

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 18.0106

B en W-besluit d.d.: 13-11-2018

B en W-besluit nr.: 18.0498

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Bestemmingsplan en uitvoeringsbesluit Lammenschans – Ananasweg

Aanleiding:

Op 15 juni 2017 stelde uw raad het Kaderbesluit Lammenschans - Ananasweg (RV 17.0018) vast. Het kaderbesluit bevat de ruimtelijke en programmatische kaders voor de herontwikkeling van het bedrijvencomplex aan de Ananasweg tot een woongebouw met ca. 375 appartementen.

Vanwege de ligging van het laagwaardige bedrijvencomplex op fietsafstand van de Leidse binnenstad en op loopafstand van NS-station Lammenschans en de toekomstige buurtgerichte voorzieningen aan het Bètaplein, omschrijft het kaderbesluit de projectlocatie als een uitgelezen plek voor de realisatie van woningen in een gemengd, stedelijk woonmilieu. De mismatch tussen vraag en aanbod in dat stedelijke woonsegment heeft de afgelopen jaren tot forse prijsstijgingen van zowel koop- als huurwoningen geleid, waardoor de woningmarkt flink onder druk is komen te staan. Het project aan de Ananasweg moet samen met enkele andere grote woningbouwprojecten in Lammenschans een significante bijdrage leveren aan de omvangrijke Leidse woningbouwopgave.

Na vaststelling van het kaderbesluit in juni van vorig jaar heeft uitgebreid verkeerskundig onderzoek plaatsgevonden naar ontsluitingsalternatieven voor het nieuwbouwcomplex. Dit mede naar aanleiding van de door uw raad aanvaardde motie "Scenario's voor oplossingen verkeersdruk bij project Ananasweg" (M 17.0018/2). Ook is het bouwplan ten opzichte van het kaderbesluit plaatselijk iets in massa gewijzigd om meer tegemoet te komen aan bezwaren van bewoners uit de Tuinstadwijk. Het preferabele ontsluitingsmodel en de bouwplanwijzigingen zijn vervolgens vertaald in een ontwerp bestemmingsplan, dat vlak voor de zomer voor zienswijzen ter inzage is gelegd. De ontvangen zienswijzen hebben het college geen nieuwe aanleidingen meer gegeven het bouwplan verder aan te passen. Het bestemmingsplan is wat het college betreft dan ook gereed om door uw raad vastgesteld te worden.

In dit raadsvoorstel krijgt u daarnaast ook het uitvoeringsbesluit aangeboden. Bij nieuwe initiatieven van derden, waarbij de ruimtelijke en programmatische kaders door uw raad worden vastgesteld in de vorm van een 'Nota van Uitgangspunten', is het niet meer gebruikelijk dat u om zo'n uitvoeringsbesluit wordt gevraagd. De gemeente voert immers niet zelf het bouwplan uit en er hoeft daarom ook geen krediet beschikbaar te worden gesteld voor de uitvoering. In het geval van dit al langer lopende project is echter de afdoening van een aantal moties gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit. Onder de noemer van het uitvoeringsbesluit lichten we daarom graag toe hoe met die moties is omgegaan en vragen we u drie van de vier aanvaardde moties als afgedaan te beschouwen.

Doel:

Het doel van dit voorstel is te gaan beschikken over een passend juridisch-planologisch kader, op basis waarvan de nodige omgevingsvergunningen voor de realisatie van een wooncomplex met ca. 375 appartementen, twee kleine commerciële ruimten en een inpandige parkeergarage aan de Ananasweg kunnen worden vergund.

Kaders:

1. Kaderbesluit Lammenschans - Ananasweg (RV 17.0018), met de daarbij aanvaardde moties:
 - a. Motie M17.0018/1 'Duurzame invulling van het gebouw'
 - b. Motie M17.0018/2 'Scenario's oplossingen verkeersdruk bij project Ananasweg'
 - c. Motie M17.0018/3 'Maximum prijs voor huurwoningen en koopwoningen'
2. Collegebrief 'Afdoening motie M17.0018/2' met kenmerk Z/18/1244326
3. Motie M10.0161/1 'Ananasweg', aanvaard bij de vaststelling van het oorspronkelijke kaderbesluit uit 2010.
4. Nota Wonen 2020 (RV 12.0111)
5. Anterieure overeenkomst d.d. 21-1-2016
6. Ontwerp bestemmingsplan Lammenschans - Ananasweg (BW 18.0138)

Overwegingen:**Achtergrond**

Het project Lammenschans – Ananasweg ziet op de sloop van een complex van bedrijfshallen met een totaal bruto vloeroppervlak van ca. 10.000m². In het complex zijn momenteel dansschool Dos Bailadores, kerkgemeenschap GOD Center, een kringloopwinkel, een drietal kleine auto- en motorfietsbedrijven, een winkel in parketvloeren en een tweetal meubelwinkels gevestigd. Met dit programma is sprake van een zeer extensief ruimtegebruik, met een nadruk op perifere detailhandel en slechts in beperkte mate ook conventionele bedrijvigheid.

