Jaarstukken 2018

Versie: 5.0.0.0.0.0

Stedelijke ontwikkeling

Programmanummer	6
Commissie	Stedelijke Ontwikkeling
Portefeuille(s)	Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen

De missie van het programma Stedelijke ontwikkeling luidt:
De gemeente Leiden staat voor een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de beschikbare, schaarse ruimte van stad en regio die gericht is op een kwalitatief hoogwaardige woon-, werk- en leefomgeving.

Ontwikkelingen in 2018

Na de verkiezingen in maart 2018 is een nieuw college aangetreden. Het college heeft als hoofdopgave meegekregen het nieuwe beleidsakkoord ‘Samen maken we de stad’ uit te voeren.

Een van die opgaven is de duurzame verstedelijking van Leiden. Hoe zorgen we voor ruim achtduizend woningen extra in 2030? En hoe doen we dat op een dusdanige manier dat Leiden hierdoor betaalbaar blijft voor alle groepen van de bevolking? Hoe verstedelijken we met behoud van bereikbaarheid en zo mogelijk zelfs verbetering van de leefbaarheid en de duurzaamheid? Met die vraag is het nieuwe college voortvarend aan de slag gegaan door het opstellen van een verstedelijkingsnotitie. Die notitie is tot stand gekomen via een zeer interactief participatieproces. De notitie is in december 2018 vastgesteld in de gemeenteraad en geeft op hoofdlijnen het antwoord op de vraag waar we wat willen gaan bouwen en voor wie.

De verstedelijkingsnotitie is daarmee ook een belangrijke opmaat naar de Omgevingsvisie. Voor die Omgevingsvisie Leiden 2014 heeft de gemeenteraad in december 2018 ook al een Vertrekpuntennotitie vastgesteld.

Het college heeft in 2018 hard gewerkt aan het vorm en inhoud geven aan het motto van dit college: Samen maken we de stad. Dat ‘samen’ vereist continu brede en vroegtijdige participatie omdat verandering altijd raakt aan belangen, zeker in een dichtbevolkte stad als Leiden. Hoe meer belangen schuren, hoe belangrijker het wordt om te zorgen voor een open en zorgvuldig participatieproces.

De gemeenteraad blijft daarbij steeds in zijn kaderstellende rol. Dat kan door vroegtijdig een Nota van Uitgangspunten vast te stellen bij een concreet bouwplan, maar ook door voor hele gebieden vast te stellen hoe die gebieden zich, mede in het licht van de verstedelijking, zouden kunnen gaan ontwikkelen in de komende decennia. Met het maken van die ontwikkelperspectieven hebben we in 2018 voor het eerst ervaring opgedaan door een buitengewoon intensief -en vooral ook interactief- traject voor het opstellen van het ontwikkelperspectief (OP) voor Zuidwest. Meer ontwikkelperspectieven zullen volgen, te beginnen met een OP voor De Mors.

Nog voor de zomer heeft het college als direct uitvloeisel van het beleidsakkoord een stop op het afgeven van vergunningen voor het opsplitsen van een reguliere woning in meerdere kamers voor studenten of werkenden ingesteld. Er wordt gestudeerd op beleid dat negatieve effecten van deze zgn ‘verkamering’ kan voorkomen.

Duurzame verstedelijking
Een belangrijke integrale opgave voor het programma Stedelijke Ontwikkeling is duurzame en inclusieve verstedelijking. De opgave om voldoende woningen te realiseren moet plaatsvinden in een duurzame omgeving die leefbaar, goed bereikbaar en economisch krachtig is en blijft. Nieuwe woningen moeten klimaatbestendig zijn met het oog op klimaatverandering en gezien de landelijke en lokale ambitie voor een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050 voldoen aan hoge energienormen. De investering om nieuwe woningen te ontwikkelen in de stad zorgt voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit als geheel.

Verstedelijkingsnotitie
In 2018 is de hier voorafgaand beschreven manier van handelen verwoord in de Verstedelijkings(OpgavePotentie)notitie. De notitie geeft een beeld van de vele ruimtelijke opgaven en ambities in Leiden, constateert verschillende verstedelijkingspotentiegebieden voor duurzame inclusieve verstedelijking en is vastgesteld in de raad. De verstedelijkingsnotitie is een opmaat naar en onderdeel van de Omgevingsvisie Leiden 2040 en andere instrumenten van het Leids Instrumentarium Omgevingswet.

