



Nota van Uitgangspunten Gooimeerlaan 25

Datum:	29-04-2024
Status:	Definitief
Ambtelijk opdrachtnemer (AON):	Diana Bak
Ambtelijk Opdrachtgever (AOG):	Erik van Seggelen (gedelegeerd)
Bestuurlijk Opdrachtgever (BOG):	Julius Terpstra

Inhoud

Inleiding	3
Programmatische kaders	3
Ruimtelijke kaders algemeen	4
Ruimtelijke kaders verkeer: auto en fiets(pad).....	4
Kaders m.b.t. duurzaamheid	4

Inleiding

Deze Nota van Uitgangspunten gaat over de locatie Gooimeerlaan 25. De brandweer is eind 2022 verhuisd naar haar nieuwe locatie aan de Schipholweg, waarmee de locatie Gooimeerlaan 25 beschikbaar is gekomen voor herontwikkeling. Gooimeerlaan 25 is eigendom van de gemeente Leiden, zowel de grond als het gebouw (oude kazerne). Vanwege het vertrek van de brandweerfunctie was het nodig om na te gaan denken over een toekomstige invulling.

In de Omgevingsvisie Leiden 2040 is een mogelijk treinstation ter hoogte van Gooimeerlaan 25 opgenomen. Om deze reden wordt uitgegaan van een invulling van de locatie voor een periode van vijftien jaar. De gedachten gingen al snel uit naar het realiseren van tijdelijke huisvesting voor moeilijker te huisvesten doelgroepen. In eerste instantie werd gedacht aan (jonge of alleenstaande) daklozen, statushouders en studenten. In voorjaar 2022 is in de vastgestelde startopdracht uitgegaan van de volgende groepen: uitstromers uit de maatschappelijke zorg (breder dan groep daklozen), statushouders en studenten. In 2023 is een haalbaarheidsonderzoek gedaan en de conclusie getrokken dat het slopen van de brandweerkazerne en het bouwen van nieuwe woningen het meest kansrijke scenario is dat verder uitgewerkt wordt.

In de loop van 2023 is de locatie in beeld gekomen voor de opvang van Oekraïense ontheemden. De beschikbare exploitatieperiode van vijftien jaar wordt daarom in tweeën geknipt: eerst drie jaar opvang van Oekraïense ontheemden, daarna twaalf jaar huisvesting van bijzondere doelgroepen. De huisvesting van studenten op deze locatie in combinatie met de andere doelgroepen blijkt minder passend en er is nu gekozen voor werkende jongeren/starters als 'dragende' groep voor dit nieuwe woonbuurtje.

Vanwege de beperkte oppervlakte van de woningen (15-65 m²) en het ontbreken van eigen buitenruimte (geen voor- of achtertuinen) is gekozen voor een opzet met een groot groen gezamenlijk te gebruiken binnenterrein zonder wegen, fietspaden of autoparkeren. Op deze manier is het mogelijk een kwalitatief goede woonomgeving te maken die, zeker voor de beoogde doelgroepen, van groot belang is om het samenleven in dit nieuwe woonbuurtje tot een succes te maken. De groene binnenruimte levert een belangrijke bijdrage aan de sociale cohesie, zowel tussen bewoners van de flexwoningen onderling als in relatie met de bewoners in de andere delen van de Merenwijk.

Programmatische kaders

- De huidige brandweerkazerne (niet meer als zodanig in gebruik) circulair slopen.
- Maximaal 90 flexwoningen plaatsen die voldoen aan het permanente bouwbesluit.
- In de eerste drie jaar worden de flexwoningen ingezet voor de opvang van Oekraïense ontheemden.
- Na drie jaar worden de flexwoningen ingezet voor bijzondere doelgroepen: 33% voor uitstromers uit maatschappelijke zorg, 33% voor statushouders en 33% voor werkende jongeren/starters. Deze verdeling met een derde 'dragende' doelgroep (werkende jongeren) en twee derde 'vragende' doelgroep (uitstromers uit maatschappelijke opvang en statushouders) blijkt vanuit praktijkvoorbeelden het meest optimaal te zijn.
- De woningen en openbare ruimte zijn bedoeld voor diverse bewoners: verschillende doelgroepen, zowel volwassenen als kinderen, eenpersoons en meerpersoons huishoudens.
- Een mix van woningen; in grootte variërend van 15 tot 65 m².
- Mogelijkheid om een flexwoning in te zetten als gemeenschappelijke ruimte.

Ruimtelijke kaders algemeen

- Gestapelde flexwoningen van maximaal 3 bouwlagen; de bebouwing is maximaal 11 meter hoog.
- Sturen op zoveel mogelijk ruimte beschikbaar houden als verblijfs/speelruimte, aangezien de woningen geen eigen buitenruimte hebben.
- Woningen positioneren rondom een groen en luw binnenterrein zonder autoparkeren. Clusteren van programma zodat er zoveel mogelijk open ruimte blijft.
- Open verkaveling, met buitenruimte en doorgangen tussen de blokken.
- Alzijdige uitstraling met levendigheid aan binnenterrein en aan alle buitenzijden.
- Buitenruimte groen, biodivers en klimaatadaptief inrichten met ruimte voor verblijven, spelen en ontmoeten in een luw binnengebied zonder auto's.
- Collectief te gebruiken (semi-)overdekte ontmoeting- en verblijfsruimte.
- Goede verbinding met de omgeving, makkelijk in en uit het gebied voor voetgangers en fietsers.
- Vanwege het type woningen wordt een extern wijktrafo geplaatst.
- Afvalvoorziening bij entree terrein maken. Voor de afvalinzameling wordt uitgegaan van twee reguliere ondergrondse restafvalcontainers. In het ontwerp wordt rekening gehouden met een opstelplaats voor een vrachtwagen voor het legen van de containers.
- Hergebruik van bestaande rioolgemaal; deze heeft voldoende capaciteit (tot 90 woningen) voor de beoogde ontwikkeling.

Ruimtelijke kaders verkeer: auto en fiets(pad)

- Autoparkeren oplossen langs de randen van het projectgebied, bij voorkeur in de hiervoor aangewezen zoekgebieden (zie plankkaart) met behoud van de groene randen van het gebied. Alle benodigde parkeerplaatsen worden in het projectgebied gerealiseerd conform het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte; na oplevering worden ze 'gemeentelijk openbaar'.
- Fietsparkeren gebouwd tussen de blokken oplossen.
- Huidige fietspad langs Gooimeerlaan behouden.
- Er zal voorzien worden in een veilige oversteekplaats voor voetgangers vanaf het plangebied over de Gooimeerlaan naar de tegenoverliggende bestaande woonbuurt.
- Het plangebied zal inclusief ingericht worden en onder andere toegankelijk zijn voor mensen met een lichamelijke en visuele beperking.
- Er wordt een reservering gedaan binnen het plangebied voor het maken van een doorgaand fietspad tussen spoor en woningen, met groene inrichting en genoeg afstand tot de woningen. Voor het realiseren van het fietspad is een apart project gestart. In de ontwerpopgave wordt integraal gekeken naar het gehele gebied.
 - Nieuwe doorgaande fietsroute langs het spoor (westzijde plangebied) maken overeenkomstig Beleidsprogramma Fiets 2020-2030 (apart project met afstemming project Gooimeerlaan 25).
 - Fietspad zoveel mogelijk op gemeentegrond om afhankelijkheid van medewerking ProRail te verkleinen.
 - Breedte van het ontbrekende stuk nog aan te leggen regionaal fietspad is 3,5 meter vanwege aansluiting op bestaande fietspaden (waar dit bij voorkeur 4 meter zou zijn).

Kaders m.b.t. duurzaamheid

- In dit project wordt nadrukkelijk ingezet op toekomstbestendig bouwen om een zo duurzaam mogelijk project te realiseren. De thema's circulariteit, klimaat(adaptatie), energie en natuurinclusief bouwen komen uitgebreid terug in de aanbesteding.

- Er wordt circulair gesloopt; hergebruik van bestrating in het plangebied is het meest kansrijk.
- Bestaande groenstructuur langs al het aanwezige water in en om het plangebied niet aantasten.
- Het project biedt kansen om biobased te worden uitgevoerd. Dit leidt tot minder zware woningen – en dus lichtere fundering – en de mogelijke toepassing van elektrisch materieel. Vanwege het concept zal ook de verplaatsbaarheid en toekomstig hergebruik een rol krijgen in de aanbesteding.
- Wat betreft de impact op het milieu zal de nadruk bij dit project komen te liggen op het vermijden, dan wel opslaan van CO₂-uitstoot in de bouwmaterialen. In de aanbesteding is dit een belangrijke weegfactor.
- Gestreefd wordt naar het realiseren van een voorbeeldproject wat betreft toekomstbestendigheid.

Plankaart Nota van Uitgangspunten Gooimeerlaan 25



Let op: de positie van de bebouwing is indicatief.