

Verslag omgevingsoverleg Project Toussaintkade Steenvlinder

Datum: 6 februari 2018, 19.30 uur

Locatie: Huis van de Buurt Vogelvlucht, Boshuizerlaan 5

Aanwezig: Raachid Maachou, Sjuul Paauw (Libertas Leiden), Marian Wezenbeek (belangenvereniging Haagwegkwartier), Karin de Goede (Portaal), Marjolein Schoonewagen (buurtbewoner), Johan Volkers (Bomenbond Rijnland), Carien Arendz (gemeente Leiden), Francine Splinter (gemeente Leiden), Pieter Koppelaar (buurtbewoner), Joep Noordman (Molen de Heesterboom) Maarten van Oosterom (Steenvlinder), Hans Sparreboom (Steenvlinder)

Afwezig met kennisgeving: Marian Walraven

Afwezig zonder kennisgeving: Dick van der Weijden, Nabil Omari.

1. Opening

Dhr Van Oosterom opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom. Mw Walraven heeft zich i.v.m. ziekte afgemeld. Johan Volkers vervangt Bea Hoogheid. Verder zijn er geen mededelingen.

Werkwijze omgevingsoverleg

2. Dhr. Van Oosterom geeft een korte toelichting op de aard en opzet van het omgevingsoverleg Toussaintkade. Steenvlinder is initiatiefnemer van het overleg en bedoeling is om gedurende het gehele planproces (ontwikkelingsfase, verkoopfase en bouwfase) dit overleg te gebruiken om met een vertegenwoordiging van belanghebbenden over de uitvoering van het project te spreken. Steenvlinder staat open voor input en gelooft dat plannen beter worden in dialoog. Echter, er zijn veel randvoorwaarden waar het project aan moet voldoen.

Mw. Wezenbeek vraagt of er ook studenten (huidige tijdelijke bewoners schoolgebouw) zijn uitgenodigd voor het omgevingsoverleg. Dhr Van Oosterom geeft aan dat hij een open uitnodiging heeft gedaan tijdens de laatste bijeenkomst, hier waren ook studenten bij aanwezig. Er is via Villex en de gemeente Leiden wel regelmatig contact met de studenten over de voortgang.

Dhr. Noordman vraagt wat de status van het overleg is. Mw. Arendz antwoordt hierop dat de gemeentelijke participatieverordening initiatiefnemers voorschrijft om goed met de belanghebbende te communiceren. Steenvlinder geeft hier invulling aan d.m.v. dit overleg. Er zijn en worden ook diverse informatiebijeenkomsten voor de gehele buurt georganiseerd. Dit alles bovenop de publiekrechtelijke verplichte participatie, bijvoorbeeld rondom de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de samenstelling hebben Steenvlinder en de gemeente Leiden gezocht naar een zo representatief mogelijke vertegenwoordiging van belanghebbenden in de wijk. Indien deelnemers vinden dat er nog mensen ontbreken, zijn zij vrij deze bij Steenvlinder aan te melden voor een volgende keer.

Als frequentie wordt aangegeven dat het overleg gemiddeld eens in de drie maanden zal gaan plaatsvinden.

Steenvlinder stelt de agenda op en maakt het verslag. Het verslag wordt door Steenvlinder digitaal beschikbaar gesteld.

3. Stand van zaken planvorming Steenvlinder.

Dhr. Van Oosterom en dhr. Sparreboom laten in een presentatie (zie bijlage) de stand van zaken van de planvorming zien. Ten opzichte van het plan dat eind vorig jaar aan de buurt is getoond zijn de volgende wijzigingen aangebracht, mede door de opmerkingen die tijdens de vorige informatiebijeenkomst zijn gemaakt:

- De **dakopbouw** op het schoolgebouw is komen te vervallen. Enerzijds komt dit vanwege een kritische houding van de gemeentelijke afdeling Monumentenzorg ten aanzien van de dakopbouw. Anderzijds is uit constructief onderzoek gebleken dat de bestaande constructie geen extra verdieping kan dragen.
- **Bomen.** Steenvlinder heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de bestaande bomen op het terrein. Hieruit is gebleken dat de bomenbalans negatief uitpakt. Het ontwerp is op dit punt aangepast waardoor minder bomen hoeven worden gekapt. De bomenbalans is hiermee op dit moment sluitend.
- **Parkeren/Verkeer.** Er is een extra ontsluiting aan de Toussaintkade aan het plan toegevoegd waardoor er een logische verkeersstructuur ontstaat. Ook is een tweede ontsluiting noodzakelijk ivm de toegankelijkheid van de locatie voor nood- en hulpdiensten. Inrijdend verkeer komt via de Ter Haarkade, Uitrijdend verkeer via de Toussaintkade, is nu het idee. Parkeren wordt grotendeels op eigen terrein gerealiseerd, voor bezoekers voegt Steenvlinder parkeerplaatsten toe aan de Ter Haarkade. De gemeente is voornemens de zone waar vrachtwagens parkeren aan de Toussaintkade te verplaatsen zodat ook hier extra parkeergelegenheid ontstaat.
- **Molenbiotoop:** het huidige plan heeft een kleine overschrijding van de in het bestemmingsplan opgenomen molenbiotoop. Steenvlinder en de gemeente Leiden zijn voornemens hier een ontheffing voor aan te vragen bij de Provincie Zuid Holland. Ook overlegt Steenvlinder hierover met het bestuur van stichting Houtzaagmolen de Heesterboom.
- **Water:** de vijver is komen te vervallen, mede vanwege de aanwezige bomen op die plek. In plaats hiervan wordt de noodzakelijke watercompensatie gerealiseerd door verbreding van bestaand water.

Diverse leden van het omgevingsoverleg reageren positief over de door Steenvlinder doorgevoerde aanpassingen. Er is een positieve houding over het project. Er worden diverse vragen/opmerkingen gemaakt.

Dhr. Maachou vraagt aandacht voor de bezonning van de nieuwbouwwoningen in relatie tot de nieuw te planten bomen. Dhr. Van Oosterom geeft aan hiernaar te zullen kijken met de ontwerper. D.m.v. hoogte en type boom kan de schaduwwerking op woningen worden beperkt.

Mw. Schoonewegen vraagt of ook de 14 bomen die nog op de locatie zouden worden gecompenseerd i.v.m. de bouw van het Islamitisch Centrum in het plan zijn opgenomen. Dhr. Van Oosterom antwoordt dat dit niet het geval is. Er is een enorme slag gemaakt om de bomenbalans sluitend te krijgen. Nog 14 bomen extra planten is fysiek niet mogelijk gebleken. De gemeente Leiden beziet momenteel of deze bomen in de omgeving kunnen worden geplant. Door verschillende leden van het omgevingsoverleg wordt aangegeven dat het plein van het Islamitisch Centrum als kaal en stenig wordt ervaren. De suggestie wordt gedaan te kijken of hier bomen kunnen worden geplant.

Er wordt gevraagd naar de duurzaamheidsambitie. Dhr. Sparreboom geeft aan dat de nieuwbouw zeker gasloos zal worden. Voor het schoolgebouw is het de vraag of dit haalbaar is, Steenvlinder doet hier momenteel onderzoek naar.

Dhr. Volkers pleit voor verdergaande verdichting (hoogbouw) op deze locatie om andere delen van de stad te ontlasten.

Dhr. Maachou vraagt naar de diepte van de nieuwbouwkavels. Dhr. Van Oosterom geeft aan dat de diepte 9 meter bedraagt. Dhr. Maachou pleit voor voldoende breedte van de kavels om een goede woning te kunnen bouwen.

Dhr. Maachou geeft aan dat het essentieel is dat de nieuwbouw welstandvrij wordt. Mw. Arendz geeft aan dat dit zeker de bedoeling is. Welstand wordt wel door Steenvlinder betrokken bij het opstellen van de kavelregels.

Mw. Paauw vraagt naar de herinrichting van de Ter Haarkade/Boshuizerkade. Ze geeft aan dat hier al heel lang over wordt gesproken dat vraagt de gemeente te kijken naar een plan dat ze jaren terug heeft gemaakt voor een "fietsveilige route".

Mw. Schoonewegen vraagt hoe Steenvlinder Leidse architecten kan koppelen aan de kavelkopers. Dhr. Sparreboom geeft aan dat kopers uiteraard vrij zijn een architect te kiezen. Steenvlinder heeft wel een netwerk van architecten om zich heen die het product van steenvlinder goed kent en tijdens verkoopavonden zich kan presenteren. Dit netwerk is al behoorlijk maar architecten kunnen zich altijd bij Steenvlinder melden.

Mw. Arendz geeft een inhoudelijke toelichting op de Nota van Uitgangspunten die de gemeenteraad recent heeft vastgesteld. (zie bijlage) Daarnaast presenteert ze het bestemmingsplanproces zoals de gemeente en Steenvlinder dit voor ogen hebben. De planning is om nog voor de zomer het ontwerp-bestemmingsplan vast te stellen.

Dhr. Van Oosterom sluit de bijeenkomst. Steenvlinder zal voor de zomer een volgende bijeenkomst organiseren.