Technische vragen bij een raadsvoorstel

*Technische vragen bij een **agendapunt** in de commissie (vaak een raadsvoorstel of brief) kunnen gesteld worden tot en met de dinsdag in de week voorafgaand aan de commissievergadering waar dit voorstel op de agenda staat. Beantwoording van het college volgt dan uiterlijk op maandag in de week van de commissievergadering, voorafgaand aan de fractievergaderingen maandagavond.*

Als er meerdere sets vragen over hetzelfde raadsvoorstel of dezelfde brief worden gesteld door verschillende fracties, worden deze door de griffie gebundeld in één document en als zodanig geplaatst in het raadsinformatiesysteem bij het betreffende agendapunt.

RV nr. + titel	**RV 24.0064 Vaststelling bestemmingsplan Vondel en de Zwaan**
Vergadering	5 september 2024 (inspraak) en 1 oktober 2024 (inhoudelijk)
Portefeuillehouder	Terpstra
Beantwoording vóór:	ma 23 september 2024

Technische vragen

Indiener	Tobias Sandoval Garcia (CDA)
Datum indiening vragen	zo 8 september 2024
Datum doorzending	ma 9 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. Hoe groot worden de betaalbare koopwoningen (uitgedrukt in m2)?

Antwoord:

De betaalbare koopwoningen worden ongeveer 62 m2 GBO.

2. Hoeveel slaapkamers krijgen de betaalbare koop -en huurwoningen?

Antwoord:

Het worden overwegend drie kamerwoningen, dus twee slaapkamers.

3. Wordt het vrije sector gedeelte volledig koop? Waar is dit van afhankelijk?

Antwoord:

Het programma bestaat uit maximaal 576 woningen, opgebouwd uit 35% sociaal, 35% middelduur, 30% vrije sector, onder de voorwaarde dat de 35% middelduur bestaat uit 20% middeldure koop en 15% huur (zie paragraaf 2.3.3. van de toelichting bij het bestemmingsplan). Of de te realiseren vrije sectorwoningen huur of koop worden is op dit moment nog niet bekend. Deze beslissing is met name afhankelijk naar de marktvraag op het moment dat de woningen gerealiseerd gaan worden.

4. Worden de woningen levensloopbesteding?

Antwoord:

Alle woningen zullen gaan voldoen aan de technische bouweisen uit de regelgeving en de daarin opgenomen toegankelijkheidseisen voor ruimten in de woningen. Momenteel is in het stedenbouwkundig ontwerp echter niet voorzien in bijvoorbeeld extra grote badkamers voor rolstoelgebruikers of specifieke eisen die aan een ‘zorgwoning’ worden gesteld.

5. Kunnen senioren uit de wijk voorrang krijgen? Waarom wel/niet?

Antwoord:

Een gemeente kan dat niet regelen via een bestemmingsplan. De ontwikkelaar is desgevraagd bereid om koopwoningen in de vrije sector gedurende een bepaalde periode eerst aan te bieden aan senioren die een eengezinswoning in de wijk achter laten.
Voor de sociale huurwoningen zou in overleg met een woningcorporatiecorporatie en huurdersorganisatie lokaal maatwerk geleverd moeten worden om voorrang te kunnen geven aan senioren.

6. **Waarom is dit niet aan de orde: "D*e gebruikelijke flexibiliteitsbepaling van 10% in een bestemmingsplan is in het onderhavige bestemmingsplan niet van toepassing op de bouwhoogte van de 70 en 40 meter torens.*"?**

Antwoord:
Door een dergelijke regeling mogen ondergeschikte bouwdelen nog door de maximale hoogte zoals opgenomen in het bestemmingsplan heen steken. Om tegemoet te komen aan de harde hoogtegrenzen die zijn opgenomen in de Gebiedsvisie is deze regeling op de hoogte van de torens niet van toepassing. Dit betekent dat de 70 en 40 meter daadwerkelijk de maximale hoogten zijn.

7. **Wie bepaalt welke maatschappelijke voorziening in de plint komt? Dit gebeurt via de anterieure overeenkomst toch?**

Antwoord:
Via de Anterieure overeenkomst zijn geen harde afspraken gemaakt over de invulling van de plint. De functies die in de plint komen moeten voldoen aan het gestelde in het bestemmingsplan en daarin zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De keuze wat er precies komt ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente voert hierover wel overleggen met de ontwikkelaar wat noodzakelijk is voor het gehele gebied en de ontwikkelaar heeft een constructieve grondhouding. Waarbij partijen werken vanuit de geest van de Gebiedsvisie Vondelkwartier. Zie daarom tevens de antwoorden op vraag 8 van het CDA en 8 van de Partij voor de Dieren.

8. **Een inspreker stelde vragen over de rol van een mogelijke huisarts in het bouwplan. Eerder bleek dat dit mogelijk kosten met zich kan brengen voor de gemeente. Ik heb hierover de volgende vragen:**
   a. ***Kan in Vondel en Zwaan een huisartsenpraktijk komen?***

Antwoord:
Ja.

   b. ***Brengt dit evt. kosten met zich mee voor de gemeente?***

Antwoord:
Nee.

   c. ***Hoe groot is de kans dat hier een huisartsenpraktijk komt?***

Antwoord:
Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. De gemeente heeft dus een faciliterende rol en geen sturende rol. Dat wil zeggen dat functies mogelijk zijn, maar niet kunnen worden verplicht. Een huisarts kan eveneens niet worden verplicht om zich op een bepaalde locatie te vestigen. Dit gaat op vrijwillige basis. Op grond van het bestemmingsplan is via het publiekrechtelijke spoor in dit bestemmingsplan geregeld dat er in het plan ruimte is voor 2.500 m2 aan andere functies dan wonen. Het gaat dan specifiek om maximaal 1.000 m2 aan kantoor, maximaal 400 m2 aan horeca in de categorie I en I*, maximaal 200 m2 detailhandel, niet zijnde een supermarkt en maatschappelijke voorzieningen. Voor maatschappelijke voorzieningen is binnen de 2.500 m2 geen maximaal aantal m2opgenomen. Op grond van deze bepaling is dus in ieder geval minimaal 900 m2 aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan in het plangebied. Op grond van de functie maatschappelijke voorzieningen is een huisartsenpraktijk toegestaan.

Aanvullend op de publiekrechtelijke toelating is de ontwikkelaar bereid om aanvullende afspraken te maken om de kans op de vestiging van een huisarts in de plint van Vondel en De Zwaan te vergroten, rekening houdend met vierkante meter prijzen passend bij een huisartsenpraktijk, en behoudt van de vrijwillige basis vanuit de huisarts.

9. Klopt het dat niet op het pocketpark de parkeerplaatsen komen maar juist rondom de Muiderkring?

Antwoord:

De parkeerplaatsen komen inderdaad aan weerszijden van de Muiderkring. Dat is een keuze geweest die mede op basis van de inspraak tijdens participatie is gemaakt. In de verbeelding is de functieaanduiding parkeerterrein opgenomen op het huidige Vossiusplein, en niet in het Pocketpark, als ook op de strook groen aan de andere zijde van de Muiderkring. De locaties zijn vastgelegd in onder meer het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. Zie ook het antwoord op vraag 4 van de Partij voor de Dieren.

10. Hoe wordt de fietsveiligheid gewaarborgd bij het fietspad dat door Vondel en Zwaan (door het pocketpark dus) loopt? Komt er bijv. een scheiding tussen het park en de voetgangers?

Antwoord:

Er komt geen fietspad dat door Vondel en De Zwaan, door het pocketpark (tussen de gebouwen), naar de Wetstraat loopt. In de Toelichting bestemmingsplan Vondel en De Zwaan ten opzichte van Gebiedsvisie Vondelkwartier staat dit als volgt toegelicht:

Door een andere opzet van Vondel en De Zwaan, ingegeven vanuit de participatie, is de oorspronkelijk bedachte straat, waar ook gefietst kon worden, vervangen voor een pocketpark. De nadruk ligt hiermee op de verbinding van groen met park Kweeklust en het wordt meer gericht op verblijven en voetgangers. Fietsen is niet onmogelijk, maar met name voor bestemmingsverkeer. Er is geen sprake meer van een echte doorgaande fietsroute.

Er komt wel een fietspad tussen de Gerard Brandtstraat en de Plesmanlaan door het park ter plaatse van het huidige Vossiusplein. Dat fietspad ligt straks door de inrichting gescheiden van de wandelroute en er zullen veilige kruisingen ontworpen worden.

Technische vragen

Indiener	Martine van Schaik (PvdD)
Datum indiening vragen	do 12 september 2024
Datum doorzending	ma 16 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. Waarom is de groenstrook aan de Jan Luykenlaan bij het plangebied betrokken? Is dit om de parkeerbehoefte op af te wentelen?

Antwoord:

Het gaat er nadrukkelijk niet om de parkeerbehoefte af te wentelen, maar de huidige parkeerplekken op een andere manier te organiseren om zo een betere overgang tussen Vondel en De Zwaan en het park te realiseren.
Het plan voor “Vondel en De Zwaan” voorziet naast de transformatie van de voormalige Motorhuis-locatie ook in de aanpak van de omliggende openbare ruimte. De bestaande parkeerplaatsen aan het Vossiusplein krijgen een nieuwe plek. Hierdoor ontstaat ruimte om het Vossiusplein te vergroenen. Het Vossiusplein wordt een aantrekkelijke groene plek die het Park Kweeklust en het Pocketpark tussen de nieuwbouw in met elkaar verbindt. Om dit mogelijk te maken worden er op twee plekken in de omgeving parkeerplaatsen gecompenseerd.
In overleg met omwonenden is ervoor gekozen de parkeerplaatsen zoveel mogelijk bij de Muiderkringflat te maken. De eerste parkeerplaats komt aan de oostzijde van de Muiderkringflat ter plaatse van het speeltuintje. Deze parkeerplaats krijgt een vergelijkbare opzet als de bestaande parkeerplaatsen voor de Muiderkringflat. De speelplek komt op een andere plek op het Vossiusplein terug. De tweede parkeerplaats komt tussen de bomen in de bestaande groenstrook aan de westzijde van de Muiderkringflat. Streven is dat de parkeerplaats zo wordt ontworpen dat hiervoor geen bomen hoeven te worden gekapt. Om de impact van de parkeerplaats in het groen te minimaliseren wordt halfverharding toegepast. Ten opzichte van de huidige situatie wordt ruim 3.000 m2 groene ruimte toegevoegd. Zie tevens het antwoord op vraag 4 van de Partij voor de Dieren.

2. Hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd in deze groenstrook?

Antwoord:

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat in totaal minimaal 52 parkeerplaatsen gecompenseerd worden, voordat de parkeerplaatsen van het Vossiusplein uit de openbaarheid worden gehaald. De plekken worden ongeveer gelijk verdeeld over de aangewezen locaties aan weerszijden van de Muiderkringflat. De precieze verdeling blijkt straks uit het nader ontwerp.

3. Waarom wordt parkeren niet binnen het plangebied waar gebouwd wordt opgelost? De afspraak is toch dat parkeren binnen het plangebied opgelost moet worden?

Antwoord:

Beleid schrijft voor dat de eigen parkeervraag op eigen terrein opgelost moet worden. Het betreffen al bestaande openbare parkeerplekken die een andere locatie krijgen. Zie tevens antwoord op vraag 1 hiervoor.

4. Insprekers wezen erop dat binnen de bestemming groen wel heel veel mogelijk is. Wat zijn de gevolgen als we de toegestane verharding binnen de bestemming groen maximeren (op bijvoorbeeld 25%)?

Antwoord:

De functies die binnen de bestemming groen worden mogelijk gemaakt zijn nodig om hier een parkomgeving te maken. Als ook de toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten te garanderen. Enige functie die hiervan afwijkt is de aanduiding parkeerterrein. Deze is nadrukkelijk bedoeld voor het anders organiseren van de bestaande parkeerplaatsen om zo de ruimte voor het park zo groot mogelijk te maken.

De parkeerplaatsen komen aan weerszijden van de Muiderkring. De functie aanduiding parkeerterrein kan daardoor ter hoogte van het Vossiusplein voor een kleiner deel van de groenbestemming opgenomen worden. Voor een groter deel van de groenbestemming is parkeren dan uitgesloten. Dit is echter niet noodzakelijk omdat hier privaatrechtelijk al duidelijk afspraken over gemaakt zijn via de anterieure overeenkomst:

Onderdeel van de openbare ruimte is de compensatie van minimaal 52 parkeerplaatsen op de locaties als aangeduid in de 2e participatiebijeenkomst d.d. 8 december 2021 zoals aangeduid op onderstaande figuur 2. De compensatieplekken Jan Luykenlaan en Muiderkring zijn schetsmatig ingetekend. Hiervoor dient een inrichtingsontwerp gemaakt te worden waarbij de parkeerplekken worden ingepast en waarbij groen en bomen een plek moeten krijgen.

Figuur 2: Voorstel locatie compensatie minimaal 52 parkeerplaatsen van het Vossiusplein.

5. Hoe kijkt het college terug op het gevolgde participatietraject? Wat is er niet goed gegaan, wat is er geleerd van gemaakte fouten? Wat is er wel goed gegaan?

Antwoord:

Het college verwijst voor het antwoord naar de participatierapportage waarin de procedure is omschreven. Op bladzijde 10 is hierover het volgende opgenomen:

We kunnen ons voorstellen dat na het lezen van deze rapportage een vrij negatief beeld van het participatieproces is ontstaan. De impact van de plannen is groot en daarmee de weerstand op onderdelen ook. Gemeente en FSD proberen hier zo goed mogelijk mee om te gaan. Ondanks goede wil van beide kanten is het lastig om constructieve gesprekken te voeren als fundamentele verschillen van inzicht steeds terug blijven komen. Ondanks het soms moeizame proces zijn we blij dat de toon nooit grimmig is geworden en we altijd in gesprek zijn gebleven. Naar aanleiding van de participatie zijn er ook zaken aangepast aan het plan.

