

Zienswijze Omgevingsvisie Leiden 2040

Samenvatting

Omgevingsvisie in relatie tot structuur- en gebiedsvisies

De Omgevingsvisie voor Leiden in 2040 staat bol van mooie ambities en wenkende vergezichten, maar biedt nauwelijks houvast in termen van meetbare normen en streefwaarden. In de omgevingsvisie lijkt de gemeente achteraf de kaders te willen verantwoorden die zij op meso- en microschaal reeds in ontwikkelperspectieven/structuurvisies en gebiedsvisies voor wijken en buurten heeft vastgelegd. Daarom maken we in deze brief niet alleen onze zienswijze/bezwaren kenbaar op de overkoepelende Omgevingsvisie 2040, maar ook op de onderliggende structuur- en gebiedsvisies voor resp. het Morsdistrict (Ontwikkelperspectief De Mors) en het Vondelkwartier (gebiedsvisie Vondelkwartier), die laten zien hoe de Omgevingsvisie in de praktijk wordt vertaald op de schaal van resp. de wijk en de buurt.

Regionale woningbouwopgave

De Rekenkamercommissie voor Leiden en Leiderdorp stelde al dat de woningbouwopgave waaraan Leiden zich heeft gecommitteerd buitengewoon ambitieus, zo niet té ambitieus, is. Den Haag en Leiden zijn de dichtst bevolkte steden van ons land. Langs de gehele route N206-Plesmanlaan, van de Leidse binnenstad tot aan de kust, wordt intensief gebouwd. Gezien de met de klimaatverandering toenemende kwetsbaarheid van onze regio, de congestie op het spoor en de verbindingswegen in onze regio, en criteria van duurzame leefbaarheid, is het de vraag of het wellicht verstandiger is de enorme woningbouwopgave waartoe onze regio zich heeft verplicht op een andere manier ruimtelijk te verdelen. In plaats van een verdere verstedelijking van de regio en een verdere verdichting van de dichtstbevolkte steden, met grote negatieve gevolgen voor de toekomstige leefbaarheid, zou de woningbouwopgave ook ingezet kunnen worden om de agglomeratiekracht van kleinere steden in de regio te versterken. Die steden hebben bijv. hun lokale ziekenhuizen zien verdwijnen. Met een andere ruimtelijke verdeling van de woningbouwopgave kunnen er juist voor die steden nieuwe kansen ontstaan om weer een hoogwaardig voorzieningenniveau te bieden voor hun inwoners en daarmee ook nieuwe bedrijvigheid te trekken.

Post-corona

Gezien de enorme druk op de ruimte in de stad, dient de Omgevingsvisie meer aandacht te besteden aan de gevolgen van de post-corona ontwikkeling naar veel meer thuiswerken voor de vraag naar kantoorruimte in en om de stad. Hoeveel kantoorruimte valt er vrij voor woningbouw? En wat betekent de toename van thuiswerken voor de eisen die bewoners stellen aan de kwaliteiten van hun woning en hun woonomgeving?

Meetbare streefwaarden voor groen en blauw

Wij constateren dat er buiten de groene ringen bitter weinig groen en blauw overblijft voor de bewoners, terwijl de druk op de steeds schaarsere groene ruimte fors toeneemt. De groene spaken betreffen vooral de marges van verkeersaders en hebben de bewoners niets te bieden in termen van recreatie- en ontmoetingsruimte. Wij vragen de gemeente om ambitieuze, meetbare streefwaarden te definiëren voor de kwantiteit en de kwaliteit van de groenvoorziening in de openbare ruimte, op stadsniveau en op woonwijkeniveau, voor de kwaliteit van de groene verbindingen (biodiversiteit) en

voor het bomenbestand in de gemeente. Hierin schiet de Omgevingsvisie schromelijk tekort. Wij vragen de gemeente om zich ten minste te committeren aan het doel om de betreuenswaardig lage score van 0,4 boom per inwoner voor de toekomst te handhaven. Zonder deze en aanvullende, meetbare prestatieverplichtingen zijn de ambities van de gemeente om wateroverlast, verdroging en hittestress te bestrijden, de vitaliteit van de bodem te waarborgen en de biodiversiteit te verbeteren volstrekt ongeloofwaardig. De huidige ambities zijn sowieso ongeloofwaardig op grond van de bedroevende track record van Leiden op het gebied van groenvoorziening en toezicht op het bomenbestand. De Rekenkamercommissie constateerde al dat de bomen in Leiden de klos zijn door het ontbreken van heldere kaders, consistente uitvoeringsregels en handhaving daarvan.

