



Vraag & Antwoord Voorlopig Ontwerp Kopermolen

Verslag participatietraject | Versie: juli 2022

Aanleiding	3
1. Algemene vragen	4
2. Vragen openbare ruimte	5
2.1 Verkeer	5
2.2 Groen	10
3. Vragen gebouwen	10
3.1 Winkelcentrum	10
3.2 Route over het dak	11
3.3 Woontoren	12
3.4 Overige woningen	13
3.5 Parkeren	16



Het gebied bij winkelcentrum De Kopermolen is verouderd. De gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum (Van der Vorm Vastgoed) gaan het daarom nieuw leven inblazen. Dat doen ze samen met mensen uit de Merenwijk.

In dit verslag leest u hoe het Voorlopig Ontwerp voor het winkelcentrum, de nieuwe woningen en de openbare ruimte is gepresenteerd aan inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Ook beschrijven we wat de meest gestelde vragen en reacties waren. En hoe de gemeente en Van der Vorm Vastgoed daarmee omgaan.

Van gebiedspaspoort tot voorlopig ontwerp

De afgelopen jaren dachten ruim 1.700 Merenwijkers mee over De Kopermolen. Met deze inbreng is in 2019 het gebiedspaspoort 'Hart van de Merenwijk' gemaakt. Dit paspoort bevat de uitgangspunten en doelen voor de ontwikkeling van het winkelcentrum en de omgeving. Vanuit dit paspoort heeft Van der Vorm Vastgoed een voorlopig ontwerp gemaakt voor het winkelcentrum. Ook voor het toevoegen van woningen op meerdere locaties is een ontwerp gemaakt.

Vorig jaar hebben omwonenden, organisaties en ondernemers meegedacht over de vernieuwing van de openbare ruimte bij het winkelcentrum. De gemeente heeft hiermee een voorlopig ontwerp gemaakt voor de openbare ruimte.

Presentatie voorlopig ontwerp: mei en juni 2022

Het voorlopig ontwerp werd op verschillende manieren gepresenteerd: via inloopbijeenkomsten en via het digitale participatieplatform van de gemeente. Mensen werden hierover geïnformeerd via huis-aan-huis brieven (naar direct omwonenden), posters en flyers in het winkelcentrum, een gesponsord bericht op sociale media en een bericht in stadsnieuws, de stadskrant, de website van de wijkvereniging en de Merenwijk Agenda.

Inloopbijeenkomsten

In mei hebben we twee inloopbijeenkomsten georganiseerd: op een vrijdagmiddag in het pop-up museum in de Kopermolen en op een maandagavond in het buurthuis Op Eigen Wieken. Beide bijeenkomsten zijn goed bezocht: er waren elke keer 80 tot 100 mensen. De meeste mensen waren positief en enthousiast over de plannen, met ook een aantal kritische vragen en opmerkingen. De bewoners van de Papiermolen hadden nog wel de nodige vragen.

Over het algemeen vinden mensen dat het winkelcentrum en de openbare ruimte aan verbetering toe zijn en zien ze de vernieuwing graag tegemoet.

Online meedenken

Ook online konden mensen het voorlopig ontwerp bekijken en erop reageren. Dat kon via participatieplatform doemee.leiden.nl. Na de bijeenkomsten zijn de posters met het voorlopig ontwerp op het platform geplaatst. Daar konden mensen het voorlopig ontwerp bekijken en een vraag of reactie achterlaten. In totaal deden 23 mensen dit.

Hoe gebruiken we de inbreng?

De inbreng van de mensen uit de Merenwijk gebruiken we om de ontwerpen uit te werken tot Definitief Ontwerp. Dat geldt zowel voor de gebouwen als voor de openbare ruimte. Op de volgende pagina's leest u op welke manier we dat doen.

Dit verslag is opgedeeld in drie delen: u leest reacties en vragen over:

- 1) algemeen (het gehele ontwerp en de planning);
- 2) de openbare ruimte;
- 3) de gebouwen.





1. Algemeen

Ontwerp

Vraag

Wat zijn de gevolgen van dit ontwerp voor de geluidsoverlast rondom het winkelcentrum? Bijvoorbeeld van mensen die hangen rond de kade, winkelkarretjes of een mogelijk terras.

Antwoord

Op een drukke plaats als een winkelcentrum is geluidsoverlast natuurlijk niet te voorkomen. Het vergroenen en daarmee verzachten van de openbare ruimte draagt wel bij aan een omgeving met minder lawaai. Ook de groene gevels helpen hierbij.

Door het toevoegen van functies, zoals tiny houses en een terras, verwachten we dat er meer toezicht en sociale controle is. Daarnaast is het vanaf begin april verboden om winkelwagens buiten de aangewezen gebieden (dicht rondom het winkelcentrum) achter te laten. Zo wordt overlast hiervan tegengegaan.

Wat wordt er gedaan aan duurzame opwek van energie?

Op het dak van het winkelcentrum komen kleine zonnepanelen die in het glas zijn verwerkt. Misschien komen er nog zonnepanelen op andere plekken op het dak. Dat hangt af van de sterkte van het dak. Ook de woontoren krijgt waar mogelijk zonnepanelen op het dak.

Wat kan er gedaan worden met betrekking tot sociale veiligheid rondom het winkelcentrum?

In het ontwerp zorgen we voor overzichtelijke openbare ruimtes. We voorkomen 'verborgen' plekken. Plekken om te zitten zorgen bovendien voor een levendige sfeer. Dat draagt bij aan de sociale controle.

Kan er iets gedaan worden met hergebruik van water? Zowel in het winkelcentrum als in de buitenruimte.

Op dit moment zien we geen mogelijkheden voor het hergebruik van water. Wel zijn er in de openbare ruimte manieren om water op te vangen. Dat gebeurt door het verminderen van de verharding en het toepassen van halfverharding en half-open verharding

Vraag

Graag aandacht voor het gebied achter het winkelcentrum: kruising fietspad Oesterbank, bibliotheek: hier wordt ook geparkeerd, zelfs op de stoep. Onveilig kruispunt voor voetgangers en fietsers.

Antwoord

De Oesterbank valt buiten het gebied waarbinnen dit project aan wordt gewerkt. Er staan de komende tijd geen plannen voor op de agenda. De aansluiting van de Rosmolen op de ingang van het winkelcentrum naast de Albert Heijn is een aandachtspunt voor de gemeente in de verdere uitwerking van het ontwerp. We kijken hoe we hier een goede invulling aan kunnen geven.

Planning en proces

Waarom is de planning een stuk opgeschoven?

Er zijn verschillende redenen waarom de planning is opgeschoven:

Voor de openbare ruimte: we hoopten eind 2021 het voorlopige ontwerp van de openbare ruimte aan de buurt te kunnen presenteren. Om het parkeren en de wegen goed in het ontwerp te krijgen was echter meer onderzoek nodig. Dat heeft voor wat vertraging gezorgd.

Voor de gebouwen: de vertraging heeft te maken met de stijging van bouwkosten en de infrastructuur onder de grond. Er moeten leidingen worden omgelegd wat meer tijd gaat kosten dan verwacht.

Als het vastgestelde ontwerp duurder blijkt te worden, wordt het plan dan toch volledig uitgevoerd? Bij eerdere projecten gebeurde dat niet, waardoor de kwaliteit van het plan verslechterde.

Ook hier maken we een verschil tussen de openbare ruimte en de gebouwen:

Voor de openbare ruimte: het is natuurlijk de bedoeling om het plan volledig uit te voeren. We kunnen hier met zekerheid iets over zeggen als het Definitief Ontwerp klaar is. Dan weten we of het plan nog steeds past binnen het budget dat de gemeente apart heeft gezet voor dit project.

Voor de gebouwen: met de huidige prijsstijgingen wordt het project steeds duurder. We weten nu niet waar dat toe leidt. Een eventuele oplossing is om het project in fases uit te voeren. De kwaliteit van het ontwerp blijft dan natuurlijk centraal staan.



2.1 Verkeer

Auto

Vraag

De voorrangsituatie voor het in- en uitrijden op de Ketelmeerlaan vanaf de parkeerplaatsen is nu heel onduidelijk en gevaarlijk. Verbeterd dat in de nieuwe situatie?

Antwoord

In de nieuwe situatie worden de parkeerplaatsen en de weg duidelijk van elkaar gescheiden. Vanuit de parkeerplaatsen moet voorrang gegeven worden aan het verkeer op de Ketelmeerlaan.

