

Zienswijze: Bouwplannen Schipholweg Bestemmingsplannen en Beeldkwaliteitsplan

Communicatie: Wim Scholten mobiel: 0651 137 163

Bankrekening NL29 INGB 0007612058 |

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



6 februari 2024

Ontwerp bestemmingsplan Schipholweg 66-128 **Z/23/3611272**

Ontwerp bestemmingsplan Schipholweg 101 A t/m K en **Z/23/3611275**

Beeldkwaliteitsplan Schipholweg

Over de bouwplannen waarop de ontwerp-bestemmingsplannen betrekking hebben zijn regelmatig participatiebijeenkomsten met bewoners georganiseerd. In het begin is zelfs sprake geweest van een specifieke bijeenkomst voor onze wijk. Vanuit de wijk was in het begin veel belangstelling en dan met name van de bewoners aan de Boerhaavelaan en het Swammerdampad. Daarbij was voor wat betreft het Vorm-bouwplan met name veel aandacht voor de bezonning, het geluid en het aanzicht van de plint en de woontorens vanuit onze wijk. De ontwikkelaars stonden daarbij open voor onze suggesties en zorgen en gaven in volgende bijeenkomsten steeds aan wat er met de inbreng vanuit de wijk was gedaan.

Gaande het traject zijn de bouwplannen daarna soms vergaand aangepast, zoals de positie van de torens, vormgeving van de torens, de bouwhoogtes, het aantal te realiseren woningen en de verdeling daarvan over sociale huur, middensegment en dure koopwoningen. Het waarom van deze aanpassingen werd niet altijd duidelijk toegelicht. Gewoonlijk werd door de ontwikkelaars verwezen naar wensen van de welstandscommissie, HOV-Leiden en wensen vanuit de gemeente. De adviezen van deze partijen waren voor ons niet beschikbaar.

Hetzelfde geldt voor het bouwplan van Urban Partners. Ook daarbij was er sprake van overleg met bewoners uit de verschillende wijken en werden de plannen gaande het traject soms ingrijpend aangepast (zoals de bouwhoogte en het vervallen van een deel van de platanen aan de Parmentierlaan). Het waarom van die aanpassingen werd ook niet altijd helder gemaakt en het was vooral aan de aanwezigen tijdens de informatieavonden om deze veranderingen te signaleren.

Voor wat betreft het participatietraject merken wij nog op dat er op 24 januari voor bewoners en belanghebbenden een inloopbijeenkomst was georganiseerd over de bestemmingplannen en het beeldkwaliteitsplan. Bij het opstellen van de stukken, die daar ter inzage lagen zijn de bewoners en belanghebbenden niet betrokken geweest. Een overzicht van de opmerkingen en vragen van de bewoners tijdens deze inloopbijeenkomst is helaas niet beschikbaar. Dit alles is niet in overeenstemming met de concept "Handreiking Samenwerken in de stad".

Het molenverbeterplan (bijlage bij het bestemmingsplan Schipholweg 66-128) is overigens wel besproken in een bijeenkomst met bewoners van het Houtkwartier. Dit molenverbeterplan heeft maar deels te maken met het bouwplan van Vorm. Het is ongelukkig dat dit plan wordt gezien als een onderdeel van het bestemmingsplan voor de Schipholweg 66-128. Het leidt tot een lappendeken van bestemmingsplannen (omgevingsplannen in de terminologie van de omgevingswet).

In het navolgende gaan wij in op de uiteindelijke bouwplannen zoals deze naar voren komen uit de gehouden informatiebijeenkomsten, de ontwerp-bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitsplan. Achtereenvolgens gaan wij in op:

- het totale ontwerp van beide bouwplannen in relatie tot de omgeving
- de vormgeving van de woontorens
- de horizonvervuiling, de schaduwwerking, de windval, de geluidsbelasting en de effecten op het groen in de omgeving
- het parkeren en de ontsluiting naar de omgeving
- de verwarming

Tenslotte noemen wij een aantal aandachtspunten voor de bouwfase.

Het ontwerp van beide bouwplannen in relatie tot de omgeving

Het bouwplan van Vorm betreft de realisatie van 3 hoge woontorens op een gezamenlijke plint. In de plint bevinden zich parkeergarages, winkels en kantoren. Daarboven komen woningen (met name in de 3 torens). De realisatie van hoogbouw (tot aan 90 meter) op deze plek is weliswaar onderdeel van de omgevingsvisie 2040 maar verdraagt zich slecht met de overige bouw aan de Schipholweg. De hoogte van het bestaande Achmeagebouw, de brandweerkazerne, het Station House-complex en the Fizz aan de Ypenburgbocht conflicteren met de beoogde bouwhoogte (tot 90 meter) in het bouwplan van Vorm. Datzelfde geldt voor het bouwplan van Urban Partners. Ook dat conflicteert, vanwege de bouwhoogte tot 72,4 meter sterk met de naastliggende bouw. Wij vinden het gewenst de beoogde woningen over een breder oppervlak te spreiden waarbij minder de maximaal toegestane bouwhoogte wordt gezocht. Architectonisch ontstaat dan meer een eenheid en niet een ratjetoe aan bouwhoogten.

De vormgeving van de torens

In het bestemmingsplan wordt voor het bouwplan van Vorm gesproken over bouwhoogten van 69, 75 en 90 meter. Oorspronkelijk was de bedoeling dat er drie “ranke” torens zouden worden gerealiseerd. Dit zou bereikt worden door de hoeken van de torens af te schuinen. Gedurende het ontwerptraject is hiervan afgezien en overgegaan op 3 lange, monotone blokken.

Aan het begrip hoogteaccenten, die een maximale bouwhoogte van 90 meter rechtvaardigen, wordt in het Vorm ontwerp overigens wel een erg ruime invulling gegeven door voor een massieve vorm tot op het hoogste niveau van de woontorens te kiezen. In het bouwplan van Vorm gaat het om grote kubussen die ontstaan. Dat is een nogal “lompe” invulling van toegestane hoogteaccenten met negatieve gevolgen voor onze wijk. Dit gebouw domineert nu over onze wijk en dat is niet nodig (zie de overige nieuwbouw in het Stationsgebied).

De stedenbouwkundige schaa sprong, die als gevolg van dit ontwerp ontstaat, is ongekend. Aan het eind van de Schipholweg in hetzelfde gebied is the Fizz (studentenhuisvesting) gebouwd, dat juist stapsgewijs afschaalt om aan te sluiten bij de bebouwing aan de overkant van de Haarlemmertrekvaart.

Het feit dat het nieuwe hoogbouwbeleid wordt gehanteerd, maar dat er qua ontwerp alleen wordt getoetst aan het beleid uit 2007 mag, maar is niet fraai en kan anders.

Ook het bouwplan van Urban Partners kent een bouwhoogte die met 72,4 het toegestane maximum van 70 meter overschrijdt. Bij de bouwhoogten van beide projecten komen overigens nog zaken als liftschachten, aircovoorzieningen, glazenwasinstallaties e.d.

Horizonvervuiling, schaduwwerking, windval, geluidsbelasting, groen e.d.

In een vroeg stadium van het bouwplan van Vorm zijn onderzoeken gedaan naar effecten op de horizon (zichtlijnen), schaduwwerking op de omgeving (en verminderde energieopwekking via zonnepanelen), windval rond de torens en geluidsbelasting. Deze onderzoeken zijn niet herhaald nadat de plaats, hoogte en vorm van de torens zijn veranderd. Wij pleiten ervoor dat deze

onderzoeken voor de definitieve bouwplannen worden herhaald. Daarnaast is aandacht gewenst voor het terugkaatsen van geluid (rijdende treinen, stationsomroep(st)er), ijzer/kopervijzel van de bovenleidingen en grondspoorstaven en fijnstof naar de achterzijde, balkons en tuinen van de woningen aan de Boerhaavelaan en het Swammerdampad.

Verder is ons opgevallen dat als gevolg van het bouwplan van Urban Partners aan de achterzijde van de toren de helft van de huidige platanen zal verdwijnen. Het behoud van de platanen was een belangrijke voorwaarde van de gemeenteraad om akkoord te gaan met het accepteren van een hoogteaccent van 90 meter voor woontorens.

Parkeren en ontsluiting naar de omgeving

De geplande parkeergarage en de fietsenstalling voor het bouwplan van Vorm zou je ondergronds kunnen bouwen. Dat is natuurlijk een dure oplossing. In het ontwerp van het gebouw van Urban Partners kan dat blijkbaar wel. Ook bij de projecten van Lorenz, Octagon en de Geus is dit mogelijk gebleken. Door ondergronds te bouwen ontstaat er ruimte om minder hoog te bouwen.

Een zorgpunt blijft dat voor bewoners in het Stationsgebied een autoparkeernorm van 0 geldt. In onze wijk wordt al veel geparkeerd door mensen die de binnenstad bezoeken of met de trein op stap gaan m.n. in het weekend. Er wordt in de geplande complexen weinig parkeergelegenheid voor bewoners geboden. Het is een illusie te denken, dat de nieuwe bewoners van 650 nieuwe appartementen in het nieuwe gebouw 0 (nul) parkeerplaatsen nodig hebben. In toenemende mate zal door bewoners van de complexen daarom gebruik gaan worden gemaakt van het goedkope parkeren in onze wijk (m.n. Boerhaavelaan). Gecombineerd met de al (te) hoge parkeerdruk in dit deel van de wijk zal de parkeerproblematiek alleen maar toenemen. Overwogen zou kunnen worden om in bepaalde straten van het Houtkwartier (Boerhaavelaan, Mariënpoolstraat) het parkeren uitsluitend voor vergunninghouders (en hun bezoek) mogelijk te maken of het gratis parkeren in de weekenden te beëindigen.

Meerdere keren is tijdens het participatietraject gewezen op de knik in de Dellaertweg tussen het gebouw van Vorm en het Achmea gebouw. In het logistiek ontwerp is opgenomen dat een deel van de verkeersstroom langs de achterkant van het gebouw juist op die plek de Dellaertweg zal oprijden. Dat is een ongewenste situatie vanwege opstoppingen en de vele kruisende verkeersstromen.

Verwarming

Bij beide bouwplannen was de initiële gedachte om de gebouwen aan te sluiten op de bestaande stadsverwarming. Een combinatie van bouwen volgens de BENG-normen en aansluiten op de hoge temperatuur stadsverwarming is ongewenst. Het is zeker niet de goedkoopste oplossing voor de toekomstige bewoners. Hier had de gemeente meer regie moeten nemen. Voor het Stationsgebied is het beleid om WKO-systemen toe te passen. Dat beleid zou je ook moeten hanteren voor de Schipholweg en dus ook voor deze nieuwe ontwikkelingen. Via een interventie zijn beide projectontwikkelaars wel op dat spoor gezet. Of dit enig effect heeft gehad is onduidelijk.

Aandachtspunten voor de bouwfase

Hoewel geen onderdeel van de bestemmingsplannen en de bouwontwerpen willen wij nog een aantal zaken onder de aandacht brengen, die betrekking hebben op de bouwfase van de projecten. Wij adviseren de gemeente bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor de feitelijke bouw expliciet te toetsen op het duurzaam bouwen. Te denken valt aan het in te zetten materieel en de gebruikte materialen en de aandrijving van hijskranen, waterpompen (niet op fossiele brandstoffen) e.d. Ook adviseren wij dat voorgeschreven wordt dat er schroefboorpalen worden gebruikt ter beperking van de (geluids)overlast door het heien voor de omgeving. Voorts rekening te houden met de nabijheid van Natura-2000 gebieden. Verder zou het voeren van lichtreclame aan de gevels en op de (tussen)daken uitgesloten moeten worden.

Samenvattend

Het voorgaande samenvattend dringen wij erop aan dat:

- de vragen, opmerkingen en suggesties van bewoners en belanghebbenden tijdens de inloopbijeenkomst op 24 januari openbaar worden gemaakt.
- de adviezen van de Welstandscommissie en HOV-Leiden openbaar worden gemaakt en de wensen van de gemeente die hebben geleid tot aanpassing van de oorspronkelijke bouwplannen.
- er een nadere onderbouwing wordt gegeven van de andere positionering van de woontorens, het groter aantal woningen, de verdeling naar categorieën woningen (sociaal, midden en duur) en de gewijzigde bouwhoogten van het bouwplan van Vorm.
- de gemaakte afspraken tussen de gemeente en Vorm over de zaken zoals genoemd in de voorgaande openbaar worden gemaakt.
- nader wordt onderbouwd waarom het hoogste deel van de 2 hoogste woontorens van het Vorm-project als een hoogteaccent kunnen worden aangemerkt.
- onderbouwd wordt waarom de helft van de platanen aan de Parmentierweg moet verdwijnen (Urban Partners-project).
- nader wordt onderbouwd waarom de schaalessprong (in bouwhoogte) wordt gemaakt op de Schipholweg.
- er een actualisering komt van de onderzoeken naar horizonvervuiling (zichtlijnen), schaduwwerking, windval en geluidsbelasting (incl. weerkaatsing van stationsgeluiden, slijtsel en fijnstof).
- er een onderbouwing komt waarom (in het bouwplan van Vorm) bovengrondse aanleg van parkeerplaatsen voor auto's en fietsen noodzakelijk is.
- een analyse wordt opgeleverd waarom de uitgang vanuit het Vorm-gebouw op de knik in de Dellaertweg uitkomt.
- de effecten van de parkeernorm van 0 voor bewoners voor de parkeerdruk in het Houtkwartier (met name Boerhaavelaan en de Mariënpoolstraat) en welke maatregelen er zullen worden genomen om die effecten te beperken
- inzicht wordt gegeven in de wijze waarop de complexen in de toekomst gaan worden verwarmd.
- een reactie wordt gegeven op de wensen t.a.v. het duurzaam bouwen (zoals gebruik schroefboorpalen, aandrijving hijskranen, waterpompen e.d. en de nabijheid van Natura-2000 gebieden.

Met vriendelijke groet,
Wim Scholten
Kagerstraat 30
2334 CR Leiden
vz wijkvereniging Houtkwartier
mob +31 651 137 16