

RAADSVORSTEL

Rv. nr.: RV 24.0009

B en W-besluit d.d.: 30-01-2024

B en W-besluit nr.: 23.0590

Naam programma:

03 Economie

Onderwerp:

Kaderbesluit Vlietzone-Midden

1. Aanleiding

Met RV 21.0061 "Start projecten Vlietzone-Midden, Sportpark De Mors, Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein" heeft de gemeenteraad in september 2021 het startsein gegeven voor vier samenhangende projecten in de stad. Dat besluit vormde de start van de definitiefase van deze projecten. Dit Kaderbesluit Vlietzone-Midden vormt het eindproduct van de definitiefase van het project Vlietzone-Midden.

In de Woonvisie Leiden 2020-2030 (RV 19.0104) staat de opgave om tot 1 januari 2030 in totaal 8.180 woningen en 2.700 studenteneenheden toe te voegen aan de Leidse woningvoorraad. Inmiddels is deze bouwopgave in het beleidsakkoord opgehoogd naar 8.800 woningen en 2.700 studenteneenheden tot 1 januari 2030. De Lammenschansdriehoek speelt een belangrijke rol in die opgave: hier is in de Woonvisie en in de Omgevingsvisie een aanzienlijk deel van de broodnodige woningen geprojecteerd. Alhoewel het noordelijke deel van het gebied sinds 2013 voortvarend wordt herontwikkeld, geldt voor de transformatie van het zuidelijke deel – ook bekend als de 'Lammenschansstrip' – dat hier alleen woningen in combinatie met voorzieningen en werkplekken kunnen worden bestemd als gelijktijdig de aanwezige bedrijfsbestemmingen in hogere milieucategorieën worden wegbestemd. Woningbouw en zware bedrijvigheid zijn op basis van milieuwetgeving niet zonder meer combineerbaar. Volgens de Omgevingsverordening Zuid-Holland zal die weg te bestemmen planologische bedrijfsruimte in hogere milieucategorieën elders in de omgeving moeten worden gecompenseerd.

In de Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen 2020-2030 (RV 20.0080) is het gebied Vlietzone-Midden, gelegen tussen de nieuwe ijshal en de rioolwaterzuivering aan de Voorschoterweg, aangewezen als locatie waar die compensatie kan worden gerealiseerd door de aanleg van een klein bedrijventerrein. Ook in het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest (vastgesteld door de raad op 17 oktober 2019) is Vlietzone-Midden benoemd als mogelijk plek voor een bedrijventerrein.

Met het project Vlietzone-Midden wordt invulling gegeven aan de opgave om een bedrijventerrein te maken. Het genoemde raadsbesluit van september 2021 was het startpunt van het project. In dit raadsbesluit is ook opgenomen dat het project Vlietzone-Midden op haar beurt ook weer een compensatieopgave creëert om het sportareaal in het plangebied elders in de stad terug te laten brengen. Dit op basis van de aangenomen motie *m2 sportareaal blijft minstens gelijk (M 17.0062/1)* waarvan de strekking is overgenomen in het Beleidskader sport en gezondheid 2019-2023 (RV 19.0093). Om hier invulling aan te geven zijn parallel hieraan de projecten gestart om sportpark De Mors te herinrichten.

In november 2021 heeft het college aanvullend besloten om samen met Liander te onderzoeken of in dit gebied een 50kV-station (verdeelstation) gerealiseerd kan worden. Door de stijgende vraag naar elektriciteit is een dergelijk station, in aanvulling op de al bestaande stations, hard nodig in de stad. Het station is voor het gebied Leiden Zuidwest op dit moment de oplossing voor netcongestie. Het gebied van het project Vlietzone Midden heeft namelijk direct te maken met de gevolgen van netcongestie omdat het zich bevindt in dit netcongestie gebied Leiden Zuidwest. Hierdoor is er op dit moment geen transportcapaciteit beschikbaar. Dit kan pas vanaf het moment dat er een 50kV-station gerealiseerd is.

2. Doel

Het doel van het project 'Bedrijventerrein Vlietzone-Midden' is de realisatie van een bedrijventerrein van ongeveer 25.000 m², en daarmee invulling te geven aan de compensatieopgave die voortkomt uit de vernieuwing van de Lammenschansdriehoek. De bedoeling is dat er in ieder geval percelen beschikbaar komen voor twee functies.

- De nieuwbouw van één nieuwe stadswerf ter vervanging van de twee huidige hoofderven aan de Admiraal Banckertweg en aan de Kenauweg. Hierdoor ontstaat aan de Admiraal Banckertweg daardoor ruimte voor ca. 13.000 m² aan bedrijventerrein.
- De realisatie van een nieuw 50kv station door Liander. Op 16 november 2021 heeft het college besloten (CV 21.0573) om mee te werken aan onderzoeken die worden uitgevoerd door Liander en die gericht zijn op de realisatie van een 50kV-station vanwege de grote noodzaak om aan de groeiende energievraag te blijven voldoen. Nu kan de stroomlevering voor ontwikkellocaties in Voorschoten, Zuidwest en Lammenschans niet meer gegarandeerd worden en ook de voorziening voor de bestaande aansluitingen kan in gevaar komen. Het realiseren van een nieuw 50kV station gaat ervoor zorgen dat er meer ruimte komt voor het elektriciteitsnet van Liander. Dit is nodig omdat de Gemeente breed te maken heeft met een beperkte hoeveel elektriciteit (netcongestie). De totstandkoming van dit station is dus van essentieel belang voor de toekomstige beleidsambities van de Gemeente.

De realisatie van een nieuwe stadswerf in Vlietzone-Midden zorgt ervoor dat de locaties van de huidige twee erven vrijgespeeld worden. De locatie aan de Kenauweg is voorzien voor de bouw van een tweede milieustraat (Duurzaamheidsplein). Van de locatie aan de Admiraal Banckertweg is de bedoeling dat deze locatie verkocht wordt voor de realisatie van bedrijven. Er ontstaat daardoor op die plek ruimte voor ca. 13.000 m² aan bedrijvigheid.

3. Kader

Het genoemde raadsbesluit RV 21.0061 "Start projecten Vlietzone-Midden, Sportpark De Mors, Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein" en collegebesluit 21.0573 "50kv-station Vlietzone" vormen belangrijke uitgangspunten voor het project. Bij het raadsbesluit heeft de raad ook de motie "LCKV jeugdvakanties, Stichting Jeugdorp en Hardloopervereniging Roadrunners blijven in Leiden (M 21.0061)" aangenomen.

Vlietzone-Midden heeft een sterke samenhang met het project Combibad-IJshal De Vliet en vooral de daarbij behorende openbare buitenruimte De Vliet. In juni 2023 heeft de raad het Uitvoeringsbesluit Openbare Ruimte Sportpark de Vliet (23.0192) vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat in Vlietzone-Midden parkeerplaatsen voor Combibad-IJshal De Vliet gemaakt moeten worden. Dit besluit heeft verreweg de grootste impact op het aantal in Vlietzone-Midden te realiseren parkeerplaatsen. Er dient met name in de parkeerbehoefte van Combibad-

IJshal De Vliet te worden voorzien. Om deze reden wordt er rekening gehouden met een groter parkeerterrein dan eerder voorzien was.

Daarnaast zijn de reguliere vastgestelde gemeentelijke beleidsuitgangspunten van toepassing, zoals de Omgevingsvisie 2040, de Beleidsregels Parkeernormen Leiden, het Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie en biodiversiteit Vergroenen, Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte, Handboek Sportaccommodaties etc.

Het vigerende bestemmingsplan is "Delfts Jaagpad", vastgesteld in 2013. De beoogde ontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan.

4. Overwegingen

4.1 Planvorming

In de bijgevoegde Nota van Uitgangspunten is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de overwegingen, uitgangspunten en voorgestelde uitwerking. De uitwerking die in de afgelopen definitiefase gemaakt is, is vooral gericht op het positioneren van de diverse beoogde functies in het gebied. De planning zoals opgenomen in bovengenoemd raadsbesluit, gaat uit van beschikbaar terrein voor de stadswerf rond 1 januari 2026. Ook voor Liander is het van belang dat rond deze datum het terrein beschikbaar is, wegens de grote vraag naar elektriciteit. Het is van belang om helderheid te verschaffen over de beschikbare percelen voor de stadswerf en Liander, zodat zij tijdig kunnen starten met hun ontwerpwerkzaamheden. De realisatie van de stadswerf zal mede afhankelijk zijn van de ontwikkelingen op het gebied van netcongestie.

Zoals beschreven in de bijgevoegde Nota van Uitgangspunten, is er een inrichtingsvoorstel voor het gebied gemaakt. Dit is geen (definitief) ontwerp maar geeft wel de beoogde indeling van het gebied weer. Deze indeling geeft op de meest efficiënte manier invulling aan de opgaven. De diverse functies hebben een plek gekregen. Zowel de stadswerf als Liander hebben hiermee voldoende houvast om hun planuitwerking te doen.

In de volgende projectfase (de ontwerpfase) zal dit model verder gedetailleerd worden. Denkbaar is dat percelen dan nog iets groter worden, iets naar links of naar rechts gaan etc. Deze ontwerpfase voor het gebied loopt dan parallel aan de ontwerpfase van stadswerf en Liander, zodat de ontwerpen goed afgestemd kunnen worden. In paragraaf 4.3.2 is de huisvesting van LCKV nader toegelicht.

Inrichtingsvoorstel



Nader in te vullen (621 m²) = 'gebruiker / afnemer' nog te bepalen.

4.2 Verkeersontsluiting

4.2.1 Situatie en voorgeschiedenis

In de huidige situatie hebben Vlietzone-Midden en De Vliet (Combibad – IJshal) een gezamenlijke verkeersontsluiting, aan het einde van de Churchilllaan. Het autoverkeer naar het plangebied gaat via de kruising Voorschoterweg – Churchilllaan die verkeerslichten heeft, en kruist vervolgens zonder verkeerslichten het fietspad aan de zuidkant van de Voorschoterweg. Dit fietspad langs de Voorschoterweg is in het Beleidsprogramma Fiets (2020) als regionale fietsroute gecategoriseerd.

In de planvorming voor Combibad – IJshal is al geconstateerd dat de huidige kruising tussen het autoverkeer en het fietspad niet voldoet bij de realisatie van alleen al Combibad – IJshal. In het bestemmingsplan "Binnenzwembad – IJshal De Vliet" (vastgesteld in 2019) zijn daarom aanpassingen aan de huidige situatie opgenomen. Deze aanpassingen zijn verder uitgewerkt in het Voorlopig Ontwerp van de openbare buitenruimte van De Vliet, dat is opgenomen in het Kaderbesluit Openbare Ruimte Sportpark De Vliet (RV21.0082). Daarbij was nog steeds sprake van een gelijkvloerse kruising, zonder verkeerslichten.

In het raadsvoorstel over de start van het project Vlietzone-Midden is aangegeven dat een dergelijke ontsluiting naar alle waarschijnlijkheid niet meer zal voldoen, als Vlietzone-Midden een bedrijventerrein wordt. Het gelijkvloers, zonder verkeerslichten, kruisen van vrachtwagens en een groot aantal fietsers is potentieel verkeersonveilig.

Kort na het Kaderbesluit Openbare Ruimte Sportpark De Vliet is gebleken dat het daarin opgenomen ontwerp niet voldoet als Vlietzone-Midden een bedrijventerrein wordt. Zo zou al het

(vracht)verkeer van en naar Vlietzone-Midden dan via de parkeerplaats voor de IJshal moeten rijden. Bij het Uitvoeringsbesluit Openbare Ruimte Sportpark de Vliet (23.0192) is daarom besloten dat de uitwerking en aanleg van de integrale verkeersontsluiting gedaan wordt als onderdeel van het project Vlietzone-Midden.

Voor deze integrale ontsluiting zijn twee varianten onderzocht:

- een ongelijkvloerse variant, waarbij het fietspad ter hoogte van de kruising in een fietstunnel ligt;
- een gelijkvloerse variant, waarbij het fietspad dichterbij de kruising komt te liggen en opgenomen wordt in de verkeerslichtenregeling.

Deze twee varianten zijn beschouwd op verkeersveiligheid en kosten.

4.2.2 Verkeer

Beide varianten leveren een afdoende niveau van verkeersveiligheid op. Het is niet mogelijk om expliciet kwantitatief het verschil tussen een gelijkvloerse en een ongelijkvloerse kruising inzichtelijk te maken.

Hierbij is rekening gehouden met het verwachte verkeer van en naar Vlietzone-Midden. In het verleden was sprake van de komst van aannemingsbedrijf Schouls naar het gebied, dat een behoorlijke hoeveelheid vrachtverkeer zou genereren. Daarvan is geen sprake meer. Naast de nieuwe stadswerf en een 50kV verdeelstation van Liander (dat nagenoeg geen verkeer oplevert) zal sprake zijn van enkele bedrijfskavels. Wij gaan ervan uit dat deze invulling zorgt voor minder verkeer dan verwacht bij het eerdere raadsbesluit over de schuifoperatie waarbij het idee toen onder andere nog was dat er een aannemer uit de Lammenschansdriehoek naar de Vlietzone-midden zou verplaatsen.

Bij de tunnelvariant zijn er geen mogelijke 'conflicten' tussen doorgaand fietsverkeer en autoverkeer van en naar het gebied. Bij de gelijkvloerse variant kan dat wel optreden, bijvoorbeeld als iemand door rood licht rijdt. De tunnelvariant zou daarom als 'nog veiliger' getypeerd kunnen worden, waaronder voor de fietsende bezoekers van met name het sportpark De Vliet, maar het is niet mogelijk dit te kwantificeren.

Bij het raadsbesluit (RB21.0061) over de start van het project is dekking gereserveerd voor het project Vlietzone-Midden. Dit is gebaseerd op een financiële analyse uit 2020. Daarin is rekening gehouden met een scenario waarbij er fietstunnels gemaakt worden. Dit is gedaan om veiligheidshalve rekening te houden met de duurste variant.