Levert de verlegging van de Ketelmeerlaan extra geluidsoverlast op voor bewoners van de Buizerdhorst?

We verwachten geen extra geluidsoverlast. De weg wordt namelijk zo ingericht dat je eigenlijk niet harder kan rijden dan 30 kilometer per uur. Ook wordt het vrachtverkeer in de nieuwe situatie naar het oosten en westen geleid, zodat het minder over dit gedeelte van de Ketelmeerlaan rijdt.

Is het mogelijk om het hele gebied van Tuinbank tot IJsselmeerlaan in te richten als 'winkelgebied', met een maximum snelheid van 15 km/u?

Nee, want de weg is en blijft een erftoegangsweg. Op zo'n weg geldt een snelheid van 30 km/u. Dit is vastgelegd in beleid en daar houdt de gemeente aan vast.

Hoe groot en lang wordt de verkeershinder bij het verleggen van de Ketelmeerlaan? Wordt er dan ook rekening gehouden met andere werkzaamheden, zoals Leidse Ring Noord?

De gemeente en Van der Vorm zijn de impact van de werkzaamheden aan het onderzoeken. De Ketelmeerlaan moet namelijk worden opgebroken, omgelegd en opnieuw worden bestraat. In de planning wordt rekening gehouden met lopende projecten in de omgeving, de weekmarkt en openbaar vervoer. Zodra hier meer informatie over bekend is, komen we hier bij u op terug.

Fietsers en voetgangers



Hoe wordt de veiligheid van fietsers en wandelaars geborgd op de marktdag?

In overleg met de markt zijn ruimere plekken gereserveerd voor de markt. Hierdoor komt er een duidelijke scheiding tussen het loopgebied op de markt en de ruimte die nodig is voor de marktlu. Dat betekent ook dat de markt niet meer (deels) op de Ketelmeerlaan staat.





Fietsers en voetgangers

Vraag

Op dit moment wordt een aantal plekken gebruikt als fietspad (bijvoorbeeld bij de Rosmolen voor de Albert Heijn en het voetpad tussen de Torenmolen en Vermolen). Deze worden in de nieuwe situatie een wandelpad. Hoe wordt dat gehandhaafd? En hoe wordt de veiligheid voor wandelaars geborgd?

Antwoord

In de huidige situatie is het onduidelijk waar het fietspad ophoudt en het voetgangersgebied begint. In de nieuwe situatie maken we dit veel duidelijker. We doen dat bijvoorbeeld met borden en een duidelijke aanduiding van het voetpad. Daardoor wordt het ook logisch om de fiets in de stalling te plaatsen of aan de hand mee te nemen. Ook wordt het gebied echt als een verblijfsgebied ingericht. Met veel groene plantenborders en zitgelegenheid, aangevuld met een terras.

Er is gekozen om geen gescheiden fiets- en voetpad aan te leggen vanwege de verblijfskwaliteit. Bij de Rosmolen is er ook te weinig ruimte voor, door het water wat daar ligt. Vanwege de zorgen van inwoners kijken we hier bij het maken van het Definitief Ontwerp nog een keer goed naar. De suggesties van sommige inwoners, bijvoorbeeld om het fiets- en voetpad te verbreden en het voetpad te scheiden van het fietspad, worden daarbij meegenomen.

Komt er een aparte/duidelijke fietsstrook op de Ketelmeerlaan?

Nee. Vanwege de veiligheid is ervoor gekozen om de weg in te richten als 'erftoegangsweg'. De maximumsnelheid is 30 km/u. Op zo'n soort weg wordt over verkeer van de auto en fiets niet gescheiden. We verwachten dat de snelheid van de auto's daardoor ook afneemt.

Hoe wordt de fietsgarage ingericht bij de Rosmolen? Komt er een tussendeur naar het winkelcentrum?

De fietsenstalling is via een grote toegang vanaf het Molenaarspad bereikbaar. Dat is de enige in- en uitgang. Een tussendeur naar het winkelcentrum is niet mogelijk omdat er winkels tussen zitten.

Vraag

Hoe wordt rekening gehouden met fietsparkeren rondom het winkelcentrum?

Antwoord

Er komen 130 nieuwe fietsparkeerplaatsen bij. Deze worden op logische plekken rondom het winkelcentrum geplaatst. Zoals bij de entree van het gebied en de ingangen van het winkelcentrum.

Wat wordt gedaan om de oversteekpaden voor voetgangers over de Ketelmeerlaan veiliger te maken? Zodat auto's en fietsers afremmen?

Op de twee oversteekplaatsen (tegenover de ingang van het winkelcentrum aan de Ketelmeerlaan en bij de Torenmolen) komen brede, verhoogde plateaus. Die maken het eenvoudig om daar over te steken en remmen de snelheid van auto's en fietsen af.

Toegankelijkheid



Hoe wordt in het ontwerp rekening gehouden met mindervaliden? Als er ergens een trapje is, zet er ook een leuning neer! En zorg dat mindervaliden er kunnen komen.

We richten de openbare ruimte zo inclusief mogelijk in. Daarbij houden we rekening met mensen met een visuele of lichamelijke handicap. In het plan is hier al rekening mee gehouden. Er volgt nog een overleg met het gehandicaptenplatform Leiden. Met hen wordt het plan doorgenomen en zo nodig aangepast.

Openbaar Vervoer



Verdwijnen er bushaltes in het ontwerp?

Ja, er verdwijnt één bushalte. Op verzoek van de busmaatschappij worden de haltes Arendshorst en Valkenhorst gecombineerd tot één halte. Deze wordt geplaatst bij de ingang van het winkelcentrum aan de Ketelmeerlaan.



Vraag

Waarom wordt de bushalte verplaatst? Veel ouderen wonen nu op korte afstand van de bushaltes en houden de bushaltes graag op deze plekken.

Antwoord

De bushalte aan de westzijde van de Ketelmeerlaan (Arendshorst) wordt verplaatst, zodat deze halte beter aansluit op de entree van het winkelcentrum en er voldoende ruimte is voor een volwaardige en toegankelijke halte. Dit is ook een wens van de busmaatschappij. Door de nieuwe ligging van deze halte is de vraag of de halte aan de oostzijde van de Ketelmeerlaan (Valkenhorst) kan komen te vervallen. Dit wordt nader onderzocht.

Laden en lossen



Hoe rijden de vrachtauto's straks in de Papiermolen?

Vanaf het parkeerterrein aan de westkant (Tuinbank) komen de vrachtwagens aanrijden (eenrichtingsverkeer). Zij lossen in de bestaande laad- en losplaats en rijden vervolgens rechtdoor naar de Ketelmeerlaan. Voor ander gemotoriseerd verkeer is rijden op het gedeelte tussen de laad- en losplaats en de Ketelmeerlaan in principe niet toegestaan. Via de Ketelmeerlaan verlaat het vrachtverkeer het gebied richting de Gooimeerlaan.

Neemt de verwachte overlast van vrachtverkeer toe? Qua geluid en fijnstof?

We verwachten geen toename van de overlast: we maken duidelijkere routes voor het laden en lossen. Ook worden de laad- en losplaatsen van de Albert Heijn en de Lidl overdekt.

Kan er een specifieke plek worden aangewezen voor de vrachtwagens van de markt?

Dit aandachtspunt zullen we meenemen in het overleg met de marktcommissie.

Wordt er rekening gehouden met elektrische vrachtwagens in de toekomst? Door bijvoorbeeld laadpunten met groot vermogen de plaatsen in de laden en lossen zones.

Wij kunnen dit niet eisen van de ondernemers. Wel zijn er steeds meer ondernemers die voor elektrische bestelbussen kiezen. Daarom denken we er over na om een laadvoorziening te plaatsen bij de laad- en losplekken. Er moet onderzocht worden over hier voldoende elektrisch vermogen voor is in het gebied.

2.2 Groen

Vraag

Kan het gehele ontwerp nóg groener? Bijvoorbeeld de herinrichting aan de kant van de Ketelmeerlaan lijkt nog steeds veel steen en dus weinig klimaatadaptief. Of gevels?

Antwoord

Bij het Definitief Ontwerp gaan we kijken of en hoe we het gebied nog groener kunnen maken. Daarbij zoeken we de balans tussen genoeg parkeerplaatsen en zoveel mogelijk groen. Bij de gebouwen voegen we ook groene gevels toe.

Hoe wordt rekening gehouden met biodiversiteit?

Daar wordt op verschillende manieren rekening mee gehouden. We maken natuurlijke oevers in plaats van harde kades langs het water. We zoeken daarvoor naar de juiste mix van beplanting. Ook bij het planten van bomen zoeken we naar verschillende bomen om de biodiversiteit te versterken. We planten daarbij zoveel mogelijk inheemse planten en bomen.

Worden de bestaande bomen gespaard? En worden er gericht nieuwe bomen geplant die zorgen voor schaduw? Bijvoorbeeld op het plein voor het winkelcentrum, in de straten Torenmolen en Houtzaagmolen.

We behouden zoveel mogelijk bestaande en gezonde bomen. Daarnaast plaatsen we meer bomen bij dan dat er gekapt worden. Er worden bijvoorbeeld een aantal bomen gekapt rondom de Ketelmeerlaan. Dat komt door de verlegging van de weg en de ondergrondse parkeergarage. Deze worden gecompenseerd. Bij het maken van het Definitief Ontwerp gaan we kijken of we op nog meer plaatsen bomen kunnen toevoegen.

Opmerking

Bewoners Poldermolen willen een buitenruimte: voorstel paar parkeerplaatsen weg aan einde van de parkeerplaats, daar groen maken (deze persoon heeft ook een telefoonnummer achtergelaten op het papier). Via doemee ook deze reactie: Vanuit de Poldermolen wil een groep bewoners graag een bijdrage leveren aan de inrichting van de openbare ruimte rondom de flat Poldermolen.

Een afspraak is ingepland met deze inwoners om te bekijken wat we samen kunnen doen.



3. Gebouwen

3.1 Winkelcentrum

Vraag

Wat doet Van der Vorm om het winkelcentrum te verduurzamen?

Antwoord

Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt. Ook wordt er maximaal gebruik gemaakt van zonlicht, om overdag geen verlichting te hoeven gebruiken. Daarnaast worden er zonnepanelen geïntegreerd in het glas van het dak.

De nieuwe woningen worden aangesloten op de stadsverwarming. Daarnaast komt er groen in de passage en op het dak van de Lidl.

Kan er ruimte worden gemaakt voor een plek voor studenten om te studeren?

Nee, hier is helaas geen ruimte voor in het winkelcentrum

Waarom komen er geen zonnepanelen op het dak van het winkelcentrum te liggen?

Het dak van het winkelcentrum is hier op veel plekken niet sterk genoeg voor. Van der Vorm onderzoekt nog of het op sommige plaatsen wel kan. Er komen in ieder geval zonnepanelen in het glas van het dak van de passages.

Waarom worden er niet vooral appartementen gebouwd op het dak van de Kopermolen? Dan blijft de begane grond beschikbaar voor openbare ruimte en groen.

In het gebiedspaspoort is samen met de buurt besloten waar we wel en niet kunnen bouwen. Die locaties (op het dak aan de parkzijde en bij de Papiermolen) hebben we aangehouden.

Waar kan afval weggegooid worden in het winkelcentrum? De prullenbakken zitten vaak helemaal vol.

Er staan prullenbakken in het winkelcentrum. Van der Vorm heeft de opmerking doorgegeven aan de beheerder van het winkelcentrum.





Overige opmerkingen

Vraag

Er zijn zorgen of het winkelcentrum nu ook echt 'sterk' wordt, mensen zien de concurrentie met de Winkelhof in Leiderdorp.

Zoveel mogelijk met daglicht werken, zo min mogelijk LED verlichting.

Horeca: bied ruimte voor horeca die ook dagbesteding voor VG en GGZ biedt (brownies en downies, trotse pauw etc.)

Antwoord

De Kopermolen is het hart van de Merenwijk. Met de inrichting, de functies en de kwaliteit van de ondernemers speelt Van der Vorm hierop in. Dit zal nooit helemaal af zijn en we zullen hier jarenlang op moeten blijven sturen. We horen graag meer van de wensen die er leven.

De suggestie om zoveel mogelijk met daglicht te werken hebben we meegenomen in het ontwerp. Ook de suggestie over dagbesteding voor VG en GGZ nemen we mee.

Diversiteit aan winkels realiseren, anders verloedert het winkelcentrum weer!

3.2 Route over het dak

Wordt de looproute over het dak ook toegankelijk voor mindervaliden?

Het dak kan helaas niet rolstoeltoegankelijk worden. Dit komt door de hoogteverschillen in het dak.

Wat is de verwachte geluidsoverlast van de route op het dak?

Om geluidsoverlast te voorkomen zal de route 's nachts en 's avonds laat worden afgesloten. Mogelijk ook eerder in de wintermaanden, als het vroeg donker is.

Door wie wordt het dak straks gebruikt? Wordt het een sociaal veilige plek? Gaan er geen mensen rondhangen? Hier bestaan wel wat zorgen over.

Het dak is voor iedereen te gebruiken. We verwachten hier geen problemen voor de sociale veiligheid. Rondhangende mensen zoeken intieme plekken op. Dat is deze looproute op het dak niet. Wij stemmen het ontwerp o.a. hierover ook af met de BOA's en de wijkagent.

Is er ruimte voor horeca op het dak?

Nee, dat is niet voorzien in de plannen.

Vraag

Komen er verblijfsplekken op het dak? Bankjes, picknicktafels?

Antwoord

Het precieze ontwerp van de inrichting van het dak moet nog gemaakt worden. We houden u hiervan op de hoogte.

Wordt het dak afgesloten na sluitingstijd van de winkels?

Ja. Het wordt alleen mogelijk om tijdens winkeltijden het dak te betreden. Dat betekent dat het dak 's nachts en 's avonds afgesloten is.

Komen er meerdere toegangen naar het dak?

Er komen twee toegangen naar het dak: vanaf een trap aan de Papiermolen en via de trap bij de tiny houses aan de kant van het park.

De route op het dak schaadt de Pelmolen door inkijk en geluidsoverlast. Wat kan daar aan gedaan worden?

De route op het dak komt niet aan de zijde van het winkelcentrum dat gelegen is naast de Pelmolen. Er wordt dus voor die bewoners ook geen overlast verwacht.

3.3 Woontoren

Er waren veel vragen en zorgen vanuit de bewoners van de Papiermolen. Daarom staan deze hieronder op een rijtje. Vanwege de vele specifieke vragen gaan we een bijpraatoverleg organiseren met de bewoners van de Papiermolen.

Vanuit de Papiermolen

Wat betekent de komst van de nieuwe woontoren voor het gebruik van de nooduitgang van de Papiermolen?

De vluchtdeur van de Papiermolen moet altijd toegankelijk blijven voor gebruik, ook tijdens de bouw.

Wat gaat er gebeuren met de balkons aan de achterkant van de Papiermolen?

Aan de balkons van de Papiermolen verrichten Van der Vorm geen werkzaamheden.



Vraag

Hoe wordt de lichtinval in de appartementen beïnvloed door de komst van de nieuwe woontoren?

Antwoord

Hoe wordt de lichtinval in de appartementen beïnvloed door de komst van de nieuwe woontoren?

Wat gaat er met de onderdoorgang onder de Papiermolen gebeuren?

Uit gesprekken met inwoners is gebleken dat de onderdoorgang overlast veroorzaakt. Ook wordt de looproute via de onderdoorgang niet meer logisch, omdat het pleintje bij de Kopermolen bebouwd wordt. Daarom is ervoor gekozen om de onderdoorgang te sluiten. Van der Vorm en de gemeente willen samen met de inwoners van de Papiermolen bekijken hoe en of dat de beste oplossing is.

Wat is het effect van de woontoren op de waarde van de appartementen in de Papiermolen? Krijgen bewoners daar iets voor terug?

Met de vernieuwing van De Kopermolen, de openbare ruimte en de toevoeging van de woontoren is de verwachting dat de waarde van de appartementen omhoog gaat. Als inwoners denken dat er waardevermindering heeft plaatsgevonden als gevolg van de woontoren, kunnen ze na het definitieve bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Dat wordt dan onderzocht door een onafhankelijke expert.

De woontoren (met balkons en ramen aan de Ketelmeerlaan) schendt de privacy van bewoners aan de Papiermolen en Arendhorst. Wat wordt hier aan gedaan?

We kunnen hier niet veel aan doen. De nieuwe appartementen hebben een buitenruimte nodig. De woningen die alleen op de Ketelmeerlaan gericht zijn, krijgen daar dus ook een balkon.

Kan de woontoren in dezelfde kleuren worden gemaakt als de huidige Torenmolen? Dan lijkt het meer in balans!

Het ontwerp van de woontoren is afgestemd met de Welstandsc commissie van de gemeente Leiden. Zij wilden juist dat het ontwerp aansluit bij de uitstraling van het gebouw aan de Papiermolen. Het is daarom niet heel waarschijnlijk dat dat bij het definitieve ontwerp verandert.

Vraag

Onder in de woontoren is een opslagruimte waar een bedrijf gebruik van maakt. Is dit straks nog toegankelijk?

Antwoord

Deze opslag is straks niet meer toegankelijk vanaf het parkeerterrein. Gemeente en Van der Vorm willen met de VVE van de Papiermolen in gesprek over de bereikbaarheid en verhuur van deze ruimte.

Overige vragen woontoren

Voor wie wordt de woontoren gebouwd? Welke doelgroep, huurklasse en afkomst – wordt er voorrang gegeven aan mensen uit Leiden?

De woningen worden vooral ontworpen voor 1 en 2-persoonshuishoudens (ouderen en jongeren). De woningen komen in de verhuur. De huurprijzen worden op een later moment bekend. De manier van toewijzing en mogelijke voorrang vindt plaats in overleg tussen Van der Vorm en gemeente Leiden. Het uitgangspunt uit het gebiedspaspoort wordt hierbij meegenomen: dat de woningen bijdragen aan doorstroming in de wijk.

Is het mogelijk om in de woontoren bijvoorbeeld een ruimte te reserveren voor tweedelijnszorg?

Nee, de toren heeft op de begane grond maar heel weinig ruimte. We hebben al een grote uitdaging om de benodigde faciliteiten voor de appartementen hierin goed op te nemen.

Hoe wordt rekening gehouden met de omgeving tijdens de bouw van de toren? Kan het vrachtverkeer dan nog bij de supermarkten komen? En hoe zit het met geluidsoverlast en eventuele schade aan omliggende gebouwen? Komt er een meldpunt tijdens de bouw om dit soort dingen aan te kaarten?

Tijdens de bouw kan het voorkomen dat het lawaaiiger en rommeliger is dan u gewend bent. Wij doen ons best om dit te beperken. We maken daarom een aantal afspraken, waaronder de volgende:

- Als er werkzaamheden plaatsvinden die veel geluidsoverlast geven, zal de aannemer u hier tijdig over informeren.
- Routing voor laden en lossen tijdens de bouw zal met de aannemer, ondernemers en bewoners afgestemd worden.
- Voordat de bouw start, wordt er bij de woningen (binnen een bepaalde afstand van de bouw) een opname gemaakt. Op die manier kunnen we schade die is ontstaan tijdens de bouw identificeren. U kunt hier dan een melding van maken, zodat de bouwschade hersteld kan worden.
- In overleg met de aannemer zal er een meldpunt komen waar u tips, klachten (of een positieve noot) achter kunt laten. Daar kunnen we dan actie op ondernemen.



Kan de woontoren in dezelfde kleuren worden gemaakt als de huidige Torenmolen? Dan lijkt het meer in balans!

Het ontwerp van de woontoren is afgestemd met de Welstandscommissie van de gemeente. Zij wilden juist dat het ontwerp aansluit bij de uitstraling van het gebouw aan de Papiermolen. Het is daarom niet heel waarschijnlijk dat dat bij het definitieve ontwerp verandert.

3.4 Overige woningen

Vraag

Waar kan ik mijn interesse voor het wonen in de woontoren of tiny houses aangeven?

Antwoord

Zover is het project nog niet. Zodra het mogelijk is om uw interesse door te geven, zullen we hier over communiceren.

Dragen de woningen bij aan doorstroming binnen de wijk?

Van de Vorm is van plan om de woningen te verhuren aan jongeren en ouderen uit de wijk. Dat is ook aangegeven in het gebiedspaspoort. Op die manier dragen de woningen bij aan doorstroming in de wijk.

Hoe duurzaam zijn de woningen?

De woningen worden volgens de huidige wetgeving gebouwd. Duurzaamheid is in deze wetgeving een eis. We moeten daaraan voldoen.

Wanneer wordt bekend wat er met de oude Lidl gaat gebeuren?

Op de locatie van de oude Lidl worden waarschijnlijk huurwoningen gemaakt. Het plan hiervoor wordt nog verder uitgewerkt. We houden u hiervan op de hoogte.

Hoe zit het met de privacy van de tiny houses, als het dak toegankelijk wordt voor iedereen? Misschien kunnen die meer als een hofje worden ingericht.

Het gebied op het dak, direct rondom de tiny houses, wordt semi-openbaar ingericht. Dat betekent dat niet-bewoners te gast zijn en zich ook zo moeten gedragen.

Zijn de tiny houses alleen per trap bereikbaar?

Ja

Vraag

Zijn er mogelijkheden voor gevelbegroeiing op de woontoren, de bestaande gebouwen en het winkelcentrum? En voor groene daken (met zonnepanelen)? Waarom krijgt de Merenwijk een stenen toren, terwijl er verderop in de stad (hoek van de Vijf Meilaan en Churchilllaan) de groenste toren van Nederland wordt gebouwd?

Antwoord

Voor de woontoren: in het voorlopige ontwerp zijn op de balkons vaste plantenbakken opgenomen. Ook komt er een groene gevel aan de nieuwe Lidl. We bekijken of we nog meer groen kunnen toepassen in het definitieve ontwerp. Daarnaast bekijkt Van der Vorm of de gevels rondom meer vergroend kunnen worden, door bijvoorbeeld geveltuintjes te realiseren.

Winkelcentrum: het dak van de Lidl wordt een groen dak. Op het overige deel van het winkelcentrum is dit vanwege het draagvermogen van het dak niet mogelijk. Wel komt er groen in de passage.

Opmerkingen over de woningen

In het kader van klimaatadaptatie en hitte stress: schilder gebouwen wit

Plaats luchtzuiveraars in de woningen

Geen houtstook in tiny houses (ongezond en niet duurzaam)

Goede tips.

Betrek een ecooloog en dakexpert bij aanpassen van bestaande dak of bouwen van een nieuw dak

3.5 Parkeren

Op vrijdag (marktdag) zijn er nu al veel te weinig parkeerplaatsen. Hoe gaat dat in de nieuwe situatie zijn?

Of parkeren in de nieuwe situatie anders zal zijn dan in de bestaande situatie op marktdagen is nog niet in te schatten.

3. Gebouwen

Vraag

Hoeveel parkeerplaatsen komen er (buiten en in de ondergrondse parkeergarage)? En hoe verhoudt zich dat tot hoeveel parkeerplaatsen er nu zijn?

Op vrijdag (marktdag) zijn er nu al veel te weinig parkeerplaatsen. Hoe gaat dat in de nieuwe situatie zijn?

Kan er in de avond ook in de parkeergarage geparkeerd worden?

Hoeveel gaat het parkeren kosten? Hoe gaat dat werken voor omwonenden? En is gratis parkeren een optie om het winkelen aantrekkelijk te houden?

Zijn er mogelijkheden voor zonnepanelen als overkapping op de parkeerplaatsen?

Kan op de plaats van de huidige Lidl ook een parkeergarage komen?

Antwoord

Het gemeentelijk parkeerbeleid is leidend bij de ontwikkeling. Dat betekent dat als er woningen worden toegevoegd, er ook een bepaald aantal parkeerplaatsen bij moet komen. Hoeveel parkeerplaatsen dat zijn, is nog niet precies aan te geven. Dat komt omdat het woningbouwprogramma nog niet vast ligt. In de volgende fase kunnen we hier meer duidelijkheid over geven.

We verwachten dat een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte komt te vervallen. Daartegenover staat dat de parkeerplaatsen rondom de Ketelmeerlaan beter te gebruiken en veiliger bereikbaar zullen zijn. We zoeken met elkaar een goede balans tussen parkeren, vergroenen en ontmoeting.

Of parkeren in de nieuwe situatie anders zal zijn dan in de bestaande situatie op marktdagen is nog niet in te schatten.

Waarschijnlijk wel. De gemeente en Van der Vorm moeten hier nog concrete afspraken over maken.

Van der Vorm is van plan om het parkeren voor de eerste periode gratis te maken. Ook hier zijn Van der Vorm en de gemeente nog over in gesprek.

Daar is in het huidige plan geen rekening mee gehouden, omdat het niet in lijn is met gemeentelijke beleid.

Onder de huidige Lidl is al een parkeergarage die bestemd is voor de bovenliggende appartementen.