

# Nota van Uitgangspunten Plesmanlaan 100



Afbeelding 1: impressie/ schetsontwerp, gezien vanaf Plesmanlaan (september 2020).

## 1. Aanleiding

### 1.1. Doel van de Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad stelt deze Nota van Uitgangspunten (NvU) vast om voor het (verdere) ontwikkelproces van dit transformatieproject randvoorwaarden vast te stellen, waaraan in ieder geval voldaan moet zijn. Op basis hiervan kan de raad in het vervolg van het proces juridisch-planologische medewerking verlenen aan het initiatief voor de kantoortransformatie Plesmanlaan 100. De medewerking voor dit transformatieproject bestaat uit het vaststellen van een bestemmingsplan. Naar verwachting wordt de coördinatieregeling toegepast, waarmee de omgevingsvergunning gelijktijdig met het de bestemmingsplanprocedure oploopt.



Afbeelding 2: luchtfoto locatie Plesmanlaan 100



Afbeelding 3: pand Plesmanlaan 100 (foto: Buro JP)

In de Nota van Uitgangspunten voor dit grotendeels circulaire transformatieproject is opgenomen welke beoordelingsruimte de raad heeft bij het uiteindelijke besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het initiatief om het kantoorpand tot een woongebouw te transformeren. In deze Nota worden op hoofdlijnen objectief toetsbare normen, globale en flexibele normen, en/of kwalitatieve normen opgenomen. De Nota bevat daarnaast een procesmatig uitgangspunt en geeft kaders om de uitvoering van dit initiatief mogelijk te maken.

## 1.2. Omschrijving initiatief

Urban Interest is eigenaar van het leegstaande kantoorgebouw aan de Plesmanlaan 100 (voormalige Jacobs kantoor op de hoek Plesmanlaan/ Haagse Schouwweg). Urban Interest heeft in 2016 de gemeente benaderd om de mogelijkheden van herontwikkeling van de locatie te bekijken. Volgens de plannen van Urban Interest wordt het bestaande kantoorgebouw niet gesloopt, maar opgetopt, opgewaarderd en getransformeerd naar de functie wonen met aanvullende voorzieningen. Het optoppen omvat twee tot vier bouwlagen. Hiermee bereikt het gebouw hoogtes die variëren van maximaal 18 meter ten opzichte van NAP (5 bouwlagen) aan de van Ravelingenstraat. De bouwhoogte loopt richting de Plesmanlaan en Haagse Schouwweg langzaam en trapsgewijs op tot maximaal 43 meter, exclusief installaties. Dit is passend binnen bestaande kaders als de Hoogbouwvisie, de Verstedelijkingsnotitie en het Ontwikkelingsperspectief De Mors, waarin maximale hoogtes van respectievelijk 50-70 meter beschreven staan.

Op basis van de huidige planvorming kunnen circa 410-420 woningen worden gerealiseerd. In de plint van het gebouw kan ook nog een voorziening worden gerealiseerd. Redenen van het toevoegen van woonlagen is om verschillende woontypes te kunnen aanbieden en in verband met de financiële haalbaarheid voor de initiatiefnemer.



Afbeelding 4: impressie binnentuin als onderdeel van het initiatief voor de Plesmanlaan100

Deze NvU gaat alleen in op de transformatie van het bestaande kantoorpand en het binnengebied van dit complex. De ontsluiting van het project en het parkeren maken onderdeel uit van het project en worden in paragraaf 5 benoemd.

Voor wat betreft de openbare ruimte dient er voor de gehele Verbeekstraat nog een projectplan te worden opgesteld door de gemeente. Dat project doorloopt een eigen participatietraject.

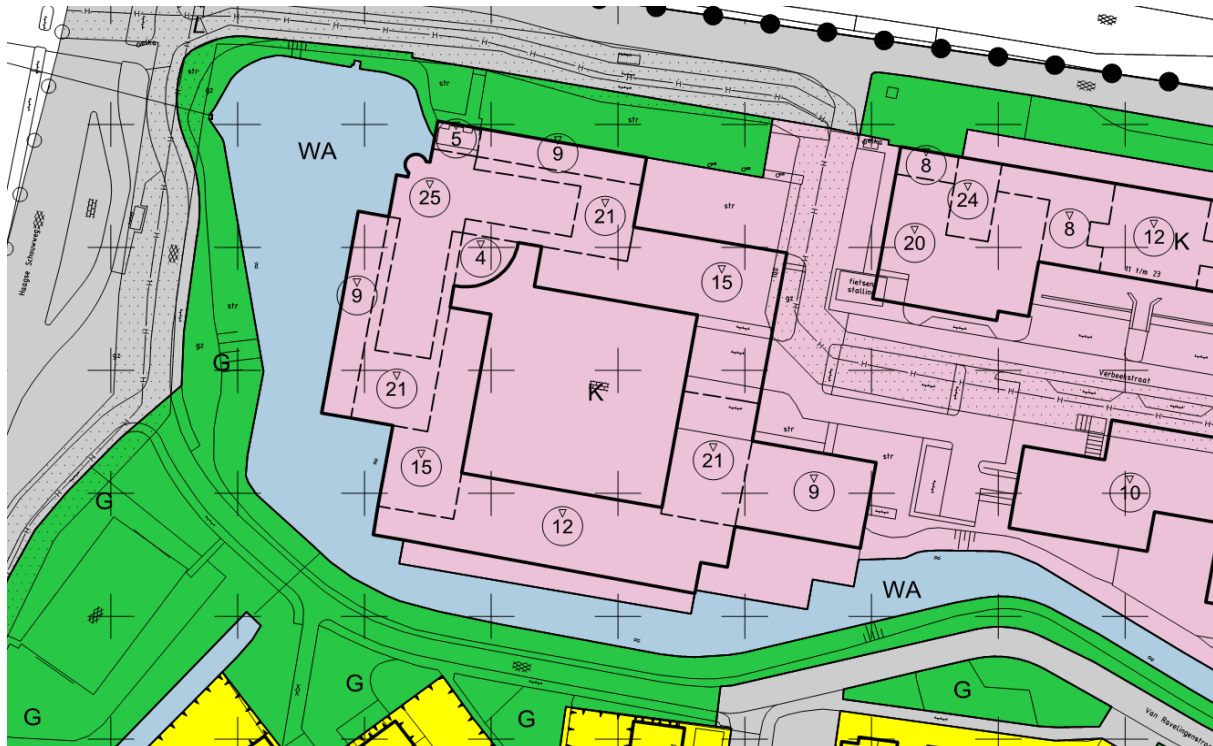
## 1.3. Huidig gebruik en eigendom

Het kantoorpand op de locatie is gebouwd in 1982 en bestaat uit circa 16.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte met parkeerkelder. Tot 2017 werd het gebouw verhuurd aan Jacobs Nederland. Ontwikkelaar Urban Interest is eigenaar van het pand. De grond is in erfpacht uitgegeven door de gemeente Leiden.

