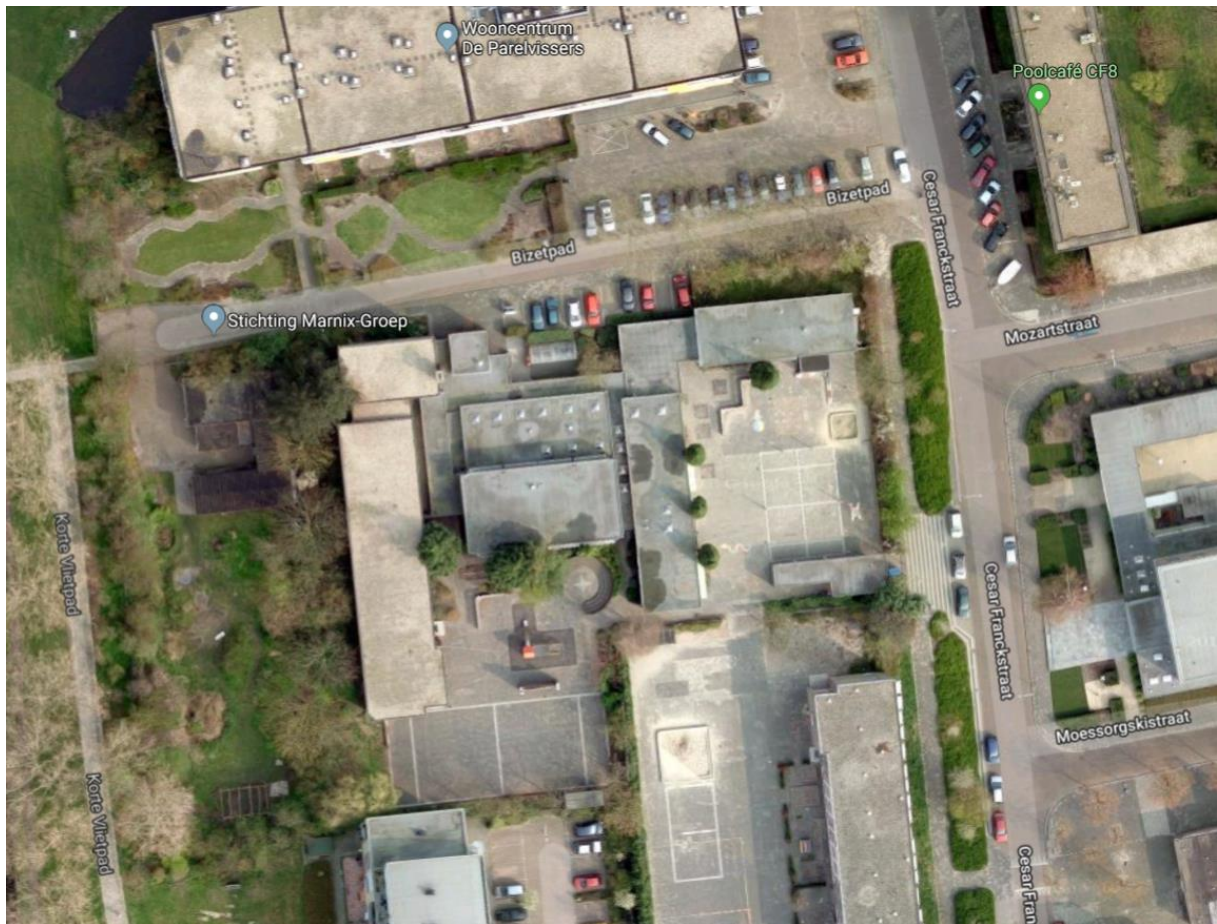

Nota van Uitgangspunten Bizetpad



1. Aanleiding voor Nota van Uitgangspunten

1.1. Omschrijving initiatief

Het plangebied wordt begrensd door het Bizetpad, het Korte Vlietpad, de Cesar Franckstraat en het Prof. Dr. Leo Kannercollege. Het gebied bestaat uit drie percelen. Op perceel 1 en 2 bevindt zich momenteel het voormalige schoolgebouw en op perceel 3 bevindt zich de Scoutinggroep de Marnix. Op het moment is de scoutinggroep Waingunga Zeeverkenners tijdelijk gehuisvest in het voormalige schoolgebouw. Dit gebouw staat verder leeg.

Gemeente Leiden wil de grond verkopen zodat Ons Doel sociale huurwoningen gaat realiseren. Ons Doel zal 80 tot 100 sociale huurwoningen realiseren waarvan 10 à 20 procent van de woningen bestemd is voor speciale doelgroepen. Ook zal Ons Doel in het plangebied huisvesting voor twee scoutingverenigingen - de Waingunga Zeeverkenners en de Marnix - realiseren. De mogelijkheden hiervoor zijn ten tijde van het schrijven van deze Nota van Uitgangspunten verder onderzocht en vormen verder uitgangspunt voor de ontwikkeling.

De bestaande bebouwing wordt gesloopt om daarmee plaats te bieden aan het voorgenomen programma. 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 voor woningen past niet binnen de bestaande functie. De locatie heeft de bestemming 'Sport' en 'Maatschappelijk'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om de functies te wijzigen. Daarbij wordt ook gezocht naar een optimalisering van het bouwvlak in combinatie met de openbare ruimte. Dit kan met een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

1.3. Beknopte omschrijving huidige gebruik

De huidige bebouwing bestaat uit een oud schoolgebouw waar leegstandsbeheer plaatsvindt. De enige gebruikers zijn de Waingunga Zeeverkenners. Deze scouting groep is hier tijdelijk gehuisvest tot zij de nieuwe permanente locatie kunnen betrekken die de gemeente in samenwerking met Ons Doel voornemens is te realiseren in het plangebied.

1.4. Eigendomssituatie locatie initiatief

De drie percelen met opstallen die samen het plangebied vormen zijn in eigendom van de gemeente Leiden. In afbeelding 1 is de kadastrale verdeling van de drie 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 aan woningstichting Ons Doel. De openbare ruimte wordt na oplevering teruggeleverd aan de gemeente Leiden die dit in beheer neemt. Een verdeling van de gronden wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden conform Handboek Openbare Ruimte ingericht, dit staat los van de eigendomssituatie.



Afbeelding 1: kadastrale verdeling percelen over het plangebied

Kadastraal perceel	Adres	Oppervlakte in m2	Invulling
Leiden, O, 3025	Cesar Frankstraat 3	1.909	School
Leiden, O, 4916	Bizetpad 1	2.748	School (verkoopbesluit genomen)
Leiden, O, 5962, gedeeltelijk	Bizetpad 5 (kadastraal Schubertlaan 129-133)	1.600 (bij benadering)	Scouting en openbare ruimte Vlietzone
		Circa 6.250 totaal	

Tabel 1: eigenschappen kadastrale percelen Bizetpad

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. 19.0375. Deze locatie wordt daarmee 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. Ook draagt deze ontwikkeling bij aan de huisvesting voor kwetsbare doelgroepen, een van de streep punten van de nieuwe woonvisie 2020-2030.

Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0

Voor deze ontwikkelingen zijn met name drie verhaallijnen uit de omgevingsvisie 1.0 relevant: (1) Leiden, groene en gezonde stad, (2) Leiden, stad van iedereen en (3) Leiden, stad van water. In de verhaallijn Leiden als Groene en Gezonde stad wordt het belang van groene structuren benadrukt die de relatie leggen met de omliggende landschappen. Daarbij wordt aangegeven dat groen meer moet bijdragen aan gezondheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie. Groen moet uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. Deze locatie is onderdeel van de groenstructuur langs de Korte Vliet. In de verhaallijn “Stad van iedereen” gaat het erom dat alle Leidenaren meetellen, meedoen en zich thuis voelen. Dit project richt zich bijzondere doelgroepen en legt ook de relatie met de doelgroepen in het gebouw de Parelvisiers. In de verhaallijn “Leiden, stad van water” is beschreven dat water ook buiten het centrum meer moet worden ingezet voor recreatie, de beleving van de historie en klimaatadaptatie. Het is daarbij belangrijk groene openbare ruimte te maken aan het water: de waterkant is de voorkant.

De omgevingsvisie Leiden is een uitwerking van de regionale agenda omgevingsvisie. 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.

Hoogbouwvisie

Bij hoogbouwplannen moet er worden getoetst aan de hoogbouwtoets. Het gaat dan om de impact van hoogbouw op de stad, maar ook om de vormgeving en architectuur van het gebouw zelf en de relatie met de directe omgeving. In de besluitvorming rond hoogbouwplannen moet dit toetsingskader gehanteerd worden, voor elk gebouw hoger dan 40 meter en in laagbouwgebieden en gemengde gebieden voor gebouwen hoger dan 25 meter. Deze hoogbouwtoets wordt onderdeel van het ruimtelijk beleid en het welstandsbeleid.

Woonvisie Leiden 2020 – 2030 Goed wonen in Leiden en Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020 - 2023

De herontwikkeling zet conform de woonvisie 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 de bestemming sport en maatschappelijk.

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 is in oktober 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De ontwikkelopgaven voor Zuidwest zijn het versterken van de plekwaarde, de leefomgeving gezonder en duurzamer maken, sociaal versterken en Zuidwest beter verbinden. De locatie Bizetpad 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. Een deel van de locatie is onderdeel van de wijkgroenstructuur. Doel is om in deze structuur de landschapsbeleving te versterken, bewegen te bevorderen en meer te laten betekenen voor klimaatadaptatie en voor een gezonde natuur. Uitgangspunt daarbij is dat voorzieningen slim worden gecombineerd met andere voorzieningen en activiteiten, dat zij zoveel mogelijk betekenen voor de buurt, openbaar toegankelijk zijn en meedoen in de groenstructuur van het gebied. Ten slotte is dit

project bij uitstek passend binnen de ambitie om Zuidwest sociaal sterker te maken en om te komen tot een samen-redzame wijk.

Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte

De openbare ruimte dient volgens de initiatiefnemer ingericht te worden volgens het handboek openbare ruimte van Leiden. Indien dit niet het geval is kan de gemeente in verstreckende gevallen weigeren de openbare ruimte in beheer te nemen.

Mobiliteitsnota 2015-2022

In deze nota is het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Leiden vastgelegd. De nota benoemt de ambities die Leiden op het vlak van mobiliteit heeft, en benoemt maatregelen om deze ambities te realiseren. De zeven ambities uit de nota zijn: 1. versterken van de hoofdontsluitingsstructuur 2. bereikbaarheid en omgevingskwaliteit in balans brengen 3. stimuleren van langzaam verkeer 4. stimuleren van OV-gebruik 5. bijdragen aan duurzaamheid en aan minder milieuhinder 6. werken aan een gastvrij Leiden 7. moderne technologie meer inzetten ten behoeve van verkeer en vervoer. De periode waarin deze notitie loopt komt overeen met het Investeringsprogramma Infrastructuur waar Leiden ook aan werkt. In de Investeringsprogramma worden de middelen belegd voor infrastructuurprojecten. Ten tijde van het schrijven van de Nota van Uitgangspunten ligt de opvolger van de Mobiliteitsnota 2015-2022 ter inzage.

Nota Herijking Fietsroutes 2013-2020

Leiden is van oudsher een fietsstad. Om deze positie te borgen en zelfs verder te versterken zijn maatregelen nodig. In de Nota Herijking Fietsroutes word als doel gesteld om het fietsgebruik met 10% te laten toenemen. Daarvoor worden maatregelen genomen als het vaststellen van een nieuw hoofd fietsrouten netwerk en het realiseren van ontbrekende schakels in het netwerk.

Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2015

Deze beleidsregels reguleren het parkeerbeleid in Leiden en stellen waar initiatiefnemers aan moeten voldoen als het gaat om parkeren. Ten tijde van het schrijven van de Nota van Uitgangspunten is een nieuwe versie van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden in ontwikkeling.

3. De 1^e participatieronde

De 1^e participatieronde voor het Bizetpad is verdeeld in twee bijeenkomsten. De eerste bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 10 september 2019, de tweede was op 7 oktober 2019.

3.1 Inloopavond 10 september

Op de inloopavond van 10 september konden omwonenden en andere belanghebbenden voor het eerst meepraten over de ontwikkeling op het Bizetpad. Er is ruim uitgenodigd door de verspreiding van bewonersbrieven in de wijk.

De toon van de avond was overwegend positief. Veel omwonenden zijn blij dat er een plan komt voor het plangebied en ook is er enthousiasme over het voorgenomen programma met sociale huurwoningen dat de krapte op de woningmarkt (voor met name lagere inkomens) aanpakt. Men ziet het project als een kans voor de buurt.

Vanzelfsprekend zijn er ook enkele punten van aandacht meegegeven door omwonenden. Deze punten vallen grofweg in vier categorieën uiteen:

- men ziet graag aandacht voor het groen en de ecologie in het plangebied;
- er zijn enkele zorgen over de bezonning van tuin en huis door de hoogte van de nieuwbouw;

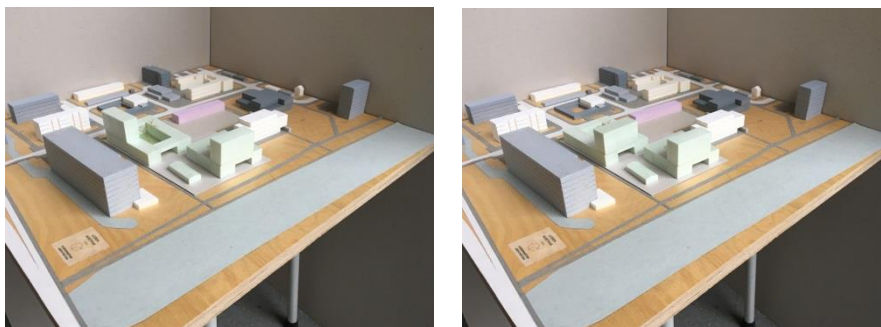
- er zijn vragen over de toenemende parkeerdruk in de omgeving met de realisatie van maximaal 100 woningen.
- er zijn zorgen over het verkeer en bijbehorend gevaar. Voorbeelden zijn de kruising bij de Debussystraat en het op hoge snelheid rijden langs speelplekken. Deze zorgen zijn niet direct toe te rekenen aan het project Bizetpad.

Daarnaast zijn er nog enkele losse opmerkingen gemaakt. Deze gingen onder andere over de angst voor overlast door hangjongeren, het type bijzondere doelgroep dat men op het oog heeft en de vraag of er aanvullende voorzieningen in het programma kunnen worden opgenomen als een buurthuis of café om de buurt “minder anoniem” te maken.

Via de volgende link is de projectpagina van het Bizetpad op de website van Leiden te bezoeken voor meer informatie: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/bizetpad/>.

3.2 Participatiebijeenkomst 7 oktober

De opbrengst van de eerste inloopavond is verwerkt en de resultaten zijn tijdens de tweede avond toegelicht. Er is door gemeente Leiden en Ons Doel een door Zijdekwartier Architecten vervaardigde massastudie en maquettes getoond aan de circa 20 aanwezigen. Daarbij is eveneens een eerste versie van het schetsontwerp gepresenteerd en een doorkijk gegeven naar het vervolgproces. Hierbij is door bewoners ook geschoven met de bouwblokken om een nieuwe variant te ontwikkelen.



Afbeelding 2 en 3: Mogelijke invullingen van de locatie.

De stemming was overwegend positief onder de circa 20 aanwezigen maar er waren nog wel bij sommigen zorgen omtrent onderwerpen als daglichtinval/bezonnig en parkeren. Bij het schuiven met de woonblokken is aangegeven dat geen sprake is van schaduwwerking bij de Parelvisser en woningbouw Cesar Franckstraat, dit komt doordat de hoogteaccenten op voldoende afstand te plaatsen is.

4. De ruimtelijk relevante randvoorwaarden

4.1 Situatie

De locatie ligt in een wederopbouwwijk tussen bestaande woningen, de zorgwoningen van Libertas met o.a. een restaurant, een middelbare school, het Korte Vlietpark en de kerk van het Apostolisch Genootschap. De voorgestelde ontwikkeling bestaat hoofdzakelijk uit een woonfunctie (sociale huur en speciale doelgroepen) en wordt onderdeel van het karakter van de wederopbouwwijk. Daarnaast krijgt het plangebied met de beoogde realisatie van een onderkomen voor de Marnix Scoutinggroep en de Waingunga Zeeverkenner ook een maatschappelijke functie.

4.2 Vertaling uitgangspunten Ontwikkelperspectief Zuidwest

Een doorvertaling van de ruimtelijke uitgangspunten van het Ontwikkelperspectief Zuidwest, naar deze locatie zoals overeengekomen in de intentieovereenkomst, betekent dat in het project aandacht gegeven dient te worden aan de volgende uitgangspunten:



Afbeelding 4: Rooilijn en grid: Uiterste bebouwingsgrens in samenhang met de bestaande hoogbouw van de Parelvisiers (8 lagen) en gridlijnen als richtinggevende lijnen voor de hoofdstructuur

Versterken van de wijkgroenstructuur voor ontmoeting, spelen, bewegen, ecologie, landschapsbeleving en klimaatadaptatie (Ontwikkelperspectief Zuidwest)

- Toevoegen van het scoutingterrein aan het Korte Vliet park. Het huidige scoutingterrein wordt onderdeel van het Korte Vlietpark, als parkzone langs het water. Het ontwerp voor een nieuwe inrichting van het terrein is passend bij de nieuwe inrichting van het Korte Vlietpark en zorgt voor een groene overgangszone tussen enerzijds de doorgaande route langs de Korte Vliet en anderzijds de bebouwing.
- Bebouwing van de parkzone – waaronder huidig scoutingterrein - mag onder twee voorwaarden:
 - Bebouwing gaat maximaal tot aan de uiterste bebouwingsgrens, zoals aangegeven in de figuur Rooilijn en Grid. Deze uiterste bebouwingsgrens hangt samen met de positie van de hoogbouw van de Parelvisiers en de richting van het onderliggende “grid”.
 - Het bebouwde oppervlak wordt gecompenseerd: het park wordt elders uitgebreid. De oppervlakte van het park dat wordt bebouwd (of overbouwd), wordt minimaal één op één gecompenseerd in onverhard gebied. Een dergelijke verdere uitbreiding van de parkzone vindt plaats tussen de nieuwbouw en het bestaande gebouw De Parelvisiers. Deze uitbreiding sluit direct aan op de parkzone. Hier beweegt het Korte Vlietpark dan als het ware een stukje de buurt in. Ook het ontwerp voor een nieuwe



inrichting voor dit nieuwe deel van het park is passend bij de nieuwe inrichting van het Korte Vlietpark.

- Er is in de uitbreiding van het Korte Vlietpark (huidige scoutingterrein + evt. compensatie) de mogelijkheid om een multi-functioneel gebouw met onder meer voorzieningen voor scouting en gemeenschappelijke activiteiten op te nemen. De vormgeving van dit gebouw moet passend zijn bij het parkkarakter. Voor dit gebouw geldt, dat het in de plaats komt van het huidige gebouw dat door de scouting wordt gebruikt. Er hoeft daarom geen nadere compensatie in groen plaats te vinden, zolang de oppervlakte van dit gebouw niet groter is dan de oppervlakte van het huidige scoutinggebouw. Als het nieuwe gebouw een groter bouwvlak heeft dan het huidige, dan is extra compensatie in groen nodig voor het deel dat het nieuwe bouwvlak groter is.
- Nieuwe bebouwing heeft voorkanten aan het Korte Vliet park, zowel aan de zijde van de Korte Vliet als aan het deel van het park tussen de nieuwbouw en het bestaande gebouw.
- In het Korte Vlietpark is gemotoriseerd verkeer niet toegestaan, ook niet in de uitbreiding van het park. Daarbij dient de toegankelijkheid voor nooddiensten te worden gewaarborgd en zal nader bekeken worden in hoeverre incidenteel laden en lossen hier noodzakelijk is. Ook het parkeren van motorvoertuigen in of direct aan het Korte Vlietpark is niet toegestaan.
- Het Korte Vlietpark de wijk intrekken: het Bizetpad maken tot een aantrekkelijke groene zone die het Korte Vlietpark verbindt met de César Franckstraat. Deze groene zone zorgt ervoor dat het Korte Vlietpark in de beleving begint bij de César Franckstraat en nodigt wandelaars en fietsers uit in de richting van het Korte Vlietpark met een aantrekkelijke route. Bij het maken van deze groene zone wordt de relatie gelegd met de buitenruimte van de Parelvisiers en de daar bestaande kwaliteiten.
- De ontwikkeling draagt bij aan het succes van de bestaande uitspanning van de Parelvisiers als landschappelijke Place to Be voor de wijk, de buurt en de nieuwe bewoners.



Bebouwing onderdeel Modern wonen in het groen (Ontwikkelperspectief Zuidwest)

- Ruimtelijke beleving als je door het gebied gaat
- Zicht op groen vanuit de woning
- Stempels geven een herkenbaarheid aan een buurtje. Gebouwen hebben eenvoudige herkenbare rechthoekige vormen
- Compositie, asymmetrie en ritmiek in stedenbouwkundige opzet zorgt voor afwisseling en dynamiek
 - Gebouwen verhouden zich tot elkaar in maat en schaal
 - Grotere gebouwen hebben meer ruimte er omheen
 - Elk gebouw heeft een richting in een structuur die zich kenmerkt door loodrechte lijnen en straten. Het bestaande woongebouw aan het Pergolesipad bepaalt voor dit plan de richting van dit grid. De richting van de gevels van de nieuwe gebouwen staan ofwel parallel ofwel loodrecht op de gevellijn van dit woongebouw aan de lange zijde (zie kaart “Grid en Rooilijn”)
 - Gebouwen ogen breder dan hoog en hebben een horizontaliteit
- Er is aandacht voor kunst. Voor deze locatie betekent dit hergebruik/herplaatsing van kunstwerken van het bestaande schoolgebouw (muur/gevel)
- Relatie gebouw en maaiveld
 - woningen zijn direct verbonden met de ruimte om het gebouw
 - overgangszone tussen openbaar gebied en de woning (gebouw grenst niet direct aan de stoep)
 - wonen of andere levendige functies op de begane grond of iets verhoogd (geen dode plinten)

- De zijde aan de César Franckstraat vraagt om een nadere uitwerking voor wat betreft de openbare ruimte
 - Bijdragen aan de continuïteit van het profiel van de César Franckstraat
 - Aandacht voor een voetpad langs de weg voor de zichtbaarheid en sociale veiligheid voor de voetganger
- De maximale bebouwingshoogte is 8 bouwlagen
 Het gaat om een compositie van bouwvolumes, waarbij de hoogte maximaal 8 bouwlagen is. Daarmee wordt dit plan niet hoger dan het toonaangevende gebouw van de Parelvisser. Indien een gebouw met 8 bouwlagen in het plan wordt opgenomen, wordt daarbij rekening gehouden met schaduwwerking en inkijk.
 Deze hoogte van 8 bouwlagen past binnen de Hoogbouwvisie en binnen het Ontwikkelperspectief Zuid-West.

4.3 Programmatische invulling

Woningen

De nieuwbouw bestaat uit 80 tot 100 sociale huurappartementen waarvan 10 à 20 procent bestemd is voor speciale doelgroepen. Het uiteindelijke precieze aantal woningen wordt ten tijde van het schrijven van deze Nota van Uitgangspunten nog nader onderzocht. Het precieze aantal is mede afhankelijk van het kunnen voldoen aan de gestelde kwalitatieve uitgangspunten, zoals opgenomen in deze Nota van uitgangspunten. Het woonprogramma bestaat grofweg uit drie verschillende appartement typen. De te realiseren woningen zijn met name bestemd voor één- en tweepersoonshuishoudens (variërend van 30 – 60 m²). De uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020 – 2023 stelt als voorwaarde dat huurwoningen een minimale oppervlakte van 45m² (GBO) hebben. Ten tijde van de plantontwikkeling voor Bizetpad was de uitvoeringsagenda en daarmee deze voorwaarde echter nog niet vastgesteld. Daarnaast geldt dat de kleinere woningen hoofdzakelijk bedoeld zijn voor bijzondere doelgroepen. Om deze redenen is er afgeweken van de eis van 45m² GBO.

Daarnaast komen er liften in de nieuwbouw. Dit draagt bij aan een levensloopbestendig gebouw en maakt het gebouw ook geschikt voor bewoners die slechter te been zijn.

In het beleidsakkoord 2018-2022 'Samen maken we de stad' is opgenomen dat van alle woningen die tot en met 2030 worden toegevoegd, 30% sociale huurwoningen zijn. Daar waar de grond in eigendom is van de gemeente (zoals bij dit project het geval is) kan er meer op gestuurd worden, om deze 30% daadwerkelijk te bereiken. In de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden 2020-2023 is het gebied waar deze projectlocatie in valt, aangeduid als gebied waar 30% sociaal kan worden gebouwd. Het percentage corporatie huurwoningen in Fortuinwijk Noord is 45%. Het merendeel van deze corporatiewoningen ligt in het oostelijk deel van de buurt (de projectlocatie ligt aan de westelijke rand). De projectlocatie scoort goed op leefbaarheid (bron: Leefbarometer, 2018). In het ontwikkelperspectief 'Zuidwest op zijn best' is opgenomen dat voor het woonprogramma de nadruk ligt op zowel goedkope (sociale) huurappartementen als koopappartementen in alle prijsklassen. Om al deze redenen is de gemeente er van overtuigd dat de ontwikkeling van maximaal 100 sociale huurwoningen een programmatische bijdrage levert aan doelstellingen op stads- en wijkniveau en passend is in de buurt.

Bijzondere doelgroepen

Het plan is om ook bijzondere doelgroepen hier een plek te bieden. De aanwezigheid en nabijheid van zorg en andere voorzieningen in de buurt maakt de locatie geschikt voor de huisvesting van deze doelgroepen. Ook de vrij rustige en groene omgeving is geschikt voor deze doelgroep. Het gaat daarbij om 10 tot 20 procent van het totaal aantal te realiseren woningen. De beoogde bijzondere doelgroep zijn mensen met een (licht) verstandelijke beperking. Drie instellingen zijn kandidaat om plaats te nemen in de nieuwbouw. Dit zijn de Haardstee, Gemiva en 's-Heerenloo. Het

uitgangspunt is dat de woningen voor speciale doelgroepen gespikkeld in de nieuwbouw terecht komen. Dit wordt momenteel verder onderzocht met de instellingen en de gemeente.

Scouting

Daarnaast wordt de mogelijkheid tot huisvesting van zowel scoutinggroep de Marnix als de Waingunga Zeeverkenners in het plangebied onderzocht. Beide scoutinggroepen hebben ca 200m² ruimte nodig, daarnaast heeft de Waingunga Zeeverkenners ruimte nodig met daarbij aanlegplaatsen voor hun vletten. Uitgangspunt is dat beide scoutinggroepen gezamenlijk gehuisvest gaan worden en dan is het totaal **benodigde vloeroppervlak circa 300m²**. Uitgangspunt is dat beide scoutinggroepen geen exclusieve buitenruimte krijgen.

De huisvesting van (met name de) Waingunga Zeeverkenners hangt samen met de realisatie van een (kleine) insteekhaven of een voorziening in de nabijheid van het plangebied. Indien deze niet gerealiseerd kan worden is de huisvesting van de Waingunga Zeeverkenners op deze locatie niet langer opportuun.

4.4 Duurzaamheid

In de ambities van de gemeente Leiden is duurzaamheid een belangrijk speerpunt. Karakteristieken van het project 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'.

Energietransitie

De wijk Zuidwest, waarin het projectgebied zich bevindt, is als prioriteitswijk onderdeel van de Leidse Warmtevisie. Het thema energie heeft daarmee een hoge prioriteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat deze uiteraard gasloos wordt gebouwd. Aan initiatiefnemers wordt gevraagd om in samenwerking te kijken naar hoe het gebruik van de gebouwen en de bijbehorende functies elkaar op energiegebied kunnen versterken.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Het klimaat verandert en daardoor krijgen we steeds vaker te maken met extremen in het weer, zoals heftige regenbuien, perioden van langdurige hitte en droogte. Om de stad leefbaar en duurzaam te houden, streven we naar een klimaatbestendige leefomgeving. De problematiek is in Leiden in kaart gebracht middels de uitvoering van een klimaatstresstest medio 2019.

Om een klimaatbestendige leefomgeving te realiseren zijn zowel maatregelen in de openbare ruimte als in de gebouwen zelf noodzakelijk. Met de volgende uitgangspunten dient rekening gehouden te worden:

- regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden en geborgen en pas als dat niet meer mogelijk is, afgevoerd worden naar oppervlaktewater. Afvoer op riolering is pas de laatste optie;
- er moet voor zoveel mogelijk schaduw, ventilatie en verkoeling gezorgd worden
- maatregelen en oplossingen in de vorm van het toevoegen van diverse verschijningsvormen van groen dragen hieraan bij en zijn derhalve gewenst. Hierbij is het toepassen van een aantal natuurinclusief bouwen maatregelen uitgangspunt. Dit kan worden bereikt door middel van groene daken en gevels alsook het bieden van nest- en/of verblijfsplaatsen voor inheemse diersoorten;
- het versterken van de stedelijke (hoofd)groenstructuur en natuurinclusief bouwen is hierbij een belangrijke sleutel tot succes, omdat het bijdraagt aan het terugdringen van voornoemde problemen en daarbij ook zorgt voor een verrijking van de biodiversiteit;
- voor biodiversiteit is de ambitie om het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en te versterken. 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 (eveneens inheemse) 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.

Ons Doel heeft bij de planvorming aandacht (ook in het kader van het jaar van het dak 2020) voor klimaatadaptief en natuurinclusief (zoals bijvoorbeeld zwaluwnest dakpannen) bouwen. Hierbij wordt bijvoorbeeld meer hemelwater op (groene) daken gebufferd en zoveel als mogelijk op eigen terrein opgevangen.

Circulaire economie

De gemeente Leiden wil vanaf 2050 volledig circulair zijn. Het college heeft de Strategie Circulaire Economie 2020 – 2023 “Op weg naar een circulair Leiden” ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden. Circulaire bouw, het opnieuw gebruiken van restmaterialen en maatschappelijk verantwoord inkopen zijn drie lijnen die worden. Leiden en de regio zijn aangesloten bij het initiatief Cirkelstad, als Cirkelregio-071. Dit initiatief is gericht op actief kennis delen over circulair bouwen op de schaal van de Leidse regio en het netwerk op dat terrein bij elkaar te brengen. Binnen de gemeente zijn diverse pilots gestart waar circulaire economie prioriteit heeft.

De ambitie is onder meer bewustwording bij de initiatiefnemers door hen te wijzen op de mogelijkheden. Daarnaast zullen de trends de komende tijd goed in de gaten worden gehouden om te kijken hoe circulariteit ingepast kan worden in dit project. Denk bijvoorbeeld aan procesinrichtingen, inzet van circulariteitstools, hergebruik van materialen, inzet van een materialenpaspoort, etc. Aan de initiatiefnemers wordt gevraagd actief mee te denken over de mogelijkheden, Ons Doel zal onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor dit plan.

4.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Vanzelfsprekend is een goed plan omtrent de verkeersafwikkeling en ontsluiting van het Bizetpad zowel tijdens de werkzaamheden als tijdens het feitelijke gebruik vereist. Hierbij moet in ieder geval rekening gehouden worden met afval, laden en lossen van goederen, het halen en brengen van bijzondere doelgroepen en het halen en brengen van leden van de scouting. Uitgangspunt is dat er onderbouwd moet kunnen worden dat het plangebied veilig en acceptabel kan worden ontsloten op de bestaande en/of geplande infrastructuur en het gemeentelijk netwerk, zowel ten tijde van de bouwactiviteiten als in de uiteindelijke definitieve situatie.

Autoparkeren

Met de realisatie van 80 tot 100 sociale huurwoningen en de mogelijke komst van de scoutingvereniging ontstaat er een parkeervraag. Het volledig oplossen van het autoparkeren op eigen terrein is vanwege de financiële haalbaarheid van de realisatie van 100% sociale woningbouw niet mogelijk. Daarnaast is er ruimte voor een groene kwalitatieve inrichting van het terrein doordat parkeren niet op eigen terrein plaatsvindt.

Het parkeren wordt conform de nu vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden opgelost, tevens past het plan in de zogenoemde overgangsregeling van het nieuwe (nog aan de raad voor vaststelling voor te leggen) parkeerbeleid. Er wordt gekeken naar een optimalisatie van reeds bestaande parkeerplaatsen in de wijk, er is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar in de omliggende straten. Op basis van de laatste parkeerbalans is aangetoond dat met het nieuwe programma de parkeerdrukbezetting onder het maximaal toegestane percentage van 80% blijft (conform de nu vigerende regels).

Fietsparkeren

De gemeente Leiden zet de fiets op 1. Daarom moeten bij nieuwbouwprojecten voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het vigerende fietsbeleid dan wel de richtlijnen van de meest recente CROW publicatie. Het fietsparkeren voor bewoners moet in pandig plaatsvinden en de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bij voorkeur op eigen terrein en bij de hoofdingang te worden geplaatst. Hierbij wordt ook rekening gehouden met opstelplaatsen voor bakfietsen en scooters. De fietsparkeerplaatsen moeten voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden.

Overige bereikbaarheid

Voor de scouting is het uitgangspunt dat hun gebouw voor bevoorrading veilig en acceptabel bereikbaar is. Daarnaast dient de bereikbaarheid voor winteropslag voor boten veilig en acceptabel bereikbaar te zijn.

4.6 Bomen, groen/ecologie en water

Bomen

Op het huidige terrein en de directe randen (weergegeven in de rode kaders) staan 73 bomen. Onderzoek heeft aangetoond dat de ecologische waarde van de meeste bomen niet hoog is. Geen enkele boom heeft een goede conditie doordat ze onder meer dicht op elkaar staan, het merendeel heeft een matige tot redelijke conditie. Bij de bomen die vallen binnen de rode vlakken op afbeelding 5 is het uitgangspunt dat zij behouden blijven. De meeste bomen moeten waarschijnlijk worden gekapt voor de realisatie van de 100 appartementen. Geen enkele boom is verplantbaar. Er wordt gestreefd naar volledige compensatie in het plangebied en directe omgeving. De nieuwe bomen moeten een duidelijke ecologische meerwaarde vormen voor de omgeving.



Afbeelding 5: Bomen in het plangebied

Ecologie

De begroeiing rond het Bizetpad herbergt interessante flora en fauna zoals een ransuil en vleermuizen. Bij de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van bijzondere dier- en plantsoorten en adequate maatregelen genomen worden om hier op passende wijze mee om te gaan.

Water

De Waingunga Zeeverkenners hebben een plek nodig om de vletten aan te leggen. Uitgangspunt is dat deze plek minimaal op fietsafstand – zo mogelijk op loopafstand - van het plangebied gevonden wordt. Met de realisatie van deze plek moet rekening gehouden worden met de geldende eisen voor de vaarweg van de Provincie en het Waterschap. De locatie dient de identiteit van de bestaande groen- en waterstructuren te versterken. Dit zou kunnen door de insteek van de Fortuinsloot te gebruiken.

4.7 Milieukundig

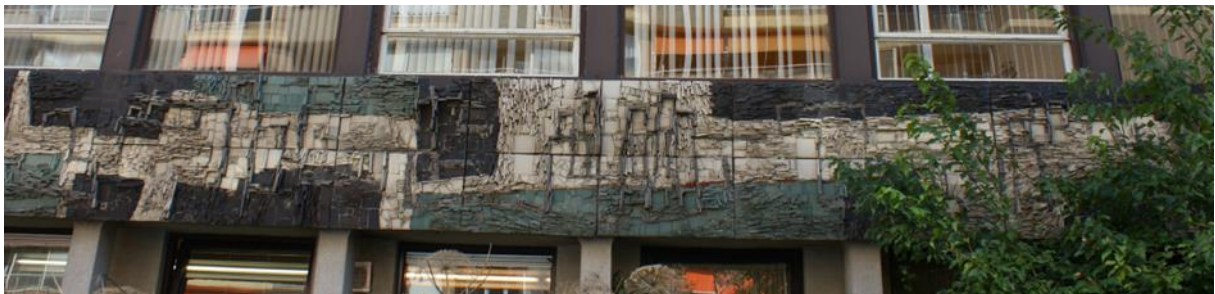
Er zijn reeds diverse milieukundige onderzoeken uitgevoerd.

De resultaten hiervan die tot aanvullende acties leiden zijn:

- het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat de verwachting is dat er geen archeologische resten worden gevonden tijdens de bouwwerkzaamheden. Indien de werkzaamheden in de toekomst dieper gaan dan 1,35 meter moet de initiatiefnemer aanvullende maatregelen nemen;
- 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;
- er is asbest aangetroffen in het oude schoolgebouw. Hiermee moet tijdens de sloopwerkzaamheden rekening gehouden worden.

4.8 Kunst

In en rond het huidige pand zitten twee kunstwerken die behouden moeten blijven op dezelfde of een andere locatie. Het gaat daarbij om een scherftegelmosaïek aan de voorgevel van het schoolgebouw van kunstenaar Henry Bal (afbeelding 6) en een muurtje op het huidige schoolplein met keramisch reliëf van kunstenaar Frans van der Veld (afbeelding 7).



Afbeelding 6: Scherftegelmosaïek van kunstenaar Henry Bal.



Afbeelding 7: Muurtje met keramisch reliëf van kunstenaar Frans van der Veld

5 Proces

5.1 2^e participatieronde

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door de Raad in het 1^e kwartaal van 2020 vindt er een 2^e participatieronde plaats. Belanghebbenden worden daarbij voor de inspraakperiode geïnformeerd over de manier waarop zorgen, aandachtspunten en wensen uit de 1^e participatieronde in de NvU zijn terecht gekomen. Daarnaast wordt er inzicht gegeven in de verdere invulling van het plan.

5.2 Overeenkomst gemeente – Ons Doel

De gemeente sluit met woningstichting Ons Doel een koopovereenkomst voor de ontwikkeling van de locatie. 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. De mogelijkheid voor een het toepassen van de coördinatieregeling wordt onderzocht.

5.4 Planning en fasering

Momenteel is de intentieovereenkomst gesloten en is de 1^e participatieronde afgerond. De vervolgstappen zien eruit als volgt:

Planning

Activiteit	Planning	Partij
Aanbieden NvU aan college	Januari 2020	Gemeente
Aanbieden aan raad en vaststelling	Kwartaal 1 2020	Gemeente
Participatieronde 2: presenteren bouwininitiatief en toetsen NvU	Na vaststelling NvU door de Raad	Ons Doel
Aanvragen postzegelbestemmingsplan om woningbouw mogelijk te maken op de projectlocatie	Kwartaal 1 2020	Ons Doel
Opstellen ontwerp bestemmingsplan	Kwartaal 2 2020	Gemeente & Ons Doel
Aanbieden postzegelbestemmingsplan aan college en vrijgave voor inspraak	Begin juni 2020	Gemeente
Inspraak	Juni – half juli 2020	Gemeente
Verwerken reacties en opstellen definitief postzegelbestemmingsplan	Kwartaal 3 en 4 2020	Gemeente
Vaststelling definitief postzegelbestemmingplan door	Kwartaal 1 of 2 2021	Gemeente

de Raad		
Ter inzageligging	Kwartaal 2 2021	Gemeente
Omgevingsvergunning bouwen indienen & verlenen	Zomer 2021	Ons Doel en gemeente
Start bouw	Najaar 2021	Ons Doel
Oplevering	2022	Ons Doel