Presentatie sloop-nieuwbouw plannen Schipholweg 66, 68 en 70-128 te Leiden

Informatie-/participatieavond 12 september 2022

VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

Agenda:

1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen

VORM
Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING
Ontwikkelcombinatie Schipholweg B.V.

Leiden

VORM

Studioninedots
an Amsterdam based architecture studio

VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

Wethouder Julius Terpstra

Julius Terpstra (CDA) is wethouder Wonen, Bouwen en Welzijn.

Niek Smook
Ontwikkelmanager | Teamleider

Jurjen van der Horst · 2de
Associate Partner at Studioninedots Amsterdam

Jelle Deurman · 2de
Senior projectmanager bij Gemeente Leiden

Gemeente Leiden

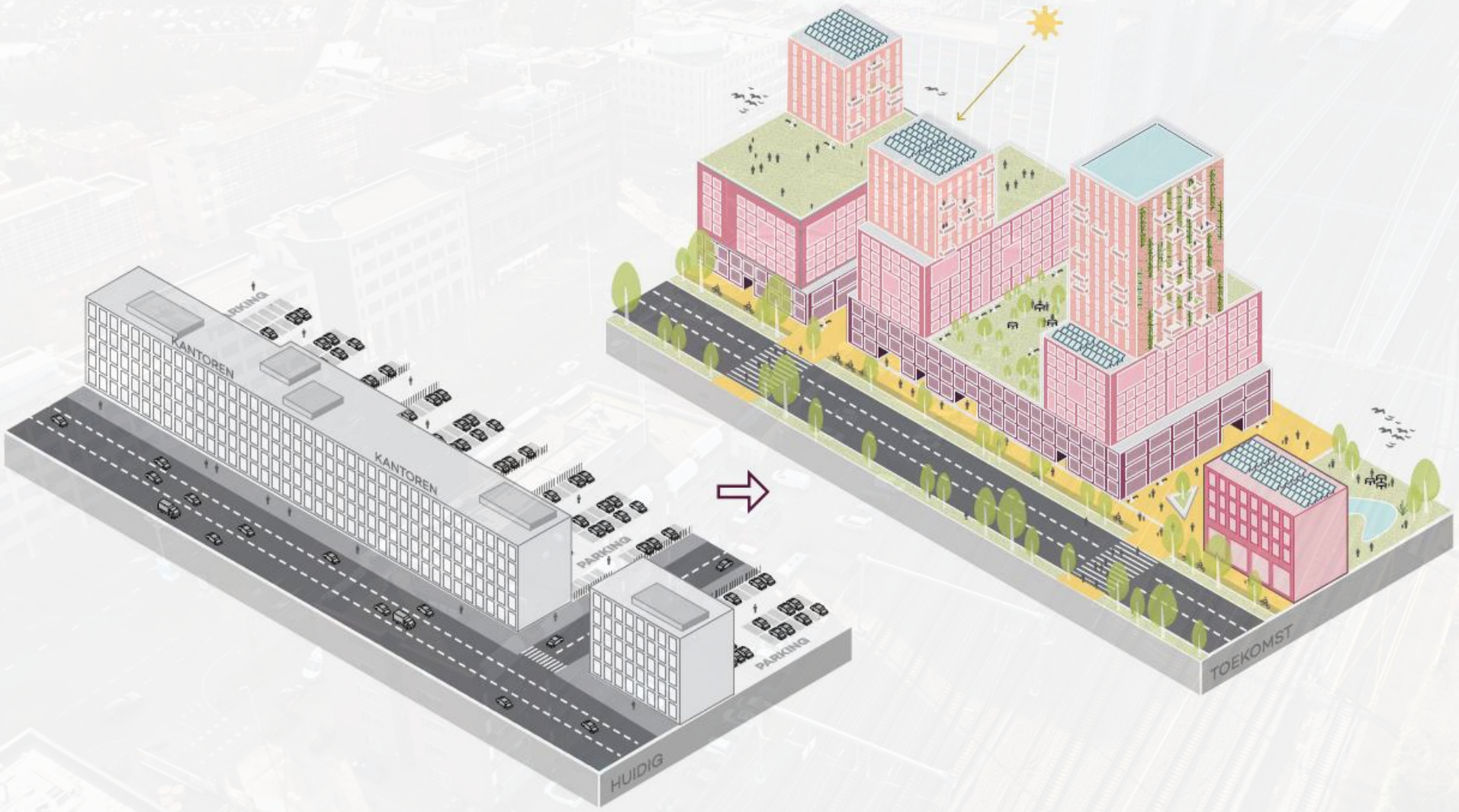
Agenda:

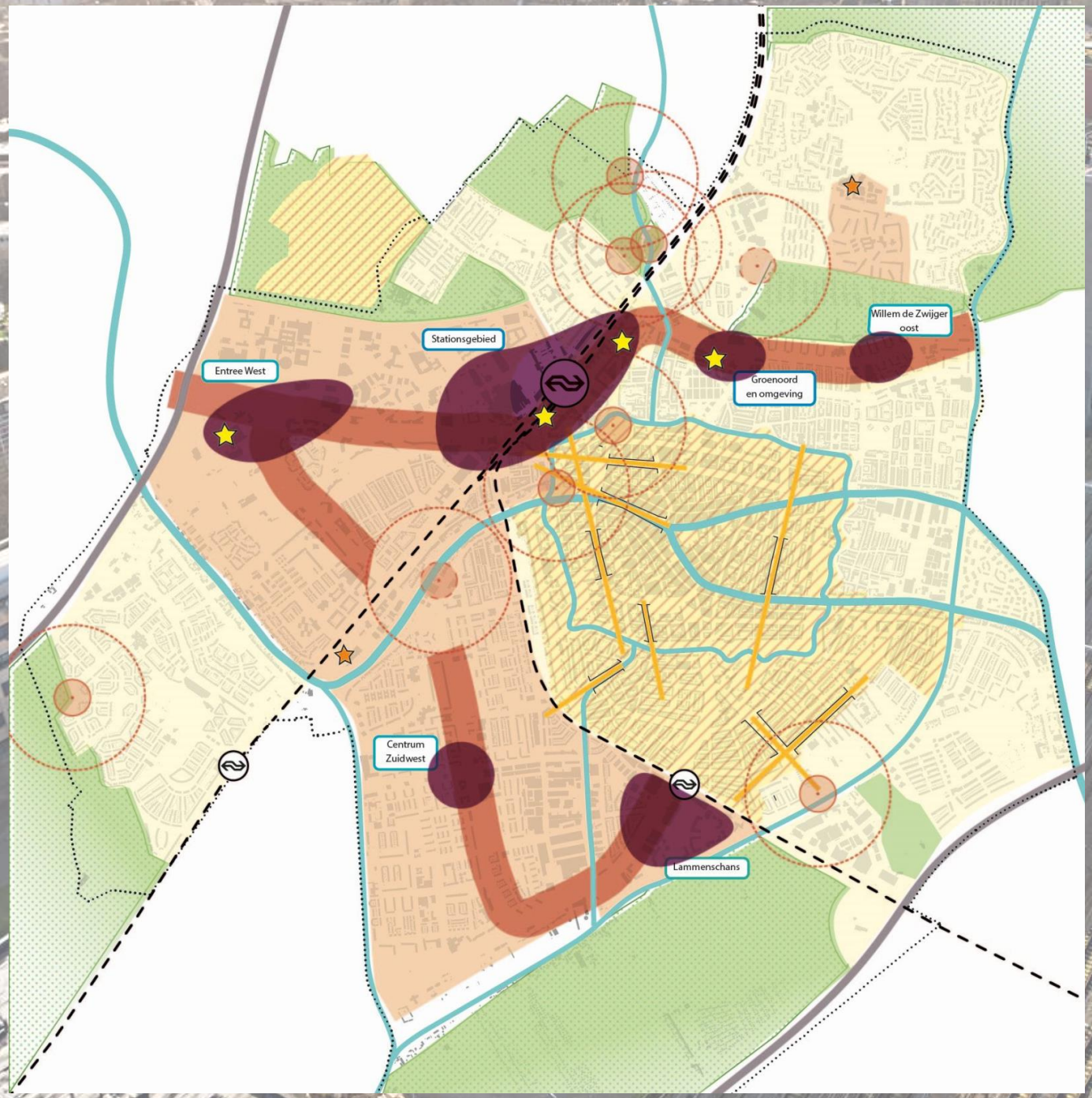
1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen

2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)

Gebiedsvisie Schipholweg als uitgangspunt voor de uitwerking van de nieuwbouwplannen

Gemixt programma



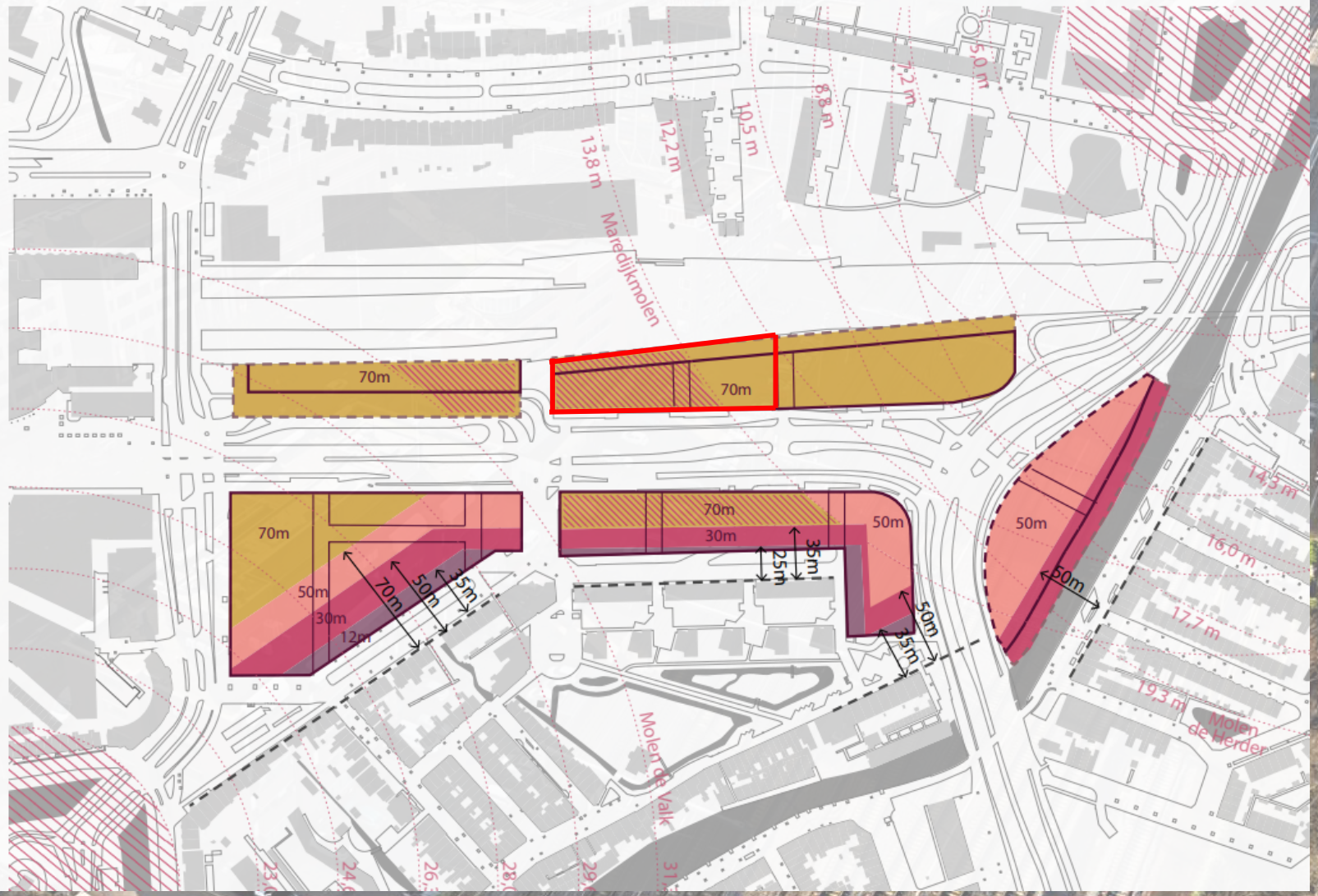


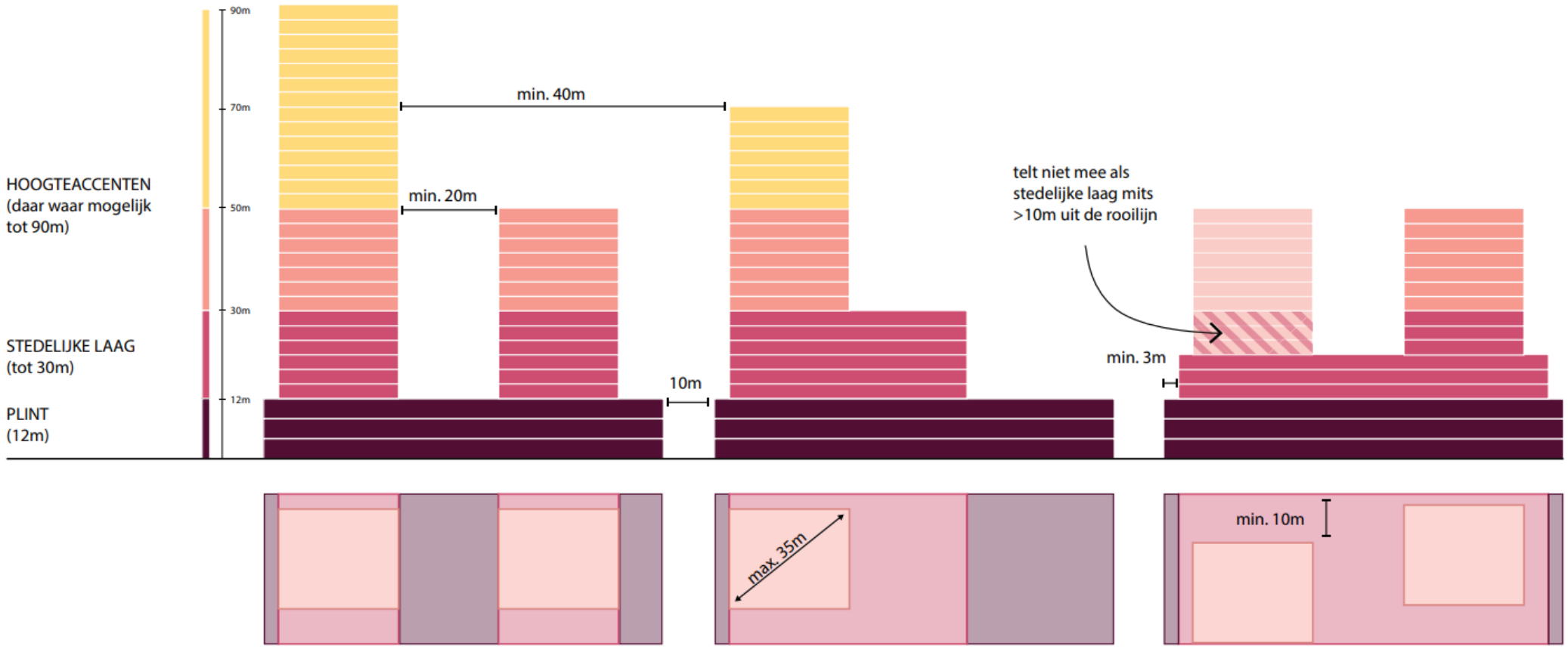
Legenda

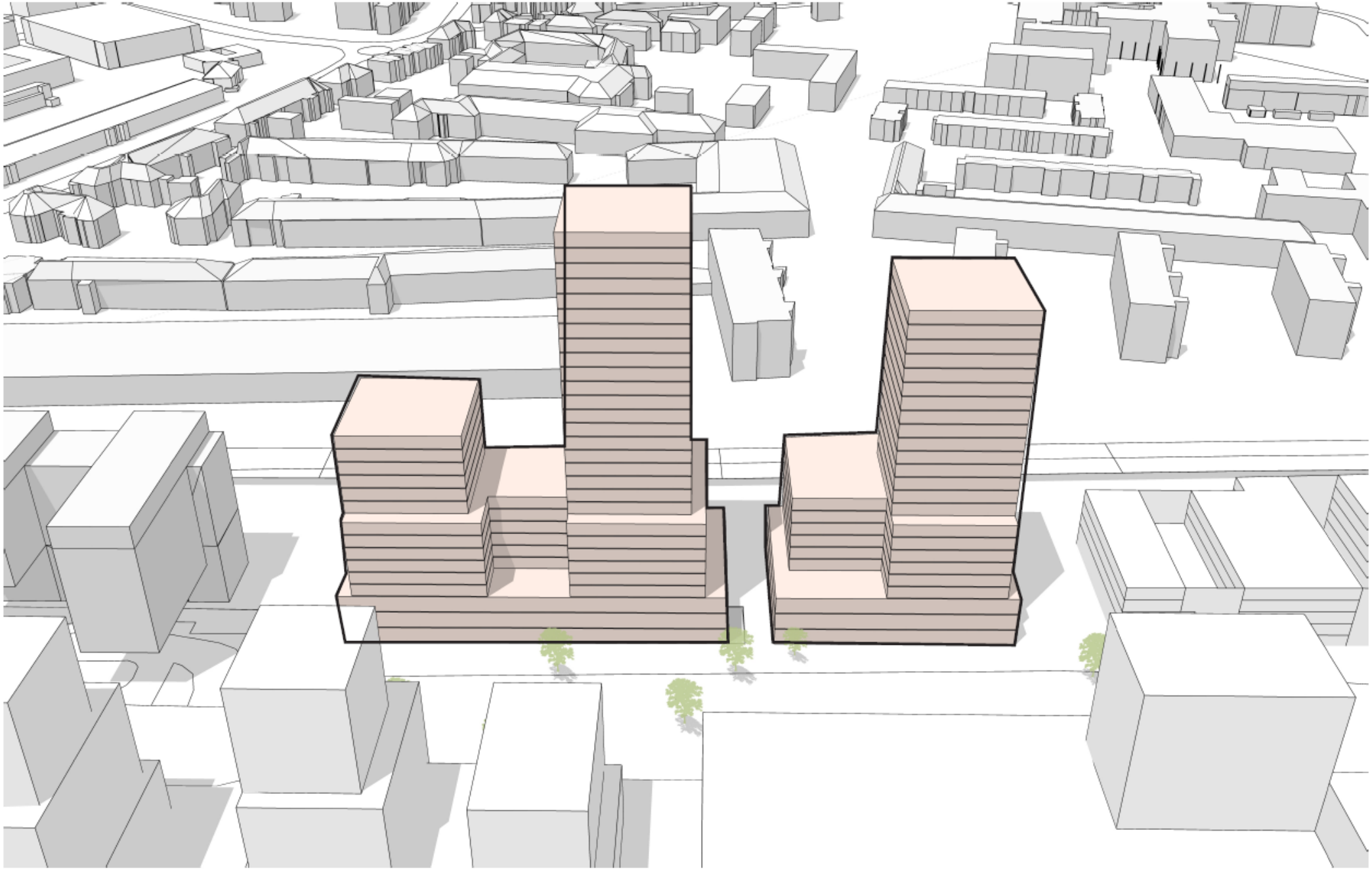
- Hoogbouwcluster
  Overwegend middelhoogbouw (20 -30m met meerdere accenten (tot max .70m)
- Hoofdwegen
  Overwegend middelhoogbouw (20 -30m) met verspreide accenten (tot max. 50m)
- Gemengd gebied
  Afwisseling van laagbouw (tot 15m) en middelhoogbouw (20-30m) met incidenteel accent (tot max. 40m)
- Laagbouwgebied
  Overwegend laagbouw (tot 15m) met incidenteel een accent (tot max. 30m)
- Accent van meer dan 70 meter toegestaan binnen hoogbouwcluster
- Accent tot 55 meter toegestaan binnen gemengd gebied
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Molenbiotoop
- Belangrijke historische zichtlijn

