

Aan de leden van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling en de gemeenteraad  
via tussenkomst van de griffier van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling  
Postbus 9100  
**2300 PC LEIDEN**

*per e-mail*

Leiden, 13 januari 2024

Betreft: Zienswijze betreffende gecoördineerde besluitvorming project Plesmanlaan 100

Zaaknummer: Z/23/3558247

Geachte leden van de commissie, geachte gemeenteraad,

Op donderdag 25 januari a.s. staat voor uw commissie het door het college van B&W (hierna te noemen: het college) vastgestelde bestemmingsplan Plesmanlaan 100 voor inhoudelijke behandeling geagendeerd. Wij lieten u eerder weten bij brief van 12 december jl. niet in de gelegenheid te zijn om in te spreken bij uw commissievergadering van 14 december jl. Om die reden brengen wij langs deze weg het volgende onder uw aandacht.

### **Voorgeschiedenis**

Zoals bekend hebben wij vanuit de wijk de Bockhorst getracht de afgelopen 5 jaren op een constructieve wijze mee te denken met de vastgoedontwikkeling betreffende het perceel Plesmanlaan 100. Dat vroeg veel inzet van de daarbij betrokken personen die dat op vrijwillige basis deden om de betrokken publieke belangen te borgen en te voorkomen dat het maximale rendement van de vastgoedeigenaar leidend zou zijn. Na 5 jaren moeten wij tot onze spijt constateren dat wij, gezien het door het college vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting, daarin niet zijn geslaagd.

Om die reden doen wij dan ook nog een uiterste poging via uw raad om de publieke belangen veilig te stellen. Naar ons oordeel kan en mag het bestemmingsplan niet gebaseerd worden op de eerder vastgestelde Nota van Uitgangspunten (hierna NvU). Wij lichten dat hieronder toe. Bovendien heeft het college onvoldoende onderzoek verricht bij de totstandkoming van het concept-bestemmingsplan. Dat geldt in het bijzonder voor de ontheffing die het college wil verlenen van de eis dat volgens de verordening in de parkeerbehoefte die door de projectrealisatie ontstaat moet worden voorzien.

Reeds in een vroegtijdig stadium hebben wij bij uw raad gesignaleerd dat het Faktonrapport onvoldoende grondslag bood voor het standpunt van het college dat de business-case van de projectontwikkelaar geen ruimte bood voor een andere programmering van de woningen. Kennelijk heeft het college dat op enig moment ook onderkend en is alsnog na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten een taxatierapport opgesteld.

### **Zienswijzen en reactie**

N.a.v. de vergunningsaanvraag van juli 2021 hebben wij een eerste Zienswijze gestuurd op 1 oktober 2021. Na het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning dienden wij bij brief van 28 september 2023 opnieuw een Zienswijze bij het college in. Omdat ten onrechte deze Zienswijze niet bij de stukken is gevoegd voor uw vergadering van 25 januari a.s. treft u deze als bijlage bij deze brief aan. Dit omdat de Nota

beantwoording zienswijzen naar ons oordeel geen juist en volledig beeld geeft van de inhoud van onze zienswijze. Bij aandachtige lezing kunt u dit zelf vaststellen.

Op de laatste Zienswijze heeft de gemeente geantwoord met een Zienswijzennota zonder datum (waarschijnlijk 22-11-2023) die summier ingaat op een aantal van onze argumenten. Bij de eerste ter visielegging ontbraken verschillende documenten, maar een aantal omissies is uiteindelijk aangevuld.

Wij hebben een analyse gemaakt van deze nota, waaruit wij uw commissie slechts met de belangrijkste conclusies c.q. vragen willen confronteren. Daarbij putten wij tevens uit de stukken die ons uiteindelijk ter beschikking zijn gesteld door een beroep op de Wob resp. de Woo.

Een van de belangrijkste is het Taxatierapport van CBRE met als (taxatie)datum 1 juli 2022 (terwijl de opdracht is verstrekt op 14 juli 2022 en de externe inspectie van het object pas op 10 resp. 24 augustus 2022 plaatsvond). Dat is dus geruime tijd ná het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten (14 februari 2021) die weer is gebaseerd op het rapport van Fakton (10 december 2020) dat de financiële onderbouwing van die NvU vormt. Eerder bleek ons al dat er het nodige rammelde aan het Faktonrapport, nu bestaat bij ons gereede twijfel of de NvU voldoende basis is voor het daarop gestoelde ontwerp. Als de NvU al niet deugt, hoe kan dan een vergunning worden verleend voor een ontwerp dat daaruit voortkomt?

