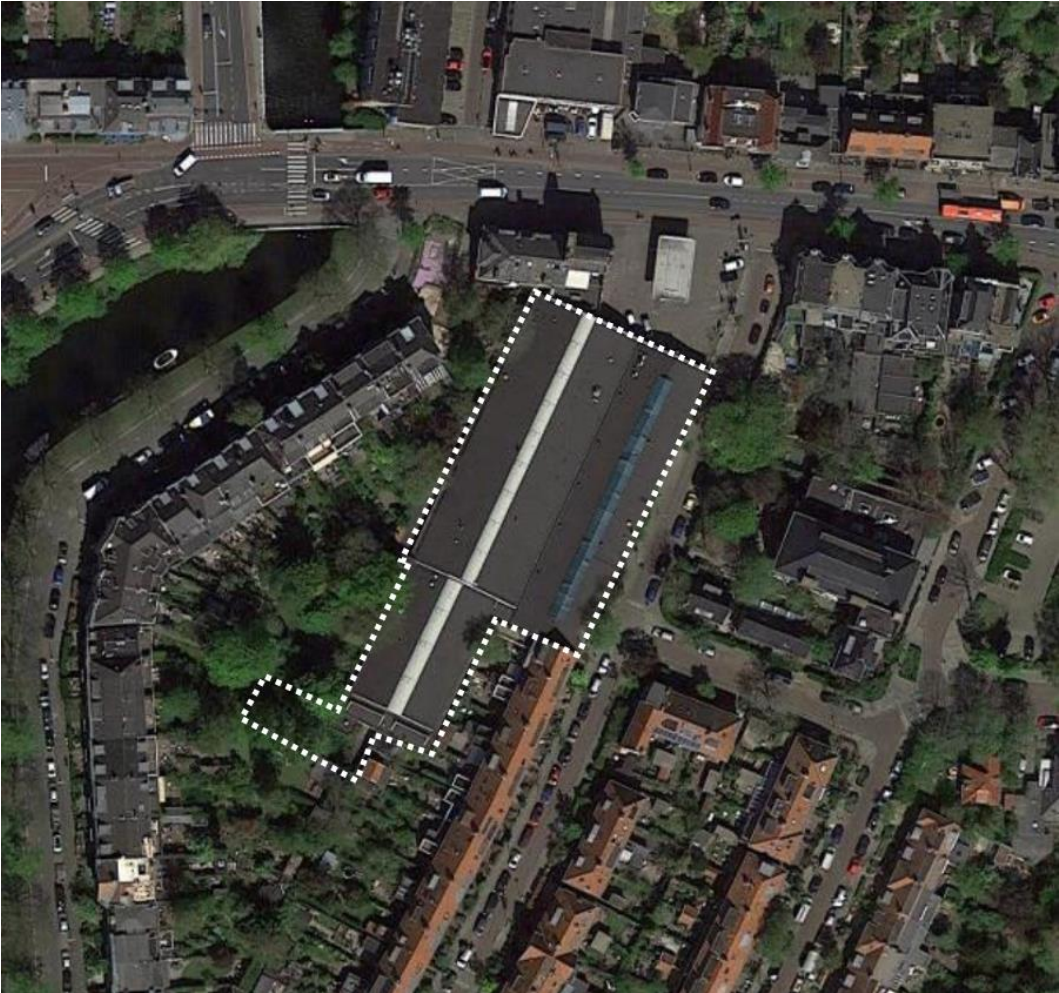


Nota van Uitgangspunten P.J. Blokhof



1. Aanleiding voor Nota van Uitgangspunten

De gemeenteraad stelt deze Nota van Uitgangspunten vast om aan het begin van het ontwikkelproces randvoorwaarden vast te stellen, waaraan in ieder geval voldaan moet zijn, wil de raad in het vervolg van het proces juridisch-planologische medewerking verlenen aan het initiatief. De medewerking kan bestaan uit het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. In deze Nota geeft de raad ook aan welke beoordelingsruimte de raad heeft bij het uiteindelijke besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het initiatief. In de Nota kunnen bijvoorbeeld objectief toetsbare normen, globale en flexibele normen, of kwalitatieve normen worden opgenomen¹. De Nota kan daarnaast ook een procesmatig uitgangspunt bevatten.

Onderwerpen of omstandigheden die niet aan de orde komen in de Nota kunnen in ieder geval betrokken worden bij de uiteindelijke beoordeling in de bestemmingsplan- of omgevingsvergunningprocedure.

1.1 Omschrijving initiatief

Ontwikkelaar FSD is voornemens om de locatie aan de Hoge Rijndijk 5 te transformeren naar woongebied en een nieuw kantoor voor het bedrijf Europcar. In de huidige situatie is er op de locatie een oude bedrijfshal aanwezig. Deze locatie is in het verleden in gebruik geweest als garagebedrijf maar heeft al meerdere jaren geen actieve functie meer. FSD wil hier ca 30 á 40 grondgebonden woningen realiseren, waarvan 30% sociale huurwoningen. Het initiatief gaat uit van woningbouw in een hofstructuur met een gezamenlijke fietsenberging. Uitgangspunt is dat de hofjes overdag openbaar toegankelijk zijn. De parkeerbehoefte voor auto's wordt opgelost door ten oosten een aangrenzende garage te situeren met een verdieping. Naast woningbouw bevat het plan ook een nieuw kantoor voor het bedrijf Europcar. Parkeerplekken voor de voertuigen van Europcar worden voorzien in de te bouwen parkeergarage.

Het naastgelegen tankstation is verder geen onderdeel van dit plan. Eind 2018 heeft het college besloten geen medewerking vanuit de gemeente te verlenen aan de verplaatsing van het benzinstation naar een andere locatie. Door deze wijziging van de uitgangspunten is de herontwikkeling van de locatie Hoge Rijndijk 5 naar woningbouw, een puur privaat initiatief geworden. Daarnaast hebben de eigenaren van het tankstation aangegeven de locatie de komende jaren niet te willen herontwikkelen.

