

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leiden

Postbus 9100

2300 PC LEIDEN

per gewone post en per e-mail

Leiden, 28 september 2023

Betreft: Zienswijze betreffende gecoördineerde besluitvorming project Plesmanlaan
100

Zaaknummer: Z/23/3558247

Geacht college,

Hierbij breng ik namens de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst (hierna: **BBB**) een
zienswijze naar voren naar aanleiding van het ter visie leggen van het
ontwerpbestemmingsplan Plesmanlaan 100 en de ontwerp omgevingsvergunning Plesmanlaan
100.

I. Leeswijzer

1. Hierna worden eerst de voorgeschiedenis van het project, het belang van onze
vereniging en van de bewoners van de aangrenzende wijk de Bockhorst en het verloop
van de participatie verwoord. Daarbij wordt ingegaan op het tot stand komen van de
Nota van Uitgangspunten en vervolgens wordt besproken waarom de BBB het nodig
vond om een procedure aan te spannen in het kader van de Wet Openbaarheid van
Bestuur (Wob) resp. de Wet open overheid (Woo).
2. In het volgende hoofdstuk wordt besproken welke conclusies de BBB op onderdelen
trekt uit de onder meer de analyse van de via de Wob opgevraagde documenten.
3. Vervolgens komt de ontwerp omgevingsvergunning ter sprake. Hiervoor kan de BBB
voor een belangrijk deel teruggrijpen naar haar eerdere Zienswijze van 1 oktober.
4. Daarna volgt de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.
5. Ten slotte wordt afgerond met een aantal slotopmerkingen.

II. Voorgeschiedenis

6. Eind 2018 werd de bewoners van de wijk de Bockhorst aangekondigd¹ dat Plesmanlaan
100, het voormalige kantoor van Aramco, later Jacobs, zou worden omgebouwd tot
woningen. Vanaf die aankondiging hebben verschillende bewoners van de Bockhorst
individueel commentaar op dit project geformuleerd. Niet omdat er bezwaar was tegen
het creëren van woningen, maar omdat het er veel te veel dreigden te worden. Zo leek
de gemeente het project te zullen faciliteren zonder aan de vereiste parkeercapaciteit te
voldoen. Ook zou er voor het geprojecteerde aantal woningen onvoldoende groen en
speelruimte beschikbaar zijn. Dit zou overlast betekenen voor de omringende woningen,
in de eerste plaats die in de Bockhorst.

7. In de loop van 2019 heeft de BBB op zich genomen om de kritiek op de plannen te coördineren. Daartoe heeft het Bestuur onder zijn verantwoordelijkheid een Wijkwerkgroep gevormd, die vanaf 21 mei 2019 regelmatig overleg en contact heeft gehad met de projectgroep van de gemeente in het kader van de door de gemeente zo voorgestane participatie. De Wijkwerkgroep heeft consequent alle resultaten van dit overleg teruggekoppeld naar het Bestuur. De leden van de wijkvereniging en overige bewoners zijn steeds op de hoogte van de ontwikkelingen gehouden via Nieuwsbrieven, artikelen op de website van de BBB en, voor zover mogelijk tijdens de coronacrisis, op ledenvergaderingen. Tijdens de ledenvergaderingen is uitdrukkelijk toestemming gevraagd aan de leden die vervolgens met de gang van zaken hebben ingestemd.
8. Een enkele bewoner kiest ervoor om op persoonlijke titel, los van de BBB, zijn zienswijze kenbaar te maken door zelf in te spreken bij de gemeenteraad. Zijn zienswijze loopt parallel aan de visie van de BBB maar legt iets andere accenten.

Verloop participatie

9. De participatie vanuit de gemeente bestond tot eind 2020 uit een onregelmatige reeks van 8 gesprekken tussen 21 mei 2019 en 9 november 2020 van de Wijkwerkgroep met de projectgroep van de gemeente. Daarbij waren aanwezig de projectleider en incidenteel de stedenbouwkundige en/of de planoloog, een enkel keer een vertegenwoordiger van projectontwikkelaar Urban Interest (**UI**). Het overleg werd gecompliceerd door wisselingen in het projectleiderschap. Overleg vond als gevolg van de coronamaatregelen soms plaats via Teams. Ad hoc was er emailverkeer tussen Wijkwerkgroep en projectleider over details.
10. Tijdens deze dialoog was de informatieverstrekking buitengewoon karig: tekeningen en berekeningen met betrekking tot aantallen woningen, parkeercapaciteit, welstandsbeoordeling en financiering werden niet verstrekt, hoewel ze, naar later² bleek, wel voorhanden waren.
11. De gemeente toonde zich niet erg vatbaar voor de aangevoerde bezwaren, zoals blijkt uit de correspondentie die de BBB in november en december 2020 met het college voerde³.
12. In een bewonersbrief⁴ draagt de gemeente in november 2020 haar participatieverplichtingen over aan UI. De wijkbewoners worden uitgenodigd om in de twee weken t/m zondag 6 december 2020 de website van UI te bezoeken om zich te laten informeren over de plannen en eventueel een mening achter te laten op de website. 'Waar mogelijk zal de input worden meegenomen in de nadere uitwerking van de plannen.' Daarmee kan de gemeente de Nota van Uitgangspunten (**NvU**) afronden en ter vaststelling aanbieden aan het college en daarna de gemeenteraad.
13. De conclusies die UI trekt uit de 'online participatie' staan in een memo⁵ dat na de jaarwisseling op de website van UI is te vinden voor wie ernaar zoekt. De laatste twee alinea's suggereren dat UI een vinger in de pap heeft bij het samenstellen van de NvU:

"Hoewel we begrip hebben voor de opmerking dat het volgen van het gemeentelijk beleid niet tot geruststelling leidt voor bewoners in de wijk is dat wel het toetsende kader waaraan de plannen moeten voldoen. [...] Het gemeentelijk beleid maakt het onder andere mogelijk dat er geen vergunningen kunnen worden verstrekt aan bewoners. Het effect daarvan is dat er geen aanvullende parkeerdruk in de wijk wordt gecreëerd.

