

Driekolommenstuk aan de hand van participatiesessies met bewoners en omwonenden van de Leidsevaart 272-288

Tijdens de ontwikkeling van de bouwplannen tot aan het indienen van het definitieve principeverzoek, hebben de volgende participatiesessies plaatsgevonden. Van deze sessies zijn verslagen gemaakt, deze zijn als bijlage bij dit document gevoegd.

Participatiesessies met bewoners:

- d.d. 29 augustus 2017
- d.d. 9 november 2017 (projectcommissie)
- d.d. 27 november 2017 (projectcommissie)

Participatiesessies met omwonenden en bewoners:

- d.d. 21 december 2017
- d.d. 29 januari 2018
- d.d. 20 februari 2018

Participatie bewoners		
Onderdeel	Eisen en wensen van de (terugkerende) bewoners	Verwerking in definitieve principeverzoek
Beleving van groen.	De terugkerende bewoners hechten een hoge waarde aan de beleving van groen. Aan de hand van de eerste conceptschetsen zijn de volgende wensen meegegeven: Het omdraaien van de rijstrook en parkeerplaatsen op het achter terrein zodat er minder kort op de achterdeuren wordt geparkeerd	Deze wijziging is doorgevoerd in het definitieve principeverzoek. De auto's komen daardoor verder van de achtergevel van het gebouw.

Achtertuintuin.	Mogelijkheid tot het hebben van een achtertuin	In het definitieve principeverzoek loopt de vorm van het bouwvolume met de weg mee. In eerdere schetsen liep deze vorm van de weg af. Door de vorm met de weg mee te laten lopen ontstaat er achter het gebouw meer ruimte. Hierdoor is het mogelijk om zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde tuintjes aan te leggen voor de grondgebonden woningen.
Groen op galerij.	Mogelijkheid tot groen op galerijen, bijvoorbeeld met plantenbakken of begroeiing.	Tijdens de overleggen zijn door de architect meerdere mogelijkheden getoond om de galerij "groener" te maken. De exacte invulling en uitwerking hiervan maakt geen onderdeel uit van het principeverzoek. Afgesproken is dat dit tijdens de VO- en DO-fase verder wordt uitgewerkt. De huidige opzet van de galerij biedt daartoe mogelijkheden.
Behoud berk en gemeenschappelijk groen.	Aanleg van gemeenschappelijk groen en behoud van de bestaande berk	De berk aan de voorzijde zal, ten gevolge van het nieuwe bouwvolume, gekapt moeten worden. Hiervoor in de plaats worden nieuwe bomen en groen rondom het gebouw geplant.
Galerij.	Galerij activeren door er een 'zitje' te kunnen plaatsen.	Om dit te kunnen bereiken wordt de galerij extra breed gemaakt (1,5m).
Inbraakveiligheid galerij.	Galerij: let op inbraakgevoeligheid, is het mogelijk om de galerij aan de binnenkant te situeren?	De entree van de galerij is gesitueerd aan de binnenkant van het publieke trappenhuis in het midden van het gebouw. Afgesproken is

		dat tijdens de VO- en DO-fase het van buitenaf ontoegankelijk maken van de vluchtrappen wordt onderzocht en verder uitgewerkt.
Locatie zonnepanelen.	Locatie zonnepanelen: een logische plaats voor de zonnepanelen is uit het zicht op het dak.	De zonnepanelen komen inderdaad op het platte dak.
Uitzicht vanuit woonkamer.	Ramen voorzijde: onderzoeken mogelijkheid voor zo groot mogelijke ramen.	In het definitieve principeverzoek zijn de ramen zo groot mogelijk gemaakt. Daarbij is goed gekeken naar de indelingsmogelijkheden van het appartement. De exact en technische uitwerking volgt in de fase VO- en DO fase.
Balkons.	Balkons: onderzoeken of deze zo groot mogelijk uitgevoerd kunnen worden.	In het definitieve principeverzoek zijn de balkons zo groot mogelijk gemaakt. Daarbij is goed gekeken naar de indelingsmogelijkheden van het appartement en het behoud van privacy ten opzichte van de burens.
Parkeernorm.	Parkeernorm is een eis van de gemeente: is het op een of andere manier mogelijk om minder parkeerplaatsen te hoeven te creëren op het achter terrein?	Met de gemeente is afgesproken dat 2 van de oorspronkelijke 25 bewonersparkeerplaatsen in de openbare ruimte mogen worden aangelegd. De voorwaarde is dat de parkeerplaatsen fysiek goed kunnen worden ingepast. In totaal komen er nu 23 bewonersparkeerplaatsen op het achterterrein en 8 openbare parkeerplaatsen aan de overkant van de weg.

Participatie omwonenden en bewoners		
Onderdeel	Eisen en wensen van omwonenden	Verwerking in definitieve principeverzoek
Hoogte bouwvolume.	<p>Omwonenden hebben na het zien van de eerste conceptschetsen bezwaar gemaakt tegen de 3^e bouwlaag omdat er vanaf de galerij inkijk is in de tuinen. Omwonenden maken zich daarbij het meest zorgen over het verminderen van hun privacy. Twee weken na de eerste sessie hebben omwonenden dit middels een schrijven toegelicht. Zij gaven aan voorstander zijn van 2 bouwlagen, maar dat een 3^e bouwlaag aanvaardbaar is als de achterkant als een schuin dak wordt uitgevoerd en de galerij niet aan de buitenkant maar inpandig wordt gesitueerd.</p>	<p>Om tot een oplossing te komen zijn meerdere mogelijkheden onderzocht. Niet alle opties bleken technisch en financieel haalbaar of losten het probleem op. Uiteindelijk is na meerdere overleggen een haalbare variant ontwikkeld welke wel door zowel bewoners als omwonenden positief is ontvangen.</p> <p>Onderstaand een overzicht de verschillende overwogen opties:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een portiekontsluiting: Een eis is het levensloopbestending maken van de woningen. Door een portiekontsluiting zal deze eis niet meer haalbaar worden. 2. De galerij op de 3^e bouwlaag aan de voorzijde situeren: dit leidt tot suboptimale woningplattegronden en brengt (bouw)technisch meerdere risico's

		<p>en te veel extra bouwkosten met zicht mee.</p> <ol style="list-style-type: none">3. Een screen voor de galerij plaatsen: door het plaatsen van een screen hebben de bewoners op de galerij helemaal geen uitzicht meer.4. Een bomerij plaatsen: hierdoor kunnen er minder parkeerplaatsen worden aangelegd. Bovendien helpt dit in de winter niet om inkijk tegen te gaan.5. Het plaatsen van schuine lamellen op de galerij van de 3^e bouwlaag. Hiermee wordt de privacy gewaarborgd, zonder afbreuk te doen aan de woonkwaliteit en/of het aantal parkeerplaatsen. <p>De oplossing is dus het plaatsen van persoonhoge lamellen op de galerij van de 3^e bouwlaag. De lamellen worden zo geplaatst dat het zicht op de tuinen en ook de woningen van de achterburen wordt ontnomen.</p> <p>In het definitieve principeverzoek loopt de vorm van het bouwvolume met de weg mee. In eerdere schetsen liep deze vorm van de weg af. Doordat het bouwvolume met de weg</p>
--	--	--

		<p>mee loopt is er op de meeste plaatsen nog meer afstand tot de woningen van omwonenden.</p> <p>Tijdens het laatste participatiesessie hebben de omwonenden en bewoners positief gereageerd op de plannen. Mede door het zien van de virtual reality beelden van de architect werd goed duidelijk dat vanaf de galerij op de 3^e bouwlaag het zicht op de achterburen werd ontnomen en het (zon)licht wel tot op de galerij rijkt.</p>
Gebruik van “sluippaadje”.	Geen doorgang voor bewoners van de nieuwbouw naar het pad tussen de woningen Deken Zondaglaan nr. 14 en 16.	Met dit pad wordt het pad bedoeld dat over het perceel van Deken Zondaglaan 14 loopt. Bewoners van Deken Zondaglaan 12 hebben hiervoor het recht van overpad. In de huidige situatie wordt dit pad ook gebruikt door de bewoners van de Leidsevaart 272-288, echter is hiervoor geen erfdienstbaarheid vastgelegd. Aan de bewoners van de nieuwbouw zal worden aangegeven dat het gebruik van dit pad niet is toegestaan.
Afstand bergingen tot erfgrans.	Afstand nodig tussen de nieuwe bergingen en de erfgrans voor onderhoud en bestaande beplanting.	De bergingen zijn op afstand van de erfgrans geplaatst. Hierdoor komt er een pad welke voor onderhoud aan de bergingen, de bestaande beplanting en de schuttingen kan worden gebruikt.