

RAADSVOORSTEL

Rv. nr. : RV 24.0064

B en W-besluit d.d. : 24-06-2024

B en W-besluit nr. : 98

Naam Programma:

06 Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Vondel en de Zwaan

Aanleiding:

Leiden is een heerlijke stad om in te mogen leven. Steeds meer mensen zoeken naar een thuis in onze stad. Het is daarom van belang om veel nieuwe betaalbare en duurzame woningen te bouwen. Belangrijk daarbij is dat de stad een fijne plek blijft, een leefbare plek, voor iedereen. Een woning is daarbij meer dan een stapel stenen. Het is de plek waar je thuiskomt, waar je je veilig voelt. Dat gunnen we meer mensen in Leiden.

Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan van het project Vondel en De Zwaan vastgesteld om de realisatie van de beoogde 576 woningen juridisch – planologisch mogelijk te maken. Met dit project voegen we de broodnodige (betaalbare) woningen toe, transformeert het plangebied van een volledig verharde toestand naar een groene parkachtige omgeving, waarbij ten opzichte van de huidige situatie ruim 3.000 m² groene ruimte wordt toegevoegd. Tot slot worden er ook tenminste 115 betaalbare koopwoningen in dit project gebouwd.

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Vondel en De Zwaan.

Doel:

Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan vastgesteld om de realisatie van de beoogde ontwikkeling juridisch – planologisch mogelijk te maken. Het plan omvat de bouw van 576 woningen op de locatie van het Motorhuis, waarvan 35% sociale huur, 35% middelduur (waarvan 20% koop en 15% huur) en 30% vrije sector (koop of huur). Daarnaast is er in het plan een commerciële plint voorzien (kantoor, kleinschalige daghoreca, kleinschalige detailhandel en maatschappelijke voorzieningen).

Kader:

Besluitvorming raad

- Het Ontwikkelperspectief De Mors (RV 20.0110, d.d. 15 december 2020);
- Gebiedsvisie Vondelkwartier (RV 20.0112, d.d. 15 december 2020,);
- Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1.-versie (RV 21.0078, d.d. 9 november 2021).

Besluitvorming Omgevingsdienst West-Holland (mandaat)

- Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (kenmerk D2023-132703, d.d. 1 december 2023);
- Besluit hogere waarden (kenmerk D2024-071793, d.d. 13 juni 2024).

Relevante wet- en regelgeving

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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

Overwegingen:

Inleiding

Het plangebied bevindt zich ten westen van het centrum van Leiden en maakt deel uit van het Vondelkwartier in de wijk Morskwartier. Grofweg wordt het plangebied begrensd door:

- de Plesmanlaan in het noorden;
- de Vondellaan in het oosten;
- de Gerard Brandtstraat met bestaande woonbebouwing in het zuiden; - het Vossiusplein in het westen.

De gemeenteraad heeft op 15 december 2020 het Ontwikkelperspectief De Mors (RV 20.0110) vastgesteld. In het Ontwikkelperspectief De Mors staat beschreven hoe de wijk Morskwartier zich de komende 20 jaar kan ontwikkelen en met welke opgaven rekening moet worden gehouden. De gemeenteraad heeft op 15 december 2020 tevens de Gebiedsvisie Vondelkwartier vastgesteld (RV 20.0112). De Gebiedsvisie Vondelkwartier concretiseert het kader dat voor dit gebied dat in het ontwikkelperspectief is opgenomen.

Aan de Vondellaan/ Plesmanlaan in Leiden is in de bestaande situatie een garagebedrijf/ autodealer gevestigd (het Motorhuis). Het voornemen bestaat om de oude bebouwing te slopen en hier een woon-, werk- en leefgebied te realiseren. De initiatiefnemer heeft voor deze Motorhuis-locatie het stedenbouwkundig ontwerp "Vondel en De Zwaan" ontwikkeld.

