

# Nota van Uitgangspunten Vijf Meilaan 210

## 1. Aanleiding

### 1.1. Omschrijving initiatief

Na een aantal nieuwbouw- en verbouwingstrajecten van de afgelopen jaren, kan mboRijnland met het huidige aanbod aan schoolgebouwen haar onderwijsdoelstelling hoogwaardig verwezenlijken. Het schoolgebouw aan de Vijf Meilaan 210 betreft een verouderd schoolgebouw. Het onderwijsgebouw gelegen op de hoek van de Churchillaan en de Vijf Meilaan is in eigendom van mboRijnland. Met ingang van 1 september 2019 zal de school niet meer in gebruik zijn en worden verkocht aan een derde partij. Het is de wens van de gemeente om deze locatie te herontwikkelen van een onderwijslocatie naar een woningbouwlocatie. De locatie kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van nieuwe woningen om invulling te geven aan de grote woningbehoefte. De kavel ligt aan de stedelijke verkeersweg Churchillaan en ligt in het centrum van Leiden Zuidwest, op loopafstand van het winkelcentrum de Luifelbaan. De locatie leent zich voor een stedelijk programma.

Na de bestuurlijke besluitvorming over de onderhavige Nota van Uitgangspunten zal mboRijnland de locatie verkopen aan een ontwikkelende partij die het plan daarna verder zal uitwerken en in ontwikkeling nemen. Wie deze ontwikkelaar wordt zal nog moeten blijken uit een nog door mboRijnland uit te zetten tender.

De gemeente heeft de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten besproken met mboRijnland, op basis waarvan in het najaar 2017 door Zijdekwartier architecten in opdracht van mbo Rijnland een massastudie is gedaan. Deze studie heeft geresulteerd in drie stedenbouwkundige studiemodellen voor een woongebouw met een oppervlakte van 28.500 m<sup>2</sup> BVO tot 39.500 m<sup>2</sup> BVO (ter indicatie circa 170 tot 240 woningen). Alle modellen hebben een alzijdige uitstraling met op de hoek een hogere woontoren van circa 70 meter.

- Model 1 betreft een hofbebouwing van appartementen in 4 lagen boven het hof in combinatie met een oriëntatie van de woningen in de toren ook richting de Churchillaan.
- Model 2 betreft een hofbebouwing van appartementen in 3 lagen boven het hof in combinatie met een oriëntatie van de woningen in de toren ook richting de Churchillaan.
- Model 3 betreft een hofbebouwing van appartementen in 3 lagen boven het hof in combinatie met een oriëntatie van de woningen in de toren op alleen de luwe zijde ('slankere toren').

De inzichten uit model 1, zowel qua ruimtelijke efficiëntie als woonkwaliteit in privacy en daglichttoetreding op de westzijde van de toren, hebben geleid tot uitwerking in de modellen 2 en 3



Model 1



Model 2



Model 3

## **2. Bestaande gemeentelijke kaders**

### **2.1. Algemene beleidskaders en beleidsdoelstellingen**

Uit de recent vastgestelde Regionale Woonagenda volgt dat er van 2017 tot 2030 een regionale nieuwbouwpoging ligt tussen de 23.500 en 30.000 woningen. Om in te spelen op de woningbehoefte blijft de komende jaren een forse bouwproductie noodzakelijk.

### **2.2. Visie op buurt / wijk**

De Gebiedsvisie Zuidwest is door de gemeenteraad vastgesteld in 2009. De Churchilllaan is in de gebiedsvisie aangemerkt als een stedelijke laan, waarbij hoogbouw goed mogelijk is. Het hoogbouw karakter wordt versterkt aan deze grote structuur in Zuidwest. Het is goed als er in Zuidwest meer herkenbare plekken komen. De gebiedsvisie geeft aan dat er aan een stedelijke laan voor de bebouwing zelf randvoorwaarden worden meegegeven. Het parkeren dient hier binnen het gebouw of ondergronds plaats te vinden. Aandacht moet er zijn voor de overgang naar de bebouwing in de buurt, bijvoorbeeld door een collectieve voortuin.

## **3. De uitgangspunten**

### **3.1. (Bouw)programma**

Woningbouw met in de plint een woon/werk- programma of een ander programma dat bijdraagt aan de omgeving. Gezien de verstedelijkingsopgave, met een forse behoefte aan woningbouwproductie, wordt - in lijn met de reeds gedane studie door Zijdekwardier architecten als kader een woongebouw met een oppervlakte van 28.500 m<sup>2</sup> BVO tot 39.500 m<sup>2</sup> BVO (ter indicatie circa 170 tot 240 woningen) meegegeven. Ten aanzien van de gewenste woningbouwcategorieën wordt in ieder geval 30% sociale huurwoningen gebouwd. Daarnaast is de wens vanuit de gemeente kenbaar gemaakt om nadruk te leggen op woningbouw in het midden koopsegment.

### **3.2. Ruimtelijke kaders**

#### **3.2.1. Stedenbouwkundig**

De locatie is bij uitstek geschikt voor de realisatie van de verstedelijkingsopgave gezien de nabij gelegen winkelvoorzieningen, het openbaar vervoer en de stedelijke voorzieningen binnen fietsbereik. De locatie ligt aan de stedelijke structuur van de Churchilllaan, midden in het centrum van Zuidwest. Het gebouw dient op meerdere schaalniveaus goed te zijn ingepast in de stad (skyline), in het centrum van de wijk en in de straten (eyeline). Hierbij gelden verder de volgende hoofdpunten:

- **Stedelijk blok:** een stedelijk blok in het centrum van de wijk Zuidwest aan de Churchilllaan en Vijf Meilaan, dat bijdraagt aan een levendig straatbeeld. Aan de Vijf Meilaan en de Churchilllaan is de uitstraling van een hoogstedelijk blok wenselijk. Dit past bij het centrum van de wijk en de hogere bebouwing aan de randen van de woonbuurten aan het assenkruis in Zuidwest (Churchilllaan – Vijf Meilaan). Aan de westzijde is een lagere bouwhoogte wenselijk, zodat een relatie ontstaat met de hoogte van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat. Het uitgangspunt van aansluiting met de bestaande bebouwing geldt ook aan de zuidzijde, maar in mindere mate. De kans is reëel dat er op termijn ook een ontwikkeling zal plaatsvinden op de kavel ten zuiden van de mboRijnland locatie welke in eigendom is van Woonzorg. Deze ontwikkelingen zullen ruimtelijk, programmatisch en planningstechnisch dan in samenhang met elkaar worden gezien.
- **Programma:** een substantieel programma woningbouw met daarbij programma dat iets voor de buurt betekent (zoals bepaalde voorzieningen). Levendigheid op straat vraagt om extra aandacht voor de plint, in uitstraling en in programmering. Denk in de plint bijvoorbeeld aan voorzieningen en aan kantoren aan huis. De hoek is een interessante mogelijkheid voor bijvoorbeeld een kinderdagverblijf.
- **Rooilijnen:** doorzetten van de rooilijnen van de omgeving voor continuïteit in de beleving van de Vijf Meilaan en de Churchilllaan.
- **Groen:** Ten noorden van de kavel loopt de groene wandelpromenade aan de Vijf Meilaan. Deze loopt door aan de noordzijde van de kavel en maakt de verbinding naar het Vijf

Meiplein. Het gebouw aan de west- en zuidzijde inpassen in de omgeving met minimaal een strook kwalitatief hoogwaardig groen, passend bij het open karakter en beeld van de wederopbouwwijk.

- Hoogteaccent: vanuit het bouwblok kan een hoogteaccent gerealiseerd worden. De hoogte van het accent is nader te bepalen, waarbij de maximale hoogte vooralsnog overeen komt met de maximale hoogte voor gebouwen die geldt binnen de gemeente van 70 meter. De effecten van bezonning, zichtlijnen en windhinder op de omgeving zullen daarbij worden onderzocht. De hoek Vijf Meilaan/Churchillaan is de meest geschikte plek voor een hoogteaccent. Het hoogteaccent is passend vanwege de concentratie van voorzieningen en de stedelijke structuur van de Churchillaan. Het hoogteaccent is geen op zichzelf staand element, maar maakt onderdeel uit van een cluster rondom het Vijf Meiplein en het centrale deel van de Churchillaan.
- Uitstraling architectuur: het gebouw dient in de beleving bij te dragen aan het centrum van Zuidwest. Om bij te dragen aan dit imago is de uitstraling van de architectuur belangrijk. Dat geldt voor de beleving op straatniveau (eyeline) en in de lucht (skyline). Het gaat daarbij om de relatie tussen het nieuwe hoogteaccent en de bestaande hoogbouw en om de uitstraling van een nieuw hoogteaccent op straatniveau. Om de impact op het beeld te beperken, is het uitgangspunt een 'slanke lichte toren'.
- Parkeren: parkeren inpandig, op eigen terrein op een kwalitatief hoogwaardige manier en uit het zicht van het openbaar gebied.

### 3.2.2. Verkeerskundig

- Verkeerskundig dient ondanks de toevoeging van het programma sprake te zijn van een veilige ontsluiting met een goede afwikkelingskwaliteit op de Vijf Meilaan, Churchillaan en/of de direct omliggende straten.
- Hiertoe zal door de gemeente een kruispuntanalyse van het kruispunt Churchillaan/Vijf Meilaan op de verwachte toename van verkeersintensiteit als gevolg van het beoogde bouwplan uitgevoerd worden. Daarbij zal ook worden onderzocht welke eventueel noodzakelijke aanpassingen aan dit kruispunt gedaan moeten worden in combinatie met de aansluiting van de Eduard van Beniumstraat op de Vijf Meilaan (in- en uitrijden van de Eduard van Beniumstraat in combinatie met de aanwezigheid van de (eventueel te verlengen) opstelstroken voor het kruispunt), zowel voor autoverkeer als langzaam verkeer (met name de fiets).
- Het parkeren van de woningen en overig programma dient op eigen terrein te worden opgelost conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden. De parkeerplaatsen op eigen terrein moeten toegankelijk zijn voor alle bewoners en bezoekers aan de betreffende woningen tegen een tarief dat gelijk is aan de tarieven die de gemeente Leiden hanteert voor parkeren op openbare parkeerplaatsen in de omliggende telwijk.
- Het fietsparkeren voor bewoners en bezoekers dient in voldoende mate ruimtelijk en op een kwalitatief hoogwaardige wijze gefaciliteerd te worden.

### 3.3. Duurzaamheid / bomen / water

- 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 daarvan solitaire bomen evenals bomen in boomgebieden en boomstructuren (de Vijf Meilaan en de Churchillaan). Verdere vergroening in de vorm van bijvoorbeeld groene daken en/of (gevel)tuinen zal onderdeel uitmaken van de uitwerking. 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 bouw zal zo veel als mogelijk gebruik worden gemaakt van slimme materiaalkeuzen waardoor de vermindering van bouwafval mogelijk kan zijn en kan worden voorbereid op toekomstig hergebruik.

### 3.4. Historisch waardevolle kunstwerken

Er bevinden zich op de locatie twee historisch waardevolle kunstwerken. Bij beide kunstwerken zal een haalbaarheidsonderzoek worden gedaan naar de mogelijkheden van herplaatsing.

In de aula bevindt zich een groot houtreliëf/mozaïek uit de bouwtijd van de school. Het betreft een belangrijk kunstwerk uit de Wederopbouwperiode van Wilfred Voet uit 1968. Het object is geïnventariseerd en gewaardeerd in het kader van het onderzoek naar Wederopbouwkunst Leiden 2016.

In de tuin voor de school staat een bronzen beeld van Frans de Wit met spelende kinderen.