De gemaakte opmerkingen zijn samengevat en op hoofdlijnen toegevoegd aan de stukken van de Nota van Uitgangspunten, die naar de gemeenteraad worden gestuurd.”

14. Voordat de bewonersbrief van de gemeente arriveert heeft de Wijkwerkgroep vanaf 16 november 2020 e-mailcontact met UI. Er blijkt uit dat UI niet van plan is om ‘een volledig informatiepakket [...] aan te leveren’. ‘Wat wij met u delen komt overeen met hetgeen we op de website publiceren.’⁶ Dat is niet het niveau van informatie waarom de Wijkwerkgroep had gevraagd. Na aandringen van de Wijkwerkgroep volgt op 23 november nog een e-mail die niet meer informatie verschaft.
15. In een e-mail van 1 maart 2021, dus na het vaststellen van de NvU door de gemeenteraad (zie hierna), vraagt de Wijkwerkgroep aan UI ‘naar het communicatieplan van Urban Interest in het kader van de tweede participatieronde, hoe UI daaraan invulling wil geven en hoe UI de bewoners van de wijk Bockhorst en onze Bewoners Belangenvereniging Bockhorst hierin wil betrekken’. Op 8 april kondigt UI een online platform aan op de website van UI, met een online presentatie van de plannen. Daarnaast wordt een afspraak gemaakt voor een Teamsgesprek op 22 april 2021.
16. In dit Teamsgesprek van 22 april⁷ wordt duidelijk gemaakt dat deze 2^e participatieronde vrij zinloos is:

“Door vaststelling van de NvU op 18 februari door de gemeenteraad is het kader vastgelegd waarbinnen de plannen nu worden uitgewerkt naar de uiteindelijke vergunningsaanvraag. Bepaalde onderwerpen zijn onderbouwd en vastgesteld in de NvU en zijn derhalve naar het oordeel van MG voor UI noch bewoners niet meer te beïnvloeden”.
17. De gemeente besteedt het bestemmingsplan kennelijk uit aan UI:

“Voor het bestemmingsplan verricht de initiatiefnemer onderzoek en wordt de ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De gemeente maakt werk van de regels en toelichting en de verbeelding”.
18. Op 6 juli 2021 vindt nog een Teamsgesprek plaats tussen Wijkwerkgroep, gemeente en UI⁸. Hoofdonderwerp: Parkeren en de bijbehorende berekeningen die gemeente en UI niet willen afstaan. De projectleider uit zijn irritatie over het doorvragen van de Wijkwerkgroep:

“Wij zitten op het spoor van informeren van jullie. Niet van raadplegen en het zich laten adviseren. Er zit een grens aan het delen van informatie, want er zit voor de gemeente ook een privaatrechtelijk aspect aan.”⁹

Hierna vindt nog slechts incidenteel e-mailverkeer plaats. Al eerder is gestart met de WOB-procedure (zie onder Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.).

Besluitvorming gemeente

19. Op 5 januari 2021 stelt B&W de NvU vast en stuurt die naar de gemeenteraad. Op dat moment loopt opmerkelijk genoeg en veel zeggend nog een discussie binnen de afdeling Vastgoed van de gemeente over de wijze van berekenen van de erfpachtsuppletie¹⁰. Op 15 januari 2021 stuurt de secretaris van de BBB een inspraakbrief aan de Commissie Stedelijke Ontwikkeling, waarin alle bezwaren van de BBB tegen het plan worden gememoreerd¹¹.
20. Op 19 januari 2021 spreekt de secretaris van de Wijkwerkgroep in voorafgaand aan de vergadering van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling. Op 23 januari 2021 licht hij een aantal punten nog eens toe in een brief aan die Commissie¹².

21. Voorafgaand aan de vergadering van de gemeenteraad verzoekt de BBB op 15 februari 2021 per brief aan de griffie de geheimhouding op te heffen van het rapport van Fakton, waarop de gemeente zich herhaaldelijk beriep, en van de intentieovereenkomst met Urban Interest. Dit verzoek wordt niet gehonoreerd.
22. Op 18 februari 2021 spreekt de secretaris van de BBB in voorafgaand aan de vergadering van de gemeenteraad over de NvU.
23. Het belangrijkste argument voor de raad om, ondanks uiteenlopende bezwaren tegen het plan, akkoord te gaan met de NvU is de mogelijkheid om 1 miljoen Euro over te houden indien er minder sociale resp. betaalbare woningen zouden worden gerealiseerd dan wat in de gemeentelijke Woonvisie is afgesproken. Dit zou volgen uit het rapport van extern bureau Fakton. Niet alleen is dit rapport al die tijd onthouden aan de BBB, maar ook de gemeenteraadsleden zijn maar zeer beperkt en vertrouwelijk in de gelegenheid gesteld om dit rapport in te zien. Zie verder onder punt 39.

Twijfels over besluitvorming

24. De BBB betwijfelt in ernstige mate of het Fakton-rapport voldoende grondslag bood en biedt aan College en Raad om te stellen dat de business case geen andere programmering toestond dan in de NvU was opgenomen. Dit wordt expliciet gesteld in het raadsvoorstel waarbij de NvU aan de Raad ter besluitvorming wordt voorgelegd.
25. Het gaat dan met name om de volgende onderdelen van de NvU:
 - het aantal woningen in relatie tot de beschikbare voorzieningen
 - de parkeercapaciteit, mede in relatie tot het voornemen van de gemeente om de bewoners geen parkeervergunning te verstrekken
 - woningprogramma: 20% sociale huur i.p.v. de 30% van de Woonvisie.
 - woningprogramma: veel woningen hebben oppervlakten die veel kleiner zijn dan de ondergrens van de Woonvisie
 - inmiddels is de vraag actueel geworden of het *onderhands* uitgeven van de grond in blooteigendom wel is toegestaan.
26. De BBB vermoedt dat al in een vroeg stadium toezeggingen zijn gedaan aan de projectontwikkelaar die in de eerste plaats gericht waren op het snel realiseren van zoveel mogelijk woningen, met voorbijgaan aan mogelijk hinderlijke regelgeving. In één van de eerste participatie-overleggen wordt desgevraagd door de vertegenwoordiger van Urban Interest verklaard dat maximaal rendement uitgangspunt is voor Urban Interest bij de realisering van het project. Erg transparant maar wel schokkend.
27. Omdat de projectleiding de twijfel van de BBB niet kan wegnemen en om zicht te krijgen op het verloop van de interne discussie en besluitvorming binnen het gemeentelijk apparaat vraagt de BBB op 5 maart 2021 op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur alle relevante stukken op^{13 14}. Zie verder onder **III Opgevraagde documenten**.
28. Na het besluit van de gemeenteraad over de NvU zijn de uitgangspunten voor het ontwerp van de verbouwing van Plesmanlaan 100 officieel vastgesteld en kan Urban Interest beginnen met ontwerpen.
29. Veel informatie die niet via de participatie is gedeeld en ook niet uit de WOB-documenten naar voren kwam, was uiteindelijk te ontfemen aan de aanvraagdocumenten voor de omgevingsvergunning.
Uit de Stadskrant van 5 augustus 2021 blijkt dat al vanaf 22 juli 2021 de

