

Nota van Uitgangspunten Turkoois



Afbeelding: locatie aan de Turkooislaan

1. Aanleiding voor Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad heeft deze Nota van Uitgangspunten vastgesteld 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 onderhavige 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 heeft de raad ook aangegeven 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.

1.1. **Omschrijving initiatief**

De Raad Vastgoed is eigenaar van de grond en opstallen van de locatie Turkooislaan 131 in de Hoge Mors, omsloten door de Turkooislaan, Smaragdlaan en Agaatlaan. De locatie is recentelijk gebruikt als kerkgebouw en kinderdagverblijf.

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.

De Raad Vastgoed ziet mogelijkheden om de locatie te transformeren naar woningen en is daarbij bereid dit voor een bovengemiddeld deel in het sociale segment te realiseren. Het bestemmingsplan Morskwartier geeft voor deze locatie een maatschappelijke bestemming aan. Omzetting naar een woonbestemming draagt bij aan de realisatie van de gemeentelijke verstedelijkingsdoelstellingen. De Raad Vastgoed heeft zodoende de gemeente verzocht om tot herontwikkeling (sloop/ nieuwbouw) over te mogen gaan. Het betreft hiermee een privaat ontwikkelinitiatief.

De afgelopen periode zijn met De Raad Vastgoed, de door De Raad Vastgoed op dit moment als afnemer beoogde woningcorporatie, de buurt en de gemeente de ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor de ontwikkeling verkend. Het resultaat is vevat in dit document.

1.2. Intentieovereenkomst

Op 30 januari 2018 heeft het college besloten met De Raad Vastgoed een intentieovereenkomst aan te gaan om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de locatieontwikkeling. De gemeente en de ontwikkelaar legden in de intentieovereenkomst de randvoorwaarden, uitgangspunten en de wijze van samenwerken vast. Eén van de belangrijkste uitgangspunten is dat het bouwprogramma voor 100% bestaat uit sociale huurwoningen, of tenminste 85% bij voldoende motivatie.

2. Bestaande gemeentelijke 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 studentenwoningen nodig. Sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen hebben prioriteit. Om de gevolgen van klimaatverandering aan te kunnen, is veel meer groen nodig in tuinen, op gebouwen en in de openbare ruimte. In nieuwbouwprojecten moeten daarom meerdere doelstellingen gecombineerd worden; behalve wonen ook duurzame mobiliteit, energietransitie, vergroening en waterberging. Dit wordt samengevat in het begrip duurzame verstedelijking.

Nota Wonen 2020: 'Leiden kijkt vooruit en pakt door'

Het initiatief past binnen de, op 14 februari 2013 door de gemeenteraad vastgestelde, 'Nota Wonen 2020: Leiden kijkt vooruit en pakt door'. Uitdagingen liggen onder andere in het grote tekort aan woningen en het bieden van ruimte aan verschillende doelgroepen waaronder ouderen en huishoudens met lagere inkomens. Het programma dient aan te sluiten op de Nota Wonen. Dit betekent 1) een betere balans tussen vraag en aanbod gebaseerd op

kwaliteit en betaalbaarheid; 2) verbeteren van kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving en 3) zorgen voor voldoende woningen in het sociale segment.

Regionale Omgevingsvisie 2040 en verstedelijkingsopgave

In de Omgevingsvisie 2040 wordt integraal en over de gemeentegrenzen heen een koers uitgezet naar een duurzame, leefbare en bereikbare regio, in samenhang met de kracht en kwaliteiten van de regio in de kernen en het landschap.

De gemeente Leiden staat voor een enorme verstedelijkingsopgave. Uit de WBR 2016 (Woningbehoefteraming 2016) blijkt dat de regio waar Leiden in valt, te kampen krijgt met een totale vraag naar circa 30.000 woningen. De verwachting is dat in de gemeente Leiden nog voor ca. 1/3 van die vraag een ruimtelijke oplossing gezocht moet worden.

In de regionale Omgevingsvisie Hart van Holland is de kernboodschap dat het in het Leids metropolitane gebied het goed leven en werken is. Het is de ambitie om dit in de nabije en verdere toekomst waar mogelijk te versterken. Een van de opgaven daarbij is het woningaanbod kwalitatief en kwantitatief te laten meegroeien met de vraag. Voldoende nieuwe (starters) woningen ontwikkelen om een deel van de jongeren die hier studeren na hun studie aan de regio te binden, met respect voor landschappelijke kwaliteiten en behoud van een leefbare stad.