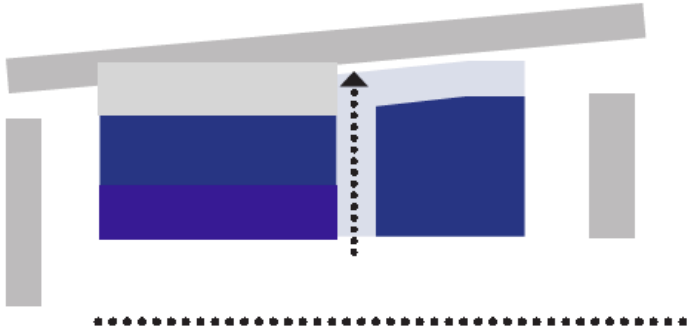
BOUWHOOGTE

- Bouwenveloppen
- Hoogteaccent tot 90m waar mogelijk
- Bouwhoogte tot 70m
- Bouwhoogte tot 50m
- Bouwhoogte tot 30m
- Bouwhoogte tot 12m
- Obstakelvrije zone molenbiotoop
- Hoogtelijn molenbiotoop met momenteel toegestane maximale bouwhoogte

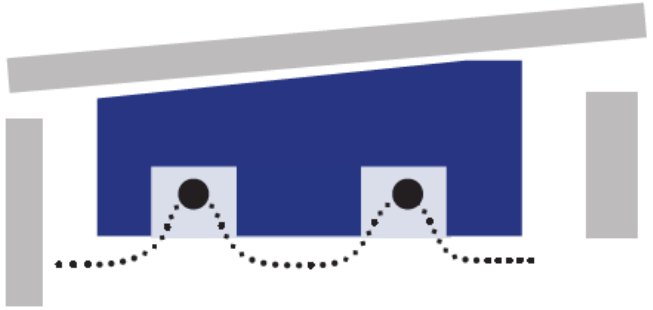



90m
70m
50m
30m
12m
HOOGTEACCENTEN
(daar waar mogelijk
tot 90m)
STEDELIJKE LAAG
(tot 30m)
PLINT
(12m)
min. 40m
min. 20m
10m
telt niet mee als
stedelijke laag mits
>10m uit de rooilijn
min. 3m
max. 35m
min. 10m

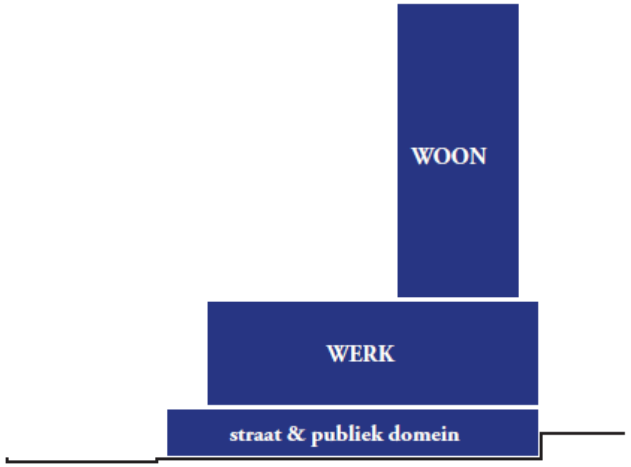


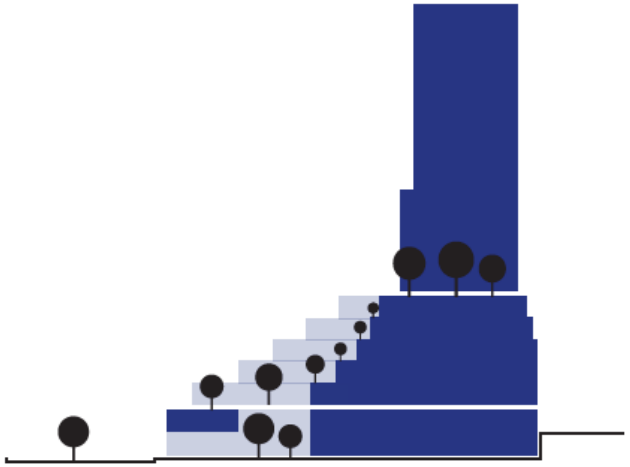


van: doodlopende straatjes en ventweg



naar: stedelijke ruimtes die publieke domein naar binnen brengen





van: gestapeld programma zonder interactie

en wonen op een kantoorlaag

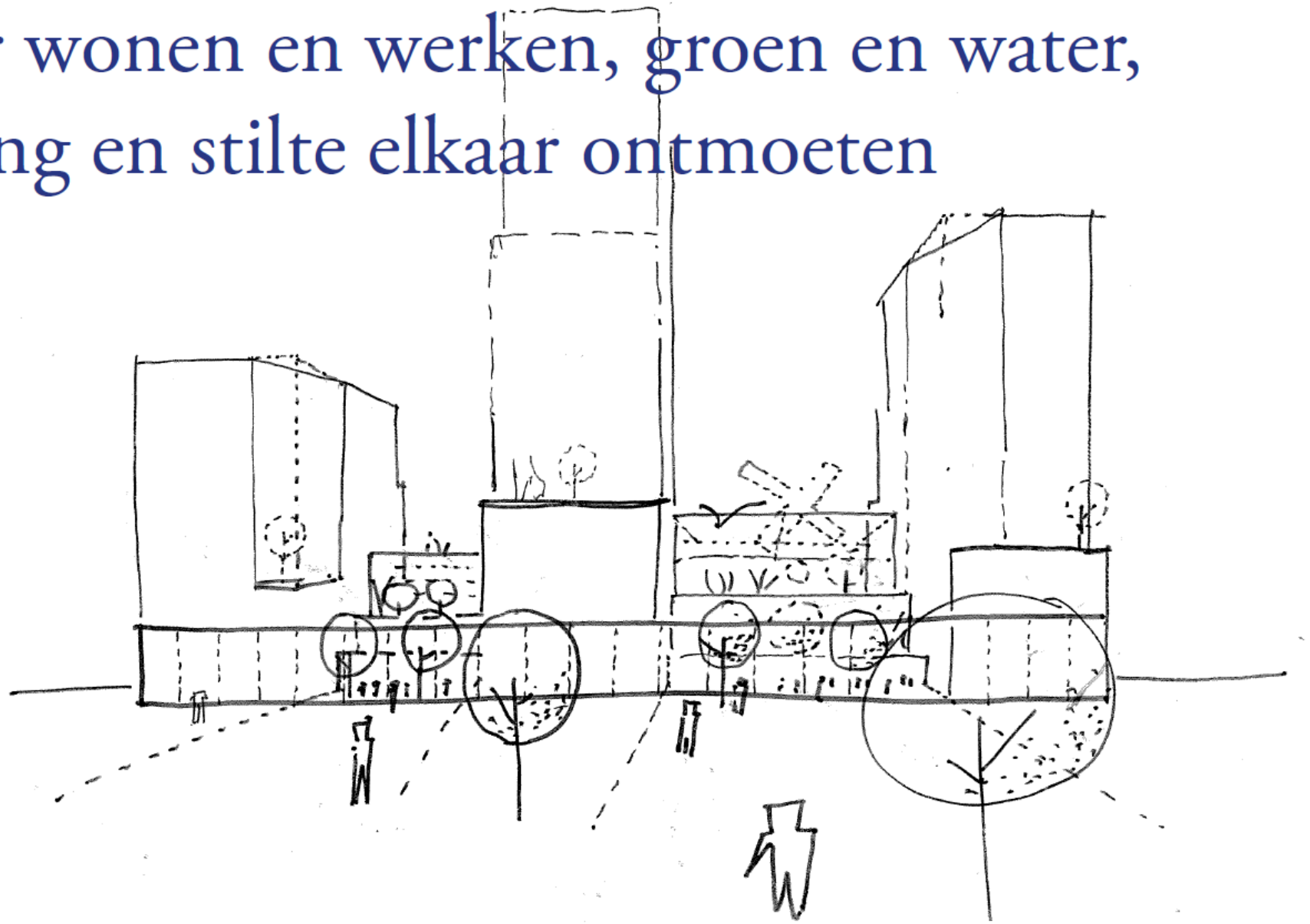
naar: echt gemend milieu

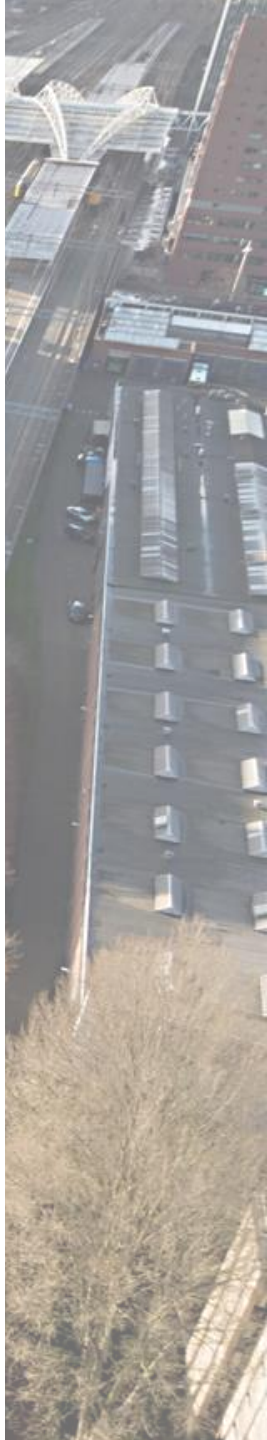
waarin wonen en werken op maaiveld landen

Geinspireerd door het Gezicht op Leiden

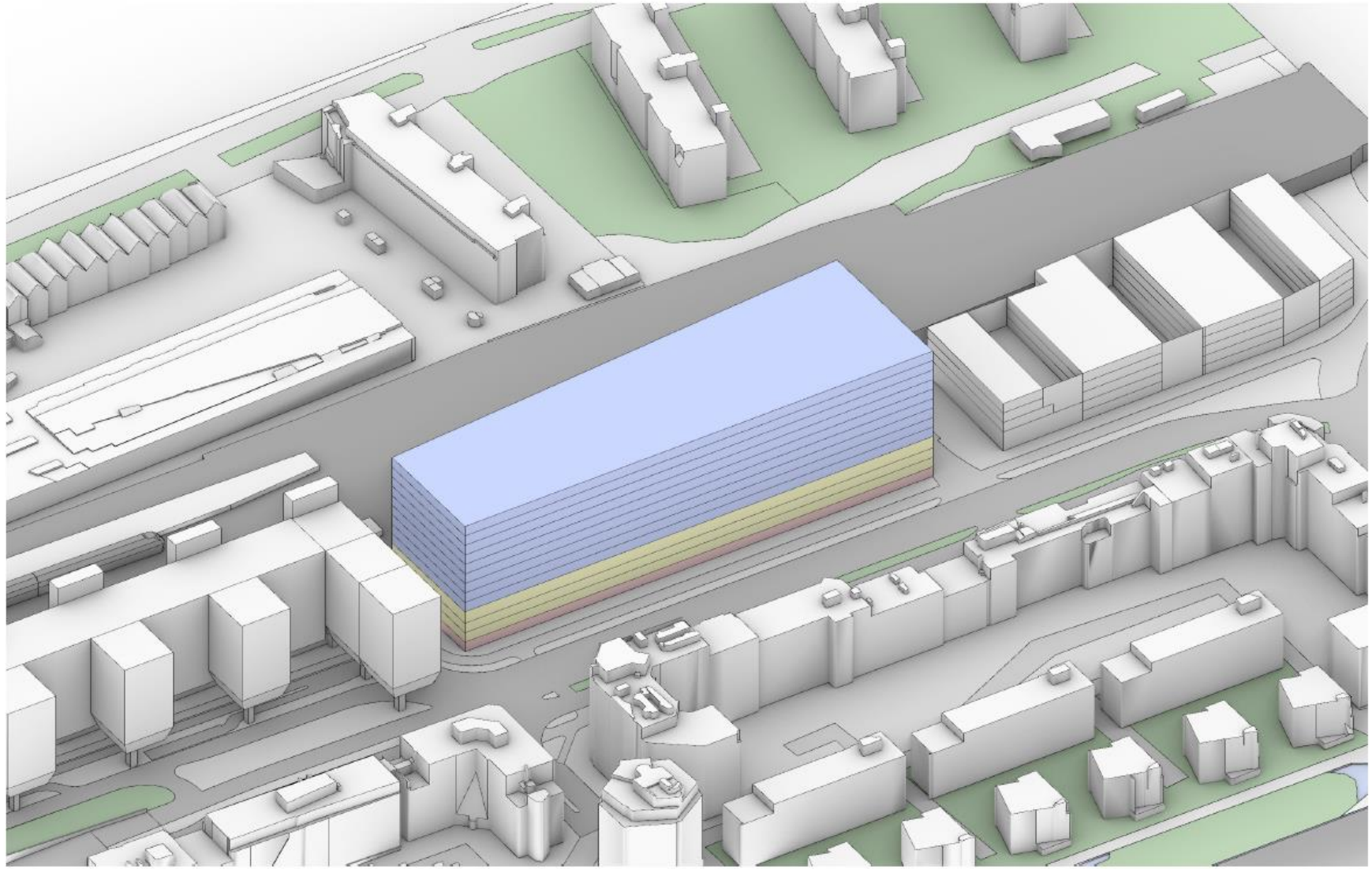
Waar wonen en werken, groen en water, reuring en stilte elkaar ontmoeten

Maken we een echt gemengd stuk Leiden Waar wonen en werken, groen en water, reuring en stilte elkaar ontmoeten



