

Staat van wijzigingen behorende bij het

Bestemmingsplan ‘Schipholweg 101 A t/m K te Leiden’

8 oktober 2025

1. Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Schipholweg 101 A t/m K’ heeft betrekking op het gebied tussen de Schipholweg (oneven zijde) en de Parmentierweg ter hoogte van Schipholweg 101 A t/m K.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een nieuwbouwcomplex bestaande uit een trapsgewijze opbouw met daarop een woontoren van 72 meter hoog: de ‘Maretoren’.

De nieuwbouw biedt plaats aan bijna 6.000 m³ bvo kantoren en maximaal 215 woningen. Ook parkeren voor auto’s en fietsen is in het plan opgenomen.

Om de beoogde nieuwbouw mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het ontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan is in december 2023 door het college van B&W vastgesteld en heeft gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze zienswijzentermijn zijn zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Ook ambtshalve is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Alle wijzigingen die in het bestemmingsplan van ontwerp naar vaststelling zijn doorgevoerd zijn opgenomen in deze ‘Staat van wijzigingen’.

2. De wijzigingen

Hieronder zijn alle wijzigingen opgenomen. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de diverse onderdelen van het bestemmingsplan:

- De wijzigingen in de regels zijn in tabelvorm (oud-nieuw) opgenomen
- De wijzigingen in de toelichting zijn puntsgewijs opgenomen
- De wijzigingen in de bijlagen bij de regels zijn puntsgewijs opgenomen
- De wijzigingen in de bijlagen bij de toelichting zijn puntsgewijs opgenomen
- De wijzigingen in de verbeelding zijn puntsgewijs opgenomen

Wijzigingen in de regels

Regel	Oorspronkelijke tekst	Gewijzigde tekst
Artikel 1.1	NL.IMRO.0546.BP00179-0201	NL.IMRO.0546.BP00179-0301

Artikel 1.33	1.33 kantoor: een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig diensten worden verleend, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;	1.33 kantoor: een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig diensten worden verleend, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie. Binnen kantoor is ondersteunende horeca toegestaan;
Artikel 3.1 onder d en e	3.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. gestapelde woningen; b. aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten; c. kantoren; d. ondersteunende horeca; e. detailhandel;	3.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. gestapelde woningen; b. aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten; c. kantoren;
Artikel 3.4.1 onder b onder 2	3.4.1 Invulling functies a. Het maximum aantal woningen bedraagt 215; b. De functies zoals genoemd in lid 3.1 onder sub c t/m e, mogen gezamenlijk ten hoogste 5.830 m2 bvo bedragen met dien verstande dat het oppervlak aan: 1. ondersteunende horeca maximaal 400 m2 bvo bedraagt; 2. detailhandel maximaal 250 m2 bvo bedraagt.	3.4.1 Invulling functies a. Het maximum aantal woningen bedraagt 215; b. Het maximum aantal m2 bvo aan de kantoorfunctie, zoals genoemd in lid 3.1 onder sub c, bedraagt ten hoogste 5.830 m2 bvo.
Artikel 4.1	4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groen-, water- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden; b. nutsvoorzieningen.	4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. groen-, water- en speelvoorzieningen en voet- en fietspaden; b. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor Warmte Koude Opslag (WKO).
Artikel 5	(nieuw artikel 5 'Leiding – hoogspanning' toegevoegd, de	Artikel 5 Leiding - Hoogspanning 5.1 Bestemmingsomschrijving

	navolgende artikelen zijn hernummerd)	De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van 50 kV ondergrondse hoogspanningsverbindingen. 5.2 Bouwregels Binnen een in lid 5.1 bij de desbetreffende leiding genoemde instandhoudings- en beschermingszone mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de instandhouding en de bescherming van de desbetreffende leiding. 5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden 5.3.1 Werken en werkzaamheden Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren: a. bodemverlagen of afgraven, ophogen of egaliseren; b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen; c. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen; d. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen; e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond. 5.3.2 Uitzonderingen Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die: a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het op de bestemming van die grond gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
--	--	--

		b. werken en werkzaamheden, welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren; c. de werken en werkzaamheden als bedoeld in sub a en b zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in het eerste lid genoemde zone gelegen kabels en leidingen ontstaat of kan ontstaan. 5.3.3 Adviesprocedure Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt advies ingewonnen bij de beheerder van de kabels en leidingen.
Artikel 6.1	-	p. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor Warmte Koude Opslag (WKO).