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de plint aan de Vondellaan en aan de Plesmanlaan met toegankelijke functies ingevuld. De verdiepingen erboven zijn voornamelijk bestemd voor wonen. Het programma bestaat uit maximaal 576 woningen. De garage bevindt zich binnen het zuidelijke bouwblok met plaats voor circa 130 parkeerplekken. De toegang tot de garage is aan de Vondellaan. Daarnaast is er in het plan een commerciële plint voorzien (kantoor, kleinschalige daghoreca, kleinschalige detailhandel en maatschappelijke voorzieningen).

Het stedenbouwkundig ontwerp is uitgewerkt met inachtneming van de eerder vastgestelde kaders uit het Ontwikkelperspectief De Mors en de Gebiedsvisie Vondelkwartier, waarin de richtlijnen voor de ontwikkelingen zijn opgenomen. Vervolgens is het vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan Vondel en De Zwaan om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.. In bijlage A van dit raadsvoorstel, is voor een aantal onderdelen uit de Gebiedsvisie een nadere toelichting gegeven op de uitwerking in het bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige inpassing

Het stedenbouwkundig ontwerp bevat enkele stedenbouwkundige veranderingen ten opzichte van het model uit de gebiedsvisie. Op een aantal onderdelen hebben voortschrijdend inzicht en/of participatie geleid tot een andere invulling en hebben geleid tot een aantal verbeteringen van het plan voor deze locatie. Erfgoed Leiden heeft geadviseerd over de positie van de torens op het bouwvlak en is akkoord om het geconsolideerde stedenbouwkundige plan als bestemmingsplan ter besluitvorming in procedure te brengen. Bepaalde veranderingen zijn een direct gevolg van het doorlopen participatieproces met de omgeving van het plangebied. Hieronder worden de belangrijkste veranderingen opgesomd. Tevens wordt verwezen naar bijlage A van dit Raadsvoorstel.

- De toren van 40 meter is (na de verkregen input uit participatie) verplaatst van het zuidblok naar het noordblok, zodat er in het noordblok twee torens komen (70 en 40 meter). Hiermee staat het verder van de laagbouw in de Lage Mors af, zodat er een zachtere overgang ontstaat tussen de hoog- en laagbouw. De noordzijde van het basisvolume van het zuidblok is tevens van 5 naar 6 bouwlagen gegaan.
- Het noordblok is geen gesloten bouwblok meer, maar het gebouw opent zich richting park Kweeklust. Hierdoor kan het binnenterrein tussen het noordblok en het zuidblok ingericht worden als pocketpark en verbinding maken met park Kweeklust. Dit deel van het park zal toegankelijk worden voor iedereen. Zie afbeelding hieronder

:

- De openbare ruimte wordt heel groen, met veel bomen ter voorkoming van hittestress, inheemse soorten voor biodiversiteit, veelal onverhard voor klimaatadaptatie, en een ruige en natuurlijke inrichting met veel diversiteit in plaats van een aangeharkt parkje.
- De Gebiedsvisie gaat uit van een plint van minimaal 4,5 meter. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er een plint komt van 2 bouwlagen, mits deze architectonisch oogt als één plint van minimaal 6 meter.
- Voor de realisatie en exploitatie door een woningcorporatie is het nodig om het sociale programma zoveel mogelijk in één bouwdeel te clusteren. Het gebouwdeel met 40 meter hoogte is hiervoor de beste plek gebleken. Om dit mogelijk te maken is dit accent meer rechthoekig en dus in één richting minder slank of breder dan de 70 meter toren. Dit is stedenbouwkundig akkoord omdat het hoogteaccent vanuit de directe omgeving overwegend vanaf de smalle zijde wordt gezien. Langs de Vondellaan zal vanuit het perspectief van de voorbijganger vooral de onderbouw worden ervaren. En vanuit de langere zichtlijnen haaks op het gebouw valt te bebouwing veelal achter andere gebouwen of is minder zichtbaar door het aanwezig groen.
- De inrit van de parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners van Vondel en De Zwaan komt niet, zoals oorspronkelijk voorzien, aan de Gerard Brandtstraat, maar aan de Vondellaan. Hierdoor hoeft het verkeer niet meer de wijk in en kan een groter deel van het Vossiusplein worden vergroend. De nieuwe fietsroute vanaf de Plesmanlaan naar de Gerard Brandtstraat kan op deze wijze ook beter worden ingepast.
- De Gerard Brandtstraat krijgt een breed profiel met veel groen, voordeuren en geen langsparkeren aan de zijde van de nieuwbouw.

Voor een nadere beschrijving van het doorlopen participatieproces wordt verwezen naar paragraaf 6.2.1 van de toelichting van het bestemmingsplan en het participatierapport dat als bijlage 20 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

Woonprogramma

Eind 2022 is gebleken dat een plan met 30% sociale, 60% middeldure en 10% vrije sector woningen, conform gebiedsvisie, door de verslechterende marktomstandigheden financieel niet haalbaar is. Bij een dergelijk programma is 90% van de prijzen gereguleerd. Dat drukt de opbrengsten terwijl aan de andere kant de bouwkosten fors hoger zijn geworden de afgelopen periode. Daarmee kwam de voortgang van de ontwikkeling onder druk te staan.

Omdat de Gebiedsvisie (zie bladzijde 27 laatste alinea) het mogelijk maakt om onderbouwd en in overleg met de gemeente van dit programma af te wijken is een route ingezet om te onderzoeken of een plan met een programma conform het nieuwe beleidsakkoord 'Samen leven in Leiden 2022-2026' wel haalbaar is. Dit gaat uit van een verdeling van 35% sociaal, 35% middelduur en 30% vrije sector. Voorliggend plan kan aan deze verdeling voldoen. Als voorwaarde om hieraan mee te werken heeft de gemeente echter wel meegegeven dat de sociale woningen naar een woningcorporatie moeten gaan en dat 20% als betaalbare

koopwoning (< € 390.000 VON-prijspeil 2024) wordt aangeboden. Hier zijn nadere afspraken over gemaakt die privaatrechtelijk geborgd zijn in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Hierin staan onder meer de volgende uitgangspunten (uitgebreider opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 3.3.4.2):

- De afspraken zijn gebaseerd op de Doelgroepenverordening uit 2021.
- In beginsel is het uitgangspunt de realisatie van 20% betaalbare koopwoningen. Een betaalbare koopwoning is een koopwoning met bij eerste verkoop een koopprijs als bedoeld in artikel 1, onder c, onder 3°besluit Woningbouwimpuls 2020 ofwel van ten hoogste € 390.000,00 (prijspeil 2024);
- Voor de betaalbare koopwoningen geldt, behoudens uitzonderingsgevallen, een zelfbewoningsplicht gedurende 10 (tien) jaar na de datum van de akte van levering van de betaalbare koopwoning, waarbij de eindgebruiker (koper) verplicht wordt de betaalbare Koopwoning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. De woning mag gedurende deze termijn wel verkocht worden, maar alleen aan iemand die er ook weer zelf gaat wonen;
- Voor de betaalbare woningen geldt ook een anti-speculatiebeding, waarbij de eindgebruiker gedurende een termijn van drie jaar na levering (eigendomsverkrijging) niet bevoegd is de betaalbare koopwoning te vervreemden (verkopen) voor een hogere koopprijs dan de maximale koopprijs voor een betaalbare koopwoning.

De ontwikkeling levert hiermee een bijdrage aan de doelstellingen van de Woonvisie Leiden 2020-2030. Ook heeft de initiatiefnemer reeds een intentieovereenkomst gesloten met een woningcorporatie voor de afname van het aandeel sociale huurwoningen.

