

## RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0074

B en W-besluit d.d.: 13-7-2021

B en W-besluit nr.: 21.0375



\* Z 2 0 6 F 3 2 4 1 6 7 \*

### **Naam programma:**

06 Stedelijke ontwikkeling

### **Onderwerp:**

Vaststelling bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36

### **Aanleiding:**

Op 23 mei 2019 stelde uw raad het richtinggevende kader van de "Update Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek" (RV 19.0040) vast. In het gebied Lammenschansdriehoek is de markt aan zet. Anders dan in traditionele ontwikkelopgaven zal de gemeente Leiden hier niet initiërend maar vooral faciliterend optreden.

De beoogde plannen van ontwikkelaar Zinc Real Estate voor de locatie HOF36 zijn vertaald in een ontwerpbestemmingsplan dat in het voorjaar van 2021 voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen. De ontvangen zienswijzen hebben het college geen nieuwe aanleidingen gegeven het plan verder aan te passen. Het bestemmingsplan is wat het college betreft dan ook gereed om door uw raad vastgesteld te worden.

### **Doel:**

Het doel is te komen tot een vastgesteld juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het planinitiatief HOF36. HOF36 voorziet in de realisatie van 444 woningen, waarvan 126 sociale huur en een ondersteunend programma van maximaal 675 m<sup>2</sup> aan commerciële en maatschappelijke functies. Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld kan een omgevingsvergunning verleend worden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

### **Kader:**

#### Besluitvorming college

- Vaststelling Anterieure Overeenkomsten Zinc, Ten Brinke, Kempeneers (B&W 21.086, 13 april 2021)

#### Besluitvorming raad

- Vaststelling Update Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek (RV 19.0040, 23 mei 2019)
- Vaststelling Voorbereidingsbesluit Lammenschansstrip (RV 20.0418, 8 oktober 2020)
- Vaststelling Ruimtelijke strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 (RV 20.0080, 8 oktober 2020)

#### Besluitvorming Omgevingsdienst West-Holland (mandaat)

- Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (kenmerk D2020-090067, d.d. 18 november 2020).

### Besluitvorming Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

- Besluit 8<sup>e</sup> tranche van de Regeling Crisis- en herstelwet, aanwijzing Ontwikkelgebied (Staatcourant 2021, 7126, d.d. 15 februari 2021)

### Relevante wet- en regelgeving

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- Wet geluidhinder
- Algemene wet bestuursrecht
- Crisis- en Herstelwet.

### **Overwegingen:**

#### Voorgeschiedenis

De voormalige locatie van de Avery Dennison fabriek (nu gevestigd in het Leiden Bio Science Park) ligt sinds de sloop braak en hier was tijdelijk een buurttuin ('de Schanstuin') gevestigd. Het terrein is eigendom van ontwikkelaar Zinc Real Estate. Afgelopen jaren is onder meer met architectenbureau Gensler uit London gewerkt aan het ontwerp voor een appartementencomplex met 444 woningen, waarvan 126 sociale huur, en een verscheidenheid aan woningtypen (van studio's tot woningen met drie slaapkamers). Op de begane grond is ruimte voor maximaal 675 m<sup>2</sup> commerciële en maatschappelijke ruimte. Het appartementencomplex krijgt een binnentuin bovenop de inpandige parkeergarage. Daarnaast wordt de huidige ontsluiting binnen en rondom het plangebied aangepast.

De uitwerking van dit bestemmingsplan past binnen het richtinggevende kader van de "Update Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek" (RV 19.0040 d.d. 23 mei 2019). Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat op enkele ondergeschikte punten in verband met voortschrijdende inzichten in de geest van de strategie is gehandeld. Zo steken er op een aantal punten ondergeschikte bouwdelen (technische ruimten) door de in de strategie aangegeven hoogte en worden vier bezoekersparkeerplaatsen niet op eigen terrein gesitueerd, maar in de nieuw in te richten openbare ruimte grenzend aan het bouwplan.

### Bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36

#### *Juridisch-planologische hoofdpunten*

Het bestemmingsplan bevat 5 hoofdbestemmingen, te weten 'Wonen-Hof', 'Gemengd', 'Bedrijventerrein', 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Binnen de bestemming 'Wonen-Hof' is een specifieke regeling opgenomen voor de commerciële en maatschappelijke functies en het parkeren op de begane grond. Binnen deze bestemming zijn verder meerdere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen: het realiseren van een minimum hoeveelheid sociale huurwoningen en compenserende watermaatregelen (voldoende waterbergingscapaciteit). In de algemene regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor parkeren.

Om een verantwoord woon- en leefklimaat te borgen voor de geplande woningen in relatie tot de geluidsnormen van het bestaande aannemersbedrijf Schouls zijn specifieke gebruiksregel opgenomen. Zo mogen de woningen pas in gebruik worden genomen nadat Schouls is verhuisd. Dit zal uiterlijk 31 juli 2023 zijn.

De bestemming 'Gemengd' is gelijk aan de huidige bestemming 'Gemengd' met als verschil dat bedrijfs categorie 3.1. en 3.2. niet meer is toegestaan. Hiermee wordt een woonfunctie ter plaatse van HOF36 mogelijk.

#### *Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen*

Kortheidshalve wordt verwezen naar het onderdeel Financiën.

### Woonvisie

De Woonvisie is niet van toepassing. HOF36 was ruim voor 14 november 2019 al in ontwikkeling, waardoor het project valt onder de afspraken uit de wethoudersbrief d.d. 9 april 2020 dat naar redelijkheid en billijkheid wordt gekeken welke eisen kunnen worden toegevoegd. Het is gelukt om met de ontwikkelaar overeen te komen dat er een substantieel aantal sociale huurwoningen in het gebouw komt. Om dit goed te kunnen exploiteren is hiervoor een apart bouwdeel aangewezen. Het bouwdeel dat hiervoor het beste in aanmerking kwam om zo veel mogelijk te voldoen aan de door de gemeente gevraagde 30% sociaal is het bouwdeel langs de Lammenschansweg. Hier kunnen op een goede manier 126 appartementen ingepast worden, wat neerkomt op ruim 28% van het totaal aantal woningen. De sociale woningen krijgen een gemiddelde omvang van 40 m<sup>2</sup> GBO in een gevarieerd aanbod.

#### GEBRUIKSOPPERVLAKTE PER BLOK

BLOK A - type	Aantal	GO m <sup>2</sup>	GO totaal
S0	28	24,1	675
S-1	62	42,7	2.647
S-1 S	6	41,7	250
S1L	6	38,0	228
S2	6	57,1	343
S2C	10	50,8	508
S2C S	2	42	84
S2C2	6	48,9	293
<b>TOTAAL</b>	<b>126</b>		<b>5.028 m<sup>2</sup></b>

De bijkomende servicekosten bij huurwoningen worden bepaald door de verhuurder. Een verhuurder heeft geen enkel belang bij de servicekosten. Het gaat om de werkelijk gemaakte kosten (schoonmaak algemene ruimte, energiekosten gemeenschappelijke ruimte e.d.) die gelijk worden verdeeld over de huurders. Er mag dan ook geen winst worden gemaakt op de servicekosten.

### Afwijken autoparkeereis 'Beleidsregels parkeernormen Leiden

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat moet worden voldaan aan de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020' en of de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Om bij vergunningverlening te voldoen aan de parkeernormen zal gebruik moeten worden van de afwijkingsmogelijkheid die in het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen. Daarbij kunnen niet alle bezoekersparkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd. Maximaal 4 bezoekersplekken zijn voorzien op de grond die door ontwikkelaar Zinc om niet aan de gemeente wordt overgedragen voor de inrichting van nieuwe openbare ruimte rond het gebouw. Deze plekken konden wel op eigen terrein georganiseerd worden, maar met de gekozen oplossing is het mogelijk om meer groen en hoogwaardiger fietsparkeren te realiseren. Voor een onderbouwing voor het afwijken van de autoparkeereis wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.9.2. van de toelichting van het bestemmingsplan.

