

RAADSVOORSTEL 14.0010

Rv. nr.: 14.0010

B en W-besluit d.d.: 14 januari 2014

B en W-besluit nr.: 14.0042

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Dieperhout e.o.

Aanleiding: Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Dieperhout e.o.

Doel:

In het bestemmingsplan Dieperhout e.o. worden de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw, zorggerelateerde functies, het Driestar College, een sportaccommodatie en een parkeervoorziening voor het Diaconessenhuis in het Houtkwartier juridisch – planologisch mogelijk gemaakt, zodat omgevingsvergunningen verleend kunnen worden. Zoals aangegeven onder 'Kader', zal voor de Agnes-locatie West een uitwerkingsplicht worden opgenomen.

Kader:

Bestemmingsplan Leiden Noordwest

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Leiden Noordwest, met in acht neming van de uitspraak van de Raad van State op 4 september 2013.

Structuurvisie

Op 17 december 2009 heeft de Gemeenteraad de Structuurvisie 2009-2025 vastgesteld (RV 09.0130). Voor het grootste deel van het plangebied is een ontwikkelingsplan voor woningbouw aangegeven op de structuurvisiekaart. Voor wonen zet de structuurvisie in op het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen voor de midden en hoge inkomens in het centrum-stedelijk woonmilieu. Een gedeelte van het plangebied (Driestar College, een sportaccommodatie en de parkeervoorzieningen voor het Diaconessenhuis) ligt in een lichtgrijs gebied. Voor deze gebieden geldt dat het beleid dat is vastgelegd in structuurplan 'Boomgaard van Kennis' wordt bevestigd en met de structuurvisie opnieuw wordt vastgesteld.

Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden

Op 11 oktober 2012 heeft de raad het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden vastgesteld. Dit plan beschrijft niet alleen de gewenste beeldkwaliteit voor de geplande bebouwing, maar ook voor de ruimte rondom de bebouwing, zoals tuinen, openbaar groen, wegen en voetpaden. Het plan geeft inzicht in de belangrijkste stedenbouwkundige structuren, karakteristieken en kwaliteiten van de wijk Houtkwartier. Het geeft de belangrijke openbare ruimtestructuren aan, die het raamwerk vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Het plan biedt handvatten aan de verschillende ontwikkelende partijen en geeft houvast aan de gemeente bij het beoordelen van de plannen. Het biedt dan ook niet alleen een kader voor beeldkwaliteit, maar ook een ruimtelijk kader voor ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan actualiseert het "Welstandsgebied 6: Het Houtkwartier" uit de Welstandsnota van de gemeente. Het fungeert tevens als toetsingskader bij de behandeling van vergunningaanvragen door de Welstand- en Monumentencommissie Leiden (WML). De ruimtelijk relevante onderdelen van het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden zijn in het bestemmingsplan Dieperhout e.o. verwerkt.

ROC-locatie

Op 8 september 2011 heeft de raad een kaderbesluit genomen, waarmee de kaders voor ontwikkeling van het project Dieperhout in de wijk Houtkwartier vastgesteld zijn. Het project Dieperhout bevat de herontwikkeling van de ROC-locatie en het westelijk deel van de Agnes-locatie tot een locatie waar maximaal 140 woningen en een zorgvoorziening van 1.500 m2 mogelijk gemaakt worden. Vervolgens is een aanbestedingsprocedure opgestart om een ontwikkelaar te selecteren. Op 14 februari 2013 heeft de raad het uitvoeringsbesluit voor de ROC-locatie genomen, waarna de opdracht tot ontwikkeling van de ROC-locatie aan Smit's Bouwbedrijf BV definitief gegund is. Het bouwprogramma van Smit's Bouwbedrijf BV is juridisch-planologisch rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Agnes-locatie West

Voor de Agnes-locatie is recent een marktconsultatie uitgevoerd, waarover de raad op 7 november 2013 een besluit (RV 13.0088) genomen heeft. Op basis van dit besluit is najaar 2013 een selectieprocedure opgestart voor een marktpartij die de Agnes-locatie gaat ontwikkelen. Op maandag 16 december sloot de termijn voor het indienen van de biedingen op de grond en is de gemeente van start gegaan met de beoordeling hiervan. Daaruit is een winnende inschrijving voortgekomen: Thunnissen Groep BV. De winnende inschrijving wordt nu in de vorm van een uitvoeringsbesluit aan de raad voorgelegd. De behandeling zal naar verwachting 13 februari 2014 plaatsvinden. Met het uitvoeringsbesluit kan de opdracht tot verkoop en ontwikkeling van de Agnes-locatie definitief door het college gegund worden aan Thunnissen Groep BV. Doel is de realisatie van maximaal 80 woningen, waaronder 28 sociale koopwoningen op de Agnes-locatie in het Houtkwartier.

In de voorbereiding van de selectieprocedure is besloten alleen te beoordelen op het hoogste grondbod. De reden hiervoor is dat enerzijds de gemeente voor deze opdracht niet aanbesteding plichtig is en anderzijds omdat de gemeente de afgelopen jaren geïnvesteerd heeft in het vastleggen van de kwalitatieve kaders voor deze geplande ontwikkeling. Omdat de definitieve inrichting van de westelijke Agnes-locatie nog niet bekend is, wordt in het bestemmingsplan een uit te werken bestemming opgenomen. De ontwikkeling van de westelijke Agnes-locatie zal conform het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden worden uitgevoerd (dit zal ook als uitwerkingsregel worden opgenomen), zodat de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit zal worden gewaarborgd.

Agnes-locatie Oost: Driestar College

Het Driestar College heeft bij de gemeente een aanvraag ingediend voor een nieuw vervangend schoolgebouw voor 450 leerlingen. Het betreft de aanvraag van het Driestar College ex artikel 5 van de Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs gemeente Leiden (VVHO) met aanvraagnummer 2007.070. Op 19 december 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders het Programma en Overzicht onderwijshuisvesting voor het jaar 2007 vastgesteld (BW 06.1500). De aanvraag is opgenomen in het Programma 2007 en dat houdt in dat deze door de gemeenteraad is gehonoreerd.

In maart 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders tevens besloten dat de kavel ter plaatse van het Agnesgebouw aan de Kagerstraat, direct naast het Da Vinci College, is aangewezen voor nieuwbouw van het Driestar College inclusief de benodigde gymnastieklokalen. In het Programma 2008 heeft de gemeente conform wet- en regelgeving de voor nieuwbouw noodzakelijke grond om niet beschikbaar gesteld.

Sportaccommodatie

Op 4 april 2013 heeft de gemeenteraad het Kaderbesluit sportvoorzieningen Houtkwartier en Kikkerpolder goedgekeurd. De gemeenteraad is akkoord gegaan met het voorstel om in het Houtkwartier twee sportzalen te realiseren (capaciteit vier gymzalen) en in de Kikkerpolder één sportzaal (capaciteit twee gymzalen) (RV 13.0023).

Parkeervoorziening Diaconessenhuis

Op 8 september 2011 heeft de raad besloten om het erfpachtrecht van het Diaconessenhuis voor parkeerterrein P2 op te zeggen met het oog op de geplande ontwikkeling van de ROC-locatie. Op 26 juni 2012 heeft het college een overeenkomst met het Diaconessenhuis vastgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het realiseren van een vervangende parkeervoorziening op het terrein van het Diaconessenhuis.

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Overwegingen:

Afbakening plangebied

De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt liggen in de directe nabijheid van elkaar, lopen wat betreft fase van ontwikkelingen min of meer gelijk op en/of zijn van elkaar afhankelijk, waardoor een integrale aanpak vereist is.

Op de Agnes-locatie worden woningen, een nieuw schoolgebouw voor het Driestar College en een sportaccommodatie mogelijk gemaakt. Zodra het nieuwe schoolgebouw voor het Driestar College en de sportaccommodatie gereed zijn, kan gestart worden met de ontwikkeling van de ROC-locatie. Tot het moment waarop gestart wordt met de ontwikkeling van de ROC-locatie kan het Diaconessenhuis gebruikmaken van de huidige parkeervoorzieningen op parkeerterrein P2. In de tussenliggende periode zal het Diaconessenhuis op eigen terrein een (vervangende) parkeervoorziening realiseren, zodat deze parkeervoorziening beschikbaar is, zodra de ontwikkeling van de ROC-locatie van start gaat.

Procedurele aspecten

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Leiden heeft het voorontwerp bestemmingsplan Dieperhout e.o. van maandag 27 februari 2012 tot en met vrijdag 6 april 2012 (zes weken) voor inspraak ter inzage gelegen in het Stadhuis en het Stadsbouwhuis. Tevens is op 6 maart 2012 een inloopavond gehouden. Gelijktijdig met de inspraakfase heeft de gemeente het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd. Alle vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn samengevat opgenomen en beantwoord in een zogenaamde 'Nota Inspraak en Vooroverleg'. De nota is op 10 september 2013 samen met het ontwerp bestemmingsplan door het College vastgesteld en van 19 september tot en met 30 oktober 2013 ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. Tijdens deze zienswijzentermijn zijn 4 zienswijzen ingediend.

