

Bezwaar wijkvereniging Houtkwartier

Communicatie: mobiel: 06-28641846 |
Bankrekening NL29 INGB 0007612058 |
www.houtkwartier.com | communicatie@houtkwartier.com | Twitter @Houtkwartier



Omgevingsvergunning nieuwbouw woontoren Schilperoortpark
Aanvrager: Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden / Stichting DUWO Delft
Aanvraagnummer: 5101905
BV nummer: 201323

Aan: College van burgemeester en wethouders van Leiden (via griffie@leiden.nl)
Postbus 9100
2300 PC Leiden

Datum: 20 mei 2020

De omgevingsvergunning betreft de nieuwbouw van een woontoren in het Schilperoortpark. Het betreft de bouw van 289 woningen, een fietsenstalling en een aantal multifunctionele ruimtes op kadastraal nummer R1807. De nieuwbouw is bestemd voor studentenhuisvesting in Leiden.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Bio Science Park / Boerhaave. Op diverse aspecten is de nieuwbouw woontoren Schilperoortpark niet in overeenstemming met het bestemmingsplan

Wij hebben een aantal bezwaren tegen het huidige bouwplan

1. Participatie

Het huidige gemeentebestuur heeft participatie hoog in hun vaandel staan. Wij zijn hoogst verbaasd, dat het gemeentebestuur niet alleen onze wijkvereniging maar ook alle andere omliggende wijkverenigingen en belanghebbenden op geen enkele wijze heeft betrokken bij de ontwikkeling van dit bouwplan. Er is zelfs geen enkele informatie verstrekt. Dit is volstrekt in strijd met het bestuursakkoord van dit gemeentebestuur.

Het heeft ons onaangenaam getroffen dat er door u voor gekozen is om voor een bouwplan, dat zo'n grote uitstraling heeft, voor de omliggende wijken geen inspraaktraject in te stellen en zelfs niet de omwonenden te wijzen op dit plan met de mogelijkheid en inbreng te leveren. Dit is naar ons gevoel in strijd met de uitgangspunten van dit college om de burger meer te betrekken en te laten participeren.

2. Bebouwd vloer oppervlak

In het bestemmingsplan is het bebouwd vloer oppervlak maximaal 10.400 m².

In de aanvraag van de omgevingsvergunning is aangegeven dat het gaat om een bvo van 11.364 m². Er wordt verzocht om de 10% regel toe te passen, zodat wordt voldaan aan het bestemmingsplan.

Een bvo van 11.364 is in strijd met het bestemmingsplan

BVO van het terrein 871 m²

Verder is het volgende aangegeven in de publiceerbare aanvraag:

artikel 5.3.1 Werken en werkzaamheden. Het is verboden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te

voeren, dieper dan 75 cm en over een (totale) oppervlakte groter dan 500 m²: Deze waarden worden overschreden.

3. Hoogte van het gebouw

Het nieuwe gebouw heeft 22 verdiepingen. De bouwhoogte is 67 meter. Dit voldoet aan het bestemmingsplan waar een maximale hoogte van 70 meter wordt toegestaan.

De look and feel van het nieuwe gebouw komt niet overeen met de andere nieuw gebouwde flats in het Schilperoortpark. Onderstaande situatietekening (bron DUWO) toont hoe monotoon dit nieuwe gebouw is. **Dit detoneert in een wijde omgeving.** Het wordt een silo voor studenten genoemd. Er zijn veel betere voorbeelden b.v. in het Lammerschans gebied.



Afbeelding 2 Situatietekening (bron: DUWO). Links het hoge gedeelte (tot 67 m) en rechts het lage gedeelte (tot 16 m).

Het wordt het hoogste gebouw aan de westzijde van het spoor. Het zal de horizon vanuit praktisch alle windrichting domineren. Dat geldt niet alleen voor de bewoners van de Rijsburgerweg, de flat de Kijker of de andere bewoners van het Schilperoortpark. Het geldt ook voor de bewoners van het Eysinga park en Nieuweroord. Het is dominant aanwezig binnen de Vogelwijk en het Houtkwartier. **Het nieuwe gebouw heeft een negatief effect op de leefbaarheid van de hele omgeving.**

4. Schaduwwerking

In geen van de documenten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is iets te vinden over een onderzoek naar de effecten van schaduwwerking van een dergelijk hoog gebouw. Hier is blijkbaar geen aandacht besteed. **Ook schaduwwerking heeft een negatief effect op de leefbaarheid van de hele omgeving .**

5. Groen

De ambities met betrekking tot het groen lijken zeer beperkt.

Het rapport 10-0986 Notitie ecologische advisering bij nieuwbouw studententoren Schilperoortpark in LBSP Leiden noemt het volgende:

- Op het lagere gedeelte is de aanleg van een groen (sedum) dak voorzien.
- Om het plangebied zijn reeds groenzones met bomen en waterpartijen aanwezig.

Verder beschrijft het rapport slecht mogelijke maatregelen. Dit is teleurstellend. **Het gemeentebestuur zou duidelijke eisen moeten stellen.**

6. Wind

Er is een windonderzoek uitgevoerd. De resultaten geven aan, dat er geen windgevaar bestaat (zie rapport Windklimaatonderzoek met behulp van CFD, Rapportnummer H6557-10-RA d.d. 22 oktober 2019). Dit is ok.

7. Parkeren

Vanuit het gemeentelijk parkeerbeleid zou DUWO verplicht zijn om bij de nieuwbouw 29 parkeerplaatsen te realiseren binnen het plangebied. De locatie en de business case bieden echter geen mogelijkheden om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Voorgesteld wordt om gebruik te maken van 3 alternatieve locaties (binnen 400 meter) of af te wijken van de eis in het gemeentelijk parkeerbeleid. Ontheffingen zouden noodzakelijk zijn. Het onderzoek van Mobycon is zeer beperkt. Er zal rechtsongelijkheid ontstaan. De suggestie van de gemeenten er geparkeerd kan worden in de Vogelwijk, Houtkwartier c.q. Raadsherenbuurt wijzen wij af. Het aantal parkeerplaatsen wordt steeds minder door b.v. normeren van parkeervakken, ondergrondse containers, oplaadpalen voor elektrische auto's, overlopp vanuit het Stationsgebied. **Een ontheffing ontbreekt en is niet wenselijk.** (zie rapport Parkeeronderzoek Schilperoort 07-10-2019)

8. Geluid

De voorkeursgrenswaarde voor het geluidsniveau op de gevel (48dB) wordt overschreden door het verkeer op de Wassenaarseweg (49 dB) en het verkeer op de Sandifortdreef (58 dB). Het gesommeerde geluidsniveau komt uit op 59 dB. Maatregelen sorteren onvoldoende effect of stuiten op bezwaren van stembouwkundige, verkeerskundige of financiële aard. Dit betekent dat ontheffingen noodzakelijk zijn van de voorkeursgrenswaarden. **Een dergelijke ontheffing ontbreekt.** (zie rapport Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier. Rapportnummer H6557-6-RA d.d. 20 april 2020)

Het volgende punt van bezwaar over Binnenklimaat heeft geen directe relatie met de belangen van de wijk en haar huidige bewoners. Het is wel van belang voor de toekomstige bewoners van het nieuwe gebouw. Wie de toekomstige bewoners zijn, is onbekend. Zij zijn niet in staat om bezwaar te maken. Het gaat wel om hun gezondheid.

9. Binnenklimaat

Qua isolatie en beglazing (HR++ of triple glas) voldoet het nieuwe gebouw aan de gestelde normen in het Bouwbesluit 2012. De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem C bestaande uit natuurlijke toevoorzieningen (=Susroosters) in de gevels en een mechanische afvoervoorziening. Wanneer dit correct is gedimensioneerd zou dit moeten leiden tot een voldoende natuurlijke en permanente ventilatie.

Het gebouw is klimaattechnisch ontwerpen op basis van de EPC eis (Energie Prestatie coëfficiënt) zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012. Op 24-12-2019 zijn echter nieuwe eisen gepubliceerd (de BENG eis; Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De invoering van de BENG eis is uitgesteld tot 1 januari 2021. Met de invoering van de BENG eis wordt bijgedragen aan de realisatie van de klimaatdoelen van Parijs. Het gemeentebestuur heeft deze klimaatdoelen geadopteerd. **Gezien de bouwtijd van de woontoren zou die moeten voldoen aan de BENG eis.**

(zie rapport Diverse bouwfysische en akoestische aspecten ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Rapportnummer H6557-16-RA d.d. 20 april 2020)

Er wordt genoemd dat de appartementen gasloos worden opgeleverd. Het gebouw wordt aangesloten op het warmtenet van Leiden. Temperatuur van het warmtenet is 40 – 70 graden. Vattenfall heeft een aansluitgarantie verstrekt. Dat is ok

Er wordt niets genoemd over het toepassen van zonreflectie bij het isolerende glas. Er wordt ook niets genoemd over zonneschermen. Dit betekent dat een woning door de zon sterk zal opwarmen. Er zijn voorbeelden bekend waar de binnentemperatuur in een dergelijk situatie 10 graden hoger is dan de buitentemperatuur. **Dat is een ongezonde situatie.**

(zie rapport Onderzoek stikstof depositie. Rapportnummer HA6557-2-NO-0002 d.d. 20 februari 2020)

Met vriendelijke groet,
Wim Scholten
vz wijkvereniging Houtkwartier