

Vragen en antwoorden n.a.v. presentatie Pinksterbloem d.d. 17 juni 2021

De vragen en antwoorden zijn zoveel mogelijk gerubriceerd

Huidige bewoners in de 3 bestaande blokken Pinksterbloem en toekomstige doelgroepen

1. Waarom worden 2-kamer appartementen gebouwd?
Rijnhart Wonen streeft een goede mix aan woningtypes na zodat deze aan een grote groep huurders toegewezen kunnen worden. Bij deze goede mix horen ook goede 2-kamerwoningen.
2. Er zijn nu ook veel studenten. Komen de tijdelijke bewoners weer terug?
De nieuwbouwwoningen zullen worden toegewezen aan de mensen die daar recht op hebben. Mensen die voldoen aan de richtlijnen van lokaal maatwerk en het langste staan ingeschreven komen als eerste in aanmerking. De toewijzing zal daarom ook in overleg met de gemeente plaatsvinden. De huidige bewoners van de Pinksterbloem zijn voor de tijdelijke bewoning niet door middel van het toewijzingsbeleid aangewezen.
3. Kunnen wij vanuit de Splinterlaan ook verhuizen naar de nieuwbouwwoningen?
Wanneer u aan de toewijzingscriteria van het lokaal maatwerk voldoet en lang genoeg ingeschreven staat dan kunt u verhuizen naar de nieuwbouw.

Ruimte tussen de gebouwen/participatie

4. Krijgen de benedenwoningen tuintjes?
In het schetsontwerp is een buitenruimte voor de benedenwoningen opgenomen.
5. Mag het buurtmoestuintje tussen de gele en blauwe flat blijven?
In de komende participatie met de buurt over de inrichting van de groene ruimten tussen de blokken zullen alle ideeën geïnventariseerd worden waarna een eerste ontwerp gepresenteerd zal worden. Of het buurtmoestuintje – en dat geldt op dit moment voor alle ideeën - in de toekomstplannen wordt opgenomen kan nu nog niet met zekerheid gezegd worden maar het idee is zeker genoteerd.
6. Is een honden uitlaatveldje in het plan mogelijk?
Zie antwoord vraag 5.
7. Gevraagd wordt of de buurttuin die door de bewoners is aangelegd ook mag blijven bestaan?
Zie antwoord vraag 5.
8. Hoe kan in dit plan gewaarborgd worden dat de te behouden bomen ook daadwerkelijk behouden blijven en niet alsnog worden gekapt?
Vooraf zullen de bestaande bomen geïnventariseerd worden op kwaliteit (zijn ze bijvoorbeeld niet ziek) en inpasbaarheid in het nieuwe plan. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen te behouden. Ook zullen de bomen worden ingemeten en wordt beoordeeld of zij gedurende de bouw niet in de weg staan en zodoende ook na die periode behouden kunnen blijven.

Parkeren

9. Hoeveel parkeerplaatsen zijn er nu?
Binnen het projectgebied zijn thans 63 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen komen allemaal terug. Daarnaast worden er 46 extra parkeerplaatsen aangelegd voor onder andere de 20 extra sociale woningen.
10. Krijgen we meer parkeerplaatsen terug of moeten er wijken? Hoe zit het met de parkeernormen?
Zie boven. Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt gevolgd. Dit kunt u lezen in de Nota van Uitgangspunten van de gemeente die op de gemeentelijke website is terug te vinden.

11. Mensen uit Leiden parkeren nu in de straten. Wordt er rekening mee gehouden dat de bewoners van de Pinksterbloem in hun straat kunnen parkeren?
Door parkeervergunningen in Leiden kan het voorkomen dat automobilisten naar Leiderdorp uitwijken om gratis te parkeren. Dit is een aandachtspunt voor heel Leiderdorp en wordt meegenomen in het parkeerbeleid dat de komende tijd door de gemeente geactualiseerd wordt.

Mogelijk toekomstig overlast

12. Is er bij de planvorming rekening gehouden met het overlast gevende voetbalveld bij het Zijlkwartier?
In ons plan is geen rekening gehouden met het voetbalveld bij het Zijlkwartier.
13. Wanneer worden de bestaande woningen aan de Pinksterbloem gesloopt?
Vooralsnog is in de planning het 2^e of 3^e kwartaal van 2022 opgenomen. Dit is nog onder voorbehoud omdat nu nog niet precies te zeggen is of deze planning gehaald kan worden.
14. Heeft men al over de logistiek van het sloop en bouwproces nagedacht? De woningen aan de Zijloordkade en Steenbakkerslaan zijn niet onderheid en kunnen zwaar transport niet hebben.
Uiteraard wordt ruim voor de uitvoering in overleg met de gemeente aandacht besteedt aan deze uitvoeringsaspecten. Dit punt komt later aan de orde en wij zullen u daarover t.z.t. informeren. Van de omliggende woningen zullen wij voordat we met de fysieke werkzaamheden starten bouwkundige opnamen maken en worden trilling prognoses gemaakt zodat zo goed mogelijk eventuele trillingen van woningen voorspeld kunnen worden. Aan de hand van deze onderzoeken kan bepaald worden met welk funderingssysteem de woningen uitgevoerd zullen worden.
15. Worden met de bouw de palen geheid of geboord?
Zie antwoord vraag 14.
16. Verwachten jullie ernstige overlast aangezien er vrij dicht op de bestaande woningen gebouwd gaat worden?
Rijnhart Wonen tracht (ernstige) overlast uiteraard te vermijden. Het ervaren van overlast is ook een persoonlijke ervaring. Meer in antwoord op de vraag verwachten geen ernstige overlast – al is dat natuurlijk ook een persoonlijke ervaring - door de bouw van de nieuwe woningen. Uiteraard valt in beperkte mate overlast niet geheel te vermijden. Overigens wordt de afstand ten opzichte van de bestaande woningen aan de Pinksterbloem groter en daarmee kan de overlast ook afnemen.
17. Neemt 5 en 7 hoog geen zon weg?
(Hogere) gebouwen zullen altijd zon wegnemen. Dat is thans ook al het geval met de woningen die circa 3,5 bouwlaag hoog zijn. De 2 nieuwe woonblokken worden 4 lagen hoog en dat is circa 1,5 meter hoger dan de huidige bouwhoogte. De woningen liggen wel verder af van de bestaande boven-benedenwoningen aan de Pinksterbloem waardoor het effect ten opzichte van de huidige twee bouwblokken minimaal is. Het derde blok heeft op de kop 7 bouwlagen en daarna 6 bouwlagen. Dit blok staat meer in de vrije ruimte en dus meer op afstand van de bestaande woningen. Om de schaduwwerking in beeld te brengen zullen wij bezonningsdiagrammen maken en deze met u delen.
18. Ik hoorde iemand iets zeggen over vleermuizen nesten, maar zijn jullie op de hoogte dat deze al in de daken zitten en er dan niet zomaar gesloopt mag worden?
Wij kennen de wet en regelgeving op dit punt en hebben daar reeds onderzoek naar laten uitvoeren.

Kwaliteit nieuwe woningen

19. Worden de nieuwe woningen goed geïsoleerd qua geluid en zijn ze all-electric?
De woningen zullen aan de hand van de huidige geluidsnormen worden geïsoleerd en alle woningen zullen aardgasloos uitgevoerd worden. Dat is inmiddels een vereiste vanuit de wetgeving.
20. Er komt een gemeenschappelijke fietsenberging. Is er dan ook nog ruimte voor andere aken die je vaak in een berging bewaart?
In elke woning wordt aantoonbaar circa 3 m² extra berging gemaakt ter compensatie van het ontbreken van een individuele berging op de begane grond.

Communicatie

21. Waarom zijn de wensen van de omwonenden niet in een eerder stadium bij de plannen betrokken?
Voor de herontwikkeling op de locatie geldt veel landelijke wetgeving en gemeentelijk beleid. In het gemeentelijk beleid zijn bepaalde keuzes (zoals de parkeernormen) voor langere tijd vastgelegd. Daarnaast heeft ook Rijnhart Wonen wensen en eisen voor de nieuwbouwwoningen. Om een serieus plan aan u voor te kunnen leggen hebben wij daarom de afweging gemaakt om eerst in overleg met de gemeente een realistisch schetsplan te maken en deze vervolgens aan u voor te leggen waarop u uw opmerkingen kunt maken. Daarnaast bestaat voor omwonenden en belanghebbenden de ruimte om mee te denken over de inrichting van de ruimte tussen de blokken, de wijze van parkeren in de Pinksterbloem en de toe te passen beplanting in de openbare ruimte.
22. Komt er nog een fysieke bijeenkomst waarin we nog vragen kunnen stellen en het plan kunnen zien?
In overleg met de gemeente zullen we bepalen of en wanneer er een fysieke bijeenkomst gehouden zal worden. We komen daar bij u op terug.
23. Hoe zit het met de renovatie van de Splinterlaan?
Vooralsnog gaat Rijnhart Wonen op basis van de huidige kwaliteit van de Splinterlaan uit van behoud en renovatie van de woningen. Aan de hand van onderzoeken zal beoordeeld moeten worden of dit een haalbaar scenario is, alsmede wanneer dit dan uitgevoerd zou kunnen worden. De onderzoeken hieromtrent zullen dit jaar nog starten.
24. Is rekening gehouden met de bewoners boven en direct grenzend aan het autoverhuurbedrijf aan de Van der Marckstraat?
Ja, ook dit bedrijf is uitgenodigd voor deze bijeenkomst.
25. Ik maak me zorgen over de tijdelijke bewoners zoals Rijnhart deze groep had genoemd, op dit moment staan er veel fietsen al begroeid met onkruid en er wordt constant vuil neergegooid bij de containers ipv erin. Hoe gemeen dit ook klinkt, ik hoop dat daar goed naar gekeken wordt.
De huidige bewoners keren als het goed is niet meer terug in de nieuwbouwwoningen. Dat er veel fietsen buiten staan geparkeerd heeft er mede mee te maken dat de bergingen moeilijk toegankelijk zijn. In de toekomst zijn de interne collectieve fietsenstallingen met één te openen deur toegankelijk. Daarnaast dient iedereen gewoon zijn huisvuil in de container te gooien.
26. De laagbouw (red: van de Pinsterbloem) is mooi opgeknapt en ziet er super uit. Hopelijk wordt de buurt weer zoals hij 10 jaar geleden was, een gezellige schone buurt waarbij bewoners elkaar kennen en met elkaar omgaan.

Het is ook de inspanning van Rijnhart Wonen om er een gezellige en schone buurt van te maken waar mensen in harmonie met elkaar omgaan. Met de participatie over de inrichting van de groene ruimten tussen de blokken hopen we daar een goede aanzet voor te doen.