

Verslag Klankbordgroep van 1 mei 2018

Aanwezig: Akke Timmermans (voorzitter), Henri van Middelaar (projectmanager gemeente Leiden), Alex Zwanenburg, Jenny Barnhoorn, Peter Prins, Tessa Vragh, Michel Vorenhout, Wietze van der Werff, Oscar Gerritsen, Ellen v. d. Voort, Roelie Houweling, Fred Wessels, Antoinette Vlasman, Jos Kraus, Jan Willem van Leenhoff, Gert Walrave (notulist)

Afgemeld: Ant Brandenburg, Maurice Loerakker, Aljon en Arnold Hagendoorn, Herman Berkhoudt, Li Lian Tjen, Willem Pracht, Elske Bakkers, Pieter Tirion

Opening:

Akke Timmermans heet iedereen welkom, met name Henri van Middelaar, projectmanager revitalisering de Kopermolen namens de gemeente Leiden. Ze geeft een terugblik van de gebeurtenissen vanaf 23 mei 2017 en laat weten dat de nieuwe coalitie bij de vorming van het Leidens College(VVD er uit PvdA er in) consequenties zal hebben op de plannen rondom de Kopermolen. Alle partijen buiten de VVD hebben in het politiek café op 19 februari 2018 aangegeven tegen de hoogbouw te zijn. Ook voor de planning van het project heeft dit gevolgen.

Verslag 13 december 2017

Het verslag van de bijeenkomst van de Klankbordgroep van 13 december 2017 wordt goedgekeurd.

Bespreking voortgang:

Henri van Middelaar geeft aan dat er na de informatiebijeenkomst in september 2 bijeenkomsten zijn geweest met de bewonersgroep in november. Nadien zijn er geen overleggen meer geweest door de gemeenteraadsverkiezingen. Hij legt de organisatiestructuur uit, waarbij de gemeenteraad het hoogste beslisorgaan is. Er is een Stuurgroep met de wethouder als vertegenwoordiger van het College en B&W die overlegt met van de Vorm, projectontwikkelaar en de projectmanagers. Er is een ambtelijke projectgroep, die de stuurgroep voorbereidt, een Overleggroep met vertegenwoordigers van winkeliers- en wijkvereniging. Parallel daaraan is er een bewonersoverleg met direct omwonenden, een eigenarenoverleg met aangrenzende vastgoedeigenaren en er zijn overlegmomenten met alle wijkbewoners. Daarnaast heeft de wijkvereniging heeft een eigen Klankbordgroep waarin bewoners worden geïnformeerd over de stand van zaken. Na een besluit door het nieuwe college van B&W zal er weer een nieuwe bewonersbijeenkomst plaatsvinden.

Hij vertelt over het proces, dat nu een pas op de plaats heeft gemaakt, mede door aandrang van de bewoners om niet in het groen te bouwen. Er is bezwaar aangetekend tegen bouwen in het groen waarbij 5-6.000 handtekeningen zijn opgehaald. Desondanks acht de stuurgroep het is nog steeds verantwoord om aan de rand van het wijkpark te bouwen, zo geeft hij aan. Het park zal niet kleiner worden doordat verlies aan groen gecompenseerd kan worden.

B&W zal een uitspraak gevraagd worden, daar werkt hij naar toe. Hij verwacht in juni, juli of na de zomer dit te kunnen doen. Na het besluit zal hij terugkomen bij de bewoners.

Er zijn bezwaren ingediend tegen de plannen voor verbouw van een van de passages in de Kopermolen. Hier wordt door de Bezwaarcommissie nog naar gekeken. De Bezwaarcommissie is hier al mee aan het werk. (ingekomen aanvulling Henri Middelaar: deze bezwaren worden eind mei behandeld. Van der Vorm is wel al gestart met de uitvoering omdat dit een lang gekoesterde wens is van de winkeliers en de bezwaren weinig kansrijk zijn.)

