

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 23.0007

B en W-besluit d.d.: 24-01-2023

B en W-besluit nr.: 23.0038

Z25CB9739BD

Naam programma:

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls'

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 initieert de gemeente Leiden hier niet maar treedt vooral faciliterend op.

De plannen van ontwikkelaar Ten Brinke LuBbro Ontwikkeling B.V. voor de locaties Zirro (Lammenschansweg 138) en Schouls (Kanaalweg 171) zijn vertaald in een ontwerpbestemmingsplan. Dit plan lag vanaf eind september tot begin november dit jaar voor zienswijzen ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is wat het college betreft gereed om door uw raad vastgesteld te worden.

Doel:

Het doel is te komen tot een vastgesteld juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de planinitiatieven Zirro en Schouls. Zirro en Schouls voorzien in de realisatie van maximaal 780 woningen, waarvan minimaal 30% sociaal en 20% middeldure huur, en commerciële en maatschappelijke functies op de begane grond. Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld kunnen omgevingsvergunningen worden verleend om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Kader:

Besluitvorming college

- Lammenschansstrip - Anterieure Overeenkomsten Zinc, Ten Brinke, Kempeneers (B&W-nr. 21.0186, d.d. 06-04-2021)

Besluitvorming raad

- Vaststelling Update Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek (RV 19.0040, d.d. 23 mei 2019)
- Vaststelling Ruimtelijke strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 (RV 20.0080, d.d. 8 oktober 2020)
- Vaststelling Voorbereidingsbesluit Lammenschansstrip (RV 20.0092, d.d. 8 oktober 2020)
- Start projecten Vlietzone-Midden, Sportpark de Mors, Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein (RV 21.0061, 16 september 2021)
- Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1.-versie (RV 21.0078, dd 9 november 2021)

Besluitvorming Omgevingsdienst West-Holland (mandaat)

- Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (kenmerk D2022-041325, d.d. 24 augustus 2022).

Relevante wet- en regelgeving

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

- Wet geluidhinder
- Algemene wet bestuursrecht
- Crisis- en Herstelwet.

Overwegingen:

Voorgeschiedenis

De aankoop van het Schousterrein door Ten Brinke maakt meerdere ontwikkelingen in de Lammenschansdriehoek mogelijk door het vervallen van belemmerende en blokkerende milieucirkels vanuit de bedrijfsbestemming. Hierna zijn een viertal Anterieure Overeenkomsten gesloten (B&W-nr. 21.0186) voor de projecten HOF36, Kappa, Zirro en Schouls. HOF36 en Kappa volgen hun eigen planologische procedures en de bouw van HOF36 is zelfs al gestart.

Aan de noordzijde grenst het plangebied van het bestemmingsplan Lammenschansweg – Zirro en Schouls aan een woonwinkel (voormalige Leen Bakker). Aan de zuidzijde ligt de Kanaalweg. Aan de oostzijde ligt het Dunea terrein met bedrijvigheid van het drinkwaterdistributiebedrijf en 5 voormalige bedrijfswoningen. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Lammenschansweg en het bouwperceel van het nieuw te bouwen wooncomplex HOF36.

De locatie met de voormalige bedrijfswoningen is in de Ontwikkelstrategie ook aangewezen als ontwikkellocatie. Ten Brinke is in een vergevorderd stadium om ook deze locatie te ontwikkelen als derde appartementencomplex binnen het project. Dit deelproject met werktitel genaamd 'Parkzicht' gaat uit van 40 tot 60 appartementen. Het heeft een ruimtelijke en programmatische samenhang met de projecten Zirro en Schouls maar heeft een separate ruimtelijke procedure. Daarom is deze ontwikkeling nog niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voor Zirro en Schouls maakt maximaal 780 woningen met minimaal 30% sociaal en 20% middeldure huur en met commerciële en maatschappelijke ruimte op de begane grond mogelijk. In de plannen, die nu op basis van het bestemmingsplan worden voorbereid, krijgt de begane grond van Zirro buurtgebonden zorgfuncties als huisartsen, fysiotherapie en apotheek. De commerciële ruimte in Schouls krijgt in de punt van het gebouw een dubbele hoogte van de onderste bouwlaag om buurtgebonden daghoreca mogelijk te maken.

In beide gebouwen komt een inpandige parkeergarage. Bij Zirro in één laag op de begane grond en bij Schouls kan de garage in twee lagen uitgevoerd worden, één verdiept onder maaiveld en één op de begane grond. Boven de parkeergarages komen gemeenschappelijke binnentuinen. De huidige ontsluiting binnen en rondom het plangebied wordt heringericht en ontstaat er een nieuwe openbare ruimte. Het wordt een leefbare, klimaatadaptieve inrichting met veel aandacht voor groen, water en ontmoeting.

Dit bestemmingsplan past binnen het richtinggevende kader van de "Update Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek" (RV 19.0040 d.d. 23 mei 2019). Voor de volledigheid wordt daarbij opgemerkt dat op enkele punten in verband met voortschrijdende inzichten in de geest van de strategie is gehandeld. Zo is er voor de Zirro-locatie gekozen om aan de binnenzijde een bouwhoogte van 22,5 meter aan te houden en 26 meter aan de zijde van de Lammenschansweg. Deze hoogtes zijn iets hoger dan in de Ontwikkelstrategie opgenomen vanwege stedenbouwkundige optimalisatie. Met deze hoogtes wordt nu aangesloten bij het aantal bouwlagen van de naastgelegen nieuwbouwblokken van de projecten Omega/Kappa en HOF36.

Omdat de bouwenvolpe van de Schouls-locatie een punt heeft en relatief smal is, zorgen de kaders van de Ontwikkelstrategie er voor dat er een slecht bezond binnengebied ontstaat. Daardoor krijgt een deel van de woningen in de plattegrond een incurante maatvoering. Door aan de westzijde de bebouwing te verlagen kan toch voldoende daglicht c.q. zon in het

binnenterrein komen. Deze verlaging wordt gecompenseerd door het bouwdeel aan de Kanaalweg een hoogte van 30,5 meter toe te staan in plaats van de in de Ontwikkelstrategie opgenomen 20 meter. Dit is een reeds bekende hoogte vanuit andere gebouwen binnen de Lammenschansdriehoek en het sluit goed aan bij de hoek van het project HOF36. Ook blijkt uit zichtlijnen en schaduwwerking dat dit nauwelijks nadelige gevolgen heeft voor de omgeving.

Het voornemen van het college om op dit punt af te wijken van de Ontwikkelstrategie is al aangekondigd aan uw raad in het Voorbereidingsbesluit (RB 20.0092).

Bestemmingsplan Lammenschansweg – Zirro en Schouls

Juridisch-planologische hoofdpunten

Het bestemmingsplan heeft vijf hoofdbestemmingen, te weten 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Verkeer' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen'. Binnen de twee woonbestemmingen zijn specifieke regelingen opgenomen voor de commerciële en maatschappelijke functies en het (ondergronds) parkeren. Binnen deze bestemmingen zijn verder meerdere specifieke gebruiksregels opgenomen voor onder andere het realiseren van een minimum percentage aan groen in de daktuin, zoals ook bij HOF36 na behandeling in de raad is toegevoegd. In de algemene regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor parkeren. De openbare ruimte heeft een verkeersbestemming. Daarnaast is het meest structurele groen in de Alfabetweg bestemd als 'Groen'. Hierbinnen is, na afstemming met het Hoogheemraadschap van Rijnland, aangegeven dat er minimaal 475 m² aan oppervlaktewater moet worden gerealiseerd vanwege watercompensatie voor de Lammenschansdriehoek als geheel.

Woonvisie

Volgens de woonvisie moet bij de uitwerking van het plan minimaal 30% van het aantal woningen sociale huurwoningen zijn. Deze verplichting, en het realiseren van minimaal 20% middeldure huurwoningen, is vastgelegd en geborgd in de anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar Ten Brinke en de gemeente Leiden (B&W-nr. 21.0186, d.d. 06-04-2021). De verplichting is niet opgenomen in dit bestemmingsplan omdat daarmee automatisch ook de gemeentelijke doelgroepenverordening van toepassing wordt verklaard. Terwijl in de anterieure overeenkomst de doelgroepenverordening uitdrukkelijk is uitgesloten. De doelgroepenverordening zou namelijk met terugwerkende kracht zwaardere eisen stellen aan indexering van de middeldure huurwoningen. Daarom is er voor gekozen in de anterieure overeenkomst hierover duidelijke afspraken te maken. Deze sluiten aan bij de eisen die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt aan 'betaalbare woningen' in het kader van de verstrekte Woningbouwimpulssubsidie.

Inmiddels is met Ten Brinke de afspraak gemaakt om het aandeel sociale en middeldure huurwoningen uit het derde project Parkzicht ook in te passen in Zirro en Schouls. Het totaal van de drie projecten samen bevat de overeengekomen minima van respectievelijk 30% en 20%. Hierdoor is het mogelijk om Parkzicht volledig in de koop aan te bieden in plaats van huur. De afspraken over percentages sociaal en middeldure huur waren al gemaakt voor de vaststelling van het nieuwe beleidsakkoord gemeente Leiden 2022-2026, vandaar dat niet de hogere percentages van 35% en 35% zijn gehanteerd.

Mobiliteit

Het huidige kruispunt Lammenschansweg-Tomatenstraat is niet geschikt genoeg gebleken, rekening houdend met de ontwikkeling aan de Ananasweg en de ontwikkelingen in de Lammenschansdriehoek, om de toekomstige doorstroming te kunnen faciliteren. Herinrichting van de kruispunten Lammenschansweg-Tomatenstraat-Omegaweg is dus noodzakelijk. Daarom

is vanuit het programma Bereikbaarheid een project voor de herinrichting van de Lammenschansweg gestart. Totdat de nieuwe inrichting van de Lammenschansweg gerealiseerd is, zal er sprake zijn van een tijdelijke situatie waarbij het beoogde plan ontsloten zal worden door de bestaande wegenstructuur, waarbij de verkeersveiligheid niet verslechtert ten opzichte van de huidige situatie. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden die momenteel nader worden onderzocht.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor parkeren dat moet worden voldaan aan de 'Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020'. Voor dit bestemmingsplan is dit op hoofdlijnen getoetst. Om bij vergunningverlening te kunnen voldoen aan de parkeernormen kan gebruik worden gemaakt van de afwijkmogelijkheid die in het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen (artikel 11. lid 1c).

Duurzaamheid

De gebouwen moeten voldoen aan de BENG-eisen van het bouwbesluit. Juridisch gezien kan de gemeente niet meer eisen dan het bouwbesluit. Maar de ambities voor de Lammenschansdriehoek liggen hoger. De initiatiefnemer past daarom zo veel mogelijk duurzame maatregelen en circulaire materialen toe in de ontwikkeling. Samenvattend betreft dit:

- het plan voorziet in een collectieve Warmte Koude Opslag (WKO) systeem met gezamenlijke bronnen waarbij grondwater gebruikt wordt als medium om thermische energie op te slaan en uit te wisselen om het gebouw te verwarmen en te koelen. Door een collectief systeem voor drie gebouwen (Ziggo/Schouls/Parkzicht) te ontwikkelen kan de bodem capaciteit optimaal benut worden. De bronposities van dit collectief systeem worden aangelegd in het derde watervoerend pakket zodat geen interferentie zal optreden met de bronposities van de naastgelegen projecten HOF36 en Omega-Kappa die in het tweede watervoerend pakket zullen worden aangebracht;
- de gevels, begane grondvloer en de daken gaan uit van hogere isolatie-waarden;
- onder de daktuin worden retentiekratten voorzien die het overtollige water bufferen/opslaan voor drogere perioden, om zo het groen te voorzien van water, maar ook de riolering te ontlasten en meer gespreid aan te kunnen bieden bij hevige neerslag;
- de buitenruimten van het binnengebied krijgen plantenbakken met inheemse planten;
- aan de gevels aan de buitenzijde van de bouwblokken Zirro en Schouls wordt veel groen aangebracht. Op de eerste bouwlagen en op sommige plekken zelfs tot de vierde bouwlaag, en naar binnengaand tot in de openbaar toegankelijke binnentuin(en) van Zirro en Schouls. Tevens groen op de daklagen waar bewoners van hogere lagen een zichtrelatie mee hebben. Het beheer van het groen wordt door de ontwikkelaar tijdens de exploitatieperiode gelegd bij een professionele partij met expertise met groene gevels. Het groen hoeft niet onderhouden te worden door bewoners zelf;
- in de gebouwen van Zirro en Schouls (en waarschijnlijk ook in Parkzicht) wordt ingezet op het gebruik van Thermische Energie uit drinkwater (TED) van Dunea. In 2020 is Dunea Warmte & Koude BV opgericht, zij heeft als 100% dochteronderneming van Dunea N.V. de doelstelling om de thermische energie in het drinkwater op een duurzame, veilige en maatschappelijk verantwoorde wijze in te zetten. Deze thermische energie wordt voor Zirro, Schouls (en Parkzicht) in aanvulling toegepast op het te bouwen WKO systeem voor de warmte en koeltevraag van de gebouwen. Ontwikkelaar Ten Brinke verkeert in een vergevorderd stadium om te komen tot een contract met Dunea Warmte & Koude BV.

Hiermee wordt aangesloten op de duurzaamheidsuitgangspunten van de gemeente Leiden in het algemeen en de ambities voor de Lammenschansdriehoek in het bijzonder.

Natuurinclusief bouwen

Daarnaast is er in de ontwikkeling aandacht voor natuurinclusief bouwen. Uit de voor deze omgeving uitgevoerde ecologische quickscans blijkt dat rondom het plangebied kansen zijn op het aanwezig zijn van verschillende soorten vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. In de ontwikkeling van de Zirro- en Schouls-locatie zal daarom aandacht besteed worden aan het maken van een geschikte leefomgeving voor deze soorten.

In dit plan wordt ook getracht een waardevolle toevoeging te creëren voor de natuur en biodiversiteit door maatregelen toe te passen die andere soorten aantrekken. Insect en bij aantrekkende beplanting creëert meer voedsel voor insectenetende vogels. Goed beheer voorkomt monocultuur in beplanting, daarom wordt het beheer van de gevelbeplanting niet door bewoners maar een professioneel bedrijf verzorgd. Nachtdiervriendelijke verlichting op de gebouwen en in de openbare ruimte biedt ook 's nachts de ruimte voor diersoorten. Daarbij wordt ook nagedacht over het aantrekkelijk maken van het gebied voor soorten die tot een paar jaar geleden nog voorkwamen in dit gebied.

In de toelichting van het bestemmingsplan en in dit raadsvoorstel worden concrete voorbeelden genoemd welke maatregelen van natuurinclusief bouwen worden voorgesteld. Straks bij de fase van de omgevingsvergunning zal gedetailleerder en explicieter aandacht worden gegeven aan natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem zal daarbij zoveel mogelijk worden gehanteerd.

Omdat het puntensysteem echter nog geen verplichtend karakter heeft is het aan de ontwikkelaar om invulling te geven aan het systeem.

Besluitvorming inzake milieueffectrapportage

Op basis van art 7.19, lid 1 Wet milieubeheer dient, voorafgaand aan de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan een (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit te worden genomen. Dit besluit is in mandaat genomen door de Omgevingsdienst West-Holland (kenmerk D2022-041325, d.d. 24 augustus 2022).

Geluid

Omdat er plaatselijk geluidsbelastingen optreden hoger dan 53 dB zijn akoestische compensatiemaatregelen vereist in het gebouwontwerp. Door het vaststellen van hogere waarden door de Omgevingsdienst met de daarin vereiste compenserende maatregelen en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid in het bestemmingsplan wordt een aanvaardbaar woon-en leefklimaat geborgd.

Bomen

In het plangebied staan in de huidige situatie bomen. Hiervoor is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De overgrote meerderheid van de bomen bevindt zich ter plaatse van de beoogde bebouwing dan wel op locaties waar het behoud helaas niet mogelijk is. Dit komt tevens door de klimaatadaptieve eis vanuit het waterschap om de grondwaterstand in delen van de Lammenschansdriehoek te verhogen van het huidige, lage polderpeil naar het hogere boezempeil zoals dat voor het overgrote deel van Leiden geldt. Niet alle bomen kunnen een dergelijke peilstijging overleven. Voor deze bomen zal een kapvergunning moeten worden verleend, de procedure hiervoor loopt. De te kappen bomen worden conform de gemeentelijke bomenverordening gecompenseerd in de openbare ruimte van de Lammenschansstrip. De bomen die verplaatsbaar zijn, worden herplant in het gebied. De bomen van de locatie Schouls en rond de particuliere woningen ten zuiden van Dunea worden gecompenseerd in het nog aan te leggen Dunea-park.

In totaal worden 30 bomen gekapt. En mogelijk 3 herplant. En er worden circa 34 bomen geplant ter compensatie. Hiervoor is een groot maatschappelijk belang, namelijk het mogelijk maken van

woningbouw en het verbeteren van de leefbaarheid en waterhuishouding rondom die nieuwe woningen. De Leidse beleidsregel omtrent de afwegingen voor aanwijzing en bescherming van bomen, geldend van 22-07-2021 t/m heden, gaat onder 'Bomen in ruimtelijke (her)ontwikkelingen' uit van planvorming voor nieuwe projecten, waarbij het ontwerp nog tot stand moet komen. In de Lammenschansdriehoek wordt al vanaf 2012 gewerkt met de door de raad vastgestelde Ontwikkelstrategie en het daarin opgenomen masterplan met bouwvlakken. Die bouwvlakken zijn bij actualisaties in 2016 en 2019 slechts in beperkte mate aangepast en vormen de basis van onze uitnodigingsplanologie. De bouwvlakken kunnen niet worden aangepast zonder de woningbouw onder druk te zetten. Daarom wordt gekozen voor kappen of verplanten en vervolgens ruimschoots compenseren in de nieuwe toekomstbestendige en klimaatadaptieve openbare ruimte.

Herinrichting openbare ruimte

De herontwikkelingen in de Lammenschansstrip maken de herinrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Gezien de hoge mate van verstedelijking (veel woningen) is het erg belangrijk dat de openbare ruimte een leefbare omgeving wordt. Een omgeving waar ontmoeting op natuurlijke wijze kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' is verbonden met dit integrale ontwerp voor de openbare ruimte van de Lammenschansstrip. Het bestemmingsplan maakt het bijvoorbeeld mogelijk dat de gemeenschappelijke, publiekstoegankelijke groene daktuin van Zirro bereikbaar wordt vanaf de nieuwe openbare ruimte.

De Alfabetweg is de nieuwe groene ader in het binnengebied van de Lammenschansstrip en vormt de verbinding tussen de Lammenschansweg en de Kanaalweg. De Alfabetweg heeft een maat (tussen de 23 en 30 meter breed) die een aantrekkelijke natuurlijke inrichting mogelijk maakt en ruimte biedt voor zichtbaar water en groene routes. Het water en het groen vergroten de leefbaarheid en mogelijkheden tot ontmoeting.

In het plangebied van dit bestemmingsplan wordt rondom de wooncomplexen, met uitzondering van de Alfabetweg, een groen verblijfsgebied gemaakt dat niet toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Langs de gevels komen zogeheten 'Leidse stoepen' ter hoogte van woningen. Dit is een strook van 1,5 meter privégrond langs de gevels die door bewoners of bedrijven kan worden gebruikt om bijvoorbeeld een bankje of bloempotten neer te zetten. Hiermee wordt een overgang van straat naar bebouwing aangegeven en ontmoeting gestimuleerd.

In de 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. De belangrijkste groenstructuur in de Alfabetweg, tussen de gebouwen Zirro en Schouls, is met een groenbestemming op de verbeelding aangeduid. Binnen deze bestemming is tevens bepaald dat er de noodzakelijke watercompensatie voor de Lammenschansstrip gerealiseerd moet worden.

Middels een wethoudersbrief is de commissie Stedelijke Ontwikkeling over de beoogde herinrichting geïnformeerd (d.d. 13 december 2021, kenmerk Z/15/223919).

Compensatie bedrijventerrein

De ontwikkeling van sommige binnenstedelijke ontwikkelgebieden, zoals de Lammenschansdriehoek, gaat ten koste van (planologische) ruimte voor bedrijven. Zo worden de zwaardere bedrijvencategorieën op de locatie van Zirro en Schouls wegbestemd om de woonbestemming mogelijk te maken. Om te kunnen blijven voorzien in voldoende ruimte voor bedrijven is in regionaal verband afgesproken bedrijfsruimte te compenseren wanneer een

binnenstedelijk bedrijventerrein geheel of gedeeltelijk wordt getransformeerd. In de 'Ruimtelijke strategie bedrijventerreinen 2020-2030' van Economie 071 staat aangegeven dat de totale compensatieopgave van de gehele Lammenschansdriehoek is becijferd op circa 3,5 hectare. Volgens de bedrijventerreinenstrategie kan in het gebied 'Vlietzone-Midden' circa 2,5 ha gecompenseerd worden. Dit is voldoende voor de projecten in het zuidelijk deel van de Lammenschansstrip, waaronder de locaties Zirro en Schouls.

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland staat dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin bedrijfsruimte wordt wegbestemd in het bestemmingsplan moet worden aangegeven op welke wijze compensatie van het verlies aan ruimte voor bedrijven plaatsvindt.

De provincie acht het aannemelijk dat compensatie geregeld is wanneer sprake is van een concreet en uitvoerbaar beleidsvoornemen, waar actief opvolging aan wordt gegeven. In de gemeenteraad van 16 september 2021 is besloten dat met het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden wordt gestart. Daarmee wordt in voldoende mate invulling gegeven aan het beleidsvoornemen tot compensatie van bedrijventerreinen en mogen de hogere bedrijfscategorieën worden wegbestemd.

Procedurele aspecten

Zienswijzenfase

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' heeft na publicatie voor een periode van 6 weken, 23 september tot en met 4 november 2022, ter inzage gelegen. Binnen deze periode was er gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Tegelijkertijd met de terinzagelegging van dit bestemmingsplan lag het uitwerkingsplan voor het naastgelegen bouwplan Kappa ter inzage. Op dit plan is wel een zienswijze ontvangen. In deze zienswijze wordt ook het stikstofonderzoek van Zirro en Schouls aangehaald. De zienswijze wordt behandeld in het kader van de vaststelling van het uitwerkingsplan Kappa.

Ambtelijke wijzigingen

In de fase tussen ontwerp en vaststelling is een tweetal ambtelijke wijzigingen wenselijk gebleken. Deze hebben betrekking op de actualisatie van het stikstofdepositieonderzoek en een regeling om aan de zuidwestzijde de gevellijn met 40 cm te vergroten binnen het eigen terrein van de ontwikkelaar. Met deze verruiming kan een courante bouwstramien worden toegepast. Korthedshalve wordt voor de onderbouwing en details verwezen naar hoofdstuk 3 van de Nota van Wijzigingen.

Context Omgevingswet/-visie

Omgevingswet

Alle geldende bestemmingsplannen, waaronder dit nog vast te stellen plan, worden onder de Omgevingswet opgenomen in het omgevingsplan. Dit is een tijdelijk Leids Omgevingsplan-van-rechtswege. De wet verplicht vervolgens de gemeente om in de daaropvolgende transitiefase (tot uiterlijk 31 december 2029) het tijdelijke Leids Omgevingsplan-van-rechtswege te transformeren tot één gebiedsdekkend Leids Omgevingsplan.

Omgevingsvisie

De Lammenschansdriehoek wordt meermaals genoemd in de Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1.-versie (RV 21.0078, d.d. 9 november 2021). Het gebied is namelijk één van de zes potentiegebieden in Leiden waar het overgrote deel de verstedelijkingsopgave gerealiseerd kan worden en waar de 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, en zeker ook het onderhavig plangebied zelf, is hiervan een voorbeeld. Er wordt in een hoge dichtheid, met de toevoeging van groen (binnentuin en in de openbare ruimte) 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.

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, in dit geval via een anterieure overeenkomst (B&W-nr. 21.0186, d.d. 06-04-2021). Afgesproken is dat de gemeente zelf de openbare ruimte tussen de verschillende bouwplannen aanlegt. Er zijn namelijk allemaal verschillende ontwikkelaars actief in het gebied en via deze beheersmaatregel is een uniforme uitstraling van de openbare ruimte verzekert. Met de verschillende ontwikkelaars is reeds een vaste bijdrage afgesproken in de anterieure overeenkomsten.

In het geval van de projecten Zirro en Schouls, en ook de andere projecten in de Lammenschansstrip, is naast de binnenplanse kosten ook sprake van bovenplanse kosten die toerekenbaar zijn aan het project. De toename van het aantal woningen in de Lammenschansdriehoek heeft een verkeersaantrekkende werking op de nu al drukke Lammenschansweg. Een bijdrage aan een deel van deze kosten is ook verzekerd via de gesloten anterieure overeenkomst.

Eventuele planschade als gevolg van de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' wordt afgewenteld op de initiatiefnemers, hiertoe is een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente Leiden en Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V..

Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen

Op basis van de recent vastgestelde Nota Kostenverhaal kunnen in anterieure overeenkomsten bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden overeengekomen tussen de gemeente en de grondeigenaren waarop een bouwplan wordt mogelijk gemaakt. Bij de bouwplannen in voorliggend bestemmingsplan is het in rekening brengen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde om de volgende redenen:

- met ontwikkelaar Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. is reeds voor besluitvorming over de Nota Kostenverhaal (RV 21.0031 dd. 13-07-2021) een Anterieure Overeenkomst gesloten (B&W-nr. 21.0186, dd. 06-04-2021). In deze Anterieure Overeenkomst was de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen nog niet als standaardbepaling opgenomen;
- er is sprake van zogeheten macroaftopping. Door die macro-aftopping kan het totaal van de kostenverhaalbijdragen van alle eigenaren samen niet hoger zijn dan de opbrengsten in het gebied. Dat beschermt de haalbaarheid van de bouwactiviteiten en betekent ook dat de gemeente zelf moet bijdragen aan de aanleg van de openbare ruimte. Dat doen we onder meer via de grondexploitatie Lammenschansdriehoek en de Woningbouwimpulssubsidie.

Woningbouwimpulssubsidie

In het geval van de projecten Zirro en Schouls, en ook de andere projecten in de Lammenschansstrip, is sprake van binnenplanse en bovenplanse kosten die toerekenbaar zijn aan het project, maar die niet uit het project bekostigd kunnen worden, omdat sprake is van

macro-aftopping. Bij de eerste tranche van de Woningbouwimpulssubsidie is voor drie onderdelen subsidie aangevraagd en verkregen:

1. Herinrichting Lammenschansweg
2. Transformatie Vlietzone midden tot bedrijventerrein
3. Bijdrage verhuiskosten Schouls

De bijdrage in de verhuiskosten van Schouls was nodig, omdat de residuele grondwaarde van de ontwikkeling een stuk lager lag dan de vraagprijs van het aannemingsbedrijf. Parallel aan de aanvraag van de subsidie is het ontwikkelaar Ten Brinke tóch gelukt om tot overeenstemming te komen met Schouls op basis van de onderhavige plannen. Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt zoals het u nu wordt aangeboden is de subsidie dus niet meer nodig voor de verhuizing van aannemingsbedrijf Schouls. Daarentegen zijn de kosten voor de openbare ruimte flink toegenomen door de recente prijsstijgingen en aanvullende eisen van onder meer het waterschap. Daarom wordt momenteel een verzoek tot wijziging van de beschikking voorbereid, in afstemming met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Doel is de Woningbouwimpulssubsidie voor de verhuizing van Schouls in te kunnen zetten voor de aanleg van de openbare ruimte in de Lammenschansstrip.

Inspraak/participatie:

Participatie

Er ligt een duidelijke Ontwikkelstrategie 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 8 september 2020 is de voorgenomen ontwikkeling via een participatiebijeenkomst besproken met de omgeving. De avond had een informeel karakter. De opgehaalde ideeën voor onder meer groene gevels zijn verwerkt bij de verdere uitwerking van de plannen.

Op 19 april 2022 is een informatiemarkt (met vrije inloop) georganiseerd waarbij alle ontwikkelaars in de Lammenschansstrip hun plannen hebben gepresenteerd. De plannen voor Zirro en Schouls zijn daar ook uiteengezet. Een verslag van de bewonersavond is te vinden op: [Lammenschansdriehoek - Gemeente Leiden](#) onder 'documenten'.

Evaluatie:

n.v.t.

Bijgevoegde informatie:

1. Nota van Wijzigingen (Staat van wijzigingen met ambtshalve wijzigingen) d.d. januari 2023;
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' (NL.IMRO.0546.BP00187-0301) – Toelichting, regels en bijlagen bij de regels d.d. januari 2023
3. Vast te stellen bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' – Verbeelding d.d. november 2022;
4. Vast te stellen bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' – Bijlagen bij toelichting (Bijlagenbundel) d.d. januari 2023;
5. Besluit hogere waarde d.d. 5 december (kenmerk D2022-130711).

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 23.0007 van 24 januari 2023), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. in te stemmen met de ambtelijke wijzingen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Lammenschansweg - Zirro en Schouls' zoals weergegeven in de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Lammenschansweg – Zirro en Schouls' en deze als bijlage toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls';
2. geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls', aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00187-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
4. de ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00187.dwg van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls' vast te stellen;
5. kennis te nemen van het besluit van de Omgevingsdienst West-Holland tot vaststelling van het besluit hogere waarden Wet geluidhinder en het ontwerpbesluit te vervangen door dit besluit in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Lammenschansweg – Zirro en Schouls'.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 6 april 2023,

de plaatsvervangend griffier,

mw. A.M. Slink

de voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink