

## RAADSVOORSTEL

**Rv. nr.:**

**B en W-besluit d.d.:** 19-12-2017

**B en W-besluit nr.:** 17.0655

**Naam programma:**

Stedelijke ontwikkeling

**Onderwerp:**

Nota van Uitgangspunten Toussaintkade 51

**Aanleiding:**

Voor de locatie Toussaintkade 51 heeft de gemeente Leiden een marktinitiatief ontvangen van Steenvlinder. Middels een intentieovereenkomst is de haalbaarheid van de locatieontwikkeling verder onderzocht en recent is een koopovereenkomst tussen de gemeente en Steenvlinder gesloten. De locatie Toussaintkade 51 wordt herontwikkeld ten behoeve van zelfbouw, zogenaamd particulier opdrachtgeverschap. Het betreft circa 60 kluswoningen in het monument aan de Toussaintkade (de voormalige school) en de bestaande bebouwing op het perceel en kaveluitgifte op het overgebleven deel van het terrein circa 22 zelfbouwkavels. 25 kluswoningen zijn beschikbaar voor statushouders uit de regio.

De locatie Toussaintkade 51 kent een uitgebreide planningshistorie. De eerder voorgenomen kaders voor ontwikkeling zijn losgelaten door marktomstandigheden – de crisis – en gewijzigde inzichten met name waar het de school betreft die in 2014 is aangewezen als gemeentelijk monument. Inmiddels zijn de marktomstandigheden dermate verbeterd dat een definitieve ontwikkeling van de locatie haalbaar is. Dit vereist ook het vaststellen van nieuwe uitgangspunten voor de locatie middels deze Nota van Uitgangspunten.

**Doel:**

Vaststelling van een Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie Toussaintkade 51 vooruitlopend op de start van de Bestemmingsplanprocedure.

**Kader:**

- Kaderbesluit Haagwegkwartier (RB 09.0071)
- Bestemmingsplan Haagwegkwartier Noordwest 2012 (RB 12.0036)
- Uitvoeringsbesluit Haagwegkwartier - deelgebied islamitisch centrum (RB 13.0075 )
- Actualiseren herontwikkelingsstrategie Haagwegkwartier (RB 13.0076)
- Tijdelijke herbestemming resterende ROC-gebouwen Haagwegkwartier (RB 14.0042)
- Beleidskader Vastgoed (RB 09.0108)
- Nota Wonen 2020 (RB 12.0111)
- Motie M150068/8, Particulier opdrachtgeverschap
- Aanwijzen Toussaintkade 51, v.m. Chr. Nijverheidsschool voor meisjes, als beschermd gemeentelijk monument (B&W-nummer 14.0759)
- Bestemmingsplan Leiden Zuidwest 2017 (B&W-nummer 17.0029)
- Studie Stedenbouwkundige Randvoorwaarden d.d. 2 december 2016 (niet vastgesteld)
- Beleidsregels parkeernormen Leiden, 1e wijziging, inspraak verwerkt d.d. 19 mei 2015 (B&W-nummer 15.0461)

- Eerste uitvoeringsbesluit locaties huisvesting vergunninghouders en bijzondere doelgroepen, (RB 16.0053)
- Programma vergunninghouders en bijzondere doelgroepen (B&W 16.0789)
- Sluiten intentieovereenkomst met Steenvlinder ten behoeve van zelfbouw locatieontwikkeling Toussaintkade 51 (B&W-nummer 17.0196)

#### **Overwegingen:**

Het voorlopige plan van Steenvlinder is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen en zal op die wijze ook verder worden uitgewerkt. Hier wordt ook de omgeving bij betrokken door Steenvlinder. De gemeente heeft een faciliterende rol waar het gaat om planvorming en is verantwoordelijk voor de planologische procedure ten behoeve van planontwikkeling met bijbehorende communicatie. Steenvlinder is verantwoordelijk voor planontwikkeling zowel van de bebouwing als de omliggende openbare ruimte. Nadere uitwerking van zowel bebouwing als openbaar gebied dient plaats te vinden waarbij voor de omliggende openbare ruimte wordt gezocht naar het optimum tussen parkeren, versterking en behoud van groen/bomen en waterberging.

