

Bewonersbijeenkomst Vondel en de Zwaan

Datum: Woensdag 8 november 2023

Locatie: Circulair paviljoen The Field | Stationsplein 25 Leiden |

Op 8 november heeft de vierde bewonersavond van het project Vondel en de Zwaan bij The Field in Leiden plaatsgevonden. De laatste bewonersavond was op 30 maart 2022 dit had te maken dat het oude plan voor FSD financieel niet meer haalbaar was. De gemeente en FSD hebben samen onderzocht op welke wijze het plan weer financieel haalbaar kan worden met behoud van de kwalitatieve uitgangspunten uit de gebiedsvisie en de opbrengsten uit de participatie. Deze bewonersavond had een informeel karakter waarin de buurt nog de laatste plannen kon inzien voordat het ontwerp bestemmingsplan eind 2023 ter inzage gaat.

Uit het verleden is gebleken dat de bewonersavonden van Vondel en de Zwaan drukbezocht zijn, daarom hebben FSD en de gemeente besloten om 2 sessie te houden. Belangstellende konden zich aanmelden voor één van de twee sessies. In totaal hebben circa 90 belangstellende mensen de bewonersavond bezocht. Aan de tweede sessie van de avond heeft wethouder Terpstra deelgenomen en om een welkomstwoord te houden.

Sessie 1 werd ingeleid door een introductie van Vincent van Velzen projectmanager gemeente Leiden en Fransje Sprunken. Tijdens de introductie lichtte zij toe dat tijdens deze avond het geconsolideerde stedenbouwkundig plan gepresenteerd wordt aan de bewoners. Daarbij is ook aandacht besteed aan de opbrengsten uit de eerdere participatie die zijn verwekt in het nieuwe plan.

Na de introductie werden de bewoners in kleinere groepen opgedeeld en liepen zij langs de vier thematafels. De vier thema tafels van deze avond waren landschap, woonprogramma, procedure en stedenbouw en mobiliteit.

Om de omwonenden en toekomstige bewoners zo goed mogelijk te informeren over het plan stonden bij elke tafel verschillende deskundigen van Gemeente Leiden, architect van Architectenkombinatie en planologisch adviseur KuiperCompagnons.

Landschap

Het thema landschap werd gepresenteerd door de architect van Architectenkombinatie. Met diverse panelen waarop het landschapsontwerp en de doorsnede van het ontwerp werd geprojecteerd, werd uitgelegd hoe de vergroening rondom het plan wordt vormgegeven en wat er gebeurt met de parkeerplaatsen. Er is meermaals gevraagd hoe het parkeren opgelost gaat worden, de angst leeft dat de parkeerdruk zal stijgen zodra het Vossiusplein opgeheven zal worden. Er worden circa 51 parkeerplaatsen gecompenseerd in de buurt rond de Muiderkring, daarnaast kunnen bezoekers van de woningen parkeren in de garage. De zorg is geuit dat het Pocketpark niet alleen gebruikt wordt door fietsers en voetgangers, maar ook door bestelbussen. Er is in het ontwerp aan de Vondellaan een laad en loslocatie ingepast waar bestelbussen mogen parkeren. Het Pocketpark is alleen bedoeld voor voetgangers en fietsers en niet voor auto's. De zorg is geuit over de verkeersafhandeling op de Vondellaan met betrekking op de samenkomst van alle verkeersstromen. Het is voor bewoners nog onduidelijk hoe de inrichting van de Vondellaan aansluit op Leidse Ring Noord. Bewoners van de Gerard Brandtstraat hebben aangegeven nu hun minicontainers aan de kant van het Motorhuis te plaatsen. Bij het verder uitwerken van het ontwerp zal hier ook rekening mee gehouden moeten worden.

Woonprogramma

Het woonprogramma werd gepresenteerd door FSD en de gemeente door middel van panelen met de verdeling van het woonprogramma en schetsen van het type woningen. Zo is gepresenteerd dat de verdeling van de sectoren zijn aangepast naar sociale woningen (35%), vrije sector (30%) en middeldure sector (30%) verdeeld in minimaal 20% betaalbare koop en 15% middeldure huur. Bewoners hebben aangegeven moeite te hebben met de 70m meter toren en zijn volume. De toren is in volume hetzelfde zoals deze eerder is gepresenteerd, de woningen zijn wat kleiner geworden en er zijn minder verschillende typen woningen. De woningen zijn marktconform, maar mensen schrikken soms van de prijs met vierkante meter. De woningen van de betaalbare koop zitten ruim onder de NHG-grens zoals deze landelijk is ingesteld en passen binnen het kader van de Gebiedsvisie. Er is meermaals gevraagd hoe de commerciële plint wordt ingevuld. Welke bedrijven exact in de plint komen is nog niet duidelijk. In het bestemmingsplan wordt vastgesteld dat er ruimte is voor een maatschappelijk functie, detailhandel, horeca en kantoor. De zorg is geuit dat de trillingen tijdens het hien zorgen voor scheuren bij de jaren 30 woningen. Dit is een aandachtspunt waar rekening mee gehouden moet worden tijdens de bouw.

De vraag is gesteld of Leidenaren voorrang kunnen krijgen bij de verkoop en verhuur van de woningen? Dat is nu nog geen onderdeel van de gemaakte afspraken met de ontwikkelaar en dat kan de gemeente binnen het huidige beleid ook niet afdwingen. Indien gewenst kan de gemeenteraad de ontwikkelaar wel vragen om hier bij de marketing rond de verkoop en verhuur rekening mee te houden.

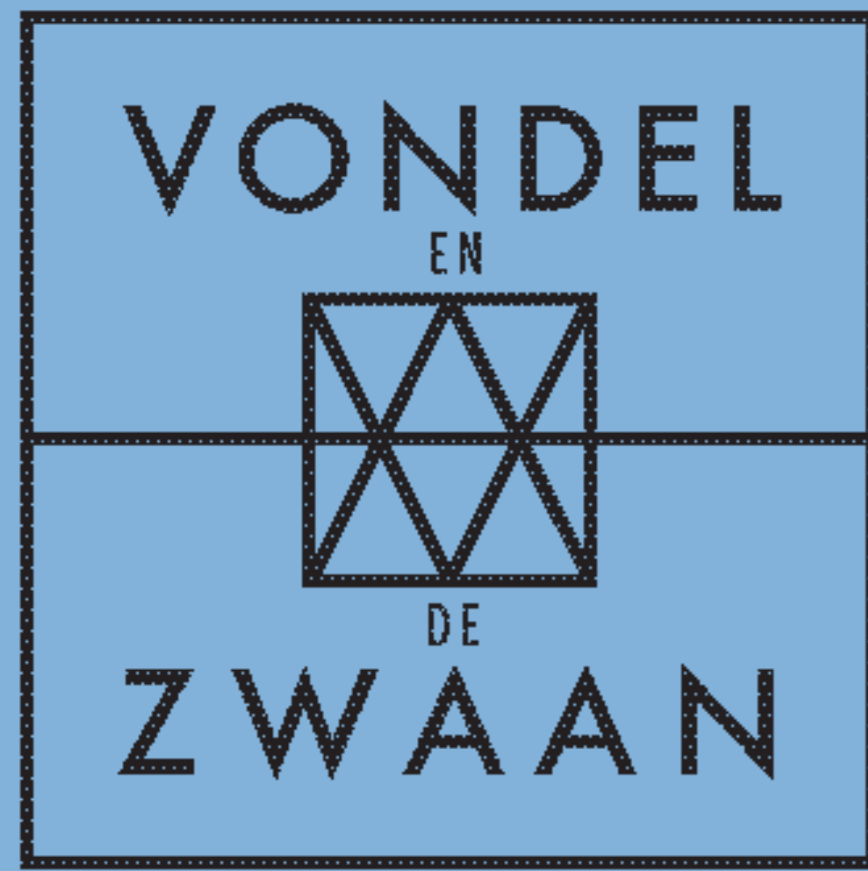
Stedenbouw en Mobiliteit

Bij deze thematafel werd het geconsolideerd stedenbouwkundig plan gepresenteerd door de gemeente aan de hand van verschillende panelen. Stedenbouwkundige heeft toegelicht dat de hoogte van de woningen langs de Gerard Brandtstraat ongewijzigd is ten opzichte van de eerder getoonde plannen van 27 mei 2022. In het ontwerp is ook rekening gehouden met de wens dat de plint op het zuidblok aan de Gerard Brandtstraat geen glaswand krijgt, maar een dichte muur om lichtvervuiling tegen te gaan. Bewoners vinden het belangrijk dat er cohesie ontstaat en spreken hun zorgen uit dat hoogbouw voor minder cohesie zorgt.

De zorg is geuit dat de materialen die worden gebruikt een goedkoop uiterlijk krijgen en niet meer aansluiten op de wijk. In eerdere participatie is besproken welke materialen FSD moet gebruiken. FSD neemt dit op in het ontwerp en wil zelf ook geen goedkope uitstraling. Ook is aangegeven dat de Gerard Brandtstraat niet te smal moet worden waardoor bussen elkaar niet meer kunnen passeren en over de stoep rijden. Afdeling mobiliteit zal hier extra aandacht aan geven bij de verdere uitwerking van het ontwerp. Bewoners vinden het belangrijk dat de bushalte aan de Vondellaan op dezelfde plek blijft voor de bereikbaarheid van het gezondheidscentrum. De bushalte zal nagenoeg op dezelfde plek worden teruggeplaatst in het nieuwe ontwerp van de Vondellaan. Bewoners vinden het belangrijk dat er cohesie ontstaat en spreken hun zorgen uit dat hoogbouw voor minder cohesie zorgt.