Leids Instrumentarium Omgevingswet
In 2018 is voortvarend gewerkt aan het Leids Instrumentarium Omgevingswet. Belangrijke onderdelen van dit instrumentarium zijn de Omgevingsvisie Leiden 2040, de regionale Agenda voor de Omgevingsvisie Hart van Holland, gebiedsontwikkelperspectieven, programma's en het Omgevingsplan.

Regionale samenwerking Hart van Holland
In 2018 heeft de samenwerking in het kader van de Regionale Agenda Omgevingsvisie 2040 'Het Hart van Holland' nationale erkenning gekregen door toekenning van de 'Aan de Slag met de Omgevingswet'-prijs. Leiden en haar partners laten hiermee zien dat zij tot de koplopers in Nederland betreffende implementatie van de Omgevingswet en specifiek implementatie 'anders werken' horen. In 2018 is tevens voortvarend doorgewerkt aan de in 2017 door de besturen geprioriteerde beleidsvelden verstedelijking, mobiliteit, energie, groene leefomgeving en bodemdaling.

Omgevingsvisie Leiden 2040
Met de regionale omgevingsvisie als kader is de ontwikkeling van de Omgevingsvisie Leiden 2040 in 2018 intensief en met ambitie opgepakt. In het voorjaar van 2018 is de participatie breed gestart. In de tweede helft van 2018 zijn intensieve interne en externe analyse, beleidsuitwerking en gesprekken opgestart. Gedurende het hele proces tot aan beoogde vaststelling voor de zomer van 2019 is de stad en de raad op verschillende manieren betrokken.

(Gebieds)Ontwikkelperspectief Zuidwest
De gemeenteraad vroeg om een integrale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Zuidwest vanwege de complexe en samenhangende opgaven en ontwikkelingen die er spelen. Het Ontwikkelperspectief is een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Leiden 2040 en schetst de ambitie voor de ontwikkeling van een gebied richting 2040. Daarbij worden de kansen en mogelijkheden benoemd om dit beeld waar te maken. Het ontwikkelperspectief beschrijft de visie voor de fysieke leefomgeving. Om tot deze visie te komen, is nadrukkelijk ook naar niet-fysieke aspecten gekeken. Denk hierbij aan sociale aspecten als: voelen mensen zich veilig, hoe is het contact tussen bewoners en kan iedereen mee doen. Ook is er gekeken naar duurzaamheidsambities en ambities voor een gezonde leefomgeving, waarin mensen lekker bewegen en zich veilig voelen. Vervolgens is bij deze onderwerpen de vertaling gemaakt naar wat er in de fysieke leefomgeving nodig is. Voor een aantal gebieden waar de komende jaren veel extra ontwikkelingen worden verwacht, is in het ontwikkelperspectief een nadere uitwerking opgenomen. Een ontwikkelperspectief is geen blauwdruk, maar biedt meer duiding dan de omgevingsvisie, onder meer in de vorm van typeringen van gewenste woon- en werkmilieus in verschillende buurten, en het gewenste aanbod van functies en voorzieningen. Het ontwikkelperspectief vormt zo een samenhangend kader voor projecten en initiatieven. Met het ontwikkelperspectief kan de raad de richting bepalen voor een actuele samenhangende gebiedsontwikkeling.

De voorbereidingen om te komen tot GOP's zijn in 2017 met de pilot Zuidwest van start gegaan. In 2018 heeft actieve en conform de wens van de raad 'sprankelende 'participatie plaatsgevonden. Op verschillende momenten in het proces en door middel van diverse participatievormen zoals huiskamergesprekken, een digitaal panel, gastlessen op school, een klankbordgroep van partners en bakfietsgesprekken zijn zoveel mogelijk mensen bij het traject betrokken. Deze GOP-pilot trekt gelijk op met een pilot voor het klimaatbestendig en aardgasvrij maken en civieltechnisch beheer. Bij alle hiervoor genoemde punten is gezorgd voor goede publieksparticipatie en actieve betrokkenheid van de raad.

In 2019 wordt de in 2018 ingezette programmatische aanpak voor de implementatie van de Omgevingsvisie aan de hand van de inhoudelijke opgaven en ambities voortgezet. Meer hierover in de paragraaf van het bijzonder Programma Leiden 2040/ Omgevingswet.

