

Zienswijze wijkvereniging Houtkwartier

Communicatie: mobiel: 0651 137 163
Bankrekening NL29 INGB 0007612058 |
www.houtkwartier.com | communicatie@houtkwartier.com | Twitter @Houtkwartier



Betreft: Zienswijze op planinitiatief LEAD, met zaaknummer Z/20/1557527, te weten:

- Ontwerpbestemmingsplan LEAD (NL.IMRO.0546.BP00165-0201);
- Ontwerpomgevingsvergunning planinitiatief LEAD + bijlagen Z/20/1603194/5102509 OLO; - Ontwerpomgevingsvergunning nieuwbouw KPN-schakelstation + bijlagen Z/20/1603191/5102595 OLO;
- Ontwerpbesluit hogere waarden D2020-071358

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

Datum: 25 januari 2021

De omgevingsvergunning heeft betrekking op het project LEAD. Het betreft de nieuwbouw van 580 appartementen en een ondersteunend programma van max 600 m2 aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen in 3 torens van resp. 115, 85 en 65 meter hoog, een in pandige fietsenstalling voor 1700 fietsen, een in pandige parkeergarage voor 370 auto's en een inrit naar de parkeergarage.

Naast kadastrale sectie K5009 gaat het om sectie K7219, K7218 en een deel van K7247 aan de Willem de Zwijgerlaan.

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Leiden Noord 2007. Het nieuwbouwplan voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan. Door Red Company heeft daarom ook een nieuw bestemmingsplan ingediend om de nieuwbouw mogelijk te maken.

Het gemeentebestuur heeft de gemeentelijke coördinatie-regeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de Leidse Coördinatieverordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:

- Bestemmingsplan (postzegelplan) LEAD Leiden
- Vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waaronder tenminste:
 - De omgevingsvergunning activiteit bouwen voor LEAD;
 - De omgevingsvergunning activiteit bouwen voor KPN (= nieuwbouw KPN schakelstation);
 - De omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand (=33 bomen)
 - De omgevingsvergunning voor het aanleggen van een inrit/uitrit
- Mogelijke andere besluiten, die nodig blijken voor de uitvoering van het project welke betrekking hebben op het plangebied van het (postzegel) bestemmingsplan, waaronder tenminste het besluit tot vaststelling van een hogere waarde als bedoeld in artikel 110a van de Wet Geluidshinder.

Ons belang is de mogelijke precedentwerking voor de bebouwing van de Connexion locatie

Wij hebben een aantal bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning en het ontwerp besluit hogere waarden.

1. Het proces

- Bouwen in Leiden is prima maar de hele ontwikkeling rondom LEAD maakt een ding duidelijk: de gemeente bouwt koste wat het kost de stad Leiden vol, zonder oog te hebben voor de huidige bewoners. Aan deze bouwambitie wordt alles opgeofferd: bestemmingsplan, participatie, inpassing in de stad. Dat is precies wat we vrezen dat er ook rondom het Connexion terrein gaat gebeuren.
- In plaats dat de gemeente het bestemmingsplan bepaald, wordt bij LEAD het bestemmingsplan door de projectontwikkelaar gemaakt. Dit is ongekend en volstrekt in strijd met de oorspronkelijke bedoelingen van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is feitelijk het juridische kader waarbinnen een ontwikkeling uitgevoerd moet worden. Dit is een kader dat de gemeente dient op te stellen. Dit mag je niet overlaten aan een ontwikkelaar.
- Daarnaast stelt de gemeente de ontwikkelaar geen (minimum) eis voor een parkeernorm. Dit maakt het zelfs mogelijk binnen de nieuwe bebouwing geen parkeerplaatsen op te nemen. Een deel van de auto's van bewoners en bezoekers zullen daardoor in de omliggende wijken terecht komen.
- Dit alles kan ook gebeuren met het Connexion terrein. De eerste stap heeft de gemeente al gezet. Connexion is uit onze wijk gehakt en aan het stationsgebied toegevoegd.
- Dit is naar ons gevoel volstrekt in strijd met de uitgangspunten van dit college om de burger meer te betrekken en te laten participeren. Binnen dit project is het de ontwikkelaar die alles bepaald.

2. Bebouwd vloer oppervlak en soort woningen

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het bebouwd vloer oppervlak maximaal 7.038 m². In de aanvraag van de omgevingsvergunning is aangegeven dat het gaat om een bvo van 71.094 m². Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het zal ongetwijfeld passen binnen het nieuwe bestemmingsplan dat immers op maat wordt gemaakt.

580 woningen betekent zo'n nieuwe 1200 bewoners. **Tesamen met een 10* zo groot bvo trekt dit een zware wissel op de omgeving waarin het project LEAD wordt gerealiseerd.**

De nieuwbouw bestaat uit 145 huurwoningen en 435 koopwoningen. **Het project voldoet niet aan de 30% norm voor huurwoningen, die dit college in haar programma heeft opgenomen.**

3. Hoogte van het gebouw

Het gaat om een samengesteld woongebouw aan de Willem de Zwijgerlaan te Leiden. LEAD Leiden bestaat uit een vrijstaande toren van 115 meter hoog, die volledig uit woningen en bijbehorende voorzieningen bestaat en een bouwwerk met een onderbouw met daarop twee woontorens van 85 en 65 meter hoog. Dit zal ongetwijfeld passen binnen het nieuwe bestemmingsplan dat immers op maat wordt gemaakt. Het voldoet niet aan het huidige bestemmingsplan. **Het voldoet niet aan de Leidse hoogbouwvisie.**

De look and feel van het nieuwe gebouw komt niet overeen met die van de andere nieuw gebouwde flats in de omgeving van het LEAD project. Onderstaande situatietekening (bron ontwerpboekje) toont de toekomstige situatie met links een beeld van de geveltekening.



Het wordt het hoogste gebouw binnen de stad. Het zal de horizon vanuit praktisch alle windrichting domineren. Dat geldt niet alleen voor de bewoners de direct omliggende wijken. Het is zichtbaar vanuit de wijde omgeving. **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

Er is duidelijk aandacht besteed aan groen binnen LEAD. De volgende stukken geven zicht op wat de plannen zijn.

- Voorlopig ontwerp daktuin. Buro Delva Landscape Architecture Urbanism d.d. 16 april 2020
- Detail dakterras. Buro Delva Landscape Architecture Urbanism d.d. 15 januari 2020
- Bomenplan: 33 verwijderen maar ook 68 nieuwe bomen; 26 te verwijderen of te verplanten

6. Wind

In geen van de documenten bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is iets te vinden over een onderzoek naar de effecten van wind in de omgeving van de torens

7. Parkeren

Volgens de nieuwe parkeervisie stelt de gemeente geen parkeernorm meer vast voor een nieuwbouw een grote verbouwing/andere bestemming van een gebouw. De ontwikkelaar heeft blijkbaar bepaald dat 370 parkeerplaatsen voldoende is in het geval van LEAD. 370 parkeerplaatsen gerelateerd aan 580 appartementen leidt tot een parkeernorm van 0,64%. Dit is significant minder dan de norm van het nog altijd vigerende parkeerbeleid. **Dit gaat ongetwijfeld leiden tot een significant aantal auto's, die in de omliggende wijken gaan parkeren.** Dat geldt zeker voor het parkeren van bezoekers

8. Geluidswering van gevels

De voorkeursgrenswaarde voor het geluidsniveau op de gevels (48dB) wordt overschreden door het verkeer op de Gooimeerlaan en het verkeer op de Willem De Zwijgerlaan. Dit leidt tot een geluidsbelasting van 61 dB en 57 dB voor de torens van 85 en 65 meter en een geluidsbelasting van 63 db op de toren van 115 meter. Hier wordt gelukkig niet om ontheffingen gevraagd. **Er wordt aangegeven dat aanvullende geluidswerende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012 en dat die verwerkt moeten worden in de bouwplannen en tekeningen.** (zie rapport Akoestisch-bouwtechnisch onderzoek "LEAD" te Leiden van Buro

Bouwfysica B.V. Referentie 18189.16 d.d. 24 januari 2020). De ontwikkelaar vraagt echter om ontheffing van de geluidsnormen.

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 mechanisch ventilatiesysteem voor toe- en afvoer van lucht.

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.**

De gebouwen worden verwarmd en gekoeld met een WKO-systeem. De afzonderlijke appartementen worden voorzien van vloerverwarming. Warmtepompen verwarmen het opgepompte grondwater. Electriciteit wordt opgewekt met zonnepanelen, die op de daken worden geïnstalleerd (zie rapport Energieprestatie en thermische schil LEAD te Leiden; Rapport 18189.18 van Buro Bouwfysica B.V. d.d. 24 januari 2020

Er wordt niets genoemd over het toepassen van zonreflectie bij het isolerende glas. Er wordt ook niets genoemd over zonneschermen. **Tenminste één van deze maatregelen lijkt noodzakelijk. Er dient te worden voldaan aan de T0-juli norm.**

Met vriendelijke groet,
Wim Scholten
vz wijkvereniging Houtkwartier

Peter Timmerman
secr. wijkvereniging Houtkwartier