘De huidige planvorming voor de transformatie en uitbreiding van het gebouw Plesmanlaan voorziet inderdaad in circa 415 woningen, variërend in grootte en prijs. We beogen met dit gevarieerde aanbod woningen een brede doelgroep aan te spreken. Het aantal woningen leent zich ook voor diversiteit in aanbod.

De gemeente heeft in de zomer van 2020 nieuw parkeerbeleid vastgesteld en Urban Interest wil en moet dit volgen. Het autobezit en gebruik voor nieuwe bewoners wordt hiermee ontmoedigd. Urban Interest zet daarbij ook in op het stimuleren van alternatieve en duurzame manieren van vervoer, zoals onder andere de inzet van (elektrische) deelauto’s. Daarnaast zijn er veel voorzieningen voor het gebruik van het openbaar vervoer in de directe omgeving.

Volgens het parkeerbeleid van de gemeente ontvangen nieuwe bewoners geen gemeentelijke parkeervergunning meer. In de parkeergarage is er geen parkeerplek voor alle bewoners beschikbaar. In overleg met de gemeente wordt er een parkeerbalans opgesteld. Het is nog niet exact duidelijk hoeveel parkeerplaatsen de te verbouwen parkeergarage uiteindelijk krijgt en welke nieuwe bewoners een parkeerplek kunnen huren. De garage zal in ieder geval niet worden vergroot. Wel is zeker dat het bezoekersdeel van het parkeren in de parkeergarage wordt opgelost. Dit geldt ook voor de benodigde parkeerplaatsen van aanvullende functies naast het woonprogramma deze worden volledig in de parkeergarage voorzien. Resterende plekken kunnen worden verhuurd aan bewoners.

De gemeente en Urban Interest willen zoveel mogelijk voorkomen dat er overlast in de bestaande wijk ontstaat. Nieuwe bewoners ontvangen, zoals gezegd geen parkeervergunning van de gemeente. Parkeren in de bestaande woonbuurten is daarnaast erg onaantrekkelijk wegens de kosten voor het parkeren op straat. Bezoekers van de woonfuncties en voorzieningen kunnen parkeren in de ondergrondse parkeervoorziening onder het gebouw van de Plesmanlaan 100. De ondergrondse parkeervoorziening dient aantrekkelijk te worden gemaakt voor het parkeren van bezoekers aan de Plesmanlaan. Handhaving op het straatparkeren is een taak van de gemeente.’

Proces

Het initiatief om het kantoorpand te transformeren naar woningen past niet in het bestemmingsplan en de gemeente dient dit bestemmingsplan te wijzigen. Er is ook een omgevingsvergunning voor de bouw/verbouw van het pand nodig. De coördinatie-regeling maakt het mogelijk de verschillende procedures die

benodigd zijn om het project te realiseren, te combineren en gelijktijdig te doorlopen. Urban Interest wil graag de coördinatie-regeling laten toepassen en heeft hiertoe een verzoek aan het college in voorbereiding.

Momenteel laat Urban Interest nog diverse onderzoeken doen die benodigd zijn voor het bestemmingsplan. De gemeente stelt op basis van die onderzoeken en het uitgewerkte bouwplan het bestemmingsplan op. Urban Interest bereidt de aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze vervolgens in. De gemeente brengt het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en de eventuele overige ontwerpbesluiten die benodigd zijn voor het project –k na de zomer 2021 – in procedure. Na instemming van het college start de zienswijzeperiode, waarin een ieder kan reageren op de ontwerpbesluiten door een zienswijze in te dienen. Begin 2022 wordt het – eventueel op basis van de ingebrachte zienswijzen gewijzigde – bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Ontwerp openbare ruimte

Voor de (transformatie)projecten aan de Verbeekstraat is de scope enkel de transformatie van het vastgoed. Omdat de verantwoordelijk voor de (her)inrichting van de openbare ruimte niet ligt bij de vastgoedeigenaren. Daarnaast zijn er meerdere eigenaren in dit gebied en wordt de herinrichting van het gebied door de gemeente als een integrale opgave gezien. Dit betekent dat de gemeente het project herinrichting openbare ruimte Verbeekstraat actief vorm zal geven.

Het project wordt nu door de gemeente opgepakt. Er dient op basis van een amendement op het raadsbesluit NvU Plesmanlaan 100 van 18 februari 2021, in het eerste kwartaal 2022 een plan met dekkingsvoorstel aan de Raad te worden voorgelegd.

Hiervoor is het nodig om een ambitie voor de openbare ruimte op te stellen en uit te werken in een eerste schetsontwerp, dat financieel geraamd kan worden. Voor het project openbare ruimte Verbeekstraat start de gemeente een eigen participatietraject en worden omwonenden en ook de vastgoedeigenaren in de tweede helft van 2021 betrokken bij het project voor de openbare ruimte.