Wijzigingen in de toelichting

- Aan paragraaf 2.3 van de toelichting is de volgende tekst toegevoegd: "Voorafgaand aan hetgeen is opgenomen in de hiernavolgende subparagrafen wordt opgemerkt dat tussen het ontwerpbestemmingsplan en het vastgestelde bestemmingsplan een ondergeschikte wijziging in het ontwerp heeft plaatsgevonden. Als gevolg van het creëren van de mogelijkheid om zowel een eenlaagse als tweelaagse parkeerkelder te maken, wordt de eerste traveemaat aan de zuidwestzijde 40 cm groter en de laatste traveemaat aan de noordoostzijde 40 cm kleiner. Dat werkt in alle plattegronden door naar boven, dus de getrapte massa en de toren schuiven in zijn geheel 40 cm op. Deze verschuiving heeft geen gevolgen voor de toets aan de gebiedsvisie zoals opgenomen in paragraaf 2.3.1 en heeft eveneens geen gevolgen voor de stedenbouwkundige inpassing (paragraaf 2.3.2) en het programma (paragraaf 2.3.3) van de voorgenomen ontwikkeling." Een soortgelijke tekst hebben we ook opgenomen bij de paragraaf m.b.t. geluid en de HER.
- De aanvullende BEA is verwerkt in de toelichting door wijziging en toevoeging van de volgende tekst:
"Door Tree-O-Logic is in het kader van de te vellen bomen een kwaliteitsbeoordeling en verplantbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt: "Gezien de globale planschetsen is het voornamelijk gewenst om boom 1-4 te verplanten. Op basis van de boomkwaliteit zijn alle bomen te verplanten. De conditie en toekomstverwachting van alle bomen is redelijk tot goed en vertonen goede groei. Ook op basis van het bewortelingsonderzoek wordt gesteld

dat de bomen goed te verplanten zijn, mits er een aantal jaar aan voorbereiding wordt getroffen en er een voldoende grote kluit wordt geprepareerd."

Voor het verplanten van de bomen zijn in het onderzoek eisen en randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn eveneens opgesteld wanneer ervoor wordt gekozen om de bomen op de huidige locatie te handhaven.

Naar aanleiding van het uitgevoerde verplantbaarheidsonderzoek is door idverde Bomendienst B.V. een nadere Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd. Deze BEA is opgenomen als Bijlage 5 bij deze toelichting. De BEA heeft zich gericht op onderstaand projectgebied. Opgemerkt wordt dat in de BEA niet enkel de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is meegenomen, maar ook de werkzaamheden die worden uitgevoerd voor de herinrichting van de Parmentierweg. Laatstgenoemde werkzaamheden vallen in principe buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Het advies uit de BEA voor de bestaande bomen met een minimale kwaliteitsbeoordeling van 'Voldoende' is om deze te handhaven. Verder wordt er geadviseerd de bomen met een goede kwaliteitsbeoordeling te verplanten welke niet behouden kunnen worden op de plek van de nieuwbouw. Voor drie bomen wordt geadviseerd om deze te verwijderen, het gaat hierbij om een wilg met een onvoldoende conditie, een plataan in de verharding en nog een plataan waar een weg zeer dichtbij de stam wordt aangelegd. Vanwege de beheerbaarheid is behoud niet verstandig.

Uit de BEA volgt dat geen aanpassingen van het projectplan nodig zijn. Voortvloeiend uit het handhavingsadvies wordt een maatregel per boom geadviseerd. Naar aanleiding van de projectinvloed is een advies gegeven bij bomen welke gehandhaafd kunnen worden en binnen invloed van de werkzaamheden staan. Dit advies wordt, daar waar aan de orde, opgevolgd bij de uitvoerende werkzaamheden."

- Het meest recente stikstofonderzoek is verwerkt in de toelichting en vervangen als bijlage.
- De tekst met betrekking tot de zienswijzen in de toelichting is aangepast.

Wijzigingen in de bijlagen bij de regels

- Bijlage 2 'Ontwerpbesluit hogere waarden' is vervangen door 'Besluit hogere waarden'.

Wijzigingen in de bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 3 'Stikstofonderzoek' is geactualiseerd
- Bijlage 5 'Nadere BEA' is nieuw toegevoegd, waardoor de daarna volgende bijlagen vernummern
- Bijlage 8 'Ontwerp hogere waardenbesluit' is vervangen door (nieuw) bijlage 9 'Definitief hogere waardenbesluit' is nieuw toegevoegd
- Bijlage 10 'Verkeerskundige beoordeling gewijzigde beëindiging Parmentierweg' is vernummerd naar bijlage 11 en van concept naar definitief gegaan
- Bijlage 16 is vernummerd naar bijlage 17 'Verslag participatietraject' en is aangepast (geanonimiseerd)
- Bijlage 18 'Oplegnotitie Peutz: wind, bezonning en geluid' is nieuw toegevoegd
- Bijlage 19 'Zienswijzennota' is nieuw toegevoegd.
- Bijlage 20 'Staat van wijzigingen' is nieuw toegevoegd

Wijzigingen in de verbeelding

- De toren is 40 cm naar het noordoosten verschoven
- De dubbelbestemming voor de hoogspanningsleiding is toegevoegd
- De legenda is aangepast naar vaststelling