vergunningsaanvraag Plesmanlaan 100, transformeren kantoor naar woningen, Z/21/3286907 ter inzage lag. De BBB vraagt de stukken op en dient op 1 oktober 2021 als belanghebbende een Zienswijze op deze stukken in¹⁵.

30. Op de brief van de BBB antwoordt het college op 28 oktober 2021 slechts dat nog geen bezwaar of beroep mogelijk is, omdat er nog geen besluit op de aanvraag was genomen¹⁶.
31. Op 27 juni 2023 besluit B&W in te stemmen met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp bestemmingsplan van Plesmanlaan 100. Dit wordt kenbaar gemaakt via een bewonersbrief van 6 juli 2023.
32. Op 18 augustus 2023 wordt de ontwerp omgevingsvergunning ter visie gelegd in coördinatie met het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan.

III. Opgevraagde documenten

33. Op 5 maart 2021 dient de Wijkwerkgroep in het kader van de dan vigerende Wet openbaarheid van bestuur (Wob) een verzoek in om afschrift te verstrekken van een aantal documenten. Aanvankelijk worden stukken verstrekt, die onvoldoende inzicht bieden. Op 11 juni 2021 dient de BBB daarover een bezwaarschrift in. Na verschillende overleggen worden in november en december 2021 nog enkele aanvullende stukken ontvangen. BBB ziet af van het instellen van beroep tegen de beslissing op het bezwaarschrift om onnodige juridisering te voorkomen.
34. De via de WOB in een aantal tranches verkregen stukken zijn onvolledig¹⁷ maar bevestigen het vermoeden van de BBB dat tijdens de participatie willens en wetens informatie is achtergehouden. De Wijkwerkgroep heeft de documenten in een doorzoekbaar Word-document bijeengebracht in chronologische volgorde en per onderwerp doorzocht. Het resultaat van de analyse is weergegeven in een intern stuk¹⁸ van de Wijkwerkgroep dat als bijlage aan deze brief is gehecht.
35. Na de indiening van de gecoördineerde aanvragen voor ontwerp omgevingsvergunning en bestemmingsplan bleken de conclusies uit het onderzoek van de WOB-documenten nog steeds actueel. Niettemin is met een beroep op de inmiddels van kracht geworden Woo nog een aanvullend verzoek gedaan om informatie¹⁹.

Het Fakton-rapport

36. Uit alles blijkt dat het Fakton-rapport "Actualisatie waarde indicatie aanpassing erfpachtrecht Plesmanlaan 100 te Leiden" d.d. 10 december 2021 geen houdbare onderbouwing biedt voor de NvU. Dit rapport is bijv. gebaseerd op oude versies van het plan (september 2019 tot juli 2020) en zeer grove ramingen van de bouwkosten. In paragraaf 8 Conclusie lezen we dat is gerekend "op basis van summiere informatie" met een "hoge mate van onzekerheid", kortom "een globale indicatie". "De getoonde bedragen vormen indicaties die binnen een bandbreedte bezien moeten worden" al wordt die bandbreedte niet nader gepreciseerd. Het rapport geeft dus zelf aan dat het geen harde conclusies kan trekken. Dat is niet zo vreemd, omdat de opdrachtgever de uitgangspunten niet helder heeft gecommuniceerd.
37. Wat opvalt is de onzekerheid bij de gemeente over de te volgen berekeningswijze voor het vaststellen van de grondwaarde, zowel de benodigde erfpachtsuppletie vanwege het wijzigen van de bestemming als de waarde bij verkoop in eigendom. Daarnaast is er lang onduidelijkheid over de plankosten en herinrichtingskosten²⁰.

Dat daarvoor extern bureau Fakton te hulp wordt geroepen, helpt weinig, omdat de gemeente niet helder is over de uitgangspunten van de berekening. Inmiddels evolueert het plan van 518 woningen met een woontoren en extra parkeerkelder naar 413 woningen door extra optoppingen van het bestaande gebouw, maar dan zonder woontoren en met de bestaande garage als uitgangspunt.

Investerings- en bouwkosten

38. Projectontwikkelaar Urban Interest (**UI**) lijkt in het begin van het project zijn berekening van de kosten van het project met de gemeente te delen. Aanvankelijk liggen die geraamde kosten op een heel ander niveau dan die van de gemeente zelf²¹. Later lezen we niet veel meer over verschillen van inzicht tussen gemeente en UI met betrekking tot de bouwkosten: kennelijk heeft de gemeente besloten zich te conformeren aan de opgaven van UI.
39. De wethouder heeft in de raadsvergadering van 18 februari 2021 aangegeven dat zij geen boodschap heeft aan de business case van de ontwikkelaar: “De waardebepaling staat los van wat de ontwikkelaar verdient. De gemeente heeft uitsluitend laten berekenen wat de erfpachtsuppletie doet als 20 of 30 sociaal wonen wordt gekozen. Dat staat los van de businesscase van de ontwikkelaar”.²²

Dat sluit niet geheel aan op § 6.2. Anterieure overeenkomst van de NvU:

“Met de ontwikkelaar wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten waarin onder meer [...] is opgenomen dat Urban Interest een erfpachtsuppletievergoeding dient te betalen om het bloot eigendom van de gemeente te verkrijgen. Daarnaast wordt in de overeenkomst vastgelegd hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelaar een kostendeekkende bijdrage betaalt voor de door de gemeente gemaakte en te maken plankosten. Tenslotte betaalt de initiatiefnemer een bijdrage aan de gemeentelijke kosten van de herinrichting van het openbare gebied van de Verbeekstraat.”

