

## RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0058

B en W-besluit d.d.: 25-5-2021

B en W-besluit nr.: 21.0276



### Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

### Onderwerp:

Kaderbesluit herontwikkeling Werninkterrein

### Aanleiding:

Het terrein van de voormalige betoncentrale Wernink is sinds het sluiten van deze fabriek al zo'n tien jaar - op wat tijdelijke opslag op een deel van het terrein na - niet in gebruik. Tegelijkertijd heeft Leiden een forse verstedelijkingsopgave en de ambitie om een groot aantal woningen toe te voegen. De unieke ligging van het Werninkterrein in de bocht van de Oude Rijn met de Korte Vliet maakt dit gebied interessant voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling en woningbouw. Het is dan ook de wens van de gemeente om het Werninkterrein te herontwikkelen tot een gemengd stedelijk woonmilieu. Ontwikkelaar en bouwbedrijf ABB heeft het terrein een aantal jaren geleden aangekocht voor herontwikkeling. Vanwege de geïsoleerde ligging van de locatie op een landtong ingeklemd tussen het spoor en de Rijn, is de opgave om dit gebied goed bereikbaar te maken en te verbinden met de stad complex en zijn hiervoor kostbare infrastructurele ingrepen noodzakelijk. Dit is ook de reden dat een herontwikkeling niet eerder van de grond is gekomen. De kosten die gemaakt moeten worden in het kader van de bereikbaarheid wegen niet op tegen de baten van een ontwikkeling – zeker niet indien er ook betaalbare woningen gebouwd worden en aangezien daar juist grote vraag naar is, is dit een gemeentelijke randvoorwaarde bij de ontwikkeling. Het keerpunt in deze impasse ontstond bij toekenning van de Woningbouwimpuls-subsidie van het ministerie van BZK voor het project Werninkterrein in september 2020. Hierdoor is het wel mogelijk om het Werninkterrein te herontwikkelen tot een nieuwe levendige stadswijk van Leiden met voor de helft betaalbare woningen. Hiermee ontstond ook meteen een tijdsdruk omdat een van de voorwaarden voor deze subsidie in de eerste tranche van de Woningbouwimpuls is dat er uiterlijk september 2023 een start bouw is van de eerste woningen. Het afgelopen jaar heeft de gemeente in overleg met diverse belanghebbenden en belangstellenden een gebiedsvisie opgesteld voor het Werninkterrein inclusief een uitgebreid onderzoek naar de verkeersontsluiting. Over zowel de gebiedsvisie als het verkeersonderzoek is een participatietraject gevoerd.

Hieronder de verschillende aanleidingen om voor het Werninkterrein een gebiedsvisie op te stellen:

- het projectgebied is in de Verstedelijkingsnotie aangewezen als zogenoemd Potentiegebied van Duurzame Verstedelijking;
- het projectgebied is in de Omgevingsvisie 2040 door de gemeenteraad aangewezen als één van de geprioriteerde locaties waar de woningbouwopgave van de gemeente Leiden moet worden gerealiseerd. In de Omgevingsvisie is bepaald dat voor deze locaties in de periode tot en met 2030 ontwikkelingen versneld dienen te worden uitgevoerd;
- met de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Mors heeft de gemeenteraad globaal de doelstellingen en randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling van het projectgebied;
- ontwikkelaar ABB heeft het projectgebied aangekocht met als doel herontwikkeling tot gemengd stedelijk woonmilieu;
- met toekenning van de Woningbouwimpuls-subsidie is op basis van alle ramingen herontwikkeling van het Werninkterrein inclusief de benodigde infrastructuur financieel haalbaar geworden;
- Er is behoefte aan een helder toetsingskader onder welke programmatische, stedenbouwkundige en verkeerskundige voorwaarden de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het Werninkterrein en welke eisen en wensen de gemeente hier voorts bij stelt.

**Doel:**

Doelstelling van de gebiedsontwikkeling Werninkterrein is om dit in onbruik geraakte voormalige bedrijventerrein te herontwikkelen tot een gemengde stedelijk woonmilieu met 600-700 woningen en voorzieningen waar wonen, werken en recreëren samenkomen.

**Doelstelling kaderbesluit**

1. Vaststelling van de programmatische, ruimtelijke, verkeerskundige en financiële kaders voor de gebiedsontwikkeling Werninkterrein;
2. Vaststelling van de samenwerkingsvorm met eigenaar en ontwikkelaar ABB;
3. Opdrachtverstrekking aan het college om de benodigde infrastructuur inclusief een tunnel onder het spoor verder uit te werken en een uitvoeringsbesluit voor te bereiden en aan de gemeenteraad voor te leggen.

**Kader:**

Diverse besluiten vormen het kader en zijn relevant voor de totstandkoming van de gebiedsontwikkeling:

- Omgevingsvisie Leiden 2040 (RB 19.0068)
- Verstedelijkingsnotitie (RB 18.0093)
- Ontwikkelperspectief De Mors (RV 20.0110)
- Regionale strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 (RB 20.0080)
- Woon-werkakkoord Werninkterrein 2021
- Woonvisie Leiden 2020-2030 (RB 19.0104)
- Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023 (RB 19.0104)
- Regionale Woonagenda 2017 (RB 17.0107)
- Horecavisie Leiden 2020 (RB 20-2024)

- Retailvisie Leidse regio 2025 (RB 16.0005)
- Kantorenstrategie Holland Rijnland 2019-2024
- Beleidskader Sport en Gezondheid 2019-2023 (RB 19.0093)
- Beleidskader Spelen en Bewegen Leiden 2018-2022 (RB 17.0081)
- De Leidse beweegsleutels, een beweegvriendelijke omgeving in Leiden (b&w 21.0122 16—03-2021)
- Uitvoeringsagenda Energietransitie Gebouwde omgeving 2020-2023 (RB 20.0032)
- Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland
- Uitvoeringprogramma Leiden biodivers en klimaatbestendig 2020-2023 (RB 20.0027)
- Verordening afvoer hemelwater en grondwater gemeente Leiden (RB 20.0074)
- Kadernota en handboek kwaliteit openbare ruimte (RB 11.0117/BW 12.0417)
- Mobiliteitsnota 2020-2030: Leiden Duurzaam Bereikbaar (RB 20.0030)
- Beleidsprogramma Fiets: Leiden Fietsstad (RB 20.0111)
- Parkeervisie Leiden Auto- en Fietsparkeren 2020-2030 (RB 20.0038)
- Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020
- Agenda Autoluwe Binnenstad 2021
- Ruimtelijke strategie bedrijventerreinen 2020-2030 Economie 071 (RV 20.0080)
- Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland

## **Overwegingen:**

### *Plangebied, studiegebied en huidige situatie*

Het Werninkterrein is een bijzondere binnenstedelijke locatie binnen fietsafstand van de binnenstad en de NS-stations in Leiden. In het verleden bevond zich op deze locatie de betoncentrale van de familie Wernink. Het projectgebied wordt begrensd door de spoorlijn naar Den Haag, het water van de Oude Rijn en het bedrijventerrein aan de Amphoraweg.

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling Werninkterrein bestaat voor het grootste deel uit het voormalige bedrijfsterrein Wernink, voor een klein deel uit de groene kop van het gebied nabij de spoorbrug en tenslotte een smalle strook langs het spoor die op dit moment de toegangsweg vormt voor onderhoud aan de spoorbrug. De eigendomssituatie is als volgt: ontwikkelaar ABB heeft het erfpachtrecht van de voormalige betoncentrale en het bedrijfsterrein van Wernink. Bloot eigenaar is de gemeente. De groene kop is vol eigendom van de gemeente. De strook langs het spoor is vol eigendom van Pro Rail. Het grootste deel van het plangebied heeft op dit moment een bedrijfsbestemming.

### *Studiegebied*

Een goede verkeersontsluiting en verbinding met de stad is een voorwaarde voor herontwikkeling van het Werninkterrein. Vanwege de geïsoleerde ligging is deze opgave niet alleen complex maar strekt het studiegebied zich ook uit tot buiten het plangebied. De verschillende varianten voor de verkeersontsluiting voor het Werninkterrein omvatten infrastructurele aanpassingen aan het wegennetwerk buiten het plangebied en hebben effecten op de verkeerssituatie daar ter plaatse en voor de bewoners en ondernemers in dit gebied. Keuzes die voor de gebiedsontwikkeling de ontwikkeling nodig zijn, zoals het realiseren van een goede gebiedsontsluiting, zullen effecten hebben op de omgeving. Omgekeerd kan de ontwikkeling van het Werninkterrein de Oude Rijn toegankelijk maken voor bewoners en ondernemers in de omgeving en zal de komst van nieuwe bewoners zorgen voor meer draagvlak voor voorzieningen in het Morskwartier. Het project wordt om deze reden ook bekeken in een bredere context, het

studiegebied Op onderstaande afbeelding is het plangebied en het studiegebied globaal aangegeven.



#### *Huidige situatie*

In de huidige situatie is het Werninkterrein al geruime tijd niet meer in gebruik als betoncentrale. Het staat sinds de sluiting van de fabriek voor het overgrote deel leeg. Er vindt tijdelijk opslag plaats in een deel van het oude fabrieksgebouw en op het terrein zelf. Aan de kade ligt tijdelijk een aantal duwbakken. Een deel van het terrein wordt soms gebruikt voor oefeningen van de brandweer. Op het terrein bevinden zich naast de voormalige betonfabriek met de kenmerkende silo's nog een leegstaand poortgebouw, dat is uitgebrand, en een bedrijfswoning, die bewoond wordt. Ook is de loswal nog aanwezig op de kade. Het terrein is vrijwel geheel verhard met betonplaten. Op de groene kop bevinden zich bomen en beplanting en een deel van een oude poldersloot. Op de strook langs het spoor bevindt zich een onverharde toegangsweg die sporadisch gebruikt wordt voor onderhoud aan de spoorbrug.

#### *Werking van de gebiedsvisie Werninkterrein*

De gebiedsvisie Werninkterrein benoemt alle wensen en eisen die de gemeente stelt aan de herontwikkeling van dit gebied tot een gemengd stedelijk woonmilieu en vormt het geheel aan voorwaarden dat de gemeente stelt om medewerking te verlenen aan deze gebiedsontwikkeling. De gebiedsvisie vormt, na vaststelling in de gemeenteraad, het kader waar alle vervolgpunten voor het Werninkterrein ambtelijk aan getoetst zullen worden voordat het College medewerking verleent aan deze gebiedsontwikkeling.



Voor het gehele plangebied wordt een bestemmingsplan opgesteld om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken. In die zin vormt dit de publiekrechtelijke medewerking aan de ontwikkeling. Niet alle ambities, eisen en wensen kunnen echter via de publiekrechtelijke weg van het bestemmingsplan worden afgedwongen en geborgd. Om dit te borgen, en ook omdat de uitvoering gefaseerd over meerdere jaren zal plaatsvinden, zal de gemeente per bouwphase privaatrechtelijke medewerking (de conversie van het erfpachtrecht) verlenen op basis van een concrete bouwaanvraag per deelgebied. Voorafgaand aan deze privaatrechtelijke medewerking toetst de gemeente ambtelijk bij elke bouwphase het deelplan aan de kaders van de gebiedsvisie en vigerend beleid. De benodigde conversie van erfpachtrecht bestaat uit het omzetten naar een andere functie dan de huidige bedrijfsbestemming en het omzetten naar eigendom. Aan deze conversie zijn financiële consequenties verbonden die residueel bepaald worden conform het gemeentelijk grondbeleid. In de financiële paragraaf worden deze financiële consequenties nader toegelicht.

