

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: RV 20.0070

B en W-besluit d.d.: 30-6-2020

B en W-besluit nr.: 20.0328



Naam programma:

06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

vaststelling bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje'

Aanleiding:

De gemeente Leiden heeft in juli 2018 een aanbesteding (tender) uitgeschreven voor de ontwikkelopgave 'Dolfijn 't Schippertje' in de Zeeheldenbuurt in Leiden. Het gaat hierbij om de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie. Naar aanleiding van de aanbesteding is het plan 'De Groene Kiekeboe', voor de opgave geselecteerd. De gemeente heeft het winnende initiatief opdracht gegeven hun plan uit te werken en te realiseren.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt uiteengezet waarom het aanvaardbaar is om voor dit specifieke plan een bestemmingswijziging door te voeren. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 27 maart 2020 tot en met donderdag 7 mei 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is er één zienswijze ingediend. Nu ligt het bestemmingsplan voor om vastgesteld te worden.

Doel:

Doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gewenste nieuwbouw bestaande uit 11 woningen, alsmede het behoud van de bestaande gymzaal en het inrichten van het aangrenzend plein als (groene) openbare ruimte, op de planlocatie aan de Munnikenstraat en Oosterstraat.

Kaders:

Wet ruimtelijke ordening

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

Besluit ruimtelijke ordening

Ingevolge artikel 3.1.1. Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de diensten van de provincie en het rijk, alsmede het

hoogheemraadschap en eventueel betrokken gemeenten. Tijdens de zienswijzenperiode heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

Bestemmingsplan De Waard (RV 13.0046)

Het vigerende bestemmingsplan 'De Waard' is opgesteld voor De Waard, ten oosten van de binnenstad van Leiden. Op de locatie van Dolfijn 't Schippertje, een voormalig schoolgebouw en buurthuis, is een maatschappelijke bestemming aanwezig. Deze bestemming voorziet niet in de gewenste ontwikkeling van 11 woningen op deze locatie. Dat is de aanleiding geweest om het bestemmingsplan te herzien en voorliggend bestemmingsplan op te stellen.

Uitvoeringsbesluit Dolfijn 't Schippertje (RV 19.0098)

In de raadsvergadering van 19 september 2019 is het Uitvoeringsbesluit Dolfijn 't Schippertje vastgesteld, inclusief een update van het Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt en een financiële onderbouwing. Gezamenlijk zijn die stukken de basis voor de ontwikkeling van Dolfijn 't Schippertje. Het bestemmingsplan Dolfijn 't Schippertje is een van de stappen die genomen moet worden om aan het Uitvoeringsbesluit te kunnen voldoen en het bestemmingsplan wordt ook in het Uitvoeringsbesluit genoemd.

Overwegingen:

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van 11 nieuwe grondgebonden woningen mogelijk. Hiermee draagt dit plan (beperkt) bij aan de Leidse woningbouwbehoefte. Duurzaamheid is bij deze planontwikkeling één van de speerpunten geweest. Alle woningen worden nul-op-de-meter woningen en zijn volledig CO2-neutraal. Daarnaast wordt het plan circulair ontworpen en wordt er zoveel mogelijk natuur inclusief gebouwd. Het plan voldoet dan ook aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.

Door het parkeren te combineren met een collectieve daktuin is er ruimte voor een groene pleininrichting. Dit groene plein kan dienst doen als ontmoetingsplek voor de buurt. In de huidige situatie is het gehele plangebied grotendeels verhard en door het beoogde plein een groen bestemming te geven wordt de verharding teruggebracht. Ook blijven de monumentale bomen die aanwezig zijn behouden.

De huidige gymzaal blijft behouden en behoudt ook haar maatschappelijke bestemming. Omdat de rest van het plangebied gekenmerkt wordt door wonen en het de wens is geweest om een maatschappelijke bestemming te behouden in het plangebied wordt dit ondergebracht in de huidige gymzaal.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan en de beoogde planontwikkeling voldoen aan de uitgangspunten die zijn meegegeven in het Uitvoeringsbesluit.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend namens de Buurtvereniging Zeeheldenbuurt. De Buurtvereniging vraagt in haar zienswijze om een bredere functie invulling van de gymzaal. Zoals in de zienswijzennota is omschreven wordt deze zienswijze niet overgenomen om een maatschappelijke functie in het plangebied te kunnen waarborgen. Dit is een uitgangspunt, meegegeven in het

Uitvoeringsbesluit en ook een voorwaarde c.q. eis in de aanbesteding. De zienswijze heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarmee ongewijzigd voorgelegd voor vaststelling.

Financiën:

Het opstellen van dit bestemmingsplan en de kosten daarvan zijn verrekkend via een grondreserveringsovereenkomst die is afgesloten met de ontwikkelaar. Er zijn verder geen financiële consequenties aan het bestemmingsplan verbonden. De gemeente levert de opstallen in de huidige staat c.q. met de huidige bebouwing. Het toekomstige openbaar gebied zal niet worden overgedragen aan de afnemer en blijft bij de gemeente in eigendom. De afnemer draagt wel de zorg voor de inrichting van het gebied.

Grondexploitatiewet:

Alle gronden in het plangebied zijn in gemeentelijk eigendom. Er is daarom geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

Planschade:

Het opstellen van dit bestemmingsplan leidt tot een wijziging van het juridisch-planologisch kader, waardoor er risico op planschade ontstaat. Ten aanzien van het dragen van de financiële kosten en eventuele risico's bij het uitvoeren van het bestemmingsplan, is tussen de gemeente Leiden en de aanvrager een planschadeovereenkomst opgesteld.

Inspraak/participatie:

Bij het project is een intensief participatieproces doorlopen. Al in 2014 is er een Wijkvisie opgesteld met een breed samengestelde begeleidingsgroep van bewoners. Ook hebben er buurtbijeenkomsten plaatsgevonden. Voor Dolfijn 't Schippertje is er een aanvulling op het Beeldkwaliteitsplan opgesteld, ook dit heeft in nauwe samenwerking met de buurt plaatsgevonden. Samen met een klankbordgroep van bewoners, de wijkvereniging en de begeleidingscommissie zijn vervolgens de aanbestedingscriteria opgesteld t.b.v. de aanbesteding van de ontwikkelaar. Een van de criteria in de aanbesteding was het inrichten van een goed participatieproces. Ook in de uitwerkingsfase van met name de openbare ruimte (het pleintje) wordt er intensief geparticipeerd.

Evaluatie:

Niet van toepassing

Bijgevoegde informatie:

- Bijlage 1: Bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje' (verbeelding);
- Bijlage 2a: Bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje' (regels);
- Bijlage 2b: Bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje' (toelichting);
- Bijlage 2c: Bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje' (bijlagen bij regels);
- Bijlage 2d: Bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje' (bijlagen bij toelichting);
- Bijlage 3: Nota zienswijzen Bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje'

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV20.0070 van 2020), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals verwoord in de Zienswijzennota 'Dolfijn 't Schippertje';
2. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje; geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje' met identificatienummer NL.IMRO.0546.BP00617-0301 digitaal vast te stellen;
4. De ondergrond o_ NL.IMRO.0546.BP00617-0301.dwg van het bestemmingsplan 'Dolfijn 't Schippertje vast te stellen.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,