In de Retailvisie Leidse regio is een overschot in het regionale aanbod van perifere detailhandel geconstateerd, hetgeen met name in meubelboulevard Woond Leiderdorp en de Rijnke Boulevard in Zoeterwoude Rijndijk de nodige leegstand tot gevolg heeft. De Retailvisie heeft weliswaar niet tot doel perifere detailhandel in Lammenschans actief te onttrekken aan de voorraad, maar spreekt zich er wel voor uit eigenaren in het gebied in staat te stellen om winkelruimten te transformeren of herontwikkelen naar andersoortig programma. Met dit bestemmingsplan doen we dat.

In de beoogde nieuwe situatie wordt een woongebouw gebouwd met 374 appartementen, waarvan het grootste deel een omvang heeft tussen de 75 tot 125m². Aan de zijden van de Perzikweg en Lammenschansweg komen op de begane grond en eerste verdieping 14 zogeheten 'woon-werkmaisonnettes'. Aan deze drukkere straten is het idee dat werkruimtes op de begane grond – die horen bij de bovenliggende woningen – een levendiger en transparanter straatbeeld opleveren dan dat woonkamers op de begane grond zouden doen. Ook omvat het plan de realisatie van een tweetal kleine commerciële ruimten van ieder maximaal 200m² BVO op de twee zuidhoeken van het woonblok, met een bestemming die daghoreca (zoals een lunchroom, koffiobar, broodjeszaak of ijssalon), zorgfuncties (zoals een huisartspraktijk, tandartspraktijk of fysiotherapie) en persoonlijke dienstverleners (zoals een kapper of

beautysalon) toestaat. Stedelijk georiënteerde huishoudens hebben behoefte aan de directe nabijheid van dergelijke buurtgerichte voorzieningen. Avondhoreca, detailhandel en culturele voorzieningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming: die horen in de binnenstad thuis.

Ontvangen zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn vijf zienswijzen ontvangen, namelijk van

- 1) de wijkvereniging Cronestein;
- 2) het VvE-bestuur van 'Stadsvilla Leiden' aan de Morellenweg;
- 3) het comité 'Tuinstadwijk stil en licht en hoogbouw meer uit zicht' (tevens ingediend namens het wijkcomité Tuinstadwijk-Staalwijk);
- 4) een individuele buurtbewoonster en klant van dansschool Dos Bailadores, en 5) ProRail.

ProRail vroeg in haar zienswijze om aandacht voor mogelijke trillinghinder als gevolg van voorbijrijdende treinen. In reactie op die zienswijze is door bureau Fugro een onderzoek uitgevoerd naar de mate van trilling die passerende treinen veroorzaken op het complex. Zij concludeerden dat het spoor te ver van de nieuwbouw ligt om constructieve of cosmetische schade te kunnen veroorzaken, maar dat in de woningen aan de spoorzijde wel lichte trillingen zouden kunnen worden gevoeld. Fugro heeft daarom een aantal trillingreducerende maatregelen voorgesteld om die mogelijke trillinghinder te voorkomen, waaronder de aanleg van een polystyreen scherm in de grond langs de nieuwbouw, aan de spoorzijde. De Raad Vastgoed heeft zich inmiddels aan het aanleggen van zo'n ondergronds scherm gecommitteerd, en de aanleg daarvan is ook als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

De zienswijze van de bewoonster van de Veilingkade was vooral gericht op de persoonlijke gevolgen voor haar van het vertrek van dansschool Dos Bailadores uit de Perzikweg. Aan haar is in de zienswijzennota aangegeven dat het erop lijkt dat de dansschool haar activiteiten elders op het Veilingterrein kan voortzetten.

De zienswijzen van de wijkvereniging Cronestein, het comité Tuinstadwijk en het VvE-bestuur hadden betrekking op de massa en stedenbouwkundige inpassing van het nieuwbouwblok, de bereikbaarheid van de nieuwbouw en gevolgen voor de verkeersafwikkeling op de Lammenschansweg, en de verkeersafwikkeling op het Veilingterrein zelf.