Procedures

Bij deze thematafel hebben Kuipercompagnon en gemeente Leiden het proces rondom het wijzigen van een bestemmingsplan toegelicht. Er was veel interesse, bijvoorbeeld hoe een zienswijze ingediend kan worden op het bestemmingsplan. De deskundige hebben uitgelegd hoe dit in zijn werking gaat. Er is bezorgdheid op overlast door een jarenlange bouwput in het projectgebied. De ontwikkelingen volgen elkaar op. De mate van overlast moet passen binnen gestelde normen en wordt getoetst bij Omgevingsvergunning. Uit het Winderonderzoek blijkt dat op 1 plek in het Pocketpark aan de zijde van het Vossiusplein het klimaat slecht is om langdurig zitten. Op deze plek komt ook geen verblijfsgebied. Op de kaart is ook te zien dat 95 procent van het Pocketpark een goed klimaat heeft om langdurig te zitten.



Locatie

15 min

met de auto naar het centrum van Den Haag

2 min

en je zit op de snelweg

10 min

lopen naar Leiden CS

3-5 min

lopen naar Bushalte Vondellaan en Plesmanlaan

5 min

en je bent op de fiets in de natuur

30 min

met de auto naar het centrum van Amsterdam

5 min

met de fiets naar het centrum van Leiden

3 min

met de fiets naar het Bio Science Park



BIO SCIENCE PARK

LEIDEN UNIVERSITY MEDICAL CENTER

LEIDEN CS

N206

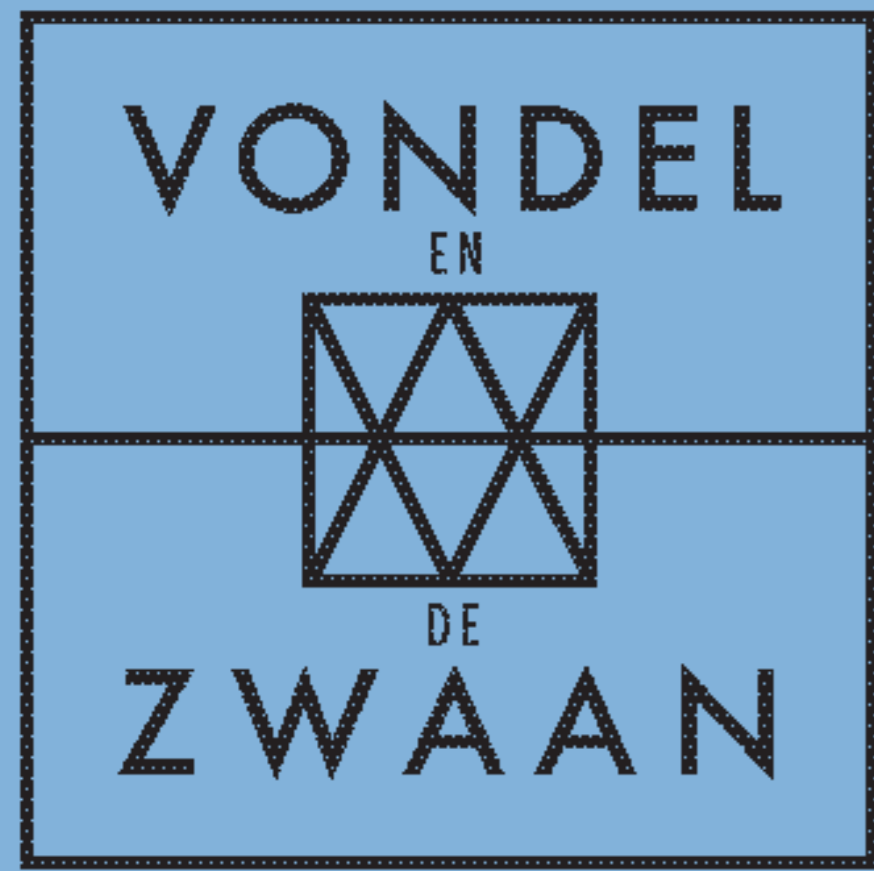
A44 2 min
A4 via N434 10 min
(RijnlandRoute)

