

Verslag/ actiepunten

Klankbordgroep Turkooislaan

Datum : 7 februari 2022

Aanwezig:

Erick Walter - Portaal
Jan van der Geest - Portaal
Arina de Jong - Architect, Onderwater en Partners
Michel Groenendijk - Gemeente Leiden
Michelle Sleebos - Gemeente Leiden

Onderwerp:

Toelichting en bespreking Voorlopig Ontwerp gebouw

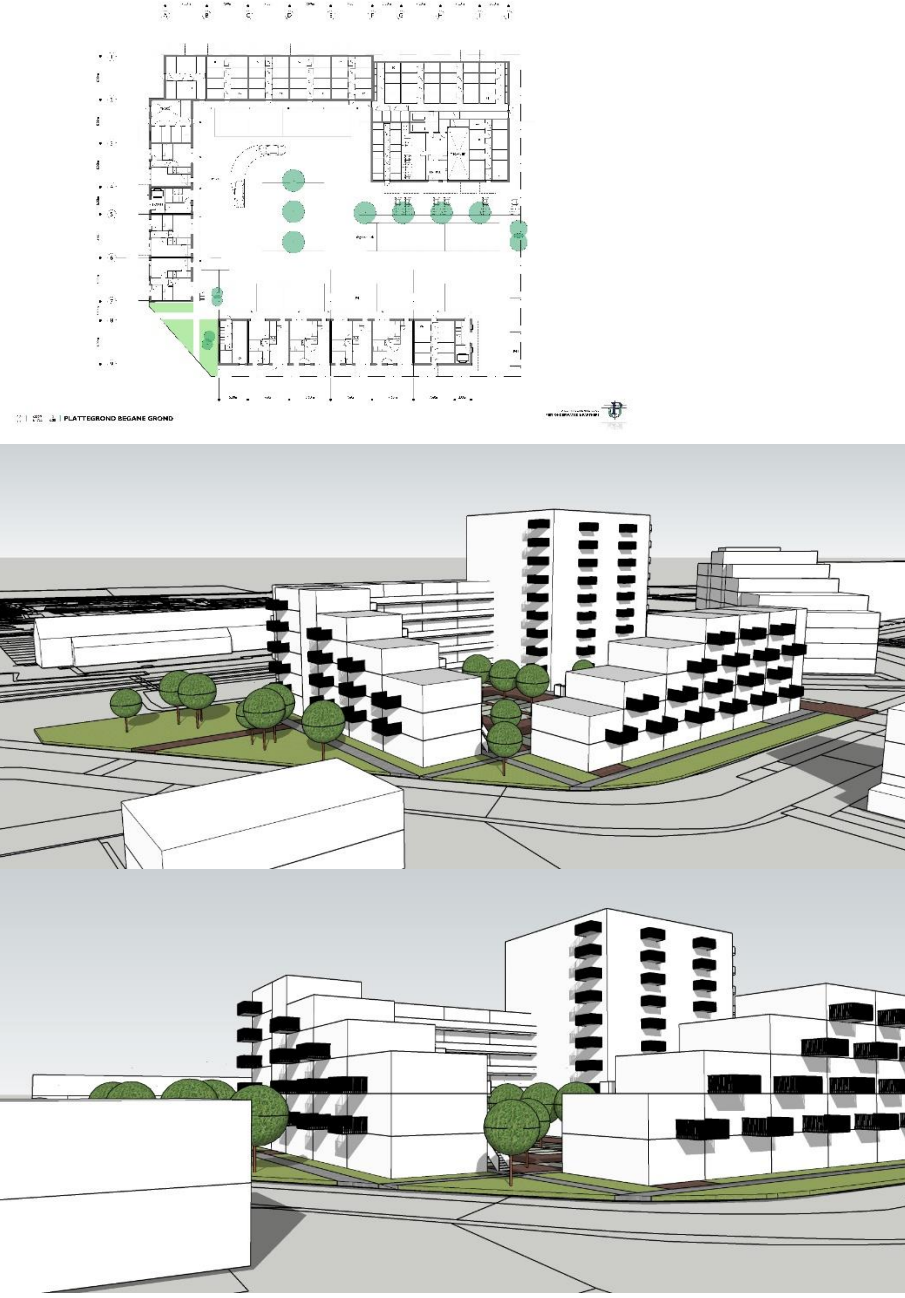
Arina de Jong presenteert het ontwerp en deelt een presentatie van het VO gebouw van Turkoois. Het project Turkoois bevindt zich in de Tweede Participatieronde. Hierin worden (bouw)plannen afgestemd met de omgeving. Van belang is dat dit ontwerp nog niet is vastgesteld. De gemeente dient het intern nog te bespreken en te toetsen. Ook is het VO nog niet collegiaal besproken in de Welstand, die de kwaliteit van bouwplannen bewaakt. De uitwerking van de plannen is gemaakt op basis van de door de raad vastgestelde kaders, die bij het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten in april 2019 zijn bepaald
Zie voor presentatie: portaal.nl/projecten/134-nieuwe-betalbare-appartementen-aan-de-turkooislaan/

Procedure(s)

De aanvraag omgevingsvergunning om te kunnen bouwen dient door Portaal nog te worden aangevraagd. Doordat de kaders en hoofdlijnen van het project vaststaan en voldoen aan de Nota van Uitgangspunten zijn de onderzoeken afgerond en is de planologische vertaling opgesteld. Hierover zijn omwonenden in de nieuwsbrief van de december geïnformeerd.

Op 13 januari 2022 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor de zienswijzeperiode. Het ontwerpbestemmingsplan is op vrijdag 21 januari gepubliceerd en ligt voor een periode van 6 weken ter inzage.

	Opmerking	Reactie
1.	De Dicht bebouwde hoek 2-laagse en opzet gaat ten kosten van de openheid van het gebouw. Verwezen wordt naar de NvU en de toen gepresenteerde opties (3).	<p>Het model zoals opgenomen in de NvU is getoond als mogelijke uitwerking. In dit plan zat een beperkte open hoek en een wat groter gat aan de Turkooislaan.</p>  <p>We hebben onderzocht of het tweelaagse blokje op de hoek een andere plek kunnen geven zodat de hoek alsnog geopend kan worden. Het is vanuit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt mogelijk om deze hoek te openen.</p> <p>Zie afbeeldingen.</p>

		 <p data-bbox="491 1529 1401 1686">De woning en bergingen in het oorspronkelijke VO hebben een andere plek gekregen waardoor op een enkele plek hoger gebouwd zal worden. Aan de Turkooislaan zal het gebouw oplopen van twee lagen naar vijf lagen. Het trapsgewijze karakter van het plan wordt hierdoor wel versterkt. De open hoek zorgt voor verbinding met het binnenterrein door middel van paden en zichtlijnen.</p>
2.	De entree is gewijzigd ten opzichte van de presentatie van 18 mei 2021. Kan dit worden gewijzigd.	Het is onduidelijk over welke entree het precies gaat. Als het gaat om entree van het binnenterrein. Dan is deze bewust verplaatst om zo een efficiëntere indeling te maken van het parkeerterrein. Hierdoor kan worden voldaan aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zoals in de beleidsregels en in lijn met de uitspraak van de Raad. Overige entrees zijn niet of slechts nauwelijks verschoven ten opzichte van plan 18 mei.
3.	Parkeerbalans.	Parkeren voldoet aan NvU. Het parkeren wordt getoetst op de Beleidsregels Parkeernormen 2019. Er geldt dat het bezoekersdeel van de bestaande situatie mag

