

Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Corantijnstraat

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/omgevingsplan of het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

1. Aanleiding

Het plangebied bestaat uit de Corantijnstraat en de Paramaribostraat in Leiden Noord. Hier staan drie portiekflats van Portaal uit de jaren '60. Omdat deze sterk verouderd zijn, is Portaal voornemens om deze te slopen. Er worden duurzame huurwoningen op deze locatie teruggebouwd, waarbij tevens de kwaliteit van de woonomgeving een impuls zal krijgen.



Afbeelding 1: Het projectgebied Corantijnstraat

1.1 Initiatief

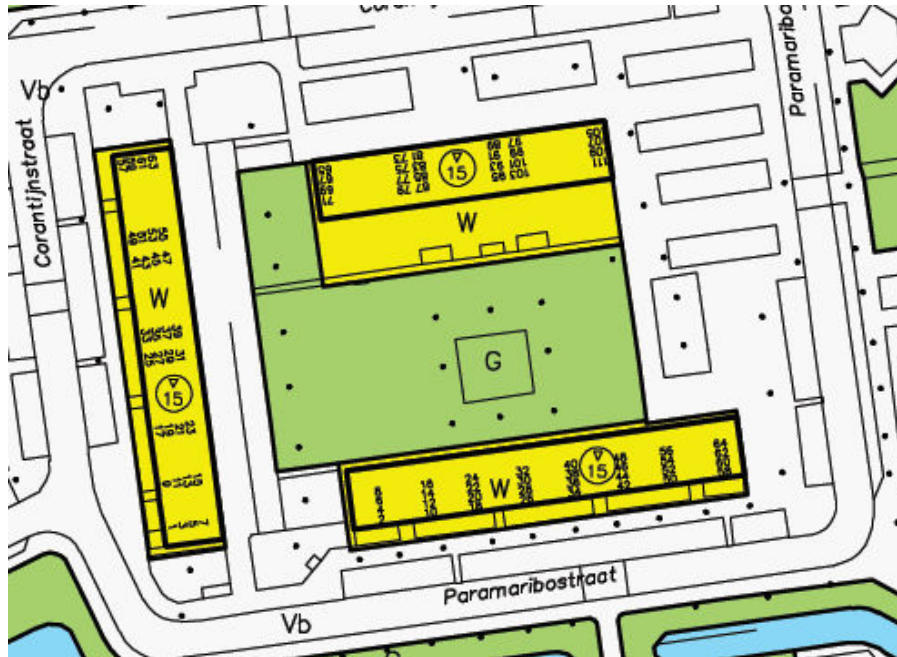
De huidige bebouwing op deze locatie bestaat uit drie verouderde portiekflats van vijf woonlagen. De huidige woningen, gebouwd in de jaren '60, hebben constructieve gebreken en zijn sterk verouderd van binnen. Ze voldoen niet meer aan de huidige eisen. Bewoners hebben last van kou, tocht en vocht en de woningen zijn gehorig door de slechte isolatie. In de portiekflats ontbreken liften en de woningen zijn daarom slecht bereikbaar voor bewoners die slecht ter been zijn. De uitstraling van de portiekflats is sober.

De bebouwing is gelegen rondom een groen openbaar speelgebied en aan de randen van de portiekflats, langs de Corantijnstraat en de Paramaribostraat, bevindt zich veel verharding met parkeerplaatsen.

De locatie wordt herontwikkeld ten behoeve van duurzame huurwoningen die comfortabel, energiezuinig en toegankelijk zijn. De ambitie is om substantieel meer woningen terug te bouwen dan het huidige aantal om zo het tekort aan sociale huurwoningen in Leiden terug te dringen.

1.2 Globale omschrijving afwijking van het bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord hebben de gronden van de planlocatie aan de Corantijnstraat de bestemmingen, Wonen, Groen en Verblifsgebied. Zie uitsnede hieronder van de plankaart.



Afbeelding 2: Bestemmingsplan Corantijnstraat

In de plannen voor herontwikkeling van het gebied worden nieuwe bouwblokken op een andere wijze gesitueerd en zal de omgeving opnieuw worden ingericht. De nieuwbouw past niet meer in de bestaande bouwvlakken en er zal met het nieuwe ontwerp strijdigheid ontstaan bij de genoemde bestemmingen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om de functies van het perceel te wijzigen. Dit kan met een nieuw (postzegel)bestemmingsplan/omgevingsplan.

1.3 Specifieke achtergrond m.b.t. dit project

In 2019 heeft Stichting Portaal een draagvlak onderzoek gedaan om vast te kunnen stellen of bewoners in willen stemmen met de sloop van hun huidige woningen en het sociaalplan dat daarbij hoort. Hiervoor hebben zij huis-aan-huis bezoeken en plenaire bijeenkomsten georganiseerd. Meer dan de vereiste 70% van de bewoners heeft ingestemd met de plannen. Het college van burgemeesters en wethouders heeft hiervoor op 18 februari 2020 een kennisnemingsbesluit afgegeven. Op dit moment is een zeer groot deel van de vaste bewoners al verhuisd. Deze mensen hebben de mogelijkheid om terug te keren op deze locatie.

1.4 Eigendomssituatie locatie initiatief

De drie bouwblokken en aangrenzende tuinen zijn in eigendom van woningcorporatie Portaal. De omliggende buitenruimte is eigendom van de gemeente Leiden.

Omdat bij deze ontwikkeling gestreefd wordt naar een hogere dichtheid van woningen op basis van een stedenbouwkundig plan, is de gemeente voornemens om de eigendomssituatie te wijzigen en grond aan de woningbouwcorporatie te verkopen.

1.5 Intentieovereenkomst

Op 12 maart 2020 is de intentieovereenkomst gesloten tussen Gemeente Leiden en Stichting Portaal. In de intentieovereenkomst is vastgelegd onder welke voorwaarden de gemeente in deze fase van het project meewerkt aan de herontwikkeling van de Corantijnstraat. Ook is vastgelegd dat Portaal een voorschot betaalt op de nog overeen te komen totale Exploitatiebijdrage, die benodigd is om gemeentelijke (plan)kosten te dekken. In de komende periode worden afspraken gemaakt over stedenbouw, programma, parkeren en bijvoorbeeld inrichting van de buitenruimte.

Na vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin definitieve afspraken worden gemaakt over de verschillende kosten zodat het kostenverhaal verzekerd is. De financiële uitvoerbaarheid van het op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan is daarmee aangetoond.

2. Bestaande regionale en/of gemeentelijke kaders

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.

Wonen

2.1.1 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 dag-horeca. Stedelijke woonmilieus zijn daarnaast gelegen op fietsafstand van grootstedelijke voorzieningen als theaters, concertzalen, avondhoreca en een kernwinkelgebied.

2.1.2 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) stedelijke omgeving, maar altijd passend bij Leiden.

2.1.3 Nota Wonen 2020

In de nieuwe 'Woonvisie 2020-2030; Goed wonen in Leiden' maakt de gemeente Leiden een analyse van de huidige Leidse woningmarkt, formuleert zij haar visie op de toekomst van wonen in Leiden en vertaalt deze naar een ambitie en vijf doelstellingen die zij tot 2030 wil nastreven. De concrete uitwerking van de visie is opgenomen in de 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023'. De agenda geeft aan met welke maatregelen, spelregels en keuzes de gemeente de doelstellingen uit de

woonvisie wil realiseren. Ook benoemt de Uitvoeringsagenda wat de gemeente verwacht van de partners op de woningmarkt.

2.2 Visie op wijk

Als uitwerking van de Omgevingsvisie Leiden wordt er op gebiedsniveau een Ontwikkelperspectief Leiden-Noord gemaakt. Het gaat om een kaderstellende visie voor samenhangende gebiedsontwikkelingen. Het opstellen van dit perspectief en de planontwikkeling voor deze locatie loopt parallel. Om ervoor te zorgen dat de planontwikkeling van de Corantijnstraat op de gewenste wijze bijdraagt aan de ontwikkeling van Leiden-Noord, vindt afstemming plaats tussen deze twee projecten.

3. De 1^e participatieronde

Bij de start van het proces van dit initiatief heeft het college samen met de initiatiefnemer het initiatief afgestemd met omwonenden en andere belanghebbenden.

Op 10 maart 2020 (twee dagen voor de corona lockdown) vond dit plaats en er waren ongeveer 50 mensen aanwezig. Het doel van de bijeenkomst was om bewoners en omwonenden te raadplegen over wat voor hen van belang is bij deze ontwikkeling.

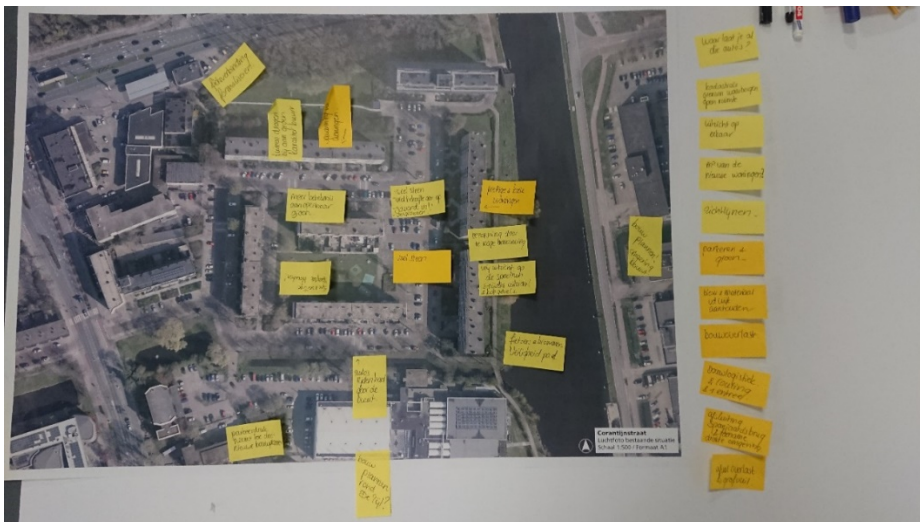
Omdat de gemeente berichten ontving van omwonenden dat ze niet durfden te komen vanwege het corona-virus, is er op 24 maart een brief nagezonden waarin mensen de mogelijkheid werd geboden om ook via de digitale weg aandachtspunten kenbaar te maken.

