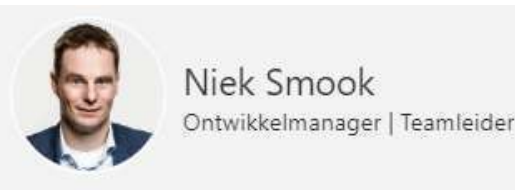


Sloop- nieuwbouwplan Schipholweg 66 | 68 | 70-128 Leiden

4e Participatieavond 14 oktober 2024

Voorstellen



Studioninedots
an Amsterdam based architecture studio



Stijn de Jongh
Associate | Architect



Doelen van de avond.

- Het informeren over de stand van rondom het project voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunning.
- Informeren van programma- & planwijzigingen die sinds vorige bijeenkomst hebben plaatsgevonden
- Ophalen opmerkingen bewoners & belanghebbenden
- Doorkijk geven in de planning vanaf nu

Bijeenkomsten



Bouwplan 2023 :

- Participatie avonden: 12 september 2022, 31 oktober 2022 en 28 juni 2023*
- Inloopavond bestemmingsplan 24 januari 2023 (door gemeente)

Geactualiseerd Bouwplan 2024:

- In aanloop naar indienen omgevingsvergunning (prognose feb/mrt 2025)

Onderwerpen waarover nog geparticipeerd kan worden:

- Gevels
- Programmering plint
- Mobiliteit

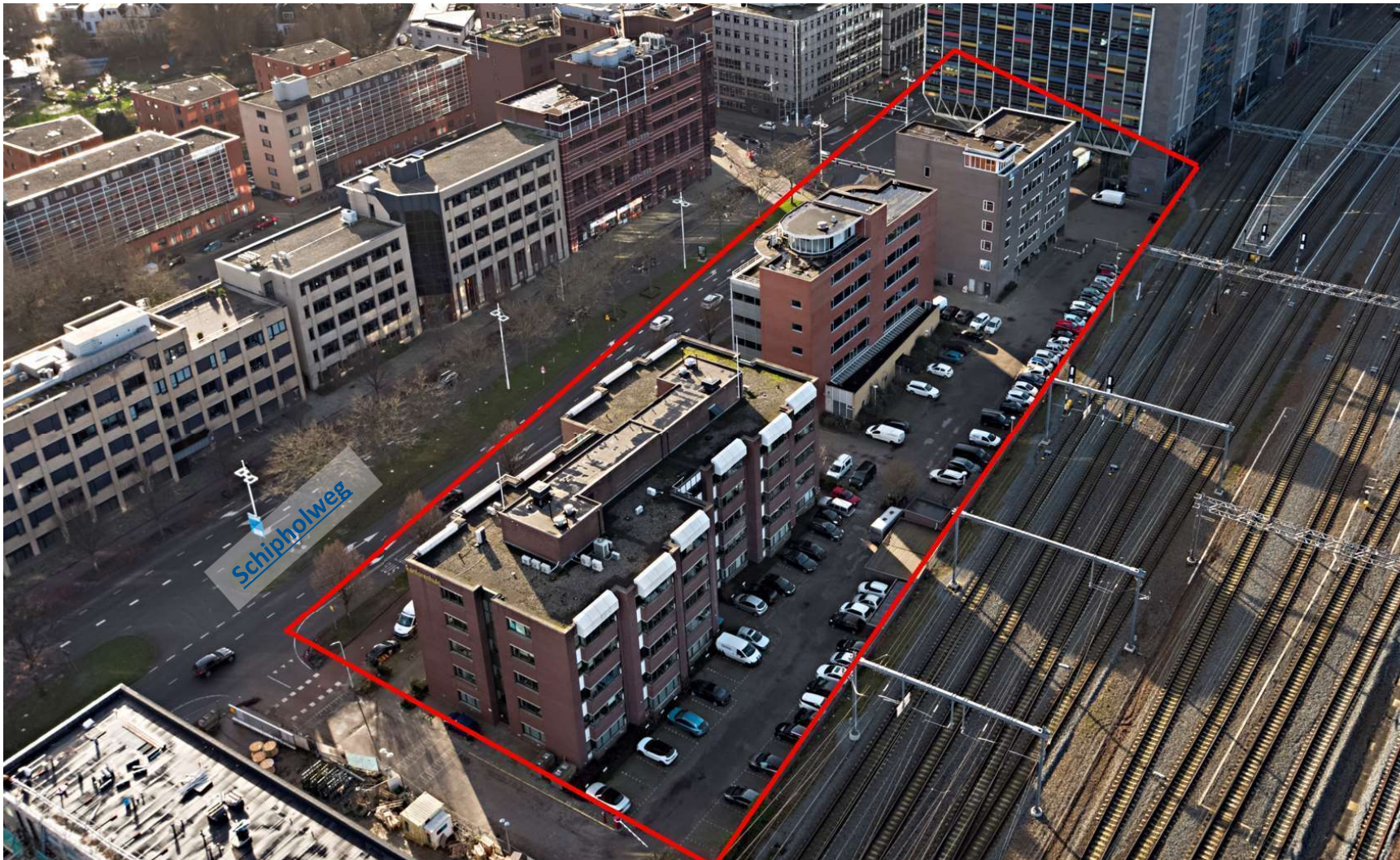
*Presentaties en verslagen op: <https://aanbod.vorm.nl/schipholweg/participatie>

Agenda



- Opening en update t.o.v. vorige avond 23 juni 2023 door Niek Smook (10min)
- Programmawijzigingen door Niek Smook (10 min)
- Planwijzigingen Ontwerp
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (15min)
- Mobiliteit & Duurzaamheid door Stijn & Niek (10 min)
- (Vervolg)proces en planning Niek (5 min)
- Vragen

Locatie



Mijlpalen



Oudendal Groep
VAS'GOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

- Participatie avonden: 12 september 2022, 31 oktober 2022 en 28 juni 2023 
 - Goedkeuring Hist. Vereniging Oud Leiden (HVOL) en Erfgoed Leiden medio 2023 
 - Ontwerp bestemmingsplan ter inzage d.d. 28 december 2023 
 - Goedkeuring Welstand & Stedenbouw 5 juni 2024 
 - Bijeenkomst 14 oktober 2024
-
- Indiening omgevingsvergunning prognose feb mrt 2025
 - Verlening vergunning minimaal 14 weken laten, afhankelijk van behandeltijd