Het Raadsvoorstel²³ 21.00007 van 5 januari 2021 formuleert het als volgt:

“Voor de Plesmanlaan 100 is in opdracht van de gemeente Leiden onderzoek verricht en de business case van het project doorgerekend om het effect in beeld te brengen wat er gebeurt met de business case als de varianten van 20% sociale huur en 30% sociale huur worden toegepast. Aan onderzoeksbureau Fakton is gevraagd de residuele waarde te bepalen van het transformatieproject bij 20% sociale huur en ook bij 30% sociale huur. Hierbij is gekeken naar de huidige waarde van het kantoorpand en alle te maken kosten die benodigd zijn om van het kantoorgebouw woningen te maken en de grond in eigendom te leveren. Hetgeen er aan waarde overblijft (residu) kan worden geïnvesteerd in de herinrichting van de openbare ruimte in de Verbeekstraat en de gemeentelijke plankosten kunnen worden betaald. In november 2020 heeft onderzoeksbureau Fakton het rapport opgeleverd en hierin aangegeven dat er zowel bij 30% sociale huur als 20% sociale huur sprake is van een positieve residuele waarde van dit transformatieproject. Echter, is de residuele waarde bij 30% sociale huur ruim 1 miljoen EUR lager.

Alleen met de doorgerekende variant van 20% sociale huur kan de initiatiefnemer aan de financiële verplichtingen van de gemeente voldoen. Er resteert bij het hanteren van dit uitgangspunt de financiële ruimte voor de initiatiefnemer om te investeren in het gebouw én de openbare ruimte. Op de door de initiatiefnemer te betalen erfpachtsuppletie en koopsom om bloot eigendom te verwerven worden de kosten

voor het herinrichten van het openbare gebied en de door de gemeente gemaakte plankosten voor dit transformatieproject, in mindering gebracht. De verschuldigde suppletievergoeding en koopsom bloot eigendom worden ingezet om de door de initiatiefnemer aan de gemeente verschuldigde kosten te dekken.

Samengevat: bij het hanteren van 30% sociale huur ontstaat er een 'onrendabele top' waardoor de gemeente voor de aan dit project gekoppelde beoogde de herinrichting van het openbaar gebied voor eigen rekening zou moeten uitvoeren, hetgeen niet wenselijk en niet voorzien is."

40. Dit komt er in wezen op neer dat de gemeente, in strijd met haar wettelijke verplichting, afziet van verhaal van plankosten en kosten t.b.v. herinrichting van het openbare gebied. In het licht van de eerdere gemaakte opmerkingen over de onvolkomen financiële onderbouwing van de Nota van Uitgangspunten rijst zo het vermoeden van het verlenen van overheidssteun aan Urban Interest. Zou dit werkelijk het geval blijken, dan kan op grond van het Unierecht de nietigheid worden ingeroepen van de anterieure overeenkomst en de overeenkomst tot levering van het bloot eigendom. Ook vanuit het perspectief van het zgn. Didam-arrest is een onderhandse levering aan Urban Interest in dat geval vernietigbaar.

Een andere vraag die in dit verband oprijst bij het bestuderen van het Faktonrapport is: waarom wordt in de berekening van Fakton uitgegaan van de huidige waarde van het kantoorpand en niet van de verwervingskosten? Volgens de openbare registers bedragen de verwervingskosten 3 miljoen Euro.

41. In het overleg met Fakton komt de business case van de ontwikkelaar niet ter sprake en is alleen maar sprake van de business case van de gemeente zelf: houden we aan de erfpachtsuppletie genoeg over voor de inrichting van de openbare ruimte? De door de projectontwikkelaar opgegeven kosten voor de transformatie van het gebouw worden kennelijk als een vast gegeven beschouwd, maar uit alles blijkt dat de gemeente niet in staat is om de bouwkosten en de business case van UI op zijn merites te beoordelen.

IV. Zienswijze op de omgevingsvergunning

42. Bij de tervisielegging van de ontwerp omgevingsvergunning in augustus 2023 blijkt dat het ontwerp in vrijwel geen enkel opzicht is gewijzigd t.o.v. het ontwerp dat deel uitmaakte van de ter visie gelegde vergunningsaanvraag van juli 2021. Er zijn wat documenten van secundair belang bijgekomen c.q. aangepast²⁴, maar het plan is ongewijzigd. Zelfs de Toelichting aanvraag omgevingsvergunning herontwikkeling Plesmanlaan 100 te Leiden van UI heeft nog als datum 22 juli 2021. In de meegeleverde Documentenlijst komen geen stukken voor die recenter zijn dan 22 juli 2021. Toch zitten er wel recentere memo's en rapporten bij de laatste tranche documenten. Bovendien is in de meest recente memo's sprake van gewijzigde plattegronden, maar die maken geen onderdeel uit van de ter visie gelegde stukken.
43. Dat roept een aantal vragen op. De belangrijkste is wel: als het ontwerp al in 2021 niet aan de wensen van de gemeente kon voldoen t.a.v. aantallen sociale c.q. middeldure huurwoningen omdat het financieel niet haalbaar was, hoe is het dan mogelijk om zo'n plan twee jaar later ongewijzigd te presenteren in een markt waarin:
 - a. de energiekosten enorm zijn gestegen en zolang de oorlog in Oekraïne duurt ook zeker niet zullen dalen
 - b. de kosten van bouwmaterialen aanzienlijk zijn gestegen
 - c. de arbeidskosten stijgen, mede door een gebrek aan bouwvakkers

d. de huren en verkoopkosten van woningen onder druk staan door maatregelen van de regering en de (ongetwijfeld doorgaande) rentestijging.