Het plan geeft invulling aan de ambitie om meer particulier opdrachtgeverschap in de stad te realiseren conform aangenomen motie en de nota wonen. Daarnaast is het bijzonder dat een marktpartij zich wil inzetten voor het huisvesten van statushouders. De wijze waarop dit gebeurt – middels een kluswoning– zorgt ervoor dat statushouders een kans krijgen een eigen woning te verwerven waar deze groep regulier niet voor in aanmerking zou komen. Bovendien speelt het plan in op de verdichtingsopgave in de stad.

#### **Financiën:**

De gemeente Leiden heeft een koopovereenkomst gesloten met Steenvlinder op 23 november 2017 aangaande de grond en opstallen van de te ontwikkelen locatie Toussaintkade 51. Hierin is afgesproken dat Steenvlinder de grond en de opstallen overneemt van de gemeente tegen een marktconforme getaxeerde waarde van het plan. De gemeente verkoopt de gronden en de opstallen aan de Toussaintkade 51 'as is', waarna de locatie, inclusief openbaar gebied, voor eigen rekening en risico van Steenvlinder ontwikkeld gaat worden. Middels de gesloten koopovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente verzekerd.

#### **Inspraak/participatie:**

Met Steenvlinder is een participatieaanpak overeen gekomen. Er hebben in 2017 twee participatiemomenten plaatsgevonden, een gezamenlijke wijkbijeenkomst in mei en een door Steenvlinder georganiseerde informatieavond eind oktober. Onderdeel van de aanpak is het door Steenvlinder instellen van een omgevingsoverleg waar in 2018 mee gestart wordt. Dit overleg zal plaatsvinden met de belangenvereniging, betrokkenen uit de omgeving en geïnteresseerde(n) (kopers).

De reacties uit de participatie met de omgeving worden betrokken in de planontwikkeling. De gemeente gaat in 2018 starten met het bestemmingsplan en communiceren conform inspraakverordening. Een nieuw bestemmingsplan, waarin de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet worden meegenomen, zal in 2019 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

**Evaluatie:**

n.v.t.

**Bijgevoegde informatie:**

Nota van uitgangspunten Toussaintkade 51

## RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel van 2017), mede gezien het advies van de commissie,

### BESLUIT

1. De Nota van Uitgangspunten voor de locatie Toussaintkade 51 vast te stellen met als belangrijkste onderdelen:
  - a. realisatie door Steenvlinder van koopwoningen door middel van particulier opdrachtgeverschap met circa 60 kluswoningen in het monument en de bestaande bebouwing en circa 22 vrije kavels op het omliggende terrein;
  - b. het realiseren van 25 kluswoningen voor in de regio woonachtige statushouders in de bestaande en monumentale gebouwen;
  - c. het uitgangspunt te hanteren de vrije kavels welstandsvrij te realiseren;
  - d. de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten te hanteren:
    - kloeke bouwmassa met herkenbare uitstraling;
    - formele buitenkant en informele binnenkant;
    - gebouw in het groen aan heldere waterstructuur;
    - bijzondere invulling van de locatie binnen een bijzondere strook;
  - e. ten aanzien van de voormalige school, het monument, de volgende uitgangspunten te hanteren bij de verdere ontwikkeling:
    - een open groene structuur aan de straatzijden;
    - uitbreiding met aan- en of opbouwen indien er voldoende rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke architectuur en de huidige fijn detailleerde massaopbouw;
    - alle benodigde ingrepen gezamenlijk respecteren in voldoende mate het gebouw en haar monumentale waarden;
    - het 54-delige glas-in-beton kunstwerk 'De Opgang der Tijden' van Berend Hendriks bijzondere betekenis heeft en blijft behouden;
  - f. de ambitie te stellen om verdergaande duurzaamheidsmaatregelen te treffen door te onderzoeken of de nieuwbouw en de bestaande bouw gasloos kan worden gerealiseerd, de bestaande bebouwing kan worden voorzien van zonnepanelen en duurzaamheid te stimuleren door middel van een incentive;
  - g. voor de locatieontwikkeling voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein en de direct omliggende openbare ruimte;
  - h. herinrichting van omliggende openbare ruimte behorende bij een woonbuurt;
  - i. reacties uit de participatie met de omgeving, door middel van het door Steenvlinder ingestelde omgevingsoverleg, worden betrokken in de planontwikkeling;
  - j. een nieuw bestemmingsplan in 2018 ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden waarin de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet worden meegenomen;