### Compensatie bedrijventerreinen

De locatie van HOF36 heeft een oppervlakte van circa 1,1 hectare, waarvan ca. 0,7 hectare met een bedrijfsbestemming in milieucategorie 3.2 en ca. 0,4 hectare in milieucategorie 3.1. Daarnaast is in dit bestemmingsplan de bedrijfsbestemming in milieucategorie 3.2 op het 0,34 hectare tellende 'Zirkzeekavel' afgewaardeerd tot een bedrijfsbestemming in milieucategorie 2. En ter plaatse van het zogeheten 'Schoulskavel' is over een oppervlakte van 0,45 hectare de bestemming Bedrijven in milieucategorie 3.1 afgewaardeerd tot milieucategorie 2. Bij elkaar opgeteld wordt in het bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36 zodoende over een oppervlak van 1,89 hectare een bedrijfsbestemming met milieucategorie 3.1 of hoger wegbestemd. Voor een deel daarvan komt daar weliswaar een bedrijfsbestemming in milieucategorie 2 voor terug, maar dat neemt niet weg dat er voor deze 1,89 hectare compensatie nodig is op basis van de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland.

Die compensatie zal plaatsvinden in het gebied 'Vlietzone-Midden', door het realiseren van een bedrijventerrein met een oppervlakte van 2,5 hectare, waarbij voor het grootste deel van het terrein milieucategorie 3.2. zal worden toegestaan. De overmaat aan nieuw bedrijvenareaal in Vlietzone-Midden (2,5 hectare minus 1,89 hectare) zal later worden benut voor de compensatie van andere bouwkavels in de Lammenschansstrip.

In het onderhavige bestemmingsplan moeten wij op basis van artikel 6.12, vierde lid van de Omgevingsverordening Zuid-Holland verantwoordelijk hoe het weg te bestemmen bedrijvenareaal wordt gecompenseerd, èn dat er concreet zicht is op die compensatie. De provincie ziet een besluit over de start van het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden als invulling van dit vereiste. Als er geen besluit is genomen over de start van het project Vlietzone-Midden is de kans aanwezig dat de provincie een reactieve aanwijzing zal geven op de vaststelling van bestemmingsplannen voor de Lammenschansstrip, omdat de provincie onvoldoende vertrouwen heeft in onze intentie dat we voortvarend bedrijvenareaal gaan compenseren. Daarom wordt de besluitvormingsprocedure zo georganiseerd dat uw raad eerst het voorstel 'Start projecten Vlietzone-Midden, Sportpark De Mors, Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein' kan vaststellen en daarna het bestemmingsplan 'Lammenschansweg-HOF36'.

#### *Duurzaamheid*

Het plan Hof36 valt niet onder de BENG, maar er is wel sprake van een bijna energieneutraal plan. In het plan zijn verschillende duurzaamheidsmaatregelen toegepast, waarvan hieronder de meest voorname:

- Hof36 voorziet in een Warmte Koude Opslag (WKO) systeem. Dit is een open bronsysteem dat grondwater gebruikt om het gebouw te verwarmen en te koelen;
- De gevels en begane grond vloer gaat uit van de zeer hoogwaardige RC-waarde (isolatiewaarde/ warmteweerstand) 5,0m<sup>2</sup>K/W, daken krijgen een warmteweerstand van 8,0m<sup>2</sup>K/W;
- Tevens worden bij alle kozijnen triple glas met een totale U-waarde (incl. kozijn) van 1,0 W/m<sup>2</sup>K toegepast;
- Het plan kent een luchtdichtheid met een infiltratiewaarde (Qv10) van 0,25 voor blokken B,C,D en E en 0,30 voor blok A;
- Er worden voor Blok BCDE warmte terugwinning voor o.a. de douches voorzien, waarbij je de warmte van het wegstromende douchewater gebruikt om het koude douchewater op te warmen;
- Er worden circa 1.025 zonnepanelen voorzien op de daken van de verschillende gebouwen;
- Onder de circa 2.800m<sup>2</sup> daktuin (het HOF) worden retentiekragen voorzien die het overtollige water bufferen/opslaan voor drogere perioden, om zo het groen te voorzien van water;
- Het ventilatieprincipe gaat uit van mechanische toe- en afvoer;