Alle opmerkingen en aandachtspunten zijn gebundeld en geplaatst op de gemeente website onder 'bouwen aan de stad'.

Tijdens de bewonersavond en per e-mail zijn reacties ontvangen op de volgende thema's;

- toekomstige bebouwing
- groen en spelen
- parkeren en verkeer

Per thema staan hierna de opgehaalde, samengevoegde punten aangegeven.



Resultaat bewonersavond 10 maart 2020

Toekomstige bebouwing

Aandachtspunten	Hoe verwerkt in NvU
Zelfde bouwhoogte behouden	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt f
Aandacht voor de bezonning van te bouwen woningen, ruimte eromheen en omliggende woonblokken.	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt e
Tweezijdig uitzicht en kopgevels	Dit vormt geen uitgangspunt in deze nota, maar is wel een aandachtspunt bij Portaal.
Kadastrale grenzen waarborgen met open ruimte	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt i en m
Zichtlijnen, voorkom inkijk	Dit vormt geen uitgangspunt in deze nota
Kleur en materiaal van de wijk aanhouden	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt j en k
Bouwoverlast minimaliseren	Dit vormt geen uitgangspunt in deze nota, maar is wel een aandachtspunt bij de voorbereiding van de uitvoering. Bijvoorbeeld via het Bouwveiligheidsplan dat onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning.
Afval overlast verminderen	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt s
Voorkom weerkaatsing van geluid in het nieuwe plan	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt i en m

Groen en spelen

Aandachtspunten	Hoe verwerkt in NvU
Goede en veilige speelplek	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt n en o
Zicht op speelplek vanuit woningen	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt n
Voorkomen van creëren hangplekken	Dit is geen onderdeel van deze nota maar hangt samen met de inrichting van de openbare ruimte, dat komt in de 2 ^e participatie aan bod.
Picknick mogelijkheid behouden	Dit is geen onderdeel van deze nota maar hangt samen met de inrichting van de openbare ruimte, dat komt in de 2 ^e participatie aan bod.
Meer maar wel betekenisvol groen	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt p en s
Wens tot adopteren openbaar groen voor moestuin	zie paragraaf 4.1 stedenbouwkundige inpassing, punt p en s

Parken en verkeer

Aandachtspunten	Hoe verwerkt in NvU
Voldoende parkeerplekken voor zowel bewoners als bezoekers in buitenruimte, parkeergarages en eventueel flexibele voorzieningen.	zie paragraaf 4.5 Parkeren en verkeer
Bij herinrichting rekening houden met (toekomstige) laadpalen.	zie paragraaf 4.5 Parkeren en verkeer
Zorg voor veilige verkeerssituatie	zie paragraaf 4.5 Parkeren en verkeer
Aandacht voor afsluiting spanjaardsbrug en zorg over toename drukte in de omgeving	Dit is geen onderdeel van deze nota of dit project maar de consequenties van deze gewenste sluiting worden onderzocht bij het genoemde project.
Fietsverbindingen formaliseren	Dit is geen onderdeel van deze nota of dit project maar indien hier mogelijkheden toe zijn wordt werk met werk gemaakt.

De bewoners en omwonenden zijn na het vaststellen van deze nota door het college van B&W geïnformeerd op welke wijze hun aandachtspunten zijn verwerkt.

4. De ruimtelijk relevante randvoorwaarden

4.1 Stedenbouwkundige inpassing



Afbeelding 3: Bestaande situatie Corantijnstraat en omgeving

Bestaande situatie

De Corantijnstraat is onderdeel van een kleine Wederopbouwbuurt met een goede stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Samen met de omliggende blokken vormen de Portaalblokken een ensemble. Deze wordt gekenmerkt door langgerekte woongebouwen, die los in het groen staan. De drie blokken van Portaal zijn echter van dusdanig slechte kwaliteit dat deze gesloopt dienen te worden.

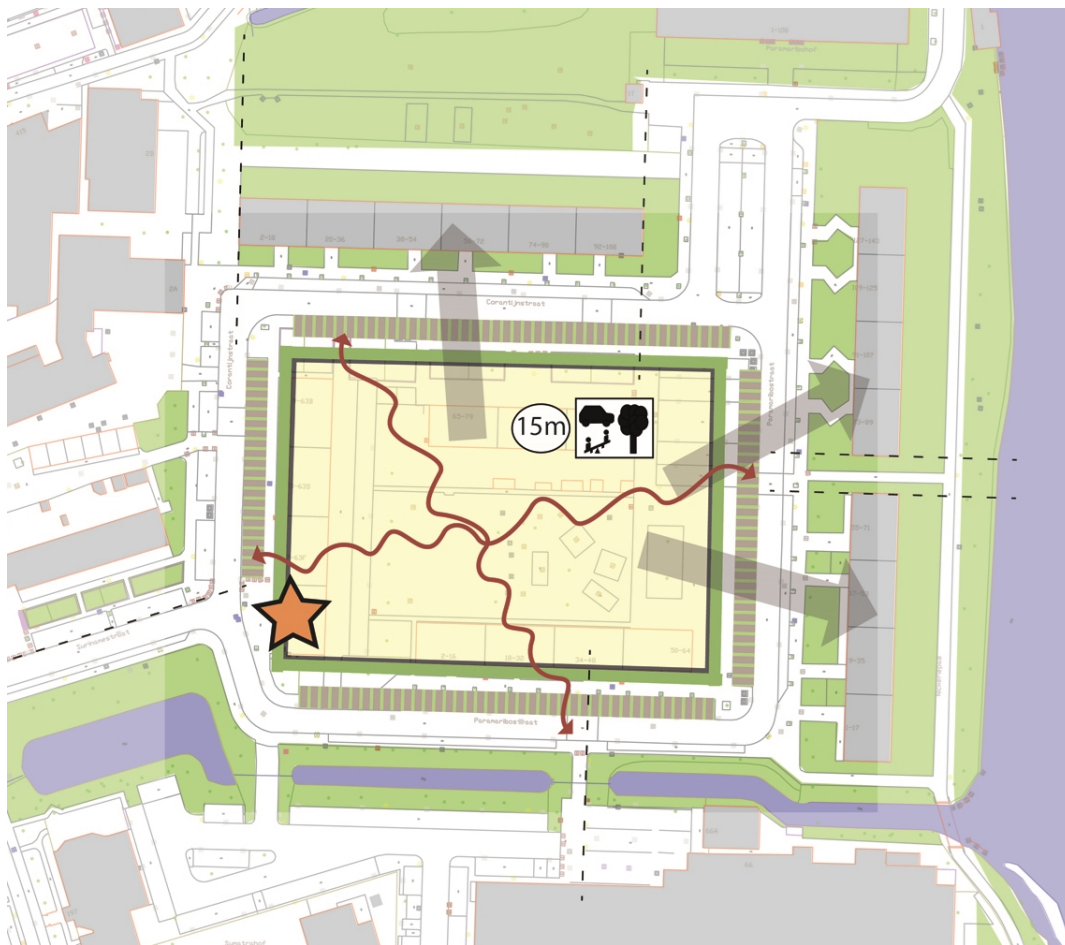
De te slopen blokken staan rond een openbaar toegankelijk groen veld, waarop een speeltuin gevestigd is. De andere blokken staan aan groene zones die de Willem de Zwijgerlaan en de Zijl begeleiden. Door middel van doorsteekjes zijn het water van de Zijl, het zwembad De Zijl en de Willem de Zwijgerlaan te bereiken. Deze open verkaveling en de doorsteekjes bieden open zichtlijnen door de buurt en een gevoel van ruimtelijkheid onder de bewoners. Deze open verkaveling zorgt er ook voor dat alle blokken goed in de zon liggen, waarbij de noord-zuid georiënteerde blokken echter last hebben van een overmaat aan warmte.

De buurt wordt ontsloten door een weg, die in een lus langs alle blokken loopt. Langs deze weg liggen alle parkeerplaatsen en aan de Paramaribostraat een groter parkeerveld. Door deze structuur is het parkeren geconcentreerd en is er op bepaalde plekken sprake van een grote hoeveelheid verharding. Dit draagt bij aan de hittestress die in het gebied wordt ervaren. Daarnaast zijn de groene ruimtes en de verharding zo sterk van elkaar gescheiden, dat het groene gebied groen is en de straten een overmaat aan verharding en auto's kennen. Op basis van verkeerstellingen uit 2019 blijkt dat de parkeerdruk in deze buurt hoger dan 80% is op de

maatgevende momenten. Omdat de parkeerdrukmeting van 2020 dermate afwijkende data toonde, naar alle waarschijnlijkheid door de coronamaatregelen, wordt een beroep gedaan op de parkdrukmeting van 2019 als meest maatgevend.

De buurt wordt ontsloten via de Sumatrastraat, aan de oostzijde van het gebied. Deze ontsluiting valt samen met een wijkgroen- en waterstructuur, die van de Prinsessenbuurt naar de Zijl loopt. Dit is tevens een zichtlijn op groter wijkniveau, die eindigt op de zuidwesthoek van de Corantijnstraat. Door de ligging aan deze groen- en waterstructuur, de grote hoeveelheid groen, de open verkaveling en de ligging nabij de Zijl, heeft de Corantijnstraat een ruim en groen karakter.