	<p>-Hoeveel parkeerplaatsen komen er nu precies op eigen terrein voor bezoekers en bewoners?</p> <p>-Moeten er niet 0,6 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd.</p> <p>-Hoe verhoudt de nu gekozen oplossing zich tot de NvU dat het parkeren volledig op eigen terrein moet worden opgelost?</p>	<p>worden gesaldeerd met het bezoekersdeel van de nieuwe situatie. De parkeerbehoefte die we toevoegen wordt op eigen terrein opgelost. De parkeerbehoefte voor het bezoekersdeel van het huidige vastgoed is 28 plekken waarvan 21 in het openbaar gebied.</p> <p>Alle woningen zijn kleiner dan 65 m2 BVO. Hiermee komt de parkeerbehoefte op 134 appartementen x 0,6 = 80,4 parkeerplaatsen. De norm is inclusief het bezoekersaandeel.</p> <p>Van deze parkeerplaatsen mogen er 21 worden gesaldeerd waardoor er 60 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. In het huidige VO zijn 61 parkeerplaatsen ingetekend. Ter vergelijking: in eerdere opzet konden slechts 44 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Toekomstige bewoners kunnen geen parkeervergunning krijgen voor parkeren in openbaar gebied.</p>
4.	Hoe voorlopig is dit ontwerp en waar heb ik nog invloed op?	We staan open voor suggesties die het plan beter maken. Op basis van vorige klankbordgroep hebben we de opmerkingen serieus onderzocht en voorstel is om het VO hierop aan te passen (zie voorgaande reacties).
5.	Hoe zien de doelgroepen van Portaal er precies uit, hoe is dit verdeeld en opgebouwd? Wie worden onze burens? Hoe verhoudt dit zich tot deze wijk en/of woonbuurt waarin al veel sociale woningbouw aanwezig is?	Deze appartementen zijn bedoeld voor 1- en 2- persoons huishoudens en ca. 10% bijzondere doelgroep. Nu zijn er voornamelijk 4-kamerappartementen en seniorenwoningen aanwezig in de wijk, dit project dient als goede aanvulling in de wijk voor kleine huishoudens.
6.	Hoe verzorgt Portaal straks het beheer van dit gebouw? Wat doet Portaal om de leefbaarheid en veiligheid van de woonbuurt goed te houden?	Portaal heeft hiervoor speciaal op wijkniveau een beheerder leefomgeving in dienst, deze beheerder is het aanspreekpunt voor een schone, hele, veilige en groene buurt.
7.	'Dode hoekje' Het is 'aardig' dat de hoek groen is aangekleed, maar hoe ziet dit er straks uit?	Het voorlopig ontwerp is met de wijkagent besproken. Zijn inziens is het nieuwe plan een verbetering t.o.v. de huidige situatie en goed dat er is gedacht aan leefbaarheid op de begane grond. Wat betreft drugsgebruik: Op sommige plekken in de wijk wordt wel gedeald (parkeerplaats sportvelden en bij het winkelcentrum), echter gaat het vaak om kleine transacties van jongeren rond de 16/17 jaar waar weinig overlast uit voortkomt. Bij de andere recente nieuwbouwwontwikkelingen in

	Er is zorg om veiligheid. Wordt dit niet een hoekje waar overlast plaats kan vinden door bijvoorbeeld drugsgebruik?	de wijk ervaart de politie geen overlast . Indien omwonenden zelf contact willen met de wijkagent voor het rechtstreekse verhaal dan is dit geen probleem. Hij is bereikbaar via https://www.politie.nl/mijn-buurt/wijkagenten
8.	Wat kan gedaan worden aan het privacy-verlies van bewoners die tegenover het toekomstige pand wonen?	Door de hoek te openen schuift het plan op wat ten goede komt aan de privacy van de hoekwoning Tijgeroogstraat. Daarnaast is het mogelijk om de plattegronden van de woningen te spiegelen waardoor de afstand van de buitenruimten tot de woningen in de omgeving wat groter wordt. Ook kunnen we met de inrichting van de openbare ruimte kijken of het mogelijk is om op strategische plekken bomen te plaatsen waardoor inkijk wordt beperkt.
9.	Is de toekomstige verkeerssituatie wel veilig met al dat extra verkeer?	Het huidige perceel heeft 2 inritten, de inrit in de bocht verdwijnt. Door de realisatie van 85% DAEB woningen is het autogebruik al veel lager dan in andere segmenten. Uit de rapportage “parkeren en verkeer, Turkooislaan 131 Leiden” is gebleken dat de herontwikkeling van het voormalige schoolgebouw Turkooislaan 131 naar 134 huurappartementen voor het autoverkeer geen significante negatieve gevolgen heeft voor de directe omgeving en de hoofdwegenstructuur van Leiden. De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie is met een toename van 75 mvt/etmaal iets hoger dan de bestaande situatie met functies als een kinderdagverblijf, een kerk en huisvesting arbeidsmigranten. De omliggende wegen zijn geschikt om deze beperkte toename te verwerken.
10	Verzoek van meerdere bewoners om nog eens goed te kijken naar de opbouw van de woningen en huidige ‘trappen’. Er is een sterke voorkeur voor een andere ‘vertraagde’ trapsgewijze opbouw van de woningen aan Turkooislaan?	Het starten vanaf 1 bouwlaag is om verschillende redenen niet wenselijk. De NvU beschrijft dat bebouwing in hoogte moet aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Met een opbouw van 2, 3 en 4 bouwlagen wordt hier in de basis aan voldaan. 1- laagse bebouwing sluit ook niet aan op de maat en schaal van het blok en vraagt ook om grotere sprongen in bouwlagen en extra voorzieningen voor bijvoorbeeld vluchtwegen die het plan niet ten goede komen. Het huidige VO heeft weliswaar geen opening meer heeft in het verlengde van de Tijgeroogstraat, maar qua massaopbouw op de hoek niet veel verschilt ten opzichte van de optie 3 waar naar wordt verwezen. Daarnaast maken we uit de gesprekken die zijn gevoerd vooral op dat de zorgen liggen op de aspecten privacy en de hoek van het pand als het gaat om openheid als ook veiligheid. Wij verwachten met het nieuwe voorstel, om de hoek meer te openen, een deel van de eerder geuite zorgen te kunnen wegnemen.
		
11	Is er gekeken naar windhinder bij de entree?	Vanuit het bestemmingsplan is hier niet naar gekeken. Dit is niet vereist voor bebouwing tot 30 meter.
12	Hoeveel overlast verzorgt de traforuimte?	De transformator moet van de gemeente Leiden inpandig worden gerealiseerd (dus geen los huisje in de buitenruimte). Portaal wil de transformator ivm straling niet direct tegen of onder een woning hebben, daarom is de transformator nu in het groene hoekje gesitueerd. Zodat deze in het gebouw zit maar los van de woningen.