**VONDEL
EN DE
ZWAAN**

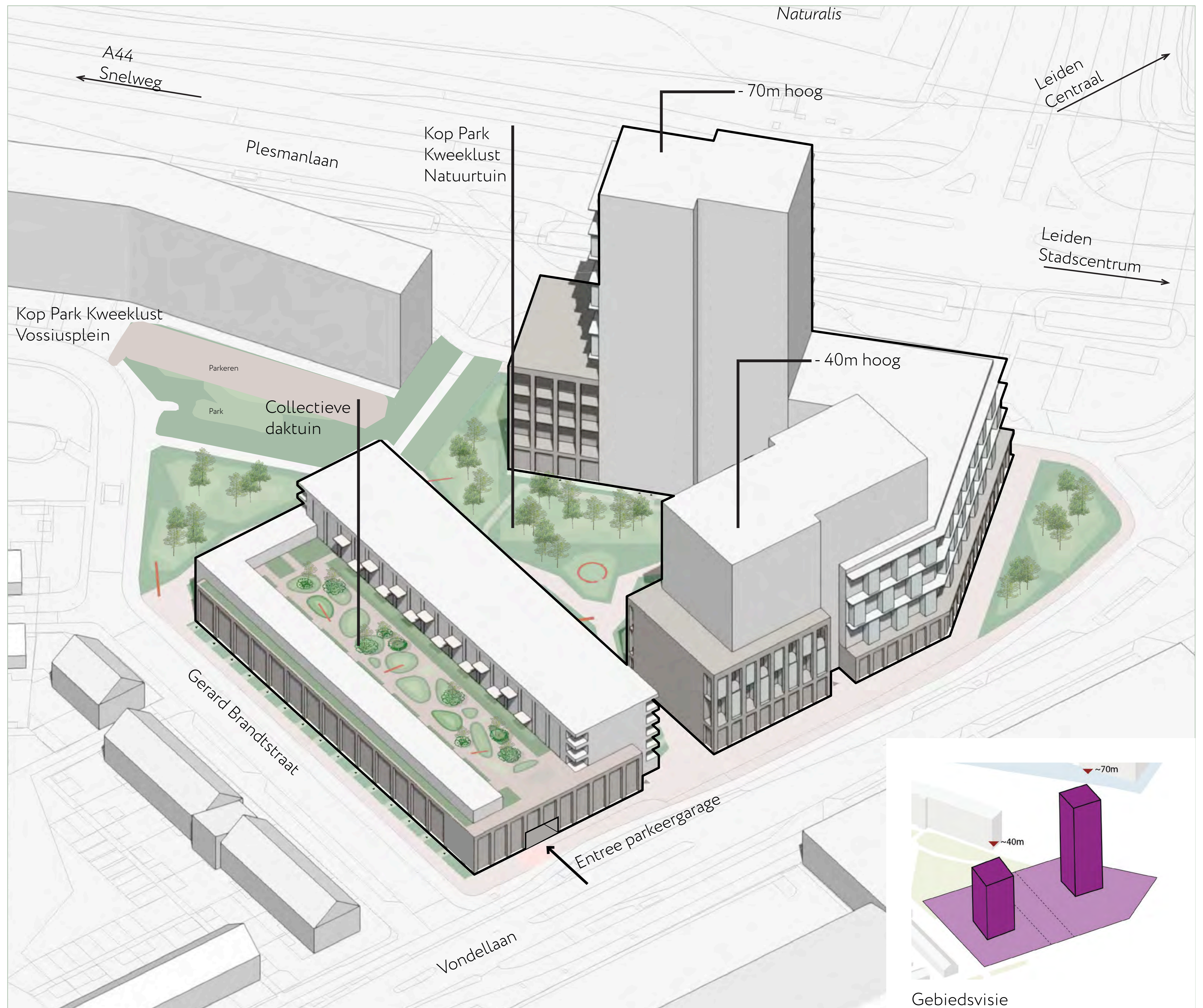
VONDELLAAN 80

2 min. naar Leiden CS

**LEIDEN
CENTRUM**



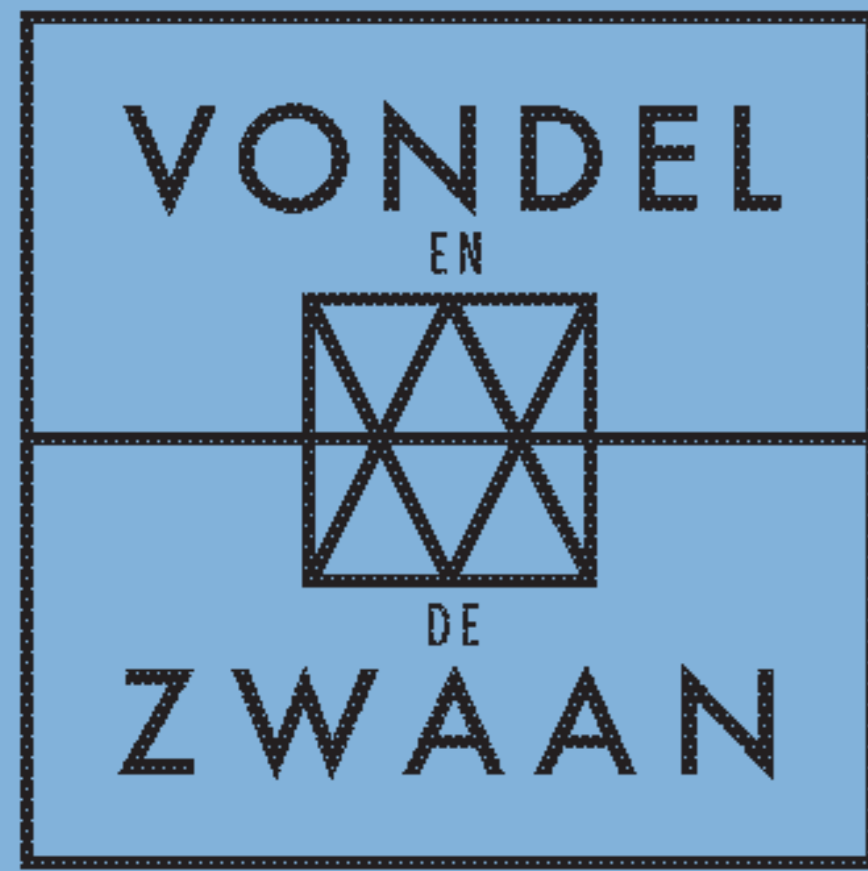
Stedenbouw