## 1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie geldt het (conserverende) bestemmingsplan 'Morskwartier', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013. Het pand Plesmanlaan 100 heeft hierin de bestemming 'Kantoor' en de maximale bouwhoogte varieert van 9 tot 25 meter.

Het transformeren van de functie van het gebouw naar woningen en het optoppen met 2 tot maximaal 4 bouwlagen passen niet binnen de vigerende kaders van het bestemmingsplan.



Afbeelding 5: uitsnede bestemmingsplankaart

## 1.5. Intentieovereenkomst

Op 19 juli 2018 heeft het college besloten met Urban Interest (Hericon B.V.<sup>1</sup>) een Intentieovereenkomst aan te gaan om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de locatieontwikkeling. De gemeente en de ontwikkelaar hebben in de intentieovereenkomst de ruimtelijke randvoorwaarden, uitgangspunten en de wijze van samenwerken vastgelegd. Partijen hanteren de in de intentieovereenkomst opgenomen afspraken als uitgangspunten bij de vervolgstappen in dit project.

Partijen hebben in de intentieovereenkomst afgesproken om in samenwerking te onderzoeken of en in welke mate de ambities van het college uit het beleidsakkoord met betrekking tot onder andere sociale woningbouw, duurzaamheid, klimaatadaptatie, en parkeren gerealiseerd kunnen worden. Hierbij speelt de beoordeling van de financiële haalbaarheid ook een belangrijke rol.

## 2. Visie op het plangebied en omgeving

De projectlocatie is onderdeel van het gebied Verbeekstraat. In dit gebied bevinden zich kantoorpanden. Enkele panden zijn de afgelopen jaren getransformeerd tot woningen voor short-stay, studenten en young professionals. De plannen voor de Plesmanlaan 100 passen binnen de stedelijke ambitie om dit gebied te transformeren tot woongebied.

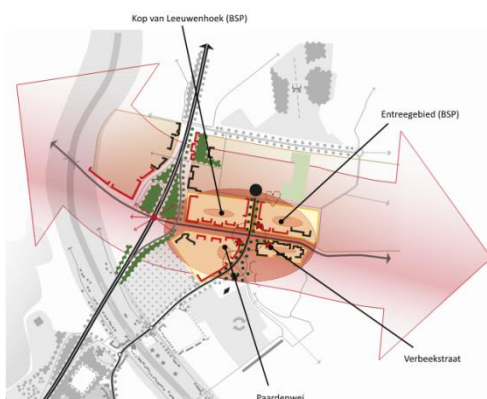
Het gebied Verbeekstraat maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling van de Stadsentree Leiden West. Deze stadsentree zal er in de komende jaren heel anders uit gaan zien. De ambitie is om rondom de Plesmanlaan een levendig en gemengd stedelijk woon- en werkmilieu te realiseren. De ontwikkelingen rondom de Verbeekstraat, Westerpoort (voorheen Paardenwei), Entreegebied en de Kop van Leeuwenhoek zullen hieraan bijdragen.

<sup>1</sup> Contractpartij is per oktober 2020: Urban Interest Vastgoed B.V.

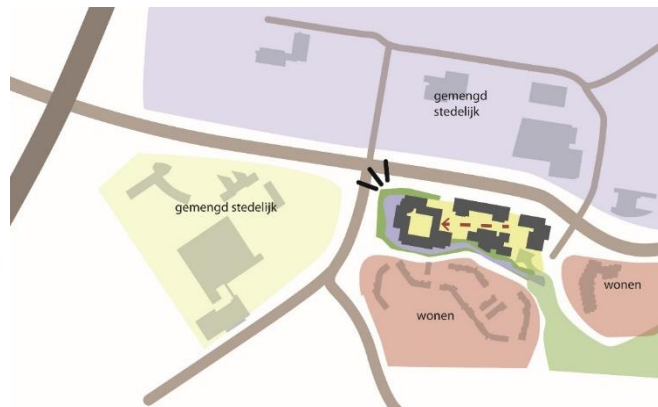


Afbeelding 6: ligging Projectlocatie (wit) binnen het gebied Verbeekstraat (rood)

De ontwikkeling van de Plesmanlaan 100 sluit aan op deze ambitie om vorm te geven en bij te dragen aan het nieuwe stedelijke milieu rond dit kruispunt. Daarbij biedt deze ontwikkeling mogelijkheden om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave waar Leiden voor staat. De uitdaging is om de unieke kansen die deze prominente zichtlocatie biedt te benutten, een goede balans te vinden tussen verdichting en woon- en leefkwaliteit en op een zorgvuldige manier aan te sluiten op het luwere woonmilieu van de Bockhorst. Om deze reden wordt niet alleen ingezet op de herbestemming van de panden, maar zal in aanvulling hierop ook de openbare ruimte ook een upgrade krijgen naar een woonstraat met verblijfsfunctie. Het doel is deze verouderde kantoorlocatie te transformeren naar een aantrekkelijke woonlocatie die goed aansluit op de omgeving.



Afbeelding 7: Het transformatiegebied rond de stadsentree.



Afbeelding 8: De projectlocatie ligt tussen verschillende gebieden waar het op aan moet gaan sluiten.

Voor het transformatieproject is het de opgave om:

- het bestaande gebouw te transformeren tot woongebouw;
- zorgvuldige toevoeging van extra volume passend bij de opzet van het gebouw en bij de omgeving;
- een goede aansluiting te vinden met het woongebied Bockhorst;
- een goede overgang te maken tussen het stedelijke karakter langs de Plesmanlaan en het luwere karakter van de Bockhorst;
- een goede overgang te maken tussen gebouw en openbare ruimte door in het ontwerp rekening te houden met zo open/transparant mogelijke plint en aantrekkelijk vormgegeven entrees om zo bij te dragen aan de kwaliteit en het verblijfskarakter dat het binnengebied moet krijgen;
- aan te sluiten bij de ontwikkelingen rondom het kruispunt Plesmanlaan en Haagse Schouwweg. Daarbij krijgen alle gebieden een eigen karakter, maar wordt wel afstemming gezocht in hoogteopbouw en programmering van zowel woonprogramma als eventuele andere functies;
- rekening te houden met mogelijke nieuwe langzaam verkeersverbindingen tussen Westerpoot en het gebied Verbeekstraat.

### **3. Bestaande gemeentelijke kaders**

#### **3.1. Algemene regionale of gemeentelijke beleidskader 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. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten daarom meerdere doelstellingen worden gecombineerd. Behalve wonen bijvoorbeeld ook duurzame mobiliteit, energietransitie, vergroening en waterberging. Dit wordt samengevat als duurzame verstedelijking.

##### *Verstedelijkingsnotitie, Omgevingsvisie Leiden 2040 en (ontwerp) Ontwikkelperspectief De Mors*

De strategie om tot duurzame verstedelijking en andere ambities voor de fysieke leefomgeving te verwezenlijken zijn uitgewerkt in Verstedelijkingsnotitie en de Omgevingsvisie Leiden 2040. Hierin is de omgeving Plesmanlaan en Haagse Schouwweg benoemd als een van de potentiële locaties voor duurzame verstedelijking waarin hoogbouw tot 70 meter tot de mogelijkheden behoort. Het (ontwerp) Ontwikkelperspectief De Mors is de gebiedsuitwerking van de omgevingsvisie. Hierin staat beschreven waar bij ontwikkelingen rekening mee moet worden gehouden.

##### *Horecavisie 2021*

De Horecavisie wordt naar verwachting begin 2021 door de raad vastgesteld en geldt dan als vigerend kader voor de Plesmanlaan100. In de plint van het gebouw van de Plesmanlaan is nog ruimte voor horeca. Op basis van de horecavisie 2021 kan onder bepaalde voorwaarden een deel van de plint met horeca worden ingevuld.

##### *Strategie Circulaire Economie 2020-2023, op weg naar een circulair Leiden*

Vanuit de gemeente is een strategie opgesteld om een meer circulaire economie te bewerkstelligen en initiatieven op thema's als bouw, inkoop en materiaalgebruik te stimuleren en hieraan bij te dragen. Dit is positief voor doelstellingen in Leiden op het gebied van milieu, bedrijvigheid, werkgelegenheid, maar ook people, profit en planet. Het transformatieproject van de Plesmanlaan geeft een bijdrage aan deze uitgangspunten

##### *Hoogbouwvisie*

De Plesmanlaan is in de hoogbouwvisie aangewezen als stadsboulevard. Hier is overwegend middelhoogbouw (20-30m) mogelijk met verspreide accenten (40-50 meter) Rondom de kruising Haagse Schouwweg/Plesmanlaan is in de vastgestelde kaart van de Hoogbouwvisie een hoogbouwcluster geprojecteerd waar meerdere accenten (max 60-70m) mogelijk zijn.

##### *Parkeerbeleid*

Op 16 juli 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Leiden de Parkeervisie Auto- en Fietsparkeren Leiden 2020-2030 vastgesteld en op 17 juli 2020 zijn aansluitend op de Parkeervisie Auto- en Fietsparkeren Leiden 2020-2030, als uitwerking hiervan, de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 door het college van de gemeente Leiden vastgesteld;

##### *Uitvoeringsprogramma Leiden biodivers en Klimaatbestendig, samen maken we de stad groener (2020)*

Het Uitvoeringsprogramma Leiden biodivers en Klimaatbestendig, samen maken we de stad Groener geldt als kader voor de ontwikkeling. In algemene zin is het de verwachting dat de gemeente de herinrichting van de openbare ruimte zelf verzorgt als project, met bijdragen van initiatiefnemers, zoals Urban Interest.

##### *Warmtevisie*

In deze visie staan de ambities voor energietransitie beschreven. Opgave is dat de stad uiterlijk in 2050 geen aardgas meer gebruikt.

#### *Welstandsnota*

De projectlocatie valt binnen het Welstandsgebied Morskwartier 8E. Voor de zone langs de Plesmanlaan geldt beheer met aandacht. Hiervoor zijn aanvullende uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen opgesteld. Deze zijn met de Welstands- en Monumentencommissie (WML) afgestemd op 17 juli 2019 en zijn terug te vinden in bijlage 1 van dit stuk. De commissie zal het bouwplan toetsen aan de hand van deze aanvullende criteria.

Om de WML op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen van het plan zijn er in 2019 en 2020 verschillende collegiale overleggen geweest. Er heeft nog geen formele welstandstoets plaatsgevonden.

#### *Werkwijzer participatie*

Als uitwerking van de participatieverordening is in 2018 de Werkwijzer Participatie voor private (bouw)initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan, door het college vastgesteld.

#### *Winkelnota Leidse Binnenstad 2018-2021*

Het doel van deze in 2018 door de raad vastgestelde nota is om de binnenstad van Leiden in al zijn facetten te versterken en initiatieven op de juiste plekken te faciliteren, waarbij de winkelnota als juridisch-planologisch toetsingskader geldt. Op basis van deze nota is detailhandel aan de Plesmanlaan 100 niet mogelijk noch maakt dit onderdeel uit van het initiatief van Urban Interest. Volledigheidshalve is de nota wel genoemd bij de algemene kaders.

#### *Woonvisie 2020-2030*

Op 14 november 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020-2030 met bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld. De eis uit het Beleidsakkoord 2018-2022 dat in totaal 30% van de woningbouw een sociale huurprijs dient te hebben is verankerd in de Woonvisie.