Agenda



- Opening en update t.o.v. vorige avond 23 juni 2023 door Niek Smook (10min)
- Programmawijzigingen door Niek Smook (10 min)
- Planwijzigingen Ontwerp
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (15min)
- Mobiliteit & Duurzaamheid door Stijn & Niek (10 min)
- (Vervolg)proces en planning Niek (5 min)
- Vragen

Programma

Max programma ontwerp 2023

Max programma ontwerp 2024

- a. Het maximum aantal woningen bedraagt 635;

b. De functies zoals genoemd in lid 3.1 onder sub c t/m i, mogen gezamenlijk ten hoogste 13.410 m2 b.v.o. bedragen waarvan maximaal:

c. 13.410 m2 bvo kantoren (waarvan maximaal 4% met een baliefunctie) en/of Life Science & Health bedrijven en/of aan het Life Science & Health kenniscluster gerelateerde overige bedrijven, high-tech en deep-tech, (onderwijs-) instellingen en/of kantoren;

d. 2.210 m2 bvo aan commerciële en maatschappelijke functies alsmede detailhandel waarbij geldt dat:

1. maximaal 2.210 m2 bvo aan commerciële functies, niet zijnde maatschappelijke functies, is toegestaan, waarvan maximaal 300 m2 ten behoeve van horeca t/m categorie III** en maximaal 1.710 m2 aan sportschool;

2. maximaal 1.220 m2 bvo aan maatschappelijke voorzieningen is toegestaan;

3. maximaal 200 m2 bvo aan detailhandel is toegestaan;
1. Het maximum aantal woningen bedraagt **635.580**;

2. De functies zoals genoemd in lid 3.1 onder sub c t/m i, mogen gezamenlijk ten hoogste 13.410 m2 b.v.o. bedragen waarvan maximaal:

3. 13.410 m2 bvo kantoren (waarvan maximaal 4% met een baliefunctie) en/of Life Science & Health bedrijven en/of aan het Life Science & Health kenniscluster gerelateerde overige bedrijven, high-tech en deep-tech, (onderwijs-) instellingen en/of kantoren;

4. 2.210 m2 bvo aan commerciële en maatschappelijke functies alsmede detailhandel waarbij geldt dat:

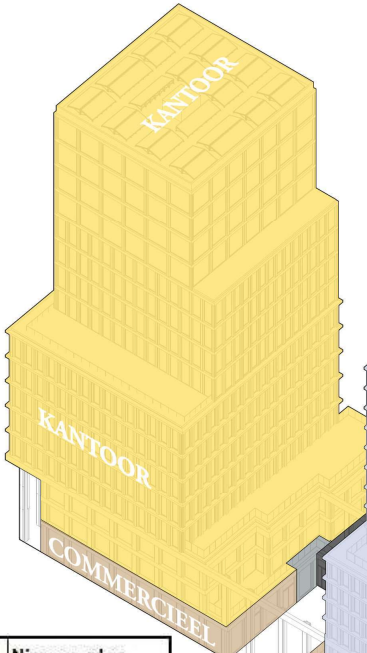
1. maximaal 2.210 m2 bvo aan commerciële functies, niet zijnde maatschappelijke functies, is toegestaan, waarvan maximaal 300 m2 ten behoeve van horeca t/m categorie III** en maximaal **1.710 m2 aan sportschool**;

2. maximaal 1.220 m2 bvo aan maatschappelijke voorzieningen is toegestaan;

3. maximaal 200 m2 bvo aan detailhandel is toegestaan;

Programma	Oude plan	Nieuwe plan
Wonen		
35% sociaal	226	197
35 % middelduur	226	197
30 % vrije sector	193	169
Totaal	645	563
Commercieel	ca 16.000 m2 bvo	ca 13.500 m2 bvo
Waarvan kantoren	ca 13.000 m2 bvo	ca 11.500 m2 bvo
Parkeren	110	137

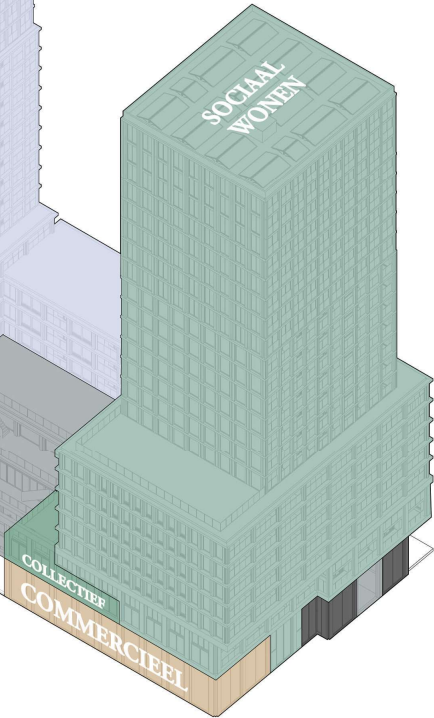
Toren 1



Toren 2
345
woningen



Toren 3
218
woningen



Specificatie wonen



Middelduur:

Koop: Betaalbare Koop 390.000 VON prijspeil 2024

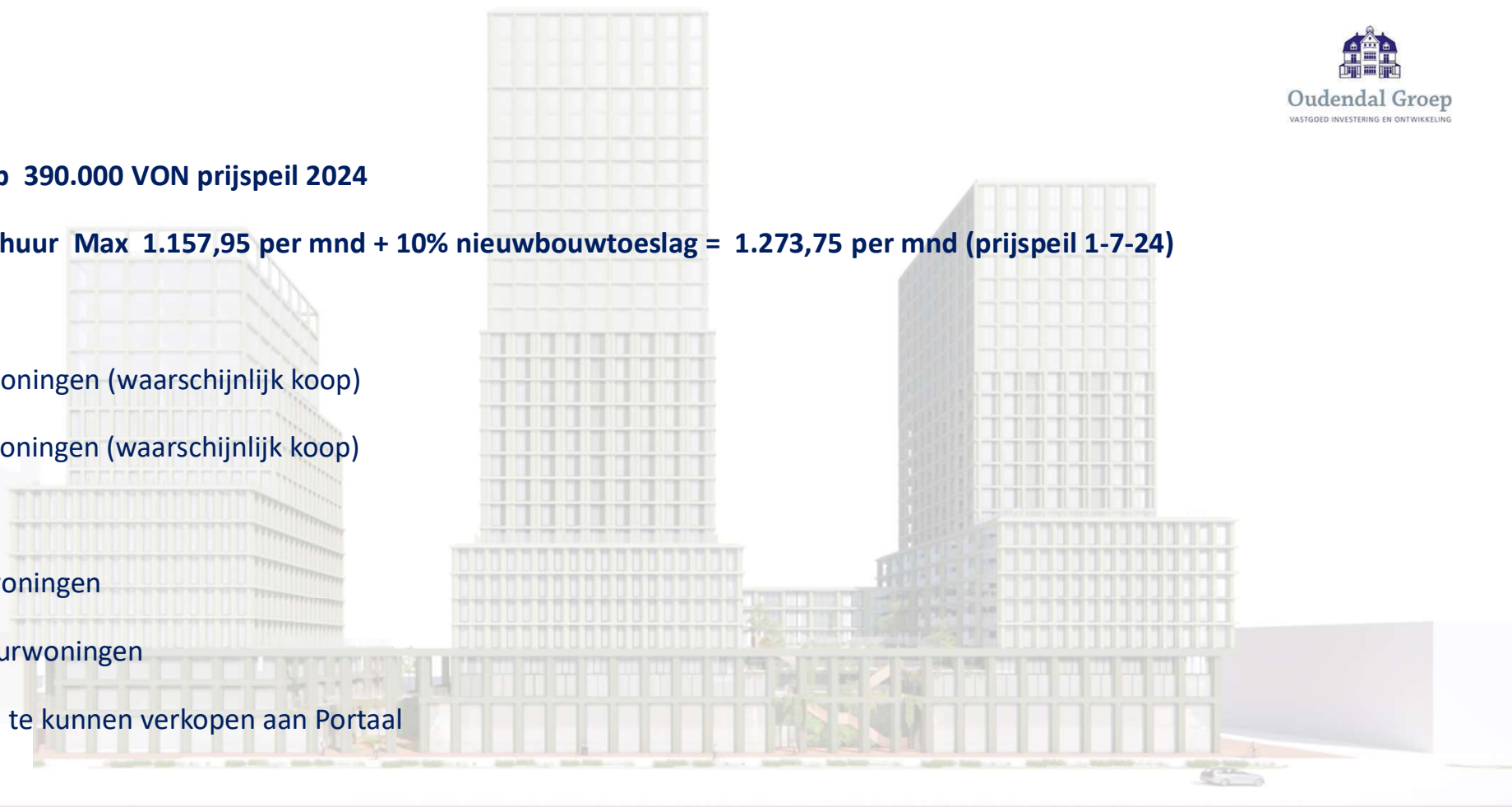
Huur: Wet betaalbare huur Max 1.157,95 per mnd + 10% nieuwbouwtoeslag = 1.273,75 per mnd (prijspeil 1-7-24)

Toren 2

- 176 middeldure woningen (waarschijnlijk koop)
- 169 vrije sector Woningen (waarschijnlijk koop)

Toren 3

- 197 sociale huurwoningen
- 21 middeldure huurwoningen
- We hopen Toren 3 te kunnen verkopen aan Portaal



Programma commercieel



Funcities 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

NB Specificatie parkeren bij hoofdstuk mobiliteit



Agenda



- Opening en update t.o.v. vorige avond 23 juni 2023 door Niek Smook (10min)
- Programmawijzigingen door Niek Smook (10 min)
- Planwijzigingen Ontwerp
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (15min)
- Mobiliteit door Stijn & Niek (10 min)
- (Vervolg)proces en planning Niek (5 min)
- Vragen

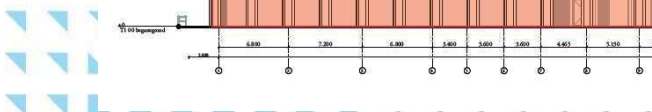
Schipholwegzijde (oud)



ONTWIKKELCOMBINATIE SCHIPHOLWEG B.V.

Schipholwegzijde (nieuw)





Marebrug



Eijmerspoelstraat vanaf Houtkwartier



Schipholweg



VORM


Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING



metselwerk



kozijnen en vlakvulling



vloerbanden



kleur plint beton

Gevel met diepte



VORM


Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Hoe hoger hoe lichter



VORM


Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

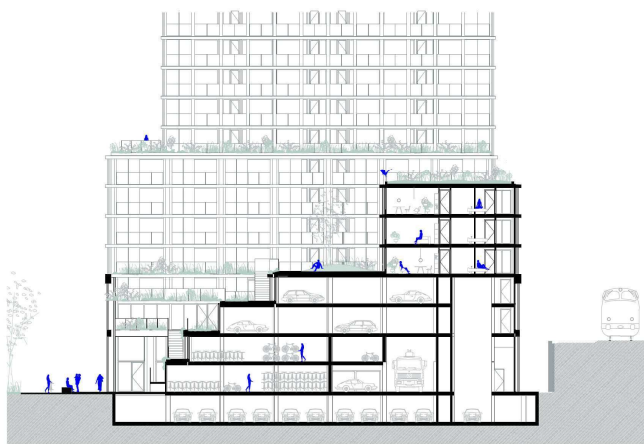




Thuiskomen

Groene waterval

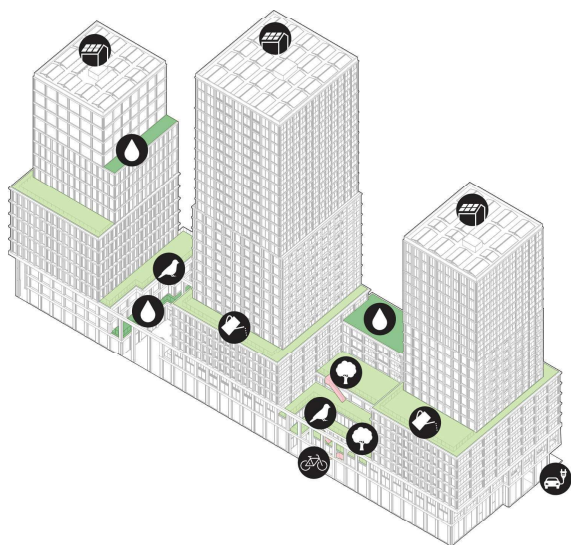
Combineren van ontsluiting,
collectief gebruik en
vegetatie als zichtbaar en
herkenbaar gebouwdeel.



VORM


Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Kansen in duurzame oplossingen



VORM


Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

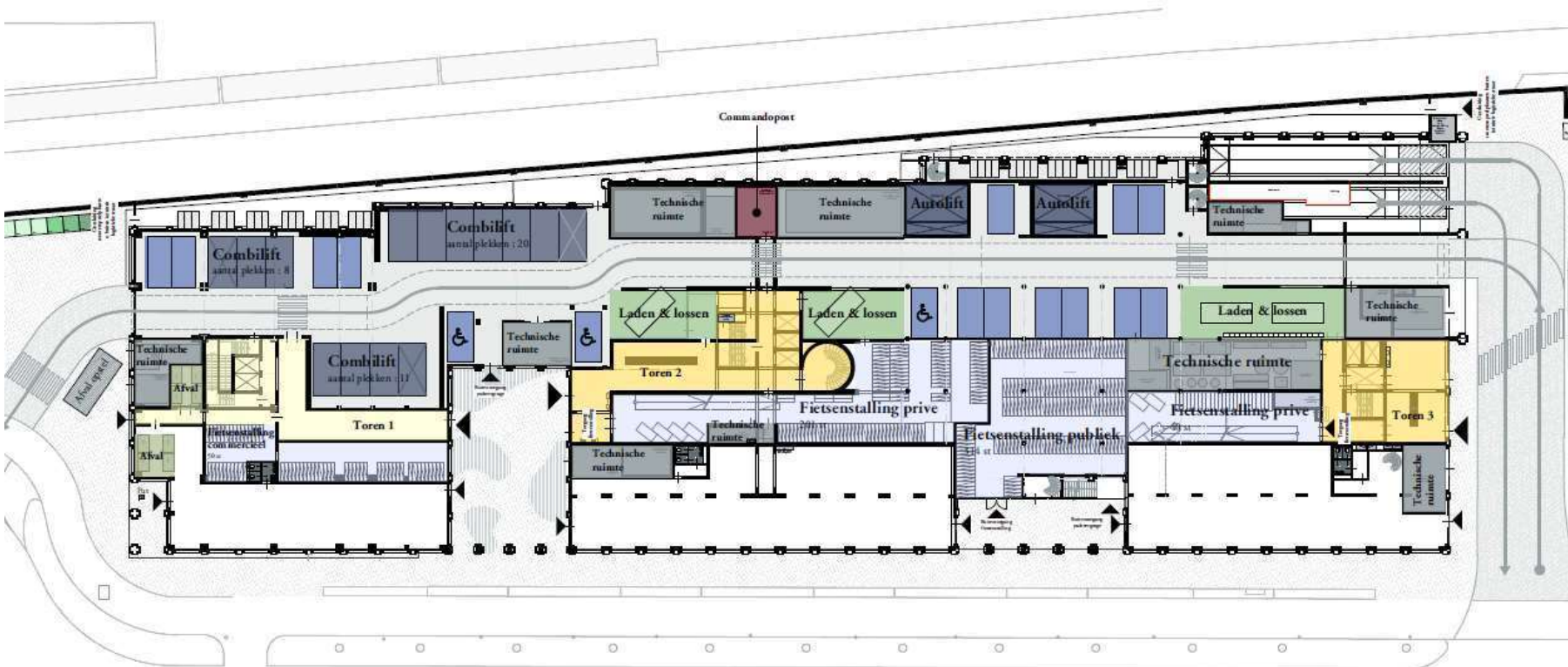
Agenda



- Opening en update t.o.v. vorige avond 23 juni 2023 door Niek Smook (10min)
- Programmawijzigingen door Niek Smook (10 min)
- Planwijzigingen Ontwerp
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (15min)
- Mobiliteit door Stijn & Niek (10 min)
- (Vervolg)proces en planning Niek (5 min)
- Vragen

Mobiliteit – Logistieke straat

00 begane grond - Logistic areas



- Wonen / Commercieel / Kantoren
- Fietsenstalling - prive, commercieel, publiek
- Parkeren - prive, MIVA
- Laden & Lossen, Afval
- Technische ruimte