Naast de kritische geluiden zijn ook veel gesprekken gevoerd met mensen die juist heel blij zijn als er veel woningen bij gaan komen op deze locatie in Leiden. Daarom is het de bedoeling om de lessen uit deze participatieprocedure mee te nemen bij de andere ontwikkelingen in het Vondelkwartier.

In aanvulling hierop is relevant dat participatie voor sommigen pas succesvol is als zijn of haar wens wordt meegenomen. Dat is vanzelfsprekend niet altijd mogelijk en het is goed dat te benadrukken. Doel van de participatie en de terugkoppeling daarvan richting uw raad is u in staat te stellen om tot een goede afweging te komen voor het nemen van een besluit. Dit is ook bij de vaststelling van de Omgevingsvisie, het Ontwikkelperspectief De Mors en de Gebiedsvisie Vondelkwartier gedaan.

6. Waarom is ervoor gekozen om bewoners slechts op 3 onderwerpen echt mee te laten ontwerpen (groen, parkeren, verkeersafhandeling) (zie p5 participatieverslag)? Waarom is bij de overige onderwerpen gekozen voor een lage participatie trede zoals informeren of consulteren?

Antwoord:

Voorafgaand aan de planvorming voor Vondel en De Zwaan heeft er al een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden ten behoeve van de vaststelling van de Gebiedsvisie. In deze Gebiedsvisie zijn de kaders opgenomen waarbinnen de afzonderlijke plannen mogen worden ontwikkeld. Met de vaststelling van de Gebiedsvisie heeft uw Raad ingestemd met de mogelijkheid tot bijvoorbeeld het realiseren van torens tot 70 meter als ook afstand gedaan van het alternatieve stedenbouwkundige plan dat door bewoners werd voorgesteld. De Gebiedsvisie is in de verdere participatie als basis genomen van het gesprek.

Bij de participatie voor Vondel en De Zwaan is gezocht naar de onderwerpen waar de buurt actieve inbreng kon hebben voor het ontwerp en ook echt invloed op kon uitoefenen. Zo hebben bewoners invloed gehad op onder andere de positie van de parkeerplekken rondom de Muiderkringflat, de positie van de entree van de parkeergarage en de invulling van de openbare ruimte. Op andere onderwerpen, waaronder de bouwhoogte, is bewust gekozen voor een lagere participatietrede. De belangrijkste reden hiervoor is dat deze aspecten van grote invloed zijn op bijvoorbeeld financiële haalbaarheid, technische uitvoerbaarheid en stedelijke inpassing. Allemaal relatief complexe onderwerpen die in samenhang moeten worden beschouwd Een hogere trede op de participatieladder zou het risico met zich meebrengen dat er verwachtingen worden geschept die niet worden waargemaakt. Wel was er uitgebreid de mogelijkheid om ideeën, vragen en zorgen te delen. Dit is terug te lezen in de participatierapportage.

7. Hoe wordt het project ontsloten richting Vondellaan? Waar komen de fietspaden en waar komen de voetgangersoversteken? Zijn er zebrapaden voorzien (zo ja, waar en zo nee, waarom niet)?

Antwoord:

Een breed trottoir ontsluit het project richting de Vondellaan. Hier komt (vooralsnog) geen fietspad te liggen. Door de geplande ligging van de fietsparkeervoorzieningen in het project is hier maar zeer beperkt behoefte aan en vraagt een fietspad in verhouding daarmee te veel extra verharding. Bij de aansluiting van de Gerard Brandtstraat komt een oversteek naar de oostzijde van de Vondellaan. Of de huidige oversteek ter hoogte van Heerema gehandhaafd blijft wordt onderzocht. Gezien de aan te leggen nieuwe fietstunnel onder de Vondellaan door, ter hoogte van de Plesmanlaan, valt een groot deel van de behoefte voor deze oversteek weg.
De parkeergarage ontsluit ten noorden van de Gerard Brandtstraat op de Vondellaan. In het huidige SO voor de Vondellaan is een drietal oversteken opgenomen voor voetgangers, waarvan één met zebrapad ter hoogte van de doorgang bij het Pocketpark.

8. Komt er een gezondheidscentrum in het plan? Klopt het dat verkennende gesprekken hierover stukliepen op de huurprijs van de ruimte? Kan de vestiging van een gezondheidscentrum verplichtend worden opgenomen in het bestemmingsplan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. Dat wil zeggen dat functies mogelijk zijn, maar niet kunnen worden verplicht. Een gezondheidscentrum kan niet worden verplicht om zich op een bepaalde locatie te vestigen. Dit gaat op vrijwillige basis. Op grond van het bestemmingsplan is via het publiekrechtelijke spoor in dit bestemmingsplan geregeld dat er in het plan ruimte is voor 2.500 m2 aan andere functies dan wonen. Het gaat dan specifiek om maximaal 1.000 m2 aan kantoor, maximaal 400 m2 aan horeca in de categorie I en I*, maximaal 200 m2 detailhandel, niet zijnde een supermarkt en maatschappelijke voorzieningen. Voor maatschappelijke voorzieningen is binnen de 2500 m2 geen maximaal aantal m2 is opgenomen. Op grond van deze bepaling is dus in ieder geval minimaal 900 m2 aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan in het plangebied. Dit zou eventueel dus ook meer m2 kunnen zijn tot maximaal 2500 m2. Op grond van de functie maatschappelijke voorzieningen is een gezondheidscentrum toegestaan. De ontwikkelaar staat niet negatief tegenover de vestiging van een gezondheidscentrum. Hierover is al oriënterend gesproken en de initiatiefnemer wil die gesprekken graag een vervolg geven.

9. Waarom staan de afspraken over het woonprogramma en de percentages huur/ koop niet in het bestemmingsplan? Klopt het dat dat wel de gewoonte is? Wat gaat er fout als we deze percentages opnemen in het bestemmingsplan?

Antwoord:

De gemeente is bevoegd is om privaatrechtelijke afspraken te maken met de ontwikkelende partij over de bouw en instandhouding van woningbouwcategorieën zoals sociale huur en middenhuur, zoals in dit geval is gebeurd. Deze (privaatrechtelijke) afspraken zijn afdwingbaar. Daarom is er in dit specifieke geval voor gekozen om in de anterieure overeenkomst duidelijke afspraken vast te leggen over de woningcategorieën en instandhoudingstermijnen. De afspraken zijn ook beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Op deze manier zijn de uitgangspunten uit de anterieure overeenkomst over het woonprogramma ook openbaar en raadpleegbaar gemaakt.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op de lopende bestemmingsplanprocedure zijn vanwege overgangsrecht nog de regels van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing. Op basis van de Wro geldt het wettelijke uitgangspunt dat pas percentages en instandhoudingstermijnen van woningbouwcategorieën in de regels van een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen nadat een Doelgroepenverordening is vastgesteld. De percentages voor woningcategorieën die in een bestemmingsplan worden opgenomen moeten dan in overeenstemming te zijn met de regels uit de Doelgroepenverordening.

Omdat de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar is gebaseerd op de vóórlaatste Doelgroepenverordening komen de specifieke afspraken met de ontwikkelende partij over het woonprogramma niet meer geheel overeen met regels van de geldende Doelgroepenverordening zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Een verwijzing naar de thans geldende Doelgroepenverordening in het bestemmingsplan is hierdoor wettelijk niet toegestaan, ook al valt het project onder de overgangsregeling die in de geldende Doelgroepenverordening is opgenomen.

Zoals gezegd is dit ondervangen door de privaatrechtelijke afspraken. Deze afspraken zijn in overeenstemming met de uitgangspunten van de voorlaatste Doelgroepenverordening en de daaraan in de laatste Doelgroepenverordening verbonden overgangsregeling, De ontwikkelaar of diens opvolgers kunnen daarop dus door de gemeente worden aangesproken en de gemeente kan nakoming verlangen.

10. Worden de sociale huurwoningen overgedragen aan een corporatie? Zo ja, is al bekend welke corporatie? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Zoals afgesproken heeft de ontwikkelaar inmiddels een intentieverklaring gesloten met woningcorporatie Portaal voor afname van het sociale deel.

11. Klopt de lezing van de insprekers dat de raad gepasseerd kan worden als de afspraken over de woningmix op deze manier vastgesteld worden?

Antwoord:

Het college zou zoiets nooit doen zonder de gemeenteraad erbij te betrekken. Daarom is ook niet gecontroleerd of de bewering strikt juridisch gezien klopt. Onder het antwoord op vraag 9 van de Partij voor de Dieren ligt overigens wel een juridisch advies dat we op verzoek kunnen delen.

12. Wat worden de woonoppervlaktes van de woningen? Graag uitgesplitst naar prijs (betaalbaar, middelduur, duur) en huur/ koop

Antwoord:

De oppervlaktes van de woningen zijn vooralsnog voorlopig bepaald in het stedenbouwkundig ontwerp. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een en ander nader worden uitgewerkt en definitief worden bepaald. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn 576 woningen voorzien, opgebouwd uit 35% sociaal, 35% middelduur, 30% vrije sector, onder de voorwaarde dat de 35% middelduur bestaat uit 20% middeldure koop en 15% huur. Bij de verdere uitwerking zullen de regels van het bestemmingsplan in acht worden genomen, waaronder de maximale bruto oppervlakte per bouwlaag (zie bouwregels van het bestemmingsplan), hetgeen van directe invloed is op woningoppervlaktes.

13. Kan zonwering verplichtend worden opgenomen in het bestemmingsplan?

Antwoord:

Een bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. Zonwering is op grond van het bestemmingsplan toegestaan, maar kan niet worden verplicht.

14. Klopt het dat de eerste windstudie negatief uitpakte en hoe kan het dat een tweede studie wel positief was?

Antwoord:

Nee. De uitgangspunten voor het windhinderonderzoek bij het bestemmingsplan zijn naar aanleiding van ingekomen zienswijzen aangepast, in die zin dat het tankstation is verwijderd en de geplande herinrichting van het kruispunt Vondellaan-Plesmanlaan is toegevoegd. Dit was in het eerdere windhinderonderzoek abusievelijk niet meegenomen, daarin was de huidige situatie onderzocht. Het was dus niet zo dat het eerste windhinderonderzoek negatief was, maar een gewijzigde inrichting leidt logischerwijs tot een andere stroming van de wind. De ophoging van het kruispunt leidt met name rondom dit kruispunt tot een afname van hinder, omdat het de wind op maaiveld als het ware doorbreekt. Zoals blijkt uit de eerdere versie van het windonderzoek (groene tekstblok op pagina 9 van bijlage 11 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, DGMR d.d. 4 augustus 2023) was al geen sprake van windgevaar rondom de projectlocatie of door toedoen van het project Vondel en de Zwaan Ook uit het aangepaste windhinderonderzoek volgt dat er geen sprake is van windgevaar en dat er nergens sprake is van windklimaat. Het windklimaat rondom Vondel en De Zwaan is van voldoende kwaliteit voor het beoogd gebruik van de gronden. Het is niet noodzakelijk om maatregelen te treffen en/of juridisch te borgen in het bestemmingsplan. Wel wordt in de verdere planuitwerking gekeken naar verdere optimalisatie van het windklimaat volgens de verstrekte adviezen hierover.

15. Wordt het puntensysteem natuurinclusief bouwen toegepast en in welke mate? Er wordt in het voorstel verwezen naar Bijlage 18. Die kon ik niet terugvinden. Kan die alsnog toegestuurd worden?

Antwoord:

De ontwikkelaar heeft zich gecommitteerd aan het puntensysteem natuurinclusief bouwen, zoals de gemeente dit hanteert.

De bijlage waarnaar wordt verwezen is als bijlage 18 in de bijlagenbundel bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Deze bijlage kan eventueel apart worden toegezonden.

16. Wat is er overgebleven van het in de ontwerpfase geschetste beeld van toegankelijke en met elkaar verbonden daktuinen?

Antwoord:

Daktuinen zijn op grond van het bestemmingsplan toegestaan. De daktuinen krijgen een groene inrichting en worden waar mogelijk toegankelijk voor bewoners.

17. Worden er groene gevels gerealiseerd?

Antwoord:

Groene gevels zijn geen verplichting vanuit het beeldkwaliteitsplan uit de gebiedsvisie. Het beeldkwaliteitsplan maakt de toepassing van groene gevels niet onmogelijk. Langs een deel van de blokken komt een overgangszone. Hier kan groen langs de gevel vrij eenvoudig worden toegepast zonder dat er systemen nodig zijn voor bewatering. Het kunnen realiseren van groene gevels is mede afhankelijk van de gevel en de hoeveelheid ramen daarin.

18. Voor het tegengaan van hitte is het belangrijk dat een woning, door de ramen tegenover elkaar open te zetten, kan doortochten. Is dat mogelijk bij de voorgenomen positionering van de woningen? Kunnen toekomstige bewoners de ramen tegenover elkaar openzetten?

Antwoord:

Bij een aantal woningen in het zuidblok is dit mogelijk. Het noordblok bestaat overwegend uit corridorwoningen, daarin hebben de meeste woningen één zijde met een gevel met te openen delen. Alle woningen zullen bovendien voldoen aan de technische eisen, waaronder ook ten aanzien van ventilatie, uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen: het Bouwbesluit 2012), waarin in Nederland de technische eisen ten aanzien van onder meer woningen zijn opgenomen.

Technische vragen

Indiener	Tom Leest (VVD)
Datum indiening vragen	do 12 september 2024
Datum doorzending	ma 16 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. Hoeveel parkeerplaatsen moeten volgens de norm voor bewoners worden gerealiseerd, en hoeveel worden er gerealiseerd?

Antwoord:

Aan de hand van het programma en de vigerende parkeernormen Leiden 2020 is de parkeereis van het project bepaald. Dit is het aantal parkeerplaatsen waar de ontwikkelaar minimaal in dient te voorzien. Voor het bewonersparkeren is artikel 11.1.c toegepast, omdat het voldoet aan de hiervoor gestelde eisen:

- Het project is gelegen binnen een betaald parkeren zone, als bedoeld in de Parkeerverordening, en ligt tevens op een loopafstand van minimaal 500 meter tot de dichtstbijzijnde gelegen openbare parkeergelegenheid buiten een betaald parkeren zone.
- Ten minste het bezoekersaandeel van de autoparkeereis wordt op eigen terrein gerealiseerd.
- Tevens komen de toekomstige bewoners niet in aanmerking voor een bewoners- en/ of bezoekersparkeervergunning

De bezoekersnorm wordt wel volledig op eigen terrein gerealiseerd. Er zijn 140 parkeerplaatsen beschikbaar en er zijn op basis van het laatste ontwerp, conform de parkeernormennota 2020 Leiden overdag 72 parkeerplaatsen en in de avond/weekend 94 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig. Plekken die niet nodig zijn voor bezoek kunnen aangeboden worden aan bewoners die wel een eigen auto meenemen. Deze aantallen kunnen nog wijzigen als er commerciële of maatschappelijke functies in komen met een lagere bezoekersvraag.

2. Idem voor bezoekers?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 1 van de VVD.

3. Hoeveel kost een extra parkeerplaats in dit project? (ordegrootte, bovengronds en ondergronds)

Antwoord:

Het is niet mogelijk om de prijs van een extra parkeerplaats aan te geven, omdat dit mede afhangt van het type parkeerplaats en waar deze gerealiseerd kan/moet worden. Een ondergrondse parkeerplaats is al snel twee keer zo duur als een parkeerplaats boven de grond. Hoe dieper een parkeerplaats de grond in gaat, hoe duurder deze wordt. Een meerlaagse ondergrondse parkeerplaats is kostbaar (o.a. door grondwater, damwanden, type toe te passen materiaal) en neemt doorgaans ook veel meer bouwtijd in beslag. De prijs van één extra parkeerplaats is derhalve ook hoger dan enkel de bouwkosten ervan.

4. Hoeveel fietsparkeerplekken worden gerealiseerd? Zijn er technisch gezien mogelijkheden om dit aantal te vergroten, zonder dat dat ten koste gaat van autoparkeerplaatsen?

Antwoord:

Er zijn in het laatste ontwerp van het Zuidblok ca. 410 plaatsen voorzien en in het Noordblok ca.1.200 fietsparkeerplaatsen. Dat is ruim voldoende om aan de eis van 1.361 parkeerplaatsen te voorzien. Uitbreiden van het aantal fietsparkeerplaatsen is niet nodig en gaat ten koste van autoparkeerplaatsen (in het Zuidblok) en van commerciële meters (in het Noordblok).

5. Van de 94 parkeerplekken op het Vossiusplein worden 52 gecompenseerd en 42 niet. Wat doet dit met de parkeerdruk in de wijk?

Antwoord:

Uit parkeertellingen is gebleken dat niet alle 94 parkeerplaatsen gecompenseerd hoeven te worden om nog steeds onder de gestelde beleidsnormen te blijven. Deze normen stellen dat de parkeerdruk mag oplopen tot

85% overdag, en 90% gedurende de avond- en nacht. Conform de meest recente tellingen ligt de parkeerdruk in de wijk onder deze percentages, wat ruimte biedt om parkeerplaatsen te verwijderen ten guste van de vergroening van de buurt. De parkeerdruk zal door de sanering van de plannen weliswaar iets toenemen, maar nog altijd onder deze percentages (van 85% respectievelijk 90%) blijven.

6. Zijn er mogelijkheden om het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te vergroten, als daar behoefte aan zou zijn in de toekomst?

Antwoord:

Momenteel is in de verbeelding het gehele Vossiusplein aangewezen als locatie waar naast groen ook parkeren kan komen. Dit is echter conform de gebiedsvisie niet de intentie. Zie ook het antwoord op vraag 4 van de Partij van de Dieren.

7. Is er geen sprake van discriminatie op adres, op het moment dat bewoners aan de ene zijde van de Gerard Brandtstraat wel een bewonersparkeervergunning hebben, en bewoners aan de andere zijde niet?

Antwoord:

Nee. De bestaande woningen zijn gebouwd onder andere regelgeving. Voor de nieuwe woningen geldt de nieuwe regelgeving. De toekomstige bewoners worden geacht hiervan op de hoogte te zijn en zullen zich dus bewust zijn van de parkeersituatie ter plaatse en deze moeten accepteren als ze besluiten om hier te komen wonen. Dat andere adressen in de buurt te maken hebben met andere regels doet hier niets aan af.

8. Kan de gemeente bij de ontwikkelaar afdwingen dat er een HAP in dit project komt tegen een voor een HAP acceptabele huur? Wat zou dit de gemeente dan wel de ontwikkelaar kosten? (ordegrootte)

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8 van het CDA en vraag 8 van de Partij voor de Dieren.

9. Er is sprake geweest van een ‘globaal’ windhinderonderzoek. Is er in het kader van dit onderzoek enkel berekend of ook ter plekke gemeten? (gezien het feit dat op deze locatie nu al regelmatig sprake is van flinke windhinder?)

Antwoord:

Het windhinderonderzoek is uitgevoerd volgens de methode beschreven in de NEN8100 en het is heel specifiek uitgevoerd voor het project Vondel en De Zwaan. Metingen zijn niet uitgevoerd, aangezien metingen niet volgens de NEN8100 zijn. Metingen zijn alleen mogelijk voor de huidige situatie en niet voor de nieuwe (nog niet gerealiseerde) situatie. Metingen zijn zeer tijdrovend (reken op minimaal een paar maanden meten) en worden dan alleen uitgevoerd op een paar specifieke plaatsen. De resultaten zullen moeilijk te interpreteren zijn en geven dus weinig info over het gehele windklimaat rond Vondel en De Zwaan.

10. Welke maatregelen worden met dit plan genomen om te voorkomen dat het gebied, de entree van de wijk, een waaigat wordt waar je liever niet wil lopen of fietsen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14 van de Partij voor de Dieren.

11. Wat zijn de mogelijkheden om aanvullende maatregelen te nemen, indien de windhinder in de praktijk tegenvalt? (wellicht zijn er voorbeelden uit andere projecten)

Antwoord:

Dat is in algemeenheid niet te zeggen, maar de meeste maatregelen om windklimaat te verbeteren is om de inrichting van het gebied rond de gebouwen zodanig te doen dat rekening wordt gehouden met het windklimaat. Denk aan groenvoorzieningen die een bepaalde beschutting geven, het niet positioneren van een zitje in een gedeelte waar meer wind wordt verwacht, etc.

12. Hoe hard is de woningmix die in het raadsvoorstel wordt voorgesteld? Waarom is deze niet in het bestemmingsplan vastgelegd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 9, 11 en 12 op de vragen van de Partij voor de Dieren

13. Klopt het dat tijdens de werkzaamheden de wijk Lage Mors slechts één uitgang heeft voor autoverkeer?

Antwoord:

Nee.

Technische vragen

Indiener	Ahmet Kargin (GL)
Datum indiening vragen	ma 16 september 2024
Datum doorzending	di 17 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. **Vaststellen percentages betaalbaar. Deze vraag gaat verder in op vraag 9 van de Partij voor de Dieren; door insprekers werd gesteld dat het vastleggen van percentages wel gebeurde bij Watergeuskade, maar niet bij dit project. Zijn er concrete verschillen tussen de twee projecten? Zo ja, hoe wordt verzekerd dat ontwikkelaar aan het einde van de rit niet alsnog van deze percentages af kan wijken vanwege betaalbaarheid project?**

Antwoord:

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de Watergeuskade was de nieuwe doelgroepenverordening nog niet van kracht en was er dus geen verschil tussen de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke afspraken. Dat is een verschil met onderhavig project. Zie het antwoord bij vraag 9 van de Partij voor de Dieren.

2. **Maatschappelijke voorzieningen. In het raadsvoorstel is ongeveer 2500 m2 aan plint voor ander gebruik dan wonen. Dit is een gebied waar ook in de toekomst meer woningen worden toegevoegd, met weinig ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Zo staat in de zienswijzennota wat er ten minste nodig is in het gebied qua gezondheidsfaciliteiten. Wat is het meest vergaand wat wij als raad kunnen stellen om de ontwikkelaar te verplichten een deel van de plint te bestemmen voor maatschappelijke voorzieningen zoals een gezondheidscentra? Is het mogelijk om bijvoorbeeld te stellen dat ten minste 10% van de oppervlakte wordt bestemd daarvoor én dat dat moet voor een lager huur of koopprijs om het betaalbaar te houden voor gezondheidsvoorzieningen?**

Antwoord:

Vanuit ons wettelijk stelsel is het juridisch zeer ingewikkeld om een minimaal aantal vierkante meters van een bepaalde bestemming te borgen. Een bestemmingsplan betreft immers toelatingsplanologie en een minimum aantal meters voorschrijven heeft snel het karakter vaneen gebod. Dat is bij het instrument van een bestemmingsplan niet toegestaan, onder andere omdat geboden inbreuk maken op eigendomsrechten. Planregels kunnen derhalve geen geboden bevatten. In dit bestemmingsplan is daarom gekozen voor het maximeren van andere functies binnen het totale bedrijfsoppervlakte, zodat er voldoende ruimte is voor maatschappelijke voorzieningen in de plint. Dit is tot uitdrukking gebracht in artikel 5.4.1. sub b van de regels (zie tevens het antwoord op 8 van de Partij voor de Dieren).

3. **Daarop aanvullend staat aangegeven in de zienswijzennota onder punt 7.12.C dat kantoren, horeca en detailhandel alleen terecht kunnen op de begane grond en eerste verdieping. Dit heeft natuurlijk ook zijn voordelen, maar hoe wordt in zo'n geval gegarandeerd dat bijvoorbeeld een huisartsenpost die hier gerealiseerd zou worden toegankelijk blijft voor alle doelgroepen?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8 van de Partij voor de Dieren. Een groot deel van de begane grond blijft dus beschikbaar voor bestemming van maatschappelijke voorzieningen.

4. **Setback. Bij o.a. 17.16.A wordt kritiek geuit op de te plaatsen setback van 3 meter wat uit de gebiedsvisie zou volgen. Echter wordt aangegeven dat dit alleen geldt voor hoogbouw en niet per se hierbij hoeft te gelden. Hoe problematisch is het voor het project om alsnog wel vast te stellen dat er een setback van minstens 3 meter moet zijn vanaf de 4de bouwlaag aan de Gerard Brandtstraat?**

Antwoord:

De woningen aan de Gerard Brandtstraat hebben een bijzondere opzet, omdat deze tegen (en deels op) de parkeergarage aan zullen worden gebouwd. Dit vraagt om een net iets andere opzet van zowel de constructie als ook de woningplattegrond dan standaard wordt toegepast. Voor het bestemmingsplan is uitgegaan van een bouwvlak en hoogte op basis van technische uitvoerbaarheid, voldoende gebruiksoppervlak per woning en een setback met

voldoende maat zodat er een helder onderscheid is tussen de derde en vierde bouwlaag. Bij de uitwerking van het ontwerp kan worden gekeken of het mogelijk is deze setback groter te maken.

5. **Vondellaan. Met een ingrijpende verandering rond de Vondellaan; is er ook gekeken of het mogelijk is om de maximumsnelheid voor de Vondellaan te verlagen naar 30 km/h? Daarbij uiteraard ook rekening houdende met het niet al te veel belemmeren van de inzet van ambulances uit RAV.**

Antwoord:

Ja. Hier zijn op 13 december 2023 ook al raadsvragen over gesteld. In de brief wethouder North van 23 oktober 2023 (kenmerk Z/23/3591289) staat hoe het college om gaat met verzoeken voor een lagere maximumsnelheid. Het uitgangspunt hiervoor is de door de raad vastgestelde wegencategoriseringskaart. Hierin is de Vondellaan een gebiedsontsluitingsweg. In het verlengde hiervan ligt het in eerste instantie niet voor de hand de limiet te verlagen.
De genoemde brief geeft echter ook aan dat het college, vooruitlopend op mogelijke wijzigingen vanwege de introductie van GOW30, zal bezien of er toch mogelijkheden zijn. Dit zal verder opgepakt worden indien de herinrichting Vondellaan als project wordt opgepakt.

6. **Participatie. Eén van de insprekers in de commissie gaf aan dat men het gevoel had van 'georganiseerde haast'. Herkent het college zich daarin? Zou het bijvoorbeeld kunnen dat korte rondetafel sessies over verschillende onderwerpen gehaast over kan komen richting inwoners, en zouden er andere creatievere mogelijkheden zijn om het gevoel van 'georganiseerde haast' te kunnen voorkomen?**

Antwoord:

Nee, het college herkent zich hier niet in. Gesprekken over de planvorming met de buurt lopen al geruime tijd. Die zijn al reeds gestart voor de Gebiedsvisie Vondelkwartier die in oktober van 2020 door uw raad is vastgesteld. De planvorming heeft door de economische omstandigheden langer geduurd dan vooraf beoogd. Hierover heeft Partij Sleutelstad in 20 juli 2023 nog raadsvragen gesteld en heeft het college de reden van de vertraging toegelicht.

