

Nota van Uitgangspunten Watergeuskade



1. Aanleiding

1.1. Doel van de Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad stelt deze Nota van Uitgangspunten vast om aan het begin van het ontwikkelproces randvoorwaarden vast te stellen, waaraan in ieder geval voldaan moet zijn, wil de raad in het vervolg van het proces juridisch-planologische medewerking verlenen aan het initiatief. De medewerking kan bestaan uit het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

In deze Nota geeft de raad ook aan welke beoordelingsruimte de raad heeft bij het uiteindelijke besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het initiatief. In de Nota kunnen bijvoorbeeld objectief toetsbare normen, globale en flexibele normen, of kwalitatieve normen worden opgenomen¹. De Nota kan daarnaast ook een procesmatig uitgangspunt bevatten².

Onderwerpen of omstandigheden die niet aan de orde komen in de Nota kunnen in ieder geval betrokken worden bij de uiteindelijke beoordeling in de bestemmingsplan- of omgevingsvergunningprocedure.

¹ Objectief toetsbare normen laten geen nadere beoordelingsruimte over, alleen een toets of aan de norm voldaan wordt. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een in meters vastgelegde maximale of minimale maat. Globale of flexibele normen bieden ruimte voor meerdere manieren van invulling, bijvoorbeeld wanneer meerdere uitwisselbare gebruiksfuncties toegestaan worden. Kwalitatieve normen laten een nadere beoordelingsruimte toe om te beoordelen of een initiatief voldoet of bijdraagt aan een bepaalde kwaliteit of aan een bepaald doel.

² Een procesmatig uitgangspunt zou kunnen zijn, dat de initiatiefnemer met een andere belanghebbende overeenstemming bereikt over de waarborging van bepaalde belangen van die andere belanghebbende.

1.2. Omschrijving initiatief

Tussen de Trekvliet, Zoeterwoudseweg, Veilingkade en Tomatenstraat liggen zes bedrijfspercelen. Een aantal eigenaren binnen het gebied heeft het plan opgevat om het gebied te herontwikkelen naar een gemengd woon-werkgebied. Voor deze ontwikkeling hebben de eigenaren een ontwikkelovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Van Rhijn Bouw uit Katwijk, die de ontwikkeling voor haar rekening neemt. Deze Nota van Uitgangspunten heeft tot doel de ruimtelijke en programmatische kaders voor de verdere uitwerking van dit herontwikkelingsplan aan Van Rhijn Bouw te bieden.

Op basis van een eerste ruimtelijke/stedenbouwkundige verkenning en een eerste uitwerking daarvan door de ontwikkelaar zouden er twee semi-gesloten stadsblokken gerealiseerd kunnen worden, met in totaal circa 30.000 m² bvo wonen (300-400 woningen met uiteenlopende oppervlaktes) en ca. 7000 m² bedrijfsruimte. Daarmee kan de herontwikkeling een belangrijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in de Leidse regio en kunnen tevens economische functies behouden blijven op de locatie. In het initiatief wordt uitgegaan van inpandig parkeren onder de gebouwen.

De werktitel voor het project luidt 'Watergeuskade', vernoemd naar de Watergeuzen, die in 1574 via de naastgelegen Trekvliet Leiden binnentrokken en de stad bevrijdden van de Spaanse bezetter. Dat ook de term 'kade' onderdeel is van de werktitel komt omdat het initiatief nadrukkelijk tot doel heeft een openbare, circa tien meter brede kade te creëren langs de Trekvliet. De verschillende private bedrijfspercelen maken het water van de Trekvliet in de huidige situatie onbereikbaar en onbeleefbaar. In totaal zal in de beoogde situatie circa 60 % van het plangebied bestaan uit (semi-) openbare ruimte.

1.3. Huidig gebruik en eigendom

Op de projectlocatie zijn momenteel de bedrijven AutoXL, CarwashXL, Carpetright, Autom, Vlietlijn en Provos gevestigd. Om verschillende redenen geldt voor het gebied een matig tot slecht toekomstperspectief. Zo kent het bedrijfspand waarin zorg- en sportcentrum Vlietlijn is gevestigd een omvangrijke, structurele leegstand, mede veroorzaakt door de onlogische indeling van het pand. De grote hal waarin AutoXL is gevestigd is verouderd en toe aan forse renovatie-investeringen. Het bedrijf vestigt zich bovendien liever op een meer perifere en ruimer bemeten locatie langs de A4 of A44. De eigenaar van het autogaragebedrijf Autom is voornemens zijn bedrijf te verhuizen en het pand te verkopen aan de buurman van Vlietlijn. Die eigenaar van Vlietlijn heeft tevens een koopoptie op het pand waarin Provos is gevestigd met een simpele opslagloods en waarin ook een kinderopvang is gevestigd.

Door de ligging van de bedrijvenlocatie naast een woonwijk is sprake van diverse vormen van overlast, zoals geluidshinder, vrachtverkeer en parkeeroverlast.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2012. De projectlocatie heeft hierin de bestemming 'Gemengd - 1'. De planlocatie kan op grond van het bestemmingsplan volledig worden bebouwd, met een maximale bouwhoogte van 12 meter. Woningen zijn op deze locatie niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan.

1.5. Intentieovereenkomst

Voorafgaand aan de opstelling van deze Nota van Uitgangspunten is met Van Rhijn Bouw een intentieovereenkomst gesloten, waarin tussen het college en de ontwikkelaar is afgesproken met

elkaar te onderzoeken onder welke stedenbouwkundige-, economische-, financiële-, juridische- en maatschappelijke voorwaarden de herontwikkeling van de projectlocatie tot een gemengd, stedelijk woon- en werkgebied wenselijk en haalbaar is. Aan de ontwikkelaar is daarbij nadrukkelijk opgedragen om samen met de gemeente de wensen en bedenkingen uit de omgeving – namelijk van bewoners van de Fruitbuurt en ondernemers op het bedrijventerrein Roosevelt & Trekvliet – op te halen en te betrekken bij de uitwerking van het plan.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van gemeentelijke exploitatiebijdragen, waaronder gemeentelijke plankosten, kosten voor het verleggen van kabels en leidingen, de inrichting van het openbaar gebied en grondtransacties.

2. Bestaande kaders

In deze paragraaf is aangegeven waarom de raad bereid is om deze Nota van Uitgangspunten vast te stellen als randvoorwaarden waarbinnen de initiatiefnemer het initiatief verder kan ontwikkelen, in afstemming met omwonenden, andere belanghebbenden en het college.

2.1. Algemene regionale of gemeentelijke beleidskaders en beleidsdoelstellingen

Beleidsakkoord 2018-2022 'Samen maken we de stad'

In het Beleidsakkoord stelt het college dat Leiden de komende jaren voor een aantal grote ruimtelijke uitdagingen staat. Om voor woningzoekenden een betaalbare stad te blijven, zijn 8.500 extra woningen en 2.700 extra studentenwoningen nodig tot 2030. Sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen hebben daarbij de prioriteit. Om de gevolgen van klimaatverandering aan te kunnen, is veel meer groen nodig in tuinen, op gebouwen en in de openbare ruimte. En daarnaast geeft het beleidsakkoord ambities aan op het gebied van energietransitie, duurzame mobiliteit en sociale cohesie. In nieuwbouwprojecten moeten deze doelstellingen gecombineerd worden. Dit wordt samengevat in het begrip duurzame verstedelijking.

Verstedelijkingsnotitie

Woningbouw, verduurzaming (energie, klimaat, biodiversiteit, mobiliteit) en sociale inclusiviteit zijn de meest prangende opgaven voor Leiden. Ook moet de stad bereikbaar blijven en economisch kunnen blijven floreren. In de 'Verstedelijkingsnotitie' wordt geconstateerd dat de duurzame verstedelijkingsopgave waar Leiden voor staat te bedienen is. De stad zal daardoor gedeeltelijk transformeren tot een (hoog) stedelijkere omgeving, maar altijd passend bij Leiden.

Het projectgebied ligt binnen één van de zes "Potentiegebieden 2030" uit de 'Verstedelijkingsnotitie'. In deze gebieden direct rondom de vooroorlogse stad (de 'schil') is reeds op een aantal plekken een stedelijke transitie gaande. In deze gebieden is een overlap aan opgaven aan de orde en is tegelijk ruimte voor woningbouw. Projecten kunnen hier een grote bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving.

Binnen de potentiegebieden is verdichting en transformatie naar stedelijke woonmilieus mogelijk. Hier kunnen hogere dichtheden worden gebouwd zonder significante negatieve gevolgen voor de omgeving. Die gebieden kunnen daarmee een substantiële bijdrage leveren aan de resterende woningbouwopgave tot 2030.

Hoogbouwvisie

De projectlocatie ligt binnen het 'Gemengd gebied' uit de 'Hoogbouwvisie'. De gemengde gebieden kenmerken zich door een afwisseling van laagbouw (10-15m) en middelhoogbouw (ca 20-30 meter) en incidenteel een accent tot circa 40 meter. Op basis van de "Hoogbouwvisie" dient voor een concreet bouwplan in gemengde gebieden een hoogbouwtoets uitgevoerd te worden voor gebouwen hoger dan 25 meter. Dit houdt in dat het bestemmingsplan een aanzichtstudie, een bezonningsstudie en een windhinderstudie zal moeten bevatten, op basis waarvan een afweging is gemaakt over de stedenbouwkundige gevolgen van het project.

Nota 'Van bedrijventerrein naar werklandschappen'

In de nota 'Van bedrijventerrein naar werklandschappen' is aangegeven welke rol elk Leids bedrijventerrein in de toekomst zou moeten spelen in het stedelijke en regionale aanbod van bedrijfsruimte. Met betrekking tot de zone tussen de Trekvlief en Zoeterwoudseweg, waar het projectgebied ligt, geeft de nota aan dat hier kansen bestaan tot transformatie naar een gemengd

woon- en werkmilieu. De typering 'wonen/werken' is ingegeven door de aantrekkelijke ligging van de strook voor een woonfunctie, namelijk op fietsafstand van de Leidse binnenstad en op loopafstand van winkelcentrum De Luifelbaan en NS-station Lammenschans.

Convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022'

In het convenant 'Ruimte voor bedrijven' is met de werkgeverskoepels VNO-NCW Rijnland, Ondernemend Leiden en Bedrijfsleven Rijnland afgesproken dat herontwikkeling van bedrijventerreinen niet ten koste mag gaan van ruimte om te werken. In het convenant staat daarover:

1. Het streven dient er op gericht te zijn dat de beschikbare ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen in de Stedelijke As Leiden – Katwijk kwantitatief niet verder mag afnemen (huidige terreinen, zachte en harde plancapaciteit), en
2. Bij (in)formele transformaties van bedrijventerreinen naar een andere functie is de inzet er op gericht dat verloren gegane hectares van bedrijventerreinen elders binnen de Stedelijke As volledig worden gecompenseerd.

In de huidige situatie is ca 7.000 m² bedrijfsruimte aanwezig. Het uitgangspunt is dit oppervlak in de nieuwe ontwikkeling terug te brengen, waarmee de beschikbare ruimte voor bedrijven gelijk blijft. Daarboven wordt een woonprogramma met circa 300 tot 400 woningen toegevoegd. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal worden gezocht naar een kwalitatieve invulling van de bedrijfsruimten. Daarnaast zal worden gezocht naar invulling met andere commerciële en/of maatschappelijke functies die een kwalitatieve toevoeging aan het woonprogramma kunnen betekenen.

'Regionale Woonagenda Holland-Rijnland'

Het college koerst op de bouw van 8180 nieuwe woningen tot 2030. Waar onze buurgemeenten zich op basis van de Regionale woonagenda vooral richten op suburbane woonmilieus, heeft Leiden zich voor het leeuwendeel van haar opgave gecommitteerd aan het toevoegen van woningen in stedelijke woonmilieus: woonomgevingen in de directe nabijheid van buurtgebonden voorzieningen, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, dienstverleners in de persoonlijke verzorging en daghoreca. Stedelijke woonmilieus zijn daarnaast gelegen op fietsafstand van grootstedelijke voorzieningen als theaters, concertzalen, avondhoreca en een kernwinkelgebied.

Beleidsregels Parkeernormen Leiden, Mobiliteitsnota Leiden 2015-2022 en Nota herijking fietsroutes
Deze drie beleidsnota's bieden gezamenlijk de relevante beleidskaders op het gebied van onder andere autoparkeren, de wegategorisering en de beoogde structuur van fietsroutes. In de Mobiliteitsnota staat de Zoeterwoudseweg gecategoriseerd als een erftoegangsweg (een 30km-weg), terwijl de weg een profiel heeft dat niet past bij een 30km weg. Een herinrichting van de weg is daarom wenselijk. Met een toekomstige herinrichting zal het project Watergeuskade rekening moeten houden, al valt die herinrichting zelf niet binnen de scope van het project.

2.2. Visie op het plangebied en de beoogde ontwikkeling

Het doel van het project 'Watergeuskade' is tweeledig. Enerzijds is het gericht op de vervanging van verouderde bedrijfspanden door meer courante, kleinschaliger en flexibeler bruikbare bedrijfsruimten, en daarnaast is het project gericht op de broodnodige toevoeging van appartementen in segmenten waarnaar veel vraag bestaat, waaronder sociale huurwoningen, woningen in het betaalbare middensegment, woningen voor ouderen en mogelijk ook voor studenten.

