

Ruimtelijke randvoorwaarden

Nieuwbouw Leonardo College, Telderskade 46-48

1. Aanleiding

Het Leonardo College is momenteel gevestigd in een verouderd onderwijsgebouw aan de Noachstraat in Leiden Zuidwest. Voor nieuwbouw van het Leonardo College is op 10 juni 2014 een locatiebesluit genomen door het college van burgemeester en wethouders (BW 14.0512). De nieuw te bouwen school is voorzien op de locatie van basisschool De Telders, op de hoek van de Telderskade en de Churchilllaan. De Teldersschool zelf verhuist naar haar eigen nieuwbouw aan het Kiljanpad.

Het Leonardo College is met haar ruim 800 leerlingen veel groter dan de Teldersschool en past dan ook bij lange na niet in de bestaande gebouwen van de Teldersschool. De vorm van het huidige kavel van de Teldersschool is echter niet geschikt om de bouw van een nieuw schoolgebouw in de maat en schaal van het Leonardo College en samenhangende buitenruimte mogelijk te maken. De vorm van het kavel is zodanig dat meerdere kleinere schoolpleintjes zouden ontstaan, in plaats van één groter schoolplein. In de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie gaan enkele functies verdwijnen. Dit biedt op termijn ruimte voor woningbouwontwikkeling. De ambitie om woningbouw te plegen in het aangrenzende gebied én de kans een logischer vormgegeven kavel te creëren ten behoeve van een functioneler schoolplein, hebben aanleiding gegeven om ruimtelijke randvoorwaarden te formuleren voor de nieuwbouw van het Leonardo College.

De beoogde nieuwbouw past niet in het vigerende bestemmingsplan, want de toegestane bouwmassa is niet voldoende ruim voor het beoogde bouwprogramma. Bovendien wordt door het anders vormgeven van het kavel een deel van de school/buitenruimte op voor 'Sport' bestemde grond gerealiseerd. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren zal er dus een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Deze ruimtelijke randvoorwaarden zullen als toetsingskader voor het nieuwe bestemmingsplan gaan gelden.

1.1. Algemeen beleidskader/beleidsdoelstellingen

Voor het Leonardo College is in meerdere integrale huisvestingsplannen voor het onderwijs in Leiden vervangende nieuwbouw opgenomen. De verhuizing van het Leonardo College is ingegeven door de ambitie om deze LOOT-school (Landelijke Organisatie Onderwijs en Topsport) dicht bij het toekomstige Indoor Sportcentrum en de sportvelden van sportpark Boshuizerkade te huisvesten. Van deze sportvoorzieningen maken de leerlingen van het Leonardo College dagelijks gebruik. Het veelvuldig dagelijks oversteken van de drukke Churchilllaan is na de verhuizing niet meer nodig.

In de 'Structuurvisie Leiden 2025' is de nieuwe locatie en omgeving aangewezen als Sportstad. Er is een cluster van sportgerelateerde voorzieningen voorzien die wordt geconcentreerd op de kruising van Churchilllaan en Vijf Meilaan.

1.2. Visie op buurt/wijk

In juni 2009 is door de gemeenteraad de 'Gebiedsvisie Leiden Zuidwest' (RV 09.0071) vastgesteld. De crux van de visie Zuidwest is dat dit stadsdeel een mozaïek aan gebiedjes is, aaneen geregen door een aantal sterke openbare ruimte-lijnen. Binnen dit stedelijke mozaïek is maatwerk vereist; op sommige plekken kan de bebouwing verbeterd worden, op andere plekken de relatie met de openbare ruimte. De grotere ontwikkelingskansen in dit gebied liggen langs de 'grote' lijnen zoals de Churchilllaan. Langs de Churchilllaan kan verdere verdichting plaatsvinden, waarbij ook bebouwing zich meer richt op de weg.

In de directe omgeving van de nieuwe schoollocatie spelen een aantal relevante zaken. Na oplevering van Combibad De Vliet zal het Vijf Meibad haar functie verliezen. De aan het zwembad gekoppelde particuliere sauna (Thermen Vijf Mei) zal vervolgens niet langer haar ventilatie- en

verwarmingsinstallaties kunnen gebruiken, die het momenteel deelt met het zwembad. De eigenaar / exploitant wil echter zijn bedrijf toch al beëindigen over een paar jaar. Ook de huidige Vijf Meihal zal haar functie verliezen, wanneer het nieuwe Indoor Sportcentrum aan de noordzijde van de Telderskade is opgeleverd.