Zie hiervoor ook de brief van de belangenorganisatie van de projectontwikkelaars NEPROM aan de leden van de Tweede Kamer en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 25 augustus 2023²⁵.

44. De enige verklaring die de BBB kan bedenken is dat een aanpassing van het ontwerp automatisch zou betekenen dat het nu aan de vigerende bepalingen moet voldoen. Die zijn, sinds de eerste inleidende besprekingen tussen gemeente en UI in (waarschijnlijk) 2016, aangepast aan nieuwe inzichten. Wij denken dan met name aan de Doelgroepenverordening²⁶ waarover de BBB een inspraakbrief heeft gestuurd in april 2023²⁷.

Door het ontwerp niet te wijzigen denkt UI gebruik te kunnen maken van de Overgangsbepaling en daardoor vrij te zijn om naar eigen inzicht een mix van sociale, middenhuur- en vrijesectorwoningen te kunnen samenstellen. Nadat de vergunning is verleend kan dan worden beweerd dat er toch wat kleine wijzigingen in het plan nodig zijn om het haalbaar te maken, een pleidooi waar de gemeente in het verleden ook al gevoelig voor was. Uiteindelijk valt er als de bouw eenmaal onderweg is niets meer te doen aan steeds opnieuw optredende planwijzigingen. De gemeente heeft dan geen enkele regie meer.

45. Voor de beoordeling van het ontwerp kan de BBB haar argumenten voor een groot deel ontleenen aan de eerder genoemde Zienswijze van 1 oktober 2021 (zie ook onder punt 29). *Deze kan worden beschouwd als integraal deel uitmakend van de nu voorliggende zienswijze.*

Aantal woningen

46. Het aantal te realiseren woningen is te hoog in relatie tot de benodigde voorzieningen. Uit de Wob-documenten blijkt een preoccupatie met het realiseren van *zoveel mogelijk* woningen. Voorzieningen bij de woningen zoals parkeren, wegemcapaciteit, groen of speelgelegenheid komen niet of nauwelijks aan de orde. Aan de relatie tussen de benodigde materiële omvang van deze voorzieningen en het aantal nu en in de nabije toekomst ook in de omgeving²⁸ te realiseren woningen is geen enkele aandacht besteed.
47. Nergens in het voortraject is een afweging te vinden van verschillende scenario's met betrekking tot de aantallen woningen in relatie tot de te realiseren uitbreidingen van het bestaande volume van het gebouw (optoppingen) en de beschikbare parkeercapaciteit en overige noodzakelijk voorzieningen.
Waarom is nooit goed uitgezocht of het plan levensvatbaar was bij een andere woningdifferentiatie, met minder en/of grotere woningen, met meer sociale huurwoningen, minder dure constructieve ingrepen om de op- en uitbouw mogelijk te maken enz.? De fixatie op *aantallen* woningen heeft kennelijk een tunnelvisie met zich meegebracht.

Parkeernorm en -capaciteit

48. De BBB is in de eerste plaats geïnteresseerd in mogelijke parkeeroverlast als gevolg van het aantal woningen in combinatie met de te realiseren parkeercapaciteit. Dit is vanaf het begin de oorzaak geweest van de bemoeienissen van de omwonenden.
49. Ondanks herhaalde verzoeken van de BBB heeft de gemeente nooit een berekening van de benodigde parkeercapaciteit (parkeer*balans*) overgelegd. In de NvU wordt er een kunstgreep toegepast: de nieuwe bewoners hebben geen recht op een

parkeervergunning²⁹. De Beleidsregels voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van de autoparkeereis (artikel 11 1.a.) maar alleen indien een dergelijke afwijking “met behulp van een onderbouwing aannemelijk wordt gemaakt”. Die onderbouwing komt nergens ter sprake en is ook nu nog niet gegeven.³⁰

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ook geen aanvraag te vinden voor een ontheffing van die regels. Of is die al gegeven aan het begin van het project?

50. Het evenwicht tussen wonen en parkeren is nergens een punt van discussie in de beschikbare documenten. Ook Fakton waarschuwt nergens dat hier mogelijk een probleem is. Terwijl in dezelfde tijd wordt gewerkt aan de Beleidsregels Parkeernormen³¹, waaraan het project ook zal moeten voldoen.
51. Bij herhaling heeft de BBB gevraagd om een onafhankelijk onderzoek naar de effecten van het weigeren van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners. Het parkeren zal uiteindelijk moeten worden geregeld in het bestemmingsplan voor Plesmanlaan 100 en vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening tegelijk met dat voor de gehele Verbeekstraat. BBB wijst in dit verband wederom naar de relevante jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over planbegrenzing. Daarbij is een ruimtelijke afweging noodzakelijk om een eventuele vrijstelling van de parkeernorm te kunnen onderbouwen.
52. De BBB betwijfelt ernstig dat het enkele weigeren van een parkeervergunning aan de toekomstige bewoners afdoende borging is tegen parkeeroverlast op en rond de Verbeekstraat. De gemeente is niet in staat om te garanderen dat geen parkeeroverlast ontstaat voor de omwonenden bij realisatie van het plan in de huidige vorm.

Woninggrootte

53. De Woonvisie geeft een ondergrens voor de woningoppervlakte, al is die naar de mening van de BBB met 45 m² aan de krappe kant. Uit de overzichten bij de vergunningsaanvraag blijkt dat een substantieel aantal woningen niet aan deze minimumeis voldoet. Er bestaan wel ontheffingsmogelijkheden, maar slechts “bij uitzondering en met redenen omkleed”.³² Die redenen zijn tot op heden niet geleverd, elk onderzoek ontbreekt. Een ontheffingsaanvraag ontbreekt evenzeer.
54. Een officiële meetstaat, die overeenkomt met de verstrekte ontwerptekeningen, vervaardigd door een gecertificeerd bureau zal duidelijk maken hoeveel appartementen niet aan de norm van de Woonvisie voldoen.
55. Bij herhaling is beweerd dat de vele kleine woningen een gevolg zijn van de beperkingen die ontwerpen binnen een bestaand gebouw met zich meebrengt. Bestudering van de plattegronden laat zien dat de grote lege kantooroppervlaktes met hun forse diepte en enkele kolommenstructuur zonder veel moeite op een andere manier kunnen worden ingedeeld. Naar de mening van de BBB is er geen enkele reden om ook maar één appartement onder de 45 m² GBO toe te laten. Het is aan UI om te bewijzen dat er geen grotere woningen kunnen worden gerealiseerd.
56. Het belang van de BBB in dezen is dat de vrees bestaat dat rond de Verbeekstraat een wijk wordt ontwikkeld met weinig aantrekkelijke woningen en daardoor een hoge doorstroming en weinig onderlinge samenhang” die in ernstige mate het woon- en leefklimaat van onze wijk aantast.