Verstedelijking

Mede vanwege de voor stedelijke huishoudens zeer aantrekkelijke afstand tot de binnenstad is de projectlocatie onderdeel van één van de zes in de Verstedelijkingsnotitie benoemde potentiegebieden,

waarin de verstedelijkingsopgave voornamelijk gerealiseerd zal worden. Dit waar mogelijk gecombineerd met ander werk zoals lopende projecten, verbetering bereikbaarheid, energietransitie, rioolvervanging, etc. Projecten die niet perse dienen te wachten op nieuwe visies of kaders, maar wel passend binnen de denklijnen vanuit het coalitie akkoord.

Context

Het project Watergeuskade ligt in een gebied met een hoge dynamiek, enerzijds als onderdeel van de grote Lammenschansdriehoek, anderzijds aansluitend op het centrum en Leiden Zuidwest (inclusief Rooseveltstraat eo), zoals bekrachtigd in de Omgevingsvisie 1.0. Die dynamiek is het gevolg van een noodzakelijke transformatie om de stad gereed te maken voor de toekomst en gaat samen met een zekere schaalvergroting en verandering van programma. Bedrijfsterreinen transformeren naar nieuwe, meer toekomstgerichte, woon- en werkmilieus. Zie de Lammenschansdriehoek ten oosten van de Lammenschansweg en project de Ananas en mogelijk in de toekomst verdere onderdelen van het Veilingterrein aan de westzijde van de weg. Zie ook de Scal-locatie, begin van de transformatie van de Rooseveltstraat en de pilot Rooseveltstraat e.o., met Portaal en private eigenaar, met organische stedenbouw als belangrijk thema.

Voor het beoogde stedelijk woonmilieu is de projectlocatie goed ingebed. Het Vijf Meiplein, de Herenstraat en het Bètaplein liggen in de directe nabijheid. Het station Lammenschans is op loopafstand en de regionale voorzieningen van de Leidse binnenstad zijn op fietsafstand eenvoudig bereikbaar via de Herenstraat en Lammenschansweg.

Omgevingsvisie

Deze zomer heeft de gemeente Leiden de 'Omgevingsvisie Leiden' vastgesteld, met de verhaallijnen c.q. waarden waaraan de verdere stadsontwikkeling dient te voldoen. Het initiatief Watergeuskade pakt door op de volgende verhaallijnen:

- stad voor iedereen / stad van ons allen; door plek te bieden aan nieuwe bewoners met verschillende woningtypen;
- waterstad, door een openbare oever te maken en watergebruik te stimuleren;
- stad van onderwijs kennis en werk; door de commerciële ruimte te behouden in een nieuwe vorm;
- verbonden stad; zowel door de diversiteit aan woningen (sociaal) als door de aanleg van de oever en op termijn een verbinding naar zuidwest (fysiek).

Programma - bedrijfsruimte

In de bestaande situatie is in het projectgebied nauwelijks conventionele bedrijvigheid aanwezig. De nadruk ligt op perifere detailhandel in de vorm van occasiondealers en sport / fitness. In het project is ruimte gereserveerd voor circa 7.000 m² bedrijfsruimte. Dat is evenveel als wat er in de bestaande situatie aan bruto vloeroppervlak aanwezig is in de zes bestaande panden. Het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022' is hierop van toepassing.

Vanwege de menging met woningen zal in de nieuwe situatie het karakter van de bedrijfsruimten wel wijzigen: in plaats van een beperkt aantal grotere loodsen zullen kleinere, hoogwaardigere bedrijfsruimten worden ingepast. Daarmee wordt het gebied minder geschikt voor grotere autohandel- en reparatiebedrijven, logistieke bedrijven of grotere productiebedrijven, en juist geschikter voor maakindustrie, kleine ambachten en R&D. Dergelijke bedrijvigheid geeft minder geluidshinder en trekt veel minder verkeer aan, waarmee het veel beter past bij de beoogde menging met woonfuncties in deze binnenstedelijke omgeving. Met de nieuwe functies wordt de huidige woonomgeving ook beter bediend.

Programma - woningen

Het initiatief Watergeus is gestart met 'anders denken' over duurzame concepten voor een gemengd stedelijk gebied. Het eerste resultaat daarvan is efficiënt ruimtegebruik door de integratie van bedrijven, parkeren, woningen en openbare ruimte. De bedrijfsruimte voorzien in de veranderende vraag naar kleiner en representatiever. Parkeren is niet langer op open terrein, maar in een gebouwde

vorm. De woningen voorzien in een toenemende behoefte aan stedelijk woonvormen. Dat wil zeggen niet alleen voor gezinnen, maar nadrukkelijk ook voor alleenstaanden, starters en tweepersoons huishoudens. Het plan biedt ruimte voor circa 300 tot 400 woningen, waarvan 30% in de categorie sociaal.