Langzaam verkeer



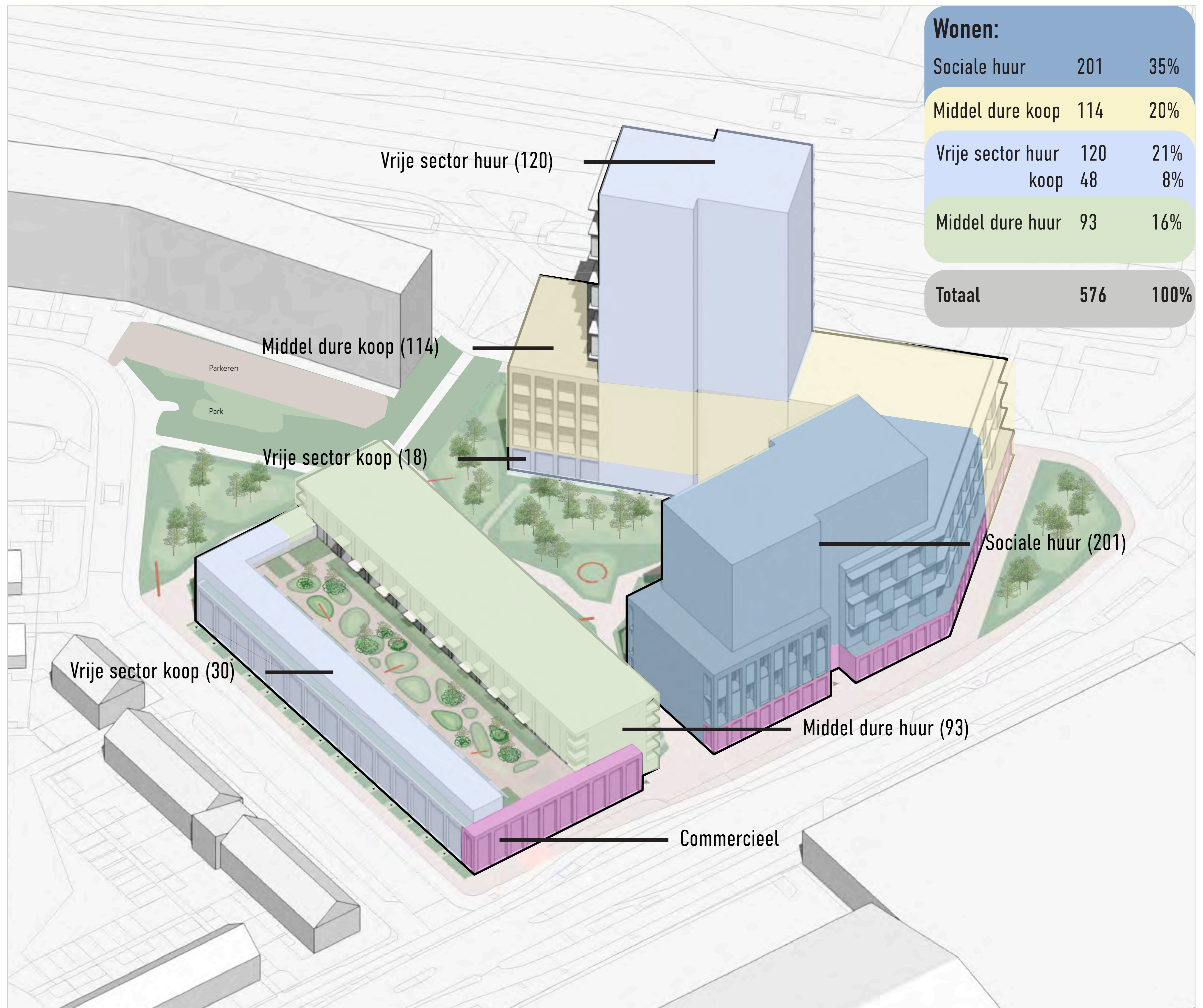


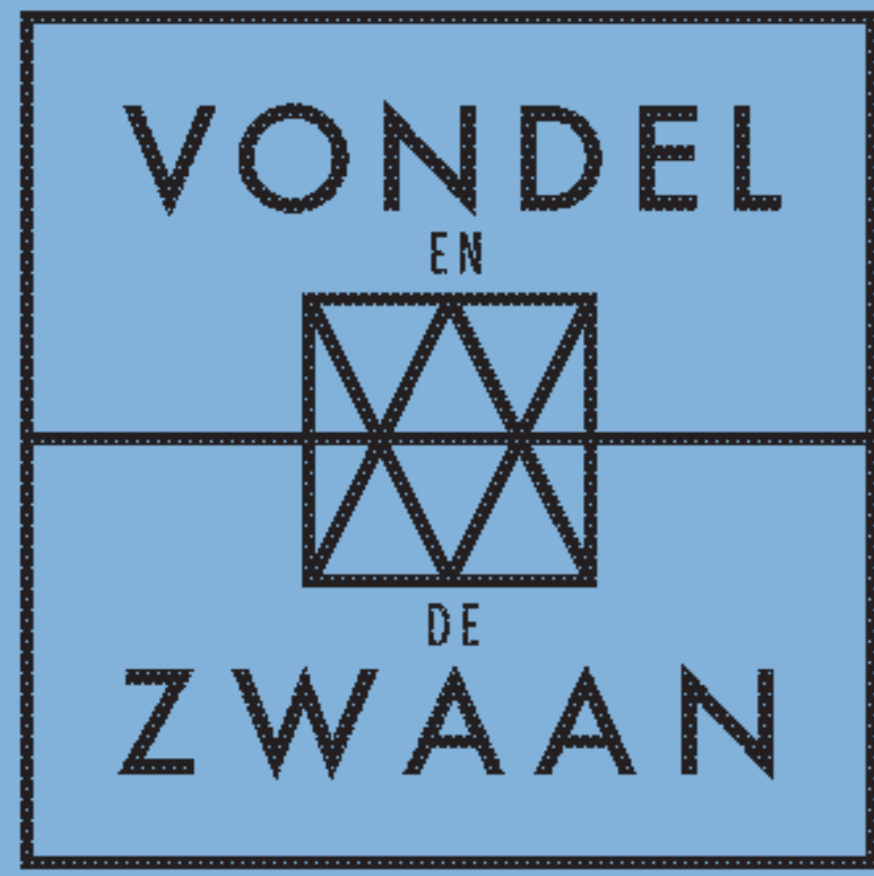
Mobiliteit



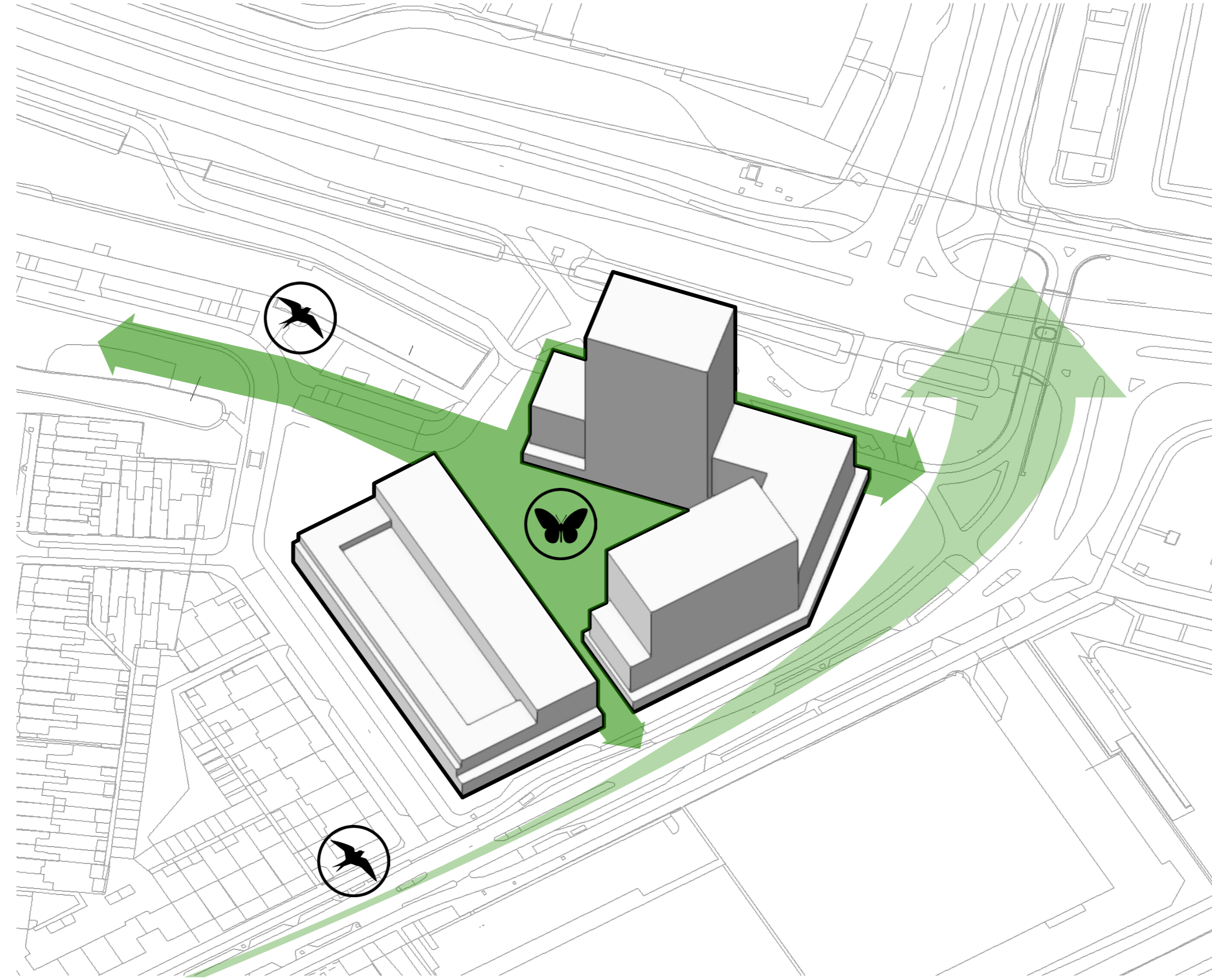


Woonprogramma

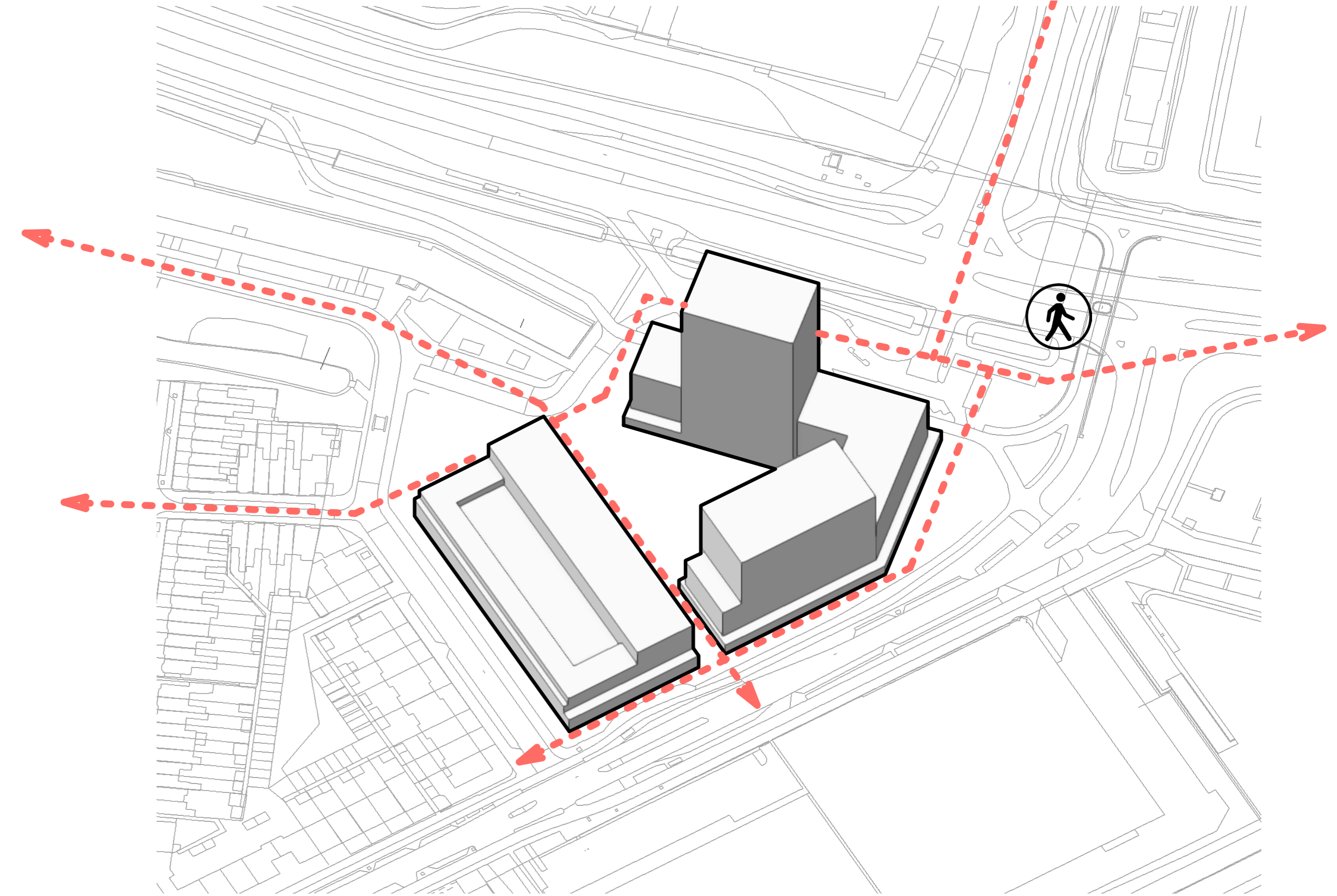




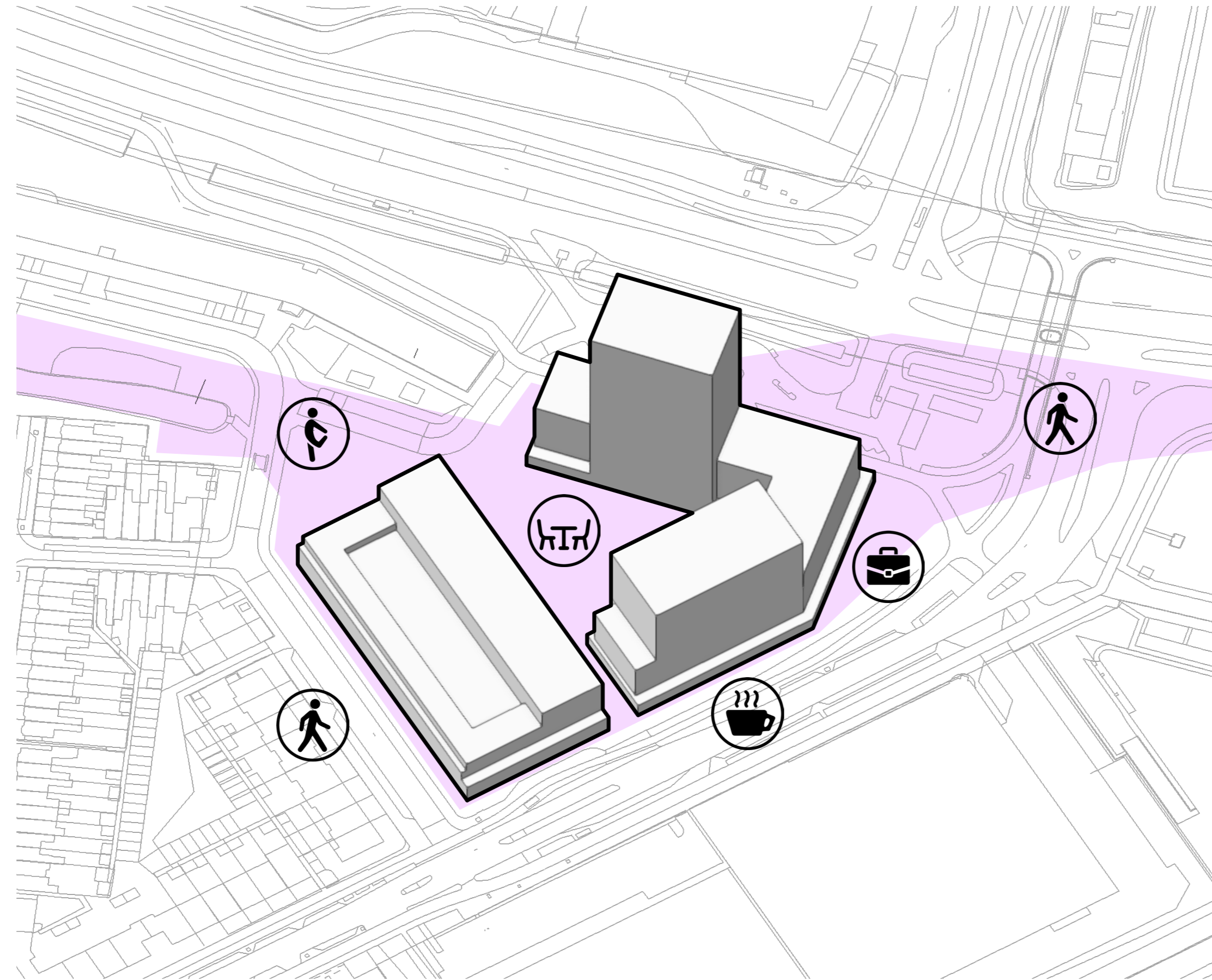
Vergroten park



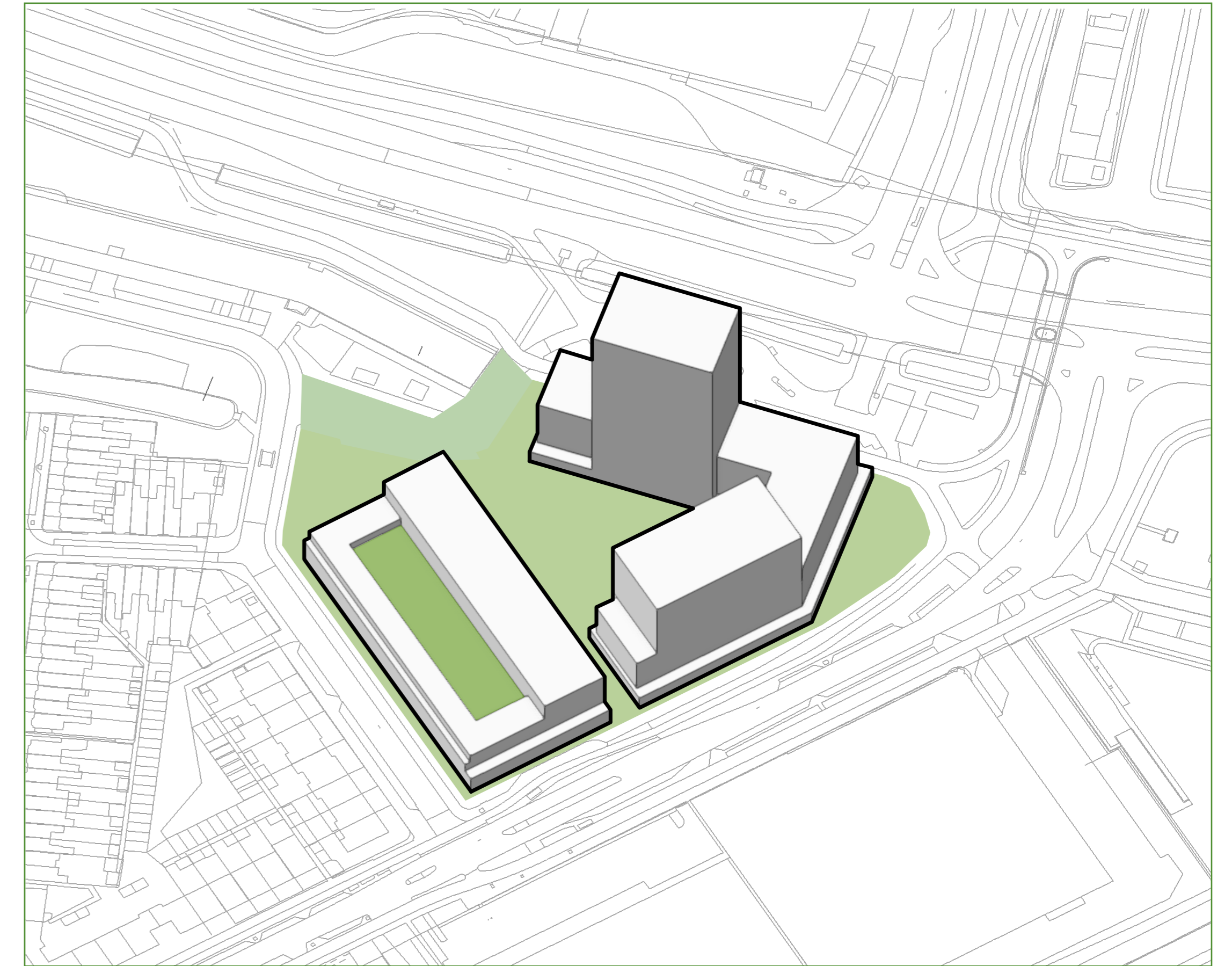
Doorwaadbaar en verbonden met de omgeving



