

RAADSVOORSTEL 12.0117

Rv. nr.: 12.0117

B en W-besluit d.d.: 13-11-2012

B en W-besluit nr.: 12.1070

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling.

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kooiplein.

Aanleiding:

Het ontwerpbestemmingsplan Kooiplein heeft ter inzage gelegen vanaf 21 mei 2012 voor een periode van zes weken. De zienswijze, binnengekomen in deze periode, is opgenomen in de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Kooiplein. Een andere zienswijze is buiten de ter inzagetermijn binnengekomen en derhalve niet ontvankelijk. We hebben echter wel kennisgenomen van de inhoud en naar aanleiding daarvan zijn er ook ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Op deze wijze is voor een groot deel tegemoet gekomen aan deze zienswijze. Een deel van het bezwaar uit deze zienswijze betreft de bereikbaarheid en de veiligheid van de wijk tijdens de bouwactiviteiten, dit aspect wordt echter niet in het bestemmingsplan geregeld en is daarom niet meegenomen. De bereikbaarheid en veiligheid van de wijk tijdens de bouwactiviteiten is wel een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente en heeft dan ook onze aandacht.

De indiener van de ontvankelijke zienswijze zal worden gehoord door uw commissie Ruimte & Regio. Vervolgens zal deze commissie beraadslagen omtrent de beantwoording van de zienswijze. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Mede naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze stellen wij enkele wijzigingen in het plan voor, tevens zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Doel:

Het doel van dit voorstel is om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00068-0302, genaamd bestemmingsplan Kooiplein, vast te stellen. Het bestemmingsplan maakt de uiteindelijke realisatie van de ontwikkelingen op het Kooiplein planologisch mogelijk.

Kader:

Het Wijkontwikkelingsplan Leiden Noord (nov. 1999); De Verbeelding van Leiden Noord (2001); Het projectbesluit Kooiplein e.o. (15 juni 2006); Uitvoeringsbesluit Kooiplein e.o. (18 februari 2010); Bestemmingsplan Leiden Noord (september 2007).

Overwegingen:

Inleiding

Op 18 februari 2010 heeft de gemeenteraad het uitvoeringsbesluit "Kooiplein en omgeving" vastgesteld. Dit uitvoeringsbesluit is gebaseerd op een raamovereenkomst tussen gemeente en Kooiplein CV. Bijlage van de overeenkomst is een stedenbouwkundig ontwerp. Besloten is om dit stedenbouwkundige ontwerp te beschouwen als basis voor het te maken bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan

In het plan zijn de wijkvoorzieningen centraal gepositioneerd bij de bestaande voorzieningen en de Brede school rondom het Kooiplein. Het bestaande woongebouw "De Waaier" blijft behouden en

wordt geïntegreerd in de nieuwbouw. Het bestaande plein wordt ingericht als een ontmoetingsplek in en aan het water. De bestaande winkelruimtes blijven gehandhaafd. Er wordt voorzien in nieuwe horecapunten. Ook zullen de bestaande moskee en de aanwezige maatschappelijke voorzieningen gehandhaafd blijven. Ter plaatse van de huidige Surinamestraat wordt een nieuwe watergang gerealiseerd die direct aansluit op de watergang langs de Bernhardkade.

Een groene schakel verbindt Leiden Noord met de Tuin van Noord en het plan biedt tevens ruimte voor gesloten bouwblokken met binnenhoven en een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. Aan de randen van het plangebied wordt minder hoog gebouwd, de hoogteaccenten zijn nu meer in het plangebied gesitueerd.

Het plan is verdeeld in vijf deelgebieden. Binnen deze deelgebieden wordt naast de hiervoor genoemde bestaande bebouwing voorzien in het oprichten van woningen, winkels en horeca. Ook worden er diverse voorzieningen zoals maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Het gehele plangebied maakt deel uit van de wijk De Kooi en de

Hoven en ligt rondom de kruising van de Willem de Zwijgerlaan en de Kooilaan.

Het plangebied ten zuiden van de Willem de Zwijgerlaan wordt begrensd door de Bernhardstraat, Bernhardkade, Ringkade en Curaçaostraat. Ten noorden zijn dat de Pieter Bothstraat, het Joop Vervoornpad en het Van Riebeeckhof.

Financiën:

Er is een raamovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Kooiplein CV (99 % Proper Stok, nu Heijmans, en 1% woningbouwvereniging De Sleutels). Deze is gericht op de realisatie van het project. Deze raamovereenkomst is aangemerkt als anterieure overeenkomst. Er is daarom geen exploitatieplan nodig.

Bijgevoegde informatie:

- Bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00068-0302, genaamd bestemmingsplan Kooiplein
- Zienswijzennota 'ontwerpbestemmingsplan Kooiplein d.d. oktober 2012'

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 12.0117 van 2012), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Kooiplein en in te stemmen met de beantwoording van deze zienswijze zoals weergegeven in de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Kooiplein d.d. oktober 2012;
2. In het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aan te brengen:
t.a.v. de verbeelding:
 - Het bouwblok 3B is verschoven in westelijke richting, hierdoor ontstaat een grotere ruimte tussen dit bouwblok en de bestaande bebouwing aan de Curaçaostraat;
 - De grens van de deelgebieden 3 en 4 is verschoven als gevolg van de verschuiving van bouwblok 3B;
 - Het theehuis is verplaatst van de bestemming GD-4 naar GD-1;

- In de bestemming GD-4 is ter plaatse van het Arubapad het maatvoeringsvlak met maximale hoogte van 20m teruggelegd;
- Ter plaatse van de hoek Bernhardstraat-Bernhardkade is de hoogte gecorrigeerd naar 18,5m. Er was sprake van een verschil tussen de digitale en de analoge versie van de verbeelding;
- Het maatvoeringsvlak rondom het gebouw De Waaier is iets verruimd;
- Het bouwvlak van deelgebied 5A is iets verruimd in oostelijke richting;

t.a.v. de regels:

- In hoofdstuk 1 zijn tekstuele aanpassingen gedaan en is het begrip 'complexgewijze bebouwing' toegevoegd;
- In artikel 4 en 6 is opgenomen dat de gronden bedoeld zijn voor complexgewijze bebouwing;
- In artikel 6 is opgenomen dat er binnen deze bestemming minimaal 200 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

t.a.v. de toelichting:

- In hoofdstuk 2.2.2.2 wordt de nieuwe situatie en het programma per deelgebied nauwkeuriger beschreven;
- In hoofdstuk 4.4.5.2 wordt de verschuiving van het bouwblok 3B beschreven de gevolgen daarvan voor de omliggende ruimte;
- In hoofdstuk 5.2.1 zijn naast tekstuele aanpassingen ook toevoegingen gedaan ter verduidelijking van de programma's per deelgebied. Zo is toegevoegd dat er complexgewijze bebouwing wordt gerealiseerd en is er een minimum aantal parkeerplaatsen opgenomen dat gerealiseerd moet worden binnen de bestemming GD-4.

3. Ten aanzien van het bestemmingsplan Kooiplein geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd middels een anterieure overeenkomst;
4. Het bestemmingsplan NL.IMRO.0546.BP00068-0302, genaamd bestemmingsplan Kooiplein, digitaal en analoog vast te stellen;
5. De ondergrond o_NL.IMRO.0546.BP00068.dwg van het bestemmingsplan Kooiplein vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 18 december 2012,

de Griffier,

de Voorzitter,