### *Opbouw gebiedsvisie*

De gebiedsvisie is opgebouwd uit vijf kernwaarden voor de ontwikkeling. Aan het begin van het participatieproces is de open vraag gesteld wat mensen belangrijk vinden bij de ontwikkeling van het Werninkterrein. Een unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen is daaruit gedestilleerd als de algemene deler. De opgaven en ambities om te komen tot deze unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen zijn vertaald in de volgende vijf kernwaarden:

1. Industrieel karakter aan de Oude Rijn
2. Buurt voor iedereen
3. Levendige stadsbuurt
4. Duurzaam en gezond
5. Verbonden en autoluw

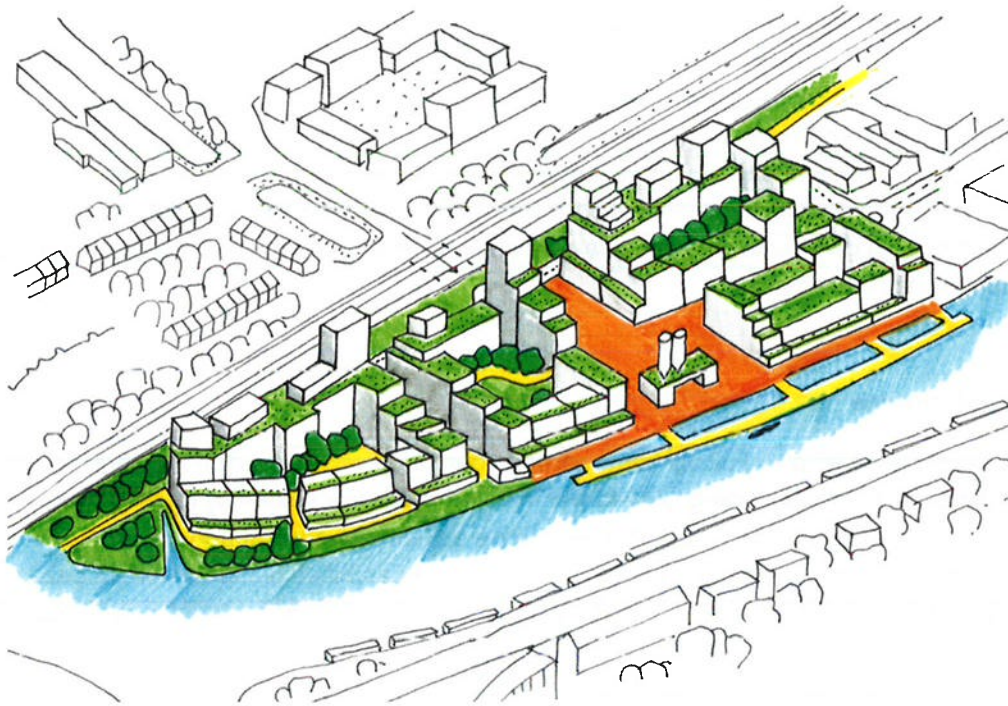
Elke kernwaarde is vervolgens in de gebiedsvisie beschreven, voorzien van referentiebeelden en uitgewerkt tot concrete eisen en wensen die de gemeente stelt aan de herontwikkeling.

Verder bestaat de gebiedsvisie uit een ruimtelijk raamwerk met stedenbouwkundig principes en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bebouwing en de openbare ruimte. Tenslotte bevat de gebiedsvisie een beeldkwaliteitsparagraaf met stedenbouwkundige en architectonische spelregels om het gewenste ambitie- en kwaliteitsniveau te borgen. Deze beeldkwaliteitsparagraaf dient na bestuurlijke vaststelling als welstandskader voor de bouw- en inrichtingsplannen op het Werninkterrein.

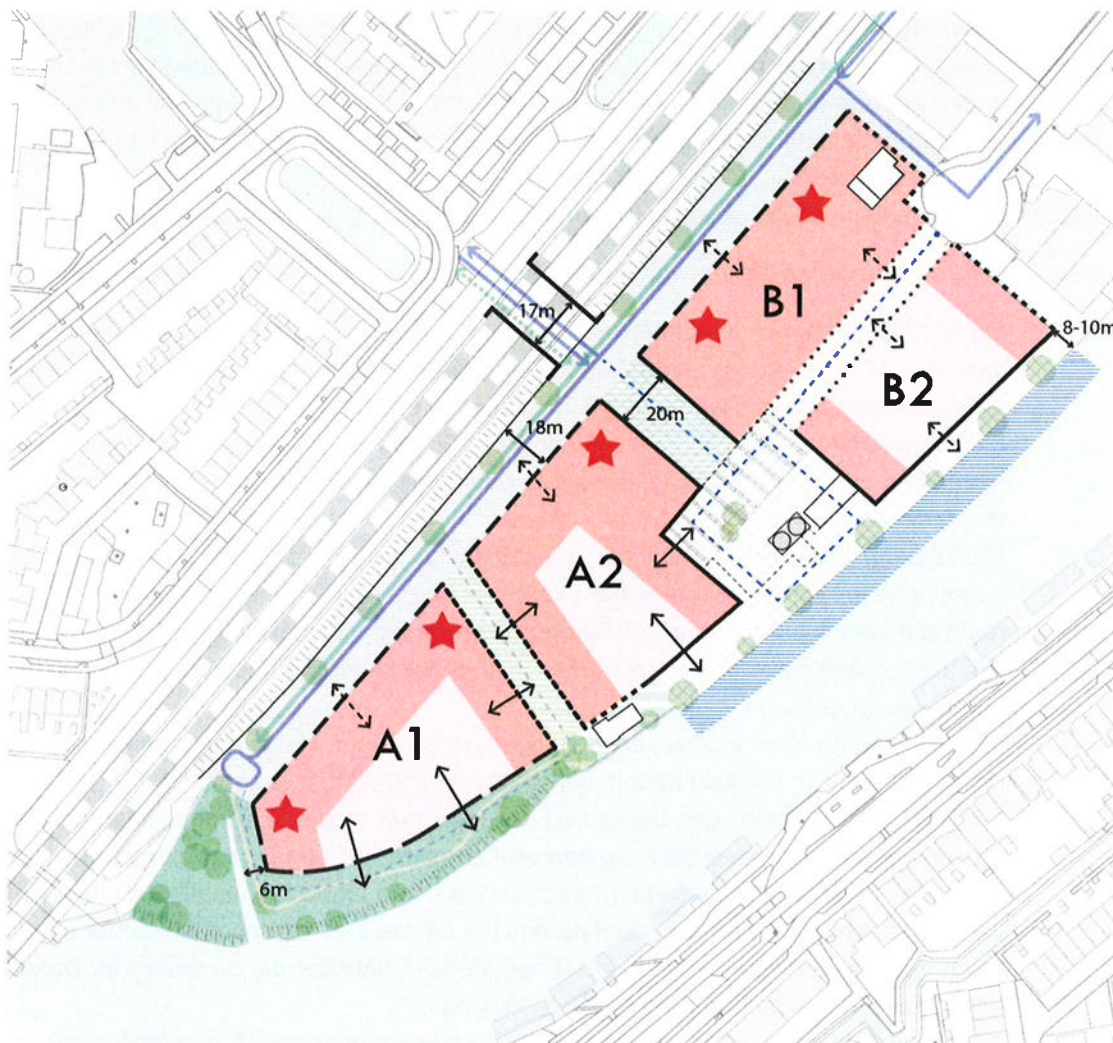
### **Ruimtelijk concept en kader**

Het ruimtelijk concept voor het Werninkterrein is Stadsbuurt als tribune aan de Rijn. In dit concept wordt het unieke karakter van de landtong op de plek van de Rijnbocht optimaal benut. Het gebied krijgt een terrasopbouw met lagere bebouwing aan de Rijn en hogere bebouwing aan de kant van het spoor. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het water vanuit zo veel mogelijk plekken beleefd kan worden, in de openbare ruimte, de gebouwen én de binnentuinen. Bovendien biedt deze opzet ook voordelen voor bezonning en de geluidsbelasting van het spoor. Verder wordt

zoveel mogelijk voorgebouwd op het bestaande industriële karakter van het gebied door hergebruik van gebouwen en materialen, programmering en architectuur.



In de gebiedsvisie zijn een stedenbouwkundig raamwerk en principes/spelregels opgenomen. Deze vormen samen het toetsingskader bij verdere planvorming en vervangen ook de welstandsnota voor dit gebied. Het stedenbouwkundig raamwerk laat zien dat het gebied wordt opgedeeld in vier bouwblokken. De blokken houden rekening met het zicht op de Oude Rijn, hergebruik van (delen van) bestaande gebouwen en openbare plekken aan het water. Ieder blok heeft een unieke doorsnede, zodat er zowel in beeld als programma veel variatie ontstaat. Dat wil zeggen dat de bouwblokken verschillen in massaopbouw, maatvoering, woningdifferentiatie, mate van menging met overig programma en architectuur hebben. In de blokken komen semi-openbare binnenterreinen die met aandacht voor groen en verblijf worden ingericht. Deze binnenhoven dienen openbaar toegankelijk te zijn, in ieder geval gedurende de dag. De openbare ruimte zoveel mogelijk autoluw, klimaatadaptief en biodivers ingericht.



### **Programmatisch kader**

De gemeente kiest voor de herontwikkeling van het Werninkterrein expliciet voor een gemengd stedelijke woonmilieu waar wonen, werken en recreëren samenkomen. 10% van het te realiseren metrage bebouwing zal bestaan uit andere functies dan wonen waaronder bedrijvigheid. In dit kader is een extern advies ingewonnen bij adviesbureau STIPO welk programma het beste invulling geeft aan de ambitie van gemengd stedelijk woonmilieu op deze locatie en welke voorzieningen hier wenselijk zijn. Dit advies zit als bijlage bij de gebiedsvisie.

### **Woningbouwprogramma**

90% van het bouwprogramma bestaat uit woningen. Stedenbouwkundig blijkt uit de gebiedsvisie dat er ruimte is voor zo'n 600 tot 700 woningen op het Werninkterrein. Deze bandbreedte komt voort uit een optimale mix van woningtypes, voldoende ruimte voor (semi)openbare ruimte en bouwmassa's die ook passend zijn in de omgeving. Het totaal te realiseren aantal woningen wordt gemaximaliseerd op 700.



Het gewenste woningbouwprogramma is een uitkomst van zowel de gemeentelijke woonvisie, de uitvoeringsagenda, behoefteramingen, de regionale woonafspraken als een gevolg van de eisen die verbonden zijn aan de Woningbouwimpuls. Vanuit de Woningbouwimpuls stelt het ministerie van BZK de eis dat de helft van de woningen in de categorie betaalbaar valt. Dit kan zowel sociale huur, middenhuur als betaalbare koop zijn. Vanuit de gemeentelijke woonvisie en specifieke kenmerken van de locatie is dit nader uitgewerkt en gedefinieerd.

Voor het Werninkterrein worden de volgende eisen gesteld aan het woningbouwprogramma:

- Op het Werninkterrein wordt een zeer divers woningbouwprogramma gebouwd waar voor veel verschillende doelgroepen met ook verschillende portemonnees wordt gebouwd en er een breed scala aan woningtypes naast elkaar bestaat.
- Minstens 30% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Deze worden verspreid door het gebied gebouwd. 10% van de sociale huurwoningen zijn bestemd voor bijzondere doelgroepen.
- Naast de 30% sociale huur valt nog minstens 20% van de woningen binnen de categorie betaalbaar. Dit kan zowel betaalbare koop zijn tot de NHG-grens op moment van realisatie of middeldure huur tot 1000 euro per maand, prijspeil 2020.
- Het overige deel van de woningen (maximaal 50%) behoort tot de vrije sector. Dit kan ook zowel koop als huur zijn.
- In totaal worden er voor 50% koopwoningen gerealiseerd. Het is aan de ontwikkelaar om de optimale mix in koop en huur in verschillende segmenten te zoeken.
- Circa 10% van de woningen bestaat uit eensgezinswoningen. Een deel hiervan is echt grondgebonden, een deel staat op een plint aan een verhoogd maaiveld. Van dit beoogde percentage mag alleen onderbouwd worden afgeweken indien bij uitwerking van de plannen blijkt en wordt aangetoond dat dit niet kan worden past zonder dat dit ten koste gaat van de woonkwaliteit, het (hoog)stedelijk karakter dat op deze plek wordt beoogd en de haalbaarheid van de ontwikkeling.
- 1/3 deel van de eensgezinswoningen woningen wordt door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd om ook de markt voor zelfbouwers te bedienen in Leiden.
- Omdat we voor verschillende typen huishoudens willen bouwen, is er diversiteit in woonoppervlakten en woningtypes: woningen geschikt voor éénpersoons- , tweepersoonshuishoudens en gezinnen.
- Woningen hebben een minimale oppervlakte van 45 m<sup>2</sup> GBO. Voor bijzondere en specifieke doelgroepen kan hier, bij sociale huurwoningen, beargumenteerd van worden afgeweken.
- De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal de liberalisatiegrens. Die grens bedraagt €752,33 (prijspeil 2021) en wordt jaarlijks vastgesteld door het Rijk. De aanvangshuur van middeldure huurwoningen valt tussen de dan geldende liberalisatiegrens en €1000,- (prijspeil 2020). Omdat voor het Werninkterrein gebruikt wordt gemaakt van de Woningbouwimpuls subsidie, hanteren we voor het indexeren van de bovengrens (€1000,-) de indexering regels uit deze subsidieregeling. Die houdt in dat de bovengrens jaarlijks met hetzelfde percentage groeit als de ondergrens (de liberalisatiegrens). Daarnaast gelden voor sociale en middeldure huurwoningen de spelregels zoals die zijn vastgesteld in de Uitvoeringsagenda Wonen 2020-2023 (RB 19.0104)
- Op het nieuwe Werninkterrein met deze mix van doelgroepen en grote differentiatie aan woningen leef je niet langs elkaar heen, maar met elkaar. Het Werninkterrein moet een sociaal inclusieve buurt worden die uitnodigt om te elkaar te ontmoeten. De mix van



woningen en doelgroepen vindt plaats op blokniveau. Waarbij er binnen elk woningbouwblok een interessante combinatie van woningtypes en ander programma wordt gerealiseerd. Dit betekent niet dat per blok alle verschillende woningtypes voor moeten komen. In plaats daarvan wordt per blok gekeken naar een optimale mix, waarbij het voorstelbaar is dat de differentiatie in grotere blokken groter zal zijn dan in kleinere. Aparte entrees voor vrije sector appartementen en sociale huur worden daarbij nadrukkelijk niet als een uiting van inclusiviteit gezien.

### *Overige bouwprogramma*

#### *Voorzieningen*

Het aanbieden van een divers woonprogramma levert een bijdrage aan een sociale en inclusieve buurt. Bij de programmering van het Werninkterrein wordt uitgegaan van een profilering die de buurt versterkt en zich onderscheidt van wat er in de ruimere omgeving al is. Dit betekent dat de nieuwe buurt wordt verrijkt met werkfuncties en voorzieningen die passen bij deze specifieke plek. Op het Werninkterrein worden voorzieningen en werkfuncties zoveel mogelijk geclusterd aangeboden aan het centrale plein en op een aantal plekken langs de Rijnkade.

Op het Werninkterrein kunnen nieuwe buurtgebonden voorzieningen worden toegevoegd. Voorwaarde is dat deze voorzieningen geen of nagenoeg geen concurrentie leveren met aanwezige voorzieningen, zoals het Wijkwinkelcentrum Diamantplein. Dit kan een kleine gemakswinkel voor buurtbewoners zijn. Verder is het mogelijk om ondergeschikte detailhandel te hebben bij bedrijfsfuncties en bedrijf aan huis en horeca/ recreatiefuncties zoals bijvoorbeeld bootjesverhuur. Detailhandel is dan ondergeschikt aan de hoofdfunctie en maakt een klein deel uit van de omzet en oppervlakte van het pand waar de hoofdfunctie zich bevindt.

De overige commerciële ruimten op het Werninkterrein bieden plaats aan commerciële, maatschappelijke en persoonlijke dienstverlening. Betaalbaarheid van deze ruimten is een belangrijk uitgangspunt om dit te laten slagen. Op basis van de verwachte toename van het aantal bewoners en demografische ontwikkeling is de behoefte voor maatschappelijke voorzieningen op het Werninkterrein inzichtelijk gemaakt. Gezien de oppervlakte van het Werninkterrein en het voedingsgebied van de verschillende maatschappelijke voorzieningen is in het gebied ruimte voor kinderopvang (KDV/BSO), een huisarts en welzijn gewenst. Dit laatste met het doel om buurtontmoeting te stimuleren en zo sociale cohesie te bevorderen. Ruimte voor onderwijs wordt elders in De Mors of Leiden opgevangen.

#### *Werken en bedrijvigheid*

De gemeente wil dat er weer gewerkt wordt op het Werninkterrein. De gemeente heeft hierover ook afspraken gemaakt met de provincie Zuid-Holland en een woon-werkakkoord voor het Werninkterrein gesloten. Hoewel dit een veel kleiner metrage zal zijn dan het voormalige fabrieksterrein zou het prima kunnen dat er effectief wel meer arbeidsplaatsen ontstaan. De eis is om de helft van het werken in de vorm van 'schone' en betaalbare werkruimtes te realiseren.

Solitaire kantoorontwikkeling is op het Werninkterrein niet gewenst. Wel is er behoefte aan plekken voor flexibele werkconcepten. De andere helft van de werkruimtes is bedoeld voor de creatieve en/of ambachtelijke werkers. De gemeente hoopt dat dit vorm krijgt in een ambachtelijk makerscentrum.

De herontwikkeling van het Werninkterrein vormt ook een kans voor het bestaande bedrijventerrein. Een kruispunt met verkeerslichten zal zorgen voor een betere bereikbaarheid en met de herinrichting van de Amphoraweg kan deze straat een betere uitstaling krijgen. Er liggen mogelijk kansen dat de opwekking van duurzame warmte en energie op het Werninkterrein een rol kan spelen in de verduurzaming van het bedrijventerrein. Verdere uitwisseling kan bestaan uit ondernemers die als start up beginnen op het Werninkterrein, uitgroeien tot grotere onderneming en zich huisvesten op het aanpalende bedrijventerrein. En uiteraard biedt de openbare ruimte en horeca op het Werninkterrein voor werknemers van het bedrijventerrein de gelegenheid hun lunchpauze hier door te brengen met een wandeling en een broodje eten op het terras.

### *Sport en ontspanning*

Op het Werninkterrein komt ruimte voor watergebonden sport, ontspanning en recreatie. De wens is om een van de Leidse roeiverenigingen en twee waterscoutingverenigingen een plek te bieden in het gebied. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat deze uitnodigt om te sporten, spelen en bewegen. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige buurtgerichte horeca en een Werninkzaal voor kunst, cultuur en maatschappelijke doeleinden. Onderzocht wordt of de oorspronkelijke fabrieksloods of in ieder geval de plek van de fabriek en de silo's een tijdelijke, danwel permanente bestemming als horecavoorziening kunnen krijgen.

### *Hotel*

Tenslotte is onderzocht of een concept voor een hotel bij kan dragen aan het onderscheidende karakter van het Werninkterrein. Het beleid ten aanzien van hotels is verruimd. Hierdoor is het mogelijk om een hotel toe te voegen als er voldoende uitbreidingspotentieel is of als er sprake is van een concept dat altijd wenselijk is. Het toevoegen van een boutiquehotel met een bijzondere formule op een aantrekkelijke locatie als het Werninkterrein, en zeker wanneer gekoppeld aan wateractiviteiten, past binnen de Horecavisie.

## **Duurzaamheid, groen en gezond**

### *Spelen, bewegen en gezondheid*

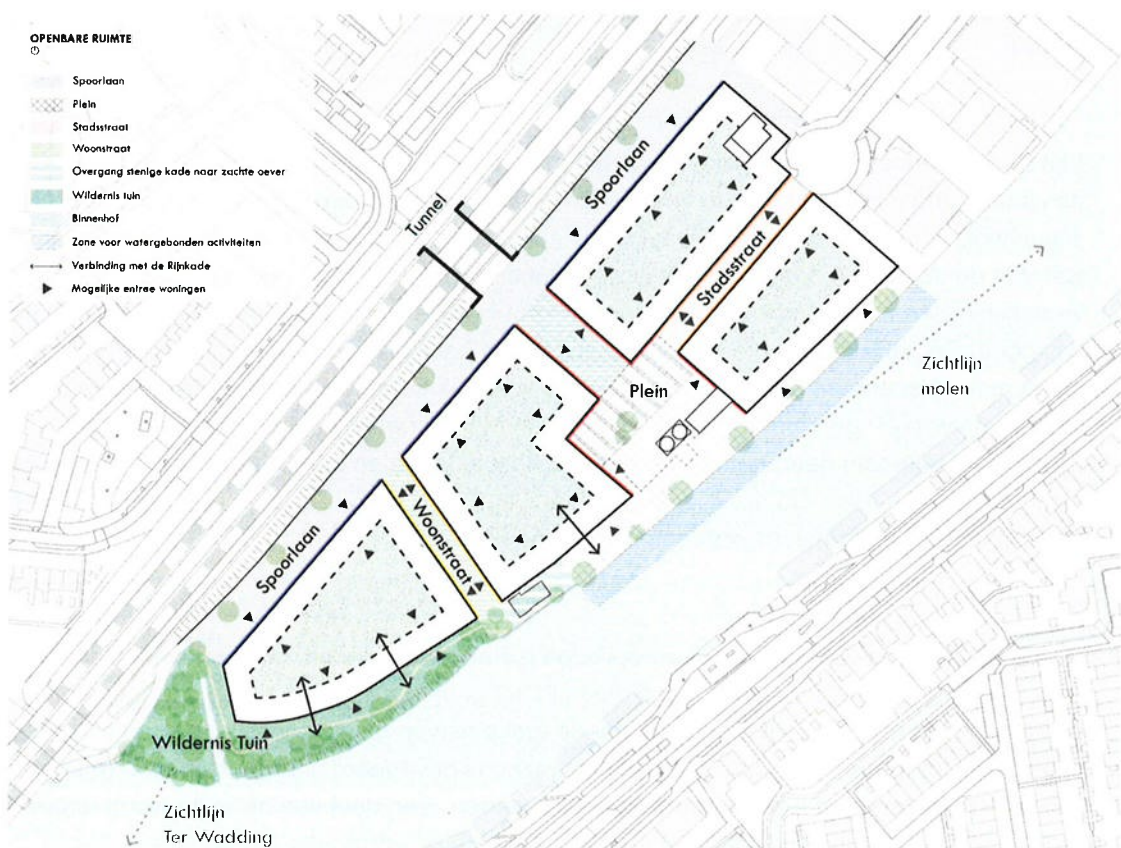
Belangrijke elementen voor een gezonde leefomgeving zijn:

- uitnodigen tot bewegen (wandelen, fietsen, spelen en sporten), elkaar ontmoeten en ontspannen
- een goede milieukwaliteit (lucht, geluid)
- klimaatbestendigheid (zoals meer groen voor tegengaan hitte- en wateroverlast)
- Een goede toegang tot voorzieningen.

Het is voor het Werninkterrein van belang dat geluidwerende maatregelen worden genomen aan de spoorzijde en voor geluidgevoelig functies aan de zijde van het bedrijventerrein.

De ambitie is dat alle bewoners van het Werninkterrein gezond en actief kunnen leven. De (semi)openbare ruimte is zo ingericht dat deze uitnodigt tot ontmoeten, verblijven, spelen, bewegen en sporten. Uitgangspunt is dat de hele (semi)openbare ruimte potentiële speel- en beweegruimte is voor jong en oud. Om hier zoveel mogelijk ruimte voor vrij te spelen wordt de openbare ruimte zo autoluw mogelijk ingericht. Bij de ontwikkeling van het Werninkterrein wordt rekening gehouden met de 10 beweegsleutels voor een beweegvriendelijke omgeving, de speelplekkenrichtlijn en de speelruimterichtlijn. De speelplekkenrichtlijn is een richtlijn voor het aantal formele speelplekken in een buurt. Op basis van 700 woningen komt dit neer op 2 plekken voor jeugd van 0-5 jaar en 1 plek voor jeugd van 6-11 jaar en voor jeugd van 12-18 jaar. De speelruimterichtlijn gaat ervan uit dat 10% van het totale oppervlak van een buurt ingericht moet zijn als potentiële speelruimte. Voor sporten is het belangrijk dat de basisvoorzieningen op orde zijn en sportvoorzieningen goed aansluiten bij de behoefte van de stad. De unieke locatie aan het water maakt het nu ook voor watergebonden sporten mogelijk om zich (verder) te ontwikkelen door op het Werninkterrein ruimte te bieden aan de roeivereniging(en), de waterscouting en bootjesverhuur. Ook het geven van ruimte voor urban sport zoals skatevoorzieningen dragen bij aan het eigen signatuur van het Werninkterrein. Daarnaast biedt de openbare ruimte mogelijkheden voor anders-georganiseerde sporten (urban sports), denk aan hardlooproutes, bootcamp, freerunning en calisthenics.