Ook zijn er bezwaren ingediend tegen het (voorontwerp) bestemmingsplan van heel Merenwijk dat zich op de Kopermolen richt. Antwoord op deze bezwaren komt na de zomervakantie. (ingekomen aanvulling Henri Middelaar: Waarschijnlijk wordt het gebied van de Kopermolen helemaal buiten dit bestemmingsplan gehouden.)

Eerste reacties op stukken:

Tessa Viragh zegt dat in de ontvangen notitie van 30 mei over de Woningbehoefte Kopermolen het alleen mogelijk is in het groen te bouwen als het groen en de kwaliteit niet afneemt. Zij gelooft niet dat dit mogelijk is.

Henri van Middelaar geeft aan dat er een stuk van het winkelcentrum gesloopt zal worden bij de Chinees en de plek waar Blokker heeft gezeten. Hier zal een oppervlakte van zo'n 1.000 m² groen gerealiseerd worden als compensatie.

Tessa Viragh zegt dat de helft van de Merenwijkers niet wil dat er in het groen gebouwd wordt.

Henri van Middelaar wil eerst wachten op het besluit van B&W en dan verder kijken. Het raadsvoorstel is een punt van discussie, ook de commissie van Advies zit er nog tussen. Tessa Viragh laat weten dat er in de stuurgroepbijeenkomst een brainstormsessie is geweest waarbij ivm de bezwaren het afgezien van bouwen in het groen is overwogen. Zij wil weten hoe dit zit.

Henri van Middelaar zegt dat er in september 2017 een scenario met twee woontorens in de parkrand getoond is. Een van deze torens is besproken en komt te vervallen omdat deze ruimtelijk niet goed inpasbaar is.

Roelie van Houweling geeft aan dat er volgens dit rapport sprake is van een woonbehoefte van 200 woningen in Merenwijk.

Henri van Middelaar zegt dat de Kopermolen nu is opgenomen in de inventarisatie van harde en zachte plannen met 200 woningen in de initiatieffase. De wethouder sprak op 13 december over 250-500 woningen. Er is nog geen overeenstemming over het definitieve aantal woningen dat gebouwd moet worden in Merenwijk.

Jos Kraus laat weten dat de aangegeven vergrijzingstendens tendentius is. Het CBS geeft een 12% toename aan in de komende 20 jaar.

Henri van Middelaar laat weten dat de ontwikkeling van de bevolking gehaald is uit de Regionale Woningagenda en het Sociografisch Buurtprofiel van Libertas.

Hij zegt toe de cijfers nog eens voor te leggen aan de ambtenaren. De wijk is gebouwd voor één generatie en is niet ingericht op veel alleenstaanden en ouderen.

Roelie van Houweling vraagt naar de referenties in de aangeleverde stukken. Zij wil graag dat deze openbaar gemaakt worden.

Henri van Middelaar zal de rapporten op de website van De Nieuwe Kopermolen plaatsen. Alex Zwanenburg mist alternatieven, die vallen niet onder het stedelijk gebied.

Gert Walrave vraagt of het nu met een vermindering van het aantal woningen in de plannen mogelijk is op de ruimte van het winkelcentrum zowel de revitalisering als de woonopdracht te realiseren. Ook wil hij weten of, naast van der Vorm, de gemeente niet hierin kan investeren eventueel samen met bewoners en externe financiers, die een aandeel zouden kunnen kopen in het winkel- wooncentrum.

Henri van Middelaar antwoordt dat de gemeente geen geld heeft voor investering in het winkelcentrum, dat is voor van der Vorm als eigenaar. Externe financiers verwachten een rendement dat niet gehaald kan worden. Er wordt op gemeentegrond gebouwd, de gemeente heeft wel de rol als opdrachtgever en zal mogelijk investeren in de openbare ruimte..

Roelie van Houweling vindt terugplaatsen van één boom voor één parkeerplaats geen goed idee. Ze wil graag dat het groenbureau er nog eens naar kijkt.

Henri van Middelaar laat weten dat er nog geen ecologisch onderzoek is gedaan. Een bureau heeft wel gekeken naar het belang van het park in relatie met de rand van het park. De randzone heeft geen heldere functie. Door daar te bouwen zal het zicht op het park verbeterd worden.