Deze maatregelen hebben ertoe geleid dat voor blok A (sociale woongebouw) een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van circa 0,3 wordt behaald en voor de blokken B, C, D en E een EPC van 0,2-0,3. Met de genoemde maatregelen is een bijna energieneutraal gebouw te realiseren. Hiermee wordt aangesloten op de duurzaamheidsuitgangspunten van de gemeente Leiden in het algemeen en de ambities voor de Lammenschansdriehoek in het bijzonder.

#### *Bomen*

Ter plaatse van het plangebied wordt een nieuwe ontsluiting op de Kanaalweg gerealiseerd. Deze ontsluiting zal als hoofdontsluiting fungeren in de situatie voorafgaand aan de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Om de ontsluiting van de nieuwe ontwikkelingen op de Kanaalweg te kunnen realiseren (middels een brug of duiker) zal een aantal bomen aan de zuidzijde van het plangebied moeten wijken. Om te bepalen wat de (ecologische) waarde is van de bomen is een

bomeninventarisatie (bijlage 1 van het bestemmingsplan) uitgevoerd. Voor de resultaten van de bomeninventarisatie wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 4.4. van de toelichting van het bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36.

De te kappen bomen worden conform de gemeentelijke bomenverordening gecompenseerd. In de nieuwe situatie komen tussen de nieuwbouwkavels in de Lammenschansstrip groene doorkijkten. Via de toekomstige ontsluitingsweg 'Centrale-As', die loopt van de Omegaweg naar de Kanaalweg, worden de groene verblijfsgebieden verbonden.

Om zo veel mogelijk ruimte te creëren voor aaneengesloten groen is ervoor gekozen om daarvoor alle 'harde' functies zoals ondergrondse afvalcontainers, laden/lossers e.d. aan één zijde van de rijweg van de 'Centrale-As' te situeren.

#### *Crisis- en herstelwet, aanwijzing Ontwikkelgebied*

Op verzoek van het college is de Lammenschansstrip door het Ministerie van Binnenlandse Zaken opgenomen en aangewezen als Ontwikkelgebied in de Regeling Crisis- en herstelwet. Met de status van Ontwikkelgebied kan van wettelijke milieukwaliteitsnormen worden afgeweken en kan het plan regels bevatten om te zorgen dat na een periode van ten hoogste 10 jaar alsnog voldaan kan worden aan die milieukwaliteitsnormen.

Voordat de aanwijzing bekend werd waren in dit bestemmingsplan al voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om voor 31 juli 2023 aan wettelijke geluidsnormen in relatie tot aannemersbedrijf Schouls en de beoogde woningen te voldoen. Dit is dus strenger dan de mogelijkheden die de Crisis- en herstelwet voor het gebied biedt. Daarnaast zijn er ook privaatrechtelijke overeenkomsten tussen de ontwikkelaar van HOF36 en de ontwikkelaar van de locatie van Schouls waarbij een vertrek van Schouls voor 31 juli 2023 is vastgelegd.

Daarom is voor het bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36 geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet voor Ontwikkelgebieden.

#### Procedurele aspecten

##### *Zienswijzenfase*

Het ontwerpbestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36 heeft na publicatie voor een periode van 6 weken, 23 april tot 4 juni 2021, ter inzage gelegen. Binnen deze periode was er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend, allen ontvankelijk.

