

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Rooseveltstraat 65-79

Februari 2021

1 Inleiding

Deze Staat van wijzigingen heeft betrekking op de zogenaamde SCAL-locatie ter plaatse van het huidige SCAL-gebouw. Deze locatie heeft het adres Rooseveltstraat 65-79 en is gelegen op de hoek van de Rooseveltstraat met de Jacob van Campenlaan.

Het planinitiatief bestaat uit sloop van het huidige SCAL-gebouw en nieuwbouw van een appartementengebouw met 128 appartementen, een parkeergarage en commerciële ruimten in de plint. Op het dak van de parkeergarage komt een groene tuin.

Burgemeester en wethouders van Leiden hebben bij beschikking van 26 mei 2020 (BW21.0035/RO) ingestemd met het van toepassing verklaren van de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met de Coördinatieverordening Leiden 2019 ten behoeve van het planinitiatief voor de SCAL-locatie.

Dit betekent dat de publicatie over en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunningen en het ontwerp besluit hogere waarden in één proces worden gecoördineerd, met uiteindelijk één beroepsgang. De terinzagelegging van deze ontwerpbesluiten vindt daarom gelijktijdig plaats.

Van 10 december 2021 tot en met 20 januari 2022 hebben op grond van artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken de volgende ontwerpbesluiten ter inzage gelegen:

- Ontwerpbestemmingsplan Rooseveltstraat 65-79 (NL.IMRO.0546.BP00164-0201);
- Ontwerp omgevingsvergunning Rooseveltstraat 65-79 - nieuwbouw 128 appartementen, commerciële ruimten en een half verdiepte parkeergarage” (activiteit Bouwen), aanlegactiviteiten in verband met bouwen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 (activiteit Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden), kappen van 5 bomen (activiteit Vellen van een houtopstand), aanleggen van een inrit (activiteit Maken van een inrit) met kenmerk Z/20/3204694 / 5675111 OLO;
- Ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder planinitiatief Rooseveltstraat 65-79, met kenmerk D2021-008803.

In totaal zijn er zes zienswijzen ingediend, waarvan twee gelijklopend. Er zijn dus vijf inhoudelijk verschillende zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen hebben uitsluitend betrekking op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarden.

In de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan worden de zienswijzen behandeld. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen worden in deze Staat van wijzigingen opgesomd.

2 Staat van wijzigingen

In onderstaande tabel worden de wijzigingen op een rij gezet. Deze tabel geeft in kolom één de wijziging een nummer. In kolom twee staat waar de wijziging in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd. In de derde kolom wordt de oude tekst (verkort) weergegeven. De vierde kolom tenslotte geeft de nieuwe tekst weer.

Wijziging	Locatie	Oud	Nieuw
Toelichting			
1	3.3.3	-	3.3.3 Ontwikkelperspectief 'Zuidwest op zijn best'

			Op 17 oktober 2019 heeft de raad het ontwikkelperspectief Zuidwest op zijn best' vastgesteld. Dit ontwikkelperspectief beschrijft de gewenste ontwikkeling van Zuidwest. Het ontwikkelperspectief 'Zuidwest op zijn best' gaat in op de kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Leiden Zuidwest richting 2040. Dit toekomstplan voor de wijk is tot stand gekomen op basis van de vele gesprekken die met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en vele andere geïnteresseerden zijn gevoerd. Waarom is er een ontwikkelperspectief gekomen voor Zuidwest? Zuidwest is een naoorlogse wijk met een grote diversiteit aan bebouwing, functies en bewoners. Na 60 jaar zijn gebouwen en infrastructuur toe aan een flinke opknapbeurt. Bovendien worden door actuele ontwikkelingen ook andere eisen aan het gebied gesteld. Zo is er bijvoorbeeld een grote vraag naar extra woningen. Die woningen moeten passend zijn voor verschillende doelgroepen, zowel qua leeftijd, leefstijl als inkomen. Verder groeit het aantal ouderen in de wijk, waardoor extra aandacht nodig is voor hun woonomgeving en de beschikbare voorzieningen. Ook moet de wijk zich de komende jaren voorbereiden op een toename van de hitte en hevigere regenbuien. En in Zuidwest ligt de ambitie om voor 2035 over te stappen op een duurzame warmtevoorziening in plaats van aardgas. Op dit moment gebeurt al veel in Zuidwest. Er zijn verschillende woningbouwinitiatieven en er wordt gewerkt aan nieuwe schoolgebouwen en sportvoorzieningen. Ook wordt er veel geïnvesteerd in infrastructuur voor warmte, riolering en de herinrichting van de openbare ruimte. Het is belangrijk om deze opgaven en ambities in
--	--	--	--