Nieuwe situatie



- Bouwvlak; rooilijnen nader bepalen
- 15m Aansluiten bij hoogte uit omgeving
- Accent
- Doorsteekjes
- Openen naar buurt
- Parkeren op eigen terrein
- Speeltuin terug brengen
- Openbaar groen maken
- Groene randen
- Parkeren met bomen
- Lijnen uit omgeving

Afbeelding 4: Ruimtelijke randvoorwaardenkaart Corantijnstraat

De bestaande kwaliteiten van dit gebied vormen de uitgangspunten voor transformatie van de Corantijnstraat. Het open en groene karakter, de grote hoeveelheid openbaar groen, de doorsteekjes en de open verkaveling zijn de basis voor een nieuw plan. Hierbij wordt gezocht naar een interactie tussen de openbare ruimte en de meer private ruimtes. Door middel van openingen in de

bouwblokken naar de openbaar toegankelijke binnentuinen kan de nieuwe bebouwing hier ruimte voor bieden. De speelvoorzieningen in het gebied komen terug en er wordt gekeken hoe deze ook voor de omgeving een toegevoegde waarde kunnen hebben. In de bouwhoogte wordt aangesloten op de omliggende bebouwing en markante punten kunnen subtiel worden geaccentueerd. Met een nieuw type verkaveling kan er een balans gevonden worden tussen de groene en verharde ruimtes en kunnen de straten begeleidt worden door aantrekkelijke randen. Hierdoor krijgen de straten een woonkarakter en kan de parkeervraag op een natuurlijke wijze gecombineerd worden met het bestaande parkeren en een aantrekkelijk groen straatprofiel. Zo kan een nieuw woongebied gerealiseerd worden die ook toegevoegde waarde heeft voor de buurt.

Bij een verdichtingsopgave als deze, is het een flinke uitdaging om te komen tot voldoende draagvlak bij zowel de omgeving en de gemeente. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn een vertaling van de aandachtspunten die de omgeving bij de 1e participatieronde kenbaar heeft gemaakt en van de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Deze uitgangspunten vormen een kader voor de beoogde ontwikkeling en geven tegelijkertijd voldoende ontwerpruimte om tot een haalbaar plan te komen.

Puntsgewijs gelden voor de nieuwe bebouwing de volgende uitgangspunten:

- a) Met de nieuwe bebouwing worden randen gemaakt naar de bestaande omgeving, om de straten en open ruimtes te begeleiden;
- b) Binnen het gegeven bouwvlak dienen de rooilijnen nader bepaald te worden. Deze kunnen, in reactie op de omgeving, afwijken van de grenzen van het bouwvlak;
- c) Invulling van het blok volgt de omgeving en is orthogonaal. Ter plaatse van het accent kan dit afwijken om het accent te maken;
- d) Rondom worden voorkanten en entrees gemaakt, zowel aan de straat als de binnenterreinen.
- e) Balans tussen bezonning en schaduwwerking, waarbij voldaan moet worden aan de Haagse norm en aanvullend gekeken moet worden naar woonkwaliteit en toekomstbestendigheid.
- f) Plinten met leefruimtes en zo transparant mogelijk; contact maken met de openbare ruimte.
- g) In bouwhoogte aansluiten bij de overheersende bestaande hoogte uit de omgeving, met een maximum van 6 lagen;
- h) Horizontaliteit in blokken terugbrengen, in plaats van verticaliteit.
- i) Een subtiel accent maken richting de zichtlijn van de Sumatrasstraat (bijv. in vormgeving, volume, beperkte hoogte, transparantie).
- j) Doorsteken door de blokken maken en aansluiten op routes in de omgeving.
- k) Bebouwing conform Welstandsnota en aansluiten bij het karakter van de Paramaribostraat/Corantijnstraat in kleurgebruik, eenvoudige vormgeving en transparantie.
- l) Duurzame bebouwing conform prestatieafspraken tussen corporatie en gemeente, met kwalitatieve uitstraling, vormgeving en toekomstbestendigheid.
- m) Terugbrengen sociale huurwoningen, conform afspraken met de gemeente. Variatie in doelgroepen en woningtypen, in afstemming met de omgeving.
- n) Installaties, techniek en logistiek worden binnen het bouwvlak opgelost en aan alle zijden aantrekkelijk meegenomen in de architectuur.
- o) Het daklandschap wordt mee ontworpen als 5e gevel.
- p) Natuurinclusief bouwen, rekening houdend met ecologische zone aan de zuidzijde langs het water.

Voor de buitenruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- q) Openbaar groen en verblijfsplekken terug brengen. Collectiviteit zowel in bebouwing als in de buitenruimte, de buitenruimte wordt gebruikt door de bewoners en omwonenden. Hierin ligt een grote kans voor de buurt. De speelvoorzieningen en het openbaar toegankelijk groen krijgen hierin een plek.
- r) Speelgelegenheid terug brengen conform het speelbeleid en met openbaar karakter en goede toegankelijkheid.
- s) Kwalitatieve overgangen tussen de openbare ruimte, openbare binnentuinen, privé tuinen en de privé woningen. De verschillende gebieden zijn duidelijk herkenbaar, maar vormen een logisch geheel.
- t) Hiërarchie in de straten maken, waarbij straten binnen het gegeven bouwvlak autoluw zijn.
- u) Ontwerpen van een duurzame, klimaatadaptieve verblijfs- en kindvriendelijke inrichting van de openbare ruimte, die voor iedereen goed toegankelijk is;

- v) Inpandig opslaan en inzamelen van afval.. Bij afwijking hiervan dient er goedkeuring te zijn van de beheerder inzameling en zal er een bijdrage worden gevraagd voor de investering van de ondergrondse containers

4.2 Programmatische invulling

Op de locatie staan drie woonblokken waarin zich 88 woningen bevinden. Omdat de gemeente voor een aanzienlijke woningbouwopgave staat, wordt een flinke vergroting van het aantal woningen nagestreefd, binnen de bandbreedte van 160-170 woningen.

