

Sloop- nieuwbouwplan Schipholweg 66 | 68 | 70-128 Leiden

3e informatie-/participatieavond 28 juni 2023

Agenda



- Opening door Roeland Schmidt (5min)
- Terugblik door Niek Smook (15min)
- Ontwerp | Architectuur | Kleur- en materialen
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (20min)
- Pauze (15min)
- Toelichting Programma | Mobiliteit | Duurzaamheid | Bezonning | Wind | Luchtkwaliteit
| Geluid Door Niek Smook (20min)
- (Vervolg)proces en planning (5min)

Voorstellen



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



Martijn Anhalt  Gemeente Leiden



Niek Smook
Ontwikkelmanager | Teamleider



Studioninedots
an Amsterdam based architecture studio



Stijn de Jongh
Associate | Architect

Doelen van de avond..

- Het informeren over de stand van zaken rondom het project
- Terugkoppeling geplaatste opmerkingen en gestelde vragen voorgaande bijeenkomst(en) 12 sept- | 31 okt 2022
- Ophalen opmerkingen en vragen op dit huidige ontwerp ten behoeve van uitwerking definitief ontwerp jul-nov 2023

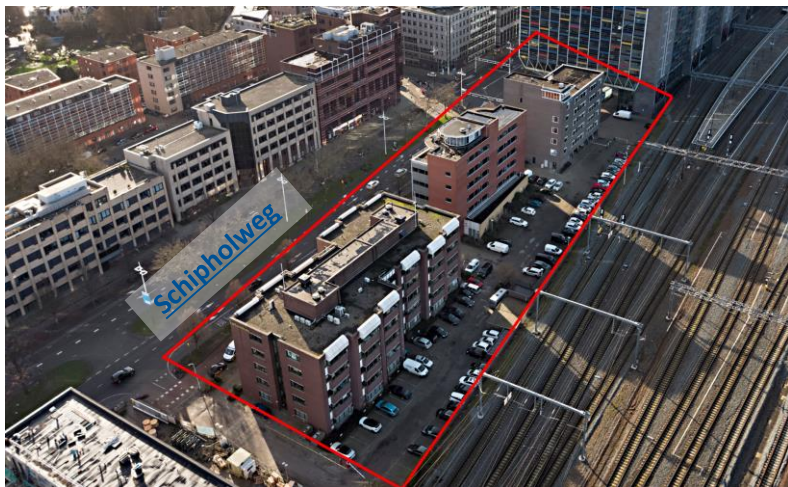
Agenda



- Opening door Roeland Schmidt (5min)
- Terugblik door Niek Smook (15min)
- Ontwerp | Architectuur | Kleur- en materialen
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (20min)
- Pauze (15min)
- Toelichting Programma | Mobiliteit | Duurzaamheid | Bezonnig | Wind | Luchtkwaliteit
| Geluid Door Niek Smook (20min)
- (Vervolg)proces en planning (5min)

Weer eventjes landen...

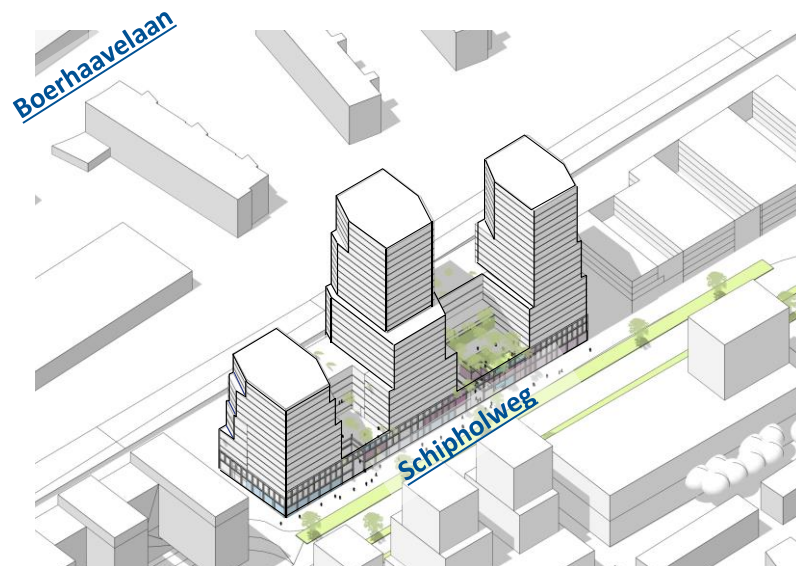
Perspectief op huidige locatie



VORM

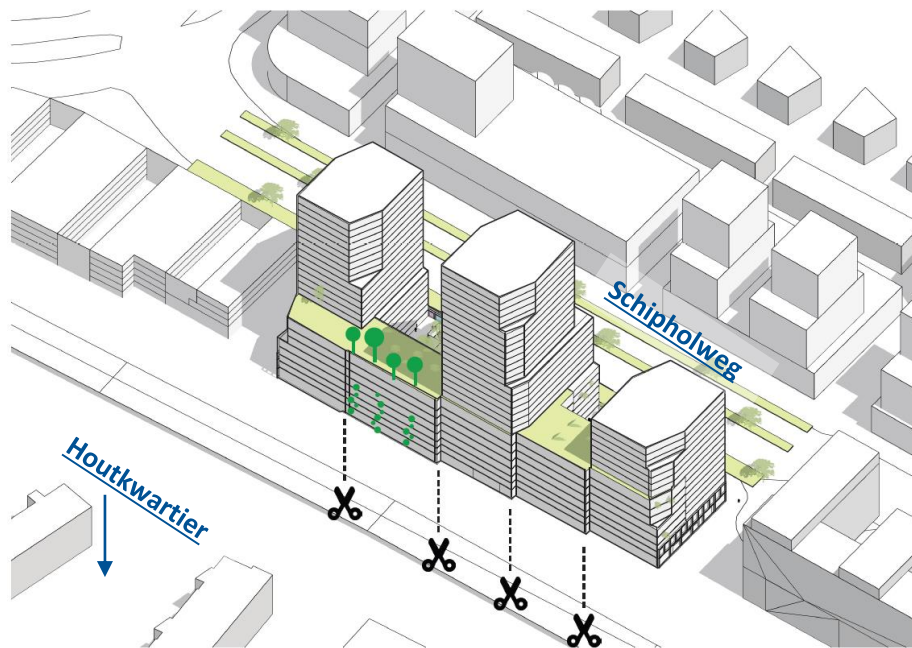
Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Massastudie okt 2022



