

RAADSVOORSTEL 14.0064

Rv. nr.: 14.0064

B en W-besluit d.d.: 10 juni 2014

B en W-besluit nr.: 14.0501

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci

Aanleiding:

Naar aanleiding van het doorlopen van de zienswijzenfase en de daarbij ingediende zienswijzen, dient de gemeenteraad een besluit te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci.

Doel:

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is te voldoen aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in het kader van het bestemmingsplan Leiden Noordwest, voor wat betreft de onderdelen Kikkerpolder (bebouwingsmogelijkheid sportzaal) en het Da Vinci College (bouwmogelijkheden en bouwhoogtes).

Kader:

Bestemmingsplan Leiden Noordwest

Voor het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan Leiden Noordwest, dat vastgesteld is op 11 oktober 2012 door de gemeenteraad van Leiden. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk, met in acht name van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In de uitspraak van 4 september 2013 (201211995/1/R4), heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een aantal onderdelen vernietigd en bepaald dat voor deze onderdelen binnen een jaar een nieuw besluit genomen moet worden.

Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden

Op 11 oktober 2012 heeft de raad het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden vastgesteld. Dit plan beschrijft niet alleen de gewenste beeldkwaliteit voor de geplande bebouwing, maar ook voor de ruimte rondom de bebouwing, zoals tuinen, openbaar groen, wegen en voetpaden. Het beeldkwaliteitplan actualiseert tevens het "Welstandsgebied 6: Het Houtkwartier" uit de Welstandsnota van de gemeente.

Sportzaal Kikkerpolder

Op 4 april 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd (RV 13.0023) met het Kaderbesluit sportvoorzieningen Houtkwartier en Kikkerpolder. De gemeenteraad is akkoord gegaan met het voorstel om in het Houtkwartier twee sportzalen te realiseren (capaciteit vier gymzalen) en in de Kikkerpolder één sportzaal (met een capaciteit van twee gymzalen). Tevens heeft de gemeenteraad op 4 april 2013 ingestemd met het Uitvoeringsbesluit Sportzaal Kikkerpolder (RV 13.0029).

Wet ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1 Wro stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Overwegingen:

Zoals aangegeven, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State enkele onderdelen van het bestemmingsplan Noordwest vernietigd en bepaald dat voor deze onderdelen binnen een jaar een nieuw besluit genomen moet worden. Een deel van deze onderdelen heeft betrekking op het Sportpark Kikkerpolder en het Da Vinci College. Concreet dient een nieuw besluit genomen te worden op de bouwmogelijkheden en bouwhoogtes van het Da Vinci College en de bouwmogelijkheden (i.c. de sportzaal) in de Kikkerpolder. Dit omdat deze onderdelen in het bestemmingsplan Noordwest naar mening van de Afdeling onvoldoende gemotiveerd waren.

Om te voldoen aan de uitspraak van de Afdeling, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied bestaat uit twee delen. Het ene deel betreft de sportvelden in de Kikkerpolder, begrensd door de Oegstgeesterweg in het noorden en oosten, de Groene Maredijk in het zuiden en de Leidse Hout aan de westzijde. Het andere deel betreft het huidige Da Vinci College, gelegen tussen de Kagerstraat, Zweilandlaan, de Poelwetering en de Agnes-locatie (die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Dieperhout e.o.). Om de gewenste bouwmogelijkheden te bepalen, is gekeken naar concrete ontwikkelingen, die hierop van invloed zijn.

Voor de Kikkerpolder is dat de bouw van een sportzaal in de Kikkerpolder (met een capaciteit van 2 gymzalen). Deze ontwikkeling vindt zijn grondslag in het Kaderbesluit sportvoorzieningen Houtkwartier en Kikkerpolder d.d. 4 april 2013 (RV13.0023) en het Uitvoeringsbesluit Kikkerpolder d.d. 4 april 2013 (RV13.0029). Volgend uit de onderbouwing bij het Kaderbesluit, is de bouwmogelijkheid voor deze sportzaal voorzien naast de bebouwing van UVS. Om recht te doen aan de uitspraak van de Afdeling, dient de gehele bestemming Sport meegenomen te worden.

Voor het Da Vinci College dient als gevolg van de uitspraak van de Afdeling een nieuw besluit genomen te worden op de bouwhoogtes en de indirect daaraan gekoppelde bouwmogelijkheden. Het voorstel, zoals dat thans verwerkt is in het bestemmingsplan, is mede op verzoek van het Da Vinci College tot stand gekomen. De huidige hoogtes worden daarbij als maximaal bestemd en enkele niet gebruikte mogelijkheden komen te vervallen. Daar tegenover staat, dat het Da Vinci College een verzoek heeft ingediend om nieuwe planologische bouwmogelijkheden tegen het schoolgebouw aan, omdat de noodlokalen moeten verdwijnen en de lokalen in het souterrain niet aan de huidige eisen voldoen. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid naar groen opgenomen, om in de toekomst (in het geval van sloop) een doorlopend wandelpad langs de Poelwetering mogelijk te kunnen maken, zulks in overeenstemming met het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat qua bestemminglegging is aangesloten bij de Leidse standaarden en de eisen uit het SVBP 2012.

Procedureel

In het kader van het bestemmingsplan Noordwest heeft reeds inspraak en vooroverleg plaatsgevonden. De Afdeling heeft, zoals aangegeven, opgedragen om binnen een jaar een nieuw besluit te nemen op een aantal onderdelen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze reparatie. Hierdoor is direct een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci heeft van donderdag 20 februari 2014 tot en met woensdag 2 april 2014 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In het totaal zijn drie zienswijzen ingediend. De

zienswijzen zien met name op flora en fauna, integraliteit met andere bestemmingsplannen en waterhuishoudkundige, cultuurhistorische en verkeerskundige aspecten.

Financiën:

Grondexploitatiewet

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wro, dienen gemeentelijke kosten (waaronder ambtelijke kosten en planschade), die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen, te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro (in het bijzonder het onderdeel Grondexploitatiewet) biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De sportzaal betreft een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Dit betekent, dat er in beginsel een exploitatieplan opgesteld moet worden. Ingevolge artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien kostenverhaal anderszins is verzekerd. De sportzaal wordt gebouwd op gemeentegrond. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd. Hierdoor is er geen exploitatieplan nodig. Dit zal ten tijde van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad expliciet bekrachtigd moeten worden.

Bijgevoegde informatie

1. Bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci (NL.IMRO.0546.BP00106-0301), bestaande uit een toelichting met bijlagen, regels en een verbeelding, gedateerd op juni 2014;
2. Zienswijzennota bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci, gedateerd op juni 2014.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 14.0064 van 2014), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT:

- 1 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen, zoals verwoord in de Zienswijzennota bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci, d.d. juni 2014;
- 2 Het bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan volgens de in de Zienswijzennota bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci voorgestelde wijzigingen, te weten:

Toelichting

1	De tekst onder het kopje 'Gemeentelijk' in paragraaf 4.2.1 wordt vervangen door: "De gemeente Leiden heeft een rijk bodemarchief. In de afgelopen decennia is bij tientallen opgravingen vastgesteld dat het onderzoek van de archeologische resten die in de bodem verborgen liggen een van de belangrijkste bronnen van kennis over de bewoningsgeschiedenis van de regio rondom Leiden vormt. De doelstelling van het gemeentelijk archeologiebeleid is om de archeologische bronnen zo verantwoord mogelijk te beschermen. De erosie van het bodemarchief is ondanks alle
---	--

inspanningen tot behoud van archeologische resten immers nog steeds erg groot. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden verstoring van de diepere ondergrond uit archeologisch oogpunt zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Waar dit niet mogelijk is, zal in de gebieden waar waardevolle, informatieve archeologische resten verloren dreigen te gaan, voorafgaand aan de geplande bodemingreep verantwoord onderzoek dienen plaats te vinden.

Om deze doelstelling te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een aantal voorschriften en maatregelen opgenomen.

Leiden heeft zeven verschillende 'waarderingsgebieden', waar verschillende regimes gelden naar aanleiding van de archeologische waarde of de archeologische verwachtingswaarde. Voor zes waarderingsgebieden wordt in opzet dezelfde planregel gebruikt, waarin een vergunningstelsel is opgenomen. De verschillen tussen de waarderingsgebieden zitten in de oppervlakten en diepte van bodemverstoring vanaf wanneer een vergunning dient te worden aangevraagd. Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de omgevingvergunningplicht niet, omdat het een beschermd archeologisch rijksmonument betreft, waarop de regels van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn. Voor verstoring van de bodem op die locaties is een monumentenvergunning vereist.

De zeven waarderingsgebieden zijn:

Waarde archeologie 1	Archeologisch rijksmonument
Waarde archeologie 2	Gebied van archeologische waarde binnen de singels
Waarde archeologie 3	Gebied van archeologische waarde buiten de singels
Waarde archeologie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen de singels
Waarde archeologie 5	Gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels
Waarde archeologie 6	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting
Waarde archeologie 7	Gebieden met een lage archeologische verwachting

2 Paragraaf 4.2.2. wordt vervangen door:

"Voor het plangebied geldt op grond van de archeologische waardenkaart deels 'Waarde archeologie 5' en deels 'Waarde Archeologie 6'. In en rondom het plangebied is meerdere malen archeologisch onderzoek uitgevoerd waardoor een beeld is ontstaan van de bewoningsgeschiedenis van dit deel van de stad.

Locatie Da Vinci College

In 2010 en 2011 is direct grenzend aan het Da Vinci College een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd (zie Bijlage 2 en Bijlage 3). De resultaten van deze onderzoeken mogen als representatief worden beschouwd voor de locatie van het Da Vinci College. Uit dit onderzoek is gebleken dat de toplaag van het gehele plangebied bestaat uit een geheel verstoorde laag met een dikte van minimaal 1,5 meter. Hieronder is komklei aangetroffen, dat reikt tot circa 2,8 tot 3,0 m onder maaiveld. Het laaggelegen komgebied vormde in het verleden een ongunstige vestigingslocatie en bovendien is tijdens het veldonderzoek geconstateerd dat de bodem tot diep in de klei is verstoord. Onder de klei is veen aanwezig dat op veel plaatsen geërodeerd is. Directe aanwijzingen dat het veen geschikt is geweest voor bewoning, in de vorm van een veraarde toplaag, zijn niet aangetroffen. Ook zijn geen archeologische indicatoren in het veen aangetroffen. Gezien de landschappelijk ongunstige ligging, de hoge

	mate van erosie alsmede het ontbreken van archeologische resten zijn voor dit deel van het plangebied in het bestemmingsplan geen voorschriften en maatregelen opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. <i>Locatie sportzaal Kikkerpolder</i> Ten behoeve van de plannen voor de nieuwbouw van een sportzaal is in een deel van de Kikkerpolder een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Uit de boringen blijkt dat de ondergrond bestaat uit de afzettingen van een waddenzeeachtig landschap, een rietveenmoeras en een rivierkomgebied. Voor al deze afzettingen is de archeologische verwachting laag. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Dit betekent dat de kans op nederzettingen hier zeer klein is. Wel is het mogelijk dat het gebied gedurende deze tijd door de mens gebruikt of betreden is waarbij sporen of vondsten in de bodem kunnen zijn achtergelaten. Overheden hebben de taak een afweging te maken in wat noodzakelijk is ter bescherming van de aanwezige archeologische resten en daarbij de kosten van onderzoek in overweging te nemen. Dit heeft zich in Leiden vertaald in een prioritering in het onderzoek, waarin de focus ligt op het middels booronderzoek opsporen van voor nederzettingen geschikte landschappelijke zones en de archeologische resten daarop. Bij grotere ruimtelijke projecten met financieel grotere draagkracht kan het booronderzoek vervangen worden door de duurdere variant van het graven van proefsleuven. De locatie in de Kikkerpolder voldoet landschappelijk en qua omvang niet aan deze criteria en heeft daarmee een lagere prioriteit. Het is om deze redenen dat voor dit deel van het plangebied in het bestemmingsplan geen voorschriften en maatregelen zijn opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. <i>Overige delen van het plangebied</i> Gezien het conserverende karakter in de overige delen van het bestemmingsplan is ter voorbereiding van het bestemmingsplan geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd en is de archeologische waarde bepaald op basis van het paraplubestemmingsplan archeologie, dat gebaseerd is op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart van Leiden. Hierin is het plangebied aangeduid als Waarde Archeologie 5 of Waarde Archeologie 6. Waarde Archeologie 5 is in dit plangebied de overgangszone van de archeologisch kansrijke strandwal naar lager gelegen gebied. Waarde Archeologie 6 zijn de gebieden die in het verleden veel natter waren. Dit gebied werd doorsneden met smalle waterlopen waarvan de oevers in het verleden bewoonbaar waren. Vanwege de lage trefkans van deze afzettingen gelden voor de gebieden die zijn aangeduid als Waarde Archeologie 6 andere voorschriften dan voor Waarde Archeologie 5." Het genoemde rapport onder de Locatie sportzaak Kikkerpolder zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.
3	Paragraaf 4.5.4, onder het kopje "Sportzaal Kikkerpolder", wordt aangevuld met de volgende tekst: "Ten aanzien van vegetatiedaken en andere vormen van alternatieve waterberging wordt opgemerkt dat deze alleen meetellen als compensatie, wanneer het graven van open water onmogelijk is. Tevens geldt dat het graven van compenserende waterberging via een vergunning op grond van de Waterwet wordt geregeld voorafgaand aan de realisatie van het verhard oppervlak."
4	In paragraaf 4.6.2, onder het kopje 'Sportzaal Kikkerpolder', wordt in de tweede alinea de

	laatste zin vervangen door: “Uit onderzoek van IDDS (Bijlage 13) is gebleken, dat er geen soorten zijn waargenomen die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overig en streng beschermde inheemse soort (tabel 2 en 3) en waarvoor in het kader van de geplande werkzaamheden aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag nodig is. Eventueel aanwezige in gebruik zijnde nesten van broedvogels moeten worden ontzien tijdens de rooiwerkzaamheden en om verstoring van vleermuizen te voorkomen dienen de werkzaamheden bij daglicht te worden uitgevoerd.” Het genoemde rapport zal als (vervangende) bijlage bij de toelichting worden opgenomen.
5	In paragraaf 4.8.2, onder het kopje ‘Bouwmogelijkheden Da Vinci College’, wordt de tekst na de eerste twee alinea’s vervangen door: “In de beoogde nieuwbouw kunnen maximaal 10 nieuwe leslokalen worden gerealiseerd. In de kelder bevinden zich momenteel 4 leslokalen. Deze voldoende niet meer aan de huidige eisen en zullen een andere functie krijgen. In de worst-case benadering is derhalve sprake van een toename van maximaal 6 leslokalen. Dit levert een maximale parkeervraag van (afgerond) 5 parkeerplaatsen op (6*0.8pp). De parkeereis wordt definitief bepaald op het moment dat de definitieve plannen worden ingediend. Het toetsingskader is de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden, die gekoppeld is aan de Bouwverordening. Als er niet voldaan wordt aan de parkeereis kan er in beginsel geen omgevingsvergunning worden afgegeven. Het uitgangspunt in de Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden is dat de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden ‘op of onder het terrein waar die activiteit plaatsvindt of dat bij die activiteit behoort’, hetgeen in de planuitwerking wordt meegegeven. Op het terrein van het Da Vinci College is in beginsel voldoende mogelijkheid om aan de parkeereis te kunnen voldoen.”
6	De ‘Aanvullende verkeersnotitie Megaborn’ (GLd1308, 6 augustus 2014) wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting. In paragraaf 4.7.2 van de toelichting, onder het kopje ‘Sportzaal Kikkerpolder’ wordt in de eerste alinea een verwijzing naar voornoemde notitie toegevoegd, waardoor de tekst van deze alinea als volgt komt te luiden: “In opdracht van de gemeente Leiden is door Megaborn (GLd1308-02, 7 januari 2014, Bijlage 12 en GLd1308, 6 augustus 2014, Bijlage 16) onderzocht wat de gevolgen van een sportzaal in de Kikkerpolder zijn voor de intensiteiten en verkeersafwikkeling op de Groene Marewijk en de doorstroming op de Oegstgeesterweg.”

Regels

1	Artikel 5, lid 1 onder c wordt veranderd in: “parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’.”
---	--

Verbeelding

1	De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 vervalt ter plaatse van het bouwvlak van de sportzaal in de Kikkerpolder.
---	--

2	De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 vervalt ter plaatse van het plandeel Da Vinci College.
---	---

- 3 geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- 4 het bestemmingsplan met IDN-nummer NL.IMRO.0546.BP00106-0301, getiteld 'bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci', gewijzigd digitaal vast te stellen;
- 5 het bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci gewijzigd analoog vast te stellen;
- 6 het bestand o_NL.IMRO.0546.BP00106-0301.dwg vast te stellen als ondergrond voor de verbeelding bij het bestemmingsplan Kikkerpolder & Da Vinci

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 18 september 2014,

de Griffier,

de Voorzitter,