Het verdwijnen van de sauna, het Vijf Meibad, de Vijf Meihal en wellicht ook buurtcentrum Vogelvlucht bieden de mogelijkheid het gebied te herontwikkelen tot een gemengd, stedelijk woongebied: iets waar de stad een grote behoefte aan heeft. In de Verstedelijkingsnotitie – een kaderstellend document voor stadsontwikkeling vooruitlopend op de nieuwe Omgevingsvisie Leiden 2040 – is het ‘centrumgebied Leiden Zuidwest’ genoemd als één van zes ‘potentiegebieden’. Het college wil daar haar inzet prioriteren om te verdichten ten behoeve van woningbouw, in combinatie met het bedienen van andere ambities die voortkomen uit de regionale omgevingsvisie Hart van Holland.



Huidige situatie perceel Telderskade 46-48 (rood omkaderd)

1.3. Specifieke aanleidingen

Naast het feit dat de nieuwe school in de directe nabijheid van de (toekomstige) sportvoorzieningen is gesitueerd, biedt realisatie van een nieuw schoolgebouw mogelijkheden om op diverse vlakken ambities waar te maken. Het nieuwe gebouw wordt duurzamer en krijgt een meer efficiënte indeling. Ook is er op de huidige locatie een tekort aan buitenruimte en biedt de nieuwe locatie mogelijkheden voor een betere fietsenstalling en een meer efficiënt te gebruiken buitenruimte. Het bestaande schoolgebouw van het Leonardo College is tevens toe aan vernieuwing en dat had op de huidige locatie om een forse investering gevraagd. Het vrijkomen van de huidige locatie biedt overigens uitstekende mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling.

1.4. Kavel en locatiebesluit

Op 10 juni 2014 heeft het college een locatiebesluit genomen (BW 14.0512), waarbij is bepaald (in overleg met het schoolbestuur) dat het Leonardo College het perceel van basisschool De Telders zal gebruiken voor ontwikkeling van een nieuw schoolgebouw. Na realisatie neemt de school het kavel over.

Samen met de school is vastgesteld dat het huidige kavel, met alle hoeken en schuine lijnen (zie de luchtfoto hierboven), niet optimaal is met het oog op een efficiënte ontwikkeling. Ook liet de kavel

onvoldoende ruimte voor een wenselijke toekomstige ontwikkeling van de gronden tussen de nieuw te bouwen school en de Boshuizerlaan. In nauw overleg met de school is daarom een nieuwe vorm van het perceel overeengekomen (zie bijlage), waarbij het aantal vierkante meters (ca. 4.580 m²) gelijk is gebleven, maar de vorm met zoveel mogelijk rechte lijnen en hoeken efficiënter is te ontwikkelen. Ook wordt daarmee een nadrukkelijker oriëntatie op de Churchillaan mogelijk.

Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied is wellicht een verbreding van het profiel van de Telderskade noodzakelijk. In overleg met de school is ervoor gekozen om een strook van ca 400 m² ten noorden van de school in te leveren en toe te voegen aan de zuidzijde.

2. Ruimtelijke randvoorwaarden

2.1. Algemeen

Voor het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden vormen de inpassing in de omgeving, de aansluiting op de omliggende functies (bestaand en nieuw), de leefbaarheid, de praktische bruikbaarheid van het nieuwe gebouw met schoolterrein en de omgeving van de locatie en de ligging aan de Churchillaan de essentiële bouwstenen. Naast de in deze nota opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden is het met het oog 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.

Ontwikkeling van het Leonardo College gebeurt in samenhang met de projecten in de omgeving. Dit betreft een wisselwerking. De andere ontwikkelingen in de omgeving houden rekening met de nieuwbouw van het Leonardo College, ook vanwege het feit dat die nieuwbouw in tijd eerder plaatsvindt dan de andere ontwikkelingen. De nieuwbouw van het Leonardo College houdt op zijn beurt rekening met de overige ontwikkelingen in het gebied. Dit heeft betrekking op alle relevante vlakken. Gedacht wordt aan verkeer, duurzaamheid, stedenbouw, etc.

2.2. Programma

Het normatief kader van het programma voor het nieuwe Leonardo College is de huisvestingsverordening van de gemeente Leiden, waarin de benodigde ruimte in vierkante meters bruto vloeroppervlak zijn aangegeven. Op basis van 860 leerlingen leidt dit tot een kaderstellende omvang van 6.200 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor onderwijs-, staf- en nevenruimten. Uitgangspunt is dat het Leonardo College voor haar bewegingsonderwijs gebruik maakt van de nieuw te realiseren sporthal tegenover de nieuwbouwlocatie van de school. Vanwege het bijzondere sportprofiel van de school worden veel extra sport- en danslessen op het Leonardo College aangeboden. Om dit te faciliteren wil ze extra voorzieningen voor bewegen in en rond de school realiseren in de vorm van een dansstudio en pannaveld. Een deel van de sportlessen wordt, ook in de toekomst, vanwege het zeer specifieke karakter op andere locaties georganiseerd.

2.3. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Rooilijnen:

- Op het kaartbeeld in de bijlage zijn aan drie zijden harde rooilijnen aangegeven. Deze komen deels overeen met de huidige rooilijnen van de Teldersschool. Aan de zijde van de Boshuizerlaan zijn ze iets gedraaid ten opzichte van de Teldersschool, omdat hier de verkavelingsrichting van de Boshuizerlaan bepalend is. De rooilijnen bepalen ook meteen de bouwgrens.
- De westelijke rooilijn evenwijdig aan de Churchillaan betreft een verplichte rooilijn; dit houdt in dat een gebouw aan die zijde in de rooilijn moet worden gebouwd. Het betekent niet dat de gehele rooilijn in de lengte bebouwd moet worden.
- De noordelijke rooilijn evenwijdig aan de Telderskade is eveneens een verplichte rooilijn. Voor deze rooilijn geldt dat een gebouw aan die zijde in de rooilijn moet worden gebouwd en hiervoor geldt dat de lengte van deze rooilijn in voldoende mate moet worden benut met het oog op een passende begeleiding langs de Telderskade en evenwicht met het toekomstig Indoor

Sportcentrum. Indien gebouwd wordt met overstek dan dient de voorste grens van het overstek in de rooilijn te worden gebouwd. De rooilijn mag dus niet worden overschreden.

- De oostelijke rooilijn betreft een richtinggevende rooilijn waar bij voorkeur in wordt gebouwd. Het is geen verplichte rooilijn, maar wel een uiterste bouwgrens.
- Langs de zuidrand geldt geen rooilijn, maar uiteraard wel een bouwgrens gelijk lopend aan de kavelgrens.

Uitstraling:

- De hoofdentree van de school dient in elk geval te worden gesitueerd aan de Telderskade. De gevel krijgt hier een uitstraling passend bij het meer formele karakter van deze zijde.
- Voor de Churchillaan wordt gedacht aan een toekomstig profiel met een meer stedelijke uitstraling. De gebouwen langs deze laan hebben daarbij een representatieve zijde aan de Churchillaan. Het ontwerp van het nieuwe schoolgebouw dient daar op aan te sluiten.
- De oostzijde is nu nog naar zwembad en sauna gekeerd. In de toekomst worden in dit gebied waarschijnlijk woningen gerealiseerd. Deze woningbouwontwikkeling vormt in maat en schaal de overgang van de laagbouw aan de Boshuizerlaan naar de hogere bebouwing aan de Churchillaan. De school dient hier rekening mee te houden in de uitstraling van de architectuur.

Bouwhoogte:

- Passend bij de ambitie om de Churchillaan een meer stedelijke uitstraling te geven, dient het nieuwe schoolgebouw een enigszins stevige en stedelijke massa te krijgen. Hierom worden vier bouwlagen aan de Churchillaan en aan de Telderskade wenselijk geacht.
- Het gebouw dient in zijn geheel in elk geval uit minimaal drie bouwlagen te bestaan.

Oriëntatie:

- Bij de exacte plaatsing van de hoofdentree aan de Telderskade dient rekening te worden gehouden met de entree van het Indoor Sportcentrum en met de oversteeksituatie op de Telderskade.
- De ontwikkeling communiceert aan alle kanten met haar omgeving en kent een alzijdige oriëntatie. De hoofdoriëntatie vindt echter plaats op de Churchillaan en de Telderskade. Op deze manier kunnen verdere toekomstige initiatieven hier op aansluiten en wordt er rekening gehouden met de mogelijkheid dat vanaf alle kanten vanuit de openbare ruimte zicht zal bestaan op het nieuwe gebouw.
- Het stedelijke karakter van de Churchillaan vraagt om gebouwen die op deze laan georiënteerd zijn en waar mogelijk ook hun adres aan deze laan krijgen. De school dient daarom tenminste met een aantal van zijn representatieve functies naar de Churchillaan te worden gekeerd. Dat kan bijvoorbeeld door:
 - het maken van een representatieve achteringang op de overgang van school en schoolplein, die tevens als entree voor de fietsenstalling kan worden gebruikt.
 - het programmeren van representatieve en 'open' functies als kantine, mediatheek, zowel op de begane grond als op de verdiepingen

Buitenruimte:

- Vanwege de vorm van de voor bebouwing beschikbare kavel ligt het voor de hand de buitenruimte van de school aan de zuidzijde van het gebouw te plaatsen.
- Het schoolbestuur en de gemeente streven naar openbaarheid en toegankelijkheid van de buitenruimte buiten schooltijden en maken daar nadere afspraken over.
- Het is wenselijk om ook op het gebouw buitenruimte te maken om zodoende de buitenruimte zo aantrekkelijker mogelijk te maken voor de leerlingen.
- Het water langs de Churchillaan blijft voorlopig behouden. In de toekomst zou kunnen worden besloten om het water te dempen, waarmee de school rechtstreeks aan de Churchillaan komt te liggen. In dat geval ontstaat aan de zijde van de Churchillaan ruimte om langs de school een breed trottoir te realiseren, dat als extra verblijfsruimte voor de school kan gaan functioneren. Het is gewenst om hier in de lay-out van de school rekening mee te houden.
- De overgang van buitenruimte naar openbaar gebied luistert nauw en vraagt om een zorgvuldige inpassing van de erfafscheidingen. Het uitgangspunt van de gemeente is zicht op en toegankelijkheid van het schoolplein vanuit de openbare ruimte. Geen of lage hekwerken/hagen hebben hierbij de voorkeur.

2.4. Parkeren

Fietsen:

- Bij de realisatie van de school wordt ervan uitgegaan dat de parkeerbehoefte voor fietsen, circa 800 fietsparkeerplaatsen, volledig op eigen terrein wordt opgelost.
- Het fietsparkeren dient uit het zicht van de openbare ruimte te worden opgelost.
- De fietsparkeervoorziening dient bij evenementen in het Indoor Sportcentrum (zoals wedstrijden van ZZ Leiden) beschikbaar te zijn voor bezoekers van de topsporthal.
- De fietsparkeervoorziening dient vanuit alle richtingen goed toegankelijk te zijn. Speciale aandacht moet uitgaan naar de ontsluiting vanaf de Telderskade, met het oog op een efficiënt gebruik van de voorziening door bezoekers van het Indoor Sportcentrum bij evenementen.
- De fietsparkeervoorziening dient rekening te houden met een mogelijke ontsluiting vanaf het fietspad langs de Churcillaan, hetzij door middel van een nog te realiseren brug of duiker over het water, hetzij door eventueel dempen van het water in de toekomst.

Auto's:

- De parkeerbehoefte van de school wordt volledig opgelost door dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen van het nieuwe Indoor Sportcentrum. Totdat het Indoor Sportcentrum is gerealiseerd wordt gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen bij de Vijf Meihal.
- De school doet er goed aan deze locatie(s) op te nemen in het eigen parkeerbeleid en andere uitingen.
- Door de gewijzigde kavelvorm zal een deel van de parkeerplaatsen naast de Vijf Meihal komen te vervallen als de nieuwbouw van het Leonardo College wordt gerealiseerd. Bij de nieuwbouw dient daarom rekening te worden gehouden met voldoende compensatie van deze parkeerplaatsen totdat het Indoor Sportcentrum is gerealiseerd. Deze tijdelijke parkeerplaatsen dienen ten oosten van de schoollocatie te worden gerealiseerd.

2.5. Duurzaamheid / bomen / water

- Op basis van de Groene Kaart bevinden zich op het perceel of in de directe nabijheid geen beschermde beeldbepalende bomen. Wel kent zowel de Churchillilaan als de Telderskade een waardevolle boomstructuur. Uitgangspunt is dat primair de doelstelling geldt dat bomen en boomstructuren behouden blijven. Slechts indien uit het oogpunt van een haalbare realistische planrealisatie behoud van de bomen niet mogelijk is, dan kan overwogen worden bomen te kappen. Indien bomen te verplanten zijn, dan is dat een verplichting. Bij noodgedwongen kap van de bomen, dient er binnen het plangebied een volgens de gemeente voldoende compensatie plaats te vinden.
- Het bouwplan dient minstens te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen, waarbij de school conform gemeentelijke ambitie aardgasloos zijn.
- Nieuwe inrichting van de openbare ruimte gebeurt klimaat robuust. Dat betekent dat de openbare ruimte zodanig ingericht wordt dat zoveel mogelijk wordt ondernomen om wateroverlast en hittestress in de toekomst te voorkomen. Het schoolbestuur en gemeente streven er bij nieuwe inrichting van eigen percelen/openbare ruimte met elkaar naar om 100% waterberging op eigen percelen/openbare ruimte te realiseren, zodat riolen niet onnodig worden belast en piekbuien opgevangen kunnen worden.
- Voor wat betreft de nadere uitwerking van de duurzaamheidsambities wordt in projectverband samengewerkt en afgestemd met de overige projecten in de omgeving van de Telderskade.

3. Proces en procedure

3.1. Rol gemeente

De gemeente verzorgt de voorbereiding van het project tot en met het bouwrijp maken, inclusief juridisch planologische procedure. Ook is realisatie van de openbare ruimte uiteindelijk een verantwoordelijkheid van de gemeente. Het Leonardo College is bouwheer en verantwoordelijk voor realisatie van het gebouw.

3.2. Overeenkomst

Met het Leonardo College wordt voorafgaand aan de ruimtelijke procedure een convenant / anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden de rechten en plichten van zowel de gemeente als het Leonardo College in haar rol als bouwheer vastgelegd.

3.3. Participatie

In het traject worden meerdere participatiemomenten georganiseerd. Hierbij wordt zowel gesproken met evt klankbordgroepen als met de overige belanghebbende partijen in de omgeving.

Tijdens de projectenmarkt Zuid-West, op dinsdag 30 oktober jongsleden, was het Leonardo College ook vertegenwoordigd.

Belanghebbenden worden betrokken in de ontwerpfase. In de ruimtelijke procedure worden de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet meegenomen.

3.4. Planologische procedure

Het vigerende bestemmingsplan is Leiden Zuidwest. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor het huidige kavel van de Teldersschool de bestemming 'Maatschappelijk'. Een school past qua gebruik binnen deze bestemming. Een nieuw schoolgebouw zal echter niet passen binnen de bouwmogelijkheden die binnen het huidige bestemmingsplan wordt geboden. De bouwvlakken op het perceel zijn namelijk exact gelegen om de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing wordt echter gesloopt en de nieuwe bebouwing is niet binnen de bouwvlakken te realiseren. Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheden.

Door de gewijzigde kavelvorm ligt het zuidelijke deel van de kavel binnen de bestemming 'Sport'. De onderwijsfunctie past niet binnen deze bestemming.

Om de realisatie van de school mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure voorgesteld. Gelet op de relatief geringe impact op de omgeving en kleine afwijking van het bestemmingsplan wordt voorgesteld om in dit geval de voorontwerpfase in de bestemmingsplanprocedure over te slaan en te starten met ter visie legging van een ontwerp-bestemmingsplan. Om evenwel zorgvuldig te communiceren organiseert de gemeente in samenwerking met de school, een of meerdere participatieavonden voorafgaand aan de ruimtelijke procedure. De resultaten in dat participatietraject worden meegenomen bij de afwegingen die in de ruimtelijke procedure gemaakt worden. De gemeente is volledig verantwoordelijk voor de uitvoering van de bestemmingsplanprocedure.

In de 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.

3.5. Planning/fasering

Een bestemmingsplanprocedure neemt ongeveer een jaar proceduretijd in beslag. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan een omgevingsvergunning worden verleend. De omgevingsvergunning wordt door het Leonardo (in de rol als bouwheer) aangevraagd. Na verlening van de omgevingsvergunning kan gestart worden met de bouw. Sloop van de huidige bebouwing vindt zo spoedig mogelijk plaats.