

Verslag Stuurgroep Kopermolen (nr. 3)
Woensdag 7 december 2017

Aanwezig

De heer P. Laudy	Wethouder Gemeente Leiden (voorzitter)
De heer S. van Ammers	Algemeen directeur Van Der Vorm Vastgoed Groep
De heer R.F. Wagner	Projectdirecteur Van Der Vorm Vastgoed Groep
De heer L. van Nieuwkoop	Projectmanager Van Der Vorm Vastgoed Groep
De heer W. Spies	Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Leiden
De heer H.L.M. van Middelaar	Projectmanager Gemeente Leiden
Mevr. C. Wagner	Projectmedewerker Gemeente Leiden (notulist)

Wethouder Laudy heet iedereen welkom.

1. Verslag Stuurgroep 7 september 2017

N.a.v. actiepunt 2 betrekken potentiële bewoners

De heer van Ammers wil de participatie bij de start van verhuur/koop gaan oppakken. Planning 1^e kwartaal 2018.

Alle partijen zijn akkoord en het verslag wordt vastgesteld.

2. Terugblik op de wijkbijeenkomst, bewoners- en eigenarenoverleg

Wijkbijeenkomst 18 september 2017

Dit was een goede avond. De reacties waren behoorlijk genuanceerd. Er werd met respect met elkaar omgegaan. Er is van de wijkvereniging ook een terugkoppeling geweest dat het een goede bijeenkomst was. De heer van Middelaar geeft voor de organisatie van deze avond complimenten aan VVG.

Overleggen Wijkvereniging

Op hoofdzaak is de wijkvereniging positief. Zij hebben wel de behoefte om te horen waarom wij willen bouwen op deze plek en lagere of minder hoogbouw in de parkrand.

Bewonersoverleggen

Voor dit overleg hebben 14 bewoners zich opgegeven. Niet alle bewoners zijn aanwezig geweest tijdens de overleggen. De Papiermolen is sterk vertegenwoordigd in dit overleg. Het geeft wel de pijnpunten in het plan aan. Waarom moet er in de al drukbezette wijk woningen worden toegevoegd. Dit is al een paar keer uitgelegd aan ze maar de boodschap komt niet aan. Volgende week is er een klankbordgroep waarbij wethouder Paul Laudy en de heer Van Middelaar bij aanwezig zijn om dit nog een keer aan te geven.

Eigenarenoverleg

Er is gesproken met de VvE Papiermolen, VvE Rosmolen, De Sleutels en de Regenboogkerk. De kerk zit er ontspannen in, zij hebben vooral behoefte aan verbetering in de openbare ruimte. We hebben als vraag meegegeven om na te denken hoe zij zich zelf zien over 20 jaar. De Sleutels is positief en zien een eventuele samenwerking met VVG wel zitten. VvE Papiermolen is kritisch de over bebouwing van het plein. Op dit plein is wel regelmatig overlast van horecabezoekers. VvE Rosmolen is blij dat de woontoren op de Chinees eruit is gehaald maar heeft nog geen mening gevormd over de nieuwe visie door een bestuurswisseling. Stelt wel vragen bij de kwaliteit van het nieuwe plan aan de parkrand.

Vebra/winkels

De heer Wagner geeft aan dat met deze mensen apart is gesproken. Bij Vebra zit veel emotie. De gesprekken zullen binnenkort weer opgepakt gaan worden.

Voor wethouder Paul Laudy is het niet duidelijk voor welke doelgroep er gebouwd gaat worden. Bieden we ook kans aan doorstromers van de wijk of alleen voor starters. VVG gaat 3 typen woningen aanbieden. De heer Lammers geeft aan dat er gebouwd gaat worden voor:

- 40% klein/goedkoop voor starters
- 40% middelduur voor young professionals
- 20% duur voor senioren en young professionals

Deze getallen komen voort uit een marktvisie die is opgesteld. Het aandeel van doorstromers zit er karig in. Dit strookt wat de gemeente belangrijk vindt voor dit plan. Wethouder Paul Laudy vraagt meer aandacht voor doorstroming van senioren. De heer Van Nieuwkoop merkt op dat de parkeeropgave voor jongeren anders is dan bij senioren. De heer Van Ammers merkt op dat het hier niet van moet afhangen qua het aantal woningen en vindt het van belang dat er voor bestaande bewoners gebouwd wordt. Je kan in de 2^e/3^e fase het plan gaan herijken.

Besluit:

De stuurgroep spreekt af om het percentage senioren te verhogen.

Zodra er meer duidelijkheid is over de financiën en als de vraagstukken zijn opgelost bij punt 3 kan er een wijkbijeenkomst worden georganiseerd. Planning voor deze bijeenkomst is Q2 2018.