			samenhang op te pakken, zodat de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijft en ontwikkelingen betaalbaar blijven. Daarvoor moeten bedrijven, inwoners, maatschappelijke partners en de gemeente goed met elkaar samen werken. Op basis van de diverse gesprekken die in Zuidwest zijn gevoerd met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties én de actuele ontwikkelingen in stad en wijk, worden vier opgaven zichtbaar: 1. het versterken van het karakter van Zuidwest als "Place to be"; 2. de leefomgeving meer duurzaam en gezond maken; 3. werken aan een sociaal sterkere wijk; 4. realiseren van een fysiek beter verbonden wijk. In het ontwikkelperspectief wordt onder ander ingegaan op enkele thema's die voor de SCAL-locatie relevant zijn: • Woningbouw: in de wijk worden de komende jaren 1.500 tot 2.000 woningen bijgebouwd. Dit gebeurt met name in de as die vanaf het Jacques Urlusplantsoen, via de Luiflenaag, tot aan de Voorschoterweg loopt, de SCAL-locatie hoort hierbij. Gezien de stedelijke behoefte en de groene en ruimtelijke opzet van Zuidwest, ligt de nadruk hierbij op appartementen, zowel goedkope (sociale) huurappartementen als koopappartementen in alle prijsklassen. • Hoogbouw: Langs de stadsboulevards, langs de stedelijke lanen, als markering van kruisingen aan de randen en in het centrumgebied van Zuidwest geldt een maximumhoogte van 50 meter. Dit geldt onder
--	--	--	---

			andere voor de netree van de Rooseveltstraat, waar de SCAL-locatie is gelegen. Het initiatief voor de SCAL-locatie sluit dus goed aan op de kaders die de raad in het ontwikkelperspectief heeft vastgelegd.
2	4.5.4.2 Onder Sligro	Het besluit om maatwerkvoorschriften te treffen is op 5 augustus 2021 door de Omgevingsdienst West-Holland genomen.	Het besluit om maatwerkvoorschriften te treffen is op 18 november 2021 door de Omgevingsdienst West-Holland genomen. In het besluit is vastgelegd dat de geluidsbelasting ter plaatse van de kopgevel aan de noordzijde (beoordelingspunt NB1 in bijlage 11) buiten beschouwing is gelaten, omdat de noordgevel van de nieuwbouw als dove gevel wordt uitgevoerd en de grenswaarden op dit punt niet van toepassing zijn. De dove gevel is geborgd in artikel 3.2.4 'Voorwaardelijke verplichting geluidbelasting' van de regels.
3	4.5.4.2 Onder overige bedrijven Rooseveltstraat	-	Overige bedrijven Rooseveltstraat In een aanvullend onderzoek is ook gekeken naar de cumulatieve geluidsbelasting op het beoogde project. Dit onderzoek is als bijlage 22 bij het bestemmingsplan gevoegd. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit aanvullende onderzoek wordt geconcludeerd: • Dat de geluidsbelastingen van het gecumuleerde wegverkeerslawaaï bepalend zijn voor de benodigde geluidwering bij het bouwplan Rooseveltstraat 65-79; • Dat met de te realiseren geluidwering, in verband met het gecumuleerde wegverkeerslawaaï, ook bij een maximaal planologische geluidsbelasting van alle bedrijven samen een binnenwaarde van 35 dB(A) wordt gegarandeerd;

			• Dat bedrijven vanuit het oogpunt van geluid niet worden beperkt in hun activiteiten. Mocht immers uit nader onderzoek voor een individueel bedrijf blijken dat bij het bouwplan Rooseveltstraat 65-79, niet kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit dan is het mogelijk door een maatwerkvoorschrift meer geluidsruimte toe te kennen, zoals ook is gebeurt voor de naast het bouwplan gelegen bedrijf de Sligro. • Dat de samenloop van de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai en de maximale planologische geluidsbelasting van alle bedrijven samen, op een 2-tal beoordelingspunten (NB1 en NB42) na, niet leidt tot een significante toename (. 1,5 dB) van het gezamenlijke energetische geluidsniveau ten opzichte van de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai. Voor de 2 genoemde beoordelingspunten geldt dat bij beoordelingspunt NB1 sprake is van een dove gevel (geborgd door de geluidwering, het ontbreken van te openen delen en planregels) en dit punt voor de beoordeling buiten beschouwing wordt gelaten. Beoordelingspunt NB42 betreft de niet maatgevende gevel van betrokken hoekappartementen die ook gelegen zijn aan de Rooseveltstraat, waar de maatgevende geluidsbelasting optreedt.
--	--	--	---

			• Het gezamenlijke energetische geluid in de maximaal planologische geluidssituatie voor de bedrijven niet leidt tot onaanvaardbare geluidsniveaus en daarmee niet tot een andere afweging voor de realisatie van het bouwplan Rooseveltstraat 65-79. Naast bovenstaande conclusies is nog van belang te vermelden dat uit de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde Notitie 'Geluidwering en binnenwaarden Rooseveltstraat 65-79 te Leiden' van 15 oktober 2020 blijkt dat de binnenwaarden in de woningen 1 tot 5 dB lager is dan de waarde van 33 dB die is vereist op grond van het Bouwbesluit. Hiermee wordt geborgd dat ook voor het gezamenlijk geluid in de maximale planologische situatie nog steeds sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Voor de appartementen ter plaatse van beoordelingspunt NB42 is sprake van een 4 tot 5 dB hogere geluidwering dan vereist. De toename van maximaal 2 dB van het gezamenlijke geluid past ruimschoots binnen de ruimte van 4 tot 5 dB.
4	4.5.4.2 onder Jacob van Campenlaan	-	Jacob van Campenlaan Ook voor de Jacob van Campenlaan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (bijlage 23 bij dit bestemmingsplan) brengt de gevolgen van het beoogde bouwplan voor de bestaande woningen aan de Jacob van Campenlaan in beeld voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit. Naar aanleiding van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van het bouwplan Rooseveltstraat 65-79 bij de bestaande woningen aan de Jacob van Campenlaan: niet leidt tot een significante toename (. 1,5 dB) van de totale geluidsbelastingen. Bij de woningen Jacob van

