

NIEUWSBRIEF Uitnodiging bouwplan Schipholweg

Communicatie: Wim Scholten mobiel: 0651 137 163

Bankrekening NL29 INGB 0007612058 |

www.houtkwartier.com | communicatie@houtkwartier.com | Twitter @Houtkwartier



Datum: 25 augustus 2022

Beste wijkbewoner,

Uitnodiging bijeenkomst bouwplan Schipholweg: lokatie tussen Achmea en de nieuwe brandweerkazerne

Wanneer: donderdag 1 september 2022

Lokatie: Driestar College

Tijd: 19:30 – 21:00 uur

De lokatie van het bouwplan ligt net buiten onze wijk. Vanuit onze wijk gezien ligt de lokatie direct achter het spoor. Het bouwplan heeft een aantal consequenties voor onze wijk. Deze consequenties hebben vooral te maken met de randvoorwaarden, die vanuit de gemeente en de gemeenteraad zijn meegegeven aan de projectontwikkelaar.

Het is daarom belangrijk om een goede discussie te hebben over het bouwplan. Nu is het nog mogelijk om de plannen te veranderen en bezwaren kenbaar te maken. Daarom hierbij het verzoek om met veel mogelijk bewoners naar de bijeenkomst te komen en je stem te laten horen

Op 12 juli 2022 is het bestuur van de wijkvereniging geïnformeerd over het bouwplan. Bij deze bijeenkomst waren aanwezig:

- Jelle Deurman, gebiedsmanager gemeente Leiden
- Niek Smook, ontwikkelmanager Vorm
- Ivan Grasmeijer, Vorm
- Wim Scholten, vz wijkvereniging Houtkwartier

De planning

- In de periode juli – oktober worden belangrijke stakeholders geïnformeerd
- Er worden in deze periode 2 formele participatie bijeenkomsten georganiseerd
- Ergens oktober / november worden de omgevingsvergunningen aangevraagd
- De start van de bouw is gepland voor juli 2023
- Oplevering in januari 2026

Het vorige gemeentebestuur heeft de verantwoordelijkheid voor de participatie gedelegeerd naar de projectontwikkelaar (ontwikkelcombinatie Vorm en Oudendaal). Dat is volgens ons een ongewenste combinatie van belangen. De huidige wethouder Stedelijke Ontwikkeling deelt onze mening. De projectontwikkelaar heeft aangegeven met alle belanghebbenden apart te willen praten. Ik heb gevraagd de verschillende belanghebbenden niet uit elkaar te halen. Het is belangrijk om de verschillende belangen te kennen en te bespreken.

In de periode juli – oktober staat de participatie gepland. Dat gebeurt volgens de huidige gemeentelijke principes. Het is de bedoeling om op 7 september een formele participatie bijeenkomst te organiseren.

De uitgangspunten voor de ontwikkeling staan in de gebiedsvisie Schipholweg, zoals vastgesteld door de gemeenteraad:

- Tenminste het huidige aantal m2 kantoorruimte moet terug komen.
- Er mag op de lokatie tot 90 m hoog worden gebouwd buiten de invloedssfeer van de molenbiotoop. N.B.:
 - **In de discussie heb ik aangegeven, dat uitspraken over de max hoogte in de gemeenteraad op een bijzonder onbevredigende manier tot stand is gekomen. In de gebiedsvisie stond een maximale hoogte van 50 meter. Buiten elke overleg of vorm van inspraak is die op basis van een motie vastgesteld op 70 m met een hoogte accent van 90 m i.p.v. 50 m. (P.S. onder de nieuwe omgevingswet kan een dergelijke wijze van besluiten nemen niet). De discussie ging over het afsluiten van de Parmentierweg en behoud van de platanen. Dit kon wanneer het gebouw op de hoek van de Parmentierweg en de Schipholweg 70 m hoog mocht worden. Dat de gemeenteraad op zo'n manier besluiten neemt is ongepast. Het draagt niet bij aan de acceptatie door en draagvlak onder de burgers. In de toelichting op de motie gaat het over het gebouw op de hoek van de Parmentierweg en de Schipholweg.**
- Forse ruimte voor woningbouw.
- Verder aandacht voor duurzaamheid, mobiliteit, parkeren en overige voorzieningen.

Het ontwerp

De projectontwikkelaar heeft een prima ontwerp gemaakt, dat rekening houdt met de gestelde randvoorwaarden. Het bouwplan dient te worden gerealiseerd op een moeilijke lokatie. Het maken van het ontwerp is een kwestie van puzzelen met een beperkte ruimte.

