

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 20.0112

B en W-besluit d.d.: 27-10-2020

B en W-besluit nr.: 20.0525

Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Gebiedsvisie Vondelkwartier

Aanleiding:

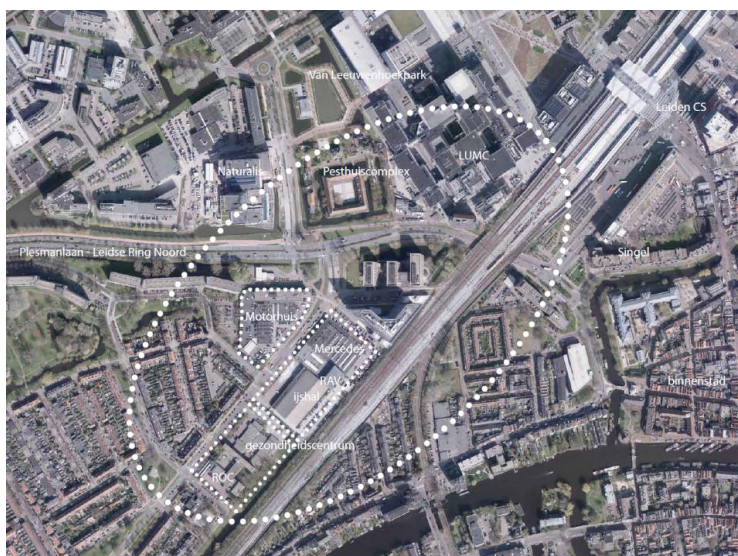
Het Vondelkwartier is een belangrijke verdichtingslocatie in de nabijheid van Leiden Centraal. Het gebied biedt een unieke kans om een substantieel aantal woningen toe te voegen op een goed bereikbare locatie. Ook bieden de ontwikkelingen binnen het gebied een grote kans om het – nu versteende – gebied, te vergroenen. De ontwikkeling van dit nieuwe, onderscheidende stadsdeel draagt bij aan Leiden als aantrekkelijke stad.

Het Vondelkwartier bestaat uit een aantal ontwikkelingen. De gemeente is benaderd door Spuigroep Vastgoed B.V. en Westelijk Investments B.V., eigenaren van respectievelijk de Motorhuislocatie (Vondellaan 80) en Mercedesgarage, RAV, IJshal (Vondellaan 41-45), met plannen voor woningbouw op deze locaties. De plannen sluiten aan bij gemeentelijke ambities voor verdichting op deze locatie (Verstedelijkingsnotitie en Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0). Aansluitend op deze initiatieven heeft de gemeente vastgoed (ROC, gezondheidscentrum) dat op termijn toe is aan renovatie en waarvoor wordt bekeken of sloop/nieuwbouw een interessante optie is. Vanwege het grote aantal potentiële ontwikkelingen vlakbij elkaar is ervoor gekozen om een gebiedsvisie voor de ontwikkelingen samen op te stellen. Omdat alle ontwikkelingen grenzen aan de Vondellaan, is het gebied omgedoopt tot Vondelkwartier. De afzonderlijke initiatieven bevinden zich in verschillende planfasen. Daarom is het van groot belang om in een vroeg stadium integraal te sturen op stedenbouwkundige, programmatische en bijvoorbeeld energetische uitgangspunten.

Doelstelling van de gebiedsvisie is het schetsen van een samenhangend toekomstbeeld en het bieden van ontwikkelkaders aan de verschillende initiatieven daarbinnen. Het is geen eindbeeld, het laat zien wat er mogelijk is in het Vondelkwartier.

Parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie Vondelkwartier heeft het college het Ontwikkelperspectief De Mors laten maken. Bij het maken van deze visies is de kennis, inzichten en opgehaalde input van betrokkenen gedeeld.

In het Ontwikkelperspectief De Mors staat beschreven hoe de wijk zich de komende 20 jaar kan ontwikkelen en met welke opgaven rekening moet worden gehouden. Het is een leidraad en kader voor plannen en projecten van partijen en van de gemeente zelf.



De gebiedsvisie Vondelkwartier concretiseert het kader dat voor dit gebied in het ontwikkelperspectief is opgenomen.

Vanwege de samenhang (zowel inhoudelijk als qua participatie/inspraakperiode) met het Ontwikkelperspectief De Mors is er gekozen voor gezamenlijke en volgtijdelijke besluitvorming in college en de raad.

De gebiedsvisie wordt ter besluitvorming aangeboden aan uw raad. Op basis van dit besluit kunnen initiatiefnemers hun plannen ontwerpen en starten de ruimtelijke procedures. Door vaststelling van de gebiedsvisie geeft uw Raad invulling aan uw kaderstellende rol. Initiatieven binnen het gebied zullen moeten worden uitgewerkt binnen de kaders van de gebiedsvisie. Om die reden zal er voor initiatieven binnen het gebied niet meer worden overgegaan tot het opstellen van een Nota van Uitgangspunten.

Ook wordt de openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkelingen ontworpen. Tot slot; voor de locatie van het ROC moet nog richting worden gekozen. Voor de daadwerkelijke uitvoering van gemeentelijke werken (openbare ruimte, ROC-locatie) zal uw raad opnieuw een besluit worden voorgelegd.

Doel:

Om de diverse initiatieven kaders voor ontwikkeling te geven, is deze gebiedsvisie opgesteld. Het abstracte toekomstbeeld is vertaald naar concrete ontwikkelkaders. Het doel van de gebiedsvisie is het creëren van een gemengd, stedelijk leefmilieu. Dit betekent menging van functies en passende inrichting van de openbare ruimte.

Na instemming van uw raad is de gebiedsvisie kaderstellend voor alle ontwikkelingen binnen het Vondelkwartier.

Na het nemen van voorliggend kaderbesluit kan voor de openbare ruimte ten behoeve van de diverse ontwikkelingen de ontwerpfase starten. Vervolgens dient door de raad een uitvoeringsbesluit genomen te worden, alvorens het project wordt aanbesteed en kan worden gerealiseerd.

Kader:

Diverse besluiten vormen het kader voor de totstandkoming van de gebiedsvisie:

- Bestemmingsplan Morskwartier (RV13.0041)
- Ontwikkelperspectief De Mors (*verwachtte vaststelling november, december 2020*)
- Kaderbesluit herontwikkeling Stationsgebied Leiden (RV 2.0063)
- Beeldkwaliteitsplan Leiden Stationsgebied (RV15.0070)
- STEO vaststelling bestemmingsplan Rijsburgerblok (RV18.0069)
- Geactualiseerd Kaderbesluit Leidse Ring Noord (RV19.0109)
- Verstedelijkingsnotitie (RV18.0093)
- Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 (RV19.0068)
- Afwegingskader Duurzaamheid (Z/19/1388869)
- Hemelwaterverordening (RV.20.0074)
- Beleidsakkoord 2018-2022 Samen maken we de stad
- Mobiliteitsnota 2020-2030 (RV20.0030)
- Parkeervisie Leiden 2020-2030 (RV20.0038)
- Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020
- Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte (RV 11.0117)
- Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte (B&W 12.0417)
- Participatie- en inspraakverordening (RV19.00037)
- Convenant Ruimte voor bedrijven 2018-2022 (B&W18.0105)
- Convenant Klimaatadaptief bouwen

Overwegingen:

Afgelopen maanden is gewerkt aan de gebiedsvisie voor het Vondelkwartier. Een gebiedsontwikkeling waar de gemeente voor een groot deel faciliterend grondbeleid voert. Op basis van gemeentelijke ambities, plannen van initiatiefnemers en het gesprek met de buurt is een belangenafweging gemaakt voor de uiteindelijke ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. Dat er een belangenafweging is gemaakt, betekent dat niet alle partijen hun wensen terugzien in de gebiedsvisie. De meest zwaarwegende belangen hebben wij een plek gegeven in de gebiedsvisie. Tijdens het participatietraject is aan omwonenden en aan initiatiefnemers teruggegeven wat wel en wat niet in de gebiedsvisie is opgenomen.