Hieronder een tekening van de openbare ruimte en groen in de gebiedsvisie.





### *Duurzaamheid*

De warmte, koude en energievoorziening op het Werninkterrein vindt op duurzame wijze plaats. Het streven is een energieneutrale buurt. Er wordt zoveel als mogelijk circulair gebouwd met oog voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De realisatie van een stedelijk milieu als voorzien op het Werninkterrein vraagt om een integrale aanpak op het gebied van energie. Momenteel gelden de BENG-eisen, Bijna Energie Neutraal Gebouw, uit het Bouwbesluit. Hieraan moet de ontwikkeling wettelijk gezien voldoen. De gemeente heeft als ambitie om hier energieneutrale of zelfs energieleverende woningen te realiseren. De initiatiefnemer onderzoekt of dit financieel en technisch haalbaar is.

De gemeente heeft een afwegingskader bodem en ondergrond in ontwikkeling voor gebiedsontwikkelingen waarin energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, waterinfiltratie etc. samenkomen. Ook voor dit afwegingskader in ontwikkeling zal het Werninkterrein als testcase worden gehanteerd om een goed inzicht te verschaffen in de kansen en knelpunten op het gebied van bodem en ondergrond teneinde daar de juiste integrale oplossingen voor te vinden.

De omvang van de ontwikkeling biedt kansen om op gebiedsniveau energieoplossingen te realiseren. Hierbij kunnen zowel separate bronnen bekeken worden, als gecombineerde bronnen. Oplossingen als een collectieve WKO, aansluitingen op (de retourleidingen van het) bestaande warmtenet en aquathermie worden onderzocht. Het is voorstelbaar dat op dit terrein een kleinschalige duurzame energiecentrale wordt gerealiseerd die zijn warmte- en koude opslaat in buffers.

Met de initiatiefnemer wordt gekeken welke maatregelen genomen kunnen worden om hittestress en wateroverlast in het gebied te voorkomen. Het toevoegen van groen in het gebied is hierbij het sleutelwoord. In natte periodes draagt dit bij aan het bufferen van water en aan infiltratie van water in de bodem. In droge periodes geeft het juist koelte. Groen kan hierbij in diverse verschijningsvormen geïntroduceerd worden, zowel in de openbare ruimte als op en aan het vastgoed. De gemeente is medeondertekenaar van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en denkt met initiatiefnemers mee over hoe maatregelen kunnen worden toegepast in de bouw. Nieuwe ontwikkelingen moeten rekening houden met de hemelwaterverordening die als doelstelling heeft om geen hemelwater op het riool te lozen en een bepaalde opvangcapaciteit op eigen terrein nastreeft. Op deze locatie zal vanwege de ligging aan het water het hemelwater direct (vertraagd) afgevoerd worden op de Oude Rijn.

Op het gebied van natuurinclusief ontwikkelen is het de ambitie om de biodiversiteit te vergroten door het leefgebied van flora en fauna die al in het gebied aanwezig zijn te behouden en te versterken. Huidige beplanting met een goede toekomstverwachting wordt zo goed als mogelijk ingepast in de nieuwe plannen. Nieuwe beplanting is gevarieerd, inheems en sluit bij voorkeur aan op wat diersoorten uit de omgeving nodig hebben. Een deel van de kade wordt uitgevoerd met een natuurlijk talud, waardoor het water toegankelijk wordt voor dieren.

Voor het behoud en ter stimulering van de biodiversiteit heeft de gemeente een puntensysteem natuurinclusief bouwen in ontwikkeling. Dit puntensysteem wordt bij de planontwikkeling voor het Werninkterrein getest bij de planontwikkeling en het plan wordt volgens die systematiek getoetst. In samenwerking met de (stads)ecoloog wordt een integraal plan gemaakt waarin onderzocht wordt hoe de stadsnatuur te integreren is in de hoogstedelijke gebouwde omgeving. Bij het gebouwonwerp wordt zoveel mogelijk ingezet op het multifunctioneel gebruik van gevels en daken. Hiermee wordt bedoeld dat daken worden benut voor verschillende toepassingen ten behoeve van natuur, opvang van regenwater, energieopwekking, collectieve daktuinen of buitenruimtes bij woningen.

Gemeente Leiden onderschrijft de landelijke doelstellingen op het gebied van circulariteit en beleid voor circulariteit is volop in ontwikkeling. De ambitie voor 2050 is dat Nederland –en dus ook Leiden- volledig circulair is. Daarnaast is de Leidse regio o.a. aangesloten bij Cirkelstad als Cirkelregio-071 zodat rondom het onderwerp actief kennis gedeeld en het netwerk vergroot wordt. En eind 2020 heeft Leiden de City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen ondertekend.

Op het gebied van circulariteit wordt er in Leiden gewerkt aan het voorkomen van overbodig (en nieuw) materiaalgebruik, het verduurzamen van het materiaalgebruik en het voorbereiden van onze gebieden op circulair gebruik. De ambitie op het gebied van circulair bouwen is daarom stevig. Bij voorkeur wordt er serieus onderzocht welke kansen en mogelijkheden er zijn op het gebied van conceptueel en biobased bouwen en de mogelijkheid van houtbouw. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan (deels) hergebruik van het casco, losmaakbaar en demontabel ontwerpen, minder materiaalgebruik per m<sup>2</sup>, gebruik van secundaire producten en/of materialen, biobased materialen, maar ook het toepassen van het materialenpaspoort t.b.v. waardemaximalisatie tijdens onderhoud en na gebruik. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd actief mee te denken over de mogelijkheden. Heel concreet betekent dit dat onderzocht zal moeten worden welke bouwwerken, -componenten en -materialen hoogwaardig hergebruikt kunnen worden ten behoeve van de ontwikkeling van het Werninkterrein. Hierbij valt te denken aan het hergebruik van de betonnen Werninkplaten en behoud en herbestemming van onderdelen van de bestaande bebouwing. Denk hierbij aan herbestemming van de silo's en de kop van het kantoorgebouw.

## **Verkeersontsluiting en parkeren**

### *Verkeersonderzoek*

De transformatie van het Werninkterrein vraagt om veranderingen in de verkeersstructuur. Voor een goede ontsluiting is een extra verbinding nodig, omdat de huidige ontsluiting via de Amphoraweg zowel qua capaciteit als gebruik niet geschikt is voor het te verwachten aantal verkeersbewegingen en het type verkeersdeelnemers dat er met de ontwikkeling bij komt. Er is een verkeersonderzoek verricht om te bekijken wat de effecten zijn van de verschillende mogelijke ontsluitingsvormen. In het verkeersonderzoek zijn ook alle voorziene ontwikkelingen buiten het studiegebied meegenomen, inclusief voorgestelde maar nog niet geëffectueerde wegafsluitingen in de binnenstad in het kader van de Agenda Autoluwe Binnenstad, zodat dit onderzoek een zo volledig mogelijk beeld geeft van de verwachte toekomstsituatie.

De onderzochte hoofdvarianten voor de ontsluitingsstructuur zijn:

- Variant 1: ontsluiten via de Amphoraweg in combinatie met een tunnel onder het spoor naar de Hoge Mors. Hierbij is ook nog een aantal subvarianten beschouwd wat betreft de wegenstructuur op het bedrijventerrein,
  - a) via de huidige Amphoraweg
  - b) via een parallelweg naar het Werninkterrein tussen de bedrijven en het spoor
  - c) via een parallelweg als 1-richtingsstraat tussen de bedrijven en het spoor naar het Werninkterrein toe en Werninkterrein uit via de Amphoraweg.En bij elke subvariant is ook nog de keuze of beide ontsluitingswegen (tunnel en Amphoraweg) gekoppeld (1.1) zijn of losgeknipt (1.2).
- Variant 2: ontsluiten via een beweegbare brug naar de Haagweg. Hierbij zijn verschillende locaties op de Haagweg denkbaar waar de brug kan aanlanden: westelijk ter hoogte van de Groote Vink, of meer oostelijk, ter hoogte van het huidige tankstation.

Uit het onderzoek blijkt dat beide hoofdvarianten voor de ontsluiting inpasbaar en verkeerskundig mogelijk zijn.

#### *Voorkeursvariant*

Een breed scala aan argumenten speelt een rol bij de keuze van de ontsluitingsvorm. In een afwegingsmemo zijn deze argumenten op een rij gezet en is een belangenafweging gemaakt welke ontsluitingsvariant de voorkeur heeft. De afwegingsmemo is als bijlage toegevoegd.

De conclusie is dat de tunnel onder het spoor naar de Hoge Mors in combinatie met een weldoordachte en met de ondernemers afgestemde herinrichting van de Amphoraweg de voorkeur heeft (variant 1.1C in het verkeersrapport). De belangrijkste reden hiervoor is dat deze ontsluitingsoptie de nieuwe stadsbuurt het beste verbindt met de omliggende wijk, de Mors, en deze verbinding zo de hoogste meerwaarde heeft voor de omgeving. Zo ontsluit de tunnel niet alleen het Werninkterrein, maar worden bestaande voorzieningen in De Mors, waaronder het winkelcentrum Diamantplein, toegankelijk en goed bereikbaar op de fiets en wordt de nieuwe openbare Rijnkade voor bestaande bewoners van de Mors bereikbaar en goed toegankelijk. Ook is dit de beste ontsluiting qua openbaar vervoer want de kortste looproute tot de dichtsbijzijnde bushalte. Deze ontsluitingsvorm leidt wel tot meer verkeer in de Hoge Mors. Er is in het verkeersonderzoek gekeken naar de mate waarin dit past bij beschikbare infrastructuur. Voor de Diamantlaan zijn er geen aanpassingen benodigd. Wel dient de verbinding naar het noorden door de wijk (het tracé tussen het spoor en de Haagse Schouwweg: Amethistkade - Smaragdlaan - Hoge Morsweg) aangepast te worden. Voor het grootste deel van deze verbinding speelt dit al vanuit de huidige situatie. Eveneens is reconstructie nodig, ook al vanuit de bestaande situatie, van het kruispunt Dr. Lelylaan – Barnsteenstraat en van het kruispunt Dr. Lelylaan – Amphoraweg.

Op het moment dat de voorkeursvariant met tunnel naar de Hoge Mors in combinatie met herinrichting Amphoraweg onverhoopt toch niet mogelijk of uitvoerbaar blijkt zal worden gekozen voor een ontsluiting via een brug. Een brug naar de Groote Vink wordt daarbij gezien als beste terugvaloptie - mits er medewerking van genoemde instanties komt en deze variant

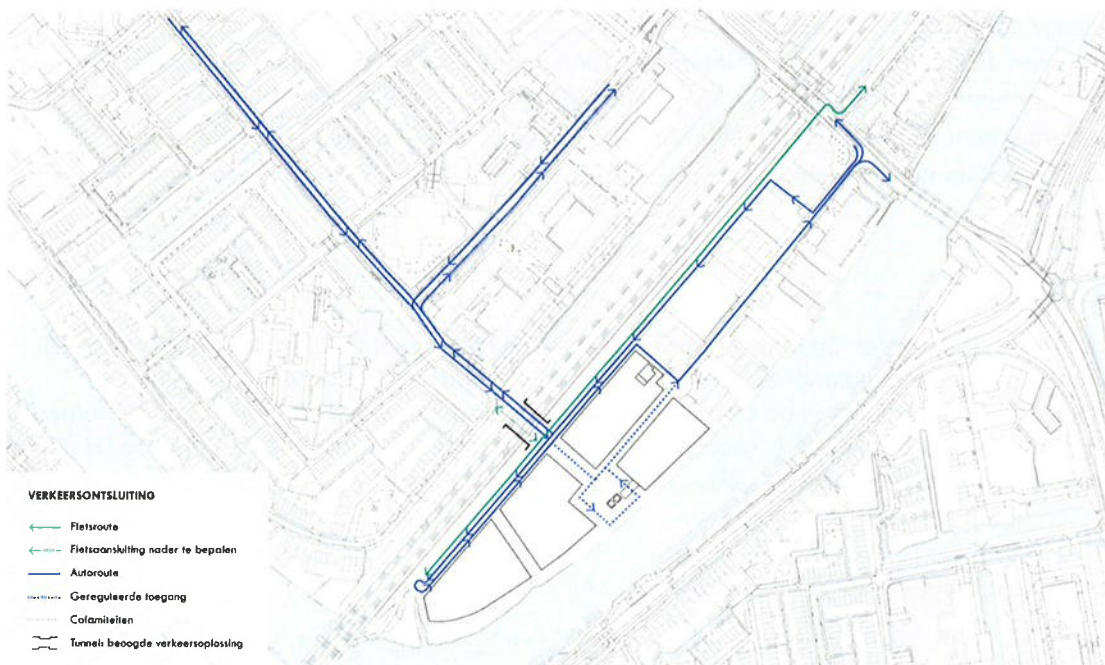


verkeerskundig mogelijk is. Qua aansluiting en verkeersafwikkeling is deze variant wel complex omdat de ontsluiting van het Werninkterrein dan moet aantakken op de nieuw aan te leggen rotonde waar al een brug en een tunnel op aantakken en die zwaar belast is bij een brugopening zo blijkt uit onderzoek.

### *Fietsverbinding*

Een veilige inrichting voor voetgangers en fietsers van en naar de nieuwe wijk is niet mogelijk met de huidige inrichting en het huidige gebruik van de Amphoraweg en van het kruispunt Dr. Lelylaan - Amphoraweg. Het is binnen de beschikbare ruimte ook niet mogelijk om de weg en het kruispunt zo in te richten dat dit wel mogelijk wordt. Daarom dient er in alle varianten een nieuwe fietsroute langs het spoor te worden aangelegd met een voor iedereen goed toegankelijke fietsbrug over de Dr. Lelylaan, die het Werninkterrein verbindt met de binnenstad en station Leiden Centraal. De exacte vorm van de verbinding voor de fietser en voetganger in de onderdoorgang onder het spoor is nog onderwerp van onderzoek.

In onderstaande tekening is de beoogde ontsluiting van het Werninkterrein aangegeven:



### *Infrastructurele ingrepen*

Om de gekozen verkeersontsluiting van het Werninkterrein mogelijk te maken, zo toont het verkeersonderzoek aan, zijn de volgende ingrepen en reconstructies noodzakelijk:

- Aanleg van een onderdoorgang onder het spoor naar de Hoge Mors,
- Aansluiting op en herinrichting van een deel van de Amethystkade, met mogelijk de realisatie van een vrijliggend fietspad,
- Aanpassingen aan het traject Smaragdlaan - Hoge Morsweg (tussen de Diamantlaan en de Haagse Schouwweg) zodat de inrichting beter past bij de wegcategorie (gebiedsontsluitingsweg),

- Reconstructie van het kruispunt Dr. Lelylaan-Barnsteenstraat met verkeerslichten,
- Reconstructie van het kruispunt Dr. Lelylaan-Amphoraweg met verkeerslichten,
- Aanleg van fietsroute langs het spoor en fietsbrug over de Dr. Lelylaan naar de Morsweg,
- Aanpassing van de rijbaanindeling Churchillbrug,
- Reconstructie van de Amphoraweg met aanleg van een parallelweg achter de bedrijven langs het spoor. Dit vormt met de Amphoraweg een eenrichtingscircuit waarbij auto's het Wernink-terrein inrijden via de parallelweg en Wernink uit via de Amphoraweg. Er worden fysieke maatregelen getroffen om fietsers van de Amphoraweg te houden en te zorgen dat deze gebruik maken van de directe fietsroute langs het spoor.

### *Bekostiging*

Van deze infrastructurele maatregelen is een deel volledig toerekenbaar aan de herontwikkeling van het Werninkterrein, zoals de ondertunneling. Andere maatregelen zijn ingrepen die het gevolg zijn van de autonome situatie of een optelsom van verschillende ontwikkelingen en die dus niet of maar deels bekostigd worden vanuit Wernink. Deze ingrepen zullen naar rato aan programma's of projecten worden doorberekend. De geraamde kosten van aan de herontwikkeling van het Wernink toerekenbare infrastructurele ingrepen vallen binnen de financiële haalbaarheidsberekening. Voor de reconstructie van het kruispunt Dr. Lelylaan-Barnsteenstraat met verkeerslichten wordt onderzocht wanneer er financiële ruimte is voor de aanpak van dit kruispunt. Hoewel niet opgenomen in het programma Leiden Duurzaam Bereikbaar hoort het daar inhoudelijk wel thuis. Voorafgaand of bij besluitvorming over het ontwerp-bestemmingsplan Werninkterrein zal er een besluit worden genomen over de reconstructie van dit kruispunt.

### *Vervolgfase*

In de vervolgfase worden de ontwerpen voor de benodigde infrastructuur nader uitgewerkt. Dit gebeurt in overleg met belanghebbenden zoals onder andere de ondernemers aan de Amphoraweg en bewoners in de Hoge Mors. De zorgen en aandachtspunten van ondernemers en omwonenden zijn in het participatieverslag opgenomen en hier zal in de vervolgfase bij de uitwerking rekening mee worden gehouden.

### *Voorkomen en tegengaan sluipverkeer Hoge Mors*

Het is belangrijk dat verkeer dat via de nieuwe spooronderdoorgang rijdt, in de Hoge Mors de wegen kiest die hiervoor het meest geschikt zijn, uiteindelijk leidend naar de ontsluitende wegen buiten de wijk. Deze routes zijn die via de Smaragdlaan/noordelijke deel Hoge Morsweg naar de Haagse Schouwweg en via de Diamantlaan/Barnsteenstraat naar de Dr Lelylaan. Het is belangrijk dat het verkeer niet gaat rijden via bijvoorbeeld de 'oude' Hoge Morsweg.

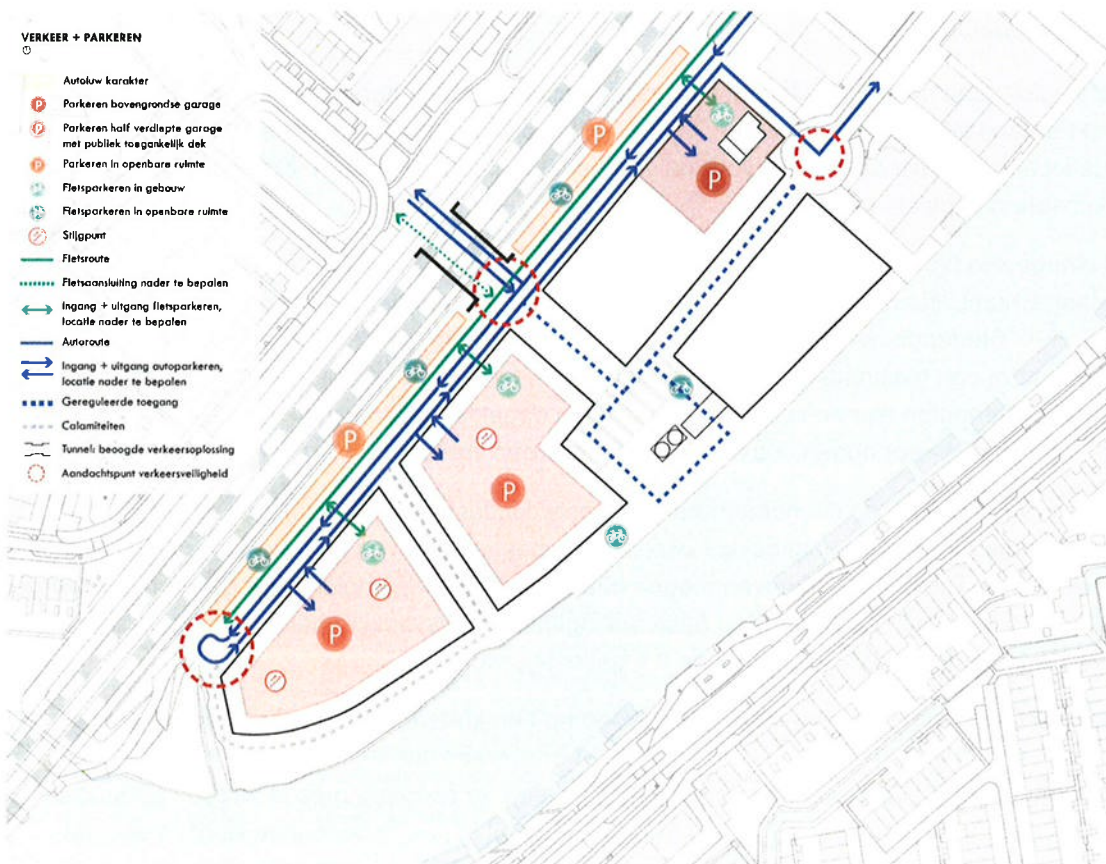
De basis om dit te bewerkstelligen is er voor te zorgen dat de gewenste route vlot is en geen opstoppen kent en zo de meest aantrekkelijke, want snelste, manier biedt om de wijk in en uit te rijden. Bijvoorbeeld bij de manier waarop de nieuwe spooronderdoorgang aansluit op de bestaande wegen is er aandacht nodig om te zorgen dat inderdaad de gewenste routes vanzelfsprekend worden gekozen.

Naast het bevorderen van de gewenste route, is het ook mogelijk maatregelen te overwegen ongewenste routes minder aantrekkelijk te maken, bijvoorbeeld, van lichtere tot zwaardere maatregel, met snelheidsremmende maatregelen, afslagverboden of zelfs het instellen van éénrichting of van een afsluiting (de laatste twee zijn overigens onder voorbehoud van eventuele juridische bezwaren en beroepsprocedures). Bij het ontwerpproces kan al beschouwd worden of vooraf er reden is één of meerdere van deze maatregelen in te zetten.

De gemeente verwacht vooraf dat met het bevorderen van de gewenste route het mogelijk is het nieuwe verkeer de gewenste routes te laten rijden. Bewoners met zorgen hierover worden bovendien betrokken bij het ontwerpproces van de aanpassingen aan de infrastructuur. Mocht desondanks uiteindelijk in de praktijk blijken dat er toch significante hoeveelheden verkeer rijden via ongewenste routes, dan zal de gemeente in samenspraak met omwonenden bepalen welke aanvullende maatregelen genomen zullen worden om dit tegen te gaan.

### *Autoluwe buurt en parkeren*

Een van de uitgangspunten in de gebiedsvisie is dat het nieuwe Werninkterrein autoluw wordt, dat wil zeggen, dat binnen het Werninkterrein er in de openbare ruimte bijna geen auto's aanwezig zullen zijn en waar aldus de fietser en voetganger zo veel mogelijk ruimte krijgen. Dit uitgangspunt bleek ook breed gedragen in de participatie. Het realiseren van een volledig auto-loze wijk is niet mogelijk: hiervoor ligt het Werninkterrein te centraal en niet op een openbaarvervoerknooppunt. Een autoluwe wijk waarbij auto's aan de rand parkeren en toegang tot parkeergarages hebben waardoor het binnengebied zoveel mogelijk auto-vrij is, is goed mogelijk in het stedenbouwkundig raamwerk van de gebiedsvisie. Onderstaande tekening geeft aan hoe het parkeren wordt opgelost aan de rand en hoe het autoluwe karakter van het gebied tot stand komt.





Een overzichtelijk, toegankelijke en veilige openbare ruimte zorgt voor maximaal comfort voor voetgangers en fietsers. De beschikbare ruimte is schaars en vraagt om verandering in de mate van auto-afhankelijkheid en de positie die de auto in het gebied krijgt. Dit is ook passend bij de beperkte omvang van het gebied.

De regels voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen zijn vastgesteld met het parkeerbeleid, dat wil zeggen, de Parkeervisie Auto- en Fietsparkeren 2020-2030 en, in het verlengde hiervan, de Beleidsregels Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Zoals vastgesteld in de Parkeervisie is voorzien dat invoering van parkeerregulering in de Hoge Mors plaats zal vinden rond het moment waarop realisatie van het Wernink-terrein start. Hierdoor is het mogelijk het aantal parkeerplaatsen voor het Werninkterrein te beperken en deelmobiliteit toe te passen.

### **Juridisch-planologische procedure**

Om de gebiedsontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken zal de gebiedsvisie en de daarin vastgelegde ruimtelijke kaders vertaald worden naar een bestemmingsplan. Aan de toekenning van de Woningbouwimpuls zijn planningseisen gekoppeld. Vanwege deze tijdsdruk is reeds gestart met onderzoeken en de voorbereidingen voor het opstellen van dit ontwerp-bestemmingsplan. Volgens de huidige planning kan het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd voor de invoering van de nieuwe Omgevingswet waardoor er verder wordt gewerkt onder het huidige regime (een bestemmingsplan).

Het bestemmingsplan dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing op onderzoek naar de relevante omgevingsaspecten, zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit, flora en fauna en stikstof, geluid en trillingen, bodem, verkeer, kabels en leidingen, parkeren, bezonning, windhinder et cetera.

### **Aandachtpunten**

Uit de quick scan met betrekking tot de omgevingsaspecten komen bodem en geluid vooralsnog als extra aandachtspunten naar voren. Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat de bodem op de locatie nog niet geschikt is voor de voorgenomen ontwikkelingen. Er dient een bodemsanering plaats te vinden.

Het plangebied ligt in de geluidzone van het spoor, de wegen Haagweg en Dr Lelylaan/Churchillaan en grenst aan een bedrijventerrein. Met name het spoorweglawaai is aanzienlijk. Stedenbouwkundig is langs het spoor als geluidbeperkende maatregel een geluidscherm van maximaal 3 meter (met een minimaal ruimtebeslag 5 meter) wenselijk. De overige maatregelen dienen in de gevel te worden opgelost, waarbij dove gevels waarschijnlijk zijn. Er zullen hiervoor hogere waarden moeten worden verleend.

Het bedrijventerrein is op dit moment een gezoneerd industrieterrein vanwege de voormalige betoncentrale (de grote lawaaimaker). Met het wegbestemmen van de betoncentrale vervalt ook de geluidzone. Bestaande bedrijven mogen daarbij niet in hun planologische geluidruimte worden beperkt. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Transvaal kunnen op het bedrijventerrein bedrijven met maximaal milieucategorie 3.1 gevestigd worden.

Het projecteren van woningen in het plangebied op een kortere afstand dan 30 meter tot de bedrijven op het bedrijventerrein is daardoor niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, zonder nadere maatregelen. Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat overige bestaande planologisch vergunde bedrijven niet in hun milieuruimte worden beperkt.



Tenslotte is voor de herontwikkeling en herbestemming van het bedrijventerrein Wernink een juridisch-planologische voorwaarde dat er compensatie van deze planologische ruimte aan bedrijventerrein plaatsvindt binnen de regio. De gemeente Leiden voert al geruime tijd overleg met de gemeente Katwijk in het kader van de regionale bedrijvenstrategie voor compensatie van deze planologische ruimte in Katwijk en verwacht hiervoor op korte termijn een bestuursovereenkomst met Katwijk te sluiten. Met deze bestuursovereenkomst is deze compensatie voldoende geborgd. Hierover heeft afstemming met de provincie plaatsgevonden.

### **Uitvoeringsaspecten**

De bouw en realisatie van de nieuwe stadsbuurt op het Werninkterrein zal gefaseerd plaatsvinden. In ieder geval dient er uiterlijk september 2023 gestart te worden met de bouw van de eerste fase woningen vanwege de voorwaarden van de Woningbouwimpuls. Het ligt voor de hand om aan de kant van de groene punt te beginnen en van daar richting het bedrijventerrein te werken. Gedurende een aantal jaren naar verwachting in fasen zal de gehele buurt worden gerealiseerd inclusief de openbare ruimte.

De aanleg van alle infrastructuur inclusief de ondertunneling dient pas volledig gereed te zijn op het moment dat het gehele plan voor Werninkterrein gerealiseerd is. Echter, het strekt tot aanbeveling om een deel van de benodigde infrastructuur al eerder aan te pakken omdat ook vanuit de huidige situatie en autonome ontwikkeling deze maatregelen wenselijk zijn. Dit is vooral het geval bij de kruispunten Dr. Lelylaan-Amphoraweg en Dr. Lelylaan-Barnsteenstraat. Deze kruispunten zullen zo snel als mogelijk worden uitgevoerd. Ook met de herinrichting van de Amphoraweg zal zo vroeg mogelijk worden gestart.

De realisatie van de onderdoorgang onder het spoor tussen het Werninkterrein en de Hoge Mors is een project binnen het project. Dit werk is complex en heeft een lange voorbereidingstijd nodig. Het moment waarop deze tunnel kan worden gerealiseerd is afhankelijk van de voorbereidingstijd en in het bijzonder van het moment waarop een buiten dienst stelling van het treinverkeer mogelijk is. De verwachting is dat de realisatie van deze tunnel vermoedelijk niet eerder dan in 2024 kan plaatsvinden. Het Werninkterrein biedt voldoende ruimte voor opslag en de kans om de tunnel te bouwen voordat deze in het talud wordt geschoven. Hier moet bij de realisatie van de woningen rekening mee gehouden worden dat er voldoende bouwterrein blijft voor voorbereidingen en realisatie van de tunnel.

Gelet op de ligging aan het water en de lange kade aan de Rijn is bij de herontwikkeling van het Werninkterrein de kans om het bouwverkeer te minimaliseren, en daarmee ook mogelijke overlast, door de aanvoer van bouwmaterialen via het water te laten plaatsvinden. De gemeente zal hierover afspraken maken met de ontwikkelaar dat alle aanvoer van bouwmaterialen zoveel mogelijk via het water plaatsvindt. Het uitvoeringsbesluit zal een andere uitwerking bevatten van de uitvoeringsplanning en de bouwlogistiek. Een ander aandachtspunt is beperking van de geluidsoverlast voor de aan de overkant van de Rijn gelegen woonboten.

### **Risico's**

In deze fase van de herontwikkeling zijn er nog veel onzekerheden, die de nodige risico's met zich meebrengen.

- De geluidsoverlast, die het treinverkeer over de aangrenzende spoordijk veroorzaakt, vraagt om aanvullende maatregelen. Onderzoek naar de benodigde maatregelen en de maatregelen zelf kunnen tot vertraging en kostenverhoging leiden.

- De voorkeursvariant om de wijk te ontsluiten is de realisatie van een tunnel naar de Hoge Mors, langzaam verkeersroutes aangepast en kruispunten elders in de Mors worden aangepast. Daar zijn nu begrotingen van opgesteld op basis van schetsontwerpen. Bij een offerte na het opstellen van Definitieve Ontwerpen of tijdens de uitvoering zou dit tot meerkosten kunnen leiden, die niet meer gefinancierd kunnen worden uit de grondopbrengsten.
- Door het verkrijgen van de BZK-subsidie zijn we aan een strakke planning gehouden voor de RO-procedures. Mochten we de planning niet halen lopen we het risico de subsidie te moeten terug betalen. De kans daarop is klein omdat in de planning rekening is gehouden met de vertraging als een gevolg een hoger beroep tegen van het bestemmingsplan en BZK heeft aangegeven dat een dergelijke vertraging niet meteen tot terugbetaling leidt.
- Het risico bestaat dat de opbrengsten uit de Erfpachtsuppletie niet toereikend zijn om de boekwaarde, de plankosten en de werken nodig voor de ontsluiting van de wijk te dekken en de ontwikkelaar niet bereid is een aanvullende bijdrage in de kosten te doen. Vanwege het taakstellende tekort van € 6,0 miljoen kan het project in dat geval stil komen te liggen.
- Er zijn indicatieve bodemonderzoeken naar Archeologie, bodemvervuiling en niet ontplofte explosieven uitgevoerd. Daar is een bepaalde verwachting uit naar voren gekomen en de kosten zijn geraamd. Als de feitelijke uitvoering van bodemsanering, onderzoek naar archeologie en explosievenverwijdering veel hoger uitvalt, komt de business case en financiële haalbaarheid in gevaar.
- Voor de 3,2 ha bedrijfsbestemming, die het Werninkterrein nu omvat, moet elders in de regio vervanging gevonden worden. Als dat niet lukt kan dit tot grote vertragingen leiden. De gemeente staat op het punt om over deze compensatie een bestuursovereenkomst met de gemeente Katwijk te sluiten. Deze compensatie leidt niet tot ontwikkelkosten voor de gemeente Leiden of het project Werninkterrein.
- Bezwaren tegen het bestemmingsplan kunnen gegrond verklaard worden. Dat leidt tot vertraging en meerkosten.
- Er is nog geen integrale wijkvisie op de energietransitie, dat kan tot vertraging leiden en daarmee meerkosten.

## Planning

De globale planning voor de herontwikkeling ziet er als volgt uit:

- Eind 2021 Uitwerking stedenbouwkundig plan door ontwikkelaar
- Eind 2021 Ter inzage legging Ontwerpbestemmingsplan Werninkterrein
- 2021-2022 Ontwerpen verkeersinfrastructuur
- 2023 – 2024 Uitvoering verkeersinfrastructuur (uitvoeringsmoment afhankelijk andere projecten)
- Medio 2023 Start bouw eerste fase woningbouw

- 2024 – 2025 Realisatie tunnel (uitvoeringsmoment afhankelijk buiten dienststelling treinverkeer)
- 2023 -2027 realisatie bebouwing en openbare ruimte Werninkterrein in fasen

Een planning op hoofdlijn is als bijlage bijgevoegd.

### **Financiën**

Met deze gebiedsontwikkeling zijn kosten en opbrengsten gemoeid. Uit de financiële haalbaarheidsstudie is gebleken dat ondanks de inzet van de erfpacht suppletievergoeding toch een tekort van € 6 miljoen optreedt, die met name wordt veroorzaakt door de infrastructurele aanpassingen ten behoeve van de verkeersontsluiting van het gebied. In september 2020 is een beschikking ontvangen van het Ministerie van Binnenlandse zaken voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls van afgerond € 3 miljoen voor het Werninkterrein. Een voorwaarde voor deze subsidie is 50% co-financiering door de gemeente zelf. In de Actualisatie Financieel Perspectief Duurzame Stad (FDPS), welke als bijlage bij de Kaderbrief 2021-2025 gevoegd is en die in juli 2021 ter besluitvorming aan uw raad wordt aangeboden, wordt daarom voorgesteld om € 3 miljoen (is gelijk aan €105.000 structurele kapitaallasten) beschikbaar te stellen vanuit het FPDS.

Met deze bijdrage uit FPDS en de bijdrage Woningbouwimpuls, samen € 6 miljoen, en met de inzet van de indicatieve erfpacht suppletievergoeding blijkt uit de financiële haalbaarheidsstudie dat deze gebiedsontwikkeling voor de gemeente neutraal kan verlopen.

Met de initiatiefnemer en ontwikkelaar van het Werninkterrein ABB zal worden afgesproken dat, onder verwijzing naar de economische uitvoerbaarheid, de € 6,0 miljoen en de inzet van de indicatieve erfpachtsuppletievergoeding echt het maximale is dat de overheden aan dit plan kunnen bijdragen. Indien bij de taxatie van het stedenbouwkundig plan van het Werninkterrein blijkt dat de erfpachtsuppletie, tezamen met de bijdragen van het rijk en de gemeente, onvoldoende is om de ontsluitingsinfrastructuur van te financieren ligt dit financiële risico in eerste instantie bij ontwikkelaar ABB. Indien die situatie zich voordoet, en er maximaal kostenverhaal is toegepast op de ontwikkelaar, kunnen de programmatische en stedenbouwkundige kaders in het uiterste geval worden aangepast om hiermee extra opbrengsten te genereren.

### *Bijdrage Woningbouwimpuls*

Een voorwaarde voor deze subsidiebijdrage is onder andere dat de eerste fase van de woningbouw in 2023 start en de gehele woningbouw in 2030 gereed is. Daarnaast is een voorwaarde dat er 300 betaalbare woningen\* komen in het project.

\*Een Rijksbijdrage moet bijdragen aan de bouw van een netto toevoeging van betaalbare woningen met een geschikte prijs voor onder meer starters en mensen met een middeninkomen. Dat kunnen koopwoningen zijn tot de NHG-kostengrens, een middeldure huurwoning tot € 1.000 en sociale huurwoningen. Om te voorkomen dat de betaalbare woningen binnen enkele jaren uit het segment verdwijnen, is het wenselijk dat het langjarige behoud van de betaalbare woningen voor de doelgroep wordt geborgd. Dat is mogelijk met afspraken over een bestemmingscategorie sociale koop, anti-speculatiebedingen, kettingbedingen of een zelfbewoningsplicht. Zo wordt geborgd dat starters en middeninkomens jarenlang baat hebben bij de woningbouwimpuls.

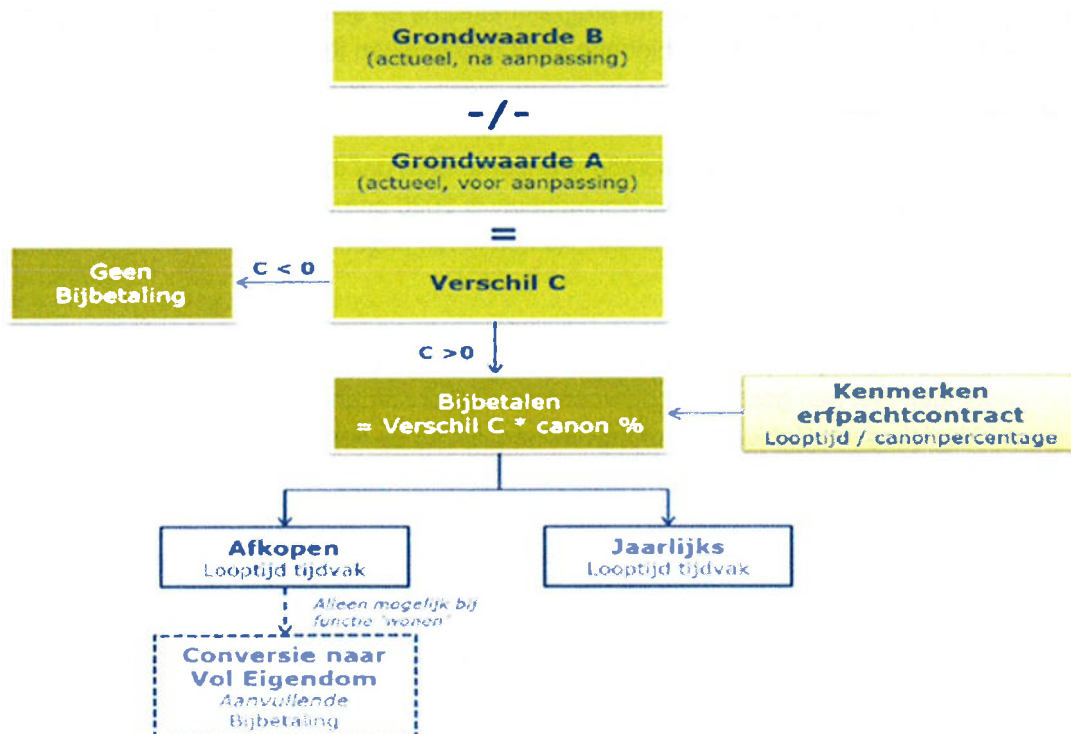


### *Vorbereidingskosten tot aan Kaderbesluit en tot de erfpachtconversie*

Ter voorbereiding van dit initiatief van derden is een intentie overeenkomst getekend met ABB. Ten tijden van de ondertekening van de IOK werd er van uit gegaan dat € 0,825 miljoen benodigd was aan plan- en onderzoekskosten tot en met het kaderbesluit. Hiervan wordt tot aan besluitvorming kaderbesluit naar verwachting € 456.000 besteed vanuit het krediet Plankosten definitiefase, welke gedekt wordt door de reserve Bedrijfsvoering Plankosten. Ook is er vanuit het krediet initiatief voor derden, welke gedekt wordt door de reserve Grondexploitaties, € 257.000 besteed aan onderzoek en advies. We verwachten totaal nog zo'n € 425.000 aan plankosten en onderzoek tot uitvoeringsbesluit uit te geven. Totaal dus € 1,138 miljoen aan plan- en onderzoekskosten tot uitvoeringsbesluit. 50% daarvan, zijnde € 569.000 zal na vaststelling van kaderbesluit in rekening worden gebracht bij ABB. Er was bij de Intentieovereenkomst al een voorschotbijdrage afgesproken van € 159.375,-- Dat betekent dat ABB na het vaststellen van dit kaderbesluit nog een bijdrage moet leveren van € 409.625, die aanvullend wordt gestort in de reserve Grondexploitaties. Hiervoor zal een allonge op de intentieovereenkomst worden gesloten zodat er vooruitlopend op de anterieure overeenkomst plankosten bij ABB in rekening worden gebracht. Voorgesteld wordt om het voorschot van € 456.000 terug te storten in de reserve Bedrijfsvoering Plankosten ten laste van de reserve Grondexploitaties. De overige 50% van de plan- en onderzoekskosten, zijnde € 569.000, worden vooruitlopend op de erfpachtsuppletie gemaakt en worden derhalve ook uit de reserve Grondexploitaties voorgeschooten. Wanneer deze kosten terug ontvangen worden van de ontwikkelaar, door de betaling van de suppletie, worden deze ook teruggestort in de reserve Grondexploitaties. Met de allonge op de intentieovereenkomst, de anterieure overeenkomst, die getekend zal worden voordat het ontwerp-bestemmingsplan, ter inzage wordt gelegd en de uiteindelijke erfpachtsuppletie is het kostenverhaal verzekerd.

### *Erfpachtsuppletie*

Via onderstaand schema wordt duidelijk gemaakt hoe en wanneer de erfpachtsuppletie kan worden bepaald.



De functiewijziging en/of toevoegen van bouwvolume op erfpachtpercelen kan leiden tot een hogere waarde van de grond ofwel economische meerwaarde van de grond als gevolg van de wijziging van het gebruik van de grond. Die meerwaarde leidt tot een bijbetaling op de oorspronkelijke grondwaarde, de erfpachtsuppletie. De erfpachtsuppletie wordt berekend door de grondwaarde in de oude situatie (Grondwaarde A) te vergelijken met de grondwaarde in de nieuwe situatie (Grondwaarde B). Het positieve verschil (C) is de suppletievergoeding (erfpachtsuppletie). Hoe hoog die suppletievergoeding zal zijn, kan pas worden bepaald nadat het stedenbouwkundig plan is vastgesteld aan de hand van een onafhankelijke taxatie. Dit leggen we vast in een anterieure overeenkomst. Vervolgens zal de ontwikkelaar na uitvoeringsbesluit de gebiedsontwikkeling gefaseerd aanpakken en zal er in vier fasen gebouwd gaan worden. Per fase zal er een Definitief Ontwerp opgesteld worden en zal worden bepaald of de verwachte suppletievergoeding aansluit bij de afspraken die anterieur gemaakt zijn.

Op 11 februari 2020 heeft het college besloten om de omzetting van erfpacht naar eigendom alleen mogelijk te maken bij woonfunctie. Omdat het een integraal plan is waar wonen en andere functies gemengd zullen worden zal het heel moeilijk zijn om daar een (appartement) splitsing in aan te brengen. Om die reden zal bij hoge uitzondering worden voorgesteld om de conversie van erfpacht naar vol eigendom voor deze hele herontwikkeling mogelijk te maken.

Normaal gesproken zou de betaalde suppletievergoeding ten gunste komen van het erfpachtbedrijf. Voorgesteld zal worden om de suppletievergoeding, verminderd met de balanswaarde die het Erfpachtbedrijf in haar boeken heeft staan, beschikbaar te stellen voor de aan de gebiedsontwikkeling toerekenbare kosten, zoals plankosten en begeleidingskosten.

#### *Beheerkosten*

Deze woningbouwopgaaf betreft een areaaluitbreiding van woningen waarbij de OZB en de Algemene uitkering inkomsten toe zullen nemen. Hiermee zijn de beheerkosten van de openbare ruimte worden gedekt. In de raming voor de aanpassing van de tunnel is een bijdrage opgenomen waarmee het onderhoud van de tunnel afgekocht wordt bij Pro Rail.

#### **Inspraak/participatie:**

Bij de planvorming voor het Werninkterrein is een uitgebreid participatietraject gevoerd. Dit traject is vastgelegd in het Verslag Participatietraject Gebiedsvisie Werninkterrein dat als bijlage is toegevoegd.

Hoe en op welke wijze op het Werninkterrein een aantrekkelijk en kwalitatief nieuw stuk stad kan worden gerealiseerd hangt sterk samen met de gezamenlijke inspanning van alle betrokkenen. Voor de Gebiedsvisie is geparticipeerd met als motto 'Samen maken we de stad'. Daarbij is een aantal thema's op het gebied van de duurzame ontwikkeling en de bereikbaarheid van het gebied onderzocht met een groot aantal vertegenwoordigers van bedrijven, organisaties, omwonenden, verenigingen en betrokken overheidsinstellingen.

Er is op verschillende manieren geparticipeerd.

Omwonenden en omliggende bedrijven werden met brieven op de hoogte gebracht van het project. Hierin werd het project geïntroduceerd en werden mensen uitgenodigd om te mee te denken en te doen. Het project werd ook onder de aandacht gebracht via social media, Stadsnieuws (de digitale nieuwsbrief van de gemeente), de Stadskrant, bestaande bewonersbrieven en websites van partijen rond het gebied.

In de eerste ronde kon iedereen via het DoeMee-platform een enquête invullen en ideeën op de kaart zetten. 186 mensen namen hier aan deel. Voor wie geen affiniteit had met online was er de mogelijkheid om contact op te nemen via het telefonisch spreekuur. Hier is ook gebruik van gemaakt. Er zijn verschillende interviews gehouden met ondernemers, wijkverenigingen en organisaties uit de omgeving en hebben verdiepende gesprekken plaatsgevonden. Verder is de raadscommissie in een werksessie ambtelijk geïnformeerd over de haalbaarheid van de ontwikkeling, bevraagd naar hun voorkeuren via Mentimeter en op de hoogte gesteld over de participatie die tot dan toe had plaatsgevonden.

Met de inbreng van de eerste participatieronde heeft de gemeente een aantal kernwaarden en een aantal ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd en drie stedenbouwkundige modellen gemaakt voor het Werninkterrein. Veel ideeën konden hierin een plekje krijgen. In de tweede ronde konden mensen tijdens het evenement 'Het Werninkterrein, niet in beton gegoten' in partytenten op het Werninkterrein hun mening geven over deze drie modellen, reageren op de kernwaarden wat dit voor hen concreet betekent, wat mensen belangrijk vinden en wat ze liever niet zouden willen. 60 mensen trostseerden de regen om hieraan deel te nemen. Hetzelfde vond tegelijkertijd ook online plaats via een vragenlijst via het participatieplatform. Circa 100 mensen maakten daar gebruik van. Daarnaast vonden er enkele verdiepende gesprekken plaats met belangenorganisaties en was er weer een telefonisch spreekuur.

In de derde participatieronde zijn mensen meegenomen in het onderzoek naar de verkeersontsluiting van het Werninkterrein en is de concept gebiedsvisie gepresenteerd.

Omdat de mogelijke verkeersontsluiting van het Werninkterrein ingrepen vereisen en een effect hebben op een gebied een stuk groter dan het plangebied zelf, is ook hiervoor breed uitgenodigd in een groot verspreidingsgebied. Bij een eerste online bijeenkomst zijn het verkeeronderzoek en de ontsluitingsvarianten toegelicht en kon men via chat vragen stellen en reageren. Hierbij waren 55 deelnemers. Deze informatie is ook op het platform gedeeld en daar kon iedereen ook reageren op de ontsluitingsvarianten of via het telefonisch spreekuur.

Nadat het verkeersonderzoek was afgerond, zijn bij een tweede online bijeenkomst de uitkomst van het onderzoek en de gemeentelijke voorkeur toegelicht en is ook de gebiedsvisie in concept gepresenteerd. Hiervoor waren 113 deelnemers. Zij konden met Zoom reageren en vragen met stellen en van deze mogelijkheid werd ook gebruik gemaakt. Ook was er pers aanwezig. Het verkeersrapport en de conceptgebiedsvisie zijn ook op het platform gedeeld waar iedereen online kon reageren of tijdens het telefonisch spreekuur. Naar aanleiding van ingekomen reacties is onder andere het totale woningaantal gemaximeerd op 700 woningen en zijn de voorwaarden

aan de bebouwing langs het spoor aangescherpt en is een bezonningsstudie uitgevoerd en toegevoegd in de gebiedsvisie.