## 4. Proces

### 4.1. Rol gemeente

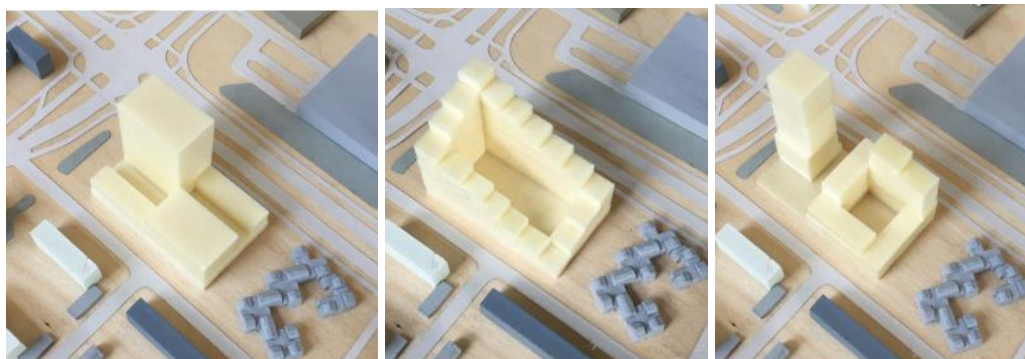
Het betreft hier een particulier initiatief op particuliere grond. mboRijnland is eigenaar van de grond en het gebouw. Dit betekent dat mboRijnland (en na verkoop van grond en gebouw een derde partij) verantwoordelijk is voor de planvorming (opstellen bestemmingsplan en uitvoeren onderzoeken). De gemeente heeft hierin een op voorhand sturende rol en een faciliterende rol voor wat betreft de besluitvorming.

### 4.2. Participatie

Het eerste participatiemoment heeft op initiatief van mboRijnland plaatsgevonden op 18 december 2017. Het betrof een informatieavond (op basis van inloop) voor de bewoners in de omgeving van het plan. De informatieavond was door belanghebbenden goed bezocht. Er zijn zowel positieve als negatieve reacties geuit op het gepresenteerde plan. De belangrijkste door de omgeving genoemde aandachtspunten waren de impact van het bouwvolume op de omgeving, de aansluiting op de omgeving, lichtinval, privacy vermindering, verkeersveiligheid en parkeerdruk in de omgeving.

Op 5 april 2018 heeft de tweede bijeenkomst plaatsgevonden, waarbij vanuit de bewoners het verzoek is gekomen om ook andere stedenbouwkundige varianten, naast de toren van 70 meter, te onderzoeken. De kaders voor dit stedenbouwkundige variantenonderzoek zijn het in 3.1 genoemde bouwprogramma, de perceelgrootte en een maximale bouwhoogte van 70 meter.

In opdracht van mboRijnland is deze variantenstudie door Zijdekwartier architecten uitgevoerd, waarbij alternatieve mogelijkheden voor bebouwing van de locatie zijn onderzocht. De variantenstudie heeft geresulteerd in drie aanvullende varianten op de eerdere variant van een gebouw met één toren: 'twee torens', 'terrassen' en 'campanile'.



Variant 'twee torens'

Variant 'terrassen'

Variant 'Campanile'

Op 3 juli 2018 zijn met een afvaardiging van de omliggende VvE's de uitkomsten van de variantenstudie besproken. De afvaardiging van de omliggende VvE's gaf aan alle varianten te massaal en hoog te vinden. De variant 'twee torens' werd positief beoordeeld op het aspect

dat de twee torens in deze variant minder hoog zijn dan in de variant met één toren en bij variant 'campanile' werd de openheid en de elegante uitstraling positief gewaardeerd.

Vanuit mboRijnland en de gemeente worden de varianten 'twee torens' en 'campanile' niet als geschikt gezien. In de variant 'twee torens' ontstaat ook aan de zijde van de Eduard van Beniumstraat een toren. Deze is weliswaar lager dan de toren aan het kruispunt, maar deze toren komt direct tegenover bestaande woningen. Dat heeft een relatief grote impact op het uitzicht van de bestaande woningen en de lichttoetreding in de woning. Daarbij komt dat Zuidwest een herkenbare stedenbouwkundige opzet heeft met hoogbouw direct aan de grotere stedelijke en landschappelijke structuren. Dat is bij de tweede toren niet het geval. De variant 'Campanile' past niet op de kavel en blokkeert de landschappelijke wandelstructuur aan de noordzijde van de kavel. De verwachting is dat de extra openbare ruimte aan de voet van de toren een beperkte gebruikswaarde zal hebben.

Het model 2 (hofbebouwing van appartementen in 3 lagen boven het hof in combinatie met een oriëntatie van de woningen in de toren ook richting de Churchillaan) en het model 3 (hofbebouwing van appartementen in 3 lagen boven het hof in combinatie met een oriëntatie van de woningen in de toren op alleen de luwe zijde ('slankere toren')), volgend uit de in het najaar van 2017 uitgevoerde massastudie van Zijdewartier architecten, worden wel als geschikt gezien voor uitwerking in een bestemmingsplan. In beide modellen wordt voldaan aan het kader om een woongebouw met een oppervlakte van 28.500 m<sup>2</sup> BVO tot 39.500 m<sup>2</sup> BVO (circa 170 tot 240 woningen, model 2: circa 225 woningen, model 3: circa 170 woningen) te realiseren. De hoogbouw is hier gepositioneerd aan de grote stedelijke structuren op de hoek van de Churchillaan/Vijf Meilaan. Dit geeft een eenduidig beeld dat past in de opzet van Zuidwest. Het gebouw in deze variant doet ook mee in de 'blokkerige vormtaal' van Zuidwest. De bebouwing aan de overige zijdes van het gebouw is lager, zodat het gebouw beter past in de omgeving. Model 3 betreft een slankere uitvoering van model 2. Dat versterkt de symboliek van de toren en geeft de toren ook een eigen karakter ten opzichte van de twee bestaande hoge gebouwen aan de overkant. Een slankere toren zorgt ook voor minder schaduwwerking, maar heeft uiteraard ook minder woningen.

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zal wederom het overleg met de omgeving plaatsvinden en vervolgens start de bestemmingsplanprocedure. Deze volgt vervolgens haar eigen (formele) participatie (zienswijzenperiode). In het nieuwe bestemmingsplan worden de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet meegenomen.

#### *Conclusie*

De afvaardiging van omwonenden heeft aangegeven dat ze een woongebouw met een oppervlakte van 28.500 m<sup>2</sup> BVO tot 39.500 m<sup>2</sup> BVO (ter indicatie circa 170 tot 240 woningen) te groot en massaal vinden. Zorgen zijn geuit over de impact hiervan op de omgeving, de aansluiting op de omgeving, lichtinval, privacy vermindering, windhinder, luchtkwaliteit, verkeersdoorstroming en veiligheid en de parkeerdruk in de omgeving. In het vervolg van de participatie wenst de afvaardiging van omwonenden positief bij te dragen door actief betrokken te worden bij de resultaten van de te zijner tijd uit te voeren onderzoeken naar onder andere verkeer, parkeren, luchtkwaliteit, de architectuur van het gebouw en het ontwerp van de herinrichting van het openbaar gebied. Met betrekking tot de onderzoeken willen ze hier breder in meedenken dan alleen de locatie zelf en de directe omgeving daarvan, maar meer ook in die van de gehele buurt/wijk (omgevingsvisie).

### **4.3. Planologische procedure**

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad, wordt er een (postzegel) bestemmingsplan opgesteld. In deze ruimtelijke procedure wordt getoetst of het initiatief ruimtelijk uitvoerbaar is en op basis van een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd kan worden. Met een ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan onder meer ruimtelijke, milieutechnische en beleidsaspecten. De gemeente verzorgt hiervan de tervisielegging en de gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming.

### **4.4. Financieel economische uitvoerbaarheid**

Met de uiteindelijke ontwikkelende partij wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer is opgenomen wat de rechten en plichten zijn voor zowel de gemeente als

mboRijnland of een derde partij en hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeentelijke plankosten en kosten voor herinrichting van het openbaar gebied, worden gedekt door de ontwikkelaar.

#### **4.5. Planning en fasering**

Een derde partij zal het plan – na verkoop van de grond door mboRijnland - uitwerken, het planvormingstraject doorlopen (bestemmingsplan en overige onderzoeken) en het plan uiteindelijk in ontwikkeling nemen. Derhalve is een tijdvak waarin het bestemmingsplan voor vaststelling aan de raad kan worden aangeboden op dit moment nog niet te melden.