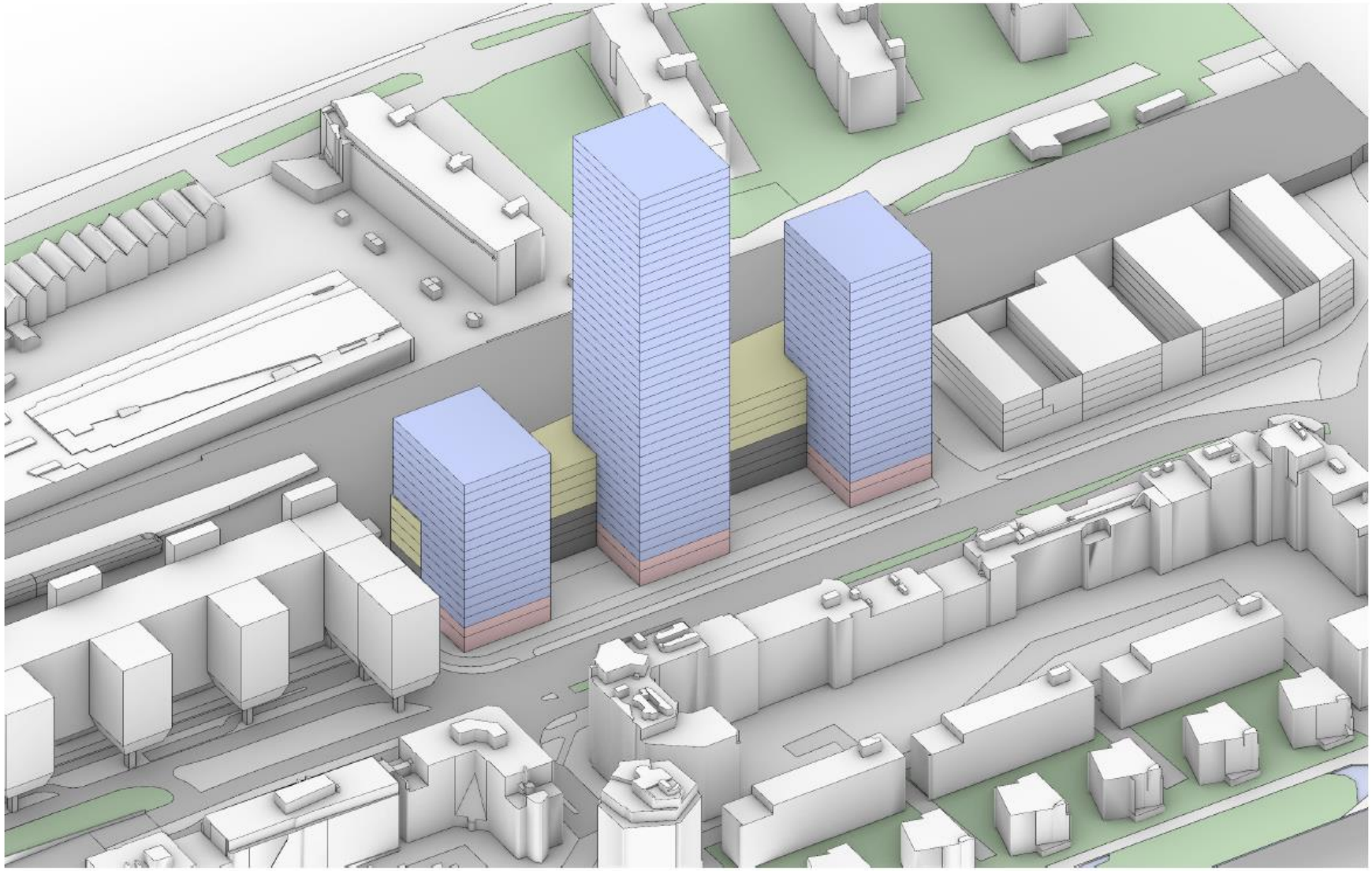


1. Programma



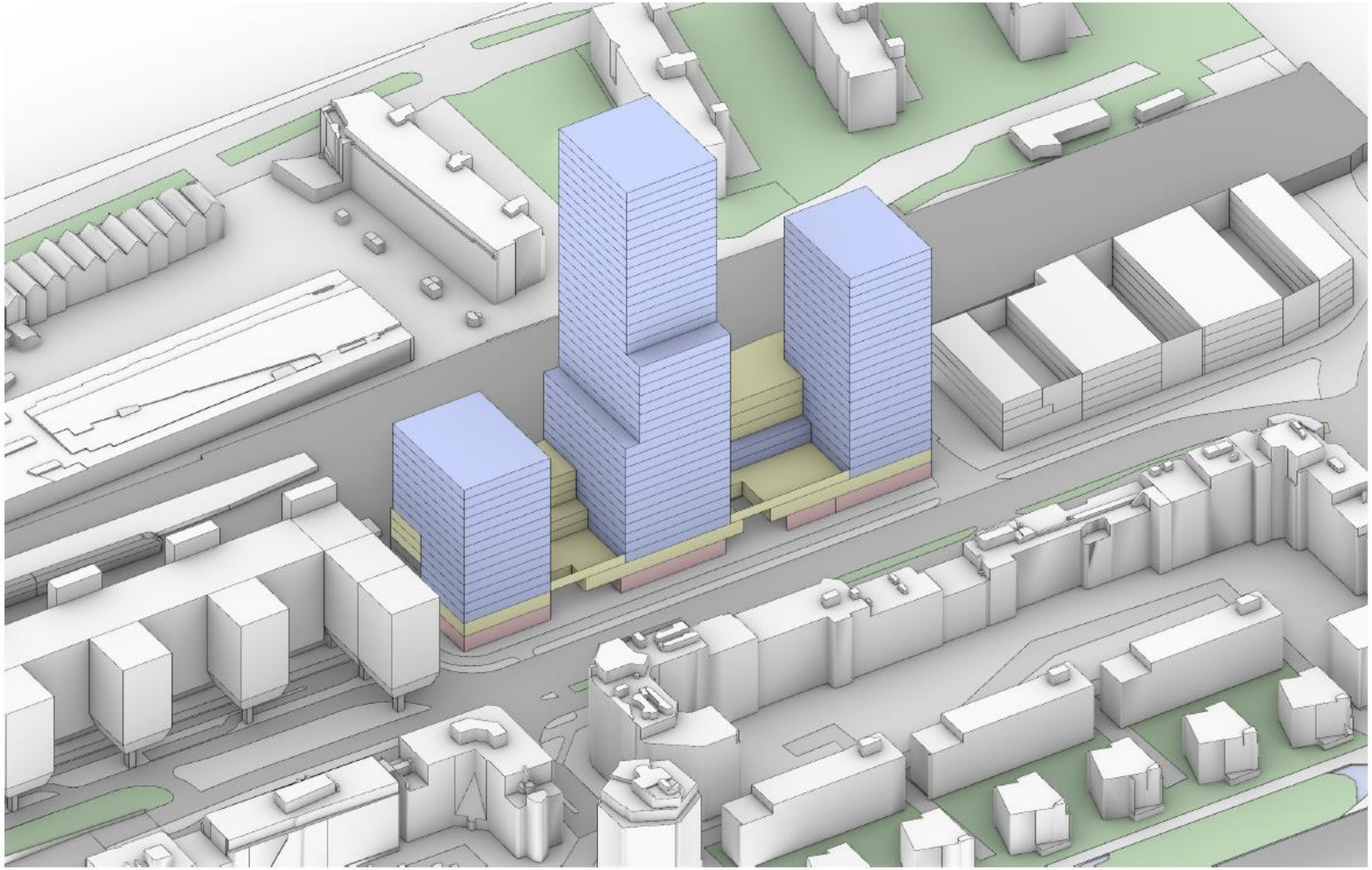
Parkeren | Commercieel/publiek | Kantoor | Wonen

3. Verticale organisatie



Parkeren | Commercieel/publiek | Kantoor | Wonen

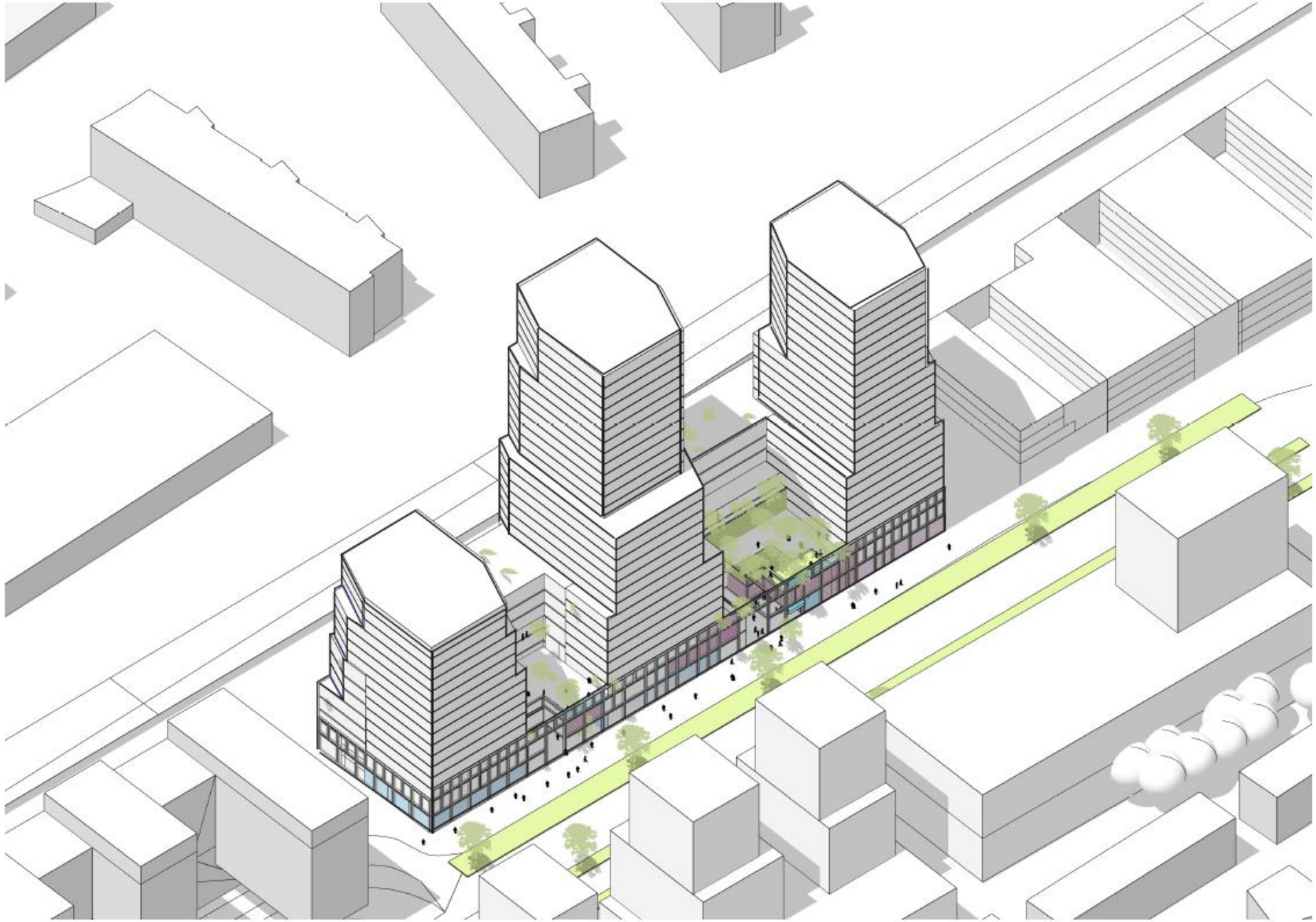
4. Vormgeving plint

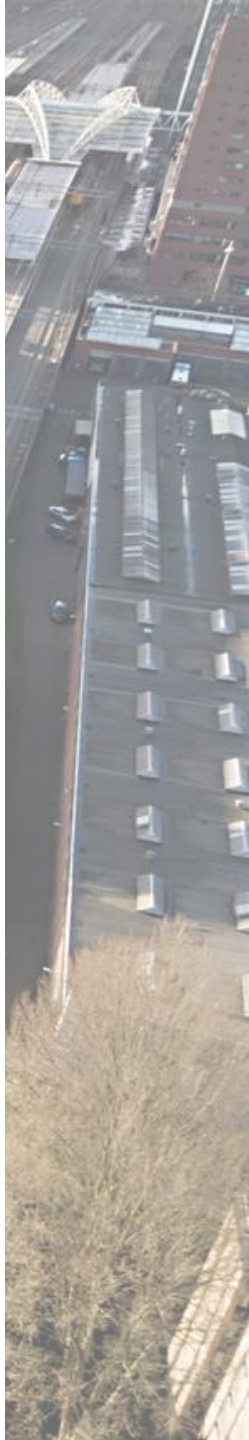


Parkeren | Commercieel/publiek | Kantoor | Wonen

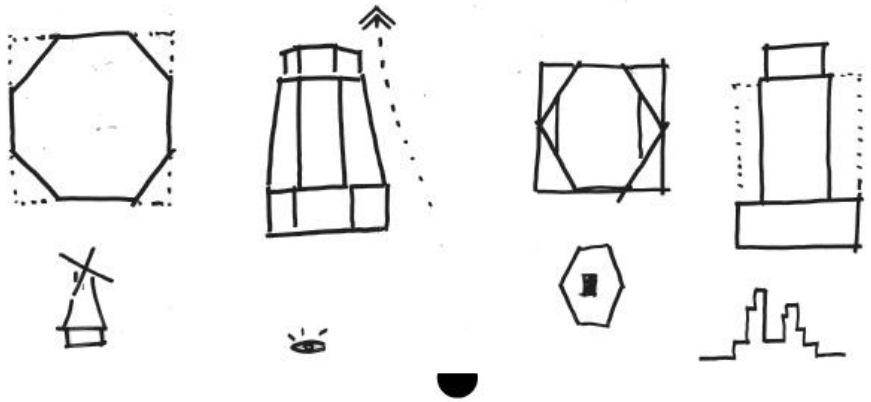
Wonen, werken en verblijven: Versterken van de levendigheid van de Schipholweg in avonden en het weekend

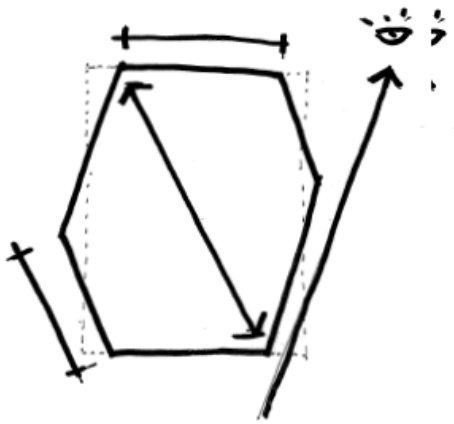
Een open en uitnodigend gebouw

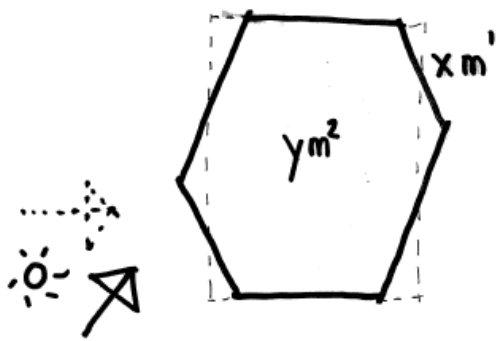


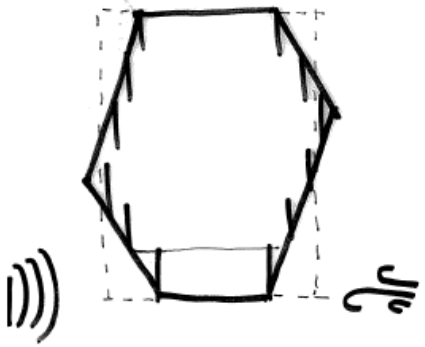


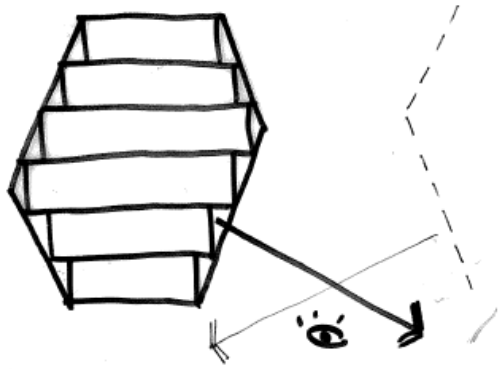
Aantrekkelijk, slim, duurzaam en Leids, Molens als inspiratiebron voor afgeschuinde vormgeving











Stedenbouw

Doorzichten
Rankheid
Diameter

BENG

Oppervlakte-gevel ratio
Bezonning
Orientatie

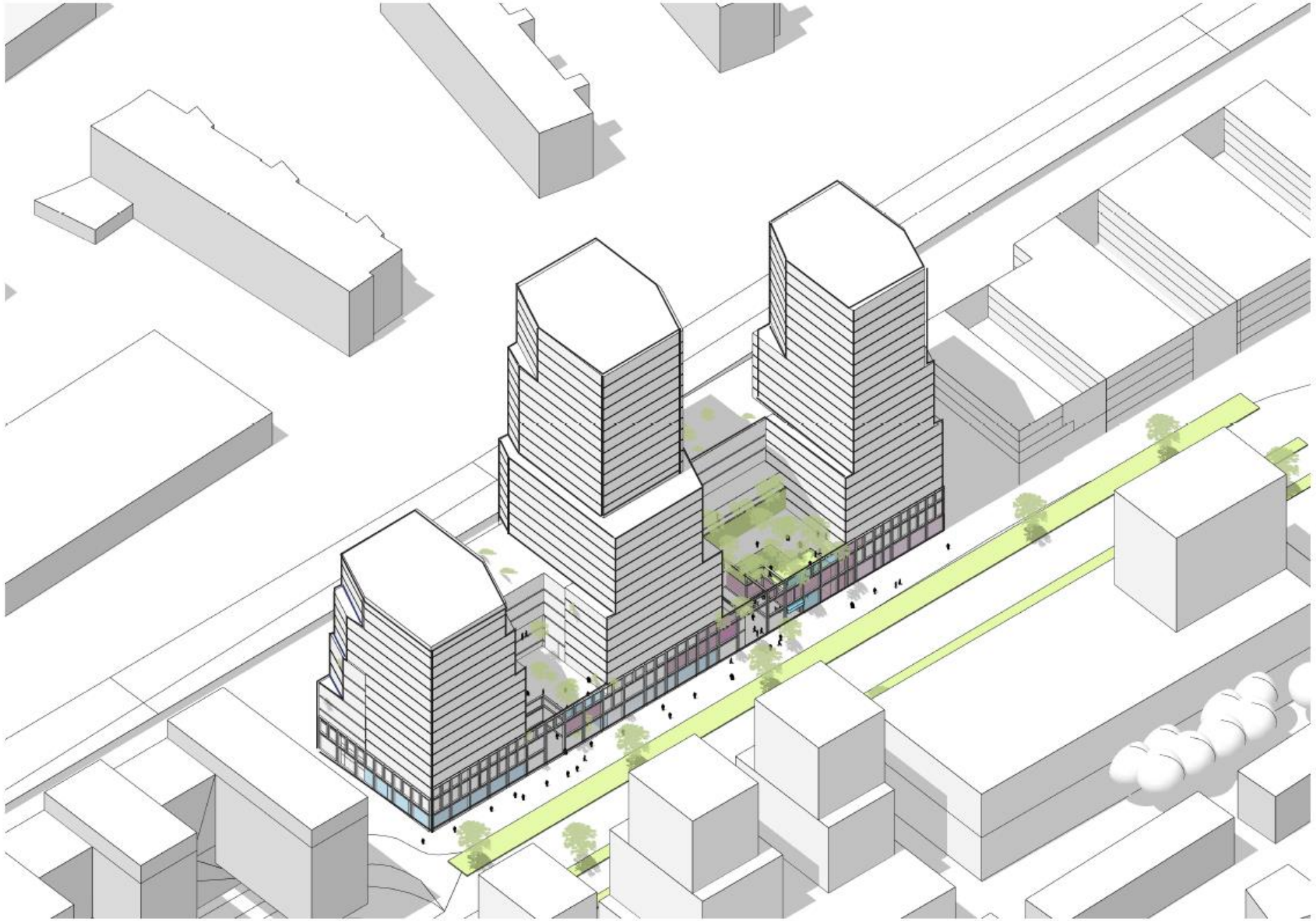
Geluid en wind

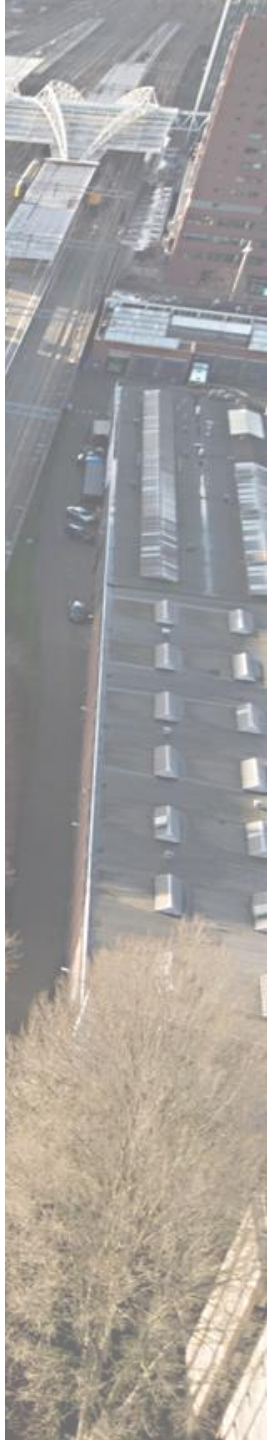
Relief beperkt windhinder
Korte gevels evenzo
Geluid integraal opgelost
in afschuining

