

## RAADSVOORSTEL

**Rv. nr.:** 20.0053

**B en W-besluit d.d.:** 26-5-2020

**B en W-besluit nr.:** 20.0241

**Naam programma:**

Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen

**Onderwerp:** Vaststellen bestemmingsplan Brahmslaan 80

**Aanleiding:** Aan de Brahmslaan 80 in Leiden ligt een verouderde sporthal. In 2010 heeft het college besloten deze locatie als herontwikkelingslocatie aan te bieden aan de markt (Uitvoeringsbesluit nieuwbouw tafeltennishaal Scylla, RB 10.0035). Op 14 maart 2017 heeft het college ingestemd met de verkoop van de Brahmslaan 80.

Omdat we voor een grote verstedelijkingsopgave staan is er voor gekozen hier woningen te ontwikkelen en in lijn van het Beleidsakkoord 2018-2022 te voorzien in sociale huurwoningen. Het gaat om een duurzame, 100% sociale ontwikkeling van 25 appartementen voor woonstichting Ons Doel. Dit woongebouw zal als eerste in Leiden gebouwd worden met cross laminated timber (CLT). CLT-bouw is een nieuwe bouwtechniek in Nederland, waarbij constructiedelen volledig van hout zijn.

**Doel:** Vaststelling bestemmingsplan Brahmslaan 80 waarmee deze beoogde ontwikkeling van 25 sociale huurwoningen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

**Kader:** •

- Vigerend bestemmingsplan Leiden Zuidwest
- Nota van uitgangspunten
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

**Overwegingen:**

Bestemmingsplan

Het beoogde plan aan de Brahmslaan past niet binnen de bestaande juridisch-planologische kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Leiden Zuidwest'. Binnen dit plan is de locatie aangegeven met de bestemming 'Sport'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt er een postzegel-bestemmingsplan opgesteld. Er is voor gekozen om geen voorontwerp bestemmingsplan op te stellen omdat de kaders voor deze locatie in de Nota van Uitgangspunten reeds zijn vastgesteld.

Procedure

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke voorgeschreven procedure doorlopen: een ontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken ter visie gelegd voor zienswijzen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen binnengekomen. De raad kan vervolgens een besluit nemen over de vaststelling van het plan.

Participatie

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn er in 2019 drie informatieavonden georganiseerd. Het plan werd in eerste instantie wisselend ontvangen door omwonenden. De

uitkomsten van de 1e participatieronde zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten Brahmslaan 80 welke voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is opgesteld.

#### Zienswijzen

Tijdens de zienswijzentermijn is door de initiatiefnemer van het plan een informatiebrief over de ontwikkeling en het ontwerp bestemmingsplan naar omwonenden gestuurd.

Er zijn gedurende de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

#### Wijziging ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan

Op de verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Brahmslaan 80 was per abuis de aanduiding 'galerij' opgenomen. Op de verbeelding van het voorliggende, vast te stellen bestemmingsplan is de aanduiding verwijderd. In de toelichting en de regels is er niets gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

#### Nota van Uitgangspunten

Voor deze locatie is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze Nota is in september 2019 vastgesteld en geeft onder andere de kaders aan waarbinnen de locatie tot definitieve ontwikkeling kan worden gebracht.

In de nadere uitwerking van de plannen, zoals voorgesteld in het bestemmingsplan, wordt op twee punten afgeweken van de eerder vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

1. Het aantal woningen is teruggebracht van 26 naar 25 huurappartementen als gevolg van planwijzigingen die te maken hebben met het realiseren van een inpandige fietsenstalling met voldoende ruimte. Om tot een goede indeling te komen van het gebouw is er voor gekozen om één appartement te laten vervallen.

2. In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat de bestaande bomen op het perceel behouden blijven. Daarbij is aangegeven dat indien uit een boomeffectanalyse zou blijken dat de bomen om bouwtechnische redenen niet behouden kunnen blijven, de te kappen bomen in de directe omgeving van het plangebied gecompenseerd dienen te worden. Uit deze boomeffectanalyse is gebleken dat op het naastgelegen perceel (ten oosten van het plangebied) 2 krimlinden niet behouden kunnen blijven tijdens de sloop en nieuwbouw. Deze bomen staan niet op het perceel waar de woningen worden gebouwd maar op het naastgelegen terrein van de Apollo Montessorischool. Een aanvullend rapport is opgesteld waarin o.a. nader onderzoek is gedaan naar de krimlinden en de mogelijkheid van herplanting en compensatie. Dit rapport is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. In overleg met de school wordt in de directe omgeving, op hetzelfde perceel, een locatie gezocht voor herplanting van de bomen.

#### Woningbehoefte

De huizenprijzen stijgen, zowel in de koop- als de huursector. Vooral nieuwkomers op de woningmarkt en huishoudens met een laag of middeninkomen hebben veel moeite om een geschikte woning te vinden. Daarbij is het aantal personen dat is aangewezen op een sociale huurwoning toegenomen.

De ambitie is dat tussen 2017 en 2030 van alle nieuwbouwwoningen minimaal 30% een sociale huurwoning is. In het uitvoeringsprogramma is dit verder vertaald.

In onderhavig plan worden 25 sociale huurwoningen gebouwd en hiermee wordt voorzien in woningen waar behoefte aan is.

#### Duurzaamheid

Het plangebied is onderdeel van de wijk Zuidwest. Deze wijk is aangewezen als één van de prioriteitswijken in de Leidse Warmtevisie. Voor de beoogde ontwikkeling is de hoogste prioriteit binnen het thema duurzaamheid dan ook toegekend aan het onderwerp 'energie', gevolgd door 'klimaatadaptatie en biodiversiteit' en tot slotte 'circulaire economie'.

