

Verslag/ actiepunten

Klankbordgroep Turkooislaan

Datum : 28 februari 2022

Aanwezig:

Erick Walther	-	Portaal
Arina de Jong	-	Architect, Onderwater en Partners
Michel Groenendijk	-	Gemeente Leiden
Michelle Sleetbos	-	Gemeente Leiden
Bewoners:	-	4 bewoners aanwezig. 2 afmeldingen (met kennisgeving)

Onderwerp:

Toelichting en bespreking aangepast Voorlopig Ontwerp gebouw

Tijdens de bijeenkomst van 7 februari is toegezegd een verslag en tweekolommenstuk op te stellen. Binnen 2 weken wilden gemeente en Portaal reageren op de gemaakte opmerkingen. Op maandag 21 februari jl. is het verslag/ tweekolommenstuk toegestuurd. Kort hierop is door Erick het overleg van vanavond ingepland om de reacties van Portaal en gemeente op de opmerkingen te bespreken en de aanpassingen in het VO toe te lichten.

Erick opent de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.

Arina krijgt het woord en geeft aan het aangepaste ontwerp te willen presenteren. Zij stelt voor om hierna nog puntsgewijs in te gaan op het opgestelde tweekolommenstuk met vraag en antwoord.

Arina geeft aan dat met name gekeken is naar de 'dichte hoek' en het aandachtspunt privacy. Arina geeft een toelichting op het aangepaste VO. Zij geeft aan dat dit nog niet de gedetailleerde uitwerking is, maar dat ze eerst een massastudie heeft opgesteld voor gemeente, Portaal en ook voor vanavond. Indien dit aangepaste plan positieve reacties ontvangt vanavond en door kan gaan voor Portaal, dan werkt ze het verder uit. Meest in het oog springende verandering is de opengestelde hoek. De gebouwen zijn visueel en ruimtelijk losgekoppeld en er is een doorgang gemaakt van zo'n 5,5 m. tussen de beide hoeken. Een pad loopt vanaf de openbare ruimte het binnenterrein in. Hierdoor zijn diverse functies verplaatst. Zo is bijvoorbeeld de traforuimte gewijzigd en verplaatst naar het noord-westen. Voor de huidige inpassing van de traforuimte op de huidige plek is nog onderzoek benodigd, geeft Arina aan.

De plattegronden van enkele woningen zijn gespiegeld, waardoor aandacht kon worden gegeven aan de opmerking over privacy van de bewoners. De gespiegelde plattegrond betekent bijvoorbeeld dat de woonkamer niet aan de straatzijde komt. In totaal zijn er nu 135 woningen ingetekend. Dit waren er 134. Om toch alle functies goed kwijt te kunnen is het gebouw op een enkele plek iets hoger geworden. We onderzoeken nog wat dit betekent voor het ontwerpbestemmingsplan. Het past binnen de vastgestelde kaders van de NvU, maar we moeten nog kijken of we op onderdelen tekst in het ontwerpbestemmingsplan aanpassen. Dit hangt ook af van (andere) zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Er is goed gekeken naar een trapsgewijze bouw om zo ook de NvU te volgen. Het was niet haalbaar om hierin meer wijzigingen te maken. De tweelaagse start van de trap blijft gehandhaafd, ook vanuit stedenbouwkundige overwegingen. De balkons zijn in sommige gevallen iets verplaatst en blijven aan de buitenzijde. De galerij blijft gehandhaafd aan de binnenzijde van het gebouw.

Voor Portaal betekenen dit ook wijzigingen met financiële consequenties, die goed moeten worden doorgerekend. Michel wijst op de onrendabele top voor sociale huurwoningen. Dit betekent ook keuzes in wat je nog verder kunt doen en niet. Het nu voorliggende plan wordt gezien als een verbetering en we willen ons maximaal inspannen voor de haalbaarheid ervan.

Het is moeilijk om dergelijke programma's goed rond te rekenen. Er wordt gewezen op subsidiemogelijkheden. Michel geeft aan dat een Provinciale subsidie is aangevraagd en beschikt en we open staan voor meer tips, die overigens al mogelijk bekend zijn bij Portaal. Hartelijk dank voor het meedenken.

Eerste reacties zijn positief dat er zo grondig is gekeken en gestudeerd op de gemaakte opmerkingen. Het is bemoedigend dat er nu eens geluisterd is naar bewoners en er echt geprobeerd is om opmerkingen te verwerken. Jammer dat dit zo laat op gang komt, wordt als kritische kanttekening geplaatst.

Michel begrijpt dit en geeft aan dat gemeente en Portaal zeker welwillend zijn om een goed gesprek te voeren en door bewoners gemaakte opmerkingen en suggesties serieus te nemen en te onderzoeken. Het proces van deze ontwikkeling heeft de nodige tegenslagen gehad, maar we willen dit goede gesprek in deze klankbordgroep graag voortzetten.

Volgende opmerkingen worden gemaakt op het aangepaste Voorlopig Ontwerp (21-02).

