

Bijlage bij Ambitiedocument Nieuweroord

22 september 2015

Verslag en Moodboard Denktank

Advies Denktank op concept Ambitiedocument (24 augustus 2015)

Gemeentelijke reactie op advies Denktank (10 september 2015)



Inhoudsopgave

Inleiding	3
A Moodboards Denktank	5
Gezamenlijk Moodboard	9
Individuele Moodboards	19
B Advies Denktank op concept ambitiedocument Nieuweroord	43
Aanbiedingsbrief	44
Advies Denktank concept ambitie document Nieuweroord	46
Opmerkingen Denktank bij ambitiedocument Nieuweroord	52
C Gemeentelijke reactie op Advies Denktank	56

Inleiding

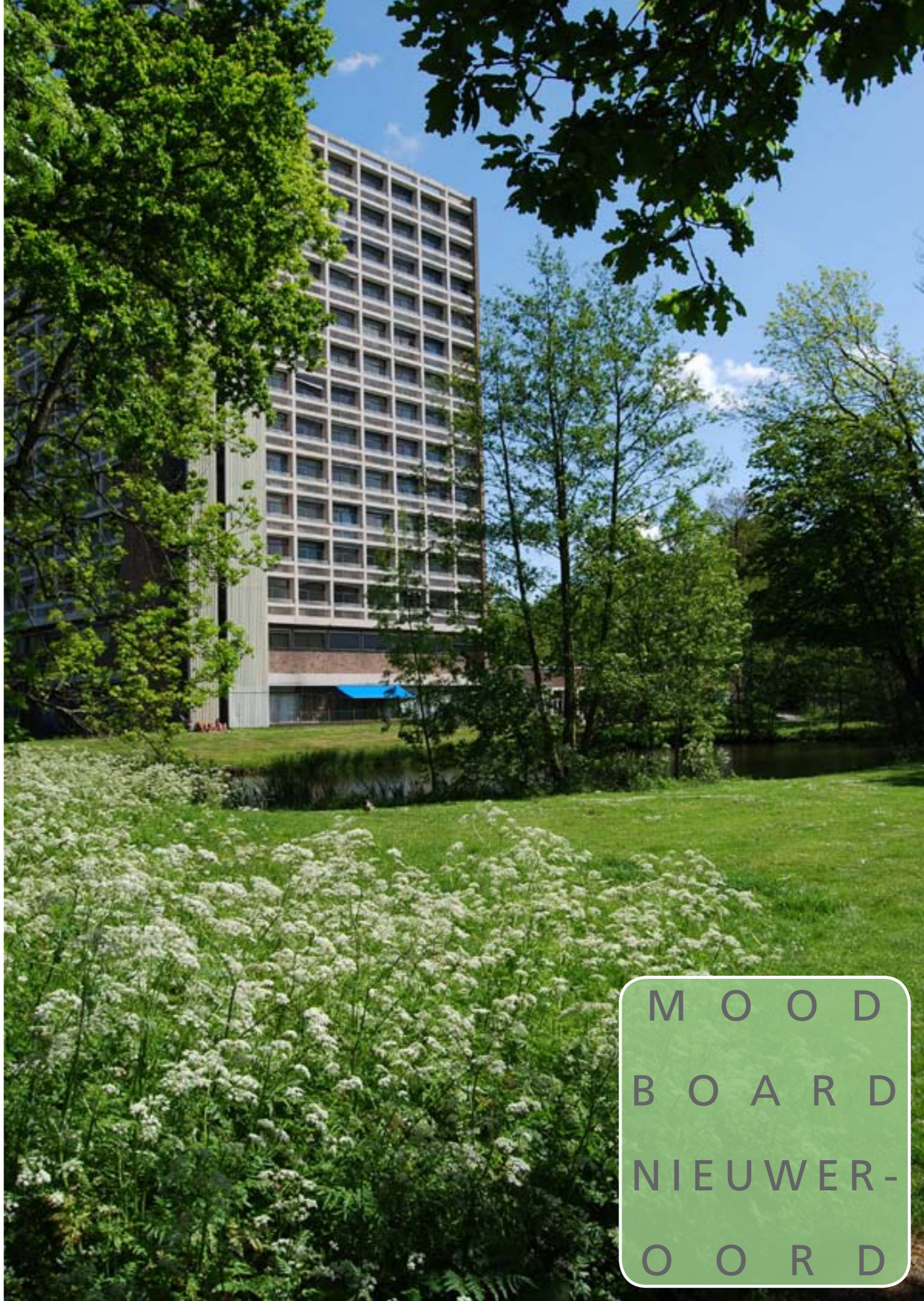
Op verzoek van de gemeente hebben veertien omwonenden aangegeven in een Denktank mee te willen denken over de herontwikkeling van deze locatie en een advies uit te brengen aan de gemeente. Doel is een, zo breed mogelijk gedragen, ambitiedocument te maken met betrokkenen. Er zijn vijf denktanksessies georganiseerd. De leden van de denktank hebben een moodboard (fotocollage) gemaakt, waarbij de vraag luidde: Maak een moodboard die volgens jou "de Genius Loci"¹ van Nieuweroord weergeeft. Ook werd gevraagd om beelden te bewaren die juist niet gewild zijn. De gedragen beelden uit de moodboards zijn tot één moodboard gemaakt die de kern van de opgave/visie/ambitie verbeeld en tegelijkertijd dient als leidraad voor de selectie. Ook zijn de individuele moodboards opgenomen in het verslag. Op een groot aantal punten deelden de leden van de denktank elkaars mening, op een aantal punten niet. Twee van de leden van de Denktank hebben een schriftelijke visie ingediend. Ook deze is als individuele bijdrage in het verslag opgenomen. Het verslag van de Moodboardsessie is in deel A opgenomen.

Op basis hiervan heeft de gemeente een concept Ambitiedocument opgesteld. Dit concept is gepresenteerd aan de Denktank. Vervolgens heeft de Denktank haar definitieve advies opgesteld en aangeboden aan de gemeente. Het advies van de Denktank is in deel B opgenomen.

Vervolgens heeft de gemeente het definitieve Ambitiedocument opgesteld. Er is per onderdeel van het advies van de Denktank weergegeven hoe ons college in het Ambitiedocument omgegaan is met het advies en waarom. Dit document is in deel C opgenomen.

In onderstaand document zijn de moodboards, het schriftelijke advies van de denktank en de gemeentelijke reactie op het advies zijn gebundeld.

¹ 'Genius Loci', de 'geest van de plek' is een begrip dat terug te voeren valt tot de klassieke (Romeinse) cultuur om de sfeer en de eigenheid van een bepaalde locatie te benoemen.



M O O D

B O A R D

NIEUWER-

O O R D



Inleiding:

De locatie Nieuweroord zal worden herontwikkeld tot een woonlocatie. In dat kader heeft de gemeente Leiden als doel een, zo breed mogelijk gedragen, ambitiedocument te maken met bewoners en andere belanghebbenden. In het ambitiedocument worden de wensen vanuit de gemeente en de omgeving verwerkt.

We hebben ervoor gekozen om deze wensen met behulp van beelden te vertalen omdat beelden meer kunnen zeggen dan 1.000 woorden. Beelden maken gedachten concreet, werken inspirerend en kunnen verbinden. Een collage van beelden (moodboard) kan de kern van een opgave weergeven. Het moodboard visualiseert een sfeer waarmee ontwikkelaars concreet een ontwerp zullen maken.

In twee denktank sessies is een moodbeeldsessie geïntegreerd. De leden van de Denktank is gevraagd een moodboard te maken welke de "Genius Loci" van Nieuweroord verbeeldt. Ook is gevraagd om beelden te bewaren die absoluut niet gewenst zijn. Van deze moodboards is een gedragen moodboard gemaakt die de opgave voor de ontwikkeling van Nieuweroord in beeld vertaalt.

De individuele moodboards van de denktankleden zijn in het laatste deel van het document geplaatst. De individuele moodboards verbeelden een individuele mening van de denktankleden.

Leeswijzer:

- Moodboard Nieuweroord met toelichting
- Thema moodboards
- Individuele moodboards



foto's huidige situatie Nieuweroord





M O O D B O A R D N I E U W E R O O R D M E T T O E L I C H T I N G



1. OMGEVING & HISTORIE



De denktankleden vinden het belangrijk dat bij de planontwikkeling goed wordt gekeken naar de omgeving (bebouwing Rijnsburgerweg), zodat het nieuwe gebouw in harmonie met de omgeving wordt ontwikkeld, zowel stedenbouwkundig als architectonisch. Daarnaast is het aardig om (stijl)elementen van de omgeving en/of het huis van Bosman te benutten in de planvorming.

2. VORM GEBOUW



Vanuit de leden wordt er een dilemma aangegeven. Voorkeur is om de bebouwing niet te hoog te maken, maar tegelijkertijd de footprint niet te groot. De boomgrens kan variëren tussen 18 meter (letterlijke hoogte) en 30 meter (visuele hoogte vanaf een afstand). Losse gebouwen in het park worden niet gewaardeerd. De denktank leden hebben voorkeur voor een of twee aaneengesloten/verbonden gebouwen waarbij het hoogte accent centraal ligt en naar de flanken toe de hoogte vermindert. Hierdoor kunnen de flanken van het bos vrij van bebouwing blijven en ontstaat er een symmetrische opzet. De ruimte tussen de gebouwen moet van hoge kwaliteit zijn. Een referentie die wordt aangedragen is een Crescent-achtige bebouwing.

3. UITSTRALING GEBOUW



De uitstraling van het gebouw is belangrijk. Zowel qua beeld maar ook in samenhang met het groen. Het gebouw mag er staan en tegelijkertijd met respect voor het groen. Het moet een gebouw zijn met karakter en authenticiteit, een hedendaagse architectuur en met gebruik van natuurlijke materialen. Het gebouw past op een vanzelfsprekende manier met de omgeving. Wat het niet moet zijn is schreeuwelijk & retro.

4. DUURZAAM



De denktankleden vinden het thema duurzaamheid van belang. Dat kan tot uitdrukking komen in de keuze van materialen zoals: baksteen, hout en groen. Waarbij groen kan worden ingepast in balkons (integraal ontwerpen) dakterrassen of zelfs gevels. Duurzaamheid kan ook worden ingezet als totaalconcept en trekker voor een specifieke doelgroep.

5. BEBOUWING & GROEN



Het groen, de bomen en de rustige omgeving (Bos) zijn voor huidige en toekomstige bewoners een belangrijk thema. De beleving van rust, het uitzicht naar het groen maar ook het bijna aan kunnen raken van bomen is uniek en moet geborgd blijven. Het plan zal met respect voor het groen en flora en fauna moeten worden ontworpen. Laat het gebouw geen lichtblok zijn richting de fauna (vleermuizen) van het Bos. Bij kap van bomen zorgvuldige herbeplanting.

6. PARKEREN INPANDIG



Aanvullend op het thema bebouwing & groen dient er sprake te zijn van een inpandige parkeeroplossing. Het parkeren voor bezoekers (de bestaande 60 parkeerplaatsen) zo veel mogelijk uit het zicht.

7. INRICHTING GROEN/BOS



Het Bos van Bosman is in de loop der tijd een bos geworden met veel flora en fauna. Huidige bewoners genieten van deze enigszins verborgen natuur. De denktankleden willen het Bos het Bos laten, voor jong en oud, plant en dier. En er geen "aangeharkt net park" van maken. Het bos heeft een natuurgerichte recreatie: het leren en genieten van de natuur. De inrichting van het groen in de ontwikkelvlek kan aansluiten op het bestaande Bos. Met wandelpaden langs de flanken. Er zal aandacht moeten worden besteed aan een zorgvuldige overgang van privé naar openbaar.

8. WOONBELEVING /IDENTITEIT



De bewoners geven aan het gevoel te hebben dat je hier echt thuis komt, in alle rust. "Ik rijd het viaduct onder door en ik ben thuis". Dat is ook precies zoals het voor de toekomstige bewoners zou moeten voelen. Dat thuisvoelen, rust voelen heeft alles te maken met de natuurlijke omgeving. Hierin zal de nieuwe bebouwing vanzelfsprekend moeten passen.

"IN ALLE RUST THUISKOMEN"



gebouw direct in het groen



materiaal baksteen



aaneengesloten bebouwing, crescent



wonen in het bos



*aansluiting met
stijlkenmerken architectuur Rijnsburgerweg*



variatie in gevelbeeld



*vernieuwend op gebied van duurzaamheid,
natuurlijke materialen*

GEBOUW & GROEN:

- Gebouw in het groen;
- Duurzame materialen, zoals baksteen;
- Aantoonbare aansluiting met architectuur Rijnsburgerweg;
- Variatie in gevelbeeld;
- Vooruitstrevend op gebied duurzaamheid;
- Stijlicoon;
- Aaneengesloten gebouw (crescent);
- Groene balkons;
- Parkeren inpandig.



variatie in gevelbeeld



gebouw direct in het groen



*groene balkons, ook gunstig voor
vermindering lichtopbrengst tbv vleermuizen*



inpandig parkeren



ontmoeten en rust



respect voor fauna



huidige karakter bos behouden



recreëren in het bos

GROEN:

- Bos het bos laten;
- Respect voor flora fauna;
- Padenstructuur behouden;
- Natuurgerichte recreatie en natuureducatie;
- Natuurlijke spelaanleidingen;
- Verblijven en ontmoeten;
- Wandelen en fietsen.



padenstructuur



natuurlijke spelaanleidingen



fietspad behouden



natuurgerichte recreatie



natuurlijke vormgeving paden en bruggen



verblijven en ontmoeten



respect voor flora en fauna



harde kade en (druk) wandelpad langs oever



speeltoestellen



massale gebouwen



hoge torens

DON'TS

GEBOUW:

- Retro/kitch;
- Massale gebouwen en hoge torens;
- Urban villa's;
- Witte opvallende gebouwen;
- Opvallende uitstekende balkons;
- Té veel zicht op bos vanaf Rijnsburgerweg;
- Gebouw als lichtpunt.

GROEN:

- Geen speeltoestellen in het Bos;
- Parkeren in het zicht;
- Rommel in het Bos;
- Tennisbaan bebouwen;
- (Drukke) wandelboulevard.



maaiveld parkeren



rommel



opvallende witte gebouwen



opvallende witte gebouwen



opvallende ver uitkragende balkons



tennisbaan bebouwen



te veel lichtuitstraling



INDIVIDUELE MOODBOARDS LEDEN DENKTKANK



1



- Voorkeur voor kleine footprint of crescent-achtige bebouwing;
- Bij een grotere footprint voorkeur voor centraal wat hogere bebouwing en aan beide zijde lagere bebouwing;
- Geen urban villa's, is niet efficiënt ruimte gebruik;
- Geen witte gevels, geen balkons als puisten;
- Voorkeur voor en rode baksteen;
- Mooie referentie is hogere gebouw wat aan bestaande gebouw is gebouwd bij LUMC paviljoen;
- Duurzame materialisering;
- Geen drukte en doorkijkjes, rust blijft behouden;

- Entrees blijven low profile;
- Bos blijft bos, niets toevoegen, zo natuurlijk mogelijk, geen bijzondere 'dingetjes';
- Schelpenpaadjes.