7. **Hoogte van project. Eén van de grootste bezwaren uit de buurt is de hoogte van één van de torens in het project. Is er ook gekeken bij het opstellen van het bouwplan en visie of er ook een getrapte toren mogelijk was richting het station (vanaf Plesmanlaan richting Vondellaan) met lagere hoogtes (bijv 60-50-40m of een ander variant)?**

Antwoord:

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie, Ontwikkelperspectief en de Gebiedsvisie is door uw raad de keuze gemaakt om hier hoogbouw toe te staan tot 70 meter. In de Gebiedsvisie is de hoogte opbouw voor het Vondelkwartier verder verfijnd. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar compositie van gebouwen op stedelijk schaal, ensemble van het Vondelkwartier als totaal, een heldere opzet van onderbouw met torens en een aftrappende hoogte richting de buurt. Zie tevens het antwoord op vraag 28 van Partij Sleutelstad.

8. **Er wordt vaker gesteld dat een dergelijke hoogte nodig zou zijn voor de businesscase. Stijgt echter de kosten niet exponentieel hoe hoger je gaat, en zou dan een varierende trapsgewijze verhoging niet beter zijn voor de businesscase?**

Antwoord:

Het ligt aan de gebouwvorm, maar die sterke stijging in bouwkosten geldt over het algemeen pas vanaf 70 meter. Dan treden er extra brandvoorschriften in werking die kostenverhogend werken en pas vanaf ca. 90m weer terugverdiend kunnen worden.

Technische vragen

Indiener	Antje Jordan (D66)
Datum indiening vragen	ma 16 september 2024
Datum doorzending	di 17 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. **Waar zou de raad kaders moeten stellen om samenwerking in het plangebied ten aanzien van het bodemenergieplan af te dwingen? (met in het achterhoofd de aandacht voor lokale initiatieven maar ook efficiënt gebruik van beschikbare ondergrond)**

Antwoord:

Formeel moet een bodemenergieplan door het college het college worden vastgesteld en daarna door het bevoegd gezag: de gedeputeerde staten van de provincie. Momenteel wordt hieraan gewerkt en het kan binnenkort aangeboden worden aan het college ter vaststelling. Het plan voor Vondel en De Zwaan is hier al op afgestemd.

2. **Het bestemmingsplan verwijst (weer) naar de warmtevisie 2017: gaat hierdoor iets mis? De geldende warmtevisie heeft andere uitgangspunten, moet in het RV verwezen worden naar geldende, nieuwe visies?**

Antwoord

In 2017 stelde de gemeenteraad de Warmtevisie vast. Deze is in 2022 bijgewerkt en opnieuw vastgesteld als 'Transitievisie Warmte 2022-2026, De omschakeling naar een aardgasvrij Leiden'. Hier is abusievelijk niet naar verwezen in het bestemmingsplan.
In deze visie staat dat Leiden inzet op een mix van duurzame warmtebronnen als andere mogelijkheden voor aardgas, zoals restwarmte, aquathermie en geothermie. Via grotere en kleinere warmtenetten kan deze warmte geleverd worden aan woningen en bedrijfspanden. Hoe dat er in 2050 precies uit komt te zien, welke volgorde van wijken het slimst is, welke warmtebron het beste bij een bepaalde wijk past wordt de komende jaren samen, met de bewoners en ondernemers, bepaald. Naast het bestemmingsplan wordt er gewerkt aan een bodemenergieplan. Er wordt in het kader van de ontwikkeling dus rekening gehouden met de in de warmtevisie gestelde uitgangspunten.

3. **Klopt het dat fietsers niet mee zijn genomen in de verkeers- en windstudie? (inspraakreactie)**

Antwoord:

De fietsers zelf zijn niet meegenomen in het windhinder onderzoek, ook geen auto's of personen. De straten zijn "leeg". Dat is de methode om het windklimaat in kaart te brengen rond Vondel en De Zwaan. Dus: Er is onderzocht wat het windklimaat wordt op de fietspaden, zonder de fietsers zelf te modelleren. De criteria om windklimaat te beoordelen zijn vastgesteld in de NEN8100. Bij windklimaat worden 3 soorten activiteiten beoordeeld: doorlopen, slenteren en langdurig zitten. Als het windklimaat voldoet voor activiteit doorlopen, dan voldoet deze ook voor fietsen. Meest kritische punt qua windklimaat is de hoek bij Heerema. Bij de herinrichting van het kruispunt, komt het fietspad verder af te liggen van deze hoek.

Het is niet helemaal duidelijk wat de vraag over de verkeersstudie in relatie tot fietsers inhoudt, maar voor bijvoorbeeld de berekening van geluidsbelasting, luchtverontreiniging, stikstof is de bijdrage van fietsers (brommers) nihil en dus niet relevant en wordt niet meegenomen. Voor wind en bezonning is de verkeersstudie per definitie niet relevant.

4. **Fietsparkeren: hoeveel m2 kantoorruimte zou omgezet moeten worden om parkeerplaatsen voor 20 /50/100 fietsen te maken?**

Antwoord:

In de regels van het bestemmingsplan is een dynamische verwijzing naar de Beleidsregels parkeernormen Leiden 2020 opgenomen. In de Beleidsregels parkeernormen 2020 zijn ook fietsparkeernormen opgenomen. Op

deze manier wordt geborgd dat een bouwplan altijd getoetst wordt aan de actuele beleidsregels. Zie tevens het antwoord op vraag 4 van de VVD.

5. **In de gesprekken over de woonzorgvisie kwam ter sprake dat bij een versnellingssubsidie van het rijk een open boeken verplichting opgelegd kan worden om het rendement van de ontwikkelaar te beoordelen: is dat hier aan de orde?**

Antwoord:

Nee. Een dergelijke subsidie is niet van toepassing op dit project.

6. **is er een manier om het rendement van de stichting die voor de grondverkoop is ingezet, ook mee te nemen in de beoordeling van het rendement van de ontwikkelaar? (stel dat het niet meer bij dit project kan maar door een wijziging in de omgevings/gebiedsvisie op termijn wel uitkomst biedt voor andere locaties, houd ik mij ook aanbevolen)**

Antwoord:

Nee, de vraag suggereert dat een gemeente kan toetsen op het rendement van een ontwikkelaar. Dat is niet het geval. De grondwaarde is residueel bepaald door een onafhankelijk taxateur.

Technische vragen

Indiener	Thijs Vos (PS)
Datum indiening vragen	di 17 september 2024
Datum doorzending	di 17 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

Participatie:

1. **Hoe kijkt het college terug op de participatie bij Vondel en de Zwaan? Wat ging er volgens het college goed? En wat is verkeerd gegaan? Welke lessen trekt u hier uit?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 5 van de Partij voor de Dieren.

2. **Op 9 september hebben acht bewoners ingesproken in de commissie SO. Kan het college per inspreker een inhoudelijke reactie op de inspreekreactie?**

Antwoord:

Mede naar aanleiding van de door insprekers naar voren gebrachte punten zijn er dusdanig veel technische vragen gesteld dat vrijwel alle punten die door de insprekers naar voren zijn gebracht in de beantwoording daarvan worden behandeld.

3. **Waarom is er voor gekozen om voor wezenlijke zaken als de kavelindeling, bouwblokverdeling en hoogte op het allerlaagste niveau (informeren) te participeren?**

Antwoord:

Over deze onderdelen is voor de gebiedsvisie geparticipeerd. Hierna heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie vastgesteld met inachtneming van het resultaat van die participatie.

4. **Het participatierapport bevat geen enkele informatie over de gesprekken tussen het gezondheidscentrum en de projectontwikkelaars, kan het gemeentebestuur deze informatie toevoegen aan het participatierapport en deze ook als los antwoord op deze vraag geven?**

Antwoord:

Het participatierapport richt zich voornamelijk op de participatie met omwonenden en niet op gesprekken met potentiële huurders. Bij deze gesprekken was de gemeente ook niet aanwezig als partij.

5. **Welke aanpassingen zijn er gedaan op het participatieplan Vondel en de Zwaan naar aanleiding van de conclusies ten aanzien van participatie bij het aannemen van het bestemmingsplan van de Watergeuskade in de gemeente Leiden?**

Antwoord:

Hierna is op verzoek van de gemeenteraad de doorlopen participatie transparant inzichtelijk gemaakt via een participatierapportage en deze rapportage is bij publicatie van het ontwerp bestemmingsplan al gedeeld met uw raad. De rapportage is tevens onderdeel van de bijlagen bij het bestemmingsplan. Deze aanpak was eerder geen onderdeel van het participatieplan.

6. **Welke concrete aanpassingen zijn er in het plan gedaan naar aanleiding van de motie "Hoogbouw is geen doel opzicht"?**

Antwoord:

Voor het Vondelkwartier is er voor de hoogte een zorgvuldige afweging gemaakt. Over deze afwijking is altijd zorgvuldig gecommuniceerd. Hoogbouw is hiermee geen doel op zich, maar de uitkomst van een bredere discussie over het te realiseren leefmilieu. Stadsbreed is in Leiden gekozen voor stadsinbreiding. Deze manier van ontwikkelen is duurzaam, omdat groen en faciliteiten efficiënt worden benut en lopen en fietsen wordt bevorderd. Door in te breiden behouden we het waardevolle groen aan de randen van de stad en in bijvoorbeeld het Groene Hart. Hoogbouw is in Leiden alleen daar mogelijk waar (1) concentraties van voorzieningen zijn, (2) hoogwaardig openbaar vervoer is en/of (3) een aanleiding voor hoogbouw bestaat vanuit een stedelijke structuur. In het Vondelkwartier, dat onderdeel is van de omgeving rondom het centraal station zijn al deze ingrediënten aanwezig.

1. Minder volume zou ten koste gaan van het ontwikkelprogramma. Dat is ongewenst vanuit financieel oogpunt maar ook vanwege de ambitie, volgend uit de gemeentelijke woningbouwopgave en de Verstedelijkingsnotitie, om in dit gebied veel woningen te bouwen.

2. Door vast te houden aan de 70 meter toren is het mogelijk om in Vondel en De Zwaan een pocketpark te realiseren. Het pocketpark is een toevoeging van FSD ten opzichte van de Gebiedsvisie. Dit park is een kwaliteitsverbetering die zowel tegemoetkomt aan de opbrengsten uit de participatie en moties vanuit de Gemeenteraad. Het park draagt bij aan:

• Het woon- en leefklimaat van nieuwe en bestaande bewoners;

• Ambities voor klimaatadaptatie en biodiversiteit;

• Versterken van de groenstructuur als schakel in de tweede groene ring.

Hiermee wordt ook aangesloten op de motie Groenverbindingen Vondelkwartier.

3. Het model zoals deze er nu ligt voldoet aan de kwaliteitstoets hoogbouw, voor de aspecten die in deze fase al getoetst kunnen worden. De belangrijkste aspecten hiervan zijn: bezonning/schaduwwerking, windhinder, geluid en de zichtlijnen.

4. Het is ook een stedenbouwkundige overweging de torens niet te verlagen tot bijvoorbeeld 2x 50 meter. De torens maken onderdeel van een groter ensemble van hoogteaccenten langs de Plesmanlaan en Vondellaan. In de Gebiedsvisie is bewust gekozen voor een afwisselende bouwhoogte, omdat er zo een gelaagd straatbeeld ontstaat. Het effect van afwisselende bouwhoogtes is nu bijvoorbeeld al goed te zien in het Stationsgebied. Wanneer wordt overgegaan tot bijvoorbeeld 2 x 55 meter (wat strijdig is met de Gebiedsvisie), zullen de torens weliswaar vanaf een grotere afstand minder zichtbaar zijn. Van dichterbij zullen de gebouwen ten opzichte van elkaar veel meer gaan concurreren en zou er juist meer wandwerking ontstaan.

Zie onderstaand afbeeldingen uit de Gebiedsvisie en oorspronkelijke opzet van gebouwen bij Vondel en de Zwaan. In beiden ontbreekt het Pocketpark en waren de plannen alleen voorzien van een collectieve daktuin. Hoogbouw is hiermee geen doel op zich, maar draagt bij aan de hoogwaardige kwaliteit in het plan dat nu ter besluitvorming voorligt.

7. **Heeft er op enig moment overleg plaatsgevonden met het participatiecomité / SOS Mors / de wijkvereniging / omwonenden over het verlagen van de bouwhoogte?**

Antwoord:

De bouwhoogte is gedurende het gehele participatietraject onderwerp van gesprek geweest. Zie hiervoor de participatierapportage. De afweging is gemaakt om vast te houden aan de Gebiedsvisie. Zie hiervoor ook het antwoord op vraag 6 van Partij Sleutelstad.

8. **Welke kwalitatieve aanpassingen heeft de gemeentelijk bestuur toegevoegd in de periode tussen vaststelling van het visiedocument Vondelkwartier en het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan?**

Antwoord:

Zie hiervoor de bijlage A bij Raadsvoorstel Bestemmingsplan Vondel en De Zwaan, juni 2024. Hierin zijn alle verschillen tussen gebiedsvisie en bestemmingsplan aangegeven en toegelicht.

9. **Welke kwalitatieve aanpassingen heeft de gemeentelijk bestuur verwijderd in de periode tussen vaststelling van het visiedocument Vondelkwartier en het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan?**

Antwoord:

Zie hiervoor de bijlage A bij Raadsvoorstel Bestemmingsplan Vondel en De Zwaan, juni 2024. Hierin zijn alle verschillen tussen gebiedsvisie en bestemmingsplan aangegeven en toegelicht.

10. **In het participatieverslag wordt het ‘participatiecomité’ regelmatig aangehaald. Uit welke stakeholders en doelgroep bestond dit comité?**

Antwoord:

Het comité bestond uit een aantal omwonenden die zich hiervoor hadden aangemeld.

Woningmix:

11. **Met het gestelde doel (raadsvoorstel halverwege p1) kiest de gemeente voor een bepaalde samenstelling van de toekomstige bewonersgroep. In welke mate komt deze samenstelling overeen met de huidige samenstelling of welke mate is die afwijkend?**

Antwoord:

Als met de huidige samenstelling de huidige samenstelling van de buurt bedoeld wordt, dan is dit afwijkend ten opzichte van het woningbouwprogramma. In de Lage Mors betreffen de percentages bestaande woningen 35%

sociaal, 28% particuliere huur en 37% koop. We hebben geen data voor betaalbare koop en middeldure huur voor de bestaande voorraad. Het is toeval dat de 35% sociaal in de bestaande voorraad overeenkomt met de 35% sociaal in het nieuwbouwprogramma.

12. **Welk onderzoek ligt ten grondslag aan de samenstelling doelgroepen waarvoor gebouwd gaat worden op het Motorhuisterrein?**

Antwoord:

Voor het Vondelkwartier is geen apart behoefteonderzoek naar prijsklassen (en daarmee de samenstelling van de doelgroepen) uitgevoerd. De verdeling van 35% sociaal en 35% in het middeldure segment volgt uit het coalitieakkoord. De verdeling in het coalitieakkoord is gebaseerd op de Regionale Woonagenda (met 30% sociaal en 35% middensegment) en (destijds aankomend) rijksbeleid van 2/3 betaalbaar waarvan de helft sociaal.

13. **Kunt u voor ieder segment aangeven wat de minimale, gemiddelde en maximale omvang is wat de verdeling over een/twee/drie/etc.-kamerappartementen is? Graag differentiëren tussen 1) sociale huur, 2) middenhuur, 3) betaalbare koop, 4) dure huur en 5) dure koop.**

Antwoord:

Sociale appartementen gemiddeld ca 45 m2, over het algemeen 2 kamer woningen (portaal) Midden huur / koop appartementen gemiddeld ca 60 m2, over het algemeen 3 kamer woningen, vrij sector beneden en bovenwoningen, gemiddeld ca 65 m2, over het algemeen 2 kamer woningen.

14. **Voor wat betreft dure koop: Maakt een parkeerplaats eventueel ook onderdeel uit van het aanbod aan de koper, bijvoorbeeld als de koopwoning moeilijk verkoopbaar blijkt.**

Antwoord:

Er moet door de ontwikkelaar nog een keuze gemaakt worden of de resterende parkeerplekken voor bewoners worden verkocht, verhuurd of ingezet voor deelmobiliteit.

15. **Met welke argumenten heeft het gemeentebestuur besloten om een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten over het percentage soort woningen dat het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan moet bieden i.p.v. dit op te nemen in het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan zoals ook gedaan met het bestemmingsplan de Watergeuskade?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 9 van de partij voor de dieren en vraag 1 van GroenLinks.

16. **Gezien de goede bereikbaarheid van bv de Zuidas is de locatie concurerend met bijvoorbeeld Amsterdam. Is de gemeente voornemens om een bepaald percentage van de vrije sector woningen te reserveren voor kopers met een binding aan Leiden. En zoja, op welke wijze zou de gemeente die regie willen realiseren?**

Antwoord:

Voor de dure vrije sector koop kan de gemeente hier niet op sturen, de wijze van verkoop is aan de ontwikkelaar. Voor betaalbare koopwoningen zijn er mogelijkheden, maar dat vraagt veel inzet en capaciteit: de gemeente moet onder andere een lokale Huisvestingsverordening opstellen en daarin voor deze betaalbare koopwoningen lokaal maatwerk vaststellen. Daarbij is uiteraard ook de medewerking van de ontwikkelaar voor nodig.

Een eenvoudigere en makkelijkere weg is dit aan de ontwikkelaar zelf te laten om een deel van de woningen te reserveren voor kopers met een binding aan Leiden. De ontwikkelaar heeft overigens aangegeven er niet negatief tegenover te staan om koopwoningen in de vrije sector gedurende een bepaalde periode eerst aan te bieden aan inwoners van Leiden.

17. **Klopt het dat wanneer het een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten tussen het gemeentebestuur en de ontwikkelaar deze overeenkomst zonder tussenkomst van de gemeenteraad gewijzigd kan worden? Gelieve met een ja of nee te antwoorden, desnoods met een toelichting.**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 11 van de Partij voor de Dieren.

Voorzieningen:

18. **Op dit moment zijn er wachtlijsten bij de kinderdagverblijven. Wat is de invloed van de verwachte samenstelling van de groep toekomstige bewoners op de genoemde wachtlijsten. Op welke manier draagt het plan bij aan de kinderdagverblijven?**

Antwoord:

Naar aanleiding van zienswijzen is in de planregels van het bestemmingsplan in de begripsbepaling 'maatschappelijke voorzieningen' de functie kinderopvang/ buitenschoolse opvang toegevoegd. Op grond van deze bestemming zijn kinderdagverblijven toegestaan.

19. **De gemeente heeft een tekort aan huisartsen in de wijk (in de gemeente Leiden) geconstateerd. Dit wordt volgens de gemeente ook veroorzaakt door de beschikbare vastgoed voorzieningen. Op welke manier draagt dit plan bij tot een oplossing van de beschikbare gezondheidsvoorzieningen, met name ook wanneer de vraag toeneemt als gevolg van de door het plan verwachte groei van het aantal bewoners in de wijk?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8 van het CDA en vraag 8 van de Partij voor de Dieren.

20. **In de Zienswijzennota (1.1) stelt het gemeentebestuur dat in Leiden is gekozen om vooral woningen toe te voegen op plekken dichtbij stations of HOV-haltes en nabij faciliteiten zoals voorzieningen. Kennelijk vindt het gemeentebestuur de nabijheid van zulke voorzieningen belangrijk. Hoe en in welke fase van de planvorming betrekt het College vertegenwoordigers van voorzieningen in een wijk, in het bijzonder de eerstelijnsvoorzieningen, bij bouwplannen die zullen resulteren in een aanzienlijke toename van het aantal bewoners van die wijk?**

Antwoord:

Voor zaken als eerstelijnszorg, onderwijs en gymzalen zijn er kengetallen op basis waarvan de extra behoefte aan voorzieningen kan worden bepaald aanvullend op de prognoses vanuit de bestaande wijk. Deze gegevens zijn meegenomen in bijvoorbeeld het Ontwikkelperspectief en de Gebiedsvisie. Daarnaast is er in verschillende gremia contact met vertegenwoordigers van voorzieningen over hun behoeftes. Deze vertegenwoordigers worden niet actief betrokken in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan.

21. **In de Zienswijzennota (5.1) legt het gemeentebestuur uit dat de ruimtelijke gevolgen van een project aanvaardbaar zijn als deze niet leiden tot een 'duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau'. De nota vervolgt: "Van een duurzame ontwrichting is sprake indien inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften." Wat verstaat het College in deze context concreet onder 'voorzien in hun eerste levensbehoeften'?**

Antwoord:

Voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is de vraag doorslaggevend of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoeften. In de rechtspraak is nog niet uitgekristalliseerd wat hieronder precies wordt verstaan. De hoogste bestuursrechter heeft in ieder geval geoordeeld dat speelplaatsen, openbaar groen en basisscholen niet tot de eerste levensbehoeften worden gerekend. Voor medische zorg voor huisartsen is het de vraag of dit een eerste levensbehoefte is. Voor onderhavig project is het van belang om niet op projectniveau de voorzieningen te beschouwen, maar op gebiedsniveau. Daarom zijn hier uitspraken over gedaan in de Gebiedsvisie.

Ten behoeve van alle geplande woningbouwontwikkelingen in De Mors is op basis van kengetallen een inschatting gemaakt welke extra vraag er op gebiedsniveau ontstaat naar voorzieningen als eerstelijnszorg, scholen en

gymzalen. Op basis hiervan is in het Ontwikkelperspectief als ook de Gebiedsvisie opgenomen dat de voorzieningen die nu al in het gebied aanwezig zijn moeten worden behouden en uitgebreid al dan niet op de huidige locatie. Dit is en blijft uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied Vondelkwartier.

22. **In de Zienswijzennota (7.2) wijst het gemeentebestuur erop dat het ontwerpbestemmingsplan gezondheidszorgvoorzieningen toestaat en dat het wettelijk niet mogelijk is om via een gebodsbepaling een directe verplichting op te leggen om gronden op een bepaalde manier te gebruiken. Graag een nadere toelichting waarom dit niet mogelijk is?**

Antwoord:

In een bestemmingsplan gaat het om toelatingsplanologie waarin mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Er kan in het bestemmingsplan geen directe verplichting worden opgelegd om ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden ook daadwerkelijk uit te voeren. Zie ook het antwoord op vraag 2 van GroenLinks.

23. **In zijn brief aan de Raad van maart 2023 over de huisartsenzorg in Leiden heeft het College eerder uitgesproken de huisartsen ruimtelijk te willen ondersteunen door middel van het planologisch instrumentarium, bestaande uit anterieure overeenkomsten en bestemmingsplannen. Welke afspraken heeft het College in de anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar van Vondel en de Zwaan gemaakt over het voorzien in de te verwachten toekomstige vraag naar voorzieningen in de wijk?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8 van het CDA en vraag 8 van de Partij voor de Dieren.

24. **Hoe gaat het college ervoor zorgen dat er een huisartsenpraktijk en kinderdagopvang in of nabij het plangebied komen? Kunt u dit garanderen? Zo ja, hoe? Zo nee, waarom niet?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8 van het CDA en vraag 8 van de Partij voor de Dieren.

Voor wat betreft een kinderdagverblijf lijkt Vondel en De Zwaan niet ideaal met betrekking tot aanrijden met de auto. Met kinderdagverblijf Blos worden gesprekken gevoerd over herhuisvesting bij de ROC locatie of verhuizing naar een nieuwbouw op de Mercedes/IJshallocatie.

25. **Is er al zicht op de invulling van de commerciële plint? Lopen er bijvoorbeeld al gesprekken met geïnteresseerde partijen? Zo ja, om welke bedrijvigheid/voorzieningen gaat het? Zo nee, in hoeverre kan de gemeente hier nog op sturen?**

Antwoord:

Er zijn nog geen ontwikkelingen ten aanzien van de commerciële plint concreet. Het bestemmingsplan biedt ruime en diverse mogelijkheden voor de invulling. De gemeente kan geen directe verplichtingen tot vestiging van bepaalde functies opleggen. Zie ook het antwoord bij vraag 8 van het CDA en vraag 8 van de Partij voor de Dieren.

Sociale cohesie:

26. **Welke maatregelen heeft het gemeentebestuur bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan genomen om de sociale samenhang binnen het complex en van het complex met de rest van de Lage Mors te bevorderen?**

Antwoord:

Om het Vondelkwartier tot stedelijk gebied te transformeren wordt het gebied beter met zijn omgeving verbonden. Park Kweeklust wordt verlengd. De openbare ruimte krijgt een groen verblijfskarakter, voor zowel fietsers als voetgangers en spelende kinderen. Binnen het complex zelf is de begane grond van het noordblok de gemengde bestemming opgenomen om verschillende commerciële en maatschappelijke functies te huisvesten. Hierdoor kan de ontwikkelaar een zogeheten blurring zone realiseren waarin verschillende functies elkaar versterken en zodoende kunnen bijdragen aan de sociale samenhang.

Hoogte:

27. Welke overweging is genomen om de setback van 3 meter bij de Gerard Brandtstraat voor de bovenste verdieping zoals eerder toegezegd nu te los te laten aan de ontwikkelaar/bouwer?

Antwoord:

De setback is toegezegd, maar de minimale maat is niet vastgelegd in de Gebiedsvisie. De maat zoals is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan hangt samen met de opzet van de woningen aan de Gerard Brandtstraat. Zie tevens het antwoord op vraag 4 van GroenLinks.

28. Kunt u aangeven wat zou het verschil in de spannende lijnen van het stedenbouwkundig plan zou zijn en met name de spannende horizon, waarbij hoogteverschillen in de horizonlijn wanneer de hoogste toren van 50 meter zou zijn i.p.v. 70 meter hoogte?

Antwoord:

De torens maken onderdeel van een groter ensemble van hoogteaccenten langs de Plesmanlaan en Vondellaan. In de Gebiedsvisie is bewust gekozen voor een afwisselende bouwhoogte, omdat er zo een gelaagd straatbeeld ontstaat. Het effect van afwisselende bouwhoogtes is nu bijvoorbeeld al goed te zien in het Stationsgebied. Wanneer de 70 meter toren wordt teruggebracht tot 50 meter, zal deze toren weliswaar vanaf een grotere afstand minder zichtbaar zijn, echter, van dichterbij zullen de gebouwen ten opzichte van elkaar veel meer gaan concurreren en zou er juist meer wandwerking ontstaan. Zie ook beantwoording van vraag 6 van Partij Sleutelstad.

29. Hoeveel woningen worden er in de toren tussen 50 en 70 meter toegevoegd? In welke segmenten vallen deze woningen?

Antwoord:

Dit betreffen circa 6 bouwlagen van 6 tot 8 woningen. Naar huidig inzicht worden hier vrije sectorwoningen geprogrammeerd.

30. Vanwege zichtbaarheid vanuit de binnenstad van de hoge torens van 70 meter zijn deze verplaatst, welke afwegingen zijn er voor de wijk de Lage Mors en het Pesthuiskwartier hiervoor genomen?