Portaal heeft afspraken met huurders over de mogelijkheid om terug te keren. Daarnaast geldt, omdat het corporatiewoningen betreft, dat de woningen toegewezen worden aan woningzoekenden uit het regionale woonruimteverdeelsysteem. Het is wenselijk om de woningen zo te bouwen dat er een menging van doelgroepen kan ontstaan en dat zowel ouderen als bijzondere doelgroepen in aanmerking kunnen komen voor de woningen.

In de buurt De Kooi zijn 63% van de huurwoningen in het bezit van een corporatie. Dit project ligt in een 'blauw' gebied. Daardoor is voor dit project geen maatwerk nodig voor wat betreft het wel of niet toestaan van de bouw van sociale huur. Echter, door de omliggende koopwoningen, is het advies in basis 100% sociale huur. De te ontwikkelen woningen bestaan uit 2-,3- en 4-kamer appartementen van tussen de 54 m2 en 85 m2 groot.

We ambiëren hier een woonprogramma dat geschikt is voor veel verschillende typen huishoudens. Dit, om variatie in de wijk te behouden maar ook om meerdere doelgroepen aan te blijven trekken. De voornaamste doelgroep blijft voor nu en in de toekomst een- en tweepersoonshuishoudens. Iedere woning krijgt een eigen buitenruimte en als aanvulling daarop wordt gestreefd naar een collectieve, openbaar toegankelijke buitenruimte.

4.3 Duurzaamheid

De nadruk voor duurzaamheid binnen deze ontwikkeling ligt met name op het thema energie, en in tweede instantie op klimaatadaptatie en biodivers vergroenen. Het derde en laatste thema is circulaire economie/ circulair bouwen. Over deze onderwerpen zijn in de 'Prestatieafspraken Leiden 2020-2025 met de woningbouwcorporaties afspraken gemaakt.

Energie

Het thema energie heeft een hoge prioriteit in deze wijk; de Kooi is in de Leidse Warmtevisie benoemd als één van de prioriteitswijken. Daarnaast zijn vanaf 2021 de zogenaamde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) verplicht. De ambitie is om in te zetten op energieneutraliteit, waar mogelijk. In de wijk is reeds een warmtenet aanwezig, waardoor een aankoppeling wellicht tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast is het een optie om de woningen van energie te voorzien door middel van een all-electric oplossing, of door het inzetten van een WKO.

Concreet betekent dat dit project:

- bijdraagt om jaarlijks 1500 woningen van het gas af te halen;
- Bijdraagt aan de doelstelling om het energieverbruik omlaag te brengen;
- Er naar streeft een bijdrage te leveren aan de ambitie om gemiddeld 1 zonnepaneel per dak te realiseren.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert, waardoor we vaker te maken krijgen met extremen in het weer, heftige regenbuien, periode van droogte en langdurige hitte. Om de stad leefbaar te houden willen we een klimaatbestendige leefomgeving. Om precies te weten welke problemen Leiden kan verwachten door de klimaatverandering is er medio 2019 een klimaatstresstest afgerond.

In het projectgebied valt wateroverlast te verwachten in het geval van extreme buien. Het aanleggen van riolering, die gedimensioneerd is op het afvoeren van meer water, is niet afdoende. De gemeente wil dit probleem zover mogelijk terugdringen door middel van diverse maatregelen op en aan de gebouwen en in de openbare ruimte. Regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden en geborgen en pas als dat niet meer mogelijk is, worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Naast wateroverlast moet ook hittestress zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door te zorgen voor schaduw, door te ventileren en via verkoeling op momenten van hittestress. De initiatiefnemers wordt gevraagd om te kijken welke maatregelen zij bij de bouw kunnen nemen. In de openbare ruimte zal de gemeente, in overleg met de initiatiefnemers die bijdragen aan de openbare ruimte rondom hun eigendom, hiertoe maatregelen treffen. Maatregelen en oplossingen in de vorm van het toevoegen van diverse verschijningsvormen van groen kunnen hierbij helpen, zowel in de openbare ruimte als op en aan het vastgoed. Tegelijkertijd kan dit soort maatregelen bijdragen aan het terugdringen van het fenomeen hittestress, het voorkomen van en anticiperen op droogte, het versterken van de stedelijke (hoofd)groenstructuur en de verrijking van de biodiversiteit.

Concreet betekent dat dit project:

- De vereiste hemelwaterberging op een kavel van minimaal 60 mm per uur borgt;
- De verplichting tot verwerking van hemelwater op eigen terrein kan waarborgen;
- streeft naar klimaat-adaptieve maatregelen op en/of aan het vastgoed op basis van het convenant Klimaatadaptief Bouwen.

