

Bezwaar wijkvereniging Houtkwartier

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



Omgevingsvergunning Stichting Boerhaave vervangende nieuwbouw Boerhaavelaan Blok C Aanvraagnummer: 5081093 / 201152

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

Datum: 21 mei 2020

We hebben op 18 mei een bezwaar ingediend. Dit bezwaar bevat ten opzichte van de versie van 18 mei een aanvulling. Onder punt 5 is de BENG eis toegevoegd.

De omgevingsvergunning betreft de vervangende nieuwbouw Boerhaavelaan Blok C. Het betreft de bouw van 67 woningen, een fietsenstalling en een gemetselde tuinmuur aan de Boerhaavelaan en Mariënpoelstraat op kadastraal nummer 3108. De nieuwbouw is bestemd voor promovendi van de universiteit.

Op het grondgebied van de Stichting Boerhaave worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dat zou voldoende zijn voor alle 3 Blokken A, B en C. De promovendi zijn primair voetgangers en fietsers.

In de huidige situatie heeft het gebouw 59 woningen. De huidige flat is verouderd. De stichting Boerhaave heeft besloten om het huidige gebouw volledig te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Leiden Noord-West. Verder is het Beeldkwaliteitsplan Houtkwartier van toepassing.

Wij hebben een aantal bezwaren tegen het huidige bouwplan

1. Bebouwd oppervlak

In het bestemmingsplan is het bebouwd oppervlak gefixeerd op het bestaande aantal m² bebouwd oppervlak. Volgens de vergunningsaanvraag gaat het bbo van 4125 m² naar 4315 m². Dit is in strijd met het bestemmingsplan

2. Hoogte van het gebouw

In het bestemmingsplan is de hoogte gefixeerd op de bestaande hoogte. Het huidige gebouw heeft 8 woonlagen en is 24 m hoog (zonder de apparatuur die op het dak staat). Volgens de vergunningsaanvraag bestaat het nieuwe gebouw uit 9 woonlagen en wordt het gebouw 28 m hoog (ook zonder apparatuur op het dak). Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

3. Molenbiotop

Boerhaavelaan Blok C ligt in de molenbiotop van 2 molens n.l. de Maredijk molen en de molen de Herder. Omdat het nieuwe gebouw hoger is dan het bestaande gebouw wordt de molenbiotop aangetast. Er is sprake van een verslechtering. Er zijn twee mogelijke opties. Of de hoogte van het

nieuwe gebouw wordt beperkt tot de hoogte van het bestaande gebouw of er is een ontheffing nodig van de Provincie Zuih-Holland.

4. Uiterlijk

De look and feel van het nieuwe gebouw komt overeen met de andere twee nieuw gebouwde flats (Blok A en B). Het nieuwe gebouw voldoet niet aan het Beelkwaliteitsplan. Blok C is het hoogste gebouw binnen het Houtkwartier. Dit detoneert daardoor des te sterker.

Het volgende punt van bezwaar 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.

5. Binnenklimaat

Qua isolatie en beglazing (HR++ of triple glas) voldoet het nieuwe gebouw aan de gestelde normen in het Bouwbesluit 2012. Daar is niets mee mis.

De woningen worden verwarmd via vloerverwarming. Dat is ok.

Het gebouw wordt aangesloten op het Hoge Temperatuur warmtenet van de gemeente. Hoge Temperatuur verwarming leidt tot een onaangenaam binnenhuisklimaat in een gebouw dat volgens de normen van het Bouwbesluit is geïsoleerd. Een Lage Temperatuur warmtenet is hier de geëigende oplossing. De gemeente dient voor een dergelijke oplossing te zorgen.

Er is sprake van een mechanische ventilatie voor de keuken, de badkamer en het toilet. Verder wordt het gebouw geventileerd via de gevels (bij veel wind beter en bij weinig wind veel minder). In de praktijk betekent dit ventileren door de ramen open te zetten. Dit is niet de meest geschikte vorm van ventileren, omdat je zeer afhankelijk bent van de weersomstandigheden.

Het glas dat wordt toegepast in de ramen is blanco glas. Er wordt geen zonreflectie toegepast. Het gebouw wordt niet voorzien van 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.

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 gebouw zou die moeten voldoen aan de BENG eis.**

Met vriendelijke groet,
Wim Scholten
vz wijkvereniging Houtkwartier