

Woon-werkakkoord

Leiden-provincie Zuid-Holland



provincie **HOLLAND**
ZUID



Leiden

Partijen

De provincie Zuid-Holland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerden mevrouw A.L. Koning, en mevrouw W.H. De Zoete, gemachtigd door de commissaris van de Koning handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten, hierna te noemen: "de provincie";

Gemeente Leiden, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder F. Spijker en wethouder Y.A. van Delft, beiden gemachtigd door de burgemeester op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen: "de gemeente".

Overwegende dat

- De gemeente en de provincie de Woondeal Zuidelijke Randstad hebben ondertekend waarin afspraken staan over het versnellen van betaalbare woningbouw¹;
- De gemeente een beroep heeft gedaan op de Regeling Woningbouwimpuls 2020 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor het project Werninkterrein om deze versnelling mogelijk te maken;
- De provincie de aanvraag van de gemeente heeft ondersteund omdat het project Werninkterrein voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale verstedelijkingsstrategie, onder andere omdat het project gelegen is binnen bestaand stads- en dorpsgebied en in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer;
- Met de woningbouwimpuls het Rijk het versneld realiseren van meer (betaalbare) woningen voor starters en mensen met een middeninkomen in een kwalitatief goede leefomgeving stimuleert;
- Op basis van een advies van de onafhankelijke Toetsingscommissie Woningbouwimpuls, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties besloten heeft in de 1ste tranche een subsidie toe te kennen in het kader van de Woningbouwimpuls aan de gemeente Leiden voor de ontwikkeling van het Werninkterrein;
- De voorwaarden voor de toekenning van de impuls gelden is dat de bouw van de eerste woningen uiterlijk in 2023 kan starten;
- Het Werninkterrein thans planologisch bestemd is als bedrijventerrein met milieucategorie 3.1 en tevens planologisch ruimte biedt aan watergebonden bedrijvigheid, waarvan al meer dan tien jaar feitelijk geen gebruik wordt gemaakt na het vertrek van de betoncentrale Wernink;

¹ zie https://staten.zuid-holland.nl/DMS_Import/Statencommissie_Ruimte_Wonen_en_Economie_RWE/2020/Agenda_RWE_15_januari_2020/Opening_procedurevergadering/Ingekomen_stukken/Stuknr_717975112.org

- Het Werninkterrein in een hoogstedelijk gebied ligt met een slechte infrastructurele ontsluiting, waardoor watergebonden bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op deze plek niet past bij de nieuwe omgeving;
- De gemeenteraden van Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude in oktober 2020 de ruimtelijke strategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071 gemeenten' vastgesteld hebben. Deze strategie geeft aan hoe de gemeenten samen met het bedrijfsleven een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven willen behouden met voldoende (kwalitatief en kwantitatief) en toekomstbestendige bedrijventerreinen, waarbij gestreefd wordt naar evenwicht tussen ruimte voor wonen en ruimte voor werken, en bedrijven op de beste plek gevestigd zijn of gevestigd worden. Bij transformatie van gebieden is de inzet erop gericht dat voor alle milieucategorieën verloren gegane hectares gecompenseerd wordt;
- Op basis van het huidige provinciale omgevingsbeleid bij transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, compensatie verplicht is zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 4 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland;
- Op 1 september 2020 in GS een nieuwe provinciale bedrijventerreinen-strategie is vastgesteld, waarin nieuwe mogelijkheden worden omschreven om de compensatieplicht voor bedrijventerreinen in te vullen;
- De provincie in 2021 een behoefteaming voor bedrijventerreinen uitvoert, waarmee beoordeeld wordt of vraag en aanbod regionaal kwantitatief en kwalitatief in balans zijn;
- De regio Holland-Rijnland wordt gevraagd (na 2021) een regionale bedrijventerreinenvisie op zal stellen. Essentie en doel van een regionale visie is dat vraag en aanbod kwantitatief en kwalitatief in balans blijven of komen;
- De vastgestelde provinciale bedrijventerreinen-strategie ruimte geeft, in geval van grote urgentie, met woon- werkakkoorden vooruit te lopen op aanpassing van het Omgevingsbeleid en afspraken te maken over een andere wijze van compenseren van bedrijventerreinen. De locatie Werninkterrein, gelet op het bovenstaande (de beschikbaar gestelde impuls gelden), een project is van grote urgentie;

Partijen komen als volgt overeen:

Artikel 1 Doel

Het woon-werkakkoord heeft als doel afspraken vast te leggen tussen partijen om de gewenste woningvoorraadtoename te realiseren en tegelijkertijd voldoende en kwalitatief goede ruimte voor bedrijventerreinen te bieden.