In april 2023 zijn kostenramingen gemaakt voor de varianten. De totale kosten van de ongelijkvloerse variant zijn ruim € 7 miljoen euro hoger geraamd dan de gelijkvloerse variant met verkeerslichten. Een keuze voor de ongelijkvloerse variant zou betekenen dat er ruim 4 miljoen euro extra aan budget nodig is voor het project, ten opzichte van het budget dat bij het raadsbesluit (RB21.0061) over de start van het project gereserveerd is. In de paragraaf Financiën worden de verschillen tussen deze twee varianten nader toegelicht.

4.2.4 Conclusie

In het raadsbesluit over de start van het project staat: "Uit de definitiefase van het project Bedrijventerrein Vlietzone-Midden moet blijken of er inderdaad fietstunneltjes nodig zijn, of dat er een goedkopere en toch voldoende veilige oplossing beschikbaar is".

Zoals uit bovenstaande blijkt, is er zo'n goedkopere en voldoende veilige oplossing beschikbaar. De variant waarbij het fietspad wordt opgenomen in de verkeerslichtenregeling, levert een afdoende niveau van verkeersveiligheid op en is ruim 7 miljoen euro goedkoper.

4.3 Herhuisvesting verenigingen

Zoals eerder in dit raadsvoorstel is beschreven, zitten er momenteel diverse verenigingen in Vlietzone-Midden. In het raadsbesluit "Start projecten Vlietzone-Midden, Sportpark De Mors, Gemeentewerf en Duurzaamheidsplein" is al aangegeven dat deze verenigingen naar alle waarschijnlijkheid niet op hun plek kunnen blijven. Naar aanleiding daarvan heeft de raad de motie "21.0061 LCKV Jeugdvakanties, Stichting Jeugdorp en Hardloopvereniging Roadrunners blijven in Leiden" aangenomen, waarin gevraagd wordt om een maximale inspanning te leveren om deze drie verenigingen huisvesting te blijven bieden in Leiden. In nauw overleg met deze drie verenigingen, lijkt voor hun inmiddels een oplossing gevonden.

4.3.1 Stichting Jeugdorp

Bij Stichting Jeugdorp gaat het niet primair om huisvesting, maar om een plek om hun jaarlijkse evenement te organiseren. Hiervoor is de locatie van Leiden Atletiek in de Leidse Hout op het oog. Het evenement van Stichting Jeugdorp kan hier plaatsvinden op het middenterrein van de atletiekbaan en het naastgelegen grasveld. Zowel Stichting Jeugdorp als Leiden Atletiek staan hier positief tegenover.

Het betreft de organisatie van een evenement. Dat betekent dat Stichting Jeugdorp jaarlijks een evenementenvergunning moet aanvragen. Dit is momenteel in Vlietzone-Midden ook het geval. Er is geen sprake van een (huur)contract met de gemeente.

In Vlietzone-Midden heeft Stichting Jeugdorp nu een kleine opslagruimte. Nog onderzocht wordt of daarvoor mogelijkheden zijn in de Leidse Hout. Zo niet, zal Stichting Jeugdorp elders opslagruimte moeten huren/kopen. De Stichting heeft aangegeven dat opslagruimte direct bij de evenementenlocatie wenselijk maar niet per se noodzakelijk is.

4.3.2 LCKV

De LCKV heeft in Vlietzone-Midden een kleine (bedrijfs)hal in eigendom. Hierin slaan zij hun spullen op en doen ze reparatiewerkzaamheden. De gemeente heeft een dergelijke ruimte niet beschikbaar. Op de private markt zijn wel met enige regelmaat soortgelijke hallen te koop of te huur. Dit zou voor LCKV echter leiden tot een forse verhoging van hun jaarlijkse lasten, die doorberekend moet worden aan de deelnemers van de kampeervakanties. De deelnemersbijdragen zouden daardoor tot enkele tientallen procenten moeten stijgen. Het idee is daarom ontstaan om de LCKV te handhaven op hun huidige plek. Zowel hun gebouw (bedrijfs)hal als wat ze er feitelijk doen (opslag en reparatie) passen op een bedrijventerrein. En kunnen ook de bestemming bedrijventerrein krijgen, en dus niet ten koste gaan van de hoeveelheid m2 te realiseren bedrijfsruimte. Bij de uitwerking van inrichtingsmogelijkheden voor Vlietzone-Midden is gebleken dat handhaving goed inpasbaar is. Er speelt mee dat de huidige hal van LCKV pal naast en onder een te handhaven bomenrij staat. Bij het eventuele vertrek van LCKV liggen er daardoor op deze plek maar beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw.

4.3.3 RoadRunners

Hardloopvereniging RoadRunners heeft aangegeven erg graag in dit deel van de stad te willen blijven. Vanuit De Vliet kunnen zij makkelijk hun looproutes bereiken. En in andere delen van de stad zijn al andere verenigingen actief.

De nieuwe locatie die op het oog is, is de plek bij Combibad – IJshal waar nu de postduivenvereniging Blauwkras zit. Blauwkras heeft een gebouw op grond die zij huren van de gemeente. Blauwkras verhuurt een deel van het gebouw onder aan de dartsvereniging. In het recente verleden is gesproken over de mogelijke komst van het Denksportcentrum naar deze plek, conform de motie die uw raad daarover heeft aangenomen bij de Kaderbrief 2020. Destijds was er dringend behoefte aan een nieuwe locatie: de stichting had het pand verkocht en zocht op korte termijn een nieuwe locatie. Van deze dringende situatie is nu geen sprake meer. Blauwkras heeft het pand in eigendom behouden en inmiddels opgeknapt. In de wethoudersbrief "Stichting Denksport Leiden/locatie Blauwkras" van 5 oktober 2023 is dit toegelicht. Ruimte is schaars in onze stad en deze locatie leent goed zich voor een sportvereniging zoals de RoadRunners, in aanvulling op Combibad – IJshal en de tafeltennisvereniging. Dit alles overwegende stelt het college nu voor om verder te onderzoeken hoe de RoadRunners op de locatie Blauwkras ingepast kunnen worden. In de ontwerpfase worden daarom twee varianten uitgewerkt: één waarbij alleen RoadRunners op deze locatie een plek krijgt en één waarbij RoadRunners en Blauwkras hier samen een plek krijgen.

Een verhuizing van de RoadRunners naar de locatie van Blauwkras heeft als gevolg dat Blauwkras daar niet in de huidige vorm kan blijven. Wij vinden het vervelend dat deze ontwikkeling nadelig uitpakt voor Blauwkras, maar zijn toch genoodzaakt om deze keuze te maken. De gemeente Leiden heeft duidelijke afspraken gemaakt over het aanbieden van faciliteiten aan verenigingen. Het huisvesten van RoadRunners op deze locatie krijgt daarom voorrang. In de brief Z/21/3225592 is de raad geïnformeerd over het Handboek Sportaccommodaties dat het college op 8 maart 2022 heeft vastgesteld. In dit Handboek is opgenomen welke faciliteiten de gemeente biedt aan welke typen verenigingen. Hierin is bepaald dat de gemeente basisvoorzieningen aanbiedt aan atletiekverenigingen zoals RoadRunners. Uit dit Handboek, alsook uit het vastgestelde Uitwerking Beleidskader Vastgoed, blijkt dat de gemeente geen faciliteiten levert voor een vereniging zoals de postduivenvereniging. Het huisvesten van de RoadRunners op deze locatie, ook als dat ten koste gaat van Blauwkras, is conform het gemeentelijk beleid. RoadRunners is met zijn ruim 500 leden bovendien een veel grotere vereniging dan Blauwkras, dat zelf heeft aangegeven door een gebrek aan ledenaanwas een onzekere toekomst te hebben.

