

Presentatie sloop-nieuwbouw plannen Schipholweg 66, 68 en 70-128 te Leiden

Informatie-/participatieavond 12 september 2022



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Agenda:

1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Ontwikkelcombinatie Schipholweg B.V.



Leiden



Studioninedots

an Amsterdam based architecture studio



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



**Wethouder Julius
Terpstra**

Julius Terpstra (CDA) is wethouder Wonen, Bouwen en
Welzijn.



Niek Smook

Ontwikkelmanager | Teamleider



Jurjen van der Horst · 2de

Associate Partner at Studioninedots Amsterdam



Jelle Deurman · 2de

Senior projectmanager bij Gemeente Leiden





Agenda:

1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen

2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)

Gebiedsvisie Schipholweg als uitgangspunt voor de uitwerking van de nieuwbouwplannen

Schipholweg
Gebiedsvisie Schipholweg Leiden



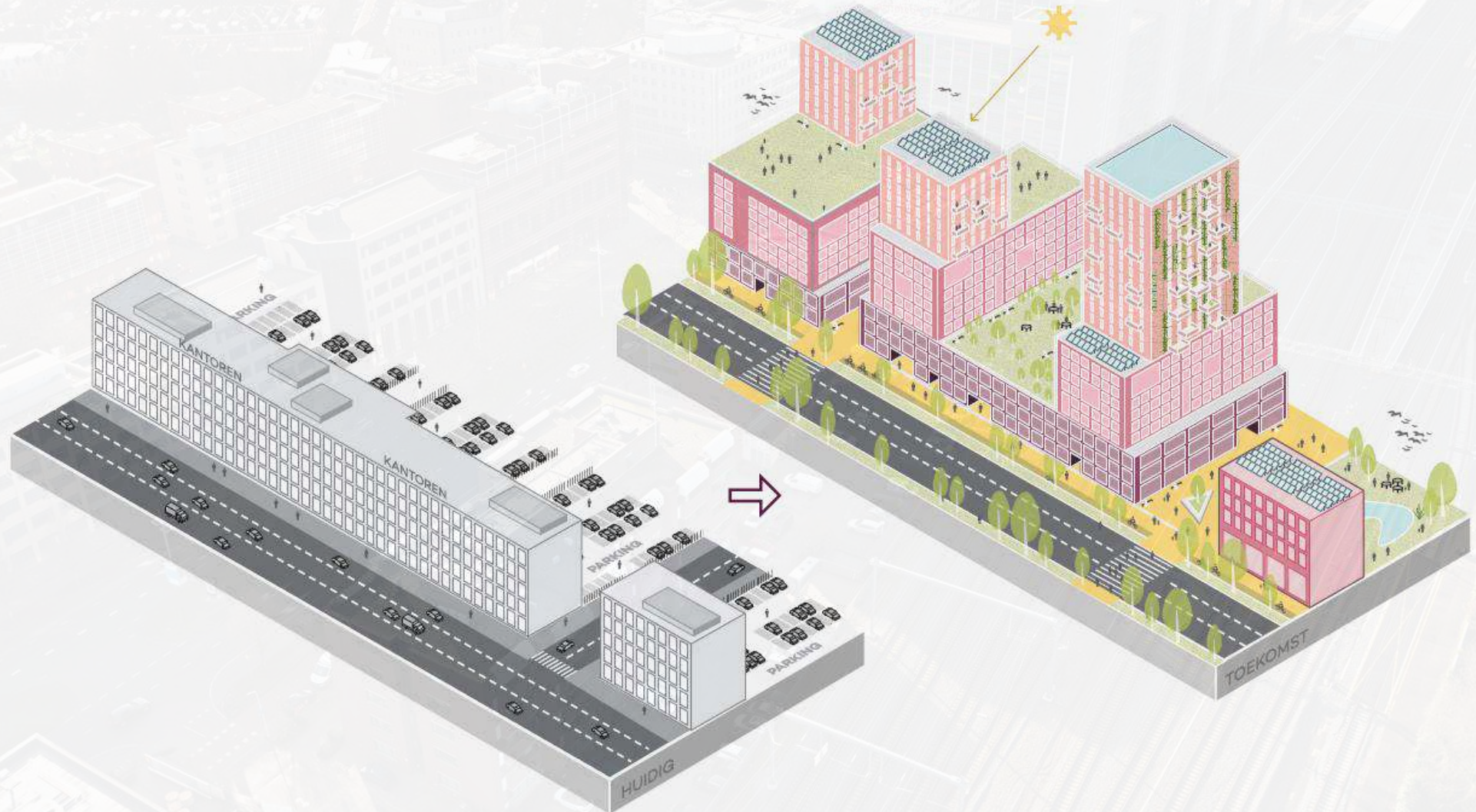
Maart 2021

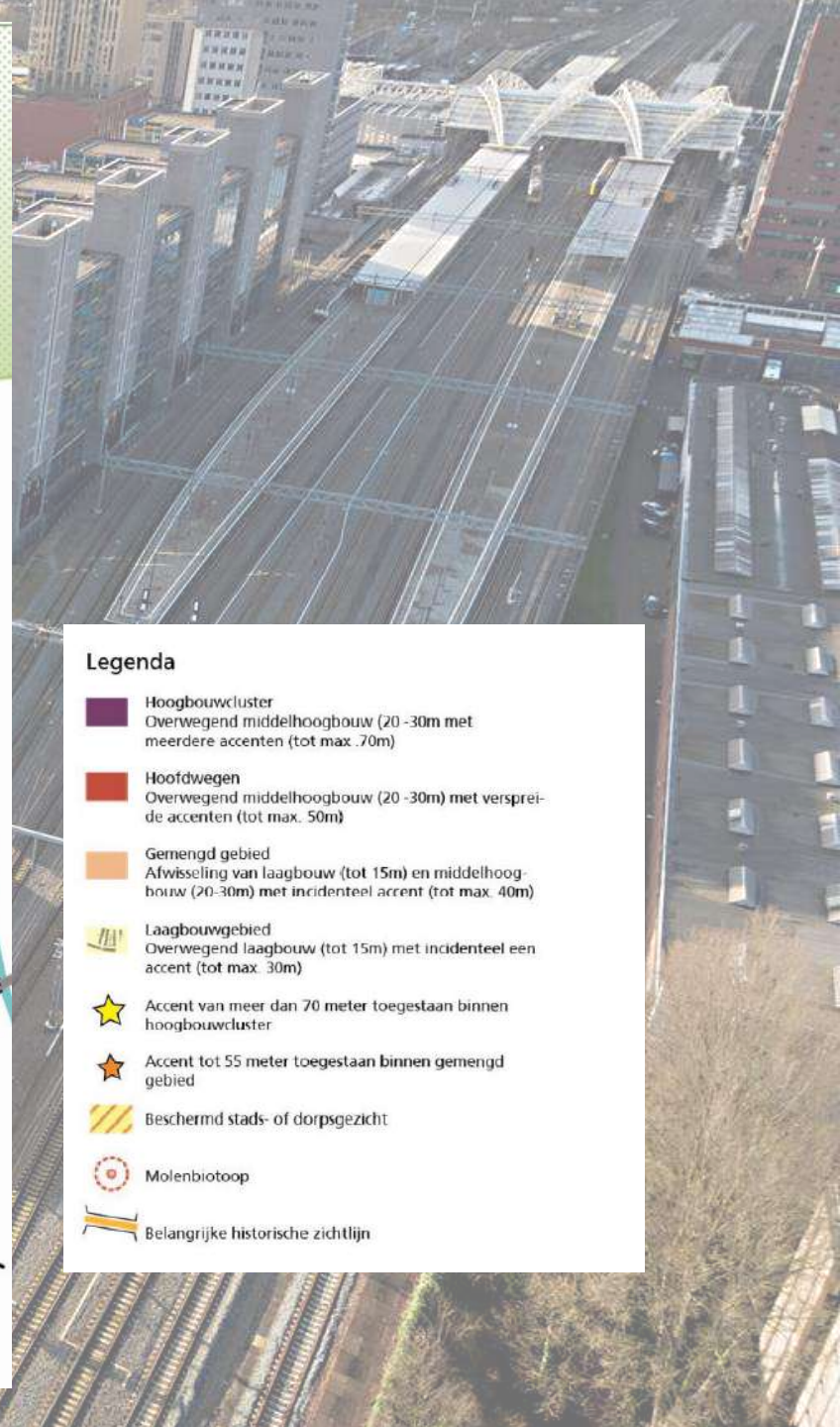
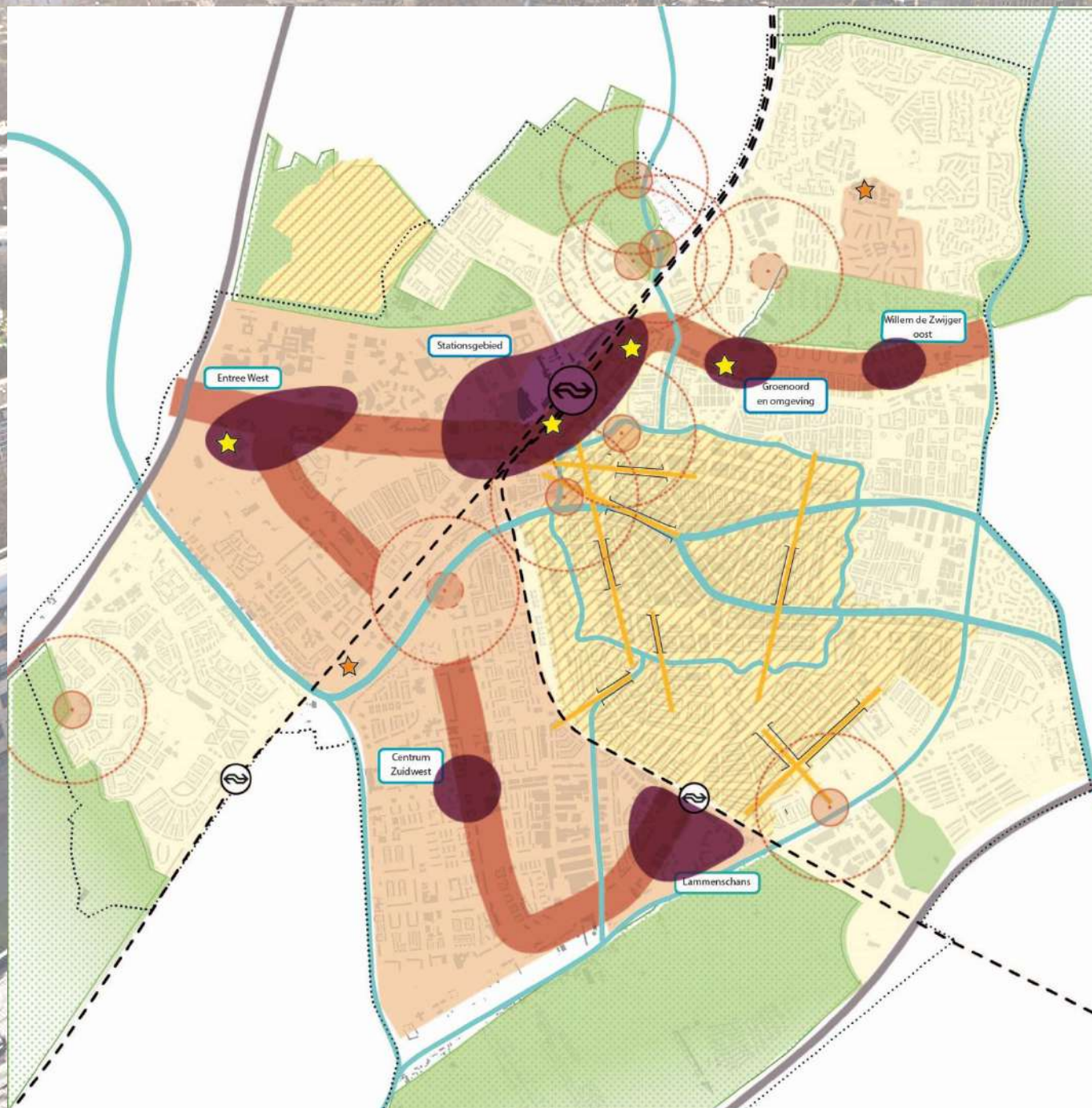
LEIDSE HOOGTE