1. Huidige situatie

Het Vondelkwartier ligt op het grensgebied van Stationsgebied, Leiden Bio Science Park en de Mors. Dit maakt dat het gebied ook binnen de drie invloedsferen valt. Momenteel vormt het Vondelkwartier een anoniem eiland binnen het stedelijk weefsel. In de Verstedelijkingsnotie en de Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 wordt de locatie aangewezen als verdichtingslocatie en potentiegebied voor hoogbouw.

Huidige functies in het gebied zijn: het Motorhuis (garage en showroom), Mercedes-dealer (showroom), RAV (uitruklocatie ambulance), IJshal, gezondheidscentrum en een ROC.

De Motorhuislocatie is in volledig eigendom bij Spuigroep Vastgoed BV, de Mercedeslocatie/RAV is in eigendom bij Westelijke Investment BV, de IJshallocatie is in erfpacht uitgegeven aan Westelijke Investment BV.

De gemeente is benaderd door de Spuigroep Vastgoed BV (Motorhuislocatie), en Westelijk Investments BV (locatie Mercedes, RAV en gezondheidscentrum), omdat zij hun locaties willen herontwikkelen naar woningen met voorzieningen. De ijshal zal haar functie verliezen op het moment dat de nieuwe schaatsbaan wordt geopend en zal daarom verdwijnen. Spuigroep wil daarbij de huidige showroom verplaatsen naar een andere locatie binnen de stad en zeer verkleind terug laten komen binnen het gebied (paviljoen – mogelijk gecombineerd met deelmobiliteitsconcept). De eerste ontwerpen van Spuigroep Vastgoed BV en Westelijk Investments BV gezamenlijk in een toevoeging van ca. 800-1000 woningen in diverse prijscategorieën voorzien, ook wordt rekening gehouden met commercieel programma.

Het biedt de kans om het Vondelkwartier te ontwikkelen tot een levendige stadsbuurt, waarbij bereikbaarheid van de buurt, meer groen en duurzaamheid belangrijke uitgangspunten zijn.

Het ROC Mondriaan en het gezondheidscentrum (o.a. huisartsenpraktijk en kinderopvang) zijn gehuisvest aan de Vondellaan 35, dit is gemeentelijk vastgoed. Het pand is op termijn toe aan grootschalig onderhoud. Vanwege de potentie functies en programma op deze locatie toe te voegen wordt bekeken of renovatie of herontwikkeling kan leiden tot een gunstige businesscase, van waaruit de verdere haalbaarheid wordt bepaald.

Met Spuigroep Vastgoed BV is in juli 2020 een intentieovereenkomst gesloten. Met Westelijke Investment BV wordt een intentieovereenkomst voorbereid.

2. Werking van de Gebiedsvisie

Het uitgangspunt van de gebiedsvisie is de ambitie om het Vondelkwartier met de juiste ruimtelijke ingrepen te transformeren tot een kwalitatief hoogstaand en gemengd stedelijk woon-, werk-, en leefmilieu. Waarbij de nadruk wel op de woonfunctie zal liggen. Bereikbaarheid, verbinding met de omgeving, functies mengen en duurzaamheid zijn hierbij belangrijke opgaven.

De gebiedsvisie voorziet in ruimtelijke, programmatische en functionele uitgangspunten voor de herontwikkeling van het gebied. De gebiedsvisie past in het overkoepelende Ontwikkelperspectief Morskwartier en biedt concrete ontwikkelkaders per ontwikkellocatie. De gebiedsvisie is een samenvoeging van abstracte lijnen en specifieke ontwikkelkaders. Hierbij wordt rekening gehouden met programmering, bouwhoogtes, beeldkwaliteitseisen en ambities voor duurzaamheid.

Binnen de ontwikkelkaders zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Zo kunnen bestaande gebouwen behouden blijven en worden geherstructureerd of veranderen van functie, maar het is ook mogelijk nieuwe ontwikkelingen te realiseren. De gebiedsvisie geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden binnen het gebied en vormt tegelijkertijd de spelregels voor de initiatieven.

De gebiedsvisie geeft belanghebbenden in en rond het gebied op voorhand duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke situatie in de toekomst. De gebiedsvisie vervangt het bestaande instrument: *Nota van Uitgangspunten*. Het vormt de basis voor de te doorlopen ruimtelijke procedures.

3. Positionering en opgaven

Op basis van diverse analyses en vooral het gesprek met de buurt is gekozen voor een positionering van het Vondelkwartier. De positionering van het gebied moet aan de ene kant leiden tot een buurt met een eigen en herkenbaar karakter. Aan de andere kant geeft het richting voor het maken van keuzes en het stellen van prioriteiten binnen de plannen. Ruimtelijke kwaliteit, hoogwaardige architectuur en zorgvuldige inpassing van de bebouwing hebben de hoogste prioriteit. Direct gevolgd door een compacte en goed gestructureerde openbare ruimte. Een aantal andere uitgangspunten zijn duurzaamheid, differentiatie in stedelijkheid, ruimte voor nieuwe woonvormen en uitstekende bereikbaarheid. Op deze manier worden ambities geordend en geprioriteerd.

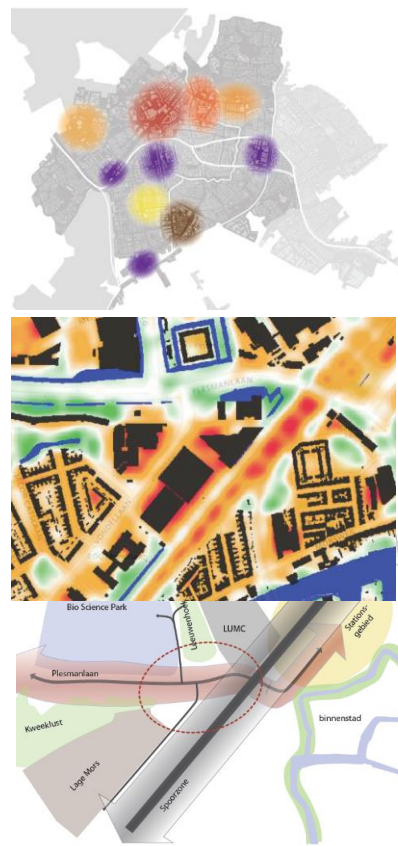
Met deze positionering wordt invulling gegeven aan de opgaven die voor het gebied zijn geformuleerd. Het geeft aan waar de gemeentelijke focus zal liggen en voorkomt een stapeling van ambities.

Met deze positionering wordt invulling gegeven aan de opgaven voor het gebied:

Verdichten. Om aan de stedelijke woningbouwopgave te voldoen, wordt in het Vondelkwartier een substantieel programma voorzien. Verdichting op deze locatie gaat gepaard met hoogbouw. Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige inpassing van de hoogbouw en aansluiting op de buurt zijn belangrijke voorwaarden in de uitwerking.

Mengen functies. Om het gewenste woonklimaat en mate van stedelijkheid te bereiken, is het gewenst om functies te mengen. Het mengen van verschillende functies moet bijdragen aan de levendigheid van het stadsdeel. De nadruk zal liggen op wonen met aanvullend buurtgerichte voorzieningen en waar mogelijk kantoorfuncties.

Verduurzamen. Op deze locatie spelen op dit moment hittestress en wateroverlast een rol. Bij de herinrichting van het openbaar gebied, zal de nadruk liggen op vergroening en klimaatadaptief inrichten van het openbaar gebied. Dit draagt eveneens bij aan de hoogwaardige openbare ruimte. Voor omwonenden is dit een belangrijk punt. Dit betekent ook dat het profiel van de Vondellaan wordt verbreed ten gunste van openbaar gebied en vergroening.



Vanwege het substantiële programma, BENG-eisen, de verschillende eigenaren in het gebied en fasering van de verschillende initiatieven, is het van belang om te sturen op een gebiedsbrede oplossing voor energie. Tot slot worden initiatiefnemers verleid om mee te denken in circulariteit.

Verbinden. Het gebied vormt op dit moment een eiland in het stedelijk weefsel. Om die reden is verbinding met de omgeving een belangrijke opgave. Zowel op het gebied van infrastructuur als in ruimtelijke, functionele en programmatische invulling. Doordat er nieuw openbaar gebied wordt toegevoegd, worden er ook nieuwe doorgangen gecreëerd. Bijvoorbeeld tussen het Vossiusplein en de Vondellaan en tussen de Vondellaan en het gebied richting het spoor.

4. Vertaling van opgaven naar ambitiekaart naar ontwikkelkaders

De voornoemde opgaven zijn vertaald naar een ambitiekaart. De ambitiekaart geeft aan wat hoe verdichten, verduurzamen en verbinden fysiek tot uiting kunnen komen. Niet alle ambities die op deze kaart staan aangegeven vallen binnen de scope van het Vondelkwartier en zijn niet voorwaardelijk voor het tot stand komen van de ontwikkeling. Die ambities zijn aangemerkt als 'wens' andere ambities zijn meegenomen als opgave in de openbare ruimte en kunnen worden gerealiseerd binnen het project.

- Ambitiekaart Vondelkwartier**
- Legenda**
- Ontwikkellocaties
 - Bestaand stedenbouwkundig accent
 - Zoekgebied hoogteaccent, max 70m
 - Zoekgebied hoogteaccenten, <50m
 - Bestaande bebouwing
 - Autoverbinding
 - Fietsverbinding
 - Straat
 - Verbindend groen
 - Verbinding groenstructuren
 - Water
- Ingerepen openbare ruimte**
- 1 Doortrekken profiel Vondellaan als groene stadslaan
 - 2 Doortrekken straat en groenstructuur met water
 - 3 Verbinden parken en creëren groene omgeving met fietsnetwerk
 - 4 Wens nieuwe onderdoorgang
 - 5 LRM: inpassing, oversteekbaarheid en rechte kruispunt
 - 6 Verbreding onderdoorgang
 - 7 Wens verbeteren fietsroute



De ambities zijn vervolgens vertaald naar ontwikkelkaders. Dit levert een kaart op waarbij bouwblokken, bouwhoogten, rooilijnen, bestaand en waardevol groen, toe te voegen groen en (mogelijke) nieuwe verbindingen zijn aangegeven.



5. Programmatische uitgangspunten

Om een stadsdeel te ontwikkelen dat past binnen de Mors, maar ook aansluit bij STEO en LBSP is onderzoek uitgevoerd naar het gewenste programma op deze locatie. Dit onderzoek is ook uitgevoerd voor STEO en Schipholweg. Op die manier ontstaat een programmatische samenhang in dit deel van de stad en krijgen de diverse deelgebieden een eigen karakter.

Het uitgangspunt voor het Vondelkwartier is het creëren van een levendig woonmilieu met een gemengd programma. Waar welke voorzieningen binnen het plangebied zouden moeten worden gevestigd, wordt door de initiatiefnemers in overleg met de gemeente nader onderzocht.

5.1 Wonen

Doelgroepen: Young professionals, stedelijke professionals en empty nesters zijn kansrijke doelgroepen voor het Vondelkwartier vanwege de flinke groei en grote voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Jonge gezinnen en eenoudergezinnen zijn ook kansrijk voor het Vondelkwartier. Deze groepen nemen licht toe en hebben ook een grote voorkeur voor een stedelijk woonmilieu.

Programma: De vertaling van de doelgroepen naar woningtypen, levert per bouwblok het volgende richtinggevende programmering op: 30% sociaal (waarvan 10% voor bijzondere doelgroepen (3% van het totale programma)), 40% middeldure koop, 20% middeldure huur en 10% vrije sector. Uitwisseling tussen de laatste drie categorieën is bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit marktvraag of haalbaarheid van het plan. 30% sociale huur is niet onderhandelbaar. Naast de sociale huurwoningen (minimaal 45m² gbo) zijn voor het Vondelkwartier woningoppervlaktes variërend tussen minimaal 60m² en 125m² gbo voorzien.

5.2 Kantoren

Passend bij de positionering en het gemengde milieu, alsmede passend bij de Mors en STEO, is het Vondelkwartier ruimte voor kantoren in de zakelijke dienstverlening, gerelateerd aan het lifescience & health cluster. Hier wordt op dit moment niet actief op gestuurd.

5.3 Horeca

Het toevoegen van woningen kan draagvlak bieden voor extra buurtgebonden voorzieningen zoals daghoreca (waaronder lunchrooms en koffiebars). Het is de ambitie om hier één of twee vestigingen in kleinschalige horeca te realiseren. Grootschalige horeca wordt voorzien in het pesthuiscomplex en het stationsgebied.

5.4 Detailhandel

De toevoeging van dit aantal woningen gecombineerd met de doelgroep kan een goede basis bieden voor kleinschalige voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, aanvullend aan voorzieningen in de omgeving. Er is geen ruimte voor een nieuw cluster met niet dagelijkse detailhandel.

5.5 Vrije tijd

De vrijetijdsvoorzieningen dienen met name een functie te hebben voor de eigen buurt. Grootschalige vrijetijdskoncepten zoals een bioscoop zijn niet passend in het Vondelkwartier. Wel zal er ruimte zijn voor kleinschalige sportvoorzieningen.

5.6 Maatschappelijke voorzieningen

Met de komst van nieuwe bewoners zal voornamelijk het aanbod in de zorg kunnen worden uitgebreid. Daarnaast zijn jonge gezinnen en eenoudergezinnen belangrijke doelgroepen voor het Vondelkwartier. Dit betekent een toename in het aantal kinderen. Kinderdagopvang en buitenschoolse opvang voorzien dan ook in de behoefte van deze doelgroep. Ook kan gedacht

worden aan de zorgbehoeften van de doelgroep ouderen, doordat deze langer zelfstandig thuis wonen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ontmoetingsruimtes in het kader van eenzaamheid.

5.7 Spelen en bewegen

De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het uitnodigt tot sport, spel en bewegen. Kinderen kunnen op die manier dichtbij huis spelen op stoepen, pleintjes en veldjes, maar ook op formele speelplekken. Ook volwassenen en ouderen kunnen zo gebruik van de openbare ruimte als ontmoetingsplaats, om een rondje te wandelen, hard te lopen, te fietsen of te fitnessen.

5.8 Mobiliteit

De parkeervraag die het nieuwe programma met zich meebrengt, moeten conform nieuw beleid per ontwikkeling worden opgelost. Als beeldkwaliteitseis wordt daaraan toegevoegd dat parkeren binnen het bouwblok en uit het zicht moet worden opgelost. Vanwege de locatie nabij het station en nabij uitvalswegen is er meer dan de traditionele oplossingen voor vervoer mogelijk. Mobiliteit wordt als één opgave benaderd waarbij deelmobiliteit speciale aandacht krijgt. In dit kader wordt bekeken of een gronduitgifte aan Motorhuis kan bijdragen aan de ambities op dat vlak. Bekeken wordt of deze grond kan worden ingezet als plek voor een mobility hub.

6. Ruimtelijke uitgangspunten

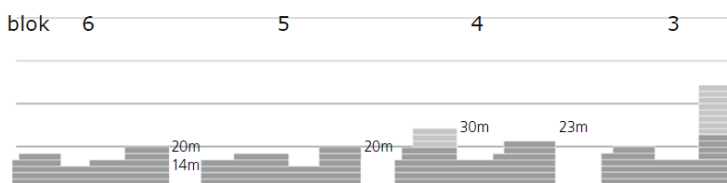
In de Verstedelijkingsnotitie Leiden en de Omgevingsvisie Leiden 2040 Versie 1.0 is het Vondelkwartier onderdeel van het potentiegebied rond het Centraal Station. Het gebied wordt in beide documenten – vanwege de ligging nabij het station – aangemerkt als locatie die geschikt is voor extra woningbouw en ander programma in een hoogstedelijk duurzaam milieu. Dit kan worden bereikt door functies, wonen en werken te combineren, de ruimte duurzaam te gebruiken en kansen te benutten om aangename groene buitenruimtes te creëren die tevens als verblijfsruimte functioneren.

6.1 Ruimtelijk programma

De richtlijn voor het woningbouwprogramma geldt per initiatief. Dat wil zeggen dat iedere ontwikkeling rekening moet houden met 30% sociale woningbouw en dat iedere ontwikkeling rekening moet houden met een gemengd programma door (in ieder geval) actieve plinten te realiseren. Richting het station is een meer gemengd programma mogelijk. Richting de woonwijk zal uitsluitend worden gewoond.

6.2 Bouwhoogte

Om het Vondelkwartier zowel programmatisch als ruimtelijk aan te laten sluiten op de woonwijk de Mors en het stationsgebied, loopt de bouwhoogte vanuit de woonwijk richting het station op. Er wordt rekening gehouden met



een bouwblok waarop hoogteaccenten mogelijk zijn. Voor de bebouwing aan de zijde van de woonwijk wordt rekening gehouden met 14-20 meter. Richting het station zijn hoogteaccenten van 30, 40, 50 en 70 meter mogelijk.

Bij de inpassing van de bebouwing wordt nadrukkelijk rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de binnenstad. Een bezonningsstudie laat zien dat het effect van de hoogbouw op de bestaande buurt qua schaduw zeer beperkt is.

In de ontwerpfase zullen de ontwerpen van de verschillende initiatiefnemers gezamenlijk worden beoordeeld op de onderwerpen zichtlijnen en windontwikkeling. De bouwhoogten in het Vondelkwartier zijn conform de verstedelijkingsnotitie, de omgevingsvisie en het ontwikkelperspectief de Mors. De bouwhoogte wijkt af van de huidige hoogbouwvisie.



6.3 Duurzaamheid

Het Vondelkwartier is op dit moment volledig versteend. Iedere toevoeging van groen is extra. Op deze locatie spelen op dit moment hittestress en wateroverlast een rol. Bij de herinrichting van het openbaar gebied, zal de nadruk liggen op vergroening en klimaatadaptief inrichten van het openbaar gebied. Dit draagt eveneens bij aan de hoogwaardige openbare ruimte. Voor omwonenden is dit een belangrijk punt. Dit betekent ook dat het profiel van de Vondellaan wordt verbreed ten gunste van openbaar gebied en vergroening. Ook wordt de watergang langs het spoor doorgetrokken en wordt gestuurd op aaneengesloten groenstructuren zoals het vergroenen van de openbare ruimte tussen park Kweeklust de Plesmanlaan.

Er is nog geen ontwerp van de openbare ruimte en dus ook geen exact aantal m2. Doordat er verdichting is voorzien, geldt voor het geheel dat het openbaar gebied en daarmee ook de groene gebieden intensiever zullen worden gebruikt. De volgende ingrepen zijn in de gebiedsvisie opgenomen:

- Vergroenen Motorhuiskavel met nieuwe, autoluwe doorsteek tussen de blokken;
- Beide bouwprojecten ambiëren groene daktuinen voor de bewoners;
- Beide bouwprojecten krijgen een groene aansluiting op het maaiveld (mogelijkheid voor voortuinen, geveltuinen etc.);
- Gerard Brandstraat deels herinrichten met een nieuw groen straatprofiel;
- Vossiusplein herinrichten met meer groen en verbinden met het groen langs de Plesmanlaan;
- Straat langs het spoor doortrekken met groen en water;
- Groenprofiel van de Vondellaan doortrekken met meer ruimte voor groen en bomen;
- Zover mogelijk vergroenen rond het kruispunt Vondellaan-Plesmanlaan, wat wordt meegenomen in bouwplannen en de Leidse Ring Noord.

Vanwege het substantiële programma, BENG-eisen, de verschillende eigenaren in het gebied en fasering van de verschillende initiatieven, is het van belang om te sturen op een gebiedsbrede oplossing voor energie. Tot slot worden initiatiefnemers verleid om mee te denken in circulariteit.

6.4 Beeldkwaliteit

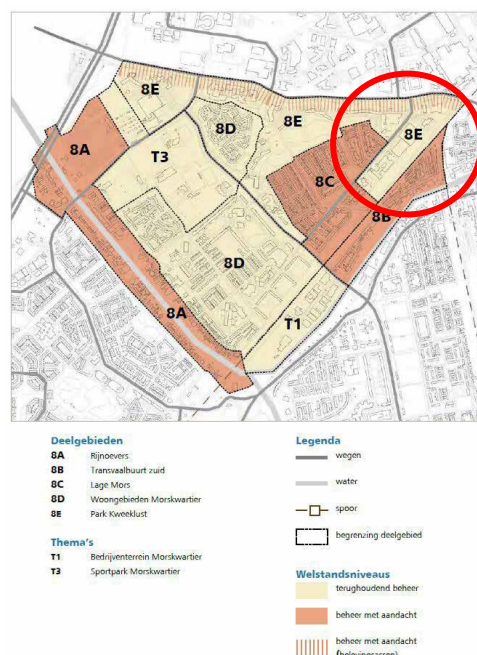
De nadruk bij de bouw op deze locatie zal liggen op de zorgvuldige inpassing van het ontwerp bij de bestaande bebouwing. Zowel aan de bouwblokken als aan de vormgeving van de bebouwing worden daarom beeldkwaliteitseisen meegegeven. Deze beeldkwaliteitseisen moeten het unieke karakter van de locatie benadrukken.

Bouwblok

Voor de bouwblokken zijn de belangrijkste eisen dat ze een ensemble moeten vormen en er moet een gevarieerd beeld ontstaan. Het ontwerp moet reageren op de omgeving, zichtlijnen en op optimale belichting van de bouwblokken en de omgeving. De hoogteaccenten worden geplaatst met aandacht voor beschermde zichtlijnen van de binnenstad (beschermde stadsgezicht) en zichtlijnen uit de omgeving. De daken worden mee-ontworpen als tweede maaiveld en gebruikruimte voor bewoners, met aandacht voor zichtbaarheid vanaf de straat.

Vormgeving

De vormgeving is – ook met oog op het gesprek met de buurt – een belangrijk punt. Veel mensen waarderen de jaren '30 stijl van de Mors. De bouwblokken moeten daarom in stijl en vormgeving aansluiten op de Lage Mors. Rijkdom in architectuur, alzijdige oriëntatie van de gebouwen en een begane grond van minimaal 4,5 meter hoog, zijn belangrijke eisen. Tot slot moet in het ontwerp ook aandacht worden besteed aan de aansluiting op de openbare ruimte. Dat betekent onder andere dat parkeren uit het zicht dient plaats te vinden en dat er ruimte is voor bijvoorbeeld geveltuinen.



De beeldkwaliteitsparagraaf uit de gebiedsvisie sluit niet aan bij de bestaande welstandsnota voor dit deel van de stad. De bestaande nota voorziet in terughoudend beheer vanwege de huidige, meer functionele, bouw (8E). In overleg met de welstandscommissie zijn deze regels opgesteld. Hiermee volgt de gebiedsvisie grotendeels de criteria die bij het gebied 8E horen, maar neemt het aanvullende criteria over uit het gebied 8C.

7. Relatie met andere projecten

7.1 LRN

Het plangebied van de Leidse Ring Noord, kruispunt Plesmanlaan – Vondellaan/Darwinweg, grenst direct aan het plangebied van het Vondelkwartier. De twee projecten raken elkaar voornamelijk in fasering, dimensionering, ontwerp en afstemming met initiatiefnemers binnen het Vondelkwartier.

Fasering. Volgens de huidige planning gaan LRN en Motorhuis ongeveer gelijktijdig in uitvoer. Dit vraagt om zeer strakke afstemming. Wanneer de ontwikkeling van de Motorhuislocatie meer concreet wordt, wordt de impact bekeken van gelijktijdige ontwikkeling.

Dimensionering. In de dimensionering van de LRN wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van het Vondelkwartier en het voorziene programma. Het ontwerp kan de verkeersgeneratie van het Vondelkwartier verwerken.

Ontwerp. Het ontwerp van de LRN is afhankelijk van een grondlevering van Spuigroep bv (motorhuislocatie) aan gemeente Leiden. Vanuit het Vondelkwartier worden deze gespreken – in breder verband – gevoerd. Over de grondlevering is principeovereenstemming tussen Spuigroep

en Gemeente Leiden.

Omdat het ontwerpproces van de LRN en de Motorhuislocatie gelijk oplopen is afstemming tussen die twee noodzakelijk.

7.2 STEO

Het Vondelkwartier vormt samen met STEO en Schipholweg onderdeel van de spoorzone. In de drie gebieden gebeurt veel. Om gebieden met een eigen karakter te maken en de markt voor woningen en kantoren niet onderling te beconcurreren is onderzoek uitgevoerd naar het meest kansrijke programma voor de drie deelgebieden. Daarnaast is het Vondelkwartier heel erg gebaat bij een goede verbinding met Leiden CS. Dit zal vanuit het Vondelkwartier blijvend worden geagendeerd.

7.3 LBSP

Leiden Bio Science Park is direct aan de overzijde van de Plesmanlaan gelegen. Vanuit de commerciële functies wordt bekeken hoe het Vondelkwartier en LBSP elkaar kunnen versterken. Het Pesthuiscomplex vormt als ontwikkeling binnen het LBSP de grote vrijetijds- en horecatrekker. Dit is voor de nieuwe bewoners van het Vondelkwartier een mooie toevoeging aan het voorzieningenaanbod en reden voor het Vondelkwartier om niet in te zetten om dit soort grootschalige voorzieningen.

8. Maakbaarheid en uitvoerbaarheid

8.1 Maakbaarheid

Op basis van de kennis (en onzekerheden) van de fase waarin de plannen zich bevinden, moeten initiatiefnemers binnen deze kaders tot ontwikkeling kunnen komen. Op basis van eerste volumestudies biedt het programma en de volumes voldoende houvast en flexibiliteit vanuit de gemeente alsook voor initiatiefnemers. Dit betekent dat de geschetste ambities maakbaar zijn.

Daarnaast is een toets gedaan op fysieke en technische maakbaarheid van de kaders uit de gebiedsvisie. Hierbij is gekeken naar omgevingsfactoren als geluid, externe veiligheid en bodemverontreiniging. Ook is getoetst of de kaders matchen met de ondergrond (kabels en leidingen).

De belangrijkste punten om rekening mee te houden in de uitvoer zijn een mogelijke sanering op de ijshallocatie, geluidsbelasting als gevolg van de Plesmanlaan en het spoor bij de functie wonen en een hoogspanningskabel van Tennet. Deze punten leveren vooralsnog geen belemmering op in de maakbaarheid van het plan.

Tot slot heeft een globale verkeersstoets plaatsgevonden. Uitkomsten daarvan worden meegenomen in het ontwerp van de LRN op dit punt.

8.2 Uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is gekeken naar financiën, fasering en organisatie.

- De programmatische uitgangspunten in de gebiedsvisie geven voldoende aanleiding om te veronderstellen dat alle gemeentelijke kosten kunnen worden gedragen door de beoogde herontwikkelingen.
- Ook de geschetste kaders voor de ROC-locatie moet kunnen leiden tot een haalbaar plan.
- De verschillende ontwikkelingen doorlopen ieder een eigen bestemmingsplanprocedure en een eigen vergunningstraject. De verschillende initiatieven kunnen onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling komen. Er bestaat geen afhankelijkheid tussen de initiatieven die een fasering noodzakelijk maakt. Afstemming over de fasering is wel belangrijk als het gaat om wanneer welke woningen op de markt komen en bijvoorbeeld bouwstromen.

- Ook bestaat er een noodzaak tot het faseren van ingrepen in de openbare ruimte zoals de aansluiting op de LRN en de (mogelijke) herinrichting van de Vondellaan. Een goede verkeersafwenteling op de LRN is voorwaardelijk voor toevoegen van programma in het Vondelkwartier. Het kruispunt Plesmanlaan-Vondellaan/Darwinweg staat gepland om in 2022 te worden aangepakt. De herinrichting van de Vondellaan is afhankelijk van de voortgang van projecten en de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen. De herinrichting van de openbare ruimte rondom de diverse initiatieven hangt direct samen met de uitvoer van de bouwplannen.
- De gemeente voert regie over onderwerpen die alle initiatieven raken. Hierbij valt te denken aan participatie met de omgeving, warmte-/energievoorziening, integraal ontwerp van de openbare ruimte, fasering, en wellicht marketing/communicatie/participatie.

8.3 Complexiteit

De complexiteit ligt bij de uitvoering op het sturen op een afgestemd ontwerp van de verschillende initiatieven, een integrale aanpak van de openbare ruimte en sturing op samenhang in programmering en energievoorziening. Een actief verbindende rol van de gemeente draagt bij aan het resultaat op deze onderwerpen.

9. Risico's

De grootste risico's worden gevormd door:

- Draagvlak. De uitkomst van de eerste participatieronde is dat veel omwonenden zorgen hebben over de voorgenomen verdichting in combinatie met hoogbouw. Draagvlak vanuit de buurt is gewenst voor een soepele voortgang van de diverse projecten, echter om te voldoen aan stedelijke ambities voor woningbouw en verdichting kan niet tegemoet worden gekomen aan alle wensen van de buurt. Kiezen voor hoogbouw en wensen van bewoners niet goed kunnen inkleden in de plannen, kan zorgen voor vertraging. Wanneer tegemoet wordt gekomen aan wensen van bewoners ten aanzien van de hoogbouw, is de kans reëel dat een herontwikkeling niet van de grond komt. Dat heeft te maken met het aantal vierkante meter ontwikkelruimte dat nodig is om de herontwikkeling te laten slagen. Wanneer de initiatieven niet tot ontwikkeling komen heeft dit als mogelijk gevolg dat plankosten (deels) niet verhaalbaar zijn.
- Haalbaarheid. De afzonderlijke initiatieven bevinden zich in verschillende stadia van planvorming. Toch vormt in deze (onderzoeks)fase voor alle initiatieven het niet tot ontwikkeling komen het grootste risico. Er zijn nog veel onzekerheden over kaders, draagvlak en bijvoorbeeld (mogelijke) uitplaatsing van bestaande gebruikers.
- Bodemenergieplan. Een afgestemd bodemenergieplan is essentieel voor het tot stand komen van de herontwikkeling. Vanuit de gemeente is sturing gewenst op een gebiedsbrede oplossing voor energie. Wanneer dit niet gebeurt, bestaat de kans dat de keuzes van de eerste ontwikkeling, keuzes voor de tweede en derde ontwikkeling uitsluit. Wanneer de initiatieven niet tot ontwikkeling komen heeft dit als mogelijk gevolg dat plankosten (deels) niet verhaalbaar zijn.
- Grondwaarde IJshal. De herbesteding van de IJshal is afhankelijk van overeenstemming over de nieuwe erfpachtcanon, dan wel overdracht van de grond in volledig eigendom aan de ontwikkelaar. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde, komt de IJshal niet tot ontwikkeling en loopt de gemeente inkomsten vanwege de grondwaardestijging mis.
- Samenhang programma IJshal/RAV/Mercedes. Het voornemen is om de IJshal en de Mercedeslocatie in één bouwstroom te ontwikkelen. Dat is financieel en qua overlast het meest efficiënt. Wanneer de twee locaties in verschillende bouwstromen worden ontwikkeld, bestaat het risico dat de beoogde kwaliteitsslag voor dit bouwblok wordt gemist of minder goed uit de verf komt.

Financiën:

Met de realisatie van de ambities uit de gebiedsvisie zijn kosten en opbrengsten gemoeid. De investeringen in de openbare ruimte staan ten dienste aan de initiatieven en zullen derhalve gedekt worden door deze initiatieven.

Voor het financiële inzicht in de gevolgen van de gebiedsvisie is het van belang om te weten welke rol de gemeente inneemt in de ontwikkeling van het gebied.

Voor de particuliere initiatieven neemt de gemeente een faciliterende rol in. De gemeente faciliteert onder meer door in de gebiedsvisie de randvoorwaarden te formuleren waarbinnen een herontwikkeling kan plaatsvinden. De faciliterende rol van de gemeente vertaalt zich in beginsel ook in de intentie om de openbare ruimte te herinrichten op de manier zoals dit in de gebiedsvisie is verwoord. Echter, in voorkomende gevallen kan ook worden overeengekomen dat de particuliere initiatiefnemer (een deel van) de inrichting van het openbaar gebied op zich neemt. Hierbij is het van belang dat voortijdig afspraken worden gemaakt over het opleveringsniveau.

Voor het gemeentelijke eigendom (deelgebied ROC) voert de gemeente actief grondbeleid en zal t.z.t. een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. In deze grondexploitatie worden aan deze ontwikkeling toe te rekenen kosten en opbrengsten verantwoord.

Kostenverhaal

In het geval dat de gemeente kosten maakt die ten dienste staan aan de herontwikkeling van een particulier initiatief, heeft de gemeente de wettelijke plicht om deze bij de gebate partij te verhalen. Het wettelijk verplichte kostenverhaal op bouwplannen op particuliere grondeigendommen wordt in de gemeente bij voorkeur via het privaatrechtelijk spoor vorm gegeven. Onder de Wro betekent dit het sluiten van een anterieure kostenverhaalsovereenkomst. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een exploitatiebijdrage ter vergoeding van de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met het bouwplan. Binnen de gebiedsontwikkeling Vondelkwartier worden 3 exploitatiegebieden onderscheiden. De manier waarop het kostenverhaal voor de gemeentelijke kosten wordt vormgegeven verschilt per exploitatiegebied:

1. Kostenverhaal op particuliere initiatiefnemers in het geval van herontwikkelingen op particuliere grondeigendommen (Motorhuis en Mercedes);
2. Inzet van erfpachtsuppletie in het geval van herontwikkelingen op gemeentelijke erfpachtgronden (IJshal);
3. (Indien van toepassing) verkoop van gemeentelijke grond (ROC-locatie).



Donkergroen/lichtgroen	= Groen/spelen
Donkergrijs	= Rijbaan
Lichtgrijs	= Trottoir
Rood-bruin	= Parkeren
Blauw	= Water

De exploitatiebijdrage per individueel bouwplan zal bestaan uit:

1. De toerekening van door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten die een directe relatie hebben met het particuliere bouwplan;
2. Een omslag van de gemaakte en nog te maken bovenwijkse voorzieningen (Vondellaan en surplus openbare ruimte rondom Mercedes/ijsshal);
3. Een bijdrage aan (toe te rekenen) stadsbrede ruimtelijke ontwikkelingen .

Opbrengsten, dekking en resultaat

Ingeschat wordt dat de gemeentelijke kosten volledig kunnen worden verhaald bij de particuliere initiatiefnemers. Hetzij door het sluiten van een anterieure (kostenverhaals)overeenkomst, hetzij doordat de ontwikkelaars de herinrichting voor eigen rekening uitvoeren. De fasering zorgt ervoor dat er geen risicovolle voorinvestering vanuit de gemeente benodigd is. De werkzaamheden aan de Vondellaan worden door de gemeente gestart op het moment dat de ontwikkeling van Motorhuis en Mercedes/ijsshal zijn afgerond en dekking voor de werkzaamheden is geregeld. Voor het verhaal van de gemeentelijke plan- en onderzoekskosten zal een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Met betrekking tot de herontwikkeling van de ijsshallocatie zal een herziene erfpachtcanon worden becijferd. Deze zal een bijbetaling van de canon (of afkoop daarvan) tot gevolg hebben. Bij een volledige woningbouwontwikkeling kan de grond ook worden verkocht. Met deze (meer)opbrengst kunnen gemeentelijke kosten worden gedekt.

Het onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de ROC-locatie zal de komende periode worden voortgezet. Naar verwachting heeft de grondexploitatie een positief financieel resultaat. Hiermee zal er te zijner tijd dekking kunnen worden gevonden voor de door de gemeente te maken kosten in dit exploitatiegebied.

Eén en ander is verder uitgewerkt in de (vertrouwelijke) financiële bijlage.

Inspraak/participatie:

De gebiedsvisie is tot stand gekomen in overleg met initiatiefnemers, de buurt en is gevoed met gemeentelijke ambities op diverse beleidsterreinen. De belangen, wensen, bedenkingen van alle partijen hebben geleid tot een belangenafweging en is vertaald naar de gebiedsvisie.

Publieksparticipatie

In mei en juni 2020 is – ten tijde van corona – de buurt geïnformeerd en geraadpleegd over de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Bewoners hebben ideeën mee kunnen geven over wat zij graag terug zien in de plannen, en hoe zij denken over onder andere de hoogbouw.

Parrallel aan dit traject liepen ook participatietrajecten voor het Ontwikkelperspectief de Mors en voor de gebiedsvisie van STEO.

Vanwege de beperkende maatregelen voor het organiseren van bijeenkomsten, heeft het traject online (enquête – doemee.leiden.nl – 289 reacties) en telefonisch (sprekuren, ca. 20 reacties) plaatsgevonden.

Het doel van de participatie was het peilen en creëren van draagvlak voor de gebiedsvisie. Daarnaast; om op basis van de opgehaalde informatie een belangenafweging te maken en de (in de volgende fase) plannen van initiatiefnemers te verrijken.

Tijdens het traject is duidelijk geworden dat een groot deel van de bewoners zich zorgen maakt over de effecten van hoogbouw op hun woonomgeving. De gemeente heeft in de gebiedsvisie een aantal keuzes gemaakt die derhalve voor de direct omwonenden als zorgelijk worden ervaren (hoogbouw). Anderzijds is er getracht om op andere vlakken tegemoet te komen aan de wensen van bewoners (meer groen, aantrekkelijke openbare ruimte, beperken verkeer, effect van hoogbouw voor wind, zon en skyline beperken en inzichtelijk maken).

In de evaluatie van de eerste ronde van participatie is vanwege deze uitkomst, de samenloop met het participatietraject rondom het Ontwikkelperspectief de Mors en de beperkende maatregelen vanwege corona, besloten om langer stil te staan bij het terugkoppelen van de inhoud en de keuzes van gebiedsvisie. Hiertoe is een versie van de gebiedsvisie gemaakt waar met 'post-its' is aangegeven wat er wel en niet met de input van omwonenden is gedaan en waarom. Ook in deze fase zijn telefonische spreekuren ingesteld en hebben bewoners hun vragen over het resultaat telefonisch kunnen stellen. De uitkomsten van de enquête zijn inzichtelijk gemaakt en gepresenteerd op doemee.leiden.nl. In de bijlage zijn de conclusies terug te vinden. In de bijlage is eveneens de gebiedsvisie met post-it's te vinden.

Een aantal bewoners heeft zich verenigd in het Actiecomité SOS Mors, zij vertegenwoordigen ca. 160 andere bewoners uit de Mors. Met dit comité is twee keer constructief overleg gevoerd over de gebiedsvisie, de implicaties ervan en hun rol in het vervolgtraject. Ook hebben zij per brief hun zorgen kenbaar gemaakt. Op basis van de gesprekken en de brief, is een aantal toezeggingen gedaan.

In deze overleggen en per brief is een aantal toezeggingen gedaan aan omwonenden:

1. In de ontwerpfasen, dus na vaststelling van de gebiedsvisie is ruimte voor participatie.
2. Om duidelijk te maken in welke mate, op welke onderwerpen en op welk moment de buurt betrokken wordt, stelt het college, samen met de ontwikkelaar(s) en betrokken bewoners een participatieplan op.
3. Er wordt nog een (digitale) bijeenkomst georganiseerd tussen gemeente, ontwikkelaar(s) en bewoners om tegemoet te komen aan de informatiebehoefte van bewoners
4. Tot slot hebben bewoners vier concrete verzoeken neergelegd bij de gemeente. Dit betreft:
 - a. Positionering van de hoogbouw zo ver mogelijk van bestaande bebouwing, zodat er geen ongewenste effecten optreden.
 - b. Realisatie van een groene buffer langs de Muiderkring en de Gerard Brandtstraat.
 - c. Geen vergroting van de verkeers- en parkeerdruk, alsmede luchtvervuiling en verkeersonveiligheid.
 - d. Garantstelling van de gemeente tegen elke vorm van schade aan woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden en bemaling van bouwputten.

Hierop zijn de volgende toezeggingen gedaan:

- a. Deze zorg heeft voornamelijk betrekking op blok 1 en 2 – de motorhuislocatie. In overleg met de initiatiefnemer van de Motorhuislocatie is toegezegd dat bewoners een belangrijke rol krijgen in het ontwerptraject van deze blokken. Dit gaat onder andere op de onderwerpen: stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit, voorzieningenprogramma, duurzaamheid (collectief energiesysteem) en mobiliteit (deelmobiliteit).
- b. De realisatie van een groene buffer kan niet zonder meer worden ingepast. Wel is er ruimte voor het gezamenlijk vormgeven van de Gerard Brandtstraat en het Vossiusplein als meer groene plekken. Wanneer het mogelijk blijkt om de openbare parkeerplaatsen inpandig in bij de motorhuislocatie op te lossen, ontstaat er ruimte om het Vossiusplein groen in te richten. Wij maken van dit nieuwe deel van de Gerard Brandtstraat ook

graag een aantrekkelijke woonstraat zoals overal in de Lage Mors te vinden is, met groen en woningen aan de straatkant.

- c. De functiewijziging van bedrijventerrein naar woningen (ook een kleiner aantal woningen) zal een toename betekenen van de verkeersdruk. Wij kunnen derhalve niet toezeggen dat de verkeersdruk gelijk blijft. Waar wel een belangrijke opgave in zit is dat de verkeersafwenteling goed geregeld zijn. Dat wil zeggen; de infrastructuur moet de toename van verkeersbewegingen goed kunnen verwerken. Voor de nieuwe aansluiting op de Plesmanlaan wordt dit reeds voorzien en meegenomen in de planvorming. Een goede verkeersanalyse moet op basis van het uiteindelijke programma plaatsvinden. Op basis daarvan wordt de impact op andere plekken in de buurt in kaart gebracht – en waar nodig aangepast.

Wij hebben bewoners toegezegd dat parkeren ten behoeve van de nieuwbouw (ook voor bezoekers) op eigenterrein, liefst in pandig, conform beleidsregels moet worden opgelost. Dit betekent dat de druk op parkeren in de openbare ruimte niet zou mogen toenemen. Tevens bekijken wij de mogelijkheden van nieuwe vormen van mobiliteit om het autogebruik terug te dringen. De locatie nabij het centraal station draagt bij aan het mogelijke succes hiervan.

Voor wat betreft de ontsluiting van blok 1 en 2 laat een eerste analyse zien dat de in- en uitrit aan de zijde van het Vossiusplein verkeerstechnisch een afdoende oplossing is. Wij zien in dat dit voor bewoners aan de Gerard Brandtstraat meer verkeersdruk met zich meebrengt. Wij hebben daarom toegezegd dat de locatie van deze inrit in het ontwerptraject opnieuw wordt geanalyseerd.

- d. Dit verzoek kan vanuit de gemeente niet worden gehonoreerd, hierover wordt in overleg met de initiatiefnemers verder invulling aan gegeven.

Toelichting groene buffer

Het toevoegen van een groene buffer op de grond van het Motorhuis zorgt voor een verkleining van het bouwvlak van het Motorhuis. Het bouwvlak gecombineerd met bouwhoogten leidt tot minder ontwikkelpotentieel en daarmee een onhaalbaar plan. Compensatie van dit ontwikkelpotentieel op bijvoorbeeld de Mercedeslocatie leidt tot een grote afhankelijkheid en risico in de ontwikkeling van het volledige Vondelkwartier. Daarom is ervoor gekozen om groen binnen de kavels en het vastgoed op te lossen en een grote vergroening langs het spoor te realiseren. Dat er geen groene buffer langs de Gerard Brandtstraat komt, betekent overigens niet dat er geen groen in deze straat kan komen. Bomen op straat of woningen met voortuinen zijn nog steeds opties. Voor de Gerard Brandtstraat wordt vanaf de rijbaan richting de Motorhuiskavel een nieuwe inrichting voorgesteld. Hierin is ruimte voor nieuwe bomen in de straat en dit hoort bij het ontwerp van de openbare ruimte.

Vervolg

Het gesprek met bewoners wordt blijvend gevoerd. De informatiebijeenkomst vindt plaats eind oktober, begin november. Ondertussen wordt gewerkt aan het participatieplan. Na vaststelling van de gebiedsvisie kan de ontwerpfase direct starten.

Participatie initiatiefnemers

Initiatiefnemers zijn gedurende het traject op de hoogte gehouden van keuzes in de gebiedsvisie. Ook is getoetst of de gestelde kaders leiden tot een maakbaar en uitvoerbaar bouwplan. Initiatiefnemers staan achter de gebiedsvisie en geven op basis van deze kaders hun plannen verder vorm. In het vervolgtraject gaan zij in gesprek met de buurt over de planuitwerking.

Evaluatie:

Doordat het project uit diverse deelprojecten bestaat, geeft dit de kans om verschillende onderwerpen uit de gebiedsvisie gedurende het gebruik te evalueren en (waar nodig) bij te stellen.

Bijgevoegde informatie:

- Gebiedsvisie Vondelkwartier oktober 2020
- Gebiedsvisie Vondelkwartier oktober 2020 met terugkoppeling participatie
- Verslag Participatie
- (vertrouwelijke) raadsbijlage financiële onderbouwing Gebiedsvisie Vondelkwartier

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV 20.0112 van 2020), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. de gebiedsvisie voor het Vondelkwartier vast te stellen als ontwikkel- en toetsingskader met als belangrijkste elementen:
 - a. In te stemmen met de positionering van het Vondelkwartier waarbij zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw en de hoogwaardige herinrichting van de openbare ruimte hoogste prioriteit krijgen;
 - b. In te stemmen met de programmatische kaders uit de gebiedsvisie;
 - i. Doelgroepen en woningtypen;
 1. Doelgroepen: Young professionals, stedelijke professionals en empty nesters zijn op dit moment kansrijke doelgroepen.
 2. Woningtypen: 30% sociaal (waarvan 10% voor bijzondere doelgroepen (3% van het totale programma)), 30% middeldure koop, 30% middeldure huur en 10% vrije sector. Uitwisseling tussen de laatste drie categorieën is bespreekbaar, mits goed onderbouwd vanuit marktvraag of haalbaarheid van het plan. Woninggrootte variërend van minimaal 45 m² voor sociale huur en 60-125m² voor de andere sectoren.
 - ii. Mogelijk maken van buurtgerichte voorzieningen zoals horeca en detailhandel;
 - iii. Mogelijk maken van kantoorfuncties (ondergeschikt aan wonen) op deze locatie;
 - iv. Mogelijk maken van concepten voor deelmobiliteit;
 - c. In te stemmen met de ruimtelijke kaders uit de gebiedsvisie;
 - i. Aansluiting op de buurt met een onderbouw van 14/17-20 meter;
 - ii. Hoogteaccenten van 30, 40, 50 en 70 meter op respectievelijk de kavels 4, 2, 3, en 1;
 - iii. Ontwerp openbare ruimte, waarin bij herinrichting de nadruk liggen op vergroening en klimaatadaptief inrichten;
 - iv. Bij iedere ontwikkeling binnen het Vondelkwartier wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid en ingezet op de geprioriteerde ambities (klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie en circulariteit).
 - d. In te stemmen met een partiële wijziging van de welstandsnota voor het Vondelkwartier op basis van de beeldkwaliteitseisen uit de gebiedsvisie. Daaronder begrepen afwijken van het terughoudend beheer in gebied 8E, grotendeels aansluiten bij de criteria uit 8C. Beoordeling van de initiatieven zal plaatsvinden conform beeldkwaliteitseisen uit de gebiedsvisie.
2. In te stemmen met het toerekenen van de inkomsten op gemeentelijke locaties binnen het plangebied aan de reserve grondexploitaties en te oormerken voor de herontwikkeling van het Vondelkwartier. Dit betreft zowel gronden in vol eigendom, als percelen uitgegeven in erfpacht. Vanwege de langjarige duur van de ontwikkeling kan op deze manier gegarandeerd worden dat inkomsten in het gebied ook daadwerkelijk ten

goede komen aan de beoogde investeringen in o.a. de openbare ruimte en duurzaamheid in hetzelfde gebied.

Met name voor percelen uitgegeven in erfpacht is dit in afwijking van de gangbare methode. Doorgaans komt het surplus ten gunste aan de reserve afkoopsommen erfpacht. Via een jaarlijkse vrijval kan dit ten gunste van de reserve grondexploitaties worden gebracht. Deze methode vormt een risico in de beoogde kwaliteitsslag in het Vondelkwartier

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,