In het Handboek Sportaccommodatie is opgenomen dat de gemeente voor een vereniging als RoadRunners voorziet in de basisfaciliteiten als kleedkamers en opslagruimte. Eventuele gewenste "extra's", waaronder een kantine, zal de vereniging zelf moeten realiseren. Hieraan kan invulling gegeven worden door als gemeente die basisfaciliteiten te realiseren en te verhuren, en aan RoadRunners de mogelijkheid te bieden om direct daarnaast grond te huren om daar zelf een kantine e.d. te realiseren. Bij opzegging van de huidige grondhuur in Vlietzone-Midden zal RoadRunners naar alle waarschijnlijkheid een nader te bepalen vergoeding krijgen voor hun eigen gebouw dat zij daar hebben. Daarmee kunnen zij desgewenst de realisatie van een nieuwe kantine geheel of gedeeltelijk financieren, hiermee is rekening gehouden in businesscase Vlietzone opgesteld in 2020.

Bij de keuze voor deze locatie speelt uiteraard mee dat er geen goede alternatieven gevonden zijn. Zeker niet in dit gedeelte van de stad, waar de RoadRunners graag willen blijven, dichtbij de hardlooptmogelijkheden in de omgeving. De insteek is om in de ontwerpfase de inpassing van RoadRunners op de locatie Blauwkras uit te werken. Het voorstel is om de uitwerking van de inpassing van RoadRunners op de locatie Blauwkras in de ontwerpfase met twee varianten te doen, één zonder Blauwkras, maar wel Roadrunners en een met Blauwkras en Roadrunners samen. Dan worden ook de organisatorische, juridische, ruimtelijke en financiële gevolgen in beeld gebracht van deze varianten.

4.3.4 Overige verenigingen

Met de gemeenteraad is afgesproken dat het college specifiek op zoek gaat naar een vervangende locatie voor RoadRunners, LCKV en Jeugdorp. Voor de overige verenigingen die nu in Vlietzone-Midden zitten, gelden de reguliere afspraken uit het Beleidskader Vastgoed en het Handboek Sportaccommodaties. Deze verenigingen vallen niet onder het type verenigingen die de gemeente moet faciliteren. Dit betekent dat er voor deze verenigingen geen vervangende locatie wordt geregeld. Zij zullen zelf een andere plek moeten zoeken. We begrijpen dat dit erg vervelend is voor de betreffende verenigingen. Daarom zijn wij ook al in een vroeg stadium – vanaf de start van het project Vlietzone-Midden – met alle verenigingen in gesprek over de ontwikkelingen en wat deze voor hen betekenen. Ook in de komende periode blijven wij met de verenigingen in gesprek over de besluitvorming en planning. Verder blijven we alert of zich in de stad kansen voordoen op een andere plek. Mocht dat het geval zijn, dan informeren wij de verenigingen over de mogelijkheden.

4.3.5 Bomen en groen

In de Omgevingsvisie Leiden 2040 is vastgelegd dat met name de randen van het gebied een rol vervullen in het groen-blauwe netwerk van Leiden. Zo is de noordrand onderdeel van de Stedelijke lanen met groenstructuur en maakt de zuidrand deel uit van de Ringen en Spaken, die bestaand groen en blauw verbinden, samen met de grote waterlopen.

Handhaving van deze groene randen rondom het gebied is daarom het uitgangspunt. Zij bepalen de afstand van het uit te geven terrein tot de grens van het plangebied. In een aantal gevallen reikt de boomkroon (en daarmee het wortelpakket) van bestaande bomen over de grens van het uitgeefbaar terrein. Hier is een zorgvuldige inpassing noodzakelijk. Bij de randen gaat het over meer dan alleen de te behouden bomen. Het gaat om een compleet aanbod van beplanting met variatie in soorten en hoogtes. Zo is een struikenlaag ook heel belangrijk en loopt er aan de zuidzijde een vleermuizenroute. Dat betekent dat er geen watergebonden bedrijvigheid gemaakt kan worden. Nieuwe bedrijfs-bebouwing moeten voldoende afstand tot de bestaande bomen houden, om te voorkomen dat die beschadigd raken. In de huidige fase is hiervoor een aanname gedaan. De exacte afstand is maatwerk en zal in de ontwerpfase bepaald worden.

Middenin het gebied staan ook veel bomen. Bij de uitwerking is het al dan niet kunnen handhaven hiervan onderzocht. Er zijn meerdere zaken naar voren gekomen:

- Het realiseren van de eerder genoemde opgaven, die voortkomen uit diverse besluiten, valt niet te combineren met de handhaving van de bomen in het midden van het gebied. Hiervoor is het gebied te klein, en geven de clusters van bestaande bomen teveel beperkingen. De bomen in de randen om het gebied kunnen wel behouden blijven.
- Veel bomen in het gebied hebben veelal een matige kwaliteit, blijkt uit een uitgebreide inventarisatie die enkele jaren geleden gedaan is. Er heerst bovendien essentaksterfte onder de diverse essen die hier staan, die hierdoor een korte levensverwachting hebben.

- De kwaliteit zit vooral in de groenstructuren die de randen van het gebied vormen. Deze groenstructuren lopen ook door naar het westen (rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie) en het oosten (rondom Combibad – IJshal).

Om de opgave voor Vlietzone-Midden te kunnen realiseren, zullen de bomen in het midden van het gebied moeten verdwijnen. Dit betreft 150-200 bomen. Het exacte aantal zal in de volgende fase blijken uit een actualisatie van de bomeninventarisatie. Compensatie hiervan zal op twee manieren gebeuren. Enerzijds liggen er goede mogelijkheden om de randen van het gebied te versterken. Dat kan door toevoeging van bomen en ander groen, en de vergroting van de kwaliteit en diversiteit. Met de Bomenbond is besproken om dit in de volgende fase in goed overleg uit te werken. Anderzijds kunnen ook op het bedrijventerrein zelf nieuwe bomen geplant worden. Vooral het parkeerterrein biedt hiervoor mogelijkheden. In de volgende fase moet blijken op die manier of alle te kappen bomen gecompenseerd kunnen worden in het gebied zelf. Dat kan door toevoeging van bomen en ander groen, en de vergroting van de kwaliteit en diversiteit, conform onze werkwijze. Met de Bomenbond is besproken om dit in de volgende fase in goed overleg uit te werken.