Roelie van Houweling vraagt of de analyse openbaar gemaakt kan worden.

Henri van Middelaar zal hiernaar vragen. (ingekomen antwoord: dit stuk wordt onderdeel van de stedenbouwkundige visie en eerst aan het nieuwe college aangeboden.)

Jos Kraus zegt dat naar aanleiding van stukken die openbaar zijn, ook de verwijzingen openbaar moeten maken (WOB).

Verkeersnotitie

Jos Kraus wil dit stuk buiten beschouwing laten omdat de schrijvers zichzelf tegenspreken in het stuk. Roelie van Houweling vult aan dat het Molenpad buiten beschouwing is gelaten, terwijl er juist veel fietsers gebruik van maken. Ook de beschreven

verkeersveiligheidssituatie wordt door Tessa Viragh betwijfeld. Zij vindt dat de verkeersveiligheidssituatie sinds 2015 onvoldoende is, zo blijkt ook uit de notitie. Henri van Middelaar licht de achtergrond toe. Het ging hierbij met name om de impact en verkeersbelasting door toename van het aantal auto's en fietsen door de toename van het aantal woningen op de verkeersstromen bij rotondes en de Ketelmeerlaan. Gebleken is dat de Ketelmeerlaan te veel verkeer te verduren krijgt. De inrichting voldoet dan niet meer aan de standaard die voor dit type wegen gehanteerd wordt. De conclusie is dat de Ketelmeerlaan moet worden aangepast bij toename van het woningaantal. (aanvulling Peter Prins: Hierdoor moet de Ketelmeerlaan wel heringericht worden.) Welke aanpassing nodig is, zal nader onderzocht moeten worden. Overigens zijn er relatief weinig ongevallen op de Ketelmeerlaan. Er staat nu een ondergrondse parkeervoorziening in de plannen. Er is nog geen ontwerp op straatniveau. Voorzieningen als woningen, zorg en winkels zijn wel in de plannen opgenomen.

Schematische verbeelding uit de Stedenkundige visie van 25052018

De schematische verbeelding uit de Stedenkundige visie van 25052018 wordt door Henri van Middelaar uitgereikt aan de aanwezigen. (zie bijlage) Henri van Middelaar reikt een nieuwe versie uit van 25042018 en licht deze schets toe:

Projectplan

A. Aan de kop van de Papiermolen wordt een woongebouw toegevoegd, maximaal 55 meter hoog en goed voor circa 90 woningen.
B. Bebouwing van het plein achter de Hema, 1 laag, 4 meter hoog. Het is nog niet duidelijk of het huidige Hemapand hiervoor moet wijken.

C. Bebouwing voor Lidl, hiertoe is een mogelijkheid gecreëerd voor de uitbreiding van Lidl of een zorgcentrum. Begane grond, 4 meter hoog.
Onder de Ketelmeerlaan is een ondergrondse parkeervoorziening gepland voor 130 parkeervergunningshouders uit A, B en C. Dit wordt betaald parkeren vlak bij de woning. Het plein wordt anders ingericht.

E. Winkelcentrum: alle passages worden vernieuwd, de hoeken gaan eruit, gangen worden recht. Er komt een centrale plek, ruimer met publieksfuncties. Er komt een aansluiting met de bibliotheek met tweelaags gebouw van 7 meter hoog op de plaats waar Blokker heeft gezeten. De entrees en passages worden opgeknapt. Er zijn nog geen definitieve plannen voor het verplaatsen van winkels. Over de aanpassingen voor dit moment wordt later informatie gegeven op een informatiezuil die door van der Vorm geplaatst zal worden. Akke Timmermans vult aan dat de wijkvereniging een spreekuur wil over de definitieve plannen van later. Mensen vinden het verwarrend en halen de twee fases door elkaar. Henri van Middelaar vervolgt door V1 te verduidelijken. Voor het verlies aan groen bij D wordt hier een stuk van het winkelcentrum gesloopt en groen gemaakt. Tevens kan dit een overgangszone winkels- park worden met mogelijkheden voor een terras en horeca Wietze van der Werff merkt op dat er natuurinclusief en milieuvriendelijk gebouwd zou moeten worden.