			Campenlaan 14 en 16 is aan de noordoostzijde (balkon) zelfs sprake van een geringe afname van de totale geluidsbelasting, door de afschermende werking van het bouwplan.
5	4.5.5.2 onder Jacob van Campenlaan	-	Jacob van Campenlaan Ook voor de Jacob van Campenlaan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (bijlage 23 bij dit bestemmingsplan) brengt de gevolgen van het beoogde bouwplan voor de bestaande woningen aan de Jacob van Campenlaan in beeld voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit. Naar aanleiding van voorliggend onderzoek wordt geconcludeerd dat de realisatie van het bouwplan Rooseveltstraat 65-79 bij de bestaande woningen aan de Jacob van Campenlaan: niet leidt tot een significante toename van de concentraties verontreinigende stoffen. Bij de woningen Jacob van Campenlaan 14 en 16 ligt de bijdrage van het verkeer van/naar het bouwplan ver onder de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die geldt als in betekenende mate.
6	5.3.3	-	De bestemming 'Wonen' is gemaximeerd op 128 woningen, conform de gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning.
7	5.3.3	-	Op de verbeelding en in de regels (artikel 3.2.4) is ook een gevellijn opgenomen. Ter plaatse van deze gevellijn dient een dove gevel te worden gebouwd en in stand te worden gehouden. Het begrip 'dove gevel' is opgenomen in artikel 1 (begrippenlijst).
Regels			
8	Artikel 1 lid 1.1	plan: het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00164-0201 van de gemeente Leiden;	plan: het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00164-0301 van de gemeente Leiden;
9	Artikel 1 Lid 1.30	-	dove gevel: een gevel, zoals bedoeld in lid 1.35, met dien verstande dat er sprake is van: een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen

			aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede • een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. In dit verband wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon- of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd.
10	Artikel 1 Lid 1.35	-	gevel: een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.
11	Artikel 3 Lid 3.1 Onder a	Wonen;	wonen, met dien verstande dat maximaal 128 woningen zijn toegestaan;
12	Artikel 3 Lid 3.2.4	Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een geluidgevoelige functie wordt slechts verleend indien de geluidbelasting op de gevel(s) van het gebouw niet hoger is dan: • de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of • de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, met inachtneming van de in het besluit hogere waarde gestelde voorwaarde(n).	a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw ten behoeve van een geluidgevoelige functie wordt slechts verleend indien de geluidbelasting op de gevel(s) van het gebouw niet hoger is dan: 1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder; of 2. de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarde, met inachtneming van de in het besluit hogere waarde gestelde voorwaarde(n). b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een dove gevel te

			worden aangebracht en in stand te worden gehouden.
13	Artikel 7 Lid 7.2	Binnen de bestemming 'Gemengd' mogen geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik worden genomen en gehouden, mits een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden zolang de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf gevestigd aan de Rooseveltstraat 57 voortduren.	Binnen de bestemming 'Gemengd' mogen geluidgevoelige bestemmingen alleen in gebruik worden genomen en gehouden, mits een geluidwerende voorziening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden zolang de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf gevestigd aan de Rooseveltstraat 57 voortduren en zodat er altijd sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
Verbeelding			
14		Legenda: NL.IMRO.0546.BP00164-0201	Legenda: NL.IMRO.0546.BP00164-0301
15		Legenda: Datum 11 november 2021	Legenda: Datum 16 februari 2022
16		Legenda: Fase ontwerp	Legenda: Fase vastgesteld
17		-	'Gevellijn' toegevoegd ter plaatse van de noordgevel van de beoogde nieuwbouw
Bijlagen bij toelichting			
18	Bijlage 21	-	Definitief besluit hogere waarden
19	Bijlage 22	-	Gezamenlijk geluid (wegverkeer en bedrijven) bouwplan Rooseveltstraat 65-79 te Leiden (Kuiper Compagnons, 25 februari 2022)
20	Bijlage 23	-	Geluid en luchtkwaliteit bestaande woningen aan de Jacob van Campenlaan in relatie tot verkeer van/naar bouwplan Rooseveltstraat 65-79 te Leiden (Kuiper Compagnons, 24 februari 2022)
21	Bijlage 24	-	Zienswijzennota
22	Bijlage 25	-	Staat van wijzigingen