De reacties zijn samengevat en gegroepeerd in thema's in bijgevoegde Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o.. Deze thema's betreffen: uitspraak Raad van State met betrekking tot bestemmingsplan Leiden Noordwest, programma /nut en noodzaak, stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteitplan, onderzoeken algemeen, archeologie, molenbiotoop, landgoedbiotoop, bodem, geluidhinder, luchtkwaliteit, m.e.r., flora en fauna, water, verkeer, parkeren, economische uitvoerbaarheid. In een aantal gevallen hebben de reacties geleid tot aanpassing in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen, die tevens terug te vinden zijn in de Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o..

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat onder meer het verkeersonderzoek geactualiseerd is, vanuit het oogpunt van een redelijkerwijs te verwachten werkelijkheid. In het kader van zorgvuldigheid is het geactualiseerde onderzoek toegezonden aan de indieners van de zienswijzen met betrekking tot verkeer voor een eventuele aanvullende reactie.

Raad van State uitspraak bestemmingsplan Leiden Noordwest

Zoals aangegeven onder bestaand kader, vigeert thans het bestemmingsplan Leiden Noordwest, met in acht neming van de uitspraak van de Raad van State op 4 september 2013. Relevant voor onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn de onderdelen waarvoor de Raad van State heeft geoordeeld dat er een nieuw besluit genomen moet worden. Enkele plandelen vallen (grotendeels) in het thans vast te stellen bestemmingsplan Dieperhout e.o. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan expliciet voorziet in een juridisch-planologische heroverweging zoals bedoeld in de uitspraak van Leiden Noordwest.

Financiën:

Grondexploitatiewet

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wro, dienen gemeentelijke kosten (waaronder ambtelijke kosten en planschade), die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen, te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro (in het bijzonder het onderdeel Grondexploitatiewet) biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In onderhavig geval is de gemeente grotendeels eigenaar van de gronden waar bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet zijn voorzien. Dit betekent dat voor deze gronden kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld via gronduitgifte. De voorgenomen parkeergarage op het terrein van het Diaconessenhuis is eveneens een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. De gesloten privaatrechtelijke overeenkomst kwalificeert als zogenaamde 'anterieure overeenkomst', waardoor ook voor de parkeergarage het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Bijgevoegde informatie

1. Bestemmingsplan Dieperhout e.o. (NL.IMRO.0546.BP00047-0301), bestaande uit een toelichting met bijlage, regels met bijlage en een verbeelding, gedateerd op januari 2014;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o., gedateerd op januari 2014.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 14.0010 van 2014), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, zoals verwoord in de Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o., d.d. januari 2014;
2. Het bestemmingsplan Dieperhout e.o. te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o. voorgestelde wijzigingen, te weten:

Toelichting

1	Aan de eerste alinea van paragraaf 1.3 wordt toegevoegd: "Relevant voor onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn de onderdelen waarvoor de Raad van State heeft geoordeeld dat er een nieuw besluit genomen moet worden.
---	--

	Concreet gaat het over: a) de aanduidingen "maximale bouwhoogte (m) = 7", "maximale bouwhoogte (m) = 13" en "maximale bouwhoogte (m) = 14" voor het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" voor het gebied omsloten door Kagerstraat, Zweilandlaan, Mariënpoolstraat en Eijmerspoelstraat, alsmede b) de aanduiding "wro-zone – wijzigingsbevoegdheid". Voornoemde onderdelen vallen (grotendeels) binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Dieperhout e.o. Dit betekent dat onderhavig bestemmingsplan expliciet voorziet in een juridisch-planologische heroverweging zoals bedoeld in de uitspraak van bestemmingsplan "Leiden Noordwest".
2	De eerste zin van de tweede alinea van paragraaf 1.3 wordt vervangen door: "Ingevolge het bestemmingsplan "Leiden Noordwest" zijn binnen het plangebied thans grotendeels de bestemmingen Maatschappelijk, Groen en Verkeer aan de orde".
3	De laatste zin van het onderdeel Achtergrond, kopje Agnes-locatie West, paragraaf 2.3, wordt vervangen door: "Ten aanzien van de uitgevoerde marktconsultatie heeft de raad eind 2013 een besluit genomen (RV 13.0088). Op basis van dit besluit is een selectieprocedure opgestart voor een marktpartij die de (westelijke) Agnes-locatie gaat ontwikkelen. Het resultaat van de selectieprocedure is in de vorm van een uitvoeringsbesluit aan het college en de raad voorgelegd. Het college heeft op 14 januari 2014 een besluit genomen over dit uitvoeringsbesluit. De raad zal op 13 februari 2014 het uitvoeringsbesluit behandelen".
4	De alinea 'stedenbouwkundige beschrijving van het plan' onder Agnes locatie-West, paragraaf 2.3, wordt aangevuld met: "Als gevolg van een nadere modelstudie (zie bijlage) is het maximale bebouwingspercentage vastgelegd op 60%".
5	De laatste zin van het onderdeel Achtergrond, kopje Sportaccommodatie, paragraaf 2.3 wordt vervangen door: "Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het bestemmingsplan Leiden Noordwest, zal ten aanzien van de sportzaal in de Kikkerpolder een nieuw bestemmingsplanbesluit genomen moeten worden."
6	Na de eerste zin van de derde alinea onder het kopje 'Duurzame verstedelijking' (paragraaf 3.1.1.), wordt de navolgende zin ingevoegd: "Tevens wordt verwezen naar de vigerende provinciale Woning Behoeft Raming (WBR 2010). Deze heeft een looptijd tot 2025. Uitgaande van deze WBR2010, in relatie tot de nieuwbouwmonitor (waar de woningen uit onderhavig bestemming in opgenomen zijn), alsmede de tot nu toe gerealiseerde nieuwbouwwoningen, blijkt dat er een geprognosticeerd tekort is van circa 2000 woningen."
7	De eerste alinea van de conclusie onder het kopje 'Karakteristieken relevant voor het plangebied' (paragraaf 3.1.3.) wordt aangevuld door: "Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat in het kader van de zienswijzefase een hoogtedimensionering en een bezonningsstudie (zie bijlage) zijn uitgevoerd. Gebleken is dat de hoogteaccenten aansluiten bij de bestaande hoogtes rondom het plangebied. Daarnaast is qua bezonning gebleken, dat er geen verslechtering optreedt ten aanzien van de bestaande woningen. Alleen een deel van het Diaconessenhuis gelegen aan de Kagerstraat ondervindt op enkele momenten beschaduwning bij lage zonnestanden. Deze beschaduwning is aanvaardbaar."
8	De tweede alinea van conclusie van paragraaf 4.4.1. (Bodem) wordt vervangen door: "Tijdens sloopwerkzaamheden van het Agnescollege in het najaar van 2013 zijn twee (onbekende) ondergrondse tanks aangetroffen. Deze tanks zijn conform de hiervoor geldende regelgeving verwijderd. Adviesbureau Adverbo heeft ter plaatse van het Agnesgebouw nadere onderzoeken uitgevoerd naar de gemiddelde milieukundige kwaliteit van de grond, het grondwater en de waterbodem (rapport 130558-DM van 7 november 2013, rapport 130-587-DM van 20 november 2013 en onderzoek 13.10.3760.2645 van 19 december 2013, zie bijlagen). Op basis van de resultaten van het onderhavige onderzoek wordt geconcludeerd, dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen nieuwbouw. De conclusie dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik blijft

