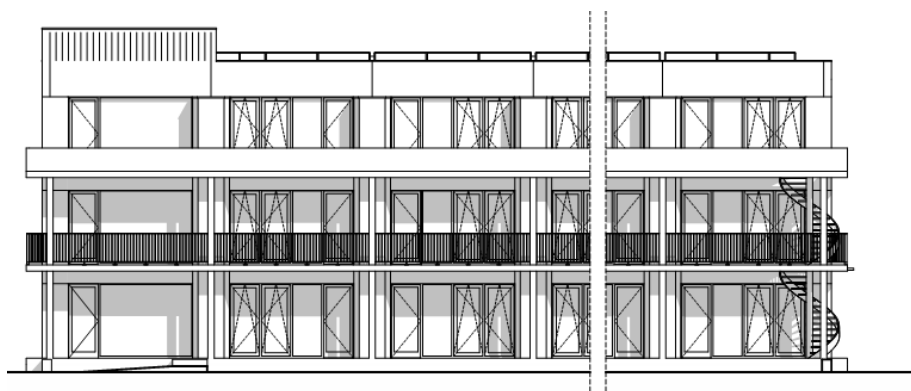
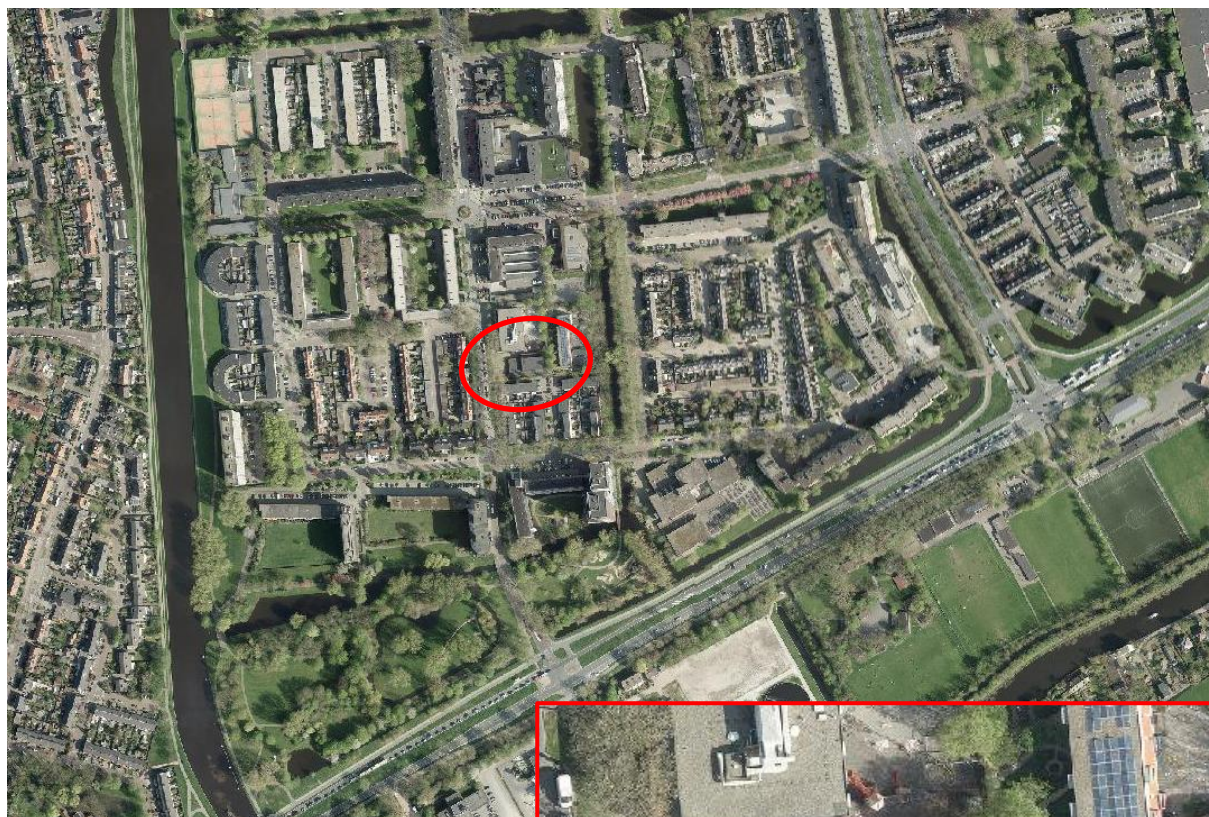