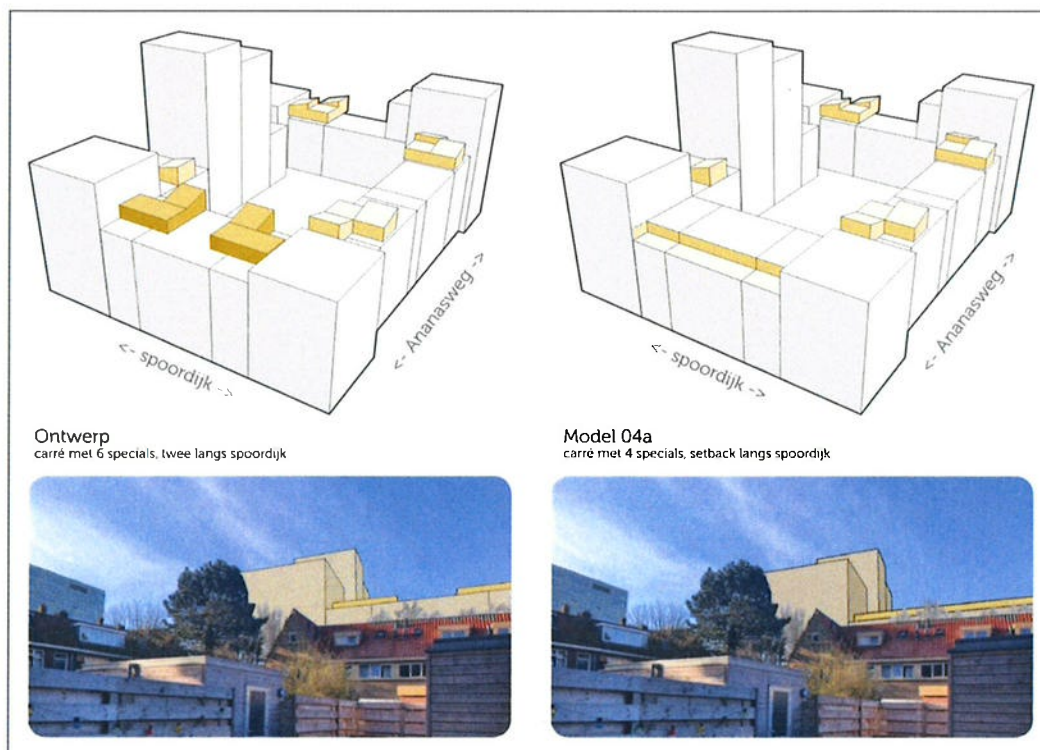
Massa en stedenbouwkundige inpassing

Het comité 'Tuinstadwijk stil en licht en hoogbouw meer uit zicht' en het VvE-bestuur van het appartementencomplex aan de Morellenweg stellen in hun zienswijzen dat het Ananascomplex te groot en hoog wordt, en plaatselijk verlaagd zou moeten worden. Ook tijdens de behandeling van het kaderbesluit in het voorjaar van 2017 is door beide groepen al over dit thema ingesproken, maar de stedenbouwkundige kaders zijn toen niet door uw raad veranderd. Het bouwplan in het kaderbesluit was aan de zijde van de Tuinstadwijk al flink verlaagd ten opzichte van het plan uit het oorspronkelijke kaderbesluit van 10 maart 2011 (RV 10.0161).

Toch is voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan gekeken of het complex aan de zijde van de Tuinstadwijk nog iets verder kan worden verlaagd, zonder dat daarbij het bouwprogramma wezenlijk verandert. Uit die studie bleek het een goede oplossing om op het dak van de zevende verdieping aan de noordzijde niet de twee eerder beoogde 'dakwoningen' te maken, en die zevende verdieping zelf bovendien een zogeheten 'setback' te geven: een teruglegging ten opzichte van de gevel met zo'n vier meter (zie figuur 1). Dit gaat ten

koste van drie woningen, maar het complex wordt er ook een stuk minder goed zichtbaar mee vanuit de Tuinstadwijk en veroorzaakt ook minder schaduw in de winter.

Het comité vindt deze aanpassing niet voldoende, en stelt voor de noordvleugel met nog een volledige bouwlaag te verlagen, en bij wijze van compensatie de vleugel aan de zijde van de Perzikweg juist met een bouwlaag te verhogen. Dat laatste is echter tegen het zere been van bewoners van de Fruitbuurt, die dan juist tegen een hoger gebouw zullen aankijken. Bovendien heeft de voorgestelde wijziging tot gevolg dat het complex in stedenbouwkundig opzicht uit balans wordt gebracht. Het blok heeft bewust een evenwichtige opbouw gekregen met een basishoogte van acht bouwlagen rondom, en uitsluitend op enkele zorgvuldig gekozen plekken een hoogteaccent of toren.



Figuur 1. Links het ontwerp ten tijde van het kaderbesluit, rechts het huidige plan.

Wat het college betreft blijft het hier nu bij. Het sec verlagen van de noordvleugel met één bouwlaag zou ten koste gaan van nog eens 11 nieuwe woningen, terwijl alleen de zeven woningen aan de Lammenschansweg (tussen de Kastanjekade en Dahliastraat) hierdoor gedurende vijf maanden per jaar maximaal twintig minuten extra zon in de achtertuin zouden ontvangen. Voor de woningen aan de zuidzijde van de Dahliastraat geldt namelijk dat de bestaande woningen aan de Kastanjekade maatgevend worden voor de schaduwslag in de tuin, wanneer de nieuwbouw nog een bouwlaag lager zou worden uitgevoerd. En die woningen aan de Kastanjekade werpen in de betreffende herfst- en wintermaanden schaduw over de eigen tuinen op het noorden.

Bereikbaarheid en motie 'Scenario's oplossingen verkeersdruk'

De impact van het Ananasproject op de verkeersafwikkeling van de Lammenschansweg vormde tijdens de inspraakfase het belangrijkste punt van zorg bij omwonenden. Uw raad deelde die zorgen en aanvaardde bij de vaststelling van het kaderbesluit vorig jaar een motie, waarin het

college werd opgeroepen om bij het al aangekondigde verkeersonderzoek ook goed te kijken naar eventuele alternatieven, waaronder het volledig ontsluiten van het Veilingterrein via de Vrijheidslaan.

Dat onderzoek is afgelopen voorjaar uitgevoerd, vooruitlopend op de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. In het onderzoek is niet alleen rekening gehouden met het bouwprogramma van 'De Ananas', maar ook met de vele projecten in de Lammenschansdriehoek aan de overzijde van de Lammenschansweg, en met de autonome verkeersontwikkeling tot 2030 als gevolg van projecten elders in de stad.

In de brief 'Afdoening motie M17.0018/2' (Z/18/1244326, 27 maart 2018) zijn de resultaten van het onderzoek al met uw raad gedeeld, want de motie verzocht ook de uitkomsten uit het onderzoek ruim voor de aanbidding van dit uitvoeringsbesluit met uw raad te delen. In die brief staat dat de autonome ontwikkeling van het verkeer op de Lammenschansweg het ook zonder de uitvoering van het Ananaswegproject noodzakelijk maakt om op termijn zowel het kruispunt Lammenschansweg – De Sitterlaan als het kruispunt Lammenschansweg – Tomatenstraat te reconstrueren tot geregelde kruispunten met verkeerslichtinstallaties. Alleen op die manier kan een goede doorstroming in de toekomst worden geborgd, en kan de gewenste verbetering van de verkeersveiligheid worden bereikt. Die reconstructies hebben echter een aantal consequenties.

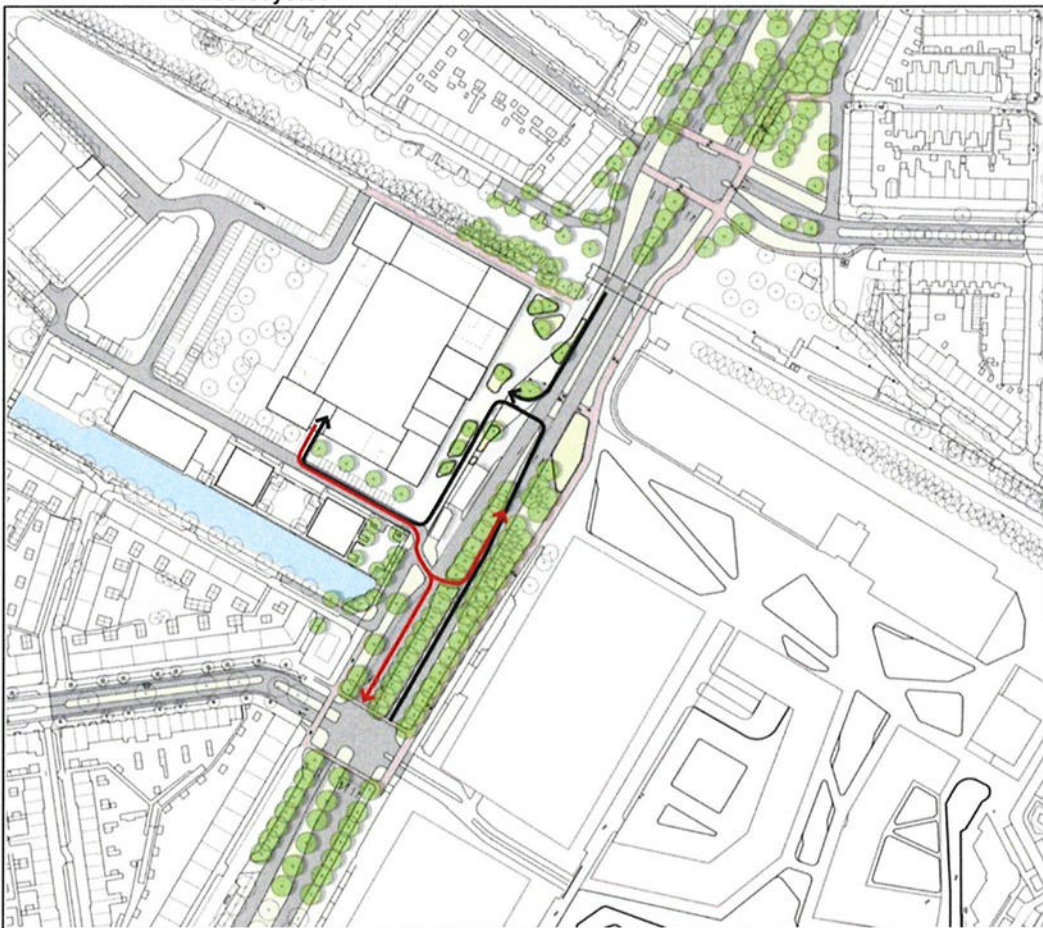
Ten eerste is er tussen het kruispunt De Sitterlaan – Lammenschansweg en de ventweg aan de zijde van de Tuinstadwijk (bij de Dahliastraat) onvoldoende ruimte voor opstelstroken, die nodig zijn bij een geregeld kruispunt. Deze ventweg zal daarom moeten worden losgekoppeld van het kruispunt. De Tuinstadwijk kan de wijk daardoor met de auto straks alleen nog maar via de Seringenstraat of bij het tankstation aan de Lammenschansweg verlaten, en alleen nog via de Seringenstraat of via de afrit van de Lammenschansweg bij het kruispunt met de Konninginnelaan inrijden. Daar staat een grote impuls aan de verkeersveiligheid voor fietsers op de ventweg tegenover, en een veel betere oversteekbaarheid van de Lammenschansweg voor fietsers en voetgangers.