De afgelopen periode zijn met FSD, de buurt en de gemeente de ruimtelijke, programmatische en financiële kaders voor de ontwikkeling verkend. Het resultaat is verrat in dit document.

1.2 Globale omschrijving afwijking van het bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Zuidelijke Schil (onherroepelijk 25 juli 2012). Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op de locatie is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar o.a. wonen. Het plan van de ontwikkelaar wijkt op onderdelen af van deze wijzigingsbevoegdheid, waaronder bepaalde hoogtebepalingen. Derhalve is het niet mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zal van het bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Dit betekent dat er een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

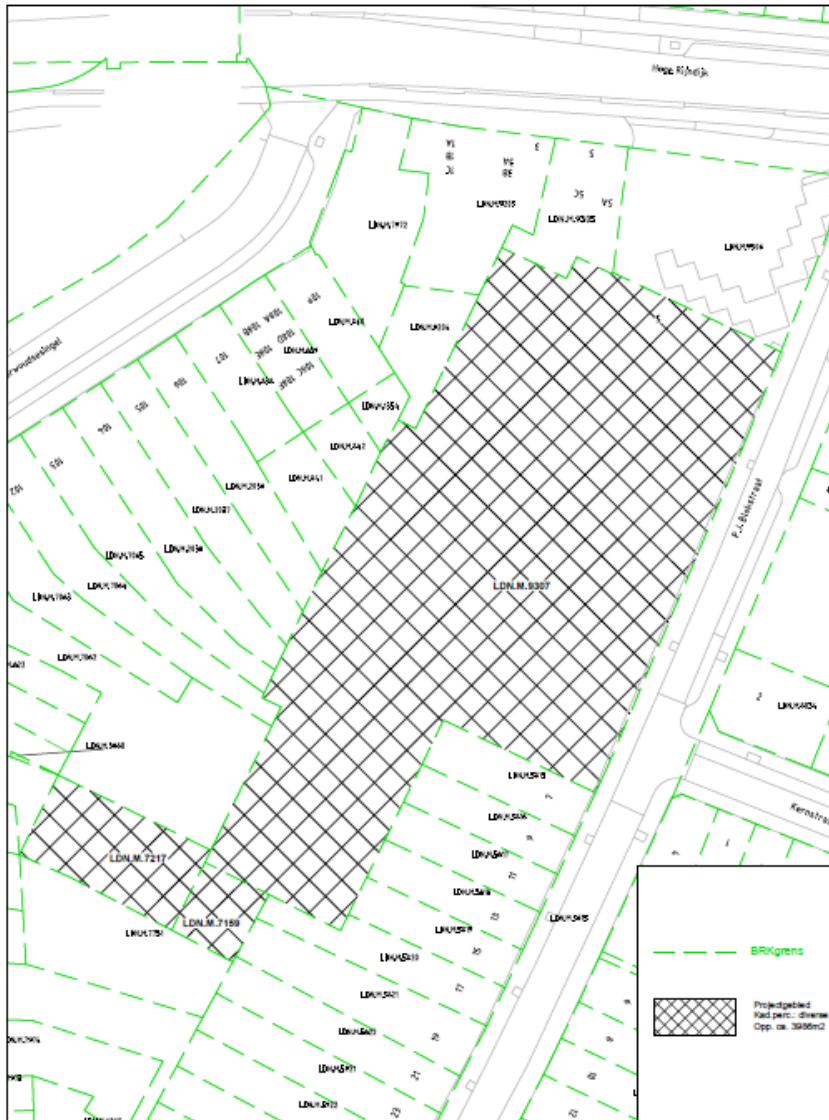
1.3 Beknopte omschrijving huidig gebruik

In de huidige situatie is er een oude bedrijfshal aanwezig, die voorheen in gebruik was als garagebedrijf. In 2006 is het bedrijf verhuist naar een locatie elders in Leiden. Op dit moment wordt een deel van de bedrijfshal gebruikt door het bedrijf Europcar. Dit bedrijf blijft op de huidige locatie actief. In het plan is een nieuw kantoor beoogd voor Europcar.

1.4 Eigendomssituatie locatie initiatief

De vier percelen met opstallen die samen het plangebied vormen zijn in eigendom van de Margoed B.V. en Spuigroep Vastgoed B.V. In afbeelding 1 is de kadastrale verdeling van de percelen over het plangebied zichtbaar. In tabel 1 zijn de huidige eigendomsverhoudingen zichtbaar.

Om het plangebied tot ontwikkeling te brengen worden de gronden met opstallen verkocht.



LDN.M.9307.G.O.	Margoed BV	3579
LDN.M.7217.G.O.	Margoed BV	284
LDN.M.7159.G.O.	Margoed BV	101
LDN.M.9305.G.O.	VVE HR5 a en c	205
LDN.M.9311.A.1.	Spuigroep Vastgoed B.V.	
LDN.M.9311.A.2..	Margoed BV	
LDN.M.9306.G.O.	Spuigroep Vastgoed B.V.	595

1.5 Intentieovereenkomst

Voor deze ontwikkeling is een intentieovereenkomst gesloten met Groep Caenen Capital Fund NL IV B.V. (conform besluit B&W nr. 20.0542). Gedurende de duur van de intentieovereenkomst wordt de

haalbaarheid van het initiatief onderzocht. Wanneer blijkt na het doen van het verdere onderzoek dat het beoogde plan haalbaar is, wordt een anterieure overeenkomst aangegaan. In de eerste plaats wordt een Nota van Uitgangspunten opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. De buurt wordt in het eerste deel van 2021 betrokken bij het opstellen van deze Nota.

Na vaststelling van deze Nota van Uitgangspunten wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin definitieve afspraken worden gemaakt over de verschillende kosten zodat het kostenverhaal verzekerd is. De financiële uitvoerbaarheid van het op te stellen bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

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. Om de gevolgen van klimaatverandering aan te kunnen, is veel meer groen nodig in tuinen, op gebouwen en in de openbare ruimte. En daarnaast geeft het beleidsakkoord ambities aan op het gebied van energietransitie, duurzame mobiliteit en sociale cohesie. In nieuwbouwprojecten moeten deze doelstellingen gecombineerd worden. Dit wordt samengevat in het begrip duurzame verstedelijking.

