

## RAADSVORSTEL

**Rv. nr.: 18.0095**

**B en W-besluit d.d.: 16-10-2018**

**B en W-besluit nr.: 18.0429**

**Naam programma:**

Stedelijke ontwikkeling

**Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten Vijf Meilaan 210

**Aanleiding:**

mboRijnland kan na een aantal nieuwbouw- en verbouwingstrajecten van de afgelopen jaren, 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 Churchilllaan 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 Churchilllaan 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 maximaal 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 Churchilllaan.
- 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 Churchilllaan.
- 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 model 2 en model 3

Aangezien het bestemmingsplan voor deze herontwikkeling gewijzigd dient te worden, legt het college de hoofdkaders van deze ontwikkeling vooruitlopend op de besluitvorming van het bestemmingsplan in de gemeenteraad, middels een Nota van Uitgangspunten ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

**Doel:**

Vaststelling van de hoofdkaders van de herontwikkeling van de Vijf Meilaan 210 vooruitlopend op de besluitvorming van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.

**Kader:** Regionale Woonagenda Holland Rijnland

- Gebiedsvisie Leiden Zuidwest 2009
- Bestemmingsplan Zuidwest
- Het niet aanwijzen van Vijf Meilaan 210 als beschermd gemeentelijk monument (BW 12.0551)

**Overwegingen:**

De gemeente Leiden heeft voor de locatie de ruimtelijke kaders meegegeven. Deze zijn opgenomen in de bijlage Nota van Uitgangspunten Vijf Meilaan 210. Het bouwprogramma betreft een woningbouw met in de plint een woon/werk- programma of een ander programma dat bijdraagt aan de omgeving. Gezien de verstedelijkingsopgaaft, met een forse behoefte aan woningbouwproductie, wordt - in lijn met de reeds gedane studie door Zijdekwartier architecten - als kader een woongebouw met een oppervlakte van 28.500 m2 BVO tot 39.500 m2 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. Vanuit het bouwblok kan een hoogteaccent van maximaal 70 meter gerealiseerd worden. De effecten van bezonning, zichtlijnen en windhinder op de omgeving zullen daarbij worden onderzocht. 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. Deze ontwikkelingen zullen ruimtelijk, programmatisch en planningstechnisch dan in samenhang met elkaar worden gezien. Het parkeren zal op eigen terrein in pandig plaatsvinden op een kwalitatief hoogwaardige manier en uit het zicht van het openbaar gebied. Verkeerskundig dient bij 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. De nodige verkeerskundige onderzoeken hiervoor zullen nog plaatsvinden.

**Duurzaamheid**

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.

#### **Financiën:**

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.

#### **Inspraak/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'.

Op 3 juli 2018 is 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 woongebouw met een oppervlakte van 28.500 m2 BVO tot 39.500 m2 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 vormentaal' 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 m2 BVO tot 39.500 m2 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).

**Evaluatie:** N.v.t.

**Bijgevoegde informatie:** Nota van Uitgangspunten Vijf Meilaan 210

### **RAADSBESLUIT:**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 18.0095 van 2018), mede gezien het advies van de commissie SO,

### **BESLUIT**

1. de Nota van Uitgangspunten Vijf Meilaan 210 vast te stellen met als belangrijkste onderdelen:
  - a. woningbouw met in de plint een woon/werk- programma of een ander programma dat bijdraagt aan de omgeving. Als kader wordt meegegeven 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 en ten minste 20% starterswoningen te realiseren.
  - b. vanuit het bouwblok kan een hoogteaccent gerealiseerd worden. De hoogte van het accent is nader te bepalen, waarbij de maximale hoogte 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. 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;
  - c. 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 Churchilllaan) 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 Zijdekwartier architecten worden als geschikt gezien voor uitwerking in een bestemmingsplan;
  - d. parkeren ondergronds (bij voorkeur) of inpandig, op eigen terrein op een kwalitatief hoogwaardige manier en uit het zicht van het openbaar gebied;

- e. 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.
- f. 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). Vergroening zal in de vorm van bijvoorbeeld groene daken en /of (gevel)tuinen zijn. De toren wordt uitgevoerd als verticaal bos. Een vergroeningsplan maakt onderdeel uit van de verdere uitwerking. Een netto toename van hoeveelheid groen en het toevoegen van hoogwaardig groen op en rond deze locatie is een integraal onderdeel van de potentiële bouwplannen en onderdeel van het participatieproces. 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.
- g. gemeente en ontwikkelaar gaan een anterieure overeenkomst aan met als uitgangspunt dat de gemeentelijke plankosten en kosten voor herinrichting van het openbaar gebied, worden gedekt door de ontwikkelaar;
- h. er wordt een nieuw (postzegel) bestemmingsplan, waarin de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet worden meegenomen, ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 24 januari 2019,

de Griffier,

de Voorzitter,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is for the Griffier and the signature on the right is for the Voorzitter. Both signatures are written in a cursive, flowing style.