Het realiseren van voldoende kwalitatieve sociale huurwoningen met een aandeel van 30% bij het totaal van alle nieuwbouwopgaven, is een stadsbrede opgave. Daarnaast zijn in de woonvisie uitgangspunten opgenomen ten aanzien van de grootte van de woningen, huurprijzen van woningen en de exploitatieduur.

## **4.1 Kaders participatie**

Dit project is gestart voordat de Werkwijzer Participatie Initiatieven Derden door het college in 2018 is vastgesteld. Voor dit project wordt de Werkwijzer in relatie tot het proces zo veel mogelijk gehanteerd als leidraad. Het uitgangspunt om een bestaand gebouw te transformeren en een nieuwe levensfase te bieden, door de functie van kantoor naar wonen te wijzigen, beperkt de mogelijkheden en beïnvloedingsruimte in het participatietraject.

Op details kan nog met de omgeving worden nagedacht, bijvoorbeeld het invullen van een maatschappelijke dan wel commerciële functie in de plint. In dit project is er daarnaast voor gekozen de concept NvU met een vertegenwoordiging van de omwonenden te delen en hen hierop te laten reageren. Enkele suggesties zijn in de Nota van Uitgangspunten verwerkt.

## **4. Participatie**

### **4.2 Eerste participatieronde**

Bij de start van het proces heeft de gemeente samen met de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het initiatief. De eerste bijeenkomst vond plaats op 5 februari 2019. De bijeenkomst was met enkele honderden aanwezigen drukbezocht en mensen hadden de gelegenheid om via een reactieformulier een eerste reactie achter te laten. Over de transformatie van het kantoorgebouw naar woningen in algemene zin stond een ruime meerderheid van de aanwezigen positief. Een beperkt aantal personen was tegen de transformatie. Er waren wel zorgen over het plan zelf. Een meerderheid van de mensen gaf aan het plan 'te massaal en te hoog te vinden' en zich verder zorgen te maken over parkeerdruk en verkeersafwikkeling.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst (BBB) op 10-2-2019 in een brief aan het college, de raad en het gemeentelijk projectteam, haar zorgen geuit ten aanzien van parkeergelegenheid, verkeersontsluiting, geluidsoverlast, uitzicht, afval en druk op

voorzieningen. Het verzoek was om deze zorgen mee te nemen in de verdere dialoog over dit project en de besluitvorming.

Mede als gevolg van de reacties tijdens de buurtbijeenkomst, alsmede technische en financiële redenen heeft Urban Interest afgezien van de realisatie van een woontoren van zo'n 70 meter. In plaats daarvan wil de initiatiefnemer alleen beperkt extra volume op het bestaande gebouw realiseren. Per saldo betekent het een afname van het aantal te realiseren woningen.

Op 9 april 2019 heeft een afvaardiging van de BBB haar zorgen toegelicht aan een afvaardiging van het gemeentelijk projectteam en Urban Interest. Vervolgens zijn er op 25 juli, 17 december 2019, 17 februari, 16 juni, 14 september, 28 september, 7 oktober en 9 november 2020 bijeenkomsten geweest, tussen de door het bestuur van de BBB ingestelde werkgroep en de gemeente waarin de stand van zaken van het project is besproken. Bovendien is op 2 november 2020 een overlegronde georganiseerd tussen gemeente, BBB en de initiatiefnemer. Van 23 november tot en met 6 december 2020 heeft Urban Interest het aangepaste plan gepresenteerd op een webpagina van de eigen website.

De wijkwerkgroep heeft op 7 november 2019 een Visiestatement opgesteld en aangeboden aan de gemeente en de initiatiefnemer. In hun Visiestatement vragen bewoners aandacht voor de leefbaarheid, volumes van de nieuwbouw en de parkeeroplossing. Onderdelen uit deze visie en uit het participatietraject gemaakte opmerkingen, zijn daar waar mogelijk in deze Nota van Uitgangspunten opgenomen. Het gaat om de volgende punten:

- Sociaal-maatschappelijk: de wens is in het Visiestatement geuit dat de nieuwe bewoners aansluiten bij de bestaande buurten en geen achteruitgang (slecht onderhoud of verpaupering) teweegbrengen. Op basis van het opgestelde woonprogramma en het transformeren van leegstaand vastgoed wordt getracht op een goede manier nieuwe en kwalitatief goede (woon)buurten te creëren. Op basis van het huidige woonprogramma en de mix van diverse type woningen worden diverse doelgroepen straks gehuisvest. Het door de wijkvereniging geopperde programma van enkel 75 m<sup>2</sup> 3-kamerwoningen is om meerdere redenen niet uitvoerbaar voor de initiatiefnemer. Het college herkent zich niet in de vrees van de wijkvereniging over slecht onderhoud en zelfs verpaupering. Daar ziet het college geen aanleiding voor. Daarnaast is het een uitgangspunt van gemeentelijk beleid (Woonvisie) om te streven naar sterke en gemengde wijken en woonbuurten waarbij diverse doelgroepen zich hier thuis kunnen voelen, waarbij aandacht uitgaat naar het versterken van de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgevingen voor een ieder.
- Aantal woningen: het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, is door bewoners als te veel omschreven. In principe is hier rekening mee gehouden. Eerdere plannen gingen uit van 550 woningen, waar het plan nu nog zo'n 415 woningen heeft.
- Aansluiting van de nieuwe woonbuurt op de bestaande wijk: een vraag die de bewoners nog hebben is hoe het nieuwe woongebied aan de Plesmanlaan aansluit op de bestaande wijk, waarbij een voorkeur is om geen of weinig directe verbindingen te maken met de bestaande woonbuurt. Vanuit de transformatie van het kantoorgebouw naar een woongebouw is er geen directe verbinding met de woonbuurt voorzien. Voor de herinrichting van de openbare ruimte is een apart projectplan met eigen participatietraject in voorbereiding.
- Ontsluiting: door bewoners is aangegeven dat zij vrezen voor een tweede verkeersontsluiting op de wijk. Uitgangspunt is voor dit project dat de bestaande ontsluiting via de Verbeekstraat voldoende is.
- Parkeren: er wordt gevreesd voor parkeeroverlast van nieuwe bewoners in de bestaande woonbuurten. In de NvU wordt verwezen naar het in de zomer van 2020 vastgestelde parkeerbeleid. Het uitgangspunt is dat het parkeren wordt opgelost in de bestaande parkeergarage en er geen parkeervergunningen worden verstrekt aan nieuwe bewoners voor parkeren op straat, waardoor deze ontwikkeling geen extra parkeerdruk oplevert voor de bestaande woonbuurt.
- Bouwhoogte: de extra bouwlagen worden met name aan de bestaande laagbouwkant te massaal gevonden. Voor een deel is tijdens de eerste participatieronde tegemoet gekomen aan de opmerkingen doordat de eerdere woontoren is komen te vervallen. Anderzijds is

stedenbouwkundig geoordeeld dat de toegevoegde bouwlagen in het huidige plan goed passen binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders. De bouwhoogtes passen ook binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief De Mors.

- Schaduwwerking: wegens de oriëntatie van het (bestaande) gebouw is er geen sprake van schaduwwerking op de bestaande woonbuurten.

### **4.3 Tweede participatieronde**

Op basis van de Werkwijzer Participatie Initiatieven Derden vindt de verdere uitwerking van dit initiatief binnen de kaders van deze NvU plaats en met inachtneming van de genoemde beperkingen uit paragraaf 4.1. De initiatiefnemer stemt het plan af met omwonenden, andere belanghebbenden uit de omgeving en de gemeente in een tweede participatieronde na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door de raad. 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 in dit geval met het verzoek om een nieuw (postzegel) bestemmingsplan op te stellen om de voorgenomen transformatie mogelijk te maken.

## **5. De randvoorwaarden**

### **5.1. Programma**

Het transformatieproject zet primair in op huurwoningen met een huur net boven de liberalisatiegrens tot maximaal € 1.000, -. De toevoeging van woningen in dit segment vormt één van de beleidsdoelen uit de eind 2019 vastgestelde Woonvisie en bijbehorende Uitvoeringsagenda. Dit transformatieproject sluit daarmee aan bij het streven naar meer diversiteit en naar meer gemengde wijken door een groot aantal middenhuurwoningen toe te voegen in buurten waar overwegend sprake is van koopwoningen.

De in de Woonvisie benoemde stadsbrede opgave om 30% sociale huur te realiseren en overige uitgangspunten, zoals de minimale grootte van 45 m<sup>2</sup> van de woningen zijn moeilijk verenigbaar met de haalbaarheid van dit project voor de initiatiefnemer, ook gelet op eerdere uitgangspunten naar aanleiding van de met de initiatiefnemer gesloten intentieovereenkomst.

Het bestaande casco van het kantoorgebouw heeft technisch, constructief en financiële beperkingen en daarom voldoet een deel van de woningen niet aan de in de Woonvisie opgenomen grootte van 45m<sup>2</sup>. Aangezien dit project een transformatieproject is en geen volledige nieuwbouw wordt de indeling van woonlagen voor een groot deel bepaald door de contouren van het bestaande gebouw in combinatie met de constructieve elementen van het gebouw. Op basis van de huidige planvorming kunnen er 410-420 worden gerealiseerd. In de huidige planvorming is door initiatiefnemer getracht zoveel als mogelijk, binnen het gegeven kader van het bestaande gebouw, invulling te geven aan de wensen van de gemeente voor wat betreft oppervlakte en verdeling van de appartementen. Met de huidige planvorming wordt in brede zin invulling gegeven aan de behoefte naar wonen in het stedelijk woonmilieu met hoge woonkwaliteit waarbij een brede doelgroep kan worden benaderd.

#### **Randvoorwaarden:**

Voor deze middenhuurwoningen gelden de volgende uitgangspunten:

- Minimaal 40% middeldure huurwoningen in het huursegment tussen de liberalisatiegrens en de 1000 euro netto maandhuur, met een maximale jaarlijkse huurprijsstijging van CPI +1,5%;
- middenhuurwoningen zijn (zoveel mogelijk) groter dan 45m<sup>2</sup> GBO;
- middenhuurwoningen worden minimaal 15 jaar als zodanig geëxploiteerd.

#### **Sociale huurwoningen**

- Het aandeel woningen onder de liberalisatiegrens bedraagt minimaal 20%;
- Deze woningen worden minimaal 20 jaar als zodanig geëxploiteerd.
- De sociale huurwoningen worden niet via het woonruimteverdeelsysteem toegewezen. De verhuurder heeft de verplichting om jaarlijks aan de gemeente te rapporteren (eventueel met accountantsverklaring ook over de inkomenscategorieën) over de toewijzing van de sociale huurwoningen. Deze afspraak wordt ook contractueel tussen gemeente en initiatiefnemer en verhuurder vastgelegd.



De beoogde doelgroepen zijn een combinatie van meer gebonden doelgroepen, zoals jonge starters en vitale ouderen en doelgroepen die passen bij Leiden als internationale kennisstad. Te denken valt aan expats, phd's, postdocs en buitenlandse werknemers van een multinational. Beide doelgroepen zijn stedelijk georiënteerd en hebben behoefte aan voorzieningen in de nabijheid. Specifiek voor dit project kan gedacht worden aan een kleinschalige en op de buurt gerichte horecavoorziening, fitnessruimte en ontvangstruimte. Om te komen tot een gevarieerd woonmilieu in de Verbeekstraat zijn studenten geen beoogde doelgroep.