Minder sociaal

57. De verdeling van de woningen over sociaal en middenhuur is vanaf het begin de belangrijkste kwestie bij het vaststellen van de grondwaarde die bij de projectontwikkelaar in rekening mag/kan worden gebracht. Uiteindelijk stelt het College van B&W op basis van het Faktonrapport in de Nota van Uitgangspunten vast dat het scenario van 20% via erfpachtsuppletie € 1 miljoen meer op zal brengen dan het scenario met 30% sociale huurwoningen. Dat blijkt uiteindelijk ook voor de gemeenteraad doorslaggevend.
- Naar de mening van de BBB is de Raad hiermee onjuist geïnformeerd.
- Zie ook de punten 39 t/m 41.

Commerciële ruimte

58. Naar de mening van de BBB is het ongewenst dat de commerciële ruimte niet rechtstreeks bereikbaar is vanaf de Verbeekstraat, maar alleen kan worden bereikt via de entreehal en de binnentuin, vlak langs de privé buitenruimte van de begane grondwoningen. Dit levert een conflict op tussen openbare en private ruimte dat de exploitatie van de commerciële ruimte niet ten goede zal komen, net zomin als het woongenot van de aan de binnentuin gesitueerde bewoners.
59. Het gevaar bestaat bovendien dat de “loopplank” naar de ponton vanaf het talud naast het fietspad langs de Plesmanlaan op termijn gaat fungeren als hoofdtoegang. Dat lijkt bijzonder onwenselijk, zowel uit een oogpunt van geluidsoverlast als parkeer- en verkeerstechnisch (fietspad). Of is/wordt hiervoor een ontheffing geregeld bij de Verkeersdienst?

Lichttoetreding

60. De diepte van de binnentuin in combinatie met de hoogte van de omringende bebouwing maakt dat de op die binnentuin (en dan vooral in noordelijke richting) uitkijkende woningen, vooral van de laagste verdiepingen, weinig direct daglicht ontvangen. Dat is geen onderwerp van onderzoek geweest: het rapport over de bezonning van Techniplan gaat alleen over hinder (door schaduwwerking) voor de omgeving. Een verantwoording van de daglichttoetreding in de woningen ontbreekt.

Geluidsoverlast

61. DGMR heeft in opdracht van Techniplan en UI een onderzoek gedaan naar het geluid van wegverkeer. Niet onderzocht is wat de akoestische gevolgen zijn van:
- het situeren van veel woningen rond een binnentuin; wie weleens in een Spaanse flat met een patio heeft gelogeerd, weet wat er wordt bedoeld;
 - de uitstraling van geluid uit de commerciële ruimte naar de binnentuin en de daaraan gesitueerde woningen;
 - de uitstraling van geluid uit de commerciële ruimte naar de aangrenzende woonwijk;
 - de geluidsbelasting van de woonwijk door het pontonterras bij de commerciële ruimte, te meer als dit op termijn de hoofdtoegang van de commerciële ruimte wordt.

Een onderzoek naar deze effecten maakt nu geen deel uit van de vergunningsaanvraag.

Integrale behandeling

62. De Raad heeft ingestemd met een NvU die uitgaat van een groot aantal zaken die in strijd zijn met de eerder zelf vastgestelde Visies, Normen en Eisen t.a.v. woninggrootte, hoeveelheid sociale huurwoningen en parkeren. Daarbij heeft er o.m. geen afweging plaatsgevonden t.a.v. groen en bijv. speelgelegenheid.
63. Beslissingen over dit soort voorzieningen behoren niet tot de scope van het project Plesmanlaan 100 en worden daarom in de tijd naar achteren geschoven. Voor de BBB een reden temeer om vanuit planologisch perspectief te pleiten voor een integrale behandeling van Plesmanlaan 100 samen met de plannen voor de Verbeekstraat als één project. Bovendien moet het plan worden gezien in relatie tot andere plannen in de omgeving als bijv. Westerpoort, die naar ongetwijfeld zal blijken ook hun invloed zullen doen gelden op verkeers- en parkeerdruk en milieuaspecten als overlast door geluid en fijnstof.

V. Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan

64. Het ter visie gelegde ontwerp bestemmingsplan bestaat vooral uit Toelichting: een opsomming van alle denkbare regelingen die op dit plan van toepassing zijn of zouden hebben kunnen zijn.

Het plan is duidelijk toegeschreven naar het ontwerp zoals dat er al sinds 2021 ligt, waarschijnlijk door UI zelf, zie onder punt 17. Alsof de NvU ook bedoeld was voor het opstellen van het bestemmingsplan dat normaliter aan een ontwerp vooraf gaat. Uw Raad heeft zelfs in een ver verleden daarover op goede gronden een motie aangenomen (motie Olaf Welling).

65. Aanvankelijk wordt aan de hand van diverse agenda's, nota's, bepalingen en regels in § 4.7.1 de noodzaak van voldoende parkeergelegenheid erkend:

“Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen (nieuwbouw of functiewijziging) er voldoende parkeerplaatsen en ruimte voor laden en lossen op eigen terrein beschikbaar moeten zijn. Hiermee wordt voorkomen dat een nieuwe ontwikkeling te veel nadelige gevolgen voor de omgeving oplevert.”

“de leefbaarheid van wijken hangt nauw samen met het gebruik van de openbare ruimte.”

