

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

*2<sup>e</sup> informatie-/participatieavond 31 oktober 2022*



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots







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

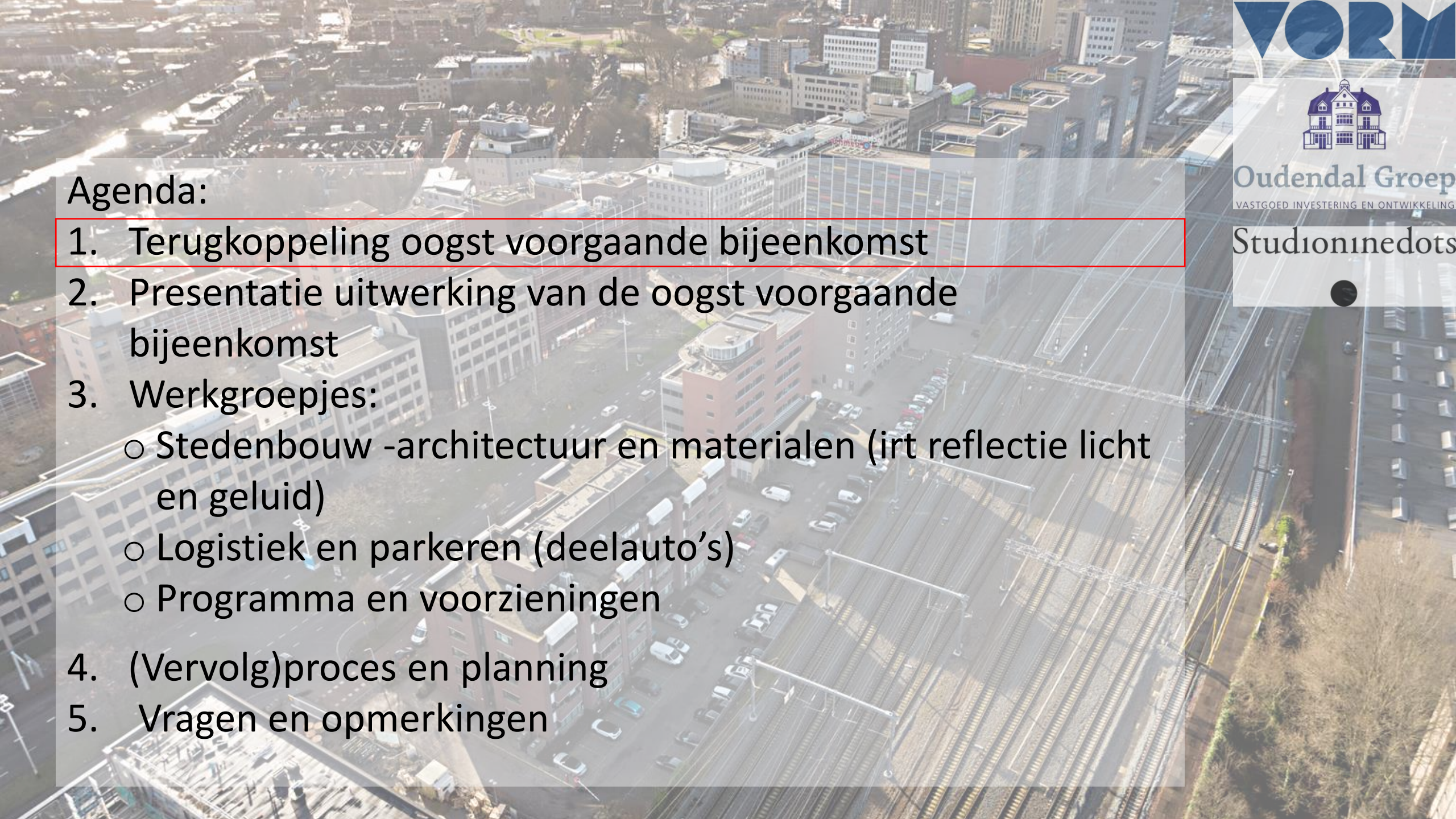


**Martijn Anhalt**



Leiden Gemeente Leiden





## Agenda:

1. Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst
2. Presentatie uitwerking van de oogst voorgaande bijeenkomst
3. Werkgroepjes:
  - Stedenbouw -architectuur en materialen (irt reflectie licht en geluid)
  - Logistiek en parkeren (deelauto's)
  - Programma en voorzieningen
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a mix of residential and commercial buildings, a railway station with multiple tracks, and a large parking lot. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the center of the image, containing text in Dutch. The background shows a dense urban environment with various building styles, including modern glass-fronted structures and older brick buildings. A railway station with several tracks and overhead power lines is visible in the lower right. A large parking lot with many cars is situated in the lower center. The overall scene is captured from a high angle, providing a comprehensive view of the urban landscape.

## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- **[1] Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte van 90 meter voor een hoogteaccent en de overige ruimtelijke kaders in de vastgestelde Gebiedsvisie en Hoogbouwvisie ten behoeve van dit plan staan vast.
  - Er is behoefte aan een extra bezonningsonderzoek van 21 december
  - Ter verduidelijking enkele straatnamen in de bezonningsstudies te verwerken



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a mix of urban architecture, including modern glass-fronted buildings and older brick structures. A large railway station with multiple tracks is visible in the lower right. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the upper half of the image, containing text.

## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- **[2] Materiaalgebruik:** Bij de verdere uitwerking van het ontwerp wordt gekeken naar de toe te passen materialen om een goede kwaliteitsuitstraling en beperking van reflecties van licht en geluid te realiseren



## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- **[3]** In ons plan willen we juist **geen ‘achterkant’ maken**: beide zijden moeten een hoogwaardige uitstraling krijgen. Onderzocht wordt of het groen ook mogelijk toonbaar gemaakt kan worden aan de spoorzijde.





An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a mix of urban architecture, including modern glass-fronted buildings and older brick structures. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the upper half of the image, containing text. Below the box, the city's infrastructure is visible, including a large railway station with multiple tracks and overhead power lines, a parking lot filled with cars, and various streets and buildings.

## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- **[4] Molenbiotopen:** De gemeente maakt met de 2 betrokken moleneigenaren afspraken over de molenbiotopen



## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- **[5] Voorzieningen in de plint:** Te denken valt aan bv. Kleinschalige horeca, fitness, maatschappelijke/sociale voorzieningen als bv. huisartsenpost, bakker of groenteboer e.d.





## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- **[6] Aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte** aan de Schipholweg → verbinden groen van gebouw met Schipholweg & aantrekkelijk maken van de binnenhoven voor de omgeving & beter zichtbaar maken inrichting daktuin(en)





## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- **[7]** Mobiliteitsconcept: We gaan **in gesprek over deelauto's en ideeën om 'scheef parkeren'** in de omliggende wijken **tegen te gaan'** Toekomstige bewoners van het plan krijgen geen vergunning voor parkeren in de buurt.





## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- [8] De bushalte aan de Schipholweg wordt teruggebracht





An aerial photograph of a city area, likely Rotterdam, showing a large railway station with multiple tracks and overhead power lines. To the left of the tracks are several multi-story residential or commercial buildings. A parking lot with many cars is situated between the buildings and the tracks. The background shows more city buildings and a bridge structure in the distance.

## Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst 12 september 2022:

- [9] Ontwikkelaar gaat in gesprek met gemeente over **beheer en handhaving van het parkeren**



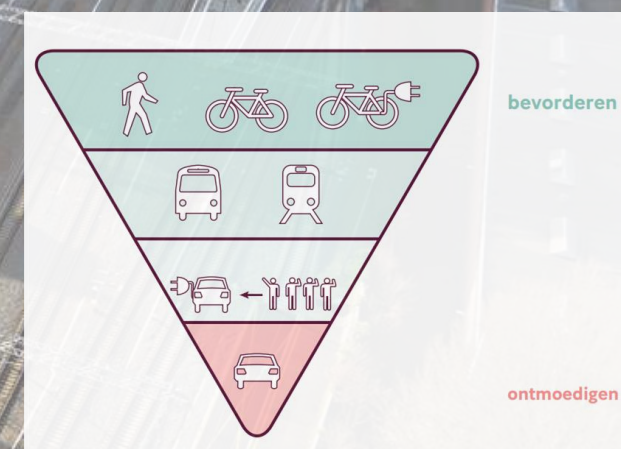
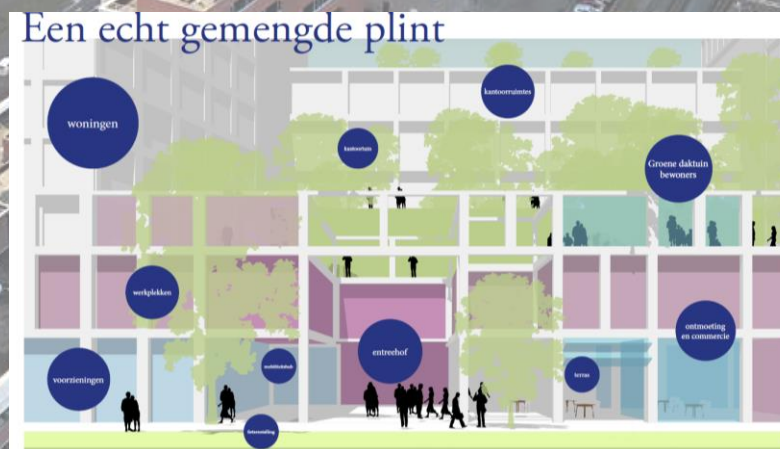
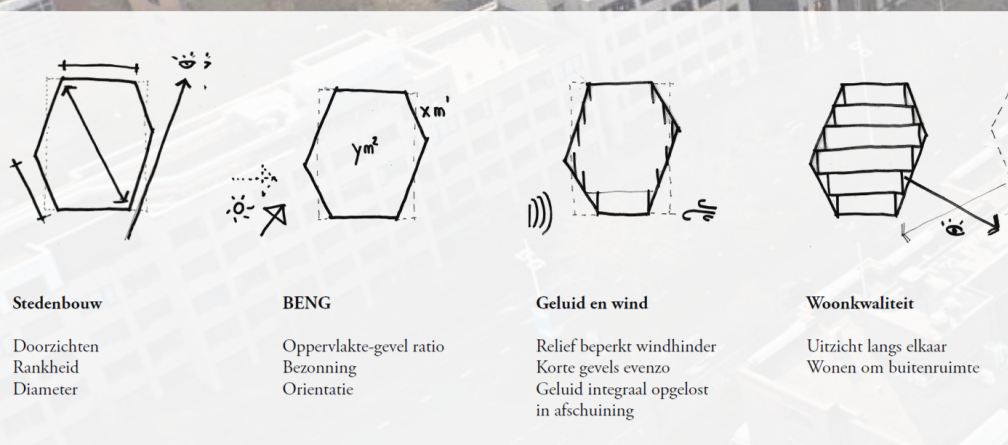
# 1. Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst

Op welke punten wordt nog geparticipeerd?

**Stedenbouw materiaalgebruik**  
**(reflectie licht / geluid)**

**Voorzieningen in de plint**

**Mobiliteitsconcept**





# 1. Terugkoppeling oogst bijeenkomst

## Stedenbouw & materiaalgebruik

**[1] Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte van 90 meter voor een hoogteaccent en de overige ruimtelijke kaders in de vastgestelde Gebiedsvisie en Hoogbouwvisie ten behoeve van dit plan staan vast.

- Extra bezonningsonderzoek 21 december
- Enkele straatnamen te verwerken

**[2] Materiaalgebruik:** Verder onderzoek doen naar de toe te passen materialen om een goede kwaliteitsuitstraling en beperking van reflecties van licht en geluid te realiseren

**[3]** In ons plan willen we juist **geen 'achterkant' maken**; beide zijden moeten een hoogwaardige uitstraling krijgen. groen ook mogelijk toonbaar aan de spoorzijde.

**[4] Molenbiotopen:** De gemeente maakt met de 2 betrokken moleneigenaren afspraken over de molenbiotopen

## Voorzieningen in de plint

### **[5] Voorzieningen in de plint**

- Te denken valt aan bv. Kleinschalige horeca, fitness, maatschappelijke/sociale voorzieningen als bv. huisartsenpost, bakker of groenteboer e.d. / Supermarkt

**[6] Aansluiting** van het gebouw op de openbare ruimte aan de Schipholweg

## Mobiliteitsconcept

**[7]** Mobiliteitsconcept: We gaan **in gesprek over deelauto's en ideeën om 'scheef parkeren'** in de omliggende wijken **te gaan'**

- Toekomstige bewoners van het plan krijgen geen vergunning voor parkeren in de buurt.

**[8]** De bushalte aan de Schipholweg wordt teruggebracht

**[9]** Ontwikkelaar gaat in gesprek met gemeente over **beheer en handhaving van het parkeren**



# Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst

## Stedenbouw & materiaalgebruik

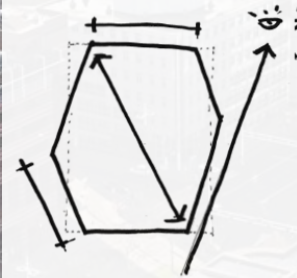
**[1] Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte van 90 meter voor een hoogteaccent en de overige ruimtelijke kaders in de vastgestelde Gebiedsvisie en Hoogbouwvisie ten behoeve van dit plan staan vast.

- Extra bezonningsonderzoek 21 december
- Enkele straatnamen te verwerken

**[2] Materiaalgebruik:** Verder onderzoek doen naar de toe te passen materialen om een goede kwaliteitsuitstraling en beperking van reflecties van licht en geluid te realiseren

**[3]** In ons plan willen we juist **geen 'achterkant' maken;** beide zijden moeten een hoogwaardige uitstraling krijgen. groen ook mogelijk toonbaar aan de spoorzijde.

**[4] Molenbiotopen:** De gemeente maakt met de 2 betrokken moleneigenaren afspraken over de molenbiotopen



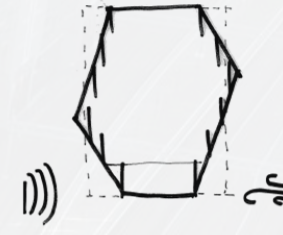
Stedenbouw

Doorzichten  
Rankheid  
Diameter



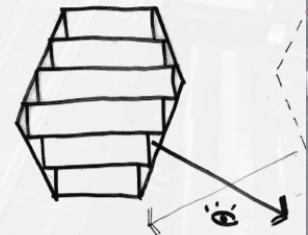
BENG

Oppervlakte-gevel ratio  
Bezinning  
Orientatie



Geluid en wind

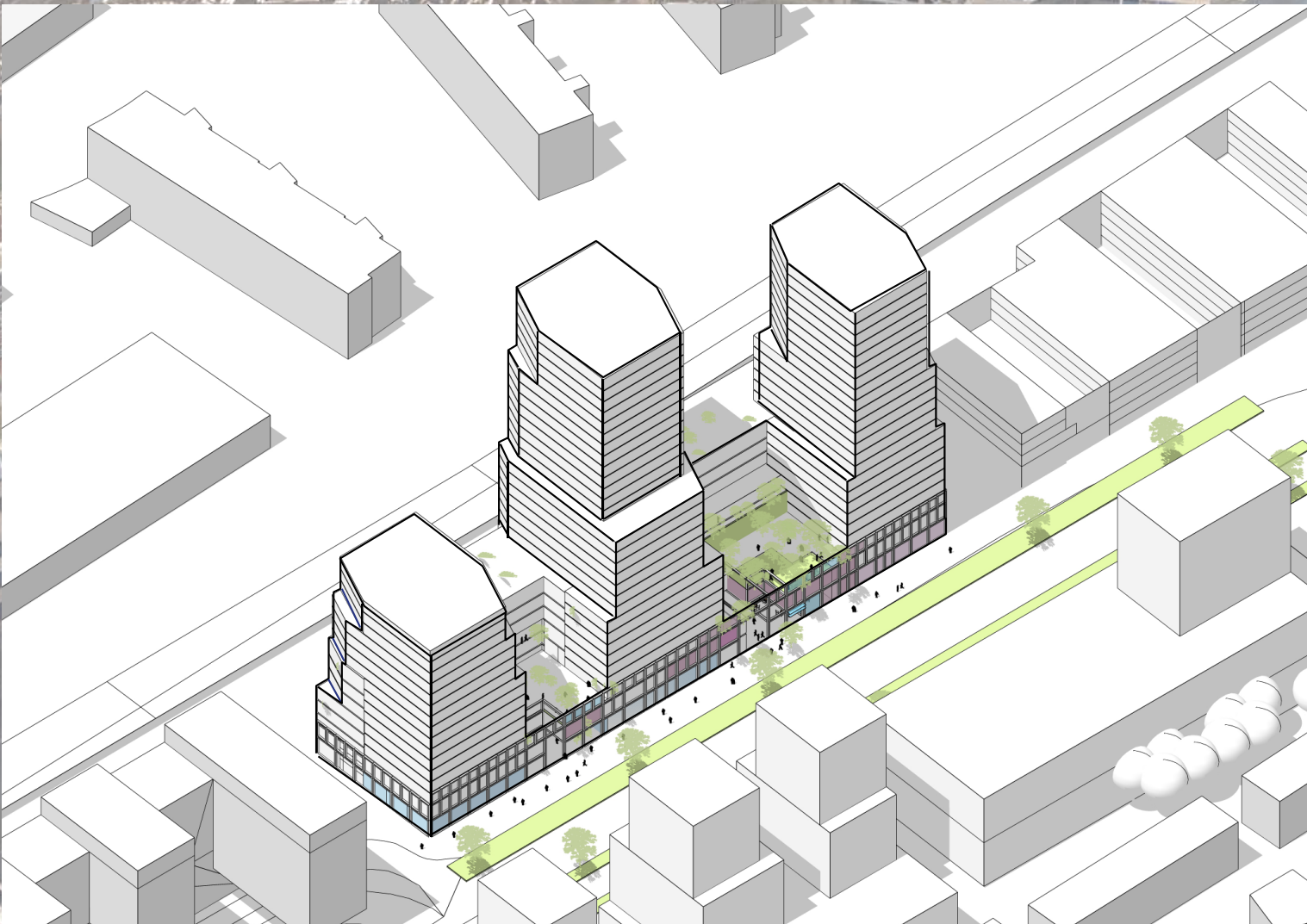
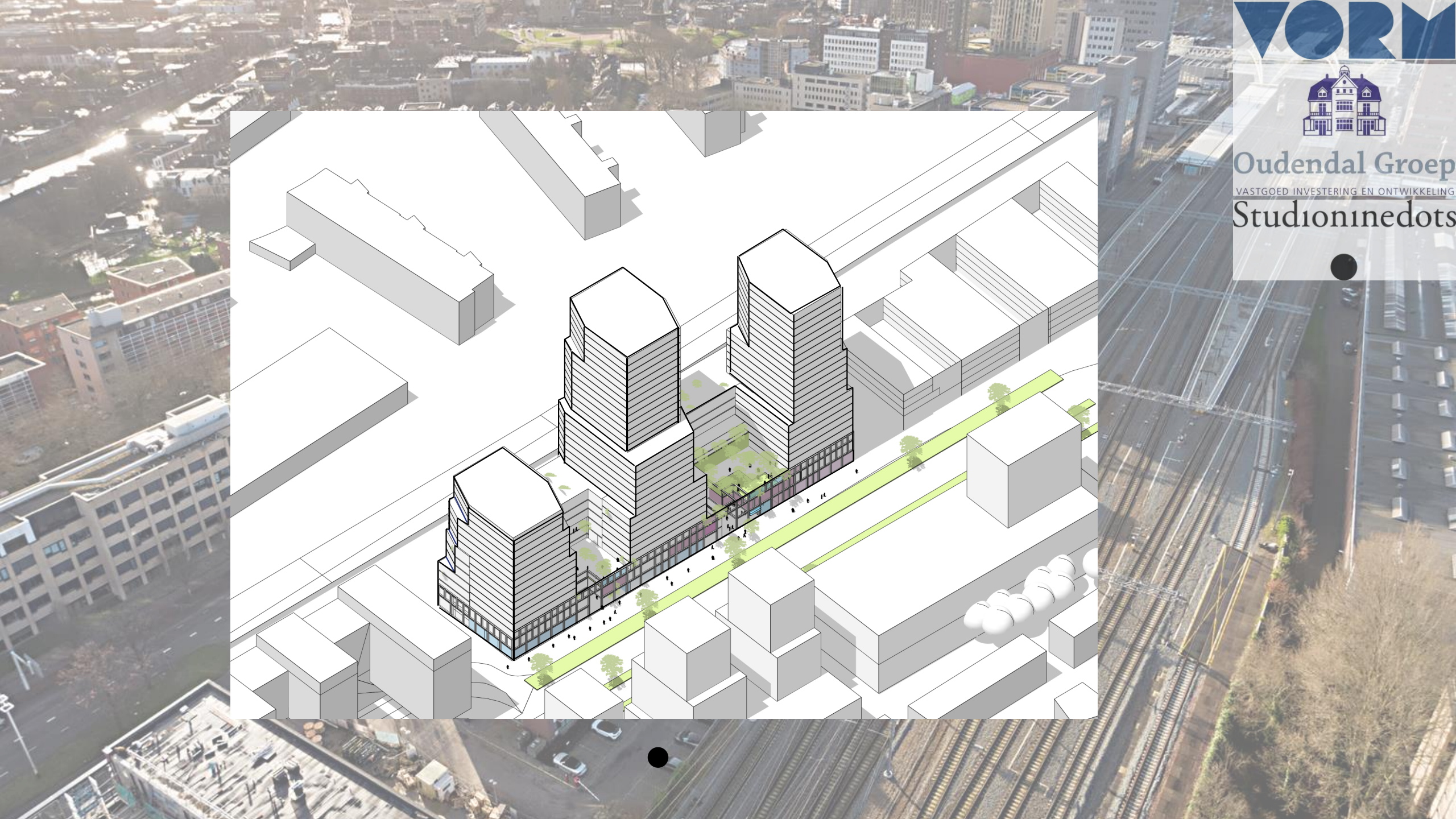
Relief beperkt windhinder  
Korte gevels evenzo  
Geluid integraal opgelost  
in afschuining



Woonkwaliteit

Uitzicht langs elkaar  
Wonen om buitenruimte





**VORM**



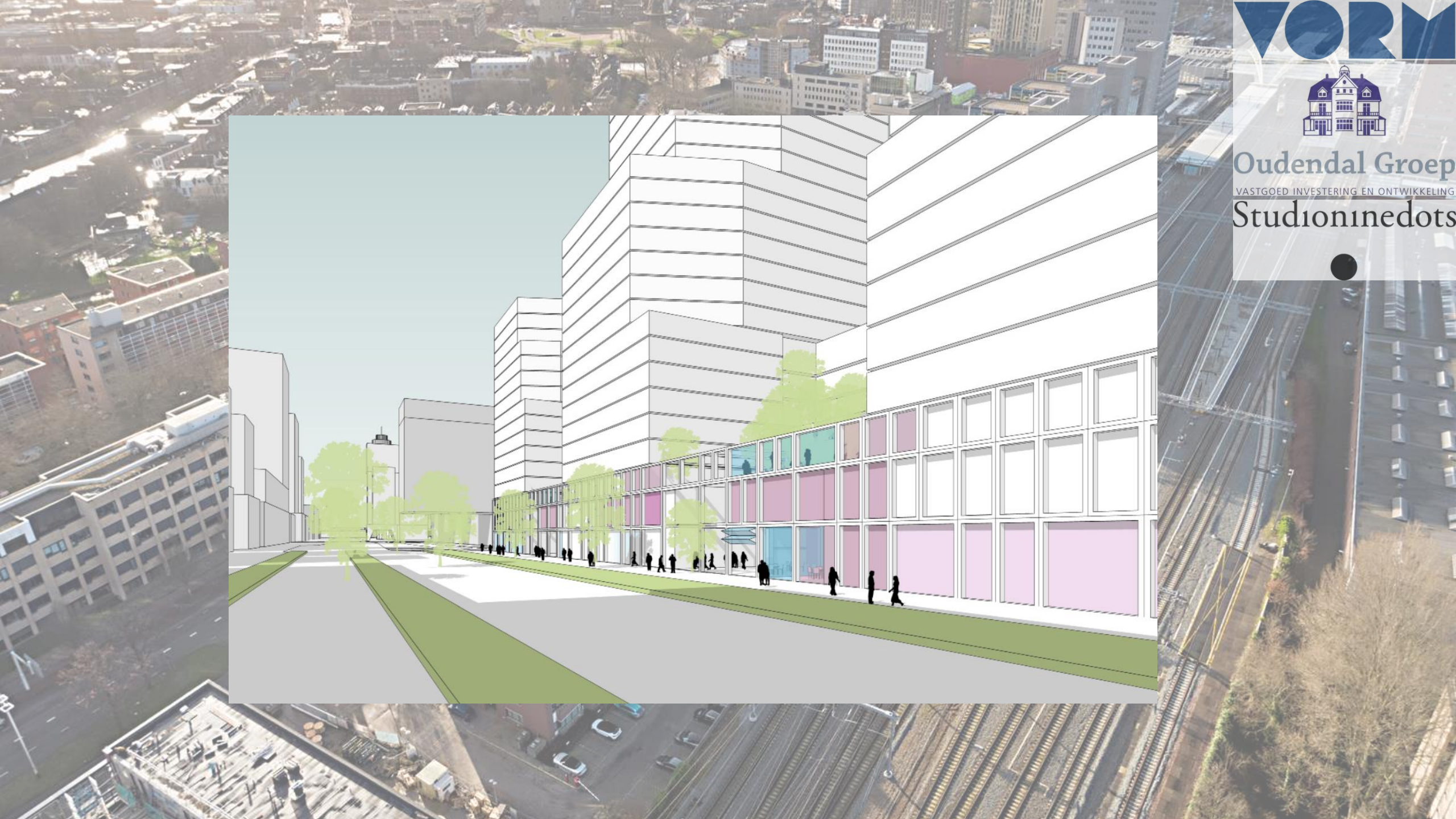
**Oudendal Groep**  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING  
**Studioninedots**



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







Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING  
Studioninedots







**VORM**

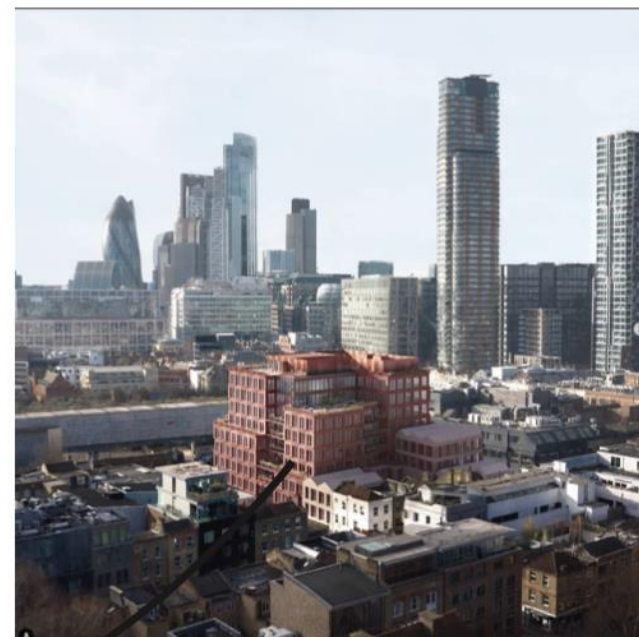


**Oudendal Groep**  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING  
**Studioninedots**

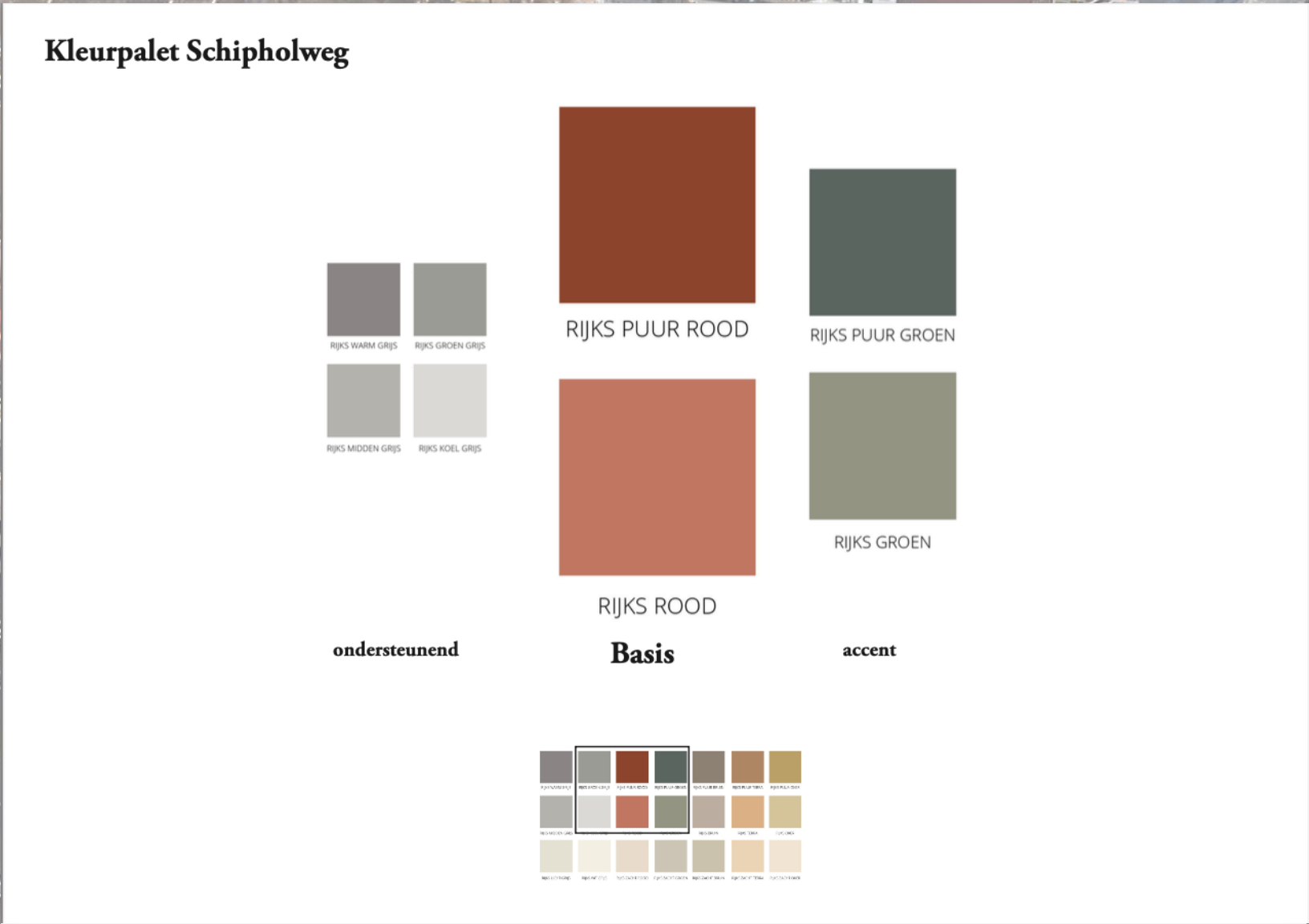
●



**Karmijnrood - Rembrandt: de kleur om te verlevendigen!**





[illegible]



## Groene entree aan straat

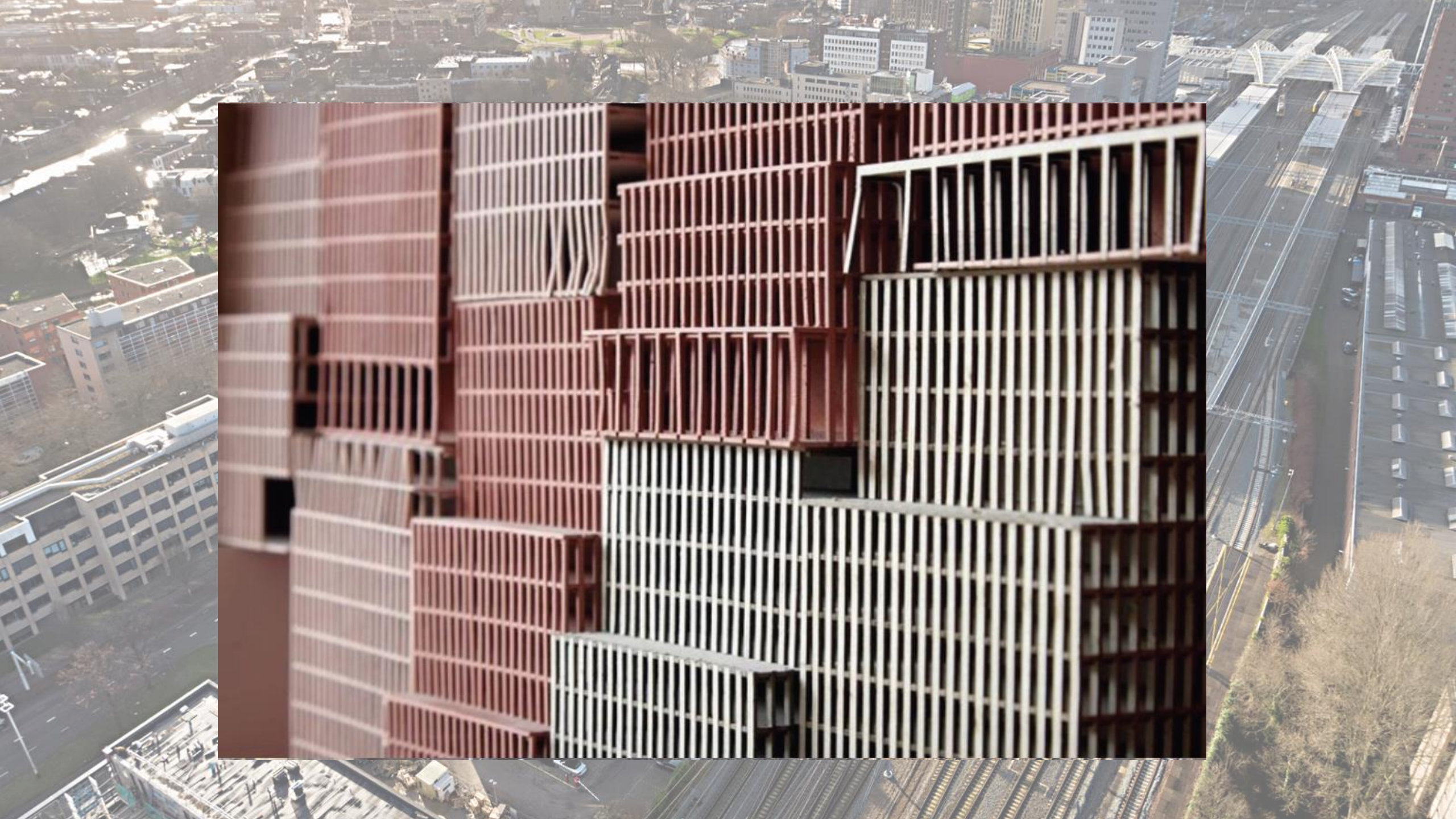




**Gradient in gebouw: lichter naar boven**



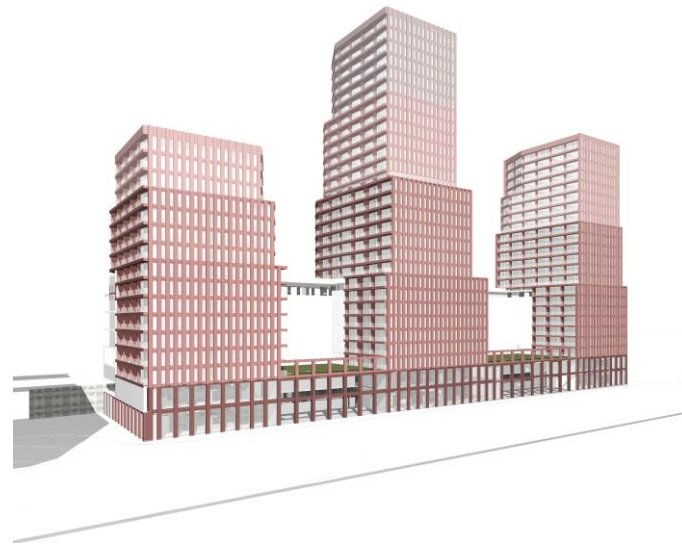
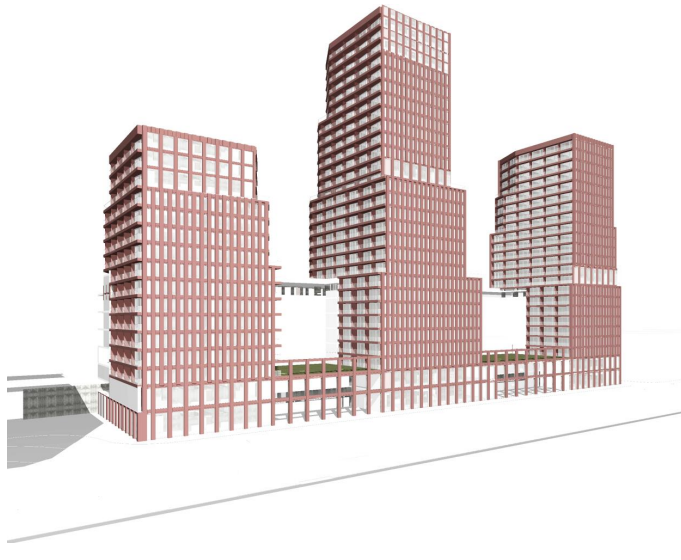
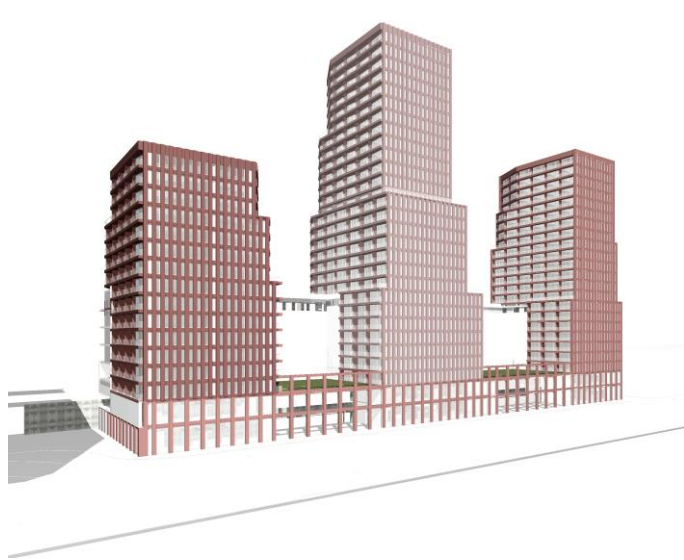




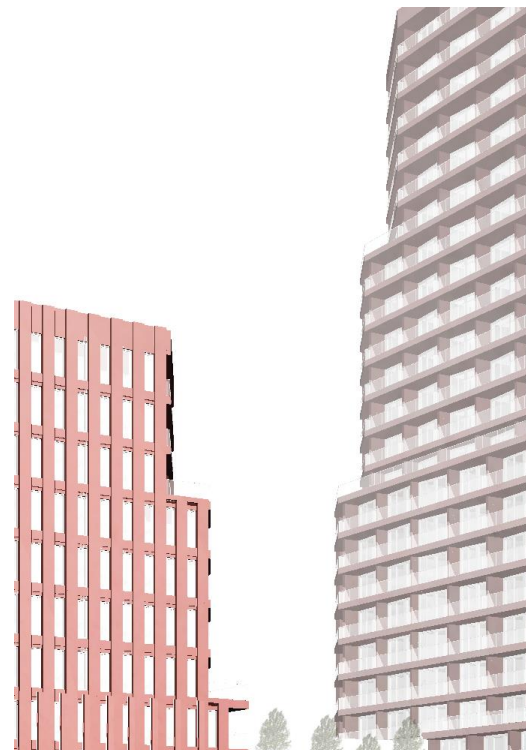






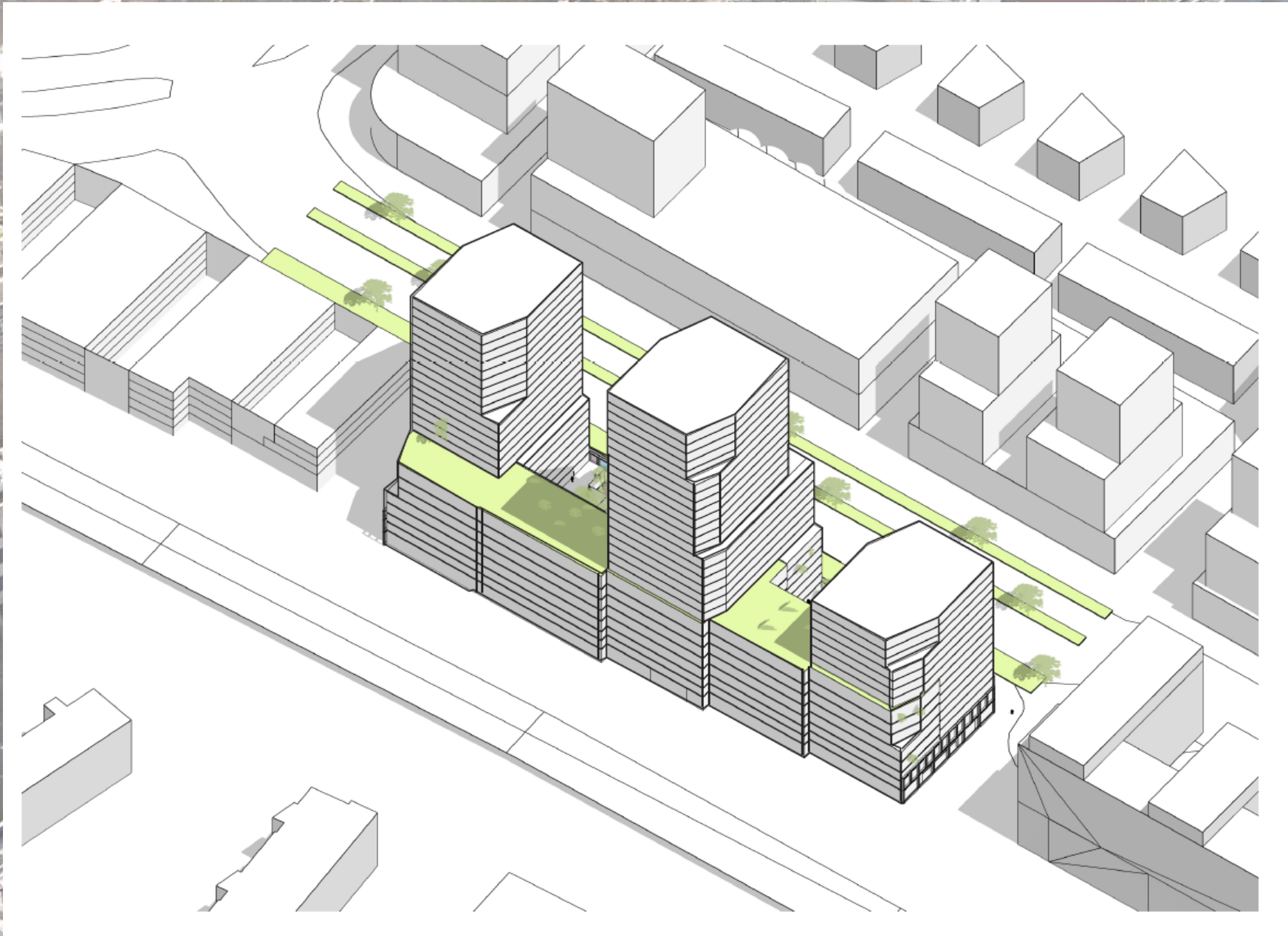








# Stedenbouw gepresenteerd op 1<sup>e</sup> bijeenkomst d.d. 12 september 2022



Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

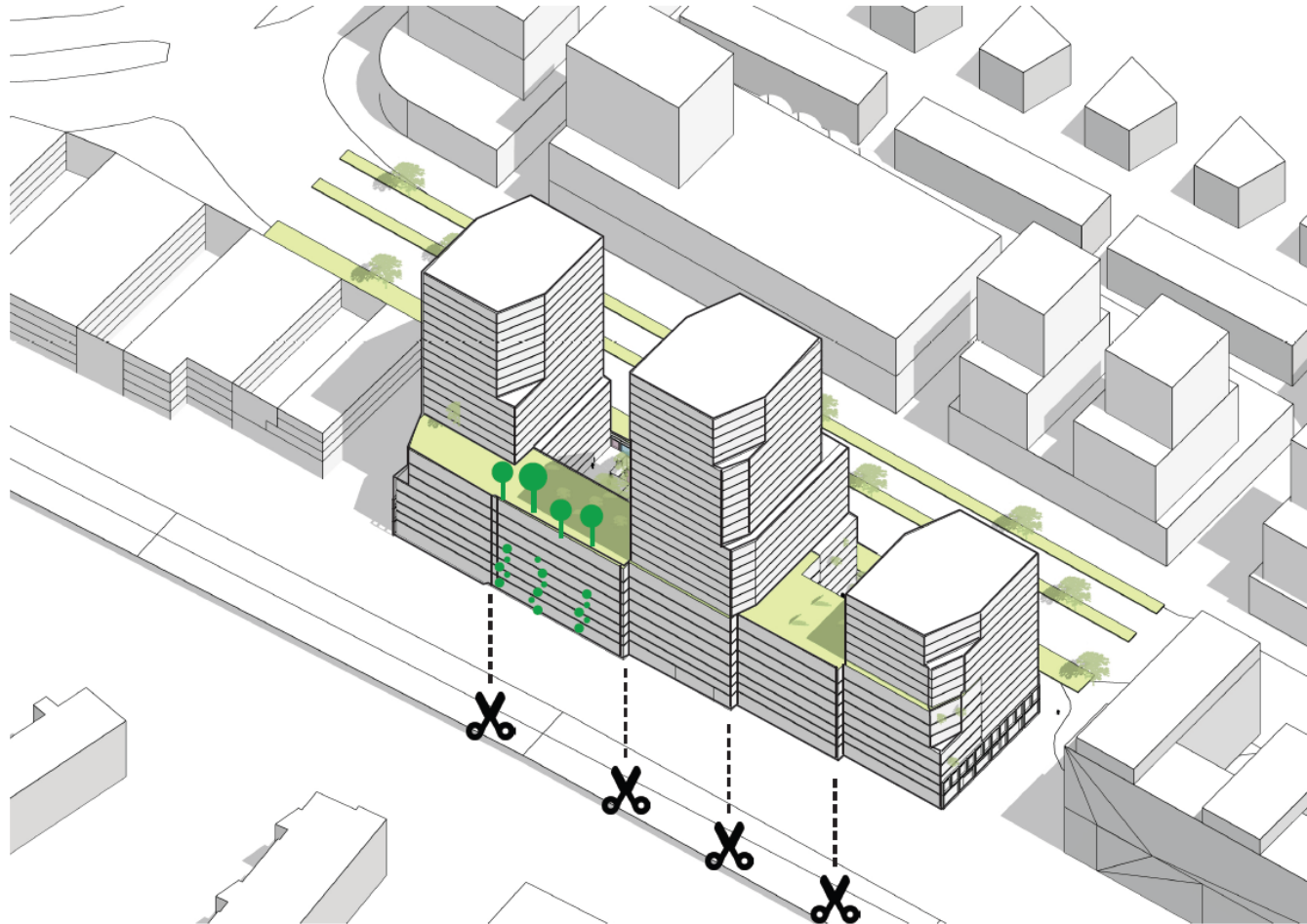




[3] In ons plan willen we juist **geen 'achterkant' maken**; beide zijden moeten een hoogwaardige uitstraling krijgen. groen ook mogelijk toonbaar aan de spoorzijde.

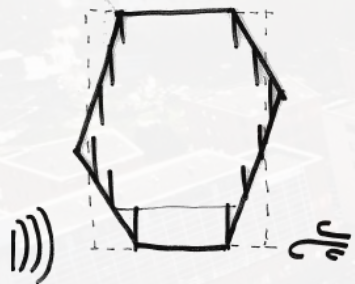
## Stedenbouw materiaalgebruik (reflectie licht / geluid)

**Aantrekkelijke gevel: massa opgedeeld in kleinere volumes, zichtbaar groen**





# Geluid gepresenteerd op d.d. 1<sup>e</sup> bijeenkomst 12 september 2022

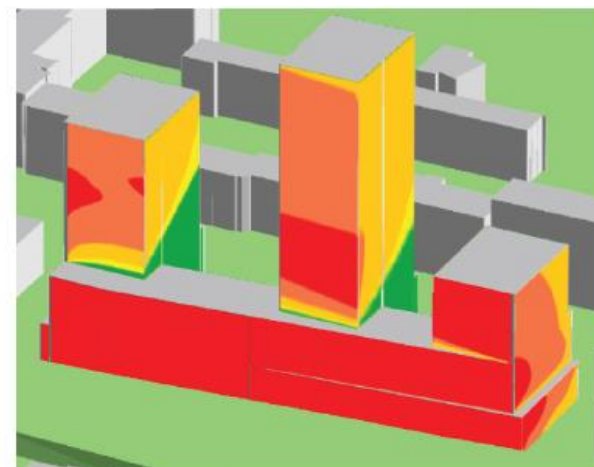


## Geluid en wind

Relief beperkt windhinder  
Korte gevels evenzo  
Geluid integraal opgelost  
in afschuining



Schipholwegzijde



Spoorzijde

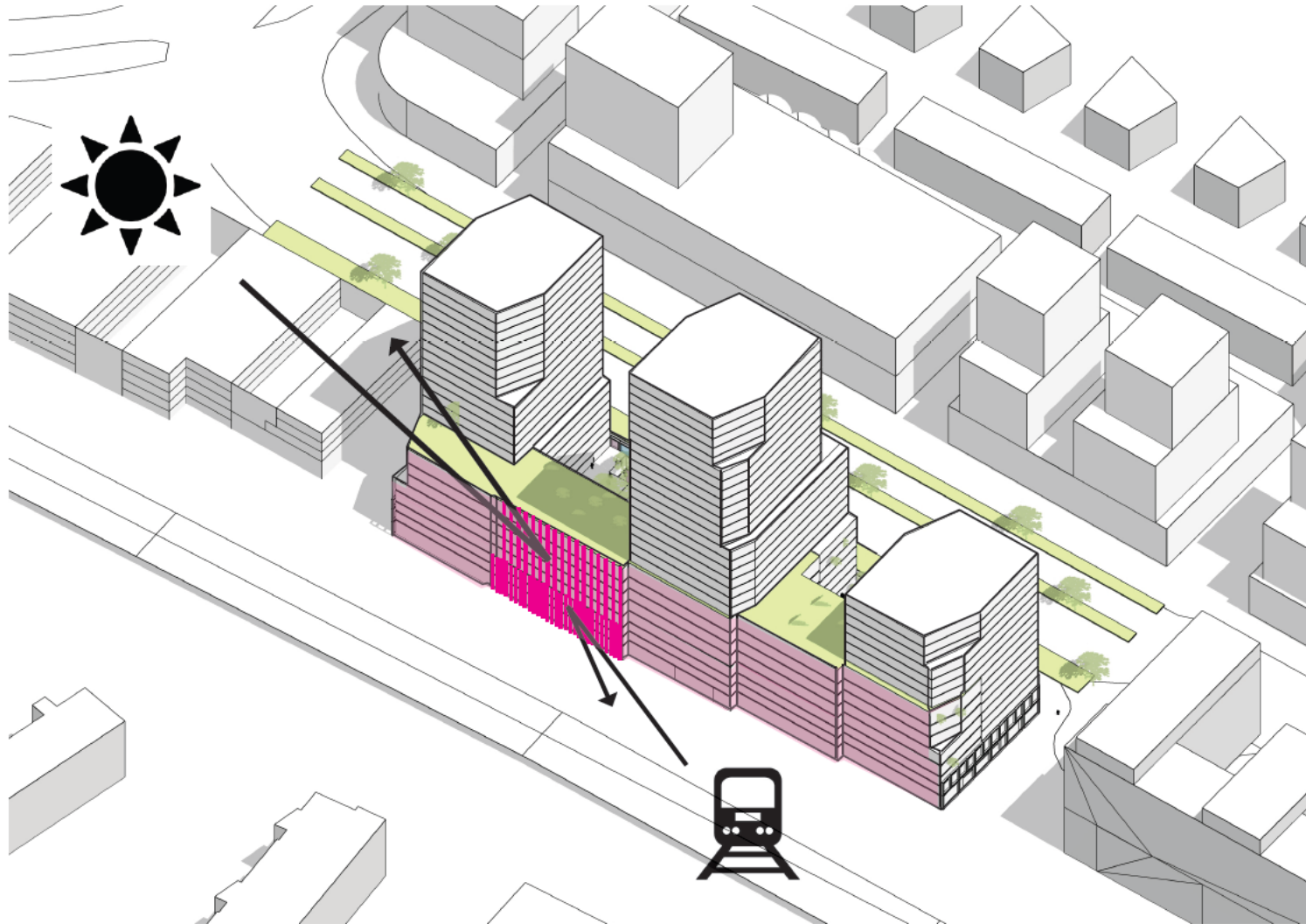
## CONCLUSIE

- 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)



# Stedenbouw materiaalgebruik (reflectie licht / geluid)

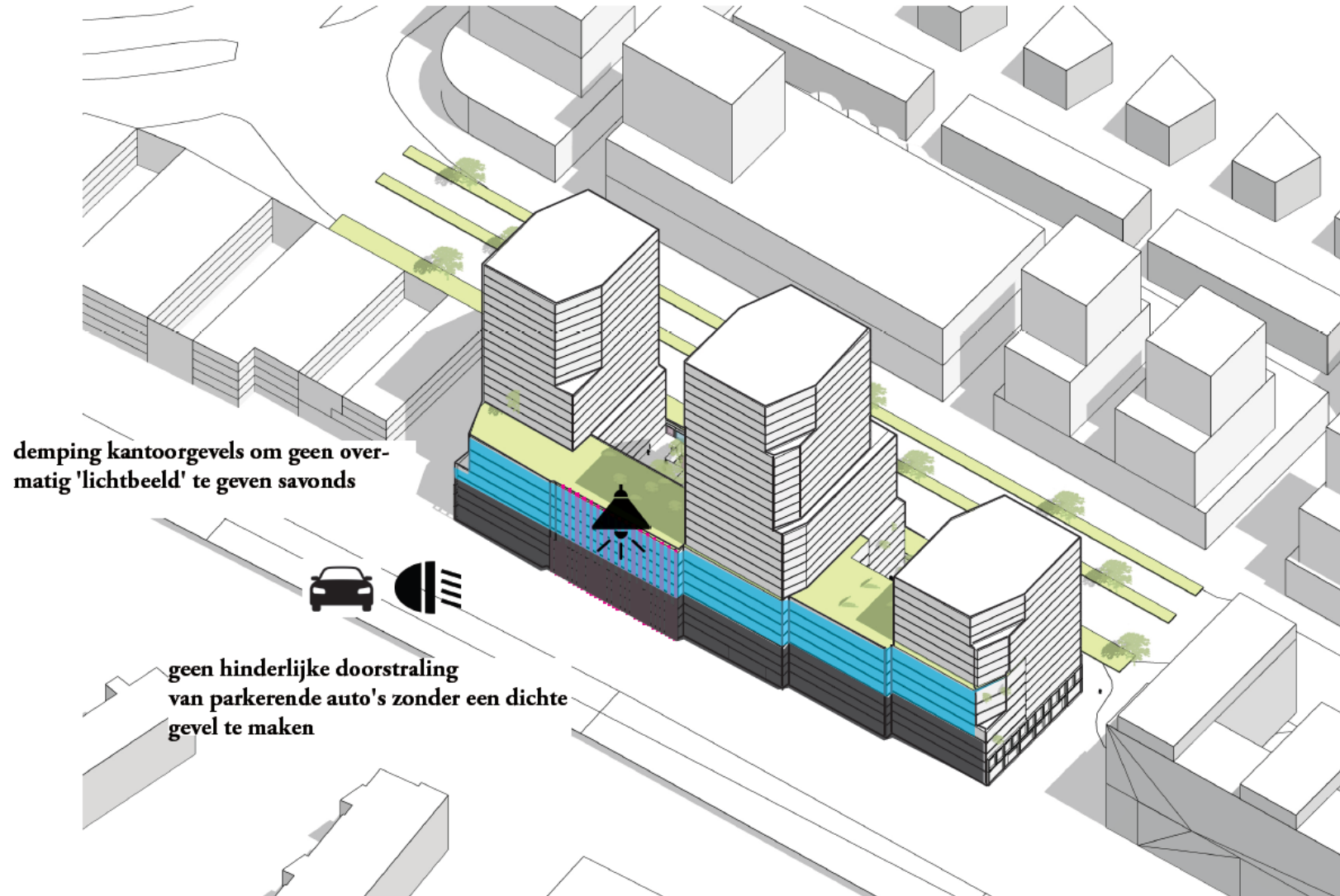
**Verticale lamellen ter voorkoming reflectie zon en geluid**





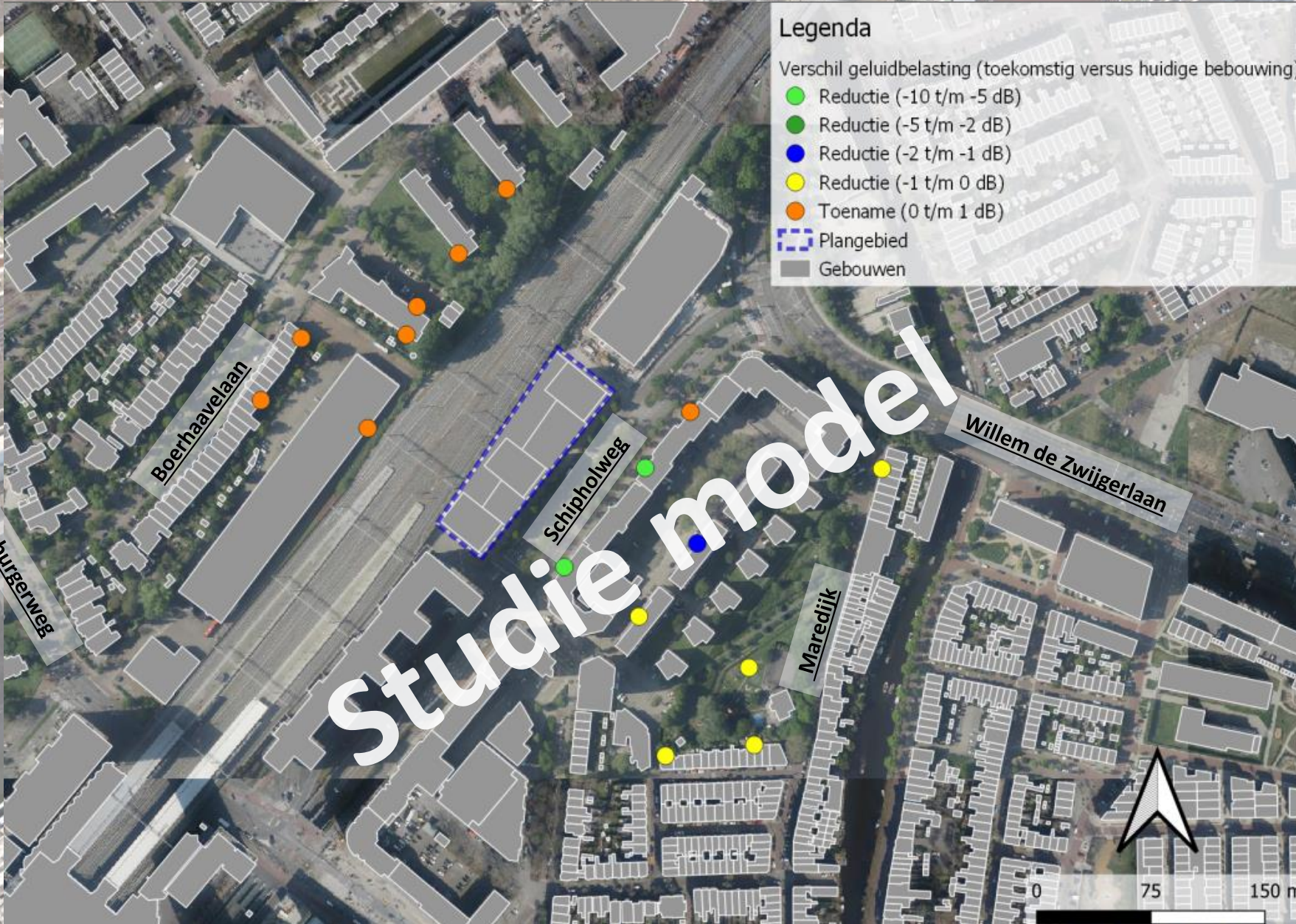
# Stedenbouw materiaalgebruik (reflectie licht / geluid)

**Lamellen reguleren transparantie: geen hinderlijke lichtinstraling parkeren/kantoor**





# Stedenbouw materiaalgebruik (reflectie licht / geluid)





# Stedenbouw materiaalgebruik (reflectie licht / geluid)



## Voorbeelduitwerking lamellen

diverse ritmes afgestemt op functies geven afwisselend gevelbeeld





Meedenken? Werkgroep Stedenbouw- architectuur en materialen (irt reflectie licht en geluid)



Nog ter bespreking met de gemeente Leiden





# 1. Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst

**[1] Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte van 90 meter voor een hoogteaccent en de overige ruimtelijke kaders in deze vastgestelde Gebiedsvisie en Hoogbouwvisie ten behoeve van dit plan staan vast.

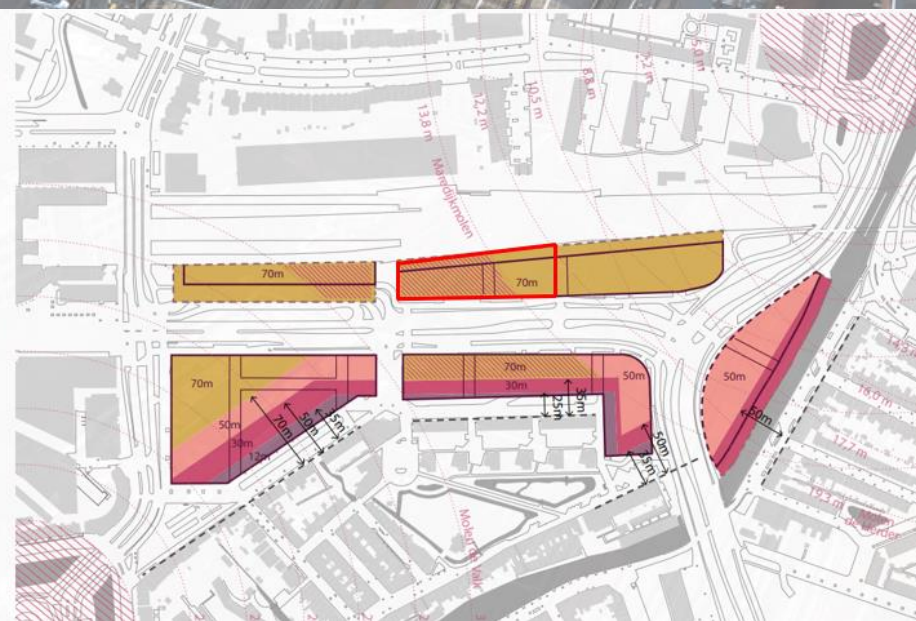
- Extra bezonningsonderzoek 21 december
- Enkele straatnamen te verwerken

**[4] Molenbiotopen:** De gemeente maakt met de 2 betrokken moleneigenaren afspraken over de molenbiotopen

- Gemeente voert reeds gesprekken
- Nadruk ligt in algemene zin op windhinder in de nabije omgeving en niet zo zeer op deze ontwikkeling die in de buitenste ring van de beïnvloedingsfeer zit.

## BOUWHOOGTE

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







**[1] Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte van 90 meter voor een hoogteaccent en de overige ruimtelijke kaders in de vastgestelde Gebiedsvisie en Hoogbouwvisie ten behoeve van dit plan staan vast.

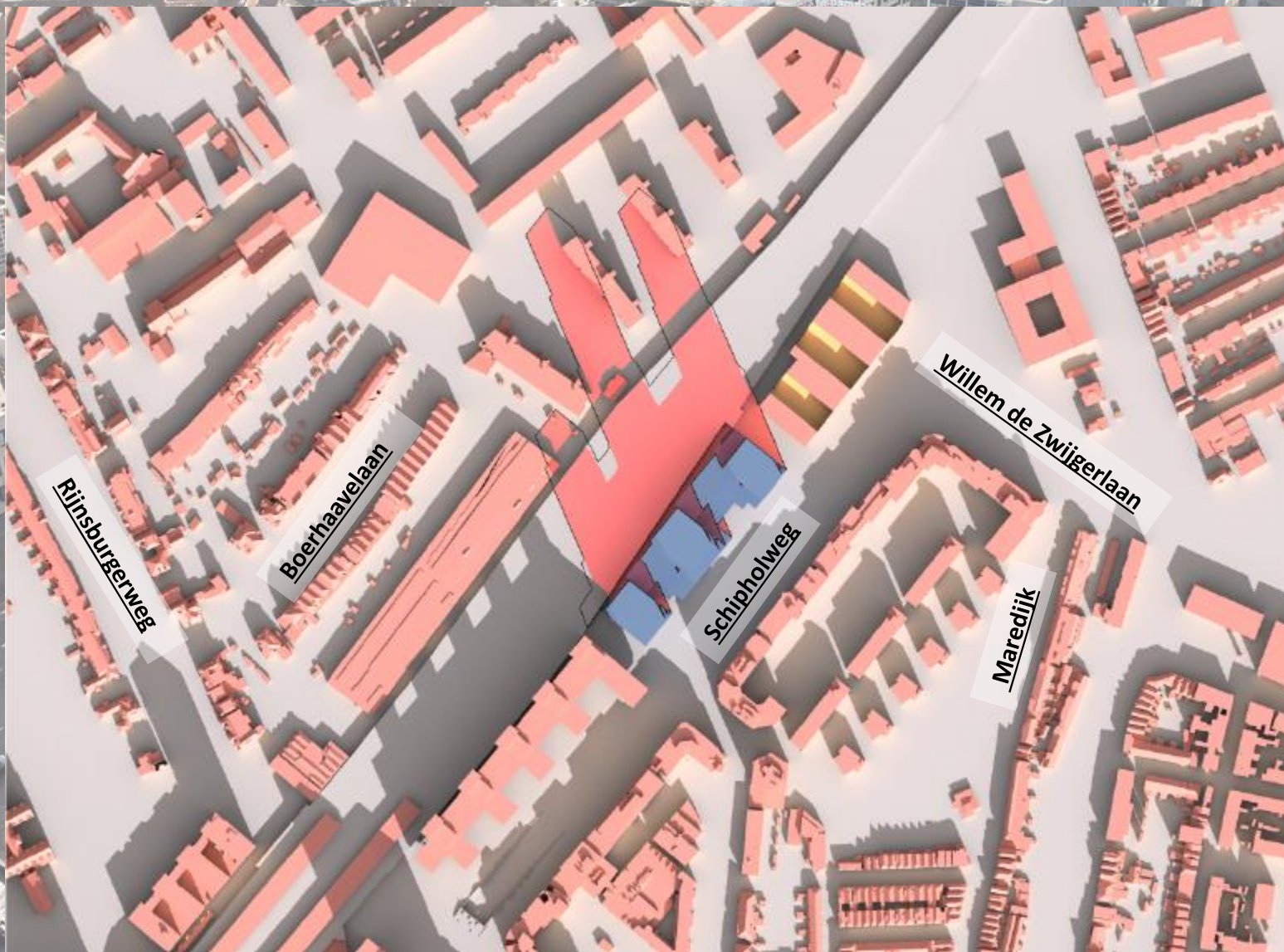
- Ter verduidelijking enkele straatnamen in de bezonningsstudies te verwerken
- Er is behoefte aan een extra bezonningsonderzoek van 21 december

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





Extra Bezonningsstudie 21 december 9.00 uur



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





Extra Bezonningsstudie 21 december 10.00 uur



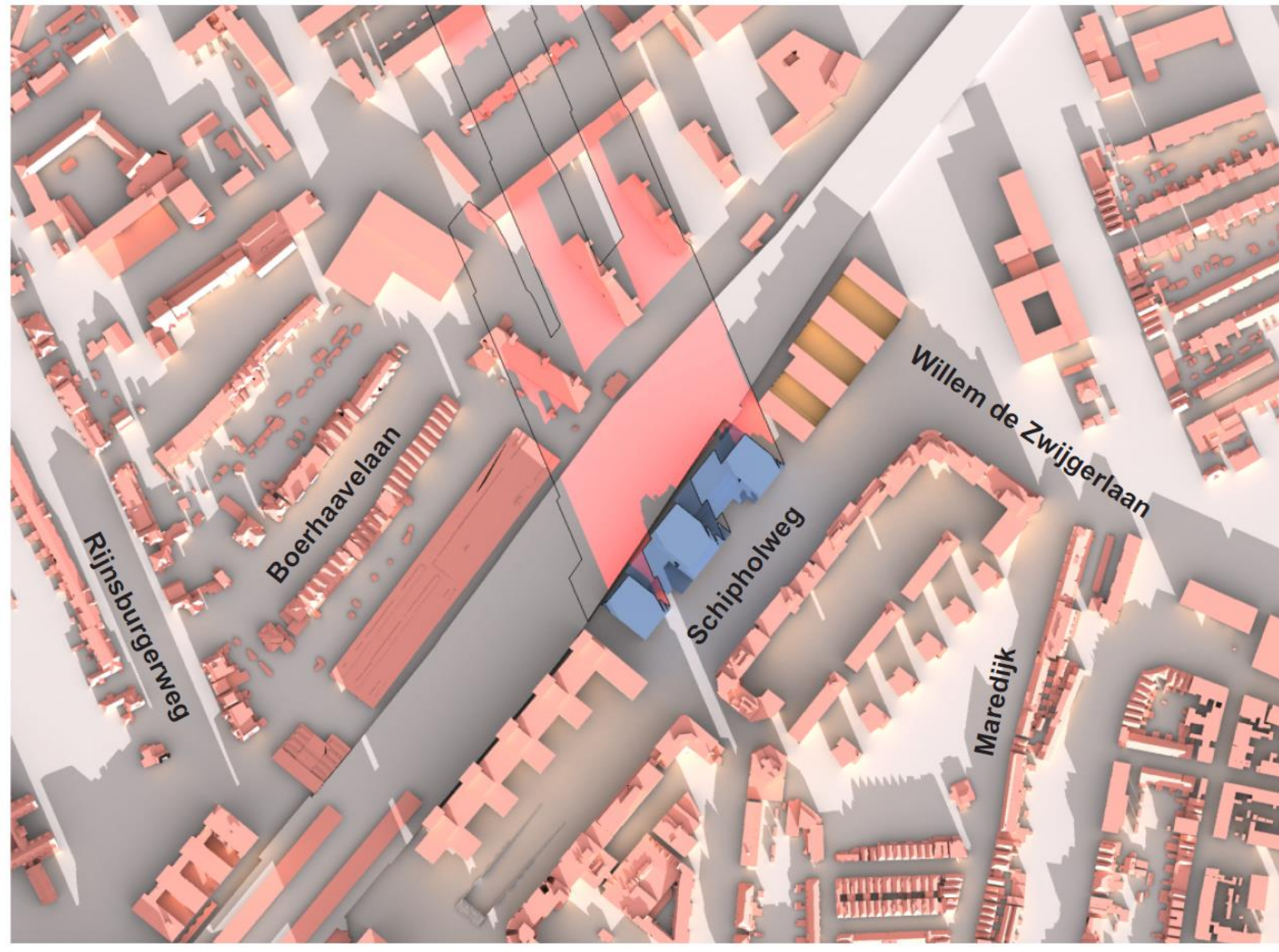
Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





Extra Bezonningsstudie 21 december 11.00 uur



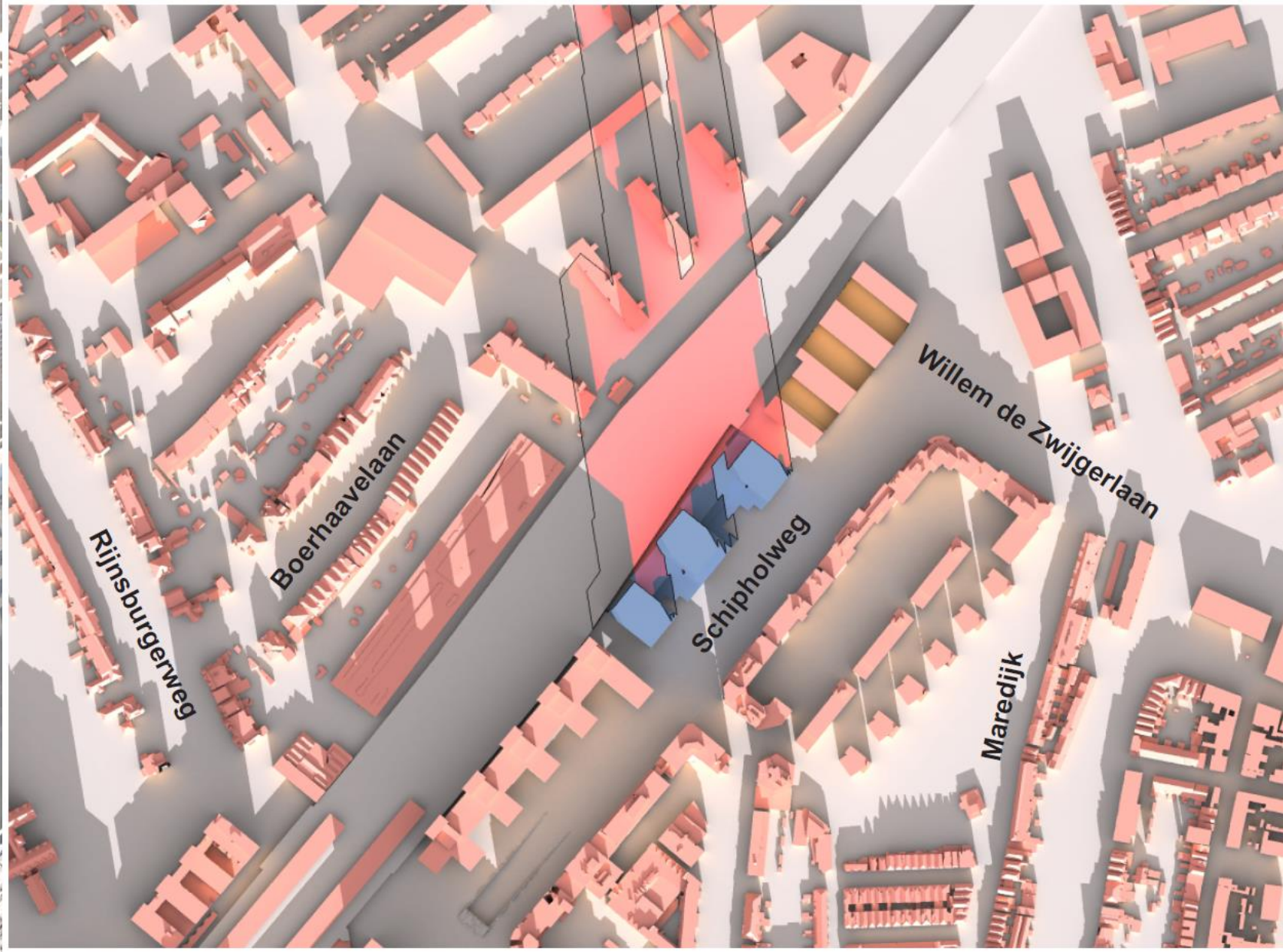
Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





Extra Bezonningsstudie 21 december 12.00 uur



Oudendal Groep

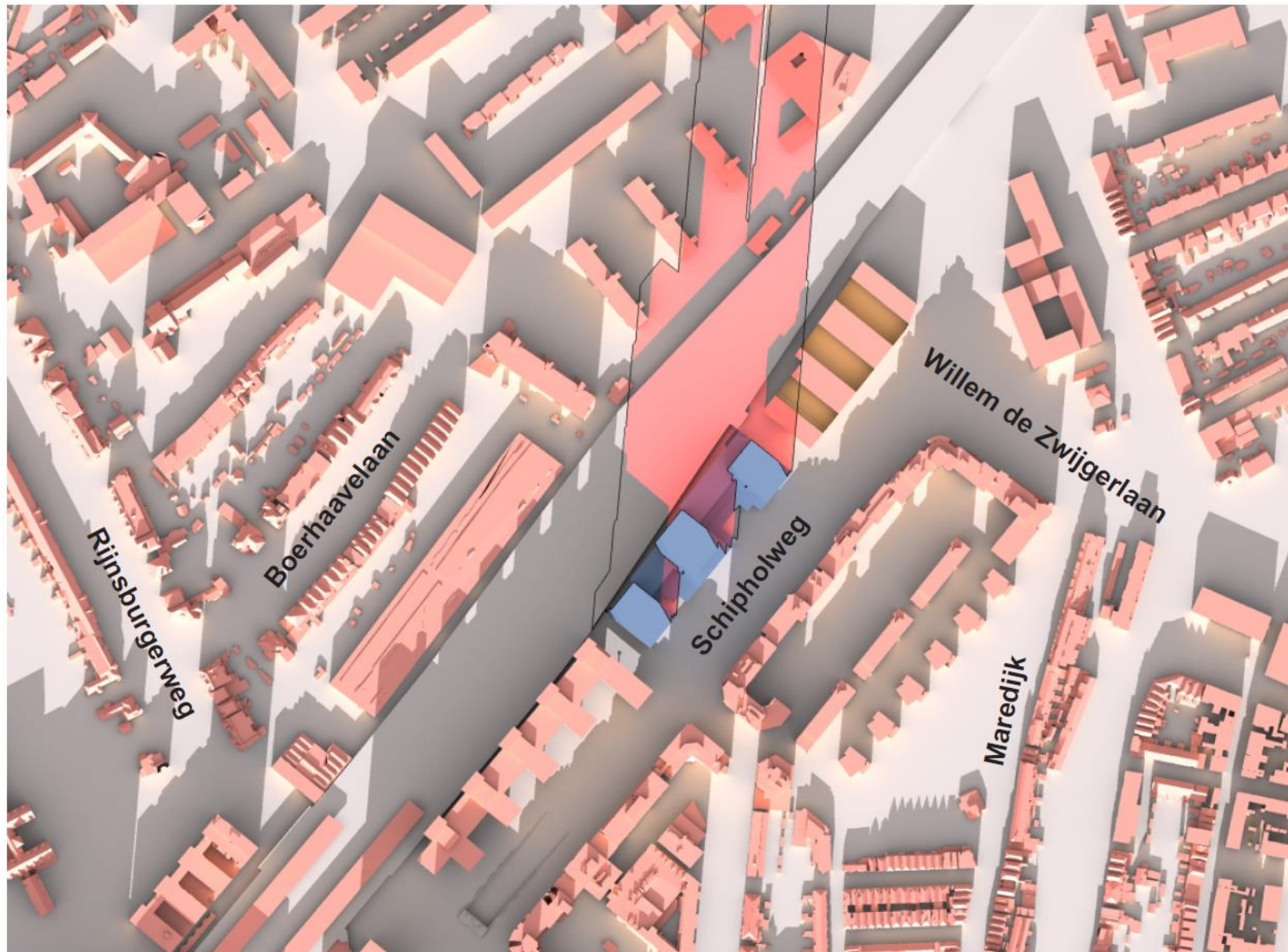
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Stu(dio)ninedots





Extra Bezonningsstudie 21 december 13.00 uur



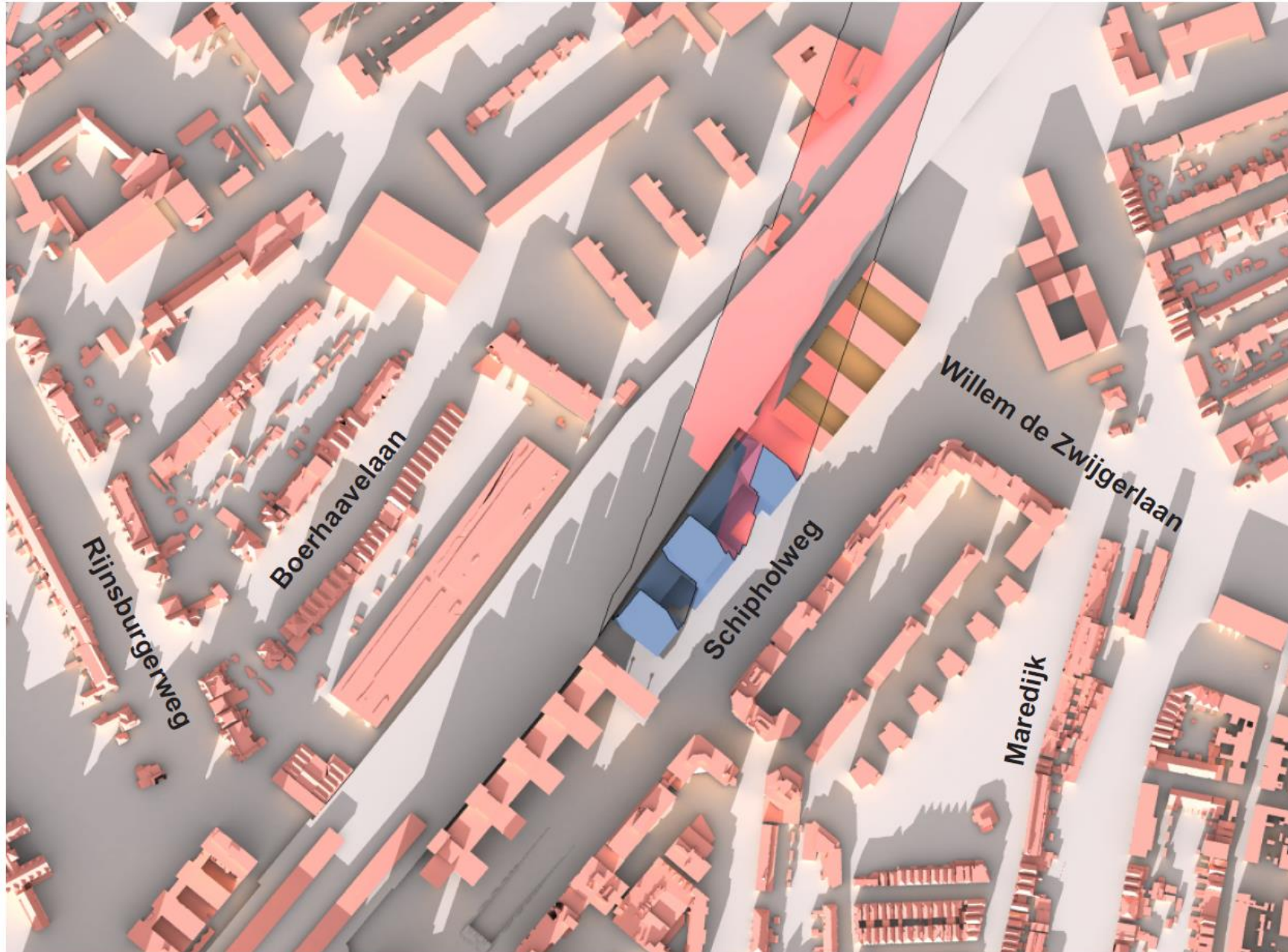
Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





Extra Bezonningsstudie 21 december 14.00 uur



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





Extra Bezonningsstudie 21 december 15.00 uur



Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





Extra Bezonningsstudie 21 december 16.00 uur



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





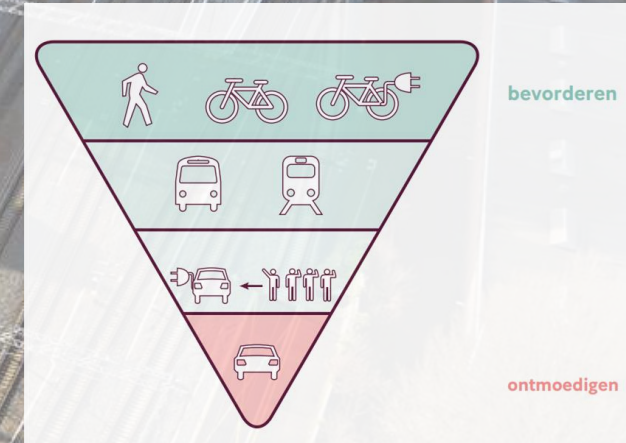
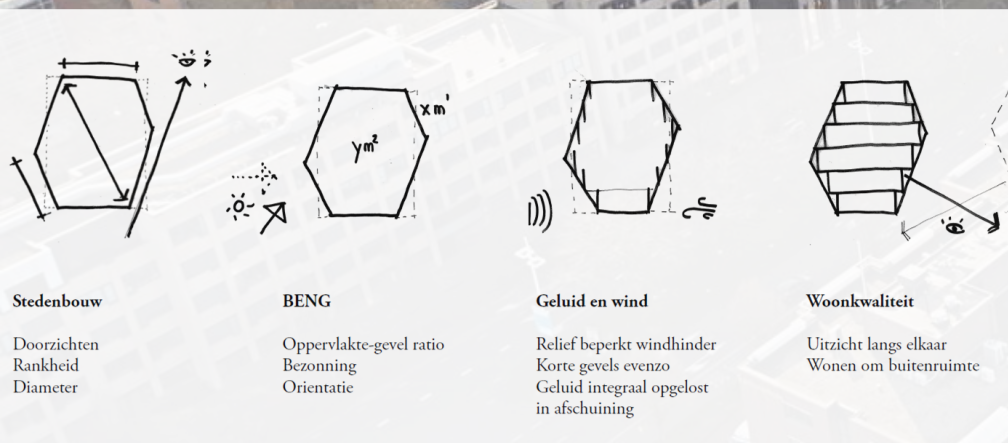
**VORM**

**Oudendal Groep**  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

**Studioinedots**

## Stedenbouw materiaalgebruik (reflectie licht / geluid)

## Mobilitätskonzept





[6] **Aansluiting** Verduidelijken hoe de gemeenschappelijke daktuin(en) worden ingericht / en aansluiten met Schipholweg



Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Bosch  
Slabbers

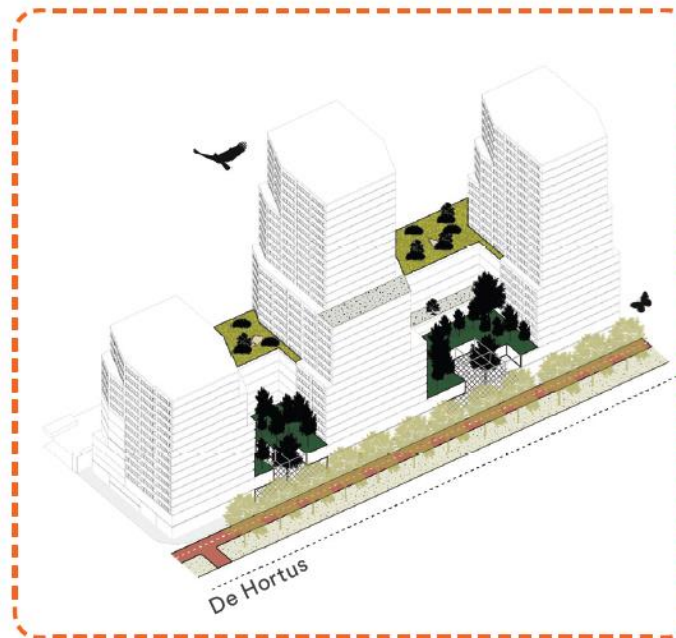
## Schipholweg

### Concepten

Combinatie tussen twee concepten

1. De hortus
2. Groen verloop

De Hortus als hoofdconcept. Groen verloop als ondersteunend principe





## [6] Aansluiting Verduidelijken hoe de gemeenschappelijke daktuin(en) worden ingericht / en aansluiten met Schipholweg

*Mogelijk in combinatie met zonnepanelen*

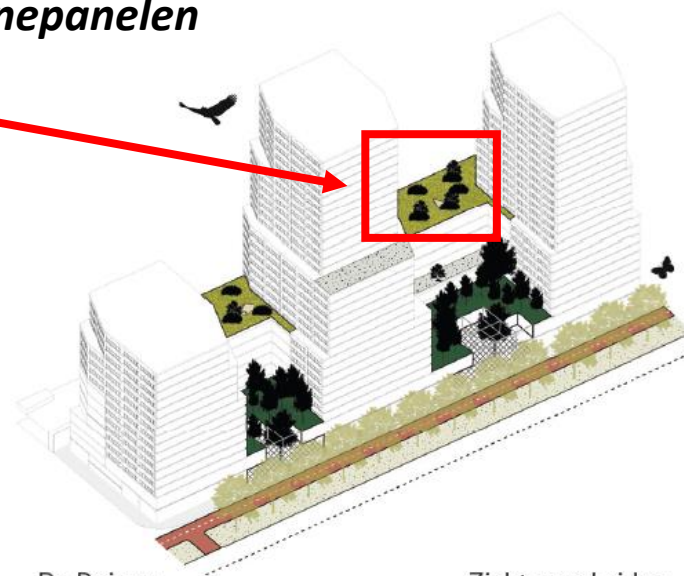
# De hortus

## Concepten

Mogelijkheid tot het creëren van verschillende sferen, afgestemd op condities per daktuin:

1. De schaduwtuin
2. Hortus conclusus
3. Het venster
4. De duinen
5. Zicht over Leiden

Link leggen tussen Bioscience, Naturalis & Hortus  
(Onderzoek, Biodiversiteit)



Schaduwtuin



Hortus conclusus



Het venster



De Duinen



Zicht over Leiden



Stedelijk: hoog aandeel verharding

Natuurlijk: hoog aandeel groen

Plintmilieu  
(laag)



Torenmilieu  
(hoog)



Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Stuudioinedots

Bosch  
Slabbers



# [6] Aansluiting Verduidelijken hoe de gemeenschappelijke daktuin(en) worden ingericht / en aansluiten met Schipholweg

## De hortus

Principe gelaagde opbouw

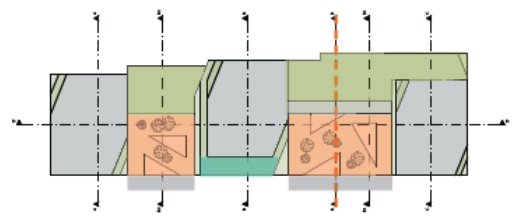
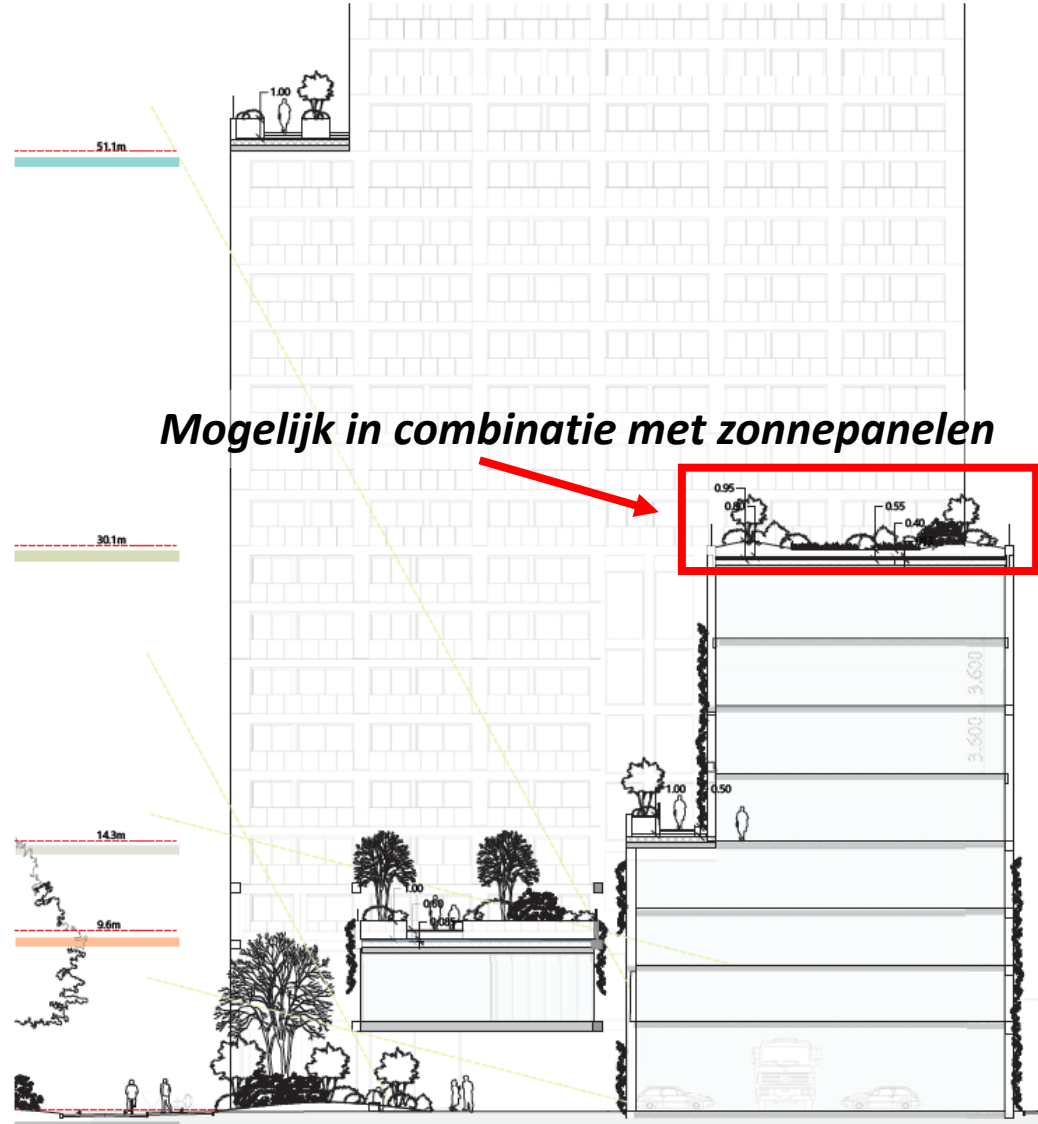
Zicht over Leiden, terras

De duinen, zichtgroen (struweel, en kruidenrijk grasland)

Het venster, terras

Hortus conclusus, verblijven (bomen, rijke beplanting)

De schaduwtuin, entree (varens, water, schaduwrijk)



Oudendal Groep  
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Stuudioinedots

Bosch  
Slabbers



## [6] Aansluiting Verduidelijken hoe de gemeenschappelijke daktuin(en) worden ingericht / en aansluiten met Schipholweg

### Ecologie

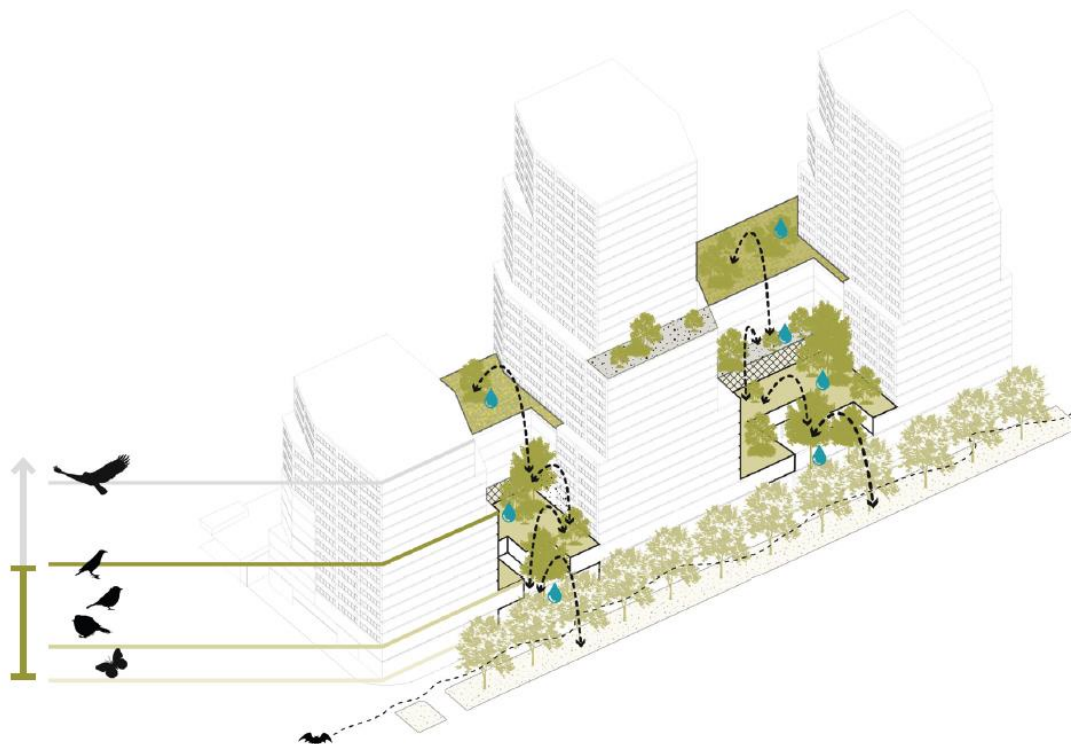
*Ecologie - De 6 V's*

De 6 V's

1. Voedsel
2. Verblijf
3. Veiligheid
4. Voortplanting
5. Variatie
6. Verbinding (verplaatsing)

Specialistische  
soorten

kerngebied  
meeste soorten



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Bosch  
Slabbers



[5] Voorzieningen in de plint;

[6] Aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte aan de Schipholweg

### Potentiële invullingen commerciële ruimtes

Kleinschalige horeca

Fitness

Maatschp. voorzieningen

Huisartsenpost

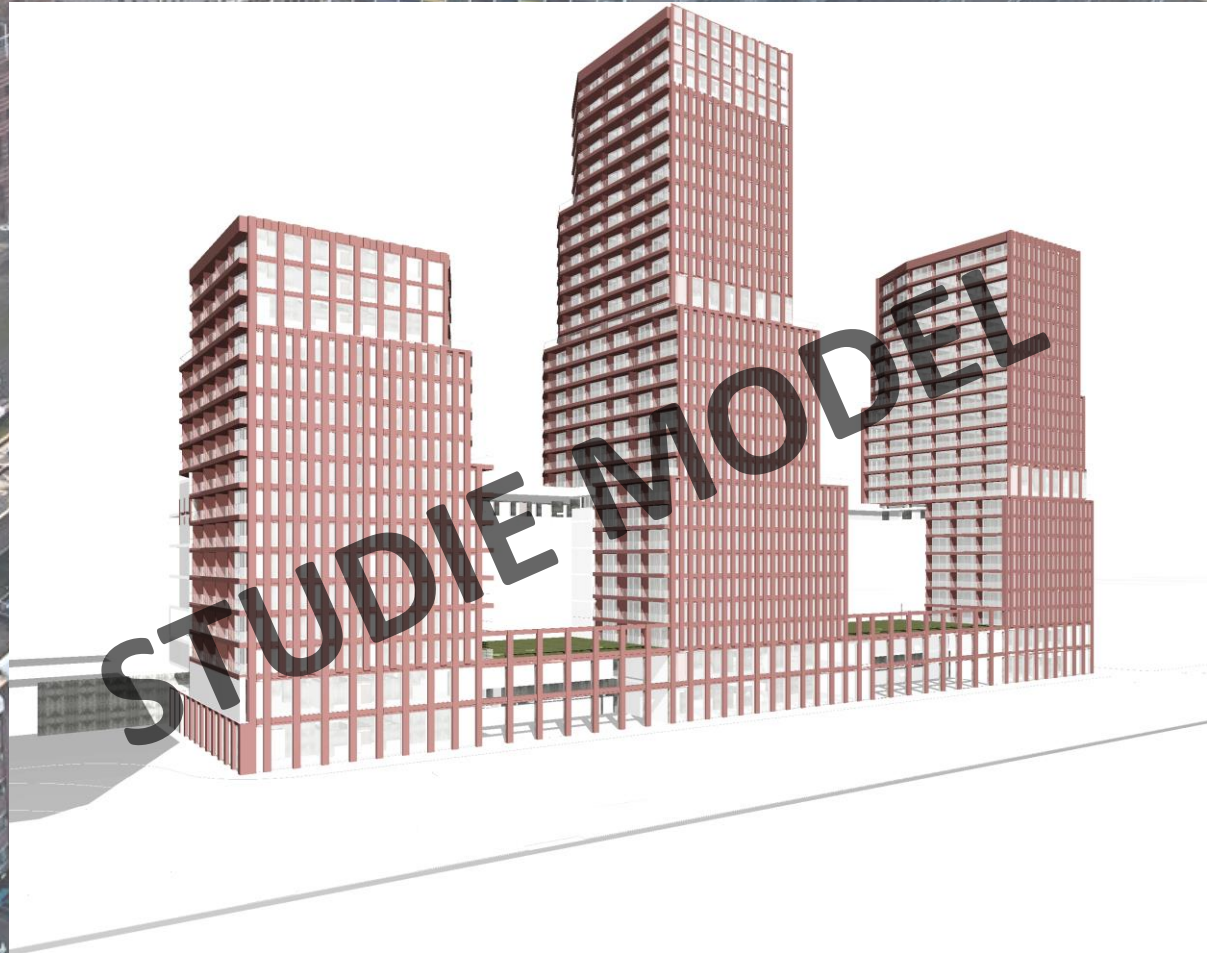
Bakker

Groenteboer e.d.

Evt. andere invullingen?



Waar is vanuit de omgeving behoefte aan? (werkgroep programma)

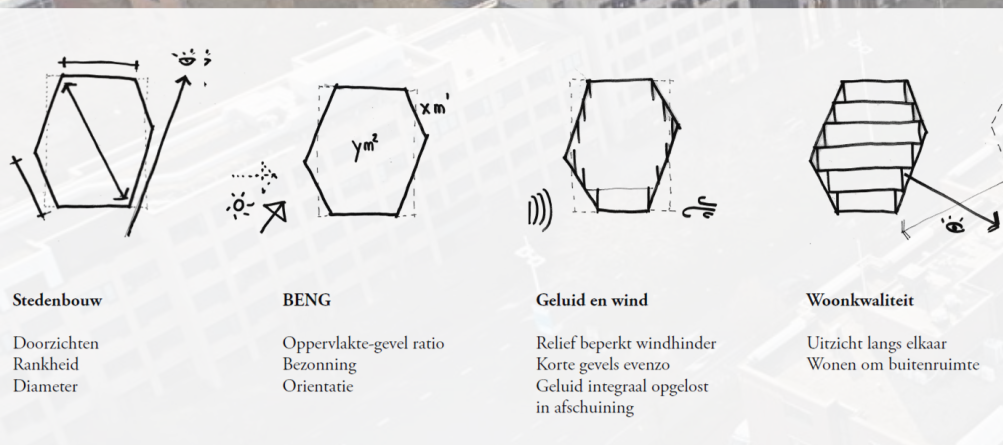




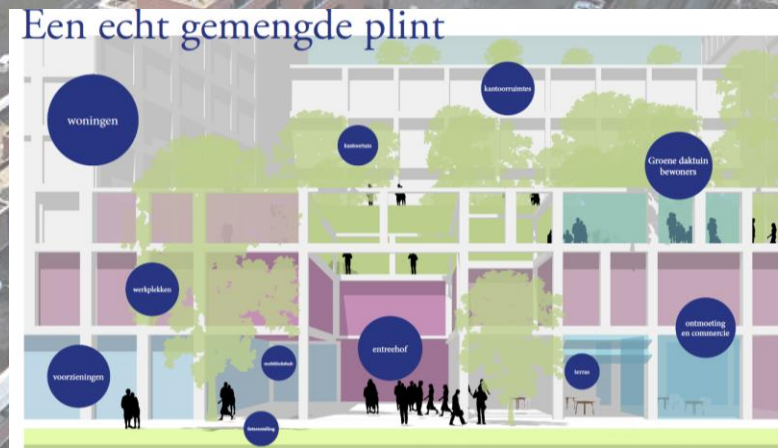
# 1. Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst

Op welke punten wordt nog geparticipeerd?

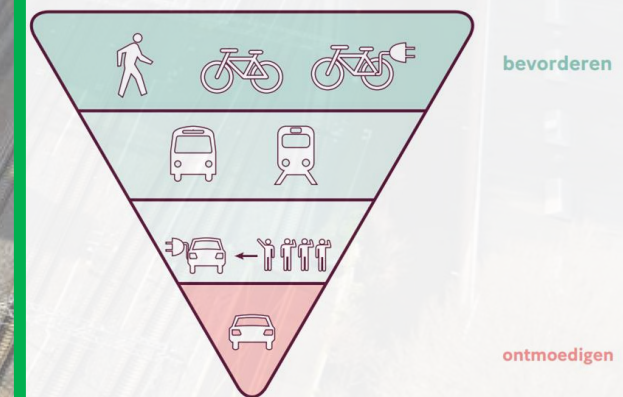
**Stedenbouw materiaalgebruik**  
**(reflectie licht / geluid)**



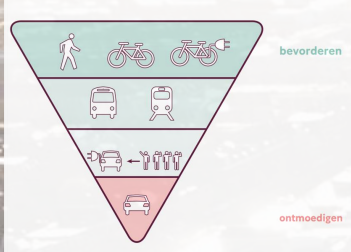
**Voorzieningen in de plint**



**Mobiliteitsconcept**







# Mobiliteitsconcept

## [7] In gesprek over deelauto's en scheef parkeren:

- De parkeerbehoefte van de bezoekers van de nieuwbouw wordt gefaciliteerd in de eigen parkeervoorziening
- Onze bewoners zullen geen parkeervergunning krijgen
- Er lopen al gesprekken tussen gemeente en bewoners en wijkvereniging over het huidige probleem van scheefparkeren (evt. flankerend parkeerbeleid)

**[8] De bushalte** aan de Schipholweg wordt teruggebracht

## **[9] Ontwikkelaar gaat in gesprek met gemeente over **beheer en handhaving van het parkeren:****

- Beïnvloeding parkeertarieven in onze garage en in het openbaar gebied
- Bestaande overlast in kaart brengen en niet vermengen met deze nieuwbouw ontwikkeling

**Meedenken over mobiliteit? (werkgroep mobiliteit)**



# Woonprogramma

Totaal ca. 610 woningen (huidige inschatting)

Onderverdeling % sociaal /middenhuur en vrije sector:

- 35% sociale huur
- 35% midden segment huur- en/of koop
- 30% vrije sector huur- en/of koop

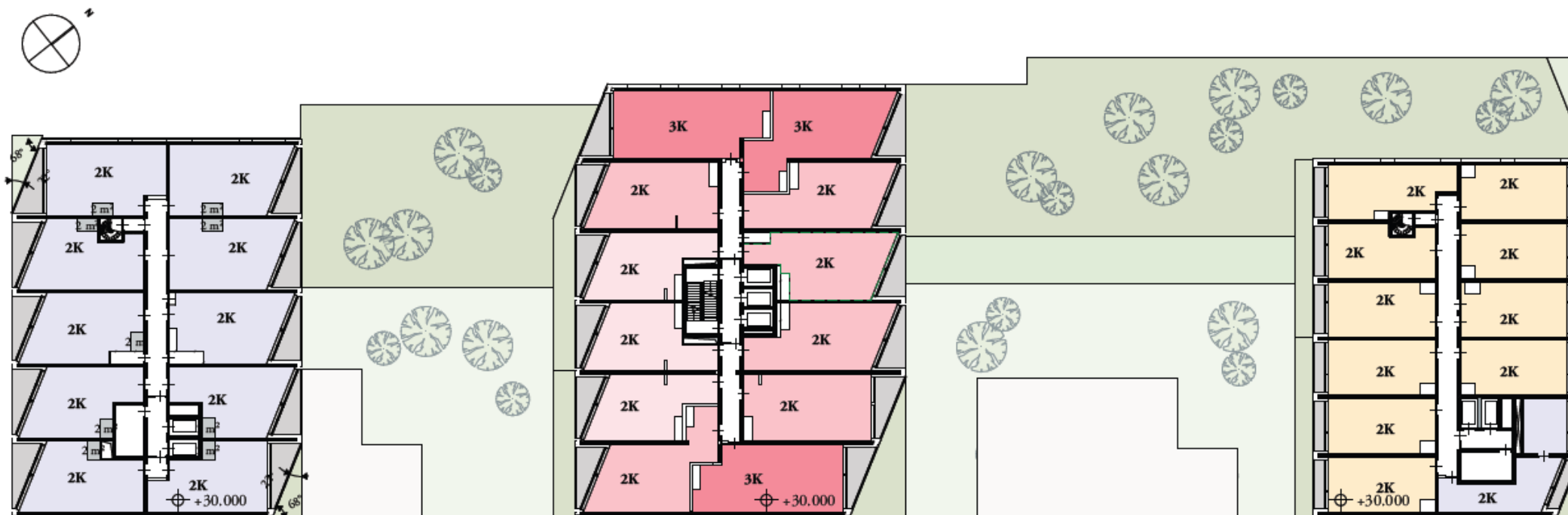
Woonlagen:



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots





## Agenda:

1. Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst
2. Presentatie uitwerking van de oogst voorgaande bijeenkomst
3. Werkgroepjes:
  - Stedenbouw -architectuur en materialen (irt reflectie licht en geluid)
  - Logistiek en parkeren (deelauto's)
  - Programma en voorzieningen
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen





Oudendal Groep

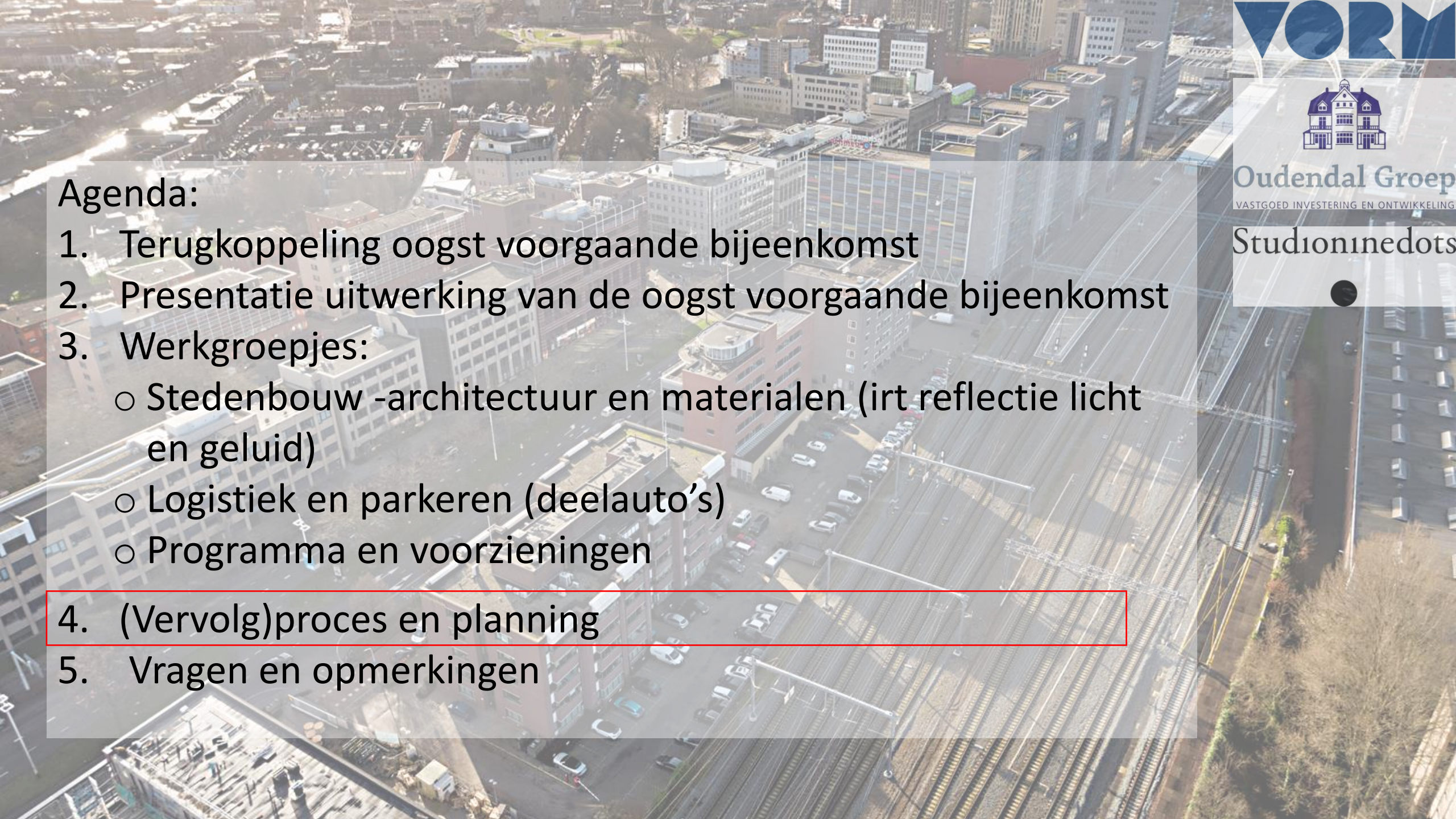
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



# Terugkoppeling en vragen vanuit de werkgroepjes



An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a mix of residential and commercial buildings, a railway line with multiple tracks, and a canal. A semi-transparent grey text box is overlaid on the left side of the image, containing an agenda. In the top right corner, there are logos for 'VORM' and 'Oudendal Groep', and a 'Studioninedots' logo with a black circle icon.

## Agenda:

1. Terugkoppeling oogst voorgaande bijeenkomst
2. Presentatie uitwerking van de oogst voorgaande bijeenkomst
3. Werkgroepjes:
  - Stedenbouw -architectuur en materialen (irt reflectie licht en geluid)
  - Logistiek en parkeren (deelauto's)
  - Programma en voorzieningen
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen



# Planning van de ontwikkelaar:



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Planvorming

jan-apr 23

Participatie

jul 22 t/m Q1 23

Doorlopen  
RO-procedures +  
Inspraak

Q2-Q4 2023

Sloop

Nader te bepalen

Start Bouw

Nader te bepalen

Oplevering

Nader te bepalen





# Oogst/samenvatting van deze avond





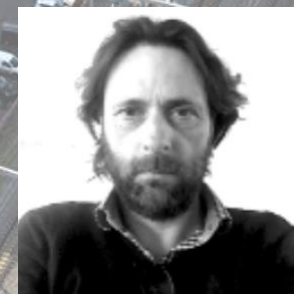
**Vragen? Wij zijn bereikbaar:**

[\*\*schipholweg@vorm.nl\*\*](mailto:schipholweg@vorm.nl)



**Niek Smook**

Ontwikkelmanager | Teamleider



**Martijn Anhalt**



Gemeente Leiden