Commercieel/maatschappelijk programma

Het uitgangspunt voor het Vondelkwartier is het creëren van een levendig woonmilieu met een gemengd programma. Het plangebied moet aan deze ambitie bijdragen. Initiatiefnemer en gemeente hebben onderzocht welke voorzieningen binnen het plangebied zouden moeten/kunnen worden gevestigd. Daaruit is een geschikte omvang en verdeling van de ruimte conform de Gebiedsvisie vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Via specifieke gebruiksregels wordt gewaarborgd dat er geen te groot programma wordt gebouwd. In zijn totaliteit is 2.500 m² bruto – vloeroppervlak (bvo) aan commercieel/ maatschappelijk programma toegestaan, met dien verstande dat:

- kantoren zijn toegestaan met een maximum bvo van 1.000 m²;
- horeca in de categorie I en I* is toegestaan met een maximum bvo van 400 m²;
- detailhandelsvestigingen zijn toegestaan met een maximum bvo van 200 m²;
- en voor maatschappelijke voorzieningen geen maximum bvo binnen het totaal aan 2500m² aan de orde is.

De initiatiefnemer heeft nog geen concrete invulling voor deze programmaonderdelen.

Parkeren

Vondel en De Zwaan is centraal gelegen en de toekomstige bewoners zullen minder afhankelijk zijn van een auto om op verreweg de meeste bestemmingen te kunnen komen. Het bouwplan ligt nabij station Leiden Centraal. Bewoners kunnen daar eenvoudig naar toe wandelen of fietsen. Vanaf Leiden Centraal zijn andere steden in Nederland eenvoudig met de trein te bereiken. Bovendien is de Leidse regio goed te bereiken vanaf het busstation Leiden Centraal. Daar komt nog bij dat Leiden een compacte stad is waarbinnen verreweg de meeste bestemmingen goed te bereiken zijn met de fiets. Om dat te faciliteren zijn er veel fietsparkeerplekken in de gebouwen opgenomen, op goed bereikbare plekken voor bewoners en bezoekers. Omdat in de omgeving straks beperkt ruimte is om eventuele MIVA plekken in te passen als een nieuwe bewoner die aanvraagt, is privaatrechtelijk afgesproken dat in pandig voldoende MIVA plekken voor bewoners kunnen worden gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande, vertaald in de Parkeernormen Leiden 2020 (RV 20.0038), krijgen bewoners geen parkeervergunning om op straat te parkeren en wordt het bezoekers parkeren op eigen terrein opgelost. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de afwijkmogelijkheid uit artikel 11.1.c.. Bezoekersparkeren wordt ingepast in een gebouwde parkeergarage van 3 bovengrondse bouwlagen in het zuidblok. Ook

de bezoekers van het noordblok parkeren dus in het zuidblok. Hiermee voldoet het aan de Gebiedsvisie waarin is gesteld dat parkeren binnen het bouwblok en uit het zicht moet worden opgelost. Na aftrek van het aandeel bezoekersparkeerplaatsen blijven er, afhankelijk van de uiteindelijke bezoekersvraag van de commerciële/maatschappelijke functies, nog ongeveer 46 plekken over voor bewoners.

Naast de eigen parkeervraag moeten er ook nog een aantal van de 94 parkeerplaatsen op het huidige Vossiusplein gecompenseerd worden. Uit tellingen blijkt dat niet alle parkeerplekken gecompenseerd hoeven te worden. De compensatielocaties zijn na het raadplegen van de buurt bepaald en worden via het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt aan weerszijde van de Muiderkring flat. Initiatiefnemers dienen hier eerst 52 parkeerplekken te compenseren, alvorens de plekken op het Vossiusplein uit de openbaarheid worden genomen. Streven is dit te doen zonder dat er kapvergunning plichtige bomen moeten wijken.