Burgerparticipatie

Het behalen van de afgesproken aantallen nieuwbouwwoningen zal ten koste gaan van andere wensen ten aanzien van de ontwikkeling en inrichting van de stad. Wij herhalen daarom de dringende aanbeveling van de Rekenkamercommissie om krachtig te sturen op het betrekken van alle stakeholders, inclusief bewoners, bij de stedelijke ontwikkelstrategie en een actiegerichte agenda. Wij hebben geconstateerd dat er in Leiden volop participatieruimte is voor de projectontwikkelaars, maar niet voor de bewoners die moeten leven met de gevolgen van de ontwikkelingsplannen voor hun buurt. De bewoners van Leiden verdienen meer participatie dan eenzijdig geïnformeerd te worden door de gemeente nadat alle ontwerpkeuzen al zijn gemaakt. De participatiegraad en de kwaliteit van de participatie moeten omhoog, als de gemeente draagvlak wil verwerven voor haar ingrijpende stedelijke ontwikkelingsplannen.

Hoogbouwvisie – kwaliteitstoets ...

Bereikbaarheid en leefbaarheid

De ambities van de gemeente om autogebruik te ontmoedigen, om lopen en fietsen te stimuleren, en om OV-gebruik en deelmobiliteit te faciliteren zijn lovenswaardig. De Omgevingsvisie gaat echter voorbij aan de grote ruimtelijke barrières van de spoordijk, de gelijkvloerse spoorwegovergangen en de gelijkvloerse tracédelen van de Leidse Ring Noord die de stad opknippen in geïsoleerde kavels en de ruimtelijke ontwikkelpotentie frustreren. De Leidse Ring Noord is ontworpen op een soepele afwikkeling van het verkeer in oost-west richting, maar vormt tegelijkertijd een enorm obstakel voor de afwikkeling van snel én langzaam verkeer in noord-zuid richting en is voor omwonenden een bron van geluidhinder en luchtverontreiniging. De beste manier om de bereikbaarheid in alle richtingen en de leefbaarheid van de stad duurzaam te verbeteren, is door de LRN en het spoor te ondertunnelen. Er zijn inmiddels volop voorbeelden in andere steden die zulke radicale projecten hebben gerealiseerd en daarmee enorme leefbaarheidsbaten (sociale cohesie, gezondheidswinsten, meer groene openbare ruimte) hebben gerealiseerd. Die projecten laten ook zien dat de leefbaarheidsbaten in de MKBA-methodiek structureel zwaar worden onderschat. Het is teleurstellend dat de Omgevingsvisie in dit verband weinig visie toont en zich tot in de verre toekomst neerlegt bij een verkaveling van de stad in slecht verbonden stadsdelen. Leiden is meer dan de oude binnenstad. De Omgevingsvisie brengt voor de bewoners buiten de binnenstad geen wenkend perspectief.

Energietransitie

Met de energietransitie van Leiden gaat het ook al niet voorspoedig. De gemeente ligt niet op koers met de eerder geformuleerde doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie, energiebesparing en hernieuwbare energie. In de Omgevingsvisie ontbreekt het aan reflectie op de behaalde resultaten tot 2020 en aan herijking van de doelstellingen in termen van kwantitatieve streefwaarden voor 2040

met tussentijdse mijlpalen om de voortgang van het beleid te kunnen beoordelen. CE Delft signaleerde al dat het de gemeente Leiden niet ontbreekt aan ambitieuze doelstellingen, maar tekort schiet in de projectmatige uitvoering en het gestructureerd monitoren van de voortgang, waardoor inzicht in de doeltreffendheid en kosteneffectiviteit van beleidsmaatregelen ontbreekt.

Gezien de natuurschaarste in de regio en de enorme verstedelijkingsdruk op de omgeving van Leiden vragen wij de gemeente om de ontwikkeling van zon- en windparken in het buitengebied te bestrijden. De gemeente zou absolute prioriteit moeten geven aan de benutting van het beschikbare dakoppervlak in de gebouwde omgeving voor zon-PV, te beginnen met het gemeentelijke vastgoed.

Het gebruik van restwarmte uit Rotterdam is de hoeksteen van de Leidse energietransitie. De gemeente Leiden heeft zich daartoe gecommitteerd aan de zogenoemde Leiding door het Midden van WarmtelinQ+, die beheerd zal worden door Gasunie. We stellen vast dat de huidige bronnen van restwarmte in Rotterdam verre van duurzaam zijn en dat de duurzame beschikbaarheid van die restwarmte niet is gegarandeerd. Daarom is het zaak nieuwe, duurzame warmtebronnen te ontsluiten. In theorie geldt: hoe meer bronnen en hoe diverser die bronnen, hoe beter de leverbetrouwbaarheid en voorzieningszekerheid geborgd kunnen worden. In de praktijk ligt dat voor een warmtenet echter niet zo eenvoudig als voor een elektriciteits- of een gasnet. Het is niet logisch om hoge- en lage-temperatuurbronnen in één warmtenet te koppelen. Bij warmtenetten hebben we bovendien te maken met aanzienlijk hogere kosten voor het aankoppelen van nieuwe bronnen (en nieuwe gebruikers) aan het net dan bij gas of elektriciteit.