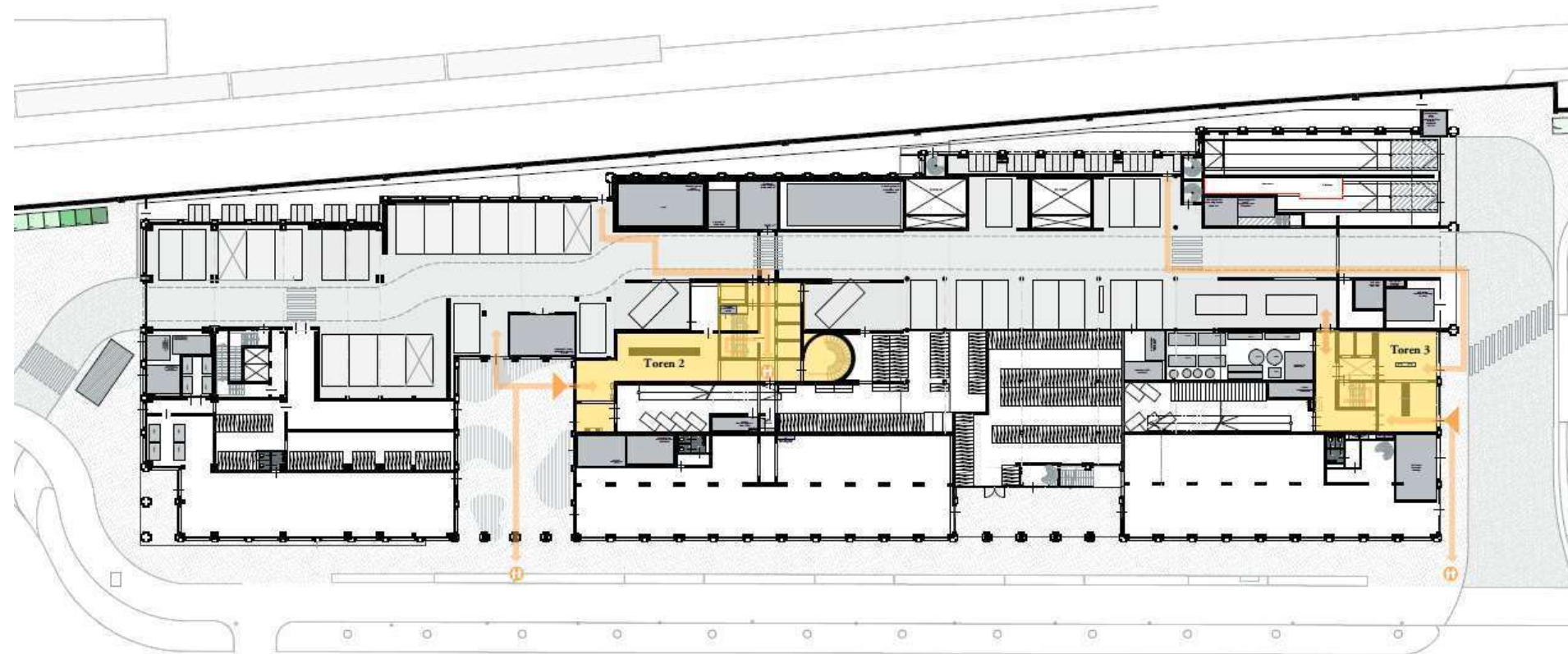
Ontsluiting en Logistiek
DO concept

Mobiliteit / Logistiek



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

00 begane grond - Wonen



Toegang Wonen

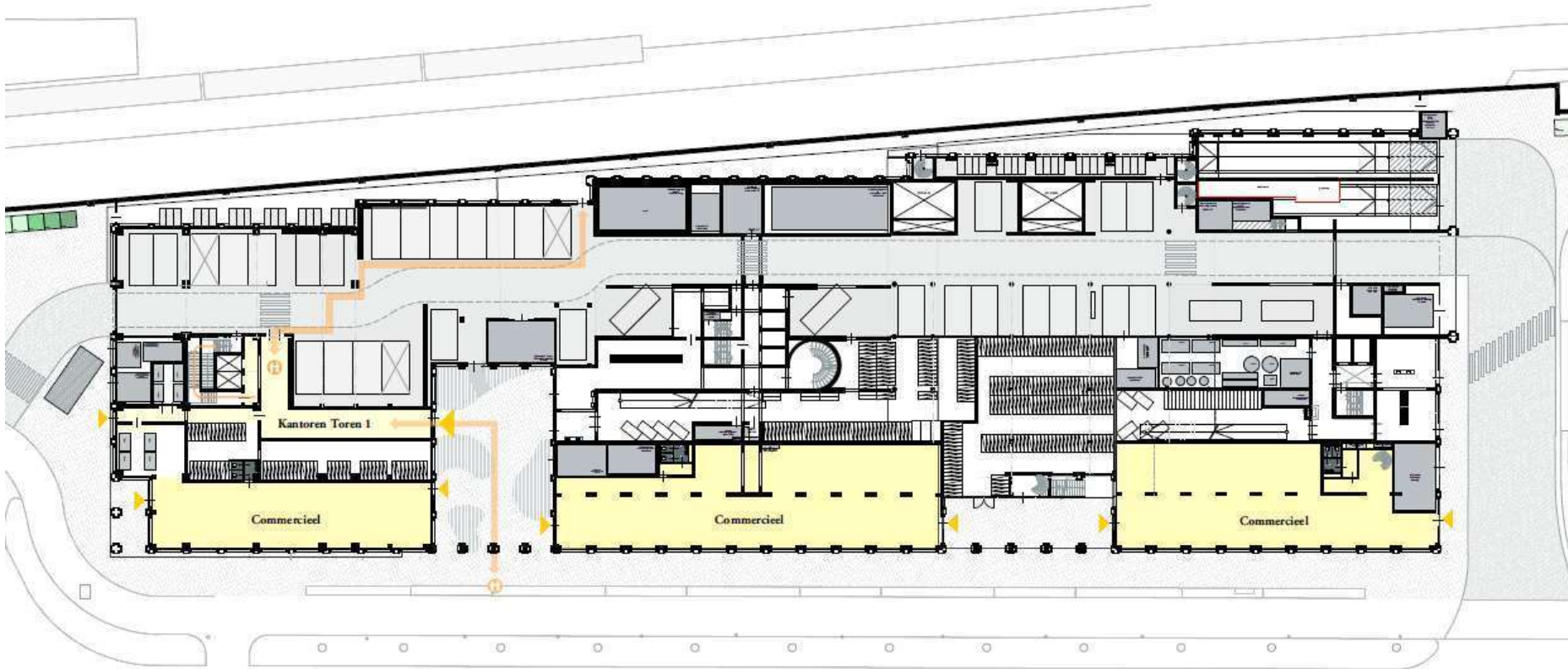
Mobiliteit /Logistiek

00 begane grond - Commercieel en Kantoren

VORM



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING



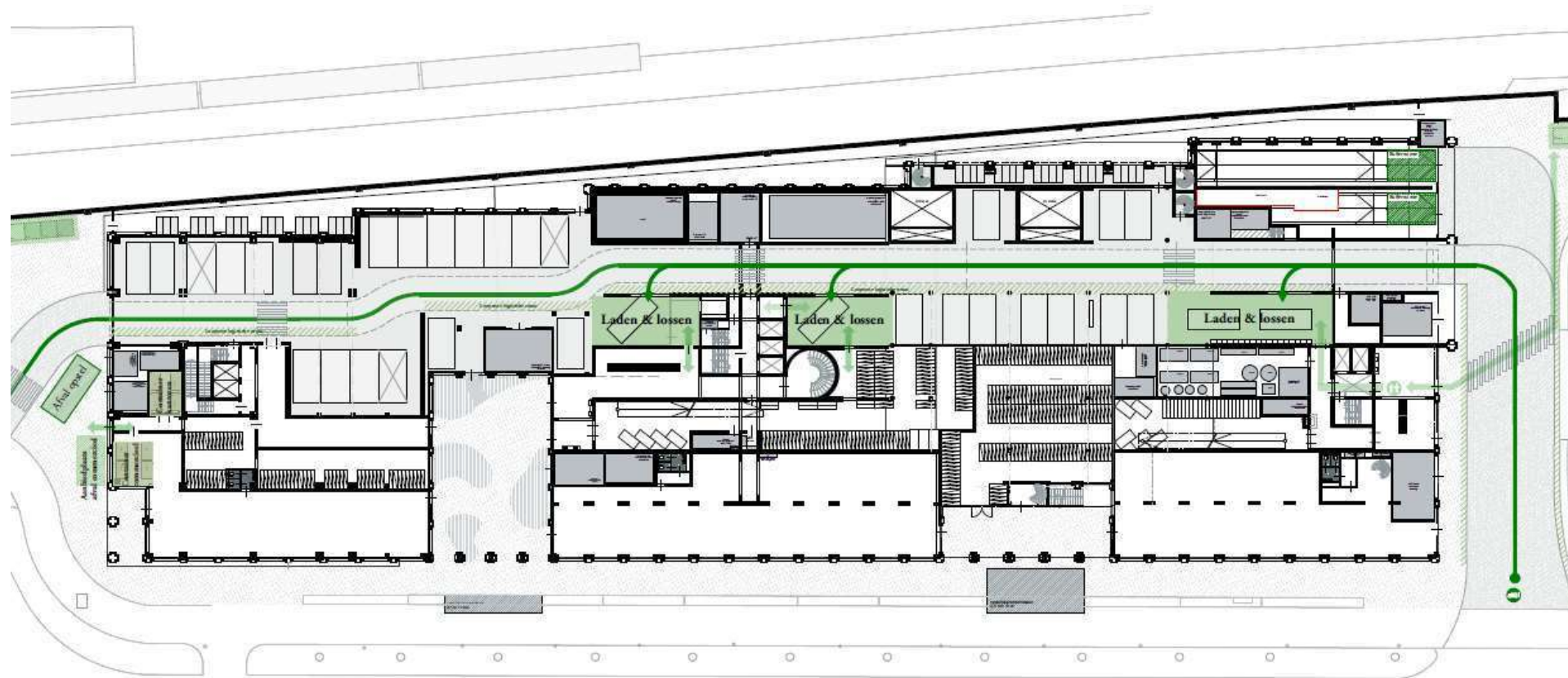
Toegang Commercieel en Kantoor

Mobiliteit – Logistieke straat

00 begane grond - Laden & Lossen



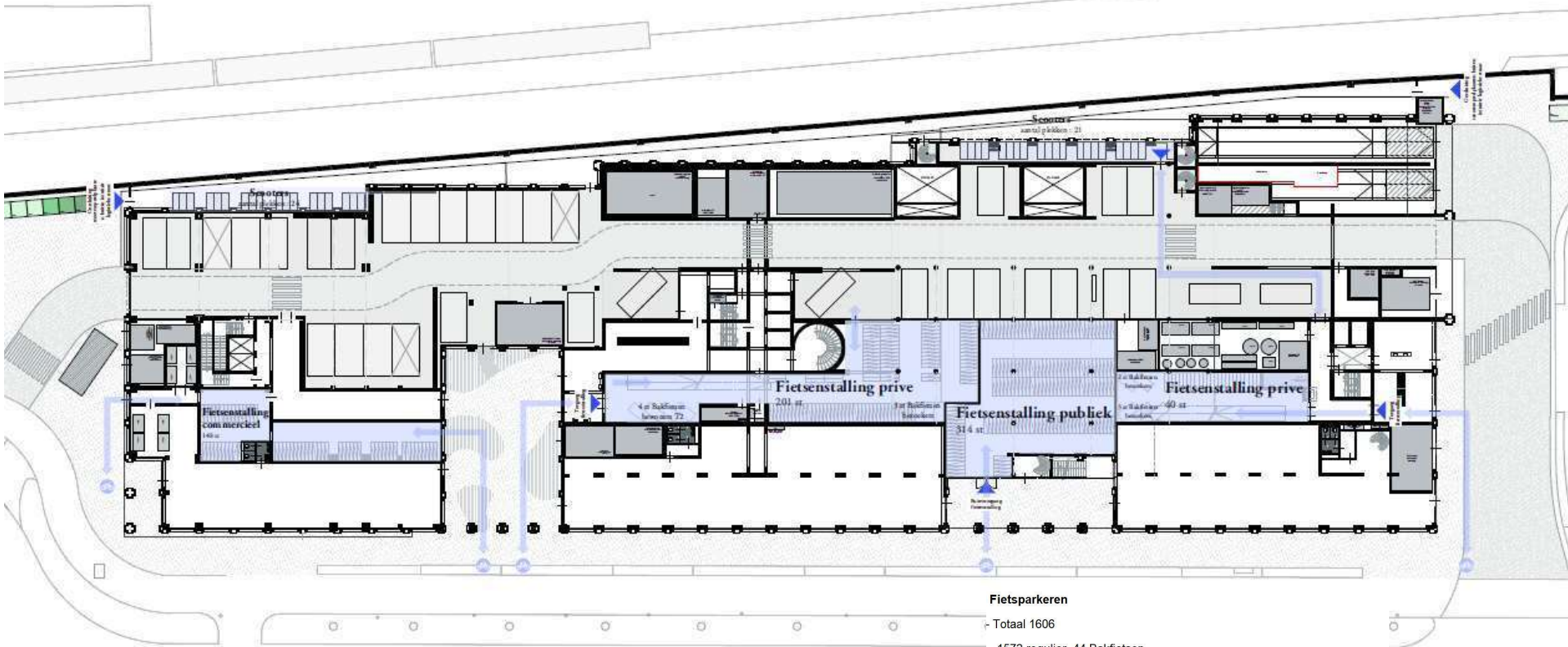
Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING



Laden en Loszones

Mobiliteit

00 begane grond - Fietsen

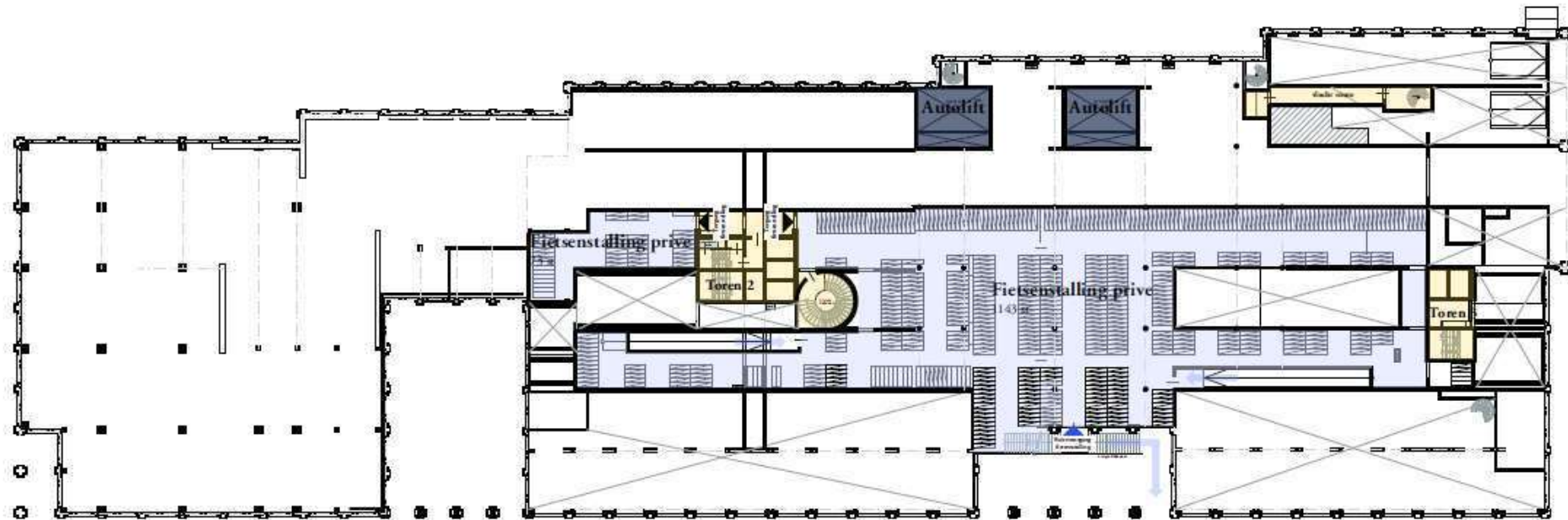


Fietsparkeren

- Totaal 1606
- 1572 regulier, 44 Bakfietsen
- Extra: 39 scooterplaatsen
- Extra 75 bergingen voor bewoners (ook voor een fiets)
- Bewoners Toren 2 & 3 hebben eigen stalling en eigen plekken
- 2 kamerwoningen: 2 plekken, 3 kamerwoningen: 3 plekken
- Kantoren Toren 1 hebben eigen fietsenstalling voor medewerkers
- Centrale fietsenstalling voor bezoekers 314 st met 24/7 camerabewaking

Fietsen en scooters

Mobiliteit – Fietsen bewoners

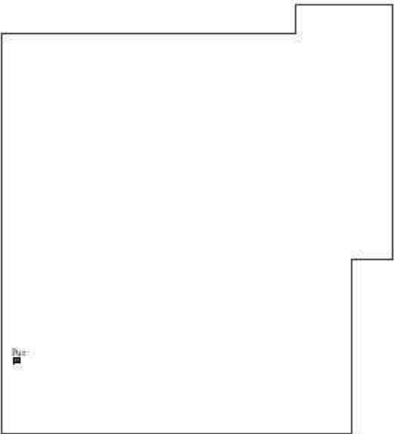
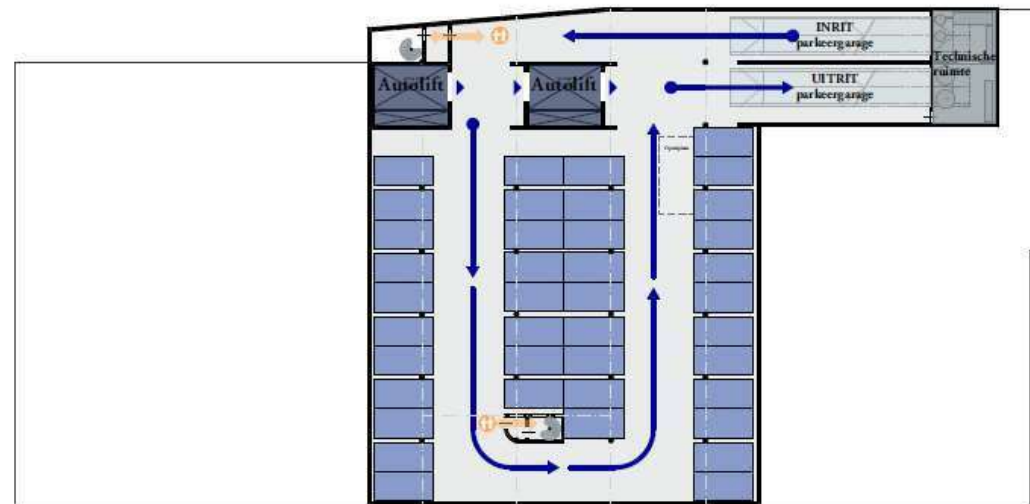


- Voorganger
- Fietsen, fietsparkeren, deels bezoekers en huizenot, deels privaat
- Auto, deels de elgbruik, deels privaat
- Laden en lossen, afval

Fietsen bewoners

Mobiliteit – Parkeerkelder bezoekers

-1 Parkeerkelder - Logistic routes



- Voorganger
- Pisten, fietsparkeren, deels bezoekers en la ruimte, deels privaat
- Auto, deels de elgebruik, deels privaat
- Leden en laaien, afval

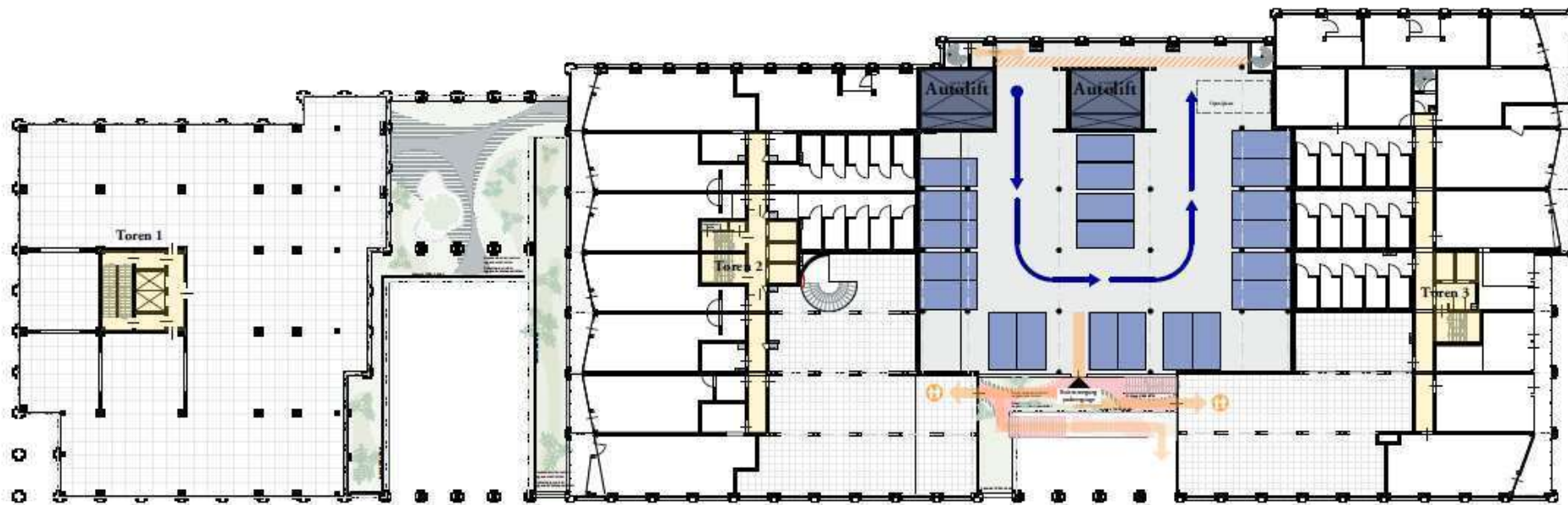
Parkeren openbaar en toegang autoliften

Mobiliteit – Parkeren abonnementen



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

01 eerste verdieping - Logistic routes



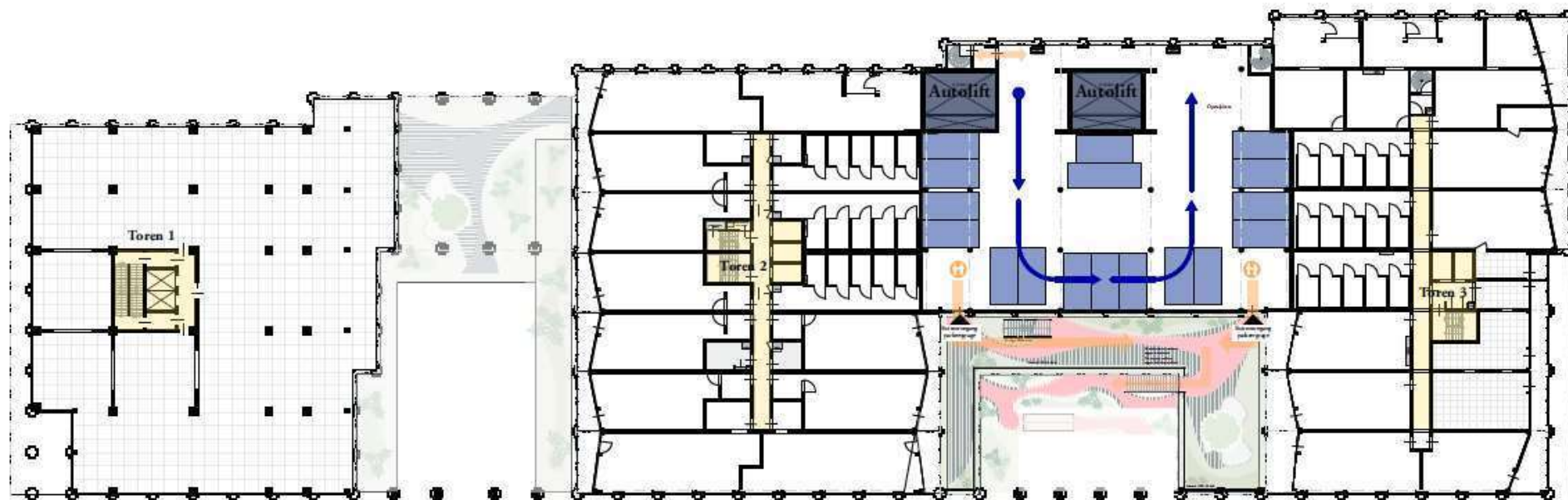
- Voetganger
- Fietsen, fietsparkeren deels bezoekers en kamist, deels privaat
- Auto's, deels de elgbruik, deels privaat
- Laden en lossen, afval

Mobiliteit – Parkeren abonnementen



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

02 tweede verdieping - Logistic routes



Voeganger

Fietzen, fietsparkeerplaatsen deels bezoekers en kantoor, deels privaat

Auto, deels deelsgebruik, deels privaat

Laden en lossen, afval

Programma Parkeren

133 parkeerplaatsen + 4 st laad- en losplaatsen (toename van 27 tov vorige plan)

Bestaande uit:

- 40 bezoekersparkeerplaatsen in de kelder (voldoende voor dagsituatie)
- 16 bezoekersparkeerplaatsen in logistieke straat (tbv piekvraag avond weekend)
- 17 + 21 stallingsplaatsen op eerste en tweede verdieping voor abonnementshouders (liften vanuit kelder)
- 39 stallingsplaatsen voor abonnementshouders in parkeersysteem logistieke straat
- 4 laad- en losplekken voor Woningen
- Totaal dus 133 plaatsen + 4 st laad- en losplekken voor de woningen = 137 pp
- Laad- en losplek kantoren op plein Achmea (nog goed te keuren door Gemeente)

Mobiliteit – algemeen



- Aantallen parkeerplaatsen voldoen aan vigerende parkeernormennota (2e schil)
- Alle bezoekersparkeren is intern voorzien. Commercieel alle gebruikers voorzien
- Geen of zeer weinig parkeerabonnementen voor de woningen
- Meer fietsparkeren dan conform de vigerende parkeernormennota (ook bezoekers)
- Er worden voor bewoners & kantoren geen parkeervergunning in openbare ruimte uitgegeven
- Minder verkeersbewegingen Dallaertweg dan huidige situatie
- Uitrukken brandweer moet 24/7 geborgd zijn

Duurzaamheid

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

- Woningen A+++ Label
- 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)

VORM



Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING



Agenda



- Opening en update t.o.v. vorige avond 23 juni 2023 door Niek Smook (10min)
- Programmawijzigingen door Niek Smook (10 min)
- Planwijzigingen Ontwerp
Door Architect Stijn de Jongh Studioninedots (15min)
- Mobiliteit door Stijn & Niek (10 min)
- (Vervolg)proces en planning Niek (5 min)
- Vragen

Planning



Dank voor uw aandacht!

Zijn er nog vragen?

vorm.nl/schipholweg