

Staat van wijzigingen behorende bij het
Bestemmingsplan ‘Schipholweg 66-128 te Leiden’

25 oktober 2024

1. Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Schipholweg 66-128 te Leiden’ heeft betrekking op het gebied tussen de Schipholweg (even zijde), Dellaertweg, de spoorlijn Leiden – Amsterdam en de brandweerkazerne met bovengelegen appartementen (Schipholweg 130).

Dit bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van een nieuwbouwcomplex bestaande uit een plint met drie torens. Deze torens worden respectievelijk 62, 73 en 90 meter hoog. De nieuwbouw biedt plaats aan commerciële functies, kantoren en maximaal 580 woningen. Ook parkeren en laden en lossen is in het plan opgenomen.

Om de beoogde nieuwbouw mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het ontwerp van dit nieuwe bestemmingsplan is in december 2023 door het college van B&W vastgesteld en heeft gedurende een periode van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze zienswijzentermijn zijn zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Ook ambtshalve is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

Alle wijzigingen die in het bestemmingsplan van ontwerp naar vaststelling zijn doorgevoerd zijn opgenomen in deze ‘Staat van wijzigingen’.

2. De wijzigingen

Hieronder zijn alle wijzigingen opgenomen. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de diverse onderdelen van het bestemmingsplan:

- De wijzigingen in de regels zijn in tabelvorm (oud-nieuw) opgenomen
- De wijzigingen in de toelichting zijn puntsgewijs opgenomen
- De wijzigingen in de bijlagen bij de regels zijn puntsgewijs opgenomen
- De wijzigingen in de bijlagen bij de toelichting zijn puntsgewijs opgenomen
- De wijzigingen in de verbeelding zijn puntsgewijs opgenomen

Wijzigingen in de regels

Regel	Oorspronkelijke tekst	Gewijzigde tekst
Artikel 1.1	NL.IMRO.0546.BP00181-0201	NL.IMRO.0546.BP00181-0301

Artikel 1.50, overig daardoor vernummerd naar 1.51 t/m 1.57	-	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 van de op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan geldende gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste dertig jaar na ingebruikname is verzekerd met dien verstande dat de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen niet geldt voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet
Artikel 3.1 sub a	gestapelde woningen, uitsluitend vanaf de 3 ^e bouwlaag	gestapelde woningen, uitsluitend vanaf de 1 ^e bouwlaag
Artikel 3.1 sub g	commerciële en maatschappelijke functies	maatschappelijke functies
Artikel 3.1 sub h	horeca	horeca t/m categorie III**
Artikel 3.1 sub j	ondersteunende horeca	dienstverlening
Nieuw artikel 3.1 sub k, overig daardoor vernummerd naar l t/m z in plaats van k t/m y	-	ondersteunende horeca
Nieuw artikel 3.2.1 sub c	-	in afwijking van het gestelde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - colonnade 2' een colonnade als onderdeel van het hoofdgebouw toegestaan, waarbij de bouwhoogte van een colonnade niet meer mag bedragen dan 12 meter;
Oud artikel 3.2.1 sub c vernummerd naar sub d	-	-

Oud artikel 3.2.1 sub d vernummerd naar sub e	-	-
Oud artikel 3.2.1 sub e vernummerd naar sub f	-	-
Oud artikel 3.2.1 sub f vernummerd naar sub g	-	-
Artikel 3.2.2 sub b	In afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - colonnade' een colonnade als onderdeel van het hoofdgebouw toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;	In afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - colonnade 1' een colonnade als onderdeel van het hoofdgebouw toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven;
Artikel 3.4.1 sub a	Het maximum aantal woningen bedraagt 635	Het maximum aantal woningen bedraagt 580
Nieuw artikel 3.4.1 sub b	-	Ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' zijn woningen niet toegestaan'
Oud artikel 3.4.1 sub b, c en d zijn samengevoegd en tekstueel op onderdelen gewijzigd	<p>b. De functies zoals genoemd in lid 3.1 onder sub c t/m i, mogen gezamenlijk ten hoogste 13.410 m² b.v.o. bedragen waarvan maximaal:</p> <p>c. 13.410 m² bvo kantoren (waarvan maximaal 4% met een baliefunctie) en/of Life Science & Health bedrijven en/of aan het Life Science & Health kenniscluster gerelateerde overige bedrijven, high-tech en deep-tech, (onderwijs-) instellingen en/of kantoren;</p> <p>d. 2.210 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke functies</p>	<p>c. De functies zoals genoemd in lid 3.1 onder sub c t/m k, mogen gezamenlijk ten hoogste 13.410 m² b.v.o. bedragen waarvan maximaal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 13.410 m² bvo kantoren (waarvan maximaal 4% met een baliefunctie) en/of Life Science & Health bedrijven en/of aan het Life Science & Health kenniscluster gerelateerde overige bedrijven, high-tech en deep-tech, (onderwijs-) instellingen en/of kantoren; 2. 2.210 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening,

	<p>alsmede detailhandel waarbij geldt dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. maximaal 2.210 m2 bvo aan commerciële functies, niet zijnde maatschappelijke functies, is toegestaan, waarvan maximaal 300 m2 ten behoeve van horeca t/m categorie III** en maximaal 1.710 m2 aan sportschool; 2. maximaal 1.220 m2 bvo aan maatschappelijke voorzieningen is toegestaan; 3. maximaal 200 m2 bvo aan detailhandel is toegestaan; 	<p>horeca en detailhandel waarbij geldt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 2.210 m2 bvo aan dienstverlening en horeca is toegestaan, waarvan maximaal 300 m2 ten behoeve van horeca t/m categorie III** ; • maximaal 1.220 m2 bvo aan maatschappelijke voorzieningen is toegestaan; • maximaal 200 m2 bvo aan detailhandel is toegestaan;
Oud artikel 3.4.1 sub e is vernummerd naar artikel 3.4.1 sub d en tekstueel gewijzigd	Een kinderopvang is niet toegestaan binnen een magneetveldcontour hoger dan 0,4 microTesla.	Woningen en een kinderopvang zijn niet toegestaan binnen een magneetveldcontour hoger dan 0,4 microTesla.
Artikel 3.6.1 sub c	Afwijking van de in sub b bedoelde voorwaarden is mogelijk wanneer maatregelen van gelijke strekking worden getroffen en deze worden voorgelegd aan en akkoord zijn bevonden door de Omgevingsdienst West-Holland.	<p>Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de in sub a en b bedoelde voorwaarden, indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van toepassing zijnde wet- en regelgeving daartoe aanleiding biedt en verzekerd is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de woningen en/of maatregelen van gelijke strekking worden getroffen; en 2. de Omgevingsdienst West-Holland hierover om advies is gevraagd en zij dit akkoord hebben bevonden.
Artikel 3.6.5	-	<p>3.6.5 Voorwaardelijke verplichting sociale huurwoningen</p> <p>Een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van deze bestemming wordt slechts verleend</p>

		indien het totaal aantal woningen binnen de gehele bestemming bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen.
Artikel 4	<p>4.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende werken.</p> <p>4.2 Bouwregels In afwijking van hetgeen in lid 4.1 is gesteld mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de samenvallende bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:</p> <p>a. De bouwwerken slechts zijn toegestaan indien en voor zover de belangen van de betrokken kabels en leidingen zulks gedogen;</p> <p>b. alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de leidingbeheerder.</p> <p>4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</p> <p>a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanning' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:</p> <p>1. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;</p>	<p>4.1 Bestemmingsomschrijving De voor "Leiding-Hoogspanning" bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het beheer en instandhouding van een hoogspanningsleiding; met de daarbij behorende:</p> <p>a. Belemmerde strook;</p> <p>b. Voorzieningen</p> <p>In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.</p> <p>4.2 Bouwregels bouwwerken Voor het bouwen gelden de volgende regels:</p> <p>a. op of in de in dit artikel bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken en/of gebouwen ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;</p> <p>b. Op of in de in dit artikel bedoelde gronden zijn geen gebouwen en bouwwerken toegestaan, met uitzondering van bestaande (vergunde) gebouwen en bouwwerken;</p> <p>c. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de</p> <p>d. bestaande fundering.</p>

2. het aanleggen van watergangen- en partijen;
 3. het wijzigen van maaiveldniveau;
 4. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
 5. het leggen van kabels en leidingen;
 6. het indrijven van voorwerpen.
- b. Een schriftelijke vergunning zal slechts worden verstrekt, indien de belangen van kabels en leidingen en de veiligheid van personen en goederen ter zake dit gedogen. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de leidingbeheerder.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of andere-bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betreffende netbeheerder.

4.4 Afwegingskader

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig, betrouwbaar en duurzaam functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
 - b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging of

andere
graafwerkzaamheden;

- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanleggen en/of verwijderen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, anders dan ten dienste van de in lid omschreven bestemming; het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (reeds bestaande) watergangen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
- f. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- g. het aanleggen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere niet opneembare oppervlakteverhardingen;
- h. het aanbrengen en/of slopen van ondergrondse constructies, straatmeubilair, installaties, opstallen of apparatuur anders dan ten dienste van deze in lid omschreven bestemming;
- i. het aanleggen van zonnepanelen;

4.6 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de betreffende hoogspanningsverbinding en de daarbij behorende voorzieningen;
- c. die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten

4.7 Voorwaarden vergunningverlening

Tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt eerst overgegaan, indien uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Aan de hand daarvan kan het bevoegd gezag desgewenst voorwaarden verbinden aan de vergunning, ter bescherming van bedoelde verbinding.

4.8 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de ondergrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;

Artikel 5.2.1	Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van garageboxen.	Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
---------------	---	---

Wijzigingen in de toelichting

- Door de gehele toelichting is het aangepaste programma verwerkt (bijgesteld woningaantal, schrappen sportschool en de term commerciële en maatschappelijke functies is vervangen door de term maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca en detailhandel.
- Door de gehele toelichting zijn de aangepaste beoogde maximale bouwhoogten verwerkt (62, 90 en 73 meter).
- Naar aanleiding van het aangepaste bouwvolume en programma is de toets aan de spelregels uit de gebiedsvisie op onderdelen gewijzigd.
- De verwijzing naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is of geschrapt of gewijzigd in die zin, dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden.
- Paragraaf 2.3.4 'Welstandsbeleid: Beeldkwaliteitsplan Schipholweg (BKP) is nieuw toegevoegd.
- In de paragrafen 4.3, 4.6, 4.8, 4.9 en 4.10 zijn de resultaten van de gewijzigde onderzoeken verwerkt.
- De juridische planbeschrijving in hoofdstuk 5 is in lijn gebracht met de aangepaste planregels.
- In hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid zijn de resultaten van de laatste informatie- en participatiebijeenkomst verwerkt, alsmede de zienwijzennota en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen in de bijlagen bij de regels

- Bijlage 2 'Ontwerpbesluit hogere waarden' is vervangen door 'Besluit hogere waarden'.

Wijzigingen in de bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Molenverbeteringsplan is geactualiseerd.
- Bijlage 5 'Stikstofdepositieberekening' is vervangen door een geactualiseerd rapport o.b.v. de meest recente Aeries Calculator per 1 oktober 2024.
- Bijlage 10 'Akoestisch onderzoek spoorwegemplacement en brandweerkazerne' is vervangen door een geactualiseerd rapport o.b.v. de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan (kleiner volume en gewijzigd programma).
- Bijlage 11 'Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer' is vervangen door een geactualiseerd rapport o.b.v. de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan (kleiner volume en gewijzigd programma).
- Bijlage 12 'Ontwerpbesluit hogere waarden' is vervangen door 'Besluit hogere waarden'.
- Bijlage 15 'Verkeersonderzoek' is vervangen door een geactualiseerd rapport o.b.v. het naar beneden bijgestelde programma.
- Bijlage 16 'Parkeeronderzoek' is vervangen door een geactualiseerd rapport o.b.v. het naar beneden bijgestelde programma.

- Bijlage 18 'Waterbergingsadvies' is vervangen door een geactualiseerd rapport o.b.v. de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan (kleiner volume).
- Bijlage 19 'Hoogbouweffectrapportage' is vervangen door een geactualiseerd rapport o.b.v. de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan (kleiner volume).
- Bijlage 20 Notitie windhinder perrons is nieuw toegevoegd, waardoor de daarop volgende bijlage vernummerd worden (was 20 t/m 23 en wordt 21 t/m 24).
- Bijlage 25 'Verslag informatiebijeenkomst 14 oktober 2024' is nieuw toegevoegd, dit bevat het laatste verslag van de informatie- en participatiebijeenkomst d.d. 14 oktober 2024.
- Bijlage 26 'Zienswijzennota' is nieuw toegevoegd.
- Bijlage 27 'Staat van wijzigingen' is nieuw toegevoegd

Wijzigingen in de verbeelding

- De maximale bouwhoogtes zijn aangepast
- Diverse specifieke aanduidingen zijn aangepast
- Specifieke aanduiding 'wonen uitgesloten' is toegevoegd
- Legenda is aangepast naar vaststelling