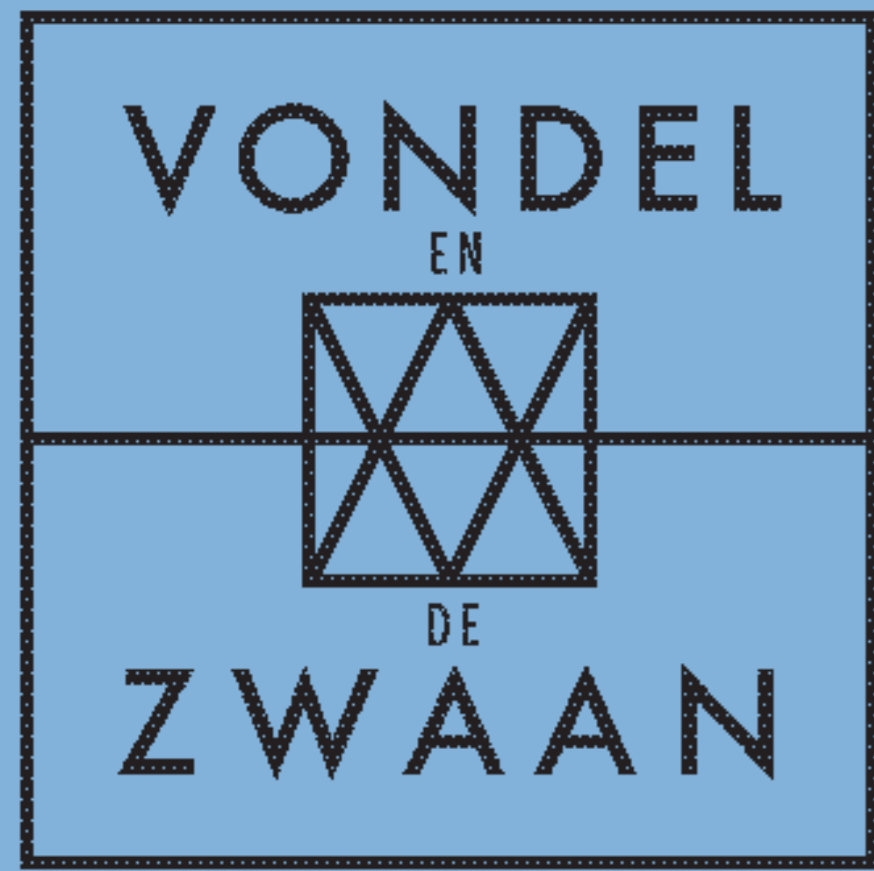
Actief gebruik



Groen en gezond 50 % groen

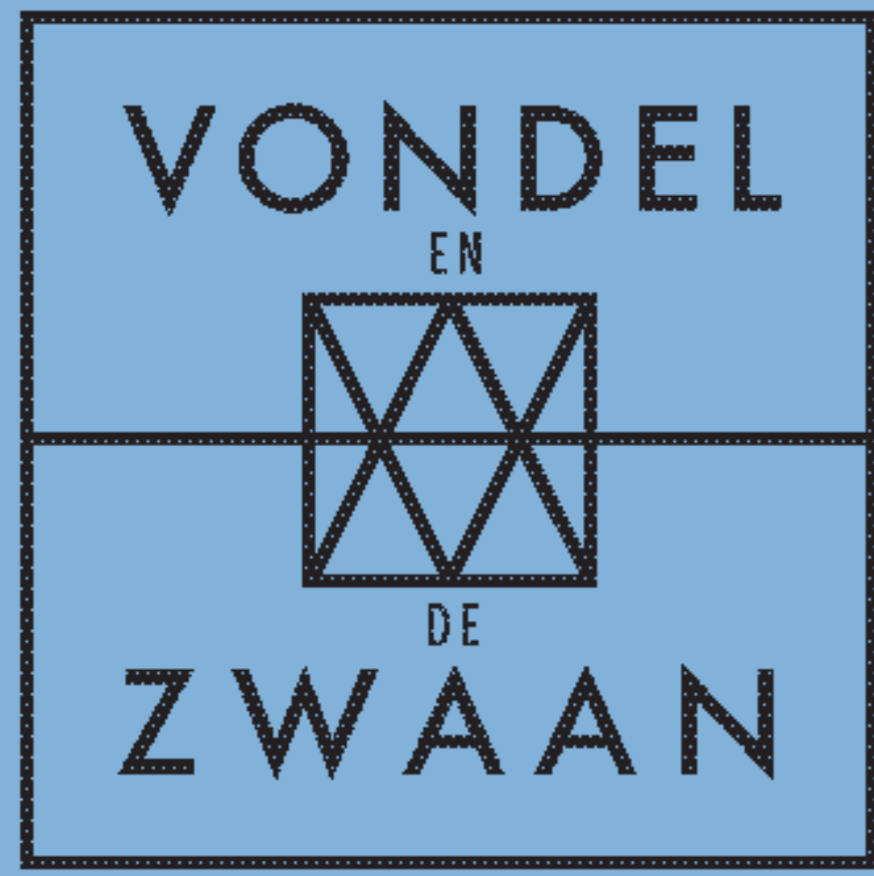


Concept
openbare ruimte



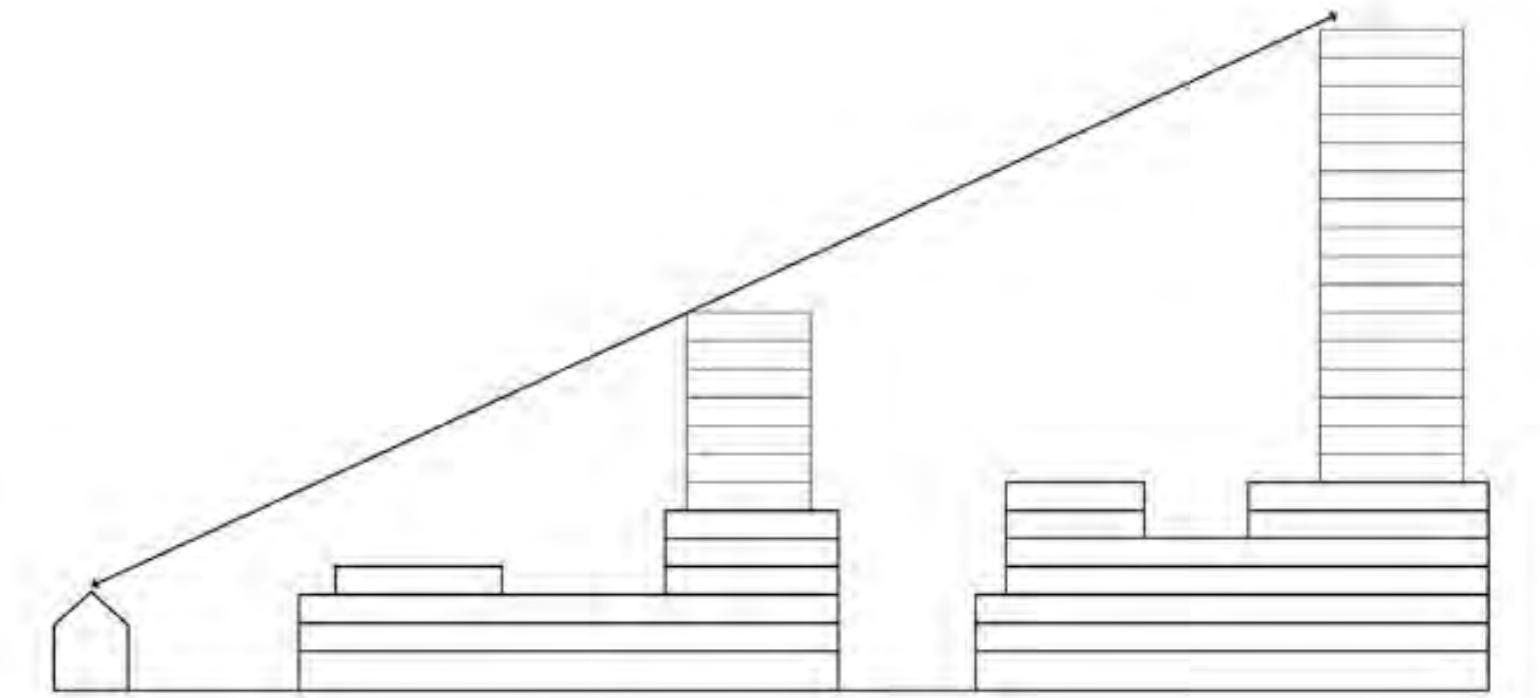
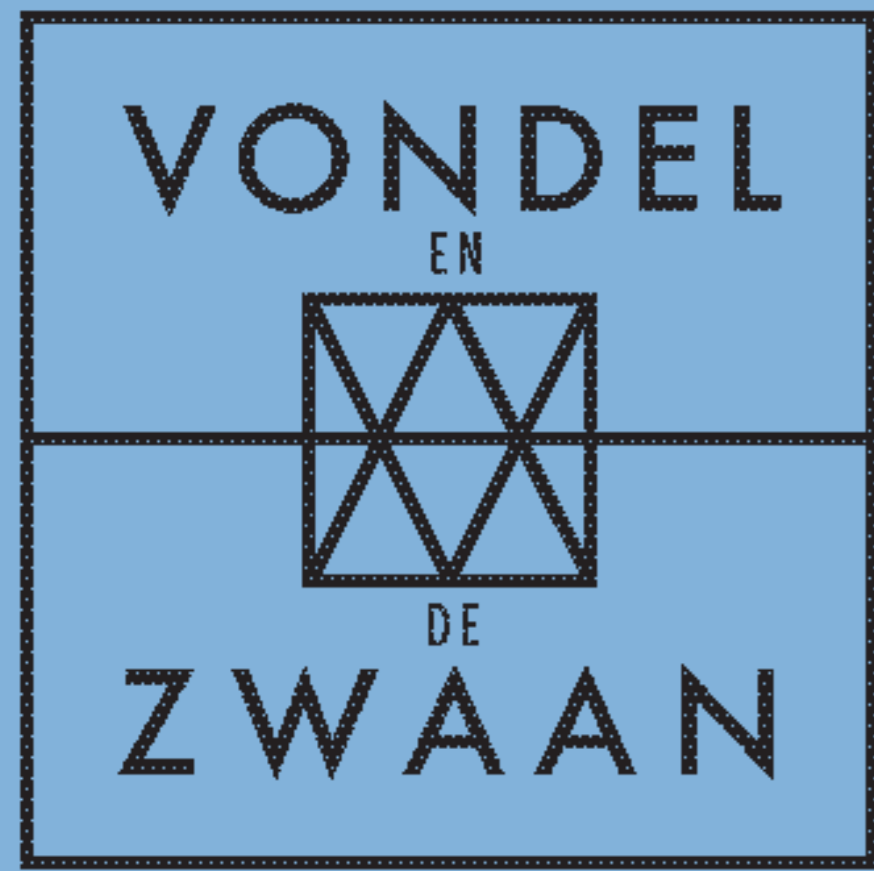
Landschap



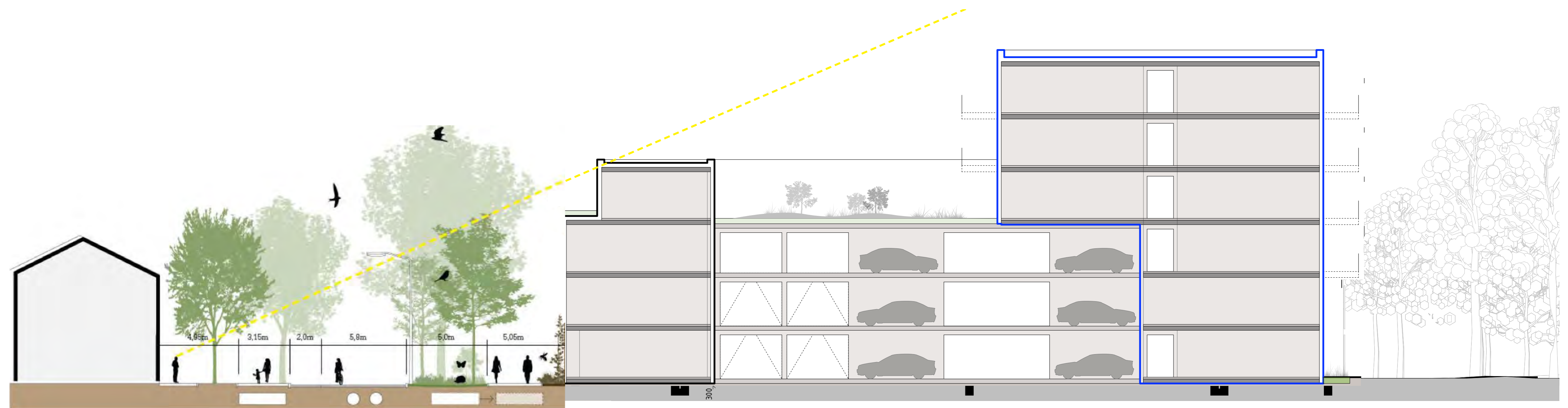


Principe doorsnede

Aansluiting
Pocketpark en
Vossiusplein



Gebiedsvisie



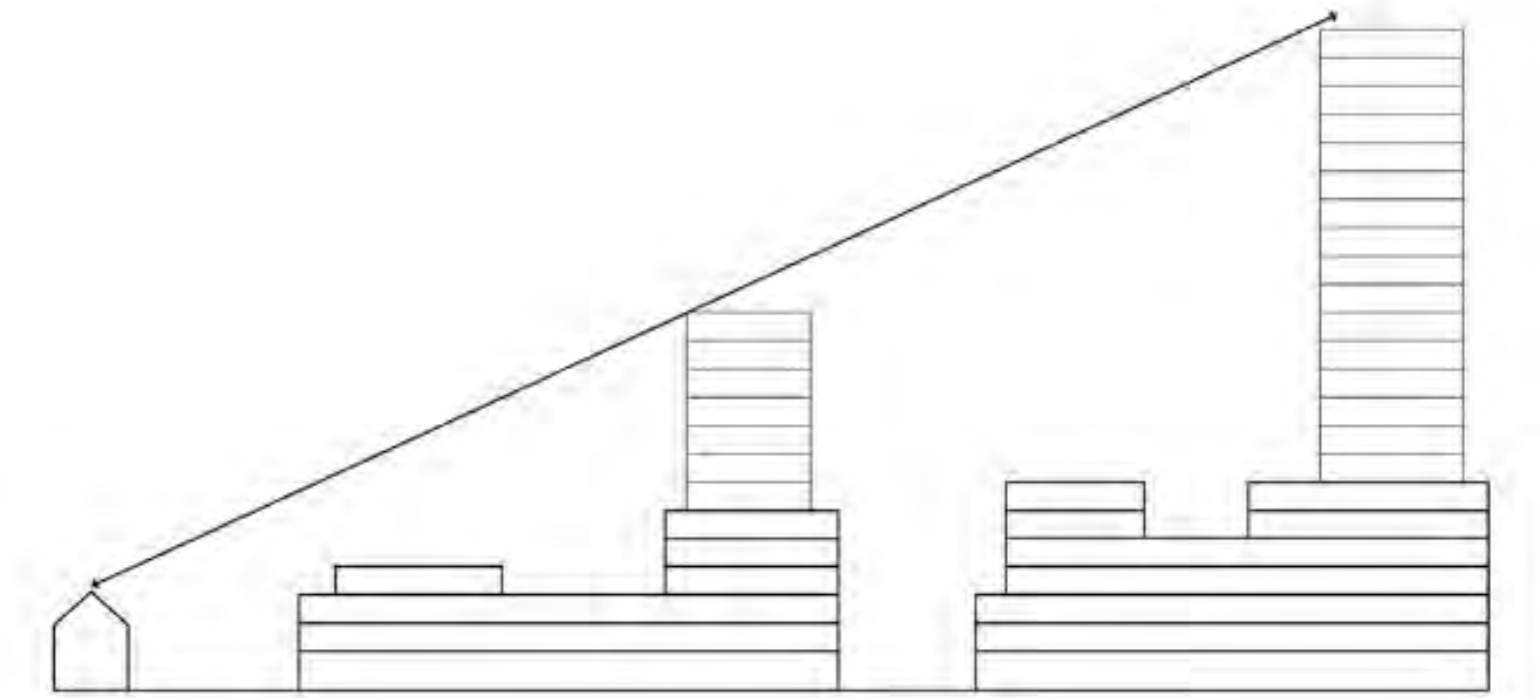
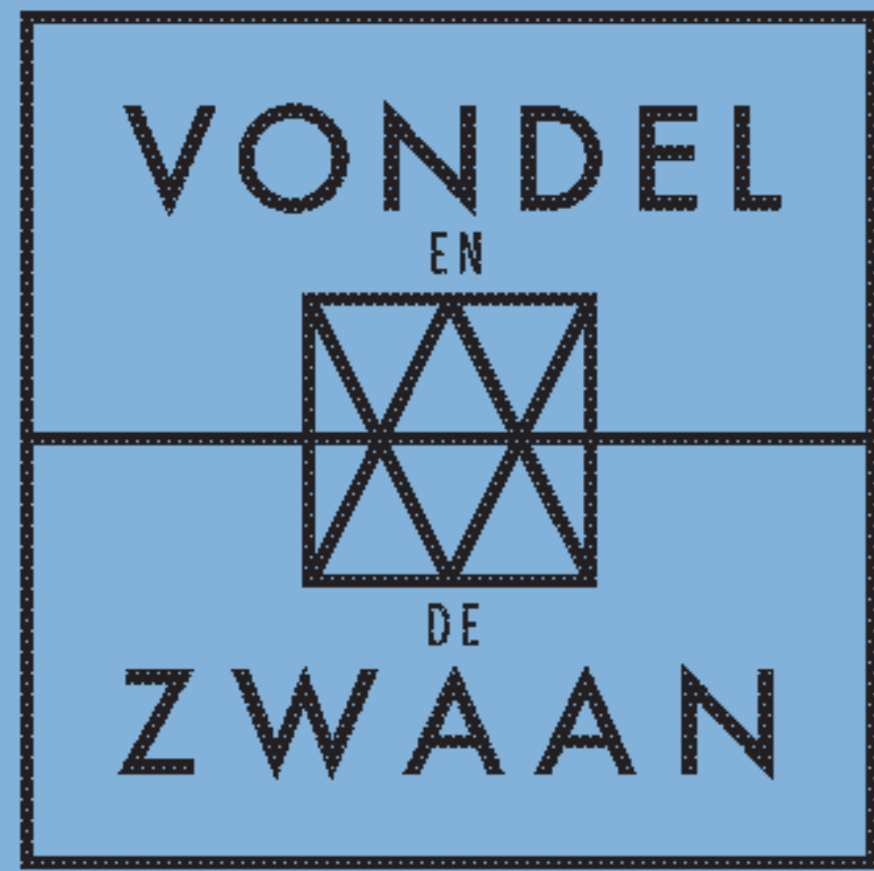
Voortuinen
Trottoir
Parkeren
Rijbaan
Groenstrook
Voetpad
Geveltuin

Principe doorsnede

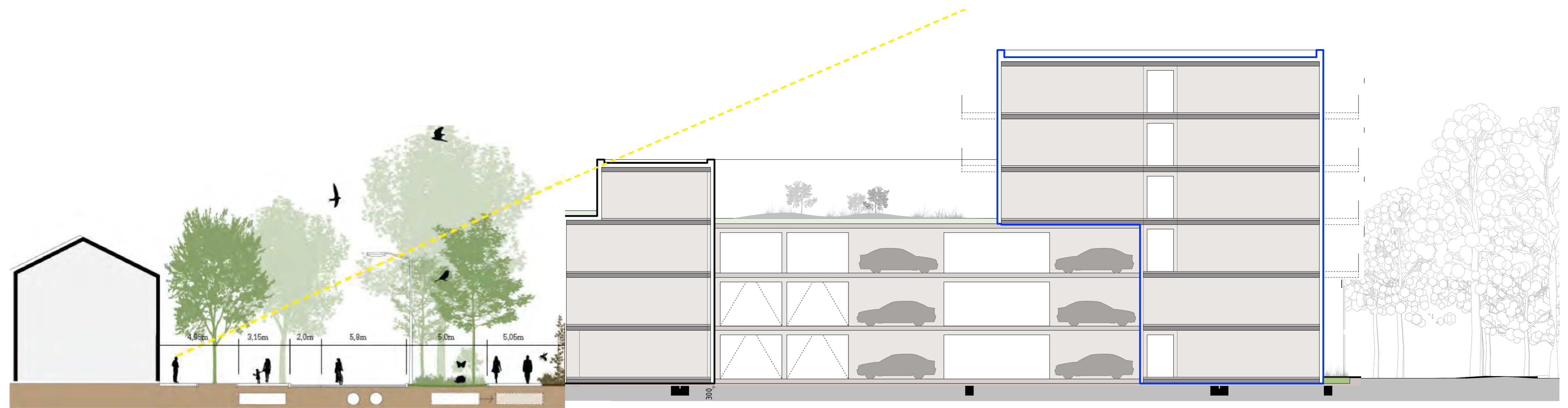
Langsparkeren aan één zijde en daardoor meer ruimte voor groen



Aansluiting Gerard
Brandtstraat



Gebiedsvisie



Voortuinen
Trottoir
Parkeren
Rijbaan
Groenstrook
Voetpad
Geveltuintuin

Principe doorsnede

Langsparkeren aan één zijde en daardoor meer ruimte voor groen



Aansluiting Gerard
Brandtstraat



Planning

Inzage termijn bestemmingsplan 6 weken vanaf dec. 2023 - jan. 2024	2023 ^{Q4}
Verwerken zienswijzen aanbieding aan gemeenteraad	feb/maart 2024
Behandeling in gemeenteraad waarschijnlijk in 3 stappen	2024 ^{Q2}
<ul style="list-style-type: none">• Commissie SO: Horen insprekers• Commissie SO: Inhoudelijke behandeling• Gemeenteraad: Aanbieding ter vaststelling	
Bestemmingsplan onherroepelijk (bij geen beroep)	2024 ^{Q3}
Indienen omgevingsvergunning	2024 ^{Q4}
Omgevingsvergunning onherroepelijk (bij geen bezwaar)	2025 ^{Q1}
Start verkoop	2025 ^{Q1}
Start bouw	2025 ^{Q2}
Oplevering	2027 ^{Q4}

Deze planning is onder voorbehoud



Inzage termijn bestemmingsplan 6 weken vanaf dec. 2023 - jan. 2024

2023^{Q4}

Verwerken zienswijzen aanbieding aan gemeenteraad

feb/maart 2024

Behandeling in gemeenteraad waarschijnlijk in 3 stappen

2024^{Q2}

- Commissie SO: Horen insprekers
- Commissie SO: Inhoudelijke behandeling
- Gemeenteraad: Aanbieding ter vaststelling

Bestemmingsplan onherroepelijk (bij geen beroep)

2024^{Q3}

Indienen omgevingsvergunning

2024^{Q4}

Omgevingsvergunning onherroepelijk (bij geen bezwaar)

2025^{Q1}

Start verkoop

2025^{Q1}

Start bouw

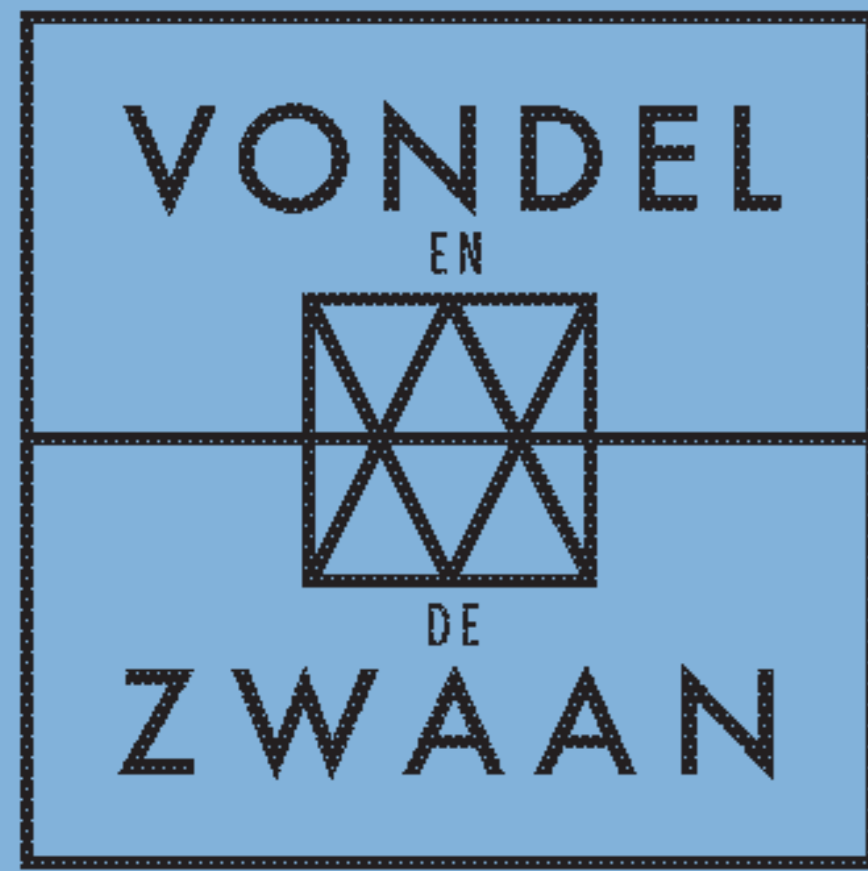
2025^{Q2}

Oplevering

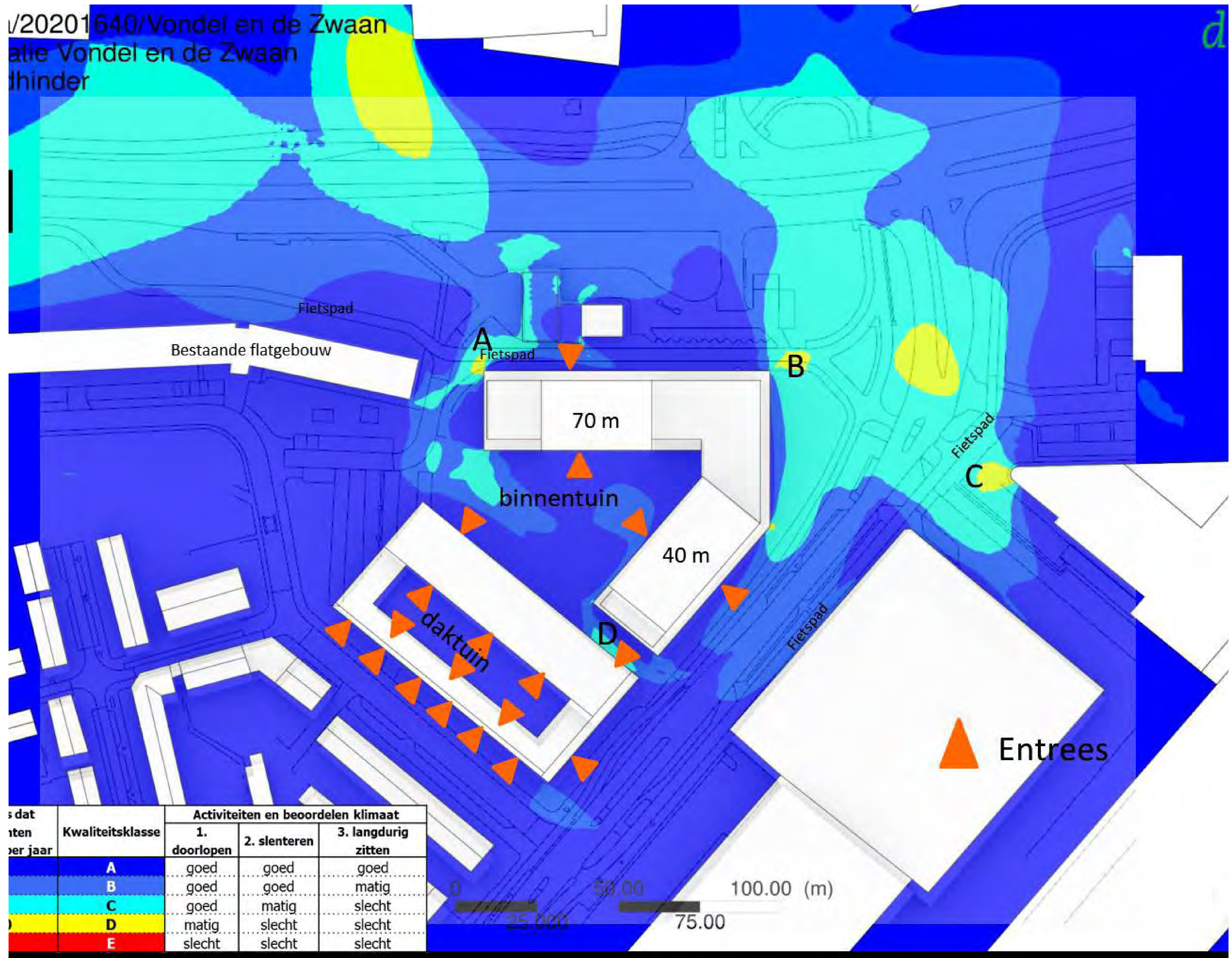
2027^{Q4}

Deze planning is onder voorbehoud

Planning



20201640/Vondel en de Zwaan
 studie Vondel en de Zwaan
 Windhinder



Kwaliteitsklasse	Activiteiten en beoordelen klimaat		
	1. doorlopen	2. slenteren	3. langdurig zitten
A	goed	goed	goed
B	goed	goed	matig
C	goed	matig	slecht
D	matig	slecht	slecht
E	slecht	slecht	slecht

Windhinder



Grootste
wijzigingen n.a.v.
participatie

1. Het noordblok is geen gesloten bouwblok meer, maar het gebouw opent zich richting park Kweeklust.
2. Hierdoor kan het binnenterrein tussen het noord- en zuidblok ingericht worden als pocketpark en verbinding maken met park Kweeklust.
3. De openbare ruimte wordt heel groen, met veel bomen ter voorkoming van hittestress, inheemse soorten voor biodiversiteit, veel onverhard voor klimaatadaptatie, en een ruige natuur uitstraling.
4. De toren van 40 meter is verplaatst van het zuidblok naar het noordblok. Hiermee staat het verder van de laagbouw in de Lage Mors af zodat er een zachtere overgang ontstaat tussen het hoog- en laagbouw.
5. Aan de Gerard Brandtstraat wordt de bouwhoogte beperkt tot vier bouwlagen waarvan de bovenste laag een setback heeft zonder daktuin bovenop de bebouwing (maar binnen het blok).
6. Aan de Gerard Brandtstraat bevinden zich grondgebonden woningen met een voordeur en een brede groenstrook aan de straat. Zo min mogelijk commerciële ruimte aan de gevel Gerard Brandtstraat. Indien commerciële ruimte dan geen open delen (ramen).



Grootste
wijzigingen n.a.v.
participatie

7. Er komt nog maar één garage die wordt ontsloten vanuit de Vondellaan.
8. Er komt een groen Vossiusplein door alle parkeren binnen het gebouw op te nemen;
9. Het bestaande geheel verharde plangebied wordt in het plan voor tenminste 25% groene ruimte, waaronder in het pocketpark en de groenzones langs de straten en lanen.
10. In de plinten langs de Vondellaan en de Plesmanlaan bevinden zich publieke functies ten behoeve van het project én de wijk. Aan alle andere gevels bevinden zich woningen op de begane grond met voordeuren om de sociale veiligheid te bevorderen.
11. Al het fietsparkeren van de bewoners wordt binnen de bebouwing opgenomen en fietsroutes worden versterkt.
12. In het bestemmingsplan worden de gekozen locaties voor de compensatie van de parkeerplekken op het Vossiusplein gewijzigd naar bestemming 'groen met parkeren'. Het streven is om dit te doen zonder dat er kapvergunning plichtige bomen moeten wijken.



Impressie
Pocketpark





Impressie
Pocketpark





Impressie
Pocketpark





Impressie
Pocketpark





Impressie
daktuin





Impressie
daktuin