Bij de ventweg aan de oostzijde van de Lammenschansweg, bij het kruispunt Tomatenstraat – Omegaweg – Lammenschansweg, geldt óók dat er onvoldoende ruimte is voor opstelstroken met een voldoende lengte. De Omegaweg is echter veel te druk om los te koppelen van het kruispunt. Hier is de enige oplossing om (een deel van) de ventweg op te heffen, en te vervangen door een tweebaans fietspad. Ook hier leidt de ingreep tot een grote verbetering van het comfort en de veiligheid voor fietsers en voetgangers, ook bij het oversteken van de Lammenschansweg.

Een derde consequentie van de noodzaak beide kruispunten te regelen met verkeerslichtinstallaties is dat twee doorgaande rijbanen in beide richtingen nodig zijn op de Lammenschansweg, waar nu nog in beide richtingen één reguliere rijbaan en een busbaan aanwezig zijn. Het handhaven van een aparte busbaan zou ten koste gaan van tientallen volwassen bomen in de middenberm van de Lammenschansweg en zou een zéér kostbare verbreding van het spoorviaduct nodig maken. Gelukkig is het handhaven van de busbanen ook niet nodig: door de busbanen in te wisselen voor een reguliere rijbaan kan op beide kruispunten een cyclustijd van onder de 80 seconden worden bereikt, én kunnen de kruispunten op vrijwel elk moment in een groene golf worden afgesteld. Die cyclustijd is dermate kort dat de bussen op de reguliere rijbaan geprioriteerd kunnen worden. Dat wil zeggen dat de doorgaande rijrichtingen op de Lammenschansweg eerder of langer groen kunnen krijgen wanneer de verkeerslichtinstallatie het radiosignaal van een naderende bus oppikt. Daarmee blijven de totale cyclustijden (dat wil

zeggen: de tijd waarbinnen alle rijrichtingen minimaal één maal groen hebben gekregen) nog steeds binnen de gemeentelijke ambitiewaarde, en kan met gemak worden voldaan aan de toegestane verliestijden voor RNetbussen. Sterker nog, de situatie verbetert voor bussen, want die hebben ondanks de vrijliggende busbanen nu niet overal voorrang op overstekende voetgangers.

Voor het Veilingterrein – inclusief 'De Ananas' – kan in deze situatie een klein verkeersplein (in de brief ook 'korte lus' genoemd) worden ingepast rondom het tankstation, dat meeprofitteert van de roodtijden van de verkeerslichtinstallaties aan beide zijden. De gaten die in het doorgaande verkeer ontstaan wanneer zij rood hebben, kunnen door het overstekende verkeer van en naar het Veilingterrein worden benut om de Lammenschansweg op en af te rijden. De uitgevoerde VISSIM-simulatie, waarin deze situatie nauwkeurig is nagebootst, laat een goed functionerend verkeerssysteem zien.



Figuur 2. Schetsontwerp van de twee gereconstrueerde kruispunten waarbij de ventweg bij de Tuinstadwijk is losgekoppeld van het kruispunt, de ventweg aan de zijde van de Lammenschansdriehoek is opgeheven, en de 'korte lus' bij het Veilingterrein is ingetekend.

Verkeerssituatie Veilingterrein

Naast de verkeersafwikkeling op de Lammenschansweg is de verkeerssituatie op het Veilingterrein zelf (aan de westzijde van de nieuwbouw) ook een punt van zorg voor het bestuur van de VvE Stadsvilla Morellenweg. De bewoners van dit appartementengebouw hebben een paar maanden geleden slagbomen op het Veilingterrein zien verschijnen, en kennen de plannen van De Raad Vastgoed om paaltjes neer te zetten tussen de Morellenweg en Frambozenweg.

Zodra deze paaltjes en slagbomen in gebruik worden genomen zullen de bewoners van de Morellenweg via de Citrusweg en Fruitweg moeten omrijden om bij de Lammenschansweg te komen.

Deze verandering is echter geen gevolg van het Ananasproject, noch heeft het project enige invloed op deze nieuwe verkeersstructuur. De maatregelen zijn een gevolg van de invoering van betaald parkeren in Cronestein. De Raad Vastgoed ziet zich genoodzaakt ook een betaald parkeerregime in te voeren op het Veilingterrein, en kan dat alleen handhaven wanneer de toegang tot het terrein wordt gereguleerd. De slagbomen worden zo ingesteld dat alle voertuigen (dus ook alarmdiensten en auto's van bewoners van de Morellenweg) zonder handelingen het terrein op kunnen rijden en binnen twee uur gratis en zonder handelingen het terrein weer kunnen verlaten. De slagbomen openen automatisch met kentekenherkenning. Alleen voertuigen die langer dan twee uur op het Veilingterrein blijven zullen een uitrijkaart moeten presenteren bij het verlaten van het terrein.