Hoogbouwvisie

De hoogbouwvisie schrijft voor het gebied voor: afwisseling van laagbouw (tot $\pm 15\text{m}$) en middelhoogbouw (20-30m) met incidenteel een accent (tot $\pm 40\text{m}$).

De nabije omgeving van de ontwikkellocatie bestaat uit gemengde hoogtes en slechts één hoogbouwlocatie: de woontoren aan de Oude Rijn, met 13 bouwlagen. Op het belendende perceel staat een studentenflat met 8 bouwlagen.

2.2. Visie op buurt / wijk

Het Morsdistrict is opgebouwd uit verschillende woonbuurten die elk duidelijk een eigen bouwperiode representeert. Tussen de buurten ligt een robuust netwerk van openbaar groen met daarin ontsluitingswegen die de buurten verknoopt met het wegennetwerk van Leiden. Aan een ruimtelijke integrale visie wordt momenteel gewerkt. Deze richt zich op het versterken van de ruimtelijke (groen)structuren om de samenhang van de wijk te verbeteren met behoud van de bestaande kwaliteiten in en identiteit van de buurten.

De Mors een gefragmenteerde wijk zonder duidelijke samenhang en identiteit. Bij ruimtelijke transformaties in het Morskwartier is het daarom van belang om ruimtelijke samenhang te creëren. De Agaatlaan en omgeving maakt deel uit van een parkzone, waarbij naast een lint groen een hogere bebouwing doorloopt. Hier zal de ontwikkellocatie op aansluiten.

3. 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.

Het eerste participatiemoment heeft plaatsgevonden in november 2017. Aan de hand van een aantal thema's is in klein comité bij een aantal wijkbewoners – geen specifieke vertegenwoordiging van de wijk – opgehaald wat er in de wijk leeft en waar het op te stellen ontwerp rekening mee dient te houden. De besproken thema's zijn verkeer, parkeren, openbare ruimte en groen, hoogtes, voorzieningen en veiligheid. Er werden met name zorgen geuit over verkeersontsluiting, parkeren en de hoogte/ massa van het gebouw.

De gemeente heeft hierna de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten opgesteld en gecommuniceerd met de ontwikkelaar. De architect van de ontwikkelaar heeft hierop drie stedenbouwkundige varianten opgesteld, met varianten zowel binnen als buiten de gestelde uitgangspunten. De drie stedenbouwkundige varianten zijn tijdens een goed bezochte tweede participatiemoment in februari 2018 door de ontwikkelaar gepresenteerd aan direct omwonenden. De varianten zijn toegelicht en er was voor bezoekers gelegenheid om vragen te stellen aan de verschillende betrokkenen bij dit project (zowel van de zijde van de ontwikkelaar en architect als vanuit de gemeente en de beoogde corporatie). Bezoekers konden reactieformulieren invullen waar goed gebruik van is gemaakt. Er zijn zowel positieve als negatieve reacties geuit op de verschillende modellen. Bewoners hebben met name aandacht gevraagd voor de (impact van de) hoogte/volume van het gebouw en parkeerdruk. Andere aandachtspunten betroffen de verkeersontsluiting, een goede balans in de verhouding sociaal en vrije sector, en behoud van groen en bomen.

Dit participatiemoment heeft ertoe geleid dat de gemeente nadrukkelijk vasthoudt aan enkele gestelde hoofduitgangspunten, waaronder de gestelde hoogte (circa 30 meter), de positie van het hoogteaccent en de uitgangspunten ten aanzien van bomen. Ten aanzien van de thema's parkeerdruk en verkeersontsluiting vindt naast de in deze nota gestelde uitgangspunten nadere afstemming plaats met de ontwikkelaar, de woningcorporatie en de afdeling Verkeer.

4. De randvoorwaarden

In deze paragraaf zijn de specifiek voor dit initiatief geformuleerde randvoorwaarden opgenomen waaraan in ieder geval voldaan moet zijn, wil de raad medewerking verlenen aan het onderhavige initiatief.

4.1. (Bouw)programma

Het programma is een resultante van de ruimtelijke verkenningen enerzijds en de programmatische wensen van de ontwikkelaar, woningcorporatie en de gemeente anderzijds.

Op basis van de huidige verkenningen kunnen er tussen de circa 100 en 150 kleine appartementen worden gerealiseerd voor diverse doelgroepen. Ter indicatie: het beoogd programma van de beoogde woningcorporatie bestaat grotendeels uit 2- 3 kamerappartementen en uit een beperkt aantal studio's. De 2-kamerappartementen zijn beoogd voor starters, de 3-kamerappartementen voor doorstromers (waaronder senioren) en de studio's voor jongeren.

Het uitgangspunt is dat het bouwprogramma voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat, of ten minste 85%. Indien bouwer/ ontwikkelaar een bouwprogramma wenst te realiseren dat niet uitsluitend uit sociale huurwoningen bestaat, zal bouwer/ontwikkelaar een onderbouwing opstellen, waarin deze afwijking van het gewenste programma wordt gemotiveerd.

De woningen worden door een toegelaten instelling in exploitatie genomen.

4.2. Overige ruimtelijk relevante kaders

4.2.1. Duurzaamheid, bomen en water

- In de uitwerking van de inrichting op het perceel en de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de duurzaamheidsambities uit het geldende beleidsakkoord, waarin vergroening en versterking van de biodiversiteit zijn benoemd.
- Het perceel en de openbare ruimte worden zodanig ingericht dat zoveel mogelijk wordt ondernomen om wateroverlast en hittestress in de toekomst te voorkomen. Gestreefd wordt om bij de nieuwe inrichting 100% waterberging op eigen perceel/openbare ruimte te realiseren, zodat riolen niet onnodig worden belast en piekbuien opgevangen kunnen worden.
- Bij de sloop en bouw wordt door middel van slimme(materiaal-)keuzen bouwafval zo veel mogelijk verminderd en voorbereid op toekomstig hergebruik.
- Er zal aangesloten worden op het bestaande warmtenet of gezocht worden naar andere warmteoplossingen;
- Op basis van de Groene Kaart bevinden zich op het perceel of in de directe nabijheid geen beschermde beeldbepalende bomen. Wel kent zowel de Agaatlaan als de Turkooislaan een waardevolle boomstructuur. Er wordt rekening gehouden met bomen en boomstructuren. De positionering van de bebouwing op het kavel houdt rekening met het groeiperspectief van de bestaande gezonde bomen in de directe omgeving. Een bomeninventarisatie dient nader inzicht te verschaffen, adviezen die hieruit voortkomen worden in beginsel opgevolgd.

4.2.2. Ruimtelijke kaders

Voor het opstellen van de ruimtelijke kaders vormen de aansluiting op de omgeving, de leefbaarheid en de ligging in de parkzone de essentiële bouwstenen. 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.

De volgende kaders zijn bedoeld om bovengenoemde belangen te borgen:

- **Bebouwingshoogten:** De bebouwing langs de Turkooislaan sluit qua hoogte en rooilijnen aan op de omliggende bebouwing aan de overzijde (Tijgeroogstraat). Hiermee ontstaat een evenwichtig straatbeeld aan de Turkooislaan.
Op basis van de Hoogbouwvisie wordt de maximum hoogte van het gebouw gesteld op 30 meter, gemeten vanaf het aanliggend maaiveld op de Turkooislaan. Het hoogteaccent (één) wordt conform de hoogbouwvisie niet als schijf maar slank uitgevoerd (indicatief maximaal 25 x 25m) en heeft het een rustige uitstraling om de impact op het beeld te beperken.
Het hoogteaccent is gepositioneerd aan de Agaatlaan zijde van het perceel. In verband met het beperken van de nadelige effecten met betrekking tot zontoetreding en privacy, en vanwege de aansluiting met andere hogere gebouwen aan de oostzijde van het perceel, heeft het de voorkeur om het hoogteaccent te positioneren in de noordoosthoek van het perceel.
- **Oriëntatie:** De bebouwing en plattegronden verbinden binnen en buiten aan straatzijde. Langs de Turkooislaan bevinden zich voordeuren, entrees of woonruimten van woningen. De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie; dichte kopgevels voorkomen.
- **Zichtlijnen:** De bebouwing besteed aandacht aan de zichtlijnen vanuit de Tijgeroogstraat en Hoge Morsweg/Agaatlaan. In het verlengde van de zichtlijnen kent het gebouw een verbijzondering en heeft het een open uitstraling.
- **Uitstraling:** Geen zwaar/ massief ogend gebouw of lange gevelbeelden. Geleding in de gevels en variatie in volumes dragen hieraan bij. Het ontwerp past bij het beeld en de beleving van de omgeving in de openbare ruimte rondom het perceel.
- **Voorzieningen:** voorzieningen voor (fiets)parkeren, afvalinzameling en andere (installatie-) technische voorzieningen en ruimten worden op een ruimtelijk hoogwaardige en doelmatige manier ingepast in het ontwerp; waar mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte en zoveel mogelijk inpandig.
- **Parkzone:** De onbebouwde ruimte en de inrichting sluit aan op de omliggende openbare ruimte, passend bij de open, groene structuur waar het kavel onderdeel van is.
Dit houdt onder andere in dat zoveel mogelijk onbebouwde ruimte wordt gerealiseerd op maaiveld en met een groene en toegankelijke uitstraling.
- **Gebouw in het groen:** Het gebouw wordt zoveel mogelijk door groen omzoomd.

