

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 19.0014

B en W-besluit d.d.: 12-2-2019

B en W-besluit nr.: 19.0057

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten Turkooislaan 131

Aanleiding:

De Raad Vastgoed is eigenaar van de grond en opstallen van de locatie Turkooislaan 131, omsloten door de Turkooislaan, Smaragdlaan en Agaatlaan. De locatie is recentelijk gebruikt als kerkgebouw en kinderdagverblijf.

De Raad Vastgoed ziet mogelijkheden om de locatie te transformeren naar woningen en is daarbij bereid dit voor een bovengemiddeld deel in het sociale segment te realiseren. Het perceel kent momenteel een maatschappelijke bestemming en een omzetting naar een woonbestemming, zoals die in de voorliggende bestemmingsplanprocedure voorzien is, draagt bij aan de realisatie van de gemeentelijke verstedelijkingsdoelstellingen. De Raad Vastgoed heeft zodoende de gemeente verzocht om tot herontwikkeling (sloop/ nieuwbouw) over te mogen gaan. Het betreft hiermee een privaat ontwikkelinitiatief.

De afgelopen periode zijn met De Raad Vastgoed, woningcorporatie Portaal als potentiële afnemer, de buurt en de gemeente de ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor de ontwikkeling verkend. Deze Nota van Uitgangspunten voor de locatie Turkooislaan geeft de kaders aan waarbinnen de locatie tot definitieve ontwikkeling kan worden gebracht. 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 Turkooislaan 131 vooruitlopend op de besluitvorming van het bestemmingsplan in de gemeenteraad.

Kader:

- Beleidsakkoord 2018-2022 'Samen maken we de stad'
- Bestemmingsplan Morskwartier, vastgesteld door de raad op 30 mei 2013
- Structuurvisie Leiden 2025, vastgesteld door de raad op 1 december 2011
- Hoogbouwvisie, vastgesteld door de raad op 6 maart 2007
- Nota Wonen 2020 (RV 12.0111), vastgesteld door de raad op 14 februari 2013
- Regionale Woonagenda Holland Rijnland
- Beleidsregels parkeernormen Leiden, vastgesteld door B en W op 19 mei 2015
- Bomenverordening 2015 en Groene Kaart 2016, vastgesteld door resp. de raad op 11 februari 2016 en door B en W op 20 december 2016

Overwegingen:

De belangrijkste overwegingen voor de opgestelde kaders gaan over de massa/ volume van het gebouw en het percentage sociaal.

Massa/ volume

Op basis van een eerste verkenning van de ontwikkelaar kunnen er indicatief 150 woningen worden gerealiseerd. Op basis van analyse van onze stedenbouwkundigen is het bouwvolume dat hieruit volgt te volumineus en niet passend in de wijk. Ook de buurt reageerde voornamelijk op het volume: op de reactieformulieren na de brede buurtbijeenkomst, waarin drie massavarianten zijn gepresenteerd, werd het meest gereageerd op het hoge volume en de hoogte. De doorontwikkeling van het ontwerp, opgesteld door de architect van de ontwikkelaar, gaat uit van meer dan 150 woningen en een hoogte van 35-45 meter.

Het programma wordt gesteld op 100-150 kleine appartementen.

In lijn met de hoogbouwvisie, de analyse van de stedenbouwkundigen en de reactie van de buurt worden er volume-beperkende kaders meegegeven en wordt de maximale hoogte gelimiteerd tot 30m.

Percentage sociaal

In de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is opgenomen dat het uitgangspunt is dat het programma uit 100% sociale woningbouw bestaat, en dat dit percentage bij goede argumentatie kan worden verlaagd tot minimaal 85% sociale woningbouw ten opzichte van het totale programma.

Enkele buurtbewoners hebben in de bijeenkomst aangedrongen op een goede balans tussen sociaal en vrije sector, in verband met het relatief hoge percentage sociaal in het Morsdistrict.

In lijn met de intentieovereenkomst is ook in de Nota van Uitgangspunten opgenomen dat het uitgangspunt is dat er uitsluitend sociale huurwoningen worden gerealiseerd, maar tenminste 85% van het totaal aantal woningen.

Financiën:

Met de ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder meer is opgenomen wat de rechten en plichten zijn voor zowel de gemeente als de ontwikkelaar 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 plaatsgevonden in november 2017. Aan de hand van een aantal thema's is in klein comité bij een aantal wijkbewoners – geen specifieke vertegenwoordiging van de wijk – opgehaald wat er in de wijk leeft en waar het op te stellen ontwerp rekening mee dient te houden. De besproken thema's zijn verkeer, parkeren, openbare ruimte en groen, hoogtes, voorzieningen en veiligheid. Er werden met name zorgen geuit over verkeersontsluiting, parkeren en de hoogte/ massa van het gebouw.

De gemeente heeft hierna de stedenbouwkundige hoofduitgangspunten opgesteld en gecommuniceerd met de ontwikkelaar. De architect van de ontwikkelaar heeft hierop drie stedenbouwkundige varianten opgesteld, met varianten zowel binnen als buiten de gestelde uitgangspunten. De drie stedenbouwkundige varianten zijn tijdens een goed bezochte tweede participatiemoment in februari 2018 door de ontwikkelaar gepresenteerd aan direct omwonenden. De varianten zijn toegelicht en er was voor bezoekers gelegenheid om vragen te stellen aan de verschillende betrokkenen bij dit project (zowel van de zijde van de ontwikkelaar en architect als

vanuit de gemeente en de beoogde corporatie). Bezoekers konden reactieformulieren invullen waar goed gebruik van is gemaakt. Er zijn zowel positieve als negatieve reacties geuit op de verschillende modellen. Bewoners hebben met name aandacht gevraagd voor de (impact van de) hoogte/volume van het gebouw en parkeerdruk. Andere aandachtspunten betroffen de verkeersontsluiting, een goede balans in de verhouding sociaal en vrije sector, en behoud van groen en bomen.

De ontwikkelaar zal de resultaten van de participatie in afstemming met de gemeente verwerken in een ontwerp dat past binnen de in dit document gestelde kaders. Het ontwerp zal in een tweede brede informatieavond aan de direct omwonenden worden gepresenteerd. Het uiteindelijke ontwerp vormt de basis voor de planologische procedure.

Na deze stappen in het participatietraject start de planologische procedure met haar eigen participatiemomenten (inspraak en zienswijzen). In het nieuwe bestemmingsplan worden de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet meegenomen.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

Nota van Uitgangspunten Turkooislaan 131

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 19.0014 van 2019), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. de Nota van Uitgangspunten Turkooislaan 131 vast te stellen met als belangrijkste onderdelen:
 - a. Herontwikkeling van de locatie, waarbij een programma wordt gerealiseerd van tussen de circa 100 en 150 kleine appartementen voor diverse doelgroepen. Uitgangspunt is het woonprogramma te laten bestaan uit 85% sociale huurwoningen en 15% vrije sector woningen. De woningen worden door een toegelaten instelling in exploitatie genomen.
 - b. 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. Hiervoor de stadsecoloog te betrekken bij het opstellen van een vergroeningsplan, waarin het bestaande groen zoveel mogelijk wordt geïntegreerd, en de te nemen maatregelen om tot een natuurinclusief project te komen. Tevens moet dit gebouw bewezen bijdragen aan de ambitie van Leiden om in 2050 klimaatneutraal te zijn.
 - c. De maximale hoogte van het gebouw is 30 meter. Het hoogteaccent is gepositioneerd aan de Agaatlaan zijde van het perceel. Het hoogteaccent (één) wordt conform de hoogbouwvisie niet als schijf maar slank uitgevoerd en heeft het een rustige uitstraling om de impact op het beeld te beperken. De bebouwing langs de Turkooislaan sluit qua hoogte en rooilijnen aan op de omliggende bebouwing aan de overzijde (Tijgeroogstraat).
 - d. Voorzieningen voor (fiets)parkeren, afvalinzameling en andere (installatie-) technische voorzieningen en ruimten worden op een ruimtelijk hoogwaardige en doelmatige manier ingepast in het ontwerp; waar mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte en zo veel mogelijk inpandig.
 - e. De parkeereis wordt op eigen terrein opgelost.
 - f. 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;
 - g. Er wordt een nieuw (postzegel) bestemmingsplan opgesteld, waarin de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet worden meegenomen, die ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden;
 - h. Het gebouw krijgt een hoogwaardig ontwerp en materiaalgebruik dat een kwalitatieve bijdrage levert aan leefomgeving.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 4 april 2019,

de Griffier,

de Voorzitter,