

28-04-21

VRAGEN PJ Blokhof – bewonersavond

	Ontwikkeling	
1	Vraagprijs? Voorrang als omwonenden?	Sociale woningen worden waarschijnlijk verhuurd door Portaal onder maximale huurgrens voor sociaal 730 euro. Overige prijzen worden nog vastgesteld. Wettelijk is het niet mogelijk om voorrang te geven voor omwonenden.
2	Wat is de status van de vergunningsaanvraag?	We hanteren onderstaande planning: <ul style="list-style-type: none">- Collegebesluit goedkeuring NvU 18 mei 2021- Bewonersbijeenkomst 26 mei 2021- Commissie Stedenbouwkundig Ontwerp (1) (= inspraak NvU) 29 juni 2021- Kan tot ca. twee dagen van tevoren;- Commissie Stedenbouwkundig Ontwerp (2) 6 juli 2021- Niet planafhankelijke onderzoeken gereed (bodem, etc.) 15 juli 2021- Raadsbesluit NvU 13/15 juli 2021- Voorlopig Ontwerp gereed (geconsolideerd plan) 16 juli 2021- Definitief Ontwerp gereed 12 november 2021- Aanvraag omgevingsvergunning 12 november 2021- Start verkoop 26 november 2021- Start bouw 30 mei 2022- Oplevering Q3 2023
3	Wat is de tijdsplanning wanneer het project gestart gaat worden? Wanneer gaan woningen in verkoop.	Zie hierboven (vraag 2).
4	Is er geprobeerd om ook het terrein van het benzinstation bij het plan te betrekken?	Nee, dit is niet mogelijk.

5	Geen professor, maar wel zeer bekend buurtbewoner: Maarten Biesheuvelhof	Dank voor de info.
6	Er is een groot tekort aan starterswoningen in Leiden. Waarom worden die niet in het plan opgenomen?	Er worden circa 11 sociale huur-/koopwoningen gerealiseerd. Daarbij worden er stadswoningen gerealiseerd van circa 85 m2 en 110 m2 en herenhuizen van 160 m2 ontwikkeld. We realiseren dus een divers aanbod van woningen.
7	Zijn volgens FSD en de gemeente het concept projectplan en de concept NvU met elkaar in overeenstemming te brengen?	Jazeker.
8	Is er plek voor seniorenwoningen? Ouderen in deze wijk willen graag hier blijven wonen. Ze hebben niets aan woningen aan de Vondellaan of in Oegstgeest?	Iedereen kan zich inschrijven voor de koop van de diverse woningen. Zo ook senioren. In Leiden: www.vondel.red , www.watergeus.red en in Oegstgeest www.patio.red maken we levensloopbestendige woningen.
9	In Nederland wordt nog hoofdzakelijk gebouwd voor specifieke doelgroepen: gezinnen - senioren - etc. Geen mix van en - en, bv woonlagen gedeeld door oud en jong	Wij bouwen vaker voor een mix aan doelgroepen. Bij ons project www.patio.red in Oegstgeest bouwen we bijvoorbeeld starterswoningen, sociale huurwoningen en woningen voor ouderen. Ook bij P.J. Blokhof en andere projecten realiseren we diverse woning typologieën voor diverse doelgroepen.
10	Werkt een aparte tuin voor sociale woningen segregatie koop / huur in de hand?	Wij verwachten dat de beide hofjes voor verbinding zorgen.
11	Worden onze punten van zorg in de Nota van Uitgangspunten (en daarmee het plan van FSD) meegenomen?	De NvU zal rekening houden met algemene belangen.
	Architectuur	
12	Is er aandacht voor levensloop bestendig wonen?	Éénlaagse of gelijkvloerse woningen/appartementen zijn geen onderdeel van dit plan. Iedereen kan zich inschrijven voor de koop van de diverse woningen, zo ook senioren.
13	Zullen er ook betaalbare woningen gebouwd worden voor alleenwonende starters?	Er worden circa 11 sociale huur-/koopwoningen gerealiseerd. Daarbij worden er stadswoningen gerealiseerd van circa 85 m2 en 110 m2 en

		herenhuizen van 160 m2 ontwikkeld. We realiseren dus een divers aanbod van woningen.
14	We hebben zorgen tav de 4-laags woningen betroffen de PJ Blokstraat waar nu 4-laagse woningen gepland zijn ipv 3 - laags. De 4 -lagen stroken niet met het aanzicht van de PJ Blokstraat - 3 laags incl kap én de 4-laags woningen kijken rechtstreeks in de tuinen en kamers van de Zoeterwoudsesingel panden. Bovendien neemt het licht en uitzicht weg. Kan dit aangepast worden?	De 4-laags woningen zijn in lijn met de architectuur van de P.J. Blokstraat en als zodanig ook besproken met stedenbouw en erfgoed.
15	Wij vinden het platte dak aan de PJ Blok niet passend bij de kapstructuur. Kan de kapstructuur worden doorgetrokken?	Vraag is ons onduidelijk, wilt dit verduidelijken?
16	Dat er 2-laags woningen aan de Zoeterwoudsesingel zouden komen, was reeds het oorspronkelijke plan van de gemeente. Dit is toch niet een tegemoetkoming?	In de oorspronkelijke plannen stonden hier vier lagen gepland.
17	Kan de kapstructuur en de hoogte van de huizen worden gecontinueerd? De nok is hoger bij de nieuwbouw.	Nee, deze hoogte noodzakelijk i.v.m. achterliggende programma van de woningen.
	Landschap en groen	
18	Kunnen de hele grote bomen bij het revitaliseren van de huidige tuin worden weggehaald? Die nemen alle licht weg	Het tuinontwerp door het verdraaien van de kas zal nader uitgewerkt worden.
19	Wat gebeurt er met de grote monumentale boom op de hoek PJ BLOKHOF?	Deze blijft behouden.

20	Er is in de buurt een probleem met wateroverlast onder de woning na regen; dan kan het water moeilijk weg. Wat voor consequenties heeft verdere bebouwing van de grond op deze wateroverlast?	Wij zijn ons bewust van de hoge grondwaterstand in de vormgeving van de tuinen zal er dan ook een drainage systeem meegenomen worden.
21	NvU suggereert een wijkparkje. Klopt dat?	Het plan betreft twee semi-openbare hofjes.
22	In de Nota van Uitgangspunten is duidelijk te lezen dat het een openbare groene ruimte wordt in het verlengde van de Kernstraat waar ook door kinderen kan worden gespeeld. Past dit binnen het plan?	Het plan betreft twee semi-openbare hofjes.
	Mobiliteit en parkeren	
23	Zijn er extra laadpalen extra voorzien?	Installaties worden nader uitgewerkt.
24	Wat zijn de plannen voor de parkeerplekken tijdens en na de bouw?	We zijn in overleg met de verkeerskundige om dit uit te werken.
25	Wat zijn de plannen voor de ontsluiting van de wijk tijdens en na de bouw?	Hier komen we de volgende bewonersavond op terug.
26	Hoe wordt de verkeerssituatie nu ook de Hoge Rijndijk wordt aangepakt?	Dit is een separaat plan van de gemeente Leiden.
27	Wat zijn de gevolgen voor de verkeersveiligheid?	Dit is een separaat plan van de gemeente Leiden.
28	De verkeerssituatie: er is mogelijk sprake van omkering van de een verkeersrichting: zo ja, hoe gaat dat verlopen?	Dit is een separaat plan van de gemeente Leiden.
29	En waar gaan bezoekers van de bewoners van het hof parkeren?	Bezoekersparkeren vindt plaats op straat.

30	16 parkeerplekken voor het aantal woningen, lijkt mij heel weinig. Klopt dat?	Het plan voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Leiden.
31	Blijft het eenrichtingsverkeer van beide zijden in de PJ Blokstraat gehandhaafd, ook tijdens de bouw?	De bouwplaatsinrichting en nadere logistiek wordt in latere fase uitgewerkt en gepresenteerd in de bewonersavond.

SLIDO

Aanleiding dat u hier bent?	Buurtbewoner: 65% Ondernemer uit de buurt: 0% Geïnteresseerd in woning: 23% Passie voor Leiden: 12%
Welke uitstraling fietsenstalling?	Fietsenberging van glas: 19% Fietsenberging half open glas & groen: 31% Dichte houten fietsenberging & groen: 50%
Tuinen PJ Blokstraat uitbreiden versus tuin koppelen aan huurwoningen?	Tuinen PJ Blokhof uitbreiden: 75% Tuinen bij huurwoningen: 25%
Tuinen uitbreiden Zoeterwoudese Singel of twee gelijkvloerse woningen voor ouderen?	Tuinen uitbreiden Zoeterwoudse Singel: 45% Twee gelijkvloerse woningen ouderen: 55%
Inrichting van binnenhoven, waar gaat uw voorkeur naar uit?	Natuurlijk binnentuin: 60% Klassieke tuin: 30% Een nieuw hoofdstuk: 10%