

Verslag informatiebijeenkomst Titus Brandsmalaan – Wiardi Beckmanstraat

Datum: maandag 12 mei 2025 / Huis van de Buurt - Vogelvlucht (19.00-20.30 uur)

Aanwezig:

- Portaal
 - ontwikkelmanager & projectmanager nieuwbouw
 - projectteam eengezinswoningen
 - medewerkers leefbaarheid
 - Heren5 architecten (architect nieuwbouw)
- Gemeente Leiden
 - projectmanager
 - stedenbouwkundige (gebiedsvisie)
 - planoloog
 - omgevingsmanager project wijkvernieuwing

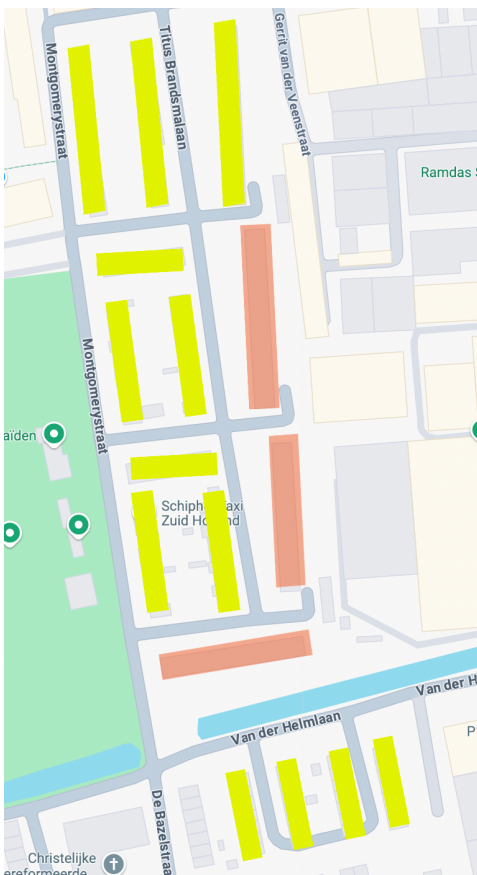
Samengevat

- De kwantitatieve opkomst was laag (geschat 15 bewoners), maar kwalitatief zijn er goede gesprekken gevoerd en is er veel informatie gedeeld.
- Uit nagenoeg ieder woonblok in de omgeving was er iemand aanwezig. Enkelen kennen we als zeer betrokken bewoners, die in goed contact staan met hun burens.
- De aanwezigen wezen ons op een taalbarrière van sommige omwonenden en het feit dat sommige bewoners slecht ter been zijn. Ook de digitale routes voor communicatie en participatie zijn niet voor iedereen makkelijk te vinden. We maken een nieuwsbrief op papier met een samenvatting van de informatieavond. Zo bereiken we toch meer mensen. Hierin vermelden we ook contactgegevens mochten er nog vragen zijn.
- De aanwezigen waardeerden het dat ook wethouder Julius Terpstra aanwezig was en dat zij goed hun verhaal en hun vragen kwijt konden.
- Aandachtspunt voor gemeente Leiden: hoe is het team te bereiken als mensen vragen over de gebiedsvisie hebben? Krijgen nu geen reactie als zij in contact proberen te komen met de gemeente.
- De medewerkers van leefbaarheid vonden eerste vrijwilligers om mee te doen in een aanpak om de leefbaarheid en sociale cohesie in de wijk extra aandacht te geven. Het team van leefbaarheid start met onderzoeken en uittesten van activiteiten vanaf een tijdelijke locatie (TussenTitus – Titus Brandsmalaan 150) en werkt toe naar permanente huisvesting in de nieuwbouw (buurtkamer).
- Een oudere bewoner van de Johannes Poststraat (oud lid klankbordgroep) was zeer geïnteresseerd in het feit dat er mogelijk kansen worden gecreëerd om door te schuiven (via doorstroommakelaar) voor oudere bewoners in de buurt (in eerste instantie voor doorstroom vanuit de eengezinswoningen) en vraagt zich af of hier ook kansen liggen voor oudere bewoners van de bewoners van Johannes Post / Walraven van Hallstraat die nu trappen lopen.
- Er was interesse in het wijkvernieuwingproject en dan met name op vlak van vernieuwing van de riolering (gezien huidige problematiek met riolering bij een bewoner uit de Walraven van Hallstraat)
- Bijgesloten zijn de panelen die getoond werden.
- De vragen die het meest leefden onder de aanwezigen:
 - Zorgen om overlast uit het park. Er wordt nu (ernstige) overlast ervaren van hangjeugd / gebruikers. De architect van Heren5 heeft toegelicht dat er leven op de plint komt (wonen waar er nu de bergingen zitten). Hier werd enthousiast op gereageerd.
 - Zorg om de hoogteaccenten in de gebiedsvisie bij aangrenzende eengezinswoningen.
 - Waar gaan mensen parkeren?

- Minder zon op eigen woning en tuin > inzichtelijk gemaakt wat het effect is. Voor sommige woningen is dit groter dan voor anderen.
- Zorg om minder privacy bij aangrenzende eengezinswoningen. De architect van Heren5 heeft toegelicht dat er in de toren loggia's aan de parkzijde komen en geen balkons. Dit nam qua privacy en inkijk enige zorg weg en werd gewaardeerd.

Distributiegebied uitnodigingen

De uitnodiging is verspreid onder aangrenzende bewoners. Binnen het bedrijventerrein is geen uitnodiging rondgebracht. Portaal is apart in gesprek met de nieuwe eigenaar van de direct aangrenzende panden op het bedrijventerrein.



Informatiepanelen (11 stuks)

Thema: **Gebiedsvisie (plan)**



Ruimtelijk concept

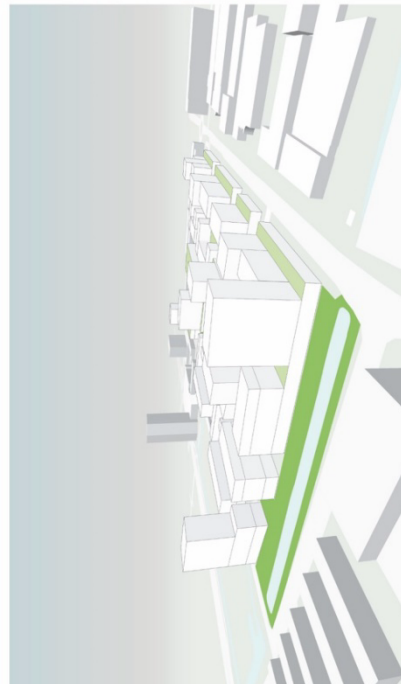


Nieuw over oud
Bouwwlakken (rood), bestaande situatie (grijs) en erfgrenzen (paars).

Thema: **Gebiedsvisie (maximale variant)**



Weergave maximale bebouwingsruimte, gezien vanuit het westen vanaf de Churchillaan.

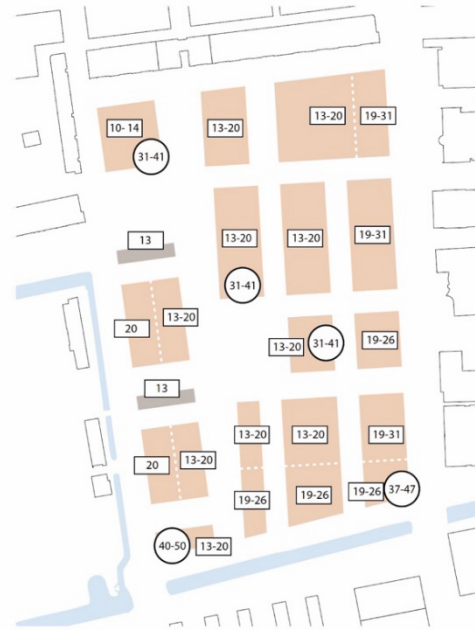


Weergave maximale bebouwingsruimte, gezien vanuit het zuiden vanaf de Rooseveltstraat.

Thema: Gebiedsvisie (bouwhoogtes)



Uitgangspunten maximale bouwhoogtes: basis van het plan 4 tot 6 bouwlagen (geel), aan de randen hoger: 6 verdiepingen (oranje), 6 tot 8 verdiepingen (roze) en 6 tot 10 bouwlagen (paars). Twee hoogtecentren die zich op de omgeving richten en drie hoogtecentren intern bij de parkkamers.



Kaart met maximale bouwhoogtes
 Cirkel = hoogteaccent Hoogte = in meters
 Alle informatie is na te lezen op DoeMee.Leiden.nl > Gebiedsvisie Roosevelt

Thema: Mijlpalen planning

DEZE STAPPEN ZITTEN ER TUSSEN NU EN NIEUWBOUW

- ▶ start **1e deel BOPA procedure**
Portaal dient verzoek in bij gemeente voor ruimtelijke deel - aanpassing omgevingsplan.
- ▶ **stukken ter inzage** voor belanghebbenden
- ▶ belanghebbenden kunnen bij gemeente **zienswijze indienen**
- ▶ **reactie van gemeente** op zienswijzen
- ▶ besluit door **gemeenteraad**
- ▶ verder **uitwerken ontwerp** door Portaal
- ▶ start **2e deel BOPA procedure** (bouwvergunning)
- ▶ **sloop**
- ▶ start **nieuwbouw**



Thema: Wonen en leefbaarheid in de wijk



Het team van Portaal staat voor u klaar bij vragen over de leefomgeving, nu en in de toekomst.

Wij stellen u graag voor aan ons team.

- adviseur projecten
- beheerder leefomgeving
- adviseur leefomgeving

Marisa Kok
Sükrü Saritas
Femke Bolding

HUIDIGE SITUATIE

VERHUUR

- * Tijdelijke verhuur verzorgd door AdHoc
- * Huur garages loopt door tot vlak voor sloop

TOEKOMST

VERHUUR

- * 75% sociale huur / 25% midden huur
- * Voorrangsregelingen (zoals terugkeervoorrang oude huurders)
- * Kansen bieden voor doorstroom senioren (doorstroommakelaar)
- * Aanbod resterende woningen via Huren in Holland Rijnland



LEEFBAARHEID

- * Team Portaal bewaakt samen met Ad Hoc de leefbaarheid
- * 14 juni 2025 Portaal en AdHoc in de wijk
- * Ruimte 'Tussen Titus' worden gebruikt voor wijkactiviteiten

LEEFBAARHEID

- * Team Portaal bewaakt leefbaarheid
- * In de nieuwbouw komt een buurtkamer
- * Onderzoek mogelijke activiteiten in deze kamer volgt



Thema: Openbare ruimte en parkeren

WELKE REGELS GELDEN ER?

- ▶ Kaders gebiedsvisie
- ▶ Project wijkvernieuwing gemeente Leiden
- ▶ Parkeerbeleid gemeente Leiden
- ▶ Handboek Openbare Ruimte gemeente Leiden



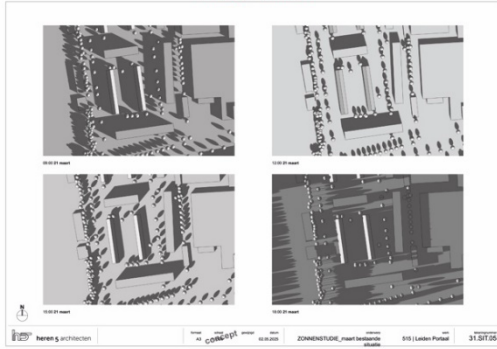
UITGELICHT

- ▶ Er komt een wijkpark (gemeente Leiden) met nieuwe woongebouwen (onder andere Portaal)
- ▶ Vervangen riolering (gemeente Leiden)
- ▶ Geen parkeervergunning voor bewoners nieuwbouw (mogelijkheid plekken voor deelmobiliteit, laden en lossen en mindervaliden wordt onderzocht)

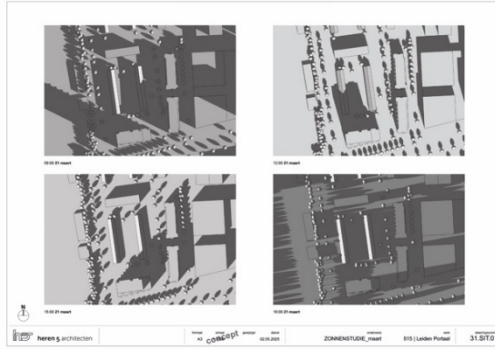


Thema: Zonnestudie bouw

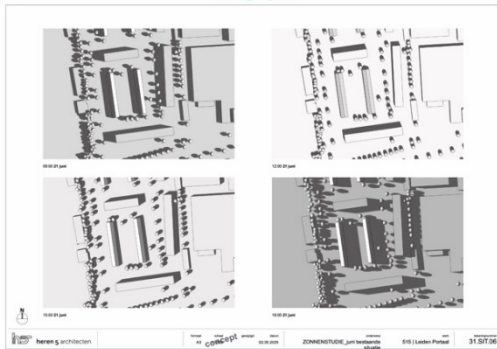
huidig - maart



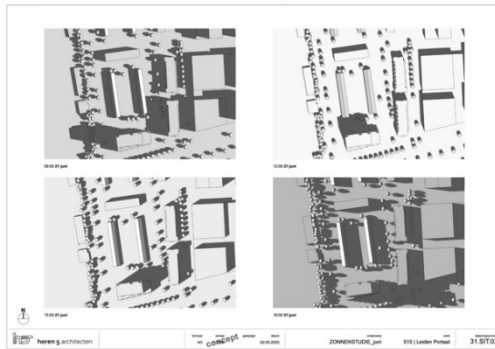
toekomst - maart



huidig - juni

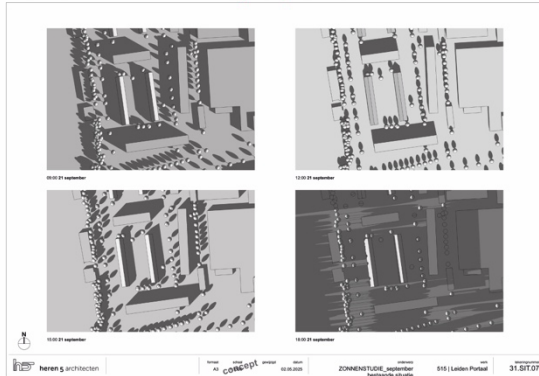


toekomst - juni

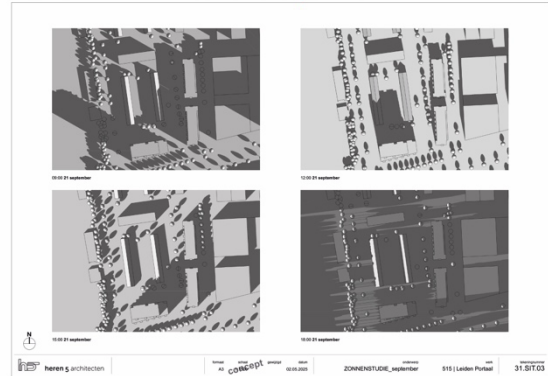


Thema: Zonnestudie bouw

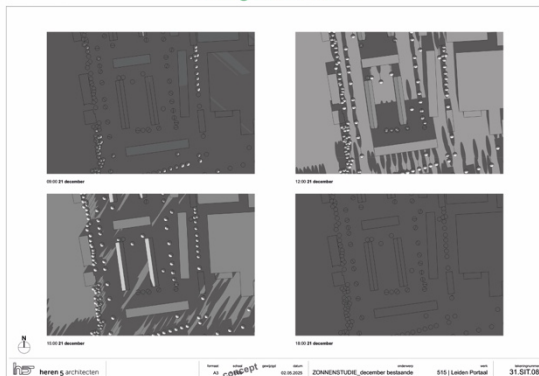
huidig - september



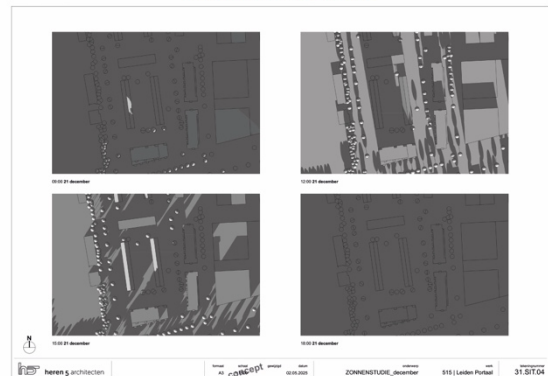
toekomst - september



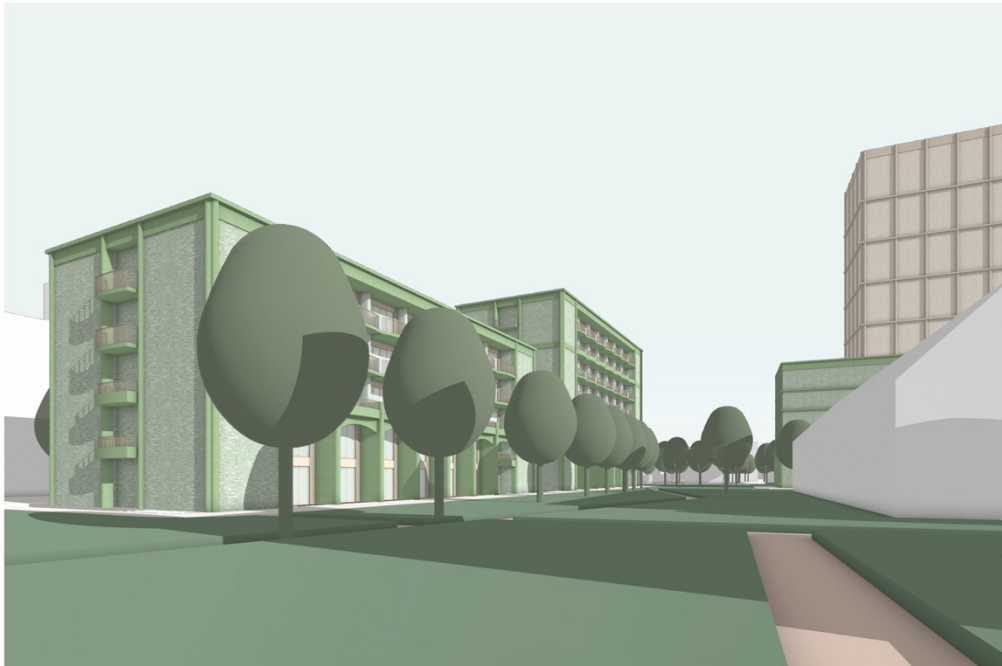
huidig - december



toekomst - december



Thema: **Schets**



LET OP! Bovenstaande schets geeft een indruk van het bouwplan. Het ontwerp is nog aan verandering onderhevig, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Thema: **Bouwvolume**



KENMERKEN NIEUWBOUW

- energiezuinig (BENG: bijna energie neutraal)
- aardgasvrij
- klimaatadaptief
- buitenruimte, zoals balkon
- liften
- buurtkamer

ONTWERP

- na akkoord van de gemeenteraad werkt Portaal het ontwerp verder uit in detail
- wij informeren u tegen die tijd opnieuw

KENMERKEN OPENBARE RUIMTE

- wijkpark met ruimte voor groen en ruimte voor (fiets)parkeren