Amendementen en moties gebiedsvisie Vondelkwartier

Bij vaststelling van de Gebiedsvisie Vondelkwartier zijn drie moties aangenomen:

Motie 1 M200112.01 'Groenverbindingen Vondelkwartier'

Hierin verzoekt de raad het College:

- *Bij de herinrichting van de openbare ruimte het groen op de verschillende kavels met elkaar te verbinden, zodat ook ecologische verbindingen ontstaan;*

Door het openen van het noordblok ontstaat er een verbinding met park Kweeklust. In het bestemmingsplan wordt hier ook een groene bestemming voor opgenomen, zodat dit juridisch – planologisch mogelijk kan worden gemaakt. Vanuit de participatie is door de buurt ook gekozen voor een ruige natuurlijke inrichting. Dit is ideaal om ecologische verbindingen mee te maken. Er komt ruim 3.000 m² aan onverhard bij. Zie afbeelding van het 'pocketpark' hierboven.

- *Hierbij ook eventuele daktuinen zoveel mogelijk openbaar toegankelijk en verbonden met ander groen te maken.*

Daktuinen worden in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De daktuinen krijgen een groene inrichting en worden toegankelijk voor bewoners, afhankelijk van het windklimaat.

Motie 2 M200112.02 'Hoogbouw is geen doel op zich'

Hierin spreekt de raad uit dat:

- *De Gebiedsvisie Vondelkwartier de maximale kaders schetst waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan zouden kunnen worden;*
- *In samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden bezien moet worden hoe, met inachtneming van eerder vastgesteld gemeentelijk beleid, binnen deze kaders tot een zo optimaal mogelijke ontwikkeling gekomen kan worden;*
- *Het opzoeken van de grenzen van de kaders, bijvoorbeeld op het gebied van hoogte, daarbij geen doel op zich is.*

In het Vondelkwartier is een zorgvuldige afweging gemaakt over de bouwhoogte. Over deze afweging is altijd duidelijk gecommuniceerd door gemeente en de initiatiefnemer richting omwonenden. Hoogbouw is hiermee geen doel op zich, maar de uitkomst van een bredere discussie over het te realiseren leefmilieu. Stadsbreed is in Leiden gekozen voor stadsinbreiding. Deze manier van ontwikkelen is duurzaam, omdat groen en faciliteiten efficiënt worden benut en lopen en fietsen wordt bevorderd.

Hoogbouw is in Leiden alleen daar mogelijk waar (1) concentraties van voorzieningen zijn, (2) hoogwaardig openbaar vervoer is en/of (3) een aanleiding voor hoogbouw bestaat vanuit een stedelijke structuur. In het Vondelkwartier, dat onderdeel is van de omgeving rondom het centraal station, zijn al deze ingrediënten aanwezig. Dit maakt deze locatie zeer geschikt voor hoogbouw en vanuit brede beleidsdoelstelling gewenst. Redengevend hierbij is:

- Minder volume zou ten koste gaan van het ontwikkelprogramma. Dat is ongewenst vanuit financieel oogpunt, maar ook vanwege de ambitie, volgend uit de gemeentelijke woningbouwopgave en de Verstedelijkingsnotitie, om in dit gebied veel woningen te bouwen. De vraag naar woningen is nog onverminderd hoog.
- Het stedenbouwkundig model zoals deze er nu ligt voldoet aan de kwaliteitstoets hoogbouw, voor de aspecten die in deze fase al getoetst kunnen worden. De belangrijkste aspecten hiervan zijn: bezonning/schaduwwerking, windhinder, geluid en de zichtlijnen. De Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) heeft het model in vooroverleg al positief beoordeeld.
- Door vast te houden aan de 70 meter toren is het mogelijk om in Vondel en De Zwaan een pocketpark te realiseren. Het pocketpark is een toevoeging ten opzichte van de Gebiedsvisie. Dit park is een kwaliteitsverbetering die zowel tegemoetkomt aan de opbrengsten uit de participatie en aansluit op motie M200112.01 'Groenverbindingen Vondelkwartier'. Het pocketpark draagt namelijk bij aan:
 - Het woon- en leefklimaat van nieuwe en bestaande bewoners;
 - Ambities met betrekking tot klimaatadaptatie en biodiversiteit;
 - Versterking van de groenstructuur als schakel in de tweede groene ring.
- Er is ook een stedenbouwkundige overweging de torens niet te verlagen tot bijvoorbeeld 2 x 50 meter. De torens maken onderdeel van een groter ensemble van hoogteaccenten langs de Plesmanlaan en Vondellaan. In de Gebiedsvisie is bewust gekozen voor een afwisselende bouwhoogte, omdat er zo een gelaagd straatbeeld ontstaat. Het effect van afwisselende bouwhoogtes is nu bijvoorbeeld al goed te zien in het Stationsgebied. Wanneer wordt overgegaan tot 2 x 50 meter, zullen de torens weliswaar vanaf een grotere afstand minder zichtbaar zijn, maar van dichterbij zullen de gebouwen ten opzichte van elkaar veel meer gaan concurreren en zou er juist meer wandwerking ontstaan.

Verder wordt de maximale bouwhoogte van de torens van 70 en 40 meter in het bestemmingsplan ook echt als maximale hoogte opgenomen. De gebruikelijke flexibiliteitsbepaling van 10% in een bestemmingsplan is in het onderhavige bestemmingsplan niet van toepassing op de bouwhoogte van de 70 en 40 meter torens. Ook bijvoorbeeld technische installaties ten behoeve van een lift of glasbewassing dienen bij deze torens binnen de maximale bouwhoogte opgenomen en ingepast te worden.

Motie 4 M200112.04 'Aandacht voor starterswoningen in het middeldure koopsegment'

Hierin verzoekt de raad het College:

- Bij de verdere uitwerking van de Gebiedsvisie Vondelkwartier binnen het segment middeldure koopwoningen expliciet aandacht hebben voor starters; en - De raad hierover bij de nadere besluitvorming te informeren.

Voor project Vondel en De Zwaan is ingezet op een aandeel van 20% betaalbare koopwoningen. Dat zijn woningen met een maximale prijs van € 390.000 V.O.N. (prijsspeil 2024). Hiermee sluiten we aan bij

de ministeriële regeling voor betaalbare koop die met ingang van elk kalenderjaar gewijzigd wordt aan de hand van de consumentenprijsindex. Zoals hiervoor omschreven worden de afspraken omtrent het woonprogramma privaatrechtelijk vastgelegd en zo ook geborgd.

Besluitvorming inzake milieueffectrapportage

Op basis van art 7.19, lid 1 Wet milieubeheer dient, voorafgaand aan de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan (lid 2) een (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit te worden genomen. Dit besluit is eerder bij het ontwerpbestemmingsplan in mandaat genomen door de Omgevingsdienst West-Holland (kenmerk D2023-132703, d.d. 1 december 2023). Het m.e.r. – beoordelingsbesluit is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Geluid

Omdat er plaatselijk geluidsbelastingen optreden hoger dan 53 dB worden er akoestische compensatiemaatregelen vereist in het gebouwontwerp. Door het vaststellen van hogere waarden door de Omgevingsdienst (ontwerpbesluit, kenmerk D2023-136496, d.d. 23 november 2023) met de daarin vereiste compenserende maatregelen en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid in het bestemmingsplan wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder, met kenmerk D2023-136496, d.d. 23 november 2023 is met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn beantwoord (zie Zienswijzennota bestemmingsplan Vondel en De Zwaan en het ontwerp besluit hogere waarden) en de Omgevingsdienst West-Holland heeft de definitieve hogere waarden in mandaat vastgesteld. Het ontwerpbesluit wordt in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Vondel en De Zwaan' vervangen door het definitieve besluit met kenmerk D2024-071793, d.d. 13 juni 2024.