Tegelijkertijd is er ook overleg gevoerd met een aantal specifieke belangengroepen. Zo is er een overleg geweest met de omwonenden aan de Amethistkade waar de beoogde tunnel uitkomt. Hierbij is de afspraak gemaakt dat zij betrokken zullen worden bij de verdere uitwerking van het ontwerp voor de herinrichting van de Amethistkade. Ook is er een overleg geweest met een aantal bewoners van de Hoge Morsweg met zorgen over de verkeersafwikkeling. Met hen zijn afspraken gemaakt voor het voorkomen van sluipverkeer en mitigerende maatregelen. Deze zijn opgenomen in dit kaderbesluit.

Tenslotte is er sinds het begin van de planvorming regelmatig overleg gevoerd met het bestuur van ondernemersvereniging van het bedrijventerrein Amphoraweg. Behalve dat zij de naaste burens zijn van het Werninkterrein, was een gedeeltelijke ontsluiting van het verkeer van Wernink via de Amphoraweg een van de te onderzoeken varianten en de variant waar uiteindelijk ook ambtelijk voor gekozen is. Om die reden is met de ondernemers frequent overleg gevoerd en is er naar aanleiding van hun zorgen en aandachtspunten een verkeersontsluiting ontworpen die hier in grote mate aan tegemoet komt. Het herinrichtingsplan voor de Amphoraweg is in co-creatie met het bestuur ontstaan en de afspraak is dat de verdere uitwerking van het ontwerp in overleg met de ondernemers wordt gedaan.

#### **Bijgevoegde informatie:**

Bijlage 1: Gebiedsvisie Werninkterrein

Bijlage 2: Advies STIPO innovatief woon-werkgebied Werninkterrein Leiden

Bijlage 3: Rapport Megaborn onderzoek naar ontsluiting ontwikkeling Werninkterrein

Bijlage 4: Ambtelijk memo belangenafweging ontsluiting Werninkterrein

Bijlage 5: Participatieverslag Werninkterrein

Bijlage 6: Planning op hoofdlijn gebiedsontwikkeling Werninkterrein

Bijlage 7: Vertrouwelijke financiële bijlage haalbaarheidsberekening gebiedsontwikkeling Werninkterrein



## **RAADSBSLUIT:**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0058 van 25 mei 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

## **BESLUIT**

1. De gebiedsvisie Werninkterrein vast te stellen als ambitiedocument en toetsingskader voor alle plannen in het kader van de herontwikkeling van het Werninkterrein.
2. In te stemmen met de ruimtelijke visie van de gebiedsvisie en opdracht te verlenen aan het college om deze ruimtelijke kaders juridisch-planologisch te vertalen naar een ontwerp-bestemmingsplan.
3. In te stemmen met de programmatistische kaders van de gebiedsvisie, te weten:
  - a) Wonen
    - i. Woningtypen: 30% sociaal, van dit aantal sociale huurwoningen zijn 10% bestemd voor bijzondere doelgroepen (3%)
    - ii. 20% markthuurwoningen of betaalbare koop met een minimale oppervlakte van 45m<sup>2</sup> GBO per woning, waarvan ten minste de helft (10% van het totale woningbouwprogramma) bestaat uit betaalbare koop tot de Nationale Hypotheekgarantie-grens.
    - iii. Het overige deel van de woningen (maximaal 50%) behoort tot de vrije sector. Dit kan ook zowel koop als huur zijn.
    - iv. In totaal worden er voor 50% koopwoningen gerealiseerd. Het is aan de ontwikkelaar om de optimale mix in koop en huur in verschillende segmenten te zoeken.
    - v. Circa 10% van de woningen bestaat uit eengezinswoningen. Een deel hiervan is echt grondgebonden, een deel staat op een plint aan een verhoogd maaiveld. Van dit beoogde percentage mag alleen onderbouwd worden afgeweken indien bij uitwerking van de plannen blijkt en wordt aangetoond dat dit niet kan worden past zonder dat dit ten koste gaat van de woonkwaliteit, het (hoog)stedelijk karakter dat op deze plek wordt beoogd en de haalbaarheid van de ontwikkeling.
    - vi. 1/3 deel van de eengezinswoningen woningen wordt door middel van (collectief) particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd om ook de markt voor zelfbouwers te bedienen in Leiden.
  - b) Niet Woningbouw-programma
    - i. Voorzieningen  
Op het Werninkterrein worden voorzieningen en werkfuncties zoveel mogelijk geclusterd aangeboden aan het centrale plein en op een aantal plekken langs de Rijnkade.
    - ii. Op het Werninkterrein kunnen nieuwe buurtgebonden voorzieningen worden toegevoegd. Voorwaarde is dat deze voorzieningen geen of nagenoeg geen concurrentie leveren met aanwezige voorzieningen, zoals het Wijkwinkelcentrum Diamantplein.
    - iii. De overige commerciële ruimten op het Werninkterrein bieden plaats aan commerciële, maatschappelijke en persoonlijke dienstverlening. Gezien de oppervlakte van het Werninkterrein en het voedingsgebied van de verschillende

- maatschappelijke voorzieningen is in het gebied ruimte voor kinderopvang (KDV/BSO), een huisarts en welzijn gewenst.
- iv. De gemeente heeft met de provincie Zuid-Holland een woon-werkakkoord voor het Werninkterrein gesloten. De eis is om de helft van het werken in de vorm van 'schone' en betaalbare werkruimtes te realiseren. Solitaire kantoorontwikkeling is op het Werninkterrein niet gewenst. Wel is er behoefte aan plekken voor flexibele werkconcepten. De andere helft van de werkruimtes is bedoeld voor de creatieve en/of ambachtelijke werkers. De gemeente hoopt dat dit vorm krijgt in een ambachtelijk makerscentrum.
  - v. Op het Werninkterrein komt ruimte voor watergebonden sport, ontspanning en recreatie. De wens is om een van de Leidse roeiverenigingen en de waterscouting een plek te bieden in het gebied. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige buurtgerichte horeca en een Werninkzaal voor kunst, cultuur en maatschappelijke doeleinden. Onderzocht wordt of de oorspronkelijke fabrieksloods of in ieder geval de plek van de fabriek en de silo's een tijdelijke, danwel permanente bestemming als horecavoorziening kunnen krijgen.
  - vi. Het toevoegen van een boutiquehotel met een bijzondere formule op een aantrekkelijke locatie als het Werninkterrein, en zeker wanneer gekoppeld aan wateractiviteiten, past binnen de Horecavisie.
- 4. In te stemmen met een partiële wijziging van de welstandsnota voor het projectgebied Werninkterrein op basis van de beeldkwaliteitseisen uit de gebiedsvisie Werninkterrein. Beoordeling van de initiatieven zal plaatsvinden conform beeldkwaliteitseisen uit de gebiedsvisie Werninkterrein.
  - 5. In te stemmen met de in het kaderbesluit beschreven ambities voor het Werninkterrein op het gebied van groen en duurzaamheid. De (semi)openbare ruimte is zo ingericht dat deze uitnodigt tot ontmoeten, verblijven, spelen, bewegen en sporten met voldoende groen (circa 10%). De warmte, koude en energievoorziening op het Werninkterrein vindt op duurzame wijze plaats. Het streven is een energieneutrale buurt. Er wordt zoveel als mogelijk circulair gebouwd met oog voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.
  - 6. Het College te mandateren om per bouwphase en na ambtelijke toetsing aan de kaders van de gebiedsvisie Werninkterrein, het bestaande erfpachtrecht per deelgebied om te zetten (functiewijziging en naar eigendom) en hiermee privaatrechtelijk medewerking te verlenen aan de gebiedsontwikkeling.
  - 7. Het College te mandateren om per bouwphase en na ambtelijke toetsing aan de kaders van de gebiedsvisie Werninkterrein, het bestaande erfpachtrecht te converteren naar bloot eigendom en er hiermee privaatrechtelijk medewerking te verlenen aan de gebiedsontwikkeling. En dat bij hoge uitzondering voor deze gebiedsontwikkeling en in afwijking van wat het college op 11 februari 2020 nogmaals heeft bevestigd, deze functiewijziging alleen voor woningbouw toe te staan, dit voor alle functies toe te staan.
  - 8. In te stemmen met de ontwikkeling van het Werninkterrein als een autoluw gebied, waar de auto aan de rand parkeert en het binnengebied is ingericht ten behoeve van fietsers, voetgangers en voor spelen en bewegen, ontsloten met de voorgestelde verkeersontsluiting door middel van een tunnel naar de Hoge Mors ter plaatse van de Amethistkade in combinatie met herinrichting van de Amphoraweg en alle infrastructurele aanpassingen zoals voorzien in het kaderbesluit.
  - 9. Het college te verzoeken om parallel aan het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan verschillende varianten te onderzoeken met betrekking tot een directe en hoogwaardige voet- en fietsverbinding naar de binnenstad, station Leiden Centraal en richting Leiden

Zuidwest en de raad in oktober 2021 per brief te informeren over de uitkomsten en de gekozen voorkeursvariant. En bij dit variantenonderzoek omwonenden te betrekken.

10. In te stemmen met het verder uitwerken van de benodigde aanpassingen in de infrastructuur buiten het plangebied en hiervoor een uitvoeringsbesluit voor laten bereiden.
11. Het College opdracht te geven om gezamenlijk met eigenaar en ontwikkelaar ABB opdracht te verstrekken aan Pro Rail als gedelegeerd opdrachtgever voor de technische uitwerking en kostenraming van de spoorondertunneling ter plaatse van de Amethistkade en op te nemen in bovengenoemd uitvoeringsbesluit.
12. De businesscase behorende bij deze gebiedsontwikkeling, welke na inzet van de geschatte opbrengst erpachtsuppletie sluit op een tekort van € 6 miljoen, in te stellen als financieel kader voor deze gebiedsontwikkeling, en daarbij het college te verzoeken zich in te spannen om het tekort in de vervolgfase alsnog te verlagen;
13. Conform de Financiële verordening 2020 (RB20.0024) € 456.000 - aan de reserve bedrijfsvoering plankosten te doteren, zodat deze reserve weer wordt aangevuld volgens het revolving fund mechanisme en deze dotatie te dekken door een onttrekking uit de reserve Grondexploitatie;
14. In afwijking met het vastgestelde beleid om de betaalde suppletie- en conversievergoeding ten gunste te laten komen van het Erfpachtbedrijf wordt voorgesteld om de suppletie- en conversievergoeding, verminderd met de balanswaarde die het Erfpachtbedrijf in haar boeken heeft staan, beschikbaar te stellen voor de kosten die met de gebiedsontwikkeling gemoeid zijn.
15. De begrotingswijziging zoals hieronder weergegeven vast te stellen.

| Programma                                              | 2021     |          | 2022     |       | 2023     |       | 2024     |       |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| Bedragen in € (+ = nadeel, - = voordeel)               | Lasten   | Baten    | Lasten   | Baten | Lasten   | Baten | Lasten   | Baten |
| Bestuur en dienstverlening                             | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Veiligheid                                             | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Economie                                               | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Bereikbaarheid                                         | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Omgevingskwaliteit                                     | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Stedelijke ontwikkeling                                | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Jeugd en onderwijs                                     | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Cultuur, sport en recreatie                            | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Maatschappelijke ondersteuning                         | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Werk en inkomen                                        | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| Algemene middelen, Overhead, Vennootschapsbelasting en | 0        | 0        | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| <b>Saldo van baten en lasten</b>                       | -        | -        | -        | -     | -        | -     | -        | -     |
| Mutatie reserves                                       | 456.000  | -456.000 | 0        | 0     | 0        | 0     | 0        | 0     |
| <b>Resultaat</b>                                       | 0        |          | 0        |       | 0        |       | 0        |       |
|                                                        | neutraal |          | neutraal |       | neutraal |       | neutraal |       |

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink