

Informatieavond Morsweg naast 60

Aanwezigen (deze worden vanwege privacy redenen geanonimiseerd in het uiteindelijk verslag).

- gespreksleider
- medewerker team Ruimtelijke ontwikkeling
- medewerker team Ruimtelijke ontwikkeling
- medewerker team Omgevingsvergunningen
- namens wijkvereniging Transvaal
- namens omwonenden en namens Bomenbond
- bewoner in directe omgeving van het plan
- bewoner in directe omgeving van het plan
- bewoner in directe omgeving van het plan
- architecten en gemachtigden
- namens ontwikkelaar

1. Voorstelronde

2. Aftrap gemeente

Vanuit de gemeente wordt uitleg gegeven over waarom er vanuit de gemeente niet direct is gereageerd op de ingediende reacties. Er zijn reacties ingediend voordat het plan ter toetsing is gelegd bij de vakdisciplines. Het plan is in stadium nog aan veel veranderingen onderhevig. Tussen aanvraag van de omgevingsvergunning en ter inzage legging wordt er niet gereageerd op de reacties maar worden de reacties wel meegenomen in de beoordeling van het plan. Wanneer het definitieve ontwerp plan er ligt kan er wettelijk worden gereageerd. Dit kan tijdens de ter inzage legging van het plan voor zienswijzen. Gezien de periode tussen aanvraag en ter inzage legging meer dan een jaar heeft geduurd is er excuses aangeboden vanuit de gemeente.

Er worden in de toekomst veranderingen doorgevoerd:

- Personen die wettelijk een te vroeg ingediende reactie indienen krijgen bericht over de verdere proceduregang en wanneer het wel het moment is om een zienswijze in te dienen.
- Voor wat betreft initiatieven van derden wordt ook gemeentebreed onderzocht hoe omwonenden en/of belanghebbenden eerder op de hoogte gesteld kunnen worden (en blijven) over de proceduregang.
- De wethouder heeft toegezegd om in gesprek te gaan over de voorwaarden van een Parel071 project met de marktpartij.

3. Kort statement ontwikkelaar

De ontwikkelaar licht de onderzoeksfase van het 071 Parel plan toe naar aanleiding van de onrust die over het plan is ontstaan. De procedure in de onderzoeksfase van een Parel071 project, opgezet door de gemeente in samenwerking met de marktpartij vraagt om het creëren van draagvlak bij directe burens. Daartoe hebben de architecten de eigenaren van de belendende percelen (Portaal en DuWo) geïnformeerd over het plan en gevraagd om een 'verklaring van geen bezwaar' voor het plan af te geven. De gemeente verankert dit door de verklaring op te nemen in het dossier. In die jaren is nooit naar voren gekomen dat de verklaring van deze eigenaren onvoldoende zouden zijn voor doorgang van het plan.

Naar aanleiding van het bericht in de Leidsch Dagblad over het plan is er ruis ontstaan over zowel de uitvoering van het plan en de gevolgen daarvan, als over de intentie van de ontwikkelaars.

Omdat deze 071 Parel het eerste plan betreft welke wordt gerealiseerd op gemeentegrond en de extra randvoorwaarden voor het plan nog te weinig zijn afgebakend, is er ruimte geweest voor interpretatie van deze voorwaarden. Deze interpretatie werkt twee kanten op: bij het

aanleveren van bewijs en de beoordeling daarvan door de gemeente.

De ontwikkelaar benadrukt dat het plan met alle goede intenties is bedoeld en dat zij (de ontwikkelaars) staan voor het behoud van de natuur en het toevoegen van duurzame bebouwing.

4. Korte inhoudelijke presentatie architecten

De architect biedt zijn excuses aan en toont begrip naar de omwonenden over dat zij te weinig op de hoogte zijn gebracht gedurende het proces. Hij schetst een context met de omgeving, waarbij hij benoemt dat de beoogde woningen klein zullen zijn, namelijk 67m² met maar één slaapkamer. Deze zijn vergelijkbaar met de naastgelegen woningen op de tweede en derde verdiepingen van de belendende percelen. Als tweede voert hij aan dat het plan wordt voorzien van schroefpalen (geen heipalen). Ten derde is het grootste deel van het gebouw een pre-fab houtskelet. Dit verkleint de overlast tijdens de bouw (de bouwtijd wordt korter).

De architect vervolgt zijn verhaal over de aanpassingen aan het plan.

5. Inkijk en privacy:

De architect laat zien wat de inkijk zal zijn wanneer iemand op het terras staat (begane grond, eerste en tweede verdieping). Vanaf de buitenste hoek is slechts 1/20^e van de naastgelegen woonkamer te zien. Dit zal met name 's avonds zijn. Om toch het vervelende gevoel weg te halen dat iemand de woning in zou kunnen kijken vanuit deze hoek wordt een aanpassing voorgesteld om anti-inkijk louveres op de matglas balustrade te plaatsen. De louveres worden in een bepaalde hoek geplaatst zodat de bewoner vanuit het nieuwe terras niet naast het naastgelegen pand in kan kijken, maar bewoner van de bestaande woning wel door de louveres kijken. Directe inkijk wordt zo voorkomen.

Het bovenste balkon (dak) wordt niet over de gehele breedte van het pand gerealiseerd. Tevens wordt op de dakverdieping ook extra houten louveres geplaatst op de matglas balustrade (1,80 meter hoog). Het is daarom niet mogelijk om aan de zijkanten van het pand te kijken (niet naar lagere verdiepingen en niet naar andere terrassen/balkons op dezelfde verdiepingen). Er worden zonnepanelen geplaatst aan de voorzijde van dit terras om het gebouw energieneutraal te maken. Er is daarom daar ook geen mogelijkheid om zitgelegenheid voor bewoners te creëren. Hierdoor wordt er ook een fysieke afstand tussen naastgelegen pand gecreëerd.

Liftschacht:

Middels een plattegrond wordt de liftschacht in verhouding tot de belendende percelen weergegeven. De liftschacht grenst niet direct aan het naastgelegen pand (Morsweg 60). Vanaf Morsweg 60 is er opeenvolgend een betonwand, isolatie in spouw, gevelsteen en een luchtspouw van 3 cm. De liftkern en het trappenhuis is omgeven met betonwanden (25 cm). Dit houdt in dat het geluid wat geproduceerd wordt in de liftschacht (doorgeleid naar de luchtspouw) drie decibel betreft. Als vergelijking geeft de architect aan dat 10 decibel een ademhaling of een vallend blad betreft. De drie decibel wordt gedimd door de eigen spouwconstructie van de belendende percelen. Er kan worden gegarandeerd dat men geen (geluids)overlast van de lift zal ondervinden.

De lift is bestemd voor 3 woningen wat betekent dat het een relatief lichte lift betreft zonder contragewicht.

Sierkersen

De vier sierkersen op het plantsoen zijn kap vergunningsplichtig. Deze sierkersen blijven behouden. Er wordt voorgesteld dat in het bestek naar de aannemer wordt geschreven dat mocht er iets mis gaan met deze sierkersen of het plantsoen zelf, dat deze in originele staat worden teruggebracht. Hier later wordt op gerectificeerd dat in originele staat niet mogelijk is, *maar dat er wel wordt toegezegd om de sierkersen vrij te houden van bouwschade (voor, tijdens en na de bouw).*

De twee kleine sierkersen onder de poort zijn niet-kap vergunningsplichtig. Ondanks dat opperen de architecten de mogelijkheid om deze niet-kap vergunningsplichtige sierkersen te compenseren elders. Zij opperen daar een locatie voor aan de Morsweg zelf.

6. In gesprek over de vragen van bewoners

a. Balkons

Alle balkons zijn 1,90 meter diep, waarvan deze 0,90 centimeter meer uitsteekt dan de naastgelegen balkons. Dit is gedaan vanwege de optelling van noodzakelijke maten. Zicht op de bebouwing naast de directe bebouwing worden ondanks de diepte van 0,90 meter niet gehaald.

De louvres worden besproken. Vanuit de bewoners ontstaat de zorg dat de wind door de louvres zullen zorgen voor geluidsoverlast en dat de nieuwe bewoners de houten louvres naar eigen wens eraf zouden kunnen halen. Als gevolg hiervan ontstaat er weer inkijk op de naastgelegen woningen. Met het verkopen van de woningen gaat de grip op dit deel van het ontwerp verloren.

Er kan worden gegarandeerd dat de louvres integraal onderdeel zijn van de bebouwing. Deze zijn niet eenvoudig om er af te halen. Er kan worden toegezegd dat het materiaal van deze louvres zorgvuldig wordt uitgekozen en dat er ook op dit aspect een onderzoek naar akoestiek wordt gedaan, gecontroleerd door de Omgevingsdienst. De gemeente meldt dat de wijzigingen die worden doorgevoerd ook weer getoetst worden aan het Bouwbesluit, Welstand en stedenbouw en dat daar ook een bepaalde garantie voor de louvres worden geboden.

Er wordt een dichte en geluidsdichte wand geopperd door een omwonende. De architect geeft aan dat dit de vrijheid van het ontwerp betreft en dat dit ook is om zoveel mogelijk een 'luchtig' gebouw te realiseren.

Het terras op het dak wordt extra behandeld. Een belanghebbende vraagt waarom het eerste ontwerp het niet is geworden met twee appartementen, zonder dakterras. De architect antwoordt dat het nieuwe plan in hoogte bemiddelt tussen de twee belendende panden van DuWo en Portaal. Derhalve is er gekozen om deze hoogte te benutten door nog een woning toe te voegen.

Een omwonende vraagt wat met 'inpassing binnen de bestaande poort' inhoudt, gezien het pand aan de bovenkant en achterzijde uitsteekt. Het terras steekt 1 meter uit boven een van de belendende panden en steekt 0,90 meter uit vanwege de balkons. Met de inpassing binnen de bestaande poort wordt bedoeld dat de woningen aansluiten op de belendende percelen, gezien vanaf de zijkanten van de gebouwen.

b. Liftschacht

De lift komt tegen slaapkamers aan. Een omwonende vraagt of de positie van de liftschacht niet gewijzigd kan worden ten opzichte van de slaapkamers van de belendende percelen. Ondanks dat er geen geluidsoverdracht plaatsvindt, is er gekeken naar de positie van de badkamers van de verschillende naastgelegen woningen. Geconcludeerd is dat de badkamers op verschillende locaties liggen, waardoor elke positie van de liftschacht een slaapkamer zal raken.

Een belanghebbende voert aan dat er toezicht van de bouw van de lift aandacht moet krijgen. *Er wordt gevraagd of er in het dossier naar Toezicht en Handhaving extra opmerkingen over de uitvoering van de lift opgenomen kunnen worden. Dit wordt toegezegd door de gemeente Leiden*

Het ligt in de bedoeling dat de architecten het toezicht tijdens de bouw vanuit de opdrachtgever zullen doen. *Er wordt toegezegd dat zij hier extra op zullen letten en hier een notitie van maken.*

c. Compensatieaanplant

Toegezegd is (onder het eerdere kopje 'Sierkersen' om de sierkersen vrij te houden van bouwschade (voor, tijdens en na de bouw)). Tevens is er een handleiding voor werken met bomen op een bouwplaats waar aan voldaan moet worden. Dit om de blijvende schade aan de aanwezige flora te voorkomen. De inrichting van de bouwplaats zal anders zijn dan 'normaal' nu er gebruik wordt gemaakt van pre-fab materialen.

De twee niet-kapvergunning plichtige sierkersen onder de poort worden gekapt. Er wordt gevraagd of iets extra's kan worden aangeplant ter compensatie. Langs de Morsweg wordt een moeilijke zaak omdat hier kabels en leidingen liggen en vanwege de toekomstige herinrichting van de Morsweg. *Er wordt toegezegd dat er twee (niet kap-vergunningsplichtige) sierkersen in overleg met de Dienst Beheer van de gemeente Leiden worden herplant of gecompenseerd worden.*

Een omwonende vraagt of er een berging is voor de fietsen van bewoners. Deze bevinden zich in de doorgang onder het gebouw. Er ontstaat een fietsparkeereis voor bezoekers. Deze wordt ook onder de doorgang als 'fietsnietje' gerealiseerd. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning.

d. Bouwmaterialen en bouwkeet

Zie "Liftschacht"

Als laatste voegt een omwonende toe dat er meeuwen op het dak aan het broeden zijn. Hier dient rekening mee te worden gehouden. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd voor flora en fauna. Hierin is geconcludeerd dat er geen beschermde soorten in en om het plangebied aanwezig zijn waardoor er voorzorgsmaatregelen genomen dienen te worden of vervolg onderzoeken. Er geldt altijd een zorgplicht: indien er tijdens de bouw toch soorten aangetroffen worden dient er overlegd te worden met een deskundig ecooloog hoe dit verder op te pakken.

7. In gesprek over de voorwaarden

De voorwaarden uit het amendement zijn tijdens het gesprek aan bod gekomen. Er wordt daarom niet meer specifiek op de voorwaarden ingegaan.

8. Verloop van aanvraag: Ter inzage legging en mogelijkheid tot indiening zienswijze

De gemeente zegt dat nu het moment is om een reactie in te dienen. Dat is mogelijk tot 6 mei 2022. De zienswijzen worden gebundeld in een zienswijzennota en daarnaast worden de afspraken uit deze bijeenkomst ook gebundeld. Ook is dit verslag onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Dit alles gaat langs het College van B&W en vervolgens naar de raad. Er wordt gekeken of er aan de voorwaarden die door de raad zijn meegegeven met de verklaring van geen bedenkingen wordt voldaan. Hiervoor dient dit verslag en de afsprakenlijst.

Het ontwerp van het plan ligt al ter inzage, zonder de aanpassingen die in dit overleg zijn geopperd. Met het indienen van zienswijzen kunnen de wijzigingen officieel doorgevoerd worden, in zowel de bouwtekeningen als in tekst in de zienswijzennota.

Afsluiting

Een omwonende vraagt of er een tijdsplanning van de bouw bekend is. Dit hangt van de zienswijze procedure. Daarnaast is er nog geen aannemer gevonden en is de koopovereenkomst nog niet getekend.

Er wordt toegezegd om de omwonenden te informeren als de start van de bouw bekend is. Daarnaast wordt er via de mail het verslag van deze bijeenkomst gemaïld naar alle aanwezigen.

De gesprekleider bedankt iedereen voor hun aanwezigheid