Ontwerp Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1

Op 23 maart heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwerp Omgevingsvisie Leiden 2040 1.1-versie vastgesteld voor inspraak. De omgevingsvisie beschrijft op hoofdlijnen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Leiden. De ontwerp Omgevingsvisie Leiden 2040 is opgedeeld in vier thema's: groen-blauw raamwerk, aantrekkelijk vestigingsklimaat, duurzame mobiliteit en bodem als fundament. Per thema zijn verschillende keuzes gemaakt voor de lange termijn. Elke keuze bevat een verdere uitwerking over hoe dit bereikt kan worden. In aanloop naar 2040 wordt ingezet op het verder versterken van (internationale) kennis, (historische) cultuur en in het realiseren van een duurzame, leefbare, innovatieve en inclusieve stad met plek voor iedereen. Dit project draagt bij aan de ambitie om binnenstedelijk meer te verdichten in plaats van bouwen in het buitengebied en het bouwen van duurzame, klimaatadaptieve en natuurinclusieve woningen in gemengde stedelijke gebieden.

Nota Wonen 2020

In de nieuwe 'Woonvisie 2020-2030; Goed wonen in Leiden' maakt de gemeente Leiden een analyse van de huidige Leidse woningmarkt, formuleert zij haar visie op de toekomst van wonen in Leiden en vertaalt deze naar een ambitie en vijf doelstellingen die zij tot 2030 wil nastreven. De concrete uitwerking van de visie is opgenomen in de 'Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023'. De agenda geeft aan met welke maatregelen, spelregels en keuzes de gemeente de doelstellingen uit de woonvisie wil realiseren. Ook benoemt de Uitvoeringsagenda wat de gemeente verwacht van de partners op de woningmarkt.

Regionale Woonagenda Holland Rijnland

Het college koerst op de bouw van 8180 nieuwe woningen tot 2030. Waar onze buurgemeenten zich op basis van de Regionale woonagenda vooral richten op suburbane woonmilieus, heeft Leiden zich voor het leeuwendeel van haar opgave gecommitteerd aan het toevoegen van woningen in stedelijke woonmilieus: woonomgevingen in de directe nabijheid van buurtgebonden voorzieningen, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, dienstverleners in de persoonlijke verzorging en daghoreca. Stedelijke woonmilieus zijn daarnaast gelegen op fietsafstand van grootstedelijke voorzieningen als theaters, concertzalen, avondhoreca en een kernwinkelgebied.

Bestemmingsplan Zuidelijke Schil

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Zuidelijke Schil (onherroepelijk in werking sinds 25 juli 2012). De gronden van het plangebied hebben de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Voor een deel van het plangebied is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte binnen het plangebied bedraagt 7 meter.

Er geldt een wijzigingsbevoegdheid (WB) ter plaatse van de bedrijfshal. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de locatie te transformeren naar woongebied. Echter zijn er bepaalde voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Het door de ontwikkelaar ingediende plan wijkt af van deze voorwaarden en dan met name aan de regels met betrekking tot de hoogtes. In dit geval is het dus niet mogelijk om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken.

Om die reden is voorliggende Nota van Uitgangspunten opgesteld. De kaders waarbinnen de ontwikkelaar het plan dan wel kan uitwerken, wordt in deze NvU vastgelegd. Nadat hier overeenstemming over is bereikt en de NvU door de raad is vastgesteld, zal een (postzegel)bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

3. De 1^e participatieronde

Deze participatieronde is gericht op het opstellen en afstemmen van de Nota van Uitgangspunten. De bouwplannen moeten passen binnen het gemeentelijk beleid en de ruimtelijke, technische en veiligheidsrandvoorwaarden. Deze uitgangspunten worden gedeeld, besproken en mogelijk aangescherpt met omwonenden en andere geïnteresseerden. Voor het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is een informatiebijeenkomst georganiseerd, een concept Nota van Uitgangspunten gedeeld met de geïnteresseerden en is deze, mede met de input van de omgeving definitief opgesteld.

Informatiebijeenkomst 21 januari:

De informatiebijeenkomst van 21 januari 2021 heeft online plaatsgevonden. Er waren zo'n 40 geïnteresseerden aanwezig, voornamelijk buurtbewoners. Het grootste deel van de deelnemers gaf aan geïnteresseerd te zijn in de inpassing van het project in de omgeving.

Tijdens de bijeenkomst werd door de gemeente een presentatie gegeven over het ontwikkelproces en presenteerde de ontwikkelaar de voorlopige bouwplannen.

Tijdens de bijeenkomst zijn er door de gemeente en de ontwikkelaar vragen gesteld en antwoorden gegeven op vragen van de deelnemers. Onderwerpen die zijn meegegeven door de deelnemers zijn in hoofdlijnen:

- aandacht voor duurzaamheid;
- wens voor het ontwikkelen van het Shell station en een aanliggend stuk ontwikkelgrond;
- volume van de het bouwproject;
- aandacht voor parkeerdrkte in de buurt;
- inblik bij bestaande woningen en tuinen;
- mogelijke geluidsoverlast vanuit de binnentuinen;
- vraag naar woningen speciaal voor senioren;
- verkeersveiligheid en -afwikkeling.

Brieven en reacties

Na de informatiebijeenkomst heeft de gemeente twee brieven ontvangen van omwonenden en Ouderencontact Profburgwijk met aandachtspunten en suggesties. Een van de brieven ging specifiek over aandacht voor de mogelijkheid om seniorenwoningen te bouwen op deze plek. Echter zijn de plannen op deze locatie niet gericht op ouderenhuisvesting. Er is voor meerdere doelgroepen krapte op de woningmarkt. Die krijgen binnen deze plannen ruimte. Op andere locaties in de stad wordt wel gewerkt aan speciale woonvoorzieningen voor ouderen, zoals bij het Lorenhof.

In de andere brief geven 15 buurtbewoners (onderschreven) aan serieuze zorgen hebben over het bouwvolume, de hoogte van de plannen, de privacy, leefcomfort, geluidsoverlast, verkeersveiligheid en parkeerdruk.

De gemeente heeft gereageerd op de brieven met nadere toelichtingen en mogelijke verbeteringen van het plan. Denk bij dit laatste aan de materialiseren van de fietskas, overleg over het mogelijk afsluiten van de binnenplaatsen in de avonduren, aanpassing van de bouwhoogtes en het plaatsen van bovenlichten zodat er geen inblik is in tuinen van omwonenden. Deze punten worden in de verdere uitwerking van het plan meegenomen.

Concept Nota van Uitgangspunten

Op basis van gemeentelijk beleid, de ruimtelijke, technische en veiligheidsrandvoorwaarden en de inbreng van deelnemers en andere betrokkenen is een concept Nota van Uitgangspunten opgesteld, gedeeld met de betrokkenen en hen om reacties gevraagd. Deze reacties zijn waar mogelijk meegenomen in de definitieve Nota van Uitgangspunten.

Parallel aan het opstellen van de Nota van Uitgangspunten heeft de ontwikkelaar FSD op 28 april 2021 een digitale informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij ze de aangepaste plannen hebben gepresenteerd. Via de chat werden er vragen gesteld en een panel, bestaande uit de ontwikkelaar, architect, landschapsarchitect en gemeentelijke projectleider heeft deze vragen beantwoord. De vragen gingen met name over het woningbouwprogramma en bouwvolume, de ontsluiting en het parkeren.

4. De ruimtelijk relevante randvoorwaarden

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundige structuur

De locatie bevindt zich in de Rijndijkbuurt in de Zuidelijke schil. Primaire structuren in de omgeving zijn de Rijn met de uitvalsweg de Hoge Rijndijk en de Zoeterwoudse singel. Ook de Burggravenlaan is een belangrijke structuur in de wijk. Waar de Hoge Rijndijk en de Burggravenlaan elkaar ontmoeten staan imposante gebouwen, zoals het Koninklijk Militair Invalidenhuis en het Bonaventuracollege.

De Zuidelijke Schil heeft een helder opgezet stratenplan, grotendeels op basis van het onderliggende landschap. De lange lijnen in noord-zuidrichting zoals de PJ Blokstraat, de Cobetstraat en de Burggravenlaan waren in het landschap reeds aanwezig. Dit leidt tot bouwblokken met heldere rooilijnen, lommerrijke straten, ruimte voor parkeren en goede trottoirs. Binnen de bouwblokken overheerst het groen.

In het oorspronkelijk stedenbouwkundig ontwerp wordt tegelijk ook ingezet op het verbinden en versterken van minder sterke structuren, zoals het verbinden van de Kernstraat met de Hartmanstraat, parallel aan de Hoge Rijndijk. Deze verbinding heeft nooit echt plaatsgevonden, maar heeft wel bijgedragen aan de totstandkoming van een bijzondere zone tussen de Hoge Rijndijk en deze secundaire lijn. De zone is bijzonder vanwege de aanwezigheid van grotere gebouwen, die zich in meer of mindere mate voegen in de structuur van het bouwblok, danwel deze structuur geheel openbreken. Met name de Kernstraat zelf is interessant. De straat heeft een intern buurtkarakter, koppelt open ruimtes en heeft aan de noordzijde bijzondere gebouwen. De straat eindigt aan de oostzijde in een bouwblok.



Figuur 1 Uitsnede Ontwerp uitbreidingsplan van Granpré Molière, Verhagen en Kok , 1930.

Versterken van structuren, rooilijnen en buitenruimte

De volgende uitgangspunten gelden om de aanwezige structuren te versterken:

- Zone achter Hoge Rijndijk: De ontwikkeling vormt in ruimtelijk concept een uitzondering op de rijwoningen van het dichte bouwblok. De locatie is onderdeel van een zone achter de Hoge Rijndijk die zich juist kenmerkt door dergelijke uitzonderingen. De ontwikkeling kan een uitzondering zijn als een groot gebouw dat in typologie afwijkt. Daarbij moet er ook plek zijn voor een groene buitenruimte.
- Hoge Rijndijk: Voor deze locatie is de Hoge Rijndijk als stedelijke uitvalsweg in de ruimtelijke hiërarchie belangrijker dan de P.J. Blokstraat, die hier een zijstraat van is. Er blijft voor in de toekomst voldoende ruimte voor een passende woningbouwontwikkeling aan de Hoge Rijndijk, indien het tankstation vertrekt. Er blijft voldoende ruimte om daar dan bijvoorbeeld herenhuizen te realiseren, die in de rooilijn staan van de panden Hoge Rijndijk 1-5. Voor zolang het tankstation blijft, dient de uitstraling van de ontwikkeling bij te dragen aan een hoogwaardig karakter van de Hoge Rijndijk.
- P.J. Blokstraat: De nieuwe ontwikkeling sluit aan op de lange lijn van de P.J. Blokstraat en draagt bij aan het groene en rustige karakter van de woonstraat. De bestaande rooilijn wordt gecontinueerd om zo het bouwblok verder af te maken. Het is mogelijk om hierbij de lichte kromming van de straat niet te volgen, zolang dit niet ten koste gaat van een continu profiel van de straat met een goed en doorgaand trottoir. Het gebouw wijkt ook in de huidige situatie af van de kromming in de straat en kan zo een geleidelijke overgang vormen naar de meer stedelijke Hoge Rijndijk. De woningen krijgen een volwaardige uitstraling aan de straat en tenminste een deel van de woningen heeft een hoofdentree aan de straat. De woningen aan de P.J. Blokstraat hebben een groene overgangzone van privé naar openbaar. Parkeren vindt uit het zicht plaats van de P.J. Blokstraat. Indien de entree van de parkeergarage aan de P.J. Blokstraat komt te liggen, dan dient de aansluiting van de parkeergarage op de openbare ruimte goed en veilig ontworpen te worden met voldoende zicht op voetgangers en fietsers. Een inpassing van een parkeergarage gaat niet ten koste van de uitstraling van de gevel.
- Kernstraat: De toegang van het hof is nu gesitueerd direct naast de bestaande woning PJ Blokstraat 7. Voor het entree naar het hof hanteert de gemeente een bandbreedte tussen de 2 à 3 meter breed. Het is ook mogelijk om de nieuwbouw dichter tegen de woning PJ Blokstraat 7 te situeren en hier géén steeg te maken, de toegang zal dan tussen de nieuwbouw gerealiseerd moeten worden en komt direct op het (grootste) hof uit. Een derde variant die tot de mogelijkheden hoort is de entree van de parkeergarage te positioneren aan een verlengde Kernstraat. Dit is een alternatief voor een ontsluiting direct via de P.J. Blokstraat.

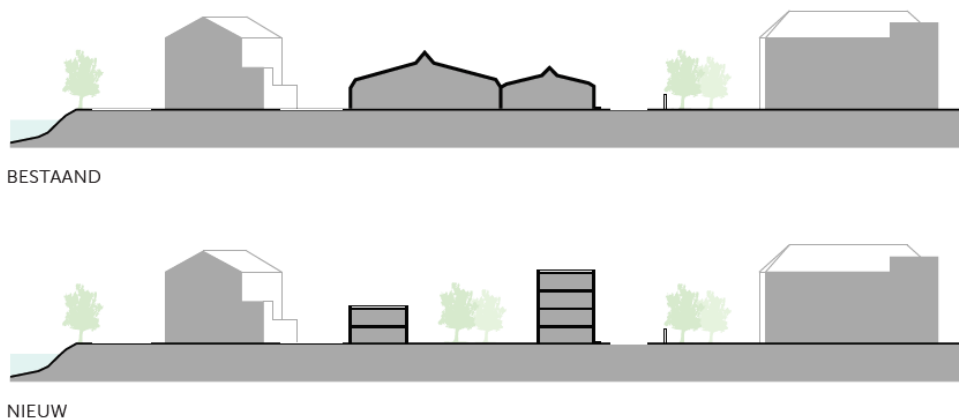
Bouwmassa & typologie

De typologie van de nieuwbouw mag afwijken van wat gangbaar is in de Zuidelijke schil. Dit geldt niet voor het architectuurbeeld, deze dient passend te zijn binnen beschermd stadsgezicht van de Zuidelijke Schil. Met betrekking tot de typologie is een hedendaagse interpretatie van twee hoven voorstelbaar, mits deze niet de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Zuidelijke schil verstoort en een eigentijds karakter heeft. Tegelijk zal de nieuwbouw moeten bijdragen aan het versterken van de hoofdstructuur van het grotere bouwblok. Dit betekent dat er aan de P.J. Blokstraat een massa aan de straat komt met daarachter een sub-structuur aan de binnenzijde van het grotere bouwblok. Voorwaarde is wel dat daarbij een groene buitenruimte wordt gevormd, die ook betekenis krijgt voor de buurt. De buitenruimte dient zoveel mogelijk met groen en/of water te worden ingericht en er is plek voor ontmoeting en spelen. Deze plek dient een functie te hebben voor de buurt en ook (semi) toegankelijk te zijn (mogelijk 's avonds afsluitbaar als dat wenselijk is). Het ontwerp voor deze buitenruimte wordt gemaakt door een landschapsarchitect waar eventueel de toekomstige bewoners bij betrokken kunnen worden. Binnen deze Nota van Uitgangspunten is het ook mogelijk het ruimtelijk concept aan te passen naar één hof en een enkele rij woningen daarnaast, als dit voldoet aan de overige uitgangspunten in dit document.

Hoogte

De maximale hoogte van de nieuwbouw moet passen in de buurt, waar de bouwhoogte oploopt richting de Hoge Rijndijk van 2 lagen met kap naar 3 lagen met kap aan de Zoeterwoudse Singel en aan de grotere gebouwen aan de Hoge Rijndijk hebben een hoogte tot 15 meter. Voor de woningen, die gelegen zijn achter de woningen aan de P.J. Blokstraat dienen de hoogtes zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande hoogte van het garagecomplex. Dit betekent dat de maximale hoogte twee

bouwlagen mag zijn. Uitzondering hierop zijn de vier woningen haaks op de P.J. Blokstraat aan de zijde van de parkeergarage, hierbij is de maximale hoogte drie bouwlagen als hoekmarkering vanaf de P.J. Blokstraat. Op deze wijze sluit de bebouwing goed aan op de bestaande situatie. En voor de nieuwbouwwoningen direct aan de P.J. Blokstraat is het mogelijk een bouwvolume te realiseren van maximaal 4 bouwlagen, waarvan twee lagen met pannengevel met overgang van drie bouwlagen met kap. Voorwaarde is dat de gebouwen architectonisch zijn vormgegeven. Ook dient er een goede overgang met de bestaande woningen in de P.J. Blokstraat te zijn. Dit betekent dat er een genuanceerde trapsgewijze aansluiting in hoogte dient te komen met de bestaande woningen aan de P.J. Blokstraat. De hoogte van het kantoorgebouw voor het bedrijf Europcar is maximaal drie bouwlagen.



Bron: Groosman Architecten, *PJ Blok VO Ontwerpboek*

Privacy, uitzicht en daglichttoetreding

Een deel van de toekomstige woningen wordt ontwikkeld aan de binnenzijde van het grotere bouwblok en grenst aan de achtertuinen van bestaande woningen. Het is noodzakelijk dat vanaf het begin goed wordt onderzocht hoe dit kan, zodat de leefkwaliteit voor de huidige en toekomstige bewoners kan worden gewaarborgd. Het is niet wenselijk dat er in een later stadium privacyschermen of schuttingen worden geplaatst. Het uitgangspunt is dat de nieuwe woningen in het blok hun achterkant hebben richting de bestaande achtertuinen. Vanuit de nieuwe woningen kunnen geen ramen geplaatst worden richting de tuinen van de bestaande woningen vanwege privacy en het burenrrecht. Hier zijn wel dakramen en bovenlichten toegestaan voor de benodigde daglichttoetreding. Dit betekent dat deze woningen veel glas zullen krijgen aan de binnenzijde in de hofstructuur. Met veel glas in het hofje moet er ook daar rekening gehouden worden met privacy en dit moet architectonisch mee ontworpen worden. Ook het ontwerp van de binnentuin kan hierbij een rol spelen. Een uitzondering is mogelijk voor de woningen direct aan de steeg die de andere woningen ontsluiten. Voorkanten met ramen en deuren zijn hier op de begane grond mogelijk, als deze de privacy van de bestaande woning voldoende waarborgen. Dit vergroot de sociale veiligheid van de hoofdonthsluiting van de nieuwe woningen voor voetgangers en fietsers. Uitzonderingen op het niet mogen plaatsen van ramen zijn ook mogelijk indien het ruimtelijk concept zo wordt aangepast dat er tenminste 5 meter buitenruimte aanwezig is tussen de gevel van de nieuwbouw en de bestaande erfgrenzen.

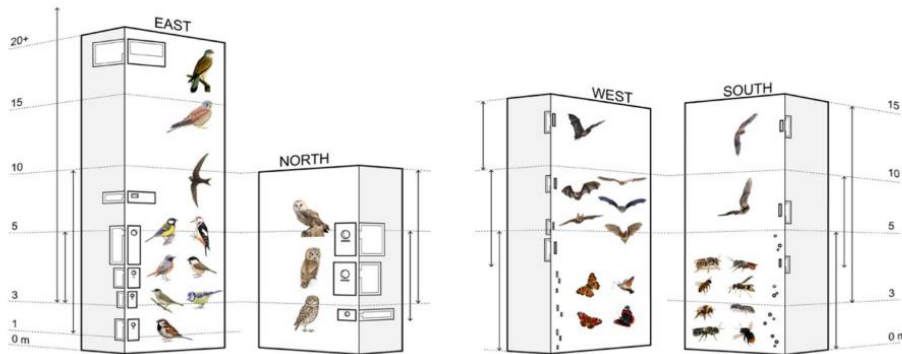
Voor de daglichttoetreding geldt dat de ontwikkelende partij een zonstudie dient te maken. Een beperkte verslechtering van de zontoetreding in bestaande tuinen is mogelijk, evenals een beperkte verslechtering van de daglichttoetreding in de bestaande woningen.

Ecologie en groen binnengebied

Een deel van de woningen wordt gerealiseerd in een groot groen binnenterrein van een groot bouwblok. De kwaliteit van deze groene oase in de stad met cultuurhistorische waarde zal worden versterkt, als het grootschalige bedrijfsgebouw is gesloopt. Extra aandacht is nodig voor de bijdragen

die de nieuwe gebouwen en buitenruimte kunnen leveren aan de biodiversiteit en het groene karakter. De gemeente daagt de ontwikkelende partij uit om:

- slim na te denken over de rol die bouwwerken met al hun vlakken kunnen spelen voor plant en dier;
- het binnengebied zo groen en zo open mogelijk te laten zijn;
- fietsparkeren inpandig op te lossen of te voorzien van een groen dak;



Bron: DS landscape architects 'first guide to nature inclusive design'

Obstakelvrije openbare ruimte

- Inrichting openbare ruimte: De inrichting van de openbare ruimte in PJ Blokstraat en Hoge Rijndijk dient te voldoen aan het Handboek Openbare Ruimte. Advisering en beoordeling door de Toetsings- en Adviescommissie Openbare Ruimte (TACOR).
- Energievoorzieningen: In de openbare ruimte is geen plek voor transformator huisjes, kasten voor internet, of WKO-putten. Deze nutsvoorzieningen dienen in het plan inpandig verwerkt te worden en moeten vanaf VO-ontwerp in de tekeningen worden opgenomen. Daarbij dient de ontwikkelende partij duidelijkheid te geven welke randvoorwaarden zij vanuit Liander hebben meegekregen.
- Afvalcontainers: Door de beperkte ruimte zal ook vroegtijdig gekeken moeten worden naar de mogelijkheid om ondergrondse afvalcontainers te plaatsen. Deze dienen binnen de juiste straal van de ontwikkeling te staan.
- Parkeren: Zowel voor auto als voor fiets geldt dat het parkeren op eigen grond dient te worden opgelost uit het zicht van de openbare ruimte. Bij voorkeur vindt parkeren zoveel mogelijk ondergronds plaats of halfverdiept.
- Installaties en technische voorzieningen: zijn deel van ontwerpogave en zullen ook vanaf het begin dienen te worden meegenomen. Zij zijn onderdeel van het gebouw en komen uit het zicht van de openbare ruimte.

Erfgoed en architectuurbeeld:

- Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen binnen beschermd stadsgezicht is behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Het aanhelen van het bouwblok en het herstellen van de stedenbouwkundige structuur is voor deze locatie dan ook een uitgangspunt. Nieuwbouw dient de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht te ondersteunen en te versterken.
- Aansluitend bij de typologie van de grondgebonden woning, die een belangrijke karakteristiek van dit deel van het beschermd stadsgezicht vormt, zijn twee bouwlagen met een hoge kap en incidenteel drie bouwlagen de maat. Aan de Hoge Rijndijk is de bebouwing hoger, een verhoging naar de Hoge Rijndijk toe is voorstelbaar. Bouwblokken van vier bouwlagen waarvan 2 lagen met pannengevel, met overgang van drie bouwlagen met opbouw is hier ook acceptabel, mits architectonisch vormgegeven.
- Voor het binnengebied in het bouwblok kan een kwaliteitsverbetering worden behaald door meer te vergroenen, in aansluiting op het groene binnengebied van de rest van het bouwblok

aan de P.J. Blokstraat en Zoeterwoudsesingel. Deze groene binnengebieden vormen een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

- Het architectuurbeeld dient te voldoen aan de welstandseisen en passend te zijn binnen het beschermd stadsgezicht van de Zuidelijke schil. Ook zonnepanelen dienen te voldoen aan de bepalingen zoals opgenomen in het Welstandsbeleid.

4.2 Programmatische invulling

Het programma is een resultante van de ruimtelijke verkenningen enerzijds en de programmatische wensen van de ontwikkelaar en de gemeente anderzijds.

Het woningbouwprogramma bestaat uit zo'n 30 á 40 woningen, die worden gerealiseerd voor diverse doelgroepen. Het programma bestaat uit eengezinswoningen die variëren in omvang van circa 50m² tot 150m². Hierdoor worden er met het beoogde plan meerdere doelgroepen gediend en wordt meer menging bereikt. Het uitgangspunt is dat het bouwprogramma voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat. Op deze locatie is gekozen voor eengezinswoningen in plaats van appartementen. Daarmee is deze locatie niet specifiek gericht op ouderenhuisvesting.

De inpassing van een nieuw kantoor voor het bedrijf Europcar is ook onderdeel van het plan. Het kantoor komt in afgeslankte vorm terug in het gebied tussen het tankstation en het parkeerdek. Het nieuwe kantoor krijgt een oppervlakte van circa 225m².

4.3 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van de gemeente. In de uitwerking van het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de duurzaamheidsambities uit het geldende beleidsakkoord. De volgende duurzaamheidsuitgangspunten worden gehanteerd:

Circulaire economie

- Het plan gaat uit van een circulariteit ontwerp
- De combinatie van een flexibel en demontabel ontwerp zorgt ervoor dat de gebouwen eenvoudig aanpasbaar zijn nu en in de toekomst
- Een afvalvrije bouwplaats
- Gebouwschil met hoge Rc-waarde (warmteweerstand) en een lage energievraag

Watercyclus

- Waterbesparende maatregelen bij toiletten en douches
- Opvang hemelwater op daken en balkons voor bewatering planten
- Waterberging op dak landschap
- 50% openbare ruimte in volle grond

Warmte, energie & CO2

- Geen gasaansluiting, aardgas-vrij bouwen
- WKO-installatie ofwel aansluiting op het warmtenet van Warmtebedrijf.
- LT warmtenet in plaats van HT warmtenet voor het verwarmen van de woningen
- Voldoen aan BENG

Biodiversiteit & tegengaan hittestress

- Klimaat adaptief door toepassingen van groen op de daken onder de zonnepanelen
- Rijke groene inrichting door grote collectieve tuinen
- Veel bomen voor verkoelend effect, in de zomer blad en schaduw, in de winter licht inval
- Rijke vegetatie in het daklandschap
- Zo min mogelijk verharding en het terug brengen van het bebouwd oppervlakte
- Toepassingen vogelhuisjes, nestkastjes en Bijenhotel

Duurzame Materialen

- Casco wordt prefab geleverd in hout (PSC/PEFC-hout)
- Beton onderdelen middels toepassing gerecycled beton
- Hoogwaardige isolatie van gevels (waaronder glas), vloeren en daken

- Luchtdicht bouwen, waardoor de behaaglijkheid wordt vergroot en energieverlies en CO2 uitstoot worden beperkt
- Huidig gebouw als grondstoffenbank voor de toekomst – materialenpaspoort en droge knopen
- Hergebruik bestaande spanten van de hal voor de fietsenstalling

4.4 Verkeer en parkeren

Parkeren auto:

- Autoparkeren oplossen conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020-2030
- Parkeren en de parkeeroplossing op eigen terrein (al dan niet gebouwd) moet voldoen aan de van toepassing zijnde NEN normering.
- Ontsluiting van de parkeeroplossing moet logisch, veilig en acceptabel plaatsvinden op de bestaande en/of geplande gemeentelijke infrastructuur.
- Noodzakelijke in- en uitritten moeten worden aangevraagd en zullen worden getoetst aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden en zichtlijnen en veiligheid.
- Bestaande gemeentelijke openbare parkeerplaatsen die komen te vervallen moeten in beginsel openbaar worden gecompenseerd op een acceptabele loopafstand. Het verwijderen van gemeentelijke openbare parkeerplaatsen kan en moet worden beoordeeld onder andere op basis van de Evaluatie invoering betaald parkeren en het stappenplan voor het verwijderen van gemeentelijke openbare parkeerplaatsen en het verkeerskundig onderzoek.
- In beginsel moet op eigen terrein voorzien worden in één of meer parkeerplaats(en) voor minder validen (inclusief ontwerpen).
- Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor gemeentelijke parkeervergunningen.
- De parkeeroplossing moet rekening houden met het direct of op termijn toevoegen van oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's.

Fietsparkeren:

- Fietsparkeren moet opgelost worden conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020-2030.
- De fietsparkeeroplossing moet een oplossing bieden voor zowel bewoners als bezoekers, moet voldoen aan de FietsParKeur-richtlijnen en moet eveneens voorzien in een oplossing voor minder gangbare maten, zoals bakfietsen, scooters, scootmobielen en elektrische fietsen.
- De fietsparkeeroplossing moet rekening houden met het direct of op termijn toevoegen van oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen e.d.
- De fietsparkeeroplossing moet logisch, veilig en acceptabel aansluiten op de bestaande en/of geplande gemeentelijke infrastructuur.

Verkeerstoename en afwikkeling verkeer:

- De extra verkeerstoename (voor alle modaliteiten) moet aantoonbaar veilig, acceptabel en conform vigerend gemeentelijk beleid aansluiten en afgewikkeld kunnen worden op en binnen het gemeentelijk verkeersnetwerk, bijvoorbeeld a.d.h.v. een verkeerskundig onderzoek (conform de eisen die de gemeente Leiden daaraan stelt).
- De komende jaren wordt de Hoge Rijndijk heringericht. De ontsluiting van de PJ Blokhof wordt in nauwe samenspraak met die herinrichting afgestemd. De bovenstaande uitgangspunten gelden zowel voor als na de herinrichting van de Hoge Rijndijk.
- Voor de ontsluiting van het PJ Blokhof zijn vooralsnog twee mogelijke scenario's denkbaar. Bij de eerste optie blijft de bestaande ontsluitingssituatie zoals het is en wikkelt het verkeer van de PJ Blokstraat af op de Hoge Rijndijk. De tweede optie is dat het kruispunt PJ Blokstraat/Hoge Rijndijk wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en de het verkeer afwikkelt via de straten in de buurt.

Aanpassingen openbare ruimte:

- Alle noodzakelijke aanpassingen aan de openbare ruimte moeten integraal ontworpen, integraal onderbouwd, door een gemeentelijk ontwerper worden begeleid en ter toetsing voorgelegd worden aan de TACOR.
- Alle noodzakelijke kosten zijn hierbij voor rekening van de aanvrager in zowel het TACOR traject als bij de werkelijke fysieke aanpassingen van die openbare ruimte,

Laden en lossen en afval:

- Laden en lossen moet voorzien worden, moet functioneel zijn aan de te realiseren functies en moet veilig en acceptabel worden ingepast, bij voorkeur op eigen terrein en anders in overleg met de gemeente Leiden in de openbare ruimte.
- Afvalinzameling moet afgestemd worden met de afdeling Stedelijk Beheer, moet bij voorkeur op eigen terrein worden ingepast en anders in overleg met de gemeente Leiden in de openbare ruimte. De afvallocaties moeten veilig en acceptabel ingepast worden en veilig en acceptabel bereikt en verlaten kunnen worden door een afvalinzamelwagen.

Hulpdiensten:

- De bereikbaarheid voor hulpdiensten moet gewaarborgd zijn en het advies is dit dan ook voor te leggen ter beoordeling aan en door deze hulpdiensten.

Voetgangers:

- Voetgangersgebieden en looproutes conform Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden en binnenkort vast te stellen Beleidsprogramma voetganger 2020-2030
- Inclusief ontwerpen rekening houdend met bijvoorbeeld minder validen en visueel gehandicapten.

4.5 Groen, bomen en water

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

- In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard. Met het slopen van de bedrijfsbebouwing en het realiseren van woningbouw krijgt het terrein een groenere inrichting en zal de verharding afnemen. In de nabije omgeving zijn enkele bomen aanwezig. Het uitgangspunt is dat deze behouden blijven. Om te bepalen of de bomen behouden kunnen blijven, wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd. Indien dat niet mogelijk is worden deze bomen gecompenseerd binnen het plangebied.
- Het project moet zich houden aan de wet natuurbescherming. Uit het stadsnatuurmeetnet blijkt dat in de omgeving van de locatie o.a. de huismus en de gewone dwergvleermuis zijn waargenomen. Deze soorten zijn beschermd vanuit de wet natuurbescherming. Er is een ecologische QuickScan nodig om zeker te zijn dat er geen beschermde soorten worden verstoord.
- Inzetten op zoveel mogelijk klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, denk aan een groendak, het inbouwen van nestkasten, een groene openbare ruimte en het niet onnodig verlichten i.v.m. lichtvervuiling en soorten zoals de vleermuis die hier last van hebben.
- Beperk het verhard oppervlak en maak ruimte voor biodivers groen (denk aan inheemse bomen, struweel en kruidenrijkgrasland).
- Het plan dient te voldoen aan de hemelwaterverordening, het IWKP en aan de Keur van het Hoogheemraadschap.

4.6 Milieukundig

- In het kader van het nieuwe bestemmingsplan zullen milieuonderzoeken worden uitgevoerd waarin de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. Zo dient er onder andere nog een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het naastgelegen tankstation en de Europcar-locatie vanwege geluid, externe veiligheid en lucht.
- Ter plaatse van de bedrijfshal is de bodem ernstig verontreinigd. Een nader bodemonderzoek dient aan te tonen in welke mate dit het geval is en de mogelijke saneringsopties dienen te worden uitgewerkt in een saneringsplan.

5 Proces

5.1 2^e participatieronde

De verdere uitwerking van dit initiatief binnen de kaders van deze NvU stemt de initiatiefnemer af met omwonenden, andere belanghebbenden en de gemeente in een volgende participatieronde. Bij de formele aanvraag om juridisch planologische medewerking aan dit initiatief, geeft de initiatiefnemer aan hoe is omgegaan met het participatieproces.

5.2 Rol gemeente

De gemeente heeft vooral een faciliterende rol waar het gaat om de planvorming en is (eind)verantwoordelijk voor de planologische procedure ten behoeve van de planontwikkeling.

5.3 Overeenkomst gemeente – grondeigenaar

De gemeente sluit met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst. Hierin wordt onder meer opgenomen wat de rechten en plichten zijn voor zowel de gemeente als de grondeigenaar en hoe de kostenverdeling plaatsvindt.

Ten tijde van het opstellen van de anterieure overeenkomst zal de Nota kostenverhaal Duurzame verstedelijking zijn vastgesteld. De Nota regelt dat een ontwikkelaar een bijdrage dient te leveren aan bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage zal worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

5.4 Planologische procedure en rol gemeenteraad

Vanwege de strijdigheden die het bouwplan heeft t.o.v. het vigerende bestemmingsplan Zuidelijke Schil 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. In deze procedure wordt getoetst of het initiatief op basis van een goede ruimtelijke ordening gerealiseerd kan worden. Met een onderbouwing wordt het plan getoetst aan onder meer ruimtelijke, milieutechnische en beleidsaspecten. De gemeente verzorgt hiervan de tervisielegging en de gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Na vaststelling van het (postzegel) bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

5.5 Planning en fasering

Naar verwachting kan het ontwerpbestemmingsplan in het laatste kwartaal van 2021 ter visie worden gelegd. De start bouw kan plaats vinden na vaststelling van het bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning. Dit is naar verwachting in 2022.