

Verslag

Verslag online bijeenkomst project HOF36

14 juli 2020



Op 14 juli 2020 organiseerde projectontwikkelaar Zinc Real Estate een online informatiebijeenkomst voor bewoners en ondernemers in de omgeving van projectlocatie HOF36 aan de zuidkant van de Lammenschansdriehoek. Circa 3500 omwonenden en ondernemers uit de buurt zijn via een huis aan huis brief uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Aan de bijeenkomst namen ongeveer 60 mensen deel. In totaal zijn er, tijdens de avond en van te voren via de website, 13 vragen gesteld. Alle gestelde vragen zijn verwerkt in dit verslag. De online bijeenkomst is terug te kijken via www.HOF36Leiden.nl. Ook verwijzen we naar de presentatie van die avond, eveneens te downloaden van de website.

Introductie en welkom

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik opent de avond en stelt een aantal personen voor. Allereerst Bob van den Bichelaar van Zinc Real Estate, de ontwikkelaar die HOF36 realiseert. Vervolgens twee mensen achter de schermen, Frances Rasker van de Wijde Blik en Vincent van Velzen, projectmanager Lammenschansdriehoek van de gemeente Leiden. Arjan licht toe dat bewoners ook vragen aan Vincent kunnen stellen over zaken waar de gemeente verantwoordelijk voor is.

De
Wijde
Blik

Zocherstraat 42-1
1054 LZ Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Memo

Vervolgens legt Arjan uit hoe bewoners vragen kunnen stellen tijdens de avond via een tijdelijk Whatsapp nummer. Daarna loopt Arjan het programma van de avond door.

Proces en Planning

Bob begint zijn presentatie door te vertellen dat project HOF36 zich op dit moment in de technische ontwerpfase bevindt en dat zij aan de vooravond staan om ter visie te gaan met het bestemmingsplan. Op basis van deze participatiebijeenkomst wordt het bestemmingsplan verder aangescherpt. De insteek is om in september, uiterlijk oktober 2020 het plan ter inzage te leggen voor een periode van zes weken. Kortvolgend zal ook de Omgevingsvergunning aangevraagd worden. De verwachte start bouw staat gepland op juni 2021. De bouw duurt 26 maanden en het project wordt naar verwachting opgeleverd in het najaar van 2023.

Arjan licht vervolgens toe dat Zinc als projectontwikkelaar verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het plan. Na het vaststellen van de Omgevingsvergunning wordt het project overgedragen aan een aannemer.

Vragen over bouwverkeer en -routes zijn dan ook vragen die te zijner tijd door de aannemer opgepakt worden.

Locatie

Aan de hand van een luchtfoto van het gebied licht Bob toe waar HOF36 komt te liggen.



Memo

Ontwikkelstrategie Lammenschans

Vorig jaar (2019) is er een update gekomen van de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek. De strategie bevat de gemeentelijke kaders waar elk project aan moet voldoen zoals de bouwhoogte en de stedenbouwkundige structuur van een gebouw, de bereikbaarheid van een project en de (toekomstige) verkeerssituatie, de invulling van het woningbouwprogramma, de eisen m.b.t. duurzaamheid en de beeldkwaliteit van het project. Omwonenden konden hier destijds over meedenken. Met de gemeentelijke Ontwikkelstrategie zijn ook voor HOF36 dus al belangrijke kaders gesteld. Het plan dat we vanavond tonen blijft dan ook binnen die kaders.

Het plan

Aan de hand van *artist impressions* (sfeerbeelden), licht Bob het plan toe. Het project bestaat uit vijf gebouwen rond een groene tuin.

Bij de ontwikkeling van het plan is goed gekeken naar de andere ontwikkelingen in het gebied. Omdat er veel studenten in het gebied wonen, met name in de (Y)ours campus, is er gekeken of er woningen gebouwd kunnen worden die zorgen voor doorstroombmogelijkheden. Bijvoorbeeld voor studenten die na hun studie op de Lammenschans willen blijven wonen. De focus van het plan ligt daarom juist niet op studentenwoningen, maar op starters, jonge gezinnen, en ouderen.

Om een onderscheidend project op de Lammenschans te creëren is er gekozen om samen te werken met de buitenlandse architect Gensler. Op de begane grond en eerste verdieping bevindt zich een parkeergarage en daarboven komt er een groen ingerichte daktuin, het hof. Leiden staat bekend om zijn 35 hofjes, vandaar dat er gekozen is om dit project HOF36 te noemen. Het hof wordt een gemeenschappelijk tuin en wordt een ontmoetingsplaats en recreatieve buitenruimte voor de bewoners en is uitsluitend voor hen toegankelijk.

