



Leiden

Nota van Wijzigingen

Bestemmingsplan

Lammenschansweg-Omega-locatie



januari 2022

**NOTA VAN WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN 'LAMMENSCHANSWEG – OMEGA-LOCATIE'**

Januari 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Ambtelijke wijzigingen
3. Staat van wijzigingen

1. Inleiding

Op 9 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Omega-locatie' (NL.IMRO.0546.BP00180-0201) voor zienswijzen vrij te geven. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een appartementencomplex van 114 appartementen en commerciële ruimtes (maximaal 635 m²) op de begane grond te realiseren. Verder wordt een parkeergarage gemaakt en wordt de huidige ontsluiting binnen en rondom het plangebied aangepast. Daarnaast heeft het bestemmingsplan een uit te werken bestemming om te zijner tijd in het zuidelijk deel maximaal 161 woningen en maximaal 600 m² commerciële ruimte te realiseren.

De ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Omega-locatie' liep van 19 november tot en met 31 december 2021. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

Wel gaf het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Omega-locatie' aanleiding tot enkele ambthalfwijzigingen. In deze Nota van Wijzigingen zijn de ambtelijke wijzigingen die zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Omega-locatie' omschreven. In hoofdstuk 2 is uiteengezet wat de aanleiding is van de wijziging en waar het betrekking op heeft. In hoofdstuk 3 zijn de tekstuele wijzigingen en de wijzigingen op de verbeelding in een Staat van Wijzigingen opgenomen.

2. Ambtelijke wijzigingen

Inrichting openbaar gebied

Ter verduidelijking van de herinrichting van de openbare ruimte rondom de te realiseren appartementencomplexen is in paragraaf 2.3. hiervoor een kopje 'Herinrichting openbare ruimte' toegevoegd aan de toelichting.

Beleidskader Omgevingsvisie

Inmiddels is een nieuwe versie van de Omgevingsvisie vastgesteld (d.d. 09-11-2021). In het gemeentelijk beleidskader (paragraaf 3.3.1. van de toelichting van het bestemmingsplan Lammenschansweg – Omega-locatie) is de tekst over de Leidse Omgevingsvisie 2040 (1.1.) geactualiseerd.

Verkeersonderzoek tijdelijke situatie

In het ontwerpbestemmingsplan was aangekondigd dat er een verkeersonderzoek zou worden uitgevoerd naar de afwikkeling van het verkeer op het kruispunt van de Lammenschansweg met de Omegaweg, in de tijdelijke situatie totdat dit kruispunt is gereconstrueerd tot verkeerslichtenkruispunt. Dit onderzoek is een aanvullend onderzoek op verzoek van de gemeente Leiden, ingegeven door de huidige (veiligheids)problemen van dit kruispunt. Het betreft een eerste verkenning waar wordt ingegaan op het mogelijk extra verkeer als gevolg van dit plan (zowel noordelijk als zuidelijk deel) en in relatie tot naburige bouwontwikkelingen. Dit om gezamenlijk te bepalen op welke wijzen (en eventueel met behulp van welke maatregelen/ingrepen) het verkeer tijdelijk veilig afgewikkeld kan worden. Dit onderzoek naar de tijdelijke verkeerssituatie is als bijlage bij de toelichting gevoegd en samengevat in paragraaf 4.8.2.1.

Ondergeschikte bouwonderdelen

In de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van de uit te werken woonbestemming (art. 6.2.2 onder c) is aangegeven dat dit inclusief ondergeschikte bouwonderdelen is. In de wijze van meten (artikel 2) is echter aangegeven dat de bouwhoogte (art. 2.1) exclusief ondergeschikte bouwonderdelen is. In art 2.9 is specifiek een maximale maatvoering van deze ondergeschikte bouwonderdelen opgenomen. Dit is dus tegenstrijdig met artikel 6.2.2. Of in ieder geval niet duidelijk. Om een eenduidige regel te hebben is aangesloten bij de systematiek van de woonbestemming in het plan. Dit betekent dat de bepaling dat de maximale bouwhoogte binnen de uit te werken woonbestemming 'inclusief ondergeschikte bouwonderdelen' is wordt geschrapt.

Leidse Stoep

De uit te werken woonbestemming ter hoogte van de Centrale As en het zuidelijke (tussen)straatje wordt met 1,5 meter vergroot, zonder bouwvlak. Met deze vergroting wordt het mogelijk een zogenaamde Leidse Stoep als officiële buitenruimte bij de woningen op te begane grond te realiseren. Eerder was deze Leidse Stoep nog beoogd in de verkeersbestemming. Een Leidse stoep is een strook van 1,5 meter langs de gevels die privé kan worden gebruikt om

bijvoorbeeld een bankje of bloempot neer te zetten en daarmee een overgang van straat naar bebouwing aan te geven. Deze strook moet een open karakter behouden. Hiervoor wordt een specifieke aanduiding (op verbeelding) en regel (artikel 6.2.3 onder d) opgenomen in het bestemmingsplan waarmee geen bouwwerken op maaiveld zijn toegestaan door deze gronden niet te beschouwen als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

Begrenzing bestemming Wonen en Wonen-uit te werken

De begrenzing van de bestemming 'Wonen' en 'Wonen – uit te werken' is niet conform de daadwerkelijke bouwgrenzen van de twee complexen die worden gerealiseerd. Dit betekent dat de bestemming 'Wonen – uit te werken' iets wordt uitgebreid ten kosten van de woonbestemming zodat deze 1:1 gelijk is aan het te realiseren gebouw. Het betreft in werkelijkheid een strook van 0,57 bij 18,8 meter.

3. Staat van wijzigingen

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg - Omega-locatie' zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De inhoudelijke wijziging in het bestemmingsplan is opgesomd in onderstaand overzicht.

Toelichting

| | |
|---|---|
| 1 | <p>In paragraaf 2.3. is een kopje 'Herinrichting openbare ruimte' toegevoegd. De tekst (met bijbehorende afbeelding) luidt als volgt:</p> <p><i>Herinrichting openbare ruimte</i></p> <p>De herontwikkelingen in de Lammenschansstrip maken de herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Het bestemmingsplan Lammenschansweg – Omega-locatie is verbonden met dit integrale ontwerp voor de openbare ruimte van de Lammenschansstrip. In het plangebied van dit bestemmingsplan zal aan de noordzijde een nieuw kruispunt, voor de verkeersafwikkeling van de Lammenschansdriehoek, worden verwezenlijkt welke aansluit op de reconstructie van de Lammenschansweg. In het plangebied van dit bestemmingsplan zal aan de zuidzijde, het 'tussenstraatje', een groen verblijfsgebied worden gemaakt dat niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Langs de gevels wordt gedacht aan het realiseren van zogenaamde 'Leidse stoepen' voor de woningen. Dit is een strook van 1,5 meter langs de gevels die privé kan worden gebruikt om bijvoorbeeld een bankje of bloempot neer te zetten en daarmee een overgang van straat naar bebouwing aan te geven. Voor de Lammenschansstrip, waar onderhavig plangebied binnen valt, wordt momenteel het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte nader uitgewerkt. In deze openbare ruimte staat het verbinden van groenstructuren, vergroten van toegankelijk groen, compensatie van bomen en open waterstructuur in een klimaatadaptieve en duurzame leefomgeving centraal, zoals ook verwoord in de Ontwikkelstrategie. Dit sluit aan bij de vergroeningsambitie van de gemeente Leiden.</p>  <p><i>Impressie ontwerp openbare ruimte (bron: gemeente Leiden)</i></p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| 2 | <p>In paragraaf 3.3.1. is de tekst als volgt aangepast:</p> <p><u>Omgevingsvisie 1.1-versie</u> Op 9 november 2021 heeft de gemeenteraad de 1.1-versie van de Omgevingsvisie Leiden 2040 vastgesteld (RV 21.0078). De Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1-versie is een verdere uitwerking ten opzichte van de 1.0-versie uit 2019. In deze Omgevingsvisie Leiden 2040 worden de ambities en doelstellingen voor de lange termijn (2040) vastgelegd. De omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de stad. Het bevat geen blauwdruk voor de ontwikkeling van de stad, maar beschrijft wel de waarden die we belangrijk vinden in de ontwikkeling van de stad, eigenschappen die we koesteren en nieuwe ontwikkelingen die ruimte vergen.</p> <p>In de Omgevingsvisie zijn de stadskeuzes voor de hele stad beschreven. Deze vormen samen de bouwstenen van de visie op Leiden 2040. De uitwerking is opgedeeld in vier thema's:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Groen-blauw raamwerk 2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat 3. Duurzame mobiliteit 4. Bodem als fundament <p>Binnen deze thema's zijn Leidse keuzes gemaakt. Deze keuzes geven per thema het toekomstbeeld aan waar we op stadsniveau naartoe willen werken. De uitwerking van de stadskeuzes kunnen verschillen per gebied, zowel in de combinatie van als in de prioritering tussen de stadskeuzes. Aan de hand van drie type leefmilieus worden de stadskeuzes aangevuld met aandachtspunten per leefmilieu.</p> <p><u>Onderzoekresultaten</u> De Lammenschansdriehoek wordt meermaals genoemd in de Omgevingsvisie Leiden 2040. Het gebied is namelijk één van de zes potentiegebieden in Leiden waar de verstedelijkingsopgave gerealiseerd kan worden en waar leefbaarheid kan worden verbeterd. Leiden streeft onder andere in de Lammenschansdriehoek naar een dynamisch leefmilieu met woningen, werklocaties en andere voorzieningen in hoge dichtheden. De Lammenschansdriehoek in zijn geheel, maar ook het plangebied zelf, is hiervan een voorbeeld. Er wordt in een hoge dichtheid, met de toevoeging van groen (binnentuin) ontwikkeld. Dat past in een groene strategie voor de directe leefomgeving, voor de stad en voor de Randstad. Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het gestelde in de Omgevingsvisie Leiden 2040.</p> |
| 3 | <p>In paragraaf 4.8.2.1. is de volgende samenvatting van het tijdelijke verkeersonderzoek toegevoegd.</p> <p>Totdat de nieuwe inrichting van de Lammenschansweg met aangepaste kruispunt Lammenschansweg-Tomatenstraat-Omegaweg gerealiseerd is, zal er sprake zijn van een tijdelijke situatie waarbij het beoogde plan ontsloten zal worden door de bestaande wegenstructuur. Deze tijdelijke verkeerssituatie is onderzocht (zie bijlage). De resultaten van het onderzoek geven aan dat het plan van invloed is op de verkeersintensiteit. In de huidige situatie is het kruispunt echter ook al een verkeersveiligheidsknelpunt. Elke extra verkeersbeweging over dit kruispunt betekent een verzwaring van dit knelpunt. Hierin heeft de gemeente een verantwoordelijke rol. In overleg met de verkeerskundige van de gemeente is gezocht naar een wenselijk alternatief van het verkeer van de Omega- en Kempeneerslocatie voor de tijdelijke situatie tot het kruispunt is gereconstrueerd. Hierbij wordt bij voorkeur gekeken naar routes die niet via dit kruispunt lopen, zoals via de Kanaalweg. Onverlet laat dat de definitieve situatie, te weten de reconstructie van het kruispunt Omegaweg met de Lammenschansweg, maatgevend is en prioriteit verdient.</p> |

Regels

| | |
|---|---|
| 1 | <p>Artikel 6.2.2. is als volgt gewijzigd:</p> <p>6.2.2 Bouwen in het bouwvlak</p> <p>Voor het bouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;b. gebouwen binnen het bouwvlak voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of aan een vastgestelde hogere maximum geluidwaarde in de zin van de Wet geluidhinder;c. de bouwhoogte van gebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven. |
| 2 | <p>Artikel 6.2.3. is als volgt gewijzigd:</p> <p>6.2.3 Bouwen buiten het bouwvlak</p> <p>Voor het bouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none">a. op de gronden buiten het bouwvlak mogen geen gebouwen worden gebouwd;b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m;c. voor het bouwen van balkons, luifels en overstekende bouwdelen behorende bij hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden in afwijking van het bepaalde onder b de volgende bepalingen:<ul style="list-style-type: none">1. de diepte van een balkon, luifel of overstekend bouwdeel mag niet meer bedragen dan 2,5 m vanaf de feitelijke aangrenzende buitengevel;2. de bouwhoogte van een balustrade op een balkon mag niet meer bedragen dan 1,70 m vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon, met dien verstande dat een hogere bouwhoogte is toegestaan indien dit noodzakelijk is in verband met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.d. In afwijking van het bepaalde onder a. en b., zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' geen bouwwerken op maaiveld toegestaan. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan. |

Verbeelding

| | |
|---|---|
| 1 | <p>De verbeelding is ten behoeve van de Leidse Stoep ter plaatse van de bestemming 'Wonen - uit te werken' als volgt gewijzigd:</p> <p><i>Fragment verbeelding ontwerpbestemmingsplan</i> <i>Fragment verbeelding vast te stellen bestemmingsplan</i></p> |
| 2 | <p>De verbeelding is ter plaatse van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' en 'Wonen – uit te werken' als volgt gewijzigd:</p> <p><i>Fragment verbeelding ontwerpbestemmingsplan</i> <i>Fragment verbeelding vast te stellen bestemmingsplan</i></p> |