Woningbouwprogramma en motie 'Maximum prijs voor huur- en koopwoningen' Het project Lammenschans – Ananasweg richt zich volledig op appartementen in het middensegment: sociale huurwoningen realiseert De Raad Vastgoed in een ander project, namelijk aan de Turkooislaan. Een amendement van GroenLinks om ook in het Ananasproject sociale woningen op te nemen werd bij de vaststelling van het kaderbesluit verworpen, maar een motie van de PvdA om de ontwikkelaar te vragen een deel van de woningen onder de €1000 huur danwel €250.000 v.o.n. op de markt te brengen werd wel aanvaard. De Raad Vastgoed committeert zich daar graag aan, door de 77 appartementen tot 82m² deels voor €880 en deels voor €950 per maand aan te (laten) bieden, ook al zou dat deze woningen volgens De Raad Vastgoed onder de actuele marktwaarde van €13 per vierkante meter brengen.

Duurzaamheid en motie 'Duurzame invulling van het gebouw'

In de motie 'Duurzame invulling van het gebouw' (M17.0018/1) vroeg u het college bij de vaststelling van het kaderbesluit om aan te geven hoe de nieuwbouw bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente op het gebied van energieprestaties, biodiversiteit- en klimaatadaptatie, circulaire economie en het voorkomen van restafval. Specifiek vraagt de motie om te streven naar een energieneutraal gebouw.

Op het gebied van vergroening scoort het plan wat het college betreft uitstekend. Op het nu volledig verharde parkeerterrein tussen de Ananasweg en de Frambozenweg komt een groen parkje met speelvoorzieningen voor de doelgroep 0 tot 6 jarigen en ook aan de voorzijde maken parkeerplaatsen langs de ventweg plaats voor groene eilanden met bomen. En langs de Perzikweg worden bomen in een laanstructuur geplant, waar nu geen bomen aanwezig zijn. De bewoners van het nieuwe woonblok krijgen bovendien de beschikking over een prachtige, groene binnentuin op het dek van de parkeergarage. Het plan leidt zodoende tot een flinke vergroening van de omgeving.

Deze vergroening dient ook de ambities van de gemeente op het gebied van klimaatadaptatie: vergroting van het onverhard oppervlak rondom het gebouw draagt bij aan de vertraagde afvoer van regenwater op de Veilingkade. Ook het regenwater dat op de daken van de nieuwbouw terecht komt wordt straks via een aparte hemelwaterafvoer op de Veilingkade geloosd. In de bestaande situatie wordt het regenwater grotendeels opgevangen in het gemengde rioolstelsel onder het Veilingterrein, dat het water samen met afvalwater naar de rioolwaterzuivering aan de

Voorschoterweg brengt. Duurzaam is de situatie nu dus niet, want de capaciteit van de zuivering wordt deels benut voor het reinigen van al schoon regenwater. Het geleidelijk vervangen van het gemengde rioolstelsel door een gescheiden afvalwatersysteem en hemelwaterafvoer is daarom uitgangspunt in het Gemeentelijke Rioleringsplan. Het project Lammenschans-Ananasweg helpt die ambitie versneld waar te maken op het Veilingterrein.

De Raad Vastgoed is één van de weinige ontwikkelaars in Nederland met een eigen duurzaamheidsbedrijf, gespecialiseerd in het installeren en beheren van gasloze energieoplossingen: Enera Services. De Ananas was dan ook al enkele jaren vóór de aanscherping van de wettelijke eisen in het Bouwbesluit van afgelopen jaar gasloos ontworpen.

Het complex zal in eerste instantie worden verwarmd en gekoeld door gebruik te maken van geothermische warmte door middel van het zogeheten "4,5-pijpsysteem", waarbij verschillende diepe bronnen zowel warm als koud grondwater optrekken (en terugpompen) om de woningen onafhankelijk van elkaar te verwarmen of koelen. In tegenstelling tot eerdere collectieve waterbronsystemen hoeven niet alle woningen gelijktijdig gekoeld of verwarmd te worden, wat in de tussenseizoenen geruzie tussen de 'koukleumen' en 'warmtegevoeligen' in het wooncomplex voorkomt. Alle woningen in het nieuwe woonblok krijgen daarnaast een Warmte Terug Win Installatie, zodat warme lucht die wordt afgezogen (bijvoorbeeld bij het koken en douchen) wordt gebruikt om nieuwe lucht te verwarmen. Het gebouw krijgt daarnaast waar mogelijk zonnepanelen op het dak, en wordt uiteraard zeer goed geïsoleerd uitgevoerd.

Het distributiesysteem voor het warme- en koude water dat door de waterbronnen wordt opgepompt wordt zodanig in het gebouw gepositioneerd, dat eventuele toekomstige bronnen die nog efficiënter werken hierop kunnen worden aangesloten. Wat dat betreft gaat bijzondere interesse van De Raad Vastgoed uit naar een nog niet opgeleverd systeem dat energie op slaat in de vorm van waterstofgas. Het gebouw wordt hierop zo goed mogelijk voorbereid. Volgens de veelbelovende specificaties van die techniek kan het gebouw in de toekomst energie gaan opwekken, en wordt het energiepositief in plaats van zeer energiezuinig. Tot die tijd verwacht De Raad met de bovenomschreven toepassingen op een EPC van 0,2 uit te komen. Da's niet helemaal energieneutraal, maar een heel stuk duurzamer dan de wettelijke norm (EPC = 0,4).

Motie 'Ananasweg'

Er is nog een vierde motie aangenomen in relatie tot het project Lammenschans-Ananasweg, namelijk tijdens de behandeling van het aanvankelijke kaderbesluit uit 2010. In de betreffende motie (M10.0161/1 'Ananasweg') wordt het college verzocht om:

- 1) de herontwikkeling van de Ananasweg stedenbouwkundig, architectonisch en programmatisch te betrekken in de herontwikkeling van het hele Lammenschansgebied;
- 2) bij de toetsing van de herontwikkeling buitengewoon hoge eisen te stellen aan de kwaliteit van de stedenbouw, architectuur, openbare ruimte, groen en aansluiting bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van de locatie Ananasweg.

Voor zover deze motie ziet op de stedenbouwkundige en programmatische aansluiting bij de ontwikkelingen aan de overzijde van de Lammenschansweg, denkt het college dat daaraan met dit bouwplan goed invulling is gegeven. In de Lammenschansdriehoek is de stedenbouwkundige typologie van het gesloten bouwblok het uitgangspunt, met een basishoogte van zes tot acht bouwlagen en een incidentele toren op specifieke plekken. Diezelfde stedenbouwkundige vorm is ook voor het project Lammenschans-Ananasweg gekozen. De toren aan de Lammenschanswegzijde van het bouwblok is daar bijvoorbeeld bewust vormgegeven als

'tegenhanger' van de Alphatoren, die met dezelfde hoogte precies aan de overzijde van het Bètaplein staat. In massa en stedenbouwkundige vormgeving sluit het bouwplan naadloos aan bij studentencampus Yours Leiden, de binnenkort in uitvoering gaande projecten in het Kanaalpark en de aankomende projecten elders in de driehoek.

De motie gaat echter ook over architectuur en het ontwerp van de openbare ruimte, en alhoewel uit de impressies van Van Egmond Architecten al een grote ambitie op het gebied van architectonische en landschappelijke kwaliteit blijkt, worden de gebouw- en openbare ruimte ontwerpen pas bij de aanvraag om omgevingsvergunning tot definitieve ontwerpen (DO) uitgewerkt en vastgesteld, en vervolgens door de welstandscommissie getoetst. Het college zal uiteraard blijven aansturen op de doorvertaling van de getoonde kwaliteit in de vergunningsstukken, en u in het eerstvolgende P&C-cyclusdocument voorstellen de motie alsnog af te doen.

Financiën:

Algemeen

Ter dekking van de gemeentelijke exploitatiebijdragen aan het project, zoals plankosten, de herinrichting van het deel van het openbaar gebied aan de Lammenschanswegzijde van de nieuwbouw en het verleggen van kabels en leidingen, is op 21 januari 2016 een anterieure overeenkomst aangegaan met De Raad Vastgoed. Omdat alle gemeentelijke exploitatiebijdragen zijn gedekt op basis van de anterieure overeenkomst is naar verwachting geen additionele gemeentelijke financiële dekking nodig voor de realisatie van het project Ananas.

Financiële relatie met andere projecten

Op basis van de anterieure overeenkomst d.d. 12-01-2016 levert De Raad Vastgoed ook een passende financiële bijdrage van maximaal €800.000 aan de reconstructie van de kruispunten Tomatenstraat – Lammenschansweg en De Sitterlaan – Lammenschansweg en de tussenliggende ontsluiting van het Veilingterrein. Deze reconstructies zijn onderdeel van het Programma Bereikbaarheid, maar vanwege de toevoeging van verkeer aan beide kruispunten door het project lag het in de rede een deel van de reconstructiekosten bij De Raad Vastgoed neer te leggen.

Omdat deze betalingsverplichting zeven jaar na oplevering van het bouwplan vervalt (naar verwachting niet eerder dan eind 2021), is het zaak de reconstructies uiterlijk eind 2027 gereed te hebben. Het nog op te starten project tot herinrichting van de LammenschanswegZuid onder het Programma Bereikbaarheid zal hiermee rekening moeten houden.

Fiscaliteit

De vergoedingen van de ontwikkelaar voor gemeentelijke exploitatiebijdragen – die in de anterieure overeenkomst zijn afgesproken – blijven buiten de btw-heffing, omdat de gemeente optreedt in de hoedanigheid van overheid cq niet-ondernemer. De bijdrage aan de reconstructie van de beide kruispunten blijft eveneens buiten de heffing van btw, omdat er sprake is van een bijdrage in gemeentelijke kosten.