	ongewijzigd.”.																												
9	In de eerste alinea onder het kopje ‘situatie plangebied’ van paragraaf 4.4.2. (Geluid), wordt het akoestisch onderzoek vervangen door het geactualiseerde onderzoek O 15215-1-RA-006, d.d. 8 januari 2014.																												
10	De eerste zin onder het kopje ‘Wegverkeerslawaaï’ van paragraaf 4.4.2. (Geluid), wordt vervangen door: “Vanwege het wegverkeer op de Houtlaan, Kagerstraat (50 km/uur-deel) en de Dieperpoellaan zal de geluidbelasting op de gevels van de geplande woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden tot maximaal respectievelijk 53, 58 en 55 dB.”.																												
11	De tekst onder het kopje ‘Sportaccommodatie’ van paragraaf 4.4.2. worden vervangen door: “Zowel de geplande woningbouw als de woningen aan de Marienpoelstraat bevinden zich op voldoende afstand. In het rapport van Peutz wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een minimale geluidwering van de gevels van de sportaccommodatie voor te schrijven van 35 dB om zo een akoestisch aanvaardbare situatie te garanderen met betrekking tot de omringende scholen. Als alternatief daarop zou middels een akoestisch onderzoek kunnen worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit en ter plaatse van de scholen het equivalente geluidsniveau op de gevels van de scholen gedurende 1 minuut ($L_{eq, 1min}$) ten hoogste 35dB(A) voor muziekgeluid en 45dB(A) voor stemgeluid bedraagt. In het akoestisch onderzoek dienen de onderwijsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘onderwijs’ daarbij als geluidsgevoelige locatie voor toetsing aan voornoemde geluidsgrenswaarden te worden meegenomen.”																												
12	De tweede alinea van het kopje ‘situatie plangebied’ en de conclusie van paragraaf 4.4.3. (Luchtkwaliteit) worden vervangen door: “Om toch inzicht te hebben in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging op de drukste en daarmee meest relevante ontsluitingswegen als gevolg van het plan, zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) gebruikt. Voor wat betreft de regio Holland Rijnland zijn in deze tool de verkeersgegevens van de RVMK opgenomen. In de monitoringstool zijn concentraties opgenomen voor de komende jaren 2015 en 2020. In de geactualiseerde verkeerstudie van Megaborn (Gld1308-01, 16 december 2013) zijn in tabel 3 de intensiteiten van de jaren 2015 en 2025 gegeven. Voor een worst-caseberekening is uitgegaan van 2015 inclusief bouwprogramma, hieruit volgt het effect van de ontwikkeling in Dieperhout op de autonome ontwikkeling in vergelijking met die uit de digitale monitoringstool. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel. In 2025 zal de luchtkwaliteit beter zijn dan in 2015 aangezien de motorvoertuigen steeds schoner worden. <table><tr><th></th><th>NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) monit. Tool NSL2 013</th><th>NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) Toename op basis van verkeersge g. Megaborn</th><th>NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) totaal</th><th>PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) monit. Tool NSL2 013</th><th>PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) Toename op basis van verkeersge g. Megaborn</th><th>PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) totaal</th></tr><tr><td colspan="7">Situatie 2015</td></tr><tr><td>Warmonderweg noorden van Van Slingelandlaan</td><td>27,0</td><td>0,06</td><td>27,1</td><td>23,5</td><td>0,01</td><td>23,5</td></tr><tr><td>Warmonderweg Zuiden van Van Slingelandlaan</td><td>25,9</td><td>0,06</td><td>26,0</td><td>23,1</td><td>0,01</td><td>23,1</td></tr></table>		NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) monit. Tool NSL2 013	NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) Toename op basis van verkeersge g. Megaborn	NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) totaal	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) monit. Tool NSL2 013	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) Toename op basis van verkeersge g. Megaborn	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) totaal	Situatie 2015							Warmonderweg noorden van Van Slingelandlaan	27,0	0,06	27,1	23,5	0,01	23,5	Warmonderweg Zuiden van Van Slingelandlaan	25,9	0,06	26,0	23,1	0,01	23,1
	NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) monit. Tool NSL2 013	NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) Toename op basis van verkeersge g. Megaborn	NO2 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) totaal	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) monit. Tool NSL2 013	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) Toename op basis van verkeersge g. Megaborn	PM10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) totaal																							
Situatie 2015																													
Warmonderweg noorden van Van Slingelandlaan	27,0	0,06	27,1	23,5	0,01	23,5																							
Warmonderweg Zuiden van Van Slingelandlaan	25,9	0,06	26,0	23,1	0,01	23,1																							

Oegstgeester weg aansl. Groene Maredijk	26,5	0,51	27,0	23,1	0,11	23,2
Oegstgeester weg noorden van Boerhaavelaa n	26,8	0,51	27,3	23,3	0,11	23,4
Oegstgeester weg zuiden van Boerhaavelaa n	26,5	0,51	27,3	23,1	0,11	23,2
Rijnsburgerwe g tussen Warmon- Derweg en Antonie Duyckl.	27,5	0,68	28,2	23,5	0,13	23,6
Rijnburgerwe g tussen Kagerstr. En rotonde	27,2	1,18	28,4	23,4	0,22	23,6
Rijnburgerwe g zuiden van rotonde	29,8	0,40	30,2	24,5	0,07	24,6
Wassenaarse weg ter hoogte van rotonde	27,5	0,43	27,9	23,5	0,07	23,6
Norm			40			40

Tabel: Gehaltes stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in 2015 (zonder zeezout aftrek) op basis van de monitoringstool behorende bij het NSL2013 en rapport Megaborn (Gld1308-01, 16 december 2013)

Voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) geldt met ingang van 1 januari 2015 een grenswaarde voor de bescherming van de gezondheid van de mens van 25 microgram per m³, gedefinieerd als jaargemiddelde concentratie. In het NSL wordt voorzien in maatregelen om de grenswaarde voor PM₁₀ te halen. Die maatregelen zijn tevens gericht op het voldoen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Indien nodig wordt in het NSL voorzien in specifieke maatregelen om aan de PM_{2,5} grenswaarde te voldoen en te blijven voldoen met ingang van genoemde datum. Daarom vindt vóór 2015 geen toetsing aan deze grenswaarde plaats, ook niet indien een besluit betrekking heeft op een project dat ook na 1 januari 2015 gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft (Wm bijlage 2 voorschrift 4.4 lid 1 en 2).