Artikel 2 Locatie

1. De locatie is gelegen op het terrein tussen de Doctor Lelylaan, het Spoor Den Haag Laan van NOI en Leiden Centraal, en de Oude Rijn, zoals indicatief aangegeven op Kaart 3: Strategie voor bedrijventerreinen Programma Ruimte (Identificatie: NL.IMRO.9928. ProgrammaRuimte-GC07) - Tussen Rijn- en rail. (Hierna te noemen: Werninkterrein.);

2. Het Werninkterrein wordt een hoogstedelijke locatie gelegen langs de Oude Lijn. De woningbouwaantallen passen in het door GS aanvaarde regionale woningbouwprogramma. Ook wordt er een bijdrage geleverd aan de ambitie om voldoende sociale huurwoningen te bouwen in de regio.

Artikel 3 Woningbouwprogramma

1. De gemeente realiseert het beoogde woningbouwprogramma en dit bevat 600 -700 woningen waarvan 50% betaalbare woningen moeten zijn. De gemeente heeft deze onderverdeeld in:
 - a. minimaal 30 % sociale huurwoningen, conform de woonvisie 'Goed wonen in Leiden, 2020 en het provinciaal Omgevingsbeleid;
 - b. minimaal 20 % huurwoningen middensegment (in het betaalbare segment tot € 1.000,-) of betaalbare koop;

Artikel 4 Werklocaties

1. In de Ruimtelijke strategie bedrijventerreinen 2020-2030 regio 071 (vastgesteld in Leiden op 8 oktober 2020) omvat het gebied tussen Rijn en Rail 7 hectare. Het Werninkterrein (zie bijlage 1 van dit Woon-werkakkoord) is 3,5 ha groot en wordt naar een gemengd stedelijk milieu getransformeerd. Het terrein heeft momenteel een bestemming 'Bedrijven' waarin bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 3.1, met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonwarenfabriek. Op het deel Amphoraweg blijft de bestaande bedrijvigheid behouden. Dit blijft een matig gedifferentieerd bedrijventerrein.
2. Aangezien de gemeente een gemengd stedelijk woonmilieu nastreeft, worden er behalve woningen op het Werninkterrein ook andere functies geprogrammeerd zoals sport, horeca, maatschappelijk en bedrijvigheid. Dit laatste betreft 800 m2 flexibel werkconcept en 800 m2 maakindustrie/ makersplaatsen.

Artikel 5 Compensatie Bedrijventerreinen

1. Tussen de gemeente Leiden en de gemeente Katwijk zal separaat een bestuursovereenkomst worden gesloten voor het planologisch compenseren van bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 voor 3,5 hectare conform de uitgangspunten in de Ruimtelijke Strategie bedrijventerreinen 2020-2030 regio 071.
2. De gemeente hoeft het aspect 'watergebonden' van het te transformeren Werninkterrein niet te compenseren overeenkomstig artikel 6.12 lid 4 Omgevingsverordening totdat de geactualiseerde provinciale behoefteramingen zijn opgenomen in het Omgevingsbeleid.
3. Indien uit de geactualiseerde provinciale behoefteramingen naar vraag en aanbod van bedrijventerreinen (die in 2021 wordt uitgevoerd) blijkt dat er regionaal een tekort aan watergebonden bedrijventerreinen in de Leidse regio is, dient de gemeente het aspect 'watergebonden' alsnog op passende wijze te compenseren door middel van beter benutten en slim ruimtegebruik binnen de regio Holland-Rijnland. De gemeente neemt hierbij de regie, brengt betrokken partijen bijeen en maakt op basis van een inventarisatie inzichtelijk hoe en wanneer de watergebonden compensatieplicht kan worden gerealiseerd. In deze uitgebreide inventarisatie dienen minimaal onderstaande elementen voor de regio Holland-Rijnland inzichtelijk gemaakt te worden: (1) kansen voor intensiveren op water-

gebonden kavels, (2) invullen van braakliggende watergebonden kavels, (3) omzetten van niet-watergebonden kavels naar watergebonden kavels en (4) planologisch weren van niet-watergebonden activiteiten op watergebonden kavels.

Mocht na deze inventarisatie blijken dat beter benutten en slim ruimtegebruik niet mogelijk is, kan afgezien worden van deze compensatieplicht. In dat geval informeert de gemeente de provincie via een bestuurlijke brief.

4. Indien lid 3 van toepassing is dan zal de wijze van compensatie onderdeel zijn van een door Gedeputeerde Staten te aanvaarden regionale bedrijventerreinenvisie.
5. Voor de overige provinciale belangen blijft de gemeente onverminderd gehouden aan de regels in de dan vigerende provinciale Omgevingsverordening.

Artikel 6 Evaluatie en monitoring

De uitvoering van de afspraken worden jaarlijks gemonitord en bestuurlijk gedeeld. Dit geschiedt in ieder geval voorafgaand aan elke bestuurlijke wisseling van B&W en GS.

Artikel 7 Slotbepalingen

1. De afspraken in dit akkoord treden in werking met ingang van de dag na ondertekening en zijn geldend tot uiterlijk 2030 of totdat alle afspraken in dit akkoord gerealiseerd zijn;
2. Indien er geschillen zijn over uitvoering van deze afspraken treden partijen opnieuw in overleg;
3. De afspraken in dit akkoord zijn bestuurlijk bindend voor zowel de zittende als de opvolgende bestuurders tot het einde van de periode waar dit akkoord betrekking op heeft.

Ondertekening

Namens de provincie



.....
A.L. Koning



.....
W.H. de Zoete

Namens de gemeente



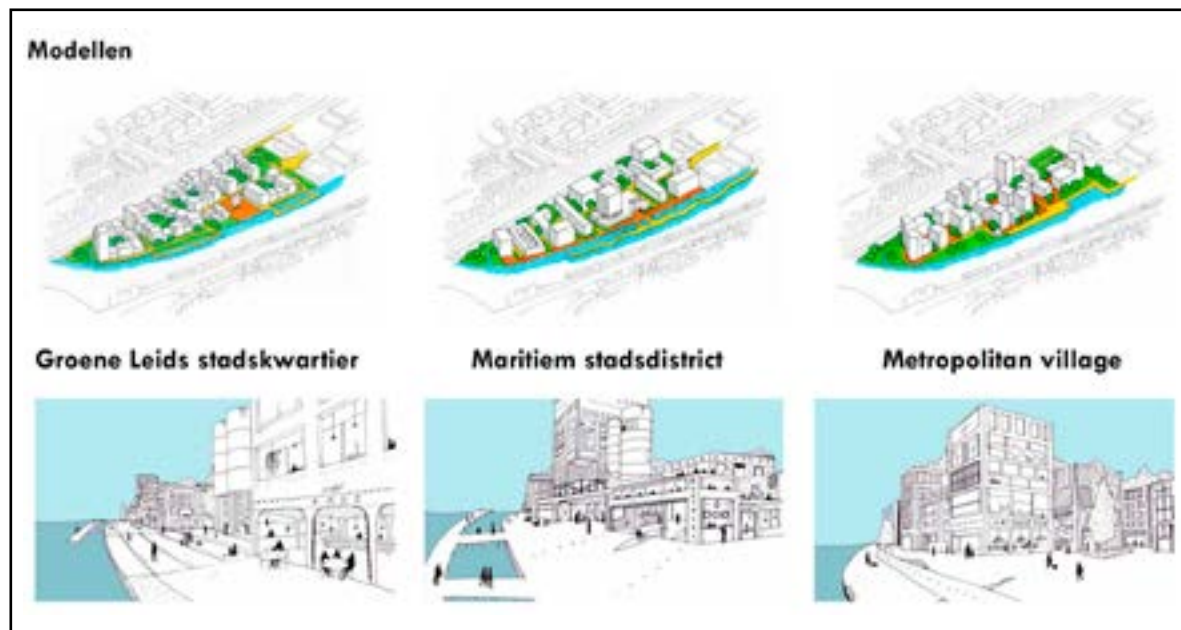
.....
F. Spijker



.....
Y.A. van Delft

Bijlage 1

Locatie en Context



De transformatie van het Werninkterrein valt onder een aantal van deze ambities:

- Als onderdeel van de Spoorzone die in transformatie gaat om de REOS-locatie Leiden Bio Science park door te kunnen ontwikkelen tot 'Innovation District';
- De versterking van de agglomeratiekracht van de Randstad door de kennisregio langs de Oude Rijn met daarin de spelers ESA-Estec/Leiden Bio Science Park/Heineken Zoeterwoude beter met het nationale net aan te sluiten;
- De toevoeging van wonen en werken in de hele Spoorzone, waarbij met name in het stationsgebied de grootste toevoeging van banen zal plaatsvinden;
- voor het Werninkterrein, het in onbruikgeraakte deel van het bedrijventerrein langs de Amphoraweg in de meest zuidelijke punt van de Spoorzone, waar de herontwikkeling met wonen én werken in het teken staat van het beter benutten van de beschikbare ruimte.

Bijlage 2

Brief over overeenkomst voor het planologisch compenseren van bedrijventerrein in Katwijk.