Duurzaamheid

Het plan Vondel en De Zwaan sluit aan bij de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Klimaatadaptatie vormt een integraal onderdeel van de opgave. De terreininrichting is zo groen mogelijk, aansluitend op de groene kwaliteit van het buurtpark Kweeklust. Tussen de bouwblokken wordt het park verlengd. Het plangebied transformeert van een volledig verharde toestand naar een groene parkachtige omgeving. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt er ruim 3.000 m² groene ruimte toegevoegd.

Het krijgt een natuurlijke uitstraling en inrichting, met hoogteverschillen, een rijk assortiment aan bomen en planten voor een hoge mate van biodiversiteit. Ook op en aan de gebouwen wordt groen toegevoegd om het project natuurinclusief te maken. Hiermee wordt hittestress zoveel mogelijk voorkomen. Naast de beplanting worden er op diverse plekken in de gevel geïntegreerde nestkasten geplaatst.

Door veel groen toe te voegen, zowel op als rondom de gebouwen kan het water beter worden opgenomen. Het hemelwater dat in het plangebied valt, wordt zoveel mogelijk vastgehouden en geborgen op eigen terrein en pas als dat niet meer mogelijk is, afgevoerd. De daken krijgen een gescheiden hemelwatersysteem, waarbij hemelwater vertraagd wordt afgevoerd, dan wel wordt geïnfiltreerd. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat het hemelwater afkomstig van heftige buien in het riool of op straat terecht komt.

Er wordt duurzaam gebouwd. De woningen zullen voldoen aan BENG 1, 2 en 3. Dat is gasloos en gedeeltelijk circulair. Daarnaast benut de ontwikkeling de kansen met betrekking tot natuurinclusief ontwikkelen. De ontwikkelaar heeft zich gecommitteerd aan het puntensysteem natuurinclusief bouwen, zoals de gemeente dit hanteert.

Bodemenergieplan

Er is een bodemenergieplan in voorbereiding. Het bodemenergieplan moet er voor gaan zorgen dat de in de bodem beschikbare ruimte voor warmte en koude opslag optimaal wordt verdeeld over de verschillende projecten. Uitgangspunt is dat iedere ontwikkeling zijn eigen bronnen aanlegt en daarbij voldoende rekening houdt met de buurpercelen zodat ook daar nog bronnen aangelegd kunnen worden. Het lijkt helaas niet haalbaar om een collectieve oplossing te realiseren waar ook andere initiatieven uit de buurt op aan kunnen sluiten. Het bodemenergieplan sluit dit echter niet uit. Initiatiefnemers, maar ook buurtbewoners kunnen elkaar nog steeds opzoeken om tot betere optimalisatie te komen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Vondel en De Zwaan heeft vanaf vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 1 februari 2024 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 16 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn opgenomen en beantwoord in de zienswijzennota behorende bij het bestemmingsplan. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot aanpassingen. Ook zijn er een aantal ambtelijke wijzigingen aan de orde. Korthedshalve wordt voor de wijzigingen naar de zienswijzennota verwezen.

Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Vondel en De Zwaan' vast te stellen en daarbij in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de staat van wijzigingen.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het bestemmingsplan wederom voor zes weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Financiën:

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd door het afsluiten van een Anterieure Overeenkomst met de initiatiefnemer van dit project. Het opstellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is derhalve niet nodig.

Inspraak/Participatie:

Voor het project Vondel en De Zwaan is een aantal verschillende participatietrajecten doorlopen om te komen tot het geconsolideerde stedenbouwkundig ontwerp dat nu juridisch – planologisch wordt vastgelegd met het bestemmingsplan.

Ten tijde van de Gebiedsvisie Vondelkwartier is er een participatietraject geweest, waarbij de omgeving en belangstellenden geïnformeerd en geraadpleegd zijn over de uitgangspunten van de Gebiedsvisie. Parallel aan dit traject is er ook een participatietraject geweest voor het Ontwikkelperspectief de Mors. In het kader van de nadere uitwerking van het deelgebied Vondel en De Zwaan is er bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig en buitenruimte ontwerp tevens een apart participatietraject doorlopen.

De participatierapportage met kenmerk Z/23/3600020_5037765 d.d. mei 2024 (bijlage 20 bij het bestemmingsplan), beschrijft de doorlopen participatieprocedure vanaf de vaststelling van de Gebiedsvisie tot het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. In de bijlagen van het participatierapport is een samenvatting van de belangrijkste participatiemomenten te vinden. Hoofddoel van het participatierapport is de Gemeenteraad, voorafgaand aan besluitvorming over het bestemmingsplan, goed te informeren over het doorlopen participatietraject. Daarom is dit rapport nog met een aantal vertegenwoordigers van omwonenden gedeeld om mee te lezen en is hun reactie daarop verwerkt.

Medezeggenschap

Niet van toepassing.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

- A. Toelichting bestemmingsplan ten opzichte van Gebiedsvisie Vondelkwartier;
- B. Bestemmingsplan "Vondel en de Zwaan" bestaande uit:
 - 1. Toelichting;
 - 2. Regels;
 - 3. Verbeelding;
 - 4. Bijlagen bij de toelichting;
 - 5. Bijlagen bij de regels;
 - 6. Participatierapportage;
 - 7. Zienswijzennota bestemmingsplan Vondel en De Zwaan en het ontwerp besluit hogere waarden (inclusief staat van wijzigingen);
 - 8. Lijst met indieners van zienswijzen [VERTROUWELIJK];
 - 9. Impressiebeelden.

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 24.0064 van 24 juni 2024), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan 'Vondel en De Zwaan' zoals opgenomen in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Vondel en De Zwaan en het ontwerp besluit hogere waarden' en deze als bijlage toe te voegen aan de toelichting van het bestemmingsplan;
2. In te stemmen met de wijzigingen in het bestemmingsplan 'Vondel en De Zwaan' zoals opgenomen in de staat van wijzigingen, zoals deze is opgenomen in de paragrafen 6 en 7 van de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Vondel en De Zwaan en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder' d.d. juni 2024;
3. Het bestemmingsplan 'Vondel en De Zwaan' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00200-0301 gewijzigd digitaal en gewijzigd analoog vast te stellen met dien verstande dat:
 - a De volgende bepalingen worden toegevoegd aan de planregels van het bestemmingsplan:
 - **1.61 Sociale huurwoning**
Huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste twintig jaar na ingebruikname is verzekerd;
 - **5.6 Voorwaardelijke verplichting**
5.6.3 Voorwaardelijke verplichting sociale huurwoningen
Een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van deze bestemming wordt slechts verleend indien het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen.
En in paragraaf 3.3.4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan aan de tekst inzake de Doelgroepenverordening wordt de volgende zin toegevoegd:
 - Op 4 juli 2023 is de Verordening tot wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 (1^e wijziging) door de gemeenteraad vastgesteld.
 - b Het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:
 - Een specifieke gebruiksregel wordt toegevoegd aan de regels bij het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan, 3.3: *Specifieke gebruiksregels, artikel 3.3.1. onder a. Op de voor 'Groen' aangewezen gronden mag voor een*

percentage van niet meer dan 35% van deze gronden verharding dan wel half-verharding worden aangebracht.

- Op alle van toepassing zijnde plekken in het bestemmingsplan de tekst hiermee in overeenstemming wordt gebracht.
- En alle maatregelen worden genomen die nodig zijn voor een correcte juridisch-planologische uitwerking van deze wijziging;

4. De ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00200-0301.dwg van het bestemmingsplan 'Vondel en De Zwaan' vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 10 oktober 2024,

de griffier,



G.F.C. van Leiden

de voorzitter,



P.J. Heijkoop