Gezien het gebrek aan flexibiliteit van grootschalige warmtenetten, is het veel verstandiger warmtenetten kleinschalig te ontwikkelen, op het niveau van wooncomplexen, straten en buurten. Lagetemperatuurwarmtebronnen worden bij voorkeur lokaal benut met een lokaal warmtenet dat is ontworpen op de karakteristieken van de gebouwenvoorraad van de specifieke warmtekavel. De warmtekavels die de gemeente wil aanwijzen zijn veel te groot en doen geen recht aan de heterogeniteit van de gebouwde omgeving in de meeste wijken. De grootschalige top-down benadering van de Zuid-Hollandse warmterotonde, die door de provinciale en gemeentelijke bestuurders wordt omarmd, is een recept voor grootschalige verspilling, denk aan de enorme warmteverliezen (25 à 30% is nog een conservatieve schatting) en aan de pompcapaciteit en de warmteboosters die nodig zijn om de enorme afstand te overbruggen. De upfront investering die nodig is voor het project moet over een termijn van circa 40 jaar worden terugverdiend. Het besluit over die upfront investering wordt genomen op een moment dat het nog totaal onduidelijk is welke duurzame warmtebronnen op termijn de huidige onduurzame bronnen gaan vervangen en hoe de warmtevraag zich ontwikkelt. Dat betekent dat de bestuurders een gigantische hypotheek op de toekomst nemen, waarvan het risico uiteindelijk wordt afgewenteld op de burger. De gemeenten doen er verstandiger aan eerst kleinschalige projecten te faciliteren en zo ervaring op te doen met verschillende warmtebronnen en verschillende typen distributienetten. Op termijn kunnen die kleinschalige netten naar elkaar toegroeien en verbonden worden om meer leveringszekerheid te bieden voor alle gebruikers.

De warmtemarkt in Nederland heeft zich nog niet ontwikkeld. Dat heeft onder meer te maken met de grote technologische dynamiek en dito onzekerheden. Het is een illusie te denken dat die onzekerheden van snel voorbijgaande aard zullen zijn. Het is in elk geval een veeg teken dat private investeerders terugschrikken voor de enorme risico's en onzekerheden. En als private investeerders wél instappen, moeten we ons realiseren dat zij voor het nemen van die grote risico's een navenante risicoconforme beloning zullen eisen.

In Nederland zijn de huidige klanten van warmtenetten in elk geval veel duurder uit dan in andere landen. Voor dezelfde hoeveelheid warmte betalen Nederlandse warmtegebruikers 15% tot 55% meer dan in Duitsland en de Scandinavische landen. De tarieven in die andere landen zijn gebaseerd op de kostprijs: ze zijn transparant en er zijn benchmarks. Het niet-meer-dan-anders (NMDA) principe dat in Nederland wordt gehanteerd, met aardgas als referentie, is geen transparante basis voor de tarieven die warmteafnemers moeten betalen en de gasprijs is uiteraard geen houdbare referentie voor de warmtetarieven. Wat we ook kunnen leren uit het buitenland is dat de tarieven in gebieden waar geen aansluitplicht geldt, lager zijn dan in gebieden waar aansluiting verplicht is. Hoe ontevreden de Nederlandse klanten van warmtenetten ook zijn, zij kunnen geen kant op: zij zijn met huid en haar overgeleverd aan de lokale/regionale warmtemonopolies, die volgens de nieuwe warmtewet op een concessietermijn van 30 jaar mogen rekenen. In het Nederlandse systeem ontbreekt het volkomen aan prikkels voor de warmtemonopolist om zijn kosteneffectiviteit te verbeteren.

Het is de vraag welke rol de gemeente kan spelen in het beschermen van haar burgers als *captive users* van lokale/regionale warmtemonopolies. Gezien haar commitment aan WarmtelinQ+ besteedt de gemeente Leiden die verantwoordelijkheid maar al te graag uit aan een partij als Gasunie, die nog geen enkele ervaring heeft met warmtetransport. Binnen WarmtelinQ+ heeft de gemeente in elk geval geen regierol. Maar ook voor lokale warmtenetten geldt: heeft de gemeente wel voldoende kennis om de plannen van verschillende aanbieders te beoordelen en om, in een situatie van informatie-asymmetrie, effectief toezicht te houden op de concessiehouder? Wat gebeurt er als de concessiehouder failliet gaat? Hoe wordt de dienstverlening dan geborgd? Hoe worden andere publieke waarden geborgd?

Voor de gemeente Leiden is het zaak lering te trekken uit de historie van het Warmtebedrijf Rotterdam (WBR). In het eindrapport van de Raadsenquête Warmtebedrijf Rotterdam zijn er grote vraagtekens geplaatst bij de kennis en competenties van de gemeente om grip te houden op een complex project als het WBR. Die zorg kan de gemeente Leiden zich ook aantrekken.

Anders dan bij de aardgas- en elektriciteitsvoorziening worden de kosten van warmtenetten niet gesocialiseerd; warmtekosten worden uitsluitend gesocialiseerd per kavel. Gaan de burgers van Leiden straks meer betalen dan de burgers van Den Haag en Rotterdam, voor dezelfde restwarmte? En hoe zit het met de kostenverschillen tussen wijken en buurten? Het opknippen van Nederlandse gemeenten in warmtekavels leidt tot een lappendeken van warmtenetten met grote verschillen in de kwaliteit en kosten van duurzame warmtevoorziening per kavel. Dat heeft zowel te maken met verschillen in de beschikbaarheid van duurzame warmtebronnen als met verschillen in de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Enerzijds rijst hiermee de vraag of burgers kunnen rekenen op enige rechtsbescherming bij het aanwijzen van warmtekavels door de gemeente. Anderzijds is het de vraag of het maatschappelijk aanvaardbaar is dat er grote verschillen in de kosten van warmte ontstaan tussen gemeenten en tussen wijken en buurten binnen een gemeente. Het publieke debat hierover zal ongetwijfeld gevoerd gaan worden, want warmtevoorziening is in ons klimaat voor alle burgers een essentiële dienst die we niet voor niets altijd als nutsvoorziening hebben beschouwd.

Als de bewoners van oudere wijken en oudere woningen straks door de verwarmingskosten van WarmtelinQ+ en andere warmteleveranciers uit hun huizen worden gejaagd, heeft de gemeente meteen een oplossing voor de woningnood!

Wij bevelen aan dat de gemeente haar burgers pas overlevert aan de warmtemonopolisten als zij absolute waarborgen heeft voor de duurzame beschikbaarheid, betrouwbaarheid en betaalbaarheid van de warmtelevering voor haar burgers en nadat zij zich verzekerd heeft van de maatschappelijke

acceptatie. Zolang die waarborgen ontbreken, doet de gemeente er verstandig aan pas op de plaats te maken en het bestaande gasnet te koesteren als reële optie voor een toekomstig waterstofnet.

Integrale gebiedsontwikkeling - voorbeeld casus Vondelkwartier

De Omgevingsvisie biedt geen enkele waarborg voor integrale gebiedsontwikkeling op het niveau van wijken en buurten. Steeds weer blijkt de kwantitatieve woningbouwopgave leidend en komen de wijk en de straat op het laatste plan. De ontwikkelingen in de Lage Mors zijn hiervan een goede illustratie. Het Vondelkwartier (dat wel wordt ingetekend in de kaarten, maar nergens wordt genoemd) wordt als hoogstedelijke hoogbouw-enclave in de bestaande wijk gearachuteerd, waarmee het stedenbouwkundige stramien van de buurt wordt verkracht. Nota bene: dat stramien wordt door de gemeente zelf geroemd als een *stedenbouwkundig ensemble van grote kwaliteit*. Terwijl het aantal inwoners van de Lage Mors wordt verdubbeld (ontwikkelplannen Vondelkwartier en Verbeekstraat), wordt de toch al matige bereikbaarheid intussen verminderd, wordt de leefbaarheid aanzienlijk aangetast (meer geluidhinder en slechtere luchtkwaliteit) en vergeet de gemeente gemakshalve in de planning dat scholen, gezondheidsvoorzieningen en recreatieruimte niet zoveel meer inwoners kunnen accommoderen. Zichtlijnen doen er niet toe voor de buurtbewoners; zichtlijnen worden alleen getekend vanuit de binnenstad. Winstmaximalisatie is er voor de grondeigenaar en de projectontwikkelaar die woningen als kiloknallers mogen produceren (550 woningen, 40.000 m² op 0,5 ha).....). De gemeente stelt geen enkele beperkende voorwaarde als zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding. Er wordt niet gemaximaliseerd op leefbaarheidswinst voor de (bestaande én nieuwe) buurtbewoners. De groenvoorziening is de schamele sluitpost: er is nog net plaats voor groen op de gevels en daken van de betonnen kiloknallers (hoe wordt het onderhoud daarvan geregeld?) en op de snippers ruimte die er op de begane grond nog overblijven rondom de nieuwbouw. Wel maakt de gemeente graag nog plaats voor een autoshowpaviljoen op een plek die uitermate geschikt zou zijn voor woningen of buurtvoorzieningen. Kortom, de bewoners van de Lage Mors vragen zich af of de ambities die de gemeente neerlegt in de Omgevingsvisie meer zijn dan mooie woorden. Gelden die ambities dan niet voor hun buurt?