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,

**Portefeuillehouder:**

P. Laudy, Bouw en Openbare Ruimte

<b>Onderwerp</b>	<b>Nota van Uitgangspunten Toussaintkade 51</b>
------------------	---

**Besluiten:**

1. De Raad voor te stellen om de Nota van Uitgangspunten Toussaintkade 51 vast te laten stellen met als belangrijkste onderdelen:
  - a. realisatie door Steenvlinder van koopwoningen door middel van particulier opdrachtgeverschap met circa 60 kluswoningen in het monument en de bestaande bebouwing en circa 22 vrije kavels op het omliggende terrein;
  - b. het realiseren van 25 kluswoningen voor in de regio woonachtige statushouders in de bestaande en monumentale gebouwen;
  - c. het uitgangspunt te hanteren de vrije kavels welstandsvrij te realiseren;
  - d. de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten te hanteren:
    - kloeke bouwmassa met herkenbare uitstraling;
    - formele buitenkant en informele binnenkant;
    - gebouw in het groen aan heldere waterstructuur;
    - bijzondere invulling van de locatie binnen een bijzondere strook;
  - e. ten aanzien van de voormalige school, het monument, de volgende uitgangspunten te hanteren bij de verdere ontwikkeling:
    - een open groene structuur aan de straatzijden;
    - uitbreiding met aan- en of opbouwen indien er voldoende rekening wordt gehouden met de oorspronkelijke architectuur en de huidige fijn detailleerde massaopbouw;
    - alle benodigde ingrepen gezamenlijk respecteren in voldoende mate het gebouw en haar monumentale waarden;
    - het 54-delige glas-in-beton kunstwerk 'De Opgang der Tijden' van Berend Hendriks bijzondere betekenis heeft en blijft behouden;
  - f. de ambitie te stellen om verdergaande duurzaamheidsmaatregelen te treffen door te onderzoeken of de nieuwbouw en de bestaande bouw gasloos kan worden gerealiseerd, de bestaande bebouwing kan worden voorzien van zonnepanelen en duurzaamheid te stimuleren door middel van een incentive;
  - g. voor de locatieontwikkeling voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein en de direct omliggende openbare ruimte;
  - h. herinrichting van omliggende openbare ruimte behorende bij een woonbuurt;
  - i. reacties uit de participatie met de omgeving, door middel van het door Steenvlinder ingestelde omgevingsoverleg, worden betrokken in de planontwikkeling;
  - j. een nieuw bestemmingsplan in 2018 ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden waarin de resultaten van de omgevingsparticipatie expliciet worden meegenomen;

**Perssamenvatting:**

Steenvlinder herontwikkelt de locatie Toussaintkade 51 door middel van zogenaamd particulier opdrachtgeverschap, ook wel zelfbouw genoemd. Voor de bestemmingsplanprocedure start, is het wenselijk uitgangspunten voor de herontwikkeling vast te stellen. Het college van B&W heeft hiervoor een Nota van Uitgangspunten aan de gemeenteraad voorgelegd.

## Nota van Uitgangspunten Toussaintkade 51



afbeelding 1: locatie en omgeving

### 1. Aanleiding

Deze Nota van Uitgangspunten voor de locatie Toussaintkade 51 en omgeving geeft de kaders aan waarbinnen de locatie tot definitieve ontwikkeling kan worden gebracht. De eerder voorgenomen kaders voor ontwikkeling zijn losgelaten door marktomstandigheden – de crisis – en gewijzigde inzichten met name waar het de school betreft die in 2014 is aangewezen als gemeentelijk monument. Inmiddels zijn de marktomstandigheden dermate verbeterd dat een definitieve ontwikkeling van de locatie haalbaar is. Dit vereist ook het vaststellen van nieuwe uitgangspunten voor de locatie middels deze Nota van Uitgangspunten.

