

Verslag 2^e participatieavond nieuwbouw Turkooislaan

Datum: dinsdag 18 mei 2021

In dit verslag bevat een korte samenvatting van de tweede participatieavond nieuwbouw Turkooislaan in Leiden. U ontvangt dit verslag namens Portaal en de gemeente Leiden. Daarnaast is dit verslag ook opgesteld voor geïnteresseerden die niet aanwezig waren tijdens de bijeenkomst van 18 mei 2021.

Tijdens de bijeenkomst is een presentatie gegeven door Portaal, Gemeente Leiden en Piet Onderwater en Partners (architect) over de nieuwbouwplannen met betrekking tot Turkooislaan 131, Leiden. Tijdens deze avond zijn er vragen gesteld en beantwoord. De vragen en antwoorden zijn terug te vinden in de Q&A op de projectenpagina.

Terugblik eerste participatieronde 20 februari 2018

Tijdens de eerste participatieavond is er een analyse gedeeld van de wijk. Hierin zijn bepaalde thema's besproken. Het doel was te bespreken wat er nou daadwerkelijk leeft in deze wijk.

De volgende thema's zijn besproken:

- verkeer en parkeren;
- openbaar groen;
- hoogtes;
- voorzieningen;
- veiligheid.

Ook lieten we toen bezonningsstudies, maquettes van de bebouwing en sfeerbeelden zien. Na deze participatieavond legde de gemeente de kaders vast verwerkte de architect de kaders en input van de omwonenden in het vandaag gepresenteerde plan. De aandachtspunten vanuit de buurt en andere belanghebbenden zijn zo veel mogelijk verwerkt in de plannen.

Kaders vanuit de gemeente Leiden

Na de eerste participatieronde heeft het enige tijd geduurd om de plannen verder vorm te geven en een nota van uitgangspunten - hierna (NvU) op te stellen. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad de NvU begin april 2019 vastgesteld. De NvU wordt door de gemeente Leiden opgesteld om randvoorwaarden en kaders te stellen voor het project en duidelijkheid te bieden aan de buurt. De ontwikkelaar dient het plan binnen deze kaders zoveel mogelijk verder vorm te geven. De NvU geeft ook bestaande beleidsuitgangspunten weer zoals het beleidsakkoord waarin staat aangegeven dat er een woningbouwopgave ligt voor de gemeente Leiden. Daarnaast zijn er ook beleidskaders over de hoogbouwvisie. Deze geeft aan hoe hoog nieuwbouw mag worden gemaakt.

Verder is in de NvU het programma op hoofdlijnen te lezen:

- Kaders project: in de NvU staat dat het programma op hoofdlijnen is vastgesteld op 100 tot 150 woningen met 2 of 3-kamerappartementen, waarbij door de gemeenteraad is vastgesteld dat er maximaal 85% sociale huur dient te komen.
- Ruimtelijke kaders: de hoogbouw mag een maximale hoogte van 30 meter hebben, gemeten vanaf het maaiveld.
- Parkeren: het parkeren dient volgens de parkeernormen opgelost te worden en dient in beginsel zoveel mogelijk op eigen terrein te worden gerealiseerd, met aandacht voor mindervalide parkeren en elektrische oplaadpalen.
- Ontsluiting: het is van belang dat de ontsluiting geen grote hinder en beperkingen ondervindt van het toevoegen van een woonprogramma. Hier is verkeerskundig onderzoek nodig om de effecten van deze ontwikkelingen in beeld te brengen en te kunnen vertalen naar het bestemmingsplan.

Waar staan we nu met de plannen?

Tijdens de eerste participatieavond zijn verschillende thema's besproken. Hier kwamen een aantal belangrijke punten naar voren:

- niet te hoog bouwen;
- rekening houden met de bestaande groenstructuur;
- zorgen over parkeren en ontsluiting;
- momenteel geen overlast en geen onveiligheid.

Wat hebben wij gedaan met deze feedback?

Uitwerking thema's:

- Hoogtes: het hoogste blok van de nieuwbouw zal ongeveer 10 bouwlagen krijgen, wat neerkomt op ongeveer 30 meter hoog. Aan de kant van de Turkooislaan zal de nieuwbouw beduidend minder hoog worden, namelijk 4 bouwlagen.
- Openbaar groen: er wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuur. Er is een bomenanalyse gemaakt, waarbij in beeld is gebracht wat er precies op het plangebied staat en of er bomen verplaatst dienen te worden en wat hier de consequenties van zijn. Daarnaast is in het plangebied een gedeelte gereserveerd voor groenvoorzieningen, zoals een tiny forest. Ook op het nieuwe binnenterrein worden bomen geplant.
- Verkeer en parkeren: parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden, conform de regelgeving van de gemeente Leiden.
- Voorzieningen en veiligheid: er zullen geen winkels op de begane grond gerealiseerd worden, omdat de wijk veel leegstand kent op het moment. We willen woningen op de begane grond realiseren waardoor dit een aantrekkelijker straatbeeld wordt.

Het complex zal bestaan uit drie bouwblokken, waarbij er 137 woningen gerealiseerd kunnen worden. De galerij zal aan de binnenzijde van het complex komen, waardoor de overlast beperkt wordt en er aan de buitenzijde levendige gevels ontstaan. De bergingen komen op de begane grond aan de waterzijde, waardoor deze niet zichtbaar zijn vanaf de Turkooislaan.

De getoonde plaatjes zijn schetsen en zijn nog niet definitief. De getoonde plaatjes geven een impressie van wat er gaat komen en hoe dit er uit zal gaan zien.

Processtappen t.b.v. bestemmingsplan

De volgende stap na het opstellen van de NvU (april 2019) is het opstellen van het (ontwerp)bestemmingsplan. Er zijn een aantal onderzoeken opgezet die uiteindelijk de haalbaarheid van het plan moeten aantonen. In oktober 2021 wil de gemeente het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. Deze zal 6 weken ter inzage liggen waarbij ieder een zienswijze mag indienen. Als u een reactie heeft op het plan, is dat het moment om dit kenbaar te maken. Vervolgens zal de gemeente alle zienswijzen bundelen en ook beantwoorden. Hierop volgend gaat het bestemmingsplan ter vaststelling naar de gemeenteraad en dan heeft u ook nog de mogelijkheid tot beroep.

De gemeente Leiden is zich ervan bewust dat de ontsluiting van het gebied in de huidige situatie niet optimaal is en verbetering behoeft. Dit is duidelijk geworden bij de verkeersonderzoeken die in het kader van het ontwikkelingsperspectief De Mors zijn uitgewerkt. De gemeente is op het moment bezig met allerlei onderzoeken om oplossingen hiervoor te vinden.

U kunt hierover meer lezen op: www.doemee.leiden.nl

Daarnaast wordt voor de ontwikkeling van het Werninkterrein een eigen ontsluiting gemaakt. Dit is randvoorwaardelijk voor deze ontwikkeling.

Ook bij het thema parkeren zijn gemeente en Portaal bezig met het onderzoeken van de situatie. De gemeente en Portaal hebben een parkeerovereenkomst getekend in de zomer van 2020. Dit houdt in dat gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht van het parkeerbeleid. Portaal heeft het voornemen zoveel mogelijk te parkeren op eigen terrein. Portaal en de gemeente zijn aan het rekenen met de parkeerplaatsen, maar zien dat we het niet sluitend krijgen op eigen terrein. Er wordt een parkeerbalans opgesteld en Portaal en de gemeente gaan kijken naar de juiste oplossing. Hierbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden en de parkeerdruk in de omliggende straten.

Het heeft even geduurd voordat we een vervolg en verdere uitwerking van de plannen konden presenteren. Maar dit is waar we nu staan. Wij weten dat wij nu geen eindstand aan u kunnen presenteren, maar een tussenstand van waar we nu staan. Er volgt binnen enkele maanden nieuwe informatie over parkeren en de ontsluiting.

Planning

De onderstaande planning is onder voorbehoud

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

Meedenken

Portaal en gemeente Leiden willen graag een oproep doen om met een kleiner comité het groenplan op te stellen. We willen hier graag een aantal omwonenden bij te betrekken. Mocht u hier interesse in hebben dan mag u een e-mail sturen naar turkooislaan@portaal.nl.

Vragen

Er wordt een Q&A opgesteld van de vragen die zijn gesteld tijdens deze avond. U vindt deze terug op www.portaal.nl/turkooislaanleiden