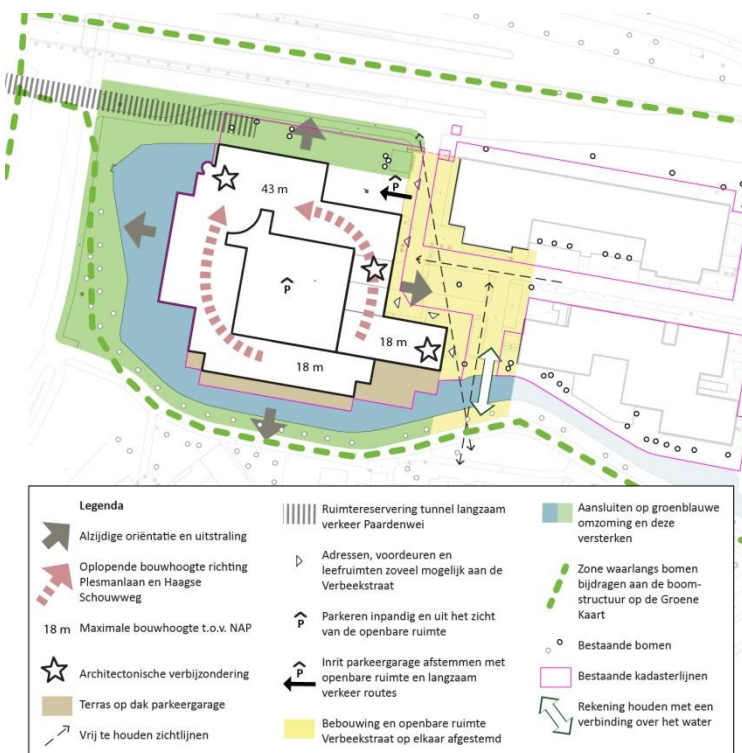
## 5.2. Stedenbouwkundige kaders en Beeldkwaliteit

De opgave voor de ontwikkeling van de transformatie van de Plesmanlaan 100 is driedelig:

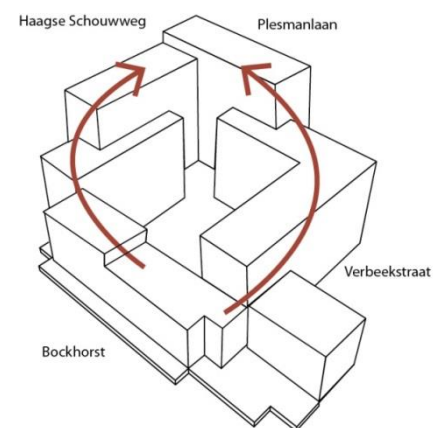
- Invulling geven aan de zichtlocatie aan de kruising Plesmanlaan en Haagse Schouwweg;
- In programmering en volumeopbouw aansluiten op het gemengde stedelijke woonmilieu dat rondom de Plesmanlaan aan het ontstaan is;
- Aansluiten op het nieuwe woonmilieu rondom de Verbeekstraat en het luwe woonmilieu van de Bockhorst.

Om het voormalige Jacobsgebouw aan de Plesmanlaan 100 te kunnen transformeren tot een woongebouw zijn randvoorwaarden opgesteld binnen de context dat het een transformatie betreft. De randvoorwaarden zijn puntsgewijs in de tekst opgenomen en in deze paragraaf en vertaald in de Stedenbouwkundige Randvoorwaardenkaart. Bij de advisering op de bouwaanvraag zullen deze randvoorwaarden worden getoetst. Aanvullende beeldkwaliteitseisen, zoals afgestemd met WML, dienen als toetsingskader voor de Welstandscommissie. Deze zijn verder gespecificeerd in bijlage 1.

- Het gebouw blijft een stevig en robuust gebouw, met eenvoud in volumes en opbouw van hoogtes. Nieuwe toevoegingen vallen binnen de grenzen van het bestaande gebouw met uitzondering van de hoogte.
- Het gebouw wordt als één geheel ontworpen;



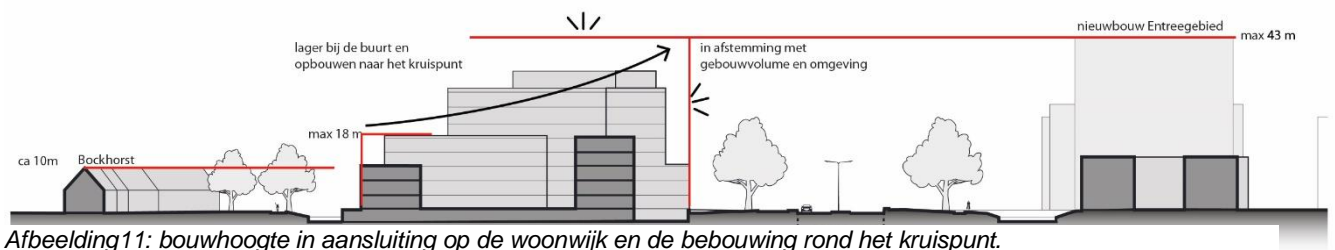
< Afbeelding 9: Stedenbouwkundige randvoorwaardenkaart



Afbeelding 10: bouwhoogte loopt geleidelijk op. Laag bij de woonbuurt en hoger naar de Plesmanlaan en Haagse Schouwweg

- Streefhoogte van maximaal 18 meter ten opzichte van NAP (5 bouwlagen) aan de van Ravelingenstraat. De bouwhoogte loopt richting de Plesmanlaan en Haagse Schouwweg langzaam en trapsgewijs op tot maximaal 43 meter; Maximale bouwhoogte is exclusief eventuele installatieruimtes op het dak en transparant vormgegeven hekwerken.

- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling en oriëntatie. Alle zijden worden op een gelijkwaardige manier behandeld met open, representatieve en transparante gevels. Indien er significante gesloten gevelvelden zijn, moet de noodzaak hiervan worden aangetoond;
- Plinten van het gebouw zijn zo transparant mogelijk vormgegeven. Vormgeving van en functies in de plint dragen bij aan een sterke relatie met en aansluiting op het openbaar gebied;
- Het daklandschap (inclusief het dak van de parkeergarage) wordt mee ontworpen als 5e gevel. Een deel wordt ingericht als buitenruimte voor de woningen en de terrassen worden groen en aantrekkelijk ingericht, met begrenzingsen die onderdeel zijn van het totaalontwerp.
- Hoofdentrees en inritten bevinden zich aan de Verbeekstraat eventueel gecombineerd met een secundaire entree aan de Plesmanlaan. De inrit van de parkeergarage wordt meegenomen in het totaalontwerp, waarbij aandacht wordt besteed aan de aansluiting op de buitenruimte van de Verbeekstraat.
- Fietsenstallingen voor bewoners worden inpandig opgelost. Voor bezoekers wordt het fietsparkeren inpandig opgelost of op subtiële en aantrekkelijke wijze meegenomen in het ontwerp van de buitenruimte bij het pand of openbare ruimte.
- Installaties, techniek en logistiek worden binnen het bouwvlak opgelost en zijn aan alle zijden aantrekkelijk meegenomen in de architectuur van het gebouw;
- Er is sprake van samenhang en synergie met de beoogde herinrichting van de Verbeekstraat tot een aantrekkelijk, duurzaam, groen en aangenaam verblijfsgebied. De gewenste samenhang geldt onder andere voor de ontsluiting van het gebouw, zowel voor de inritten en entree(s), het duurzaamheidsconcept en de inrichting van de openbare ruimte in het plan zelf.



Afbeelding 11: bouwhoogte in aansluiting op de woonwijk en de bebouwing rond het kruispunt.

### 5.3. Verkeer en parkeren

Voor dit transformatieproject geldt het vigerende parkeerbeleid. Op 17 juli 2020 zijn aansluitend op de Parkeervisie Auto- en Fietsparkeren Leiden 2020-2030, als uitwerking hiervan, de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 door het college van de gemeente Leiden vastgesteld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aan het vigerende beleid getoetst.

#### Ontsluiting

- De verkeersontsluiting voor dit project blijft mogelijk met de bestaande ontsluiting via de Verbeekstraat. Een eerder uitgevoerd onderzoek naar de ontsluiting en verkeerssituatie in relatie tot dit initiatief zal bij de op te stellen bestemmingsplanwijziging nader uitgewerkt en onderbouwd worden.
- De mogelijkheid van een extra calamiteitenontsluiting vanaf de Haagse Schouwweg-Plesmanlaan wordt onderzocht. Hiervoor moet een advies ingewonnen worden bij de hulpdiensten.

#### Parkeren

- Op eigen terrein, in de bestaande parkeergarage. De ontwikkeling voorziet in voldoende parkeerplaatsen conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden en de op het gebruik gebaseerde NEN-normering. Van de benodigde parkeerplaatsen is ten minste 0,1.
- parkeerplaatsen per woning toegankelijk voor bezoekers van de betreffende woningen of anders op basis van nieuw vastgesteld beleid.
- De bestaande hoogte van de parkeergarage levert mogelijk een conflict op voor initiatiefnemer om te kunnen voldoen aan de NEN-normering voor bezoekersparkeren. Initiatiefnemer dient een gemotiveerd verzoek tot afwijken op enkel dit punt op te stellen aan het college.
- Er worden minimaal 2% mindervaliden-parkeerplaatsen gerealiseerd nabij de entree tot de woningen, tenzij de doelgroep meer noodzakelijk maakt. Deze parkeerplaatsen voldoen aan de richtlijnen in relatie tot de loopafstanden.

- In het bouwplan is aandacht voor veilige laad- en losplekken in de openbare ruimte t.b.v. verhuishagens, pakketdiensten en toeleveranciers. De locatie, het aantal en de inrichting wordt afgestemd met de andere projecten in het gebied en de visie op de Verbeekstraat.
- Er dient rekening te worden gehouden met toekomstige parkeerplaatsen voor elektrisch laden.

#### *Fiets*

- Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd voor de fietsen van bewoners en bezoekers.
- Fietsenstallingen voor bewoners worden in pandig opgelost conform de CROW 317 richtlijnen of vigerend vastgesteld beleid.
- Fietsenstallingen voor bezoekers worden in pandig (makkelijk toegankelijk) of in de openbare ruimte opgelost, vlakbij de entree van het gebouw en in afstemming met de inrichting van de buitenruimte Verbeekstraat. Eveneens conform de CROW 317 richtlijnen of vigerend vastgesteld beleid.
- Voor bedrijfsactiviteiten in de plint wordt eveneens voorzien in voldoende fietsenstalling (conform de CROW 317 richtlijnen of vigerend vastgesteld beleid), waarbij de stalling van fietsen van personeel zoveel mogelijk in pandig wordt opgelost en de stalling voor fietsen van bezoekers in pandig (makkelijk toegankelijk) of nabij de entree van de bedrijfsactiviteiten.
- De fietsenstalling(en) kennen een hoge mate van toegankelijkheid, vanuit het gebruikersgemak ontworpen (geen of geen steile hellingen, met voldoende ruimte) en logisch gesitueerd op bestaande fietsroutes door het gebied.

#### Afvalinzameling

Over het algemeen geldt dat het gemeentelijk beleid in minicontainers of rolcontainers voorziet; geen ondergrondse containers. Door de afdeling Beheer van de gemeente zal hier om logistieke redenen van worden afgeweken en toch gekozen worden voor ondergrondse containers. De ondergrondse containers dienen in principe op eigen terrein te worden geplaatst. Bij de verdere uitwerking van de plannen dient dit, in samenhang met ontwikkelingen in de omgeving, te worden uitgewerkt. De kosten van ondergrondse containers zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### **5.4. Voorzieningen**

De in begin 2021 door de raad nog vast te stellen Horecavisie biedt onder voorwaarden mogelijkheden om ook buiten het horecagebied van de binnenstad beperkt horeca toe te voegen. Voor de Plesmanlaan 100 betekent dit dat de horecavoorziening niet te groot in omvang mag zijn (niet groter dan maximaal 400 m<sup>2</sup> BVO). De horeca dient ondersteunend te zijn aan de functie en in beperkte mate de buurt en mag zeker geen (grote) publiekstrekker zijn. Daarnaast dient initiatiefnemer de behoefte aan te tonen en dient er afstemming plaats te vinden met andere ontwikkelingen aan de Verbeekstraat, het Entreegebied, Westerpoot en het Leiden Bio Science Park.

### **5.5. Circulariteit, Duurzaamheid / bomen / water**

Dit transformatieproject levert een bijdrage aan Leidse ambities voor een circulaire economie, volgens het in maart 2020 vastgestelde beleidskader: Strategie Circulaire Economie 2020-2023, op weg naar een circulair Leiden. Het transformeren van een bestaand gebouw naar een nieuwe (woon)functie zorgt voor minder (rest)afval en het behoud van een bestaand gebouw en veel materialen. Hierbij wordt de kans benut om dit gebouw te verduurzamen naar huidige maatstaven uit het bouwbesluit.

Voor het binnenterrein en het overige groen op het terrein van het toekomstige woongebouw zal de initiatiefnemer het plan verder uitwerken en een inrichtingsplan opstellen. Hierbij zal zo veel mogelijk groen komen en zal een aansluiting worden gemaakt met het door de gemeente herin te richten openbare gebied om zodoende de ecologische en groenstructuren te verbeteren. In overleg met de initiatiefnemer zullen nadere afspraken worden gemaakt over het binnenterrein en de (ecologische) verbindingen in de nog op te stellen anterieure overeenkomst. De gemeente voert voor de herinrichting van de openbare ruimte van de Verbeekstraat zelf de regie op het ontwerp en de uitvoering van de werkzaamheden aan de openbare ruimte.

Voor dit transformatie project worden concreet de volgende aandachtspunten genoemd:

- De gemeente kan advies uitbrengen over gebied specifieke aandachtspunten betreft duurzaamheid, klimaatadaptatie, energietransitie en natuur inclusief bouwen.
- Gemeente wil dat er ingezet wordt op het voorkomen van hittestress en het tegengaan van wateroverlast in dit gebied.
- Op basis van de Groene Kaart geldt voor de Verbeekstraat dat er enkele bomen op het openbaar gebied zijn aangewezen als onderdeel van de groene hoofdstructuur (de bomen langs de entree zone van de Verbeekstraat). Voor de overige bomen zal een inmeting moeten plaatsvinden om vast te stellen of deze beschermd worden door de Groene Kaart. (zie ook bomenverordening)
- De ontwikkelaar dient minstens te voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen. Met de ontwikkelaar worden nadere afspraken gemaakt over optimalisatie van duurzaamheidsambities. In elk geval is het te realiseren woongebouw in lijn met de Leidse Warmtevisie conform de gestelde ambitie aardgas vrij.

**Biodiversiteit:**

Voor de herinrichting van het openbare gebied van de Verbeekstraat geldt dat het voor biodiversiteit de ambitie is het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en te versterken. Deze soorten dienen in overleg met een ecooloog in kaart gebracht te worden. Huidige inheemse beplanting met een goede toekomstverwachting wordt zo goed mogelijk ingepast in nieuwe plannen. Nieuwe beplanting is gevarieerd, inheems en lokaal groen en sluit bij voorkeur aan op wat diersoorten nodig hebben om te overleven. Groen op maaiveld kan bijdragen aan grondgebonden soorten en de groenbeleving.

Door het groen te verbinden kunnen diersoorten zich ook door de stad verplaatsen. Naast de openbare ruimte kan ook de bebouwing bijdragen aan biodiversiteit. Voor deze transformatie kan bijvoorbeeld worden gedacht aan groene daken en gevels. Als ook het bieden van een nest of verblijfsplaats.



*Afbeelding 12: impressie van de zuidgevel met groene daken (september 2020)*

Projecten moeten zich houden aan de wet natuurbescherming. Er is een Ecologische QuickScan nodig om er zeker van te zijn dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn en wat de effecten op eventueel aanwezige soorten zijn als de bouw/sloop wordt doorgezet. Mochten er beschermde soorten verstoord worden door de werkzaamheden dan is hiervoor een ontheffing nodig.

## **5.6. Afstemming met andere initiatieven of projecten**

Met de herontwikkeling van deze locatie van kantoorgebouw naar woningen zullen alle kantoorgebouwen aan de Verbeekstraat getransformeerd zijn naar woningen. De ontwikkeling aan de Plesmanlaan is aanleiding om te onderzoeken hoe ook de openbare ruimte aan de Verbeekstraat, momenteel nog passend bij kantoorfuncties, kan transformeren tot een aantrekkelijk, duurzaam en aangenaam verblijfsgebied, passend bij de woonfunctie.

Het is wenselijk om het plan in samenhang ook te bezien met de initiatieven in het Entreegebied, Kop van Leeuwenhoek en Westerpoot. Deze projecten doorlopen hun eigen ontwikkeltraject.

## **6. Proces**

### **6.1. Planologische procedure en rol gemeenteraad**

De transformatie van het kantoorpand naar woningen en het toevoegen van bouwlagen past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Morskwartier. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal op verzoek van initiatiefnemer een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. De gemeenteraad krijgt het bestemmingsplan voorgelegd ter besluitvorming, waarbij zij kan toetsen of aan de randvoorwaarden in de NvU is voldaan.

De initiatiefnemer heeft aangegeven graag de coördinatieprocedure te willen toepassen. Dat betekent dat de omgevingsvergunning en eventuele andere besluiten dezelfde procedure als het bestemmingsplan zullen doorlopen en alle stukken gelijktijdig ter inzage liggen.

### **6.2. 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 Urban Interest. In de overeenkomst is opgenomen dat Urban Interest een erfpacht-suppletievergoeding dient te betalen om het bloot eigendom van de gemeente te verkrijgen. Daarnaast wordt in de overeenkomst vastgelegd hoe de kostenverdeling plaatsvindt. Uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkelaar een kostendekkende bijdrage betaalt voor de door de gemeente gemaakte en te maken plankosten. Tenslotte betaalt de initiatiefnemer een bijdrage aan de gemeentelijke kosten van de herinrichting van het openbare gebied van de Verbeekstraat.

### **6.3. Planning en fasering**

Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingsplan op zijn vroegst in de eerste helft 2021 ter inzage worden gelegd. Dit is afhankelijk van de Tweede Participatieronde. Daarnaast is er een relatie met mogelijk benodigde vervolgonderzoeken voor het bestemmingsplan, de algehele voortgang in het planproces en het gemeentelijk besluitvormingsproces. De werkzaamheden aan de transformatie kunnen plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan en de verlening omgevingsvergunning.



*Impressie 13 aanzicht op entree verbeekstraat.*