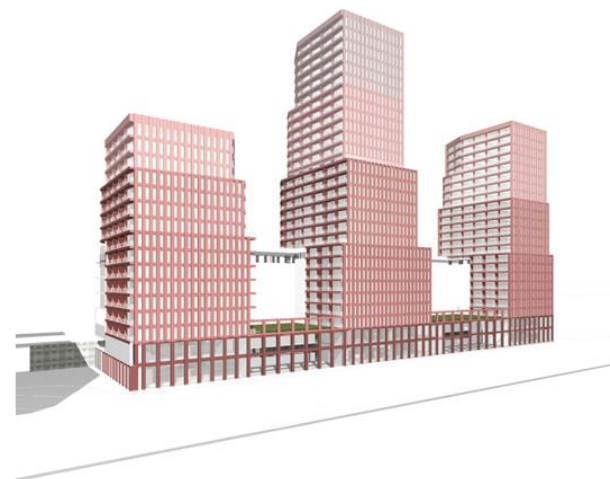
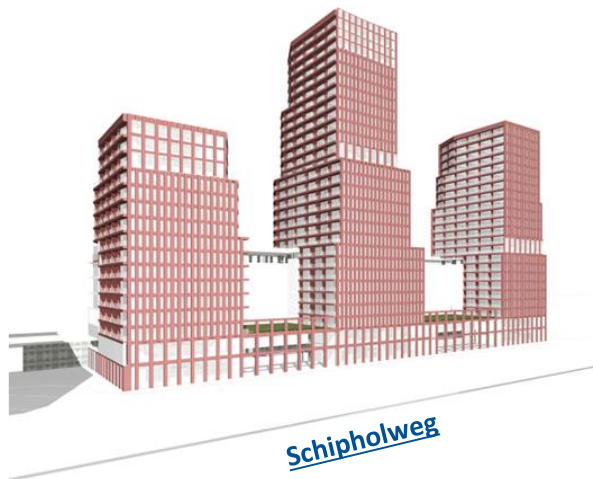
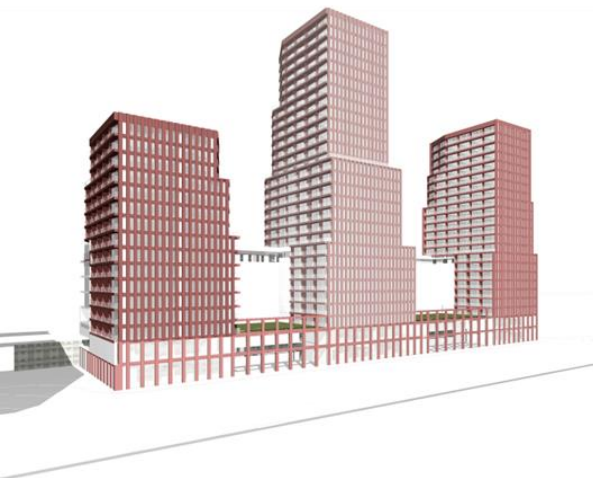
Weer eventjes landen...

Massastudie vanaf het Houtkwartier

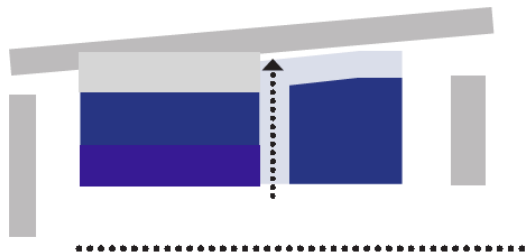


Weer eventjes landen...

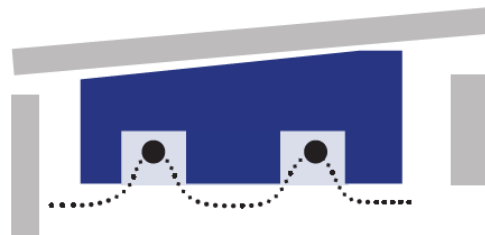
Studie gevel stadszijde okt 2022



Weer eventjes landen...

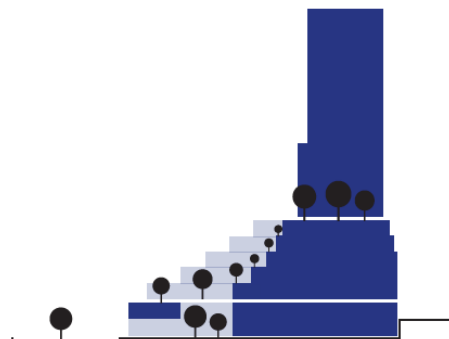
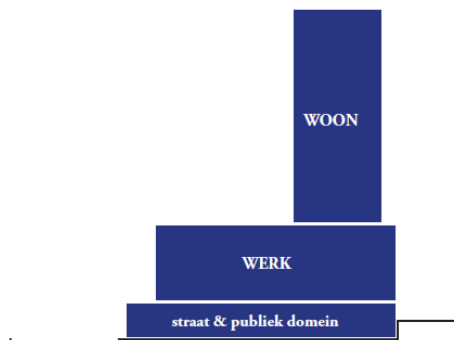


van: doodlopende straatjes en ventweg



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

Weer eventjes landen...



van: gestapeld programma zonder interactie

en wonen op een kantoorlaag

naar: echt gemend milieu

waarin wonen en werken op maaiveld landen

Weer eventjes landen...

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



Mijlpalen t/m heden



- Stedenbouw 22 & 29 maart 2023 
 - Vaststelling volume Hoogbouwtoets(er) welstand op 29 maart 2023 
 - Historische Vereniging Oud Leiden (HVOL) 
op 12 juni 2023
-
- Voorbereidingen Ontwerp-Bestemmingsplan incl. RO-onderzoeken
| Bezoning | Wind | Luchtkwaliteit | Geluid
 - Gesprekken met wijkverenigingen en overige stakeholders

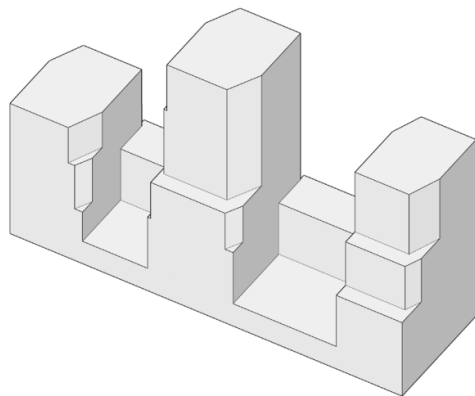
Agenda



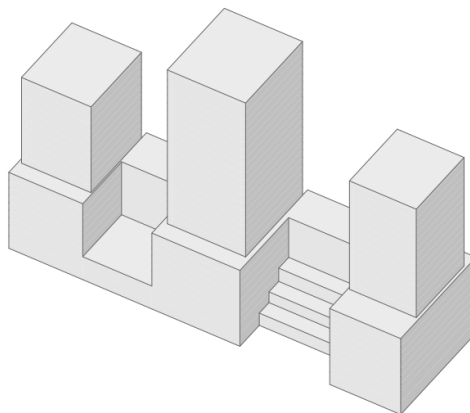
- Opening door Roeland Schmidt (5min)
- Terugblik door Niek Smook (15min)
- Ontwerp | Architectuur | Kleur- en materialen
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (20min)
- Pauze (15min)
- Toelichting Programma | Mobiliteit | Duurzaamheid | Bezonnig | Wind | Luchtkwaliteit
| Geluid Door Niek Smook (20min)
- (Vervolg)proces en planning (5min)