	Hoeveel geluid produceert dit?	Een transformator tot en met 400kVA heeft een maximaal toegestaan geluidsniveau van 53 dB(A) (bron: componentspecificatie Liander d.d. 25-05-2009) In het ontwerp met de open hoek is het niet mogelijk om boven het transformatorhuis geen appartement te plaatsen. Vanwege de zorgen die zijn geuit hebben we het transformatorhuis nu kunnen verplaatsten zodat de afstand tot de bestaande bebouwing vergroot wordt. Wel moet er gekeken worden wat de consequenties zijn voor de woning boven het transformatorhuis.
13	Wat is de verhouding tussen het project Turkoois en het (riolerings) plan van de gemeente voor de openbare ruimte in deze woonbuurt?	Het bouwplan Turkoois beslaat grofweg het gebied binnen de contour van de bebouwing aangevuld met de strook voortuinen. Het gebied dat daar buiten valt is onderdeel van de openbare ruimte. De herinrichting van deze openbare ruimte maakt onderdeel uit van het rioleringsplan. Hierover zal in het kader van dat project worden geparticipeerd en gecommuniceerd. Opgaven die vanuit project Turkoois moeten worden gerealiseerd, zoals het tiny forrest zullen in het project van de rioleringsopgave worden meegenomen. Dit is ook zo besproken tijdens de participatiebijeenkomst van "deelgebied D" van het rioleringsproject in de Hoge Mors (d.d. 17 februari 2022).
14	Slopen: -De hekwerven zijn omgewaaid, kan hier iets aan worden gedaan? -Camera's die door Cyclops zijn geplaatst, draaien 360 graden en staan ook op de woningen van bewoners, dit moet veranderen. -Hoe ziet de sloop eruit? wat gaat er de komende weken gebeuren. Ook irt de asbestsanering? -Vindt er nog een bijeenkomst plaats?	Hekwerk is weer hersteld. De Camera's zijn alleen op het bouwterrein gericht (printscreen gemaald naar betreffende bewoner). Zodra de gemeente Leiden de sloopmelding heeft goedgekeurd (termijn van 4 weken is reeds verstreken) starten we met de asbestsanering in het pand (hopelijk volgende week, duur ca. 8 weken). Uiterlijk 15 april is het gebouw vleermuisvrij gemaakt en kan het sloopwerk met de kraan beginnen, dit duurt ca. ook 8 weken. Komende nieuwsbrief kondigen we aan dat omwonenden zich per mail kunnen aanmelden voor een digitaal vragenuur inzake de sloop van het pand. Dit zal naar verwachting eind maart plaatsvinden.
15	Kan er op hoofdlijnen inzicht worden geboden in de planning?	Zie hieronder onder het kopje 'planning' voor een vereenvoudigde weergave van de indicatieve planning. Dit is sterk afhankelijk van voortgang in ontwerp en het aantal zienswijzen en de agenda van de gemeenteraad.

Planning Turkoois:

Voorlopig Ontwerp	Februari 2022
Definitief Ontwerp	Mei 2022
Vaststellen bestemmingsplan	

commissies gemeenteraad	Mei/juni Juli of september 2022
Indienen aanvraag omgevingsvergunning	September 2022
Onherroepelijk bestemmingsplan	November 2022
Start bouw	Eind 2022
Oplevering gebouw	Medio 2024

Conclusie:

Bij de klankbordgroep van 7 februari 2022 waren 6 omwonenden aanwezig. De bewoners zijn kritisch over de opzet en gewijzigde entree. Met name voor wat de openheid en opbouw van het plan betreft. Woningen in de plint zijn op zich positief, maar er zijn zorgen over het 'dode hoekje', waarbij het al een (voor bewoners beperkte) vooruitgang is dat dit vergroend is. Zorgen zijn er over de gehanteerde parkeerbalans en hoeveel parkeerplaatsen het gebouw straks heeft voor bewoners en bezoekers.

Daarnaast zijn er zorgen over privacy verlies en veiligheid. Er is behoefte aan inzicht in de doelgroep van Portaal en wie de nieuwe burens zijn en hoe het gebouw wordt beheerd en hoe Portaal nieuwe bewoners begeleidt.

Bewoners hebben geen opmerkingen op het voorlopig ontwerp in relatie tot reeds vastgelegde uitgangspunten, uit de Nota van Uitgangspunten.

Afspraken:

1. Gemeente en Portaal stellen een korte weergave van de klankbordgroep van 7 februari op.
2. Gemeente en Portaal plaatsen presentatie VO op website(s) en linken door.
3. Portaal stelt een nieuwsbrief op met informatie hierover,.
4. De gestelde vragen en opmerkingen worden door gemeente en Portaal in een Tweekolommenstuk gezet en begin van week 7 (21-02) aangeboden aan de Klankbordgroep.