Na afloop van de inzagetermijn zijn de zienswijzen in samenhang behandeld in de Zienswijzennota. De naar voren gebrachte zienswijzen zien voornamelijk op de volgende thema's:

- Bouwhoogte en daarmee de effecten op bezonning, schaduw en zichtlijnen
- Verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid
- Parkeerdruk

In hoofdstuk 2 van de Zienwijzennota zijn de zienswijzen per indiener samengevat en voorzien van een individuele reactie. Kortheidshalve wordt naar de Zienswijzennota verwezen voor alle verdere inhoudelijkheden. De zienwijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

##### *Ambtelijke wijzigingen*

In de fase tussen ontwerp en vaststelling is een aantal ambtelijke wijzigingen wenselijk gebleken. Deze hebben betrekking op de verduidelijking van teksten en regels ten aanzien van de compensatie van bedrijventerreinen en het geluidplafond van aannemersbedrijf Schouls. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar hoofdstuk 3 van de Zienswijzennota.

**Financiën:**

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is hiertoe een Anterieure Overeenkomst gesloten. Eventuele planschade als gevolg van de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg-HOF36'ni zal worden afgewenteld op de initiatiefnemer, die daar rekening mee houdt. Het sluiten van deze overeenkomst is op 29 april 2021 gepubliceerd.

**Inspraak/participatie:**

Er ligt een Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek waar uitgebreid over is geparticipeerd. Hierbinnen hanteren we de filosofie van uitnodigingsplanologie waarbij de gemeente alleen faciliterend optreedt. Dit betekent dat iedere ontwikkelaar zelf verantwoordelijk is voor zijn eigen participatieprocedure onder regie van de gemeente.

Op 14 juli 2020 was er een online informatiebijeenkomst voor bewoners en ondernemers in de omgeving van de projectlocatie. Circa 3.500 omwonenden en ondernemers zijn via een huis aan huis brief uitgenodigd voor deze bijeenkomst. De bijeenkomst was live te zien op de projectwebsite [www.HOF36leiden.nl](http://www.HOF36leiden.nl). Ongeveer 60 mensen namen deel aan de bijeenkomst. Tijdens de avond zijn voornamelijk verduidelijkende vragen gesteld. De avond had een informeel karakter, maar op onderdelen ook raadplegend. De contouren van de plannen zijn immers al vastgelegd in de Ontwikkelstrategie. De participatie heeft dan ook geen aanleiding gegeven voor het aanpassen van de plannen.

Tijdens het participatietraject heeft de buurt onder andere aangegeven dat meer aandacht nodig is voor groen in de openbare ruimte. Naar aanleiding daarvan zullen bewoners verder worden geïnformeerd over de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte van met name de (groen)voorzieningen.

Voorafgaand aan de online bijeenkomst zijn de belangrijkste bureaus en lokale organisaties van het project uitgenodigd voor een persoonlijke toelichting over het project. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden in juni/juli 2020. Hieruit kwam naar voren dat parkeren een belangrijk punt is. Er wordt er een inpandige garage gerealiseerd waarin wordt voorzien in bezoekersparkeren en plekken voor deelauto's plus parkeerplekken voor een groot deel van de bewoners.

**Evaluatie:**

N.v.t.

**Bijgevoegde informatie**

1. Zienswijzennota (samenvatting en beantwoording zienswijzen, ambtshalve wijzigingen) d.d. juni 2021;
2. Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00167-0301, genaamd "bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36", gedateerd op juni 2021, bestaande uit een toelichting, regels en bijlagen bij de regels;
3. Verbeelding bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36, gedateerd op juni 2021;
4. Bijlagenbundel bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36, gedateerd op juni 2021, met daarin de bijlagen bij de toelichting.

## RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0074 van 13 juli 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

### BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzingen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Lammenschansweg-HOF36' zoals weergegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Lammenschansweg-HOF36' d.d. juni 2021 en deze als bijlage toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg-HOF36';
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg-HOF36', , aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. het bestemmingsplan 'Lammenschansweg-HOF36' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00167-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
4. de ondergrond o\_NL.IMRO.0546.BP00167.dwg van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg-HOF36' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 16 september 2021,

de Griffier,

dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink

