

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0014

B en W-besluit d.d.: 16-2-2021

B en W-besluit nr.: 21.0078



Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Kaderbesluit gebiedsontwikkeling Telderskade

Aanleiding:

In het plangebied van de gebiedsontwikkeling Telderskade is de transformatie naar een nieuw stedelijk gebied al begonnen. Op het meest zuidelijke voetbalveld aan de Telderskade, wordt volgens planning in 2022 het nieuwe Indoor sportcentrum (ISC) gebouwd. Aan de overzijde van de Telderskade wordt het nieuwe Leonardo College gebouwd.

Er zijn verschillende aanleidingen om voor het gehele gebied nu een samenhangende gebiedsontwikkeling te starten:

- het projectgebied is in de Verstedelijkingsnotie aangewezen als zogenoemd Potentiegebied van Duurzame Verstedelijking;
- het projectgebied is in de Omgevingsvisie 2040 door de gemeenteraad aangewezen als één van de geprioriteerde locaties waar de woningbouwopgave van de gemeente Leiden moet worden gerealiseerd. In de Omgevingsvisie is bepaald dat voor deze locaties in de periode tot en met 2030 ontwikkelingen versneld dienen te worden uitgevoerd;
- met de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest heeft de gemeenteraad concrete doelstellingen geformuleerd voor de ontwikkeling van het projectgebied;
- met de komst van het nieuwe Indoor Sportcentrum in 2022 verliest de bestaande Vijf Meihal haar functie en zal worden gesloopt;
- met de komst van het nieuwe Combibad aan De Vliet (planning gereed najaar 2022) verliest het bestaande Vijf Meibad haar functie en zal worden gesloopt;
- het nieuwe schoolgebouw voor het Leonardo College wordt volgens planning september 2021 opgeleverd en de aangrenzende openbare ruimte is december 2021 heringericht;
- voor de leegstaande voormalige Daltonschool zijn in het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest ambities geformuleerd om diverse zorg- en welzijnsorganisaties in het gebied samen te voegen in één 'Huis van de Buurt'.

Een samenhangende gebiedsontwikkeling is vooral nu wenselijk omdat lopende omliggende ontwikkelingen om een samenhangende aanpak van de verstedelijking van het projectgebied vragen. Ook de energieopgave vraagt om een integrale aanpak binnen het gebied. Daarnaast is het wenselijk om tijdig in te spelen op de verhuisbewegingen van functies (sporthal en zwembad) uit het plangebied zodat wordt voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan.

Doel:*Doelstelling gebiedsontwikkeling Telderskade*

Doelstelling van de gebiedsontwikkeling Telderskade is om invulling te geven aan de fysieke en sociale ambities uit het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest door een gemengd stedelijk gebied te creëren met hoge dichtheid van woningen, maatschappelijke functies en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte die is gericht op spelen en bewegen.

Doelstelling kaderbesluit

De doelstelling van het kaderbesluit gebiedsontwikkeling Telderskade is driedelig:

1. vaststelling van de ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor de gebiedsontwikkeling Telderskade en het Huis van de Buurt Telderskade;
2. vaststelling van de ontwikkelkaders voor de verschillende deelgebieden en vastgoedontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling Telderskade ten behoeve van de selectie van marktpartijen;
3. opdrachtverstrekking aan het college om de verschillende ontwikkellocaties verder uit te werken en een uitvoeringsbesluit voor te bereiden en er besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen;

Kader:

Diverse besluiten vormen het kader voor de totstandkoming van de gebiedsontwikkeling:

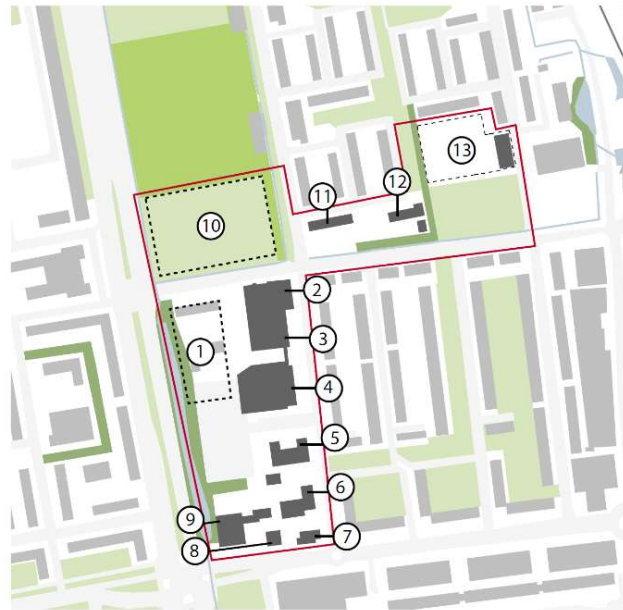
- Bestemmingsplan Zuidwest (RB 17.0026)
- Omgevingsvisie Leiden 2040 (RB 19.0068)
- Ontwikkelperspectief Leiden Zuid West (RB 19.0094)
- Verstedelijkingsnotitie (RB 18.0093)
- Uitvoeringsbesluit Indoor Sportcentrum (RB 19.0087)
- Voortgangsbesluit Indoor Sportcentrum (RB 19.0011)
- Locatiebesluit huisvesting Leonardocollege (BW 14.0512)
- 2018 RB 17.0079/Kaderbrief RB 17.0054 in het Meerjareninvesteringsplan in programma 8 Cultuur, Sport en Recreatie voor het bouwrijp maken en herontwikkeling van de achterblijvende locatie van het 5 Meibad en de 5 Meihal.

Overwegingen:*1. Huidige situatie*

Het gebied Telderskade wordt begrensd door de Churchillaan, de Vijf Meilaan, de Boshuizerlaan, de Telderskade, de Hoflaan, de noordzijde van de speeltuin Vijfhoven, de Meerhof, de Boshuizerkade en de noordzijde van de locatie waar het Indoor Sportcentrum zal komen. Het projectgebied bestaat uit twee deelgebieden. In deelgebied Vijfhoven staat de voormalige Daltonschool (gemeentelijk monument), een kinderopvanglocatie en speeltuin "De Vijf Hoven" met een bijbehorend gebouw. Alle vastgoed en gronden in dit deelgebied zijn in gemeentelijk eigendom. In het deelgebied langs de Boshuizerlaan staat de Vijf Meihal, en het Vijf Meibad, Sauna Thermen 5 mei, buurthuis Vogelvlucht, zorgwoningen van Gemiva, Antoniuskerk, kantoorgebouw Bunnig en politiebureau Leiden Zuid. Daarnaast ligt in het gebied een groot openbaar parkeerterrein. De sporthal, het zwembad, het buurthuis en het parkeerterrein zijn gemeentelijk eigendom. De overige locaties zijn particulier bezit.

Locatie

1. Nieuwbouwlocatie Leonardo College
 2. Sauna Thermen 5 mei
 3. Vijf Meibad
 4. Vijf Meihal
 5. Buurthuis Vogelvlucht
 6. Gemiva
 7. Politiebureau Leiden Zuid
 8. Kantoorgebouw (accountant/administratie)
 9. H. Antoniuskerk
 10. Nieuwbouwlocatie Indoor sportcentrum (ISC)
 11. Oud schoolgebouw (gemeentelijk monument)
 12. Kinderopvang Smallsteps Grote Beer
 13. Speeltuin De Vijf Hoven
-  Onderzoeksgebied Project



Figuur 1 – huidige situatie projectlocatie

2. Werking van de gebiedsvisie Telderskade

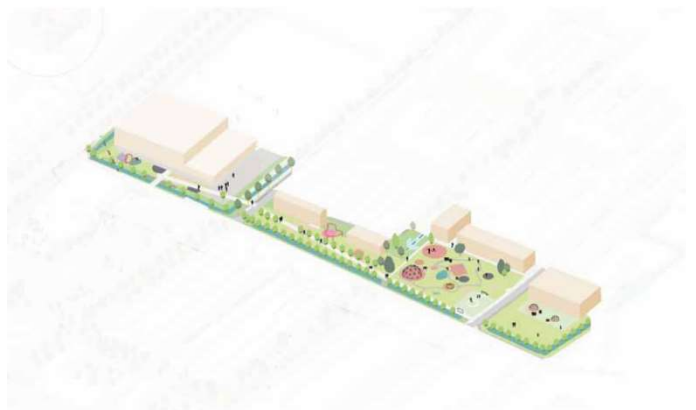
De gebiedsvisie Telderskade schetst een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse ontwikkelingen en vertaalt deze naar concrete ontwikkelkaders ten behoeve van de selectie van marktpartijen. Ook geeft het belanghebbenden in en rond het gebied op voorhand duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke situatie in de toekomst. De gebiedsvisie vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, de grondslag voor de verdere planologische uitwerking.

3. Ruimtelijk concept

In hoofdstuk 3 van de gebiedsvisie staat het ruimtelijk concept van de gebiedsontwikkeling Telderskade uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen zijn:

Sport en speelzone Telderskade

Voor de Telderskade is de ambitie om een unieke groene zone te realiseren met voorzieningen voor sporten, spelen, ontmoeting en activering. Aan de zijde van de Churchilllaan zijn de grote voorzieningen voor de stad met het Indoor Sportcentrum en het Leonardo College. Ten oosten van de Boshuizerlaan zijn het buurtvoorzieningen aan een groen speelpark: een nieuw Huis van de Buurt, met daarin maatschappelijke voorzieningen, een kinderdagverblijf en de basisschool De Ley. Gezamenlijk vormen de buurtvoorzieningen aan het speelpark het hart voor de buurt.



Figuur 1 - impressie sport- en speelzone Telderskade

Groen Hoefijzer

Aan de structuur van de Telderskade komt aan de zuidzijde een groene verbinding in de vorm van een breed hoefijzer. Deze structuur schakelt de groene Telderskade aan de bestaande woonbuurt en aan de woningbouwontwikkeling bij het Leonardo College gelegen in het deelgebied langs de Boshuizerlaan en onderdeel van het centrumgebied Zuidwest.

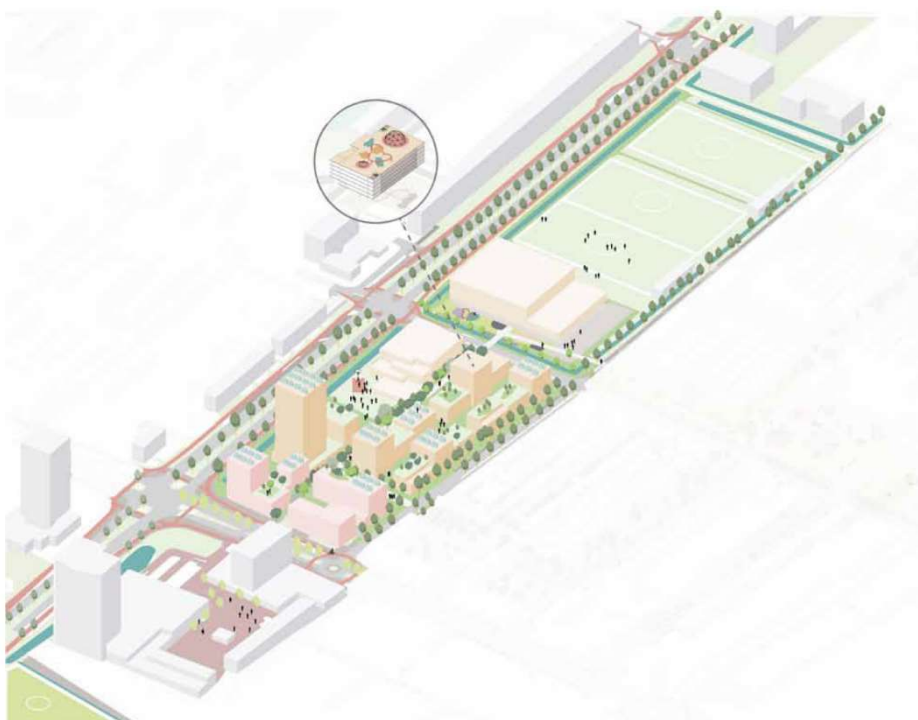


Met een hoogwaardige groene inrichting is de ambitie te zorgen voor een groene verbinding met bestaande ecologische structuren in de omgeving waarmee de gebiedsontwikkeling Telderskade gaat bijdragen aan het verstreken van de biodiversiteit van de omgeving. Zo wordt het voor de bewoners een prettige route en voor de biodiversiteit een groot verbonden habitat, beide kunnen profiteren van elkaar. In de uitwerking van deze ambitie willen we, in samenhang met de projecten in de omgeving, komen tot een robuuste groene inrichting van het gebied. De ambitie van het college hierbij is om in het omliggende gebied meer bomen en groen terug te brengen ten opzichte van de huidige situatie.

Figuur 2 – impressie Groen Hoefijzer

Centrumgebied Zuidwest

De sfeer in het deelgebied tussen Telderskade, Boshuizerlaan, Vijf Meilaan en Churchillaan past bij het centrumgebied Zuidwest. Het is een gebied met voorzieningen, waar voornamelijk wonen aan wordt toegevoegd in een hoge dichtheid en met een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. De gebouwen direct aan de Churchillaan positioneren zich nadrukkelijk aan de Churchillaan en sluiten qua maat en schaal aan op de Churchillaan en de bestaande gebouwen. Het zijn grote gebouwen als het Indoor Sportcentrum, het Leonardo College en een woontoren tot maximaal 70 meter hoog. Deze hoogte sluit aan bij de bestaande hoogbouw De Stadswachter van 72,5 meter en de geplande ontwikkeling op de Vijf Meilaan 210. Deze woontoren staat aan het eind van de zichtlijn van het groene hoefijzer vanuit de bestaande woonwijk. Op de hoek van de Vijf Meilaan en de Churchillaan kan een hoogteaccent van ruim 30 meter komen, dat qua hoogte aansluit bij de bestaande flat aan de overzijde van de Vijf meilaan, ooit het hoogste gebouw van Leiden.



Figuur 3 - impressie Centrumgebied Zuidwest

4. *Programmatische uitgangspunten*

In hoofdstuk 3 van de gebiedsvisie staan de programmatische uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling Telderskade uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen zijn.

Wonen

De gebiedsvisie maakt de toevoeging van ca 500 woningen in het gebied mogelijk, als alle locaties (ook de private) ontwikkeld worden. Uitgangspunt is een woonprogramma te realiseren dat geschikt is voor veel verschillende typen huishoudens. Dit levert de volgende indicatieve verdeling van het woonprogramma op.

- 30% sociale huurwoningen. Binnen het sociaal segment mogelijk een klein aandeel woningen voor bijzondere doelgroepen.
- 50% koopwoningen, in diverse prijsklassen maar nadruk op betaalbare segment (anno 2020 tot 310.000 = NHG grens en € 328.000 incl. duurzaamheid)
- 20% markt huurwoningen. De nadruk ligt hierbij op middeldure huurwoningen. Maar er kunnen ook dure huurwoningen worden toegevoegd op 'toplocaties'.

Voor de woningen in het gebied Zuidhoven geldt maatwerk, namelijk dat hier geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Dit is voor een meer menging van doelgroepen in dit gebied waar al veel sociale huur is.

Maatschappelijke voorzieningen

In het gebied zijn op dit moment een buurthuis (Vogelvlucht), kinderopvanglocatie en een speeltuin met bijbehorend gebouw gevestigd. Daarnaast staat er nog een leeg schoolgebouw (gemeentelijk monument) dat wacht op een nieuwe invulling. We zien hier kansen om een gezamenlijke en uitnodigende nieuwe huisvesting van maatschappelijke organisaties en voorzieningen te realiseren in het projectgebied. Er is ruimte voor uitbreiding van de kinderopvang. Ook zien we ruimte voor het integreren van een gezondheidscentrum in de woningbouwontwikkeling, waarin meerdere huisartsen/fysiotherapeuten uit de wijk onder één dak kunnen samenwerken.

Spelen en bewegen in de openbare ruimte

Spelen en bewegen staat centraal bij het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte. Er komt een grote nieuwe openbare speeltuin, als onderdeel van het speelpark Telderskade. En de groene structuur (Hoefijzer) gaat daarin een belangrijke rol spelen.

Verkeer en parkeren

In de gebiedsontwikkeling Telderskade zetten we fors in op meer verplaatsingen per fiets en te voet. Voor de uitwerking van de verkeersaspecten wordt op dit moment een uitgebreid verkeersonderzoek uitgevoerd. Grote aandachtspunten hierbij zijn de Telderskade, de Boshuizerlaan, het kruispunt Telderskade/ Churchilllaan, het kruispunt Churchilllaan/Vijf Meilaan, maar ook de (fiets)-infrastructuur op de Telderskade en de Churchilllaan. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden gebruikt voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling. Een belangrijke programmatische opgave in de gebiedsontwikkeling is het realiseren van een goede parkeeroplossing voor de toekomstige bewoners en bezoekers. De 150 bestaande openbare parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein naast de huidige Vijf Meihal zullen komen te vervallen. Deze moeten worden gecompenseerd in het plangebied, zoals vastgesteld bij de plannen rond het Indoor Sport Centrum en het Leonardo College. In de gebiedsvisie zijn hiervoor twee oplossingen voor geschetst: een ondergrondse parkeergarage of d.m.v. een parkeergebouw (Hub). Bij het uitvoeringsbesluit zal een voorstel voor invulling van de parkeeropgave aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

5. *Deelprojecten*

De gebiedsontwikkeling Telderskade bestaat uit de volgende deelopgaven die als onderdeel van de gebiedsontwikkeling gefaseerd worden gerealiseerd:

5.1 Vijfhoven Hoflaan – woningbouwontwikkeling + kinderopvang

Op de huidige locatie van Speeltuin Vijfhoven maakt de gebiedsvisie Telderskade een woningontwikkeling mogelijk met een plint met maatschappelijke voorzieningen. Het programma bestaat uit ca. 30 woningen en ca. 700 m² kinderopvang.

5.2 Huis van de Buurt Telderskade

Het is een lang gekoesterde wens van veel maatschappelijke organisaties om gezamenlijk, op een centrale locatie in Leiden Zuidwest, gehuisvest te zijn. De afgelopen periode heeft de gemeente, samen met alle betrokken organisaties, de haalbaarheid onderzocht. Het Huis van de Buurt Telderskade bestaat uit twee deelontwikkelingen. Het betreft ten eerste de renovatie van de voormalige Daltonschool ten behoeve van gezamenlijke huisvesting voor SWT (sociaal wijkteam), JGT (Jeugd en Gezinsteam) en JGZ (Jeugdgezondheidszorg). Daarnaast wordt er een nieuw buurthuis gerealiseerd als centrale ontmoetingsplek voor inwoners uit de wijk. Vanuit dit buurthuis kunnen de organisaties Incluzio en SOL activiteiten organiseren. Er is ook ruime voorziening voor SPL (Stichting Peuterspeelzalen Leiden). Tot slot is in het Huis van de Buurt ruimte om activiteiten te organiseren in combinatie met de nieuwe speeltuin en kunnen spelende kinderen gebruik maken van het toilet. Voor een verdere toelichting zie Haalbaarheidsstudie Huis van de Buurt (bijlage 2).

5.3 Speelpark Telderskade

Langs de Telderskade realiseren we een nieuw Speelpark. Onderdeel van dit nieuwe speelpark is een nieuwe openbare speeltuin en een nieuw pannaveld. Ook de overige groene ruimte krijgt een nieuwe inrichting. Bij het ontwerp van de openbare ruimte kijken we naar een inrichting die uitnodigt tot sport, spel en bewegen, ook voor volwassenen en ouderen.

5.4 Boshuizerlaan

Langs de Boshuizerlaan maakt de gebiedsvisie Telderskade een stedelijk gebied mogelijk met hoge woningdichtheden. In dit deelgebied kunnen binnen de ruimtelijke randvoorwaarden van de gebiedsvisie ca 500 woningen worden gerealiseerd. Het uiteindelijk te realiseren woningen is afhankelijk van of en zo ja, welke locaties in privaat eigendom overgaan tot herontwikkeling. Ook wordt in dit gemeentelijke deel van dit deelgebied invulling gegeven aan de parkeeropgave voor het Indoor Sportcentrum. De gemeenteraad heeft, bij de besluitvorming over het Indoor Sportcentrum, besloten dat er 150 openbare parkeerplaatsen in het gebied moeten worden gerealiseerd. In de gebiedsvisie worden twee mogelijke parkeeroplossingen geschetst: een bovengrondse parkeerhub en een ondergrondse parkeergarage. Na vaststelling van het kaderbesluit onderzoeken we beide varianten verder op ruimtelijke wenselijkheid, financiële haalbaarheid (investering en exploitatie), gewenst eigendom, en ontwikkelstrategie. Met het uitvoeringsbesluit legt het college aan de gemeenteraad een definitief voorstel voor ten aanzien van de voorgenomen parkeeroplossing.

6. *Relatie met andere projecten*

In en om het projectgebied van de gebiedsontwikkeling Telderskade speelt een aantal projecten en ontwikkelingen die invloed kunnen hebben op of zelfs randvoorwaardelijk zijn voor het project. In onderstaande tabel is een overzicht van deze projecten opgenomen, met hierbij een beschrijving van de belangrijkste raakvlakken.

Projectnaam	omschrijving	Raakvlak
Project nieuwbouw Leonardo College	Binnen het projectgebied wordt een nieuwe middelbare school gebouwd, het Leonardocollege. Planning oplevering school: september 2021. De (tijdelijke) openbare ruimte rond de nieuwe school wordt eind 2021 opgeleverd.	Ten behoeve van de school krijgt de Telderskade, vooruitlopend op de definitieve inrichting, een tijdelijke inrichting. In de gebiedsvisie Telderskade is de ambitie van een fietsbrug opgenomen als extra ontsluiting voor scholieren richting de Churchillaan.
Indoor sportcentrum	Aan de Telderskade komt het Indoorsportcentrum. Dit nieuwe sportcomplex dient als vervanging van de Vijf Meihal en de 3 Oktoberhal. Ook worden de sporthallen doordeweeks overdag gebruikt door het Leonardo College en mbo Rijnland. Het Indoorsportcentrum is bovendien een topsportaccommodatie en dus kan, onder andere, ZZ Basketball Leiden er ook gebruik van maken.	Parkeeropgave van dit project van 150 openbare parkeerplaatsen moet in de gebiedsontwikkeling Telderskade opgelost worden.
Reconstructie Churchillaan	Het project voorziet in de reconstructie van de Churchillaan van de Haagweg tot aan de Voorschoterweg.	Het verkeer dat gegenereerd wordt door het nieuwe programma van de gebiedsontwikkeling Telderskade, zal voor een belangrijk deel moeten worden afgewikkeld op de Churchillaan. Nauwe afstemming tussen de gebiedsontwikkeling en het infrastructuur project is daarmee van groot belang.
Riolen en straten Zuidwest (project Gasthuiswijk)	De gemeente heeft de opgave om in het gebied tussen de Churchillaan, het spoor, de Trekvljet, de Voorschoterweg en de Haagweg alle riolering te vervangen en de openbare ruimte opnieuw aan te leggen. In de komende 5 à 6 jaar zal dit in het projectgebied van Telderskade en omgeving moeten gaan gebeuren.	Scope- en uitvoeringsafstemming tussen dit project en de gebiedsontwikkeling Telderskade.
Sloop- nieuwbouwproject Weidevenne (Hoflaan)	Aan de noordzijde van het deelgebied De Vijf Hoven (Speeltuyn) staat een aantal flats van Portaal. Deze zijn gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw.	Ruimtelijke afstemming.
Zuidwest aardgasvrij in 2035	Leiden Zuidwest wordt aardgasvrij. Doel van de gemeente Leiden is dat in 2035, de eerste vijf	Afstemming energieoplossing gebiedsontwikkeling.

	Leidse wijken (waaronder Zuidwest) aardgasvrij moeten zijn.	
Ontwikkeling De Premier	Op de voormalige locatie van mbo Rijnland wil een ontwikkelaar een woningbouw realiseren. De gemeenteraad heeft NvU reeds eerder vastgesteld.	Afstemming nodig qua woningbouwprogrammering en uitvoering (bouwlogistiek)
Veilige Schoolomgeving	De gemeente is in 2018 gestart met een gemeentebreed project 'Veilige Schoolomgevingen', waar alle basisscholen zullen worden geanalyseerd op inrichtings- en veiligheidsaspecten. Vanuit dit project worden maatregelen voorbereid rondom basisschool Leymundo, grenzend aan het projectgebied Telderskade.	Afstemming op ontwerp- en uitvoeringsniveau openbare ruimte omgeving basisschool Leymundo..

7. Ontwikkelstrategie

Deze paragraaf beschrijft de ontwikkelstrategie, oftewel de wijze waarop de gebiedsontwikkeling wordt gerealiseerd.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid heeft betrekking op de aanpak, organisatie, procedures en financiën die nodig zijn om het plan ten uitvoer te brengen. De gebiedsontwikkeling Telderskade is een gevarieerde opgave die als een schuifpuzzel de komende jaren in elkaar gaat vallen. Het unieke van de gebiedsontwikkeling Telderskade is de grotendeels gemeentelijke eigendomspositie. Hierdoor heeft de gemeente veel invloed op de planontwikkeling en de mogelijkheid om actief te sturen op het gewenste resultaat.

Naast de gemeentelijke eigendommen zijn er een aantal objecten in eigendom van andere eigenaren. Dit zijn de Sauna, de Kerk, Gemiva, Bunnig en het Politiebureau.

Grondbeleid

Bij het uitwerken van de ontwikkelstrategie is de Nota Grondbeleid kaderstellend. De Nota Grondbeleid gaat in principe uit van een faciliterende rol voor de gemeente. Het grondbeleid biedt wel ruimte voor een actief grondbeleid afhankelijk van het strategisch belang en de beschikbaarheid van de financiële middelen voor de benodigde investeringen en het risicoprofiel. Zo is voor de Sauna Thermen 5 mei besloten voor een actieve en risicodragende verwerving. Ook zal de gemeente een actieve en risicodragende rol hebben in de ontwikkeling en realisatie van het gemeentelijk vastgoed bij het Huis van de Buurt en voor de vraagstukken in de openbare ruimte en de energietransitie. En onderzoekt de gemeente welke rol zij wil innemen bij de parkeeroplossing voor het gebied. In principe is een grondtransactie niet aanbestedingsplichtig. Op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening dient de gemeente wel kostenverhaal toe te passen. Dit kan plaatvinden middels de verkoop van de grond of het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Specifiek voor deze gebiedsontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten bepaald:

- belangrijk is om integraal te blijven sturen om de samenhang te bewaken tussen de ontwikkelingen binnen het plan en te zorgen voor afstemming met de afhankelijkheden met

- planontwikkelingen buiten het plangebied. Ook kunnen daardoor ruimtelijke en programmatische kansen worden benut en ontwikkel- en uitvoeringsrisico's worden beperkt.
- belangrijk is om de afhankelijkheden tussen ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling te beperken, zodat de gebiedsdoelen gefaseerd in de tijd, elk met een eigen aanpak en zoveel mogelijk "los van elkaar" kunnen worden gerealiseerd.
 - gezien de lange doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling is het belangrijk om voldoende flexibiliteit te behouden, zodat rekening kan worden gehouden met gemeentelijke en marktontwikkelingen en de kansen en risico's die zich voordoen in het gebied;
 - belangrijk onderdeel van de uitwerking is het zoveel mogelijk beperken van overlast voor omwonenden tijdens de bouwperiode, door kaders te stellen voor de bouwplaatsen, de bouwlogistiek, en de tijdelijke parkeeropgave.

7.1 Ontwikkelstrategie per deelontwikkeling

7.3.1 *Vijfhoven Hoflaan*

Op de huidige locatie van Speeltuin Vijfhoven maakt de gebiedsvisie een woningontwikkeling mogelijk met een plint met voorzieningen (kinderopvang). Hiervoor gaat de gemeente middels een tender op zoek naar een ontwikkelende/beleggende partij. De gemeente kiest hierbij voor een regisserende rol, waarbij de gemeente binnen de kaders van de gebiedsvisie de tender van de gronden gaat voorbereiden.

7.3.2 *Huis van de Buurt Telderskade*

Op de locatie staan twee vastgoedobjecten in gemeentelijk eigendom, te weten Boshuizerkade 119 (leegstaande school) en Meerhof 33 (locatie kinderopvang Smallsteps).

Het realiseren van het Huis van de Buurt is een gemeentelijke vastgoedopgave. De opgave bestaat uit de renovatie van de voormalige school en een nieuwbouwopgave. Het huis van de Buurt wordt in twee fases gerealiseerd:

1. Fase 1: renovatie van de Boshuizerkade 119. Dit project betreft een vastgoedrenovatieproject van de gemeente.
2. Fase 2: de nieuwbouwopgave. De nieuwbouw kan plaatsvinden zodra de nieuwe locatie Vijfhoven gereed is en de huidige locatie Meerhof 33 gesloopt kan worden. Dit betreft een gemeentelijke vastgoedontwikkeling.

7.3.3 *Speelpark Telderskade*

Na oplevering van de vastgoedontwikkelingen kan de openbare ruimte langs de Telderskade definitief ingericht worden tot het speelpark Telderskade, volgens de ambities van de Gebiedsvisie. Bij het ontwerp van de openbare ruimte kijken we naar een inrichting die uitnodigt tot sport, spel en bewegen. Een belangrijk onderdeel is een nieuwe openbare speeltuin en waar ook volwassenen en ouderen kunnen zo gebruik maken van de openbare ruimte als ontmoetingsplaats, om een rondje te wandelen, hard te lopen, te fietsen of te fitnessen. Als onderdeel van dit deelproject gaat de gemeente in samenspraak met wijkbewoners en voor rekening en risico van de gemeente het nieuwe speelpark, waaronder de nieuwe speeltuin, ontwerpen en realiseren.

7.3.4 *Deelgebied Boshuizerlaan*

De gemeente is de grootste grond- en vastgoedeigenaar van het deelgebied aan de Boshuizerlaan. Daarnaast zijn er een aantal private eigenaren in gebied. De ambitie voor dit gebied is om te komen tot een stedelijke woonomgeving met bijpassend voorzieningenniveau. Ook wordt invulling gegeven aan de parkeeropgave voor het gebied en het Indoor Sportcentrum. De gebiedsontwikkeling wordt gefaseerd georganiseerd.

Fase 1: Plandeel Telderskade/ Boshuizerlaan

De eerste fase betreft de ontwikkeling van de huidige locatie Vijf Meibad, Vijf Meihal en Sauna Thermen 5 mei. Naast een woonprogramma is hier ook de parkeeroplossing voorzien. De sporthal en het zwembad zijn gemeentelijk eigendom. De sauna is in particulier eigendom. De gemeente is in gesprek met de sauna over een minnelijke verwerving. De gemeenteraad heeft de Wet voorkeursrecht gemeenten opgelegd.

Fase 2: Plandeel Boshuizerlaan/ Churchillaan

De tweede fase betreft de ontwikkeling van het huidige parkeerterrein en de locatie van Buurthuis Vogelvlucht. Na oplevering van de definitieve parkeervoorziening voor het Indoor Sportcentrum kan hier worden gestart met de bouw. In dit plandeel wordt de aansluiting gemaakt op de groenstructuur in de wijk met een programma voor wonen en voorzieningen. Het Buurthuis Vogelvlucht is gemeentelijk eigendom en blijft in gebruik tot oplevering van het Huis van de Buurt fase 2. Na verhuizing van de gebruikers van Vogelvlucht naar het nieuwe Huis van de Buurt, kan ook hier de vastgoedontwikkeling worden gestart.

Fase 3: Plandeel Boshuizerlaan/ Vijf Meilaan

Deze fase is optioneel. Deze fase betreft de eventuele herontwikkeling van de vastgoedlocaties in privaat eigendom (Antoniuskerk, Kantoorgebouw Bunnig, Gemiva en politiebureau Leiden Zuid). Met deze eigenaren zijn de eerste verkennende individuele gesprekken gevoerd over hun ambities. Per partij wordt in samenspraak bekeken op welke wijze zij betrokken willen worden in de gebiedsontwikkeling. Afhankelijk van de verwervings- en/of samenwerkingsafspraken met deze eigenaren wordt dit deel tot ontwikkeling gebracht. De gemeentelijke gronden kunnen los van de private locaties tot ontwikkeling komen. Voor de gemeente is het behoud van het Politiebureau Leiden Zuid binnen het plangebied uitgangspunt.

Uitgiftestrategie

De gemeente gaat binnen dit plangebied uit van faciliterend grondbeleid en een regisserende rol. Vanuit de regisserende rol stelt gemeente de kaders om verantwoord en gecontroleerd te kunnen sturen op de ruimtelijke ambities en de beleidsdoelstellingen. De afweging voor het facilitair grondbeleid is gemaakt vanuit de eigendomssituatie, de ontwikkel- en bouwopgave, de fasering, en de gewenste rol en het risicoprofiel van de gemeente.

Deze afweging is nader geduid als volgt:

- doordat de ruimtelijke opgaven voor de grond-, vastgoedontwikkeling en vastgoedexploitatie op elkaar ingrijpen, is een integrale planuitwerking nodig om de ruimtelijke en programmatische kansen optimaal te kunnen benutten;
- op deze wijze kunnen kwaliteit, kosten en opbrengsten in samenhang worden gezien en kan integraal worden gestuurd op de vastgoed- en grondopbrengsten en investeringen;
- de fasering binnen het deelgebied vraagt om een integrale afstemming van de bouwopgaven, wat pleit voor één ontwikkelstroom en aansturing, zodat bouw- en uitvoeringsrisico's kunnen worden beperkt.

De komende periode wordt op basis van de gebiedsvisie de tender inhoudelijk voorbereid, waarbij de gemeente de kaders stelt ten aanzien van de opgave, zodat de ervaring en kennis van de markt zo veel mogelijk ingezet kan worden. Vooralsnog gaat de gemeente daarom uit van een opgave die middels één tender voor dit plandeel op de markt wordt gebracht. Dit wordt in het vervolgtraject nader uitgewerkt. Welke rol de gemeente wil hebben bij de parkeervoorziening (wel/geen eigendom) wordt bepaald vanuit de beleidskaders parkeren en de vervolgonderzoeken voor de haalbaarheid van de parkeeroplossing.

Fase 4: Plandeel hoofdinfra en energieopgave

De planning van de herinrichting van de openbare ruimte hangt samen met de voortgang van de bouwplannen en de geplande ingrepen in de hoofdstructuur (Telderskade, Boshuizerkade, Boshuizerlaan). De gemeente heeft hierin een initiërende en uitvoerende taak. De werkzaamheden zijn onderdeel van de gemeentelijke grondexploitatie. Voorwaarde voor een goede gebiedsontwikkeling is de ontsluiting en verkeersafwikkeling van het gebied en de aansluiting op de Churchillaan en Vijf Meilaan. Ook voor het invullen van de energieopgave van de verschillende ontwikkelingen kiest de gemeente voor een regisserende rol.

7.2 Ruimtelijke procedures

Aangezien de voorgestelde ontwikkelingen in de gebiedsvisie strijdig zijn met het vigerende (geldende) bestemmingsplan zullen er nieuwe bestemmingsplannen moeten worden opgesteld om deze ontwikkelingen te faciliteren. Alleen de renovatie van Boshuizerkade 119 is mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Wanneer de gebiedsvisie is vastgesteld door de raad, vormt dit de basis (het kader) voor de op te stellen bestemmingsplannen. De verschillende deelgebieden doorlopen ieder een eigen bestemmingsplanprocedure en/of een eigen vergunningstraject. De invoering van de nieuwe omgevingswet kan van invloed zijn op de ruimtelijke procedures. Welke invloed de omgevingswet zal hebben, is op dit moment nog niet duidelijk.

Financiën:

Met deze gebiedsontwikkeling zijn kosten en opbrengsten gemoeid. Uitgangspunt van deze gebiedsontwikkeling is dat deze, rekening houdend met de gereserveerde € 5,0 mln. uit het MIP, voor de gemeente tenminste budgetneutraal is.

Voor de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden zal een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad bij het uitvoeringsbesluit. In deze grondexploitatie worden aan deze ontwikkeling toe te rekenen kosten en opbrengsten verantwoord. De financiële verantwoording van de gemeentelijke vastgoedontwikkelingen en vastgoedexploitaties wordt separaat in beeld gebracht, waarbij dit in samenhang wordt gezien met de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling.

Conceptraming en dekking grondexploitatie gebiedsontwikkeling

Als onderdeel van de planvorming zijn ten behoeve van dit kaderbesluit financiële haalbaarheidsstudies uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met de opgenomen ambities de gebiedsontwikkeling voor de gemeente ten minste binnen de vastgestelde financiële kaders mogelijk is.

In de financiële bijlage (bijlage 5) is de haalbaarheidsstudie grondexploitatie voor het deelgebied Boshuizerlaan en Vijfhoven inzichtelijk gemaakt. Het verwachte resultaat op basis van de kengetallenberekening bedraagt op netto contante waarde (NCW) € 20.000 positief. In deze financiële haalbaarheidsstudie is rekening gehouden met de gereserveerde € 5.008.000 (mjb 2018 RB 17.0079/Kaderbrief RB 17.0054) in het Meerjareninvesteringsplan in programma 8 Cultuur, Sport en Recreatie voor het bouwrijp maken en herontwikkeling van de achterblijvende locatie van het 5 Meibad en de 5 Meihal. Omdat dit een gebiedsontwikkeling betreft wordt voorgesteld om deze investering op te nemen in programma 6 Stedelijke ontwikkeling. Ook is rekening gehouden met een bijdrage van € 300.000 voor het aanpassen van het gebouw speeltuin Vijfhoven. Dit budget is onderdeel van het beschikbaar gestelde budget voor het aanpassen van acht speeltuingebouwen ten behoeve van het versterken van de buurtfunctie (RB13.080 /RB15.0026). Omdat de speeltuin en kinderen ook gebruik gaan maken van ruimte in het nieuwe Huis van de Buurt wordt voorgesteld om dit bedrag in te zetten voor het realiseren van het Huis van de Buurt.

In het uitvoeringsbesluit zal de definitieve grondexploitatie aan de gemeenteraad worden voorgelegd en zal een besluit worden opgenomen om deze grondexploitatie met bijbehorend Netto Contante Waarde saldo vast te stellen en te activeren.

Financiële opgave Huis van de Buurt

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Telderskade is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een nieuw Huis van den Buurt. In het haalbaarheidsonderzoek Telderskade wordt de huidige Daltonschool gerenoveerd en wordt daarnaast een nieuw buurthuis gebouwd. De ontwikkeling van het Huis van de Buurt wordt gefaseerd gerealiseerd. Fase 1 betreft de renovatie van de Boshuizerkade 119 (de oude Daltonschool) en fase 2 betreft de nieuwbouw.

Vastgoedexploitatie

De totale kosten voor Huis van de Buurt fase 1 (renovatie Boshuizerkade 119) zijn geraamd op € 3.396.050,- inclusief BTW, plankosten en onvoorzien, prijspeil 2021..

De stichtingskosten voor Huis van de Buurt fase 2 (de nieuwbouw) zijn geraamd op € 3.6 miljoen inclusief BTW, plankosten en onvoorzien prijspeil 2021. Deze kosten komen ten laste van de beschikbare investeringsmiddelen van gebiedsontwikkeling Telderskade (MIP). Hiervan zijn de kapitaallasten gedekt in de begroting.

De jaarlijkse exploitatielasten van het Huis van de Buurt (fase 1 en 2 samen) bedragen naar verwachting in totaal € 322.635. Conform beleidskader vastgoed wordt een marktconforme huur overeengekomen met de toekomstige huurders wat resulteert in een totale te verwachten opbrengst van € 257.100.

De vastgoedexploitatie van het project Huis van de Buurt (fase 1 en 2) kent een structureel tekort van € 65.543,-. Dit is opgebouwd uit een negatieve exploitatie van fase 1 (renovatie Boshuizerlaan 119) ter hoogte van € 108.393,- en een positieve exploitatie van de nieuwbouw van € 42.850. Het tekort wordt gedekt door de structurele dotatie in de reserve Duurzame Stad te verlagen met € 34.208 en de investering Verduurzaming vastgoed fase 3 zoals opgenomen in het meerjareninvesteringsplan te verlagen met € 522.250 en de vrijval van de kapitaallasten van € 31.335 in te zetten voor dekking van de kapitaallasten van de renovatie fase 1 ter hoogte van € 31.335.

Vastgoedexploitatie Huis van de Buurt			
Jaarlijkse exploitatielasten renovatie Boshuizerkade 119 (fase1)	249.383		
Te ontvangen huur en servicekosten	140.990		
Tekort op de vastgoedexploitatie renovatie Boshuizerkade 119 (fase1)	108.393		nadeel
Jaarlijkse exploitatielasten nieuwbouw Huis vd Buurt (fase2)	73.250		
Te ontvangen huur en servicekosten	116.100		
Voordeel op de vastgoedexploitatie nieuwbouw huis vd buurt (fase2)	42.850		voordeel
Totaal nadeel Huis van de Buurt		65.543	nadeel
Dekking vrijval kapitaallasten verlaging krediet Verduurzaming vastgoed	31.335		
Dekking inzet budget voor onderendabele top binnen Fin perspectief	34.208		
Totaal dekking vastgoedexploitatie		65.543	voordeel
resultaat vastgoedexploitatie Huis van de Buurt		0	

Omdat Huis van de Buurt fase 2 (de nieuwbouw) enkele jaren later zal worden opgeleverd dan fase 1 (renovatie Boshuizerkade 119) ontstaat een tijdelijk tekort van € 42.850 per jaar totdat fase 2 gereed is. Dit kan gedekt worden uit de vrijval van kapitaallasten van de investering Bouwrijpmaken vijfmeilocatie. Vanaf 2026 wordt de exploitatie van de nieuwbouw fase 2 opgenomen in de begroting. Vanaf dat moment is de vastgoedexploitatie van fase 1 en 2 budgetneutraal.

Voor de te maken voorbereidingskosten voor Huis van de Buurt fase 1 wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 385.000 inclusief BTW.

Huurexploitatie

Financiële opgave huurexploitatie van jaarlijks €94.467. De huurders gaan ten opzichte van de huidige situatie een hogere huur betalen vanwege verhuizing naar de nieuwe locatie. Deze opgave bestaat uit het verschil tussen de huur die de huurders van het toekomstige Huis van de Buurt nu betalen en de ingeschatte toekomstige marktconforme huur in het Huis van de Buurt (op basis van het Beleidskader Vastgoed). Het genoemde tekort is een maximaal tekort. Op basis van nadere uitwerking kan dit nog naar beneden worden bijgesteld. Voorstel is dit als tegenvaller te betrekken bij de kaderbrief 2022-2025.

Wegvallende exploitatieopbrengsten te slopen panden

De panden die gesloopt gaan worden als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Telderskade zijn: Meerhof 33 (small steps), Boshuizerlaan 5 (buurthuis vogelvlucht) en Hoflaan 169 (gebouw bij speeltuin Vijfhoven). De gemeente heeft op dit moment een positieve exploitatie op de Boshuizerlaan 5 namelijk ca. € 11.000,- per jaar en een positieve exploitatie op de Meerhof 33 van ca. € 48.000,- per jaar. Deze panden verkeren in slechte staat van onderhoud. Bij voortgezet gebruik is de verwachting dat investeringen nodig zijn. Met de gebiedsontwikkeling wordt gekozen voor sloop van deze panden. Voorstel is deze wegvallende exploitatieopbrengsten als tegenvaller te betrekken bij de kaderbrief 2022-2025.

Vorbereidingskosten tot aan Kaderbesluit

Totaal is € 450.000,- beschikbaar gesteld voor gemeentelijke plankosten tot aan kaderbesluit gebiedsontwikkeling Telderskade. €100.000,- hiervan is beschikbaar gesteld met als dekking de reserve Bedrijfsvoering plankosten. Met dit kaderbesluit wordt voorgesteld om € 100.000,- terug te storten in de reserve Bedrijfsvoering plankosten zodat deze reserve weer wordt aangevuld volgens het revolving fund mechanisme met een onttrekking uit de reserve Grondexploitaties.

Voor de overige dekking is een aanvullende krediet van € 350.000,- beschikbaar gesteld (RB 20.0066) en in mindering gebracht op de eerder genoemde gereserveerde investering in het MIP van € 5 miljoen om tot een kaderbesluit te komen.

Vorbereidingskrediet tot aan uitvoeringsbesluit

Hiervan is per eind december 2020 nog een bedrag van ongeveer € 120.000 beschikbaar. Op basis van capaciteitsramingen is de inschatting dat de plankosten t/m uitvoeringsbesluit € 430.000 bedragen.

Voor de Voorbereidingsfase tot aan het Uitvoeringsbesluit van het project gebiedsontwikkeling Telderskade wordt voorgesteld een krediet van € 310.000 beschikbaar te stellen en de kosten op de balanspost Onderzoek en ontwikkeling te boeken en als er een Grondexploitatie bij het uitvoeringsbesluit geopend wordt worden deze kosten hierin meegenomen. Deze kosten worden jaarlijks met de rente verhoogd.

voorbereidingskrediet tot aan uitvoeringsbesluit	
Beschikbaar gesteld tot aan kaderbesluit	450.000
Besteed tot eind december 2020	330.000
Nog beschikbaar tot aan uitvoeringsbesluit	120.000
Ramng voorbereidingskrediet tot aan uitvoeringsbesluit	430.000
Aanvullend voorbereidend krediet tot aan uitvoeringsbesluit	310.000

Beheerlasten

De beheerlasten betreffen de openbare ruimte en zijn op dit moment nog niet bekend. In de kaderbrief voor het meerjarenbeeld wordt jaarlijks een prognose gemaakt van de toename van woningen en welke inkomsten hieruit voortvloeien vanuit de OZB en de Algemene Uitkering. Hiertegenover wordt op stelposten Concern in het programma Algemene dekkingsmiddelen een stelpost areaaluitbreiding voor de verwachte beheerlasten van € 200.000 per jaar (cumulatief) geraamd. Zodra het ontwerp bekend is van de openbare ruimte in het gebied Telderskade kan berekend worden hoeveel de beheerlasten bedragen en in de kaderbrief aangegeven worden om in mindering te brengen op de stelpost areaaluitbreiding.

BTW

Hoe om te gaan met de BTW in deze gebiedsontwikkeling is nog punt van nader onderzoek. Dit hangt o.a. af van de wijze van grondlevering aan toekomstige ontwikkelaars, de nadere invulling van het Huis van de Buurt en de te maken keuzes met betrekking tot de te realiseren parkeervoorziening. Bij het uitvoeringsbesluit zal het college hier nader op ingaan.

9. Inspraak/participatie:

Inspraak/participatie tot nu toe

De betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden is van essentieel belang voor het behalen van de ambities. Daarom heeft de gemeente uitgebreid met belanghebbenden en wijkbewoners gesproken bij de totstandkoming van Gebiedsvisie Telderskade.

Het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest gold als vertrekpunt van het participatieproces. Tijdens het participatieproces van de gebiedsontwikkeling Telderskade stond de uitwerking van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor dit gebied centraal.

In de periode juni tot september heeft de gemeente uitgebreid geparticipeerd over de uitgangspunten van de gebiedsvisie Telderskade. Hierbij is gekozen voor de trede "raadplegen" van de participatieladder. Inwoners kregen de mogelijkheid om ideeën, wensen, meningen, voorkeuren te geven over een onderwerp die de gemeente vervolgens heeft betrokken bij de verdere voorbereiding en ontwerp.

Tijdens het participatieproces heeft de gemeente op verschillende manieren wijkbewoners en belanghebbenden uitgenodigd mee te praten en mee te denken over de gebiedsontwikkeling. Via het platform doemee.leiden.nl konden enquêtes ingevuld worden en ideeën worden ingebracht. Daarnaast zijn er online informatiebijeenkomsten georganiseerd en twee fysieke participatiemomenten. Hierbij is gebruik gemaakt van de ervaringen van de eerdere projecten in het gebied (Leonardo College en Indoor Sportcentrum).

Tijdens dit proces heeft de gemeente geïnformeerd over de vastgestelde uitgangspunten vanuit het ontwikkelperspectief en konden bewoners en belanghebbenden ideeën, vragen en suggesties inbrengen. De resultaten van het participatieproces zijn opgenomen in een participatieverslag en heeft de gemeente gebruikt bij het de uitwerking van de gebiedsvisie. Op 9 december heeft de gemeente de gebiedsvisie gepresenteerd.

Hieronder worden de belangrijkste ingebrachte thema's beschreven, inclusief de wijze waarop hier in de gebiedsvisie mee om is gegaan.

Nr	Thema	Reactie gemeente
1	Leefbaarheid. Veel bewoners hebben input gegeven over de slechte leefbaarheid in het gebied. Er is veel sprake van vandalisme, zwerfafval en overlast. De wens is dat de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid.	Het versterken van de leefbaarheid is één van de belangrijkste doelen van deze gebiedsontwikkeling. De gemeente wil dit doel bereiken door oa te investeren in maatschappelijke functies, nieuwe inrichting openbare ruimte en toevoegen van een gemengd woningbouwprogramma.
2	Verkeer. Er zijn veel zorgen geuit over de verwachte gevolgen van toenemende verkeersdrukten en parkeeroverlast door de vele woningen die in het gebied worden gebouwd.	<p>De verschillende ontwikkelingen (woningbouw, Indoor Sportcentrum, Leonardocollege) leiden inderdaad tot een toename van verkeer. Dit moet op een verkeersveilige en leefbare wijze worden opgelost. Ook voor de gemeente Leiden is het verkeer een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Telderskade.</p> <p>Voor de uitwerking van de verkeersaspecten wordt op dit moment een uitgebreid verkeersonderzoek uitgevoerd. Grote aandachtspunten hierbij zijn de Telderskade, de Boshuizerlaan, het kruispunt Telderskade/ Churchilllaan, het kruispunt Churchilllaan/Vijf Meilaan, maar ook de (fiets)-infrastructuur op de Telderskade en de Churchilllaan. De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden gebruikt voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling.</p>
3	Bouwhoogte. Er zijn algemene zorgen uitgesproken over de toetane bouwhoogte van 70 meter in het gebied en de gevolgen voor schaduwwerking en windhinder. Specifiek vragen de bewoners Boshuizerlaan de hoogte-accenten van zeven bouwlagen langs de Boshuizerlaan te schrappen.	De gekozen bouwhoogte past in de kaders van de gemeenteraad zoals vastgelegd in het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest. Met de voorgestelde maximale bouwhoogtes is de gemeente van mening dat een zorgvuldige overgang is ontworpen van de bestaande woonwijk naar het nieuwe centrumgebied.
4	Bewoners roepen de gemeente op een groen en duurzaam plan te maken met veel aandacht voor groen en biodiversiteit.	De gemeente neemt dit over, zowel voor het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte als voor de kwaliteitseisen van de nieuwbouw.
5	Wijkbewoners roepen de gemeente op een plan te maken dat past in de opzet van de wijk. Er is aandacht gevraagd voor de kwaliteiten van de wederopbouwwijk.	Het plangebied valt in twee verschillende ontwikkelgebieden uit het Ontwikkelperspectief Zuidwest. Dit zijn het ontwikkelgebied Zuidhoven - ten oosten van de Boshuizerkade - en het ontwikkelgebied Centrum Zuidwest - ten westen van de Boshuizerlaan. Beide gebieden hebben een

		eigen stedenbouwkundige opzet. Nieuwbouw in het gebied Zuidhoven sluit nadrukkelijk aan bij de oorspronkelijke wederopbouwbuurt. Nieuwbouw in het centrumgebied stuurt daarentegen op rooilijnen, waarbij een samenstel van gebouwde volumes de open ruimtes definiëren. Dit sluit aan bij de keuze in het Ontwikkelperspectief Zuidwest voor een meer stedelijke beleving in het centrumgebied. Dit gebied sluit daarmee ook aan op de functie, schaal en maat van de Churchillaan.
6	Wijkbewoners roepen de gemeente op woningen te bouwen die iets toevoegen aan de wijk.	Het woonprogramma moet bijdragen aan gemengde wijken en buurten. Dit levert de volgende indicatieve verdeling van het woonprogramma op. Voorgesteld wordt het volgende (indicatieve) woningbouwprogramma te hanteren: 50 procent (betaalbare) koopwoningen, 30 procent sociale woningbouw en 20 procent markthuurloningen. Uit woningbouw
7	Kinderen en ouders benadrukken het belang van de speeltuin Vijhoven. De speeltuin is een belangrijke ontmoetingsplek voor kinderen en jongeren uit de wijk.	De gemeente onderschrijft dit volledig. In de visie is daarom een groot Speelpark Telderskade opgenomen, waaronder een nieuwe openbare speeltuin.
8	Bewonersinitiatieven. Er zijn twee concrete initiatieven ingediend. Een initiatief voor tijdelijke vergroening van het Kees Schepelplein en een initiatief om aan de slag te gaan met positieve gezondheid.	<ul style="list-style-type: none"> - Initiatief Kees Schepelplein wordt i.s.m. project "Samen aan de slag" opgepakt. De bewoners gaan zelf actief aan de slag. De gemeente faciliteert met het beschikbaar stellen van materiaal. - Het initiatief positieve gezondheid sluit naadloos aan bij de gemeentelijke opdracht aan SOL en Includio om aan een gezonde betrokken wijk te werken. Initiatiefneemster wordt in contact gebracht met de sociale partners in het gebied.

Toekomstige participatie en inspraak

Ook bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling blijft de gemeente in gesprek met belanghebbenden. De gemeente zal bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling richting uitvoeringsbesluit het komend jaar actief zoveel mogelijk belanghebbenden betrekken. Hiervoor wordt een participatiegroep Gebiedsontwikkeling Telderskade ingesteld. Deze groep bestaat uit leden van de bestaande klankbordgroep van met bewoners van met name Telderskade en Boshuizerlaan. Deze groep wordt uitgebreid met andere belanghebbenden. De

participatiegroep fungeert als eerste aanspreekpunt voor de gemeente ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Telderskade. Daarnaast zullen ook via andere kanalen belanghebbenden worden betrokken, bijvoorbeeld via het online platform doemee.leiden.nl.

Bijgevoegde informatie:

Bijlage 1: Gebiedsvisie Telderskade , januari 2021

Bijlage 2: Haalbaarheidsstudie Huis van de Buurt, datum 11 november 2020

Bijlage 3: Participatieverslag gebiedsontwikkeling Telderskade, januari 2021

Bijlage 4: Hoofdlijnenplanning gebiedsontwikkeling Telderskade, datum 24 november 2020

Bijlage 5: Financiële bijlage gebiedsontwikkeling Telderskade, januari 2021

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0014 van 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. De gebiedsvisie Telderskade vast te stellen als ruimtelijk toetsingskader voor de ontwikkeling, als uitwerking van de ambities uit het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest.
Met dien verstande:
 - De drie hoogteaccenten van 7 lagen langs de Boshuizerlaan te schrappen;
 - Als maximale bouwhoogte langs de Boshuizerlaan 4-5 bouwlagen (max 16 meter) te hanteren;
 - Als nadere voorwaarde voor een vijfde bouwlaag langs de Boshuizerlaan te bepalen dat deze met een minimale setback van 3 meter ten opzichte van de Boshuizerlaan moet worden gerealiseerd;
 - De afname aan volume die dit tot gevolg heeft elders in het gebied, bijvoorbeeld aan de zijde van de Churchillaan, te compenseren.
2. Het plangebied, waar de gebiedsontwikkeling Telderskade zal plaatsvinden, vast te stellen. Het plangebied is weergegeven in de gebiedsvisie.
3. In te stemmen met het ruimtelijke concept van de gebiedsvisie Telderskade, te weten:
 - a) Sport en speelzone Telderskade
 - b) Groen Hoefijzer
 - c) Centrumgebied Zuidwest
4. In te stemmen met programmatische kaders uit de gebiedsvisie, te weten:
 - a) Wonen
 - i. Woningtypen: 30% sociaal, 50% middeldure koop, 20% markthuurloningen met een minimale oppervlakte van 45 m² GBO per woning.
 - b) Maatschappelijke voorzieningen
 - i. De bouw van een nieuw Huis van de Buurt Telderskade, bestaande uit de renovatie van Boshuizerkade 119 (fase 1) en een nieuwbouw Buurthuis (fase 2)
 - ii. Kinderopvang
 - iii. Gezondheidscentrum
 - c) Spelen en bewegen
 - i. Een speelpark Telderskade, waaronder een nieuwe openbare speeltuin.
 - d) In te stemmen met een partiële wijziging van de welstandsnota voor het projectgebied Telderskade op basis van de beeldkwaliteitseisen uit de gebiedsvisie Telderskade. Beoordeling van de initiatieven zal plaatsvinden conform beeldkwaliteitseisen uit de gebiedsvisie Telderskade.
5. Financiën:
 - a) Voor renovatie Boshuizerkade 119 (huis van de buurt fase 1) een bedrag van € 3.396.050 inclusief BTW op te nemen in het Meerjareninvesteringsplan waarbij de kapitaallasten vanaf 2024 opgenomen worden in programma 6 onder de prestatie Exploiteren gemeentelijk van gemeentelijke gebouwen.
 - i. van de maximale investering van € 3.396.050 heeft € 2.394.812 betrekking op het casco en wordt lineair in 40 jaar afgeschreven. De bijbehorende kapitaallasten zijn m.i.v. 2024 € 83.818;
 - ii. van de maximale investering van € 3.396.050 heeft € 1.001.237 betrekking op installaties en wordt lineair in 15 jaar afgeschreven. De bijbehorende kapitaallasten zijn m.i.v. 2024 € 76.762;

- iii. de exploitatielasten inclusief kapitaallasten ter hoogte van € 249.383 en de exploitatieopbrengsten ter hoogte van € 140.990 vanaf 2024 op te nemen in Programma 6 onder de prestatie exploiteren van gemeentelijke gebouwen;
 - iv. het structurele tekort op de exploitatie ter hoogte van € 65.543 vanaf 2024 als volgt te dekken:
 - Door de structurele dotatie aan de reserve Duurzame stad structureel te verlagen met € 34.208
 - de investering Verduurzaming vastgoed fase 3 zoals opgenomen in het meerjareninvesteringsplan te verlagen met € 522.250 en de vrijval van de kapitaallasten van € 31.335 in te zetten voor dekking van de kapitaallasten van de renovatie fase 1 ter hoogte van € 31.335.
 - v. Het tijdelijke tekort op de vastgoedexploitatie van de renovatie van de Daltonschool van € 42.850 tot aan realisatie nieuwbouw huis van de buurt in 2024 en 2025 te dekken uit de vrijval van kapitaallasten van de investering Bouwrijpmaken vijfmeillocatie en op de stelpost kapitaallasten te boeken en dit bij de Kaderbrief 2022-2025 te betrekken.
- b) Een voorbereidingskrediet voor Huis van de Buurt fase 1 beschikbaar te stellen en deze in mindering te brengen op de investering onder 5a van € 385.000 inclusief BTW;
 - c) Een bedrag van € 155.000 (€ 94.467 huurexploitatie Huis van de Buurt en €59.549 wegvallende exploitatieopbrengsten) als tegenvaller te betrekken bij de kaderbrief 2022-2025.
 - d) Voor de Voorbereidingsfase tot aan het Uitvoeringsbesluit van het project gebiedsontwikkeling Telderskade een krediet van € 310.000 beschikbaar te stellen en de kosten ten laste van de balanspost onderzoek en ontwikkeling te boeken en de rente in 2022 ten laste van programma 6b1.2Opstellen MPG en Vermogensbeheer te brengen en te dekken vanuit Prg6B1.3 Exploiteren gemeentelijke gebouwen.
 - e) Conform de Financiële verordening 2020 (RB 20.0024) € 100.000 aan de reserve Bedrijfsvoering plankosten te doteren, zodat deze reserve weer wordt aangevuld volgens het revolving fund mechanisme en deze dotatie te dekken uit de reserve Grondexploitaties
 - f) Vooruitlopend op het uitvoeringsbesluit:
 - i. De investering bouwrijp maken locatie Vijf Meihal met kapitaallasten in programma 8C1.1 exploiteren gemeentelijke sportaccommodaties af te ramen en op te nemen in Programma 6B1.3 Exploiteren van gemeentelijke gebouwen met gelijkblijvende kapitaallasten.
 - ii. De investering voor het bouwrijpmaken van de locatie 5 Meihal op te hogen met € 300.000 waarbij met een afschrijvingstermijn van 30 jaar de kapitaallasten á € 13.000 worden opgenomen in programma 6B1.3 Exploiteren van gemeentelijke gebouwen.
 - iii. Ter dekking hiervoor € 300.000 af te ramen in programma 7A1.2 waarborgen openbare speelruimte en te storten in de reserve Afschrijving Investeringsen.
 - iv. Jaarlijks de afschrijvingslasten van € 10.000 te onttrekken uit de reserve Afschrijving Investeringsen.
 - v. Jaarlijks de rente ten laste te brengen van de prestatie Geldleningen.

g) De (meerjarige) begrotingswijziging zoals hieronder weergegeven vast te stellen

Programma	2021		2022		2023		2024	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
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
Bereikbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Omgevingskwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0
Stedelijke ontwikkeling	65.115	0	222.766	0	221.039	0	437.361	-140.990
Jeugd en onderwijs	-300.000	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur, sport en recreatie	-65.115	0	-209.766	0	-208.139	0	-206.513	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	-3.000	0	-2.900	0	-45.650	0
Saldo van baten en lasten	-300.000	-	10.000	-	10.000	-	185.198	-140.990
Mutatie reserves	400.000	-100.000	0	-10.000	0	-10.000	-34.208	-10.000
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
	neutraal		neutraal		neutraal		neutraal	

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 8 en 13 april 2021,

de Griffier,

dhr. G.F.C. Van Leiden

de Voorzitter,

drs. H.J.J. Lenferink