1	Hoeveel woningen betreft dit plan?	135 woningen zijn nu ingetekend. Dit waren er 134. We hebben door de wijzigingen en het verplaatsen van functies gepuzzeld en komen nu hierop uit. De vraag is of we dit kunnen handhaven. Het worden zeker niet meer woningen, maar zal 134 of 135 bedragen.
2.	Worden er maatregelen genomen tegen meeuwen(overlast)	Deze opmerking horen we de laatste tijd vaker bij projecten. Hierover is ook contact me de stadsecoloog van de gemeente en we betrekken hem bij het project om na te vragen welke maatregelen we zouden kunnen nemen.
3.	Hoe wordt omgegaan met burengerucht en zijn er eisen aan bijvoorbeeld ruimte tussen woningen irt geluidsisolatie?	Voor dit project wordt het bouwbesluit gevolgd en de eisen die hierin zijn opgenomen zijn geldend. Er zijn ook eisen voor de isolatie van vloeren irt dba en dit is vrij fors. Portaal stelt geen extra eisen bovenop het bouwbesluit. Om geluid zoveel mogelijk te voorkomen wordt het binnenterrein halfverhard uitgevoerd. Dit is ook voor klimaatadaptatie en waterberging een noodzakelijke oplossing. Ook door bomen en beplanting toe te voegen op plekken waar dit kan willen leefbaarheid vergroten en geluid(soverlast) tegen gaan. Portaal wijst daarnaast op de huurovereenkomsten en de algemene voorwaarden van Portaal, waar ook afspraken over geluid en goede burens in staan en het respect hebben voor gebouw en medebewoners. Erick voegt nog toe dat het van belang is om een goede start te maken met nieuwe bewoners. Portaal wil zich hiertoe tot het uiterste inspannen omdat juist deze start cruciaal is en dat zij hier aandacht aan geven. Dit scheelt namelijk voor de verdere looptijd.
4.	Komen er nul op de meter-woningen?	Nee, dit is niet de insteek. Het bouwbesluit gaat uit van BENG-normen die voor dit project van toepassing zijn. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal en dit gaat al vrij ver. Op basis van BENG wordt dit project gasloos en worden warmtepompen toegepast. Nul-op-de-meter woningen vereisen forse investeringen en lijken niet haalbaar. De schil van het gebouw biedt echter wel mogelijkheden en dit scenario is niet uitgesloten voor de toekomst. Gewezen wordt op subsidiemogelijkheden (RVV) hierin, die mogelijk ook wel bij Portaal bekend zijn (<i>informatie hierover is in goede orde ontvangen</i>).
5.	Ontwerp vragen (zie ook tekst)	- De breedte van de opening bedraagt op de hoek ongeveer 5,5 m. - De galerijen bevinden zich aan de binnenzijde van het blok. De balkons aan de buitenzijde en deels aan het binnenterrein.
6.	Kunnen jullie nog eens het parkeren uitleggen?	Het parkeren voor dit project wordt getoetst aan de hand van het beleid van de gemeente: de Beleidsregels Parkeernormen 2019. 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. Dit project realiseert 61 parkeerplaatsen op eigen terrein. Momenteel worden er voor de bestaande situatie 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte reeds gebruikt, dan wel zijn deze toegewezen. Om die reden mogen er 21 parkeerplaatsen van de bovenstaande 80 worden gesaldeerd waardoor er 60 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd.

		Normatief wordt er in de toekomstige situatie niet meer geparkeerd op de openbare weg dan in de bestaande situatie. Nieuwe bewoners krijgen in de toekomst geen parkeervergunning om op de openbare weg te parkeren. Dit gebeurt bij de invoering van betaald parkeren, medio 2023. De parkeereis is de parkeernorm van de gemeente, voor bewoners en bezoekersparkeren en bezoekersparkeren minus het te salderen deel. Hiermee is de parkeereis voor dit project op eigen terrein opgelost conform de Nota van Uitgangspunten en beleid.
7.	Kan Portaal aangeven wat het autobezit is in haar gebouwen?	Het autogebruik en bezit verschilt per gebouw van Portaal en is van meerdere factoren afhankelijk. We denken dat het autobezit gemiddeld circa 30% bedraagt.
8.	Is bezonning goed onderzocht?	Ja, in een eerdere fase is hier naar gekeken. Bezonning is wegens de noordelijke ligging voor de woonbuurten aan de Turkooislaan geen issue. De afstand tot de woningen aan de overzijde van de Agaatlaan is redelijk ver weg waardoor het verlies aan bezonning nihil is.
9.	Kan er nog goed gekeken worden naar raampartijen van de nieuwbouw met name de hoeken irt de gevreesde overlast en verlies van privacy? Ook is de afstand niet duidelijk.	In relatie tot de oriëntatie zullen we een uitsnede van de plattegrond maken om de afstand te laten zien tussen nieuwbouw en de bestaande woningen. In principe willen we een gebouw maken dat veel raampartijen heeft. Dit komt de leefbaarheid en sociale veiligheid ten goede.
10.	In plaats van kinderdagverblijf is er ook sprake (geweest) van arbeidsmigranten. Is dit goed bekeken?	Naast een kinderdagverblijf is er sprake geweest van arbeidsmigranten. In het verkeersonderzoek zijn alle benodigde elementen meegenomen en is er gekeken naar intensiteiten. De opmerking is niet van invloed op conclusies van het onderzoek in relatie tot het effect van deze ontwikkeling.
11.	Is de nieuwe wijkregisseur bekend met dit project en is zij zichtbaar?	Mirjan van der Blom is een paar maanden geleden begonnen als wijkregisseur en moet keuzes maken waar ze bij is en waar niet. Michel geeft aan dat hij haar voor dit relatief kleine project wel bijpraat maar niet actief heeft uitgenodigd. Hij zal het signaal van bewoners dat ze graag kennismaken met haar doorgeven.

Er wordt aangegeven dat het proces rondom het parkeren een lastig te volgen proces is geweest, waarbij onvoldoende toelichting door de gemeente is gegeven en er nu pas duidelijkheid komt. Een andere opmerking is dat er gehoopt wordt dat we deze positieve sfeer kunnen handhaven ondanks dat bewoners serieus overwegen om zienswijzen op enkele onderwerpen in te dienen.

Michel geeft aan dat we begrijpen dat dit lastig te volgen is en dit is ook de reden dat we heel veel hebben moeten studeren op dit project en de wijzigingen in ontwerp en plattegrond hebben moeten doorvoeren om niet 44 maar nu 61 parkeerplaatsen op eigen terrein te maken om conform NvU de parkeereis op eigen terrein op te lossen. Het project verliep na de vaststelling van de NvU met de vorige ontwikkelaar ook zeer moeizaam en het lag ook stil totdat Portaal het over heeft genomen. Deze ontwikkeling was daarna passen en meten en we wilden in relatie tot parkeren niet gebruik maken van eventuele restcapaciteit aan parkeerplaatsen in het openbare gebied en hebben hiertoe veel werk moeten verzetten. We hebben hierover al wel in december bij het opstellen van het VO melding gemaakt via Jan in de eerste klankbordgroep.

Erick geeft aan dat hij een voorbehoud moet maken dat Portaal en de architect de aanpassingen nog goed moeten doorrekenen. Hij wil geen spelbreker zijn maar wel eerlijk zijn over vervolgstappen. Naast het uitwerken van het plan, hoort daar ook het doorrekenen van het plan bij. Michel geeft aan dat we wel een goede stap hebben gezet en dat we hier samen voor willen gaan.

Participatieprocessen hebben soms moeilijk een kop en een staart en is soms hollen stilstaan. Uit elke traject halen we leerpunten. Dat er zienswijzen worden ingediend is soms onvermijdelijk omdat belangen niet of net niet verenigd kunnen worden. Dit hoort bij het planologische proces en dit zijn rechten van bewoners. We starten geen participatietrajecten om mensen monddood te maken maar om plannen beter te maken en meer draagvlak te generen. Michel geeft aan alleen maar blij te zijn met de openheid. Gemeente en Portaal zullen zo goed mogelijk antwoord geven op de zienswijzen. De afweging is uiteindelijk aan de raad.

Afgesproken wordt om deze klankbordgroep door te zetten. Het ontwerp van de openbare ruimte wordt uitgewerkt in het rioleringsproject. Ontwerper gemeente en Arina stemmen voor de aansluiting van de hoek op de openbare ruimte enerzijds en het binnenterrein anderzijds, nog met elkaar af. We willen niet dat er iets tussen wal en het schip valt.

Conclusie:

Bij de klankbordgroep van 28 februari 2022 waren 4 omwonenden aanwezig. De bewoners zijn op zich positief over de uitgevoerde studie en verbeteringen, met name voor de 'gesloten hoek', die nu is geopend. Kritische punten blijven er voor bewoners in relatie tot de parkeeroplossing en ook het ingeschatte verlies van privacy. Bewoners zijn wel positief over hoe de gemeente vorige keer verslag heeft gemaakt, met tweekolommenstuk en actielijst en hoe de klankbordgroepen nu verlopen. Dit is echt een verbetering en het gevoel is dat er beter wordt geluisterd en bewoners worden gehoord. In die zin loopt de klankbordgroep nu goed. Alhoewel het plan op meer draagvlak kan rekenen, is het voor sommige bewoners een vervolgstap een zienswijze in te dienen. Afgesproken is dat we doorgaan met de klankbordgroep en elkaar met een open houding tegemoet treden.

Afspraken:

1. *Gemeente en Portaal stellen een kort verslag van de klankbordgroep van 28 februari op.*
2. *Gemeente en Portaal zullen binnen een week of 2 een voorstel doen voor een vervolgspraak van de klankbordgroep en of dan een aangepast en definitief VO of concept DO wordt gepresenteerd en of dit wordt gecombineerd met een bijeenkomst over de sloop van het bestaande gebouw.*