3. Stedenbouwkundige Visie Kopermolen.

Wethouder Paul Laudy geeft aan dat er een uitstekend stuk ligt. Hij vindt het jammer dat het aantal woningen gereduceerd zijn. De heer van Ammers is het hier ook mee eens. Je zou op een later moment de uitgangspunten kunnen heroverwegen en er nog een toren bij plaatsen. De gemeente Leiden heeft hier geen goede ervaringen mee en dit stuit op veel weerstand van de wijk. Er wordt afgesproken om het aantal woningen van ca. 420 in de visie te handhaven en eventueel gefaseerd uit te voeren.

Wethouder Paul Laudy geeft aan dat de regionale woningbouwopgave belangrijk is voor de gemeenteraad. Er zal een breed draagvlak zijn voor het opknappen van de Kopermolen.

De O3 locatie in de visie handhaven als woningbouwlocatie tussen gebouwen van De Sleutels. Nagaan of dit een geschikte locatie is. Kijk wel naar het aantal lagen. De stedenbouwers willen graag verschillende hoogtes in de woontorens zien. De Stadswachter is een goede referentie, deze heeft 25 lagen. Laat gelijk de invloed van schaduw en bezonning op deze locatie uitzoeken. *Actie VVG*

Parkeren: hiervoor zijn verschillende opties bekeken en de bouwkosten globaal berekend:

parkeergebouw: [REDACTED] op het dak: [REDACTED] en ondergronds: [REDACTED]

Op het dak parkeren vraagt binnen het winkelcentrum grote bouwkundige aanpassingen. Het alternatief is een los parkeergebouw aan de rand van het winkelcentrum, dit is financieel aantrekkelijk. In de wijk is al ondergronds parkeren aanwezig, verleng dit. De heer van Ammers vindt op het dak parkeren en ondergronds parkeren de beste oplossingen.

Er moet nog nader onderzoek komen voor verplaatsing BplusC. Deze wil terug van 2 naar 1 vestiging in de Kopermolen. Ook naar het zorgcentrum> hebben nu 900m² en willen uitbreiden naar 1300m². De voorzieningen betalen andere huurprijzen dan de winkels. Dit onderzoek parallel laten lopen met het onderzoek naar parkeren. *Actie VVG*

Besluit

De stuurgroep gaat akkoord om een 'extra' toren in te tekenen op de kaart. Dit moet wel gecommuniceerd worden met de wijk. Op de plek van de eventuele toren is nu een parkeerplek getekend. Kijken hoe je hiermee omgaat.

4. Financiële doorrekening

In de financiële berekening zijn sloop van de Hema en reconstructie sommige wegvakken nog niet opgenomen. Ook door voorgaand besluit om meer woningen in de visie op te nemen zet dit grotere druk op de voorgestelde optimalisatiemogelijkheden.

Wethouder Paul Laudy zegt dat de gemeente in principe bereid is mee te investeren in de openbare ruimte en wil onderzoeken of dit haalbaar is.

De heer Wagner wil een bureau vragen te adviseren over de parkeerproblematiek en de mogelijke oplossingsrichtingen. De heer Van Middelaar vindt dat een goed plan en de gemeente zal daaraan meewerken.

Besluit

De Stuurgroep gaat akkoord met de voorgestelde oplossingsrichtingen en de opdracht aan de projectgroep om de ingezette lijn nader uit te werken in hoeverre de tekorten zijn te vereffenen.

5. Planning Kopermolen

Door voornoemde aanvullende onderzoeken zal de besluitvorming worden uitgesteld. De heer Van Middelaar heeft onderstaande planning in gedachten.

- Q1 2018 uitvoeren voorgestelde onderzoeken en bijstellen van de stedenbouwkundige visie
- maart – april 2018 besluit stuurgroep
- Q2 inspraak op Stedenbouwkundige Visie door de wijk
- juni voorstel naar het college van b&w.

De planning zal in overleg met VVG verder worden uitgewerkt. *Actie GL en VVG*

6. Sluiting

Wethouder Laudy bedankt alle aanwezigen voor hun inbreng en aanwezigheid.

Actielijst 7 december 2017

	<i>Actie</i>	<i>Actor</i>	<i>Bijzonderheden</i>
1	O3 locatie in beeld brengen (voor 2 ^e laag)	VVG	
2	O3 locatie onderzoek uitvoeren invloed bezonning/schaduw	VVG	
3	Onderzoek uitvoeren BplusC en zorgcluster	VVG	
4	Bijgestelde planning opstellen	GL	