Toussaintkade 51 is een locatie langs de zone Boshuizerkade - Ter Haarkade - Churchillaan - Haagweg (afbeelding 1). In 2013 is een besluit genomen de locatie uit het project Haagwegkwartier te halen en tijdelijk in te vullen vanwege eerder genoemde marktomstandigheden. Daaropvolgend is besloten de school aan te wijzen als gemeentelijk monument vanwege diverse inhoudelijke redenen, waarbij met name het 54 delige glas-in-beton kunstwerk 'De Opgang der Tijden' van Berend Hendriks bijzondere betekenis heeft. Door de aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument is een sloop-nieuwbouw ontwikkeling zoals eerder voorgenomen minder waarschijnlijk geworden.

#### Marktinitiatief Steenvlinder

Voor deze locatie is een marktinitiatief door het bedrijf Steenvlinder bij de gemeente voorgelegd. Steenvlinder is gespecialiseerd in de ontwikkeling van zelfbouw, in zogenoemd particulier opdrachtgeverschap. Het concept kenmerkt zich doordat ieder individu in staat is zijn eigen woning te vervaardigen, zowel in de vorm van nieuwbouw (zelfbouwkavel) als in bestaande bouw (kluswoning). Middels een ontwikkel-paspoort krijgt de particuliere opdrachtgever de randvoorwaarden mee waarbinnen de individuele woning gerealiseerd wordt.

Steenvlinder is tevens mede-initiatiefnemer van Stichting Fundering Nieuw Thuis waarmee het concept ook voor statushouders haalbaar wordt. Zij krijgen de kans een kluswoning te verwerven. Doel is om statushouders die aantoonbaar in staat zijn een woning te (ver)bouwen een kans te geven, om een eigen woning te verwerven waar deze groep regulier niet voor in aanmerking zou komen.

## Beleidskaders en beleidsdoelstellingen

### Structuurvisie Leiden 2025

De locatie Toussaintkade is samen met de ontwikkeling van het Islamitisch Centrum en de woningbouw ten zuiden aangewezen als 'nieuw te ontwikkelen (woongebied)'. Een strook aan de gehele oostkant van de Churchillaan (en dus westkant van Toussaintkade) heeft de status van een groenstructuur op stedelijk niveau.

### Regionale woonagenda

Voor dit gebied -Leiden Zuidwest- is de kans benoemd om verdergaand te verdichten om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen in de regio.

### Nota Wonen 2020: 'Leiden kijkt vooruit en pakt door'

Het is belangrijk ruimte te geven aan particulier opdrachtgeverschap in Leiden. Op die manier wordt beter aangesloten bij woonwensen en wordt de betrokkenheid met de leefomgeving vergroot. Zelfbouw en initiatieven met betrekking tot (collectief) particulier opdrachtgeverschap wil de gemeente faciliteren waar mogelijk. Motie M150068/8, Particulier opdrachtgeverschap is door de Raad aangenomen om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om particulier opdrachtgeverschap meer ruimte te geven in de stad. Deze ontwikkellocatie is bij uitstek geschikt en verenigt daarbij de mogelijkheid tot zowel kaveluitgifte voor nieuwbouw als transformatie in de bestaande gebouwen.

### Bestemmingsplan Leiden Zuidwest

Het bestemmingsplan - wat wel in werking is getreden, maar nog niet onherroepelijk is - geeft voor deze locatie een woonbestemming aan met behoud van de monumentale school.

## Buurt en wijk

De locatie Toussaintkade is gelegen in het Haagwegkwartier in Leiden Zuidwest. Leiden Zuidwest is de belangrijkste Leidse stadsuitleg uit de wederopbouwperiode, zowel in schaal als stedenbouwkundige opzet. Het is het enige Leidse voorbeeld van een echte 'wijk', opgedeeld in buurten en met een uitgewerkt areaal aan voorzieningen. De oorspronkelijke polderstructuur is het uitgangspunt geweest voor de opzet en richting van blokken, straten en singels. Voorzieningen zijn geland in de bijzondere strook tussen de Ter Haarkade – Boshuizerkade en de Churchillaan. Deze strook is oorspronkelijk gepland als een verbijzonderde zone voor scholen en recreatieve voorzieningen. Deze zone in Zuidwest is ook nu nog een herkenbaar en beleefbaar intermezzo tussen de woningbouwstempels.

### Directe omgeving

In de directe omgeving is veel dynamiek, zowel ten noorden als ten zuiden van de locatie Toussaintkade. De meest in het oog springende is de ontwikkeling van de bijzondere functie van het Islamitisch Centrum, helemaal op de 'kop' van de van oudsher bijzondere strook. Ten zuiden wordt een deel van de sportvelden aan de Boshuizerkade ontwikkeld voor woningbouw. Deze ontwikkeling sluit meer aan bij de bestaande woonmilieus ten oosten van de Boshuizerkade en minder bij het bijzondere karakter van de strook waar het programma betreft. De groene en blauwe structuren aan de randen van de zone zijn herkenbaar doorgezet. Naarmate het gebied zich meer richting Rijn beweegt vraagt de locatie om een verbijzonderde invulling. De locatie Toussaintkade 51 vormt daarbij een belangrijke schakel waar ook iets bijzonders mogelijk is en om verdergaande verstedelijking toe te staan.

De locatie kent vier zijden met allen een ander karakter en relatie met de stad:

- aan het plein van het Islamitisch Centrum;
- langs de Ter Haarkade singel;



- langs de Toussaintkade singel;
- langs de doorgaande en historische Haagweg;

## 2. Inhoud

### Programma

De locatie wordt ingevuld met koopwoningen voor diverse doelgroepen in het lagere en middensegment. Het betreft een ontwikkeling van zelfbouw middels circa 60 kluswoningen in de monumentale voormalige school en in de bestaande bebouwing. Daarnaast worden er circa 22 vrije kluskavels, zelfbouwkavels aangeboden op het overige deel van het perceel. Door middel van sociale koop worden 25 eenheden voor de bijzondere doelgroep – statushouders – gerealiseerd.

#### **Welstandvrij realiseren particulier opdrachtgeverschap nieuwbouw**

Particulier opdrachtgeverschap maakt een diverse en interessante architectuur mogelijk. Daarbij hoort een mate van vrijheid in architectuur, die zorgt voor een rijk en afwisselend beeld. Welstand wordt vooraf betrokken bij de totstandkoming van de ontwikkelingspoorten van de nieuwbouwkavels, zodat een welstandstoets achteraf niet nodig is. Sturing op het uiteindelijke product wordt gevormd door het sturen op heldere rooilijnen, massa's, daklijnen en opbouw, middels het bestemmingsplan. Voor de uiteindelijke omgevingsvergunning is het uitgangspunt die welstandsvrij te houden.

### Ruimtelijke randvoorwaarden

#### **Stedenbouwkundige uitgangspunten locatieontwikkeling**

- Kloeke bouwmassa met herkenbare uitstraling; De ontwikkeling presenteert zich in het basisvolume als een geheel aan de omgeving met in hoogte vergelijkbare bouwmassa's.
- Formele buitenkant en informele binnenkant; Met een formele buitenkant presenteert het project zich aan alle zijden als een bijzonder element aan de omgeving. Dit doet recht aan de verbijzonderde strook in Zuidwest, waar de locatie deel van uitmaakt.
- Gebouw in het groen aan heldere waterstructuur; De stedenbouwkundige structuren van singels, en groenstructuren die op een hoger schaalniveau niveau in Zuidwest aanwezig zijn, blijven herkenbaar aanwezig langs de randen van de locatie.
- Bijzondere invulling van de locatie binnen een bijzondere strook; Een eigentijdse invulling van de monumentale waarden aan de zuidkant en een presentatie van de nieuwbouwkavels aan het plein voor het Islamitisch Centrum.

#### **Stedenbouwkundige uitgangspunten gemeentelijk Monument**

De school op de hoek van de Ter Haarkade/Toussaintkade heeft op zijn locatie een beeldbepalende stedenbouwkundige waarde. De omgeving van de school is bewust ontworpen als een rustige groene zone om het gebouw. Van belang is vooral de open groene ruimte aan de straatzijden.

Het gebouw kan, indien noodzakelijk voor de herbestemming, doormiddel van aan-en/of opbouwen worden uitgebreid. Uitgangspunt hierbij zijn de oorspronkelijke architectuur en de huidige fijn gedetailleerde massaopbouw.

#### **Object uitgangspunten gemeentelijk Monument**

De school op de hoek van de Ter Haarkade/Toussaintkade is ontworpen in 1956 door J.F. Niepoth jr. Deze heeft een architectonische en cultuurhistorische waarde en bevat een glas-in-beton kunstwerk in het trappenhuis van uitzonderlijke waarde. Bij deze transformatie krijgt de monumentale school een nieuwe functie en een tweede leven. Uitgangspunt is dat het monument een passende nieuwe functie krijgt die een duurzame economisch drager vormt voor het voortbestaan voor het monument. Wijzigingen van het monument komen voort uit deze functiewijziging en respecteren de cultuurhistorische waarden van het object. Hierbij is de bouwhistorische waarde stelling leidend. Extra aandacht wordt gevraagd voor het onder andere

het hoog gewaardeerde en fraai ontworpen trappenhuis met kunstwerk en de kenmerkende gangenstructuur. Uitgangspunt is dat alle ingrepen in en aan het monument bij elkaar in voldoende mate de monumentale waarden én het gebouw respecteren.

### **Openbaar- Privé**

Het plangebied dient openbaar doorkruisbaar te zijn voor langzaam verkeer tussen de Haagweg en de Ter Haarkade. Het gebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw wordt openbaar.

### **Verkeer**

In beginsel is het als gevolg van de openbare veiligheid wenselijk de locatie te ontsluiten middels twee onafhankelijke routes. Uitgangspunt is om een brug te realiseren die aansluit op de Ter Haarkade zoals ook de andere plangebieden in de zone Ter Haarkade – Boshuizerkade – Churchilllaan zijn ontsloten.

### **Duurzaamheid**

De ambitie wordt gesteld om te onderzoeken welke extra duurzaamheidsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. Zo zal worden onderzocht of de nieuwbouw en de bestaande bouw gasloos kan worden aangelegd. De mogelijkheden voor zonnepanelen op het dak van de school worden onderzocht en Steenvlinder wil onderzoeken of ze kopers kan stimuleren om extra duurzaamheidsmaatregelen te nemen door het geven van kortingen op de kavelprijs.

### **Bomen en groen**

De groene uitstraling van het plangebied bepaalt in belangrijke mate de kwaliteit van de locatie. Op de locatie staan circa honderd bomen. Ten behoeve van de ontwikkeling is het onvermijdelijk dat een aantal bestaande bomen zullen moeten worden gekapt. Gedurende het proces van planvorming is reeds en zal in de toekomst het behoud van bestaande bomen nadrukkelijk betrokken zijn bij afwegingen. Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is om de groene uitstraling van de locatie te behouden door bestaande, karakteristieke bomen zoveel mogelijk te integreren in het plan, zoals bijvoorbeeld de 3 Esdoorns op het binnenterrein. Langs de buitenranden aan de Toussaintkade en Ter Haarkade dient de laanbeplanting te worden verstevigd.

### **Water**

Het plan moet een zo helder mogelijke waterstructuur hebben, die beleefbaar is voor de omgeving. Het plan moet hierbij zijn eigen watercompensatie realiseren. Het water aan de Ter Haarkade – Boshuizerkade, aan de Toussaintkade en aan de noordkant van de locatie dienen in kwaliteit en kwantiteit minimaal vergelijkbaar te blijven aan de huidige situatie.

### **Parkeren**

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplekken moet worden uitgegaan van het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in de Beleidsregels Parkeernormen Leiden. In beginsel dient een berekende parkeereis op eigen terrein te worden gerealiseerd door de aanleg van extra parkeerplaatsen. Wanneer dit de parkeereis niet volledig op eigen terrein kan worden opgelost betreft het zoekgebied de direct omliggende openbare ruimte.

### **Molenbiotoop**

De aanwezige molenbiotoop is maatgevend voor de maximale bebouwingshoogte op de locatie vanwege de nabij gelegen molen D'Heesterboom.

### **Trafo**

Op de locatie is een trafo aanwezig die ten behoeve van de ontwikkeling moet worden verplaatst. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het realiseren van een nieuwe locatie voor de trafo binnen het plangebied en dient in overleg met de gemeente en het betrokken nutsbedrijf een nieuwe locatie te vinden.

### **Openbare Ruimte**

De omliggende openbare ruimte zal worden ingericht conform het Handboek Openbare Ruimte. De openbare ruimte sluit aan bij de omgeving die wordt getransformeerd als woonbuurtje met straten waar aan gewoond wordt. Op de Toussaintkade is een zone aanwezig waar het is toegestaan met grote voertuigen (vrachtwagens) te parkeren. In relatie tot de functiewijziging van

de Toussaintkade naar een woonstraat is het wenselijk een alternatief voor deze locatie te vinden zodat deze zone kan worden opgeheven.

### **3. Proces en procedure**

#### **Rol gemeente**

De gemeente heeft een faciliterende rol waar het gaat om planvorming en is verantwoordelijk voor de planologische procedure ten behoeve van planontwikkeling met bijbehorende communicatie.

De gemeente verkoopt het vastgoed aan de marktpartij 'as is', waarna voor eigen rekening en risico van Steenvlinder het gebied wordt ontwikkeld en ook de herinrichting van de buitenruimte wordt bekostigd door Steenvlinder.

#### **Overeenkomst gemeente-ontwikkelaar**

Op 11 april 2017 heeft het college besloten met Steenvlinder een intentieovereenkomst aan te gaan om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid van de locatieontwikkeling. Aangezien de gemeente sinds 2013 eigenaar is van de voormalige ROC-locatie is de gemeente in de private sfeer de verkoper van de locatie. Inmiddels is de haalbaarheidsfase afgerond en is een koopovereenkomst voor de locatie gesloten met Steenvlinder.

#### **Participatie**

Buiten de reguliere vooraankondiging, het vooroverleg en de inspraakverordening, worden er meerdere bewonersavonden georganiseerd door de initiatiefnemer om de buurtbewoners te informeren over het plan en bij het plan te betrekken. Steenvlinder wil met de omgeving in gesprek over enkele uitwerkingpunten in de planvorming.

De eerste bewonersavond heeft plaatsgevonden op 11 mei 2017. De tweede bewonersavond heeft plaatsgevonden op 31 oktober. Hierbij is een voorlopig ontwerp, impressie getoond (afbeelding 3). Dit plan heeft verdere uitwerking. In het overleg op 31 oktober kon het plan op steun uit de omgeving rekenen. Hierbij zijn als verdere uitwerkingpunten benoemd: parkeren, bomen, water.

Steenvlinder gaat hierover een periodiek omgevingsoverleg organiseren met betrokken stakeholders uit de omgeving. Deze participatie zal gezamenlijk met de participatie rondom de planologische procedure worden verwerkt in het (postzegel)bestemmingsplan.

#### **Planologische procedure**

Vanwege de strijdigheden van het bouwplan met het vigerende bestemmingsplan Zuidwest is het nodig om het planologisch regime aan te passen. Gelet op de strijdigheden, is er gekozen om dit te doen middels het vaststellen van een (postzegel)bestemmingsplan. In de loop van 2018 zal een bestemmingsplan voor vaststelling aan de raad kunnen worden aangeboden, waarbij de participatie met de omgeving expliciet wordt meegenomen.

#### **Planning en fasering**

2018 start bestemmingsplanprocedure en start verkoop  
2019 vergunningverlening voor klusrijp maken en start klusrijp maken  
2020 overdracht aan particuliere opdrachtgevers



afbeelding 2: actuele situatie Toussaintkade 51 en omgeving



afbeelding 3: impressie plan Steenvlinder