In § 4.4.2.2 wordt dan toch beredeneerd (op basis van het ontwerp zoals dat er al sinds 2021 ligt) dat het gemeentelijke parkeerbeleid in dit geval niet houdbaar is:

“rekening houdend met parkeren van zowel bewoners, bezoekers als personeel [...] is een piekmoment berekend van 208 benodigde parkeerplaatsen op doordeweekse avond (geen koopavond). De bestaande parkeergarage voorziet in 168 parkeerplaatsen, waarmee niet voldaan wordt aan de normen uit het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het gemeentelijk parkeerbeleid voorziet echter ook in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen af te wijken van de normen die daarin opgenomen zijn. *Eén van de mogelijkheden is om voor woningen te volstaan met een aantal parkeerplaatsen dat in ieder geval afdoende is om het bezoekersparkeren op te vangen.* Dit volgt uit artikel 11, lid 1, sub c.ii van het gemeentelijk parkeerbeleid.

Uit de indicatieve parkeerbalans blijkt dat met de 168 parkeerplaatsen in de parkeergarage ruimschoots aan deze afwijkmogelijkheid voldaan kan worden.

Wanneer *uitsluitend gekeken wordt naar bezoekersparkeren* voor de functie wonen en daarnaast de volledige parkeerbehoefte van de niet-woonfuncties (commerciële ruimte in de plint), dan is de zaterdagavond het maatgevende moment met een parkeerbehoefte van 94 parkeerplaatsen. *Dit betekent dat er nog 74 parkeerplaatsen resteren voor bewoners van het complex.*

Bij ca. 420 woningen betekent dat dus een groot tekort aan parkeerplaatsen. Terwijl in de Regels van het bestemmingsplan onder artikel 1 Begrippen toch staat:

1.76 voldoende ruimte voor parkeergelegenheid:

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoen aan de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Leiden zoals die gelden ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en -indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd- aan die wijziging;

66. Dit kan alleen opgelost worden door een ontheffing om voor voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners zelf te zorgen. En om te zorgen dat die geen overlast in de omliggende buurten gaan veroorzaken, krijgen ze ook geen parkeervergunningen. Wat in de binnenstad misschien noodzakelijk is, wordt in een verafgelegen schil, letterlijk onder de rook van de N 206 en de A44, als kunstgreep gebruikt om, een in vele opzichten aanvechtbaar plan door te drukken.

VI. Slotopmerkingen

67. Omdat informatie uit de aanlooperperiode van het project ontbreekt en door grote hiaten in de tijd tussen de verschillende via de Wob opgevraagde documenten ontstaat de indruk dat over de aantallen woningen in een vroeg stadium al veel is vastgelegd. Het suggereert dat versoepelingen van bepaalde beperkende regelgeving meer of minder expliciet zijn toegezegd.
68. Zoals het er nu ligt, is het rapport van Fakton een te wankel basis voor het besluit van de gemeenteraad om zich simpel te focussen op het *aantal* woningen ten koste van de kwaliteit van de bijbehorende voorzieningen. E.e.a. uiteindelijk ten laste van de aangrenzende wijken.
- Uit compliance-oogpunt dringt de BBB er dan ook wederom op aan dat B&W opdracht geven aan een accountant om de rechtmatigheid van de transactie te beoordelen. Dit in samenspraak met een door deze accountant aan te wijzen andere geheel onafhankelijke kostendeskundige. Naar de mening van de BBB is er voldoende twijfel aan de uitkomsten van Fakton om een onafhankelijke derde, bij voorkeur een accountant, onderzoek te laten doen naar de waarde van het rapport, meer specifiek naar de samenhang tussen erfpachtsuppletie, plankosten en woningprogramma. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan de Raad een weloverwogen besluit nemen en zich uit de fuik bevrijden van de marktpartij Urban Interest. Hard nodig en in dit stadium kan het nog. Wij lezen in dit verband met genoegen in een concept-verkiezingsprogramma voor de komende Tweede Kamerverkiezingen dat het huidig tekort aan sociale huurwoningen is ontstaan doordat de bouw van woningen teveel is overgelaten aan de markt en dat daardoor de samenleving buitenspel is gezet.
69. De BBB vindt de gekozen oplossing voor het parkeren niet valide: een onafhankelijk onderzoek als verlangd in de Parkeervisie, en herhaaldelijk gevraagd door de BBB, ontbreekt. Het College is niet in staat om *aannemelijk te maken* dat geen parkeeroverlast ontstaat voor de omwonenden bij realisatie van het plan in de huidige

vorm. Gaan de bewoners van Plesmanlaan 100 niet toch op zoek naar parkeerplaatsen in de buurt tijdens de uren dat geen betaald parkeren geldt? Of betalen ze (of hun werkgevers) gewoon en nemen ze de toch al schaarse ruimte in beslag?

70. De participatie is niet verlopen zoals de BBB zich dat had voorgesteld. Heel lang heeft de Wijkwerkgroep gestreefd naar openheid in de contacten, ervan uitgaand dat zij op de hoogte zou worden gehouden van de ontwikkelingen. Dat bleek niet te kloppen. Naar de mening van de BBB dienen burgers gedurende het hele participatieproces actief in eenzelfde informatiepositie te worden gebracht als het ambtelijk apparaat, de wethouder en het college.
71. Het is onjuist om projectontwikkelaars de participatie te laten verzorgen. Dat moet de gemeente doen.
72. Woo-verzoeken zouden in beginsel niet nodig moeten zijn. Worden zij toch gedaan, dan moeten ze in het kader van het transparantiebeginsel worden gehonoreerd. Ze mogen slechts worden geweigerd als daarvoor een dwingende noodzaak bestaat en de weigering vooraf is getoetst door een externe gemeentelijke commissie van deskundigen.
73. De BBB verzoekt het College om het ter visie gelegd besluit in te trekken en aan de Raad een gewijzigd voorstel voor te leggen dat recht doet aan de voorliggende zienswijze en in het bijzonder is gebaseerd op een nader onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het project bij een andere programmering.

Tenslotte: wij hopen en vertrouwen erop dat onze zienswijze serieus wordt genomen door uw college en niet wordt weggeschreven op uw instructie door de ambtenaren die betrokken zijn bij dit project. Dit zou “de dood in de pot” betekenen.