Toetsingskader voor kwaliteit van hoogbouw



Gemixt programma

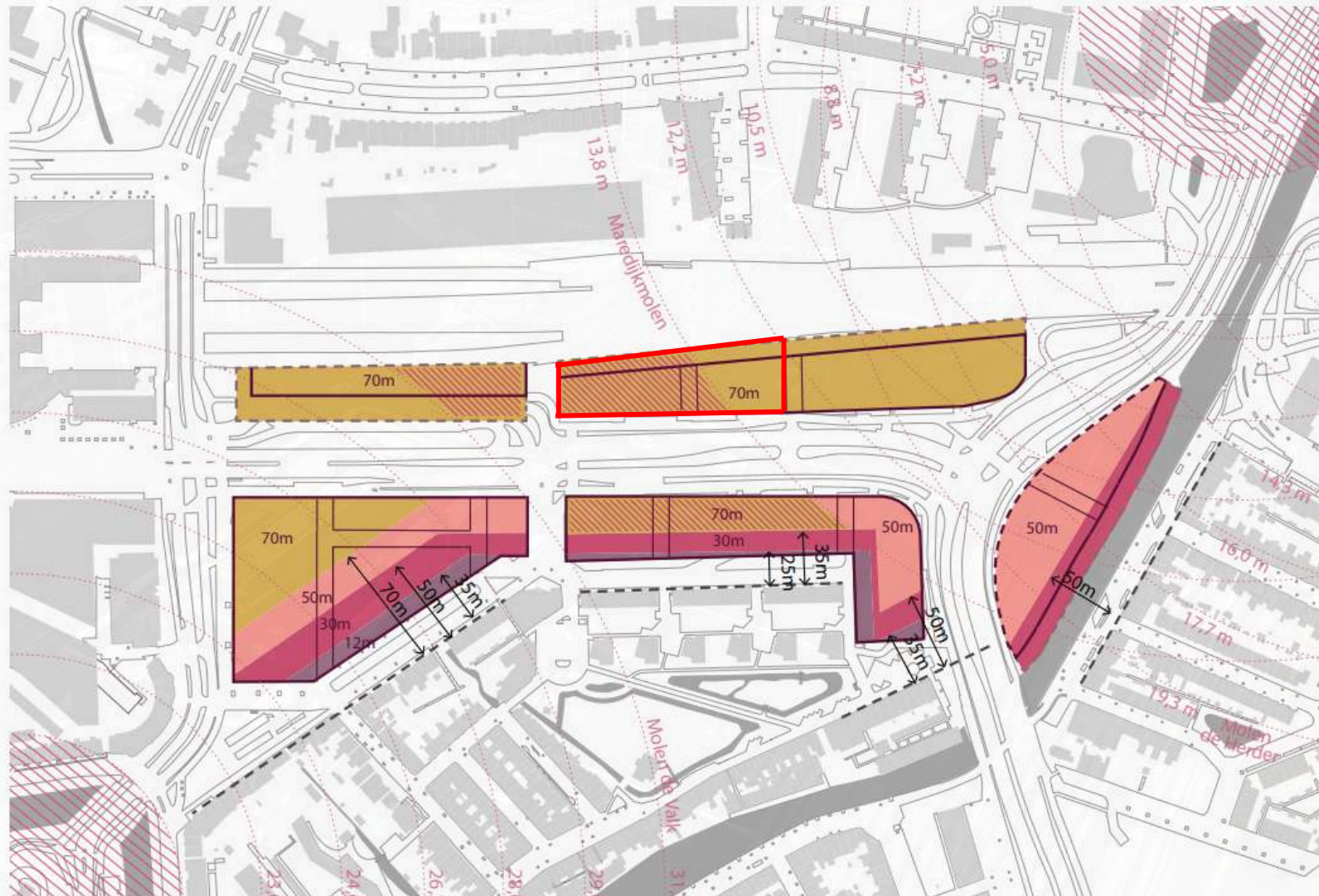


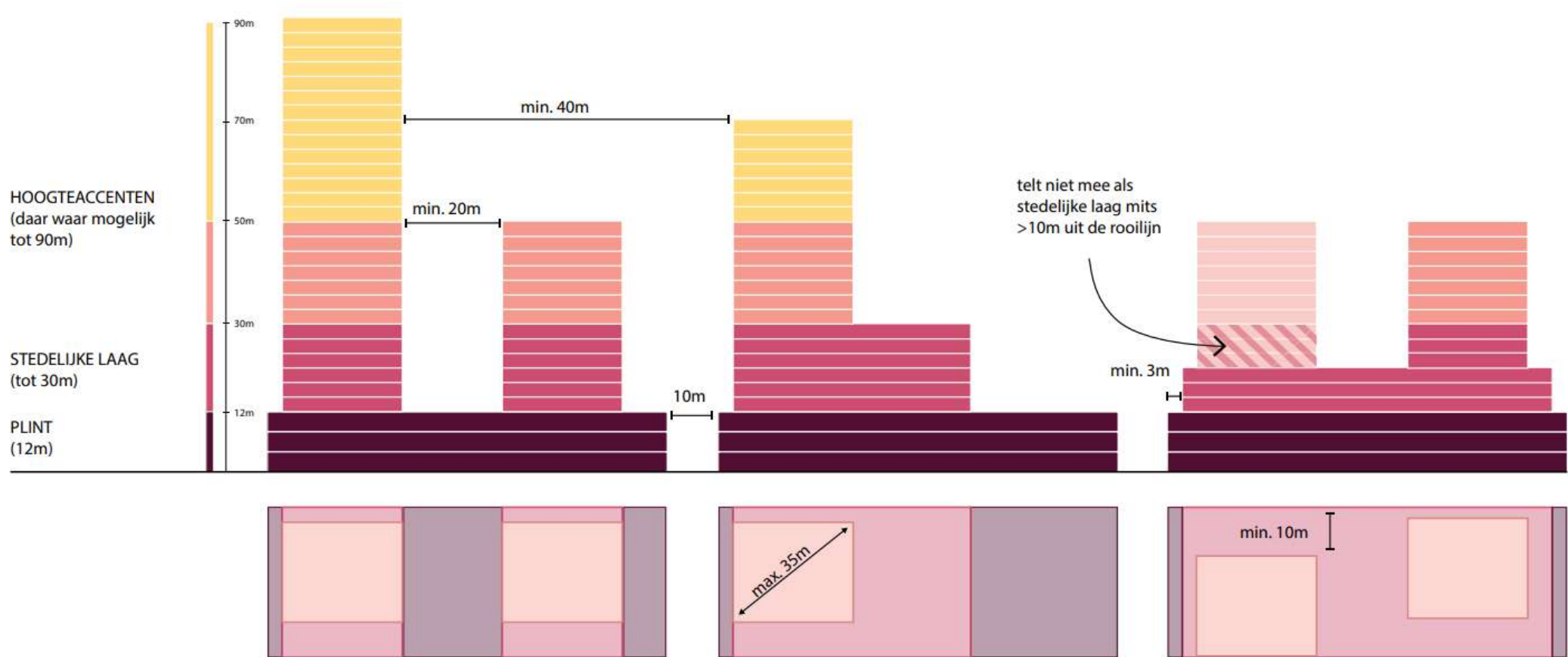


Legenda

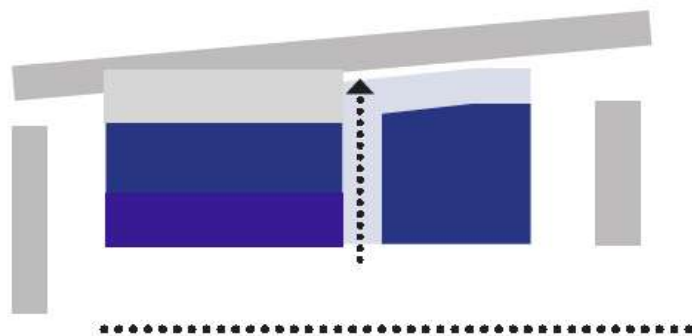
-  **Hoogbouwcluster**
Overwegend middelhoogbouw (20-30m) met meerdere accenten (tot max. 70m)
-  **Hoofdwegen**
Overwegend middelhoogbouw (20-30m) met verspreide accenten (tot max. 50m)
-  **Gemengd gebied**
Afwisseling van laagbouw (tot 15m) en middelhoogbouw (20-30m) met incidenteel accent (tot max. 40m)
-  **Laagbouwgebied**
Overwegend laagbouw (tot 15m) met incidenteel een accent (tot max. 30m)
-  **Accent van meer dan 70 meter toegestaan binnen hoogbouwcluster**
-  **Accent tot 55 meter toegestaan binnen gemengd gebied**
-  **Beschermde stads- of dorpsgezicht**
-  **Molenbiotoop**
-  **Belangrijke historische zichtlijn**

BOUWHOOGTE	
	Bouwenveloppen
	Hoogteaccent tot 90m waar mogelijk
	Bouwhoogte tot 70m
	Bouwhoogte tot 50m
	Bouwhoogte tot 30m
	Bouwhoogte tot 12m
	Obstakelvrije zone molenbiotoop
	Hoogtelijn molenbiotoop met momenteel toegestane maximale bouwhoogte

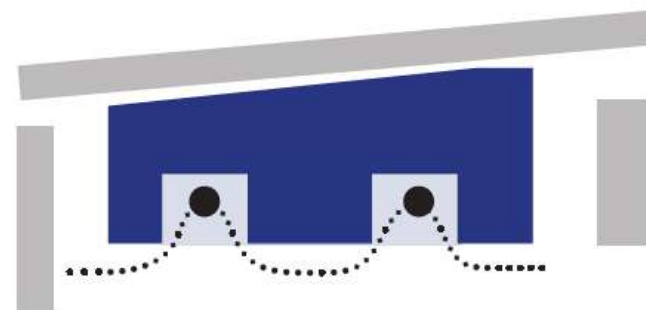






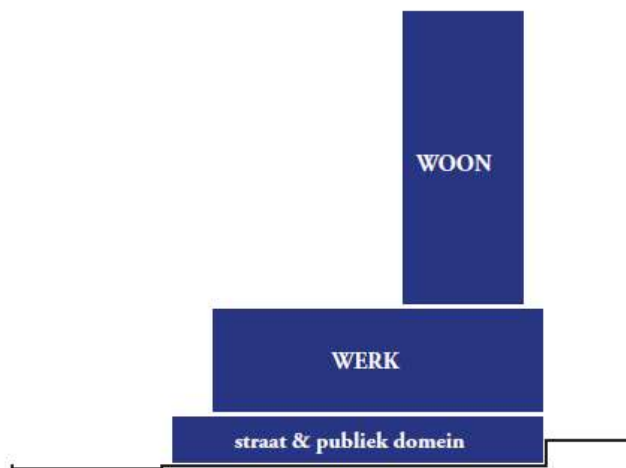


van: doodlopende straatjes en ventweg

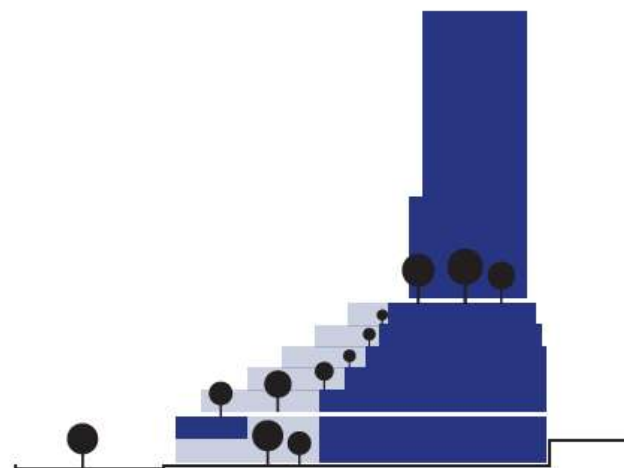


**naar: stedelijke ruimtes die publieke domein
naar binnen brengen**





van: gestapeld programma zonder interactie
en wonen op een kantoorlaag



naar: echt gemend milieu
waarin wonen en werken op maaiveld landen



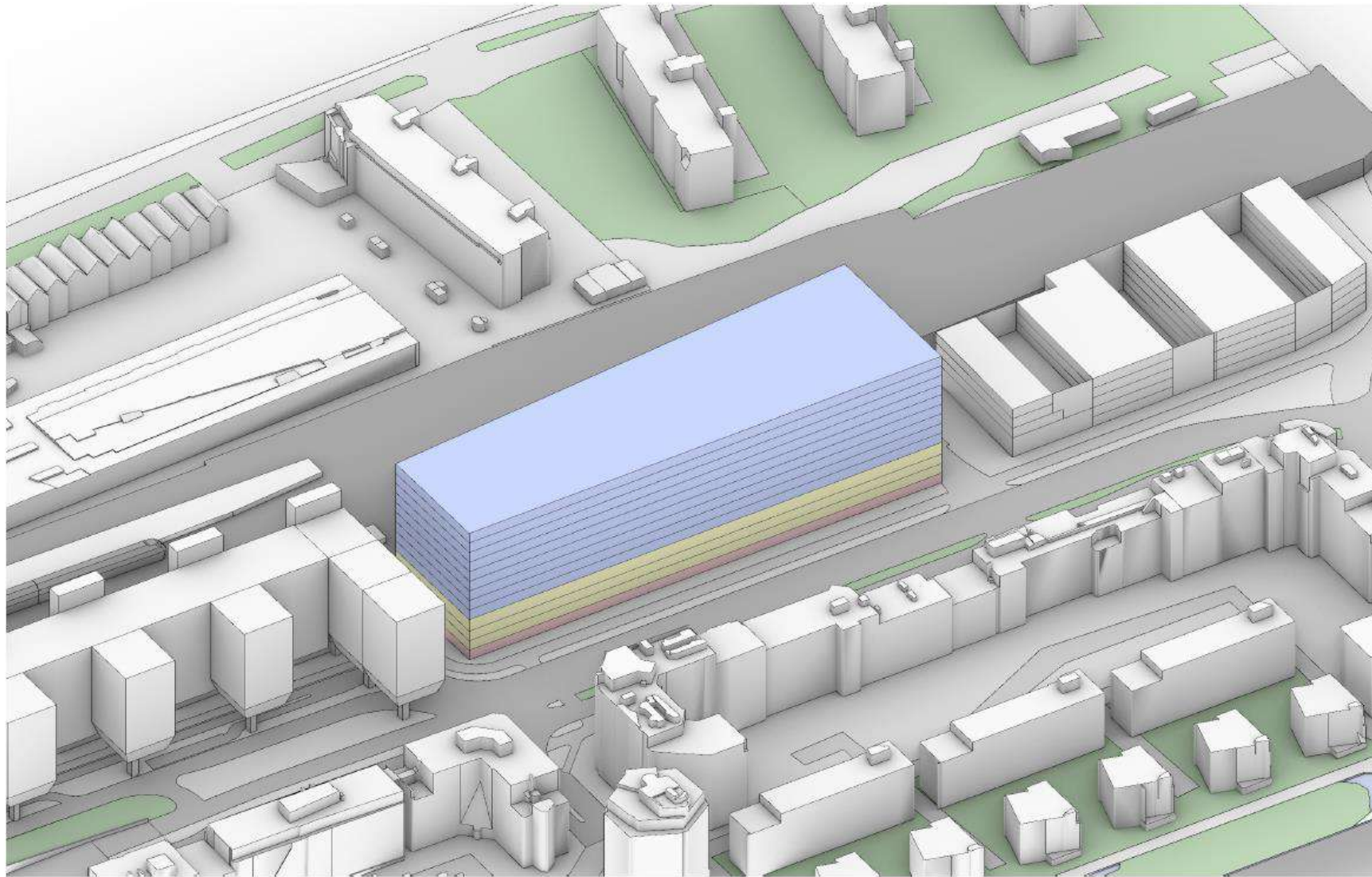
Geïnspireerd door het Gezicht op Leiden
Waar wonen en werken, groen en water,
reuring en stilte elkaar ontmoeten



Maken we een echt gemengd stuk Leiden
Waar wonen en werken, groen en water,
reuring en stilte elkaar ontmoeten



1. Programma



Parkeren

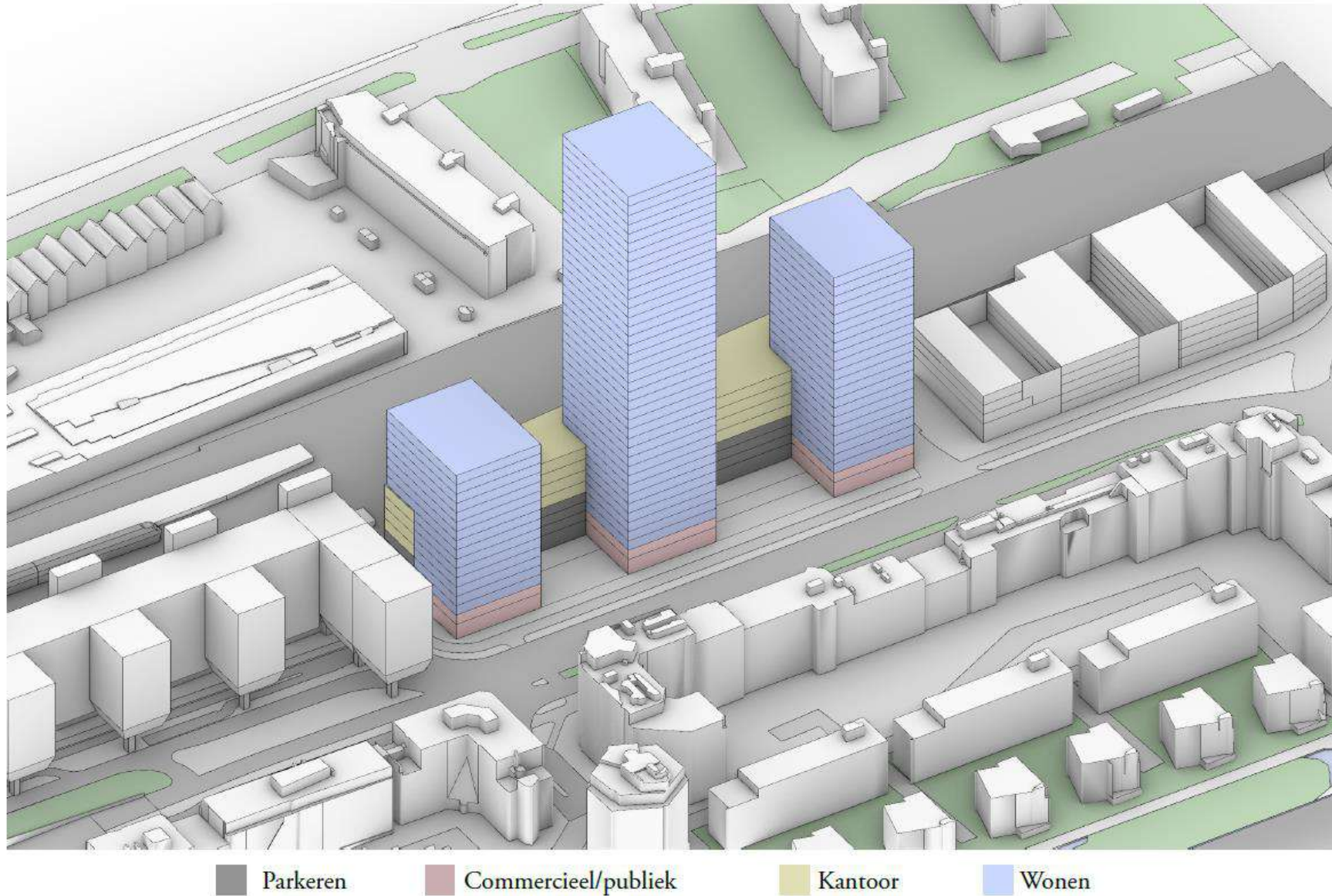
Commercieel/publiek

Kantoor

Wonen



3. Verticale organisatie



4. Vormgeving plint



■ Parkeren

■ Commercieel/publiek

■ Kantoor

■ Wonen

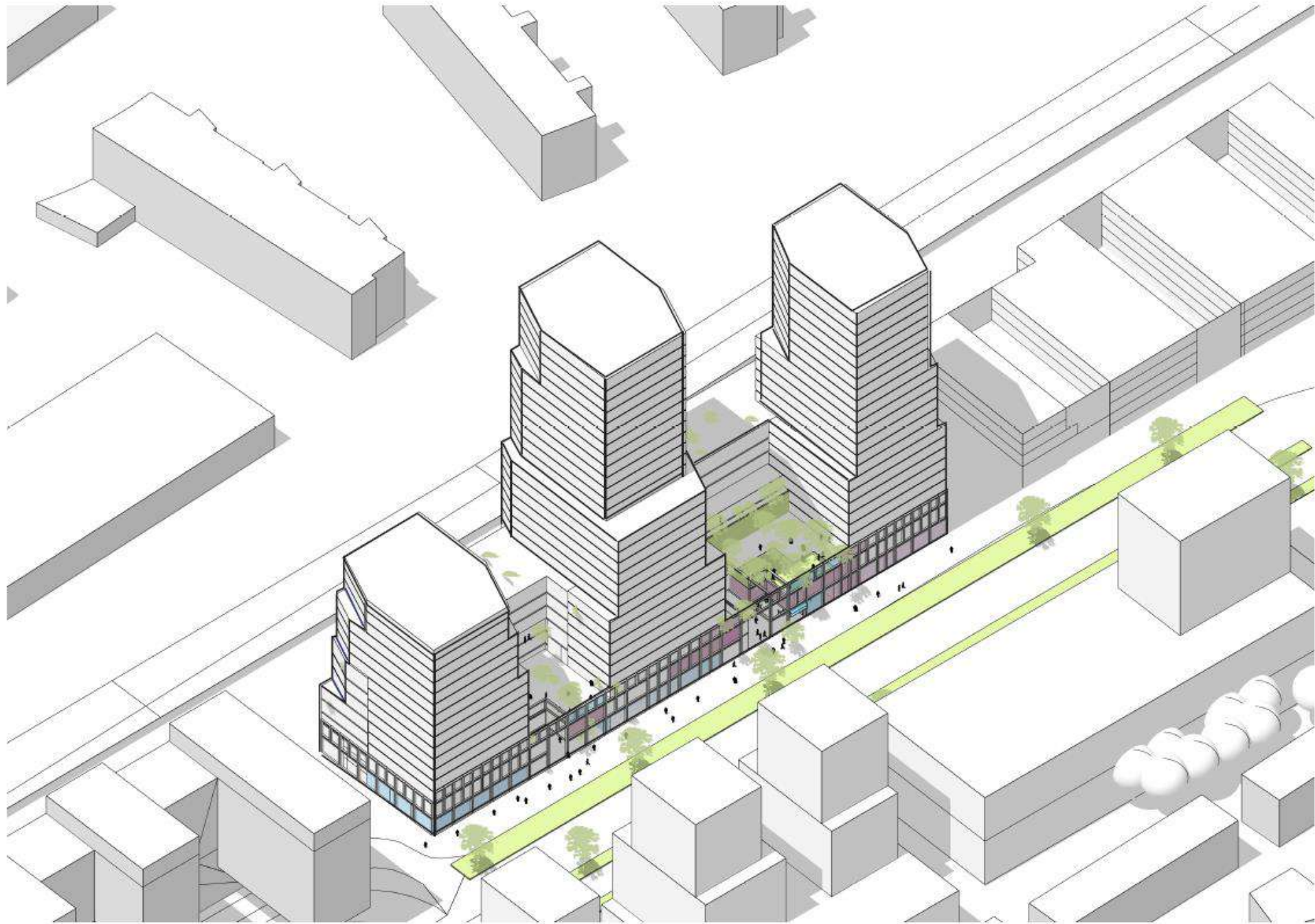


Wonen, werken en verblijven: Versterken van de levendigheid van de Schipholweg in avonden en het weekend

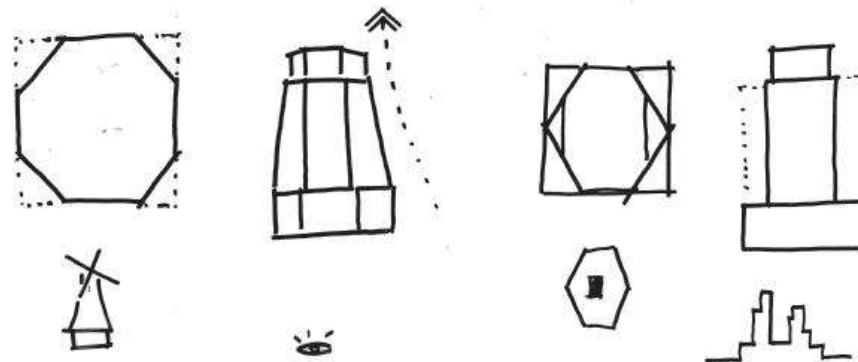


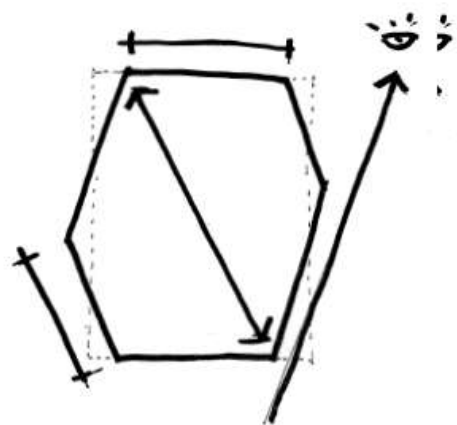
Een open en uitnodigend gebouw





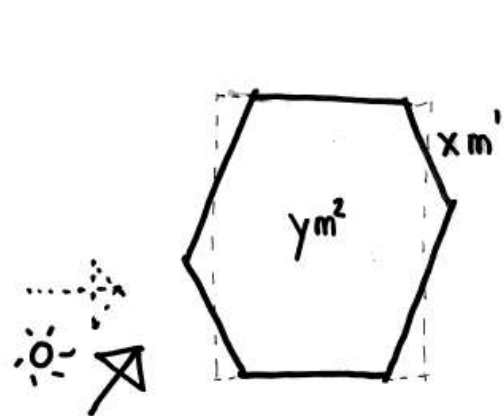
Aantrekkelijk, slim, duurzaam en Leids,
Molens als inspiratiebron voor
afgeschuinde vormgeving





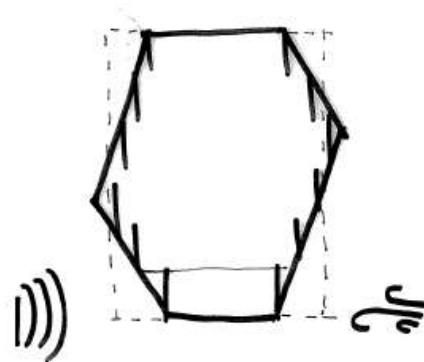
Stedenbouw

Doorzichten
Rankheid
Diameter



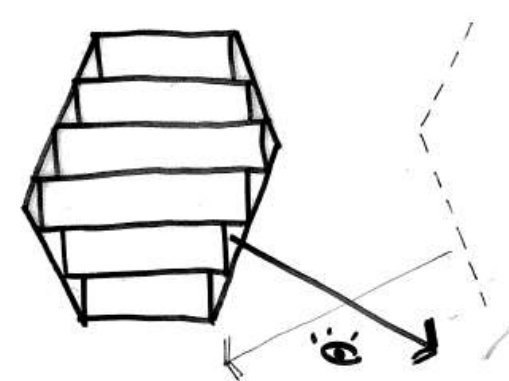
BENG

Oppervlakte-gevel ratio
Bezonning
Orientatie



Geluid en wind

Relief beperkt windhinder
Korte gevels evenzo
Geluid integraal opgelost
in afschuining

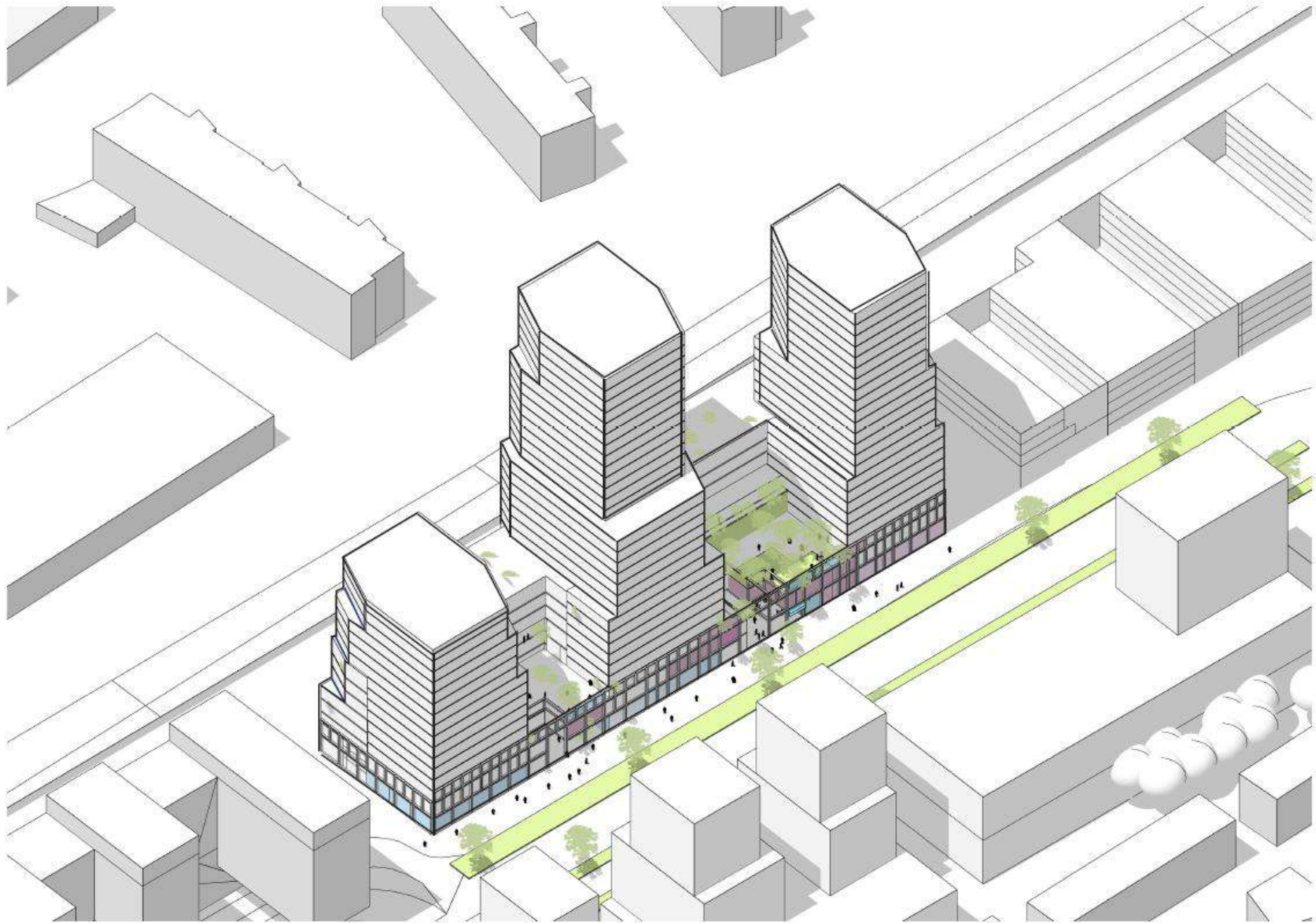


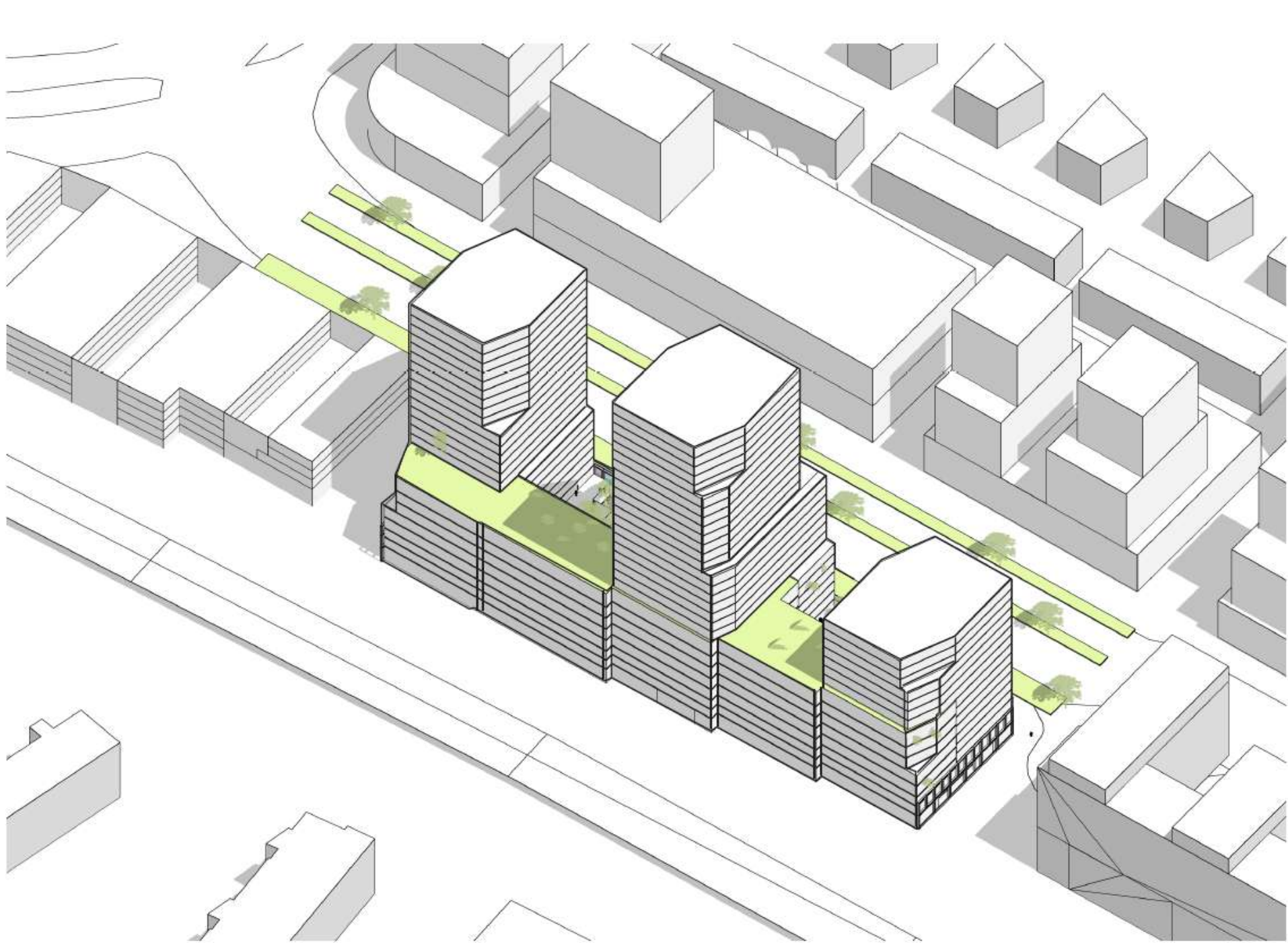
Woonkwaliteit

Uitzicht langs elkaar
Wonen om buitenruimte

Vormfinding torenshapes







Een stukje stad waar wonen, werken en
verblijven samenkomen



Schipholweg

Nieuwe massa: zichtlijnen fotomontages

19.07.2022

Inhoud

- I Zichtlijnen studies vanaf de stad
- II Zichtlijnen studies vanaf de spoorzijde

I

Zichtlijnen studies vanaf de stad

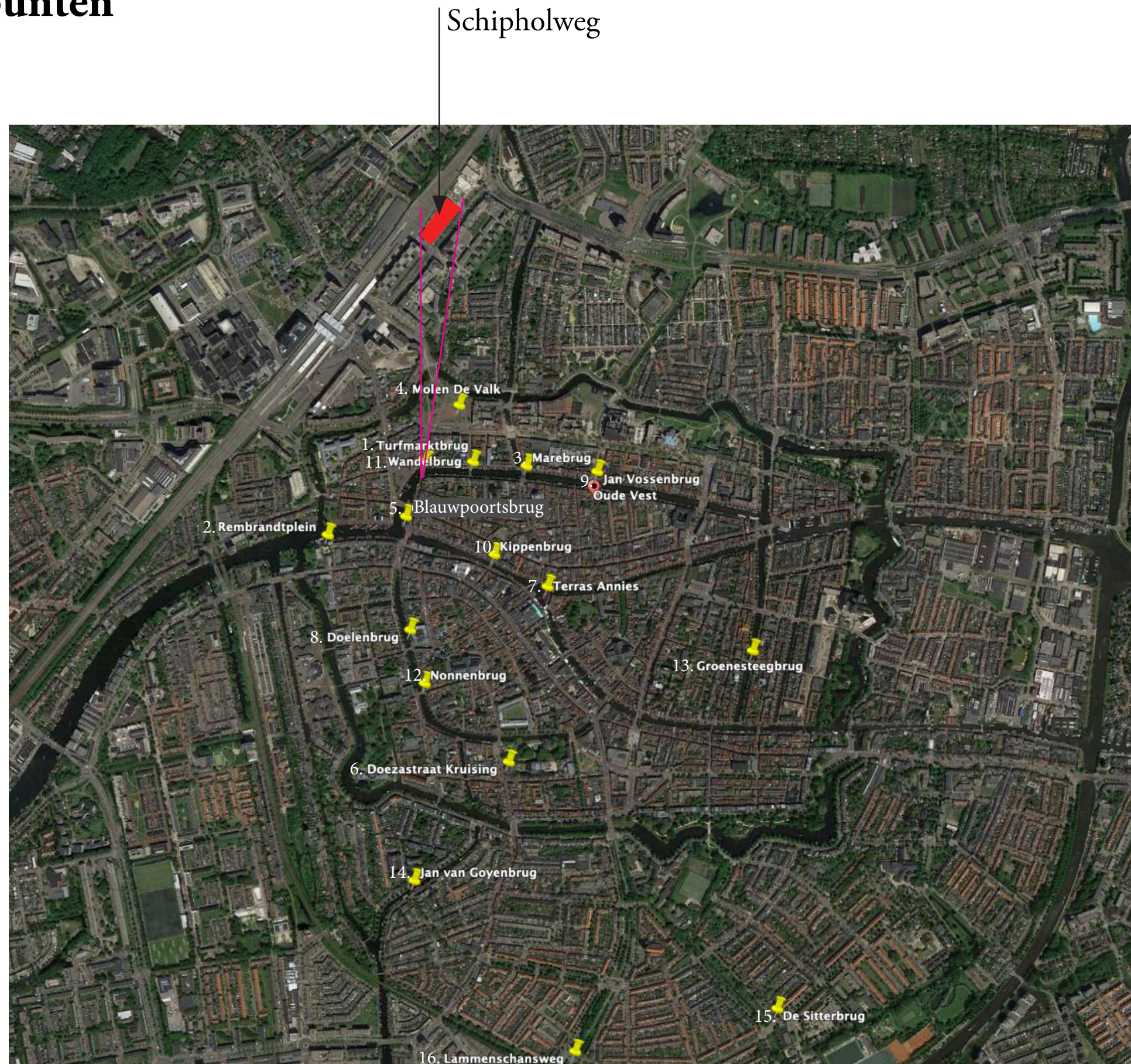


Zichtpunten



1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Zichtpunten



1. **Turfmarktbrug - zichtbaar**
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

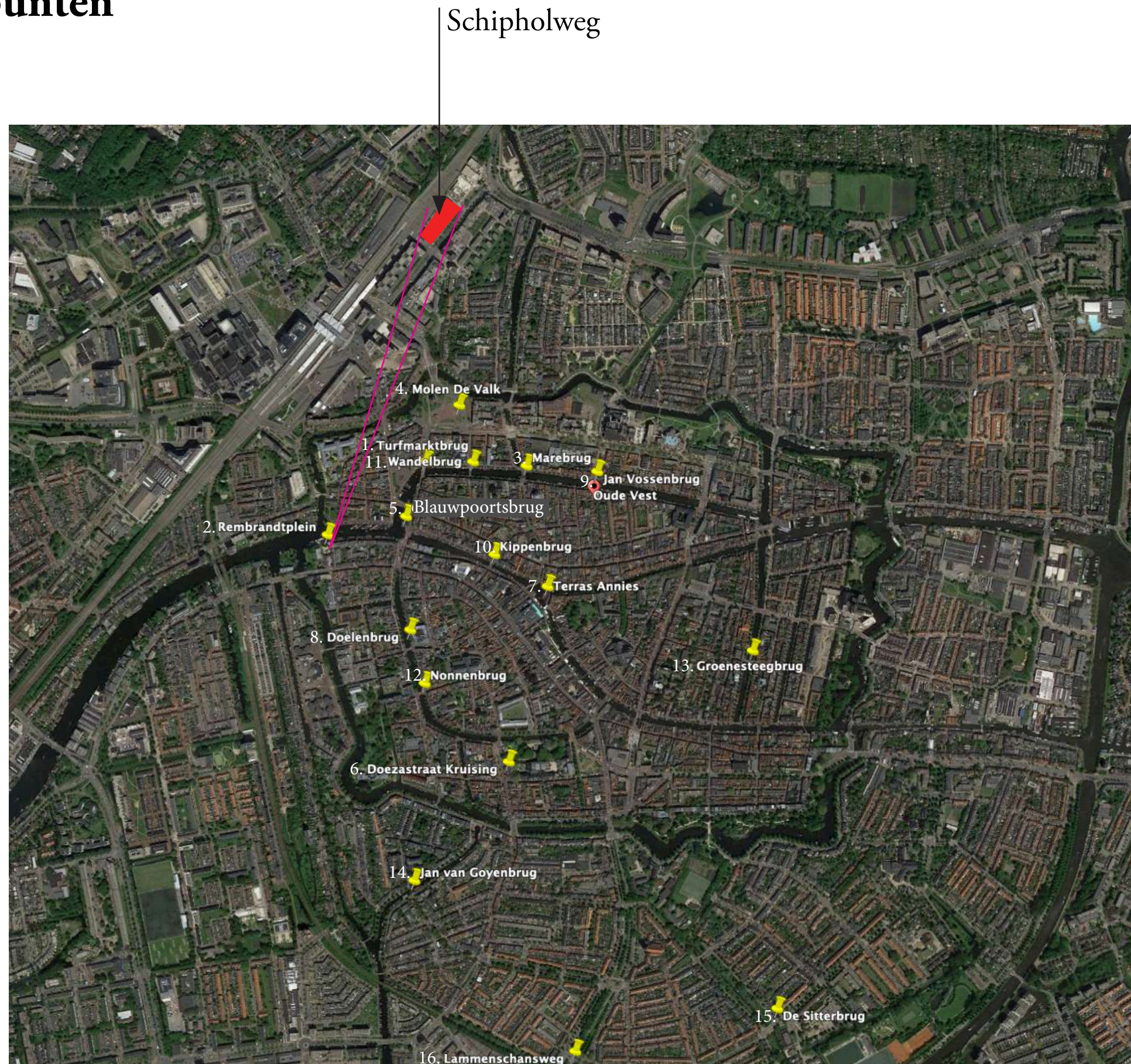
Turfmarktbrug - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Turfmarktbrug - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten



1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. **Rembrandtplaats - zichtbaar**
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

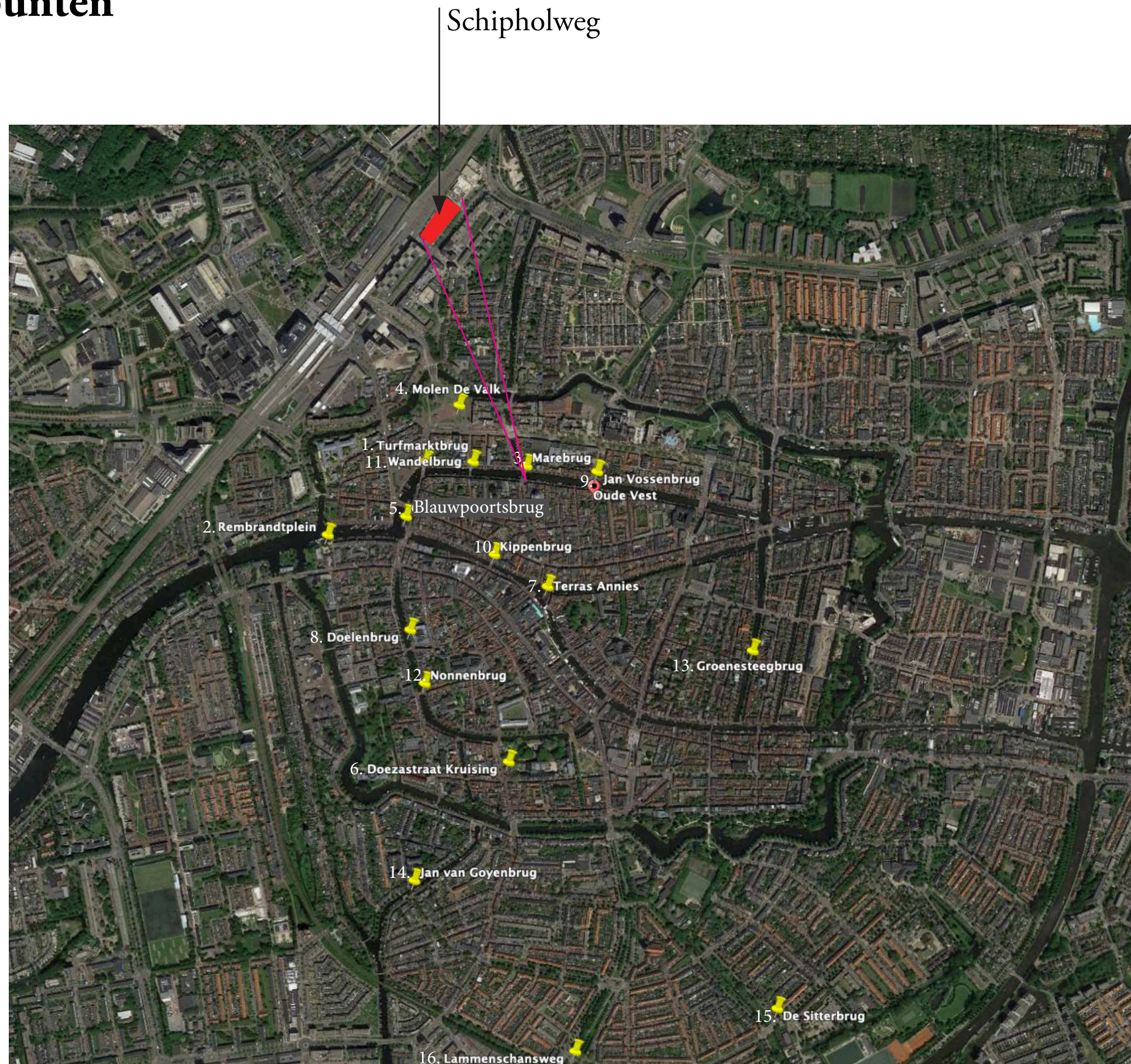
Rembrandtplein - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Rembrandtplein - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten



1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. **Marebrug - zichtbaar**
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

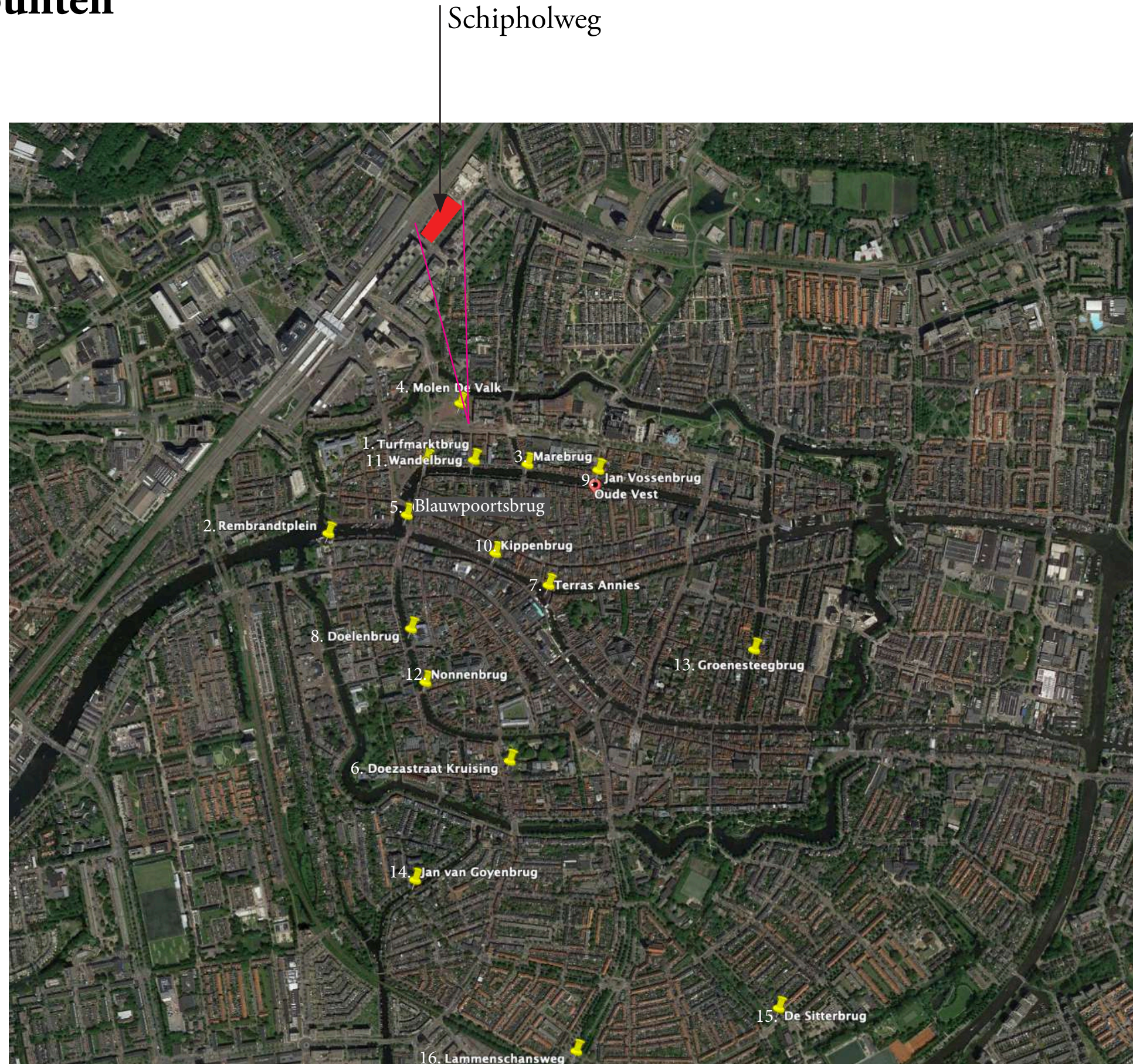
Marebrug - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Marebrug - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten



1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplein - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. **Molen de Valk - zichtbaar**
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

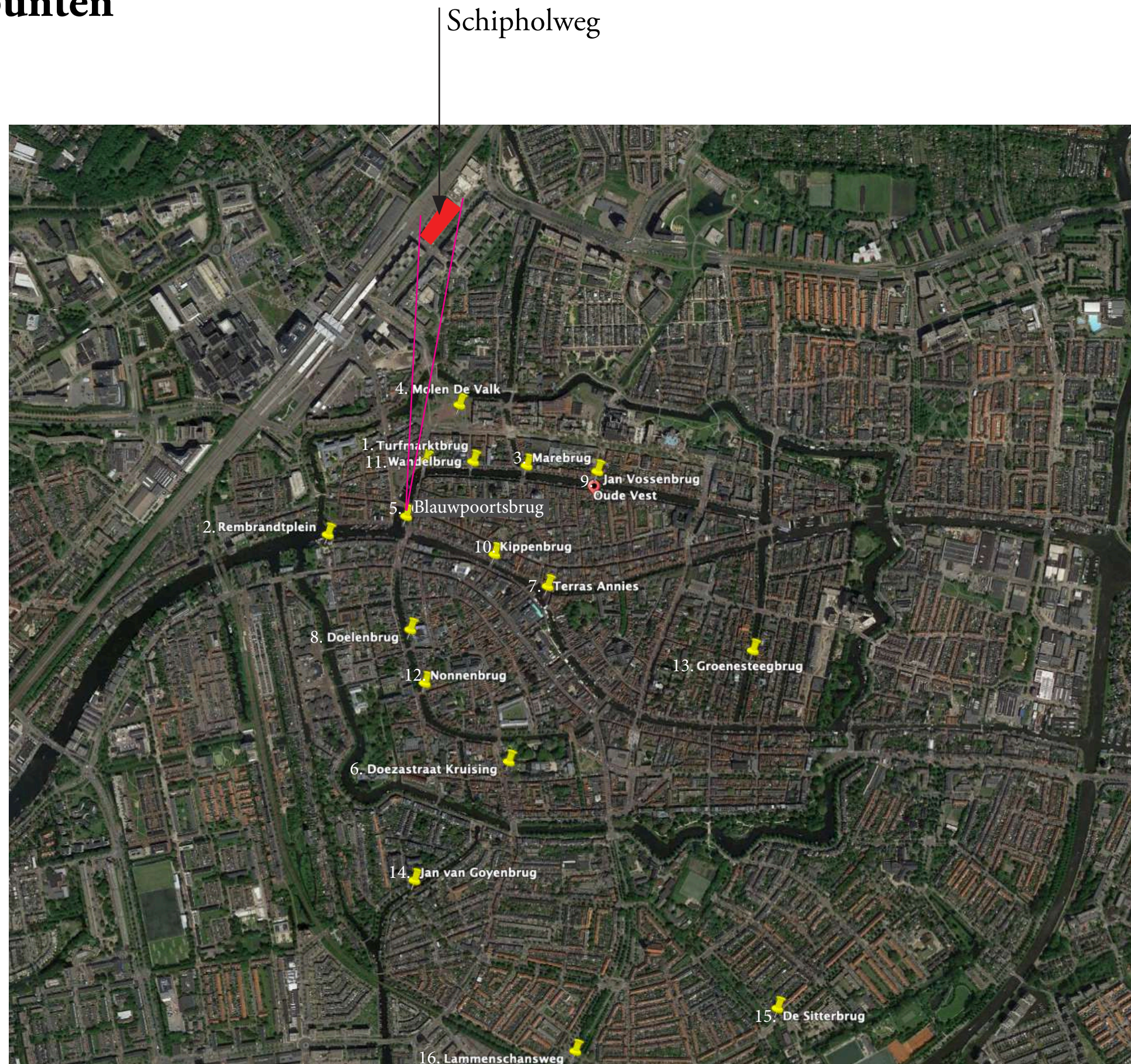
Molen de Valk - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Molen de Valk - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten



1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. **Blauwpoortsbrug - zichtbaar**
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

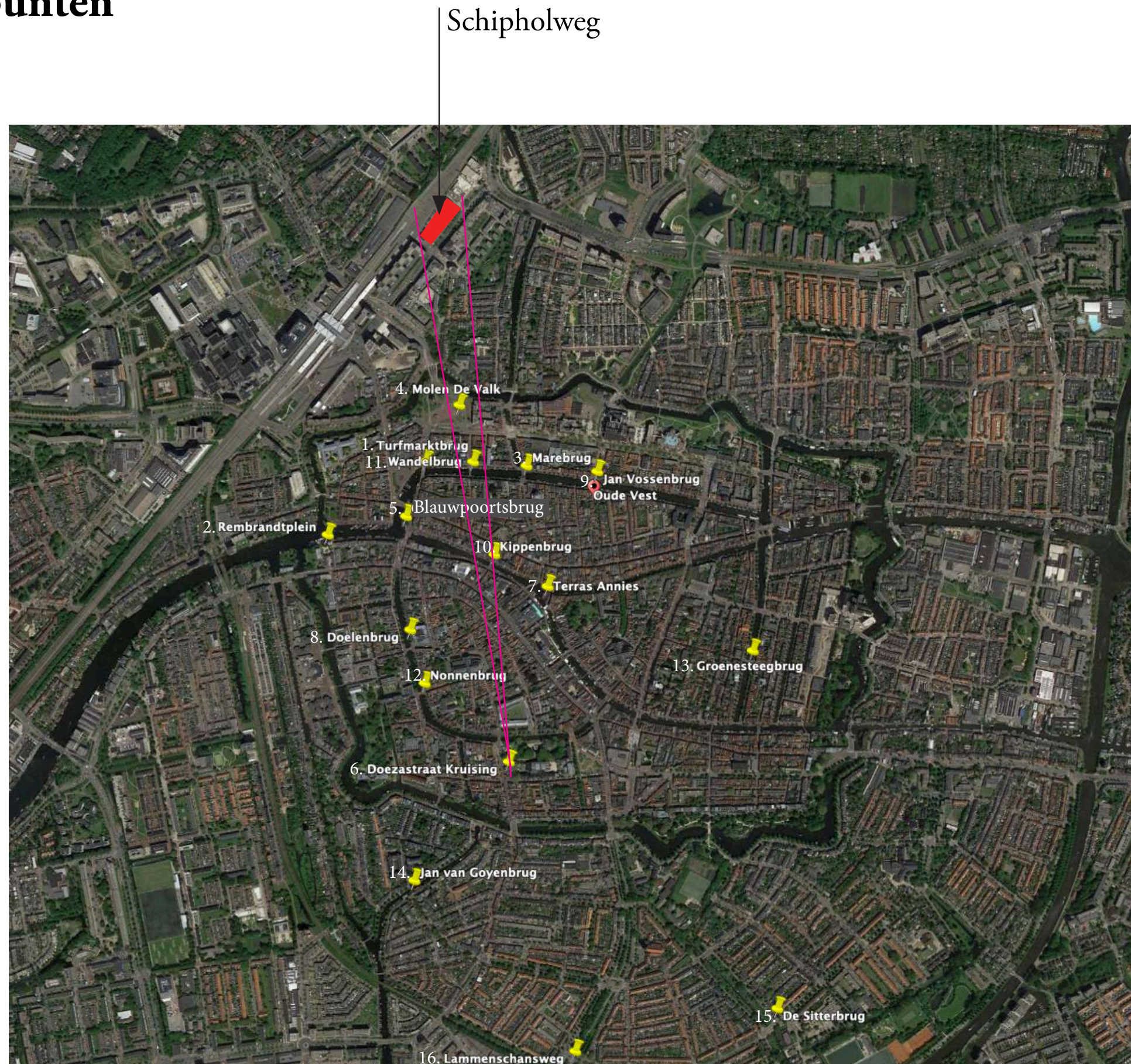
Blauwpoortsbrug - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Blauwpoortsbrug - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten



1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. **Doezastraat - zichtbaar**
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Doezastraat - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Doezastraat - SND 50m-90m-75m



II

Zichtlijnen studies vanaf de spoorzijde



Zichtpunten van het spoor



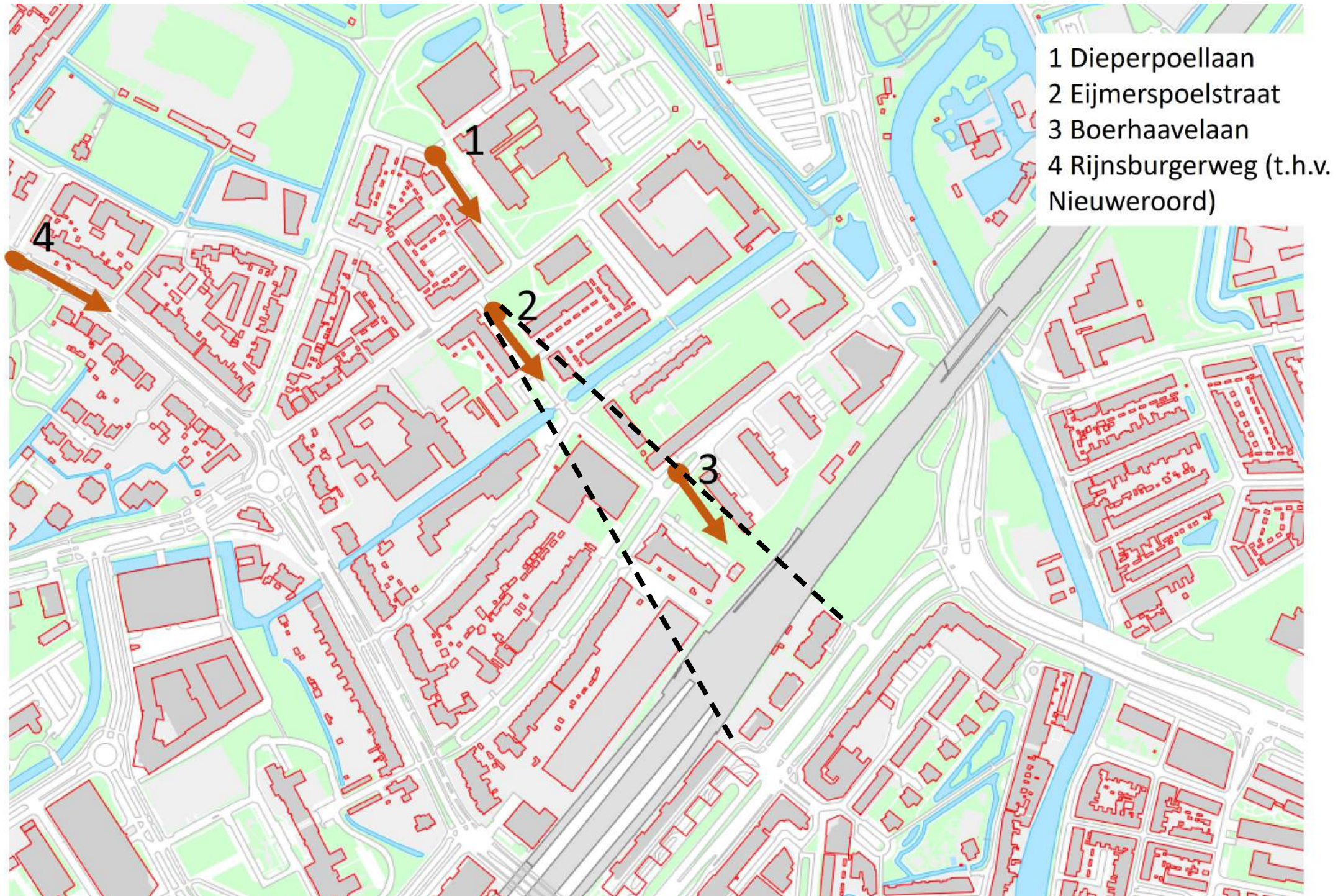
Dieperpoellaan - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Dieperpoellaan - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten van het spoor



Eijmerspoelstraat - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Eijmerspoelstraat - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten van het spoor



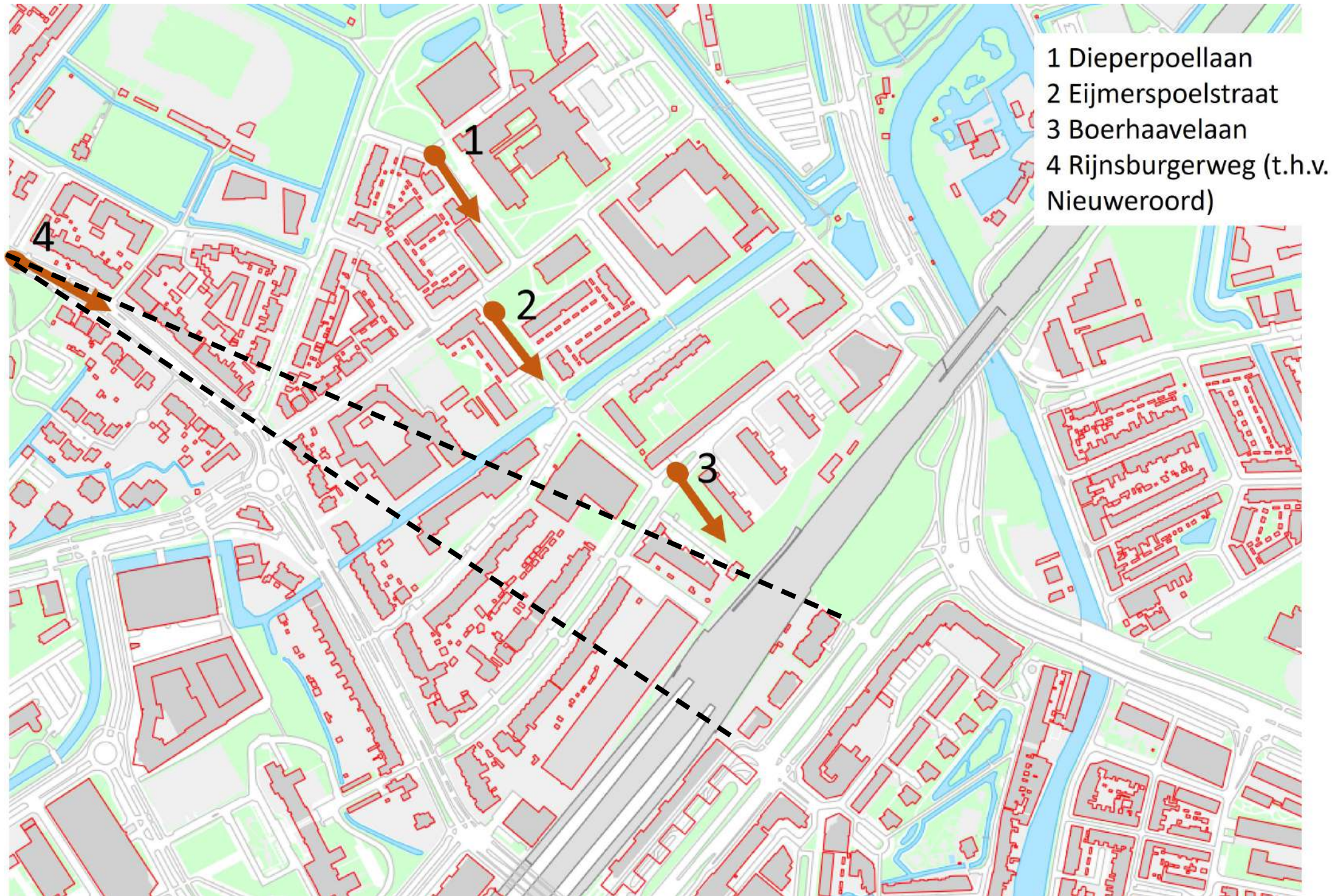
Boerhaavelaan - Gebiedsvisie 50m-90m-75m



Boerhaavelaan - SND 50m-90m-75m



Zichtpunten van het spoor



Rijnsburgerweg - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

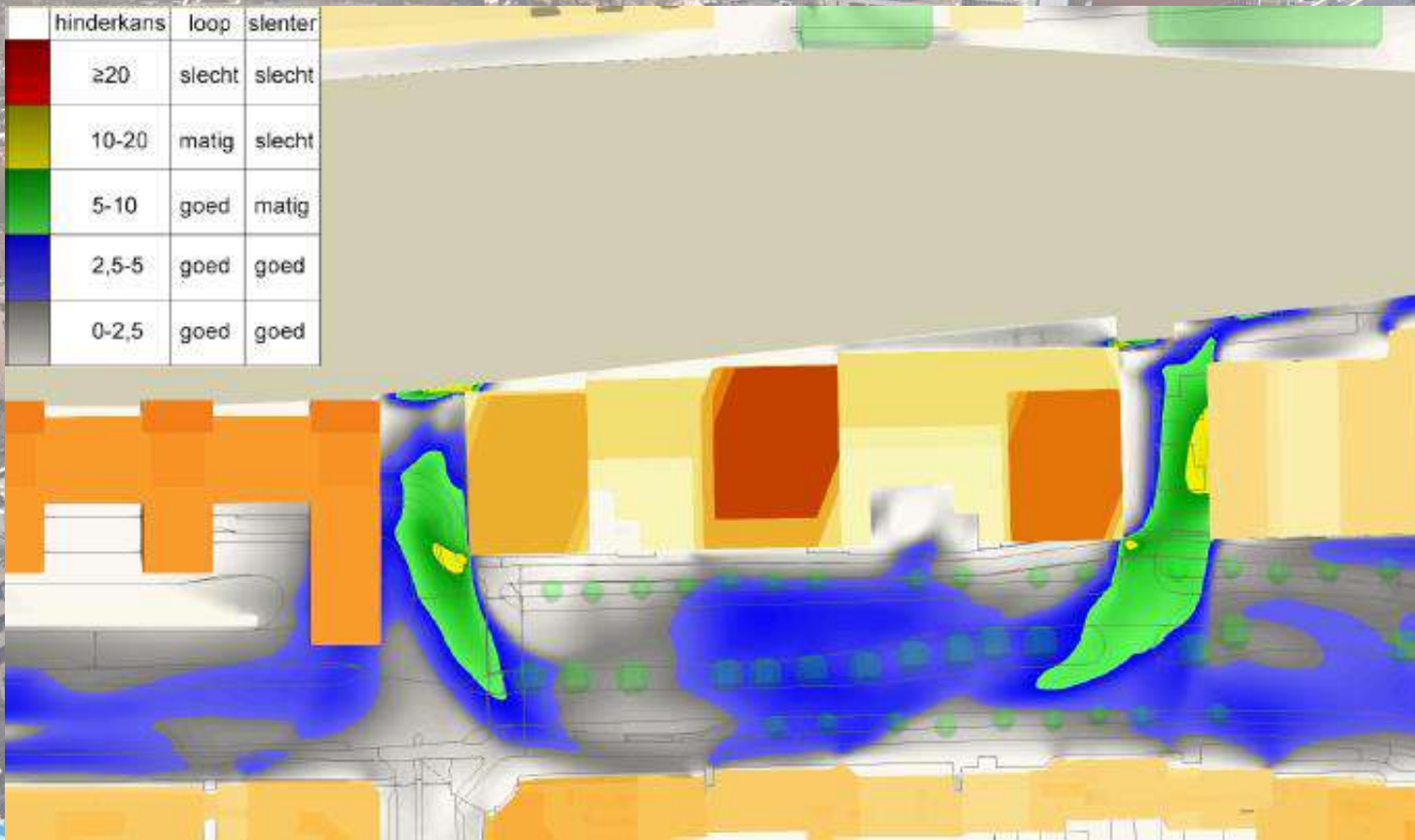


Rijnsburgerweg - SND 50m-90m-75m



Windhinder onderzoek

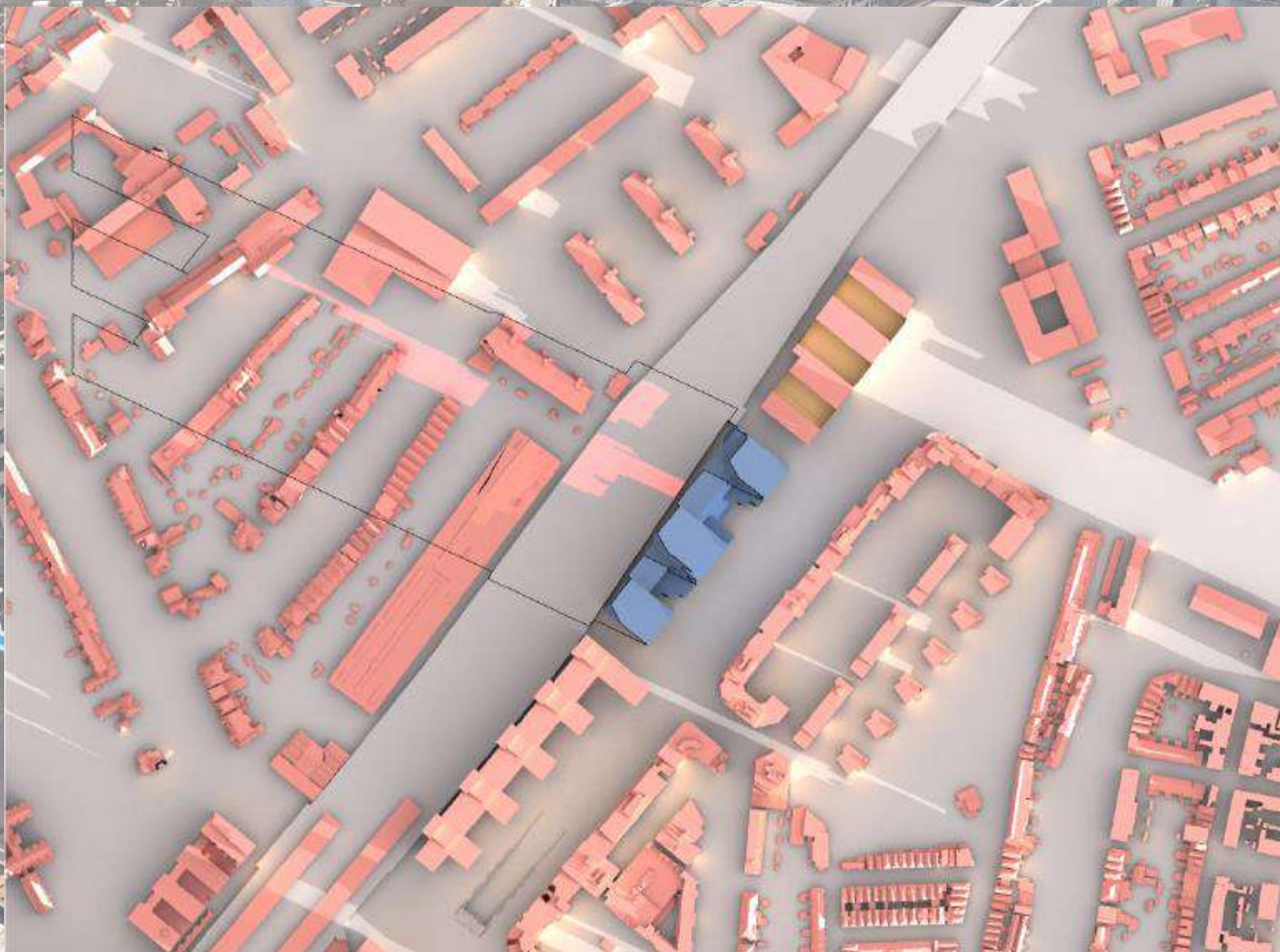
	hinderkans	loop	slenter
	≥20	slecht	slecht
	10-20	matig	slecht
	5-10	goed	matig
	2,5-5	goed	goed
	0-2,5	goed	goed



CONCLUSIE

- Grote delen van het projectgebied geeft een goed te verwachten windklimaat voor slenteren
- In de zijstraten dwars op de Schipholweg overwegend goed voor doorlopen, momenteel nog deels matig voor slenteren → Ontwerp actiepunt komende periode
- Geen overschrijding van het gevaarcriterium of beperkt risico op windgevaar

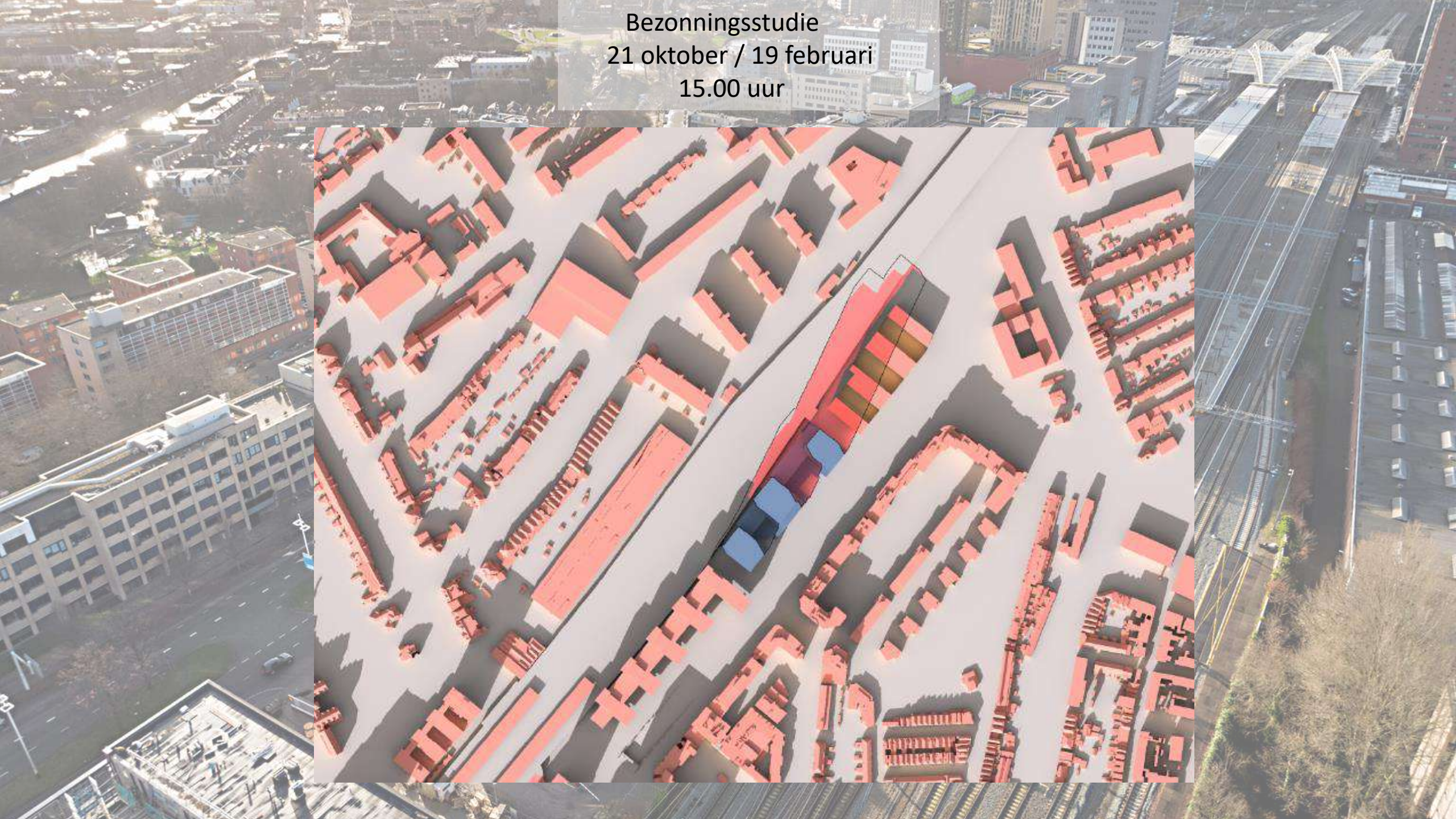
Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
9.00 uur



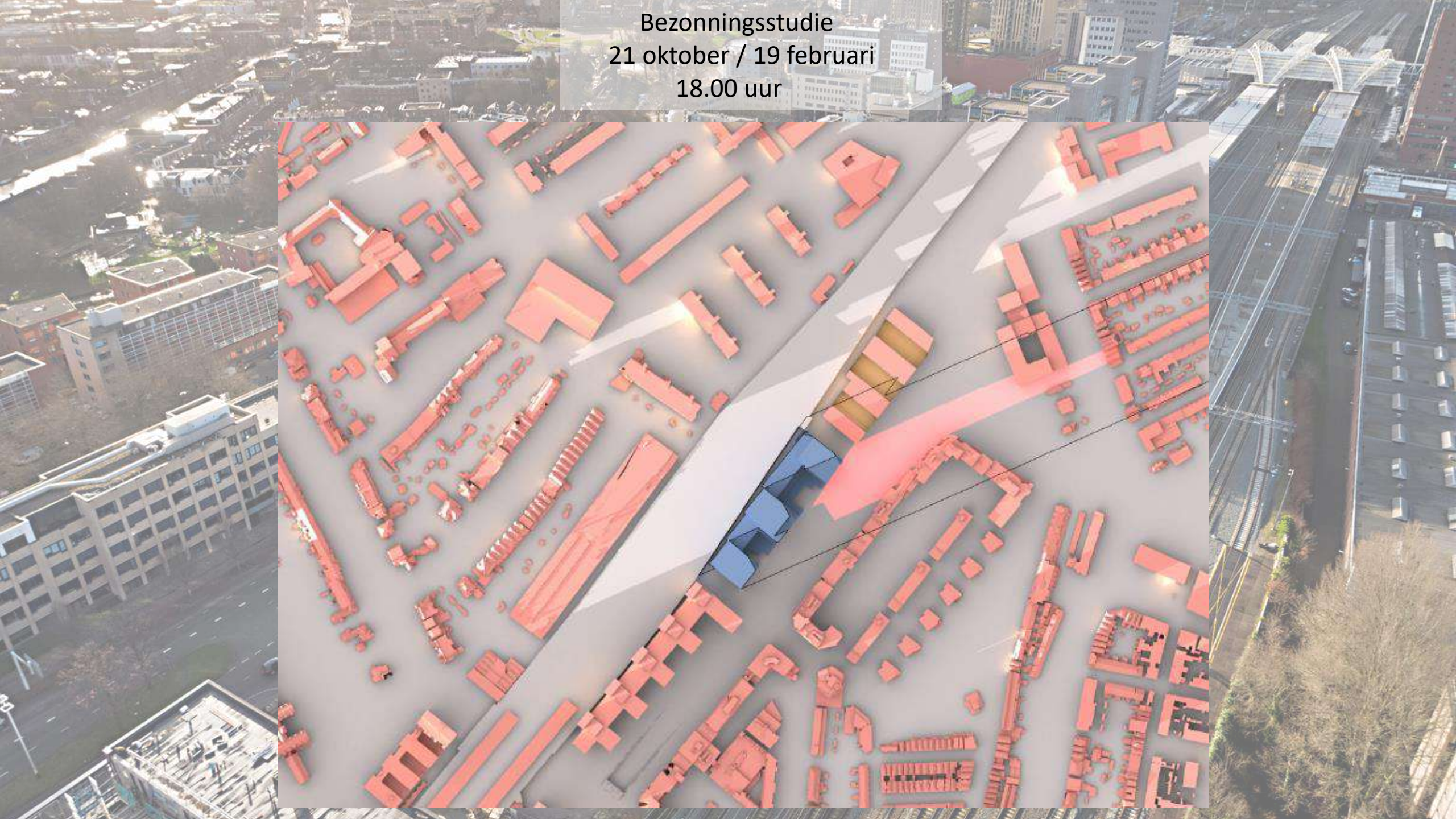
Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
12.00 uur



Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
15.00 uur



Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
18.00 uur



Bezonningsstudie

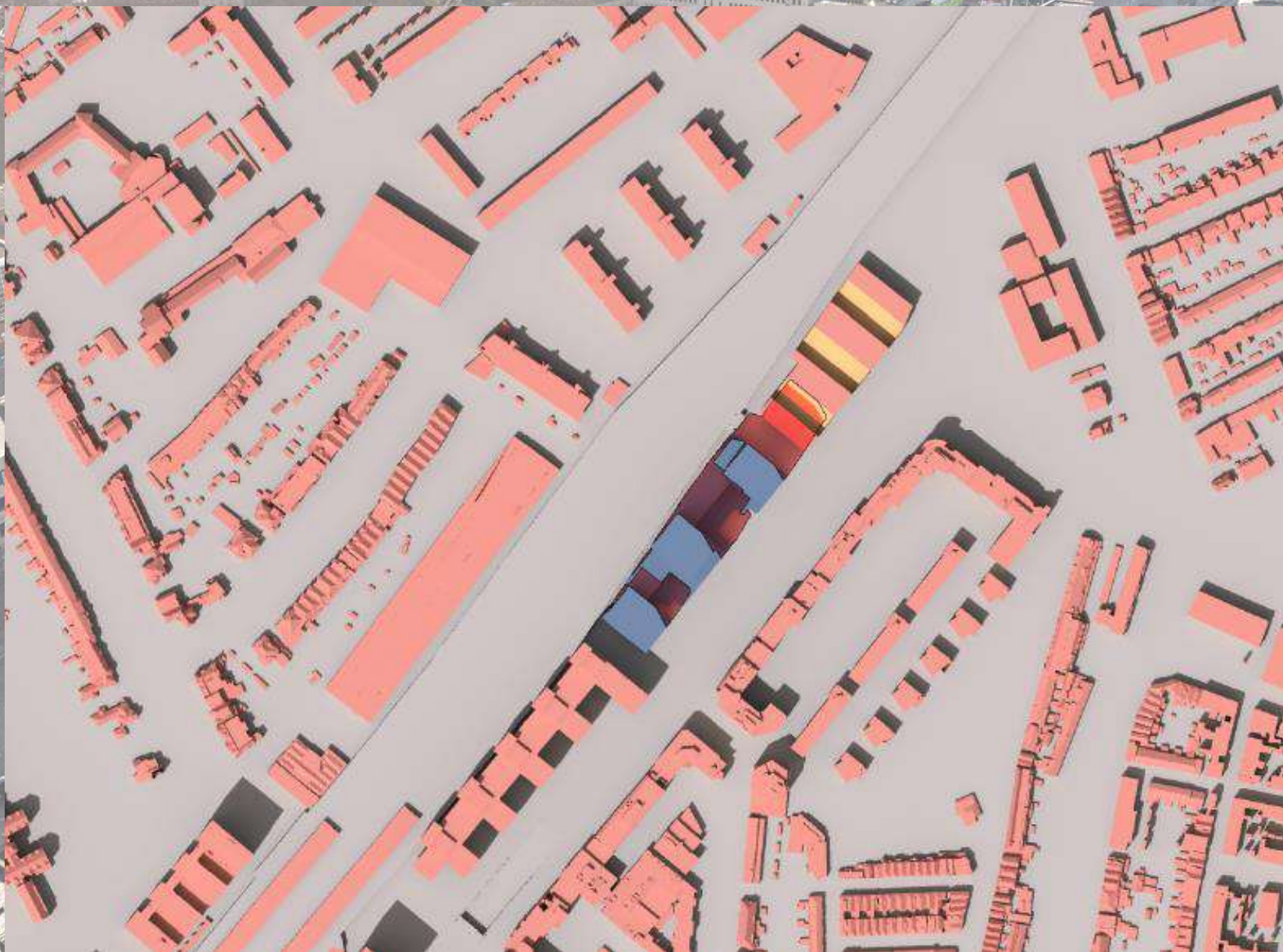
21 juni – 9.00 uur



Bezonningsstudie
21 juni – 12.00 uur



Bezonningsstudie
21 juni – 15.00 uur



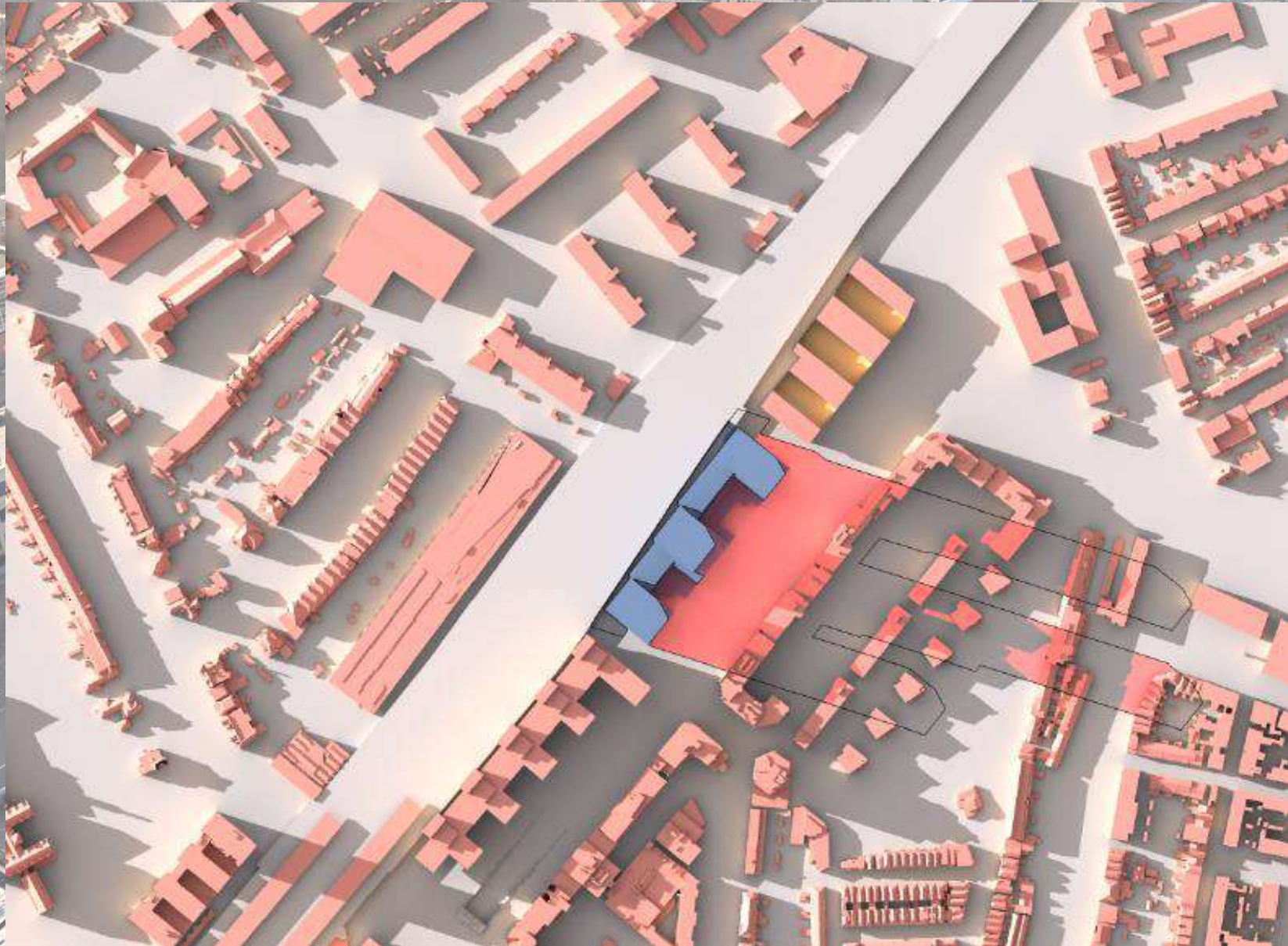
Bezonningsstudie

21 juni – 18.00 uur



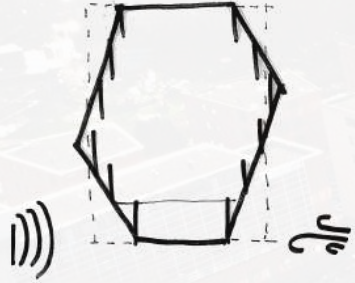
Bezonningsstudie

21 juni – 20.00 uur



Akoestisch onderzoek

Wet geluidshinder

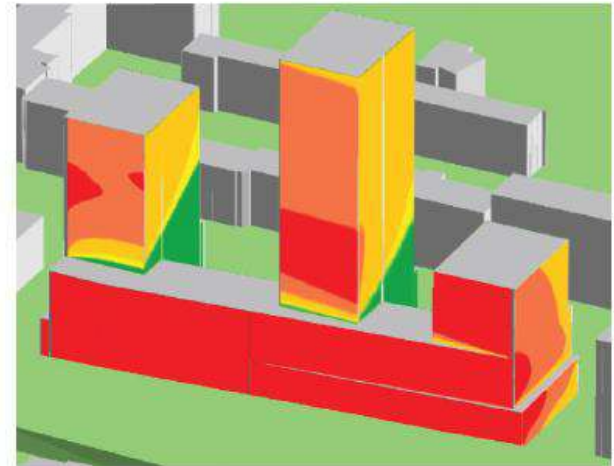


Geluid en wind

Relief beperkt windhinder
Korte gevels evenzo
Geluid integraal opgelost
in afschuining



Schipholwegzijde



Spoorzijde

CONCLUSIE

- Zowel vanaf de spoorzijde als vanaf de Schipholweg flinke geluidsbelasting
- In het ontwerp integraal opgelost door woningen incl. buitenruimtes haaks te oriënteren op het spoor en de Schipholweg
- Gevels evenredig aan het spoor en de Schipholweg uit te voeren als 'Dove Gevels' (geen te openen delen)

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a large railway station with multiple tracks. The image is used as a background for a presentation slide.

Agenda:

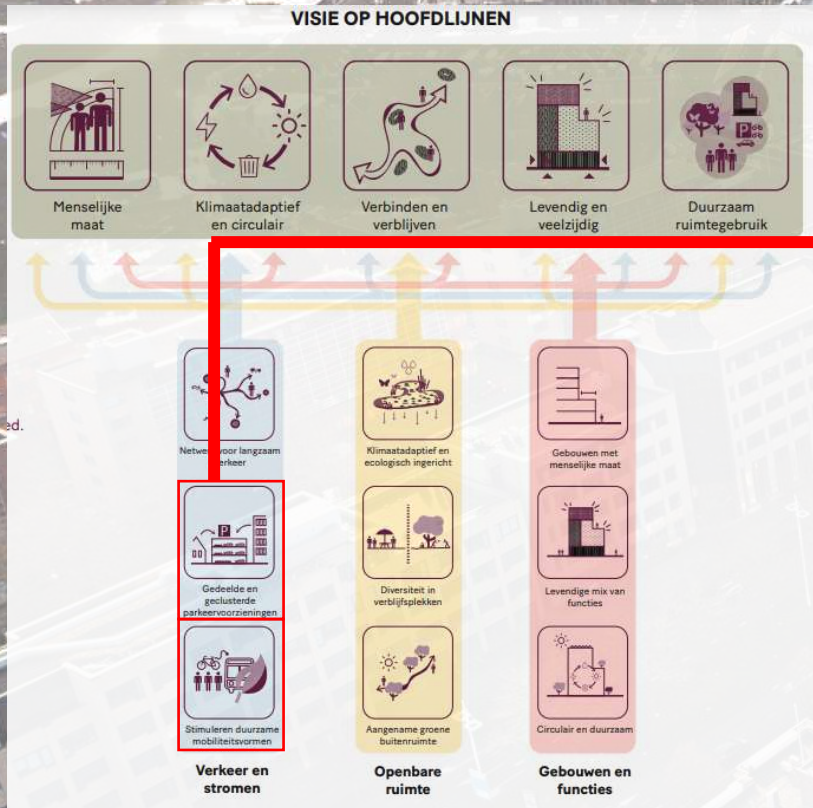
1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen



3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)

- Programmering, duurzaamheid en mobiliteit
- Bouwplaats & bouwrouting (Veiligheid en inrichting)

Gebiedsvisie spelregels mobiliteit



Gedeelde en geclusterde parkeervoorzieningen



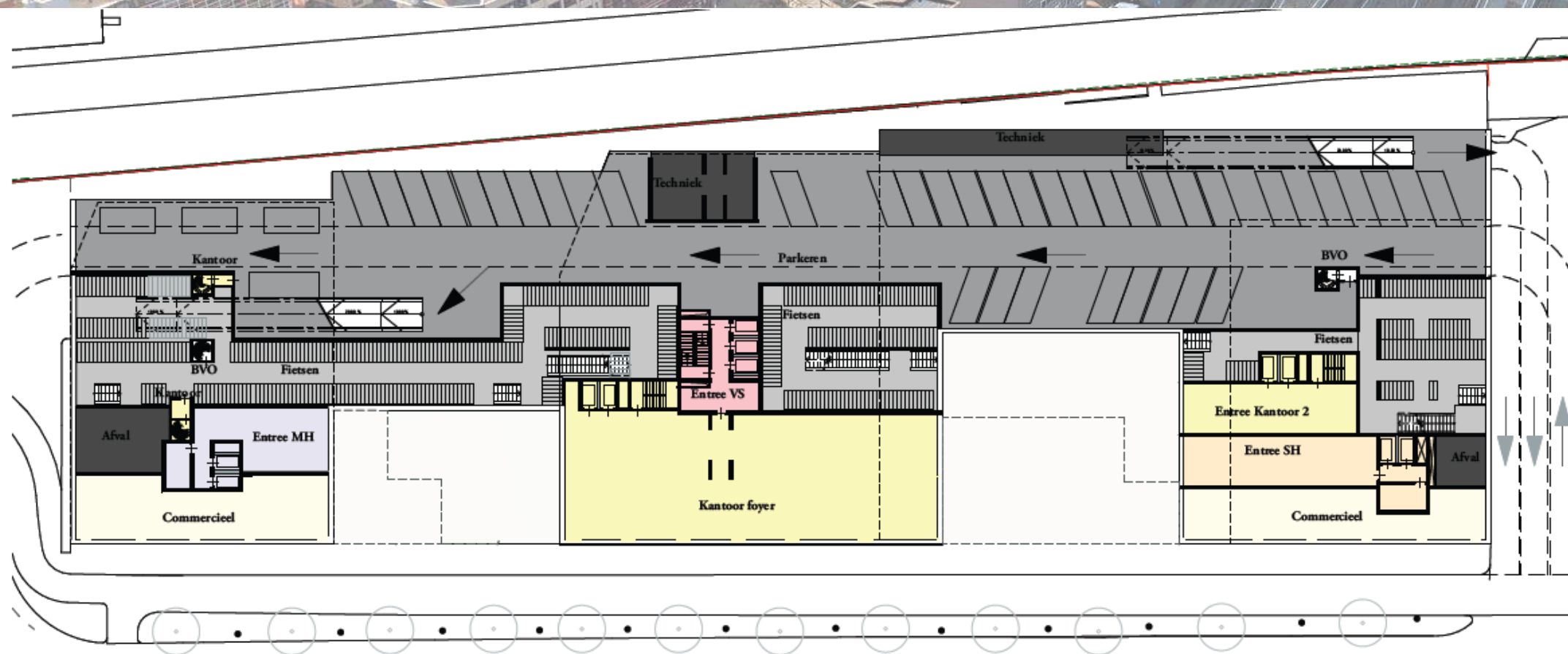
Stimuleren duurzame mobiliteitsvormen

Uitgangspunten Gebiedsvisie thema:

- Inpandige fietsparkeervoorzieningen
- Delen en clusteren van parkeervoorzieningen
- Bij (her)ontwikkelingen inpandige parkeeroplossingen faciliteren ter bevordering van de openbare ruimte
- Stimulering van duurzame mobiliteitsoplossingen (elektrische deelmobiliteit)
- Lage parkeernorm – eis richt zich op borgen voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers voor de woningen en de kantoorgebruikers

Begane grond

- Ruimte voor een veilige en optimale logistieke zone (spoorzijde)
- Ruimte voor commerciële ruimtes (ondersteunende horeca / kleinschalige kantoorruimtes) en entrees
- Ruimte voor inpandig (bezoekers)fiets parkeren



Commerciële ruimtes (Plintlagen)

Type woning

Commercieel overig

Een echt gemengde plint



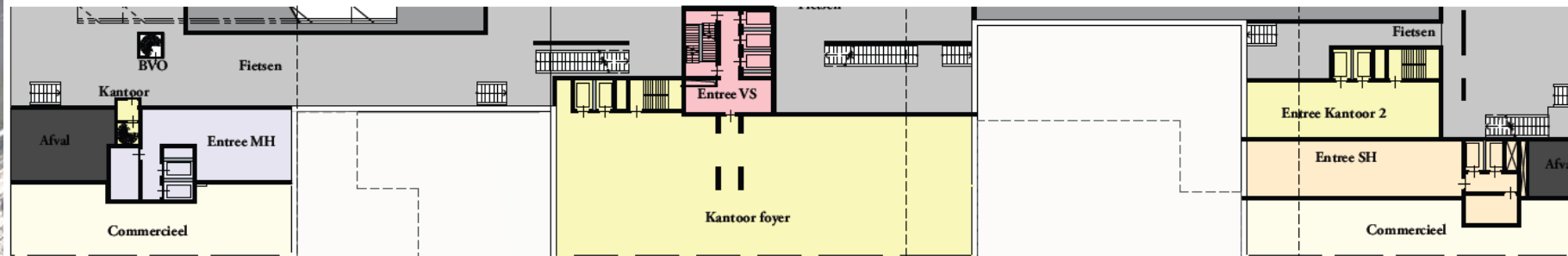
VORM

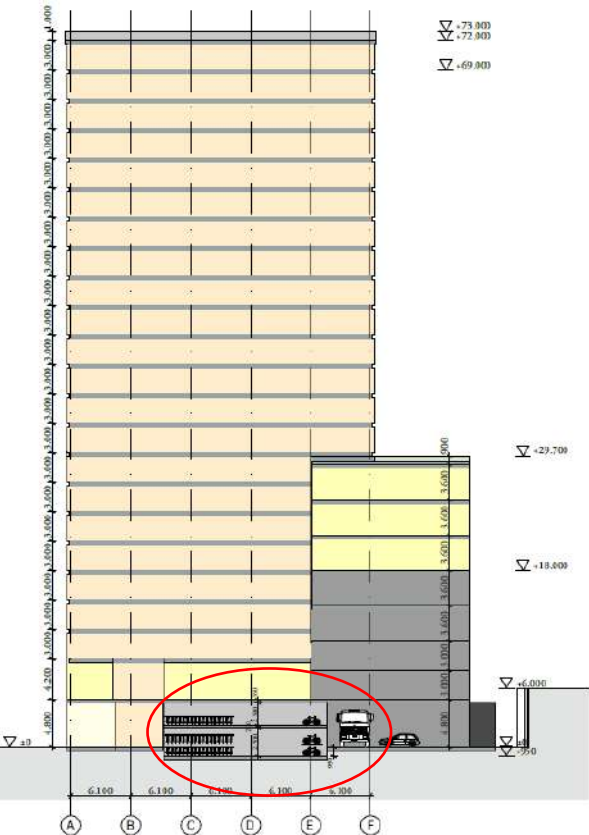


Oudendal Groep

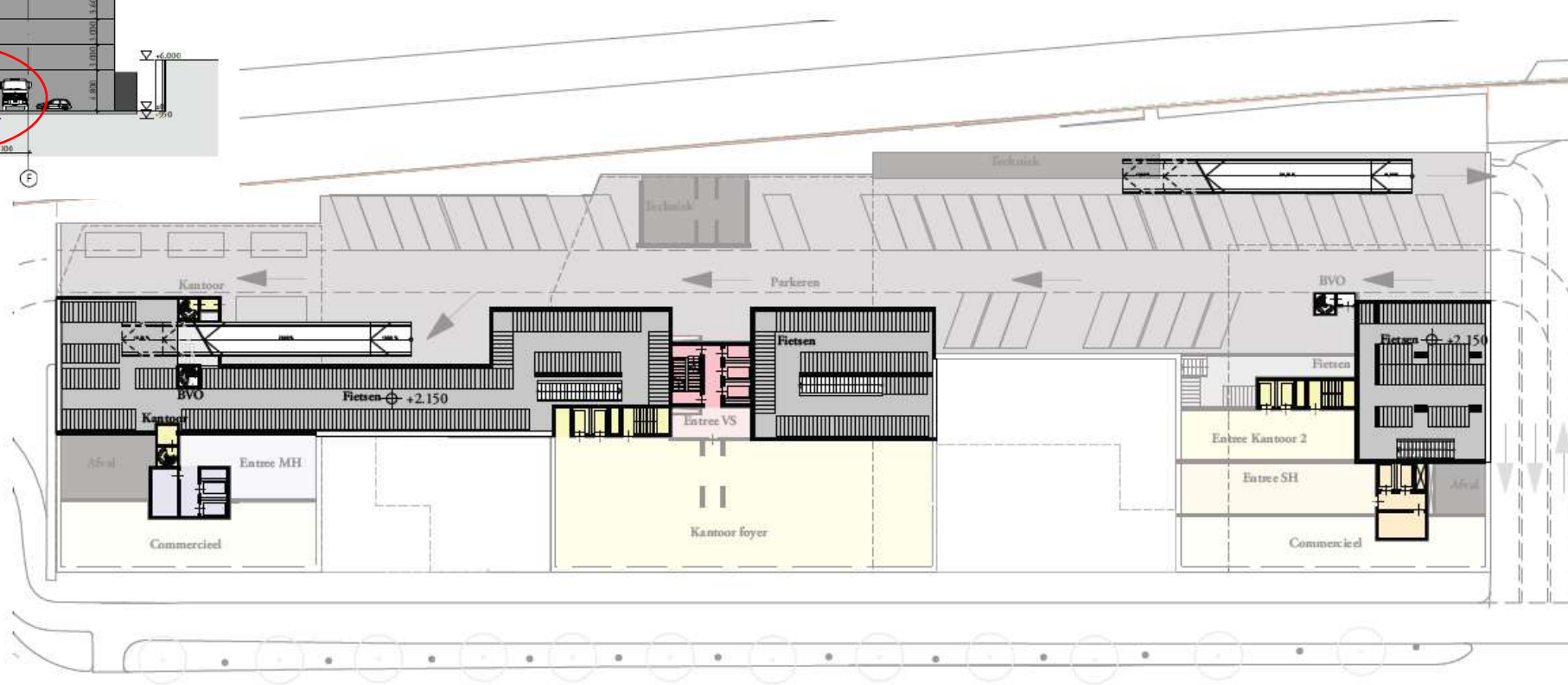
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studsoninedots



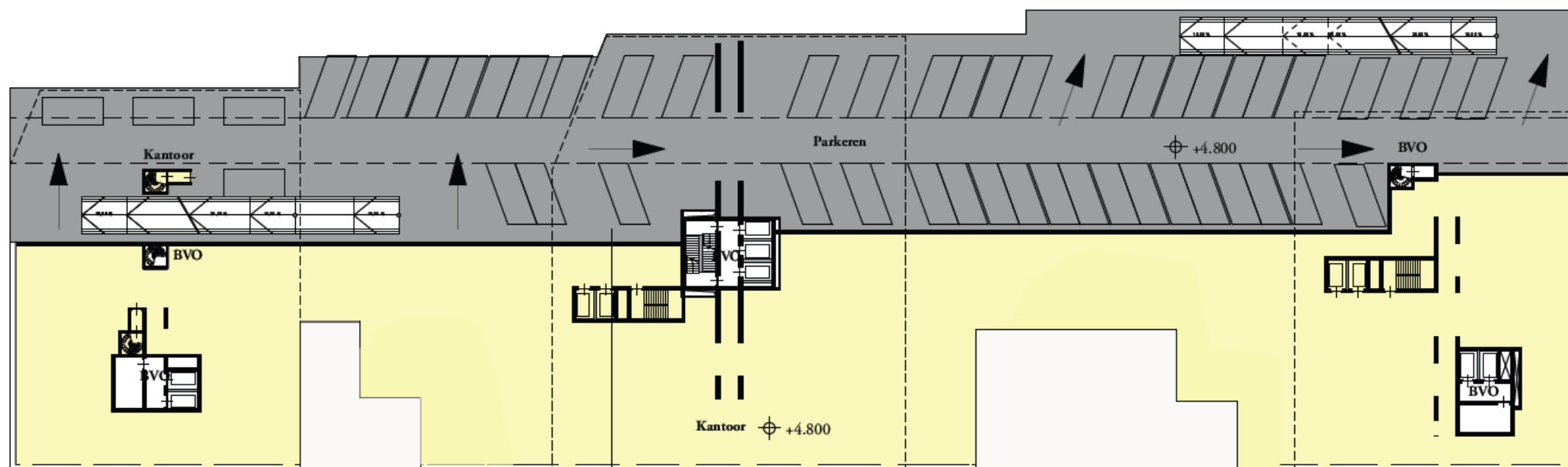


Logos for VORM, Oudendal Groep, and Studioninedots. The VORM logo is a stylized blue 'V' and 'O'. The Oudendal Groep logo features a blue house icon and the text 'Oudendal Groep' and 'VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING'. The Studioninedots logo is a black circle with the text 'Studioninedots'.



1^e verdieping

- Commerciële ruimte (geschikt voor bijv. een sportschool of een kantoor)
- Ruimte voor (bezoekers)parkeren en deels deelmobiliteit



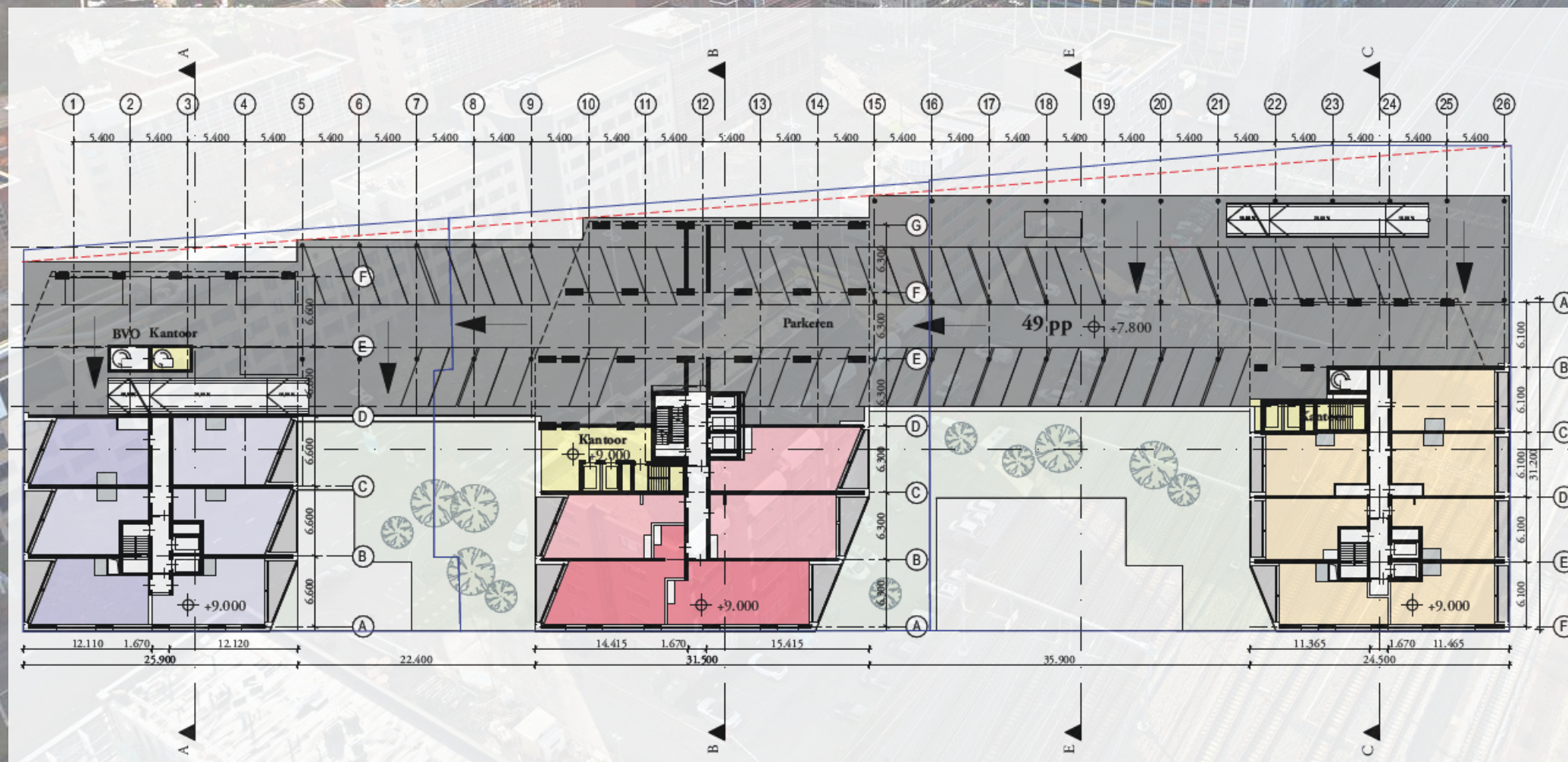
Plintlagen
2^e t/m 4^e verdieping



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Type woning	Aantal
Commercieel (kantoorlagen)	Bestaande oppervlakte te compenseren (ca. 10.000m2)

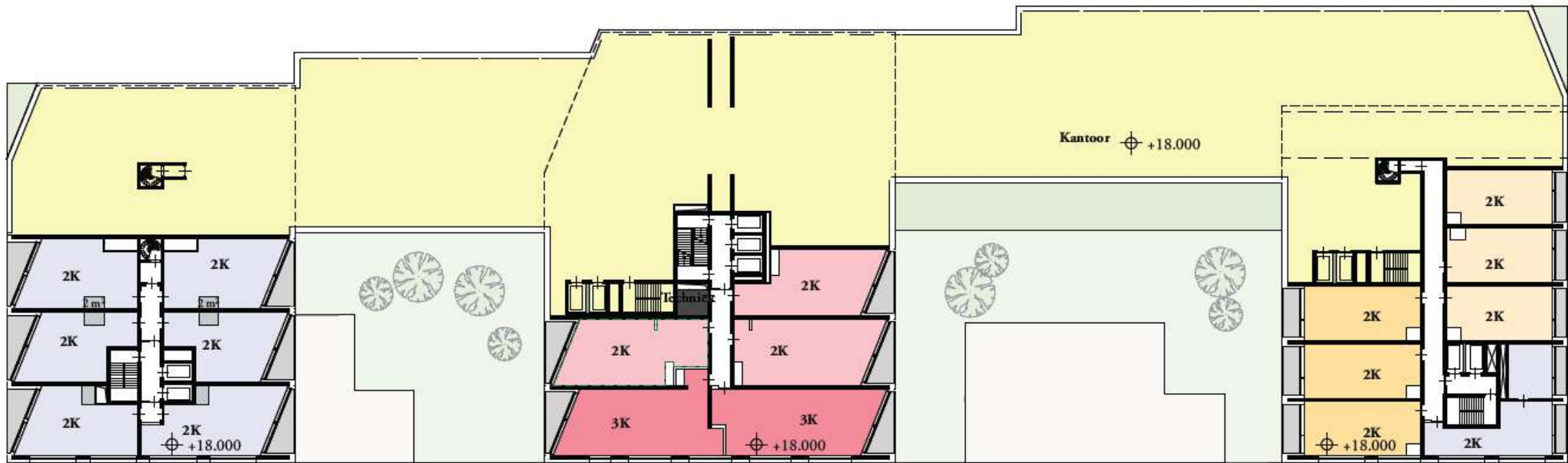




VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

Stedelijke lagen:
5^e t/m 7^e verdieping



Wonen

Totaal ca. 550-625 woningen (huidige inschatting)

Onderverdeling % sociaal /middenhuur en vrije sector
nog af te stemmen met de gemeente Leiden

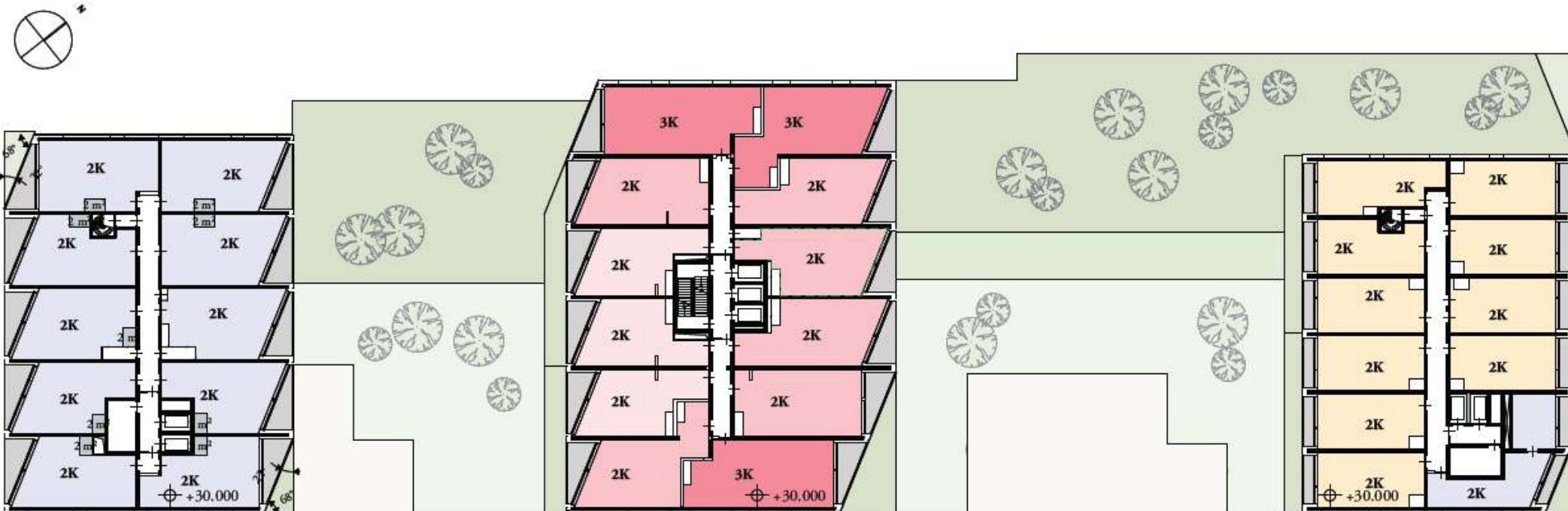
Woonlagen:



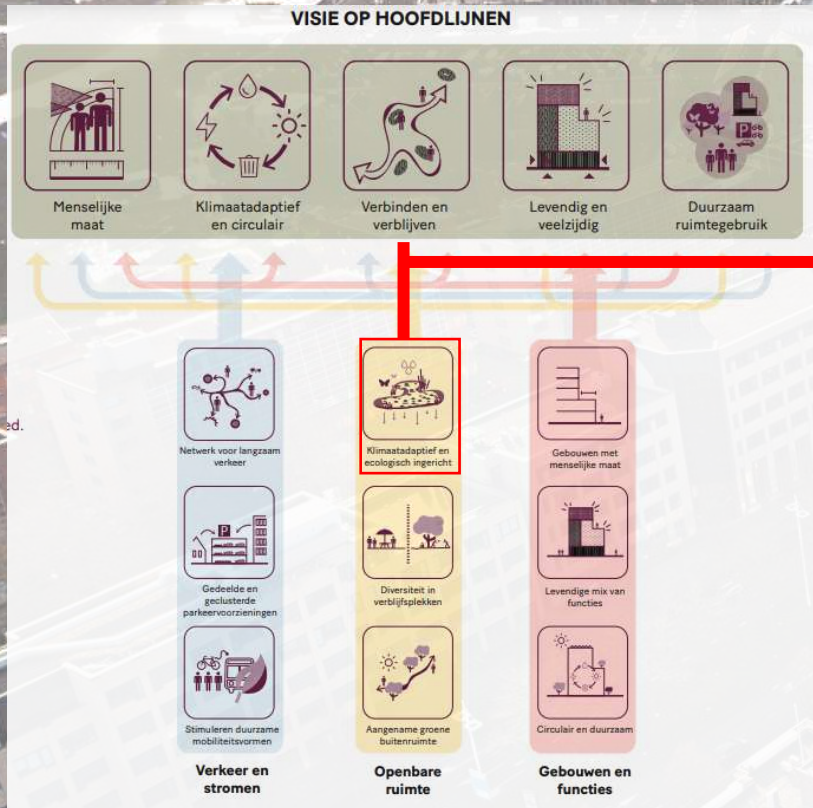
Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Spelregels gebiedsvisie op thema duurzaamheid en natuur-inclusiviteit

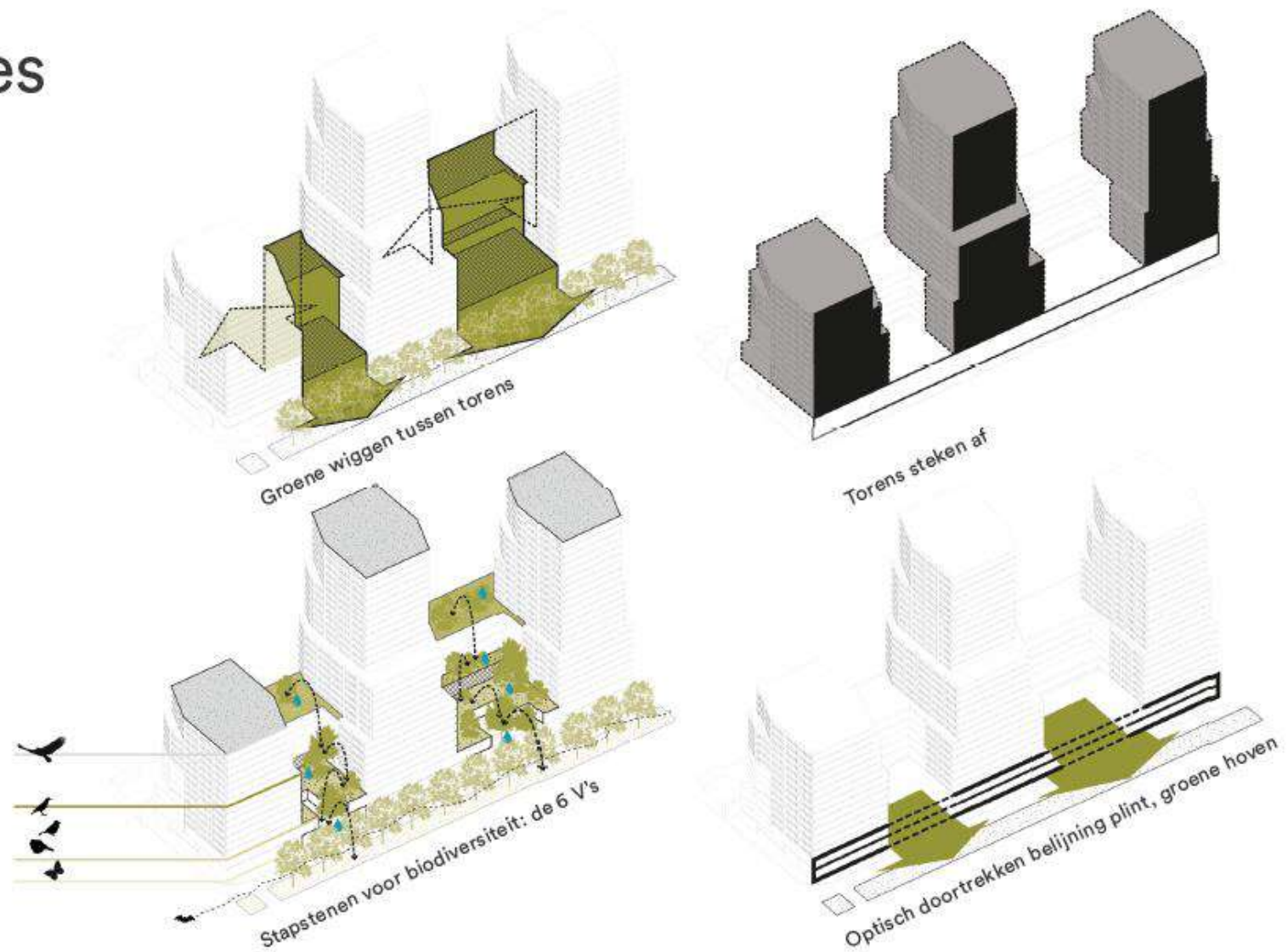


Klimaatadaptief en ecologisch ingericht

Uitgangspunten Gebiedsvisie thema:

- Ruimte voor bestaande flora en fauna
- Natuurinclusief bouwen
- Ontwikkelingen zijn 'waterneutraal' en buffering van piekbuien

Principes





1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen

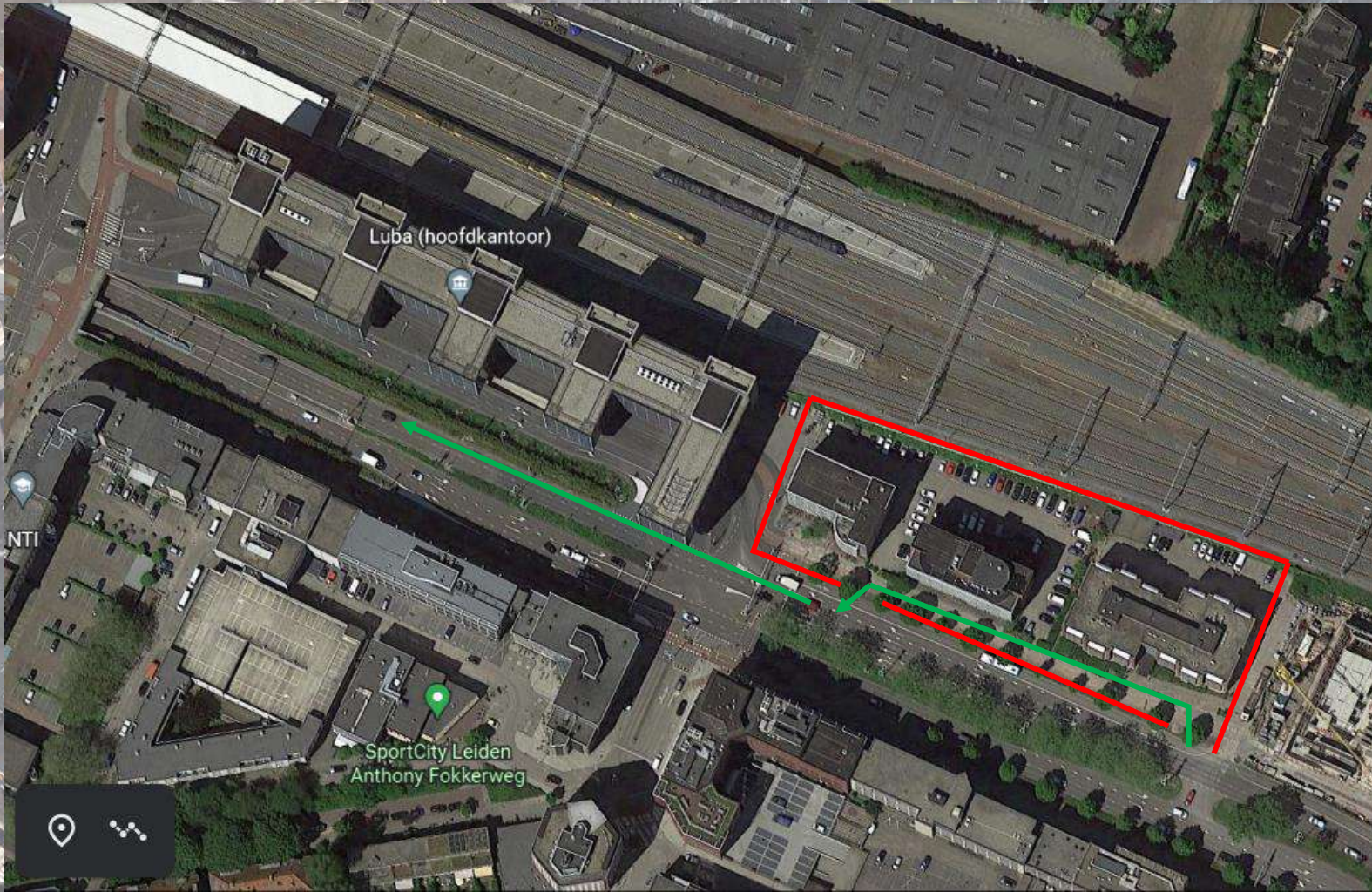
Bouwplaats en bouwrouting:



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Planning van de ontwikkelaar:



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studsoninedots



Ca. 3,5 jr.

Vragen? Wij zijn bereikbaar:



Jelle Deurman · 2de
Senior projectmanager bij Gemeente Leiden
Amsterdam, Noord-Holland, Nederland ·



Niek Smook
Ontwikkelman | Teamleider

+31653819624

N.Smook@vorm.nl



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots