

# **Nota Zienswijzen en Vooroverleg bestemmingsplan Dolfijn 't Schippertje**

## **Inleiding**

Voorliggende Nota Zienswijzen en Vooroverleg bestemmingsplan Dolfijn 't Schippertje bestaat uit vier onderdelen

### *A. Nota zienswijzen*

Deel A bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de binnengekomen zienswijzen.

### *B. Nota vooroverleg*

Deel B bestaat uit de samenvatting en beantwoording van de ontvangen reacties in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro).

### *C. Ambtelijke wijzigingen*

Deel C bevat de ambtelijke wijzigingen

### *D. Staat van wijzigingen*

Deel D bevat het totale overzicht van de wijzigingen

## **A. Nota Zienswijzen**

### **1. Inleiding**

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 11 nul-op-de-meterwoningen mogelijk ter plaatse van het voormalige schoolgebouw aan de Oosterstraat en de Munnikenstraat. Daarbij wordt tevens de openbare ruimte rondom opnieuw ingericht en blijft de huidige gymzaal behouden.

### **2. Voorgeschiedenis**

Het ontwerpbestemmingsplan Dolfijn 't Schippertje heeft van vrijdag 27 maart 2020 tot en met donderdag 7 mei 2020 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In totaal is één zienswijze ingediend.

### **3. Behandeling zienswijzen**

De ingediende zienswijze is in de tabel in paragraaf 5.2 weergegeven. In de eerste kolom is de zienswijze samengevat weergegeven. In de tweede kolom is de reactie van het college opgenomen. De derde kolom geeft (indien van toepassing) aan of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

### **4. Vervolg bestemmingsplanprocedure**

Het definitieve bestemmingsplan, waarin de aanpassingen zoals genoemd in de Staat van wijzigingen (onderdeel D van de nota) zijn verwerkt, wordt samen met deze nota aan het college aangeboden. Wanneer het college instemt met de nota en het bestemmingsplan, worden beide documenten door gestuurd naar de griffier van de commissie Stedelijke Ontwikkeling.

De raadscommissie behandelt het bestemmingsplan tweemaal, indieners van een zienswijze, die hun zienswijze mondeling bij de raadscommissie willen toelichten, krijgen daartoe de gelegenheid tijdens de eerste raadscommissievergadering. Bij een tweede vergadering wordt het bestemmingsplan inhoudelijk behandeld en wordt een advies uitgebracht aan de gemeenteraad, om het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Tijdens de gemeenteraadsvergadering kunnen

vervolgens nog moties en amendementen tegen het voorstel worden ingebracht door de raadsleden.

Nadat het bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, de zogenaamde beroepstermijn. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast een beroepsschrift ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking wanneer op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

## 5. Zienswijzen

### 5.1 Ingekomen reactie(s)

In het onderstaande schema zijn de indieners van de zienswijze(n) weergegeven

| Nr | Indiener                       | Adres                           |
|----|--------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Buurtvereniging Zeeheldenbuurt | Evertsenstraat 2, 235 SL Leiden |

### 5.2 Ingekomen zienswijze(n)

| Nr | Samenvatting zienswijze(n)   | Reactie college   | Gevolgen besluit |
|----|--|---|------------------|
| 1  | <p>In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan en in de toelichting wordt voor de voormalige gymzaal de bestemming 'maatschappelijk' gehandhaafd. Een andere bestemming is niet toegestaan. Naar de mening van de buurtvereniging is er hier sprake van een misverstand. Dit komt waarschijnlijk omdat er in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening is gehouden met het Uitvoeringsbesluit Dolfijn (RV 19.0098)</p> <p>In het Uitvoeringsbesluit zijn voor het project Dolfijn - 't Schippertje een aantal specifieke doelstellingen omschreven. Het kernargument om de gymzaal te behouden in het Uitvoeringsbesluit is dat deze cultuurhistorisch beeldbepalend en architectonisch waardevol is. En daarvoor moest een bestemming worden gezocht. Wonen is bijvoorbeeld hierbij nooit uitgesloten in het participatietraject met de buurt. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de gunningscriteria op p. 4 van het Uitvoeringsbesluit. Het behoud van de gymzaal en de maatschappelijke functie zijn twee afzonderlijke</p> | <p>Het opleggen van een maatschappelijke bestemming ter hoogte van de gymzaal berust niet op een misverstand.</p> <p>Ondanks dat de verbeelding en de toelichting misschien anders kunnen doen vermoeden, klopt het inderdaad dat het behoud van de gymzaal, als pand én het behoud van een maatschappelijke functie in het plangebied niet aan elkaar gekoppeld zijn.</p> <p>Het bestemmingsplan is echter opgesteld aan de hand van o.a. het voorgenomen en ingediende bouwplan van VINK en de gunningcriteria in de aanbesteding.</p> <p>In de gunningcriteria wordt o.a. gesproken over het behoud van de gymzaal en het realiseren van een maatschappelijke functie in het gebied.</p> <p>Omdat de rest van het plangebied bestaat uit</p> | Geen             |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>functies, waarvoor bij de aanbesteding apart punten zijn gegeven. Zo is dit ook uitdrukkelijk in de Klankbordgroep Dolfijn aan de orde geweest.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan wordt (het behoud van) de gymzaal een-op-een gekoppeld aan de maatschappelijke waarde en krijgt de gymzaal daardoor een eenzijdige maatschappelijke bestemming. Dit is niet alleen onjuist, maar ook onverstandig. Natuurlijk is een maatschappelijke functie voor de gymzaal heel mooi, juist vanwege de waardenkoppeling. De projectontwikkelaar heeft de buurt laten weten in te zetten op onderbrenging van de kinderopvang (die nu in het oude schoolgebouw zit) in de gymzaal. De buurtvereniging ondersteunt dit van harte. Maar wat als dit niet lukt, bijvoorbeeld vanwege de veranderde economische ontwikkelingen? Wat zijn dan de gevolgen voor het bouwproject waarin al zoveel energie is geïnvesteerd? En wat als een maatschappelijke functie na een aantal jaren niet haalbaar blijkt?</p> <p>Tot slot is er ook een beperkende voorwaarde voor een maatschappelijke functie op het Dolfijnterrein: namelijk dat het niet wenselijk is dat deze de buurt(huis)functies van Speeltuin Ons Eiland en de kiosk in het Tasmanpark overlapt (zie o.a. Kavelpaspoort). Dat is namelijk een ander wijkvisieproject waarin ook het nodige door de gemeente wordt geïnvesteerd.</p> <p>Samenvattend verzoekt Buurtvereniging Zeeheldenbuurt de bestemming van de gymzaal te verruimen, zodat ook bijvoorbeeld ook wonen eronder valt. Daarmee wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke doelstellingen van het Dolfijnproject en wellicht de kans op succes ervan vergroot.</p> | <p>(nieuwe) woningen en derhalve een woonbestemming krijgt, wordt aan de gymzaal de bestemming maatschappelijk toegekend. Op deze wijze wordt voldaan aan de gunningcriteria, houden we de ontwikkelaar aan het ingediende plan en stimuleren we het realiseren van een maatschappelijke functie in het plangebied. Ook in de wijkvisie Zeeheldenbuurt wordt de locatie benoemt als een goede plek voor een maatschappelijke functie.</p> <p>Het is dus niet zo dat het behoud van de gymzaal één-op-één gekoppeld is aan de maatschappelijke bestemming. Binnen de maatschappelijke doeleinden zijn diverse functies mogelijk, waaronder kinderdagopvang, gezondheidsfuncties en onderwijsfuncties. Het college is gelet op de veelheid aan mogelijke functies binnen de bestemming maatschappelijk dan ook niet bang dat deze functie zal concurreren met andere maatschappelijke functies in de buurt.</p> <p>Mocht in de toekomst blijken dat de maatschappelijke bestemming niet kan worden ingevuld kan in een later stadium altijd nog worden gekeken naar het verruimen van de planologische mogelijkheden als een maatschappelijke functie daadwerkelijk niet haalbaar is. Dit kan indien wenselijk en haalbaar met een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt.</p> <p>Al met al ziet het college nu geen aanleiding om de bestemming ter plaatse van</p> |  |
|---|---|--|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | de gymzaal ter verruimen naar gemengd en houdt het vast aan de maatschappelijke bestemming. |  |
|--|--|---|--|

## B Nota Vooroverleg

### 1. Inleiding

Het bestemmingsplan Dolfijn 't Schippertje voorziet in een juridische planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling van 11 nul-op-de-meter woningen.

### 2. Voorgeschiedenis

Het ontwerpbestemmingsplan is door het college op 17 maart door het college vastgesteld en vrijgegeven voor het indienen van zienswijzen. Gelijktijdig met de ter visie legging is het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan diverse vooroverlegpartners in het kader van artikel 3.1.1. Bro.

Gelet om de aard, schaal en omvang van het project zijn de volgende overlegpartners verzocht om een reactie.

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Veiligheidsregio Hollands Midden

### 3. Ontvangen reactie en beantwoording

Alle benaderde vooroverlegpartners hebben een vooroverlegreactie ingediend. Deze zijn in de navolgende tabel samengevat en van een antwoord voorzien.

|          | Samenvatting  | Reactie college   | Gevolgen besluit |
|----------|---|---|------------------|
| <b>1</b> | <b>Hoogheemraadschap van Rijnland</b>   |   |                  |
| a        | Na bestudering van het plan en met name de water gerelateerde aspecten zijn er geen bezwaren tegen de planontwikkeling(en). Voor de beoogde werkzaamheden is verder geen watervergunning noodzakelijk.  | De reactie van het Hoogheemraadschap wordt voor kennisgeving aangenomen   | Geen             |
| <b>2</b> | <b>Veiligheidsregio Hollands Midden</b>   |   |                  |
| a        | De informatie en afspraken over dit dossier zijn door de gezamenlijke hulpdiensten betrokken en vertaald naar dit advies. Onderstaand treft u de conclusies van onze analyse aan:<br><br>1. De primaire bluswatervoorziening is nog niet geprojecteerd in het plangebied. Graag ontvangen wij t.z.t. een voorstel met de projecteringstekeningen van de brandkranen en eventuele andere bluswaterwinmogelijkheden, inclusief de gereserveerde | De reactie van de Veiligheidsregio wordt voor kennisgeving aangenomen.<br><br>De opmerkingen worden aan de ontwikkelaar meegegeven en zullen in het kader van de latere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan het Bouwbesluit (e.e.a. in overleg met de brandweer). | Geen             |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>opstelplaatsen van het brandweervoertuig;</p> <p>2. Voor de woonfunctie geldt conform de Wet veiligheidsregio's een zorgnormtijd van acht minuten voor brandweervoertuigen. De daadwerkelijke benodigde opkomsttijd valt binnen de zorgnormtijd;</p> <p>3. Geadviseerd wordt om te voorzien in een opstelplaats tot op een afstand van 40 meter gemeten van de (brandweer)ingang, zodat voldaan wordt aan artikel 6.37 van het Bouwbesluit en daarmee een snelle inzet voor het beperken van schade en eventueel redden van personen mogelijk wordt gemaakt. Wij verzoeken u op tekening weer te geven hoe en op welke wijze (inclusief bochtstralen) het terrein van woonfunctie door een brandweervoertuig benaderd kan worden.</p> |  |  |
|--|--|--|

### C Ambtelijke wijzigingen

Niet van toepassing

### D Staat van wijzigingen

| Onderdeel                      | Gevolgen voor het besluit           |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Toelichting</b>             | <b>Door te voeren wijziging(en)</b> |
| n.v.t.                         | n.v.t.                              |
|                                |                                     |
| <b>Regels</b>                  | <b>Door te voeren wijziging(en)</b> |
| n.v.t.                         | n.v.t.                              |
|                                |                                     |
| <b>Verbeelding</b>             | <b>Door te voeren wijziging(en)</b> |
| n.v.t.                         | n.v.t.                              |
|                                |                                     |
| <b>Bijlage bij regels</b>      | <b>Door te voeren wijziging(en)</b> |
| n.v.t.                         | n.v.t.                              |
|                                |                                     |
| <b>Bijlage bij toelichting</b> | <b>Door te voeren wijziging(en)</b> |
| n.v.t.                         | n.v.t.                              |