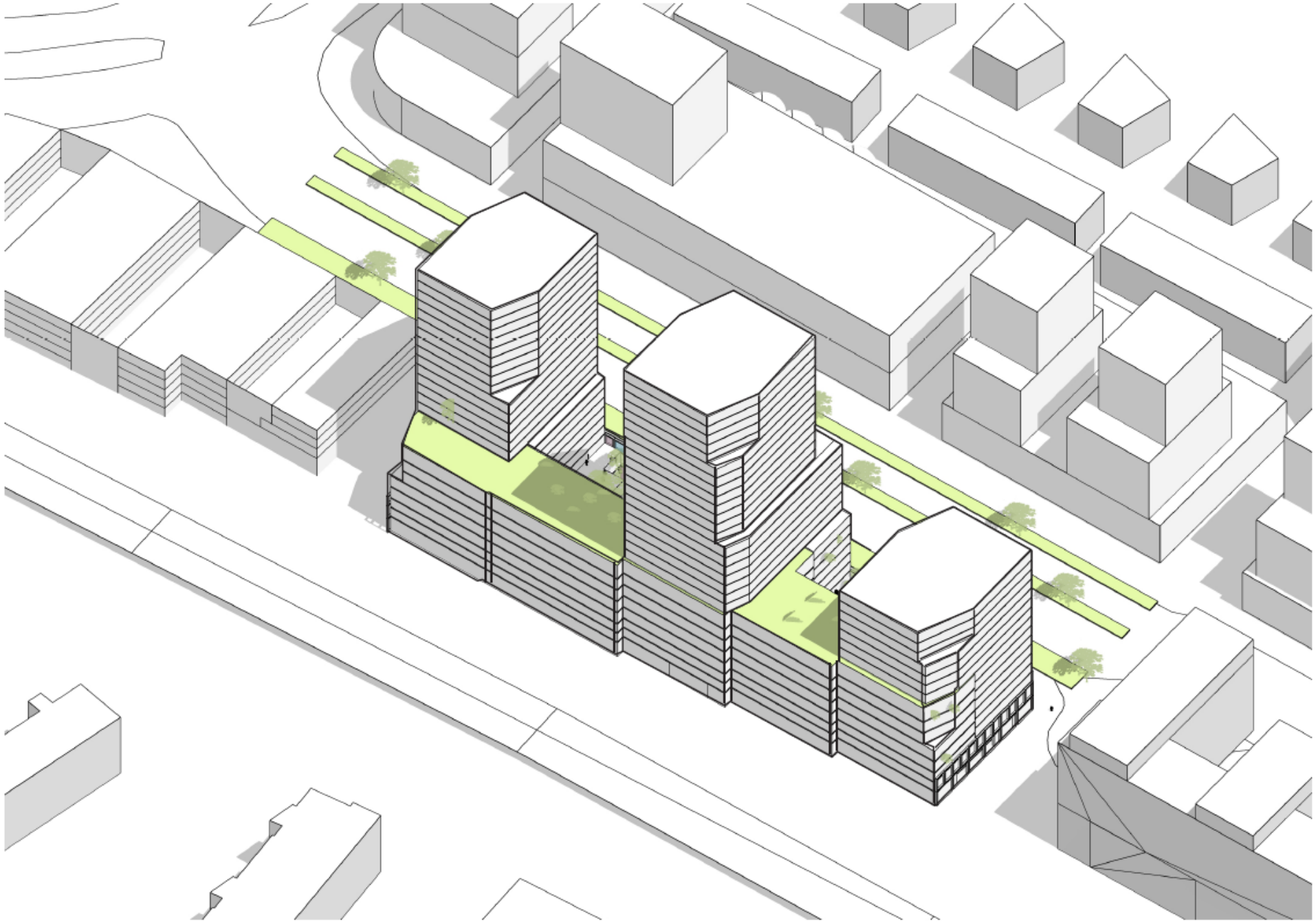
Woonkwaliteit

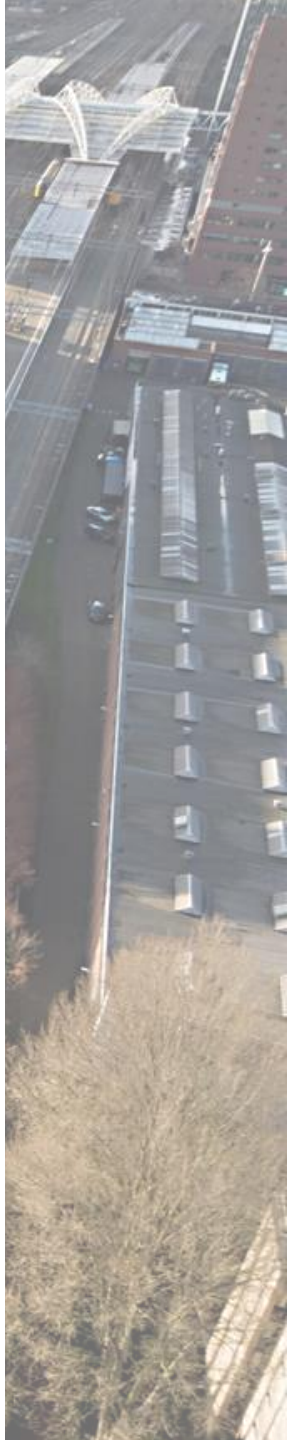
Uitzicht langs elkaar
Wonen om buitenruimte

Vormfinding torenshapes









Een stukje stad waar wonen, werken en verblijven samenkomen

Schipholweg

Nieuwe massa: zichtlijnen fotomontages

19.07.2022

Inhoud

I Zichtlijnen studies vanaf de stad
II Zichtlijnen studies vanaf de spoorzijde

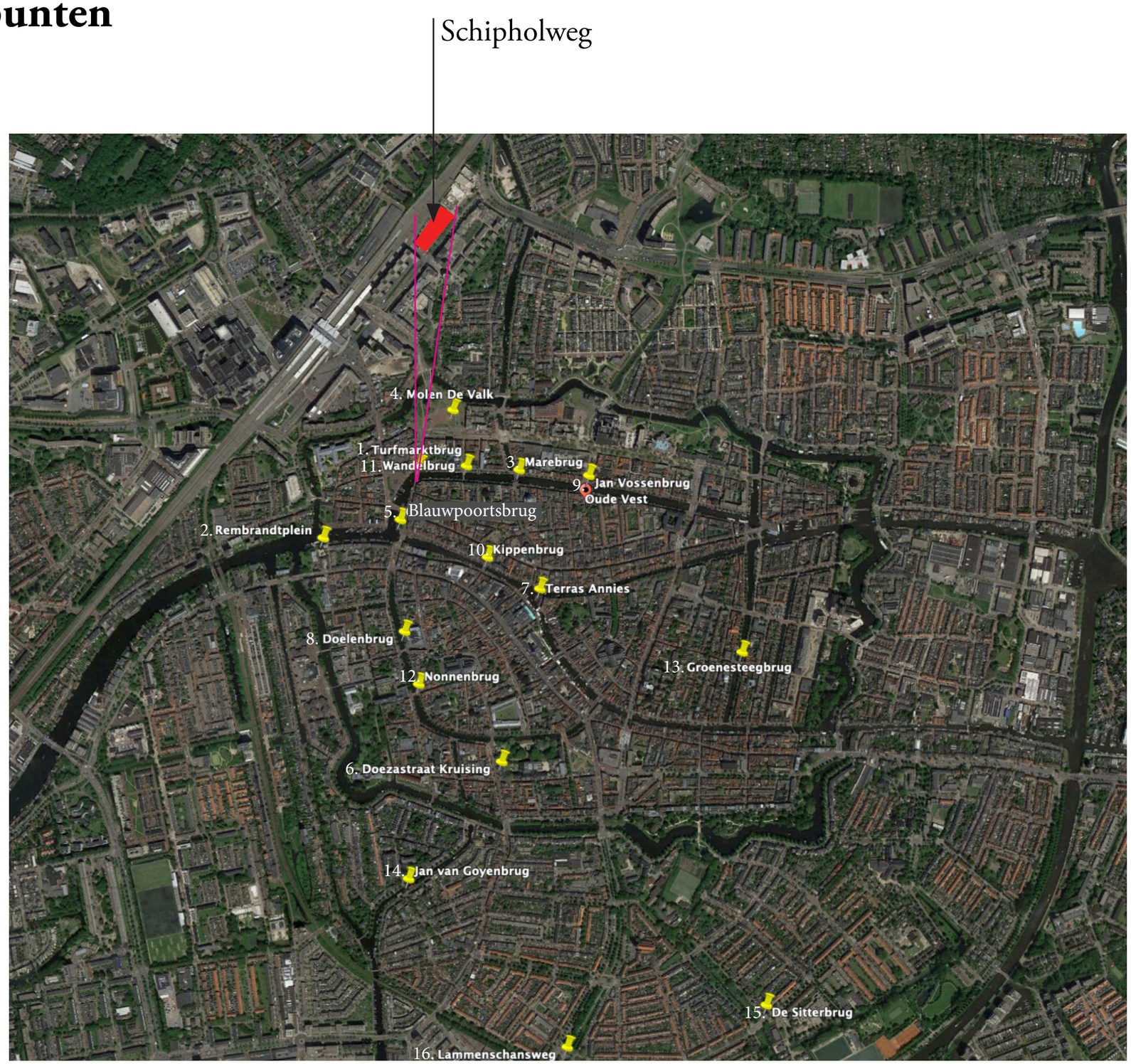
I

Zichtlijnen studies vanaf de stad

Zichtpunten

1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Zichtpunten

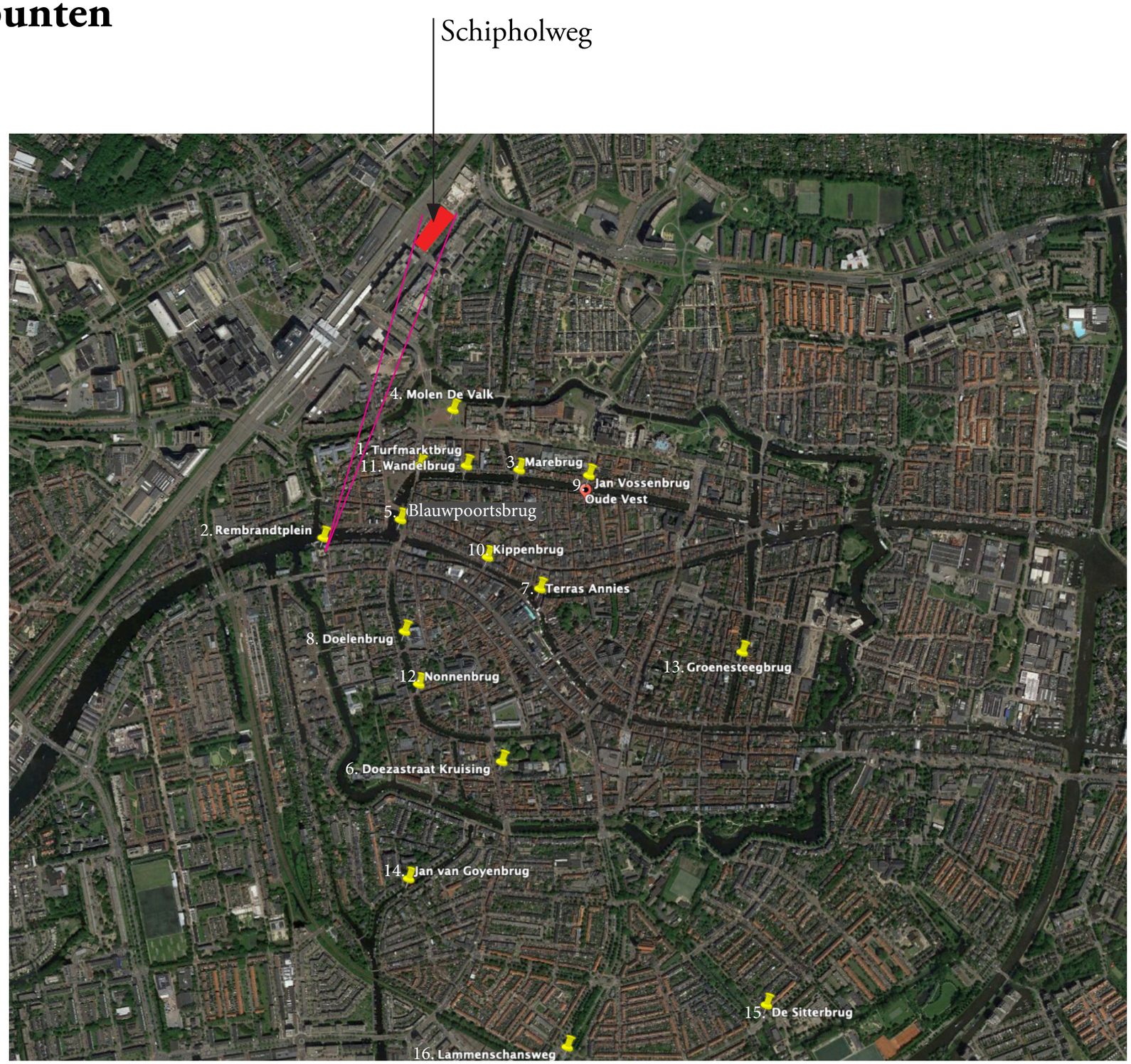


1. **Turfmarktbrug - zichtbaar**
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Turfmarktbrug - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Turfmarktbrug - SND 50m-90m-75m

Zichtpunten

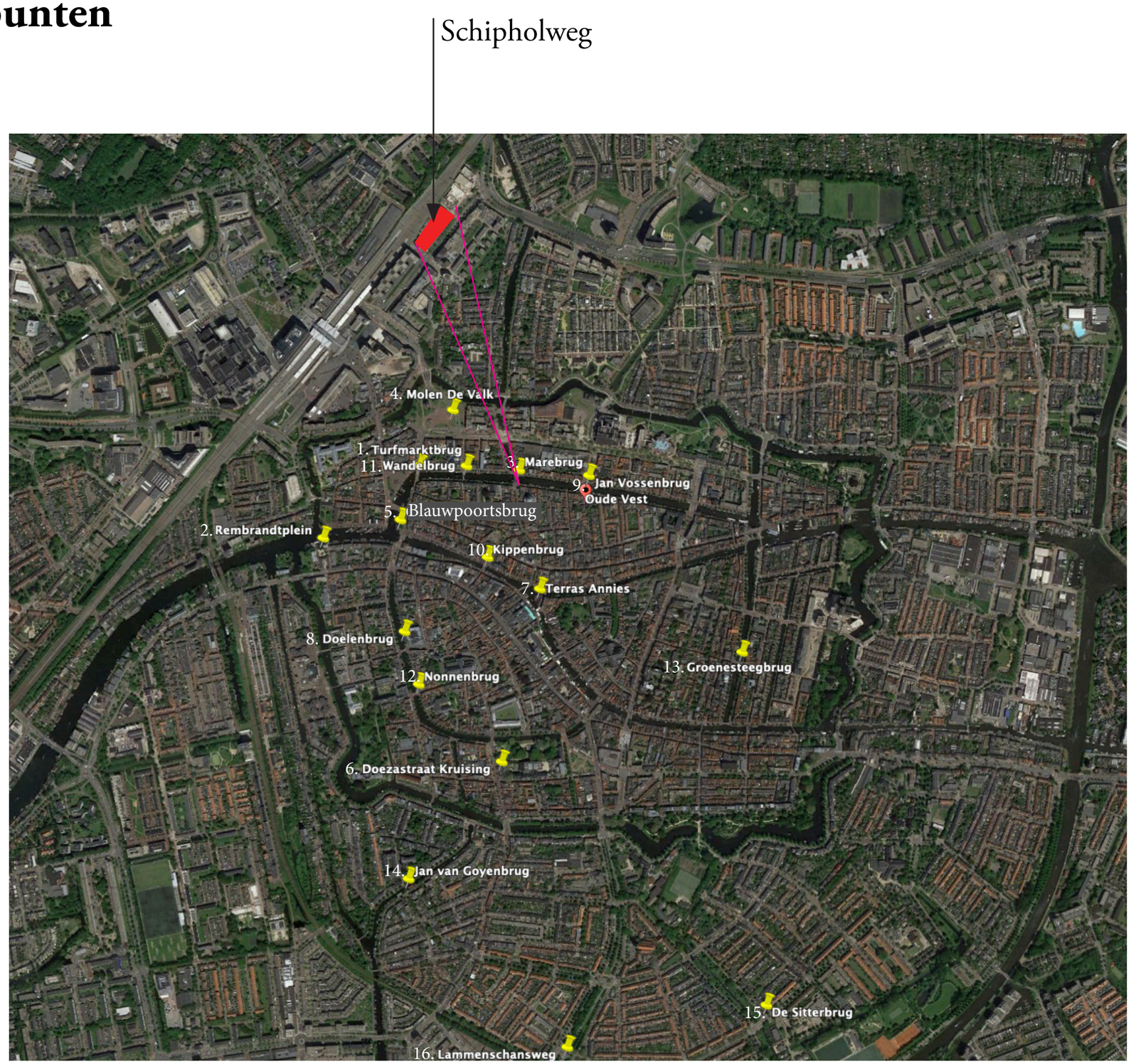


1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. **Rembrandtplaats - zichtbaar**
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Rembrandtplein - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Rembrandtplein - SND 50m-90m-75m

