

Registratienr.: Z/23/150906/334794

Agendapunt

2023

raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

6 november 2023

Onderwerp: Opiniërend bespreken Nota van
uitgangspunten (NvU) LOI-locatie
Leidsedreef

Aan de raad.



* Z O 4 F B 1 C 7 E 4 8 *

2023

raadsvoorstel**Beslispunten**

1. Kennis te nemen van de concept Nota van Uitgangspunten LOI-locatie aan de Leidsedreef te Leiderdorp;
2. Het inhoudelijk debat te voeren aan de hand van de bespreekpunten volgend uit de concept Nota van Uitgangspunten LOI-locatie (zie bijlage 1) om tot een breed gedragen Nota van Uitgangspunten te komen. Het college stelt op basis van dit debat en zienswijzen door inspreken een definitieve nota op, waarover definitieve vaststelling wordt verwacht in de raads cyclus van februari 2024. Het gaat om de volgende bespreekpunten;

I. Programma

- A. De uitgangspunten voor het woonprogramma zijn in lijn met de belangrijkste sturende (beleids)kaders (coalitieakkoord, gebiedsvisie en ontwikkelkader Baanderij). Om ook aan de eisen voor toekenning van WBI-subsidie te voldoen is tevens opgenomen dat woningen in het middensegment niet boven de norm betaalbare koop (€355.000 VON, prijspeil 2023) mogen uitkomen waar in het ontwikkelkader nog werd uitgegaan de NHG-grens (€405.000 prijspeil 2023).
- B. Het ontwikkelkader is minder expliciet over de invulling van het aandeel werken/voorzieningen. Invulling van werken of andere voorzieningen maakt in ieder geval deel uit van het participatietraject bij het ontwikkelen van het bouwplan dat voor toekomstige bewoners en andere omwonenden wordt ingebouwd.

II. Stedenbouw

- C. De opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten zijn behoudens de in het volgende punt D genoemde uitzondering grosso modo in overeenstemming met de beleidsdocumenten gebiedsvisie en het ontwikkelkader en de visie op bouwhoogte.
- D. In de Nota van Uitgangspunten wijkt het (bezoekers)parkeren af op de spelregels van het ontwikkelkader. Het ontwikkelkader stelt dat dit op eigen terrein en uit het zicht moet plaatsvinden. De afwijking hierop heeft te maken met de in het ontwikkelkader opgenomen kwaliteitsslag die gemaakt kan worden in de openbare ruimte aan de Zijldijk en aan de zuidzijde van de ontwikkeling. De initiatiefnemer brengt een deel van zijn gronden in om deze openbare ruimte met verblijfskwaliteit mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft daardoor minder ruimte om het gehele parkeerprogramma binnen de eigen ontwikkeling te realiseren. Daarom is de concept Nota van Uitgangspunten de afweging gemaakt om toe te staan dat in het verlengde van de al aanwezige parkeerplaatsen aan de noordzijde op de Leidsedreef maximaal 50 (bezoekers)parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

III. Mobiliteit :

- E. In de parkeergarage onder het verhoogde binnenhof wordt gestapeld parkeren binnen dezelfde bouwlaag door middel het gebruik van parkeerliften toegestaan. Hiermee is een parkeerbalans op te stellen waarmee kwantitatief wordt voldaan aan de huidige parkeernormen. Door met parkeerliften te werken is echter niet elke parkeerplaats onafhankelijk te gebruiken conform de uitgangspunten van de parkeernorm (auto boven kan alleen verwijderd in afstemming met auto bezitter onder) wat een oorspronkelijk is uitgangspunt van de parkeernormen. Dit betekent in de praktijk dat deze gecombineerde parkeerplaatsen aan individuele woningen/werkruimtes moeten worden gekoppeld.
- F. De gemeente heeft momenteel geen fietsparkeernormen voor woningen. Daarom wordt onderzoek gedaan en advies uitgebracht over het maximaliseren van de in te bouwen fietsparkeervoorzieningen. Dit gebeurt in combinatie met verwacht autogebruik en andere modaliteiten op basis van de CROW-normen en het te realiseren programma.
- G. Het bouwplan voldoet ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag aan het op dat moment geldende beleid. Afwijken van de geldende parkeernormen of het parkeerbeleid is, mits goed onderbouwd, mogelijk na instemming van de raad op voorstel van het college.

2023

raadsvoorstel

H. De verkeersstromen rondom de LOI-locatie zijn nagenoeg conform het ontwikkelkader. Invulling van de (autoluwe) verbinding tussen de Steneveltstraat en de Zijldijk vindt plaats door een fietsstraat te maken waar de auto (als eenrichtingsverkeer) te gast is.

IV. Duurzaamheid

- I. De NvU volgt de huidige wet- en regelgeving ten aanzien van energieprestaties. De lat ligt daarin op basis de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) hoog.
- J. Er wordt in de Nota van Uitgangspunten aangesloten bij de eisen voor Bouw Adaptief.

1 Samenvatting

De gemeente, eigenaar en gedelegeerd projectontwikkelaar hebben de wens om de LOI-locatie aan de Leidsedreef te herontwikkelen naar een plek om te wonen en te werken. De mogelijkheid hiertoe vloeit voort uit de gemeentelijke gebiedsvisie en het ontwikkelkader voor de Baanderij. Hierin wordt ingezet op (gedeeltelijke) transformatie van de Baanderij naar een woon-/werkgebied. Als eerste stap naar een formele vergunningsprocedure stelt de gemeente uitgangspunten vast die de initiatiefnemer richting geven bij de verdere ontwikkeling van het bouwplan.

Het college heeft in overleg met initiatiefnemer een concept Nota van Uitgangspunten opgesteld. Het college gaat in debat met de gemeenteraad over de concept Nota van uitgangspunten. Hiervoor zijn tien punten benoemd die de prominente richting van de nota in kaart brengt. Het betreffen onder andere punten die betrekking hebben op programma, stedenbouw, mobiliteit en duurzaamheid. De raad wordt in het politiek forum gevraagd op deze punten opiniërend te reageren. De reactie die vanuit het politiek forum wordt gegeven, wordt meegewogen bij het opstellen van de definitieve Nota van Uitgangspunten. Deze wordt ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden (verwachting raadsyclus februari).

2 Inleiding

De gemeente heeft de Nota van Uitgangspunten (hierna te benoemen als NvU) opgesteld voor de herontwikkeling van de LOI-locatie opgesteld naar een woon-/werkgebied. De LOI-locatie is gelegen in de Baanderij in de meest noordwestelijke hoek, in de gebiedsvisie en ontwikkelkader Meijekwartier genoemd. In de NvU zijn ruimtelijke en planmatige kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling opgesteld. Hiermee geeft de gemeente de eerste sturing aan haar taak om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen en een zo hoog mogelijke kwaliteit in het ruimtelijk domein voor haar burgers te realiseren.

Deze NvU vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het toetsingskader voor de planologische procedure, alsmede voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de nieuwbouw en de herinrichting van de LOI-locatie.

2023

raadsvoorstel**Toelichting op de NvU en ontwikkeling**

De ontwikkelopgave laat zich als volgt samenvatten:

- een nieuw gevarieerd silhouet aan de Zijl dat aansluit op de woningontwikkeling van de voormalige ROC-locatie;
- een duurzaam en prettig stedelijk woon-, werk en verblijfsmilieu met diverse openbare ruimten; en
- het huisvesten van verschillende doelgroepen.

De ontwikkeling voorziet in ca. 31.500m² BVO woonoppervlakte en ca. 3.390m² BVO aan werkomgeving c.q. commercieel programma, exclusief parkeren. Er worden in een gevarieerd programma, uiteenlopend in grootte van 55 m² tot ca. 120 m², ca. 285 woningen gerealiseerd. Conform het coalitieakkoord en het ontwikkelkader wordt daarbij de in onderstaande tabel genoemde verdeling gehanteerd. Voor het deel sociale woningbouw is samenwerking met Rijnhart Wonen gezocht.

Woonprogramma	Prijs (prijspeil 2023)	Percentage	Aantal
Sociale huur	452,20-808,06 (liberalisatiegrens)	35%	100
Middensegment (middenhuur of middenkoop)	808,08-1021,02 of 250.000-355.000	30%	85
Vrij te bepalen		35%	100
Totaal		100%	285

Tabel: indeling woonprogramma

Dit programma wordt verdeeld over 8 bouwblokken die gelegen zijn rondom een verhoogd groen binnenhof waaronder wordt geparkeerd. Bij de bouwblokken langs de Leidsedreef (parallel Oude Spoorbaan) wordt een hoogteaccent voor het middelste blok van maximaal 15 bouwlagen (tot max 50 meter) toegestaan en voor blokken aan weerszijden daarvan maximaal 9 bouwlagen. In de overige bouwblokken binnen deze ontwikkeling worden hoogtes van maximaal 6 bouwlagen toegestaan. De zogenaamde plint (de bouwlaag op maaiveld-/begane grond niveau) is architectonisch verbonden met elk bouwblok en houdt rekening met de menselijke maat. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de opzet.



Afbeelding: stedenbouwkundige opzet.

Bij de ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan het integraal ontwerpen om tot een goede duurzame oplossingen te komen voor onder meer landschappelijke inpassing met de blauw-groen structuur zoals geschetst in het ontwikkelkader, groene daken met waterberging en natuurinclusief bouwen.

Voorgeschiedenis en proces NvU

De initiatiefnemer van de LOI-locatie is al sinds de eerste verkenningen voor de gebiedsvisie Baanderij werden gestart (2018), een betrokken partner/partij geweest. Tijdens de hele periode van het opstellen van zowel gebiedsvisie als ontwikkelkader zijn gemeente en initiatiefnemer regelmatig met elkaar in gesprek geweest om deze als eerste schetsplannen telkens een stap verder te brengen.

Dit heeft ertoe geleid dat gemeente en initiatiefnemer op 12 mei van dit jaar een voor- en intentieovereenkomst met elkaar hebben afgesloten. Een van de doelen van deze overeenkomst is om de mogelijkheden, haalbaarheid en voorwaarden van de ontwikkeling te onderzoeken. De ruimtelijke voorwaarden worden via deze NvU vastgesteld.

Na het aangaan van de voor- en intentieovereenkomst hebben gemeente en initiatiefnemer regelmatig afstemming over de bijgaande concept Nota van Uitgangspunten gehad. Op 5 oktober 2023 heeft initiatiefnemer een drukbezochte informatieavond voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd waarbij de eerste opzet voor de ontwikkeling is gepresenteerd. De opzet voor de ontwikkeling is in lijn met de NvU. De reacties die aanwezigen gaven op het plan gaven geen aanleiding voor aanpassing van de NvU.

3 Beoogd effect

Het komen tot een breed gedragen NvU zodat verdere ontwikkeling van het bouwplan kan plaatsvinden.

4 Discussiepunten

Het college heeft bijgaande concept NvU opgesteld en wil deze opiniëren bespreken met de raad in het politiek forum. Om sturing te geven aan het debat heeft het college daartoe tien relevante punten benoemd die de voorgestelde richting in de NvU bepalen. Onderstaand zijn deze tien punten (A t/m J) nogmaals beschreven en waar nodig van een aanvullende toelichting en/of gemaakte afwegingen (argumenten en kanttekeningen) voorzien.

I. Programma

- A. De uitgangspunten voor het woonprogramma zijn in lijn met de belangrijkste sturende (beleids)kaders (coalitieakkoord, gebiedsvisie en ontwikkelkader Baanderij). Om ook aan de eisen voor toekenning van WBI-subsidie te voldoen is tevens opgenomen dat woningen in het middensegment niet boven de norm betaalbare koop (€355.000 VON, prijspeil 2023) mogen uitkomen waar in het ontwikkelkader nog werd uitgegaan de NHG-grens (€405.000 prijspeil 2023).

2023

raadsvoorstel

-
- B. Het ontwikkelkader is minder expliciet over de invulling van het aandeel werken/voorzieningen. Invulling van werken of andere voorzieningen maakt in ieder geval deel uit van het participatietraject bij het ontwikkelen van het bouwplan dat voor toekomstige bewoners en andere omwonenden wordt ingebouwd.

Afwegingen (argumenten en kanttekeningen)

Binnen het ontwikkelkader is horeca alleen benoemd in het Zijlpark in het Toukwartier. Omdat zowel gemeente als betrokken partijen voorlopig niet inzetten op transformatie van Toukwartier kan horeca op deze locatie mogelijkheid bieden aan een plek voor ontmoeting en bijdragen aan levendigheid/leefbaarheid van de buurt.

II. Stedenbouw

- C. De opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten zijn behoudens de in het volgende punt D genoemde uitzondering in overeenstemming met de gebiedsvisie en het ontwikkelkader en de visie op bouwhoogte.

Toelichting

Genoemde documenten zijn door de raad vastgesteld.

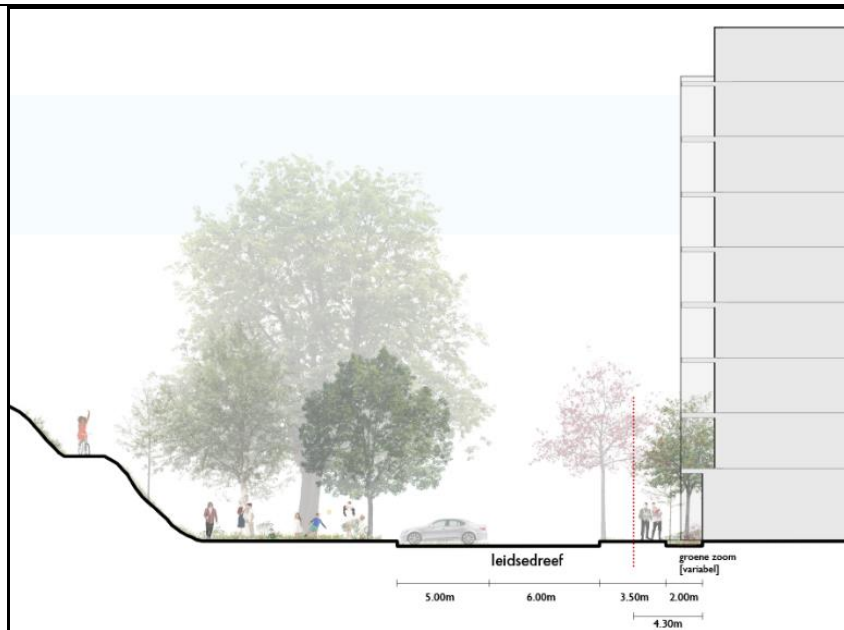
- D. In de Nota van Uitgangspunten wijkt het (bezoekers)parkeren af op de spelregels van het ontwikkelkader. Het ontwikkelkader stelt dat dit op eigen terrein en uit het zicht moet plaatsvinden. De afwijking hierop heeft te maken met de in het ontwikkelkader opgenomen kwaliteitsslag die gemaakt kan worden in de openbare ruimte aan de Zijldijk en aan de zuidzijde van de ontwikkeling. De initiatiefnemer brengt een deel van zijn gronden in om deze openbare ruimte met verblijfskwaliteit mogelijk te maken. De initiatiefnemer heeft daardoor minder ruimte om het gehele parkeerprogramma binnen de eigen ontwikkeling te realiseren. Daarom is de concept Nota van Uitgangspunten de afweging gemaakt om toe te staan dat in het verlengde van de al aanwezige parkeerplaatsen aan de noordzijde op de Leidsedreef maximaal 50 (bezoekers)parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Toelichting

Onderstaande afbeelding geeft de (bezoekers)parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Leidsedreef weer. Overigens wordt ook een deel van de benodigde bezoekersparkeerplaatsen uit het zicht in de parkeergarage gerealiseerd. Ondanks dat bewoners en gebruikers gebruik kunnen (en behoren) te maken van de plekken in de parkeergarage, worden geen restricties opgelegd aan de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Uitgangspunt van deze plaatsen is echter op bezoekers gericht.

2023

raadsvoorstel



Afbeelding1: straatprofiel Leidsedreef aan de noordzijde van de LOI-locatie.

III. Mobiliteit :

- E. In de parkeergarage onder het verhoogde binnenhof wordt gestapeld parkeren binnen dezelfde bouwlaag door middel het gebruik van parkeerliften toegestaan. Hiermee is een parkeerbalans op te stellen waarmee kwantitatief wordt voldaan aan de huidige parkeernormen. Door met parkeerliften te werken is echter niet elke parkeerplaats onafhankelijk te gebruiken conform de uitgangspunten van de parkeernorm (auto boven kan alleen verwijderd in afstemming met auto bezitter onder) wat een oorspronkelijk is uitgangspunt van de parkeernormen. Dit betekent in de praktijk dat deze gecombineerde parkeerplaatsen aan woningen/werkruimtes moeten worden gekoppeld.

Toelichting

In de parkeergarage kunnen minimaal 367 parkeerplaatsen gelijkvloers worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen 173 verhoogde parkeerplaatsen via autolift (zie afbeelding) worden gerealiseerd. Het totaal in de parkeergarage komt daarmee op 540 plaatsen.



Afbeelding: referentie gestapeld parkeren

Afwegingen (argumenten en kanttekeningen)

- Door voor deze oplossing te kiezen, wordt flexibiliteit ingebouwd voor invulling van de parkeeropgave. Daarmee wordt ruimte geboden om te onderzoeken of het mogelijk om beargumenteerd af te wijken van de parkeernorm als bijvoorbeeld ook invulling gegeven kan worden aan alternatieve mobiliteitsvormen.

2023

raadsvoorstel

- Het is met deze opzet mogelijk om aan vigerende normatieve parkeernormen te voldoen. Liftparkeerplaatsen zijn echter niet onafhankelijk van de daaronder gelegen parkeerplaatsen te gebruiken. Daardoor kan het dubbelgebruik voor verschillende functies ook beperkter zijn dan normaal gesproken. Voor het koppelen van parkeerplaatsen aan woningen/bedrijfsplaatsen moet beargumenteerd worden afgeweken van het huidige parkeerbeleid want dit leidt tot een beperkter dubbelgebruik door verschillende functies. Huidige inschatting is dat dit in praktijk niet tot onoverkomelijke problemen leidt. Dit is mede ingegeven door de positieve ervaring¹ van de bewoners aan het Heelblaadjespad op de locatie Menswordingkerk waar het liftprincipe (zij het op veel kleinere schaal) is toegepast. Als wordt vastgehouden om parkeerplaatsen volgens de huidige parkeernormen onafhankelijk te kunnen gebruiken dan kunnen minder woningen worden gebouwd. De voorgestelde oplossing met parkeerliften biedt de mogelijkheid om het fysieke ruimtebeslag van de garage in het complex en daardoor compacter te bouwen.

- F. De gemeente heeft momenteel geen fietsparkeernormen voor woningen. Daarom wordt onderzoek gedaan en advies uitgebracht over het maximaliseren van de in te bouwen fietsparkeervoorzieningen. Dit gebeurt in combinatie met verwacht autogebruik en andere modaliteiten op basis van de CROW-normen en het te realiseren programma.

Afwegingen (argumenten en kanttekeningen)

Het verdient aanbeveling om bij een dergelijk groot woningbouwprogramma te onderzoeken of tot een integrale afweging en een locatiespecifieke fietsparkeerbalans te komen is en beter maatwerk te leveren is.

- G. Het bouwplan voldoet ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag aan het op dat moment geldende beleid. Afwijken van de geldende parkeernormen of het parkeerbeleid is, mits goed onderbouwd, mogelijk na instemming van de raad op voorstel van het college.

Toelichting

Het reikt te ver om in het kader van deze opiniërende bespreking zonder concreet voorstel alle voor- en nadelen van een afwijkende (lagere) parkeernorm hier te benoemen. Onder discussiepunt E is aangegeven dat met toepassing van gestapeld parkeren kwantitatief aan de huidige parkeernormen kan worden voldaan. Daarmee is het ook aannemelijk dat een dergelijk voorstel aansluit op de overige voorwaarden in deze NvU.

Afwegingen (argumenten en kanttekeningen)

In het huidige parkeerbeleid is het mandaat om (mits onderbouwd) af te wijken van de parkeernormen bij het college gelegd. Voor deze ontwikkeling is afwijken van de geldende parkeernormen of het parkeerbeleid is afwijken mogelijk na instemming van de raad op voorstel van het college.

- H. De verkeersstromen rondom de LOI-locatie zijn in lijn met het ontwikkelkader. Invulling van de (autoluwe) verbinding tussen de Steneveltstraat en de Zijdijk vindt plaats door een fietsstraat te maken waar de auto (als eenrichtingsverkeer) te gast is.

Afwegingen (argumenten en kanttekeningen)

In het ontwikkelkader is op dit stuk geen secundaire verbinding voor gemotoriseerd verkeer voorzien. Een fietsstraat kan in deze situatie echter ook als een autoluwe verbinding worden

¹ Via informeel circuit verkregen informatie.

2023

raadsvoorstel

beschouwd. Reden om in deze situatie voor een verbinding te kiezen waar ook de auto is toegestaan, komt omdat aan deze zijde voordeuren liggen. Daarnaast is op de informatieavond van ontwikkelaar gebleken dat verkeer zich vastrijdt in de momenteel doodlopende Steneveltstraat. De fietsstraat kan dan als ontsnappingsventiel fungeren.

IV. Duurzaamheid

- I. De NvU volgt de huidige wet- en regelgeving ten aanzien van energieprestaties. De lat ligt daarin op basis de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen) hoog.

Toelichting

In de NvU zijn ambities en uitgangspunten op basis van de BENG-eisen opgenomen. Duurzame (zonne)energie wordt op eigen terrein opgewekt op daarvoor geschikte daken. Ook wordt ingezet op een duurzame bouw door te werken met duurzame, hoogwaardige materialen en wordt voor de ontwikkeling een materialenpaspoort opgesteld.

- J. Er wordt in de Nota van Uitgangspunten aangesloten bij de eisen voor Bouw Adaptief.

Toelichting

Bouwadaptief komt voort uit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, een initiatief van de Provincie Zuid-Holland met samenwerkende overheden, bouwsector en kennisinstellingen. In het pakket Bouwadaptief (zie ook www.bouwadaptief.nl) zijn regels en eisen voor nieuwbouwontwikkelingen opgenomen binnen de thema's wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit en overstromingen.

Afwegingen (argumenten en kanttekeningen)

In de gemeentelijke Klimaat Adaptie Strategie (KAS) die in voorbereiding is, wordt opgenomen om over te gaan tot ondertekening van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Daarmee wordt bij de NvU al aangesloten bij verwacht toekomstig beleid.

5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema bij deze ontwikkeling. In de NvU wordt hier uitgebreid op verschillende onderwerpen ingegaan zoals energiezuinig bouwen, klimaatadaptatie, natuurinclusief en duurzaam en circulair bouwen.

2023

raadsvoorstel**6 Demografische ontwikkelingen**

De LOI-locatie voorziet in een mix aan woningoppervlakten en prijssegmenten. Met als resultaat een divers aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en 55-plussers. De ontwikkeling kan daarmee ook voorzien in een aandeel levensloopbestendige woningen.

7 Financiën

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst aangegaan, waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van gemeentelijke exploitatiebijdragen, waaronder gemeentelijke plankosten, kosten voor het verleggen van kabels en leidingen, de inrichting van het openbaar gebied en grondtransacties. Uitgangspunt is dat het kostenverhaal integraal plaatsvindt op basis van de opgenomen maatregelen in het ruimtelijk raamwerk van het ontwikkelkader Baanderij (ontwikkelscenario 4).

Dekking van de gemeentelijke kosten die gepaard gaan met het opstellen van deze NvU is conform de gemeentelijk Nota Kostenverhaal. Dit is geborgd via de eerder gesloten voor- en intentieovereenkomst met initiatiefnemer.

8 Communicatie

Op basis van de hiervoor opgestelde communicatiekalender wordt via diverse media aankondiging gedaan van behandeling van deze concept NvU. Belanghebbenden en belangstellenden worden daarbij uitgenodigd om in te spreken op dit onderwerp en hun zienswijze te delen met de raad. Daarnaast is op de website van de gemeente een projectpagina beschikbaar voor alle geïnteresseerden waarop informatie over de ontwikkeling en voortgang wordt gedeeld en relevante stukken terug te vinden zijn.

In de NvU is opgenomen dat initiatiefnemer voorafgaand aan de (door)ontwikkeling van zijn bouwplan een participatie- en communicatieplan opstelt dat ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd.

9 Evaluatie

De nota van uitgangspunten dient als toetsingskader voor de verdere ontwikkeling en is onderdeel van het project. Volgens de planmatige werkwijze zoals we die in Leiderdorp hanteren, vindt er aan het einde van het project een evaluatie plaats. De nota van uitgangspunten maakt onderdeel uit van deze evaluatie.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,
de secretaris, de burgemeester,

A.M. Roos

T.C.M. Struik

Bijlagen:

1. Nota van Uitgangspunten LOI-locatie