Antwoord:

In de gebiedsvisie stond in de voorbeeldduitwerkingen de 70 meter toren in de rechterbovenhoek van het noordblok en de 40 meter toren op het zuidblok. Gedurende de planvorming is naar aanleiding van de participatie de keuze gemaakt om beide torens op het noordblok de plaatsen. Verder van de Lage Mors af. Daarbij zijn de torens binnen het blok zover mogelijk uit elkaar geplaatst. Voor de hoogbouwtoets is zowel gekeken naar de effecten van de hoogbouw op het beschermd stadsgezicht als de omgeving. Daarbij zijn de zichtlijnen zoals beschreven in de gebiedsvisie bekeken.

In eerdere plannen waren de 40 en 70 meter toren omgewisseld ten opzichte van de opzet zoals voorgesteld in het bestemmingsplan. Deze wisseling van bouwhoogtes komt voor uit de hoogbouwtoets. Met het omwisselen van de torens is de 70 meter toren vanaf de smalle kant te zien vanuit de belangrijke zichtlijnen in de binnenstad en valt de toren grotendeels weg achter het gebouw van Heerema. Uit deze studie kwam naar voren dat het omwisselen van de toren ook voor sommige zichtlijnen vanuit de Lage Mors positiever uitpakt. Zie onderstaand voorbeeld.

Brandveiligheid:

31. **Heeft het gemeentebestuur voor het opstellen van de anterieure overeenkomst overleg gehad met de Brandweer over welke voorzieningen getroffen moeten worden om de geplande hoogbouw voldoende brandveilig te laten zijn? (nav https://www.ad.nl/binnenland/brandweercommandant-over-toename-hoogbouw-mensen-stapelen-is-ook-risico-stapelen~aea21b9e/?cb=526577a4-2a19-431c-8422-27b5af242ef2&auth_rd=1)**

Antwoord:

In het kader van het bestemmingsplan is advies gevraagd aan de Omgevingsdienst – West Holland en aan de Veiligheidsregio Hollands Midden. Concrete voorzieningen die getroffen moeten worden komen bij de nadere inrichting van het plangebied en de aanvraag Omgevingsvergunning activiteit bouwen naar voren. De aanvraag omgevingsvergunning zal straks in het vooroverleg worden ingediend waarbij er nogmaals om advies zal worden gevraagd over het concrete bouwplan en hier rekening mee kan worden gehouden.

32. **Indien het gemeentebestuur inzake het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan heeft overlegd met de Brandweer over de brandveiligheid van de in het ontwerpbestemmingsplan geplande hoogbouw, heeft het dan de aanbevelingen van de Brandweer integraal overgenomen in de anterieure overeenkomst?**

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 31 van Partij Sleutelstad.

Wind:

33. **Welke aanpassingen zijn met betrekking tot de indeling van de bouwvlakken gedaan bij de windberekeningen om tot de huidige beantwoording te komen zoals in het voorgestelde bestemmingsplan?**

Antwoord:

De indeling van de bouwvlakken is niet aangepast n.a.v. de uitkomst van het windhinderonderzoek, de aanpassingen die nog zijn gedaan aan het ontwerp hadden andere redenen.

34. **Met welke aanpassingen zullen de beoogde gebouwen op het Motorhuisterrein geen extra valwinden veroorzaken?**

Antwoord:

Er wordt getoetst volgens de normen uit de NEN8100. Uit het onderzoek volgt dat de nieuwbouw een beperkte invloed heeft op het windklimaat. Op een aantal plaatsen ontstaat een iets minder gunstig windklimaat, maar nog

steeds is er sprake van een matig tot goed windklimaat. Eventuele extra valwinden zullen niet tot een slecht windklimaat zorgen. Ook is er geen sprake van windgevaar. Maatregelen zijn niet noodzakelijk.

35. Hoe is het gemeentebestuur tot het besluit gekomen om de gevaarlijke valwinden bij het Heermagebouw veroorzaakt door het beoogde bestemmingsplan Vondel en de Zwaan als niet relevant te beoordelen terwijl dit gevaar voor alle passanten en bewoners van de wijk de Lage Mors geldt?

Antwoord:

Zie antwoord bij 34 van Partij Sleutelstad.

Groen:

36. Voor de leefbaarheid van de wijk speelt de groenvoorziening een belangrijke rol. Welk percentage van het oppervlak wordt gereserveerd voor een groenvoorziening en hoe is de verhouding hoogwaardig en laagwaardige groenvoorziening. En waar/hoe zijn de garanties dan vastgelegd?

Antwoord:

Dit is vastgelegd in het VO van de buitenruimte dat na participatie tot stand is gekomen. Dit is opgenomen in als bijlage bij de anterieure overeenkomst en geldt daarmee als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte. Momenteel is de locatie nagenoeg volledig verhard. Op het nieuwe Vossiusplein en pocketpark komt ruim 3.000m2 aan onverhard oppervlak bij dat voornamelijk wordt ingevuld met hoogwaardig groen.

Parkeren:

37. Hoe denkt de gemeente bij de toekomstige bewoners parkeervergunning van Gerard Brandtstraat te weigeren, terwijl dat de huidige bewoners in de Gerard Brandtstraat recht hebben op een parkeervergunning?

Antwoord:

Op basis van adressen in het gemeentelijk systeem. De gemeente houdt een POET-Lijst (Parkeren op het eigen terrein) bij, waarin alle adressen worden opgenomen die niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. De nieuwe adressen die met deze ontwikkeling worden gerealiseerd, worden toegevoegd aan deze lijst. Hiermee zijn deze uitgesloten van het verkrijgen van een parkeervergunning.

38. Op blz. 5 in het raadsvoorstel staat het volgende: “afhankelijk van de uiteindelijke bezoekersvraag van de commerciële/maatschappelijke functies”. Met welke bandbreedte moet rekening gehouden worden?

Antwoord:

Niet alle commerciële of maatschappelijke functies kennen een gelijke bezoekers/werknemers parkeervraag. Een bandbreedte is daarin niet te geven, omdat het totaal aan bezoekersparkeren ook nog afhankelijk is van de mate waarin dubbelgebruik mogelijk is. Dat kan pas bij vergunningverlening getoetst worden. Voor het bestemmingsplan is getoetst of een programma met maximale parkeervraag (maximale planologische invulling) op eigen terrein is op te lossen. Dat is het geval.

39. Er blijven na aftrek van de bezoekersparkeerplaatsen maximaal 46 plaatsen voor bewoners over. Hoe worden deze parkeerplaatsen verdeeld over de toekomstige bewoners?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 5 van Studenten Voor Leiden.

40. Een gedeelte van de toekomstige bewoners (ca 360 woningen, zowel huur als koop), in het segment middelduur zullen voor hun werk moeten beschikken over een (lease) auto. In welke mate zijn hiervoor parkeerplekken beschikbaar?

Antwoord:

Dit is niet de doelgroep waar Vondel en De Zwaan zich op richt. Het is overigens niet vanzelfsprekend om te stellen dat een gedeelte van de toekomstige bewoners voor hun werk over een auto zullen moeten beschikken.

Toekomstige bewoners zullen zelf een afweging maken of hun nieuwe woonsituatie in Vondel en De Zwaan passend is bij hun mobiliteitsgedrag.

41. Een op de drie sociale huurders in zeer stedelijk gebied heeft een auto. In welke mate komen er parkeerplekken beschikbaar voor deze doelgroep?

Antwoord:

Er worden niet specifiek voor deze doelgroep parkeerplaatsen gereserveerd in de parkeergarage. Bij de aanbieding van de sociale woningen via https://www.hureninhollandrijnland.nl/ zal het parkeerregime ook duidelijk vermeld worden. Zie tevens het antwoord op vraag 40 van Partij Sleutelstad.

42. Aan wie laat het gemeentebestuur het besluit over ten aanzien van de gunning voor de enkele parkeerplaatsen in de geplande krappe parkeergarage gekoppeld worden aan de duurdere huizen van het project?

Antwoord:

Bij een concrete bouwaanvraag wordt er getoetst of er aan de parkeereis voldaan wordt. De toewijzing van de parkeerplaatsen die nog over zijn, nadat er reserveringen in de garage zijn gemaakt ten behoeve van het commerciële en maatschappelijke programma en de bezoekers van de woningen, is aan de ontwikkelaar. Het is niet op voorhand te zeggen dat deze aan duurdere woningen worden gekoppeld.

43. In de oplegger staat dat toekomstige bewoners geen aanspraak maken op een parkeervergunning. Dit moet worden vastgelegd in een POET lijst. Hoe gaat het gemeentebestuur dit borgen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 37 van Partij Sleutelstad.

44. Denkt het gemeentebestuur dan de parkeertarieven in de hele parkeerzone B2 te verhogen?

Antwoord:

Het gemeentebestuur is voortdurend aan het monitoren waar het nodig is om de parkeertarieven aan te passen. De ontwikkeling van Vondel en De Zwaan vormt momenteel geen aanleiding om de parkeertarieven in de parkeerzone B2 te verhogen. De gemeente zal de parkeerdruk in de omgeving blijven monitoren. Hiertoe voert zij tweemaal per jaar een meting van de parkeerdruk uit.

Als er in de toekomst een aanleiding wordt gevonden om de parkeertarieven aan te passen, voortkomende uit de metingen of anderzijds, dan zal de gemeenteraad daar op dat moment een afweging over maken.

45. Overweegt het gemeentebestuur de Lage Mors van parkeerzone B2 naar parkeerzone B1 over te hevelen?

Antwoord:

Er is op dit moment geen aanleiding om de Lage Mors van parkeerzone B2 over te hevelen naar parkeerzone B1.

46. In zone B is het vrij parkeren na 19:30 en op zondag. Bewoners van de nieuwbouw kunnen in deze tijden ook op straat parkeren. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Antwoord:

Theoretisch is een situatie mogelijk waarin een bewoner van Vondel en De Zwaan geen beschikking heeft over een parkeerplaats op eigen terrein, maar toch een auto bezit. We kunnen dit juridisch immers niet verbieden. Het autobezit wordt evenwel flink ontmoedigd met huidig beleid. De gemeente zal de parkeerdruk in de wijk blijven monitoren, ook op momenten van vrij parkeren. Als blijkt dat de parkeerdruk op momenten te hoog oploopt, dan kan de gemeente bijvoorbeeld overwegen om het bezoekers straatparkeertarief op te voeren zodat het minder aantrekkelijk wordt om in de wijk te parkeren. Zie ook het antwoord op vraag 44 van Partij Sleutelstad.

47. Hoe denkt het gemeentebestuur dat de rechtsongelijkheid voor inwoners van de Lage Mors tussen de bewoners van de nu reeds bestaande woningen en de bewoners van de geplande nieuwe woningen juridisch stand zal houden?

Antwoord:

Wij denken dat dit juridisch stand zal houden. Zie tevens het antwoord op vraag 7 van de VVD.

48. Voorziet het gemeentebestuur dat het parkeervergunningenbeleid ten aanzien van de bewoners van de bestaande woningen in de Lage Mors restrictiever zal worden om hiermee deze rechtsongelijkheid te verminderen?

Antwoord:

Het gemeentebestuur voorziet momenteel niet dat het realiseren van het nieuwbouwproject Vondel en De Zwaan zal leiden tot een aanpassing in het parkeervergunningenbeleid voor de bewoners van de bestaande woningen in de Lage Mors. Er zijn geen gevallen bekend waar het parkeervergunningenbeleid voor bewoners van bestaande woningen in Leiden restrictiever is geworden naar aanleiding van een specifiek nieuwbouwproject. Het is de verwachting dat dit ook hier niet zal gebeuren.

Fietsparkeren:

49. Hoeveel fietsparkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4 van de VVD

50. Is het gemeentebestuur bereid om ruimte voor fietsparkeren door bezoekers in het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan op te nemen?

Antwoord:

Hier zijn al eisen aan gesteld via de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Dit hoeft dus niet meer te worden gespecificeerd in het bestemmingsplan. De gemeente toetst voor vergunningverlening of de fietsparkeereis die voortkomt uit de verschillende programmaonderdelen goed wordt opgelost. Dit is een haalbaarheidstoets die voor ieder bouwplan wordt doorlopen. Deze haalbaarheidstoets moet met positief gevolg worden afgerond indien de ontwikkelaar een omgevingsvergunning wil verkrijgen voor het plan. Ruimte voor het fietsparkeren voor de bezoekers van de woningen zal dus hoe dan ook in het plan moeten worden voorzien, net als ruimte voor het fietsparkeren van bewoners en voor het commerciële programma.

Bereikbaarheid:

51. Bij het fietsverkeer wordt er aangegeven dat het fietsverkeer wordt afgewikkeld via het Vossiusplein en dat dit een rustig verkeersbeeld geeft. Het vossiusplein bestaat straks niet meer. Is ook onderzocht hoe de verkeersveiligheid wordt geborgd ten zuiden van het Vossiusplein waar geen vrij fietspad is? Hoe is de aanname gedaan dat het fietsverkeer wordt afgewikkeld via het vossiusplein en dat dit geen effect heeft op de doorstroming van de Vondellaan?

Antwoord:

Het huidige Vossiusplein wordt opnieuw ingericht. In het groen tussen Vondel en De Zwaan en de Muiderkring komt een nieuwe parkeervoorziening en tevens een fietspad te liggen. De Gerard Brandtstraat is een 30 km/h-weg, daarop worden standaard geen fietsvoorzieningen getroffen, bestuurders delen de rijbaan. Voor fietsverkeer richting het zuidwesten van de wijk en Hoge Mors en Stevenswijk volgt vanaf de binnenstad het tweerichtingenfietspad aan de oostzijde van de Vondellaan. Door deze twee fietsvoorzieningen is er enkel een beperkte behoefte om met de fiets de Vondellaan over te steken en is er dus een beperkt, mogelijk positief, effect op de doorstroming van de Vondellaan.

Zie tevens het antwoord op vraag 10 van het CDA.

Tijdspad en samenhang andere projecten:

52. Wanneer kunnen de werkzaamheden voor Vondel en de Zwaan op zijn vroegst starten in samenhang met reconstructie Plesmanlaan/Vondellaan/Darwinweg LRN?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 55 van Partij Sleutelstad. Bouwen en slopen kan alleen als de afwikkeling van het bouwverkeer goed en veilig te organiseren is tijdens de werkzaamheden aan de Plesmanlaan. Dit is ter beoordeling van de afdeling Verkeersregie. Een dergelijke toets is onderdeel van de omgevingsvergunning.

53. Welke samenhang ziet het gemeentebestuur tussen dit project en de werkzaamheden van de reconstructie Plesmanlaan/Vondellaan/Darwinweg LRN?

Antwoord:

Voor de aanleg van het kruispunt is een deel van de grond van het Motorhuiscomplex nodig. Dit is inmiddels juridisch geregeld, waardoor gemeente nu eigenaar is van de grond. Er zijn afspraken gemaakt over het tijdelijk gebruik tot het moment dat er daadwerkelijk aan de strook gewerkt gaat worden.

Indien de werkzaamheden gelijktijdig plaatsvinden kan dat alleen als het qua verkeersmaatregelen voor het bouwverkeer goed te combineren is. Dit is ter beoordeling van de afdeling Verkeersregie.

54. Wanneer kunnen de bouwwerkzaamheden voor Vondel en de Zwaan op zijn vroegst starten in samenhang met reconstructie Plesmanlaan/Vondellaan/Darwinweg LRN?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 52 van Partij Sleutelstad.

55. Wat is de huidige beoogde startdatum van de bouw van de ontwikkelaar van het bestemmingsplan Vondel en de Zwaan voor de voor de gebouwen Vondel en de Zwaan?

Antwoord:

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de ontwikkelaar het stedenbouwkundig ontwerp verder uitwerken en ook een aannemer voor de bouw van de woningen (al dan niet per fase) betrekken. Het is dan de bedoeling om zo snel mogelijk tot het aanvragen van een vergunning te komen, deze moet vervolgens worden behandeld en verleend. Als de omgevingsvergunning onherroepelijk is kan de bouw aanvangen

Het is niet goed mogelijk om in dit stadium al een harde planning te maken of toe te zeggen, maar de ontwikkelaar wil zo snel mogelijk Vondel en De Zwaan gaan bouwen. Indien tegen het bestemmingsplan beroep wordt ingesteld en dit plan niet onherroepelijk is, dan zal het startmoment van realisatie langer op zich laten wachten. Dat heeft ook te maken met de omstandigheid dat afnemers van woningen (waaronder ook verstaan wordt de banken die particulieren financiering verstrekken en verzekeraars die het faillissement van een aannemer verzekeren) zekerheid wensen over de realisatie alvorens zij tot aankoop van woningen over kunnen gaan. Een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan betekent echter niet dat de verdere uitwerking compleet komt stil te vallen of een vergunningsaanvraag jaren vooruit wordt geschoven.

56. Wat is de stand van zaken van de ontwikkeling op het terrein van de ijsbaan en de Mercedesgarage? Waarom duurt het zo lang voordat hier voortgang in komt?

Antwoord:

De gebiedsvisie volgt de strategie van uitnodigingsplanologie. Dat wil zeggen dat we voor deze gronden, waar we geen eigenaar zijn of die in erfpacht zijn uitgegeven, de eigenaren uitnodigen om tot ontwikkeling over te gaan. Of partijen op die uitnodiging ingaan is aan hen. Als gemeente volgen we daarin het tempo van de marktpartijen.

Totstandkoming gebiedsvisie en bestemmingsplan:

57. Vanuit welke partijen is (voorafgaande aan de gebiedsvisie) het initiatief gekomen voor de transformatie van het Vondelkwartier? Hoe is dit contact tot stand gekomen? Welke afspraken en overeenkomsten zijn hierbij gemaakt?

Antwoord:

De gemeente is benaderd door Spuigroep Vastgoed B.V. en Westelijke Investment B.V., eigenaren van respectievelijk de Motorhuislocatie en Mercedesgarage, RAV, IJshal, met plannen voor woningbouw op deze locaties. De plannen sluiten aan bij gemeentelijke ambities voor verdichting op deze locatie (Verstedelijkingsnotitie en Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0). Vanwege het grote aantal potentiële ontwikkelingen vlakbij elkaar is ervoor gekozen om een gebiedsvisie voor de ontwikkelingen samen op te stellen. Omdat alle ontwikkelingen grenzen aan de Vondellaan, is het gebied omgedoopt tot Vondelkwartier. Met Spuigroep Vastgoed B.V. is een Intentieovereenkomst gesloten en daarna een Anterieure overeenkomst met opvolgers STAK en GCCF voor de Motorhuislocatie. De gemeente en Westelijke Investment werken op dit moment nog aan een intentieovereenkomst.

58. Kunt u een overzicht geven van de private partijen (grondeigenaren, investeerders, ontwikkelaars, etc.) die in de lange periode dat aan Vondel en de Zwaan is gewerkt betrokken zijn geweest bij dit project? Graag per partij een specificatie van de rol en periode dat men betrokken was?

Antwoord:

Nee. Gemeente doet zaken met de relevante partijen en kent niet alle partijen daarachter die business to business bij het project betrokken zijn of zijn geweest.

59. Vanaf welk moment is GCCF betrokken bij dit project? Heeft de gemeente voorafgaande daaraan al eerder zaken gedaan met GCCF?

Antwoord:

GCCF is bij Vondel en De Zwaan betrokken vanaf eind 2020.

60. Het college heeft pas recent het ontwerp-bestemmingsplan voor Vondel en de Zwaan aan de gemeenteraad aangeboden. De ontwikkeling van Vondel en de Zwaan heeft jaren vertraging opgelopen. In welke mate heeft dit te maken met het geschil tussen de gemeente, De Vijf Beuken en GCCF dat in december 2023 is beslecht? Welke afspraken zijn in december 2023 tussen deze partijen gemaakt?

Antwoord:

In december 2023 is de Anterieure overeenkomst voor Vondel en De Zwaan gesloten, met een bijlage de koopovereenkomst voor de grond voor de Leidse Ring Noord (BW 23.0552)

Het is voor het college onduidelijk op welk geschil wordt gedoeld dat voor vertraging gezorgd zou hebben. Bij raadsvragen van 20 juli 2023 heeft Partij Sleutelstad ook al gesuggereerd dat er vertraging zou zijn ontstaan door een beroep vanuit Spuigroep tegen het bestemmingsplan voor de Plesmanlaan. Hier is toen op geantwoord dat dit niet heeft geleid tot vertraging.

61. In het Leidsch Dagblad van 19 januari 2024 staat het volgende citaat namens FSD: “Voor ons betekent het alleen dat we de grond pas betalen als de vergunning er is. En aan het eind van de rit, als de woningen worden verkocht, gaat er ook een aantal naar de STAK”. Hoeveel woningen in Vondel en de Zwaan gaan er naar De Vijf Beuken? Onder welke voorwaarden en voor welke prijs gaan deze woningen naar De Vijf Beuken? Is daarbij sprake van certificatie?

Antwoord:

De Gemeente is niet betrokken bij de afspraken tussen de Ontwikkelaar en de STAK en kan daarover geen details verschaffen.

62. Was het college betrokken bij de hierboven genoemde deal tussen FSD/GCCF en De Vijf Beuken?

Antwoord:

Nee

63. Zijn er andere partijen die een deel van de woningen krijgen?

Antwoord:

De vraag is onduidelijk. Indien de vraag is of er op dit moment al afnemers definitief bekend zijn, dan luidt het antwoord daarop 'nee'. Het is de bedoeling van de Ontwikkelaar om de sociale huurwoningen te verkopen aan een woningcorporatie en daartoe is ook een intentieovereenkomst gesloten met Portaal.

64. Kan het college de overeenkomsten die met De Vijf Beuken, FSD en GCCF zijn gesloten met ons delen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

Deze overeenkomsten zijn niet openbaar, maar kunnen desgewenst wel via de griffie vertrouwelijk ingezien worden.

65. Na de indiening van mijn schriftelijke vragen over de belastingconstructie bij Vondel en de Zwaan heeft de gemeente een verklaring van Van Beukering ontvangen inzake deze constructie. Kan het college deze verklaring met de raad delen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

We hebben de betrokkenengevraagd op eventuele openbaarmaking van deze informatie. Indien zij akkoord zijn dan kan de verklaring vertrouwelijk gedeeld worden.

66. Uit de rechtszaak tussen GCCF en Van Rhijn Bouw inzake de Watergeuskade is gebleken dat GCCF na de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht die nadelig zijn voor de omgeving en toekomstige bewoners. Hoe gaat het college voorkomen dat GCCF dit ook bij Vondel en de Zwaan zal doen (bijvoorbeeld op het vlak van de procentuele verdeling van woningen en van installaties en gevelbekleding)?

Antwoord:

Het college is niet bekend met deze specifieke uitspraak en evenmin of wijzigingen (indien aan de orde) hiermee verband houden, als ook of deze nadelig zijn voor de omgeving en de toekomstige bewoners Los daarvan toetst de gemeente bij de vergunningaanvraag in de eerste plaats publiekrechtelijk op het bestemmingsplan, maar daarnaast ook privaatrechtelijk op basis van de afspraken uit de anterieure overeenkomst. Daarin is de minimale kwaliteit conform de gebiedsvisie in beginsel vastgelegd als uitgangspunt. Het wijzigen van een vergunning is verder binnen wet- en regelgeving geborgd, als ook de noodzaak van eventuele participatie daaromtrent. Het is het college onduidelijk welke relevantie deze vraag heeft in het kader van het vaststelling van het bestemmingsplan voor Vondel en De Zwaan.

Wijziging woningprogramma in 2022/2023:

67. Op blz. 3-4 van het raadsvoorstel wordt beschreven dat het woningprogramma is gewijzigd omdat de business case niet langer rendabel was. Hebben de ontwikkelende partijen de gemeente inzage gegeven in de boekhouding toen dit besluit genomen werd? Zo ja, kan het college deze met de raad delen? Zo nee, op welke manier heeft de gemeente geverifieerd dat de business case inderdaad niet meer rendabel was?

Antwoord:

Dit is gebleken uit de onafhankelijke taxatie van waarde van de gemeentegrond. Hiervoor is het totaalplan residueel doorgerekend.

68. Was de gemeente op dat moment bekend met de lucratieve belastingconstructie die de grondeigenaar middels een STAK heeft getroffen?

Antwoord:

Zoals eerder geantwoord op de in 17 januari 2024 door Sleutelstad en SP gestelde vragen is dit aan de belastingdienst, en niet aan de gemeente, om op te controleren.

69. Waarom is de doelgroepenverordening 2021 van toepassing verklaard en is niet afgesproken om alvast te werken met de instandhoudingstermijnen uit de ontwerp-Regionale Huisvestingsverordening (die later in de doelgroepenverordening 2023 zijn verwerkt)?

Antwoord:

De intentieovereenkomst is afgesloten in juli 2020, daarbij is rekening gehouden met de eerste doelgroepenverordening, maar dus niet met de Doelgroepenverordening uit 2023. Daardoor komt het project in aanmerking voor de overgangsregeling uit die doelgroepenverordening die door uw raad is vastgesteld.

70. Zijn er in de overeenkomst met de ontwikkelaar nog andere afspraken gemaakt dan die in het raadsvoorstel worden genoemd?

Antwoord:

Ja, in het raadsvoorstel is niet het gehele contract opgenomen. Alleen de meest relevante onderdelen. Indien gewenst kunnen raadsleden het contract vertrouwelijk inzien.

Technische vragen

Indiener	David den Hartog (SVL)
Datum indiening vragen	di 17 september 2024
Datum doorzending	di 17 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. Zoals te lezen op pagina 4 van het raadsvoorstel worden de aantal vierkante meters voor kantoor, horeca en detailhandel gemaximeerd. Bij elkaar telt dit op tot 1600 m2, dan is er nog 900 m2 aan commerciële ruimte over, welk doel mag/kan dit krijgen?

Antwoord:

Op grond van artikel 5 van de planregels van het bestemmingsplan is er een Gemengde bestemming toegestaan. Op grond van deze bestemming zijn de functies wonen, kantoren, horeca, detailhandel, niet zijnde een supermarkt en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op grond van artikel 5.3.1 onder b van de planregels zijn deze functies tot maximaal 2500 m2 toegestaan. Het aantal vierkante meters voor kantoor, horeca en detailhandel is inderdaad bij elkaar gemaximeerd tot 1600 m2. Voor maatschappelijke voorzieningen is er binnen deze 2500 m2 geen maximum opgenomen. De overgebleven 900 m2 is dus bedoeld voor maatschappelijke doeleinden, maar dit mag dus ook groter zijn tot het eerder genoemde maximale aantal van 2500 m2.

2. Is het ook mogelijk om een minimumaantal vierkante meters aan maatschappelijke doeleinden toe te wijzen?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 8 van de partij voor de Dieren

3. Welke aanpassingen moeten in het bestemmingsplan gemaakt worden om een huisartsenpost/zorgcentrum eventueel mogelijk te maken? Denk aan maatregelen voor toegankelijkheid e.d.

Antwoord:

Op grond van de planregels van het bestemmingsplan is gezondheidszorg toegestaan. Op het moment dat er in een latere fase van de planontwikkeling er eventueel concreet een huisartsenpost/zorgcentrum zich wil vestigen in het gebied wordt er specifiek gekeken naar maatregelen voor toegankelijkheid.

4. Hoeveel plekken voor fietsparkeren komen er?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 4 van de VVD.

5. Voor (max) 576 woningen komen er straks 46 parkeerplekken op eigen terrein, hoe zullen dezen worden verdeeld onder bewoners?

Antwoord:

Dit is aan de ontwikkelaar. Hier zijn geen afspraken over gemaakt.

6. **Is er door de ontwikkelaar nagedacht hoe dit zeer geringe aantal parkeerplaatsen werkbaar gemaakt kan worden voor zoveel bewoners? Bijvoorbeeld met oplossingen als deelauto's. Kan de gemeente hier op aandringen of normen voor stellen?**

Antwoord:

Conform het gemeentelijk parkeerbeleid zoals vastgelegd in Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020, is er hier de mogelijkheid om voor het bewonersparkeren af te wijken van de parkeereis. Men hoeft dus niet in parkeerplaatsen voor bewoners te voorzien. Doordat niet voor iedere bewoner een parkeerplaats wordt aangeboden richt de ontwikkelaar zich op een specifieke doelgroep. De ontwikkelaar zal ook kijken naar interessante deelmobiliteit concepten. Dit kan immers een meerwaarde zijn voor bewoners. Momenteel zijn nog geen concrete voorstellen gedaan.

7. **De starters woningen zullen verkocht worden met een anti-speculatiebeding, betekent dit dat deze woningen helemaal niet duurder verkocht mogen worden binnen de drie jaar of alleen niet boven de NHG grens uit mogen komen?**

Antwoord:

Eindgebruiker (en diens Rechtsopvolger) is gedurende een termijn van drie jaar na de datum van de akte van levering van de Betaalbare koopwoning aan de Eindgebruiker niet bevoegd de Betaalbare koopwoning te vervreemden voor een hogere koopprijs dan de maximale koopprijs voor een Betaalbare koopwoning (als bedoeld in artikel 1, onder c, onder 3° besluit Woningbouwimpuls 2020) zoals deze geldt op het moment van de voorgenomen vervreemding. Deze grens ligt lager dan de NHG grens.

8. **Hoe zullen deze woningen in de markt worden gezet, de vraag zal ongetwijfeld hoog zijn, hoe wordt voorkomen dat dit toch de prijs opdrijft?**

Antwoord:

De woningen worden via de reguliere wijze aangeboden. Doordat de zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding zijn opgenomen als kettingbeding zullen deze bepalingen ook in de koopaktes terecht komen.

9. **Tijdens het horen insprekers werd door een van de insprekers benoemd dat het woonprogramma zonder tussenkomst van de gemeente aangepast zou kunnen worden als dit project na goedkeuring van dit bestemmingsplan door de raad van ontwikkelaar/eigenaar veranderd. Wat klopt hier juridisch van?**

Antwoord:

Nee dat klopt niet. Afspraken hierover zijn voldoende privaatrechtelijk geborgd. Zie tevens het antwoord op vragen 9 en 11 van de Partij van de Dieren.

10. **Welke wijzigingen moeten er gemaakt worden in het bestemmingsplan om een dergelijke wijziging na goedkeuring door de raad te voorkomen.**

Antwoord:

Geen, gezien het feit dat het de gebruikelijke werkwijze is dat bij een dergelijke wijziging de raad altijd betrokken wordt.

Technische vragen

Indiener	Pieter Hoogstraten (CU)
Datum indiening vragen	Wo 18 september 2024
Datum doorzending	Wo 18 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. **De woningmix wordt enkel in het raadsvoorstel genoemd, Waarom is deze niet in het bestemmingsplan opgenomen? Welke overwegingen liggen hieraan ten grondslag?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 9 van de Partij voor de Dieren.

2. **Welke verschillende type woningen is men voornemens te realiseren?**

Antwoord:

Zie de doelstelling uit het raadsvoorstel.

3. **Waarom is er gekozen om 10% van de sociale huurwoningen voor speciale doelgroepen te bestemmen? Welke overwegingen liggen hieraan ten grondslag?**

Antwoord: Het is mogelijk om de sociale huurwoningen voor speciale doelgroepen te gebruiken, maar dat is niet bindend in het bestemmingsplan of anderszins voorgeschreven. Het is wel mogelijk om speciale doelgroepen te huisvesten en vanuit het aspect zelfredzaamheid en aldus vanuit maatschappelijk oogpunt is het gewenst om speciale doelgroepen een thuis te bieden tussen reguliere doelgroepen.

4. **Kan uitgebreider gemotiveerd worden waarom het college voornemens is hoogbouw van 70m2 te realiseren? Is er met de ontwikkelaar gesproken over een sluitende businesscases zonder hoogbouw van 70m2 te realiseren? Zo ja, wat hebben deze gesprekken opgeleverd?'**

Antwoord:

Er is met de ontwikkelaar gesproken over de ontwikkeling binnen de kaders van de Gebiedsvisie. Daarbij is de ruimtelijke afweging gemaakt de bouwhoogte niet te verlagen. Het verlies aan m2 zou alleen kunnen worden gecompenseerd door te bouwen in het deel wat in het huidige plan is beoogd als pocketpark. Zie verder het antwoord op vraag 6 van Partij Sleutelstad.

5. **Kan het college uitgebreider toelichten hoe de motie *2 M200112.02 'Hoogbouw is geen doel op zich'* met betrekking tot Vondel en de Zwaan is afgedaan? In hoeverre sluit hoogbouw aan op de stedelijke structuur van het gebied?**

Antwoord:

Zie antwoord op vraag 6 van Partij Sleutelstad. De hoogbouw moet in een bredere context worden bekeken dan alleen vanuit de Lage Mors. In de Omgevingsvisie is de bewuste keuze gemaakt om in een aantal delen van de stad hoogbouwclusters toe te staan. Het Vondelkwartier maakt onderdeel uit van een van deze clusters. In de gebiedsvisie is een opzet gemaakt met bouwblokken met daarop torens. De torens als ook de hoogtes van de onderbouwen zijn afgestemd op de wijk en lopen in hoogte af richting de bestaande woningen. Hiermee is Vondel en de Zwaan een overgangsgebied tussen de Lage Mors en het meer stedelijke Stationsgebied.

Technische vragen

Indiener	Martijn Otten (PvdA)
Datum indiening vragen	Wo 18 september 2024
Datum doorzending	Wo 18 september 2024
Beantwoording ontvangen:	

1. **De gemeente heeft een miljoen gereserveerd om openbare sportvoorzieningen toe te voegen aan bouwprojecten. Waarom is daar hier geen gebruik van gemaakt? En hoe kijkt het college aan tegen het toevoegen van openbare sportvoorzieningen in de binnentuin of op het dak van het zuidblok?**

Antwoord:

Het bestemmingsplan sluit het realiseren van openbare sportvoorzieningen niet uit. Een openbare voorziening in de binnentuin of op het dak van het zuidblok is niet aan te raden. De belangrijkste redenen hiervoor zijn dat beheer geen openbare voorzieningen beheert als deze niet in openbaar gebied liggen en een dergelijke voorziening op de verdieping minder effectief gebruikt zal worden door het bredere publiek. In het pocketpark wordt in het huidige ontwerp vooral ingezet op het versterken van natuurwaarden. Het Vossiusplein richt zich meer op spelen en bewegen. We zien wel mogelijkheden om een dergelijke voorziening onderdeel uit te laten maken van het ontwerp van de openbare ruimte. Een openbare sportvoorziening is nog geen onderdeel van het Voorlopig ontwerp van de openbare ruimte. De wenselijkheid hiervoor zal daarom moeten blijken uit vervolgparticipatie in het Vondelkwartier en de financiering zal bij de gemeente zelf vandaan moeten komen en kan niet worden doorbelast aan de ontwikkelaar.

2. **Ik lees dat “de 4e bouwlaag aan de Gerard Brandtstraat met een setback moet worden gebouwd”, maar dat “daarbij geen minimale maat van de setback opgenomen” is. Waarom is hier geen minimale maat opgenomen voor de setback en is het nog mogelijk dit wel te doen?**

Antwoord:

Er is geen minimale maat opgenomen in de Gebiedsvisie, omdat dat op het moment van vaststelling niet nodig werd geacht. Er is wel een minimale maat opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan ligt het deel dat tot 13 meter mag worden bebouwd terug ten opzichte van de rooilijn aan de Gerard Brandtstraat. Zie verder antwoord 4 van GroenLinks

3. **De woningen aan de binnentuin mogen 19 meter hoog worden en de woningen aan de Gerard Brandtstraat mogen 13 meter hoog worden. Waarom zijn de woningen aan de rand richting het Vossiusplein ook maar 13 meter en geen 19 meter?**

Antwoord:

Dit is gedaan om de overgang vanuit de Lage Mors naar de hogere bebouwing geleidelijk te laten lopen.

4. **Krijgen de woningen balkons en zo ja, op welke plekken komen er balkons en wat zijn hiervoor de afmetingen of afspraken?**

Antwoord:

Een groot deel van de woningen krijgt balkons. De precieze plek van deze balkons volgt bij de uitwerking van de bouwplannen. Het bestemmingsplan maakt het volgende mogelijk: “Balkons zijn toestaan met een diepte van max 2 meter en minimale vrije hoogte van 6m". De vrije hoogte moet vanaf peil worden bezien.

5. **Bewoners geven aan dat ze de Vondellaan graag zouden ‘afwaarderen’ naar een weg met 30 km/u, maar de gemeente geeft aan dat dat nog niet mogelijk is. Wat is ervoor nodig om dat in de toekomst wel mogelijk te maken?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 5 van GroenLinks.

6. **Voor de bereikbaarheid van het station is voor deze bewoners de openstelling van het Piet Paaltjenspad een belangrijke voorwaarde. De raad heeft hier met motie 21.0033/01 ook om gevraagd. Kan het college aangeven wanneer zij verwachten dat dit fietspad weer wordt opengesteld?**

Antwoord:

In de commissie LB kan de portefeuillehouder altijd gevraagd worden naar de stand van zaken.

7. **Het college geeft aan dat de toren van 70 meter net iets minder slank is dan in onze hoogbouwvisie is afgesproken, omdat dit zorgt voor een betere indeling van de hoogbouw. Kan het college uitleggen waarom er geen goede indeling mogelijk was met torens die een fractie slanker waren geweest?**

Antwoord:

Dit komt door verschillende factoren. Denk aan: constructieve opzet van het gebouw, breedte-diepteverhouding van de corridorwoning, wens voor overwegend drie kamer woningen, woninggroottes, geen doorgetrokken corridor als verticale lichtlijn in de avond, etc.

8. **Bewoners maken zich zorgen dat er geen hoogwaardige bouwmaterialen worden gebruikt voor de toren. Het college geeft hierop aan dat het bestemmingsplan "nog niets [zegt] over de uiteindelijke verschijningsvorm en materialen. Deze toetsing vindt plaats in een opvolgende vergunningenprocedure." Aan welke voorwaarden op het gebied van bouwmaterialen moet de ontwikkelaar zich houden en is het niet mogelijk daar nu al verdere afspraken te maken?**

Antwoord

Een bestemmingsplan regelt de functie, het gebruik en het ruimtelijke beeld, bepaald door onder andere de plaatsing van gebouwen en de bouwhoogte van gebouwen. De Welstandsnota Leiden 2022 bepaalt de aspecten die niet binnen de kaders van het bestemmingsplan vallen, maar wel van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit, zoals bijvoorbeeld de hoofdvorm, de uitstraling van de gevels en de kleurstelling en materialisatie. De Welstandsnota heeft een toetsende rol bij een aanvraag omgevingsvergunning, na de vaststelling van een bestemmingsplan. Echter, aangezien er in de Gebiedsvisie een beeldkwaliteitsplan is opgenomen (en deze door de gemeenteraad is vastgesteld) vervangt het beeldkwaliteitsplan uit de Gebiedsvisie de Welstandsnota. Welstand zal hierbij dus gaan toetsen op de beeldkwaliteitskaders uit de Gebiedsvisie. Toetsing op welstandseisen zal pas plaatsvinden bij behandeling van een concreet bouwplan. Dit is in deze fase nog niet aan de orde.

9. **In het ontwikkelperspectief De Mors werd nog uitgegaan van een internationale en extra basisschool in De Mors. Hoe staat het inmiddels met de ambities om scholen toe te voegen in de Mors?**

Antwoord:

Het Ontwikkelperspectief beschrijft dat met de beoogde ontwikkelingen in de wijk een extra behoefte zal zijn aan onderwijs in het gebied. Hiervoor zijn een aantal zoekgebieden aangewezen als ook aangegeven dat op de locatie van de huidige scholen gezocht kan worden naar extra m2. Bij aanpak van bestaande scholen wordt wel gekeken of er ruimte kan worden gereserveerd voor toekomstige toevoeging van lokalen. Daarnaast is er regelmatig contact met de collega's van onderwijs, om deze opgave onderdeel te houden van het IHP.

10. **Wat is de status van de andere projecten op de Vondellaan. Insprekers waren bang dat deze projecten benadeeld zouden worden door dit project. Ziet het college redenen dat deze projecten benadeeld worden door dit bestemmingsplan?**

Antwoord:

De gebiedsvisie is opgesteld zodat de verschillende projecten in hun eigen tempo, maar wel met van tevoren vastgestelde uitgangspunten kunnen worden gerealiseerd. Er is geen sprake van dat dit plan andere projecten in het gebied benadeeld.

11. **Hoe worden de parkeerplaatsen voor bewoners verdeeld onder de bewoners? Maken de bewoners van de sociale huurwoningen ook kans op deze parkeerplaatsen?**

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 14 van Partij Sleutelstad.