Algemene toelichting prestaties
Het programma Stedelijke Ontwikkeling omvat prestaties op de beleidsterreinen ruimtelijke planvorming en plantoetsing, het gemeentelijk vastgoed en wonen. Om de doelen op deze 3 beleidsterreinen te behalen zijn 24 concrete prestaties in de begroting 2018 opgenomen. Enkele prestaties zijn ook weer nader onderverdeeld in bijvoorbeeld te realiseren projecten. Aan al deze belangrijke prestaties en projecten is volop gewerkt, vele nieuwe woningen zijn opgeleverd en met de stad en de regio is intensief samengewerkt. Het merendeel van de prestaties - in totaal 20 - krijgt dan ook een groen stoplicht omdat de in de begroting genoemde acties en resultaten zijn behaald. Een aantal prestaties bij het beleidsterrein 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing en 6 C Wonen heeft een oranje stoplicht gekregen. Oorzaken hiervan zijn onder meer dat door complexe bestuurlijke besluitvormingstrajecten, complexe uitvoering van projecten en noodzakelijke participatie en samenwerking meer tijd nodig was dan vooraf ingeschat. Er zijn ook projecten die zijn heroverwogen of gewijzigd. Zie verder de afzonderlijke toelichting bij de verschillende prestaties.

Beleidsterrein 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing

Doelen en prestaties bij 6A Ruimtelijke planvorming en plantoetsing

Doel	Prestatie	
6A1 Toedelen van ruimte	6A1.1 Opstellen kaderstellende visies voor de ruimtelijke ontwikkeling van regio, stad en stadsgebieden	✓
	6A1.2 Stimuleren ruimtelijke initiatieven en ruimtelijke kwaliteit	✓
	6A1.3 Opstellen en actualiseren ruimtelijk instrumentarium	✓
	6A1.4 Implementatie Omgevingswet	✓
6A2 Ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde ruimte	6A2.1 Behandeling verzoeken om omgevingsvergunningen	✓
	6A2.2 Het voeren van vooroverleg	✓
6A3 Veilig bouwen en veilig gebruiken van bebouwde ruimte	6A3.1 Toezicht en handhaving op veilig bouwen en gebruiken	✓
6A4 Aantrekkelijke binnenstad door ruimtelijke ontwikkeling	6A4.1 Uitvoeren Aalmarktproject	✓
	6A4.2 Wonen boven winkels	÷
	6A4.3 Ontwikkeling stationsgebied	÷
	6A4.4 Ontwikkeling Meelfabriek	✓

Toelichting op prestaties
6A4.2 Wonen boven winkels

Oranje stoplicht. Eind 2012 is gestart met de stimuleringsregeling wonen boven winkels, onderdeel van het programma Binnenstad. Het doel van deze regeling is om private eigenaren te stimuleren leegstaande verdiepingen boven winkels weer in gebruik te nemen als woonruimte. De ambitie is om ca. 145 woningen te realiseren. Hoewel het proces om de doelen te realiseren door ingewikkelde procedures en omgevingsfactoren langer duurt dan aanvankelijk ingeschat, kan worden gesteld dat er vanuit de markt voldoende interesse is en het project succesvol is. Dit heeft ook geresulteerd in het besluit om het project voor te zetten tot eind 2020 op basis van de reeds beschikbare middelen.

Tot op heden zijn er met het gehele project Wonen Boven Winkels 86 woningen gerealiseerd, waarvan 11 woningen in 2018. Daarnaast zijn er 2 projecten (14 woningen) in uitvoering genomen en zijn er nog 6 projecten in voorbereiding. Met deze 6 projecten kunnen circa 55 woningen gerealiseerd worden.

6A4.3 Ontwikkeling Stationsgebied

Deze prestatie bestaat uit 5 verschillende onderdelen. Hiervan krijgen er 2 een groen stoplicht; de locatie busstation en het fietsparkeren rondom Leiden Centraal. De planuitwerking en contractvorming van het Rijnsburgerblok staat op oranje. Door complicaties in de bestemmingsplan procedure, onder andere ten aanzien van de MER toetsing en vervolgens een beroep bij de Raad van State, loopt de planning voor afronding van het bestemmingsplan vertraging op. De huidige planning is een onherroepelijk bestemmingsplan per najaar 2019, waarna direct gestart wordt met de bouw. Sloop kan voortijdig plaatsvinden als partijen daartoe overeenstemming bereiken. De bouw neemt dan ongeveer 1,5 jaar in beslag.

Per 1 december 2018 is de optie van de ontwikkelcombinatie van Lorentz fase 1 om ook Lorenz fase 2 te ontwikkelen komen te vervallen. Conform de contractuele afspraken was dit mogelijk tegen een