

RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 24.0034

B en W-besluit d.d. : 23-04-2024

B en W-besluit nr. : WJT-52-2024

Naam Programma:

6. Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Touw (hoek Sumatrastraat/Antillenstraat)

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijze, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Touw.

Doel:

Het doel is te komen tot een vastgesteld juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de ontwikkeling Touw (hoek van de Sumatrastraat en Antillenstraat) door het bestemmingsplan Touw vast te stellen. Na afronding van de bestemmingsplanprocedure kunnen omgevingsvergunningen worden verleend en wordt de bouw van de drie nieuwe woonblokken mogelijk.

Tevens kan met het beschikbaar stellen van middelen ter dekking van de gemeentelijke plankosten en de kosten voor de verplaatsing van de voetbalkooi inclusief bijbehorende participatie, de ontwerp- en voorbereidingsfase van de ontwikkeling Touw worden gestart.

Kader:

Besluitvorming raad

Omgevingsvisie Leiden 1.1 (2021)

Ontwikkelperspectief Leiden Noord (2021)

Gebiedsvisie Park de Zwijger (RV.23.009)

Bestemmingsplan Leiden Noord (2007)

Besluitvorming college

Anterieure overeenkomst Touw

Relevante wet- en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet geluidhinder

Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen:

Aanleiding

Het plangebied van project Touw is een deelgebied binnen het project De Zwijger waarvoor op 6 april 2023 de gebiedsvisie Park de Zwijger is vastgesteld. In de gebiedsvisie is de beoogde ontwikkeling van Project Touw met woningen reeds opgenomen. Ook de voorgestelde bouwmassa's passen binnen de kaders van de gebiedsvisie. Project Touw is in de gebiedsvisie als fase 1 voorzien. Omdat de beoogde ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord (2007) is hiervoor een nieuw

postzegelbestemmingsplan opgesteld. Dit deel is een eerste nadere uitwerking van de gebiedsvisie Park de Zwijger.

Project Touw is in het deelgebied De Zwijger het enige project dat gerealiseerd kan worden zonder dat er woningen gesloopt of gerenoveerd moeten worden. In de huidige situatie is de projectlocatie grotendeels verhard, er zijn enkele speeltoestellen, een voetbalkooi en groenvoorzieningen aanwezig.

Ons Doel zal bij oplevering van de nieuwbouw 100% sociaal verhuren, dit is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. In de regels is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen dat op deze locatie, 10 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, het percentage sociale woningen teruggebracht kan worden naar minimaal 30% (conform de kaders van de vastgestelde gebiedsvisie Park de Zwijger). Dit biedt ruimte voor de toekomst (o.a. om de financiële haalbaarheid voor Ons Doel in het resterende zuidelijk deel van Park de Zwijger te kunnen vergroten). Met de bouw op deze locatie komt er een eerste verhuisbeweging op gang. Bewoners uit de eerstvolgende aan te pakken deelgebieden binnen de gebiedsontwikkeling De Zwijger krijgen hiermee de mogelijkheid om op deze locatie in het gebied te blijven wonen. Dit betreft een nadrukkelijke wens van de huidige bewoners.

Daarnaast kan er op deze locatie snel gestart worden met de start bouw. Dit is van belang voor het tijdig halen van de deadline die gekoppeld is aan de verkregen VBI- subsidie voor dit project. BZK heeft aangegeven in te kunnen stemmen met een jaar uitstel voor de funderingswerkzaamheden in Park De Zwijger ten opzichte van de oorspronkelijke subsidiebeschikking, namelijk van december 2024 tot december 2025. Ook voor het halen van die nieuwe termijn is relatief snelle besluitvorming nodig over het project Touw, zowel door de gemeente (over het bestemmingsplan en daaropvolgende vergunningsaanvraag) als door Ons Doel (met betrekking tot de investeringsbeslissing en het starten van de procedure tot aanbesteding van de bouw).

Bestemmingsplan en planbeschrijving

Voor het realiseren van woningen op de Touwlocatie dient er te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan Leiden Noord. De ontwikkeling is strijdig met het huidige bestemmingsplan omdat wonen niet is toegestaan binnen de huidige bestemmingen Groen en Verblijfsgebied en bovendien zijn de toegestane bebouwingsvoorschriften ontoereikend voor de beoogde bouwblokken. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, is een postzegelbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 3 woonblokken mogelijk met maximaal 50 huurwoningen, voor de eerste 10 jaar betreft dit 100% sociale huurwoningen en daarna minimaal 30%. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. De beoogde woonblokken variëren in hoogte van 14 meter en 17 meter tot 25 meter op de hoek van het projectgebied. De huidige voetbalkooi zal door de gemeente elders in de wijk worden teruggeplaatst inclusief bijbehorende participatie. De overige speelelementen worden door Ons Doel verplaatst in de nabijheid van de huidige locatie. Ons Doel organiseert de participatie hierover.

Auto- en fietsparkeren

Op basis van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 ontstaat er voor deze beoogde ontwikkeling een parkeereis van maximaal 15 parkeerplaatsen voor bewoners bij een programma van 100% sociaal. Hierbij wordt uitgegaan van een scenario met 50 sociale huurwoningen van >65m². Deze parkeerplaatsen worden tijdelijk gehuurd in de nabij gelegen parkeergarage bij Het Gebouw. Uiteindelijk zal het parkeren opgelost worden binnen de volgende fases van het project De Zwijger. Als Ons Doel in de toekomst het woonprogramma wijzigt met gebruikmaking van de afwijkingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan dan zullen zij ook voor het gewijzigde programma moeten voldoen aan het geldende parkeerbeleid. Dit is als voorwaarde opgenomen in de planregels en toetsing vindt plaats bij indiening van de omgevingsvergunning.

Het bezoekersparkeren zal op eigen terrein worden opgelost. Op de gronden die in eigendom zijn van Ons Doel is voldoende ruimte om hierin te voorzien. Dit wordt aangetoond bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Daarbij wordt tevens voldaan aan de gemeentelijke fietsparkeereis.

Geluid

De beoogde nieuwbouw is gelegen binnen de geluidzone van de Willem de Zwijgerlaan, Sumatrastraat en toekomstige Verlengde Kooilaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Surinamestraat, Antillenstraat en Curaçaostraat) bij het onderzoek betrokken. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader. Ten gevolge van de Willem de Zwijgerlaan, Sumatrastraat en Surinamestraat treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. De Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) heeft een zogenaamd besluit Hogere Waarden hiervoor opgesteld. Dit houdt in dat afgeweken kan worden van de richtwaarden en een hogere geluidsbelasting op de gevel toegestaan wordt. In 'ruil' hiervoor dienen de woningen wel over een goed woon- en leefklimaat te beschikken. Binnen het plan wordt middels diverse maatregelen rekening gehouden met het heersende wegverkeerslawaaï. Onder andere moet elk pand beschikken over tenminste één geluidsluwe gevel en de buitenruimten zijn voorzien aan de zijde waar niet de hoogste geluidsbelasting optreedt. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Het ontwerpbesluit Hogere Waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen op ingediend. Het definitieve besluit Hogere Waarden is bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Klimaatadaptatie en duurzaamheid

In het plan wordt rekening gehouden met de risico's van klimaatverandering. De huidige ruimte ten westen van de beoogde nieuwbouw is nu verhard en die wordt in de nieuwe situatie voor een groot deel groen ingericht. In het ontwerp zijn zonnepanelen voorzien en de ambitie is om de daken groen in te richten. Verder zal de nieuwbouw BENG (en bij voorkeur ENG) gerealiseerd worden en indien mogelijk wordt een WKO toegepast dan wel een all electric-oplossing gekozen.

De bestaande groenstructuur in het plan wordt grotendeels gehandhaafd en er wordt aandacht besteed aan het creëren van nieuwe verbindingen. Dit versterkt het groene netwerk in de stad en past als invulling van het 'groen-blauw-raamwerk' uit de Omgevingsvisie en bij het Ontwikkelperspectief Leiden Noord. Onderdeel van de groenstructuur is de binnentuin van het plan. In de planregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 60% van de binnentuin moet worden ingericht als groen maaiveld met gras, bodembedekkers, vaste planten, heesters, bomen en/of waterberging. Om biodiversiteit te stimuleren zal het puntensysteem natuurinclusief bouwen worden gehanteerd.

Participatie

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft participatie plaatsgevonden. Naast de participatie die reeds heeft plaatsgevonden bij de Gebiedsvisie Park de Zwijger heeft de initiatiefnemer ook diverse gesprekken met de buurt gevoerd. Het resultaat van de participatie over de gebiedsvisie is als startpunt gebruikt voor de verdere participatie over de nieuwbouw op het Rode Touwenplein. Het volledige verslag van de gevoerde participatie is opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan.

Uit de gesprekken met de buurt over de voorgenomen nieuwbouw Touw zijn zeven aanbevelingen naar voren gekomen. Door bewoners werd aangegeven dat er behoefte is aan:

1. Betaalbare woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen
2. Niet al te hoge nieuwbouw die past bij de open sfeer van de buurt

3. Groene buitenruimte die gebruikt kan worden voor sport, spel en ontmoeting.
4. Voldoende parkeerplekken voor bewoners
5. Verbetering van de leefbaarheid
6. Verplaatsen van de speel- en sportplek
7. Verhuismogelijkheden naar de nieuwbouw

Hoe deze aanbevelingen zijn meegenomen in het schetsontwerp staat beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Het schetsontwerp wordt nog nader uitgewerkt, de aanbevelingen vanuit de buurt worden daarin verder meegenomen als na onderzoek blijkt dat het mogelijk is.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Touw heeft vanaf 1 december 2023 tot 12 januari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan. In de zienswijze zijn vier punten zijn naar voren gebracht met daarbij in het kort de volgende beantwoording:

1. *Waarom moet het openbare speelterrein weg terwijl er veel gebruik van wordt gemaakt.*

De ontwikkeling Touw is onderdeel van de gebiedsontwikkeling De Zwijger waarvoor op 6 april 2023 de gebiedsvisie Park de Zwijger is vastgesteld. De binnentuin van de nieuwbouw wordt voorzien van een groene, klimaatadaptieve en biodiverse inrichting en biedt ruimte aan verblijven en spelen. De grotere speelelementen krijgen een andere locatie in de buurt en de voetbalkooi zal door de gemeente elders in de wijk worden teruggeplaatst. De bijbehorende participatie wordt hiervoor nog opgestart.

2. *Waar kan de voetbalkooi heen, er is geen ruimte voor.* Zie antwoord onder 1.

3. *De voorgenomen nieuwbouw is te hoog, het wordt 8 bouwlagen daar is niet eerder over gesproken. Dit gaat alle zon wegnemen.*

In de participatie is wel gesproken over 8 bouwlagen, dat blijkt ook uit de verslagen en deze hoogte sluit ook aan bij de vastgestelde kaders uit de gebiedsvisie. Met de inpassing van de nieuwbouw is rekening gehouden met de bestaande bebouwing. Er is een bezonningsonderzoek gedaan om te onderzoeken in hoeverre er schaduw wordt geworpen op de bestaande omliggende bebouwing. Uit het onderzoek blijkt dat voor drie woningen in het woonblok aan de Antillenstraat 176-192 niet wordt voldaan aan de Haagse norm van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de maatgevende periode. Voor onderhavig bestemmingsplan achten wij het van belang dat het plan voor de meeste woningen een beperkte invloed heeft op de bezonning. Het niet voldoen aan de norm wordt in dit geval aanvaardbaar geacht omdat het bestemmingsplan een belangrijke bijdrage levert aan de stad. Hiervoor is de gebiedsvisie de Park de Zwijger opgesteld dat ruimte geeft voor grootschalige transformatie van dit gebied. De omgeving is aan verandering onderhevig en tevens bestaat de mogelijkheid dat de betreffende woningen aan de Antillenstraat ook gaan veranderen. In het bestemmingsplan is een onderbouwing voor afwijking van de Haagse norm opgenomen en het bezonningsonderzoek is als bijlage 13 toegevoegd.

4. *De nieuwe woningen komen te dicht op de bestaande woningen.*

De nieuwe bouwblokken worden ingepast, rekening houdend met het burennrecht en privacy. De afstand tussen de nieuwe bouwblokken en de bestaande woningen is een afstand die vaker voorkomt in deze omgeving en doet geen afbreuk aan een goede leefomgeving. Er ligt daarnaast een uitgebreide belangenafweging aan ten grondslag. In die belangenafweging zijn de belangen van de toenemende Leidse woningbehoefte afgewogen tegen de ruimtelijke effecten van het project Touw. Dit is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, uit onderzoeken blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er zijn ook ambtshalve wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan zoals een verschuiving van een hoogtescheidingslijn op de verbeelding en correcties in verwijzingen die niet juist waren opgenomen. In de

staat van wijzigingen (zienswijzennota hoofdstuk 5, bijlage 14 van het bestemmingsplan) zijn alle wijzigingen opgenomen.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. In het overgangsrecht van die nieuwe wet is geregeld dat een bestemmingsplanprocedure die wordt opgestart voor deze datum (dat wil zeggen: waarvan het ontwerp voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd) ook na die datum onder het 'oude' recht, dus onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) afgehandeld moet worden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter visie is gelegd kan de gehele bestemmingsplanprocedure worden afgerond volgens de Wro.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Touw', inclusief de doorgevoerde wijzigingen, vast te stellen en daarbij in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze.

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.

Vanwege de macro-aftopping kan de gemeente afzien van het wettelijk verplichte kostenverhaal. Bij deze ontwikkeling is sprake van een onrendabele top van €451.500. Het is niet haalbaar om alle kosten te verhalen op de woningbouwcorporatie Ons Doel.

Overzicht van kosten en opbrengsten

Plankosten begeleiding ontwikkeling	€ 369.862	
Participatie en realisatie geluidsarme voetbalkooi	€ 231.638	
Totaal kosten	€	601.500
Bijdrage ons doel	€ 150.000	
Totaal opbrengsten	€	150.000
Onrendabele top	€	451.500

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Voorgesteld wordt om de onrendabele top van €451.500 te dekken door een onttrekking aan de reserve grondexploitatie.

Inspraak/Participatie:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijk voorgeschreven procedure ter visie gelegen, nadat het, eveneens conform de wettelijk voorgeschreven wijze, is gepubliceerd.

Naast de participatie die reeds heeft plaatsgevonden bij de Gebiedsvisie Park de Zwijger heeft de initiatiefnemer diverse gesprekken met de buurt gevoerd, zie ook de beschrijving hiervan die staat onder de overwegingen. Het volledige verslag van de gevoerde participatie is opgenomen als bijlage van het bestemmingsplan.

Bijgevoegde informatie:

1. Geanonimiseerde zienswijzennota Touw;
2. Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00194-0301, genaamd "Touw", bestaande uit:
 - a. Toelichting
 - b. Regels
 - c. Bijlagen bij toelichting (waarin onder andere opgenomen zienswijzennota met staat van wijzigingen)
 - d. Verbeelding
 - e. Bijlagen bij regels

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 24.0034 van 23 april 2024), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. €219.862 te onttrekken aan de reserve "grondexploitatie" ter dekking van de gemeentelijke plankosten.
2. Een krediet beschikbaar te stellen van €231.638 voor de kosten van de aanleg van de voetbalkooi op de alternatieve locatie.
 - De jaarlijkse afschrijvingslasten van €15.442 te dekken door een onttrekking aan de reserve afschrijving investeringen.
 - Daartoe een bedrag van €231.638 vanuit de reserve grondexploitatie te storten in de reserve afschrijvingen investeringen.
 - De rentelasten van €2.316 zijn gedekt op de prestatie geldleningen.
3. De meerjarige begrotingswijziging zoals hieronder weergegeven vast te stellen:

Programma	2024		2025		2026		2027	
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
Mobiliteit	0	0	0	0	0	0	0	0
Omgevingskwaliteit	0	0	729	0	17.759	0	17.605	0
Stedelijke ontwikkeling	59.946	0	84.598	0	32.054	0	43.264	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	0	0	0	0	0	0	0	0
Overhead, Vennootschapsbelasting en	0	0	-729	0	-2.316	0	-2.162	0
Saldo van baten en lasten	59.946	-	84.598	-	47.497	-	58.707	-
Mutatie reserves	231.638	-291.584	0	-84.598	0	-47.497	0	-58.707
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal	neutraal

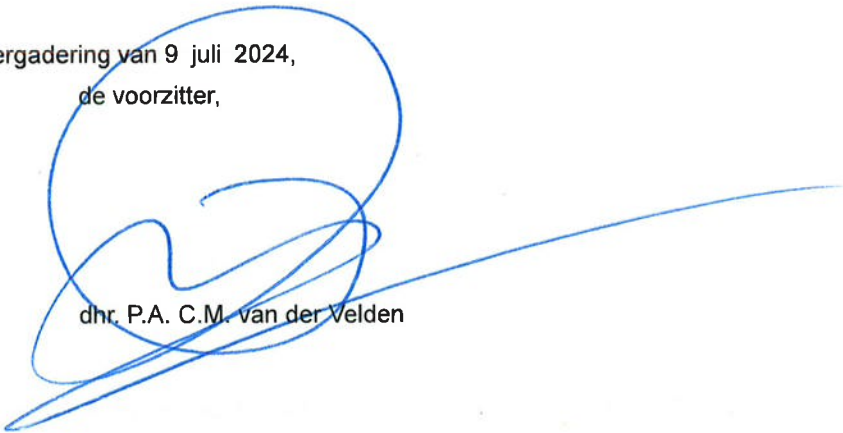
4. In te stemmen met de Zienswijzennota Touw en deze als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan Touw te voegen;
5. In te stemmen met de wijzigingen in het bestemmingsplan Touw zoals opgenomen in de staat van wijzigingen in de Zienswijzennota;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan Touw, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;

7. Het bestemmingsplan "Touw" met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00194-0301 digitaal en analoog vast te stellen;
8. De ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00194-0301.dwg van het bestemmingsplan "Touw" vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2024,
de plaatsvervangend griffier, de voorzitter,



mw. A.M. Slink



dhr. P.A. C.M. van der Velden