Ellen v. d. Voort merkt op dat de toegang voor fietsers bij AH onoverzichtelijk is, fietspaden zouden door moeten lopen.

D. Hier zal één gebouw van maximaal 70 meter hoog gebouwd kunnen worden met ongeveer 22 bouwlagen voor circa 185 woningen, 50% kleine woningen voor starters en 50% voor middelgrote woningen voor senioren en gezinnen. Ten opzichte van de vorige versie zal aan B&W worden voorgesteld geen tweede woontoren in de parkrand te bouwen. Fred Wessels vraagt of er meer woningen gebouwd kunnen worden bij A. i.p.v. D, zodat D kleiner/lager zou kunnen worden.

Henri van Middelaar verduidelijkt dat er naar gekeken is, hoger dan 55 meter bij A is niet wenselijk vanwege schaduwhinder. Bij D is 70 meter wel mogelijk zonder schaduwhinder. (Aanvulling Peter Prins: Dit blijkt voor weinig overlast te zorgen.)

(Aanvulling Fred Wessels: In dit verband merkt Fred Wessels op dat hij zich kan voorstellen dat men geen vierkante toren ontwerpt maar juist aandacht besteedt aan een meer

gedifferentieerd volume waarbij het park visueel meer verbonden wordt met het complex. Henri van Middelaar kan zich een dergelijke differentiatie in het ontwerp goed voorstellen.) Roelie van Houweling vraagt of het groenbureau gekeken heeft naar de impact op het park, het ooivarsveld en of de wateroverlast meegenomen is in dit onderzoek.

Henri van Middelaar laat weten dat er door de bouw geen wateroverlast voor belendende panden verwacht wordt. Dit zal geen schade berokkenen aan belendende panden, waardoor er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden. A is kritischer dan D, verwacht hij. Er lijkt watercompensatie nodig omdat het verhardingsoppervlak door dit plan niet toeneemt. Het parkeren bij D wordt door de stippellijn weergegeven, hier komt een parkeerkelder (30 pp) voor de bewoners, de rest van de voorziene parkeerplaatsen (195) komen op het dak van het winkelcentrum.

Gert Walrave geeft aan dat, mogelijk door de bouw van D, de biotoop van de ooievaars verstoord gaat worden. Hier fourageren ze. Het zou vreselijk zijn als de ooievaars hierdoor uit Merenwijk vertrekken.

Henri van Middelaar geeft aan dat er nog geen ecologisch onderzoek is gedaan.

Oscar Gerritsen vraagt naar de mogelijkheid voor bewoners om te parkeren in het winkelgebied.

Henri van Middelaar gaat dit verifiëren.

Fred Wessels verwijst naar het eigenarenoverleg in november dat hij een goed voorstel vond om parkeerdaken aan te leggen. Hij stelde toen voor de parkeerdaken aantrekkelijker te maken door groen op te nemen en vraagt of dit ook gaat gebeuren.

Henri van Middelaar laat weten dat er gedacht wordt aan toegevoegd groen met bakken.

Fred Wessels wil weten of de overkant van de Ketelmeerlaan, , wordt meegenomen in het nieuwe plan, want zo niet, dan doet deze zone straks afbreuk aan de kwaliteit van de nieuwe Kopermolen.

Henri van Middelaar laat weten dat de overkant meegenomen wordt in de verkeersnotitie.

Fred Wessels vraagt naar de lichtkolommen die door het winkelcentrum lopen en niet symmetrisch worden door de verbouwing.

Henri van Middelaar zegt dat van der Vorm andere/ruimere lichtopeningen in de passages door het winkelcentrum wil maken.

Fred Wessels maakt zich zorgen om de bereikbaarheid van de Regenboogparkeerplaats ervoor in verband met de uitbreiding van Lidl die de huidige inrij-route blokkeert. In een eerdere schets was een ingrijpende reconstructie van de toegang tot de parkeerplaats aangegeven vanaf de Ketelmeerlaan, terwijl op de nu gepresenteerde layout niets is aangegeven.

Henri van Middelaar geeft aan dat hier nog geen plannen op zijn ontwikkeld.

Jenny Barnhoorn maakt zich ernstig zorgen over de luchtvervuiling (ultrafijnstof), veroorzaakt door het huidige vrachtverkeer dat via de papiermolen de winkels van de Kopermolen bevoorradt en de toekomstige intensievere verkeersstromen in en bij de Kopermolen, zoals gepresenteerd is in de Stedenbouwkundige visie van 25042018. Door het parkeerdek op het dak van de Kopermolen en de oprit naar het parkeerdek bij de Papiermolen zal er meer ultrafijnstof uitgestoten gaan worden in de omgeving van de Papiermolen. Ze vroeg of er een mogelijkheid is om een ondergrondse parkeergarage te bouwen aan de zuidwest zijde van de papiermolen onder het huidige parkeerterrein ter vervanging van het parkeerdek.

(Aanvulling Jenny Barnhoorn: Dit naar aanleiding van zijn opmerking dat de kosten van de reconstructie van het nieuw te bouwen parkeerdek de bouw van een ondergrondse parkeergarage evenaren.)

Gert Walrave vraagt naar de oppervlakte die nodig is voor het zorgcentrum.

Henri van Middelaar legt uit dat het zorgcentrum nu zo'n 900 m² heeft en wil uitbreiden is. De sterren in de tekening staan voor gebieden waar wellicht iets mogelijk is, maar de betreffende eigenaren nog geen plan voor hebben.

Tessa Viragh vraagt of er over de gehele breedte van de Ketelmeerlaan een ondergrondse voorziening kan komen.

Henri van Middelaar geeft aan dat er veel leidingen ondergronds lopen, waardoor dit waarschijnlijk niet mogelijk is.

Gert Walrave legt uit dat een leidingencorridor van 1,5 tot 2 meter breed hierin kan voorzien en dat alle verkeer ook ondergronds gepland kan worden. Het zou alle autoverkeer weghalen uit de begane grond van de Ketelmeerlaan.

Communicatie

Akke Timmermans gaat over naar communicatie.

Antoinette Vlasman vraagt of de apotheek meegaat met het gezondheidscentrum.

Henri van Middelaar heeft begrepen dat de apotheek mee wil gaan met het gezondheidscentrum.

Akke Timmermans adviseert te kijken op de nieuwe website van de Nieuwe Kopermolen, die gelinkt zal worden met de website van de wijkvereniging. Nieuwsbrieven voor omwonenden worden in de omgeving van het winkelcentrum huis aan huis verspreid en komen ook op de website van de wijkvereniging te staan.

Planning

Henri van Middelaar laat weten dat de Stedenbouwkundige visie verwerkt zal worden tot een Nota van uitgangspunten die eerst aangeboden wordt aan het nieuwe College van B&W en vervolgens voor besluiten aan de gemeenteraad. In deze nota zullen de beleidsuitgangspunten en doelen voor dit plangebied worden verwoord. Ook afwijkingen van bestaand gemeentebeleid als hoogbouw, bouwen in het groen en het bestemmingsplan worden in beeld gebracht. Hij hoopt dat het nieuwe college in juni een besluit kan nemen over de Nota van Uitgangspunten en Stedenbouwkundige Visie. Daarna zijn de stukken openbaar en zal er weer een wijkbijeenkomst belegd gaan worden.

Correctie op concept verslag

Het verslag, zonder regelnummers, zal in concept toegezonden worden aan de deelnemers van de Klankbordgroep. Deelnemers krijgen tot 1 week na ontvangst, de gelegenheid correcties aan te leveren, waarna het verslag definitief wordt. Correcties kunnen verstuurd worden naar gertwalrave@gmail.com

U kunt in de tekst uw correcties aangeven, gebruik hiervoor een rood lettertype.

Rondvraag en afsluiting:

Niemand maakt gebruik van de rondvraag, de voorzitter sluit de vergadering om 22:07 uur.