Bouwworm

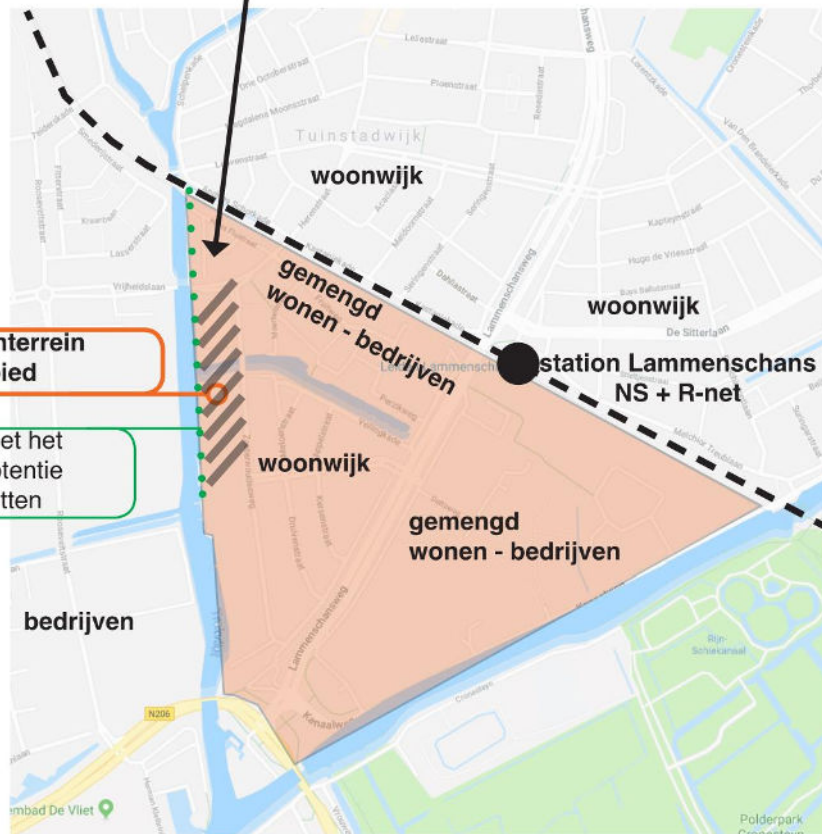
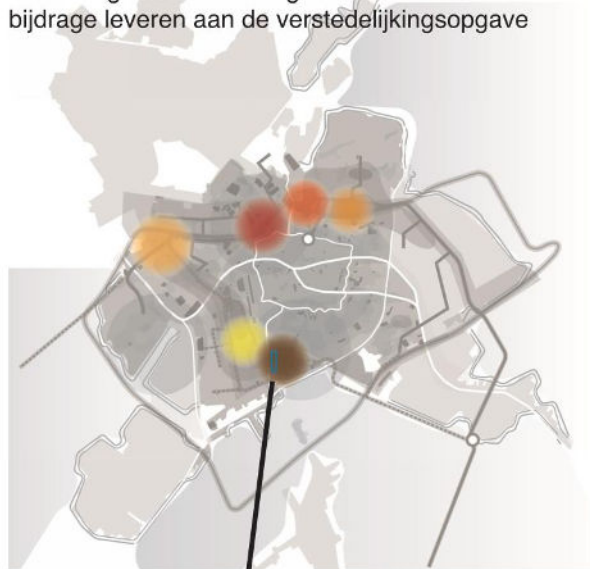
De transformatie van de projectlocatie naar een gevarieerd stedelijk woon-werkgebied sluit in termen van schaal en stedenbouwkundige verschijningsvorm aan bij de overige ontwikkelingsgebieden binnen de grote Lammenschansdriehoek en centrum Zuidwest. Het plan wordt gesitueerd tussen de openbare kade aan de Trekvlief en Zoeterwoudseweg, waar een breedte van 27m wordt aangehouden. De ruimte van zowel de weg als het water bieden mogelijkheden voor een aanzienlijk programma, waarmee de potentie van de locatie optimaal wordt benut. Daarmee wordt recht gedaan aan de gehele stad, door draagvlak voor voorzieningen toe te voegen en ruimtegebruik en mobiliteit zo veel mogelijk te beperken.

Dit resulteert in een bouwmassa die beslist een schaa sprong is ten opzichte van de bebouwing aan de oostzijde van de Zoeterwoudseweg, maar met respect voor de bestaande wijk. In hoogte opbouw wordt er aansluiting gevonden bij de huidige bebouwing aan Zoeterwoudseweg, de Vrijheidslaan, het Veilingterrein en de nieuwe ontwikkelingen er omheen.

De stedenbouwkundige inpassing gaat uit van twee hoofdvolumen rond een geopend binnenterrein, hoogte opbouwend vanaf de Zoeterwoudseweg, met enkele hoogteaccenten in de tweede c.q. derde lijn vanaf de Zoeterwoudseweg. Daarmee ontstaat een wisselend beeld met extra doorzichten vanuit de wijk. Het plan heeft adressen aan de openbare ruimte, bouwhoogten in relatie tot de omgeving, bouwvolume opgebouwd uit verschillende, herkenbare delen en toegevoegde openbare ruimte aan het water.

De herontwikkeling biedt mogelijkheden om het water van de Trekvlief weer toegankelijk en beleefbaar te maken. Nieuwe openbare ruimte- kades, oevers, steigers, een extra straat - het biedt de omgeving nieuw perspectief en een verbeterde aansluiting op de rest van de stad. Voor de verdere toekomst zal de projectlocatie een eerste stap zijn naar het creëren van een recreatieve route langs het water vanaf het Lammenschansplein richting binnenstad.

Potentie gebieden 2030: grote locaties die een bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave



Transformatie: van bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied

waar mogelijk relatie met het water versterken en potentie recreatieve route benutten

3. Eerste participatieronde

Bij de start van het proces van dit initiatief heeft de initiatiefnemer samen met het college de participatie vormgegeven. Op basis van een plan van aanpak heeft de initiatiefnemer samen met het college het initiatief in een eerste bijeenkomst afgestemd met omwonenden en andere belanghebbenden. Hieruit heeft zich een kopgroep van omwonenden met de wijkvereniging gevormd waarmee meerdere vervolgbijeenkomsten zijn gehouden.

Hieronder volgt een chronologische opsomming van deze bijeenkomsten:

- Oktober 2018: Rondgang planlocatie met vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein, Ma Retraite, ontwikkelaar en gemeente.
- November 2018: Alle eigenaren van de bedrijven aan de Zoeterwoudseweg zijn door de ontwikkelaar persoonlijk benaderd en bezocht om de plannen toe te lichten
- 15 november 2018: Informatieavond en tevens lancering website www.watergeuskade.nl
- 24 januari 2019: Gesprek ontwikkelaar met enkele omwonenden en vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein.
- 6 februari 2019: Gesprek gemeente met enkele omwonenden en vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein.
- 4 maart 2019: Bijeenkomst met enkele omwonenden en vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein, gemeente en ontwikkelaar.
- 1 april 2019: Bezoek van wethouder Spijker aan de projectlocatie, met enkele omwonenden, vertegenwoordigers van wijkvereniging Cronestein, Ma Retraite en ambtelijke vertegenwoordiging.

Participatiebijeenkomst 15 november 2018

Tijdens deze eerste informatieavond heeft de initiatiefnemer de tot dan toe geformuleerde inzichten en grove kaders gepresenteerd. Door middel van een maquette is spelenderwijs gepolst hoe en waar het plan geoptimaliseerd kon worden. Door middel van presentatiepanelen zijn de mogelijkheden die de locatie biedt op verschillende thema's getoond. De aanwezigen konden hun opmerkingen op de verschillende thema's geven. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

Uitgangspunten omwonenden

Omwonenden van het project hebben in de aanloop naar het bezoek van wethouder Spijker aan het projectgebied hun eigen uitgangspunten op papier gezet. Deze luiden als volgt:

1. De woningbouw moet in stijl en hoogte aansluiten bij het karakter van de wijk.
2. De huizen aan de Zoeterwoudseweg behouden zonlicht en zicht op blauwe lucht.
3. De Gemeente ontsluit de wijk op een veilige manier en voorkomt parkeeroverlast.
4. Er komt ruimte voor een groene openbare kindvriendelijke plek.
5. Er komt duidelijkheid over wat voor bedrijven zich willen vestigen.
6. De sociale samenstelling van de wijk Cronestein moet niet aangetast worden.
7. Tijdens de bouw wordt overlast door bouwverkeer en de werkzaamheden voorkomen.
8. Schade aan de bestaande woningen door trillingen en verlaging van de waterstand wordt voorkomen.