Stedenbouwkundige wens: duidelijke setback op 30m
Hogere woonkwaliteit meer daglicht voor meer woningen
Verplaatsen programma naar hoogteaccenten
Verschuiven middelste toren voor verbeteren silhouet in de zichtlijnen vanuit de stad

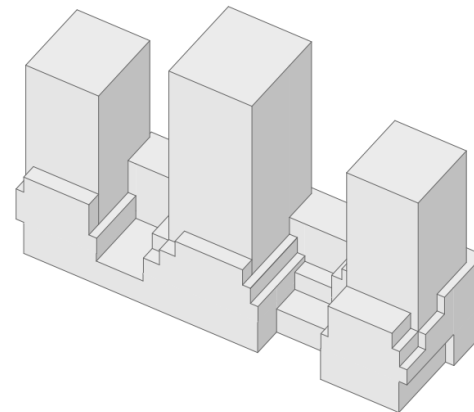
Meer licht en lucht voelbaar op Schipholweg
Verzachten eerste 30m; menselijke schaal
herkenbaar vanaf straatniveau



31-10-2022



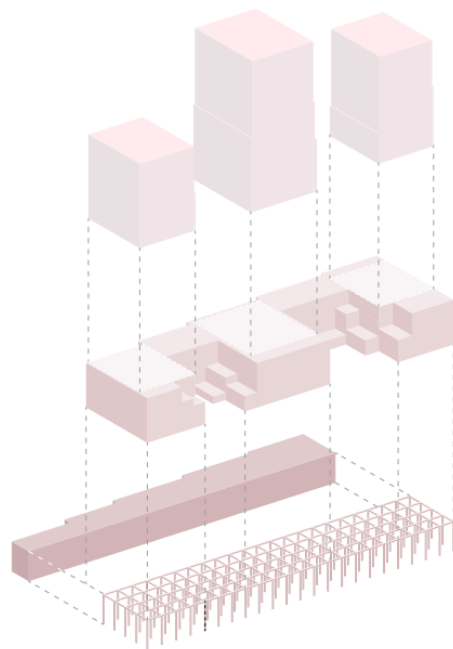
01-02-2023



28-06-2023

Tijdslijn →

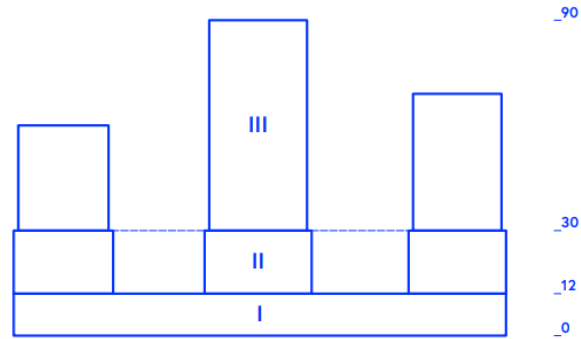
Backbone



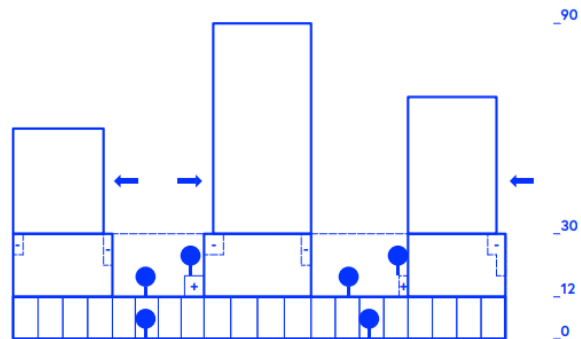
Hoogteaccenten

Stedelijke laag

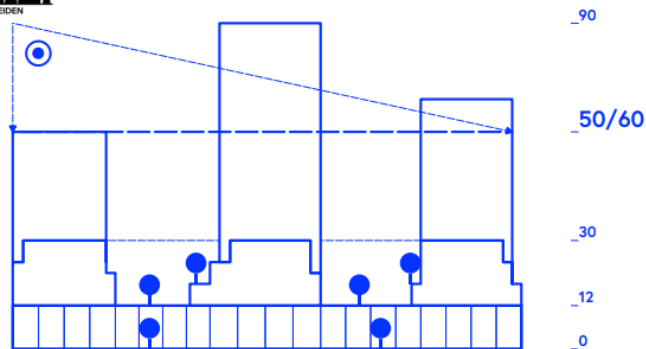
Plint



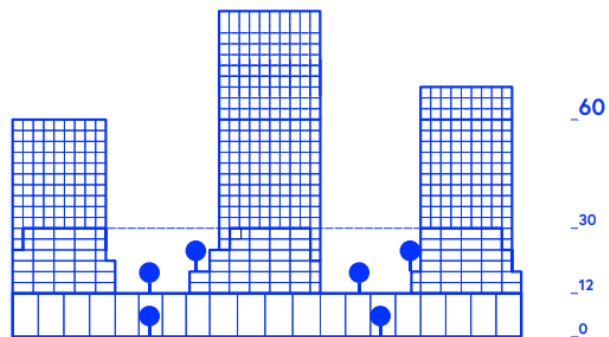
Opbouw Hoofdvorm



Kamerstructuur en terrassen

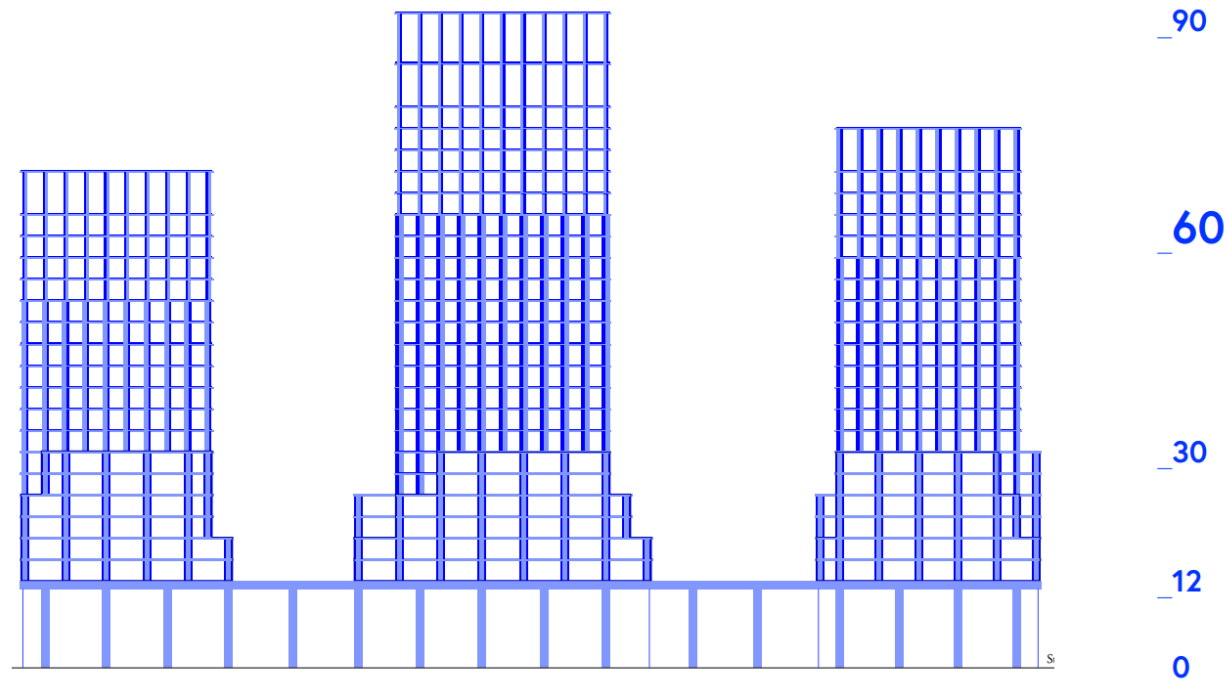


Stedenbouwkundige lijnen



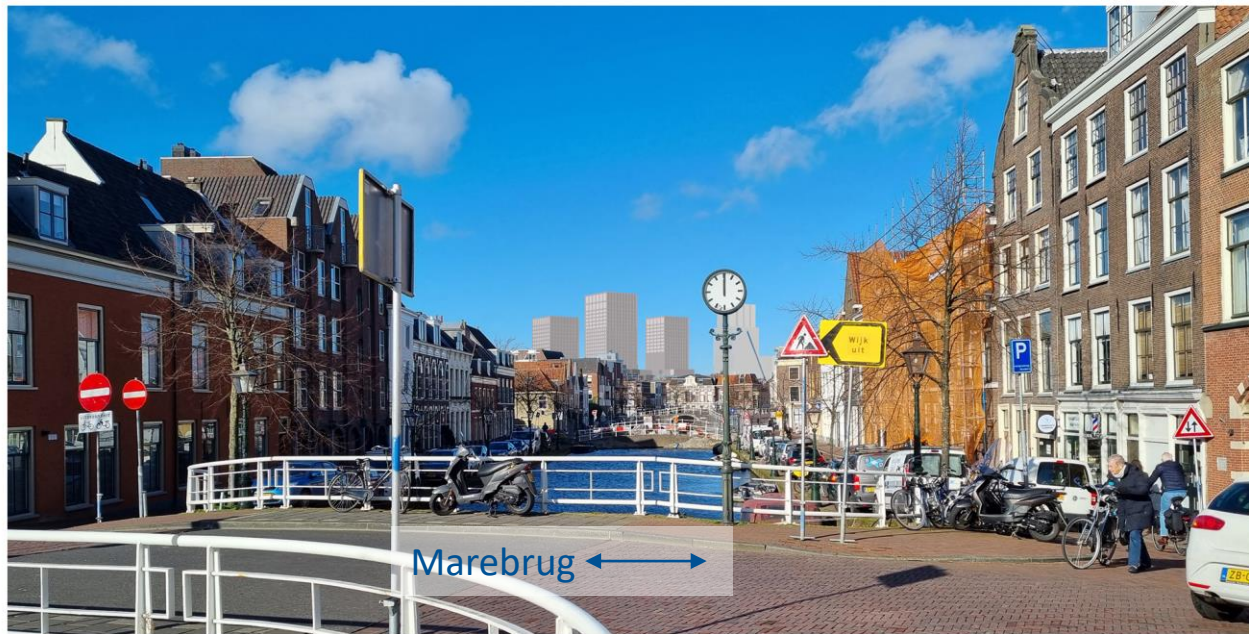
Gradatie gevels

Principe gevelopbouw





Zichtpunten



Gevelopbouw
Marebrug

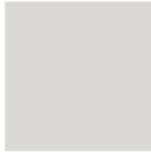
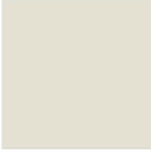
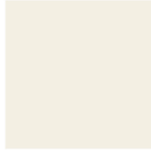
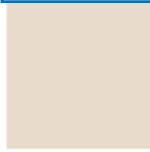
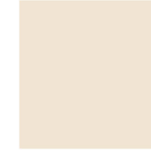




Eijmerspoelstraat

Architectuur | kleur- en materialen gevels



						
RIJKS WARM GRIJS	RIJKS GROEN GRIJS	RIJKS PUUR ROOD	RIJKS PUUR GROEN	RIJKS PUUR BRUIN	RIJKS PUUR TERRA	RIJKS PUUR OKER
						
RIJKS MIDDEN GRIJS	RIJKS KOEL GRIJS	RIJKS ROOD	RIJKS GROEN	RIJKS BRUIN	RIJKS TERRA	RIJKS OKER
						
RIJKS LICHT GRIJS	RIJKS WIT GRIJS	RIJKS ZACHT ROOD	RIJKS ZACHT GROEN	RIJKS ZACHT BRUIN	RIJKS ZACHT TERRA	RIJKS ZACHT OKER

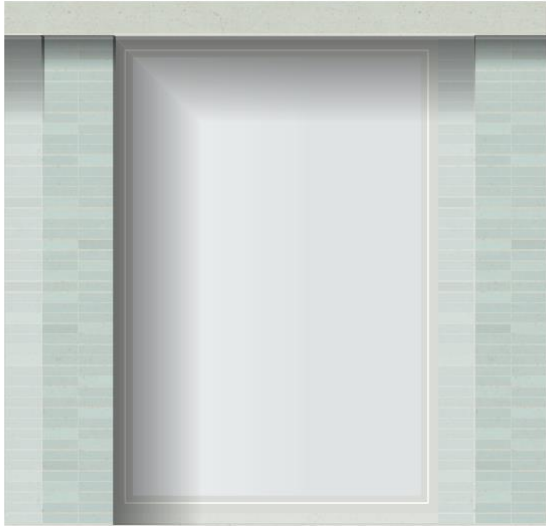
Architectuur | kleur- en materialen gevels



Architectuur | kleur- en materialen gevels



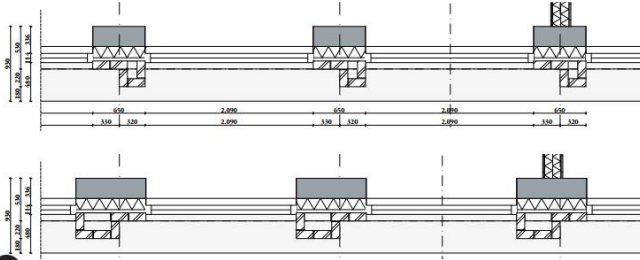
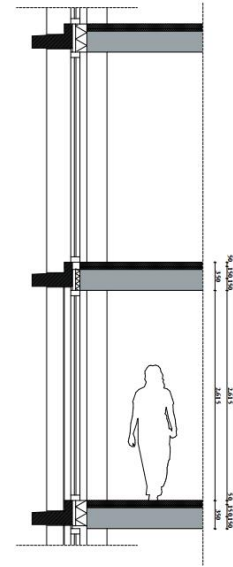
Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING



Architectuur | kleur- en materialen gevels



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING





NOG TER GOEDKEURING GEMEENTE LEIDEN

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.

*Ik begrijp dat de torens 50, 90 en 70 meter worden, 90m
en dat de 90 meter onaantastbaar is.
Is de volgorde van de hoogtes van de torens nog te
wijzigen? Ik begrijp dat u begint met 50 meter, maar
waarom dan niet trapsgewijs naar 70 en dan 90?*

NOG TER GOEDKEURING GEMEENTE LEIDEN

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.

VORM



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

75m

Hoogbouw
Tot max 90 meter

Stedelijke lagen
Tot 30 meter

Plint lagen
Eerste 12 meter





NOG TER GOEDKEURING GEMEENTE LEIDEN

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.

NOG TER GOEDKEURING GEMEENTE LEIDEN

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.



Aansluiting Openbare Ruimte



Oudendal Groep

MAKEND, BELEGEND, EN ONTWERPEND

NOG TER GOEDKEURING GEMEENTE LEIDEN

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.

PAUZE

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.

Agenda



- Opening door Roeland Schmidt (5min)
- Terugblik door Niek Smook (15min)
- Ontwerp | Architectuur | Kleur- en materialen
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (20min)
- Pauze (15min)
- Toelichting Programma | Mobiliteit | Duurzaamheid | Bezinning | Wind | Luchtkwaliteit
| Geluid Door Niek Smook (20min)
- (Vervolg)proces en planning (5min)

Programma wonen

645 appartementen

Onderverdeling sociaal | middensegment

Vrije sector

- ca. 226 sociale huur appartementen (35%)
- ca. 226 middensegment appartementen (35%)
- Ca. 193 vrije sector appartementen (30%)

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.



VORM



Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Programma wonen

Waarom kunnen de verschillende typen woningen (sociaal, middensegment, en vrije sector huur/koop) niet meer gemengd worden? Dit lijkt bijna 'verticale segregatie'.

VORM



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.



Programma commercieel

ca. 16.000m² Bruto Vloeroppervlakte aan commercieel

Functies gemengde doeleinden:

- Kantoren (met en zonder baliefunctie)
- Fitness
- Kantoorruimte geschikt voor Life Science & Health bedrijven
- Kleinschalige Horeca t/m categorie III (coffeecorner / lunchroom tot max. restaurant)
- Maatschappelijke voorzieningen (huisarts | tandarts | fysiotherapeut etc.)
- Buurtsupermarkt | Bakker | Groenteboer | Slager

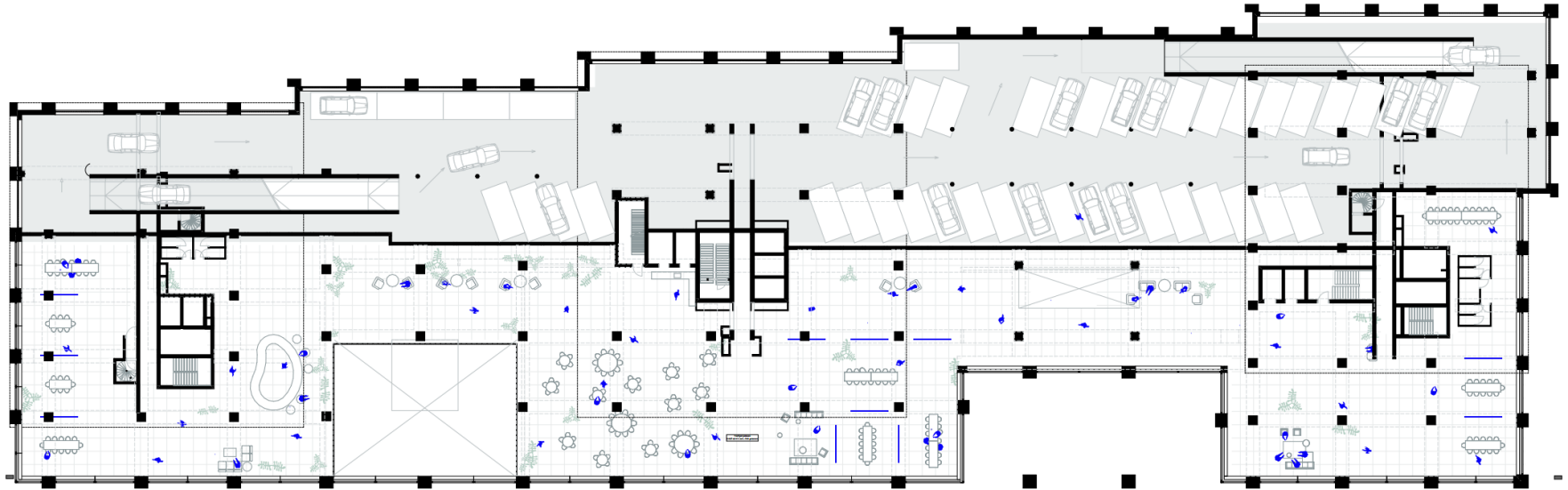
ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.



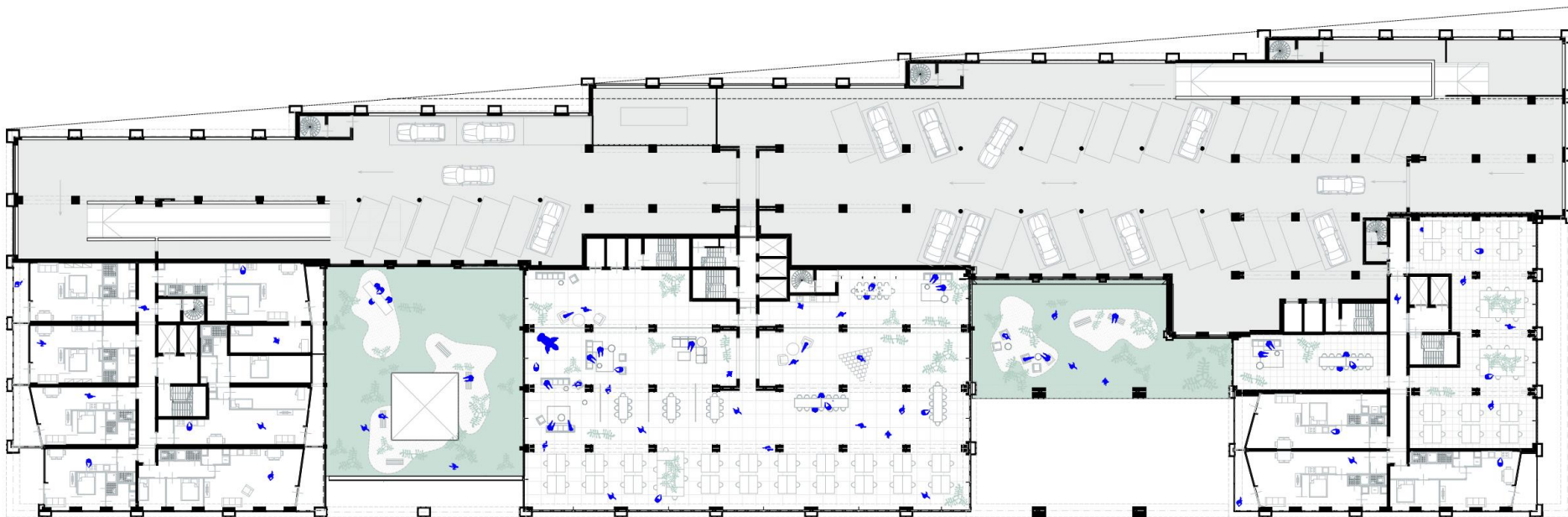
Begane Grond



1^e verdieping



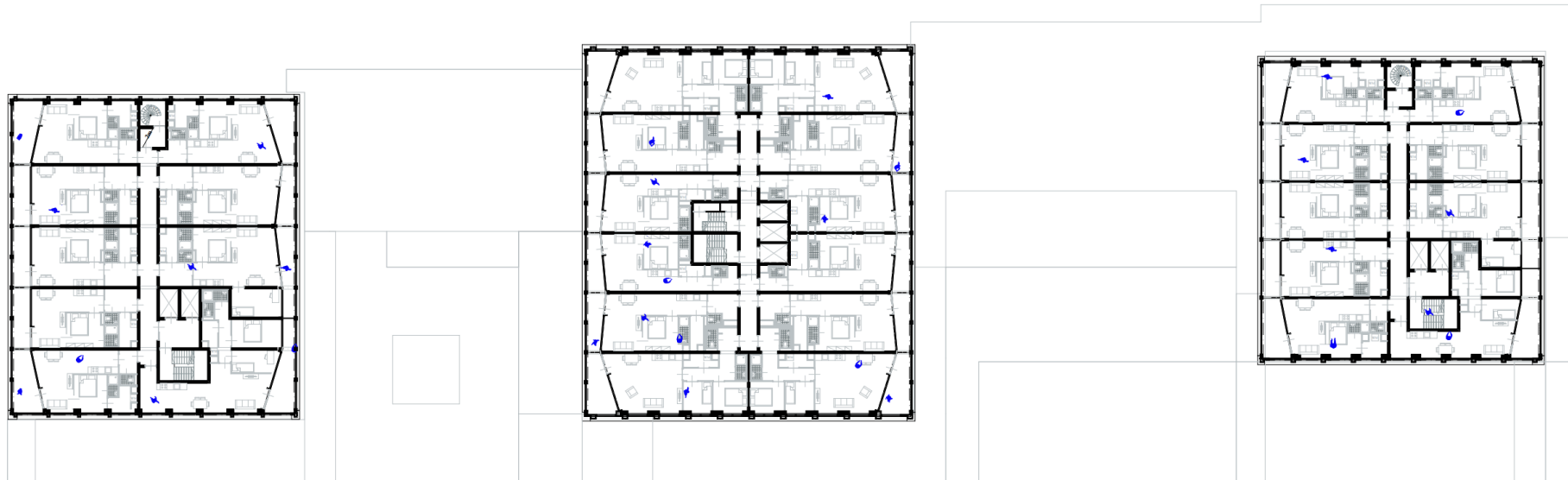
2^e verdieping



3^e t/m 7^e verdieping



Positionering woningen torenlagen



Agenda



- Opening door Roeland Schmidt (5min)
- Terugblik door Niek Smook (15min)
- Ontwerp | Architectuur | Kleur- en materialen
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (20min)
- Pauze (15min)
- Toelichting Programma | Mobiliteit | Duurzaamheid | Bezinning | Wind | Luchtkwaliteit
| Geluid Door Niek Smook (20min)
- (Vervolg)proces en planning (5min)

Programma Parkeren

Ca. 110 parkeerplaatsen (nog niet afgestemd met de Gemeente)

Bestaande uit:

- Logistieke zone begane grond
(15 deelauto's + 5 laad- en losplekken)
- Twee parkeerlagen op de 1e en 2e verdieping in totaal 90 parkeerplaatsen voor bezoekers + abonnementshouders
- Insteek op een Post-Covid & Duurzame mobiliteitsvisie
- Bewoners kiezen voor hoogstedelijk betaalbaar wonen met beperkt of geen autobezit
- Gebruikers van de kantoren / en overige commerciële voorzieningen kiezen voor huisvesting naast Leiden-CS
- Bezoekers worden gefaciliteerd

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.

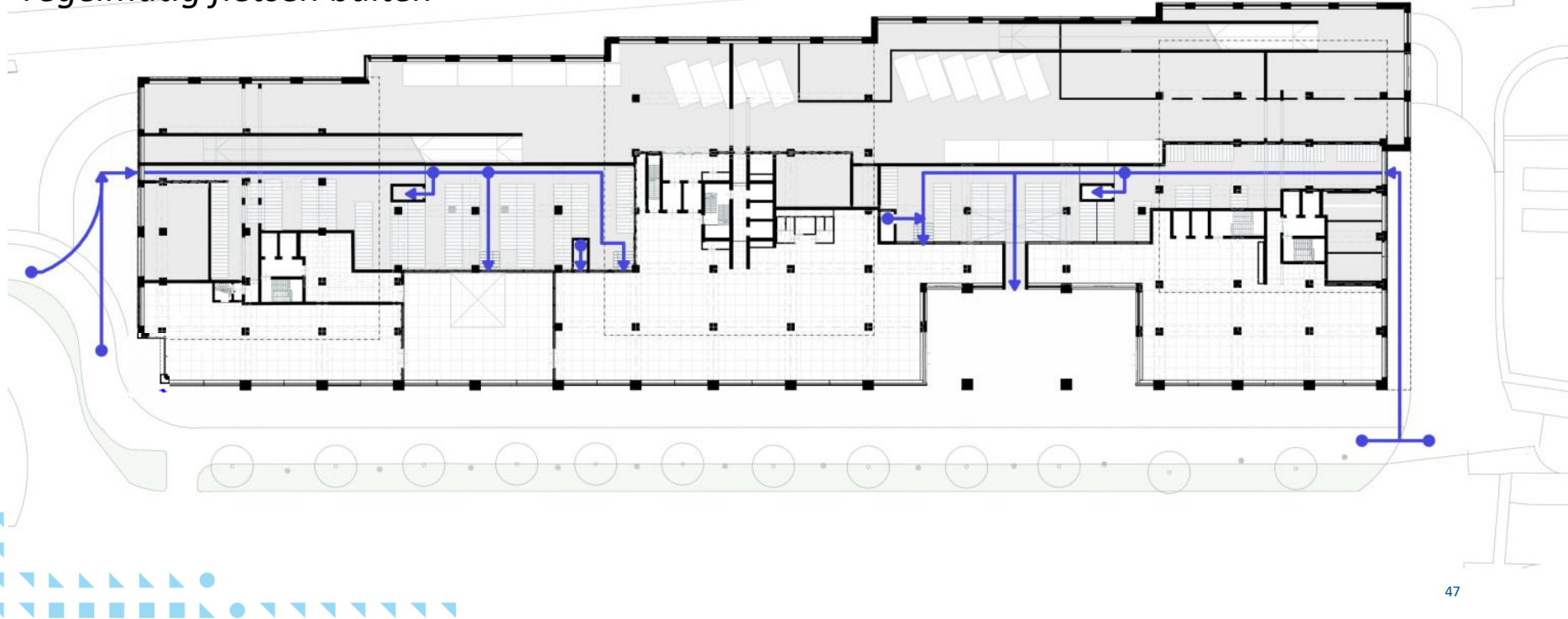
Mobiliteit

Wordt de logistieke straat 's avonds ook afgesloten? Het is vlak bij het station, waar vaak al overlast is van daklozen. Ik ben bang dat als het open blijft, zij daar een plaats gaan zoeken

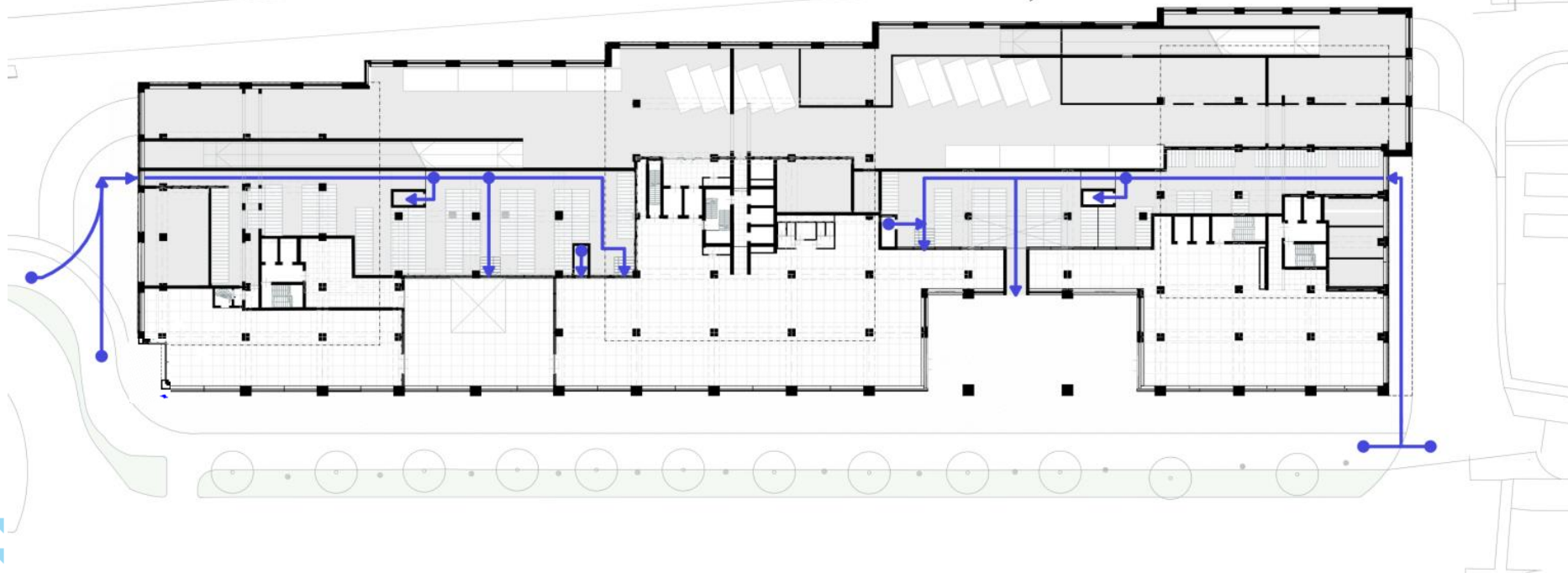


Ik hoor dat het gesprek over handhaving nog niet is geweest. Er is nu al een handhavingsprobleem, nu creëren we alleen maar meer problemen.

Ik hoop dat jullie ook lessen leren van 'The Station House', daar staan regelmatig fietsen buiten



*Hoe zit het qua toegankelijkheid van de fietsenstallingen
voor mensen die slecht ter been zijn?*

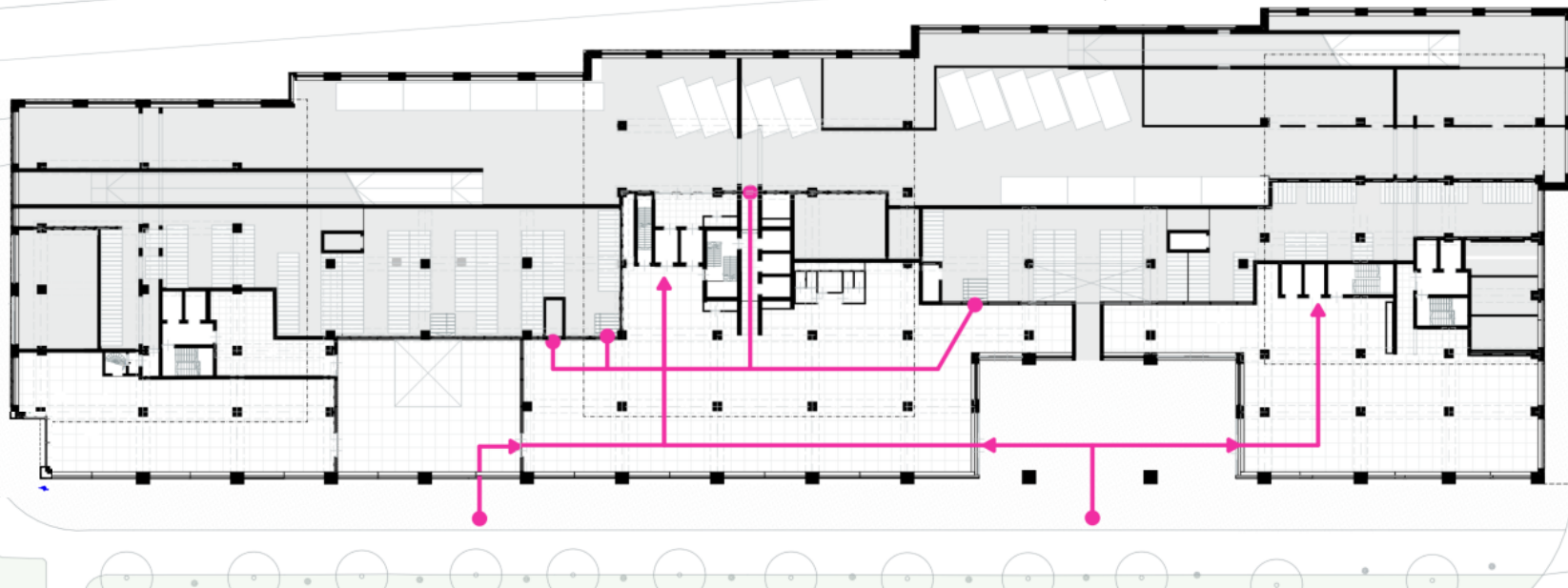


Mobiliteit

Hoeveel ruimte is er achter het gebouw aan de spoorzijde?

Rijden vuilnisauto's ook naar binnen?





Duurzaamheid

Insteek is verder dan landelijke norm van BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen)

- In het ontwerp minimaliseren van de energievraag (oriëntatie | schil-isolatie)
- Warmte uitwisselen tussen commercieel (koudevraag) en wonen (warmtevraag) uitgaande van collectieve installaties
- Energiebufferen (tapwater en mogelijk elektra)
- Electriciteitsnet en/of warmtenet gebruiken voor de piekvraag warmte
- Minimaliseren installaties
- Minimaliseren energiekosten voor de gebruiker (speerpunt in het plan)

ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.



Duurzaamheid

Natuurinclusiviteit

Hittestress



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Schaduwtuin



Hortus conclusus



Het venster



Zicht over Leiden



Stedelijk: hoog aandeel verharding

Natuurlijk: hoog aandeel groen

Plintmilieu
(laag)

Torenmilieu
(hoog)

Agenda



- Opening door Roeland Schmidt (5min)
- Terugblik door Niek Smook (15min)
- Ontwerp | Architectuur | Kleur- en materialen
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (20min)
- Pauze (15min)
- Toelichting Programma | Mobiliteit | Duurzaamheid | Bezinning | Wind | Luchtkwaliteit
| Geluid Door Niek Smook (20min)
- (Vervolg)proces en planning (5min)

Geactualiseerde bezonningsstudie



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Toelichting Foambord

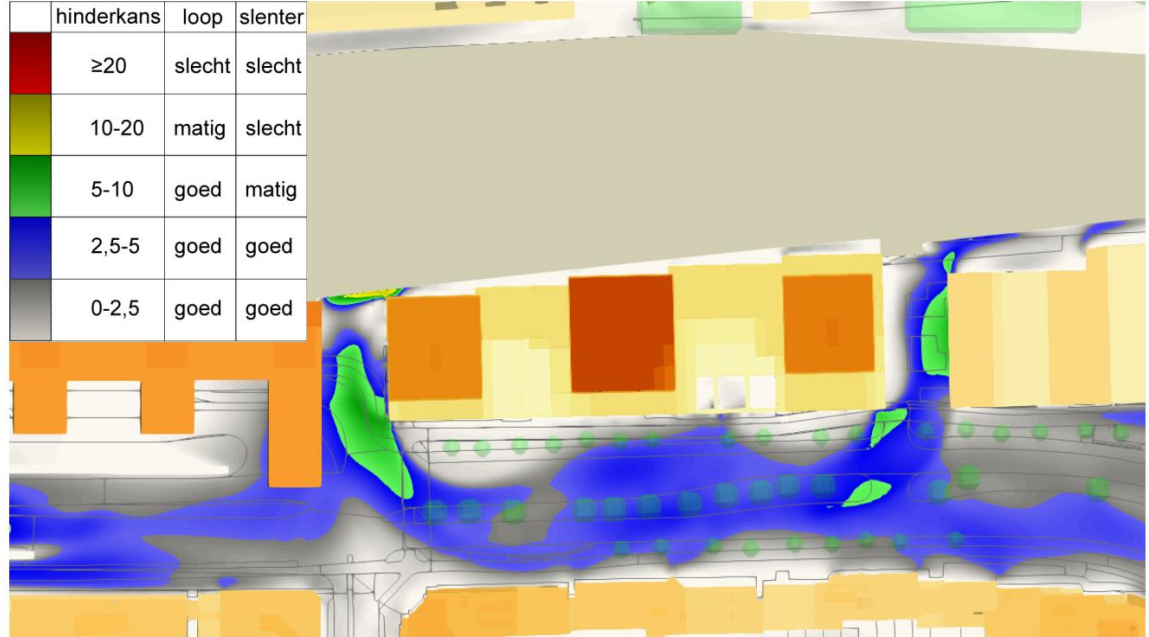
Windklimaatonderzoek

Wordt er ook rekening gehouden met de windbelasting?

Rond het station lijken de effecten van harde wind soms al vergelijkbaar met de Grand Canyon.

Het te verwachten windklimaat in de geplande bebouwingssituatie, beoordeeld volgens de NEN 8100

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



Luchtkwaliteitsonderzoek



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Luchtkwaliteitsonderzoek > vraag 31 oktober 2022

Ik vraag me af hoe het met de luchtkwaliteit gesteld is. Je krijgt door deze gebouwen een 'canyon'-effect, waardoor uitlaatgassen langer blijven hangen. Ik heb zelf jarenlang luchtkwaliteit-metingen gedaan hier. Wordt hier onderzoek naar gedaan?

Conclusie onderzoek:

De beoogde ontwikkeling draagt in niet-betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

Onderzoek weg- en railverkeerslawaai

Bij een OV-knooppunt 650 woningen bouwen, wat houdt dat in qua geluidsoverlast?

Is er een uitzondering nodig op het bouwbesluit? Welke regelgeving gaan jullie gebruiken naast het bouwbesluit over meer dB's?

Uitgangspunten in het project:

- Toetsing aan gemeentelijke regelgeving
- Individuele buitenruimtes als onderdeel van een geluidluwe gevel
- Collectieve geluidsluwe buitenruimtes (t.p.v. de daktuinen)

Agenda



- Opening door Roeland Schmidt (5min)
- Terugblik door Niek Smook (15min)
- Ontwerp | Architectuur | Kleur- en materialen
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (20min)
- Pauze (15min)
- Toelichting Programma | Mobiliteit | Duurzaamheid | Bezonning | Wind | Luchtkwaliteit
| Geluid Door Niek Smook (20min)
- (Vervolg)proces en planning (5min)

Planning

Planvorming

jan 22-dec 23

**Participatie
/Informatie**

jul 22 t/m Q4 23

**Doorlopen
RO-procedures +
Inspraak**

Q4 23-Q2 24

Sloop

Nader te bepalen

Start Bouw

Nader te bepalen

Dank voor uw aandacht!

Zijn er nog vragen?

vorm.nl/schipholweg