- In principe komt het beeld van 3 gebouwen terug:
 - Er is sprake van 3 torens met een plint van 4 bouwlagen:
 - Toren 50 meter hoog met middenhuur woningen.
 - Toren 90 meter hoog met vrije sector huurwoningen. N.B.:
 - **(dit voldoet niet; het gaat om een hoogte accent en niet om een complete toren).**
 - Toren 75 meter hoog met sociale huurwoningen. N.B.:
 - **(dit voldoet niet aan de gebiedsvisie van max 70 m).**
 - Het gaat om 500 – 550 woningen.
 - Er is sprake van 2 binnenhoven en dakterrassen.
 - De daken zijn vanuit het gebouw bereikbaar en voorzien van groenen en bankjes. Ze fungeren ook als waterberging.
 - Op de begane grond aan de achterkant een grote fietsenstalling. Deze is inpandig.
 - 3 lagen voor het parkeren. Een parkeerverdieping heeft 2 lagen.
 - 3 lagen voor kantoren.
 - Aan de achterkant op de begane grond een soort toegangsweg om de parkeergarage te bereiken en ook voor verhuishagens en pakketbezorgers. De in- en uitrit ligt tussen de lokatie en de nieuwe brandweerkazerne.
 - Het gaat om z.g. “dove gevels”. De ramen kunnen niet open. Dit vanwege de geluidshinder van de Schipholweg en het spoor.
 - In de ligging en het aanzicht van de bebouwing wordt gestreefd naar zo veel mogelijk licht en ruimte.
 - Voor het parkeren mag volgens de gebiedsvisie de ontwikkelaar kiezen tussen de minimum norm (= nul) en de maximum norm. Voor de bewoners kiest de ontwikkelaar de bijna nul norm (via abonnementen, deel auto's, deelfietsen en -scooters. N.B.:

- **Ik heb naar de gemeente toe aangegeven, dat er nader overleg nodig is over het parkeren. Het Stationsgebied, de Connexxionlocatie en nu ook deze lokatie hebben een parkeernorm van nul of bijna nul. Het Houtkwartier is parkeerzone 2 en heeft nog altijd voor de 1^e 2 uur een dubbeltjes tarief. Dat leidt tot parkeerproblemen. Bovendien zijn juist in de ZO-hoek van de wijk Houtkwartier 54 parkeerplaatsen verdwenen.**

Vers van de pers (op 12 juli) was ook het resultaat van de bezonningsstudie beschikbaar. **Dit laat zien dat er op de Connection locatie en bij het Swammerdammerpad sprake zal zijn van schaduwwerking. Dit is vooral in het begin van de ochtend.**

Er wordt nog een studie uitgevoerd naar de zichtlijnen. Resultaten zijn nog niet beschikbaar. **Ik verwacht dat de zichtlijnen ook een probleem zullen zijn voor onze wijk.**

De uitvoering van de bouw

- De hele lokatie wordt in één keer gerealiseerd. Dus niet elk apart toren, die in de tijd achter elkaar worden gerealiseerd.
- Er is goed nagedacht over het logistieke proces en hoe en waar materialen kunnen worden opgeslagen.
- Voor de rijroutes van de vrachtwagens was het idee om die via de Rijnsburgerweg en de Posthof rotonde naar de Wassenaarsweg te Leiden. **Dat is een no-go. De gebiedsmanager van de gemeente heeft aangegeven, dat dit moet via de Schipholweg en de tunnel onder het Stationsgebied.**
- De bouwtijd wordt ingeschat op 2,5 – 3 jaar.
- Er wordt niet geheid. Er zullen schroefpalen worden toegepast.

Er is met geen woord gerept over een bestemmingsplan of vaststelling van de plannen in de gemeenteraad. Ik weet niet of dat volgens de nieuwe omgevingswet niet meer nodig is. Ik heb een lid van de gemeenteraad hierover benaderd. Die kon geen uitsluitsel geven. Vooralsnog is de nieuwe omgevingswet nog niet ingevoerd. Ik heb zelfs begrepen dat de invoering die gepland staat voor 1 januari 2023 weer met 6 maanden zal worden uitgesteld.

Met vriendelijke groet,

Wim Scholten
Kagerstraat 30
2334 CR Leiden
vz wijkvereniging Houtkwartier
mob +31 651 137 163