Uit de monitoringstool NSL2013 volgt voor het jaar 2015 de concentraties langs bovengenoemde wegen rondom het plangebied voor PM_{2,5} tussen 15,0 en 15,8 µg/m³. De PM_{2,5} concentratie is een onderdeel van de totale PM₁₀ concentratie. Zou worst case de toename van PM₁₀ als gevolg van het plan als worst case worden toegerekend aan PM_{2,5} dan zal de PM_{2,5} concentratie niet hoger zijn dan 16,0 µg/m³ (= 15,8 µg/m³ + 0,22 µg/m³). Hieruit blijkt dat ook voor PM_{2,5} aan de grenswaarde wordt voldaan.

Conclusie

	Uit de berekeningen blijkt dat in 2015, na realisatie van de ontwikkelingen Dieperhout, zowel op basis van de verkeersgegevens uit de RVMK als die van Megaborn de concentraties NO ₂ en PM ₁₀ op de meest relevante ontsluitingswegen onder de normen (voor beide stoffen 40 µg/m ³) liggen. Tevens wordt ook voldaan de PM _{2,5} grenswaarde van 25 µg/m ³ . Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.”
13	De laatste alinea van het kopje ‘Binnen het plangebied’ van paragraaf 4.4.5. (Bedrijven en milieuzonering) wordt aangevuld met: “Zoals gesteld onder paragraaf 4.4.2, zal in de planregels een minimale gevelwering voor de sportaccommodatie worden voorgeschreven, om zo een akoestisch aanvaardbare situatie voor de omringende scholen te kunnen garanderen.”.
14	Onder het kopje ‘situatie plangebied’ van paragraaf 4.4.6. (Milieueffectrapportage) wordt de bijlage “Mer-beoordelingen” vervangen door de geactualiseerde Mer-beoordelingen van 6 januari 2014.
15	Het kopje ‘bereikbaarheid’ van paragraaf 4.7.2 wordt hernoemd naar ‘Verkeersstudie Houtkwartier en Raadsherenbuurt’, waarbij alinea 1 wordt aangevuld met “Naar aanleiding van het aanvullend advies van adviesbureau Megaborn (zie bijlage) met betrekking tot de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid van de rotonde aan de Rijsburgerweg, is de gemeente gestart met het aanpassen van deze rotonde om de verkeersafwikkeling en de veiligheid voor fietsers te verbeteren.” en alinea’s 2, 3 en 4 worden geschrapt. Tevens wordt een nieuw kopje ingevoegd met ‘Verkeersintensiteiten als gevolg van het bestemmingsplan’ met de navolgende tekst: “Tussen 2011 en nu is het geplande bouwprogramma uit het bestemmingsplan Dieperhout e.o. geactualiseerd, waardoor verkeersintensiteiten in het gebied enigszins veranderen ten opzichte van de uitkomsten uit de Verkeersstudie van 18 augustus 2011. Tevens is een geactualiseerd RVMK-model beschikbaar. In dit verkeersmodel wordt rekening gehouden met de laatste bestuurlijk geaccordeerde bouwontwikkelingen en netwerkwijzigingen in Leiden en in de regio, die niet specifiek betrekking hadden op het bestemmingsplan Dieperhout e.o. Adviesbureau Megaborn heeft voornoemde actualisatie uitgevoerd (16 december 2013, nummer GLd1308-1, zie bijlage). Gebleken is dat de toename van de verkeersintensiteiten op de Houtlaan, Kagerstraat en Zweilandlaan binnen het intensiteitscriterium van de ASVV 2004 blijven. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wegen formeel gebiedsontsluitingswegen zijn met een hogere verkeersfunctie dan een erftoegangsweg. Megaborn is van mening dat door de toename van verkeer op de Kagerstraat naar 3.500 motorvoertuigen/etmaal het gebruik van deze weg niet wezenlijk anders of onveiliger wordt. De toename van de intensiteit geeft geen aanleiding te veronderstellen dat de rijsnelheden zullen toenemen ten opzichte van de snelheidsmetingen uit 2011. Geconcludeerd kan worden dat de verkeersveiligheidssituatie onveranderd blijft. Het kruispunt Boerhaavelaan-Oegstgeesterweg heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersintensiteiten in 2025 te verwerken, ook wanneer de brug Poelgeest wordt aangelegd.”.
16	De eerste zin onder het kopje ‘parkeren’ van paragraaf 4.7.2 wordt als volgt aangepast: “Uit de Verkeersstudie Houtkwartier en Raadsherenbuurt is naar voren gekomen dat de ervaren parkeerdruk een terechte zorg was”. Alinea’s 2,3,4 en 5 onder ‘parkeren’ worden vervangen door de navolgende tekst: “Het voorziene integrale bouwprogramma binnen het plangebied is onderworpen aan een toetsing aan de Nota Beleidsregels (zie vervangende bijlage). Zoals blijkt uit de berekening, is in de oude situatie sprake van een parkeervraag van 69,1 parkeerplaatsen. Uitgaande van 56 parkeerplaatsen op eigen terrein, betekent dit dat er 13,1 openbare parkeerplaatsen voor de parkeervraag werden gebruikt. In de nieuwe situatie worden woningen, zorggerelateerde voorzieningen, een school, een sportaccommodatie en een parkeergarage gebouwd. De parkeervraag van de

	school is gebaseerd op het aantal lokalen, die van de sportaccommodatie op basis van de beschikbare vloeroppervlakte met een verhoging op basis van het aantal zitplaatsen. De parkeervraag van de woningen is gebaseerd op de beschikbare vloeroppervlakte per woning en die van de zorgvoorzieningen op basis van het aantal behandelkamers. Blijkend uit de berekening, is de parkeervraag in de nieuwe situatie op het maatgevende moment (uitgaande van dubbeltelling) 297,2 parkeerplaatsen. De parkeereis is de parkeervraag in de nieuwe situatie minus de parkeervraag in de oude situatie. In onderhavige geval is parkeereis derhalve 229 parkeerplaatsen. Concluderend zou op basis van de berekening 229 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden, plus 56 parkeerplaatsen die in de oude situatie op eigen terrein aanwezig waren. Daarnaast dienen 145 parkeerplaatsen, die in de oude situatie openbaar toegankelijk waren, minimaal terug te keren in de nieuwe situatie. Blijkend uit de berekening, worden in het geschetste scenario 14 parkeerplaatsen meer aangelegd dan strikt noodzakelijk. Gelet op het voorstaande is aannemelijk gemaakt dat aan de parkeereis voldaan kan worden. <i>Gevolgen parkeerdruk</i> De parkeerplekken op eigen terrein zijn exclusief voor de nieuwe gebruiksfuncties. Echter, 94 parkeerplekken worden extra openbaar aangelegd en zijn daardoor niet alleen te gebruiken ten behoeve van de nieuwe gebruiksfuncties, maar ook ten behoeve van de andere gebruiksfuncties die al in de wijk aanwezig waren, waaronder bewoners. In de nieuwe situatie zijn dus meer openbare parkeerplaatsen in de wijk voorhanden dan in de oude situatie aanwezig waren. Wel is het zo dat het maatgevende moment met betrekking tot de parkeerdruk door onderhavige planontwikkeling verschuift naar de avond. Bij een parkeerdruk van 80% of meer is het minder wenselijk tot niet wenselijk om extra parkerende auto's in het gebied toe te laten. In het plangebied en de directe omgeving is de parkeerdruk 's avonds echter laag (voor invoering van de blauwe zone 63%), waardoor er geen problemen te verwachten zijn."
17	De conclusie van paragraaf 4.7.2. (situatie plangebied) wordt vervangen door: "Concluderend kan worden gesteld, dat de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, qua mutaties in verkeersintensiteiten niet zullen leiden tot onaanvaardbare situaties. Uit de parkeerdoorrekening blijkt dat voldaan kan worden aan de parkeereis. Met betrekking tot de parkeerdruk zijn er geen negatieve effecten te verwachten."
18	De eerste alinea onder 'bouwregels' van paragraaf 5.3.3. wordt aangevuld met: "Tevens zijn er specifieke bouwregels voor de sportvoorzieningen opgenomen."
19	De tekst onder 'gebruiksregels' van paragraaf 5.3.3. wordt als volgt: "Het bestemmingsplan bevat enkele gebruiksregels met betrekking tot de sportvoorzieningen."
20	De tekst onder het kopje Agnes-locatie West van paragraaf 6.1 wordt in zijn geheel vervangen door: "Op 14 januari 2014 heeft het college een uitvoeringsbesluit voor de (westelijke) Agnes-locatie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. In dit uitvoeringsbesluit is het resultaat van de grondexploitatie voor zowel de (westelijke) Agnes- als de ROC locatie globaal toegelicht. Er is sprake van een sluitende grondexploitatie".
21	Paragraaf 6.2.3. wordt vervangen door: "Het ontwerpbestemmingsplan Dieperhout e.o. heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Gedurende de zienswijzefase zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Dieperhout e.o.' (zie bijlage)".
22	De bijlage Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden dient vervangen te worden door de definitieve versie, gedateerd op 3 juli 2012, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 oktober 2012.

