

Veel gestelde vragen Nieuwbouw Turkooislaan Leiden

Datum: juni 2021

Versie: 2

1. Over het project

1.1 Hoeveel woningen komen er?

Het voorlopig plan gaat uit van 137 woningen.

1.2 Passen er zoveel woningen op deze plek?

De gemeente en Portaal hebben gekeken hoeveel woningen er passen op deze locatie. Hierin zijn de afstanden tot omliggende woningen en gebouwen, maximale hoogtes en behoud van groene ruimte meegenomen. In de vastgestelde NvU staat het getal van 150 woningen als maximum genoemd. Binnen deze voorwaarden maakte Portaal een voorlopig plan voor 137 woningen.

1.3 Komen er alleen sociale huurwoningen?

Nee, de nieuwbouw wordt een mix van sociale huur en midden huur. De gemeenteraad heeft aangegeven dat er 85% sociale huur dient te worden gerealiseerd. Een belangrijk doel van de gemeente is het terugdringen van de lange zoektijd naar sociale huurwoningen. Vooral voor jongeren en starters is er grote woningnood in de gemeente Leiden. De woningen die wij gaan bouwen, zijn woningen voor mensen met een bescheiden inkomen. We bouwen met dit project in één keer 112 nieuwe sociale huurwoningen en 21 midden huur woningen.

1.4 Wat voor een soort woningen zijn het en hoe groot worden ze?

Appartementen met één of twee slaapkamer(s) en een woonkamer met een open keuken. De appartementen zijn ongeveer 50 tot 65 m² groot.

1.5 Wie komen hier wonen?

Door het grote woningtekort, is er op dit moment in Leiden aan alle soorten woningen wel behoefte. Wie hier komen wonen, is afhankelijk van wie er reageren op de woningen via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. Dit kunnen eenpersoonshuishoudens zijn en ook gezinnen.

1.6 Hoe hoog worden de woongebouwen?

Het hoogste blok bestaat uit tien bouwlagen, wat neer komt op ongeveer 30 meter hoog. Richting de Turkooislaan neemt de hoogte behoorlijk af. Hier is de bebouwing twee tot vier bouwlagen. Dit is in lijn met de uitgangspunten die in de NvU zijn opgenomen.

1.7 Is de groene ruimte eromheen voor iedereen toegankelijk of alleen voor de bewoners?

De ruimte rondom de nieuwbouw wordt groen ingericht en blijft openbaar en toegankelijk voor iedereen. De woningen op de begane grond krijgen ieder een kleine voortuin aan de buitenzijde van het blok.

1.8 Komen de gebouwen er zo uit te zien als in de presentatie?

In de presentatie ziet u het concept voorlopig ontwerp. In het definitieve ontwerp werken we de kleuren en materialen uit. Daarom veranderen de beelden nog. Het definitieve ontwerp geeft u een beeld van hoe het eruit komt te zien. We verwachten dat deze in december 2021 klaar is.

1.9 *Komt er een wijkbeheerder op dit complex?*

Portaal heeft een wijkbeheerder die vrijwel dagelijks door de wijk loopt. Hij/zij houdt de omgeving in de gaten en signaleert overlast of andere problemen.

1.10 *Hoe zit het met de energievoorziening? Worden de woningen ook energieneutraal zoals de Agaatlaan?*

Op dit moment onderzoeken we de verwarmingsmogelijkheden van de woningen. We zitten in een te vroeg stadium om hier iets over te kunnen zeggen.

2. Buitenruimte en omgeving

2.1 *Waar gaan de bewoners parkeren?*

De bewoners kunnen in beginsel zelf bepalen waar ze gaan parkeren binnen de mogelijkheden die er zijn: in de gemeentelijke openbare ruimte, óf op eigen binnenterrein. Op dit moment geldt er nog gratis parkeren in de omliggende wijk en belemmert niets de bewoners om daar te parkeren. De Parkeervisie voorziet echter in de invoering van parkeerrestrictie binnen circa drie jaar. Toekomstige bewoners zullen niet in aanmerking komen voor gemeentelijke openbare parkeervergunningen.

2.2 *Hoeveel parkeerplaatsen worden er op eigenterrein gerealiseerd?*

We realiseren 42 parkeerplaatsen op eigen binnenterrein.

2.3 *Is dat wel genoeg?*

Portaal en de gemeente zijn aan het rekenen met de parkeerplaatsen, maar zien dat niet alle benodigde parkeerplaatsen passen in het eigen binnenterrein. We gaan een parkeerbalans opstellen. Portaal en de gemeente gaan op basis van het parkeerbeleid de oplossing verder onderzoeken. Hierbij wordt ook gekeken naar het bestaande openbare gebied en de hierin al aanwezige parkeerplaatsen. Het plan wordt alleen goed gekeurd als parkeren goed wordt opgelost.

2.4 *Waarom komt er geen parkeergarage?*

Een parkeergarage zou voor dit project enkel ondergronds kunnen worden gerealiseerd. Dit is in relatie tot de bouwkosten en het programma van (overwegend) sociale en midden huurwoningen niet te financieren.

2.5 *Zijn de parkeerplekken op het binnenterrein openbaar of alleen voor de bewoners?*

De nieuwe parkeerplekken op het eigen binnenterrein zijn privaat. Deze parkeerplaatsen zullen op termijn niet onder parkeerrestrictie of de gemeentelijke parkeerverordening vallen.

2.6 *Ik maak me zorgen over de toename van verkeer zoals auto's die door de straten rijden. Wat gaan jullie daar aan doen?*

Bij het onderzoek dat nog wordt verricht, zal inzichtelijk gemaakt worden wat de ontwikkeling van Turkoois hieraan bijdraagt en of hier specifieke maatregelen bij horen. Los daarvan is de gemeente al bezig met de studie naar en deels ook al voorbereiding van aanpassingen aan de infrastructuur in de wijk. Dit in het verlengde van bijvoorbeeld het Verkeersonderzoek Mors (behorend bij het Ontwikkelingsperspectief), de ontwikkeling van het Werninkterrein (met bijbehorend verkeersonderzoek) en groot onderhoud vanuit Beheer in de wijk. Bij de

planontwikkeling van Turkoois zal in beeld gebracht worden hoe dit alles samen moet leiden tot een verantwoorde verkeerssituatie in relatie met de ontwikkeling van Turkoois.

2.7 Er gaan een paar bomen weg. Welke zijn dat?

Er wordt één boom verplaatst die op de bouwplek staat. Deze boom is behandeld en klaargemaakt om in het najaar te verplaatsen. De andere bomen staan buiten de bouwplek en blijven staan. De bomen die gekapt worden zijn in slechte conditie. Deze kunnen niet verplaatst worden.

2.8 Er komen een paar bomen bij. Waar precies?

Aan de linkerkant van de nieuwe woonblokken planten we een tiny forest. Hier zetten we ook diverse nieuwe bomen neer. Ook planten we bomen op het binnenterrein.

2.9 Waar kan ik als omwonende in participeren?

Portaal en de gemeente Leiden doen een oproep met een kleiner comité het groenplan (tiny forest) op te stellen. We betrekken hier graag een aantal omwonenden bij. Heeft u interesse? Stuur u dan een e-mail naar turkooislaan@portaal.nl.

3 Proces en procedure

3.5 Moet het bestemmingsplan worden gewijzigd?

Ja. De huidige bestemming staat woningbouw niet toe. Portaal stelt de stukken op voor de te doorlopen procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. Tijdens deze procedure kunt u de documenten inzien en krijgt u de mogelijkheid om een reactie bij de gemeente in te dienen. Dit is ongeveer rond oktober 2021. Op www.officielebekendmakingen.nl wordt op een later moment bekendgemaakt wanneer u op dit plan inhoudelijk kunt reageren en wanneer u stukken kunt inkijken. Bekijk de projectenpagina Turkooislaan van de [Gemeente Leiden voor meer informatie](#).

3.6 Ik ben niet blij met deze plannen, hoe kan ik bezwaar maken?

Wij horen graag van u waarom u niet blij bent met de plannen. Neemt u contact op met Portaal. Misschien kunnen we tot elkaar te komen. U kunt natuurlijk altijd een zienswijze indienen op de wijziging van het bestemmingsplan en eventueel daaropvolgend een bezwaar.

3.7 Krijgen omwonenden nog de kans om invloed uit te oefenen, bijvoorbeeld met groepjes?

Ja. We hebben twee participatieavonden gehad en de inbreng vanuit de buurt is verwerkt in het plan. We hebben nog geen plan voor het gebied rondom het gebouw. Als u geïnteresseerd bent, nodigen we u graag uit om met ons mee te denken over het groen om de woningen.

4 Planning

Hieronder leest u de voorlopige planning van het project. Deze is altijd onder voorbehoud van wijzigingen. Dit is ook het proces om te komen tot een definitief plan. Aan deze planning kunt u geen rechten ontleen.

Periode	Onderwerp
Mei 2021	Opstellen bestemmingsplan
Juni 2021	Afronden Voorlopig ontwerp
Oktober 2021	Ontwerp bestemmingsplan college
Oktober 2021	Sloop huidige bebouwing
November 2021	Grond bouwrijp maken
December 2021	Definitief ontwerp
Februari 2022	Start procedure omgevingsvergunning
Februari 2022	Vaststellen bestemmingsplan gemeenteraad
Juni 2022	Vorbereiding bouw
September 2022	Start bouw
Mei 2024	Oplevering

Waar kan ik terecht met vragen?

Vragen over de nieuwbouw of leefomgeving

Neem dan contact op met Irene Baartman. U bereikt haar op werkdagen via 088 – 767 82 25, met een vaste lijn belt u gratis via 0800 – 767 82 25 of mail naar turkooislaan@portaal.nl.

Vragen over het parkeren of de besmmingsplanprocedure

Bel dan met 14 071 of ga naar de projectenpagina van [Gemeente Leiden Turkooislaan](#) voor het contactformulier.