Graag ontvangen wij uw bericht van ontvangst te richten aan secretaris@bbbockhorst.nl

Met vriendelijke groet,

Namens het Bestuur van de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,

w.g.

Amir Saab, secretaris Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,

KvKnr. 40446732

bijlage: Noten bij de tekst

Noten bij de tekst

- ¹ Brief gemeente aan de bewoners d.d. 30 oktober 2018 (kenmerk 2018-214), Intentieovereenkomst met Hericon Vastgoed B.V. over voormalig kantoor van Jacobs (Plesmanlaan 100)
- ² Brief BBB aan B&W d.d. 1 oktober 2021 Zienswijze op vergunningsaanvraag Urban Interest d.d. 22 juli 2021
- ³ Brief BBB aan mw. Spijker d.d. 17 november 2020, incl. Historisch overzicht d.d. 15 november 2020; Brief van mw. Spijker d.d. 30 november 2020; brief BBB aan mw. Spijker d.d. 8 december 2020.
- ⁴ Bewonersbrief van de gemeente, ondertekend door projectmanager Michel Groenendijk, d.d. 19 november 2020: voortgang ontwikkeling Plesmanlaan 100
- ⁵ Memo van Urban Interest d.d. 21 december 2020: Conclusie en reactie: Online participatie planvorming Plesmanlaan 23 november tot en met 6 december 2020
- ⁶ E-mail van Jeanette de Bruin d.d. 17 november 2020 11:09 Onderwerp: RE: Verdaging overleg met Urban Interest naar 7 december met verzoek informatiepakket uiterlijk 20 november
- ⁷ UI: Verslag bespreking Bewoners Belangenvereniging Bockhorst – 2e ronde participatie Plesmanlaan 100 d.d. 22 april 2021
- ⁸ Overleg BB Bockhorst – Urban Interest – gemeente Leiden Plesmanlaan 100 d.d. 6 juli 2021
- ⁹ Wijkwerkgroep: intern verslag
- ¹⁰ Zie de WOB-documenten 56 t/m 60 vanaf 22 januari 2021
- ¹¹ Brief BBB aan B&W d.d. 15 januari 2021 Inspraak op de Nota van Uitgangspunten Plesmanlaan 100 (Raadsvoorstel, RV 21.0003) in samenhang met Ben W-besluit nr. 21.0007 van 5 januari 2021
- ¹² Brief BBB aan B&W d.d. 23 januari 2021 aanvulling op inspraakbrief d.d. 15 januari 2021 bij de Nota van Uitgangspunten
- ¹³ BBB aan B&W d.d. 5 maart 2021: WOB-verzoek aan B&W Leiden betreffende project Plesmanlaan 100
- ¹⁴ BBB aan B&W d.d. 11 juni 2021: uw Wob-besluit d.d. 29 april 2021
- ¹⁵ Brief BBB aan B&W d.d. 1 oktober 2021 Zienswijze op vergunningsaanvraag Urban Interest d.d. 22 juli 2021
- ¹⁶ Brief van B&W aan BBB d.d. 28 oktober 2021 (5948149 OLO)
- ¹⁷ In verschillende documenten wordt verwezen naar stukken die geen onderdeel uitmaken van de verstrekte documenten, het vroegste document suggereert een al veel langer lopend proces etc.
- ¹⁸ WOB-documenten Plesmanlaan 100, Analyse documenten van de gemeente Leiden, verkregen door een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur, d.d. februari 2022
- ¹⁹ BBB aan B&W: Woo-verzoek betreffende project Plesmanlaan 100 d.d. 14 september 2023
- ²⁰ Zie bijv. de mail nr. 48 d.d. 9 december 2020 17:07 met voorstel voor een aangepaste tekst van de business case.
- ²¹ document 62 d.d. 16 juni 2017:

“Voor de eenvoud heb ik in de bijlage uw berekeningsopzet overgenomen en daar de gegevens aan toegevoegd zoals wij deze hebben mogen ontvangen van ons adviesbureau.

Hiermee worden de verschillen inzichtelijk gemaakt. Deze zijn omvangrijk.

Niet alleen is er een groot verschil in de te realiseren beleggingswaarde, maar zeker ook in de stichtingskostenraming zijn de verschillen dermate groot dat ik mij bijna afvraag of wij het over hetzelfde bouwplan hebben.”
- ²² <https://leiden.notubiz.nl/vergadering/806821/Gemeenteraad%2018-02-2021>
- ²³ Raadsvoorstel B&W-nummer 21.007 besluit d.d. 05-01-2021 Nota van Uitgangspunten Plesmanlaan 100
- ²⁴ Memo van UI: Actualisatie onderzoeken Plesmanlaan 100 te Leiden d.d. 21 december 2022

²⁵ NEPROM aan de leden van de Tweede Kamer en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 25 augustus 2023, <https://www.neprom.nl/Downloads/brieven/20230825%20-%20Brief%20Tweede%20Kamer%20en%20minister%20de%20Jonge%20-%20wet%20betaalbare%20uur.pdf>

²⁶ Gemeentebblad 2023 nr. 314111 d.d. 18 juli 2023

²⁷ BBB aan B&W: Inspraak op Verordening tot wijziging van de Verordening doelgroepen woningbouw Leiden 2021 (1^e wijziging), zaaknummer Z/23/3487176 d.d. 16 april 2023

²⁸ Denk aan de projecten Verbeekstraat, Westerpoort, Vondel en De Zwaan.

²⁹ De NvU (§ 4.2, 5^e bullet) verwijst “naar het in de zomer van 2020 vastgestelde parkeerbeleid. Het uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost in de bestaande parkeergarage en er geen parkeervergunningen worden verstrekt aan nieuwe bewoners voor parkeren op straat, waardoor deze ontwikkeling geen extra parkeerdruk oplevert voor de bestaande woonbuurt.”

³⁰ De Parkeerverordening gemeente Leiden 2021 maakt het echter in Artikel 3a mogelijk om zonder opgaaf van redenen bewoners van nieuwe projecten een parkeervergunning te weigeren. Het is niet duidelijk hoe dit kan bestaan naast de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 artikel 11.

³¹ Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020, geldend vanaf 21-10-2020

³² Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023, versie 3 september 2019 na inspraak