



Huurderbelangenvereniging De Eendracht

Zienswijze Bestemmingsplan Humanities Campus (2021-122)

NL.IMRO.0546.BP00158-0201

Z/21/3239870

(ter inzage vanaf 2 april t/m 13 mei 2021)

Leiden, 11 mei 2021

In Bestemmingsplan Humanities Campus wordt uitgegaan van herbestemming van de grond onder de woningen van het Doelencomplex voor universitaire doeleinden.

Huurderbelangenvereniging De Eendracht is tegen herbestemming van deze grond.

1. Geen ruimtelijke noodzaak

De raad is door de Universiteit voorgehouden dat deze grond noodzakelijk is en aan haar dient te worden toegewezen ten behoeve van uitbreiding van de Faculteit Geesteswetenschappen op deze locatie.

- Wij constateren dat de Ladder van Duurzaamheid meldt dat het bruto vloeroppervlak aan functies circa **1400 m2 kleiner** wordt dan nu het geval is.
- Wij constateren voorts dat in deze berekening het aantal van **1.900 m2** bedoeld voor de universitaire woonfunctie alsmede het aantal m2 inpandig fietsparkeren en **1.700 m2** opslag is meegenomen. Er wordt slechts **10% (523 m2)** van de te slopen woningen aan t.b.v. het onderwijs toegevoegd.
- Wij concluderen dat er geen sprake is van ruimtelijke noodzaak voor herbestemming van de grond onder het Doelencomplex.
- Wij concluderen dat er niet wordt voldaan aan de Ladder van Duurzaamheid. Met name op het spaarzaam omgaan met de ruimte binnen stadsgezicht beschermd gebied.

We zullen Bestemmingsplan Humanities Campus op deze gronden bestrijden. Wij zijn van mening dat u op deze gronden dit besluit niet rechtmatig kunt nemen.

Universiteits- gebouw	Huidige situatie			Toekomstige situatie		
	Totaal	Universiteit	Wonen	Totaal	Universiteit	Wonen
Reuvens	5.660 m ²	5.660 m ²	n.v.t.	7.000 m ²	7.000 m ²	n.v.t.
Lipsius	12.897 m ²	12.897 m ²	n.v.t.	4.400 m ²	3.000 m ²	1.400 m ²
Doelencomplex/ Centraal Onderwijsgebouw	5.275 m ²	n.v.t.	5.275 m ²	11.000 m ²	9.100 m ²	1.900 m ²
Totaal	23.832 m²	18.577 m²	58 woningen	22.400 m²	19.100 m²	50 woningen

Bron: Toets ladder van duurzaamheid, humanitas Campus gemeente Leiden 12-11-2019

2. geen bestuurlijke transparantie / onbehoorlijk bestuur

- Wij constateren dat RV 17.0047 'Vervolgaanpak en uitwerkingsthema's voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig model tot een stedenbouwkundig plan Humanities Campus, herontwikkeling Witte Singel-Doelencomplex' meldt:

'De criteria die voor de universiteit zwaarwegend zijn geweest in de keuze voor de planvorming voor de herontwikkeling, zijn:

- Een relatief ongestoorde voortzetting van onderwijs en onderzoek gedurende de ontwikkeling;
- Ruimte voor toekomstige groei conform de ambitie;
- Zo min mogelijk overlast voor omwonenden;
- Passend binnen het budgettaire kader.'

- Wij concluderen dat RV 17.0047 een logistieke wens van de Universiteit benoemt, geen ruimtelijke noodzaak.
- Wij constateren dat de in RV 17.0047 benoemde criteria van de Universiteit in de Nota van Uitgangspunten RV 15.0119 niet zijn benoemd.
- Wij constateren dat RV 15.0119 alsmede het Erratum hierop niet transparant is over de in RV 17.0047 benoemde criteria van de Universiteit.
- Wij signaleren dat de in RV 17.0047 benoemde criteria van de Universiteit niet aan de orde zijn gesteld tijdens het participatietraject. Pas bij de slotbijeenkomst heeft de Universiteit bekend gemaakt hierop te zullen toetsen.
- Wij constateren dat alle alternatieve modellen die tijdens het participatietraject tot stand zijn gekomen, welke niet uitgingen van de in RV 17.0047 benoemde criteria van de Universiteit, op voorhand kansloos waren.
- Wij concluderen dat er onvoldoende participatie heeft kunnen plaatsvinden doordat de Universiteit de in RV 17.0047 benoemde criteria niet tijdig en/of voldoende publiekelijk heeft uitgedragen.
- Wij concluderen dat uw raad niet kan instemmen met dit bestemmingsplan om bovengenoemde redenen.

Mocht u nog niet overtuigd zijn en onverhoopt toch wensen in te stemmen met Bestemmingsplan Humanities Campus, dan zullen wij ook hierop het bestemmingsplan bestrijden.

3. Geen consistente besluitvorming

- Wij signaleren dat er in 1974 door een interdepartementale commissie, waarin ook de gemeente en de Universiteit zitting hadden, is geconcludeerd dat 1/3 van het Doeleneiland zou worden gereserveerd voor gemeentelijke doeleinden in casu sociale woningbouw.
- Wij signaleren dat het grid dat sedertdien is ontwikkeld, is ingericht op deze doelstelling en dit specifieke beschermd stadsgezicht.
- Wij concluderen dat u middels dit bestemmingsplan deze zorgvuldig, samen met meerdere partijen genomen, besluiten teniet zult doen. En dit zonder ruimtelijke noodzaak.

Spijt over de bouwvorm en -kwaliteit van gebouwen uit de jaren '80, alsmede over de inrichting van het grid kan geen aanleiding vormen om een beschermd stadsgezicht te

schenden en voorts over de belangen van bewoners, van volkshuisvesting en van vermindering van stikstofuitstoot heen te stappen.

Wij zullen het door u voorgelegde Bestemmingsplan Humanities Campus ook op deze grond bestrijden, indien dit door u wordt aangenomen.

4. Geen gelijkwaardige rol voor bewoners en huurdervertegenwoordiging

- Wij constateren dat het aannemen van RV 17.0047 en RV 19.0095 tot gevolg heeft gehad dat een toegelaten instelling is en wordt bedreigd met onteigening.
- Wij constateren dat het aannemen van RV 17.0047 en RV 19.0095 tot gevolg heeft gehad dat de bewoners zijn en worden bedreigd met uitzetting als gevolg van onteigening.
- Wij constateren dat de bewoners tussen 2015 en begin 2021 slechts via raadsinspraak wezenlijk invloed hebben kunnen uitoefenen op het compensatieaanbod.
- Wij constateren dat de huurdervertegenwoordiging geen inbreng op het compensatieaanbod heeft kunnen hebben voordat de kaders door de Universiteit en de gemeente waren vastgesteld.
- Wij constateren dat de huurdervertegenwoordiging pas inbreng op het compensatieaanbod heeft kunnen hebben nadat de Extern Deskundige hier in zijn eindrapportage uitdrukkelijk om verzocht heeft.
- Wij concluderen dat de huurdervertegenwoordiging geen gelijkwaardige rol heeft kunnen spelen bij de totstandkoming van het compensatieaanbod.
- Wij concluderen dat het College geen uitvoering heeft willen geven aan de raadsbreed uitgesproken wens om gedurende de vorming van het Bestemmingsplan 'met' de bewoners te spreken in plaats van 'over' hen te spreken.

Wij zullen het door u voorgelegde Bestemmingsplan Humanities Campus ook op deze gronden bestrijden indien dit door u wordt aangenomen.

5. Ernstige risico's voor de realisatiedoelstelling

Recent heeft het Planbureau voor de Leefomgeving gewaarschuwd voor het onnodig belasten van de personele capaciteit van woningcorporaties en ambtelijke apparaten tijdens de bestrijding van de actuele wooncrisis. Zij geeft aan dat de capaciteit van de bouwsector beperkt is.

- Wij signaleren dat het aan het bestemmingsplan gekoppelde compensatieaanbod om planontwikkelingen op drie locaties vraagt, welke ontwikkelingen een grote capaciteit uit zowel de gelederen van het gemeentelijk ambtenarenapparaat als uit de gelederen van De Sleutels zullen vergen.
- Wij signaleren dat bij twee van de drie ten behoeve van het aan het bestemmingsplan gekoppelde compensatieaanbod te ontwikkelen locaties de direct betrokken omwonenden nog niet geïnformeerd zijn.
- Wij constateren dat de bovengenoemde capaciteit voor de planning en ontwikkeling van woningen op andere, grotere locaties verloren zal gaan.

- Wij signaleren dat de gemeente met de corporaties en huurderorganisaties kaderafspraken voor de periode 2020-2025, 'Prestatieafspraken' heeft gemaakt, welke vermelden:

'a. Groei van de sociale huurvoorraad

Voor de periode van 2020-2030 is de opgave voor Leiden om 1.900 sociale huurwoningen toe te voegen. Partijen zien dit als een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid en willen zich inspannen om zoveel mogelijk sociale huurwoningen door corporaties te laten realiseren.

Corporaties hebben de ambitie om in de periode 2020-2025 1.046 sociale huurwoningen netto toe te voegen. Door nauwe samenwerking verhogen de gemeente en corporaties de plancapaciteit voor 2030 naar een totaal van tenminste 1.500 door de corporaties te realiseren sociale huurwoningen.'

- Wij constateren dat er middels het aannemen van dit bestemmingsplan reëel risico wordt genomen dat de in de 'Prestatieafspraken 2020-2025' vermelde doelstelling niet gehaald gaat worden.
- Wij constateren bovendien dat er grote risico's ten aanzien van de kwaliteit van participatie alsmede de belasting van het ambtenarenapparaat worden gelopen als onder druk van het bij dit bestemmingsplan behorende compensatieaanbod vervolgbeslissingen op twee locaties dienen te worden genomen waar de direct betrokken omwonenden nu nog niet over geïnformeerd zijn.

Wij zullen het door u voorgelegde Bestemmingsplan Humanities Campus ook op deze gronden bestrijden indien dit door u wordt aangenomen.

6. Geen zorgvuldige afweging van belangen

- Wij constateren dat de in RV 17.0047 benoemde criteria van de Universiteit, welke u aangeeft in dit voorstel te hebben meegewogen, onvoldoende publiekelijk zijn uitgedragen.
- Wij constateren dat er bijgevolg geen alternatieven hebben kunnen worden ontwikkeld op grond van de in RV 17.0047 benoemde criteria van de Universiteit.
- Wij constateren dat ten gevolge van al het bovenstaande de logistieke wensen van de Universiteit hebben kunnen prevaleren boven het belang van de bewoners.
- Wij constateren dat ten gevolge van al het bovenstaande de logistieke wensen van de Universiteit in dit bestemmingsplan prevaleren boven de toenemende woningnood in en om Leiden.
- Wij constateren dat ten gevolge van al het bovenstaande de logistieke wensen van de Universiteit in dit bestemmingsplan prevaleren boven de noodzaak om de stikstofuitstoot te reduceren.
- Wij constateren dat ten gevolge van al het bovenstaande de logistieke wensen van de Universiteit in dit bestemmingsplan prevaleren boven de noodzaak om zoveel mogelijk ambtelijke capaciteit te behouden om woningen te kunnen toevoegen.
- Wij concluderen dat er geen zorgvuldige weging van belangen heeft plaatsgevonden.

Wij zullen het door u voorgelegde Bestemmingsplan Humanities Campus ook op deze grond bestrijden, indien dit door u wordt aangenomen.

7. Stationsgebied als beter alternatief

- Wij signaleren dat er in het Stationsgebied een goed alternatief is dat wel aan de criteria van de Universiteit kan voldoen.
- Wij constateren dat het MIRT overzicht 2021 Leiden (deel van de ‘Zuid-Hollandse kennisas’) benoemt als ‘Gebied met concentratie opgaven van nationaal belang’
- Wij constateren dat het MIRT overzicht 2021 in zijn ‘Eerste strategie’ het volgende meldt:

‘De eerste strategie heeft een sterk economisch georiënteerde focus. De Zuidelijke Randstad beschikt over een geïntegreerde internationale productie- en diensteneconomie die functioneert als Europese topregio. De ambitie voor 2040 is om dat zo te houden. De mainport Rotterdam, Den Haag Internationale Stad van Vrede en Recht, de greenports en de Zuid-Hollandse kennisas geven deze topregio vorm en inhoud. Een geïntegreerde economie gedreven door krachtige economische sectoren ontstaat via doorontwikkeling van en cross- overs tussen bestaande en nieuwe sectoren. Kennisinstellingen en bedrijven benutten daarom elkaars kwaliteiten en voeren onderzoek op topniveau uit om de resultaten toe te passen in nieuwe producten en diensten (valorisatie). Het onderwijsaanbod en de arbeidsmarkt sluiten aan op de economische ontwikkelingen in dit gebied. Om de nieuwe economie te faciliteren, zijn robuuste en betrouwbare (inter) nationale verbindingen nodig met andere regio’s in binnen- en buitenland via spoor, lucht, vaarweg, buis en weg, voor personen en goederen.’

- Wij signaleren dat de afstanden tussen Bio-Science Park ten Westen en Universiteitsbibliotheek ten Oosten van het Stationsgebied prima te voet, zowel als per fiets te overbruggen zijn.
- Wij signaleren dat er zowel voor universitaire huisvesting, groen als voor toekomstige uitbreiding in m2 onderwijsoppervlakte in het Stationsgebied nog alle ruimte is.
- Wij concluderen tot slot dat de gemeente in het Stationsgebied een voortreffelijk alternatief aan de Universiteit kan bieden dat bovendien antwoord biedt op vraagstukken die binnen het voorliggende bestemmingsplan Humanities Campus niet worden beantwoord. Niet uitputtend benoemen we de volgende voorbeelden:
 - bouwhoogte boven 20 meter in de historische binnenstad
 - logistieke problemen rond aan- en afvoer goederen
 - ruimtelijke neveneffecten zoals het verdwijnen van speelruimte voor kinderen
 - sloop van het in potentie monumentale Lipsius gebouw van Arens & Kleijer
- Wij constateren dat er voor ontwikkeling van dit gebied ten behoeve van de Faculteit Geesteswetenschappen grote kansen liggen bij de Landelijke MIRT verkenning welke uitzicht op veel bredere en dus ook ruimhartiger subsidiëring bieden dan voorgesteld bestemmingsplan .

Indien u besluit het voorliggend Bestemmingsplan Humanities Campus aan te nemen, zullen wij hiertegen bezwaar maken op grond van het bestaan van een haalbaar, beter alternatief. Genoemd alternatief kan beantwoorden aan de logistieke wensen van de Universiteit zonder een beschermd stadsgezicht te schenden en voorts zonder de belangen van bewoners, alsook het volkshuisvestelijk belang te schaden en de stikstofuitstoot onnodig te doen toenemen.