Zichtpunten

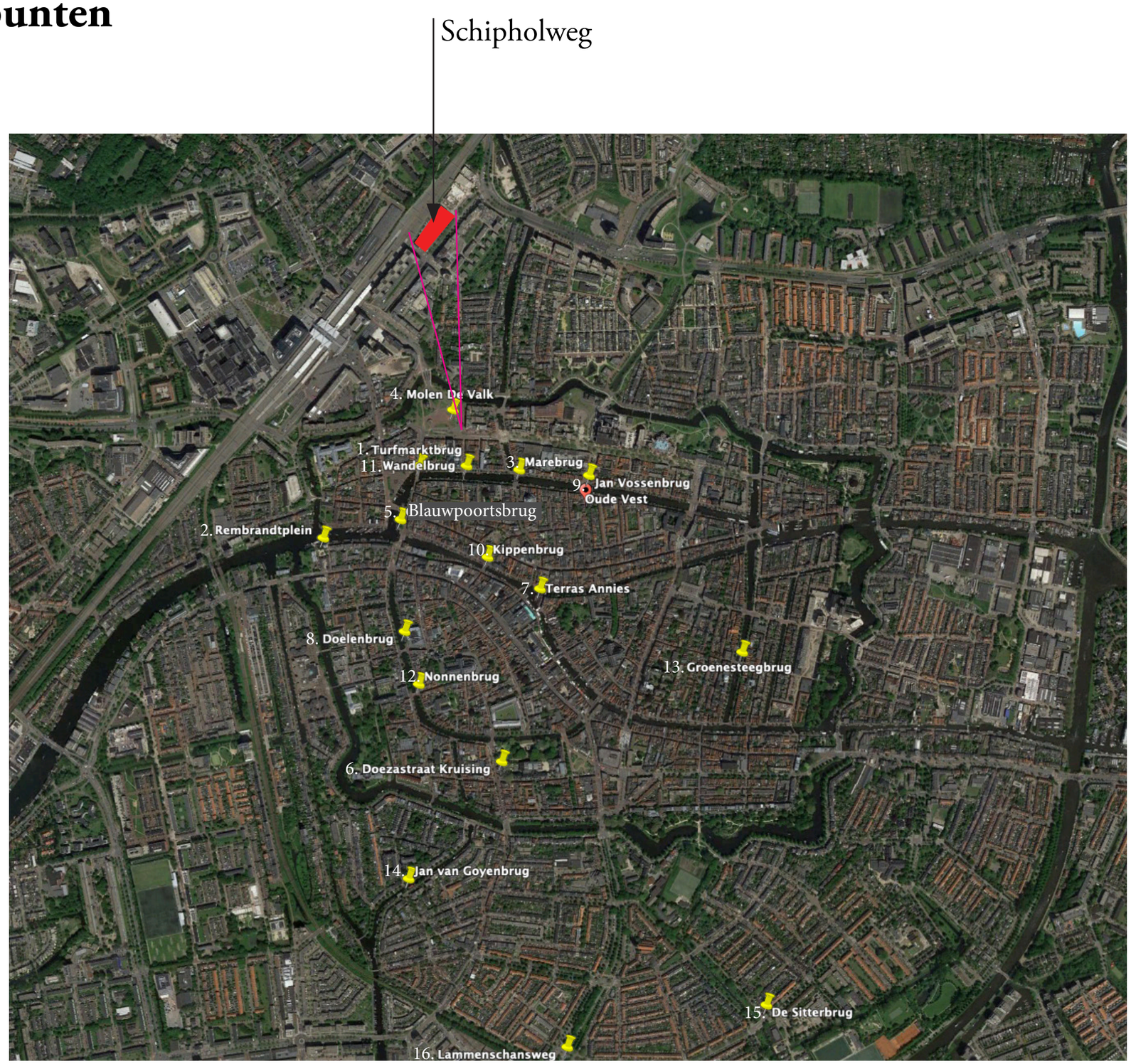


1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. **Marebrug - zichtbaar**
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Marebrug - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Marebrug - SND 50m-90m-75m

Zichtpunten



1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. **Molen de Valk - zichtbaar**
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Molen de Valk - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Molen de Valk - SND 50m-90m-75m

Zichtpunten

1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. **Blauwpoortsbrug - zichtbaar**
6. Doezastraat - zichtbaar
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

Blauwpoortsbrug - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Blauwpoortsbrug - SND 50m-90m-75m

Zichtpunten

1. Turfmarktbrug - zichtbaar
2. Rembrandtplaats - zichtbaar
3. Marebrug - zichtbaar
4. Molen de Valk - zichtbaar
5. Blauwpoortsbrug - zichtbaar
6. **Doezastraat - zichtbaar**
7. Terras Annies - niet zichtbaar
8. Doelenbrug - niet zichtbaar
9. Jan van Vossenbrug - niet zichtbaar
10. Kippenbrug - niet zichtbaar
11. Wandelbrug - niet zichtbaar
12. Nonnenbrug - niet zichtbaar
13. Groenesteegbrug - niet zichtbaar
14. Jan van Goyenbrug - niet zichtbaar
15. De Sitterbrug - niet zichtbaar
16. Lammenschansweg - niet zichtbaar

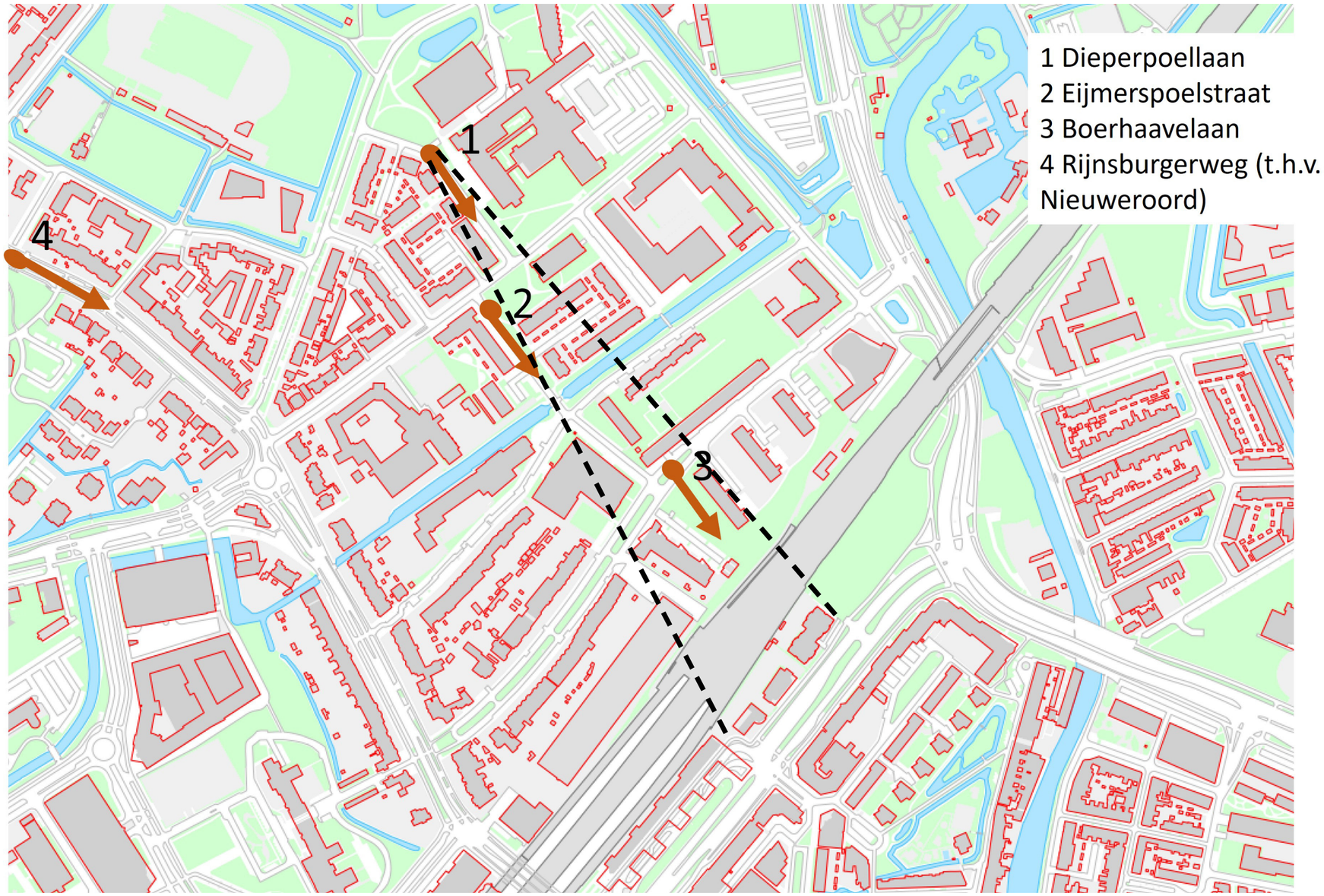
Doezastraat - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Doezastraat - SND 50m-90m-75m

II

Zichtlijnen studies vanaf de spoorzijde

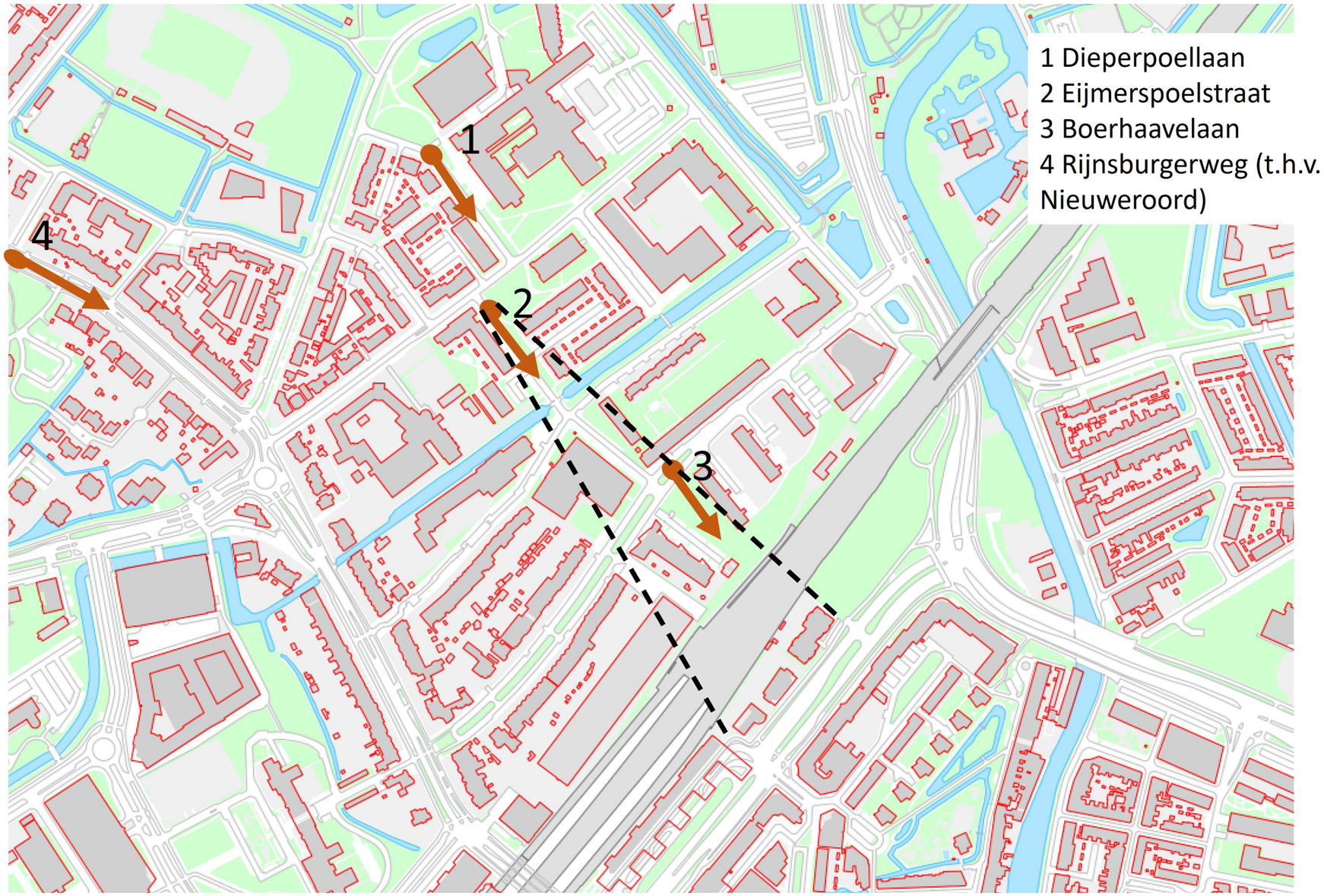
Zichtpunten van het spoor



Dieperpoellaan - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Dieperpoellaan - SND 50m-90m-75m

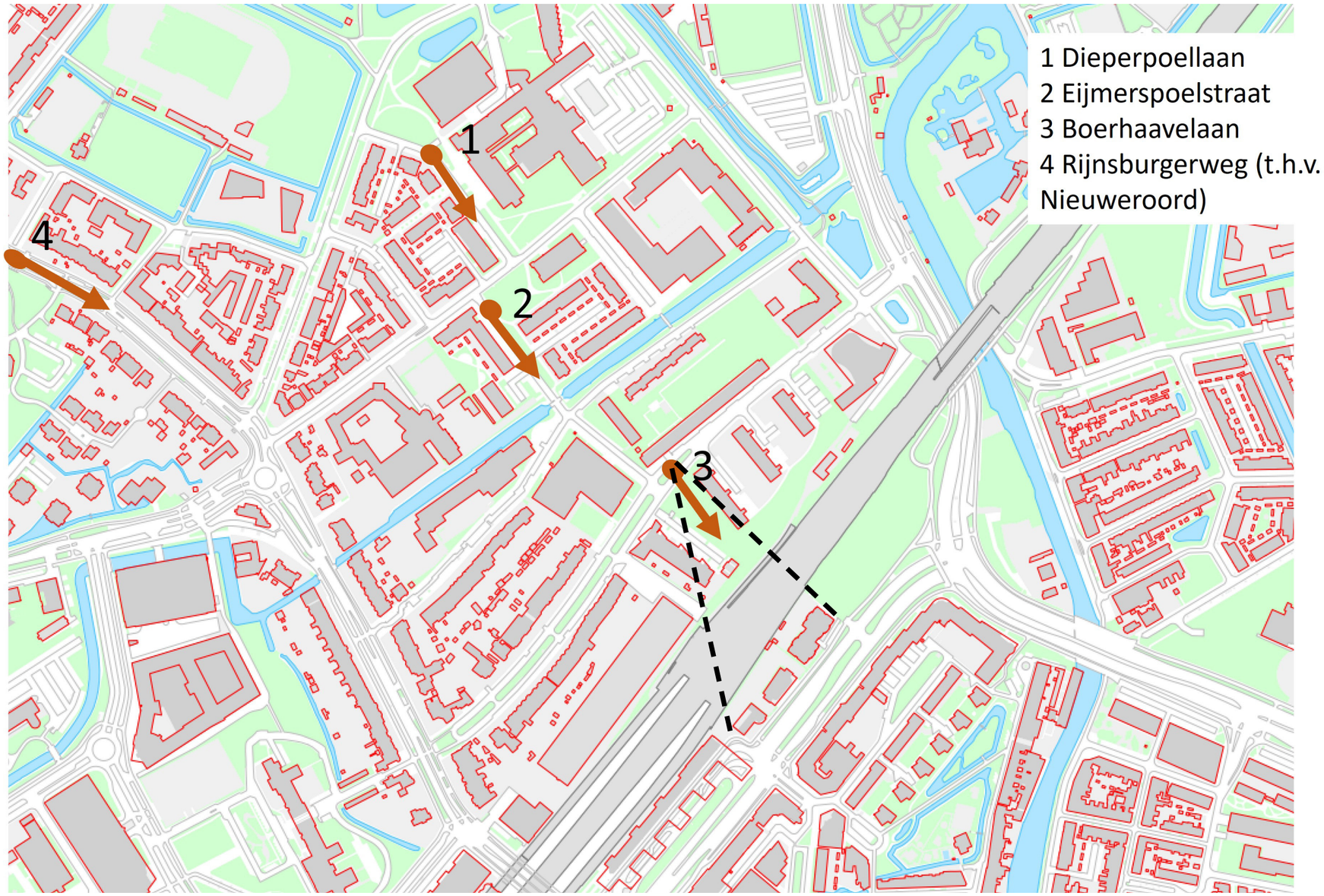
Zichtpunten van het spoor



Eijmerspoelstraat - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Eijmerspoelstraat - SND 50m-90m-75m

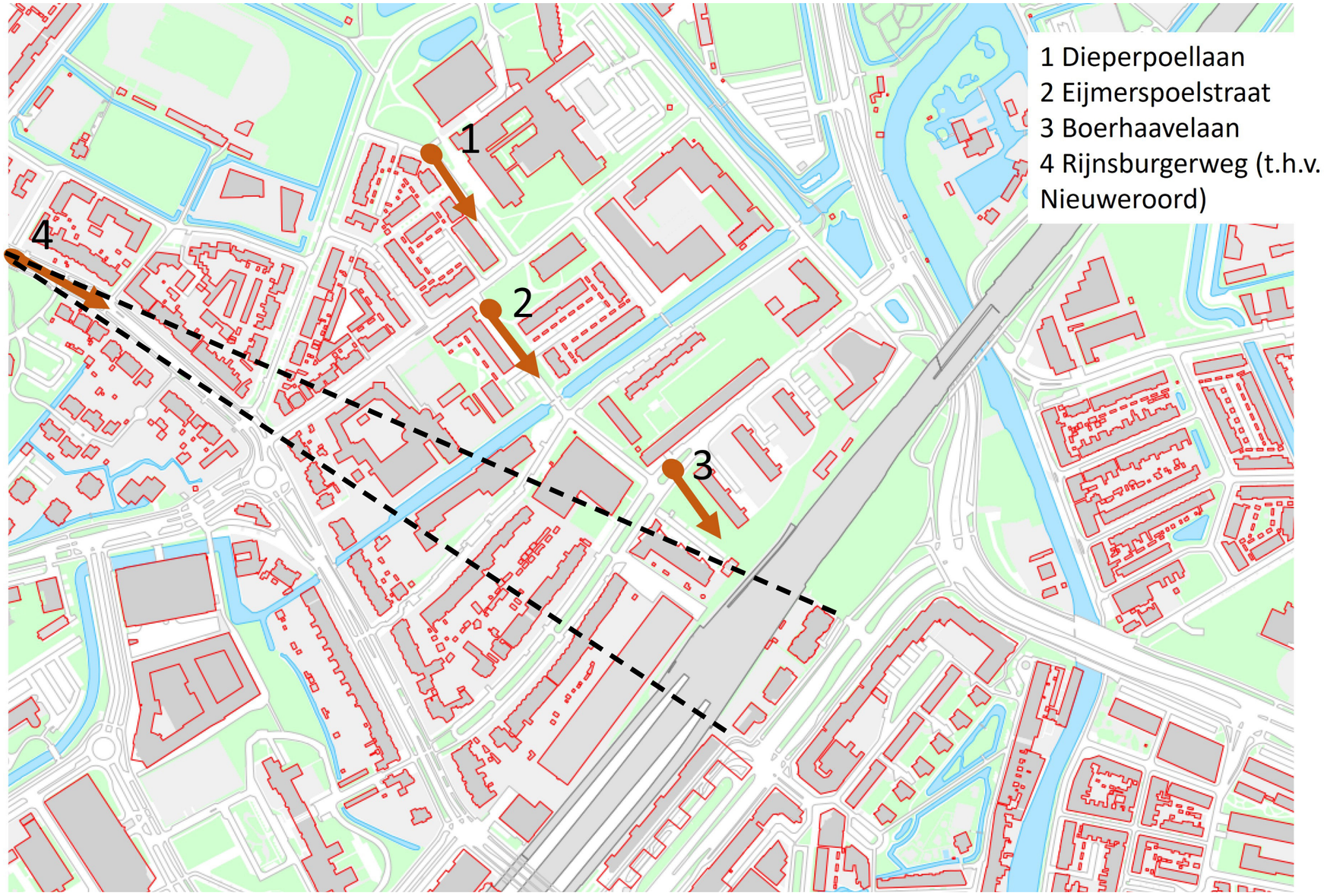
Zichtpunten van het spoor



Boerhaavelaan - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Boerhaavelaan - SND 50m-90m-75m

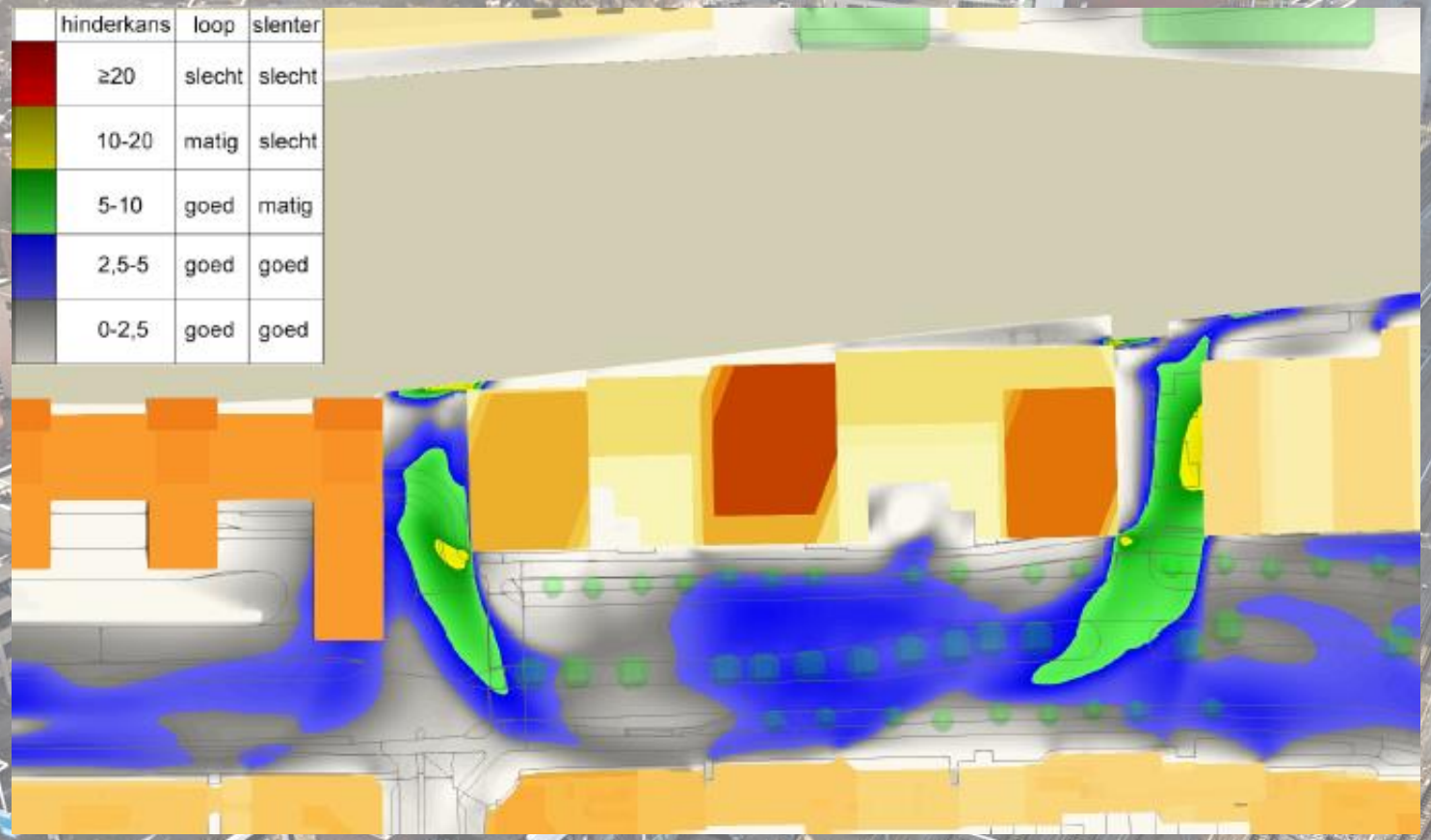
Zichtpunten van het spoor



Rijnsburgerweg - Gebiedsvisie 50m-90m-75m

Rijnsburgerweg - SND 50m-90m-75m

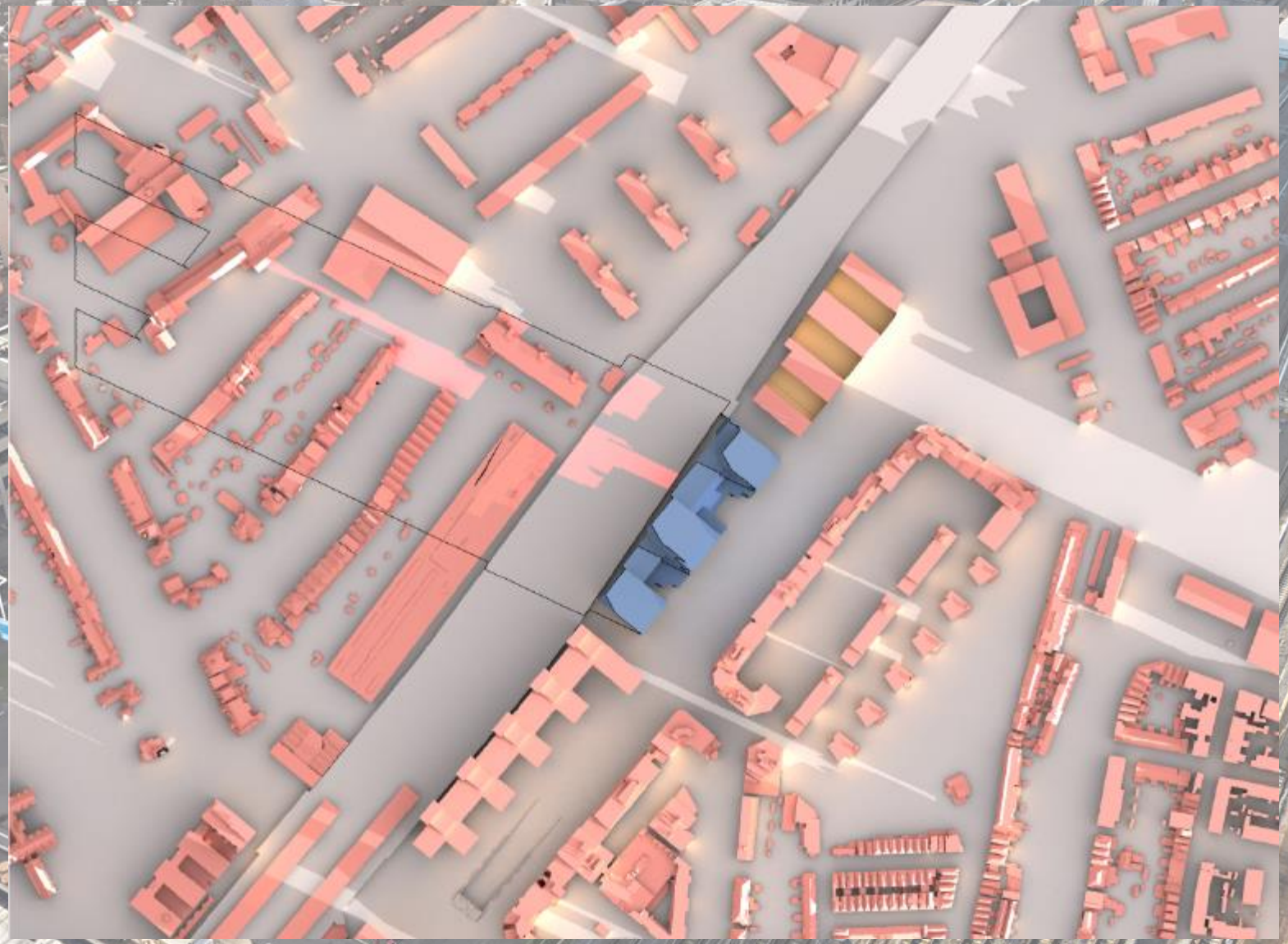
Windhinder onderzoek



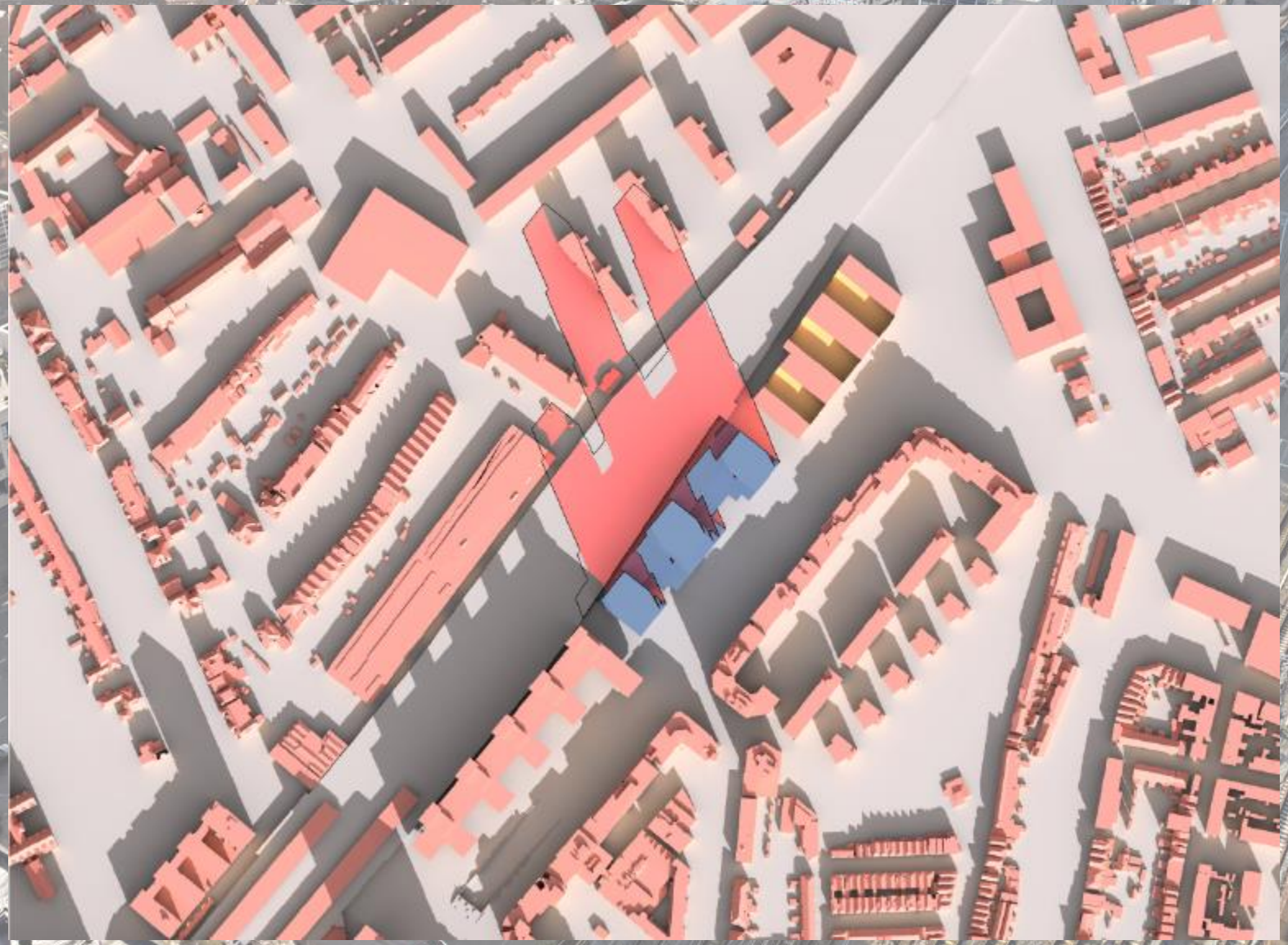
CONCLUSIE

- Grote delen van het projectgebied geeft een goed te verwachten windklimaat voor slenteren
- In de zijstraten dwars op de Schipholweg overwegend goed voor doorlopen, momenteel nog deels matig voor slenteren → Ontwerp actiepunt komende periode
- <u>Geen</u> overschrijding van het gevaarcriterium of beperkt risico op windgevaar

Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
9.00 uur



Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
12.00 uur



Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
15.00 uur

Bezonningsstudie
21 oktober / 19 februari
18.00 uur

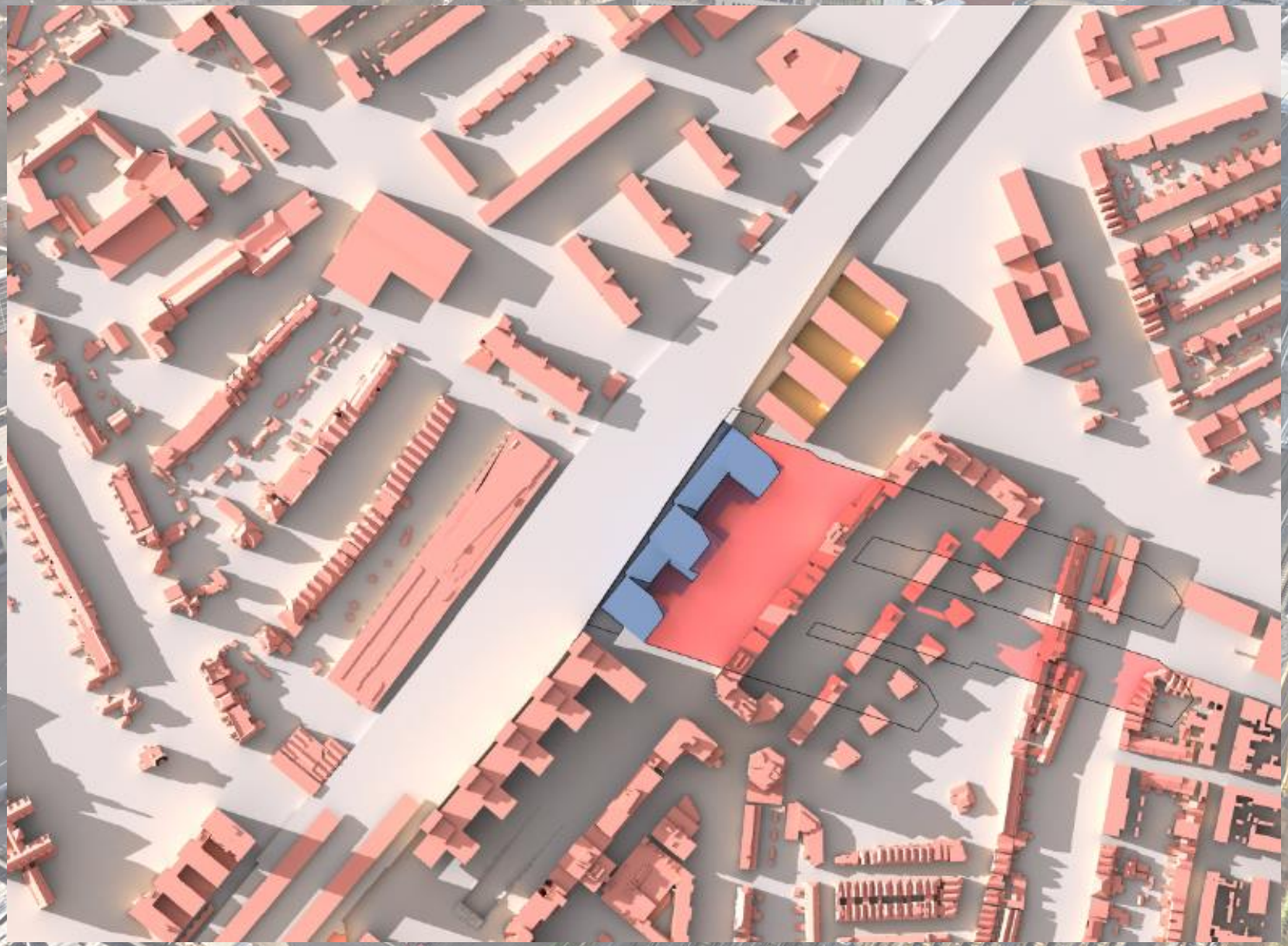
Bezonningsstudie
21 juni – 9.00 uur

Bezonningsstudie
21 juni – 12.00 uur

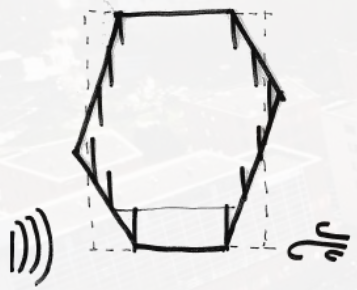
Bezonningsstudie
21 juni – 15.00 uur

Bezonningsstudie
21 juni – 18.00 uur

Bezonningsstudie
21 juni – 20.00 uur



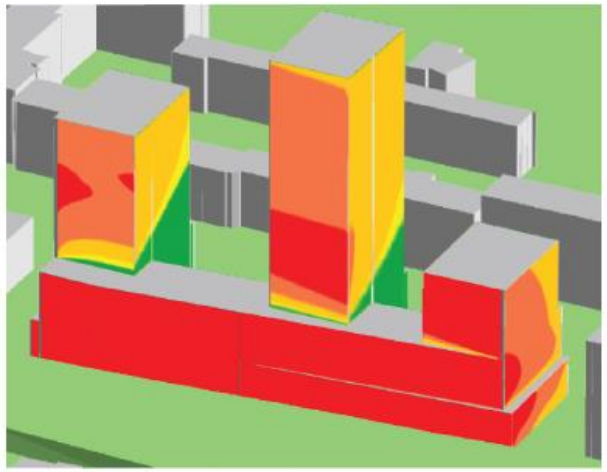
Akoestisch onderzoek
Wet geluidshinder



Geluid en wind

Relief beperkt windhinder
Korte gevels evenzo
Geluid integraal opgelost
in afschuining

Schipholwegzijde



Spoorzijde

CONCLUSIE

- Zowel vanaf de spoorzijde als vanaf de Schipholweg flinke geluidsbelasting
- In het ontwerp integraal opgelost door woningen incl. buitenruimtes haaks te oriënteren op het spoor en de Schipholweg
- Gevels evenredig aan het spoor en de Schipholweg uit te voeren als ‘Dove Gevels’ (geen te openen delen)

Agenda:

1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen

3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)

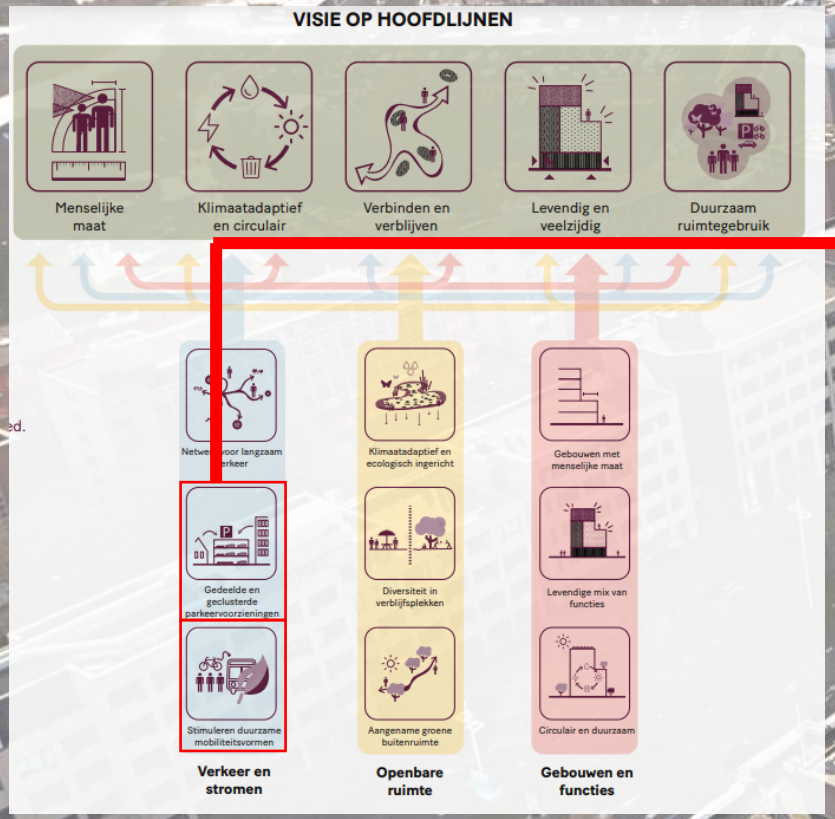
- Programmering, duurzaamheid en mobiliteit
- Bouwplaats & bouwrouting (Veiligheid en inrichting)

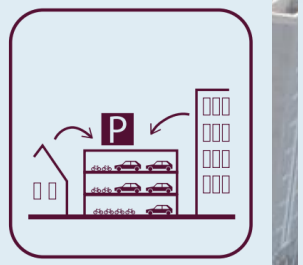
VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

Gebiedsvisie spelregels mobiliteit





Gedeelde en geclusterde parkeervoorzieningen

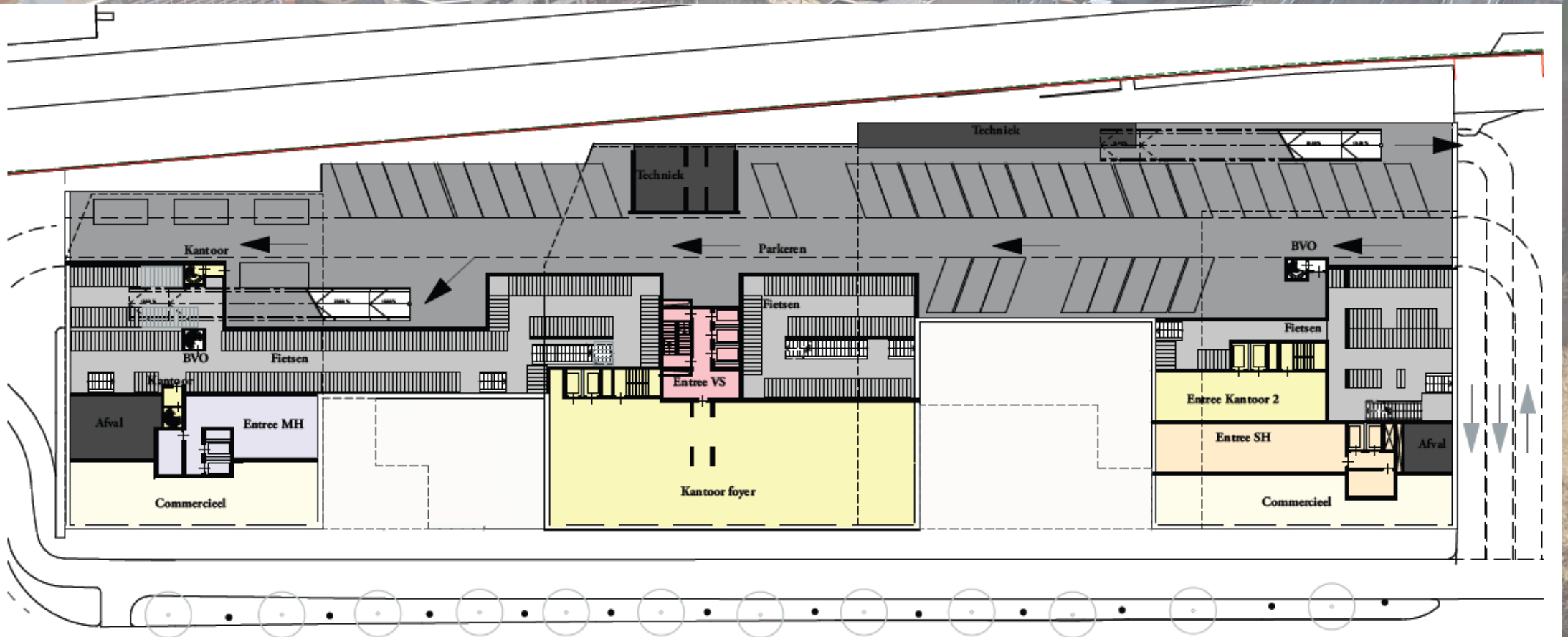
Stimuleren duurzame mobiliteitsvormen

Uitgangspunten Gebiedsvisie thema:

- Inpandige fietsparkeervoorzieningen
- Delen en clusteren van parkeervoorzieningen
- Bij (her)ontwikkelingen inpandige parkeeroplossingen faciliteren ter bevordering van de openbare ruimte
- Stimulering van duurzame mobiliteitsoplossingen (elektrische deelmobiliteit)
- Lage parkeernorm – eis richt zich op borgen voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers voor de woningen en de kantoorgebruikers

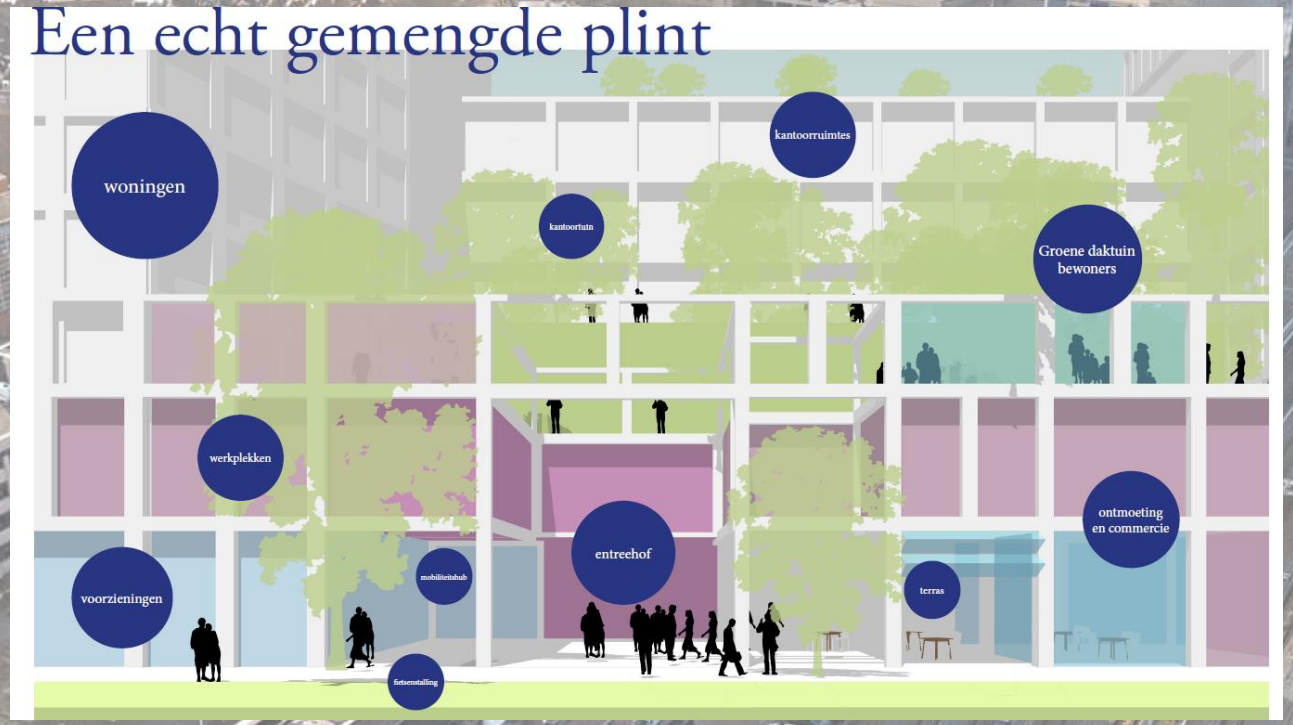
Begane grond

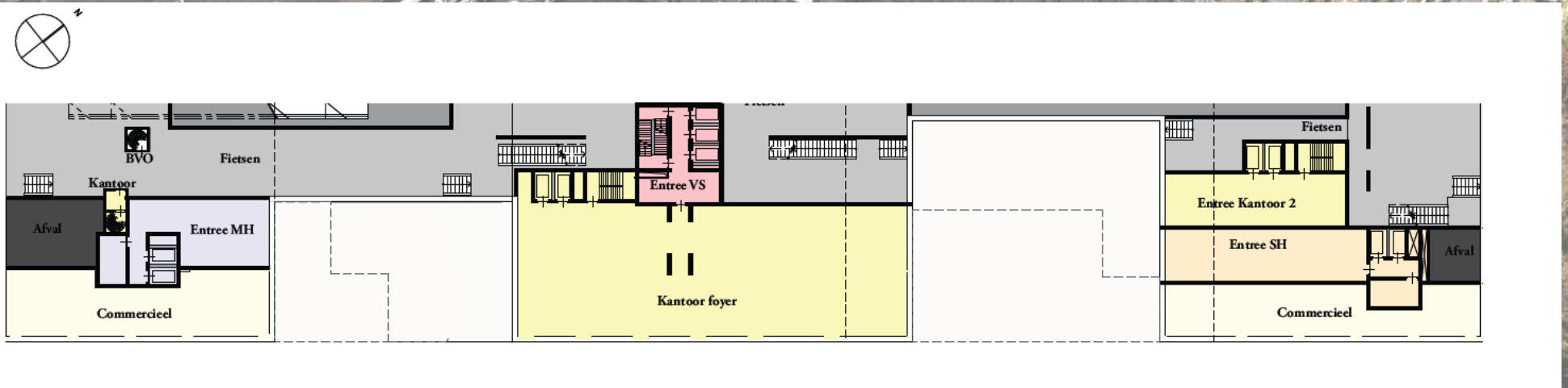
- Ruimte voor een veilige en optimale logistieke zone (spoorzijde)
- Ruimte voor commerciële ruimtes (ondersteunende horeca / kleinschalige kantoorruimtes) en entrees
- Ruimte voor inpandig (bezoekers)fiets parkeren



Commerciële ruimtes (Plintlagen)

Type woning
Commercieel overig

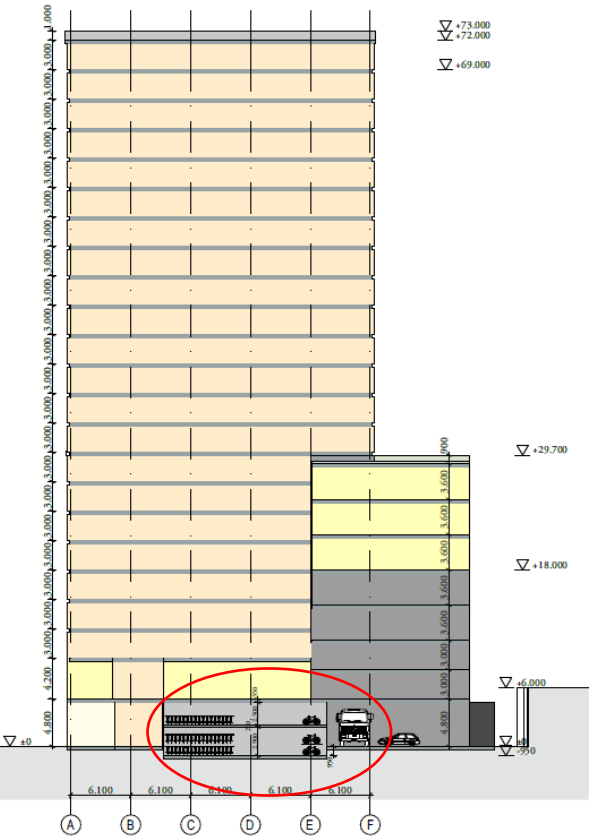




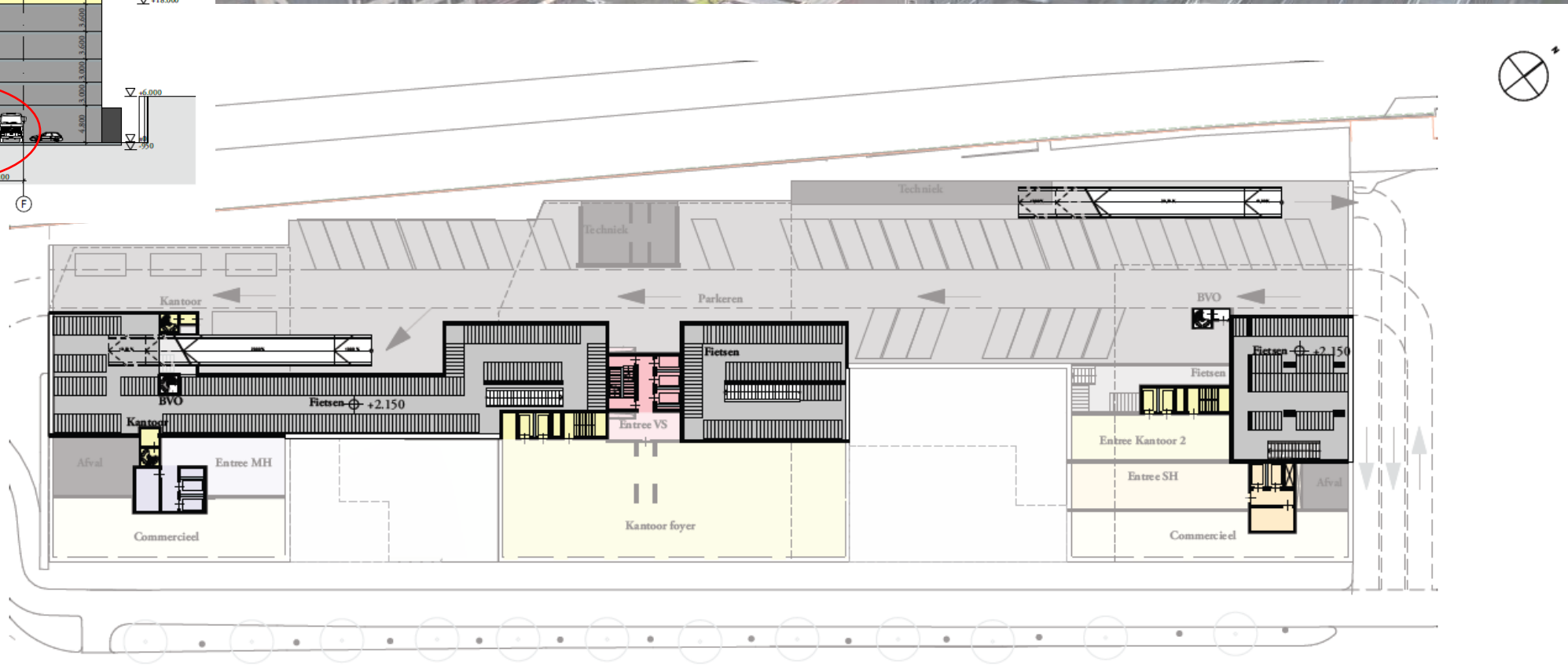
VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots



Tussenlaag (tussen begane grond en 1e verdieping) = bestemd voor fiets parkeren



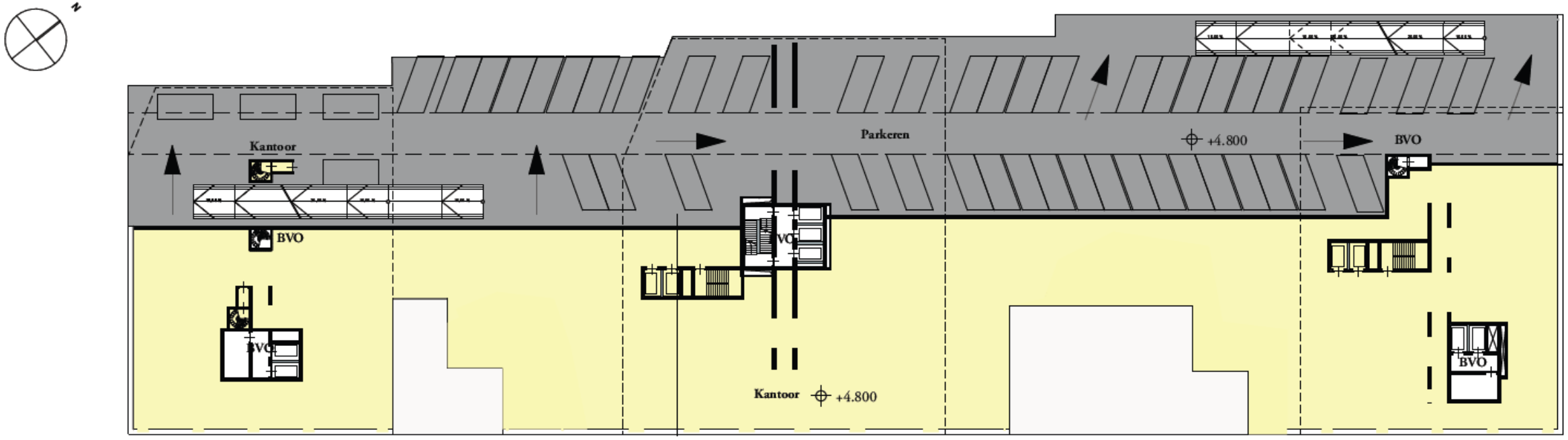
VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

