

Onderwerp	Projectopdracht Blok Dolfijn - 't Schippertje Zeeheldenbuurt
------------------	---

Besluiten:

1. bijgaande projectopdracht voor de ontwikkeling van de locatie 'blok Dolfijn – 't Schippertje' in de Zeeheldenbuurt vast te stellen;
2. conform de nota plankosten de kosten van de geraamde gemeentelijke uren ter grootte van € 100.000,- ten laste te brengen van het krediet Plankosten definitiefase waarbij deze kosten gedekt worden uit de Reserve bedrijfsvoering plankosten, en deze kosten bij de verkoop van het gemeentelijk vastgoed te verhalen op de koper;
3. de kosten voor onderzoeken in de definitiefase geraamd op € 50.000,- ten laste te brengen van het krediet voor de herontwikkeling Zeeheldenbuurt van € 1,85 miljoen, en deze kosten bij de verkoop van het gemeentelijk vastgoed te verhalen op de koper.

Perssamenvatting:

B en W hebben een zogenaamde projectopdracht vastgesteld met als doel om voorbereidende werkzaamheden te treffen zodat gemeentelijke grond met opstallen in een bouwblok in de Zeeheldenbuurt verkocht kan worden. Het betreft gemeentelijke grond in het blok Evertsenstraat – Oosterstraat – Oosterdwarsstraat – Munnikenstraat. Van de koper wordt verwacht dat die de grond ontwikkelt volgens wensen van de gemeenteraad en de buurtvereniging Zeeheldenbuurt. In de door de buurt opgestelde wijkvisie en het daarop gestoelde uitvoeringsprogramma, die beide door de gemeenteraad zijn vastgesteld, staan de richtlijnen voor de ontwikkeling. Van een aantal uit te werken varianten zal de financiële haalbaarheid worden onderzocht.

Project 6 Wijkvisie Zeeheldenbuurt

Blok Dolfijn – ‘t Schippertje

Concept projectopdracht



Datum:	26 april 2016
Versie:	1.1
Auteur/functie:	Reinout van Gulick / SO RO

INHOUDSOPGAVE

<u>1</u>	<u>Akkoordverklaring</u>	4
<u>2</u>	<u>Inleiding</u>	5
<u>2.1</u>	<u>Bewoners maakten een visie op de toekomst van de Zeeheldenbuurt</u>	5
<u>2.2</u>	<u>Doel van dit document</u>	6
<u>2.3</u>	<u>Ingangsdocumenten</u>	6
<u>3</u>	<u>Projectinhoud</u>	9
<u>3.1</u>	<u>De opgave</u>	9
<u>3.2</u>	<u>Doelstelling en resultaten</u>	10
<u>4</u>	<u>Projectuitvoering</u>	12
<u>4.1</u>	<u>Projectaanpak</u>	12
<u>4.2</u>	<u>Bestaand beleid, uitgangspunten</u>	13
<u>4.3</u>	<u>Partners</u>	17
<u>4.4</u>	<u>Relaties met andere projecten</u>	17
<u>5</u>	<u>Projectbeheersing</u>	20
<u>5.1</u>	<u>Budget</u>	20
<u>5.2</u>	<u>Organisatie op wijkniveau</u>	21
<u>5.3</u>	<u>Projectorganisatie</u>	23
<u>5.4</u>	<u>Communicatie / rapportage</u>	23
<u>5.5</u>	<u>Tijd</u>	24
<u>5.6</u>	<u>Risicobeheersing</u>	24

1 Akkoordverklaring

Hierbij verklaren onderstaande partijen akkoord te gaan met de inhoud en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.

Datum akkoord:

Bestuurlijk opdrachtgever (is projectwethouder)

Naam: Marleen Damen

Handtekening:

Ambtelijk opdrachtgever

Naam: Wiet Spies (RVT-manager Ruimtelijke Ontwikkeling)

Handtekening:

Ambtelijk opdrachtnemer (is projectmanager):

Naam: Jan Honning

Handtekening:

Hoofd Projectbureau (budgethouder krediet Plankosten definitiefase)

Naam: José van Leeuwen

Handtekening:

2 Inleiding

2.1 Bewoners maakten een visie op de toekomst van de Zeeheldenbuurt

In 2013 besloot de gemeente Buurtvereniging Zeeheldenbuurt te subsidiëren om een visie te kunnen maken op de toekomst van de buurt. Dat resulteerde in maart 2014 in de wijkvisie 'Samen maken we de Zeeheldenbuurt'. Vervolgens hebben twee onafhankelijke projectleiders samen met een breed samengestelde begeleidingscommissie door middel van een aantal buurtbijeenkomsten de wijkvisie vertaald in een uitvoeringsprogramma met 11 projecten, onder de titel 'De Zeeheldenbuurt maakt vaart' (oktober 2014).

Op basis van de wijkvisie en op advies van de bewonerscommissie van woningcorporatie Portaal gaat deze corporatie de komende jaren het vooroorlogse woningbezit verbeteren; een gedeelte wordt gesloopt en wordt vervangen door nieuwbouw, voor het merendeel van de woningen zal groot onderhoud (zonder huurverhoging) plaatsvinden.

Op voorstel van B en W nam de raad op 18 december 2014 een besluit over 'Kaders herontwikkeling Zeeheldenbuurt' (RV 14.0113). Samengevat luidt dit besluit als volgt.

- 1 *In te stemmen met de wijkvisie Zeeheldenbuurt*
- 2 *Vast te stellen de in de wijkvisie genoemde kernwaarden voor de Zeeheldenbuurt in 2025*
- 3 *In te stemmen met het uitvoeringsprogramma, waarin de kernwaarden zijn uitgewerkt in 11 projecten*
- 4 *Vast te stellen de uit de wijkvisie en het uitvoeringsprogramma voortvloeiende uitgangspunten*
- 5 *Het in het beleidsakkoord 2014 – 2018 opgenomen budget van € 8 miljoen voor leefbaarheid van wijken als volgt aan te wenden:*
 - *€ 1,85 miljoen te reserveren voor de aan de wijkvisie Zeeheldenbuurt gerelateerde projecten en een nadere invulling van de besteding van de middelen uit te werken in het programmaplan*
 - *uit de reserve 'onderhoud kapitaalgoederen en inrichting openbare ruimte van 2015' € 150.000,- (per jaar € 50.000,-) te bestemmen voor de dekking van de kosten van de projectleider Zeeheldenbuurt.*

Vervolgens nam de raad op 18 juni 2015 een besluit 'uitwerking uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt' (RV 15.0046), dat als volgt luidt.

- *De projecten uit het door de buurt opgestelde uitvoeringsprogramma "De Zeeheldenbuurt maakt vaart" voor de periode 2015 - 2025 vast te stellen;*
- *een krediet beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling Zeeheldenbuurt van € 1,85 miljoen en deze te dekken uit de reserve Onderhoud kapitaalgoederen en inrichting openbare ruimte;*
- *het krediet in te richten in drie thema's, te weten: maatschappelijk welzijn, groen en openbare ruimte, en ruimtelijke transformatie.*

Op 7 juli 2015 stelde de raad het Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt (na inspraak) vast (RV 15.0065). De Welstands- en Monumentencommissie Leiden toetst toekomstige bouwplannen voor de Zeeheldenbuurt aan de regels van het beeldkwaliteitsplan en niet meer aan de Welstandsnota.

Nadat B en W op 30 juni 2015 een projectopdracht vaststelden voor het herinrichten van het Zeeheldenpark en het vergroenen en toegankelijk maken van de Zeeheldenbuurt (waarmee drie projecten uit het uitvoeringsprogramma werden gebundeld), ligt nu een projectopdracht voor om een start te kunnen maken met een project voor de ontwikkeling van het bouwblok Dolfijn - 't Schippertje. Dit project wordt in het uitvoeringsprogramma Wijkvisie Zeeheldenbuurt benoemd als onderdeel van 'Project 6'.

2.2 Doel van dit document

Deze projectopdracht markeert de start van de inzet van het Projectbureau. Het beschrijft de projectresultaten, de wijze waarop en in samenwerking met welke partijen die tot stand komen en de wijze waarop de uitvoering van het project wordt beheerst. Na ondertekening door de partijen is dit het contract waarop partijen elkaar kunnen aanspreken.

2.3 Ingangsdocumenten

Stad

- Structuurvisie Leiden 2025 (RV 09.0130)
- Sociaal Maatschappelijke Structuurvisie 2025, De Kracht van Mensen (RV 12.0006)
- Nota Wonen 2020 (RV 12.0111)
- Coalitieakkoord 2014 – 2018 ‘Samenwerken en innoveren’, april 2014.
- Uitwerking Beleidskader Vastgoed, vastgesteld door de raad op 16 oktober 2014 (RV 14.0037). Eén van de doelen van het beleid is vastgoed te verkopen dat voor de gemeente geen beleidsondersteunend doel meer dient.
- Nota Beleidsregels parkeernormen Leiden, door B en W vastgesteld op 19 mei 2015
- Sociaal Statuut Leiden 2013 – 2018, 19 november 2013, Leidse corporaties en huurdersorganisaties
- Bomenverordening 2015 en Groene Kaart 2012 en bijbehorend register, vastgesteld door de raad op 11 februari 2016 (RV 15.0103)
- Nadere regels uitvoering Bomenverordening Leiden 2015, B en W, 13 oktober 2015

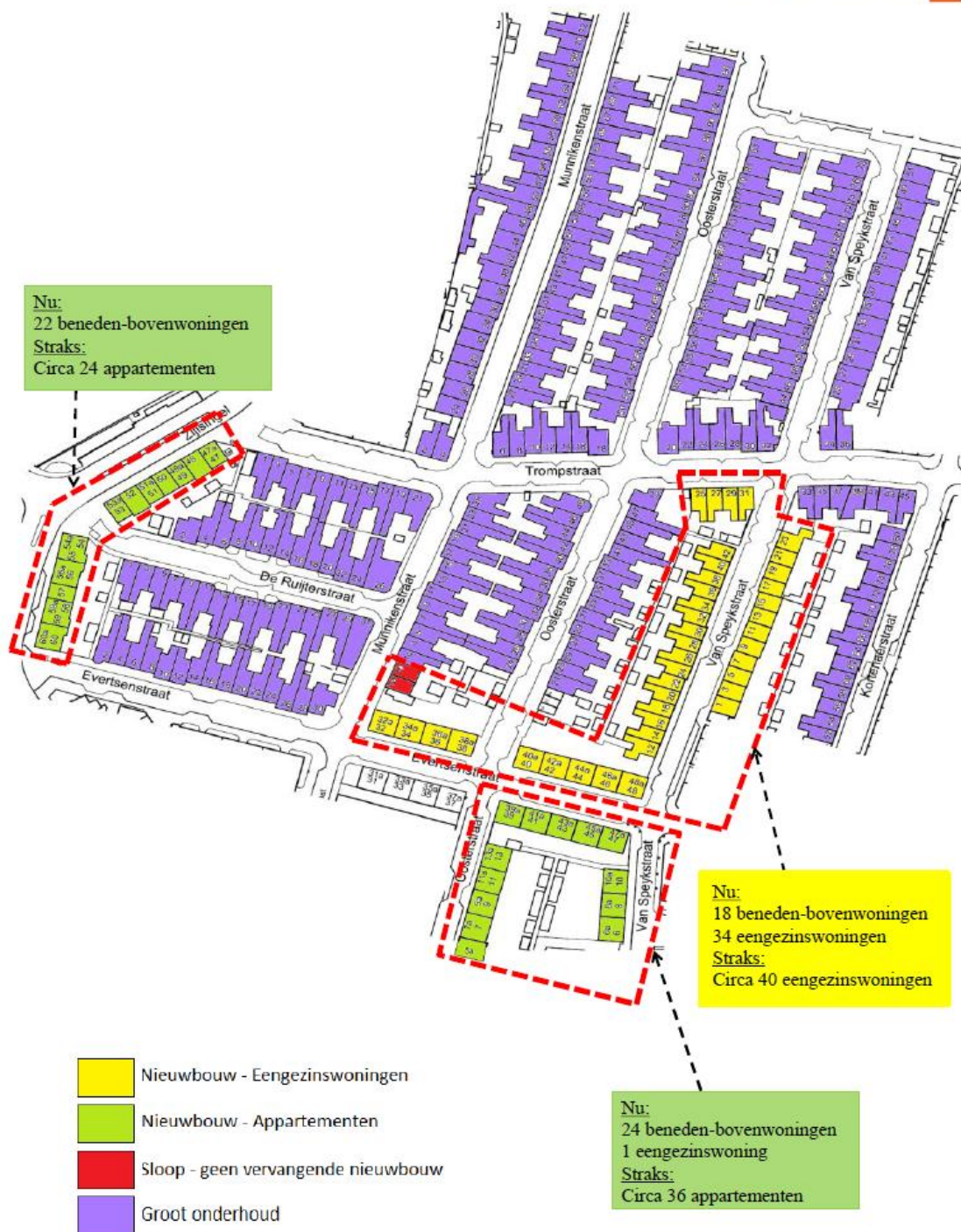
Zeeheldenbuurt

- De Waard Leiden, Cultuurhistorische verkenning, Steenhuis Meurs, januari 2011
- De Waard, Historisch advies, Cor Smit, 22 februari 2011
- Leiden De Waard, Advies stedenbouwkundige opzet Zeeheldenbuurt Leiden, Steenhuis Meurs, 2013
- Bestemmingsplan De Waard, op 30 mei 2013 vastgesteld door de gemeenteraad, op 2 augustus 2013 onherroepelijk geworden.
- Renovatie van Speeltuin Ons Eiland.
- Op 10 oktober 2013 besloot de Raad over RV 13.0080 ‘Versterking buurtfunctie speeltuinen. De raad stemde in met het plan om de buurtfunctie van onder andere speeltuin Ons Eiland te versterken door bij te dragen aan het multifunctioneel beschikbaar maken van de speeltuingebouwen, en stelde hiervoor een budget van € 900.000,- beschikbaar, te dekken uit de bestemmingsreserve ‘sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen’, waarvan € 300.000,- voor speeltuin Ons Eiland.
- Nieuwsbrieven van Portaal en Buurtvereniging Zeeheldenbuurt van 2014 en 2015 geven een actueel beeld van de ontwikkelingen in de buurt.
- Sociaal Plan Zeeheldenbuurt voor te slopen woningen, maart 2014, Portaal
- Kennisnemingsbesluit pilot Oosterstraat Zeeheldenbuurt, B en W d.d. 25 maart 2014. Het betreft het voornemen van Portaal om 9 boven- en benedenwoningen aan de Oosterstraat 7 t/m 13a en de voormalige beheerdersruimte Oosterstraat 5a te slopen en te vervangen door vijf nieuwe grondgebonden woningen in de sociale huursector.
- Kennisnemingsbesluit over sloop / nieuwbouw 98 woningen van Portaal in de Zeeheldenbuurt, B en W d.d. 28 oktober 2014

- Wijkvisie Zeeheldenbuurt Leiden 'Samen maken we de Zeeheldenbuurt', in opdracht van Buurtvereniging Zeeheldenbuurt, 26 maart 2014
- Raadsbesluit d.d. 18 december 2014 (RV 14.0113) met als onderwerp 'Kaders herontwikkeling Zeeheldenbuurt, wijkvisie en uitvoeringsprogramma'. Zie samenvatting in paragraaf 2.1.
- Uitvoeringsprogramma Wijkvisie Zeeheldenbuurt Leiden 'De Zeeheldenbuurt maakt vaart', oktober 2014
- Raadsbesluit d.d. 18 juni 2015 (RV 15.0046), uitwerking uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt, waarin het krediet van € 1,85 miljoen wordt beschikbaar gesteld. Zie samenvatting in paragraaf 2.1.
- Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt, op 7 juli 2015 door de raad na inspraak vastgesteld (RV 15.0065).
- Het beeldkwaliteitsplan, één van de projecten uit het uitvoeringsprogramma en opgesteld door het bureau Steenhuis Meurs, zal als toetsingskader dienen voor de Welstands- en Monumentencommissie Leiden en niet meer de Welstandsnota.
- Projectopdracht 'Herinrichten Zeeheldenpark en vergroenen en toegankelijk maken Zeeheldenbuurt', vastgesteld door B en W op 30 juni 2015.

Projectgebied

- De school: 'Een sieraad der gemeente', Inventarisatie van Leidse schoolgebouwen 1850 - 1965, Yteke Spoelstra, gemeente Leiden 2009 – 2010.
- Hieruit is de beschrijving van de school in de Munnikenstraat relevant.
- Motie M10019/1 Onderwerp: Behoud sociale voorzieningen in Zeeheldenbuurt. Deze motie is aanvaard door de raad op 19 mei 2011 bij de behandeling van RV 11.0019 'Agenda voor Gebiedsvisie De Waard'. In deze motie wordt B en W verzocht "het gebouw en de speelplaats van de basisschool De Dolfijn in eigendom/beheer te behouden en voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen te bestemmen, in elk geval totdat er met de totstandkoming van de nieuwe gebiedsvisie meer duidelijkheid is over de (nieuwe) inrichting van de wijk met voorzieningen van sociaal-maatschappelijke aard."
- Verkennend bodemonderzoek Oosterstraat 16, 19 mei 2014, Milieu Adviesbureau Adverbo, met begeleidende brief Omgevingsdienst Midden Holland (onderwerp: beoordeling bodemonderzoek) aan VAG, d.d.3 juni 2014
- Asbestinventarisaties Oosterstraat 16 en Munnikenstraat 1/1D, resp. 10 en 11 september 2014, Solidé Projectadvies
- Stedenbouwkundige analyse en nadere uitwerking stedenbouwkundige kaders middels variantenstudies, gemeente Leiden, september 2014
- BVO- en VVO-gegevens NEN 2580 Oosterstraat 16, 9 mei 2011, Van Reisen Bouwmanagement & Advies BV
- Meetrapport NEN 2580, inclusief plattegronden, Munnikenstraat 1, 16 november 2013, Alex Offices Meetrapporten
- Meetrapport NEN 2580, inclusief plattegronden, Munnikenstraat 1D, 16 november 2013, Alex Offices Meetrapporten
- Plan van Portaal voor blok project 6. In oktober 2013 heeft Portaal een verkavelingsstudie gedaan (13 eengezinswoningen langs Munniken- en Oosterstraat, 5 langs Evertsenstraat). Onder voorwaarden (bouwrijpe grond met bestemming wonen) had men toen belangstelling voor ontwikkeling.



Portaal is bezig met de uitvoering van de aanpak van de 366 vooroorlogse huurwoningen in de Zeeheldenbuurt: vervangen van 108 woningen (groen en geel) door nieuwbouw en groot onderhoud zonder huurverhoging voor de overige 258 (paarse) woningen.

3 Projectinhoud

3.1 De opgave

De opgave

Deze opgave behelst het verkopen van gemeentelijke grond en opstallen in het bouwblok Munnikenstraat – Oosterstraat – Evertsenstraat – Oosterdwarstraat.

Het gewenste programma is woningbouw in combinatie met een maatschappelijke functie en/of openbare ruimte. De financiële haalbaarheid en een optimale samenwerking met Portaal en de bewoners van de Zeeheldenbuurt vormen in dit project belangrijke doelen. Het is moeilijk voor te stellen dat de verkoop van het gemeentelijk vastgoed los gezien wordt van de toekomst van de strook grond langs de Evertsenstraat, eigendom van Portaal.

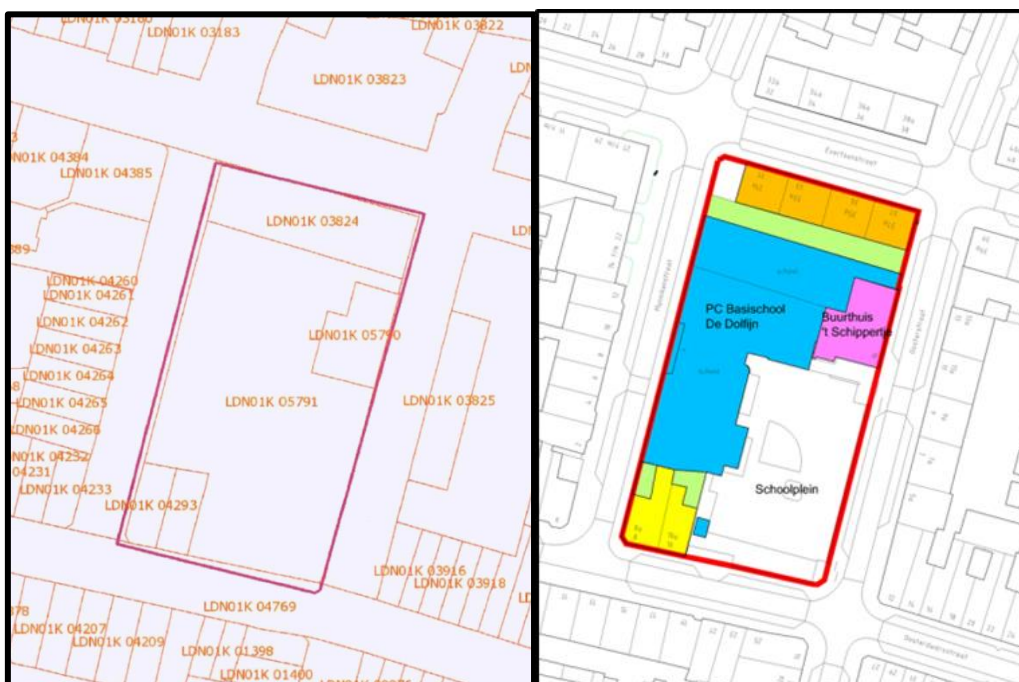
De gemeentelijke gebouwen, die tijdelijk in verhuur zijn gegeven, dienen voor de verkoop te worden ontruimd.

Verder moet de gemeente randvoorwaarden voor een ontwikkelingsplan vaststellen en een aantal onderzoeken uitvoeren.

Grondeigendom

Op de kaartjes hieronder is het grondeigendom van het bouwblok weergegeven.

- De gemeente is eigenaar van de voormalige school De Dolfijn en het voormalige buurthuis 't Schippertje (kadastrale percelen K5790 en K5791). De gebouwen zijn tijdelijk verhuurd aan verschillende bedrijven waaronder een kinderdagverblijf.
- Portaal is eigenaar van een strook grond met geschakelde woningen aan de Evertsenstraat, met achtertuinen. Deze woningen zullen worden gesloopt.
- Twee panden (met twee beneden- en twee bovenwoningen) aan de Oosterdwarstraat zijn in particuliere handen, bewoond en blijven buiten het ontwikkelingsplan.



Eigendomssituatie en functies van het projectgebied.

3.2 Doelstelling en resultaten

3.2.1 Doelstelling

De gemeente heeft in hoofdzaak een kaderstellende en faciliterende rol en stelt zich in dit project ten doel de grond met opstallen van de locatie te verkopen en een gewenste ontwikkeling gerealiseerd te krijgen.

Het is een randvoorwaarde om tot een financieel haalbaar kader te komen, waarbij de opbrengst van de verkoop van grond en opstallen de gemeentelijke kosten voor deze locatie ten minste dient te compenseren. Hierbij wordt aangestuurd op een programma dat zoveel als mogelijk tegemoet komt aan de wijkvisie 'Samen maken we de Zeeheldenbuurt' en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Gezien de omvangrijke wensen voor de locatie, verdeeld grondeigendom (gemeente en Portaal), de boekwaarden van grond en opstallen en een relatief beperkt bouwvolume is dit een complexe opgave. Dit kan leiden tot relatief dwingende ontwikkelingskaders voor de herontwikkeling van de locatie.

3.2.2 Resultaten

Tot aan kaderbesluit gelden de volgende (deel)resultaten

- uitkomst van noodzakelijke onderzoeken
- plankostenraming
- financieel haalbaarheidsonderzoek (scenario's, inclusief onderzoek naar afwaardering grond en/of opstallen)
- ruimtelijk-programmatische randvoorwaarden inclusief beeldkwaliteit
- business case (verkoop aan Portaal of aan marktpartij)
- ontwikkelkaders
- verkoopstrategie

Na kaderbesluit en voor uitvoeringsbesluit

- starten ontwikkel- en verkoopstrategie (verkoop aan Portaal of aan de markt)
- geschiktheidsverklaring voor beoogd gebruik bij levering van de grond

Na uitvoeringsbesluit

- ontruiming gemeentelijke gebouwen
- gunning aan ontwikkelende partij (verkoop van de grond en opstallen)
- RO-procedure en verlenen omgevingsvergunning
- bouwrijpmaken indien dit is overeengekomen met de kopende partij

Gewenst eindresultaat

- De realisatie van woningbouw, gecombineerd met een maatschappelijke functie en/of openbare ruimte, waarbij kaders zoveel mogelijk tegemoet komen aan de vastgestelde plannen voor de Zeeheldenbuurt. Financiële opbrengsten dienen de gemaakte kosten ten minste te dekken.



Centraal op de foto het projectblok.

4 Projectuitvoering

4.1 Projectaanpak

Het traject voor de verkoop en herontwikkeling van de locatie is als volgt:

- Stap 1. Houden van onderzoeken en het opstellen van uitgangspunten, rekening houdend met de uitkomst van de financiële haalbaarheid en onderliggende ruimtelijke verkenning. Afstemming met Portaal. Op basis van de uitkomst hiervan wordt de business case verder uitgewerkt en wordt een voorstel voor een kaderbesluit voorbereid.
- Stap 2. Na bestuurlijke vaststelling van het kaderbesluit wordt de grond ofwel verkocht aan Portaal, ofwel aan een andere partij (ontwikkelaar of particuliere opdrachtgevers). De verkoop wordt geformaliseerd met een uitvoeringsbesluit.

De stappen zijn onderstaand nader uitgewerkt.

Stap 1 Ruimtelijke en financiële verkenning

- Uitvoeren onderzoeken om een reëel kader te kunnen bepalen en om een correcte business case op te kunnen stellen, waaronder:
 - kwaliteit van de bodem
 - asbest
 - flora en fauna
 - archeologie
 - groenvoorzieningen
 - gevolgen voor verkeersbewegingen
 - ligging van de kabels en leidingen
- Globale raming renovatiekosten gymzaal (t.b.v. afweging behoud of sloop)
- Uitwerking financiële scenario's in relatie tot haalbare ontwikkelopgave (inclusief onderzoek naar behoud gymzaal en naar realisatie bedrijfs- en/of maatschappelijke functie)
- Ruimtelijke uitwerking van de financiële scenario's
- Inventariseren benodigde (ruimtelijke)procedures voor vervolgproces
- Inventariseren risico's
- Opstellen van uitgangspunten voor het ontwikkelprogramma
- Afstemming met Portaal over belangstelling voor realisatie beoogd programma of over bereidheid tot inbreng grond voor ontwikkeling door marktpartij
- Uitwerken van een business case
- Formuleren uitgifte/verkoop voorwaarden (ontwikkelder)
- Verdiepingslag beeld kwaliteitsplan, gericht op deze locatie
- Uitwerken verkoopstrategie
- Opstellen en bestuurlijk vaststellen van het kaderbesluit

Stap 2 Verkoop grond

- Gebruik van gebouwen beëindigen, leegstaande gebouwen beheren
- Uitvoeren van de verkoopstrategie
- Opstellen en bestuurlijk vaststellen van het uitvoeringsbesluit voor de verkoop van de grond met onderliggende ontwikkelkaders.

4.2 Bestaand beleid, uitgangspunten

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor deze locatie volgens het vigerend beleid.

Bestuurlijke kaders wijkvisie en uitvoeringsprogramma

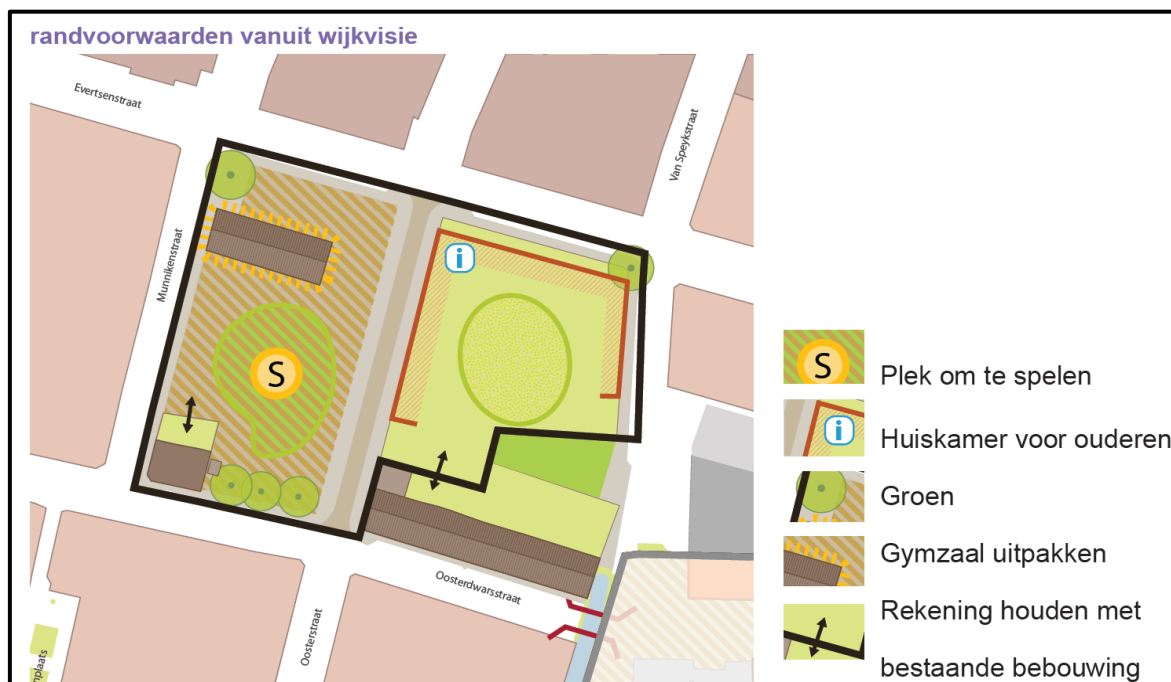
Het project Dolfijn 't Schippertje is één van de elf projecten die samen onderdeel uitmaken van de door bewoners opgestelde wijkvisie 'Samen maken we de Zeeheldenbuurt'. Binnen deze wijkvisie zijn vijf kernwaarden benoemd, waaraan in het uitvoeringsprogramma een zesde is toegevoegd, namelijk 'een groene buurt'.

Het project Dolfijn-'t Schippertje draagt bij aan deze kernwaarden, namelijk: een gemengde en levensloopbestendige buurt, een levendige buurt, en een authentieke buurt. In het raadsvoorstel 'Besluit uitwerking uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt zijn deze kernwaarden als volgt omschreven en vastgesteld' (18 juni 2015).

1. Verbreding van het woningaanbod voor een meer gemengde buurt, met in eerste instantie levensloopbestendige woningen voor ouderen uit de buurt en in tweede instantie ook verbreding met andere in de buurt ontbrekende woningtypes zoals grotere eengezinswoningen of woonwerkwoningen.
2. De ontmoetingsfunctie en speelfunctie voor dit gebiedje behouden, door de aanwezige speelruimte voor kleine kinderen te behouden en het stimuleren van ontmoetings- versterkende functies in de bestaande nieuwe bebouwing.
3. Bij sloop-nieuwbouw meer groen realiseren voor verblijfskwaliteit en klimaatadaptatie.

Uitwerkingsprogramma Wijkvisie Zeeheldenbuurt

In de nota Uitwerkingsprogramma Wijkvisie Zeeheldenbuurt van oktober 2014 staat de volgende afbeelding getiteld 'randvoorwaarden vanuit wijkvisie'.



Beeldkwaliteitsplan

In het Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt (op 7 juli 2015 door de raad na inspraak vastgesteld) staan stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen voor nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt, waaronder specifiek aan de Evertsenstraat ("Strakke hoofdstraat"). Het Beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om nieuwbouwplannen maximaal af te stemmen op het karakter van de Zeeheldenbuurt in stedenbouwkundige kenmerken, architectonische uitwerking, materiaal, kleur en detail.

Voor de ontwikkelingsplannen, waaronder dit project, is het noodzakelijk dat specifiekere richtlijnen voor de beeldkwaliteit worden opgesteld, als verfijning op het Beeldkwaliteitsplan.

Groen en duurzaamheid

Volgens de Groene Kaart 2012 zijn de vier zilverlinden op het schoolplein langs de Oosterdwarsstraat 'monumentaal'. Het betreft daarom een beschermde solitaire houtopstand conform de Bomenverordening 2015. Het betreft de boomnummers 4027106, 4029952, 4033654, 4026610.

Waar mogelijk wordt openbaar en privégroen toegevoegd (minder verharding).

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam-bouwen-maatlat.

Bij het besluit van de raad over de wijkvisie Zeeheldenbuurt op 18 december 2014 bracht de raad bij amendement in de besluittekst in dat klimaatadaptatie een belangrijk uitgangspunt is voor (ruimtelijke) ontwikkelingen in de buurt.

Verkoop gemeentelijk vastgoed

In het Beleidskader vastgoed heeft de raad (op 16 oktober 2014, RV 14.0037) besloten onder meer het gemeentelijk eigendom in het projectgebied te verkopen. Dat kan betekenen dat de gebouwen aan de zittende huurders worden verkocht, of dat ze via een openbare inschrijving worden verkocht. Een taxatie ligt daaraan ten grondslag. De inbreng in een gebiedsontwikkeling kan om een andere aanpak vragen.

De opbrengst uit verkoop van het gemeentelijk vastgoed in het projectgebied (Oosterstraat 16/Munnikestraat 1/1D) wordt gedoteerd aan de vereveningsreserve. Op dit moment wordt rekening gehouden met een opbrengst van € 577.500,- in 2018.

Beeldkwaliteitsplan met nadere uitwerking

In het Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt (op 7 juli 2015 door de raad na inspraak vastgesteld) staan stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen voor nieuwbouw in de Zeeheldenbuurt. Het Beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om nieuwbouwplannen maximaal af te stemmen op het karakter van de Zeeheldenbuurt in stedenbouwkundige kenmerken, architectuur, materiaal, kleur en detail. Voor de ontwikkelingslocaties zal een nadere verfijning gemaakt moeten worden, waar het ontwikkelingsplan aan moet voldoen.

Parkeren

Het plan moet wat betreft het aantal parkeerplaatsen voldoen aan de beleidsregels parkeernormen Leiden van mei 2015. In principe moet op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid

Milieu

Uit een verkennend bodemonderzoek (Adverbo, 19 mei 2014) van Oosterstraat 16 en Munnikenstraat 1 (Kadastraal: Leiden K5790 en K5791) concludeert de Omgevingsdienst West-Holland (brief 3 juni 2014):

"Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld en in de bodemonsters. Uit het onderzoek blijkt dat de grond plaatselijk licht verontreinigd is met metalen en PAK's en dat het grondwater een licht verhoogd

gehalte barium bevat dat mogelijk een natuurlijke oorsprong heeft. De resultaten geven geen aanleiding voor vervolgstappen. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het huidige gebruik (buurthuis, kinderdagverblijf, binnensport). De bodemgesteldheid vormt ook geen belemmering voor een eventuele toekomstig gevoelig gebruik van de locatie na de eigendomsoverdracht als bijvoorbeeld wonen met tuin.”

Uit asbestinventarisaties (Solidé, 10 en 11 september 2014) blijkt dat zich in Oosterstraat 16 ('t Schippertje) asbesthoudende vensterbanken bevinden en dat zich in Munnikenstraat 1/1D asbesthoudende producten bevinden in een ontluchtingsbuis in de kleedruimte, en verder in de cv-ruimte en cv-kelder. In beide gebouwen wordt geen asbest in de bouwconstructie vermoed.

Cultuurhistorische waarden

In het bouwblok werd in de twintiger jaren een school gebouwd, de Koningin Julianaschool, naar ontwerp van de Leidse architect W. Fontein. In 1990 werd de school (toen Het Galjoen geheten) grotendeels gesloopt. De gymzaal aan de Munnikenstraat, met gang en kleedkamer, is overgebleven en in 1990 gerenoveerd. Aan de Oosterstraat bevindt zich nog een entree van de gymzaal. In de kleedkamer en de gang zijn de tegelvloer en de houten plafonds met rondbogen oorspronkelijk (zie foto).

Aan de Munnikenstraat werd in 1990 een nieuwe school gebouwd. In 2011 sloot die school, die toen De Dolfijn heette. De buurt leverde onvoldoende leerlingen.

De gymzaal staat in de cultuurhistorische verkenning van Steenhuis Meurs uit 2011 gewaardeerd als 'beeldbepalend'. De gymzaal staat niet geregistreerd als gemeentelijk monument. Onderzoek zal worden gedaan naar de mogelijkheden van hergebruik van de gymzaal.



De gymzaal aan de Munnikenstraat en de gang naar de Oosterstraat met tegelvloer en houten plafond met ronde spanten. Dit zijn restanten van de school uit 1923.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek zal het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.



Bestemmingsplan De Waard

De bestaande functies zijn hierin positief bestemd.

Ook ruimtelijk is de bestaande situatie gelegaliseerd.

Geel: Wonen

Bruin: Maatschappelijk

Archeologie: waarde Archeologie 5 (hoge archeologische verwachting; als dieper dan 50 cm onder het huidige maaiveld wordt gegraven, moet nader archeologisch onderzoek worden uitgevoerd)

Maximale bouwhoogten: 8 à 10 meter

4.3 Partners

De volgende partners zijn het meest betrokken bij 'project 6' van de wijkvisie Zeeheldenbuurt.

- Buurtvereniging Zeeheldenbuurt behartigt de gemeenschappelijke belangen van de bewoners van de Leidse Zeeheldenbuurt inzake hun woon-, werk- en leefomgeving.
Website: <http://zeeheldenbuurtleiden.nl/>
- Bewonerscommissie 'De Zeehelden' (voorzitter Pieter Dool) behartigt de belangen van de huurders van Portaal in de Zeeheldenbuurt. Portaal betreft en raadpleegt de bewonerscommissie bij alle woningplannen (voorbereiding en uitvoering).
Adres: Wijkkantoor Het Behouden Huys, Trompstraat 32
E-mailadres: bewonerscommissiedezeehelden@hotmail.nl
- Woningcorporatie Portaal
Postadres: Postbus 2211, 3500 GE Utrecht
Bezoekadres : Beneluxbaan 9, 3527 HS UTRECHT
E-mailadres: Zeeheldenbuurt@portaal.nl
Website: <http://www.portaal.nl/zeeheldenbuurt.aspx>
Marlies Veldman, Portaal Vastgoed Ontwikkeling, M 06 – 53 15 64 70
- Speeltuinvereniging Ons Eiland
- Kinderdagverblijf in gebouw voormalige school De Dolfijn

4.4 Relaties met andere projecten

Plan Oosterhof van Portaal

Het blokje boven- en benedenwoningen, dat wordt omsloten door Oosterstraat, Evertsenstraat en van Speykstraat, wordt gesloopt. Op die plek worden volgens een recent plan 41 driekamer-appartementen (75 m² per woning) ontwikkeld, in eerste instantie voor senioren uit de wijk. De architect is Heren5-architecten, de aannemer Era Contour. Betrokkenen bij dit bouwplan dragen in een "wijkclub" ideeën aan en ontvangen daar informatie. Voor het wijkclub nodigt Portaal toekomstige bewoners, bewonerscommissie, buurtvereniging, en omwonenden uit. Ook de gemeente, politie en Libertas zijn aanwezig op het wijkclub.

In de wijkvisie maakt dit project van Portaal deel uit van 'project 6', en is dus samengevoegd met de ontwikkeling van het projectblok Oosterstraat, Evertsenstraat, Munnikenstraat, Oostdwaarsstraat. Project 6 uit de wijkvisie is nu geknipt in het Plan Oosterhof van Portaal, waarvan de bouw in 2016 zou moeten starten, en in een ontwikkelingsplan voor het onderhavige bouwblok Dolfijn - 't Schippertje.



Impressie van het nieuwbouwplan Oosterhof van Portaal (41 appartementen). Links de Evertsenstraat, rechts de Oosterstraat. Het projectblok Dolfijn – 't Schippertje ligt rechts buiten beeld.

Vervangende nieuwbouw Portaal Evertsenstraat – Van Speykstraat en Zijlsingel

Aan de noordzijde (even zijde) van de Evertsenstraat tussen Munnikenstraat en Van Speykstraat en aan weerszijden van de Van Speykstraat tussen Evertsenstraat en Trompstraat worden 18 beneden- en bovenwoningen en 34 eengezinswoningen vervangen door 40 eengezinswoningen (zie kaartje op pagina 7).

Langs de Zijlsingel tussen Evertsenstraat en Trompstraat worden 22 beneden- en bovenwoningen gesloopt en worden 24 appartementen gerealiseerd.

Het is goed denkbaar dat de ontwikkeling van deze woningen gecombineerd wordt met die van het plangebied waar deze projectopdracht over gaat: Dolfijn – 't Schippertje. De gemeente heeft hierover recent nog niet met Portaal concreet gesproken.

Speeltuin Ons Eiland en activiteitscentrum

Door het vertrek van basisschool De Dolfijn uit de Zeeheldenbuurt is de sociale samenhang tussen kinderen verkleind en is het voor de welzijnsorganisaties moeilijker geworden om activiteiten te organiseren voor de kinderen. De speeltuinvereniging kan hierbij een ondersteunende rol spelen door een meer open en levendige omgeving te bieden waar kinderactiviteiten kunnen worden georganiseerd. Aldus het raadsvoorstel 'Versterking buurtfunctie speeltuinen' waarover de raad in oktober 2013 een besluit nam.

Speeltuinvereniging Ons Eiland en buurtvereniging Zeeheldenbuurt zijn volgens het raadsvoorstel positief over multifunctioneel gebruik van het clubgebouw op de speeltuin. In hun brief van medio mei 2013 geven zij aan dat zij naast ruimte voor Libertas (ouderen- en kinderactiviteiten), ook graag ruimte vrij willen maken voor de wijkagent. Ook zien zij mogelijkheden voor een BSO en een spreekkamer voor een huisarts.

In opdracht van de gemeente worden door bureau JSO drie scenario's opgesteld voor een toekomstige gecombineerde speeltuin- en activiteitenplek in de buurt. Ook verplaatsing van

speeltuin en activiteitencentrum naar het Zeeheldenpark wordt onderzocht. Begin 2016 wordt een peiling in de buurt georganiseerd over de drie scenario's.

Het huidige clubgebouw van de speeltuin bevindt zich in zeer slechte staat. Voor breder multifunctioneel gebruik zijn een grondige renovatie en aanpassingen aan het gebouw nodig. Voor deze aanpassing stelde de raad op 10 oktober 2013 een krediet van € 300.000 beschikbaar.

Nieuwbouw woningen Lakenplein

Bewoners van de te slopen woningen van Portaal, maar ook van te renoveren woningen hebben de mogelijkheid gekregen naar nieuwbouw aan het Lakenplein te verhuizen. Daar komen 64 appartementen. Ze zijn inmiddels alle verhuurd aan bewoners van de Zeeheldenbuurt. De start van de bouw is in het voorjaar van 2016 voorzien.

Project 'Herinrichten Zeeheldenpark en vergroenen en toegankelijk maken Zeeheldenbuurt'

De projectopdracht is vastgesteld door B en W op 30 juni 2015. Petra Tempelaars van het Projectbureau is projectmanager.

Singelpark

Kaderbesluit Singelpark door de raad op 7 november 2013 (RV 13.0098). Een beeldkwaliteitsplan voor het Singelpark (2014) geeft inrichtingsprincipes, sferen en bindende elementen. De Zeeheldenbuurt grenst aan de westzijde met de Zijlsingel aan het Singelpark.

Invoering betaald parkeren schilwijken

In de Zeeheldenbuurt en het bedrijventerrein De Waard wordt in de zomer van 2016 een parkeerregime met betaald parkeren ingevoerd, als onderdeel van de invoering van betaald parkeren in de schilwijken rond de binnenstad.

5 Projectbeheersing

5.1 Budget

5.1.1 Kosten van de definitiefase

De kosten voor de uitvoering van de werkzaamheden zijn als volgt geraamd.

Omschrijving	Bedrag excl. btw
Plankosten definitiefase	€ 100.000,-
Onderzoeken	€ 50.000,-

Plankosten definitiefase

De ambtelijke inzet in 2016 voor de definitiefase is als volgt geraamd.

Team	Taken	Uren
Projectbureau, Projectmanagement	projectmanagement	400
Projectbureau, Projectondersteuning	ondersteuning projectmanagement	180
Projectbureau, Stadsingenieurs	onderzoeken, advisering infrastructuur en openbare ruimte	90
SO Ruimtelijke Ontwikkeling	adviesing ruimtelijke procedures	20
SO Ruimtelijke Ontwikkeling	stedenbouwkundige supervisie	30
SO Ontwerp en Mobiliteit	stedenbouwkundig ontwerp	40
SO Ontwerp en Mobiliteit	adviesing parkeereis, verkeersontwerp	40
SO VAG	adviesing business- case verkoop grond	90
SO VAG	tijdelijke verhuur	30
Planeconomie		50
Servicepunt71 Inkoop	adviesing aanbesteding	geen plankosten
Servicepunt71 Financiën	adviesing financiën	30
Totaal		1.000 uur à € 100,- = € 100.000,-

Onderzoekskosten

De volgende (potentiële) onderzoeken zullen deels (of globaal) door de gemeente uitgevoerd moeten worden om een reëel kader te kunnen bepalen en een correcte business case op te kunnen stellen.

- kwaliteit van de bodem
- asbest

- flora en fauna, waaronder vleermuizen
- archeologie
- groenvoorzieningen
- gevolgen voor verkeersbewegingen
- ligging van de kabels en leidingen
- hergebruik gymzaal
- taxatie vastgoed

De ruimtelijke en financiële verkenning valt onder de werkzaamheden van RO en VAG en is in de plankosten opgenomen.

Kostencomponenten na kader- uitvoeringsbesluit nog nader te bepalen zijn:

- plankosten ontwerp, voorbereiding, realisatie en beheer
- eventueel bodemsanering
- eventuele activiteiten die uit de eerdere onderzoeken volgen en de gemeente zelf wil uitvoeren, voordat de locatie aan de markt wordt aangeboden (asbestsanering, archeologie, flora en fauna, etc.)
- eventueel bouwrijp maken van de locatie.

5.1.2 Baten

De financiële baten van het totale project bestaan uit de opbrengst uit de verkoop van de grond. De door de gemeente gemaakte kosten zullen ten minste gedekt moeten worden uit de opbrengst van de verkoop van de grond en opstallen.

Voorlopige dekking van de kosten

<i>Omschrijving</i>	<i>Bedrag excl btw</i>	<i>dekking</i>
Plankosten	€ 100.000,-	Reserve Plankosten. Uiteindelijk uit de verkoop van de grond.
Onderzoeken	€ 50.000	Krediet ontwikkeling Zeeheldenbuurt Uiteindelijk uit de verkoop van de grond.

Voor de dekking van de plankosten wordt gebruikgemaakt van de reserve plankosten. Terugstorting van dit bedrag zal te zijner tijd bij verkoop van het vastgoed en positieve besluitvorming hiervan door de raad plaatsvinden.

De onderzoekskosten worden voorlopig gedekt uit het krediet ontwikkeling Zeeheldenbuurt (besluit 'uitwerking uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt', RV 15.0046). Deze kosten zullen later worden verrekend met de opbrengst van de verkoop van het vastgoed.

De kosten voor communicatie komen uit het budget voor het uitvoeringsprogramma Zeeheldenbuurt.

5.2 Organisatie op wijkniveau

Algemeen projectleider wijkvisie

Voor de coördinatie van de uitvoering van de wijkvisie van de Zeeheldenbuurt en als dagelijks aanspreekpunt voor de bewoners is Henriëtte Noordhof van het team Ontwerp en Mobiliteit (kamer 203, telefoon 516 5867) in 2015 voor drie jaar aangesteld als Algemeen projectleider wijkvisie. Zij legt verantwoording af aan wijkwethouder Marleen Damen.

Project Zeeheldenbuurt Aan Zet

Ada Klein (team Beleid Maatschappelijke Ontwikkelingen) is projectleider voor de projecten Zeeheldenbuurt Aan Zet en Infopunt de Ruijter. Telefoon 516 7248.

Zeeheldenbuurt Aan Zet is een netwerkorganisatie van verenigingen, initiatieven en ondernemers uit de buurt en het welzijnswerk, met als doel een onderling afgestemd aanbod van activiteiten voor de buurt tot stand te brengen. Bijvoorbeeld kinderclubjes, activiteiten voor ouderen, cursussen, sport of cultuur. Er komt in 2016 een 'marktplaats'-website voor vraag en aanbod van activiteiten in de buurt.

De organisatie wordt in 2016 en 2017 ondersteund door een buurtmakelaar die gedetacheerd is naar en in opdracht werkt van de buurtvereniging.

Infopunt De Ruyter

Infopunt De Ruyter is sinds januari 2016 geopend in het pand De Ruyterstraat 29 (open op dinsdag- en woensdagochtend). Het is een laagdrempelige voorziening waar bewoners informatie over zorg kunnen krijgen en vraag en aanbod voor klusjes aan elkaar worden gekoppeld. In het pand is ook het kantoor van de Gemiva-SVG-Groep gevestigd. Het infopunt is een pilot voor andere wijken.

Het infopunt De Ruyter is een vooruitgeschoven post van het Sociaal Wijkteam. De medewerkers hebben een netwerk met buurtorganisaties, vrijwilligers en bewoners.

Arnaud Blok is Teamcoach Sociaal Wijkteam Binnenstad / Infopunt de Ruyter: telefoon 516 7355 (team Handhaving Openbare Ruimte en Veiligheid).

Project Herinrichten Zeeheldenpark en vergroenen en toegankelijk maken Zeeheldenbuurt

Petra Tempelaars (Projectbureau) is projectleider 'Herinrichten Zeeheldenpark en vergroenen en toegankelijk maken Zeeheldenbuurt'. Telefoon 516 5621. Dit project bundelt drie projecten uit de wijkvisie: 'Ommetjes in de buurt', 'Zeeheldenpark/groenstrook Bontekoe' en 'Verbeteren en vergroenen van de openbare ruimte'.

Project Activiteitenplek

Saskia van Hoore (team Beleid Maatschappelijke Ontwikkelingen) is projectleider Activiteitenplek. Telefoon 516 5550. Het project is erop gericht een nieuwe plek voor buurtactiviteiten (voorheen in buurthuis 't Schippertje) tot stand te brengen. Momenteel loopt in opdracht van de gemeente een onderzoek van JSO naar de beste plaats voor een gecombineerde activiteitenplek en de speeltuin. Drie scenario's:

- zowel spelen als buurtactiviteiten op de huidige locatie van de speeltuin;
- een splitsing: jongere kinderen blijven in de speeltuin; oudere kinderen in het park, en voor alle buurtbewoners komt daar een activiteitenplek;
- zowel spelen als buurtactiviteiten in het park.

Begeleidingsgroep wijkvisie

De Begeleidingsgroep wijkvisie bespreekt maandelijks de voortgang, planning en prioritering van alle projecten met Algemeen projectleider Henriëtte Noordhof.

In de Begeleidingsgroep zitten vertegenwoordigers van de buurtvereniging, bewonerscommissie, speeltuinvereniging, ondernemersvereniging, bewonersgroep Ons Eiland, Libertas en Portaal. Ook zijn enkele individuele buurtbewoners aangesloten.

Klankbordgroepen

Er zijn in de Zeeheldenbuurt drie klankbordgroepen voor het ophalen en toetsen van ideeën samengesteld met vertegenwoordigers van gemeente, buurtvereniging en belangstellende buurtbewoners.

De drie groepen houden zich bezig met respectievelijk maatschappelijk welzijn, groen en openbare ruimte, en ruimtelijke ontwikkeling en economie. In de klankbordgroep Ruimtelijke ontwikkeling en economie komen aan de orde:

- ontwikkeling van blok Dolfijn – 't Schippertje – Oosterstraat
- het openbaar toegankelijk maken van het zg. werfjesgebied
- ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijventerrein De Waard

Wijkregisseur

René Verdel (team Beleid Maatschappelijke Ontwikkeling) is wijkregisseur van (o.a.) de Zeeheldenbuurt (telefoon 5167809).

Het Behouden Huys

Aan de Trompstraat 32 is een woning van Portaal omgebouwd tot een klein wijkkantoor. In deze ruimte kunnen partijen uit de buurt vergaderen (o.a. over de uitvoering van de wijkvisieprojecten) en houdt Portaal haar spreekuur.

5.3 Projectorganisatie

De interne projectorganisatie is als volgt.

Sturingsdriehoek

Bestuurlijk opdrachtgever	Marleen Damen
Ambtelijk opdrachtgever	RVT manager Ruimtelijke ontwikkeling
Ambtelijk opdrachtnemer	Projectmanager Projectbureau

Betrokken afdelingen en hun taken

Afdeling/team	Taak
SO Ontwerp en Mobiliteit	Programmasturing
SO Ruimtelijke Ontwikkeling	Stedenbouwkundig supervisor
SO Ontwerp en Mobiliteit	Stedenbouwkundig ontwerp
SO Ruimtelijke Ontwikkeling	Ruimtelijke procedure
Vastgoedontwikkeling en Grondzaken,	Verkoop gemeentelijk vastgoed
Vastgoedontwikkeling en Grondzaken,	Tijdelijke verhuur
SO Ontwerp en Mobiliteit	Verkeerskundige randvoorwaarden
Projectbureau	Projectmanagement en ondersteuning
Projectbureau Stadsingenieurs	Infra en openbare ruimte
Servicepunt 71	Financiën, aanbesteding

5.4 Communicatie / rapportage

- De projectleider legt verantwoording af aan de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever over de voortgang en resultaten, inclusief interne aangelegenheden betreffende capaciteit en inzet van projectmedewerkers, projectbudget, kredietaanvragen, interne procedures en draagvlakvorming etc.
- De projectleider is lid van de overkoepelende Begeleidingsgroep Wijkvisie, die 1 x per 3 maanden bijeenkomt.

- De projectleider koppelt maandelijks terug over de voortgang naar de Algemeen projectleider 'wijkvisie Zeeheldenbuurt', waar dit project een onderdeel van is.
- College en zo nodig raad worden periodiek geïnformeerd over de totale voortgang van het project.
- Afstemming met de buurt gebeurt in de eerste plaats in de Begeleidingsgroep Wijkvisie waar ook de buurtvereniging zitting in heeft. Daarnaast komt het project in de klankbordgroep 'Ruimtelijke ontwikkeling en economie' aan de orde. Buurtbewoners worden verder op de hoogte gehouden via de buurtkrant en de website van de Zeeheldenbuurt en van de gemeente en via buurtbijeenkomsten. Website van de Gemeente Leiden: www.leiden.nl/zeeheldenbuurt

5.5 Tijd

Voor het gehele project wordt onderstaande, globale tijdplanning gegeven om de gedachten te bepalen.

Mijlpaal	Tijd
Vaststelling projectopdracht door B en W	mei 2016
Opstellen uitgangspunten met ruimtelijke, architectonische en financiële kaders, scenario's, houden van onderzoeken, bepalen ontwikkelstrategie, communicatie, opstellen kaderbesluit	mei 2016 – januari 2017
Kaderbesluit in B en W en raad	februari – maart 2017
Communicatie, selectieprocedure, opstellen uitvoeringsbesluit, gebruik gebouwen beëindigen en leegstand beheren	april – december 2017
Uitvoeringsbesluit in B en W en raad	oktober 2017
Tekenen koopovereenkomst	december 2017
Realisatie afspraken uitvoeringsbesluit, ontwerpen bouwplan door ontwikkelende partij, RO-procedure, communicatie, levering grond, verlenen omgevingsvergunning	januari – december 2018

5.6 Risicobeheersing

De projectleiding moet bewaken dat het draagvlak van de buurt standhoudt. Het grootste risico bestaat eruit dat de buurtorganisaties en buurtbewoners zich niet meer herkennen in de wijkvisie en het uitvoeringsprogramma. Zonder actieve inbreng en commitment van de buurt voldoet het project niet aan de gestelde randvoorwaarden.

De bottom-up-aanpak van de Zeeheldenbuurt heeft grote politieke steun. Het coalitieakkoord benadrukt het belang hiervan. De gemeente moet uit de aanpak van de Zeeheldenbuurt lessen trekken voor de werkwijze in de toekomst. Communicatie over dit project met de politiek en met de ambtelijke organisatie is een constant punt van aandacht.

Anderzijds moet een ontwikkelende partij in staat worden gesteld om ondanks de vele randvoorwaarden een plan te realiseren dat haalbaar is en waar de gemeente geen financieel verlies op lijdt.

Er zijn geen risico's te verwachten wat betreft verrassingen in de grond (archeologie, verontreiniging) of in de gebouwen (asbest).

Rekening moet worden gehouden met een opzegtermijn van 1 maand voor de huurders van het pand aan de Oosterstraat en een opzegtermijn van 9 maanden voor het kinderdagverblijf in het gebouw aan de Munnikenstraat.