Thema: **Bouwvolume**



WAT GAAN WE BOUWEN?

- er komen meer appartementen terug
 - 195 woningen (nu 70)
 - 2, 3 en 4 kamer appartementen
 - 3 woonblokken
 - ▶ blok 1: 5 verdiepingen
 - ▶ blok 2: 8 verdiepingen
 - ▶ blok 3: 6 tot 16 verdiepingen
- (hoogteaccent Fortuinsloot)



Veel gestelde vragen

(Uit deze bijeenkomst en vorige bijeenkomst in 2023)

THEMA WONEN

Mogen de oud bewoners terugkeren naar de nieuwbouw in de sociale huur?

Ja. Oud bewoners van de sloopflats hebben allemaal terugkeergarantie naar de nieuwbouw in de sociale huur.

Als ik als oud bewoner een 4 kamer woning had, heb ik dan ook recht op een 4 kamerwoning in de nieuwbouw?

Nee. Er wordt rondom de oplevering gekeken wat de dan geldende regels zijn (Nederlandse wet- en regelgeving en huisvestingsverordening Leiden). Nu geldt het passend toewijzen. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar gezinssamenstelling. Hierbij zou een 1 of 2 persoonshuishouden geen recht hebben op een 4 kamerwoning. Deze zijn bedoeld voor gezinnen. Hoe de regels zijn als de woningen klaar zijn, is nu nog niet bekend.

Ik woon in de buurt en zou wel willen verhuizen naar de nieuwbouw. Ik laat een eengezinswoning achter in de straat. Wat zijn mijn rechten? U heeft geen rechten. Over een paar jaar willen we kijken of het mogelijk is om buurtbewoners die een eengezinswoning achterlaten voorrang te geven (doorstroommakelaar). Dit is echter nog onzeker en onbekend. We adviseren u nu, om u alvast in te schrijven op www.hureninhollandrijnland.nl

Ik woon in de buurt en zou willen verhuizen naar de nieuwbouw. Ik woon nu nog bij mijn ouders, maar wil graag op mezelf gaan wonen. Het is onbekend of hier voorrang voor komt. We adviseren u nu om u alvast in te schrijven op www.hureninhollandrijnland.nl

Ik woon in de buurt en weet wel iemand voor tijdelijke verhuur. U kunt hiervoor informatie vinden op de website van AdHoc. Zij beheren voor Portaal de leeggekomen woningen.

Ik woon in een eengezinswoning in de buurt. Wanneer wordt hier onderhoud uitgevoerd?

U wordt door het projectteam van Portaal hierover geïnformeerd als er meer bekend is. Op dit moment bevindt het project zich nog in de onderzoekende / voorbereidende fase.

Wat worden de nieuwe huurkosten?

De nieuwe ontwikkeling bestaat uit 195 huurwoningen, waarvan 75% sociale huur en 25% middenhuur. De maximale huur van de sociale huurwoningen wordt (jaarlijks) landelijk vastgesteld. Hoe de regels zijn als de woningen klaar zijn, is nog niet bekend.

THEMA BOUW

Hoe groot zijn de balkons van de nieuwe appartementen?

De balkons zullen zowel in pandig als uitkragend voorkomen in het plan. Voor de grootte voor de balkons wordt de geldende wet en regelgeving aangehouden, de balkons zijn derhalve ten minste 4m².

Krijgen de nieuwe appartementen een aparte keuken?

Het nieuwe ontwerp voor de woningen is nog in de maak. Het overgrote deel van de woningen heeft een woonkeuken (keuken grenzend aan de woonkamer)

Krijgen de nieuwe appartementen een aparte keuken?

Het nieuwe ontwerp voor de woningen is nog in de maak. Het overgrote deel van de woningen heeft een woonkeuken (keuken grenzend aan de woonkamer).

Hoe groot worden de nieuwe appartementen?

Er komen veel verschillende woningen, variërend van ongeveer 45m² tot 95m². Gemiddeld zijn de woningen ongeveer 56m².

Hoe hoog wordt de nieuwbouw?

Voor de nieuwbouw zijn de uitgangspunten uit de gebiedsvisie aangehouden. Het plan voldoet aan de hoogtes die in de gebiedsvisie zijn opgenomen. De nieuwbouw bestaat uit 3 losse gebouwen die in hoogte verschillen (zie panelen). Het laagste blok is 5 verdiepingen (+-15m) en daarmee net iets hoger dan de bestaande flats. Het middelste blok is 8 verdiepingen (+-24m). Het hoogste blok aan de Fortuinsloot wordt 16 verdiepingen hoog (+-48m).

THEMA OPENBARE RUIMTE**Komen ook speelrekken in het nieuwe plan?**

Het ontwerp voor de openbare ruimte is nog in ontwikkeling. De gemeente ontwerpt deze openbare ruimte. Er komt onder andere een wijkpark, daar waar nu de weg ligt van noord naar zuid.

Bij het inrichten van de openbare ruimte rond de gebouwen zijn allerlei regels van toepassing. Deze staan in het handboek Openbare Ruimte van Gemeente Leiden.

Gemeente Leiden is op dit moment bezig met aanpassingen aan het schetsontwerp. Zodra er een volgende stap bekend is, zoeken zij weer contact met de buurt.

<https://gemeente.leiden.nl/projecten/wijken-klaar-voor-de-toekomst/>