Biodivers vergroenen

Voor biodiversiteit is de ambitie om het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en te versterken. In opdracht van Portaal is een quick scan uitgevoerd en naar aanleiding daarvan een vervolgonderzoek. Hieruit is naar voren gekomen dat zich vleermuizen bevinden in het plangebied. Een ontheffingsaanvraag moet hiervoor worden opgestart.

Huidige inheemse beplanting met een goede toekomstverwachting wordt zo goed mogelijk ingepast in nieuwe plannen. Nieuwe beplanting is gevarieerd, inheems en lokaal groen en sluit bij voorkeur aan op wat diersoorten nodig hebben om te overleven. Groen op maaiveld kan bijdragen aan grondgebonden soorten en de groenbeleving. Door het groen te verbinden kunnen diersoorten zich ook door de stad verplaatsen. Naast de openbare ruimte kan ook de bebouwing bijdragen aan biodiversiteit door natuur-inclusief te bouwen. Hierbij kan zowel worden gedacht aan groene daken en gevels als ook het bieden van een nest of verblijfplaats. De gemeente Leiden heeft het convenant 'Klimaatadaptief Bouwen' ondertekend, waarin een minimum programma van eisen is opgenomen en waar verdere inspiratie opgedaan kan worden.

Concreet betekent dat dit project:

- zorg draagt voor een zoveel mogelijk groene inrichting van de openbare ruimte in, tussen en rondom de bouwblokken;
- er naar streeft om de mogelijkheid te verkennen van het meenemen van natuurinclusief bouwen bij de aanbesteding voor nieuwbouw.

Circulaire economie

Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk op een circulaire wijze te werk te gaan bij de sloop en bouw van deze woningen. De initiatiefnemer onderzoekt altijd waar de kansen op dit vlak liggen en benutten deze waar mogelijk. Dit heeft betrekking op procesinrichtingen, inzet van circulariteitstools, hergebruik van materialen etc. Maar ook circulariteit in de gebruiksfase van gebouwen, bijvoorbeeld de aanpak van afvalverwerking.

- I.v.m. nachtdieren, kijk kritisch naar de toepassing van verlichting en de verlichtingssterkte en voorkom uitstraling van gebouwen.
- Aanwezige bomen op het perceel worden behouden, als dit niet mogelijk is dan moet er een kapvergunning aangevraagd worden en gecompenseerd worden. Zie de bomenverordening van de gemeente Leiden.

4.4 Water

Er moet voldaan worden aan de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hier staat o.a. in dat als er meer dan 500m² bebouwd wordt en het regenwater snel wordt afgevoerd er 15% in water gecompenseerd dient te worden

4.5 Verkeer en parkeren

Voor het onderwerp mobiliteit zijn meerdere beleidsdocumenten vastgesteld waar deze ontwikkeling aan moet voldoen. Hieronder volgen de belangrijkste punten voor dit project.

Ontsluiting verkeer

- Een onderbouwing van de eventuele toename van verkeersintensiteit als gevolg van deze ontwikkeling.
- Aantonen dat het verkeer (alle modaliteiten) veilig en acceptabel kan worden ontsloten op de bestaande of geplande infrastructuur en afgewikkeld kan worden op en binnen het gemeentelijk netwerk. Dit alles conform vigerend gemeentelijk verkeersbeleid.

Autoparkeren

- Een onderbouwing van het oplossen van de parkeereis conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020.
- Een onderbouwing van de parkeeroplossing op eigen terrein conform de van toepassing zijnde NEN normering en in de openbare ruimte conform het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden
- Het in beginsel compenseren van (in aantallen) bestaande gemeentelijke openbare parkeerplaatsen mochten deze komen te vervallen, tenzij de parkeerdruk (zie Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020) het mogelijk maakt om het aantal openbare parkeerplaatsen rond het bouwplan te verkleinen, dan wel andere kaderstellende documenten, bijvoorbeeld in relatie tot vergroenen van openbare parkeerplaatsen
- Een veilige en acceptabel ontsluiting van de parkeeroplossing op de bestaande of geplande gemeentelijke infrastructuur.
- Bij toevoeging (of herinrichting) van parkeerplaatsen, minimaal 2% parkeerplaatsen t.b.v. Minder Validen, of zoveel meer als noodzakelijk voor de doelgroep. Daarbij in acht nemen de richtlijnen voor de maximale loopafstanden tot deze MiVa plekken. Indien geen parkeerplaatsen worden toegevoegd, dan wordt er van de bestaande gemeentelijke openbare parkeerplaatsen in minimaal 2% MiVa plekken voorzien op maximale loopafstanden voor MiVa
- Rekening houden met (toekomstige) voorzieningen voor elektrisch laden en deelauto's conform de nota "Beleidsregels Elektrisch Laden 2020".

Fietsparkeren

- Een onderbouwing van het oplossen van de fietsparkeereis conform het bouwbesluit en/of de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020, zowel voor het bewonersdeel, het bezoekersdeel als de kwaliteitseisen.
- Voor bewoners inpandig of op eigen terrein en voor bezoekers bij voorkeur ook op eigen terrein, of in overleg met de gemeente Leiden in de openbare ruimte, op een eenvoudig te bereiken locatie nabij de entree van de woningen.
- Aandacht voor de FietsParKeur kwaliteitseisen en de overige kwaliteitseisen zoals vermeld in de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020.
- Aandacht voor het stallen van fietsen met bijzondere maten, zoals scooters, bakfietsen en scootmobielen.
- Fietsparkeervoorzieningen logisch ontsluiten op bestaande en geplande fietsinfrastructuur.