### **Financiële haalbaarheid**

Dat ontwerp, waarvoor dus in juli 2021 een vergunning werd aangevraagd, is praktisch ongewijzigd ter visie gelegd in de zomer van 2023. Dat is toch wel bijzonder als we bedenken dat in die periode de bouwprijzen een enorme stijging te zien hebben gegeven, terwijl aan de andere kant van de balans juist allerlei onzekerheden ontstonden over huur- en koopprijzen van woningen. Het is voor ons niet in te zien, hoe onder die sterk gewijzigde (voor de ontwikkelaar in ongunstige zin) omstandigheden het ontwerp in zijn oorspronkelijke vorm nog steeds financieel haalbaar zou kunnen zijn. Immers, in de NvU wordt al beweerd dat het financieel onmogelijk was om aan de oorspronkelijke wens van de gemeente van 30% sociale huurwoningen te voldoen. Als het plan onder de huidige omstandigheden haalbaar is, dan zat er heel veel 'lucht' in de begroting van 2021, dus dan was het niet nodig geweest voor de gemeente om door de knieën te gaan.

Was het plan in 2021 echter inderdaad maar net haalbaar, dan zou dat anno 2023 niet langer het geval zijn. Waarom dan toch het plan ongewijzigd indienen? 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 aangepast aan nieuwe inzichten, waarbij wij denken aan de Doelgroepenverordening. Bij een *ongewijzigd* ontwerp denkt de projectontwikkelaar gebruik te kunnen maken van de Overgangsbepaling en daardoor vrij te zijn om naar eigen inzicht de mix van sociale, middenhuur- en vrijesectorwoningen te kunnen aanpassen. Nadat de vergunning eenmaal is verleend, kan dan worden beweerd en bewezen dat er toch wat wijzigingen in het plan nodig zijn om het haalbaar te maken. Als de voorbereiding van de bouw eenmaal onderweg is, kan er niets meer worden gedaan aan steeds opnieuw optredende planwijzigingen. De gemeente staat in zo'n geval vrijwel machteloos.

### **Woninggrootte**

Het Taxatierapport biedt nog een ander inzicht in de planvorming. Ons was al opgevallen dat zo'n 30% van de woningen kleiner is dan 45 m<sup>2</sup>, wat in tegenspraak is met de eisen van de Woonvisie. De gemeente gelooft blijkbaar de redenering dat dit onvermijdelijk is, omdat in een bestaand gebouw wordt gewerkt. Bestudering van de plattegronden laat zien dat de grote lege

kantooroppervlaktes met hun forse diepte en enkele kolommenstructuur zonder veel moeite op vele andere manieren kunnen worden ingedeeld. Naar de mening van de BBB is er geen enkele reden om ook maar één appartement onder de 45 m<sup>2</sup> GBO toe te laten. Het is aan de ontwikkelaar om te *bewijzen* dat er geen grotere woningen kunnen worden gerealiseerd op ontwerptechnische gronden.

Volgens het Taxatierapport blijft de woonoppervlakte van *alle* sociale huurwoningen onder de 45 m<sup>2</sup> en bedraagt zelfs gemiddeld slechts 37 m<sup>2</sup>! Wat hebben de meeste starters hieraan? O.i. is hier sprake van *nep* sociale huur.

### Programma

Woningtype	Aantal	Oppervlakte per woning (m <sup>2</sup> , GO, gemiddeld)	Oppervlakte totaal (m <sup>2</sup> , GO)	Oppervlakte totaal (m <sup>2</sup> , BVO)
Sociale huur	84	37	3.111	4.588
Middenhuur	168	46	7.693	11.347
Vrije sector huur	168	56	9.410	13.879
<b>TOTAAL</b>	<b>420</b>	<b>48</b>	<b>20.214</b>	<b>29.814</b>

Tevens blijken er voor de 420 woningen slechts 172 bergingen beschikbaar te zijn en ongeveer de helft van de 170 parkeerplaatsen in de garage. Wij kunnen slechts raden aan wie deze voorzieningen gaan toevallen.