1	Artikel 2.5 wordt als volgt aangepast: onder a wordt 'schoorstenen' geschrapt. Toegevoegd wordt lid b, die als volgt luidt: 'schoorstenen, mits de overschrijding van een overstekend dak niet meer bedraagt dan 2m;'.
2	Artikel 5.1 onder c wordt aangevuld met: "ter plaatse van de aanduiding 'sport'."
3	Artikel 5.1 onder d wordt aangevuld met: "ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' dan wel direct grenzend daaraan."
4	Aan artikel 5.2.1. wordt toegevoegd sub c, dat luidt: "ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn sportvoorzieningen in een sportaccommodatie toegestaan met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 2.760m ² . In de sportaccommodatie mogen maximaal 4 gymzalen (tot maximaal 2 sportzalen te combineren) gerealiseerd worden."
5	Aan artikel 5.2.1. wordt toegevoegd sub d, dat luidt: "de geluidwering van de gevels van sportaccommodatie zoals genoemd onder c. dient ten minste 35dB te bedragen."
6	Toegevoegd wordt een nieuw artikel 5.3 Afwijken van de bouwregels met daarin artikel 5.3.1 Afwijkingen, dat als volgt luidt: "Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bepaalde in lid 5.2.1 onder d, voor het toestaan van een andere geluidwering van de gevels van de sportaccommodatie, mits uit akoestisch onderzoek is gebleken, dat voldaan wordt aan de geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit en ter plaatse van de scholen het equivalente geluidsniveau op de gevels van de scholen gedurende 1 minuut ($L_{eq,1min}$) ten hoogste 35dB(A) voor muziekgeluid en 45 dB(A) voor stemgeluid bedraagt. In het akoestisch onderzoek dienen de onderwijsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' als geluidgevoelige locatie voor toetsing aan voornoemde geluidsgrenswaarden te worden meegenomen.". De specifieke gebruiksregels schuiven als gevolg van deze wijziging door naar artikel 5.4
7	Artikel 5.3.1 (oud) / 5.4.1 (nieuw) wordt als volgt hernoemd: "Ondersteunende horeca". De bijbehorende regel wordt vervangen door: "Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan in de sportaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'sport', met dien verstande dat de totale oppervlakte voor ondersteunende horeca niet meer mag bedragen dan 20% van de bruto vloeroppervlakte, zulks met een maximum tot 150m ² ."
8	Artikel 5.3.2 (oud) / 5.4.2 (nieuw) wordt als volgt hernoemd: "Zitplaatsen toeschouwers". De bijbehorende regel wordt vervangen door: "Het totaal aantal zitplaatsen voor toeschouwers in de sportaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'sport' mag niet meer bedragen dan 70."
9	In artikel 9.2 onder c wordt het bebouwingspercentage bijgesteld naar 60%.
10	De naamvoering van het begrip in artikel 1.27 wordt veranderd in 'zorg-gerelateerde functies'.
11	Aan artikel 3.2.1 wordt toegevoegd: "met dien verstande dat: e. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen als bedoeld Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in het geval van een woning pas wordt verleend, indien vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels(s) van de woning de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder of de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde) ingevolge een besluit Hogere waarde, met inachtneming van de in dit besluit Hogere waarde gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt".

Verbeelding

1	De maximale goothoogte ter plaatse van de ROC-locatie wordt bijgesteld naar 10m.
2	Een functieaanduiding 'erf' wordt toegekend aan het blok woningen ten noorden van de zorg-gerelateerde voorziening.
3	Het zuidelijkste puntje van de aanduiding [sba-ovb] wordt gecorrigeerd en parallel getrokken met het aangrenzende bouwvlak.

- 3 geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Dieperhout e.o., aangezien kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- 4 het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00047-0301, getiteld 'bestemmingsplan Dieperhout e.o.', gewijzigd digitaal vast te stellen;
- 5 het bestemmingsplan Dieperhout e.o. gewijzigd analoog vast te stellen;

- 6 het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00047-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de
verbeelding bij het bestemmingsplan Dieperhout e.o.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2014,

de Griffier,

de Voorzitter,