Voor het onderwerp 'energie' gelden de volgende maatregelen:

- de woningen worden volgens de geldende normen ten aanzien van energieprestatie gebouwd;
- het appartementengebouw is noord-zuid georiënteerd met de woonkamer gelegen aan de zuidkant. De glasoppervlakten aan de zuidzijde zorgen voor licht en warmte van de zon in de wintermaanden, terwijl de diepere galerij/balkon constructie zorgt voor schaduwvorming in de zomerperiode. Dit maakt het gemakkelijker de binnentemperatuur te regelen en zodoende de warmtevraag van de woningen te reduceren;
- het gebouw wordt uitgevoerd door middel van CLT-bouw (Cross Laminated Timber). De houten geveldelen, het isolatiemateriaal en de gevelafwerking dragen bij aan de isolatie van de woningen, waardoor de warmtevraag, en daarmee de CO<sub>2</sub> uitstoot nog verder gereduceerd wordt. Het bouwen met CLT is duurzaam omdat deze vorm van houtbouw CO<sub>2</sub> opslaat in plaats van uitstoot, een hoge brandwerendheid en een erg hoge isolatiewaarde heeft;
- het dak wordt voorzien van PV panelen om het gebouw op een duurzame manier van stroom te voorzien;
- oplaadpunten voor elektrische fietsen en scooters worden door de PV panelen gevoed;
- in de algemene ruimten wordt LED verlichting toegepast.

Voor het onderwerp 'klimaatadaptatie en biodiversiteit' gelden de volgende maatregelen:

- Met het oog op wateroverlast en hittestress wordt minimale betegeling rond het appartementengebouw aangebracht. Hierdoor heeft hemelwater de tijd om natuurlijk in de grond te infiltreren, waarbij de norm gehanteerd wordt om minimaal 60 mm/uur waterberging op het kavel te realiseren;
- Om hittestress tegen te gaan wordt het perceel zo groen mogelijk ingericht. Schaduwvorming en ventilatie moeten voorkomen dat het de lucht opwarmt;  
Tijdens de sloop en nieuwbouw is het uitgangspunt om natuurinclusief te bouwen, waardoor flora- en faunawaarden zo goed mogelijk beschermd worden. Vanuit bouwkundige overwegingen is de kap van 2 bomen op een naastgelegen perceel echter noodzakelijk. Zoals opgenomen in de Nota van Uitgangspunten zal hiervoor herplant in de directe omgeving, op hetzelfde perceel, plaatsvinden;
- Door gebruik te maken van CLT-bouw worden duurzame en herbruikbare materialen gebruikt. Hout bindt CO<sub>2</sub> terwijl betonproductie juist CO<sub>2</sub> uitstoot. Iedere m<sup>3</sup> hout is ongeveer 1 ton gebonden CO<sub>2</sub>, terwijl iedere m<sup>3</sup> beton 2,4 ton CO<sub>2</sub> uitstoot. Met dit bouwplan wordt minimaal beton gebruikt (alleen bij de trap en liftconstructie en de galerijen);
- Beton is veel zwaarder dan hout. Door het toepassen van houten constructiedelen vergt het vervoer van materialen veel minder energie in vergelijking met betonnen constructiedelen.

Voor het onderwerp 'circulaire economie' gelden de volgende maatregelen:

- Tijdens de sloop van de sporthal krijgt de sloper de opdracht om duurzaam te slopen door middel van het analyseren van herbruikbare materialen en deze beschikbaar te stellen voor hergebruik. Denk hierbij aan beton, hout, houten dakdelen, leidingwerk, etc. Om inzichtelijkheid te stimuleren kan er gebruik gemaakt worden van een circulariteitstool;
- Het gebouw wordt gerealiseerd door het toepassen van CLT-bouw. Dit is een nieuwe bouwmethode in Nederland. CLT wil zeggen dat vloer-, wand- en plafonddelen geprefabriceerd worden en op locatie in elkaar gezet worden. CLT-bouw verschilt ten opzichte van prefab-bouw doordat de constructiedelen volledig van hout zijn (minimaal FSC keurmerk). Hierdoor zijn de wanddelen lichter en gemakkelijker te monteren ten opzichte van betonbouw. Bovendien zijn de onderdelen eenvoudig demontabel en remontabel;
- Materiaalgebruik wordt inzichtelijk gemaakt door de inzet van een circulariteitstool, bijvoorbeeld een materialenpaspoort.

Het bestemmingsplan Brahmsslaan 80 is in overeenstemming met de duurzaamheidsambities van de gemeente Leiden.

#### Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan Brahmsslaan 80 vast te stellen.

#### Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om binnen de zienswijzentermijn een zienswijze kenbaar te maken, beroep aantekenen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

**Financiën:** Er zijn geen personele en organisatorische consequenties aan het plan verbonden. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure alsmede de overige kosten, zullen op basis van een anterieure overeenkomst verhaald worden op de ontwikkelaar. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig.

**Inspraak/participatie:** Het ontwerpbestemmingsplan is op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Vooraf hebben al meerdere participatiemomenten plaatsgevonden, zie ook onder het kopje 'participatie' in 'de overwegingen' hiervoor.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerp bestemmingsplan.

#### **Bijgevoegde informatie:**

- Bestemmingsplan Brahmsslaan 80 (bestaande uit verbeelding, regels, toelichting, bijlage bij regels en bijlage bij toelichting)
- Nota van Uitgangspunten

## **RAADSBESLUIT:**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 20.0053 van 2020), mede gezien het advies van de commissie,

### **BESLUIT**

1. het bestemmingsplan Brahmslaan 80, met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00157-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
2. de ondergrond o\_NL.IMRO0546.BP00157.dwg van het bestemmingsplan Brahmslaan 80 vast te stellen;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan Brahmslaan 80 geen exploitatieplan vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,