1

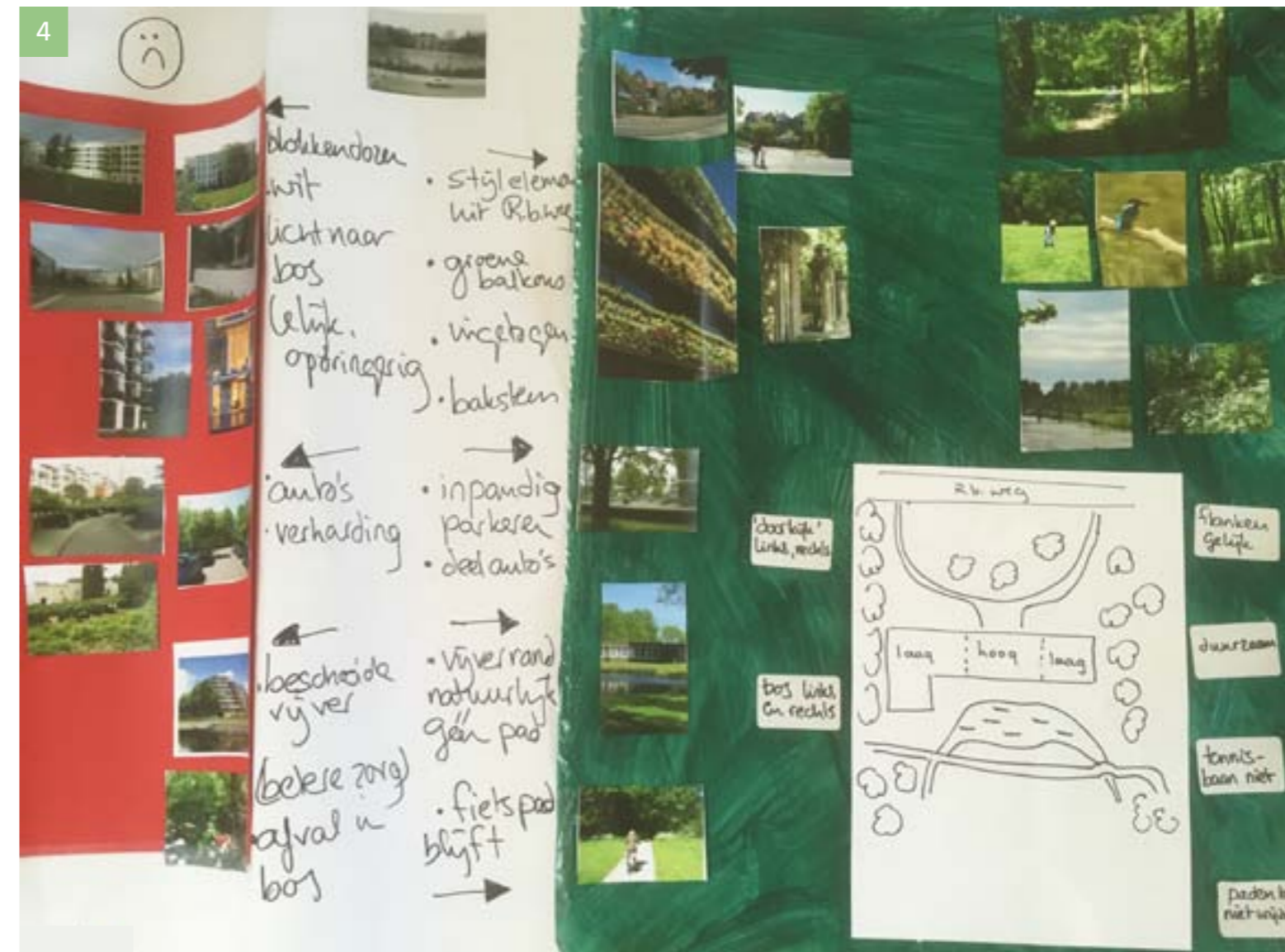
2



- Nieuwe gebouw in harmonie met de omgeving (ref. Rijnsburgerweg) ontwikkelen;
- Uiterlijk gebouw duurzaam, groen, vloeiende vormen of meer in lijn met omgeving en allemaal verschillend uitziende woningen naast elkaar;
- Afwisselend gebruik van duurzame materialen, zoals hout en steen met groene accenten;
- Auto's inpandig;
- Voorkeur voor 1 gebouw, in lijn met de oprijlaan (ref. crescent Oxford);
- Gebouw mag in midden hoger zijn en dan aflopen naar de zijkanten;
- Maximale bouwhoogte hangt af van ontwerp van architect;
- Het bos niet opener maken;
- Respecteren bestaande flora en fauna;
- Aandacht voor het foerageergebied vleermuizen (vijver);
- Aandacht voor rondslingerend afval;
- Natuurlijke relatie tussen bebouwing en bos;

- Boomaanplant bij gebouw, maar woningen moeten wel licht zijn;
- Bos van Bosman straalt rust en ontspanning uit, is gevoel van thuiskomen;
- Geen pad rond vijver. Wanneer ontwikkelvlak gespiegeld wordt, waarbij meer ruimte rond vijver ontstaat, dan eventueel pad mogelijk, mits deze ver genoeg van vijver ligt;
- Tennisbaan niet bebouwen, meer bouwgrond via kleine punten aan de voorkant langs de oprijlaan wanneer ontwikkelvlak gespiegeld wordt in lijn met de oprijlaan;
- Geen doorzichten;
- Aandacht voor herplanten van bomen en voorzichtigheid met kappen van bomen ivm bouwrijp maken van gebied;
- Geen bouwverkeer via Bos van Bosman, alleen aan de kant van de Rijnsburgerweg.

2



- Stijlvolle gebouwen in harmonie met de omgeving (ref Rijsburgerweg) ontwikkelen;
- "Duurzame", milieuvriendelijke materialen gebruiken en energiezuinig bouwen;
- Geen bebouwing die ver boven de boomkruinen uitsteekt;
- Maximale bouwhoogte gelijk aan boomgrens (vanaf ca. 18 m);
- Auto's zo veel mogelijk inpandig, geen parkeerveld rond de gebouwen;
- Bij voorkeur geen retro/kitch-achtige architectuur;

- Het bos blijft een bos voor oud en jong voor dier en plant;
- Bos van Bosman niet opener maken;
- Het bos in tact laten;
- Respecteren bestaande flora & fauna;
- Aandacht besteden aan foerageergebied vleermuizen (water en insecten);
- Aandacht voor vuil/rommel;
- Geen bebouwing tennisbaan, die weer opnemen in het bos.

- Als bewoner voel je " ik ben thuis" als je in het bos en de omgeving verblijft;
- Centraal wat hogere bebouwing en aan beide zijden lagere bebouwing, doorzichten bij flanken;
- Stijlelementen van Rijsburgerweg laten terugkomen;
- Geen uitstekende balkons, maar integreren in bebouwing;
- Geen architectuur zoals landgoed in wassenaar van Soeters;
- Zorgen dat er geen lichtoverlast vanuit de nieuwbouw op het bos ontstaat i.v.m. flora & fauna;
- Voorkeur voor het gebruik van duurzame materialen (baksteen, groene daken);

- Baksteen sluit daarnaast ook aan op de omgeving en is duurzaam;
- Duurzaam (zonnepanelen, integreren groen in gevels/daken) bouwen trekt bepaalde doelgroep aan.
- Auto's inpandig;
- Betrokkenheid moet in het plan terugkomen
- Bestaande fietspad handhaven, heeft sociale functie en zorgt dat mensen gebruik maken van het bos;
- Geen sluiproutes creëren (voor b.v. scooters) van Rijsburgerweg naar Bos via ontwikkelvlak.



- Voorstander van een Crescent. Een Crescent die past bij de bebouwing van de Rijnsburgerweg en aan de achterkant harmonieert met vijver en uitzicht op de weide. Geen losstaande urbanvilla's. In Leiden kan het behoorlijk waaien;
- Niet historiserend bouwen. Wel met een optimale bezonning en privacy voor de woningen. Gebouw mag in het midden hoger zijn en aflopen naar de zijkanten;
- Ondergronds parkeren. Het huidige terrein voor parkeren van bezoekers moet blijven zoals het is. Hoofd functie groen, mogelijkheid tot parkeren;
- Respect voor het uitgerijpte bos, de flora en fauna. Het bos niet meer open maken. Geen nieuwe doorzichten;

- Het huidige Springerpad naar de Vogelwijk zo houden. Geen wandelpad langs de Nieuwbouw met het oog op privacy. Kost ook ruimte op ontwikkelvlak;
- Tennisbaan niet bebouwen, maar teruggeven aan het bos. De oostflank wordt daarmee net zo breed als de westflank en biedt de mogelijkheid voor een wandelpaadje dat twee grotere paden verbindt;
- Gebruik van het bos in de vorm van natuurge-richte recreatie. Dus niet elke vorm van gebruik toestaan en zeker niet in de flanken met het oog op de ecologische zône (vleermuizen). In de Vogelwijk zijn moestuintjes en is een zeer goede speeltuinvoorziening.

- Denkt aan wellicht twee gebouwen met centraal hogere bebouwing en aan de zijkanten lagere bebouwing, oppervlak en hoogte beperkt houden;
- Geen voorstander van crescent (wordt te massaal);
- Parkeren verscholen (oplossing met groen /bebouwd);
- Uitstraling: baksteen, hout, terrassen die wegvallen in het groen, organisch;
- Respect voor het bos, maar bos mag ook gebruikt worden;
- Oppervlak bouwvlak beperkt houden, zodat aan beide zijden oost en west ruimte voor groen behouden blijft/ontstaat. Daaraan de voorkeur, dan maar wat hoger ipv in de breedte;
- Dit is weergegeven op de plaatjes 'Don't (-) en Do (+)'.

7



8



- Voorkeur voor klassieke ideeën, baksteen, hout;
- Denkt aan een gebouw zoals bv crescent;
- Voorkeur voor hoger, dan bebouwen tennisbaan;
- Een gebouw, bouwhoogte onder boomkruin;
- Duurzaamheid als thema, maak dakterrassen/balkons groen en speels, koude warmte opslag;
- Zorg voor een goede projectontwikkelaar (geen goedkope bouwer) en doorstroming;
- Voorkeur voor hoger, dan bebouwen tennisbaan.
- Gebruik het Bos ook voor ludieke dingen voor kinderen (geen speeltuin maar met materiaal).

- Ervaart een dilemma: kleine footprint en de hoogte in of crescent achtige bebouwing?;
- Kijk naar de omgeving (rijksburgerweg, diverse materialisering) en dat in combinatie met architectuur die wegvalt in het groen, mag experimenteren met groenachtige elementen;
- Speels.

7

8

9



9

10



10

- Plan moet aansluiten bij de bestaande omgeving;
- Bebouwing moet met elkaar verbonden zijn geen urban villa's, want ruimte tussenin levert weinig kwaliteit op;
- Maak een gebouw met karakter/inspirerend, bijvoorbeeld het Dakota-gebouw in NY;
- Materialisering: baksteen, hout, groene daken en rondingen;
- Ondergronds parkeren;
- Toegang/entrees bescheiden, niet monumentaal.
- Inrichting van het groen rustig en niet te parkachtig;
- Bomenkap oké (leeftijd en herbepantingsplicht);
- Laat het Bos zoals het is;
- Dakota building NY als referentie.

- Bouwstijl in harmonie met Rijsburgerweg;
- Gebouw in het zicht (zoals vroeger);
- Plan moet aansluiten bij de bestaande omgeving;
- Doorgang voor lokale bewoners;
- Niet te hoog bouwen, ca. 5 lagen;
- aandacht voor het onderhoud in het bos (rommel).

11



11

- Sluit aan op profiel en gevels Rijsburgerweg.
- Kijk naar het (oude land) huis zoals het er stond. Dat huis zou zo in de Vogelwijk kunnen worden gepast;
- De nieuwe bebouwing mag er echt staan, durf, maak een gebaar!;
- Crescent principe zou hier mooi aansluiten;
- Materialisering zoals veel gebruikt in de aanliggende wijken: baksteen in combinatie met witte en houten accenten;
- Centraal wat hogere bebouwing en aan beide zijde lagere bebouwing.

- Geen ranke en slanke bebouwing;
- Geen tuintjes, maar prettige leefbare balkons;
- Er kan hoger gebouwd worden dan de boomgrens, want vanaf begane grond niveau ervaar je die hoogte verschillen tussen bebouwing en bomen niet;
- Geen woningen met eenzijdige oriëntatie op het noorden, maar doorzonwoningen.

11

12

NIEUWEROORD,

De vraag van de gemeente: maak een moodboard van wat de Genius Loci van Nieuweroord is
De Genius Loci. In de oudheid: de 'beschermde geest' van een gebied. Tegenwoordig: de 'ziel van de plek, de eigenheid' als vertrekpunt voor (her)ontwikkeling van een gebouw of gebied. Vanuit ruimtelijk perspectief (architecten, stedenbouwers) zoek je dan bijvoorbeeld naar visuele elementen in heden en verleden van omgeving die je vertaalt in het nieuwe ontwerp. Maar er zijn meer perspectieven mogelijk en nodig. Vanuit 'placemakers' perspectief kijk je naar mensen, sfeer, gebruik en probeer je een ontwerp te maken dat die mensen accommodeert, die sfeer creëert en dat gebruik bevordert. Dan gaat het verder dan en vooraf aan vragen als hoe hoog, hoe breed en welke soort materialen. Eerst zou je moeten weten wie er komt wonen en waarom, welke sfeer en gebruik je wilt. Daaruit volgt welke fysieke omgeving dit gebruik bevordert, en kun je elementen uit het nu en verleden betrekken in het ontwerp. Vorm volgt functie.
Als wij naar de Genius Loci van de plek Nieuweroord kijken, zien we een mooi open, historisch bospark als groen long tussen o.a. Vogelwijk en Raadsherenbuurt. Maar we zien niet alleen bomen en gebouwen, maar ook mensen en gebruik en sfeer in de wijk. Wij zien vitale buurten waar mensen elkaar kennen. Waar mensen elkaar graag ontmoeten. Al wandelend met de hond. Actief op de baan of het terras van de tennisclub. Bij het kampeerweekende in de Vogelwijkspeeltuin, of al moestuinierend op het Zonneveld. Bij de Raadsherenloop en de jaarlijkse hutspotmaaltijd op het Rozenpleintje. Bij de koffieochtenden van het Vogelnetwerk. Bij kunstroutes in buurthuiskamers. Bij het piano huiskamerconcert van de leerlingen van juf Ina. We zien

Inleiding

Aan de Rijsburgerweg in Leiden ligt vroeger landhuis Nieuweroord. Daarop stond het landhuis van de rijke tentenbaron A.L. Bosman. Het huis liet hij door de beroemde landschaparchitect Leonaard Spiliger een bospark aanleggen: het Bos van Bosman. Het huis werd in 1968 gesloopt, het park van Bosman bleef. Op de plek van het landhuis kwam een flatgebouw, waar eerst 100 zusters van het Academisch Ziekenhuis Leiden woonden (de 'hinkenbuurt'). Toen zij daar weg gingen, kwamen er tijdelijk kunstbezoekers en studenten, en daarna studenten. De flat wordt nu gesloopt. De gemeente

wil de grond verkopen aan een projectontwikkelaar om daar 800 appartementenwoningen te realiseren. De gemeente heeft nu woonwensen uitgenodigd om mee te denken over wat ze graag zouden willen zien.

De Overburen

Met zes gezinnen die daar al lang wonen in Nieuweroord wonen aan de Rijsburgerweg hebben we de landy hoer opgepakt en de koppen bij elkaar gestoken. Wij begonnen onze ideevorming met WIL we graag als buiten zouden willen en WAAROM.

- Een concept bedacht met 6 "overburen";
- Kijk naar wie er gaat wonen en waarom?;
- En wat kan het concept betekenen voor Leiden;
- Thuis gevoel je rijdt het viaduct onder door en je bent hier thuis;
- Hoe speelt het concept in op maatschappelijke trends en behoeften.

NIEUWE KANSEN

mensen wandelen en sporten in het bos. Er hun eerste fiets- en schaatslessen krijgen. De tuin van de STUV onder handen nemen. Hutten bouwen. Vleermuizen spotten met groepen geïnteresseerde buurtgenoten.
We zien dat mensen zich inzetten voor elkaar en de omgeving. In de beheergroep van het Bos van Bosman. Als vrijwilliger bij de Leidse Hout. Als actieve ouders bij de scholen Woutertje Pieterse en Leidse Hout school. We zien dat mensen in toenemende mate elkaar opzoeken, voor elkaar zorgen. Nieuwe initiatieven ontstaan waarbij burens af en toe op bezoek gaan bij mensen in de wijk die zich eenzaam voelen, elkaar helpen met zwaar werk in de tuin, elkaar vervoeren of gebruik maken van elkaars auto. Gezinnen die samen zonnepanelen kopen. Wij zijn trots op en blij met onze wijk omdat het er mooi en groen is met fijne huizen. Maar we zijn ook trots en blij met de mensen met wie we er samen leven. Jong en oud, gezin en student.
Werken we vanuit deze 'ziel en eigenheid' van de plek, dan mogen we ons niet beperken tot ruimtelijke ambities. Dan moeten we het ook hebben over inhoudelijke ambities, van waaruit wensen en eisen volgen voor de ruimtelijke ambities. Maak van het ambitiedocument een ambitieus document. Met enerzijds de terughoudendheid en rust die past bij een bospark/buitenplaats, maar anderzijds de vooruitstrevendheid die past bij een steeds actievere bevolking die zich hier in de loop der decennia heeft ontwikkeld. Onder meer door hen te faciliteren bij het aangaan van de nieuwe uitdagingen waarvoor zij en toekomstige generaties zich gesteld zullen zien: meer mensen op dezelfde hoeveelheid ruimte, meer ouderen, die per generatie steeds ouder worden, minder verzorgingsstaat, meer zelf doen, meer duurzaamheid.

We willen de mensen die er gaan wonen en de ideeën die straks gaan ontstaan in het gebied zeker zo belangrijk als hoe de gebouwen en de omgeving er fysiek zal gaan zien. Als we eenmaal het 'wie' en 'waarom' hebben, wordt het bovendien makkelijk om vervolgens het 'wat' en het 'waar' te beantwoorden. Deze exercitie leidde tot een lijst met ideeën voor de planning zoals op hun fillippen door de gemeente en adviesbureaus bedacht. We hopen dat de wijk en de ruimte er is om samen met buurtgenoten, buurgemeenten en desalniettemin dit alternatief verder uit te werken.

De uitdaging, de Kansen

Wij willen graag dat het woonconcept op Nieuweroord een voorbeeldproject wordt voor hoe we op een innovatieve manier wonen kunnen geven op de belangrijkste uitdagingen en kansen van de 21e eeuw. We hebben vier uitdagingen gedefinieerd.

12

1. Vitaal oud

We worden steeds ouder, elke week krijgen we er een week extra levensduur bij. Wij worden gemiddeld tien jaar ouder dan onze ouders. Onze kinderen weer gemiddeld tien jaar ouder dan wij. Hoe zorgen we ervoor dat we zo lang mogelijk vitaal blijven? Hoe houden we ons lichaam en onze geest fit? Hoe zorgen we ervoor dat we een goed sociaal netwerk hebben? Dat laatste is belangrijker dan ooit: eenzaamheid is doodvoorraad. Hoe kunnen we zoeken een woonconcept dat helpt om een actief, vitaal leven te leiden en dat ontmoetingen (nieuwe) contacten stimuleert.

2. Zelf Doen

De overheid moet zich terug, de verzorgingsstaat is niet meer. We moeten steeds meer zelf en met elkaar doen. Meer positief gesteld: er ontstaat steeds meer enthousiasme bij burgers om zelf de regie te nemen over eigen leven en samen regie te nemen over het publieke domein. Zo de talloze burgerinitiatieven die vooral in Nederland ontstaan van zorgcoöperaties tot buurtcoöperaties, van vrijwillige vuilnisvuilten tot samen energie opwekken. Voor het woonconcept betekent dat dat we de bewoners willen faciliteren om waar mogelijk samen verantwoordelijkheid te nemen voor elkaar en voor de leefomgeving.

4. Efficient Ruimtegebruik

Veiden worden voller, het plateland uitvolkt. We moeten steeds meer mensen op steeds minder beschikbare oppervlakte kwijt. In de Randstad, en te denken is centraal gelegen en populair staat in het bijzonder, speelt dat meer dan ooit. Een belangrijk deel van het probleem is dat de woonomgeving niet snel genoeg mee verandert met de demografische veranderingen. Zo blijven mensen vaak te lang in een te groot huis woenen, waardoor de doorstroming stopt. In het woonconcept willen we laten zien hoe je een levensloopbestendige en flexibele woonomgeving kunt ontwikkelen die meegroeit en mee beweegt in alle fases van je leven.

De Vraag

Wij willen marktpartijen uitdagen om, samen met de gemeente, de buurt en lokale maatschappelijke partners, op Nieuw-Eindhoven het meest vitale en meest duurzame woonconcept van Nederland te realiseren. We hebben in Leiden veel personen en organisaties met kennis in huis om te helpen dit concept van de grond te tillen. Denk aan het LUNO, de Leiden Academy en Vitality and Aging, de Lodewijk Prins Zorg en Welzijn, StadLab Leiden, EnergieLeiden. En niet in de laatste plaats kunnen de omwonenden van nu meedenken, die later mogelijk de bewoners of huizen warden.

1. Gedeelde Voorzieningen

Misschien wel het belangrijkste idee is dat bewoners activiteiten, producten en diensten delen met elkaar. Omdat dit op alle vier de bovenstaande uitdagingen antwoord biedt. Hieronder een aantal voorbeelden:

- **Een fitness- en cultuurkamer.** Met onder meer een vleugel en bu. Deelnemers op zondag voor alle bewoners. Samen muziek maken. Je blijft actief, je deelt de ruimte, je komt samen en je maakt maatschappelijk gebruik van de beperkte beschikbare ruimte. Als de vleugel of de piano de reden was om niet te verhuizen naar een kleiner appartement, dan is dit een oplossing.
- **Een sportruimte.** Niet iedereen heeft meer een hometrainer, roetmachine of tafeltennistafel te hebben; we doen het in een gezamenlijke ruimte. Actief blijven, samen sporten en bewegen zonder dure abonnementen, op een paar parkeer van je huis.

- **Jein werkruimte.** Met apparatuur die je niet echt nodig hebt. Samen werken en eten op de doordag. De keukens gebruiken voor af en toe als je met een grote groep mensen te eten wilt.
- **De kuis, de woonkamer en de gezamenlijke kuis.** Zelf het groen onderhouden en, aan en om je woningen is leuk en schreeft in de kosten. Het houdt je actief, brengt mensen samen, zelf je groenten en kruiden kweken (en bereiden in de eetkamer) is gezond en duurzaam en door samen de ruimte te delen wordt het vloeroppervlak.
- **Jeet oefenen.** In plaats van dat iedereen zijn eigen boomkruis en vóórcabos heeft, maken we een ruimte waar mensen kunnen klimmen en materialen delen. Het houdt mensen actief, het brengt mensen samen, het schreeft in (opberg) ruimte en korten en bewoners kunnen eenvoudig elkaar helpen bij reparaties, aanpassingen en verbeteringen van spullen, gebouwen en omgeving.

3. Duurzaamheid

dezelfde manier gebruik blijven maken van steeds schaarsere grondstoffen en het klimaat op dezelfde manier blijven belasten. Ieder moet zijn steentje daaraan bijdragen. In het woonconcept willen we gebruik van de modernste inzichten en technieken die voorhanden zijn laten zien, hoe je energie- en klimaatneutraal kunt bouwen én hoe je duurzaam (samen) kunt leven, bijvoorbeeld door samen gebruik van producten en diensten.

Richtlijnen

Hoe zou een vernieuwend woonconcept er in de praktijk uit kunnen zien? In een (dat is een puzzel die we graag met geïnteresseerde marktpartijen en alle bewegingsgerichte partijen willen leggen. We hebben bij wijze van voorbeeld richtlijnen geformuleerd.

- **De speeltuin en speelkamer.** Waar de gezinnen en voorbijgangers op en om de straat een speelkamer waar je ook met slecht weer terecht kunt om met de (klein)kinderen te knutselen en spelen. Met springer, huppen en drie ene super racebaan, waarvoor je en je eigen huis geen plek had. Dank hier samenkomen, actief zijn, spelen, delen, ruimte en kosten besparen. De speeltuin hoeft niet heel groot te zijn, er is er een slakkijs.

Verder mogen elektrische opLaduren, deLaduren niet ontbreken. Ze leiden tot minder parkeerplaatsen, minder kosten, meer duurzaamheid en plezier.

2. Actieve en open omgeving

We zoeken naar mogelijkheden waarbinnen mensen actief kunnen zijn of worden, zonder dat het een pretpark wordt. Actief zijn is de hielden van des woord door te sporten in de gezamenlijke speelruimte binnen of buiten, of wandelen in het Bos van Bosman. Maar ook door samen te werken, te knutselen, te lezen of muziek te maken. Buitengebouwde woonruimte in elk geval van de buitenruimte gebruik moeten kunnen (blijven) maken. De paden en tuinen voor vinder kunnen worden verbreed, zodat je lijn verschillende rondjes kunt wandelen in het bos. Een beschieden ruimte om buiten te sporten op een multifunctioneel sportveldje.

5. Meebewegende woningen

Leefstijlbestendige woningen waar je door simpelweg een muur te verwijderen je vertegenwoordigen in kunt rullen voor een samenwoonappartement. Nog een muur eruit en je kunt aan kinderen beginnen. Maar ook dat je na een tijdje naar een groter huis elders verhuist, als wien bij je er om oud te worden. De mogelijkheid kan er zijn om: eromvallen, een van je ouders (bijvoorbeeld) te aanpakend; huis te nemen (kangaroo woonwoningen). Hoe minder je hoeft te verhuizen, hoe meer je kan blijven functioneren in het sociaal netwerk, hoe meer actief en minder eenzaam je wordt.

8. Conserveren en Innoveren

Waar conserveren en Innoveren elkaar raken, ontstaan spannende en energieke concepten. We zien bijvoorbeeld voor ons dat het besparen en veel mogelijk blijft zoals het is, en waar nodig actief wordt teruggerechtig in de stijl van Springer. En, dat we op de plek waar gebouwd wordt juist eigentijds design woningen en tuinen creëren die daar goed op aansluiten.

3. Spontane ontmoetingen

"Incidental collisions" noemen ze het op de Google Campus. Het hoofdkwartier van Google in Silicon Valley is zo ontworpen dat je spontaan andere mensen ontmoet. Vanuit spontane ontmoetingen ontstaan nieuwe ideeën, nieuwe energie. Voor nieuwbouwwonen zijn mogelijkheden tot spontane ontmoeting heel belangrijk. Zowel in de gebouwen zelf als daar om heen. Voorbeeld: balkons, zo ontwerpen dat je elkaar kunt zien en spreken, plekken in en om het huis waar je makkelijk bij elkaar kunt komen.

6. Eigentijds en kwaliteitsvol

Een van de leukste aspecten van de Ruinsburger weg is dat bijna elke woning een elk eigen karakter is: alles heeft zijn eigen unieke karakter die past bij functie en tijdperk waarin het is gebouwd. We willen graag een nieuw soort woonwoning die ook bouwschiedert toevoegen en maatschappelijke uitdagingen met een eigentijds ontwerp (of meerdere, bij meerdere gebouwen) te kunnen van hoge kwaliteit.

9. Groen en licht

En om die woningen steeds te zien zo veel mogelijk groen en licht. Denk aan verticale tuinen of goed gekozen en geplaatste bomen tussen of bij het gebouwde. Groen en licht hebben bewezen effect op het geestelijk en lichamelijk welbevinden van mensen - belangrijk in het ontwerp. Daarnaast heeft groen het talloze andere voordelen: afvang van regenwater, ruivering van lucht, hitte absorberend, bodemversterkend, bewaakend etc. Antwoord op vraagstukken en rijkdom zouden zo veel mogelijk aan het gebied worden terugkregen.

4. Diverse samenstelling van bewoners

Wij geloven in de kracht van generaties die elkaar helpen. Jongeren die voor ouderen even de boodschappen ophalen en een waardere kuis in de gezamenlijke tuin doen. Ouderen die de jongeren helpen door even op de kinderen te passen. Ouderen die elkaar helpen. Wij zien verandering niet door een sociale klasse (bride partners) of een leefstijlgroep (bij de ouderen) bij elkaar te zetten - wij denken dat mensen zich laten verbinden door het concept en de optimistische sfeer van actief zijn, samen werken en duurzaam leven. Een diverse samenstelling kan ook op andere manieren helpen. Bijvoorbeeld op het gebied van veiligheid: gevestigde bewoners overdag een oogje in het zeil.

7. klimaat neutraal en energieopwekkend

Wanneer spreken zoude, de woningen klimaatneutraal moeten worden en kunnen de bewoners daarnaast samenwerken aan het opwekken van energie. Het wordt een een kwestie worden van allerleestuwte functies op dit gebied.

10. Leiden

Wij zijn trots op onze stad Leiden. Wij zouden het mooi vinden als we in het nieuwe woonconcept elementen gebruiken uit de rijke geschiedenis en de veelbelovende toekomst van de stad. Bijvoorbeeld: maatschappelijke op blinde muren. Of een aantal plekken voor beelden van Leids kunstenaars. Of een leestuin met verschillende boeken van de vele Leids schrijvers. Omgedraaid willen we de stad met de woonconcept ook iets geven: een nieuw en toegankelijk woonconcept dat als inspirerend voorbeeld kan dienen voor toekomstige ontwikkelingen in de stad.

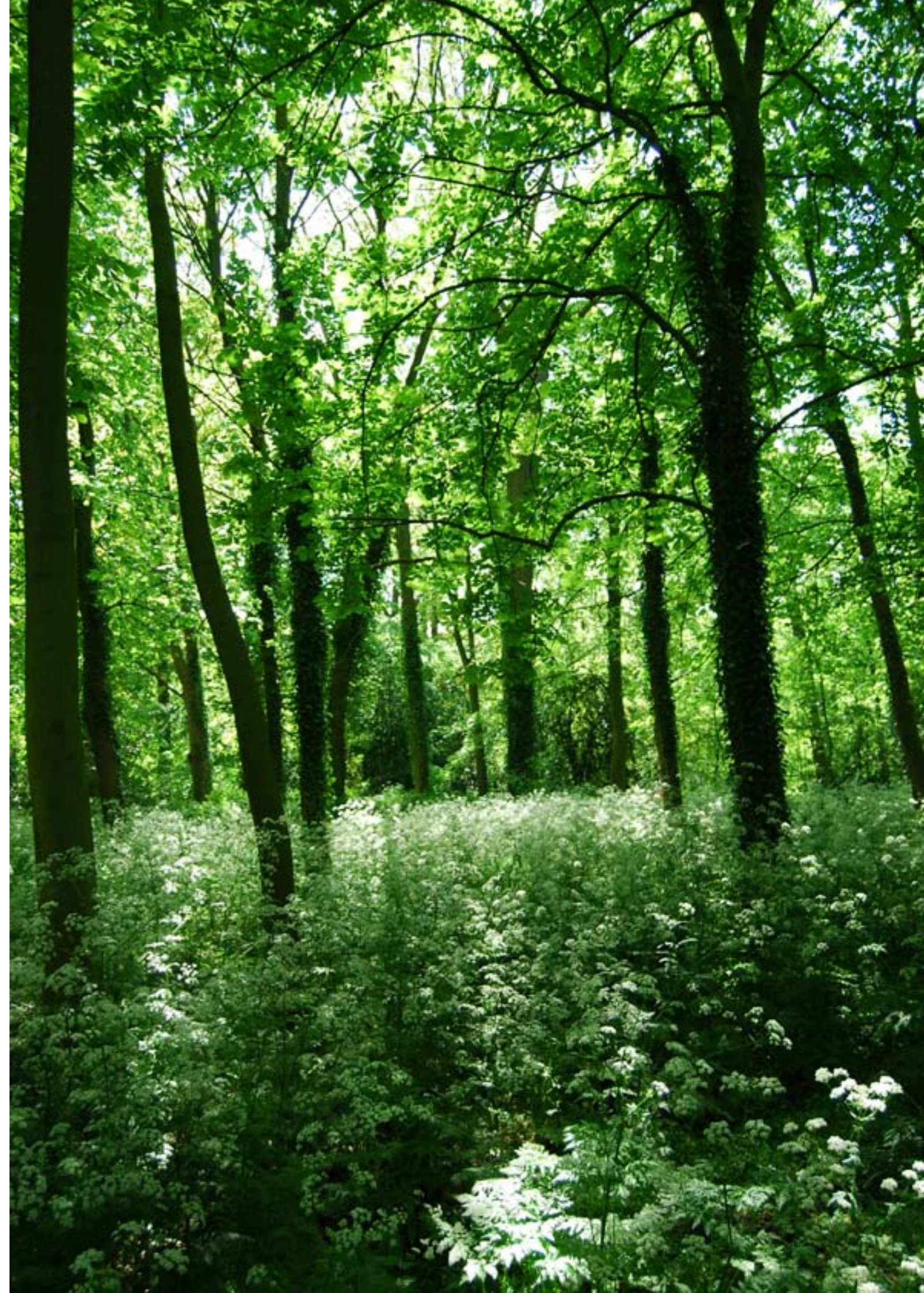
Met dank aan:

Gemeente Leiden; projectteam Nieuweroord

- Eefje van den Hoogen
- Simone Eefting
- Carien Arendz
- Linda van Kooperen

Leden van de Denktank

- Thera Stam - de Nooyer
- Marja Hogendorf
- Ronald Daalmeijer
- Friso van der Meulen
- Rob van Berge Henegouwen
- Carline Koch
- Christiaan van Minnen
- Jeroen Maters
- Jan Reedijk
- René van Kuyk
- Marijke van Dobben de Bruijn
- Chris Smeenk
- Els de Hullu



HUIS
CONSULTANCY



M O O D
B O A R D
NIEUWER-
O O R D

Advies Denktank
op
concept Ambitie-
document

Betreft: Advies Denktank Nieuweroord

Datum 24 augustus 2015

Geacht College van Burgemeester en Wethouders Leiden,

Bij de presentaties op 4 maart 2015 van de plannen en randvoorwaarden voor afbraak en herbouw op locatie Nieuweroord, is door de gemeente voorgesteld om de inspraak in het proces te laten plaatsvinden via een zogenaamde “Denktank” van 10-15 personen uit de omgeving van Nieuweroord. Deze Denktank heeft na vier bijeenkomsten met ambtenaren en een extern adviseur van Arcadis twee producten opgeleverd, te weten een Advies en (daarop gebaseerde) voorstellen voor aanpassingen in het Ambitiedocument Nieuweroord. Deze twee documenten worden hieronder ingeleid en gepresenteerd.

Wij, de leden van de Denktank, zijn erkentelijk voor de wijze waarop wij door de gemeente zijn betrokken bij de plannen voor Nieuweroord en hopen dat onze inspanningen bijdragen aan een nieuwbouwplan dat verwelkomd wordt door nieuwe bewoners, omliggende wijken, de stad Leiden én dat bijdraagt aan de kwaliteiten van het omliggende Bos van Bosman.

Werkwijze en vorming Denktank

Uit de ontvangen meldingen hebben de betrokken ambtenaren 14 personen geselecteerd als een brede vertegenwoordiging van omwonenden en geïnviteerd voor vier bijeenkomsten, 2 en 23 juni en 7 en 14 juli; vanwege de vakantieperiode waren de deelnemers er niet altijd tegelijk, maar elke avond waren er minimaal 10 deelnemers aanwezig.

De eerste twee avonden zijn besteed aan nadere uitleg door ambtenaren van de gemeente en een externe adviseur, en aan het produceren en bespreken van zogenaamde “moodboards” waarmee via veel plaatjes en korte teksten werd aangegeven wat wel en wat niet aantrekkelijk of aanvaardbaar zou zijn voor de Denktank.

Op de derde avond (7 juli) werd met name over het vervolgproces gesproken. Op de vierde avond (14 juli) werd de conclusie bereikt dat naast het moodboard-rapport, de Denktank een separaat Advies zou produceren en commentaar zou aanleveren op het Ambitiedocument.

Door een klein redactieteam van drie Denktankleden zijn deze beide documenten voorbereid en vervolgens per mail voorgelegd aan de gehele Denktank; de uiteindelijke versies worden hierbij gepresenteerd en ingeleid.

Belangrijkste uitkomsten.

Ten eerste.

De Denktank vindt dat de ontwikkeling van Nieuweroord sterk verbonden is met het Bos van Bosman, zoals ook spreekt uit het Ambitiedocument.

Uitleg Nieuweroord en het Bos van Bosman zijn uniek en sterk verbonden. Niet alleen met elkaar, maar ook met de bewoners uit de omliggende wijken. Het is een mooi, open en historisch bospark gelegen als groene long tussen de Vogelwijk, het Eijsingapark en de Raadsherenbuurt. Het Bos is een verscholen oase van rust, voor mens en dier en de bebouwing zal hiermee in harmonie moeten zijn. In de loop der jaren heeft zich in het Bos een rijke verscheidenheid aan flora en fauna ontwikkeld, waar veel wandelaars van genieten. Ook de weide in het Bos van Bosman is een levendige ontmoetingsplek voor jong en oud. Maar wat Nieuweroord en omliggende wijken bijzonder maakt zijn de sfeer en de uitstraling. De bewoners dragen zorg voor het bos, zoals bijvoorbeeld via de jaarlijkse grote schoonmaakactie van het bos.

Ten tweede

De Denktank is van mening dat het leidend principe voor de ontwikkeling van Nieuweroord moet zijn de natuurwaarden en de kwaliteiten van het huidige bos. Dat betekent dat de Denktank *niet* de mening deelt

van het Ambitiedocument dat het oorspronkelijke plan van Springer voor het Bos van Bosman het leidend principe moet zijn voor de herontwikkeling; zie Ambitie 4, blz. 24 Ambitiedocument.

Reden Voor de Denktank ligt de hoogste prioriteit bij het behoud van de natuurlijke rijkdom en het bosachtige karakter van het Bos van Bosman. Andere uitgangspunten en doelstellingen zijn daaraan ondergeschikt. Daarom is de Denktank unaniem van mening dat het ‘landgoedprincipe’ vervangen moet worden door het principe van ‘behoud van het Bos’. De belangrijkste reden is dat het Bos in de huidige context geen landgoed (meer) kán worden. Opener maken, doorzichten geven en dergelijke ‘landgoed’-ingrepen leiden tot een verlies natuurwaarden en bovendien zijn zichtlijnen naar de inmiddels drukke Wassenaarseweg e.d. niet gewenst omdat je dan doorkijkt naar auto’s en flats, niet naar de oorspronkelijke polders zoals in het ontwerp van Springer.

Ten derde

De Denktank stelt zich min of meer aaneengesloten gebouwen voor op de *huidige* footprint waarbij langs de flanken – zoals nu – de boomkruinen de maximale bouwhoogte aangeven en in het midden eventueel wat hoger gebouwd kan worden. Dit betekent dat de Denktank het niet eens is met uitgangspunt 3 van het Kaderbesluit waarin gesproken wordt van ‘ranke en slanke gebouwen’.

Reden De Denktank wil dat het gebied van de tennisbaan wordt teruggegeven aan het Bos – dus méér bos in plaats van minder bos. Daarbij zijn wij zeer verontrust door het feit dat op de Groene Kaart van Leiden juist dit deel van het Bos *niet* is ingetekend¹.

De Denktank is van mening dat de huidige bebouwing eerder als geluidswal werkt naar de Rijnsburgerweg en zo de stilte in het Bos bevordert.

De combinatie van beide overwegingen leidt ertoe dat de eis van ‘ranke en slanke’ gebouwen afgewezen wordt vanwege het grotere ruimtebeslag van dergelijke gebouwen met als gevolg bebouwing van de tennisbaan en vermindering van het geluidswaleffect.

Conclusies.

Bovenstaande betekent dat de Denktank met name doelen en uitgangspunten die het risico met zich mee brengen het karakter van het Bos van Bosman aan te tasten *niet* met de gemeente deelt. Tot slot: het advies betreft grotendeels het Bouwplan, maar omdat de gemeente heeft gevraagd om een integrale visie van de ontwikkelaar op zowel de bebouwing, als op de aangrenzende openbare ruimte gaat het Advies van de Denktank ook over deze zaken.

Vervolg.

We zijn van mening dat ons Denktank-commentaar, samen met de kleurrijke presentatie van de gemeenteambtenaren, een goede basis kan vormen voor het vinden van een aannemer/projectontwikkelaar die met deze randvoorwaarden een heel mooi bouwplan kan voorleggen met een zichtbare, integrale visie op zowel de bebouwing, als op de aangrenzende openbare ruimte.

Voor nader overleg, of uitwerking van details, zijn we uiteraard beschikbaar en ook gaarne bereid.

Getekend,

Marijke Dobben de Bruin, Friso van der Meulen, Carline Koch, Els de Hullu, Thera Stam, Marja Hogendorf, Ronald Daalmeijer, Christiaan van Minnen, René Renkuy, Chris Smeenk, Jeroen Maters, Jan Reedijk, Marianne Kooijmans, Rob van Berge Hengouwen

Leden van de Denktank

¹ Hierop is namens het Wijkcomité Vogelwijk en de Werkgroep Nieuweroord ingesproken in de formele procedure.

1. Inleiding

In het concept Ambitiedocument Nieuweroord d.d. 9 juli 2015 zijn door de gemeente de plannen en randvoorwaarden voor de afbraak en heropbouw van de locatie Nieuweroord opgesteld.

Nieuweroord en het Bos van Bosman zijn uniek en sterk verbonden. Niet alleen met elkaar, maar ook met de bewoners van de omliggende wijken, zoals bijvoorbeeld blijkt uit de grote betrokkenheid en opkomst van de omwonenden bij de presentatieavonden van de gemeente. In het kader van participatie en inspraak is op 4 maart 2015 door de gemeente voorgesteld om de inspraak in het proces te laten plaatsvinden middels een Denktank. Deze Denktank, bestaande uit 14 personen, is gevraagd de gemeente te adviseren over de inhoud van het Ambitiedocument en de Selectiecriteria.

Op 16 juli 2015 ontving de Denktank het concept Ambitiedocument. Omdat in deze conceptversie een aantal onderwerpen voor de Denktank ontbreken of onduidelijk zijn, of de Denktank de gepresenteerde uitkomsten niet deelt, volgen hieronder onze opmerkingen, volgens de gehanteerde criteria in het document.

2. Algemeen

2.1 Het is een mooi, open en historisch bospark gelegen als groene long tussen de Vogelwijk, het Eijsingapark en de Raadsherenbuurt. Het Bos is een verscholen oase van rust, voor mens en dier en de bebouwing zal hiermee in harmonie moeten zijn. In de loop van de tijd heeft zich in het huidige bos een rijke verscheidenheid aan flora en fauna ontwikkeld, waar volop van wordt genoten, zowel door bewoners als bezoekers. Voor de Denktank ligt de hoogste prioriteit bij het behoud van de natuurlijke rijkdom en het bosachtig karakter van het Bos van Bosman. Andere uitgangspunten en doelstellingen zijn daaraan ondergeschikt.

De Denktank adviseert dat het leidend principe voor de ontwikkeling van Nieuweroord moet zijn de natuurwaarden en de kwaliteiten van het huidige bos. De Denktank deelt *niet* de mening van het Ambitiedocument dat het oorspronkelijk plan van Springer voor het Bos van Bosman het uitgangspunt moet zijn voor de herontwikkeling; zie Ambitie 4, p. 24 Ambitiedocument.

2.2. De Denktank adviseert dat het 'landgoedprincipe' vervangen moet worden door het principe van 'behoud van het Bos'. Belangrijkste reden hiervoor is dat het Bos in de huidige staat geen landgoed is en ook niet (meer) kan worden.

3. Bebouwing

3.1 De huidige bebouwing fungeert als een geluidswal naar de Rijnsburgerweg en bevordert de stilte en de rust in het Bos. De Denktank adviseert een aaneengesloten gebouw, dat uit meerdere delen kan bestaan (dus geen gespreide bebouwing). De 'groene punten' naast de open afrit kunnen eventueel betrokken worden bij het bouwvlak, zodat het gebouw de lijn van de oprijlaan volgt (crescent-model).

De Denktank adviseert om de tennisbaan niet te bebouwen, maar weer op te nemen in het Bos en zodoende de symmetrie van de flanken te herstellen. Het verlies aan oppervlak dat dit met zich meebrengt zou als volgt kunnen worden gecompenseerd. De 'groene punten' naast de open afrit zouden betrokken kunnen worden bij het bouwvlak **in plaats van** de tennisbaan te bebouwen. Er is **geen** sprake van een toevoeging aan de ontwikkelvlak, maar van een

alternatieve invulling van de benodigde bouwruimte door uitruil. Het totaal van de twee driehoeken en het extra rechte deel aan de Rijnsburgerwegzijde is iets groter dan de tennisbaan. Wanneer voor deze uitruil gekozen wordt, sluit de Denktank zich aan bij de gemeente om de bomen in deze punten te verplaatsen naar, of te herplaatsen in, het Bos.



blauw: gebied toegevoegd aan bouwvlak

*groen: voormalige tennisbaan opgenomen in bosflanken
(padenstructuur indicatief)*

3.2 De Denktank adviseert om de tennisbaan niet te bebouwen, maar weer op te nemen in het Bos en zodoende de symmetrie van de flanken te herstellen.

Om het gebouw in harmonie met de omgeving te krijgen adviseert de Denktank om de voorkant qua vormgeving en stijl te richten op de Rijnsburgerweg en de achterkant passend bij het Bos. Aan de flanken geven de boomkruinen de maximale bouwhoogte aan en in het midden kan eventueel hoger gebouwd worden, maar daar niet hoger dan 30 meter. De Denktank is het dus niet eens met uitgangspunt 3 van het Kaderbesluit waarin gesproken wordt van 'ranke en slanke gebouwen'.

De Denktank adviseert dat aan de flanken niet hoger gebouwd wordt dan 15 meter. Om zowel de groene flanken te waarborgen, als het aantal woningen te realiseren, kan er sprake zijn van een hoogte-accent, met een maximale bouwhoogte van 30 meter. Deze bouwhoogten zijn vastgesteld volgens de hoogbouwvisie. Dit hoogte-accent ligt **centraal** in de ontwikkelvlak.

- 3.3 Om de geborgenheid van het Bos te waarborgen adviseert de Denktank om géén doorzichten te creëren om het Bos opener te maken. Dergelijke 'landgoed'-ingrepen leiden tot een verlies van natuurwaarden en deze zichtlijnen maken eerder de drukte van autoverkeer en hoge flatgebouwen aan de Wassenaarseweg zichtbaar, in tegenstelling tot een zicht op de oorspronkelijke polders zoals in het ontwerp van Springer.
- 3.4 Vanwege het gebrek aan een individuele tuin adviseert de Denktank aan de Boszijde ruime, grotendeels inpandige balkons, voor optimale lichtinval en groen beleving.
- 3.5 Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden adviseert de Denktank dat het bouwverkeer alleen toegang heeft tot de bouwplaats via de Rijnsburgerweg.
- 4. Duurzaamheid**
- 4.1 De Denktank adviseert om duurzame, milieuvriendelijke materialen te gebruiken en om energieneutraal te bouwen. Dit advies sluit aan bij het Ambitiedocument voor Leiden Duurzaam 2030.
- 4.2 In het kader van deze duurzaamheid, welke geassocieerd wordt met degelijkheid, spaarzaamheid, lange levensduur en onderhoudsarm, adviseert de Denktank om gebruik te maken van groene voorzieningen, zoals groene daken van sedum, zonnepanelen, KWO of kleine windturbines.
Zodoende zal het gebouw van binnen en van buiten duurzaam en groen zijn; aan de voorkant passend bij de stijl van de Rijnsburgerweg en aan de achterkant in harmonie met de vijver en uitzicht op het grasveld midden in het bos.
- 5. Buitenruimte**
- 5.1 'Behouden en waar mogelijk versterken van het besloten karakter van de flanken van het bosrijke park', zie p. 15 Ambitiedocument. De Denktank is het hier mee eens en adviseert om daar waar de groene flank aan de kant van het Eijsingapark niet is ingetekend op de Groene Kaart van Leiden, deze Kaart aan te passen en de flank in te tekenen, zodat beide groene flanken beschermd en gewaarborgd zijn.
- 5.2 Omdat het Bos geen park is adviseert de Denktank om conserverend op te treden ten opzichte van het Bos, zowel in het te ontwikkelen complex, als tijdens de bouw, in lijn met de motie van strekking, die met grote meerderheid in de raad is aangenomen; het bos zelf in tact te laten en onderhoud volgens een goed plan in overleg met biologen, gericht op behoud en verhoging van de natuurlijke rijkdom; oude holle bomen laten staan voor spechten, holenduif, boomklever en vleermuizen; er zijn meerdere soorten vleermuizen, er lopen egels rond, de ijsvogel heeft met succes gebroed en de bosuil is teruggekeerd.
- 5.3 De Denktank adviseert om het Bos niet open te breken door 'tussen of langs de bebouwing ruimte te creëren om een visuele verbinding van buiten naar binnen te realiseren', zie p.22 Ambitiedocument. Dit om geluidsvervuiling richting het Bos te voorkomen en het geborgen

karakter van het Bos te waarborgen; alternatieven om vanaf de Rijnsburgerweg de schoonheid en openbaarheid van het Bos te benadrukken kunnen zijn het plaatsen van wandelborden of gebruik van glazen trappenhuis of trappenhuisen met groen elementen; hierbij valt te denken aan een geheel van meerdere woningblokken in een gebogen rij langs de oprijlaan, verbonden door glazen doorzichten.

- 5.4 De Denktank is het eens met het Ambitiedocument dat de paden in de buitenruimte goed voor mindervalide mensen toegankelijk zijn en niet hoeven te worden aangepast. De Denktank is het niet eens met de visie genoemd op p. 8 van het Ambitiedocument om van het Bos een bosrijk park te maken met diverse herkenbare en aantrekkelijke entrees en adviseert dan ook om de huidige entrees en schelpenpaden te handhaven; een enkele hoge stoep of smalle doorgang is te verbeteren.
- 5.5 In het kader van conserverend optreden adviseert de Denktank om de huidige symmetrische padenstructuur van het Bos te eerbiedigen. Verbossing van de voormalige tennisbaan met een pad identiek aan dat ter rechterzijde, versterkt die structuur. Ook adviseert de Denktank dat de wenselijke ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers rond de vijver een flinke afstand tot wandelvoorzieningen noodzakelijk maakt; de vijver is het jachtgebied van de watervleermuis en binnen de Denktank is hier uitgesproken expertise over.
- 5.6 In ditzelfde kader adviseert de Denktank dat de oever van de vijver openbaar blijft en dat er aandacht moet zijn voor het herplanten van bomen die passen bij deze ecologische zone (oude strandwal) en in het ontwerp van Springer; ook dienen er zo min mogelijk bomen gekapt worden om de ontwikkelzone bouwrijp te maken en is het belangrijk dat de rust en ontspanning die in het Bos heerst gehandhaafd blijft.
- 6. Parkeren/Verkeer**
- 6.1 De Denktank adviseert om het parkeren uit het zicht te houden, door inpandig te parkeren. Dit kan of geheel ondergronds of – als het niet anders kan - halfondergronds.
- 6.2 In het kader van het groene karakter van de bebouwing adviseert de Denktank om geen parkeerveld rondom het gebouw te creëren.
Door optimaal gebruik te maken van de oprijlaan, zou je via de ene kant de parkeergarage onder het gebouw in kunnen rijden en via de andere kant er weer uit.
- 6.3 De Denktank adviseert ontsluiting van de locatie Nieuweroord via de bestaande in- en uitrit aan de Rijnsburgerweg, zoals dit ook onderschreven wordt door het Verkeersonderzoek Nieuweroord van 17 april 2015. In het onderzoek is de verkeerssituatie rond de locatie onderzocht, waaruit gebleken is dat alternatieve ontsluitingen via bijvoorbeeld de Blauwe Vogelweg en/of Flanorpad niet effectief zijn. Enige aanpassing zou zijn het aanbrengen van een middenberm; dit wordt in 2016 verder uitgewerkt.
- 7. Persoonlijke toevoegingen**
- 7.1 In het ontwerp en bij de uitvoering zijn de natuurwaarden belangrijker dan de cultuurhistorische waarden (mw. E. de Hullu).
- 7.2 In plaats van een wandelpad over of langs de oever aan de noordzijde is te overwegen een verharde strook achterlangs het gebouw aan te sluiten op de padenstructuur, met afdoende

beveiligingsmaatregelen, zodat een ruime afstand bestaat tussen wandelstrook en de oevers van de vijver (dhr. C. van Minnen).

- 7.3 Er is groot bezwaar tegen het wandelpad, wat gedacht is aan de noordzijde van de vijver. Er is minder bezwaar tegen een wandelpad langs de beek, dat vervolgens de zuidzijde van de vijver volgt. Een dergelijk pad zou het reeds bestaande wandelpad, wat nu vaak als fietspad gebruikt wordt, ontlasten. Aan de noordzijde van de vijver zou dan een ecologische strook, die niet vervuild en verstoord wordt, alle ruimte hebben. Men zou zelfs een deel van de bebouwing op de vijver kunnen aansluiten, zodat de groenstrook niet als doorgang gebruikt kan worden. (mw. M. van Dobben de Bruijn).

8. Tot Slot

Tot slot. Het advies betreft grotendeels het bouwplan, maar gaat ook deels over zaken die buiten de scope van het bouwplan liggen, omdat de gemeente heeft gevraagd om een integrale visie van de ontwikkelaar op zowel de bebouwing, als op de aangrenzende openbare ruimte.

De Denktank ziet een reactie van het college met belangstelling tegemoet.

*De Denktank Nieuweroord
24 augustus 2015*

Opmerkingen bij concept Ambitiedocument.

Op basis van het Advies van de Denktank Nieuweroord en de uitgangspunten zoals verwoord in de aanbiedingsbrief, komt de Denktank tot de volgende opmerkingen over het concept Ambitiedocument. De Denktank stelt grote prijs op een reactie per opmerking en heeft daartoe ook twee kolommen – akkoord/niet akkoord– toegevoegd.

Zie tabel hieronder.

Puntsgewijze opmerkingen bij concept Ambitiedocument				
blz	kopje	Tekst wijziging of opmerking	Akkoord gemeente	Niet akkoord gemeente, reden
		Algemeen: Door het hele Ambitiedocument aanduiding “park”, bosrijk park etc. vervangen door “ <i>kleinschalig stadsbos</i> ”.		
5	Proces	Toevoegen: <i>Tevens heeft de Denktank een advies uitgebracht over het Ambitiedocument waarin gezamenlijke en minderheidsstandpunten zijn verwoord.</i>		
6	Positie in de stad	Vervangen: “is het verworden tot” door: <ul style="list-style-type: none">“heeft het zich ontwikkeld tot” of“ is het in de loop van de tijd veranderd in” o.i.d.		
6	“	Toevoegen: <i>“De centrale stedelijke ligging te midden van een bosrijk park met cultuurhistorische en natuurwaarden maakt de locatie exclusief”.</i> Reden: van begin af aan duidelijk maken dat de natuurwaarden belangrijk zijn naast de cultuurhistorische warden.		
6	Positie in het landschap	Vervangen: “Nieuweroord fungeert nu als wijkpark” t/m “potentie” door: <i>“De achtertuin van Nieuweroord (“Bos van Bosman”) fungeert nu als kleinschalig stadsbos met een rijke variëteit aan flora en fauna. De voortuin is de afgelopen Jaren vooral door de bewoners van de flat als zodanig gebruikt. Nieuweroord heeft echter de potentie...”</i>		
6	Bereikbaarheid en toegankelijkheid	Vervangen: “Er ligt een kans de herkenbaarheid te vergroten en de vindbaarheid van het Bos van Bosman te vergroten” door <i>“Het is de wens om het Bos van Bosman voor wandelaars herkenbaar te laten aansluiten op andere groene gebieden in de omgeving, zonder daartoe brede openingen te maken” o.i.d.</i> Reden: deze formulering biedt meer mogelijkheden én duidelijkheid dat het om wandelaars gaat.		
6	Omgeving	Toevoegen <i>“De buurt spant zich actief in voor het onderhoud van het Bos, al sinds 1973 maakt de buurt 1x per jaar het bos schoon samen met de Gemeente.”</i>		
6	Positie in het landschap	Vervangen: Het begrip “parkenreeks” vervangen door een bredere term als “ <i>reeks van parken en bossen</i> ” o.i.d.		
7	Kwaliteiten Bos van Bosman	Vervangen: “worden door de herontwikkeling.... hersteld” door: <i>“kunnen door de herontwikkelingworden hersteld”.</i>		

8	Straks...	Vervangen: “Bosrijk park met diverse herkenbare en aantrekkelijke entrees.” Door: “ <i>Bosrijk park met voor wandelaars herkenbare en aantrekkelijke entrees die passen bij het karakter van het bos.</i> ” (zie ook blz. 9)		
9	In beeld: 2e rij; 1e plaatje	Weghalen voorbeeld “wandelpad langs de beek” want de Denktank adviseert vanwege woongenot en natuurlijke oever het wandelpad niet langs de noordkant van de beek te laten lopen.		
9	In beeld: 2e rij; 2e plaatje	Diverse voor wandelaars herkenbare enz.		
9	In beeld: 2e rij; 3e plaatje	Dat uitnodigt tot een bezoek en <i>toegankelijk is voor wandelaars vanuit de omgeving</i>		
10	1e alinea 2e zin	Vervangen: landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden		
10	2e alinea	<i>Dit stelt eisen aan zowel stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing van de herontwikkeling, alsmede aan de werkwijze tijdens de bouw.</i>		
10	Laatste alinea	Inconsistent: er wordt immers een plan gevraagd met een visie op nieuwbouw, park (liever: bos) en (toekomstige) routes. Dus ook de delen die direct aan de ontwikkelvlak grenzen zullen door de projectontwikkelaar in de visie- en planvorming moeten worden betrokken.		
11	Tekening paden	Corrigeren: - pad naar Merelstraat bestaat niet; - zuidelijk pad naar Leeuwerikstraat bestaat niet Overige juistheid nagaan		
14	Tekening	Bosranden langs speelweide zijn weggelaten in markering waardevolle bosrijke flank. De Denktank adviseert de bestaande bomen en bossages te handhaven en te markeren als waardevol bos.		
14 en 15		Herkenbaarheid inbreng Denktank zeer groot!		
16	parkeren	“Geen afbreuk aan op de beleving van het landschap”		
	“	Toevoegen: <i>Vorm van uitkragende delen moeten ‘hangen’ ontmoedigen (dus geen trappen o.i.d.)</i>		
18	criteria	Toevoegen: <i>Lichtoverlast vanuit balkons richting het bos wordt door de vorm en de bouw van de balkons geminimaliseerd.</i>		
	“	Wijzigen: Beheerniveau XX concretiseren; idem budget XX		
	Tekening routes	Wijzigen: In deze tekening staan de bestaande routes niet ingetekend; dat wel doen zodat er een juist beeld is.		
	“	Wijzigen: Pad bij nummer 4 (wandelpad om noordzijde vijver) verwijderen.		
19	Foto r. boven	Verwijderen: Reden: trappen als overgang nodigen uit tot hangen, dat geeft op deze plek zéker overlast voor toekomstige bewoners.		
20	routes	Waar wordt verwezen naar tekening blz. 18 ook de bestaande paden en routes daarin opnemen.		
	“	“ en een toekomstige wandelroute langs het water aan de zuidzijde”		

	“	Wijzigen: “Het is de ambitie hier wordt een natuurvriendelijke oever te realiseren gerealiseerd”		
	“	Langs de nieuwe waterpartij wordt <i>eventueel</i> een openbaar wandelpad (smal schelpenpad) op voldoende afstand van de oever gerealiseerd <i>aan de zuidzijde van de beek. In de sfeer van</i> het oorspronkelijke ontwerp van Springer wordt het mogelijk een rand wandeling langs het water te maken”		
21	Tekening midden	Plaatje wijzigen. Wandelpad aan de andere oever.		
	“	<i>“De oever is natuurvriendelijke oever is wenselijk”</i>		
22	Ambitie 3	Toevoegen. “...verscholen achter de huidige bebouwing van de Zusterflat <i>dat als een natuurlijke geluidswal fungeert.</i> ”		
	“	Verworden veranderen in “veranderd”		
	“	. “ Het is een kans Nieuweroord.....t/m..... Herkenbaarheid Bos van Bosman”		
	“	Toevoegen. Kansen worden benut om Nieuweroord meer betekenis te geven in het wandelnetwerk van Leiden.		
	bebouwing	“Tussen of langs de bebouwing...t/m... aandacht is voor geluid en licht vervuiling richting het bos” [NB de zin “aandacht is voor geluid en lichtvervuiling richting het bos” sowieso onjuist; licht en geluid richting het bos moeten juist <i>tegengegaan</i> worden.]		
	Plaatje, boven	Verwijderen. Reden: door de zichtlijnen zó in te tekenen wordt de mogelijke bebouwing te zeer ingeperkt; het ‘dwingt’ a.h.w. tot het ensemble model.		
	Plaatje onder	Verwijderen. Reden: het plaatje voegt niets toe en woord “massaliteit” lijkt weer te wijzen op ensemble model.		
23	Links boven	Toevoegen. Schema dat laat zien dat bebouwing in het centrum mogelijk hoger kan zijn – zoals nu de Zusterflat – en aan de randen zéker niet boven de bomen uitsteekt. Reden: dit maakt méér ontwerpen mogelijk.		
24	Ambitie 4	De Denktank deelt deze ambitie niet. Voor de Denktank is de ambitie: ontwikkelen met behoud van het Bos van Bosman. Uit dit fundamentele visieverschil volgen de meeste van de eerder genoemde aanpassingen.		
26	Tekening	Wijzigen. Correcte weergave van de loop van de paden, ook bestaande. Verwijderen pad op Noordoever vijver.		
28	Bomen	<ul style="list-style-type: none"> “houd bij de ontwikkeling rekening met de Groene kaart <i>en dat bovendien de bomen om de tennisbaan staan en aan de kant van de Wassenaarseweg niet gekapt mogen worden.</i>” Reden: groene kaart Leiden vertoont daar een lacune! 		
	“	<ul style="list-style-type: none"> “Bij de kap dient de vigerende vigerende boomverordening te worden gevolgd <i>en er kunnen alleen om hele harde argumenten bomen gekapt worden.</i>” Reden: geen ruimte laten om meer te doen dan het strikt noodzakelijke (zie recente missers bij het BioScience Park). 		
	water	Water (dikgedrukt)		

	“	500m2 : waarop is dit gebaseerd?		
	Hoogbouwvisie	Toevoegen / aanpassen Een van de ambities is om de bouw niet boven de boomkruinen te laten uitsteken, mogelijk met uitzondering van het centrale deel.		

Reactie op advies Denktank Ambitiedocument Nieuweroord

Inleiding

In 1998 heeft de gemeente Leiden de gronden van de Rijksuniversiteit Leiden met opstallen gekocht. Doel van de aankoop was herontwikkeling van Nieuweroord evenals herstel van de verbinding tussen Nieuweroord en het achtergelegen bos van Bosman. Het flatgebouw is tot medio 2015 in gebruik geweest als tijdelijke studenten huisvesting, daarna wordt het pand gesloopt.

Op 18 juni 2015 heeft de gemeenteraad van Leiden het kaderbesluit Nieuweroord vastgesteld. In het kaderbesluit is besloten Nieuweroord te ontwikkelen als woningbouwlocatie. In totaal kan er maximaal 12000 m2 BVO exclusief parkeren worden ontwikkeld binnen de aangewezen ontwikkelvlak.

Voor de stedenbouwkundige inpassing is in het kaderbesluit een aantal ruimtelijke kaders vastgesteld. Deze ruimtelijke kaders zijn in een Ambitiedocument verder uitgewerkt. De ruimtelijke ingrepen voortkomend uit de kaders van het Ambitiedocument betreffen alleen ingrepen binnen de vastgestelde ontwikkelvlak.

Ambitiedocument

Met het Ambitiedocument wordt aangegeven welke ambities de gemeente heeft voor de herontwikkeling van Nieuweroord. Het beschrijft de geambieerde ruimtelijke kwaliteit en geeft de daarbij horende kaders en wensen. Het document schrijft echter geen concrete oplossingen voor.

De verwachting is dat de voorgeschreven kaders de markt inspireert om met creatieve oplossingen en haalbare plannen te komen die bijdragen aan de gewenste ruimtelijke ambities.

Doel Ambitiedocument

Bij de selectie van een marktpartij spelen vier thema's een belangrijke rol:

1. Ruimtelijke kwaliteit: verwezenlijken van de ambities uit het Ambitiedocument;
2. Organiserend vermogen: tegemoetkomen aan belangen van de omgeving en gebruikers;
3. Marktkwaliteit: tegemoetkomen aan de actuele en toekomstige marktvraag;
4. Middelen: evenaren en mogelijk overtreffen van het minimale grondexploitatie saldo.

Het Ambitiedocument vormt het beoordelingskader voor het aspect ruimtelijke kwaliteit bij de selectie van een marktpartij. De mate waarin de ingediende plannen aansluiten op de gestelde randvoorwaarden, eisen en wensen bepalen mede aan welke inschrijver de herontwikkeling van Nieuweroord zal worden gegund.

Procedure

De locatie Nieuweroord zal worden herontwikkeld tot een woonlocatie. In dat kader heeft de gemeente Leiden als doel een, zo breed mogelijk, gedragen Ambitiedocument te maken met bewoners en andere belanghebbenden. Op verzoek van de gemeente hebben 15 omwonenden aangegeven als Denktank mee te willen denken over de herontwikkeling van deze locatie en een advies uit te brengen aan de gemeente.

Er zijn enkele denktanksessie georganiseerd waarbij leden van de denktank zijn geïnformeerd over het proces. Daarnaast zijn met behulp van een moodboardsessie de ideeën, wensen en zorgen van bewoners en belanghebbenden achterhaald met behulp van beelden. Alle leden van de denktank hebben een moodboard gemaakt, waarbij de vraag luidde: Maak een moodboard die volgens jou "de Genius Loci" van Nieuweroord weergeeft. Ook werd gevraagd om beelden te bewaren die juist niet gewild zijn. De gedragen beelden uit de moodboards zijn tot één moodboard gemaakt die de (gedragen) kern van de opgave/visie/ambitie verbeeld en tegelijkertijd dient als leidraad voor de selectie. Op basis hiervan heeft de gemeente een concept Ambitiedocument opgesteld. Dit concept is gepresenteerd aan de Denktank. Vervolgens heeft de Denktank haar definitieve advies opgesteld en aangeboden aan de gemeente.

Advies Denktank

Het advies en de reactie van de denktank op het ambitiedocument is hieronder overzichtelijk opgenomen. Er zijn unanieme punten namens de denktank benoemd en ook enkele individuele punten van leden uit de denktank.

Het advies betreft grotendeels het bouwplan, maar gaat ook deels over zaken die buiten de scope van het bouwplan liggen, omdat de gemeente heeft gevraagd om een integrale visie van de ontwikkelaar op zowel de bebouwing, als op de aangrenzende openbare ruimte.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
1	Thema: Algemeen		
	<i>Ingebracht door: denktank</i>		
1a	Het is een mooi, open en historisch bospark gelegen als groene long tussen de Vogelwijk, het Eijsingapark en de Raadsherenbuurt. Het Bos is een verscholen oase van rust, voor mens en dier en de bebouwing zal hiermee in harmonie moeten zijn. In de loop van de tijd heeft zich in het huidige bos een rijke verscheidenheid aan flora en fauna ontwikkeld, waar volop van wordt genoten, zowel door bewoners als bezoekers. Voor de Denktank ligt de hoogste prioriteit bij het behoud van de natuurlijke rijkdom en het bosachtig karakter van het Bos van Bosman. Andere uitgangspunten en doelstellingen zijn daaraan ondergeschikt. De Denktank adviseert dat het leidend principe voor de ontwikkeling van Nieuweroord moet zijn de natuurwaarden en de kwaliteiten van het huidige bos. De Denktank deelt <i>niet</i> de mening van het Ambitiedocument dat het oorspronkelijk plan van Springer voor het Bos van Bosman het uitgangspunt moet zijn voor de herontwikkeling; zie Ambitie 4, p. 24 Ambitiedocument.	Het landgoedprincipe blijft een zeer belangrijk aanknopingspunt voor de ontwikkeling van Nieuweroord <i>binnen de ontwikkelvlak</i> . In het ambitiedocument sluiten de andere ambities aan op de bestaande natuurwaarden. Bij de planontwikkeling dient een balans te worden gevonden tussen het behoud van de huidige natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden. Deze twee aspecten kunnen naast elkaar bestaan en worden allebei als zeer waardevol beschouwd. Het ambitiedocument speelt hierop in en geeft de markt beide ambities mee voor de nieuwe ontwikkeling. Nieuweroord is een van de weinige voormalige landgoederen die Leiden nog kent. Het ontwerp van Springer is nog altijd herkenbaar, zie hiervoor het onderzoeksrapport "Nieuweroord, ontwikkelingsgeschiedenis, analyse, waardering en aanbevelingen". De motie M150030/3 Bos van Bosman vormt tevens een kader voor de ontwikkeling.	Het ambitiedocument wordt in haar ambities niet gewijzigd.
1b	De Denktank adviseert dat het 'landgoedprincipe' vervangen moet worden door het principe van 'behoud van het Bos'. Belangrijkste reden hiervoor is dat het Bos in de huidige staat geen landgoed is en ook niet (meer) kan worden.	Nieuweroord is een van de weinige voormalige landgoederen die Leiden nog kent. Het ontwerp van Springer is nog altijd herkenbaar in de huidige staat, zie hiervoor het onderzoeksrapport "Nieuweroord, ontwikkelingsgeschiedenis,	Het ambitiedocument wordt in haar ambities niet gewijzigd.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		analyse, waardering en aanbevelingen". In de loop van de tijd heeft zich inderdaad in het huidige bos een rijke verscheidenheid aan flora en fauna ontwikkeld. Deze twee aspecten kunnen naast elkaar bestaan en worden allebei als zeer waardevol beschouwd voor de toekomstige planontwikkeling.	
2	Thema: Bebouwing		
	<i>Ingebracht door: denktank</i>		
2a	De huidige bebouwing fungeert als een geluidswal naar de Rijnsburgerweg en bevordert de stilte en de rust in het Bos. De Denktank adviseert een aaneengesloten gebouw, dat uit meerdere delen kan bestaan (dus geen gespreide bebouwing). De 'groene punten' naast de open afrit kunnen eventueel betrokken worden bij het bouwvlak, zodat het gebouw de lijn van de oprijlaan volgt (crescent-model).	Om flexibiliteit te bieden aan de markt is bewust geen specifiek ontwerp voorgeschreven. Binnen de gestelde kaders van het Kaderbesluit en het Ambitiedocument zijn meerdere oplossingen mogelijk, waaronder een aaneengesloten gebouw. In het Kaderbesluit is de "ontwikkelvlak" (het bouwvlak) vastgelegd. De groene punten langs de oprijlaan zijn buiten de ontwikkelvlak gehouden, omdat hier waardevolle Linden staan. Deze Linden zijn verplantbaar. Het uitbreiden van de ontwikkelvlak ter plaatse van de punten bij de oprijlaan is daarom mogelijk. Er is een afstand van vijf meter vanaf de huidige oprijlaan aangehouden in lijn met de bestaande ontwikkelvlak in het Kaderbesluit en omdat het m.n. in de westelijke punt te smal is om iets te ontwikkelen is de ontwikkelvlak daar iets afgevlakt. Indien de ontwikkelende partij deze punten wil gebruiken voor bebouwing zal elders in het ontwerp een goede locatie dienen te worden gezocht voor de te verplanten Linden.	De ontwikkelvlak (het bouwvlak) wordt uitgebreid met de "groene punten" langs de oprijlaan. Er wordt in het ambitiedocument opgenomen dat de (in de "groene punten") te verplaatsen Linden moeten worden ingepast.
2b	De Denktank adviseert om de tennisbaan niet te bebouwen, maar weer op te nemen in het Bos en zodoende de symmetrie van de flanken te herstellen. Om het gebouw in harmonie met de omgeving te krijgen adviseert de Denktank om de voorkant qua vormgeving en stijl te richten op	Tennisbaan De wens van de Denktank om de tennisbaan niet te bebouwen wordt in de uitvraag naar de markt vervat door uitvoering van motie M150030/2 'Extra optie tennisbaan', zoals bij het Kaderbesluit vastgesteld.	Ambitiedocument blijft ongewijzigd v.w.b. ontwikkelvlak i.r.t. tennisbaan. Er worden geen nadere eisen gesteld aan bouwstijl en ontwerp. In de geformuleerde wensen in het Ambitiedocument wordt hierop wel ingespeeld.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	de Rijnsburgerweg en de achterkant passend bij het Bos. Aan de flanken geven de boomkruinen de maximale bouwhoogte aan en in het midden kan eventueel hoger gebouwd worden, maar daar niet hoger dan 30 meter. De Denktank is het dus niet eens met uitgangspunt 3 van het Kaderbesluit waarin gesproken wordt van 'ranke en slanke gebouwen'.	Vormgeving en stijl Binnen de gestelde kaders zijn meerdere oplossingen mogelijk waaronder bijvoorbeeld vormgeving en stijl in aansluiting op de omgeving. Wat betreft het college is er geen noodzaak het ontwerp verdergaande eisen op te leggen om de flexibiliteit en creativiteit in het ontwerpproces te borgen. Hoogtes Voor wat betreft de hoogtes geldt dat we deze willen beperken tot de hoogtes die in de hoogbouwvisie mogelijk gemaakt worden, conform de aangeduide zonerings binnen de ontwikkelvlak'. Nieuweroord valt in het "laagbouw gebied" van de hoogbouwvisie. Dit houdt in dat de basishoogte maximaal 15 meter betreft en dat in incidentele gevallen een hoogte van maximaal 30 meter (gerekend vanaf peil) toelaatbaar is. Ranke en slanke gebouwen Eén van de ambities bij de herontwikkeling van Nieuweroord is het beperken van de footprint van de bebouwing om het bos maximaal de ruimte te geven. Deze ambitie is in het kaderbesluit onder andere verwoord door te streven naar "ranke en slanke gebouwen". Het realiseren van ranke en slanke gebouwen kan een middel zijn om bovenstaande ambitie te realiseren, maar het realiseren van ranke en slanke gebouwen is geen op doel op zich. Daarom wordt het uitgangspunt voor het verkrijgen van "ranke en slanke" gebouwen in het ambitiedocument niet meer opgenomen.	In het Ambitiedocument is de volgende wens opgenomen: "Bij voorkeur blijft de bouwhoogte onder de hoogte van de kruinen van de bomen". Op basis van het advies wordt de hoogte beperkt tot de kaders vanuit de hoogbouwvisie. Voor wat betreft de hoogtes geldt dat we deze willen beperken tot de hoogtes die in de hoogbouwvisie mogelijk gemaakt worden. Uitgangspunt 3 uit het Kaderbesluit is in het ambitiedocument genuanceerd. De ranke en slanke gebouwen worden in het Ambitiedocument niet meer expliciet als uitgangspunt gehanteerd.
2c	Om de geborgenheid van het Bos te waarborgen adviseert de Denktank om géén doorzichten te creëren om het Bos opener te maken. Dergelijke 'landgoed'-ingrepen leiden tot een verlies van natuurwaarden en deze zichtlijnen maken eerder de drukte van autoverkeer en hoge	De kaders uit het Ambitiedocument hebben betrekking op de ontwikkelvlak. Over de zuidzijde van het Bos van Bosman ter plaatse van de Wassenaarseweg doet het Ambitiedocument geen uitspraken. Het huidige karakter van de	In het Ambitiedocument wordt extra verduidelijkt wat onder het zicht op het Bos van Bosman wordt verstaan.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	flatgebouwen aan de Wassenaarseweg zichtbaar, in tegenstelling tot een zicht op de oorspronkelijke polders zoals in het ontwerp van Springer.	besloten randen wordt waardevol gevonden. Het is niet de bedoeling om aan deze randen doorzichten te creëren. Het is wel zo dat in het Ambitiedocument wordt benoemd dat het Bos van Bosman zichtbaar is vanaf de Rijnsburgerweg. Het is nadrukkelijk niet het doel de invloedssfeer van de Rijnsburgerweg richting het Bos te trekken. Dit is een ontwerpogave en kan op vele manieren worden vormgegeven in het uiteindelijke plan. Het kan heel subtiel zijn door middel van bijvoorbeeld een uitnodigend wandelpad door het groen aan te leggen vanaf de Rijnsburgerweg naar het Bos. De landschappelijke inrichting van de buitenruimte is hierin bepalend.	
2d	Vanwege het gebrek aan een individuele tuin adviseert de Denktank aan de Boszijde ruime, grotendeels inpandige balkons, voor optimale lichtinval en groen beleving.	In het ambitiedocument wordt de wens geuit voor inpandige balkons (loggia's) van royaal formaat (ambitie 2: bebouwing). De oriëntatie van de balkons en het exacte formaat worden niet als eis meegegeven. Het is zeer aannemelijk dat de ontwikkelende partij de buitenruimtes aan de zuidzijde oriënteert (zonzijde en groen beleving).	Dit advies van de denktank is verwerkt in het Ambitiedocument.
2e	Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden adviseert de Denktank dat het bouwverkeer alleen toegang heeft tot de bouwplaats via de Rijnsburgerweg.	Middels de uitgevoerde verkeersstudie is vast komen te staan dat dit de beste manier is om het verkeer van en naar de locatie af te wikkelen. Dat geldt ook voor bouwverkeer tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. In het Ambitiedocument wordt in de bijlagen verwezen naar het verkeersonderzoek.	Dit advies van de denktank is verwerkt in het Ambitiedocument.
3	Thema: Duurzaamheid		
	<i>Ingebracht door: denktank</i>		
3a	De Denktank adviseert om duurzame, milieuvriendelijke materialen te gebruiken en om energieneutraal te bouwen. Dit advies sluit aan bij het Ambitiedocument voor Leiden Duurzaam 2030.	Dit document is als wens opgenomen in het Ambitiedocument.	Duurzaamheidsbeleid wordt als wens opgenomen in het Ambitiedocument.
3b	In het kader van deze	Aandacht voor duurzaamheid is	Duurzaamheidsbeleid wordt als

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	duurzaamheid, welke geassocieerd wordt met degelijkheid, spaarzaamheid, lange levensduur en onderhoudsarm, adviseert de Denktank om gebruik te maken van groene voorzieningen, zoals groene daken van sedum, zonnepanelen, KWO of kleine windturbines. Zodoende zal het gebouw van binnen en van buiten duurzaam en groen zijn; aan de voorkant passend bij de stijl van de Rijnsburgerweg en aan de achterkant in harmonie met de vijver en uitzicht op het grasveld midden in het bos.	als wens geformuleerd in het Ambitiedocument. Om flexibiliteit en creativiteit aan de markt te bieden wordt gebruik van materialen en duurzame oplossingen bewust niet specifiek voorgeschreven.	wens opgenomen in het Ambitiedocument.
4	Thema: Buitenruimte		
	<i>Ingebracht door: denktank</i>		
4a	'Behouden en waar mogelijk versterken van het besloten karakter van de flanken van het bosrijke park', zie p. 15 Ambitiedocument. De Denktank is het hier mee eens en adviseert om daar waar de groene flank aan de kant van het Eijsingapark niet is ingetekend op de Groene Kaart van Leiden, deze Kaart aan te passen en de flank in te tekenen, zodat beide groene flanken beschermd en gewaarborgd zijn.	De overweging om de Groene Kaart, behorend bij de Boomverordening, aan te passen, wordt in het kader van besluitvorming rondom de Boomverordening bekeken en niet in het kader van het Ambitiedocument.	Geen. De overweging om de Groene Kaart, behorend bij de Boomverordening, aan te passen, wordt in het kader van besluitvorming rondom de Boomverordening bekeken.
4b	Omdat het Bos geen park is adviseert de Denktank om conserverend op te treden ten opzichte van het Bos, zowel in het te ontwikkelen complex, als tijdens de bouw, in lijn met de motie van strekking, die met grote meerderheid in de raad is aangenomen; het bos zelf in tact te laten en onderhoud volgens een goed plan in overleg met biologen, gericht op behoud en verhoging van de natuurlijke rijkdom; oude holle bomen laten staan voor spechten, holenduif, boomklever en vleermuizen; er zijn meerdere soorten vleermuizen, er lopen egels rond, de ijsvogel heeft met succes gebroed en de bosuil is teruggekeerd.	In het ambitiedocument spelen de ambities 1, 2, 3 en 4 in op de bestaande natuurwaarden. De motie M150030/3 Bos van Bosman vormt tevens een kader voor de ontwikkeling. Het beheer van het Bos van Bosman valt niet binnen de kaders van het project Nieuweroord.	In het ambitiedocument spelen de ambities 1, 2, 3 en 4 in op de bestaande natuurwaarden.
4c	De Denktank adviseert om het Bos niet open te breken door	Het is zo dat in het Ambitiedocument de ambitie	De ambitie blijft ongewijzigd opgenomen in het

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	'tussen of langs de bebouwing ruimte te creëren om een visuele verbinding van buiten naar binnen te realiseren', zie p.22 Ambitiedocument. Dit om geluidsvervuiling richting het Bos te voorkomen en het geborgen karakter van het Bos te waarborgen; alternatieven om vanaf de Rijnsburgerweg de schoonheid en openbaarheid van het Bos te benadrukken kunnen zijn het plaatsen van wandelborden of gebruik van glazen trappenhuis of trappenhuisen met groen elementen; hierbij valt te denken aan een geheel van meerdere woningblokken in een gebogen rij langs de oprijlaan, verbonden door glazen doorzichten.	wordt benoemd dat het Bos van Bosman zichtbaar is vanaf de Rijnsburgerweg. Dit vormt een ontwerpogave waarin aandacht moet zijn voor het voorkomen van geluid- en lichtvervuiling, zoals al benoemd bij deze ambitie. Om flexibiliteit en creativiteit aan de markt te bieden wordt een specifieke ontwerp oplossing niet voorgeschreven.	Ambitiedocument waarin al aandacht is gevraagd voor geluid- en lichtvervuiling.
4d	De Denktank is het eens met het Ambitiedocument dat de paden in de buitenruimte goed voor mindervalide mensen toegankelijk zijn en niet hoeven te worden aangepast. De Denktank is het niet eens met de visie genoemd op p. 8 van het Ambitiedocument om van het Bos een bosrijk park te maken met diverse herkenbare en aantrekkelijke entrees en adviseert dan ook om de huidige entrees en schelpenpaden te handhaven; een enkele hoge stoep of smalle doorgang is te verbeteren.	Conform de moties M150030/1 Bos van Bosman rolstoeltoegankelijk en M150030/3 Bos van Bosman wordt onderzocht of en zo ja waar verbeteringen worden aangebracht met het oog op de rolstoeltoegankelijkheid met in achtneming van de motie over het Bos van Bosman. De entrees aan de oprijlaan ter plaatse van de ontwikkelplek (vooral de entree) aan de oostzijde is wel voor verbetering vatbaar. De vormgeving van de nieuwe entrees bij de ontwikkelplek dienen te passen bij het karakter van het Bos.	In Ambitiedocument is de passage over entrees toegespitst op de beoogde ontwikkeling in de ontwikkelplek.
4e	In het kader van conserverend optreden adviseert de Denktank om de huidige symmetrische padenstructuur van het Bos te eerbiedigen. Verbossing van de voormalige tennisbaan met een pad identiek aan dat ter rechterzijde, versterkt die structuur. Ook adviseert de Denktank dat de wenselijke ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers rond de vijver een flinke afstand tot wandelvoorzieningen noodzakelijk maakt; de vijver is het jachtgebied van de watervleermuis en binnen de Denktank is hier uitgesproken	De kaders van het Kaderbesluit en het Ambitiedocument maken de realisatie van dit advies van de Denktank mogelijk. In het Ambitiedocument is de eis vervat de oprijlaan met minimaal twee paden te verbinden met het bos van Bosman door middel van een samenhangende padenstructuur. Het westelijke pad is al aanwezig, het oostelijke pad is indicatief ingetekend. (deze suggestie komt overeen met de wens van de Denktank). De exacte ligging wordt in nauwe samenhang met het geselecteerde plan bepaald.	In het Kaderbesluit en het Ambitiedocument wordt het advies van de Denktank mogelijk gemaakt. De wens van de Denktank om de tennisbaan niet te bebouwen wordt in de uitvraag naar de markt vervat door uitvoering van motie M150030/2 'Extra optie tennisbaan' zoals bij het Kaderbesluit vastgesteld. Het belang van flora en fauna wordt geborgd bij de uitwerking van de ambitie om een natuurvriendelijke oever, een openbare zone en een

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	expertise over.	De wens van de Denktank om de tennisbaan niet te bebouwen wordt in de uitvraag naar de markt vervat door uitvoering van motie M150030/2 'Extra optie tennisbaan' zoals bij het Kaderbesluit vastgesteld. Het belang van flora en fauna wordt geborgd bij de uitwerking van de ambitie om een natuurvriendelijke oever, een openbare zone en een wandelpad te realiseren. Hiertoe worden de Beheergroep Bos van Bosman, het Bureau Stadsnatuur Rotterdam en het Hoogheemraadschap Rijnland betrokken.	wandelpad te realiseren. Hiertoe worden de Beheergroep Bos van Bosman, het Bureau Stadsnatuur Rotterdam en het Hoogheemraadschap Rijnland betrokken.
4f	In ditzelfde kader adviseert de Denktank dat de oever van de vijver openbaar blijft en dat er aandacht moet zijn voor het herplanten van bomen die passen bij deze ecologische zone (oude strandwal) en in het ontwerp van Springer; ook dienen er zo min mogelijk bomen gekapt worden om de ontwikkelzone bouwrijp te maken en is het belangrijk dat de rust en ontspanning die in het Bos heerst gehandhaafd blijft.	De gemeente stelt een openbare oever als voorwaarde. De ontwikkelplek is op 10 meter van de oever gepositioneerd. Het (her)planten van bomen in deze zone behoort tot te mogelijkheden. De inrichting van de buitenruimte van deze zone dient in nauwe samenhang met herontwikkeling tot stand te komen. In het Ambitiedocument wordt als wens meegegeven dat ten behoeve van de ontwikkeling zo min mogelijk bomen gekapt moeten worden. In het Ambitiedocument is al aandacht gevraagd voor geluid- en lichtvervuiling.	In het Ambitiedocument wordt het advies van de Denktank mogelijk gemaakt.
5	Thema: Parkeren/Verkeer		
	<i>Ingebracht door: denktank</i>		
5a	De Denktank adviseert om het parkeren uit het zicht te houden, door inpandig te parkeren. Dit kan of geheel ondergronds of – als het niet anders kan – half ondergronds.	Het Ambitiedocument onderschrijft de wens voor inpandig parkeren (pag. 16). Uitgangspunt is een gebouwde parkeeroplossing, die minimaal beslag legt op de groene buitenruimte en geen afbreuk doet aan de kwaliteit en toegankelijkheid van het Bos van Bosman. Met het ambitiedocument wordt, naast een ondergrondse of half	Het Ambitiedocument stelt als voorwaarde dat er sprake moet zijn van een gebouwde parkeeroplossing. In het Ambitiedocument wordt deze eis niet verder ingeperkt door alleen ondergronds of half verdiept parkeren mogelijk te maken.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>ondergrondse, ook een geheel gebouwde parkeeroplossing mogelijk gemaakt. Deze dient echter geen afbreuk te doen aan de kwaliteit en toegankelijkheid van het Bos van Bosman. Te denken valt aan een bebouwde parkeeroplossing onder een gebouw.</p> <p>Deze parkeeroplossing wordt ook mogelijk gemaakt, gezien de grondwaterstand en de financiële implicaties die een volledig ondergrondse parkeeroplossing heeft.</p>	
5b	<p>In het kader van het groene karakter van de bebouwing adviseert de Denktank om geen parkeerveld rondom het gebouw te creëren.</p> <p>Door optimaal gebruik te maken van de oprijlaan, zou je via de ene kant de parkeergarage onder het gebouw in kunnen rijden en via de andere kant er weer uit.</p>	Een parkeerveld op maaiveld is op basis van het Ambitiedocument niet mogelijk. De vertaling in een ontwerp wordt niet opgelegd om flexibiliteit en creativiteit in het ontwerpproces te borgen.	Het advies is al ingewilligd in het Ambitiedocument.
5c	De Denktank adviseert ontsluiting van de locatie Nieuweroord via de bestaande in- en uitrit aan de Rijnsburgerweg, zoals dit ook onderschreven wordt door het Verkeersonderzoek Nieuweroord van 17 april 2015. In het onderzoek is de verkeerssituatie rond de locatie onderzocht, waaruit gebleken is dat alternatieve ontsluitingen via bijvoorbeeld de Blauwe Vogelweg en/of Flanorpad niet effectief zijn. Enige aanpassing zou zijn het aanbrengen van een middenberm; dit wordt in 2016 verder uitgewerkt.	Dit wordt door het verkeersonderzoek Nieuweroord van 17 april 2015 onderschreven en vormt het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Dit is al besloten in het kader van het Kaderbesluit.	Dit advies is al ingewilligd in het kader van het Kaderbesluit.
6	Thema: Persoonlijke toevoegingen		
6a	<i>Ingebracht door: mevrouw E. de Hullu</i>		
	In het ontwerp en bij de uitvoering zijn de natuurwaarden belangrijker dan de cultuurhistorische waarden.	Zie antwoord vraag 1a.	Het ambitiedocument wordt in haar ambities niet gewijzigd.
6b	<i>Ingebracht door: de heer C. van Minnen</i>		
	In plaats van een wandelpad over of langs de oever aan de	Wanneer het een wandelpad betreft door de ontwikkelvlek van	Dit advies wordt al mogelijk gemaakt in het

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	noordzijde is te overwegen een verharde strook achterlangs het gebouw aan te sluiten op de padenstructuur, met afdoende beveiligingsmaatregelen, zodat een ruime afstand bestaat tussen wandelstrook en de oevers van de vijver	links naar rechts langs een toekomstig gebouw (zo wordt de opmerking geïnterpreteerd) dan behoort dat tot de mogelijkheden, maar het wordt niet voorgeschreven. De vertaling in een ontwerp wordt niet opgelegd, de markt moet de vrijheid krijgen een ontwerp te maken.	Ambitiedocument.
6c	<i>Ingebracht door: mevrouw M. van Dobben de Bruijn</i>		
	Er is groot bezwaar tegen het wandelpad, wat gedacht is aan de noordzijde van de vijver. Er is minder bezwaar tegen een wandelpad langs de beek, dat vervolgens de zuidzijde van de vijver volgt. Een dergelijk pad zou het al bestaande wandelpad, wat nu vaak als fietspad gebruikt wordt, ontlasten. Aan de noordzijde van de vijver zou dan een ecologische strook, die niet vervuild en verstoord wordt, alle ruimte hebben. Men zou zelfs een deel van de bebouwing op de vijver kunnen aansluiten, zodat de groenstrook niet als doorgang gebruikt kan worden.	<p>Het realiseren van het wandelpad aan de noordzijde van de vijver sluit aan bij de ambitie dat het bestaande openbare karakter van het Bos van Bosman geborgd en versterkt wordt. Ook sluit het aan bij de ambitie op de cultuurhistorie (Springerontwerp) op een aantal punten te versterken. Nieuweroord is een voormalig landgoed. Kenmerken van dit landgoed zijn nog altijd herkenbaar in dit kleinschalige stadsbos, zoals de padenstructuur, de open weide op het eiland, enkele zichtlijnen en de beekloop.</p> <p>Met het oog hierop wordt een zone van tien meter vrij gehouden van bebouwing. Het is wenselijk om op een prettige manier ook langs de noordzijde te kunnen wandelen. Op die manier is het mogelijk een groot deel van het Bos van Bosman en vooral de groene weide in een oogopslag te zien.</p> <p>Op basis van het advies van de denktank wordt een pad langs de noordzijde echter niet als eis voorgeschreven, maar als wens meegegeven in de selectieprocedure. In samenspraak met geselecteerde marktpartij wordt gekeken, of en in welke vorm een eventueel pad gestalte krijgt in het ontwerp.</p> <p>Voor de realisatie van een wandelpad aan de Bos van Bosman zijde van de vijver</p>	<p>De ambitie blijft ongewijzigd opgenomen in het Ambitiedocument.</p> <p>Voorgesteld wordt om in het kader van motie M150030/1 en motie M150030/3 te onderzoeken of het wenselijk en mogelijk is het bestaande Springerpad aan te passen.</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
		<p>zullen bomen moeten verdwijnen wat onwenselijk wordt geacht vanuit flora en faunawaarden. Ook het feit dat slechts een klein stukje wandelpad tussen de bestaande bosschages gecreëerd kan worden, biedt niet tot nauwelijks een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.</p> <p>Een oplossing voor het gecombineerde gebruik van het bestaande Springerpad zou een verbreding kunnen zijn.</p> <p>Het is onwenselijk bebouwing mogelijk te maken aan de vijver, omdat daarmee de openbaarheid van het Bos van Bosman in het geding komt.</p>	
7	Tekstuele opmerkingen op het ambitiedocument		
	<i>Ingebracht door: denktank</i>		
.1	<p>Algemeen: Door het hele Ambitiedocument aanduiding "park", bosrijk park etc. vervangen door "kleinschalig stadsbos".</p>	<p>Het bos van Bosman is een voormalig landgoed dat zich heeft ontwikkeld tot een kleinschalig stadsbos. De oase van rust met de natuurlijke waarden, die kenmerkend zijn voor een bos te midden van de stedelijke dynamiek, maakt de locatie uniek en zeer geliefd bij de omgeving. De natuurwaarden bevinden zich in de dichte bosrijke flanken aan de randen van het eiland. Tegelijkertijd is Nieuweroord een voormalig landgoed. Kenmerken van dit landgoed zijn nog altijd herkenbaar in dit kleinschalige stadsbos, zoals de padenstructuur, de open weide op het eiland, enkele zichtlijnen en de beekloop.</p> <p>Het borgen en waarden van beide aspecten vormt een belangrijk uitgangspunt in de herontwikkeling van Nieuweroord.</p>	<p>Vervangen in het Ambitiedocument. Tevens aan Ambitiedocument toegevoegd wat onder kleinschalig stadsbos wordt verstaan.</p>
.2	<p>Toevoegen op pagina 5 bij Proces: <i>Tevens heeft de Denktank een advies uitgebracht over het Ambitiedocument waarin gezamenlijke en minderheidsstandpunten zijn</i></p>	✓	<p>Toegevoegd aan het Ambitiedocument.</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<i>verwoord.</i>		
.3	<p>Vervangen op pagina 6 bij Positie in de stad: "is het verworden tot" door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • "heeft het zich ontwikkeld tot" of • " is het in de loop van de tijd veranderd in" o.i.d. 	✓	<p>Toegevoegd aan het Ambitiedocument.</p>
.4	<p>Toevoegen op pagina 6 bij Positie in de stad: "De centrale stedelijke ligging te midden van een bosrijk park met cultuurhistorische en natuurwaarden maakt de locatie exclusief". Reden: van begin af aan duidelijk maken dat de natuurwaarden belangrijk zijn naast de cultuurhistorische waarden.</p>	✓	<p>Toegevoegd aan het Ambitiedocument.</p>
.5	<p>Vervangen op pagina 6 bij Positie in het landschap: "Nieuweroord fungeert nu als wijkpark" t/m "potentie" door: "De achtertuin van Nieuweroord ("Bos van Bosman") fungeert nu als kleinschalig stadsbos met een rijke variëteit aan flora en fauna. De voortuin is de afgelopen Jaren vooral door de bewoners van de flat als zodanig gebruikt. Nieuweroord heeft echter de potentie..."</p>	✓	<p>Toegevoegd aan het Ambitiedocument.</p>
.6	<p>Vervangen op pagina 6 bij Bereikbaarheid en toegankelijkheid: "Er ligt een kans de herkenbaarheid te vergroten en de vindbaarheid van het Bos van Bosman te vergroten" door "Het is de wens om het Bos van Bosman voor wandelaars herkenbaar te laten aansluiten op andere groene gebieden in de omgeving, zonder daartoe brede openingen te maken" o.i.d. Reden: deze formulering biedt meer mogelijkheden én duidelijkheid dat het om wandelaars gaat.</p>	<p>Deels overgenomen: "Het is de wens om het Bos van Bosman voor wandelaars herkenbaar te laten aansluiten op andere groene gebieden in de omgeving, zonder daartoe het geborgen karakter van het Bos aan te tasten."</p> <p>Reden: deze formulering geeft de achterliggende wens weer, namelijk het borgen van het huidige geborgen karakter van het bos, zonder oplossingen aan te dragen/uit te sluiten.</p>	<p>Verduidelijking toegevoegd aan het Ambitiedocument.</p>
.7	<p>Toevoegen op pagina 6 bij Omgeving: "De buurt spant zich actief in voor het onderhoud van het Bos, al sinds 1973 maakt de buurt 1x per jaar het bos schoon samen met de Gemeente."</p>	✓	<p>Toegevoegd aan het Ambitiedocument.</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
.8	Vervangen op pagina 6 bij Positie in het landschap: Het begrip "parkenreeks" vervangen door een bredere term als "reeks van parken en bossen" o.i.d.	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.9	Vervangen op pagina 7 bij Kwaliteiten Bos van Bosman: "worden door de herontwikkeling.... hersteld" door: "kunnen door de herontwikkelingworden hersteld".	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.10	Vervangen op pagina 8 bij Straks...: "Bosrijk park met diverse herkenbare en aantrekkelijke entrees." Door: "Bosrijk park met voor wandelaars herkenbare en aantrekkelijke entrees die passen bij het karakter van het bos." (zie ook blz. 9)	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.11	Weghalen voorbeeld op pagina 9 bij In beeld: 2 ^e rij; 1 ^e plaatje: "wandelpad langs de beek" want de Denktank adviseert vanwege woongenot en natuurlijke oever het wandelpad niet langs de noordkant van de beek te laten lopen.	Afbeelding verwijderd. Echter ambitie voor wandelpad blijft en wordt als wens benoemd in het Ambitiedocument. Zie tevens de reactie op 6c.	Afbeelding verwijderd in het Ambitiedocument.
.12	Pagina 9 bij In beeld; 2 ^e rij; 2 ^e plaatje: Diverse voor wandelaars herkenbare enz.	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.13	Pagina 9 bij In beeld; 2 ^e rij; 3 ^e plaatje: Dat uitnodigt tot een bezoek en toegankelijk is voor wandelaars vanuit de omgeving	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.14	Vervangen op pagina 10, 1 ^e alinea, 2 ^e zin: landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.15	Pagina 10, 2 ^e alinea: <i>Dit stelt eisen aan zowel stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing van de herontwikkeling, alsmede aan de werkwijze tijdens de bouw.</i>	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.16	Pagina 10, laatste alinea: Inconsistent: er wordt immers een plan gevraagd met een visie op nieuwbouw, park (liever: bos) en (toekomstige) routes. Dus ook de delen die direct aan de	Eens, volgende zin toegevoegd: <i>Hoewel de overige delen van het Bos van Bosman buiten de scope van dit project vallen, wordt wel gevraagd inzichtelijk te</i>	Verduidelijking toegevoegd aan het Ambitiedocument.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	ontwikkelvlek grenzen zullen door de projectontwikkelaar in de visie- en planvorming moeten worden betrokken.	<i>maken wat het effect en de invloed van de ontwikkeling is op de directe omgeving onder meer op het gebied van de cultuurhistorische waarden als de natuurwaarden van het bos.</i>	
.17	Corrigeren op pagina 11 bij Tekening paden: - pad naar Merelstraat bestaat niet; - zuidelijk pad naar Leeuwerikstraat bestaat niet. Overige juistheid nagaan.	✓	Toegevoegd aan het ambitiedocument.
.18	Pagina 14 bij Tekening: Bosranden langs speelweide zijn weggelaten in markering waardevolle bosrijke flank. De Denktank adviseert de bestaande bomen en bosschages te handhaven en te markeren als waardevol bos.	Hier zal een aangepaste tekening voor worden gemaakt. Met de tekening wordt aangeduid wat de overkoepelende grove structuur van het bos is, het is geen poging in detailniveau te treden.	Verduidelijking toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.19	Pagina 14 en 15: Herkenbaarheid inbreng Denktank zeer groot!	-	N.v.t.
.20	Pagina 16 bij Parkeren: "Geen afbreuk aan op de beleving van het landschap"	Op advies van de Denktank wordt deze zin weggelaten. Het maakt de context niet duidelijker en kan moeilijk geconcretiseerd worden in een uitvraag. (zie ook reactie .25)	Weggelaten in het Ambitiedocument.
.21	Toevoegen op pagina 16 bij Parkeren: <i>Vorm van uitkragende delen moeten 'hangen' ontmoedigen (dus geen trappen o.i.d.)</i>	In de paragraaf overgang openbaar privé (pag.18) wordt de volgende toevoeging aangebracht: <i>In het ontwerp dient een goede balans te zijn tussen het creëren van verblijfsplekken in de openbare ruimte en het borgen van de privacy en het woongenot van de toekomstige bewoners. Overlast in de vorm van "hangplekken" dient te worden ontmoedigd.</i> Reden: deze formulering geeft de achterliggende wens weer, namelijk het borgen van de rust en privacy, zonder oplossingen aan te dragen/uit te sluiten.	Verduidelijking toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.22	Toevoegen op pagina 18 bij Criteria: <i>Lichtoverlast vanuit balkons richting het bos wordt door de vorm en de bouw van de balkons geminimaliseerd.</i>	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.23	Wijzigen op pagina 18 bij	Wijziging van de zin als volgt:	Gewijzigd in het

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Criteria: Beheerniveau XX concretiseren; idem budget XX	<i>Het inrichtingsplan voor de openbare buitenruimte maakt aantoonbaar dat het beheerbudget passend is bij het beschikbare beheerbudget.</i> Reden: dit kader hoort niet in het ruimtelijke Ambitiedocument. Dit kader zal in een ander document aan marktpartijen beschikbaar worden gesteld.	Ambitiedocument.
.24	Wijzigen op pagina 18 bij Tekening routes: In deze tekening staan de bestaande routes niet ingetekend; dat wel doen zodat er een juist beeld is.	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.25	Wijzigen op pagina 18 bij Tekening routes: Pad bij nummer 4 (wandelpad om noordzijde vijver) verwijderen.	Zie reactie bij 6C. Het college is van mening dat het wenselijk is om op een prettige manier langs de noordzijde te kunnen wandelen, maar een pad langs de noordzijde wordt niet als eis voorgeschreven. De inrichting van de buitenruimte van deze zone dient in nauwe samenhang met herontwikkeling tot stand te komen. Het belang van flora en fauna wordt geborgd bij de uitwerking van de ambitie om een natuurvriendelijke oever, een openbare zone en een wandelpad te realiseren. Hiertoe worden de Beheergroep Bos van Bosman, het Bureau Stadsnatuur Rotterdam en het Hoogheemraadschap Rijnland betrokken.	Het wandelpad aan de noordzijde wordt niet als eis geformuleerd, maar als wens. Het belang van flora en fauna wordt geborgd bij de uitwerking van de ambitie om een natuurvriendelijke oever, een openbare zone en een wandelpad te realiseren. Hiertoe worden de Beheergroep Bos van Bosman, het Bureau Stadsnatuur Rotterdam en het Hoogheemraadschap Rijnland betrokken.
.26	Verwijderen op pagina 19 foto rechtsboven: Reden: trappen als overgang nodigen uit tot hangen, dat geeft op deze plek zeker overlast voor toekomstige bewoners.	Plaatje is verwijderd. Echter in samenspraak met geselecteerde marktpartij wordt bekeken welke overgang openbaar-privé passend is. Het toepassen van trappen wordt bij voorbaat niet uitgesloten, mits er voldoende rekening wordt gehouden om overlast voor toekomstige bewoners te voorkomen.	Gewijzigd in het Ambitiedocument.
.27	Pagina 20 bij Routes: Waar wordt verwezen naar tekening blz. 18 ook de bestaande paden en routes daarin opnemen.	Op de tekening van bladzijde 18 zijn ook de bestaande paden en routes opgenomen.	Gewijzigd in het Ambitiedocument.
.28	Pagina 20 bij Routes:	Zie reactie bij 6c en 7.25	Zie reactie 6c en 7.25.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	" en een toekomstige wandelroute langs het water aan de zuidzijde"		
.29	Wijzigen op pagina 20 bij Routes: "Het is de ambitie hier wordt een natuurvriendelijke oever te realiseren gerealiseerd"	Wanneer het mogelijk blijkt om een natuurvriendelijke oever aan te leggen vanuit het Hoogheemraadschap dan wordt deze ambitie verwezenlijkt. Het is de wens van de gemeente, maar daar moet goedkeuring aan worden verleend. Daarnaast willen we voor de inpassing hierover in gesprek met een toekomstige ontwikkelaar en de omgeving.	Geen wijziging toegepast in het Ambitiedocument.
.30	Pagina 20 bij Routes: Langs de nieuwe waterpartij wordt eventueel een openbaar wandelpad (smal schelpenpad) op voldoende afstand van de oever gerealiseerd aan de zuidzijde van de beek. In de sfeer van het oorspronkelijke ontwerp van Springer wordt het mogelijk een rondwandeling langs het water te maken"	Zie het antwoord bij 6.c en 7.25	Het wandelpad aan de noordzijde wordt niet als eis geformuleerd, maar als wens.
.31	Plaatje wijzigen op pagina 21 tekening midden: Wandelpad aan de andere oever.	Zie het antwoord bij 6.c en 7.25	Het wandelpad aan de noordzijde wordt niet als eis geformuleerd, maar als wens.
.32	Pagina 21 tekening midden: "De oever is natuurvriendelijke oever is wenselijk"	Zie 7.29	Geen wijziging toegepast in het Ambitiedocument.
.33	Toevoegen op pagina 22 bij Ambitie 3: "...verscholen achter de huidige bebouwing van de Zusterflat dat als een natuurlijke geluidswal fungeert."	Zin toegevoegd: <i>De bebouwing blokkeert enerzijds het zicht op het bos, maar fungeert anderzijds als mogelijke natuurlijke geluidswal.</i>	Gewijzigd in het Ambitiedocument.
.34	Pagina 22 bij Ambitie 3: Verworden veranderen in "veranderd"	✓	Gewijzigd in het Ambitiedocument.
.35	Pagina 22 bij Ambitie 3: " Het is een kans Nieuweroord.....t/m.... Herkenbaarheid Bos van Bosman"	Nieuweroord (de ontwikkelvlek) is onderdeel van de in de structuurvisie benoemde groenstructuur. In de structuurvisie van Leiden staat de ambitie om groengebieden te verbinden, zowel vanuit ecologische als recreatieve motieven. De herontwikkeling van Nieuweroord (de ontwikkelvlek) dient bij te dragen aan bovengenoemde ambitie.	Geen wijziging toegepast in het ambitiedocument.
.36	Toevoegen op pagina 22 bij Ambitie 3: Kansen worden benut om	✓	Gewijzigd in het ambitiedocument.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Nieuweroord meer betekenis te geven in het wandelnetwerk van Leiden.		
.37	Pagina 22 bij Bebouwing: "Tussen of langs de bebouwing... t/m... aandacht is voor geluid en licht vervuiling richting het bos" [NB de zin "aandacht is voor geluid en lichtvervuiling richting het bos" in ieder geval onjuist; licht en geluid richting het bos moeten juist <i>tegengegaan</i> worden.]	Een van de ambities bij het project Nieuweroord is de relatie tussen Nieuweroord en het Bos van Bosman te herstellen. Van belang is dat vanaf de oprijlaan een relatie wordt gecreëerd met het bos. Een voorbeeld hiervan is om voldoende openbare ruimte met een groene invulling te reserveren zodat de relatie oprijlaan en het Bos van Bosman kan plaatsvinden. De exacte positie of uitwerking van de (visuele) relatie wordt niet voorgeschreven. En kan op vele manieren worden vormgegeven.	Geen wijziging toegepast in het Ambitiedocument.
.38	Verwijderen op pagina 22 plaatje, boven: Reden: door de zichtlijnen zó in te tekenen wordt de mogelijke bebouwing te zeer ingeperkt; het 'dwingt' a.h.w. tot het ensemble model.	Deze tekening moet worden uitgelegd als zijnde de relatie tussen voor- en achterzijde die wordt beoogd. M.a.w.: de exacte locatie en ook het aantal van lijnen ligt niet vast. Dit is een ontwerpogave. In de afbeelding zijn de lijnen op dusdanige afstand van elkaar geprojecteerd dat er ook een aangesloten gebouw tussen kan worden gesitueerd. Het gaat erom dat het plan op een overtuigende wijze de relatie tussen voor- en achterzijde weet te realiseren. Het is aan de markt om hier met concrete voorstellen te komen hoe in het plan de relatie tussen voor- en achterzijde van het Bos van Bosman gelegd wordt.	Geen wijziging toegepast in het Ambitiedocument.
.39	Verwijderen op pagina 22 plaatje, onder: Reden: het plaatje voegt niets toe en woord "massaliteit" lijkt weer te wijzen op ensemble model.	✓	Gewijzigd in het Ambitiedocument.
.40	Toevoegen op pagina 23 linksboven: Schema dat laat zien dat bebouwing in het centrum mogelijk hoger kan zijn – zoals nu de Zusterflat – en aan de randen zéker niet boven de bomen uitsteekt. Reden: dit maakt méér ontwerpen mogelijk.	✓	Gewijzigd in het Ambitiedocument.
.41	Pagina 24 Ambitie 4: De Denktank deelt deze ambitie niet. Voor de Denktank is de	Zie vraag 1a	Geen wijziging toegepast in het Ambitiedocument.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	ambitie: ontwikkelen met behoud van het Bos van Bosman. Uit dit fundamentele visieverschil volgen de meeste van de eerder genoemde aanpassingen.		
.42	Wijzigen op pagina 26 tekening: Correcte weergave van de loop van de paden, ook bestaande. Verwijderen pad op Noordoever vijver.	De noordzijde van de oever wordt openbaar gehouden. De wens is om op een prettige manier ook langs de noordzijde te kunnen wandelen, maar een pad langs de noordzijde wordt niet als eis voorgeschreven. In samenspraak met geselecteerde marktpartij en de omgeving wordt gekeken, of en in welke vorm een eventueel pad gestalte krijgt in het ontwerp.	Tekst en aanduiding bij afbeeldingen gewijzigd in ambitie document.
.43	Pagina 28 bij Bomen: <ul style="list-style-type: none"> "houd bij de ontwikkeling rekening met de Groene kaart <i>en dat bovendien de bomen om de tennisbaan staan en aan de kant van de Wassenaarseweg niet gekapt mogen worden.</i>" Reden: groene kaart Leiden vertoont daar een lacune!	In het Ambitiedocument worden geen aanvullende eisen bovenop geldende wet- en regelgeving opgelegd aan marktpartijen. Dat betekent dat de vigerende Boomverordening van toepassing zal zijn. De overweging om de Groene Kaart, behorend bij de Boomverordening, aan te passen, wordt in het kader van besluitvorming rondom de Boomverordening bekeken en niet in het kader van het Ambitiedocument.	De wijze van omgang met de bomen is in het Ambitiedocument nader aangeduid.
.44	Pagina 28 bij Bomen: <ul style="list-style-type: none"> "Bij de kap dient de vigerende boomverordening te worden gevolgd <i>en er kunnen alleen om hele harde argumenten bomen gekapt worden.</i>" Reden: geen ruimte laten om meer te doen dan het strikt noodzakelijke (zie recente missers bij het BioScience Park).	Er worden geen nadere eisen gesteld dan de Boomverordening. Wel wordt in het Ambitiedocument de wens omschreven om zo min mogelijk bomen te kappen ten behoeve van de ontwikkeling.	De wijze van omgang met de bomen is in het Ambitiedocument nader aangeduid.
.45	Pagina 28 bij Water: Water (dikgedrukt)	✓	Toegevoegd aan het Ambitiedocument.
.46	Pagina 28 bij Water: 500m2 : waarop is dit gebaseerd?	Deze passage is gebaseerd op regelgeving vanuit het Hoogheemraadschap.	Niet gewijzigd in het Ambitiedocument.
.47	Toevoegen / aanpassen pagina 28 bij Hoogbouwvisie: Een van de ambities is om de bouw niet boven de boomkruinen te laten uitsteken, mogelijk met uitzondering van	Voor wat betreft de hoogtes geldt dat we deze willen beperken tot de hoogten die in de hoogbouwvisie mogelijk gemaakt worden.	In het Ambitiedocument is de volgende wens opgenomen: " <i>Bij voorkeur blijft de bouwhoogte onder de hoogte van de kruinen van de bomen</i> ".

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	het centrale deel.	(zie ook reactie 2b)	<p>Op basis van het advies wordt de hoogte beperkt tot de kaders vanuit de hoogbouwvisie.</p> <p>Voor wat betreft de hoogtes geldt dat we deze willen beperken tot de hoogten die in de hoogbouwvisie mogelijk gemaakt worden.</p> <p>Uitgangspunt 3 uit het Kaderbesluit is in het ambitiedocument genuanceerd.</p>