### Grondwaarde

Ook blijkt uit het Taxatierapport, behalve dat het project blijkbaar *Eurocenter Building* is gaan heten, dat de uitgangspunten voor de taxatie door de gemeente zijn verstrekt. “De grondwaarde wordt door de Gemeente Leiden vastgesteld uitgaande van sloop-nieuwbouw en derhalve wijkt dit bijzondere uitgangspunt af van de huidige plannen van de ontwikkelaar. Voor wat betreft de juridische overdracht gaan we wel uit van de huidige situatie waarbij het kantoorpand in de overdrachtssfeer wordt geleverd”. Daarbij wordt ook geen rekening gehouden met een grondwaardeaanpassing die volgens de huidige erfpachtvoorwaarden binnen de huidige bestemming door erfpachter aan de gemeente is verschuldigd.

“Uitgangspunt in bepaling van de Marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt dat het kantoorgebouw geleverd wordt en dat er derhalve sprake is van een levering met overdrachtsbelasting aangezien wij aannemen dat de locatie ook voor de fiscus niet wordt aangemerkt als 'bouwterrein'.”

Kortom: zonder nadere toelichting bestaat ernstige twijfel of het taxatierapport, dat is gebaseerd op de door de gemeente bepaalde uitgangspunten, staatssteun- en Didam-conform is.

### Parkeren

Met betrekking tot het autoparkeren door de bewoners van 420 nieuwe woningen die *niet* de beschikking hebben over de parkeerplaatsen in de kelder (en 0 op maaiveld eigen terrein), want die zijn uitsluitend voor bezoekers, is de oplossing van de gemeente heel eenvoudig: niemand krijgt een bewoners- of bezoekersparkeervergunning, *dus* kan er geen sprake zijn van parkeeroverlast in de omringende wijken. Het beleid om nieuwe bewoners geen bewoners- en/of bezoekersparkeervergunning te geven wordt in toenemende mate als ongewenst en oneerlijk beschouwd. Als deze regel op termijn zou vervallen, wat dan? Dat de gemeente

gereedschappen heeft om hierin te sturen komt ons niet erg geloofwaardig over. De frase in de Zienswijzennota “en leidt dit beleid niet tot strijd met een goede ruimtelijke ordening” klinkt wel heel erg hol zonder dat wordt gepreciseerd wat de gemeente denkt te kunnen doen.

### **Samenvatting**

Al met al leidt het plan tot teveel te kleine woningen met onvoldoende voorzieningen op het gebied van parkeren, groen en speelgelegenheid, die maar moeten worden gezocht in de omringende wijken ten koste van *ieders* woonkwaliteit.

De gemeente formuleert en bekrachtigt eerst een Woonvisie en geeft daarna meteen onthefing van de minimum oppervlakte-eis op basis van een ongeloofwaardige en niet onderbouwde bewering. De zo gecreëerde sociale huurwoningen zijn gewoon *nep*.

Een minimum percentage sociale huurwoningen wordt verlangd maar dit wordt meteen weer losgelaten als de projectontwikkelaar vertelt dat hij zo niet uitkomt met zijn business case. Die niemand bij de gemeente in staat (of van zins) is te controleren.

De gemeente stelt Beleidsregels Parkeernormen op en maakt meteen gebruik van de mogelijkheid om af te wijken en volledige autoloosheid af te dwingen van bewoners die geen kant op kunnen bij het huidige woningtekort. Van het in de Beleidsregels verlangde onderzoek is geen sprake.

Uit de gehele behandeling van het project, vanaf het in nevelen van de tijd gehulde begin ergens in 2016 t/m de afhandeling van de vergunningsaanvraag getuigt van meer begrip voor de noden van de projectontwikkelaar en de afdeling Grondzaken dan van een inspanning in het belang van de inwoners, reeds aanwezige en toekomstige, van Leiden. Het zou de gemeenteraad sieren deze vergunningsaanvraag af te wijzen en een nieuw ontwerp te verlangen. Het argument dat de gemeente zich heeft verplicht om 8.100 woningen te bouwen is volksverlakkerij: niemand ontkent dat er een woningprobleem is, maar het is zeer onwaarschijnlijk dat dit in een zo dichtbebouwde gemeente als Leiden kan worden opgelost. En zeker niet met een zo slecht doordacht plan als het voorliggende.

### **Ten slotte:**

Wij sloten onze Zienswijze van 28 september 2023 gericht aan het college met de volgende passage af:

“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”

In het voorliggend concept-bestemmingsplan zien wij deze oproep niet weerspiegeld. Kunnen wij uw gemeenteraad wel dit vertrouwen geven?

Met vriendelijke groet,

Namens het Bestuur van de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,

w.g.

Amir Saab, secretaris Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,  
KvKnr. 40446732

bijlage: Zienswijze betreffende gecoördineerde besluitvorming project Plesmanlaan 100  
d.d. 28 september 2023