

19 april 2021 - Aanvullingen vragen & antwoorden website Mors – Vondel en de Zwaan

OS: Met dit “goed gekeurde” bouwplan wordt naar mijns inziens de ziel (historisch karakter) van onze stad weggenomen. Is het een optie om dit bouwplan te creëren ver buiten de rand van Leiden? – FSD: Dit is ons grondbezit en zullen dus op deze locatie moeten ontwikkelen en niet ver buiten de rand van Leiden.

OS: Hoe kunnen we ervoor zorgen dat Leiden niet een “Zoetermeer” karakter krijgt? – FSD: Door hoogwaardige architectuur te bouwen zoals wij op deze locatie nastreven.

NN: hoe hoog wordt de nieuwe puist? – FSD: De maximale bouwhoogte het hoogste accent is 70 meter, als dat hiermee bedoeld wordt.

MH: waar worden de tuinen in het zuidelijk blok gesitueerd als u spreekt over een ‘voortuintje’ en een daktuin? – FSD: Het gehele zuidblok wordt zowel aan de Noord-west en zuidkant van grondgebonden woningen die allemaal een voordeur hebben aan het groene park/ de Gerard Brandstraat. Om het groene karakter te waarborgen willen we aan de zuidzijde van de Gerard Brandtstraat de parkeerplaatsen bewaren. Aan de noordzijde wordt de rooilijn voor een mooie verbreding van het straatprofiel verlegd en wordt de nieuwe ruimte groen vormgegeven.

KS: Wordt de Vondellaan niet een Vondelsteeg? – FSD: De Vondellaan krijgt een breedte van minimaal 40 meter conform de gebiedsvisie. De bebouwing langs de Vondellaan wordt 10-20 meter, met een aantal hoogteaccenten. De breedte van de Vondellaan is ruim voldoende voor bebouwing van deze hoogte en biedt ruimte aan groenzones en bomenrijen aan beide zijden.

MH: kunt u aangeven hoe de mix van woningen is samengesteld in percentages van het maximale aantal van 550? Hoeveel extra bewoners verwacht u aan de hand daarvan – FSD: Voorlopig hebben wij de volgende aantal 30% sociaal, 20% middeldure huur, circa 10% betaalbare koop (onder EUR 344.000,-), 10% dure koop (mede-opdrachtgeverschap) en 30% vrije sector woningen. Wij verwachten dat hier in totaal zo’n 800 mensen komen wonen.

BH: Wat wordt nu de hoogte voor de hooite accent.- FSD: Richting de Plesmanlaan loopt de hoogte op, zo dragen we zorg voor een geleidelijke overgang van de wijk naar het centrum. De maximale bouwhoogte het hoogste accent is 70 meter.

JV: Graag wat meer info over dat bouwen in med opdrachtgeverschap. – FSD: In de ontwerpfase kunt u als toekomstige bewoner uw eigen woning ontwerpen in samenwerking met onze architect. In de bijlage vindt u meer info over mede opdrachtgeverschap. Als u meer wilt weten, horen we dat graag.

BH: Wat is de beoogde hoogte van het hoogste element en daarnaast ontwerpen jullie ook het paviljoen tegens Tekens Karstens aan ? – FSD: De beoogde hoogte van het hoogste element is 70m. Ja, dat ontwerp is onderdeel van onze opgave.

MH: Is er ook echt behoefte aan dit soort woonprojecten? Het tekort aan woonruimte hoeft zich niet direct te vertalen in behoefte aan dit soort woningen/appartementen? Is hier onderzoek naar gedaan? – FSD: Er is grote behoefte aan middeldure huur- en koopappartementen, daarom is dit een expliciet onderdeel van de Gemeente. Om een goede mix te krijgen hebben we 30% sociaal. Daarnaast is er in iedere wijk waar we ontwikkelen vraag naar levensloopbestendige appartementen voor ouderen. Dus ja, wij denken dat er zeker vraag naar is.

MH: is het mogelijk jullie gehele plan in te zien. Ik hoor nu steeds nieuwe functies en ideeën. Heel interessant, maar het is wat lastig te overzien. – FSD: In mei/juni wordt er op basis van de

opmerkingen uit de eerdere participatie momenten het aangepast plan gepresenteerd. Dat kan u dan weer inzien. De precieze datum zal aangekondigd worden op www.vondel.red

NN: welke geluidsoverlast geeft de gezamenlijke daktuin. geluid draagt over de wijk, zeker op hoogte. gaat het dakterras dicht om 21 uur voor feesten en late bbq's om de rust in de wijk te behouden? – FSD: Het Huishoudelijk Reglement is een aanvulling op de splitsingsakte, waarin nadere regels gesteld kunnen worden over het gebruik van de privé-gedeelten (de appartementen), over de gemeenschappelijke gedeelten (trappenhuis, galerijen, dakterrassen), geluidsoverlast of over andere zaken die niet in de splitsingsakte staan. Daarbij wordt de gezamenlijke daktuin omsloten door bebouwing. NB er ligt nog een motie vanuit de raad waarin wordt opgeroepen om te onderzoeken of daktuinen openbaar toegankelijk kunnen worden gemaakt.