Vervolgtraject eerste participatieronde

Naar aanleiding de participatieavond en de daarop volgende gesprekken met de belangengroepen vanuit de wijk, zijn de onderstaande aandachtspunten voor het vervolg van het proces geformuleerd:

Bebouwing aan de Zoeterwoudseweg

Vanuit de omwonenden hebben de grootste zorgen die naar voren komen betrekking op de massa en hoogte van de bebouwing aan de kant van de Zoeterwoudseweg. Het gaat daarbij enerzijds om de angst voor een gesloten 'wand' tegenover de bestaande woningen aan de Zoeterwoudseweg en anderzijds om mogelijke afname van (avond)zonlicht op de voorgevels van de woningen.

De oplossingen om hier een goed balans te vinden liggen in drie aspecten van het plan besloten. Ten eerste wordt er bij de planontwikkeling rekening gehouden met een toekomstige herinrichting van de Zoeterwoudseweg. Er wordt ruimte gereserveerd om een veilige straat te maken met veel ruimte voor groen, door minimaal 27 meter vrije ruimte te laten tussen de voorgevels van de bestaande woningen en de nieuwbouw. Door dit brede profiel, met voldoende ruimte voor bomen aan weerszijden van de weg en in de middenberm, zal er minder sprake zijn van een gevoelsmatige 'wandwerking'.

In de tweede plaats zal worden geborgd dat er op verschillende plekken onderbrekingen in de bebouwing komen, om zo de Zoeterwoudseweg en de Trekvljet met elkaar te verbinden en het water toegankelijk te maken.

Tenslotte zijn, om tegemoet te komen aan de zorgen van de bewoners, de hoogte accenten meer richting de waterzijde verplaatst waardoor minder hoge bebouwing aan de Zoeterwoudseweg. Ten aanzien van de definitieve invulling van de massa wil de initiatiefnemer in gesprek blijven met de buurt om een zo optimaal mogelijk invulling te vinden. Door het maken van diverse composities zal er gekeken worden naar een vormgeving van het geheel waarbij er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden bij de aansluiting op de woningen aan de Zoeterwoudseweg. Gezien het beoogde stedelijke karakter zal er met name aandacht besteed moeten worden aan de beleving van de gebouwen op straatniveau.

Rooilijn zuidzijde

In eerste instantie lag de rooilijn van de zuidelijke wand van de nieuwbouw op de centrale as van de Tomatenstraat. De zorgen vanuit de bewoners over vooral de schaalovergang van het gemeentelijk monument 'Ma Retraite' naar het plangebied is aanleiding geweest om de afstand van de nieuwe bebouwing tot 'Ma Retraite' te vergroten. De zuidelijke rooilijn ligt nu niet meer in de centrale as van de Tomatenstraat, maar ruim 4 meter noordelijker, in lijn met de rooilijn van de woningen aan (de noordzijde van) de Tomatenstraat.

Verkeer en parkeren

Op dit moment wordt er overlast ervaren van parkeren van bezoekers van de bedrijven. In de toekomst zal het nieuwbouwplan in haar eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. Dit betekent concreet dat het benodigde parkeerprogramma binnen de perceelgrenzen van de nieuwbouw opgelost moet worden. De omliggende wijk mag hier dan ook niet mee belast worden.

4. De ruimtelijke relevante randvoorwaarden

4.1. Programmatische invulling

Bedrijven

In het projectgebied is momenteel circa 7.000 m² bvo aan bedrijfsruimte aanwezig in de bestaande panden. Het uitgangspunt is deze oppervlakte in de ontwikkeling terug te laten komen, zodat de beschikbare ruimte voor bedrijven gelijk blijft. Het karakter van de bedrijfsruimte zal wel veranderen: in plaats van een beperkt aantal grotere loodsen worden een groter aantal kleinere, hoogwaardigere bedrijfsruimten gerealiseerd. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal dan ook gezocht worden naar een kwalitatieve invulling van de benodigde bedrijfsruimte. In ieder geval zal 50% van het beoogde programma commerciële ruimte worden verhuurd aan Sport City.

Woningen

Voor de woningen wordt uitgegaan van een stedelijk woonmilieu: een duurzaam, gedifferentieerd aanbod met verschillende vloeroppervlaktes en kameraantallen. Hierbij zal in ieder geval 30% van de appartementen een huurprijs krijgen onder de liberalisatiegrens. De overige woningen zullen voornamelijk tussen de 40 en 140 m² in omvang worden.

Er is tevens ruimte voor kleinere eenheden (25-40 m²) voor bijvoorbeeld studenten. Om binnen het stedelijke woonmilieu een gedifferentieerde mix te behouden van verschillende leefstijlen, leeftijden en levensfasen, wordt het aantal van deze kleinere wooneenheden beperkt tot maximaal 20% van het totaal aantal woningen.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie paragraaf 4.2) voorzien in circa 30.000 m² bvo woonoppervlak. Met het beoogde stedelijke woonmilieu en het gedifferentieerde programma betekent dit dat circa 300 tot 400 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het is nog onbekend welk deel van de woningen in de huur of koop worden aangeboden. De ontwikkelaar bepaalt dit het liefst vlak voor het starten van de bouw, om in te kunnen spelen op de dan geldende vraag. Uitgangspunt conform de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 is 40% koop – 60% huur (inclusief 30% sociaal).

Randvoorwaarden:

- Circa 7.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) wordt gereserveerd voor bedrijfsruimte, waarbij in de nadere uitwerking wordt gezocht naar een kwalitatieve invulling van dit programma.
- Bij voorkeur wordt een gedifferentieerd aanbod aan bedrijfsruimte gerealiseerd.
- Het type bedrijven dient wat betreft milieucategorie samen te gaan met de woonfunctie.
- Het project gaat uit van een stedelijke woonmilieu: een gedifferentieerd aanbod aan woningen met verschillende vloeroppervlaktes en kameraantallen.
- Het totale woonprogramma bedraagt circa 30.000 m² (300-400 woningen).
- *Sociale woningbouw*: minimaal 30% van de woningen betreft sociale woningbouw conform de 'Woonvisie 2020-2023'.
- *Studentenwoningen*: maximaal 20% van de woningen betreft kleine eenheden (25-40 m²).

4.2. Stedenbouwkundige inpassing

Versrijningsvorm

Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van het (semi-)gesloten stadsblok als stedenbouwkundige versrijningsvorm. In gemengde woon- en werkmilieus biedt deze typologie niet alleen de mogelijkheid efficiënt met de ruimte om te gaan, maar ook om woningen aan zowel een drukke als

rustige zijde te oriënteren, zodat slaapkamers niet (allemaal) aan de openbare ruimte grenzen. Bovendien bieden (semi-)gesloten stadsblokken de mogelijkheid om onaantrekkelijk programma - zoals parkeren, bergingen en gesloten wanden van commerciële ruimtes – te ‘omzoomen’ met aantrekkelijk programma, zoals woningen en de entrees van die commerciële functies.

Randvoorwaarden:

- De hoofdmassa bestaan uit twee (semi-)gesloten bouwblokken.
- Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt op eigen terrein opgelost, en grotendeels in (een) parkeergarage(s).
- Op de begane grond bevinden zich vooral bedrijfsruimtes en op de verdiepingen daarboven appartementen.

Rooilijnen

Voor de Zoeterwoudseweg is rekening gehouden met een toekomstige herinrichting. Er is ruimte gereserveerd voor een veilige straat met voldoende ruimte voor de fiets én voor extra groen, door minimaal 27 meter vrije ruimte te laten tussen de voorgevels van de bestaande woningen en de nieuwbouw.

De zorgen over vooral de schaalovergang van het gemeentelijk monument ‘Ma Retraite’, ten zuiden van het projectgebied, naar het plangebied is aanleiding geweest om de afstand van de nieuwe bebouwing tot ‘Ma Retraite’ te vergroten. De zuidelijke rooilijn ligt nu niet meer in de centrale as van de Tomatenstraat, maar ruim 4 meter noordelijker, in lijn met de rooilijn van de woningen aan (de noordzijde van) de Tomatenstraat. De afstand tussen het perceel van Ma Retraite en de nieuwbouw wordt hiermee bijna 30 meter. In de huidige situatie ligt de bestaande bebouwing op de erfrens.

Vanwege het brede profiel van de Tomatenstraat is een doorzicht hier zeer voor de hand liggend. Tevens wordt het op deze manier mogelijk in de toekomst een langzaamverkeersverbinding over de Trekvlief te realiseren, door middel van een brug. Het is wel mogelijk een deze zijde een accent te maken in de gebouwmassa die aan de rooilijn ontsnapt.

Er zijn randvoorwaarden geformuleerd om een ‘wandwerking’ aan de Zoeterwoudseweg te voorkomen en voldoende verbindingen tussen Zoeterwoudseweg en het water van de Trekvlief tot stand te brengen. Er is voldoende ruimte om de groene kwaliteit van de wijk en die aan de kades en oevers die straks toegankelijk worden met elkaar te verbinden en het projectgebied tot een integraal hoogwaardig onderdeel van dit stukje van stad te maken.

Aan de zijde van de Trekvlief dient de nieuwe bebouwing ten minste 10 meter van het water te blijven. Dit dient enerzijds om hier een kwalitatief verblijfsgebied te realiseren. Anderzijds dienen de nieuwe woningen op voldoende afstand ten opzichte van de bedrijven aan de overzijde van de Trekvlief te worden gerealiseerd.

De afstand tussen de bouwblokken bedraagt tussen de 10 en 16 meter, afhankelijk van de hoogte van de direct aanpalende gevels. Bij een breedte van 10 meter kunnen de gevels maximaal drie bouwlagen hoog worden, en moeten hogere bouwdelen iets worden teruggelegen ten opzichte van die gevel. Beoogd wordt een informele voetgangersverbinding te realiseren, met entrees van woningen en ‘etalages’ van het commerciële programma. Een beperktere breedte vraagt tevens inventieve oplossingen voor plattegronden en architectuur.

Randvoorwaarden:

- De afstand tot de bestaande bebouwing aan de Zoeterwoudseweg bedraagt minimaal 27 meter.
- De afstand tot de Trekvlief bedraagt minimaal 10 meter, t.b.v. de realisatie van een openbare kade.
- Aan de zuidzijde ligt de rooilijn in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Tomatenstraat, t.b.v. een groene invulling aan het water, aansluitend aan het gemeentelijk monument Ma Retraite.
- De rooilijn in het verlengde van de Tomatenstraat mag op de hoek aan de zijde van de Trekvlief worden overschreden met maximaal 8 meter, over een breedte van maximaal 15m, t.b.v. verbijzondering van de bouwmassa.
- Aan de noordzijde is de afstand tot het water minimaal 15 meter. Op de noordwesthoek mag de doorzetting van de rooilijnen op de hoger gelegen verdiepingen gevolgd worden, mits er op maaiveld vanaf de kade gemeten een vrije doorgang met een hoogte van minimaal 6 meter blijft.
- De afstand tussen de bouwblokken bedraagt minimaal 10 meter.
- Rooilijnen mogen op de verdiepingen maximaal 1 meter worden overschreden t.b.v. architectonische elementen.
- De parkeergarage wordt gerealiseerd binnen de huidige eigendomsgrenzen. Buiten de aangegeven rooilijnen wordt deze volledig ondergronds gerealiseerd, waarbij de aanleg van groenvoorzieningen op het dak mogelijk dient te zijn.



Randvoorwaardenkaart: Rooilijnen

Oriëntatie en buitenruimte

Een belangrijk uitgangspunt van de herontwikkeling is dat het water van de Trekvlief weer toegankelijk en beleefbaar wordt vanaf de Zoeterwoudseweg.

Randvoorwaarden:

- Aan de zijde van de Trekvlief wordt een openbare kade gerealiseerd.
- De appartementen bevinden zich rondom de semi-openbare binnenhoven.
- De binnenhoven zijn verbonden met de Zoeterwoudseweg. De verbindingen mogen overbouwd worden.
- De binnenhoven openen zich naar de Trekvlief.
- De binnenplaatsen zijn in ieder geval overdag 'doorwaadbaar', zodat de openbare kade voor een ieder toegankelijk is.

- De kade is permanent toegankelijk via de openbare ruimte aan weerszijden van beide bouwblokken en de verbinding tussen de bouwblokken.

Bouwhoogte

Randvoorwaarden:

- De bouwblokken hebben als basis een bouwhoogte op de begane grond van minimaal 4,5 meter t.b.v. van niet-woonfuncties.
- In het algemeen bevinden de hogere bouwhoogtes zich aan de zijde van de Trekvliet, om zo goed mogelijk aansluiting te vinden bij de beperktere bouwhoogtes in de Fruitbuurt.
- De maximale bouwhoogte is verder gespecificeerd d.m.v. de aangegeven zones op onderstaande kaart, waarbij geldt:
 - *Zone Zoeterwoudseweg*: over maximaal 40% van de gevellijn 22 meter, voor het overige deel maximaal 16 meter.
 - *Zone hoven*: maximaal 22 meter, met op twee plaatsen een accent van 32 meter. Bouwvolumes van 32 meter kunnen deels liggen in de *zone Trekvliet*.
 - *Zone Trekvliet*: maximaal 26 meter, met op één plaats een accent van maximaal 52 meter. Dit hoogteaccent kan deels liggen in de *Zone hoven*.



Randvoorwaardenkaart: bouwhoogtes

4.3. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

- Veilig en goed bereikbaar passend binnen vigerend verkeersbeleid, zowel van als naar de openbare infrastructuur alsook m.b.t. de afwikkeling van het verkeer binnen de rest van het (gemeentelijk) netwerk.
- De openbare kade is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, behoudens incidenteel laden en lossen, alarmverkeer en voertuigen van Stedelijk Beheer.
- Noodzakelijke aan te leggen in- en uitritten (ontsluiting naar de openbare ruimte) moeten voldoen aan het vastgestelde Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden en moeten afgestemd worden met een mogelijke herinrichting van de Zoeterwoudseweg.

Parkeren auto's

- Er dient te worden voorzien aan de ten tijde van de vergunningsaanvraag geldende Beleidsregels parkeernormen, waarbij de gekozen oplossing geen nadelige gevolgen mag hebben voor de parkeersituatie en de parkeerdruk in de omliggende buurt. Nieuwe parkeerplaatsen die nodig zijn om te voorzien in de parkeereis worden op eigen terrein en NEN-conform gerealiseerd.
- Er worden minimaal 2% mindervaliden-parkeerplaatsen gerealiseerd, tenzij de doelgroep meer noodzakelijk maakt.
- In het bouwplan is aandacht voor veilige laad- en losplekken in de openbare ruimte t.b.v. verhuiswagens, pakketdiensten en toeleveranciers.
- In het bouwplan is aandacht voor de inzameling van afval, aanbodlocaties van afval en veilige plekken om het afval in te kunnen zamelen.
- Het is wenselijk om rekening te houden met toekomstige parkeerplaatsen voor elektrisch laden.
- Gemeentelijke parkeerplaatsen die eventueel komen te vervallen a.g.v. het bouwplan moeten in de openbare ruimte worden gecompenseerd.

Fietsparkeren

- Er dienen voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor de fietsen van bewoners en hun bezoekers, als ook voor personeel en bezoekers aan bedrijven binnen het toekomstig bouwplan, volgens de geldende fietsparkeernormen ten tijde van de vergunningsaanvraag, of mochten die nog niet vastgesteld zijn, conform de dan geldende richtlijnen van het CROW (huidig: publicatie 317).
- De fietsenstalling(en) kennen een hoge mate van toegankelijkheid, vanuit het gebruikersgemak ontworpen (geen of geen steile hellingen, vlakbij entree gebouw, met voldoende ruimte).
- Het fietsparkeren wordt op een veilige en acceptabele wijze ontsloten op bestaande en/of reeds geplande fietsinfrastructuur.
- Het is wenselijk om rekening te houden met elektrisch laden van fietsen, en voldoende stallingsplekken voor fietsen met niet-gangbare maten, zoals bakfietsen, maar ook scooters e.d.

4.4. Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leiden is gebaseerd op drie pijlers, namelijk energie, klimaatadaptatie en biodiversiteit, en circulaire economie. De randvoorwaarden voor deze thema's worden in volgorde van belangrijkheid behandeld.

Klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit

- Inrichting van het plangebied gebeurt klimaatrobust. Dat betekent dat er zoveel mogelijk wordt ondernomen om hittestress, droogte en wateroverlast in de toekomst te voorkomen.

- Hittestress wordt zoveel mogelijk terug gedrongen door:
 - te blokkeren (middels schaduw);
 - te ventileren; en
 - voor verkoelingsmogelijkheden te zorgen.
- Zowel in het openbaar gebied als in de (semi-)openbare binnengebieden zal vergroening plaatsvinden, waarbij groen zowel kwantitatief als kwalitatief uitgebreid wordt.
- De binnenhoven krijgen een verblijfsfunctie met een groene uitstraling. Er wordt natuur inclusief gebouwd. Bijvoorbeeld door nestkasten voor diersoorten in de gevel te integreren, of groeiplaatsen voor flora te bieden..
- Bomen in het plangebied dienen één-op-één gecompenseerd te worden, bij voorkeur in het plangebied en anders in de directe omgeving.
- Het plangebied kan omgaan met heftige regenbuien én perioden van droogte. Het hemelwater dat in het plangebied valt, wordt zoveel mogelijk vastgehouden en geborgen op eigen terrein en pas als dat niet meer mogelijk is, afgevoerd.
- De daken krijgen een gescheiden hemelwatersysteem, waarbij hemelwater vertraagd naar de Trekvlies wordt afgevoerd, dan wel wordt geïnfiltreerd. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat het hemelwater afkomstig van heftige buien in het riool of op straat terecht komt.
- De ecologische structuur wordt onderdeel van het concept van het gebied.

Energie

- De te realiseren bebouwing is qua energievoorziening in lijn met de Leidse Warmtevisie en daarmee aardgasvrij.
- Het heeft de sterke voorkeur om te realiseren nieuwbouw energieleverend uit te voeren, om op die manier een duurzaam overschot te creëren voor bestaande bebouwing.

Circulaire economie

- Uitgangspunt is de toepassing van de 'Trias Materialica'.
- Een hoge mate van flexibiliteit binnen het plangebied is wenselijk, zowel functioneel als ruimtelijk (toekomstgericht).
- Wenselijk is de toepassing van zogenaamde circulariteitstools, waarmee de circulariteit van het plangebied inzichtelijk en concreter wordt gemaakt.

4.5. Goede ruimtelijke ordening

Naast de in deze nota opgenomen ruimtelijke kaders is het met het oog ook op de haalbaarheid en wenselijkheid van de benodigde ruimtelijke procedure tevens van belang dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot en/of overige belangen van omwonenden. Hierbij is een zorgvuldige belangenafweging van gemeentewege essentieel. Met de nu voorgestelde kaders wordt daar invulling aan gegeven.

5. Proces

5.1. Opzet tweede participatieronde

Na het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten stemt de initiatiefnemer af met omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente waarbij minimaal participatietrede raadplegen gehanteerd wordt. In het gehele participatietraject laat de ontwikkelaar zich adviseren en begeleiden door een communicatiebureau welke gespecialiseerd is in participatietrajecten.

De initiatiefnemer heeft aangegeven in de tweede participatieronde in ieder geval de volgende onderwerpen aan de orde te laten komen:

Betekenis & Identiteit

De ontwikkellocatie krijgt een nieuwe invulling. Hierbij wil de initiatiefnemer fysiek goed aansluiten op de context, maar tevens biedt deze ontwikkeling de kans ook rekening te houden met de culturele waarde, zowel met oog naar toekomst, heden en het verleden.