Een verbeelding van de ruimtelijke kaders en een impressie van een mogelijke uitwerking hiervan is opgenomen in de bijlage.

4.2.3. Verkeer en parkeren

- Toevoeging van een woonprogramma op deze locatie en de navenante toename van de verkeersintensiteit in de wegen rondom het projectgebied, mogen niet tot gevolg hebben dat de belangrijke ontsluitingswegen in de omgeving daar onevenredige beperkingen van ondervinden met het oog op veiligheid, bereikbaarheid en doorstroming. Verkeerskundig onderzoek dient daar inzicht in te verschaffen.
- De parkeereis moet op eigen terrein worden opgelost, conform de (op dat moment geldende) Beleidsregels Parkeernormen Leiden. De parkeerplekken op eigen terrein voldoen aan de NEN 2443. De mogelijke parkeerplekken in de openbare ruimte voldoen aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden.
- Indien nieuw parkeerbeleid van de gemeente Leiden dat voor deze omgeving ondersteunt, staat de gemeente open om de toepassing van een toekomstgericht mobiliteitsconcept met deelauto's te bespreken. Op dit moment is dat niet het geval en kunnen deelauto's, zonder noodzakelijke succesfactoren, niet ingezet worden om een goede onderbouwing te krijgen voor een afwijking op de parkeereis of een verlaging van parkeernormen.
- Van de benodigde parkeerplaatsen is ten minste 0,3 parkeerplaatsen per woning toegankelijk voor bezoekers van de betreffende woningen.
- Het dient voorkomen te worden dat de parkeervraag van de toekomstige bewoners en hun bezoekers verschuift naar de openbare ruimte en daar de parkeerdruk doet toenemen, als gevolg van tarifiering voor parkeerplaatsen dat leidt tot het niet gebruiken van parkeerplaatsen door bewoners en bezoekers.
- Openbare parkeerplaatsen die komen te vervallen ten behoeve van een goede ontsluiting van het eigen terrein met de openbare ruimte moeten in beginsel openbaar gecompenseerd worden.
- Er wordt voorzien in een locatie voor het laden en lossen door een vuilniswagen en pakketdiensten. De wagens kunnen deze locatie zowel vooruit bereiken als verlaten.
- De gemeente wenst het gebruik van de fiets te stimuleren. Er wordt voorzien in voldoende makkelijk toegankelijke fietsparkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers, bij voorkeur nabij de ingangen van het gebouw. De richtlijn hiervoor is CROW publicatie 317.
- Bij het aanleggen van parkeerplaatsen geldt de richtlijn en wens van circa 2% MIVA-plekken, tenzij de functie om meer MIVA-plekken vraagt.
- Het is de wens om rekening te houden met (toekomstige) laadplekken voor elektrische auto's bij het ontwerp van de parkeeroplossing.

4.3. 2^e Participatieronde

De verdere uitwerking van dit initiatief binnen de kaders van deze NvU stemt de initiatiefnemer af met omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente in een 2^e participatieronde. Bij de formele aanvraag om juridisch planologische medewerking aan dit initiatief, geeft de initiatiefnemer aan hoe hij omgegaan is met het participatieproces. Dat is dus bijvoorbeeld bij het verzoek om een nieuw (postzegel) bestemmingsplan of om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

5. Proces

5.1. Planologische procedure en rol gemeenteraad

Vanwege de strijdigheden van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan Morskwartier is het nodig om het planologisch regime aan te passen. Naar verwachting wordt er een (postzegel) bestemmingsplanprocedure gevolgd. In deze procedure wordt getoetst of het initiatief op basis van een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd kan worden. Met een onderbouwing wordt het plan getoetst aan onder meer ruimtelijke, milieutechnische en beleidsaspecten. De gemeente verzorgt hiervan de tervisielegging en de gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

5.2. Aanvullende sturing

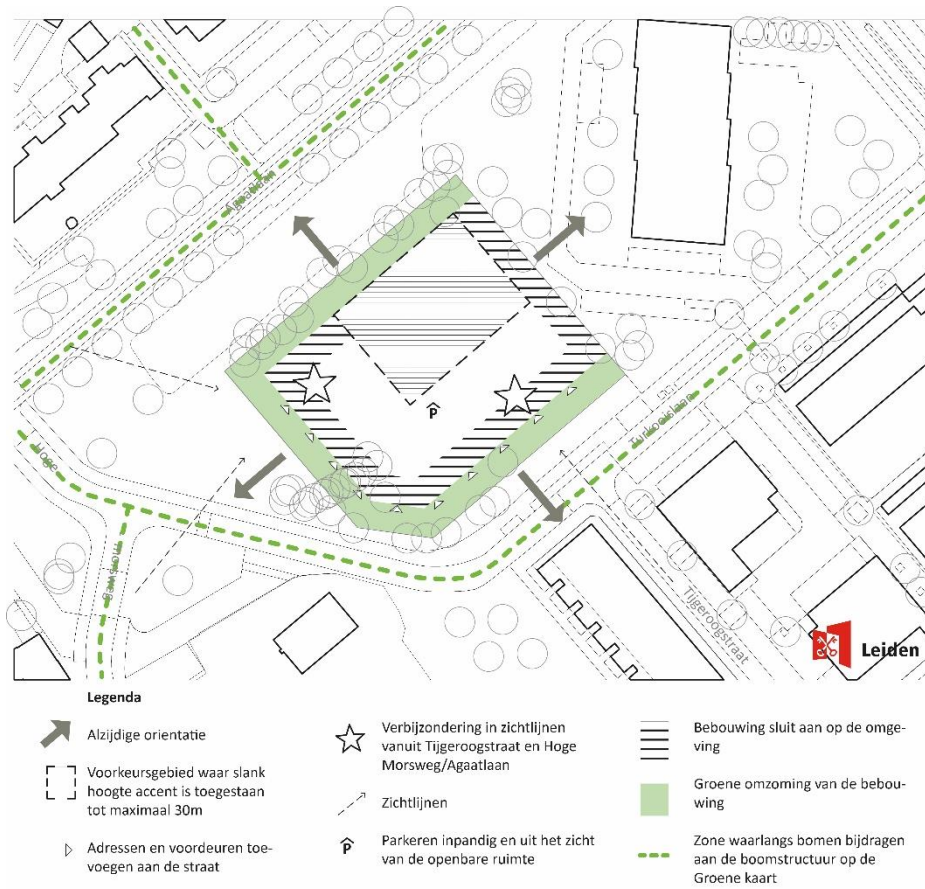
Anterieure overeenkomst

Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer is opgenomen wat de rechten en plichten zijn voor zowel de gemeente en De Raad Vastgoed en hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelaar een kostendeckende bijdrage betaalt voor de door de gemeente gemaakte en te maken plankosten en eventuele door de gemeente te maken kosten gerelateerd aan de herinrichting van het openbaar gebied. De Raad Vastgoed zal voor eigen rekening en risico bouw-en woonrijpmaken.

5.3. Planning en fasering

De bestemmingsplanprocedure neemt ruim een jaar proceduretijd in beslag. Naar verwachting kan het ontwerp bestemmingsplan op zijn vroegst in Q3 2019 ter inzage worden gelegd, afhankelijk van mogelijk benodigde vervolgonderzoeken voor het bestemmingsplan, de algehele voortgang in het planproces en het gemeentelijk besluitvormingsproces. Sloop en start bouw kan plaatsvinden na vaststelling van de Omgevingsvergunning.

Bijlage: verbeelding uitgangspunten



Afbeelding: verbeelding van de ruimtelijke kaders. De tekst in H4.2 is leidend



Afbeelding: impressie van een mogelijke uitwerking van de ruimtelijke kaders.

Bron: Architectenbureau Piet Onderwater & Partners