5. Financiën

5.1 Raming projectresultaat

Bij het raadsbesluit (RB21.0061) van 2021 over de start van het project is geld gereserveerd voor het project Vlietzone-Midden. Die reservering is gebaseerd op een financiële analyse uit 2020. Het projectresultaat werd destijds op ca. € 7,4 miljoen euro negatief geprognostiseerd. De dekking, die in 2021 is gereserveerd, bestaat voor € 1,7 miljoen euro uit een bijdrage vanuit de Woningbouwimpuls (WBI) die beschikbaar is gesteld voor de Lammenschansdriehoek. Dit is omdat Vlietzone-Midden voorziet in de planologische compensatie van de vierkante meters bedrijfsbestemming die in de Lammenschansdriehoek zijn wegbestemd voor woningbouw. De overige dekking van € 5,7 miljoen euro is voorzien uit de reserve Duurzame stad en de investering Onrendabele toppen projecten verstedelijking. Bij het startbesluit projecten Vlietzone midden vielen de investering onrendabele toppen en de reserve Duurzame stad onder de noemer Financieel Perspectief Duurzame stad (FPDS).

In april 2023 is een nieuwe financiële analyse van het project gemaakt, op basis van de meest recente inzichten ten aanzien van de kosten voor de ontsluiting, bouw- en woonrijp maken, nuts en plankosten en risico's. Zowel de tunnelvariant als de gelijkvloerse variant zijn bekeken. Het projectresultaat is anno 2023 geraamd op ca. € 13,0 miljoen euro negatief (inclusief risico's, variant met tunnel) en ca. € 5,7 miljoen euro negatief (inclusief risico's, variant zonder tunnel).

Het resultaat hiervan is samengevat in onderstaande tabel.

Alle bedragen nominaal in miljoenen euro	Oorspronkelijke variant (met tunnel)	Oorspronkelijke variant (met tunnel)	Gekozen variant (geen tunnel)
	Raming 2020	Raming 2023	Raming 2023
Kosten	12,1	16,5	9,4
Opbrengsten	4,7	Grond: 4,0 Bijdrage sportpark de Vliet: 0,7	Grond: 4,0 Bijdrage sportpark de Vliet: 0,7
Projectresultaat	7,4	-11,8	-4,7
Risico's	niet geraamd	-1,2	-1
Projectresultaat incl. risico's	-7,4	-13	-5,7
Beschikbare dekking Woningbouwimpuls	1,7	1,7	1,7
dekking onrendabele top projecten verstedelijking	5,7	5,7	4
Resultaat	0	-/- 5,6	0

NB. Ten aanzien van de dekking onrendabele top projecten verstedelijking: deze middelen vielen voorheen onder de noemer Financieel Perspectief Duurzame stad (FPDS) en de reserve Duurzame stad.

Het verschil met de inschatting uit 2020 komt voornamelijk door de volgende zaken.

- Gestegen bouwkosten.
- Actualisatie en uitwerking van het plan. Zo is er in de ramingen van 2023 rekening gehouden met een flink bedrag voor kwalitatieve verbetering van de groene zones/bomenranden rondom het gebied.
- Er is meer in te richten openbare ruimte dan in 2020 voorzien was. Zo wordt er nu conform het Kaderbesluit (RB21.0092) en Uitvoeringsbesluit (RB23.0040) Openbare Ruimte Sportpark De Vliet rekening gehouden met een groter parkeerterrein dan eerder voorzien was.
- Risico-inschatting in het kader van de kostenramingen a 10%.

Daarbij moeten de volgende punten opgemerkt worden.

- Het project zit nog in een vroege fase. Er ligt nog geen uitgewerkt ontwerp. De ramingen bevatten diverse aannames, kengetallen, stelposten en onzekerheden, zoals:
 - o de ontwikkeling van de bouwkosten in de komende jaren (de kosten voor bouwrijp- en woonrijp maken);
 - o de grondopbrengsten;
 - o de planning, die sterk gerelateerd is aan de planning van het verdeelstation;
 - o de uiteindelijke precieze kosten voor uitplaatsing van verenigingen;
 - o de plankosten, waaronder de kosten voor het opstellen van een omgevingsplan onder de nieuwe omgevingswet.
- Met inachtneming van deze opmerkingen, zijn de getallen indicatief vergelijkbaar gemaakt en zijn op basis hiervan voor nu voldoende verantwoorde bestuurlijke richtinggevende keuzes te maken.

Conclusie is dat de beoogde dekking uit de WBI subsidie en de investering onrendabele toppen verstedelijking niet meer past bij de variant met een ongelijkvloerse kruising (variant met tunnel). De actuele raming laat zien dat dan gezocht moet worden naar € 5,6 miljoen extra dekking. Omdat er een haalbaar gelijkvloers alternatief is voor de herinrichting van de kruising Voorschoterweg – Churchillaan wordt voorgesteld op basis van deze variant de financiële kaders vast te leggen in dit Kaderbesluit. Dit betekent dat er € 4,0 miljoen dekking benodigd is uit de

investering onrendabele toppen verstedelijking. Conform het raadsbesluit 'Start projecten Vlietzone' (RB21.0061) is rekening gehouden met een dekking van €5,7 miljoen uit de reserve Duurzame stad en de investering Onrendabele toppen projecten verstedelijking. Voorheen vielen deze middelen onder de noemer Financieel Perspectief Duurzame stad (FPDS). Met de keuze voor deze variant vloeit € 1,7 miljoen terug naar genoemde dekkingsbron investering Onrendabele toppen.

Bij alle getallen wordt opgemerkt dat deze zijn ingeschat op basis van het detailniveau van de definitiefase. In de ontwerpfase, als het project verder uitgewerkt en gedetailleerd wordt, kunnen ook de ramingen gedetailleerder gemaakt worden. Bij het uitvoeringsbesluit zal voor de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. Dan wordt ook duidelijk of er op bovenstaande dekking aanvullende middelen benodigd zijn, danwel minder dan voorzien.

5.2 Plankosten

Voor de voorbereidingskosten tot aan kaderbesluit is vanuit het krediet Plankosten definitiefase met als dekking de reserve Bedrijfsvoering plankosten € 495.000 besteed. Vanuit de verantwoording plankosten jaarrekening 2022 Vlietzone Midden voor de WBI subsidie is € 170.000 gestort in de reserve Grondexploitaties, voorgesteld wordt vanuit de reserve grondexploitaties € 170.000 te storten in de reserve Bedrijfsvoering Plankosten. Om de storting in de reserve Bedrijfsvoering plankosten voor het restbedrag ad. € 325.000 mogelijk te maken wordt voorgesteld de dekking van de investering "onrendabele toppen projecten verstedelijking" voor dit bedrag budget neutraal om te zetten van structurele dekking door kapitaallasten naar incidentele dekking uit de reserve Afschrijvingen Investerings. Met deze storting van totaal € 495.000 wordt de reserve Bedrijfsvoering Plankosten weer aangevuld volgens het revolving fund mechanisme.

Voor de voorbereidingsfase tot aan het uitvoeringsbesluit van het project Vlietzone midden wordt voorgesteld een krediet van € 550.000 beschikbaar te stellen (bestaande uit ca. € 500.000 plankosten en ca. € 50.000 externe onderzoekskosten) die worden verantwoord op de balans onder Onderzoek en ontwikkeling te boeken. De rentelasten van de boekwaarde van dit krediet worden gedekt in de begroting. Bij het openen van een grondexploitatie bij het uitvoeringsbesluit worden deze kosten hierin opgenomen.

5.3 Beheerlasten

De beheerlasten betreffen de openbare ruimte en zijn op dit moment nog niet bekend. In de kaderbrief wordt jaarlijks een prognose gemaakt van de toename van woningen en bedrijven welke inkomsten hieruit voortvloeiën vanuit de OZB en de Algemene Uitkering. Hiertegenover wordt op stelposten Concern in het programma Algemene dekkingsmiddelen een stelpost areaaluitbreiding voor de verwachte beheerlasten geraamd. Zodra het ontwerp van de openbare ruimte in Vlietzone-Midden bekend is, kan berekend worden hoeveel de beheerlasten bedragen en hoe die zich verhouden tot de beheerlasten in de huidige situatie.

5.4 BTW

Hoe om te gaan met de BTW in deze gebiedsontwikkeling is nog punt van nader onderzoek. Dit hangt o.a. af van de nog te bepalen wijze van grondlevering aan toekomstige gebruikers. Bij het uitvoeringsbesluit zal hierop nader ingegaan worden.

6. Planning en vervolg

In het raadsbesluit over de start van de definitiefase is een indicatieve planning opgenomen. Deze gaat ervan uit dat het gebied rond 1 januari 2026 beschikbaar is. Deze planning vormt nog steeds het uitgangspunt.

De volgende fase is de ontwerpfase. Naar verwachting wordt deze begin 2025 afgesloten met het Uitvoeringsbesluit. De rest van 2025 is dan beschikbaar voor het bouwrijpmaken van het gebied (aanbesteding en uitvoering). Dat is het moment waarop de verenigingen in het gebied niet langer op hun plek kunnen blijven. De exacte planning van het bouwrijpmaken zal worden afgestemd op de voortgang van de projecten stadswerf en Liander.

In de ontwerpfase wordt de inrichtingsschets verder gedetailleerd. De exacte grenzen van de percelen wordt dan bepaald en er wordt een ontwerp voor de buitenruimte gemaakt. Dit gebeurt in nauwe afstemming met de projectteams van de stadswerf en Liander, die dan bezig zijn met hun ontwerpproces. Voor zover nodig worden onderzoeken gedaan, zoals een actualisatie van de bomeninventarisatie.

In de ontwerpfase wordt gestart met de planologische procedure en de daarbij horende onderzoeken. Om de huidige planning te kunnen halen (terrein beschikbaar per 1 januari 2026) moet direct na vaststelling van het Kaderbesluit worden gestart met het opstellen van het omgevingsplan. Op dit moment gaan wij er van uit dat voor dit project tijdig een wijziging van het omgevingsplan wordt vastgesteld. Als blijkt dat dit toch niet haalbaar is, zal ervoor gekozen worden om deelprojecten (met name Stadswerf en 50kV-station) toe te laten door middel van separate omgevingsvergunningen. Hierbij wordt afgeweken van het omgevingsplan (BOPA / omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

7. Kansen en risico's

Voor het project is een risicodossier opgesteld waarin de belangrijkste risico's worden geïdentificeerd en aan beheersmaatregelen worden gekoppeld. De belangrijkste risico's en beheersmaatregelen staan hieronder beschreven.

Risico	Beheersmaatregel
Door netcongestie kunnen nieuwe bedrijven in Vlietzone-Midden, waaronder de stadswerf, niet aangesloten worden op het elektriciteitsnet	Het nieuwe verdeelstation in Vlietzone-Midden is bedoeld voor uitbreiding van het elektriciteitsnet. Wel is dit nieuwe verdeelstation voor zijn voeding afhankelijk van een nog te realiseren 150kV-station bij Alphen aan de Rijn. Vertraging bij de realisatie van dat andere station, kan betekenen dat het verdeelstation in Vlietzone-Midden later in gebruik wordt genomen. Het gevolg daarvan is dat nieuwe bedrijven in Vlietzone-Midden, waaronder de stadswerf, niet aangesloten kunnen worden. Met Liander vindt intensief overleg plaats over de voortgang van de diverse projecten.
Maken omgevingsplan duurt langer, o.a. door de nieuwe methodes en systemen.	Planning is om direct na het Kaderbesluit te starten met het traject. Indien het gewijzigde

	omgevingsplan niet tijdig beschikbaar is voor bijvoorbeeld stadswerf of 50kV-station, kan eventueel gebruik worden gemaakt van separate omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van het omgevingsplan.
Prijsstijgingen, hoger dan de indexatie waarmee rekening gehouden wordt.	Binnen de toekomstige grondexploitatie kunnen meevallers en tegenvallers met elkaar verevend worden. Mocht het saldo verslechteren, moet dit opgevangen worden binnen de reserve grondexploitaties.

8. Participatie

8.1 Resultaat participatie in de Definitiefase

Omdat in eerdere besluitvorming reeds diverse uitgangspunten zijn vastgelegd, zoals dat Vlietzone - Midden een bedrijventerrein wordt (t/m milieucategorie 3.2) en dat de nieuwe gemeentewerf en een elektriciteitsstation van Liander beoogde gebruikers zijn, heeft de participatie zich vooral gericht op de inrichting van het gebied en de verenigingen die nu huisvesting hebben in Vlietzone -Midden en die naar alle waarschijnlijkheid niet op hun plek kunnen blijven.

Zoals eerder in dit raadsvoorstel is beschreven is er inmiddels uitvoering gegeven aan de motie "21.0061 LCKV Jeugdvakanties, Stichting Jeugdorp en Hardloopvereniging Roadrunners blijven in Leiden". Er is in nauw overleg met deze drie verenigingen voor hen inmiddels zicht op een oplossing om huisvesting te kunnen blijven bieden in Leiden. Voor de overige verenigingen die nu in Vlietzone-Midden zitten, regelt de gemeente (conform het geldende beleid) geen vervangende locatie. Als we kansen zien voor bepaalde locaties zullen we de verenigingen zeker informeren. Dit is kort na de start van het project Vlietzone-Midden met alle verenigingen individueel besproken. Een uitzondering hierop is Motorclub Pegasus waarvoor een contractuele inspanningsverplichting bestaat om de club te helpen bij het zoeken van een alternatieve locatie. We blijven ook na besluitvorming in gesprek met de betreffende verenigingen.

Als onderdeel van het participatietraject zijn omwonenden en andere belanghebbenden op 1 november 2022 tijdens een bijeenkomst nader geïnformeerd over de ontwikkelingen in het gebied. De gemeente heeft de aanwezigen gevraagd hun wensen en ideeën te delen via het digitale participatieplatform van de gemeente Leiden: doemee.leiden.nl (participatieniveau raadplegen). In november 2022 zijn conform het communicatie- en participatieplan een aantal belangengroepen wegens hun rol, expertise en betrokkenheid uitgenodigd om schriftelijk advies te geven over de inrichting van het gebied (participatieniveau adviseren). Het betreft de wijkverenigingen, Bedrijvig Leiden, Bomenbond Rijnland, Fietsersbond, en het Platform Gehandicapten Leiden.

Hieronder wordt de opbrengst van de participatie in de definitiefase per thema beschreven, inclusief de wijze waarop hier mee om is gegaan of wat we er nog mee gaan doen.

Nr	Thema	Reactie gemeente
1	Verkeer Er zijn veel zorgen geuit	De komst van het bedrijventerrein en Sportpark De Vliet leiden inderdaad tot een

	<p>over de verwachte gevolgen van toenemende verkeersdrukke door de komst van Sportpark de Vliet, het bedrijventerrein en de beoogde gebruikers. Met name de afwikkelingskwaliteit van het kruispunt Churchillaan / Voorschoterweg is een aandachtspunt voor bewoners- en belangengroepen.</p>	<p>toename van verkeer. Dit moet op een verkeersveilige en leefbare wijze worden opgelost. Er is reeds een onderzoek gestart naar de afwikkelingskwaliteit van het kruispunt Churchillaan / Voorschoterweg. De resultaten zullen later dit jaar bekend worden. Bij het opstellen van de benodigde wijziging omgevingsplan en bij de diverse vergunningaanvragen zullen alle relevante milieuaspecten waaronder verkeer onderzocht worden.</p>
2	<p>Milieuaspecten Bewoners- en belangengroepen hebben zorgen geuit over geluidsoverlast door verkeer en toekomstige bedrijven. Ook over mogelijke verslechtering van luchtkwaliteit en toename uitstoot stikstof en fijnstof zijn zorgen geuit.</p>	<p>Uiteraard zal voldaan moeten worden aan alle geldende regels en normen. De realisatie van een bedrijventerrein kan gevolgen hebben voor aspecten zoals geluid, geur en verkeer. Bij het opstellen van de benodigde wijziging omgevingsplan en bij de diverse vergunningaanvragen zullen alle relevante milieuaspecten zoals bijvoorbeeld geluid, geur en verkeer onderzocht worden.</p>
3	<p>Ontsluiting Er zijn door bewoners- en belangengroepen zorgen geuit over de verkeersveiligheid van de kruising van het fietsverkeer langs de Voorschoterweg, met het verkeer van en naar de Vlietzone.</p>	<p>De gemeente onderschrijft het belang van verkeersveiligheid. De keuze voor de ontsluiting is beschreven in hoofdstuk 4.5 van dit kaderbesluit. Hierbij is de input van de Fietzersbond en bewonersgroepen meegenomen en afgewogen. De overige punten die in het advies van de Fietzersbond zijn aangedragen zoals het toevoegen van fietsparkeervoorzieningen worden in de ontwerpfase nader uitgewerkt.</p>
4	<p>Bomen en groen Behoud van groen en bomen is voor bewoners- en belangengroepen een belangrijk punt. Hierbij is behoud van de groene zone langs de Vliet en Delfts Jaagpad meerdere malen benoemd. Er is tevens verzocht om het toevoegen van een extra wandelpad door Vlietzone – Midden</p>	<p>Advisering voor behoud van de groene zone wordt door de gemeente volledig overgenomen. Handhaving van de bomen rondom het gebied is uitgangspunt, we zetten in op het behoud en waar mogelijk versterken van de groene randen rondom het gebied. Dat kan door toevoeging van bomen en ander groen, en de vergroting van de kwaliteit en diversiteit. Met de Bomenbond is besproken om dit in de volgende fase in goed overleg uit te werken. De mogelijkheid van het toevoegen van een wandelpad wordt in de ontwerpfase nader onderzocht.</p>
5	<p>Toegankelijkheid Er is gevraagd om aandacht voor toegankelijkheid van het toekomstig bedrijventerrein.</p>	<p>Platform gehandicapten Leiden heeft advies uitgebracht met een aantal aandachtspunten. In de volgende fase zal bij de uitwerking van het ontwerp van de</p>

		inrichting van de openbare ruimte voor zover mogelijk rekening gehouden worden met de aangedragen aandachtspunten en daar waar nodig nadere afstemming plaatsvinden.
6	<p>Inrichting</p> <p>Er is een notitie opgesteld door Bedrijvig Leiden waarin een aantal uitgangspunten zijn meegegeven. Er wordt onder andere aandacht gevraagd voor het vastleggen van het plangebied inclusief becijferen van de beschikbare bedrijfsruimte, de ontsluiting van het gebied, ruimte voor watergebonden bedrijvigheid, bezien van mogelijkheden om bedrijfsfuncties te stapelen en het zorgdragen voor voldoende capaciteit in het stroomnet.</p>	<p>De uitwerking die in de afgelopen definitiefase gemaakt is, is vooral gericht op het positioneren van de diverse functies in het gebied. Input uit de notitie is hierbij meegenomen. Op basis van de in dit raadsvoorstel genoemde opgave en uitgangspunten zijn mogelijke inrichtingsvarianten voor het gebied onderzocht. Hierbij is het plangebied vastgelegd en is resterende beschikbare bedrijfsruimte becijferd. De keuze voor de ontsluiting is beschreven in hoofdstuk 4.5 van dit kaderbesluit. De inpassing van een verdeelstation voor Liander is een van de opgaves en draagt daarmee bij aan voldoende capaciteit in het stroomnet. In de volgende fase zal nader worden onderzocht of het mogelijk is om bedrijfsfuncties te stapelen. Handhaving van de bomen rondom het gebied is uitgangspunt. Dat betekent dat er geen watergebonden bedrijvigheid gemaakt kan worden.</p>
7	<p>Verenigingen</p> <p>De raad heeft motie "21.0061 LCKV Jeugdvakanties, Stichting Jeugdorp en Hardloopvereniging Roadrunners blijven in Leiden" aangenomen, waarin gevraagd wordt om maximale inspanning om deze drie verenigingen huisvesting te blijven bieden in Leiden. De raad is hierbij uitgegaan van maatschappelijke relevantie van deze verenigingen. Er is gevraagd naar de criteria van maatschappelijke relevantie.</p>	<p>De raad heeft in de motie benoemd om welke redenen zij deze 3 verenigingen huisvesting wil blijven bieden in Leiden. Bij de Stichting Jeugdorp gaat het om een locatie om een jaarlijks evenement te kunnen organiseren; iets waarvoor andere organisaties ook een aanvraag kunnen doen. Het bieden van ruimte aan hardloopvereniging RoadRunners past binnen het gemeentelijk beleid voor sportaccommodaties. De intentie is dat de LCKV in hun huidige bedrijfshal kan blijven zitten. Het niet bieden van (vervangende) huisvesting aan andere verenigingen, is in lijn met het vastgestelde gemeentelijk vastgoedbeleid. We blijven met de verenigingen in gesprek over de besluitvorming en planning. Ook blijven we alert op mogelijkheden zich voordoen in de stad of voor een andere plek.</p>

8.2 Voorstel participatie Ontwerpfase

Belangenorganisaties: raadplegen

De volgende belangenorganisaties worden tijdens de ontwerpfase apart benaderd om – binnen de vastgestelde kaders - mee te denken over de nadere inrichting van het gebied:

- Bewonersvertegenwoordiging Apollolaan
- Bewonersvertegenwoordiging Vlietweg
- Wijkvereniging Vlietpoort
- Zuid-West 100 (vereniging van huiseigenaren)
- Bedrijvig Leiden / Ondernemend Leiden
- Bomenbond Rijnland
- Platform Gehandicapten Leiden
- Fietsersbond

De huidige verenigingen in het gebied ontvangen aanvullend specifieke informatie over hun situatie. Bij voorkeur in 1 op 1 gesprekken.

Algemeen: informeren

Bewonersbrief

Nadat het college het Kaderbesluit ter vaststelling heeft aangeboden aan de gemeenteraad, worden alle betrokkenen middels een (bewoners)brief of email hierover geïnformeerd. Hierbij worden zowel de specifieke besluitpunten uit het collegevoorstel benoemd, als de relevante overige ontwikkelingen (waarover al eerder een besluit is genomen). Ook wordt ingegaan op het vervolgtraject van de besluitvorming. Verder wordt aandacht besteed aan het eerder doorlopen participatietraject tijdens de definitiefase en welke zaken/thema's nog een vervolg krijgen tijdens de ontwerpfase. Tenslotte wordt aangekondigd dat na het raadsbesluit een bijeenkomst zal worden georganiseerd voor omwonenden en overige betrokkenen partijen waarin de ontwikkelingen in het gebied nader worden toegelicht.

Informatiebijeenkomst

Kort na het raadsbesluit wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere betrokkenen. Zie de eerder georganiseerde bijeenkomst in het Vlietlandcollege. Betrokkenen worden uitgenodigd middels een (bewoners)brief met daarin een korte stand van zaken en blik vooruit. Er is gelegenheid om nadere info te ontvangen tijdens de bijeenkomst. Tijdens de bijeenkomst wordt duidelijk aangegeven wat vast ligt en waar nog ruimte zit om mee te denken (en door wie). Tijdens de ontwerpfase – als de details van de inrichting van het gebied nader worden uitgewerkt - zullen betrokken belangenorganisaties nog geraadpleegd worden op specifieke thema's (bijvoorbeeld groen en bomen, toegankelijkheid en ontsluiting). Bij de overige betrokkenen ligt de nadruk op goede en tijdige informatievoorziening.

DoeMee

Op het participatieplatform DoeMee wordt nieuws gedeeld, wordt nadere procesinformatie verstrekt en worden gebiedsschetsen geplaatst. Betrokkenen (ook degenen die niet in de gelegenheid waren om naar de bijeenkomst te komen) kunnen het platform gebruiken om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen.

Vervolg communicatie

Omdat de gebiedsontwikkeling Vlietzone-Midden een langere periode in beslag neemt, worden er gedurende het traject meerdere informatiebrieven verstuurd, gekoppeld aan de verschillende projectfasen. Op die manier houden we alle betrokkenen goed aangehaakt bij de actuele ontwikkelingen en weten betrokkenen wat ze kunnen verwachten. In de brieven wordt ook steeds verwezen naar de beschikbare informatie op de website en DoeMee.

9. Bijgevoegde informatie

Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Vlietzone-Midden

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 24.0009 van 30 januari 2024), mede gezien het advies van de commissie Werk en Middelen,

BESLUIT

1. Het Kaderbesluit Vlietzone-Midden en de ruimtelijke-programmatische uitgangspunten uit bijbehorende Nota van Uitgangspunten vast te stellen als ruimtelijk kader voor de nadere uitwerking en inrichting, met daarin de volgende kernpunten:
 - i. De Ontwikkeling van een bedrijventerrein, waarvan tenminste 11.000 m² is bestemd voor de herplaatsing van de gemeentewerf, maximaal 3.000 m² is gereserveerd voor de inpassing van een 50KV-station voor Liander en de overige ruimte is bestemd voor kleinschaliger bedrijvigheid.
 - ii. Realisatie van maximaal 170 openbare parkeerplaatsen die tevens fungeren als overloop van de parkeerbehoefte van de IJshal/Combibad.
 - iii. Realisatie van de benodigde watercompensatie, in de vorm van een uitbreiding van de vijver die voor project IJshal/Combibad aangelegd wordt.
 - iv. Het behouden en waar mogelijk versterken van de (boom-)beplanting in de rand van het plangebied en de verwijdering van de beplanting binnenin het gebied om de beoogde functies mogelijk te maken waarmee het advies voor behoud van de groene zone door de gemeente volledig wordt overgenomen. Handhaving van de bomen rondom het gebied is uitgangspunt, we zetten in op het behoud en waar mogelijk versterken van de groene randen rondom het gebied. Dat kan door toevoeging van bomen en ander groen, en de vergroting van de kwaliteit en diversiteit.
 - v. Het handhaven van LCKV in hun huidige bedrijfshalen het faciliteren van Stichting Jeugdorp in de Leidsche Hout; en daarmee motie "21.0061 LCKV Jeugdvakanties, Stichting Jeugdorp en Hardloopervereniging Roadrunners blijven in Leiden" als afgedaan te beschouwen.
 - vi. Het uitwerken van de inpassing van RoadRunners op de locatie Blauwkras in de ontwerpfase met twee varianten, één zonder Blauwkras, maar wel Roadrunners en een met Blauwkras en Roadrunners samen.
 - vii. Het in beeld brengen van de organisatorische, juridische, ruimtelijke en financiële gevolgen van de inpassingsvarianten op de locatie Blauwkras.
 - viii. De keuze voor een gelijkvloerse geregelde kruising met het fietspad bij de entree van het gebied.
2. Voor de voorbereidingsfase tot aan het uitvoeringsbesluit van het project Vlietzone midden een krediet van €550.000 beschikbaar te stellen en ten laste van de balanspost onderzoek en ontwikkeling te brengen en de rente in 2025 ten laste te brengen van programma 6b1.2 Opstellen MPG en Vermogensbeheer te brengen.
3. Conform de financiële verordening 2023 (RB23.0072) € 495.000 aan de reserve Bedrijfsvoering plankosten te doteren, zodat deze reserve weer wordt aangevuld volgens het revolving fund mechanisme en hiervoor € 170.000 te onttrekken uit de reserve Grondexploitatie en € 325.000 uit de reserve Afschrijvingen investeringen.

4. Om de onttrekking uit de reserve Afschrijvingen investeringen mogelijk te maken de investering Onrendabele top projecten verstedelijking in het MIP te verlagen met €325.000 waarbij de kapitaallasten vanaf 2026 vrijvallen in de meerjarenbegroting en ter dekking zijn voor de verlaging van de structurele onttrekkingen uit de reserve Afschrijvingen Investeringen. De rente wordt afgeboekt van de prestatie Geldleningen.
5. De meerjarige begrotingswijziging zoals hieronder weergegeven vast te stellen.

Programma	2024		2025		2026		2027	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
Bedragen in € (+ = nadeel, -/- = voordeel)								
Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0
Veiligheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Economie	0	0	0	0	0	0	0	0
Mobiliteit	0	0	0	0	-11.213	0	-11.131	0
Omgevingskwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0
Stedelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Jeugd en onderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur, sport en recreatie	0	0	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijke ondersteuning	0	0	0	0	0	0	0	0
Werk en inkomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Algemene middelen								
Overhead Vennootschapsbelasting en	0	0	-8.125	0	3.088	0	3.006	0
Saldo van baten en lasten	-	-	-8.125	-	-8.125	-	-8.125	-
Mutate reserves	495.000	-495.000	0	8.125	0	8.125	0	8.125
Resultaat								
		neutraal		neutraal		neutraal		neutraal

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 16 mei 2024,

de plaatsvervangend griffier,

mw. A.M. Slink

de voorzitter,

dhr. P.A.C.M. van der Velden