Laden en lossen

- Veilige en acceptabele plek(ken) voor laden en lossen door pakketdiensten, verhuiswagens, toeleveranciers e.d. bij voorkeur op eigen terrein en nabij de entree van de woningen. Indien dit niet mogelijk (of wenselijk) is op eigen terrein, dan in overleg met de gemeente Leiden op veilige en acceptabele plaatsen in de openbare ruimte.
- Idem voor het inzamelen van afval: zowel de locaties van de containers als de ledigingslocaties

Aanpassingen in de openbare ruimte

- Alle noodzakelijke aanpassingen in de openbare ruimte inrichten conform Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden en deze moeten integraal ontworpen en onderbouwd worden en aan de TACOR ter advisering voorgelegd worden.
- Eventuele aanvraag voor vergunningen voor noodzakelijke in- en uitritten.
- Houd rekening met beleid dat 'in de maak' is, zoals voetgangersbeleid en de gevolgen hiervan voor de inrichting van de openbare ruimte.

Deelauto's en elektrisch laden

- rekening houden met het direct of op termijn plaatsen van deelauto's en laadpalen voor elektrisch laden op slimme en handige locaties (zie betreffende beleidsdocument). Zeker bij een herinrichting van de openbare ruimte reden om nu al rekening mee te houden.
- rekening houden met elektrisch laden voor fietsen indien stalling van fietsen is voorzien in (in pandige) gemeenschappelijke ruimtes.

4.6 Overige sectorale ruimtelijke relevante randvoorwaarden, erfgoed, milieu, archeologie

Door de Omgevingsdienst West Holland is een quick-scan uitgevoerd voor de relevante milieuaspecten op de planlocatie. Uit onderstaande tabel blijkt dat de aspecten bedrijven en milieuzonering en geluid nog nader beschouwd moeten worden. Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig gevolgd door een door de Omgevingsdienst te nemen besluit over deze beoordeling. Voor de aspecten bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid worden geen belemmeringen verwacht.

Resultaten quickscan

Milieuaspect	Aandachtspunten	Geen belemmeringen	Aandachtspunt/onderzoek nodig?
Besluit m.e.r.	Activiteit volgens Besluit m.e.r.: ja		Vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig gevolgd door een Besluit m.e.r.
Bedrijven en milieuzonering	Wm plicht: nee Type gebied: rustige woonwijk		Onderzoek nodig om te bepalen of Sportcomplex De Zijl wordt belemmerd in bedrijfsvoering.
Bodem	Info aanwezig: ja Ernstige verontreiniging: nee	x	NEN5740 onderzoek nodig ten tijde van Omgevingsvergunning bouwen.
Geluid	Geluidgevoelige bestemming: ja		Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.
Luchtkwaliteit	NIBM: ja	x	Plan > 50 woningen daardoor advies om plan voor te leggen aan de GGD voor gezondheidskundig advies
Externe Veiligheid	BEVI bedrijf in plan: nee Risicobron in omgeving: ja Transportroute weg: ja	x	Wel advies om bij Omgevingsvergunning bouwen bij het ventilatiesysteem rekening te houden met een incident met toxische stoffen op de A4 of bij Zwembad De Zijl.
Ecologie	- Soortenbescherming: ja - Gebiedsbescherming: ja		- doet gemeente zelf - Onderzoek naar effect op o.a. Natura 2000 gebieden middels AERIUS berekening t.b.v. stikstofdepositie

5 Proces

5.5 2^e participatieronde

De verdere uitwerking van dit initiatief binnen de kaders van deze Nota van Uitgangspunten stemt de initiatiefnemer af met omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente in een 2e participatieronde. Bij de formele aanvraag om juridisch planologische medewerking aan dit initiatief, geeft de initiatiefnemer aan hoe hij omgegaan is met het participatieproces. Om dit nader vorm te

geven zal de initiatiefnemer een – ambtelijk afgestemd – communicatie- en participatieplan opstellen.

5.6 Planologische procedure en rol gemeenteraad

Vanwege de strijdigheden van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan Leiden Noord is het nodig om het planologische regime aan te passen. Gelet op de strijdigheden is er gekozen om dit te doen middels het vaststellen van een (postzegel) bestemmingsplan/omgevingsplan. Na vaststelling van dit (postzegel) bestemmingsplan/omgevingsplan door de gemeenteraad, zal door de ontwikkelaar een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

5.7 Planning en fasering

De te voeren procedure om het bestemmingsplan/omgevingsplan te wijzigen neemt ongeveer een jaar proceduretijd in beslag. Naar verwachting kan het ontwerpplan september 2022 ter inzage worden gelegd. Sloop en start bouw kan plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan/omgevingsplan, de verlening van de (bouw)omgevingsvergunning en als alle bewoners verhuisd zijn.