OS: Wie worden de nieuwe bewoners? ingezetenen van Leiden of er buiten? – FSD: in principe zijn dit woningen voor iedereen. De sociale woningen worden toegewezen volgens het beleid van de Gemeente Leiden. Voor het mede opdrachtgeverschap geven we voorrang aan de oudere doelgroep die hun grote gezinswoning willen verlaten en opzoek zijn naar een levens bestendig appartement op maat.

MH: kunt u aangeven aan welke hoogtes u nu denkt in uw plannen? Blijft 70m een must? – FSD: Er is op basis van de randvoorwaarden uit de gebiedsvisie gekeken naar de beste oplossing om het benodigde volume over de kavels te verdelen. Uit deze verkenning is naar voren gekomen dat een slanke toren van 70 meter voor het plan meer kwaliteit biedt dan wanneer dit volume op lagere delen wordt geplaatst. Hierbij gaat het zowel om woonkwaliteit van de nog te realiseren woningen als ook schaduwwerking en ruimte voor het toevoegen van openbare ruimte/groen.

SJ: hoe weten jullie dat deelmobiliteit zal slagen? Is daar onderzoek naar gedaan?

- FSD: Al onze plannen zijn gebaseerd op deelmobiliteit. We hebben een samenwerking met Future mobility network, een bedrijf dat hierin gespecialiseerd is.

OS: De vraag over het heinen of boren van palen is naar mijns inziens te gemakkelijk beantwoord. Wie draait straks voor de herstelkosten als er schade ontstaat aan onze (niet geheide jaren 30 woningen)? – FSD: Als er blijkt dat er na de nul meting aanwijsbare schade wordt veroorzaakt door onze aannemers, zullen zij ook aansprakelijk gesteld worden voor deze schade.

MH: Als deelmobiliteit niet succesvol is, hoe los je daarna het probleem van parkeerdruk op? Zadel je de wijk niet op met een toekomstig probleem? – FSD: Parkeren voor toekomstige bewoners wordt in pandig opgelost. De bewoners krijgen geen parkeervergunning.

MC: Kan er ook een samenvatting geplaatst worden na afloop? Aangezien de link niet naar iedereen die zich aangemeld heeft gestuurd is, kon ik bijv het 1e deel niet volgen. - FSD: Ja.

RB: wat is de beoogde parkeernorm? – FSD: Conform de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Daarin zit een afwijkingsmogelijkheid voor bewoners. Maar die krijgen geen parkeervergunning, dus kunnen niet uitwijken naar de openbare ruimte.

RB: Hoeveel plaatsen in de garage – FSD: in de garage komen 55 plaatsen voor bezoekers. Daarnaast 55 parkeerplaatsen voor dieselauto's, 32 plaatsen voor de grondgebonden woningen, 42 voor de woningen van het mede opdrachtgeverschap en 52 parkeerplaatsen voor herplaatsing van bestaande parkeerplaatsen die verdwijnen. Dit brengt in totaal zo'n 240 plaatsen. Dit wordt uitgewerkt conform de geldende beleidsregels van de gemeente.

MS: Hoe zit het met bezoekers? – FSD: Bezoekers kunnen in de garage van Vondel en de Zwaan parkeren. Hier worden 55 parkeerplaatsen voor gereserveerd.

MH: hoe gaat u de komende tijd met de huidige bewoners participeren? – FSD: In overleg met FSD, gemeente Leiden en een aantal bewoners is er een participatie- en communicatieplan voor deze locatie opgesteld. Dit plan komt op de website www.vondel.red. De eerstvolgende bewonersavond vindt plaats in mei/juni 2021.

RB: waar kunnen bezoekers vdd Vondel en de Zwaan parkeren? – FSD: Bezoekers kunnen in de garage van Vondel en de Zwaan parkeren.

JV: Zoals al gevraagd: heel erg geïnteresseerd om meer te horen over dat mede opdrachtgeverschap. – FSD: Meer informatie via www.vondel.red en op de volgende bewonersavond in mei/juni 2021.

MH: staat u open voor co-creatie met huidige en toekomstige bewoners richting het voorlopig ontwerp? - FSD: Jazeker, er is zelfs een aanzienlijk deel van het plan dat we in Mede-opdrachtgeverschap willen vormgeven. Meer informatie via www.vondel.red en op de volgende bewonersavond in mei/juni 2021.

NN: Hoe borgen jullie de bewonersparticipatie. Op een serieuze manier, niet zoals vorige sessie en deze sessie. Vragen en bezwaren worden niet voldoende serieus genomen – FSD: Wij blijven altijd graag in gesprek en zullen vragen altijd zo concreet mogelijk beantwoorden.