Beheer en onderhoud

Voor wat betreft het toekomstige beheer van de openbare ruimte geldt dat:

1. De Raad Vastgoed eigenaar blijft van de Perzikweg, de Ananasweg, de Fruitweg, de Frambozenweg en de Abrikozenweg, en ook het beheer zal blijven uitvoeren.

2. De gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte langs de ventweg van de Lammenschansweg, en blijft die ruimte beheren. Hier vindt echter geen areaaluitbreiding plaats en worden geen significant andere beheerkosten verwacht. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met structureel hogere kosten voor toekomstig beheer en onderhoud.

Bijgevoegde informatie

Bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg

Zienswijzennota bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg, d.d. 25 oktober 2018

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (rv.nr. 18.0106 van 2018), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg, zoals verwoord in de Zienswijzennota bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg, d.d. 25 oktober 2018;
2. Het bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de zienswijzennota voorgestelde wijzigingen, te weten:

Toelichting:

1	Naar aanleiding van de vaststelling van de 'Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2017' zijn in paragraaf 3.2.2 de cijfers met betrekking tot de regionale woningbouwbehoefte en het planaanbod geactualiseerd. Alhoewel de behoefte- en aanbodcijfers iets zijn gewijzigd, blijft de conclusie dat een zeer grote behoefte bestaat aan de woningen in het project onveranderd.
2	Aan paragraaf 4.7 (Milieu) is een subparagraaf toegevoegd getiteld 'Trillinghinder', waarin de resultaten uit het door Fugro uitgevoerde trillingonderzoek zijn toegelicht. Het onderzoeksrapport zelf is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Regels:

1	Aan artikel 5 is een lid toegevoegd waarin het aanbrengen van een polystyreen scherm tussen spoor en nieuwbouw voorwaardelijk is gesteld voor het mogen gebruiken van de nieuwbouw ten behoeve van het wonen.
---	---

Verbeelding:

1	Op de verbeelding is de maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse van de vier dakwoningen met één meter verhoogd van 29 meter tot 30 meter. De woningen bleken uit de vertaling van het voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp net niet te passen binnen de oorspronkelijke hoogte. Voor de bezonningssituatie of de zichtbaarheid van de nieuwbouw vanuit de Tuinstadwijk hebben deze verhogingen geen enkele gevolgen, omdat de dakwoningen niet op posities zijn geprojecteerd die maatgevend zijn voor deze effecten.
---	---

3. Het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00125-0301, getiteld 'bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg', gewijzigd digitaal vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg gewijzigd analoog vast te stellen;
5. Het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00125.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Kanaalpark;
6. Op grond van art. 6.12, tweede lid Wro geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Lammenschans-Ananasweg, omdat de gemeentelijke exploitatiebijdragen gemoeid met het in het bestemmingsplan opgenomen project reeds anderszins zijn verzekerd;
7. Gedeputeerde Staten en de Inspecteur van I&M te verzoeken om vervroegde vrijgave van het vastgestelde plan voor publicatie, de mededeling met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan vervolgens conform art. 3.8 Wro te publiceren in de Staatscourant, het stadsblad, de gemeentelijke website en de landelijke voorziening en het plan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen en op RO-online beschikbaar te stellen voor het indienen van beroepschriften;
8. Het Uitvoeringsbesluit voor het project Lammenschans-Ananasweg vast te stellen, welke behelst dat de raad ermee instemt dat:
 - a. De Raad Vastgoed voor eigen rekening en risico haar bedrijvencomplex tussen de Ananasweg en Lammenschansweg sloopt en de locatie bouwrijp maakt;
 - b. De Raad Vastgoed voor eigen rekening en risico een woongebouw realiseert op de locatie conform het onder 3. bedoelde bestemmingsplan, met een programma van:
 - i. ca. 375 vrije sector appartementen, waarvan minimaal 20% na oplevering wordt aangeboden voor een netto huurprijs van maximaal €950 per maand en/of een koopprijs van maximaal €250.000 v.o.n.
 - ii. een tweetal commerciële ruimtes van ieder maximaal 200m² BVO op de begane grond, op de beide hoeken van de Perzikweg
 - iii. een inpandige parkeergarage
 - c. De Raad Vastgoed voor eigen rekening en risico een herinrichting van de Ananasweg, de Perzikweg, de Abrikozenweg en de ventweg van de Lammenschansweg (tussen spoorviaduct en Veilingkade) laat realiseren, na instemming van de gemeente op het openbare ruimte ontwerp.
9. De moties M17.0018/1 (Duurzame invulling van het gebouw), M17.0018/2 (Scenario's oplossingen verkeersdruk bij project Ananasweg) en M17.0018/3 (Maximum prijs voor huurwoningen en koopwoningen) als afgedaan te beschouwen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 24 januari 2019,

de Griffier,

de Voorzitter,