Woningbouwprogramma

Er komen in totaal 444 woningen in de vijf gebouwen, waarvan ongeveer 30% sociale huurappartementen en de rest vrije sector huurappartementen. De woningtypen passen bij de doelgroepen (starters, jonge gezinnen en ouderen) en variëren van studio's tot drie slaapkamerappartementen.

Memo

De
Wijde
Blik

Commerciële ruimtes

Tot slot komen er twee commerciële ruimtes op de begane grond. Schuin onder de hoge woontoren komt waarschijnlijk een kinderdagverblijf.

Voor de ruimte op de hoek op de Lammenschansweg is nog geen invulling. Uit eerdere gesprekken met buurtbewoners is het idee van een wasserette café geopperd. Een ander idee is een (deel)conceptwinkel waar bewoners allerlei dingen kunnen delen met elkaar, zoals een deelauto, deelbakfiets, deel skibox, en gereedschap.

De bestemming volgens het bestemmingsplan voor deze locatie is breed, kleinschalige horeca behoort ook tot de opties. Arjan vraagt bewoners of zij ideeën voor deze ruimte hebben. Er is geen garantie dat het idee wordt uitgevoerd, maar als ergens veel belangstelling voor is, dan is dit goed om te weten.

Een bewoner vraagt wie er bepaalt wat er in de commerciële ruimte komt. Zolang het past binnen het Bestemmingsplan van de gemeente, is Zinc, in samenspraak met de kopers/beleggers, daarvoor verantwoordelijk. De ruimtes zijn overigens pas na oplevering van het gebouw in 2024 beschikbaar.

Tot slot merkt een bewoner op dat er nog veel leegstaande ruimtes zijn in het ROC. Bob geeft aan dat hij hiervan op de hoogte is en om deze reden benieuwd is naar ideeën van bewoners.

Bouwhoogtes

Binnen de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek (2019) zijn er een aantal hoogte accenten meegegeven, zoals te zien op het kaartje met hoogtes uit de ontwikkelstrategie. In HOF36 is er één woontoren van 55 meter. Samen met de architect is extra nadruk gelegd op de uitwerking van de gevel.

De insteek voor het bouwen is prefabricage, dit betekent dat grote delen van het gebouw elders worden gemaakt en hier naar toe worden gebracht. Hierdoor wordt er relatief snel, alsook duurzaam, gebouwd: de bouwtijd is 26 maanden.

Aanzichten

Zinc heeft aanzichten laten maken van het project vanaf verschillende punten in de buurt. Tijdens de bijeenkomst zijn een aantal aanzichten getoond. Alle aanzichten zijn te downloaden op de [website](#).

Studies

Voor het bestemmingsplan zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd, onder andere over parkeren, bezonning,

Memo

verkeersontsluiting, wind, geluid, flora en fauna, bodem, archeologie en een watertoets.

Parkeren

In de gesprekken vooraf met buurtbewoners is duidelijk geworden dat parkeren een belangrijk punt is voor de omgeving. De parkeerdruk is op dit moment hoog en bewoners maken zich zorgen dat het alleen maar drukker wordt gezien de vele ontwikkelingen in het gebied.

Bob licht toe dat het ontwerp moet voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. In HOF36 wordt een inpandige parkeergarage gerealiseerd met 206 parkeerplekken waarvan 44 bezoekers parkeren en 8 plekken voor deelauto's. Zeker onder starters is veel behoefte aan deelauto's. Vandaar, én vanwege de nabijheid van het station, zijn er minder parkeerplekken dan de 444 woningen.

Bewoners op de Lammenschansdriehoek kunnen geen parkeervergunning op straat krijgen. Indien er wel meer parkeerplaatsen nodig zijn voor bewoners dan is het zeer waarschijnlijk dat bewoners een abonnement kunnen afsluiten in parkeergarage Lammenschans.

Bezinning

Er is ook een bezonningsstudie gemaakt. In de studie zijn een aantal toonaangevende momenten in het jaar (maart en september, juni, december) en tijden (09:00 tot 21:00) meegenomen.

Deze plaatjes uit de studie zijn op de website te downloaden.

Duurzaamheid

De ambities wat betreft duurzaamheid in project HOF36 zijn hoog. Er wordt gestreefd naar een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,2. Op zoveel mogelijk daken komen zonnepanelen, er komt een Warmte Koude Opslag systeem (WKO), alle woningen zijn uiteraard gasloos, er komen deelauto's en er wordt efficiënt met water omgegaan (voornamelijk in het hof). Daarnaast zal het beton casco en de gevels in een geconditioneerde omgeving van een fabriek gemaakt worden.

Verkeersontsluiting

De inrit van de parkeergarage zal aan de oostkant komen te liggen met een aanrijroute vanaf de Kanaalweg en/of de Lammenschansweg. De exacte verkeersontsluiting wordt nog onderzocht en vastgesteld door de gemeente Leiden.

Geluid en wind

Een bewoners vraagt hoe het zit met het weerkaatsen van het geluid in het hof. Bob licht toe dat dit is onderzocht in een geluidsonderzoek. Op de plekken waar meer weerkaatsing van

Memo

geluid en meer windvorming wordt verwacht zullen bijvoorbeeld (volwassen) bomen worden geplant. Ook de inrichting van verblijfsruimte op en rond het hof worden hierop afgestemd.

Openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor de invulling van de openbare ruimte, deze wordt pas na de oplevering van het gebouw ingericht. Te zijner tijd zal de gemeente een afvaardiging van de buurt betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte.

Tijdens de bouw

De start bouw staat gepland tussen juni-sept 2021. Rond deze tijd zal ook gestart worden met heien. Er wordt geheid tijdens twee bouwstromen die beide 15-30 werkdagen duren.

Gemiddeld wordt er 3-5 uur geheid per dag.

Op advies van een constructie adviseur is gekozen voor heipalen en geen schroefpalen. Omdat dit wel meer lawaai maakt voor de buurt wordt er zo veel mogelijk gewerkt met geluid reducerende maatregelen, zoals heimantels en mutsen. Zinc gaat zich inspannen om te zorgen dat de aannemer de buurt zo goed mogelijk op de hoogte houdt van de planning, o.a. via de website www.HOF36leiden.nl.

De bouwroutes staan nog niet vast, de aannemer is daar op dit moment nog naar aan het kijken. Waarschijnlijk kunnen de bouwagens niet draaien op het bouwterrein waardoor het bouwverkeer een rondje moet rijden via de Lammenschansweg, over het bouwterrein en de Kanaalweg, of andersom.

De bouwtijd is 26 maanden, gezien de omvang van dit project is dat relatief snel. Dit komt door de prefabricage, simpel gezegd is dit een bouw pakket met kant en klare onderdelen. Prefabricage zorgt ook voor minder milieubelasting, waaronder ook minder stikstof uitstoot op locatie, omdat veel werk in de fabrieken plaats vindt, in plaats van op de projectlocatie.

Communicatie

Zinc benadrukt dat het heel belangrijk is om ook tijdens de bouw de bewoners goed te informeren over de planning. Er wordt gestreefd om zoveel mogelijk informatie op de projectwebsite www.HOF36leiden.nl te delen met bewoners, ook nadat het project wordt overgedragen aan de aannemer.

Memo

De
Wijde
Blik

Vervolgproces

Het is de ambitie om het bestemmingsplan in september/oktober ter inzage te leggen. Dit wordt via de reguliere wegen (online en via lokale krantjes) bekend gemaakt.

Vragen kunnen nog gesteld worden via het reactieformulier www.HOF36leiden.nl en bewoners kunnen zich daar ook aanmelden om op de hoogte te blijven van het project. Vervolgcommunicatie zal zo veel mogelijk online plaatsvinden. De video opname, de presentatie en een aantal studies zullen op de website geplaatst worden.

Indien bewoners na de bijeenkomst een extra toelichting op het plan willen dan is het mogelijk om met Bob een afspraak te maken. Ook kunnen vragen gesteld worden aan gemeentelijk projectleider Vincent van Velzen via het [klant contact centrum](#) van de gemeente.

Vraag en Antwoord

Aan het eind van de bijeenkomst zijn nog enkele vragen beantwoord die niet eerder in de bijeenkomst aan bod kwamen.

Is het project nog open voor beleggingen?

Nee, er zijn er al intentieverklaringen getekend met verschillende beleggers.

Voor welke prijsklasse worden de appartementen opgeleverd?

Alle appartementen zullen in de verhuur gaan, de exacte huurprijs is nog niet bekend, dit wordt bepaald door de belegger(s). De sociale huurwoningen liggen uiteraard onder de sociale huurgrens die geldt op het moment van oplevering (in 2020 is dit bedrag € 737,14).

Zit er een zelfbewoningsplicht op deze woningen?

Dit is niet van toepassing omdat het hier om huurappartementen gaat. De regelingen wat betreft vakantieverhuur (Airbnb etc.) zijn nog niet bekend.