# Nota van Uitgangspunten Brahmslaan 80



1641 .n4. 2/01  
GEVEL  
ZUIDZIJDE

Nieuwbouw Appartementen  
Brahmslaan 80 Leiden  
voorontwerp  
datum: 2019/04/13  
schaal: 1:1000  
tekentegener  
Suslay  
postbus 40586 / 3505 AD Utrecht  
Don van Holten  
info@suslay.nl / 030 767 0046  
architect  
Zijdekwartier Architecten b.v.  
Raamsteeg 1 / 2313 PL Leiden  
Patrick Cully - landin-Heestegh  
info@zijdekwartier.nl / 071 888 9890

# 1. Aanleiding voor Nota van Uitgangspunten

## 1.1. Omschrijving initiatief

Het plangebied bestaat uit het perceel aan de Brahmslaan 80 in de Fortuinwijk Zuid. Op deze gronden is momenteel een gemeentelijke sporthal aanwezig.

In samenwerking met woningstichting Ons Doel en ontwikkelaar Sustay heeft de gemeente Leiden het plan opgevat om op deze locatie circa 26 sociale huurappartementen te realiseren.

De appartementen worden in een bouwblok van 3 bouwlagen gerealiseerd waarmee de ontwikkeling aansluit op de stedenbouwkundige hoofdstructuur in de wijk. De parkeervraag die ontstaat met deze ontwikkeling wordt opgelost door gebruik te maken van de bestaande parkeergelegenheid in de wijk. De sporthal kent namelijk een parkeervraag die reeds in de wijk wordt opgelost. De parkeervraag van de nieuwe woningen is even groot als de parkeervraag van de sporthal, waardoor er netto geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden.

De bestaande sporthal wordt gesloopt om daarmee plaats te bieden aan het appartementengebouw. Met deze ontwikkeling wordt tevens invulling gegeven aan de grote vraag naar (betaalbare) woningen in Leiden.

## 1.2. Globale omschrijving afwijking van het bestemmingsplan

De nieuwbouw past niet binnen het bestaande bouwvlak. Tevens heeft de locatie de bestemming 'Sport'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om de functie van het perceel en het bouwvlak te wijzigen. Dit kan met een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

## 1.3. Beknopte omschrijving huidige gebruik

In de sporthal aan de Brahmslaan 80 was voorheen de tafeltennisvereniging Scylla gevestigd. Momenteel wordt het pand echter tijdelijk verhuurd aan een boksschool.

## 1.4. Eigendomssituatie locatie initiatief

De sporthal en het bijbehorende perceel zijn in eigendom van de gemeente Leiden. Om het plangebied tot ontwikkeling te brengen worden het gebouw en de gronden verkocht aan woningstichting Ons Doel. Ontwikkelaar Sustay gaat in opdracht van Ons Doel het appartementengebouw realiseren.

## 1.5. Intentieovereenkomst

Voor deze ontwikkeling is een intentieovereenkomst gesloten met Ons Doel. Deze overeenkomst zal worden gevolgd door een koopovereenkomst conform besluit B&W nr. 17.0134 in navolging van RB 15.0147. Deze locatie wordt door de gemeente afgestoten.

# 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 studentenwoningen nodig. Sociale huurwoningen en middeldure koopwoningen hebben prioriteit. Deze ontwikkeling speelt hierop in door te voorzien in sociale huurwoningen.

### **Structuurvisie Leiden 2025**

In de structuurvisie worden geen specifieke richtinggevende uitspraken voor de projectlocatie gedaan. Het beperkte aanbod van woningen maakt dat de beschikbare woningen relatief duur zijn, waardoor voornamelijk jonge mensen, maar ook de midden- en hogere inkomens de stad en zelfs de regio verlaten. Met deze ontwikkeling wordt (in beperkte mate) het woningaanbod uitgebreid.

### **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..

### **Nota Wonen 2020**

De herontwikkeling zet conform de Nota Wonen in op een betere balans tussen vraag en aanbod, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad en de leefomgeving versterkt en verduurzaamd wordt.

### **Bestemmingsplan Zuidwest**

Het bestemmingsplan Zuidwest, geheel onherroepelijk in werking, geeft voor deze locatie een sportbestemming voor het gehele perceel en bouwvlak.

### **Ontwikkelperspectief Zuidwest**

Het ontwikkelperspectief 'Zuidwest op zijn best' gaat in op de kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van Leiden Zuidwest richting 2040. Het ontwikkelperspectief Zuidwest ligt nu ter inspraak. De locatie Brahmslaan is onderdeel van een groter gebied dat in de wederopbouwperiode is gebouwd en waar wordt ingezet om het karakter van 'Modern wonen in het groen' te versterken.

## **3. De 1<sup>e</sup> participatieronde**

Er is op 4 februari 2019 een inloopavond georganiseerd waar omwonenden informatie kregen over het plan en hun eerste reacties konden uiten ten aanzien van de ontwikkeling. Tijdens deze inloopavond is door circa 30 omwonenden een reactie gegeven op het plan. Het plan werd wisselend ontvangen. De reacties op het plan gingen hoofdzakelijk over de angst voor inkijk van de nieuwe appartementen in de eigen woning, de overlast van hangjongeren bij het nabijgelegen speeltoestel aan het Clara Wieckpad en de parkeerdruk in de wijk die door het toevoegen van woningen zou toenemen.

De inkijk in de eigen woning heeft hoofdzakelijk betrekking op de woningen aan het Clara Wieckpad. De galerij en de balkons van het nieuw te bouwen appartementengebouw zijn aan de kant van het Clara Wieckpad (zuidkant) gesitueerd, waardoor bewoners bang zijn dat de nieuwe bewoners in hun

slaapkamer kunnen kijken. De afstand tussen de woningen aan het Clara Wieckpad en de gevel van het nieuwe appartementengebouw bedraagt 15 meter. Dit is een gebruikelijke afstand tussen woningen die aan weerszijden van een woonstraat zijn gelegen.

Tijdens de inloopavond is aan bewoners de mogelijkheid voorgelegd om, als onderdeel van de ontwikkeling, extra parkeerplaatsen te realiseren aan het Clara Wieckpad. Het speeltoestel op deze locatie zou dan verwijderd of verplaatst worden. Het weghalen van het speeltoestel werd positief ontvangen door omwonenden. Zij gaven aan dat er regelmatig hangjongeren zitten die voor overlast zorgen. Na deze avond is navraag gedaan bij de afdeling handhaving van de gemeente. Hier waren geen meldingen bekend van overlast bij het speeltoestel.

Tot slot hebben aanwezigen laten weten een hoge parkeerdruk te ervaren in de wijk. De parkeervraag die met dit initiatief ontstaat, is even groot als de bestaande parkeervraag van de sporthal. Hierdoor is het niet nodig extra parkeerplaatsen te realiseren. Bovendien blijkt uit de parkeerdrukmeting van 2018 en 2019 dat de parkeerdruk in de wijk rond 60-70% ligt. Dit is ruim onder de acceptabele grens van 80%. De aanwezigen is tijdens de inloopavond voorgesteld om het speeltoestel aan het Clara Wieckpad te verplaatsen en daarvoor in de plaats een aantal extra parkeerplaatsen te realiseren. Dit werd met gemengde gevoelens ontvangen.

De bovenstaande aandachtspunten zijn onderzocht. Een terugkoppeling en mogelijke oplossingen hiervoor zijn door middel van een informatiefolder samen met een uitnodiging voor een tweede informatieavond aan omwonenden gestuurd. Tijdens de tweede informatieavond konden de omwonenden een mondelinge toelichting krijgen op de aandachtspunten. De informatieavond is op 6 mei 2019 gehouden. Tijdens deze avond hebben circa 10 omwonenden een toelichting gekregen op de door hen ervaren zorgpunten. Tevens hebben de aanwezigen tijdens de informatieavond opnieuw hun mening over het plan kunnen geven.

Ten aanzien van de ervaren parkeerdruk in de wijk is de mening van de omwonenden niet bijgesteld. Zij ervaren deze parkeerdruk nog steeds en het voorstel van de gemeente om een speeltoestel te verplaatsen om extra parkeerplaatsen te realiseren werd, ondanks het feit dat het realiseren van extra parkeerplaatsen beleidsmatig gezien niet nodig is, als onvoldoende maatregelen gezien. Tijdens de informatieavond lieten enkele belanghebbenden een tegengeluid horen ten aanzien van het verplaatsen van het speeltoestel. Zij zagen het nut en de noodzaak van deze maatregel niet in en willen het speeltoestel graag behouden op de huidige locatie. Naar aanleiding van de opmerkingen tijdens de tweede informatieavond wordt het speeltoestel niet verwijderd en worden geen extra parkeerplaatsen toegevoegd.

De inblik van de nieuwe appartementen op de woningen aan het Clara Wieckpad is door middel van schetsen en impressies aan omwonenden getoond. Het behouden van de bommenrij draagt ook bij aan het voorkomen van inblik. Dit werd als positief ontvangen, al lieten enkele bewoners weten dat zij liever zien dat de bomen gekapt worden.

Tot slot is bij de bewoners aangegeven dat zij bij overlast van hangjongeren contact kunnen opnemen met de gemeente. Als zij dit niet doen wordt het niet bekend dat overlast wordt veroorzaakt en kan niet handhavend worden opgetreden.

De algemene conclusie na twee informatie- en participatiebijeenkomsten is dat het gevoel in de buurt over de ontwikkeling niet geheel positief is. Sommige omwonenden pleitten voor het behoud van de sporthal, terwijl anderen liever een buurtcentrum zien op deze locatie. Omwonenden zien liever geen



woningbouw op deze locatie, al begrijpen zij wel dat Leiden een enorme woningbouwopgave heeft en dat onderzocht wordt welke plekken geschikt zijn voor verdichting.

## 4. De ruimtelijk relevante randvoorwaarden

### 4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De locatie ligt in een wederopbouwwijk tussen bestaande woningen aan de zuidzijde en maatschappelijke en commerciële voorzieningen aan de noordzijde. De voorgestelde ontwikkeling bestaat alleen uit een woonfunctie en wordt onderdeel van het karakter van de wederopbouwwijk, waarbij stempels met rijtjes woningen in het groen zijn gepositioneerd. In het algemeen gelden daarvoor de volgende uitgangspunten van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet:

- “Licht, lucht en ruimte” is het mantra: wonen met zonlicht in de kamer en uitzicht op het groen.
- Een ruimtelijke beleving als je door het gebied gaat.
- Gebouwen en groene open ruimte zijn verweven. Gebouwen staan als losse en geschakelde blokjes vrij in de ruimte.
- Er is aandacht voor afwisseling en dynamiek door compositie, asymmetrie en ritmiek in de stedenbouwkundige opzet.
- Bouwstenen in de compositie zijn gebouwen met eenvoudige rechthoekige vormen.
- Onderdeel van de compositie is dat elk gebouw een richting heeft in een structuur die zich kenmerkt door loodrechte lijnen en straten.
- Onderdeel van de compositie is dat de gebouwen zich in maat en schaal tot elkaar verhouden. Grotere gebouwen hebben meer ruimte er omheen.
- De compositie bestaat veelal uit een combinatie van stempels gebouwen.
- Er is veelal aandacht voor kunst, bijvoorbeeld door bijzonder metselwerk in de gevels.

In reactie op het functioneren van de huidige gebouwen in de wederopbouwbuurt, zijn er de volgende extra uitgangspunten voor nieuwe gebouwen:

- Gebouwen hebben een relatie met het maaiveld.
- Gebouwen hebben goede uitstraling naar de openbare ruimte, bijvoorbeeld door een levendige plint en interessante kopgevels (dus geen dode plint vol parkeren, bergingen en met blinde muren en hekken).
- Directe verbinding woningen met de ruimte rondom het gebouw.
- Een overgangszone tussen het openbare gebied en de woning.

#### ***Een verdere vertaling van de uitgangspunten naar deze locatie, betekent:***

- Gebouw staat haaks op de Brahmslaan.
- Gebouw staat in de rooilijn met de andere gebouwen aan de Brahmslaan.
- Gebouw heeft een levendige uitstraling van de gehele kopgevel aan de Brahmslaan, bijvoorbeeld door aantrekkelijk programma, openheid of door kunst.
- Geen aantasting van het doorgaande profiel van de Brahmslaan.
- Aan beide lange zijden van het gebouw bestaat een open ruimte met een groene uitstraling.
- Voorkant en entrees bevinden zich aan het Clara Wieckpad met een overgangszone van openbaar naar privé.
- Er is aandacht voor een prettige en nette overgang tussen privé en openbaar aan de noordzijde van het gebouw.
- Gebouw is maximaal 3 lagen hoog.
- Installaties voor energie worden inpandig opgelost, ook een eventuele WKO-installatie of trafo.

- Er is aandacht voor natuurinclusief bouwen als onderdeel van de verwevenheid van het gebouw en het groen.

#### 4.2 Programmatische invulling

De nieuwbouw bestaat uit circa 26 sociale huurappartementen. Het bouwplan voorziet in studio's en 2 kamer appartementen van ongeveer 50 m<sup>2</sup>. Deze appartementen vallen hierdoor in het lagere huursegment van sociale huurwoningen. De doelgroep is 1 en 2-persoons huishoudens. De aanwezigheid van een lift in het complex maakt de woningen ook toegankelijk voor ouderen en minder validen. Het percentage huurwoningen in de Fortuinwijk Zuid bedraagt 37%. 21% van de woningen in de wijk zijn in bezit van corporaties. De ontwikkeling van circa 26 sociale huurwoningen levert een programmatische bijdrage aan een evenwichtige mix van koop- en huurwoningen in het gebied. Bovendien draagt de aanwezigheid van een lift in het appartementengebouw bij aan de levensloopbestendigheid van de woningen.

#### 4.3 Duurzaamheid

In de ambities van de gemeente Leiden is duurzaamheid een belangrijk speerpunt. Karakteristieken en omstandigheden van de locatie bepalen mede wat de prioriteiten voor een project zijn. Voor dit project is de hoogste prioriteit toegekend aan het onderwerp 'energie', gevolgd door 'klimaatadaptatie en biodiversiteit' en ten slotte 'circulaire economie'.

##### *Energie*

- De woningen worden volgens de geldende normen ten aanzien van energieprestatie gebouwd;
- Het appartementengebouw is noord-zuid georiënteerd met de woonkamer gelegen aan de zuidkant. Grote glasoppervlakten aan de zuidzijde zorgen voor licht en warmte van de zon in de wintermaanden, terwijl de diepere galerij/balkon constructie zorgt voor schaduwvorming in de zomerperiode. Dit maakt het gemakkelijker de binnentemperatuur te regelen en zodoende de warmtevraag van de woningen te reduceren;
- Het gebouw wordt uitgevoerd door middel van CLT-bouw (Cross Laminated Timber). De houten geveldelen, het isolatiemateriaal en de gevelafwerking bij aan de isolatie van de woningen, waardoor de warmtevraag, en daarmee de CO<sub>2</sub> uitstoot nog verder gereduceerd wordt;
- Het dak wordt voorzien van PV panelen om het gebouw op een duurzame manier van stroom te voorzien;
- Oplaadpunten voor elektrische fietsen en scooters worden door de PV panelen gevoed;
- In de algemene ruimten wordt LED verlichting toegepast en bewoners worden gestimuleerd om LED verlichting te gebruiken.

##### *Klimaatadaptatie en biodiversiteit*

- Met het oog op wateroverlast en hittestress wordt minimale betegeling rond het appartementengebouw aangebracht. Hierdoor heeft hemelwater de tijd om natuurlijk in de grond te infiltreren, waarbij de norm gehanteerd wordt om minimaal 60 mm/uur waterberging op het kavel te realiseren;
- Om hittestress tegen te gaan wordt het perceel zo groen mogelijk ingericht. Schaduwvorming en ventilatie moeten voorkomen dat het de lucht opwarmt;
- Tijdens de sloop en nieuwbouw zal natuurinclusief gebouwd worden, waardoor flora- en faunawaarden zo goed mogelijk beschermd worden;
- De bestaande bomen op het perceel blijven behouden, tenzij vanuit bouwkundige overwegingen kap noodzakelijk blijkt of de bomen niet langer levensvatbaar zijn. Herplant zal dan plaatsvinden;

- Door gebruik te maken van CLT-bouw worden duurzame en herbruikbare materialen gebruikt. Hout bindt CO<sup>2</sup> terwijl betonproductie juist CO<sup>2</sup> uitstoot. Iedere m<sup>3</sup> hout is ongeveer 1 ton gebonden CO<sup>2</sup>, terwijl iedere m<sup>3</sup> beton 2,4 ton CO<sup>2</sup> uitstoot. Met dit bouwplan wordt minimaal beton gebruikt (alleen de trap en liftconstructie en de galerijen);
- Beton is veel zwaarder dan hout. Door het toepassen van houten constructiedelen vergt het vervoer van materialen veel minder energie in vergelijking met betonnen constructiedelen.

#### *Circulaire economie*

- Tijdens de sloop van de sporthal krijgt de sloper de opdracht om duurzaam te slopen door middel van het analyseren van herbruikbare materialen en deze beschikbaar te stellen voor hergebruik. Denk hierbij aan beton, hout, houten dakdelen, leidingwerk, etc. Om inzichtelijkheid te stimuleren kan er gebruik gemaakt worden van een circulariteitstool;
- Het gebouw wordt gerealiseerd door het toepassen van CLT-bouw. Dit is een nieuwe bouwmethode in Nederland. CLT wil zeggen dat vloer-, wand- en plafonddelen geprefabriceerd worden en op locatie in elkaar gezet worden. CLT-bouw verschilt ten opzichte van prefab-bouw doordat de constructiedelen volledig van hout zijn (minimaal FSC keurmerk). Hierdoor zijn de wanddelen lichter en gemakkelijker te monteren ten opzichte van betonbouw. Bovendien zijn de onderdelen eenvoudig demontabel en remontabel;
- Materiaalgebruik wordt inzichtelijk gemaakt door de inzet van een circulariteitstool, bijvoorbeeld een materialenpaspoort.

#### **4.4 Verkeer en parkeren**

##### *Autoparkeren*

Uit de parkeerdrukmeting van 2019 blijkt dat de parkeerdruk in de wijk lager is dan 80%. Volgens het parkeerbeleid kan de gemeente de bestaande parkeervraag van de sporthal gebruiken om de parkeervraag die ontstaat met het ontwikkelen van woningen op te lossen. De parkeervraag van de sporthal is 17 parkeerplaatsen. In het geval dat er 26 sociale huurwoningen van ongeveer 50 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd aan de Brahmslaan 80 levert dit een parkeervraag op van 16-17 parkeerplaatsen (0,6 parkeerplaatsen per woning). In beginsel is er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar in omliggende straten.

##### *Fietsparkeren*

De gemeente Leiden zet de fiets op 1. Daarom moeten bij nieuwbouwprojecten voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd (conform CROW richtlijn 317): een minimum van 2 per woning en 0,5-1,0 bezoekersplaatsen per woning. Het fietsparkeren voor bewoners moet in pandig plaatsvinden en de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers dienen bij de hoofdingang te worden geplaatst. Hierbij wordt ook rekening gehouden met opstelplaatsen voor bakfietsen en scooters.

#### **4.5 Bomen, groen en water**

In de bestaande situatie is het perceel geheel verhard door bestrating of de sporthal zelf. Met het bouwplan wordt een smaller, maar enigszins hoger gebouw gerealiseerd. Verder wordt het terrein aan weerszijden van het appartementengebouw op een groene manier ingericht. Hierdoor neemt de verharding aanzienlijk af. Op het perceel staan enkele bomen. Het uitgangspunt is dat bij de bouw van het appartementengebouw deze bomen behouden blijven. Om te bepalen of de bomen behouden kunnen blijven wordt een bomeninventarisatie gedaan. Indien blijkt dat bomen toch niet kunnen worden behouden zal de bomenkap gecompenseerd worden.

#### **4.6 Milieukundig**

Er zijn reeds diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de verwachting is dat er geen archeologische resten worden gevonden. Het

bodemonderzoek heeft uitgewezen dat rond het gebouw geen verontreinigde grond aanwezig is. Bij de sloop van het gebouw wordt gecontroleerd of verdachte (asbest)bijmengingen worden gevonden. Ten aanzien van geluidsbelasting door de nabijgelegen school dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Hiermee wordt bepaald of en in welke mate geluidswerende maatregelen nodig zijn.

## **5 Proces**

### **5.1 2<sup>e</sup> 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.

### **5.2 Overeenkomst gemeente – Ons Doel**

De gemeente sluit met woningstichting Ons Doel een koopovereenkomst voor de ontwikkeling van de locatie. De ontwikkeling wordt uitgevoerd door ontwikkelaar Sustay. In de koopovereenkomst wordt onder meer opgenomen wat de rechten en plichten zijn voor zowel de gemeente als Ons Doel. De gemeentelijke plankosten en kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied die toerekenbaar zijn aan de herontwikkeling, zullen worden gedekt op basis van de afspraken in de koopovereenkomst.

### **5.3 Planologische procedure en rol gemeenteraad**

Vanwege de strijdigheden die het bouwplan heeft t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Zuidwest 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. Na vaststelling van dit (postzegel) bestemmingsplan, door de gemeenteraad, zal door de ontwikkelaar een (bouw)omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarna gestart kan worden met de sloop en nieuwbouw.

### **5.4 Planning en fasering**

De bestemmingplanprocedure neemt ongeveer een jaar proceduretijd in beslag. Naar verwachting kan het ontwerp bestemmingsplan medio oktober 2019 ter inzage worden gelegd. Sloop en start bouw kan plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening van de (bouw)omgevingsvergunning.