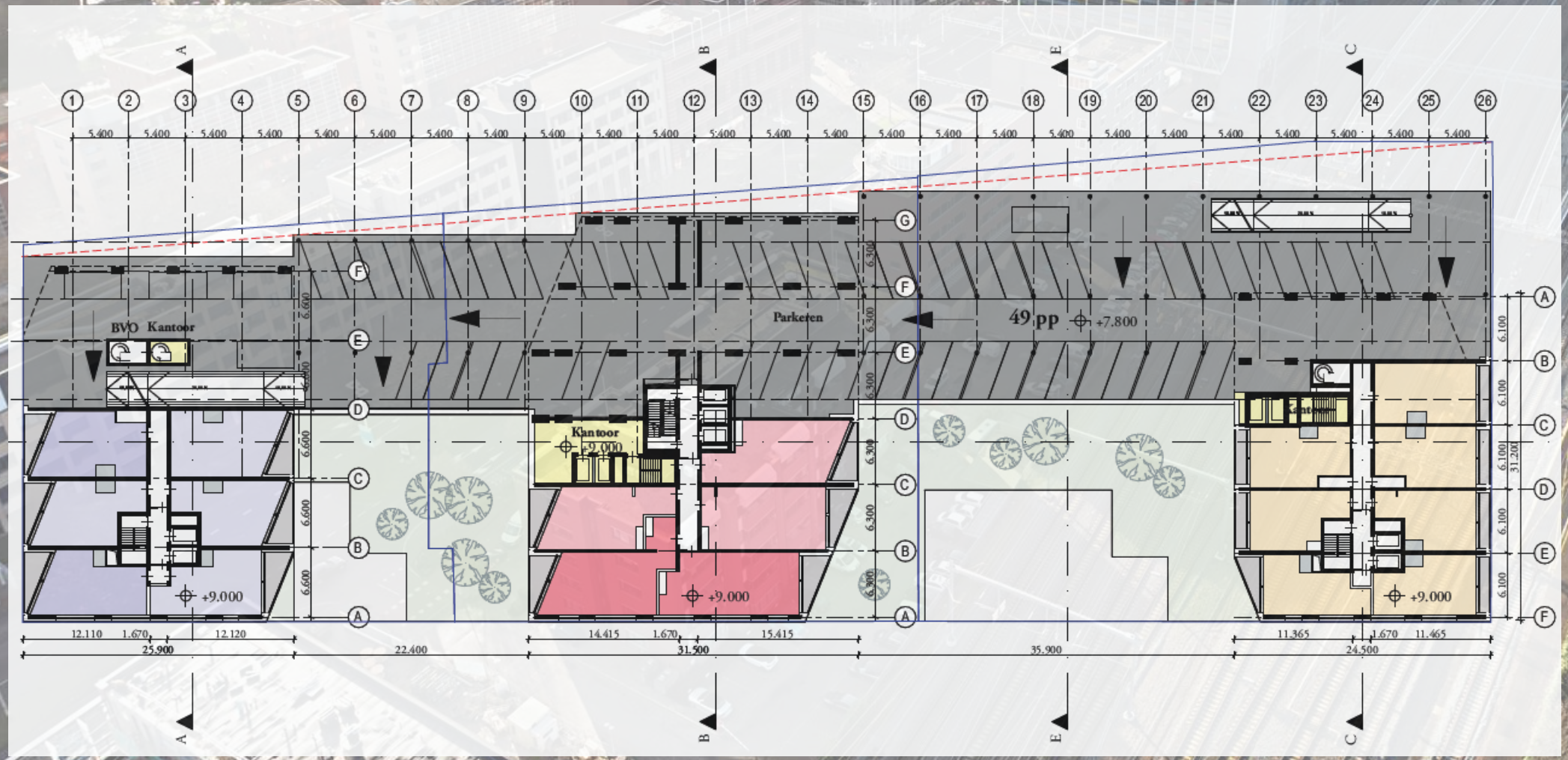
1e verdieping

- Commerciële ruimte (geschikt voor bijv. een sportschool of een kantoor)
- Ruimte voor (bezoekers)parkeren en deels deelmobiliteit



Plintlagen

2e t/m 4e verdieping



VORM

Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

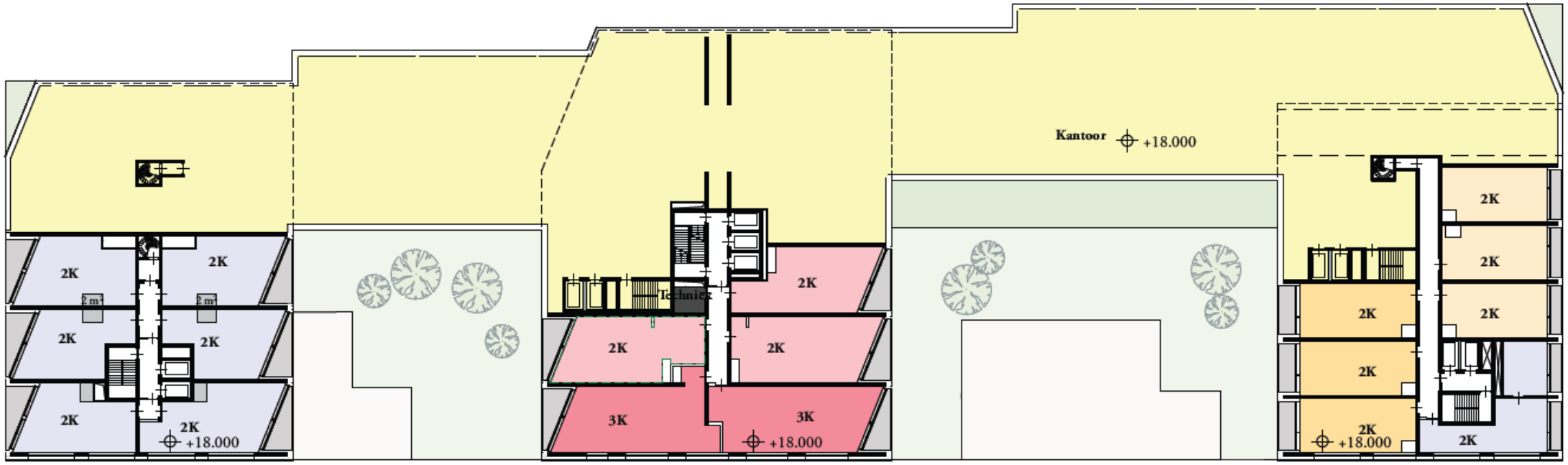
Type woning	Aantal
Commercieel (kantoorlagen)	Bestaande oppervlakte te compenseren (ca. 10.000m2)

VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

Stedelijke lagen:
5e t/m 7e verdieping



VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

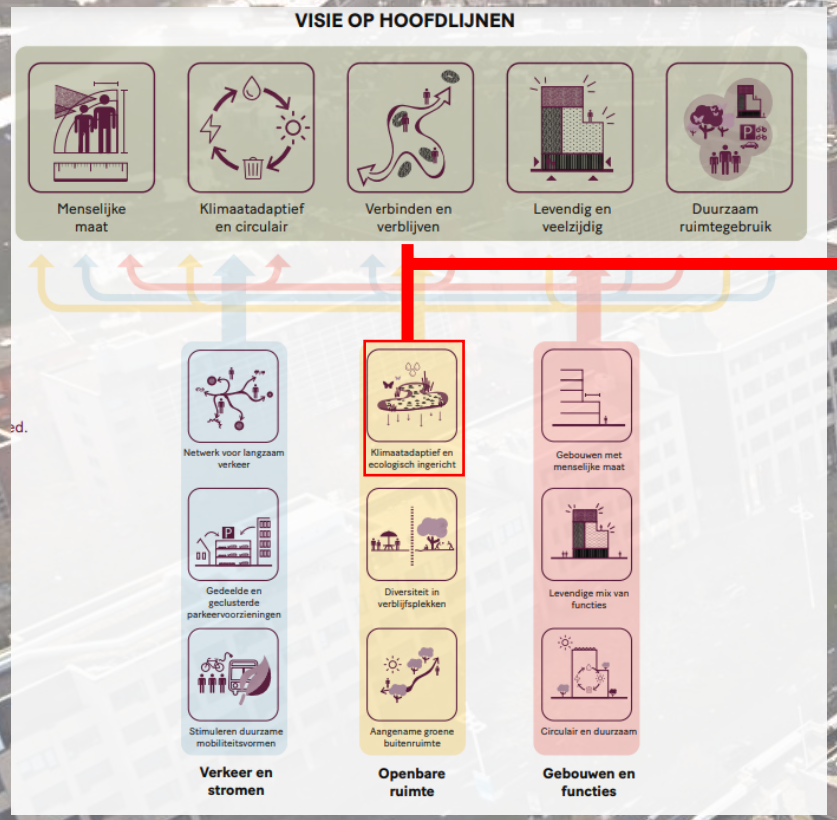
Wonen

Totaal ca. 550-625 woningen (huidige inschatting)

Onderverdeling % sociaal /middenhuur en vrije sector nog af te stemmen met de gemeente Leiden

Woonlagen:

Spelregels gebiedsvisie op thema duurzaamheid en natuur-inclusiviteit

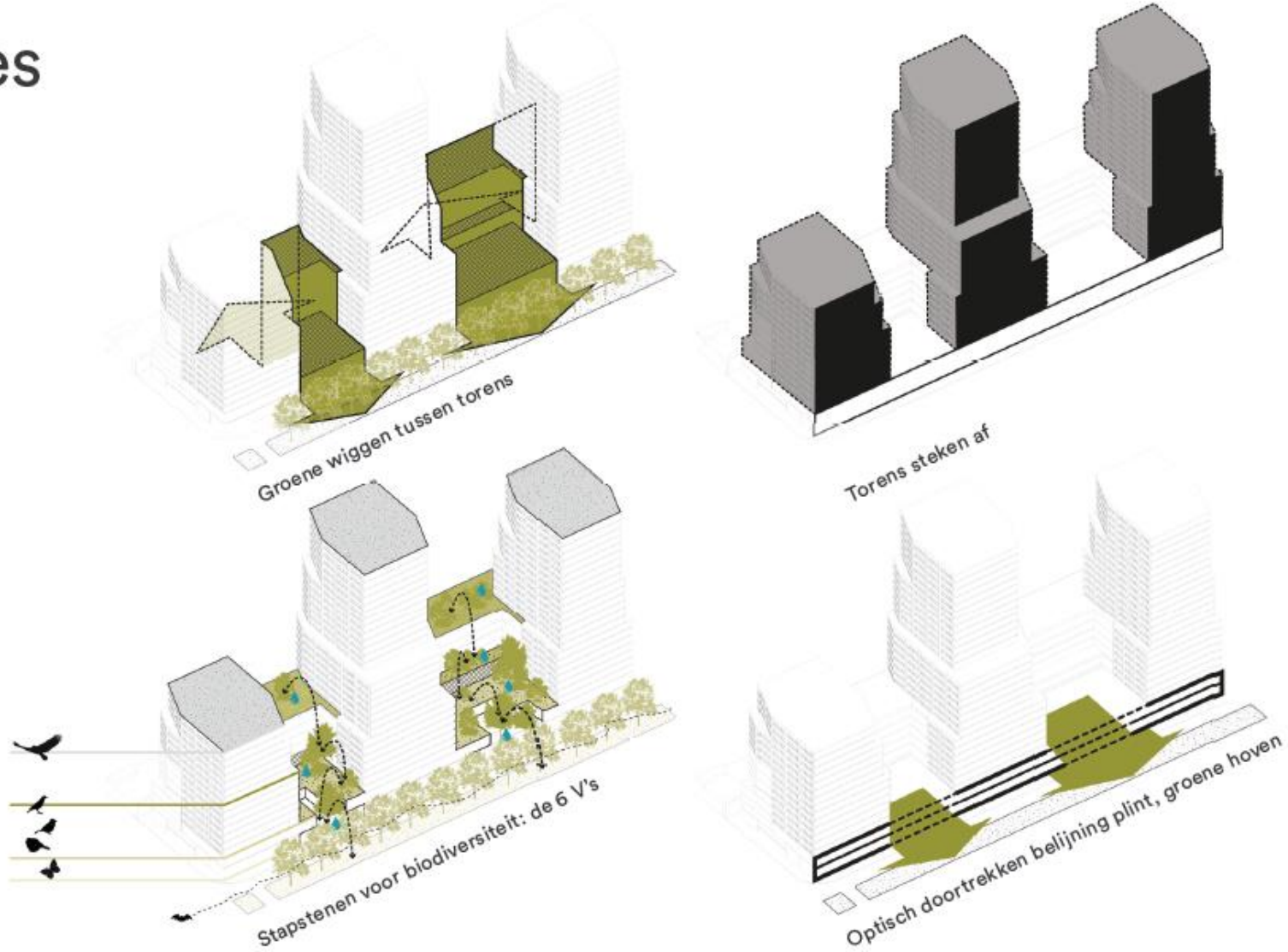


Uitgangspunten Gebiedsvisie thema:

- Ruimte voor bestaande flora en fauna
- Natuurinclusief bouwen
- Ontwikkelingen zijn ‘waterneutraal’ en buffering van piekbuien

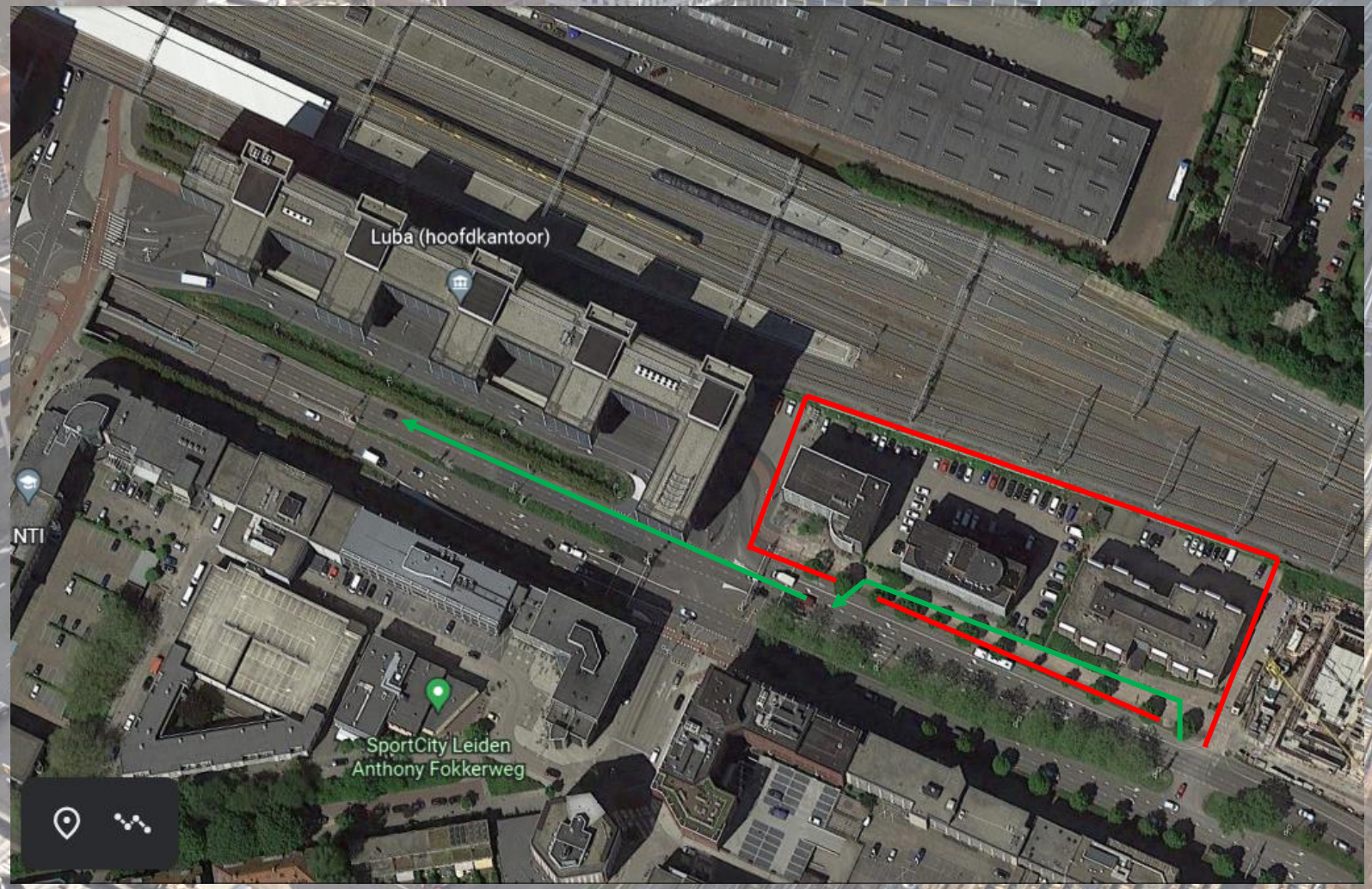
Ecologie en natuurinclusiviteit

Principes



1. Introductie / voorstellen
2. Toelichting totstandkoming plan en onderzoeken door Jurjen van der Horst (Studioninedots)
3. Nadere toelichting plan door Niek Smook (VORM)
4. (Vervolg)proces en planning
5. Vragen en opmerkingen

Bouwplaats en bouwrouting:



VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

Planning van de ontwikkelaar:

VORM

Oudendal Groep
VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots

Concept Plan	Participatie + Definitief Ontwerp	Doorlopen RO-procedures + Inspraak	Sloop	Start Bouw	Oplevering
jan-okt 22	jul-dec 22	Q1-Q2 2023	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen

Ca. 3,5 jr.

Vragen? Wij zijn bereikbaar:

Jelle Deurman · 2de

Senior projectmanager bij Gemeente Leiden

Amsterdam, Noord-Holland, Nederland ·

Gemeente Leiden

Niek Smook

Ontwikkelmanager | Teamleider

+31653819624

N.Smook@vorm.nl

VORM

Oudendal Groep

VASTGOED INVESTERING EN ONTWIKKELING

Studioninedots