Vraag aan de buurt: *Welke betekenis heeft deze plek voor de stad Leiden, en hoe moet het worden?*

De initiatiefnemer wil deze vraag gaan verkennen door het stellen van verdiepingsvragen als: Wat zijn de kernwaarden en specifieke kenmerken die deze plek kent? Op welke manier(-en) zou dit in het plan tot uitdrukking moeten komen en ervaarbaar worden voor gebruikers van het gebied?

Sub-thema: Architectuur

Welke sfeer moet het gebied ademen? Hoe wordt aangesloten bij de omgeving en maken we toch een eigentijds, spannend en samenhangend geheel van de wijk?

Vraag aan de buurt: *Hoe kan maximaal aangesloten worden bij de beleving van de architectuur in de omgeving?* (materialisatie, kleurgebruik, etc.) Door middel van een wandeling door de buurt, inspiratie materiaal bespreken, keuzes maken a.d.h.v. referentieprojecten en gebruikmakend van moodboards worden de inzichten samen tot één geheel gebracht.

Sub-thema: Programmering commercieel

De in het plan opgenomen commerciële ruimte kent nu al voor ca. 50% al een beoogd eindgebruiker in de vorm van de vernieuwde Sportcity Vlietlijn die hier gehuisvest zal worden.

Een deel van het programma kan worden ingezet om woon-werk eenheden te maken waarbij ook kleine ondernemingen een plek krijgen. De bebouwing zal zo worden opgezet dat er maximale vrijheid behouden blijft binnen het gebouw om diverse soorten en groottes (binnen de geldende milieunormering) bedrijvigheid toe te laten.

De sportschool samen met enkele kleine nu aan Vlietlijn gelieerde bedrijven in de gezondheidssector bieden een kans om het thema van zorg- en welzijn verder uit te bouwen. Het feit dat Leiden met haar medisch wetenschappelijke opleidingen hier een mooie kans biedt dit in de stedelijke structuur ook concreet en zichtbaar te maken.

Vraag aan de buurt: *Aan welke soort(en) bedrijvigheid is vanuit de buurt behoefte aan voor het nu nog in te vullen deel?*

Verdiepingsvragen: Welke functies missen er nu en zeker met de toename van de in het plan te huisvesten gebruikers? Wordt het idee van het inzetten op leisure (vrije-tijd en sport) en gezondheid door de buurt gedragen, en hoe kan dit worden versterkt. De huidige elektrische sloep verhuurder die al gebruikmaakt van de locatie wil graag terugkomen op deze plek.

Openbaar landschap

Functie en inrichting van het (semi-) openbaar gebied. De kades krijgen een specifieke inrichting. Wat mag daar niet ontbreken?

Vraag aan de buurt: *Hoe is het contact met het water gewenst? Hoe komen de binnenhoven eruit te zien en hoe moeten die worden geprogrammeerd? Wat mist er in de buurt nu wat hier goed past?*

Sub-thema: Sociale veiligheid

Hoe zorgen we voor maximale (sociale) veiligheid voor zowel de bewoners als direct omgeving (verlichting, zichtlijnen, beheer, etc.)

Vraag aan de buurt: hoe zorgen we voor een veilige omgeving en wat zijn de gedachten bij de buurt hierover?

Toekomstgerichtheid

Duurzaamheid

Hoe kunnen we maximaal bijdragen aan zaken als natuurlijke waterafvoer, hittestress, etc. Hoe faciliteren we toekomstige gebruikers om zo duurzaam mogelijk te wonen/werken op de locatie (o.a. zaken als gedeeld vervoer, gemeenschappelijk gebruik van goederen, etc.).

Vraag aan de buurt: *Welke kansen ziet u nog liggen iop dit vlak. Heeft u ideeën hoe er circulair gedacht kan worden binnen de thema's?*

Mobiliteit & Verkeersafhandeling

Hoe kan de verkeersafhandeling (auto's fietsers etc) vanuit het plan zo maximaal mogelijk worden ingepast in de omgeving?

Vraag aan de buurt: *Wat is de rol van OV, fiets en auto? Welke invloed heeft de buurt hier op?*

De precieze uitwerking van het procesverloop wordt nog bewust open gehouden omdat de initiatiefnemer dat ook graag met de belanghebbenden na goede afstemming wil vormgeven. Daarnaast staat er naar de omgeving, belanghebbenden en belangstellenden een permanente 'Invitatie tot Participatie' open. Immers, de hierboven genoemde onderwerpen laten onverlet dat versterkingen welkom zijn en blijven.

De komende ontwerpuitwerking zal - binnen de in de Nota van Uitgangspunten opgenomen ruimtelijke en programmatische kaders - op een nog nader uit te werken wijze, in samenspraak met de omgeving plaats gaan vinden.

Aangezien er ten behoeve van de toetsing door Welstand ook een nieuw Beeldkwaliteitsplan dient te worden gemaakt, zal Welstand door de gemeente tijdig worden betrokken bij het opstellen van dat Beeldkwaliteitsplan en vooruitlopend daarop ook bij de komende ontwerpuitwerking.

Na deze stappen in het participatietraject start de bestemmingsplanprocedure met haar eigen participatiemomenten (inspraak en zienswijzen).

5.2. Planologische procedure en rol gemeenteraad

Het project betreft een privaat initiatief op eigen grond. Om de herontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. De gemeente heeft hierin op voorhand een sturende en faciliterende rol voor wat betreft de besluitvorming. In het kader van deze procedure vinden ook de noodzakelijke onderzoeken plaats. Deze onderzoeken (bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer, archeologie, flora en fauna, et cetera) moeten aantonen dat de ontwikkeling deugdelijk ruimtelijk onderbouwd kan worden. Zonder deugdelijke ruimtelijke onderbouwing geen ruimtelijke procedure.

De inhoudelijke kaders voor het bestemmingsplan worden met deze Nota van Uitgangspunten vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens uitgewerkt door de ontwikkelaar en het college. Het college legt vervolgens een ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Eenieder kan vervolgens zienswijzen indienen. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast.

5.3. Planning en fasering

De twee bouwblokken in het project zijn gefaseerd realiseerbaar, waarbij het de intentie van de ontwikkelaar is om eerst het zuidelijke blok te bouwen en daarna het noordelijke blok. Sport- en fitnesscentrum Vlietlijn kan dan van haar huidige locatie naar haar nieuwe locatie in het zuidelijke blok verhuizen, zonder de bedrijfsvoering te hoeven onderbreken.

Ontwikkelaar Van Rhijn Bouw heeft daarnaast aangegeven graag te willen starten met de bouw van die eerste fase zodra alle planologische procedures zijn afgerond.