

Maretoren

Participatieverslag

Schipholweg 101, Leiden
november 2023
Versie definitief



Inhoudsopgave

- 1 Aanleiding voor het participatietraject
- 2 Doelen en uitgangspunten van de participatie
- 3 Doelgroepen en participatieniveaus
- 4 Beschrijving participatietraject
- 5 Opbrengst van participatietraject
- 6 Verwerking opbrengst in plan
- 7 Terugkoppeling aan deelnemers
- 8 Bijlagen



1 — Aanleiding voor het participatietraject

Het stadssilhouet van Leiden verandert. Van molens, meelfabriek, tot hoogbouw. Het initiatief voor deze verandering komt van de gemeente.

Participanten zijn al betrokken geweest bij het opstellen van de gebiedsvisie voor de Schipholweg en de hoogbouwvisie. Met het project van City Stone/UDP wordt invulling gegeven aan de wens van de gemeente om de Schipholweg en daarmee de stad Leiden te vernieuwen. Het ontwerpteam bestaat uit INBO, AWR en Matter Makers.

De beleidsdocumenten en andere input van de gemeente hebben wij gebruikt voor het maken van een schetsontwerp. Het schetsontwerp is de basis voor dit participatieplan.

Andere projecten in de omgeving, die het stadssilhouet veranderen zijn de woontorens van Ontwikkelcombinatie Schipholweg (VORM en Oudendal Groep). Verderop veranderen de projecten Lead en Lorentz het stadssilhouet van Leiden.



2 – Doelen en uitgangspunten van de participatie

Doel(en) participatieproces

De initiatiefnemer City Stone/UDP en gemeente Leiden zijn samen verantwoordelijk voor het participatieproces.

Wij willen zorgen voor bewustwording van de veranderingen die er plaats gaan vinden. Belanghebbende worden geïnformeerd over hoe wij invulling geven aan de gebiedsvisie. Eventuele wensen en opmerkingen van participanten op het plan worden opgehaald, gewogen en, wanneer het mogelijk is binnen de kaders en randvoorwaarden, verwerkt in het project. Onderwerpen waar wij graag over in gesprek gaan zijn onder andere:

- Voorzieningen in de wijk
- Groen en ecologie
- Parkeeroverlast
- Uitstraling van het project
- Reflectie en zonlicht
- Schaduwwerking

Daarnaast hebben wij per doelgroep nog een aantal specifieke vragen die staan verderop in dit document vermeld onder ‘Participatievragen’. Dit participatieproces loopt parallel aan het proces voor de ontwikkeling van Ontwikkelcombinatie Schipholweg aan de overzijde van de Schipholweg. Verderop veranderen de projecten Lead en Lorentz het stadssilhouet van Leiden.

Kaders en randvoorwaarden

Juridische kaders

De participatie zorgt voor betrokkenheid bij de planvorming. Het bestemmingsplan wordt op het plan toegesneden. Bij de ter visie legging eind 2023 kan men zienswijzen in dienen.

Organisatorische kaders

Wellicht is het goed om het participatieproces af te stemmen met de andere ontwikkelingen aan de Schipholweg zoals dat van Ontwikkelcombinatie Schipholweg.

Politiek-bestuurlijke kaders

Inhoudelijke kaders

De volgende inhoudelijke kaders zijn in een eerder stadium besproken met bijbehorende amendementen en staan nu niet meer ter discussie:

- Gebiedsvisie Schipholweg (Maart 2019)
- Kwaliteitstoets Hoogbouw (December 2021)
- Concept Beeldkwaliteitsplan (Maart 2022)

Financiele- en capaciteitskaders

Vanuit de initiatiefnemer en het ontwerpteam zijn er totaal vier personen betrokken bij de participatie.

Zij bereiden informatie voor die gedeeld moet worden en zijn betrokken bij bijeenkomsten om het plan toe te lichten en vragen en opmerkingen te beantwoorden.

De gemeente is ondersteunend in het delen van gegevens van de wijkverenigingen en voorbereiden aankondigingen.

Randvoorwaarden voor de participatie

1. Alle relevante stakeholders (iedereen die door het beleid geraakt wordt of er in geïnteresseerd is) worden tijdig betrokken.
2. Stakeholders worden adequaat geïnformeerd en waar nodig voldoende gefaciliteerd, zodat

er een gelijk speelveld ontstaat.

3. Er is een participatieplan.

4. Het participatieplan is samen met de stakeholders opgesteld en/of met hen afgestemd.

5. Er is een bestuurlijk (politiek en ambtelijk) besluit t.a.v. het participatieproces.

6. De wensen en belangen van alle stakeholders (inclusief beslissers) worden inzichtelijk gemaakt en erkend.

7. Stakeholders beschikken over voldoende informatie om een betekenisvolle bijdrage te kunnen leveren.

8. De inbreng van participanten wordt serieus meegewogen.

9. Stakeholders krijgen te horen op welke manier hun inbreng is gewogen/heeft doorgewerkt.

3 – Doelgroepen en participatieniveaus

Doelgroepen/stakeholders:

Directe burenen:

- OCLC
- Schipholweg 101L: Fairtree
- De Raad
- Bewoners galerijflats Parmentierweg, contact via VVE's
- Gebruiker en eigenaar brandweerlocatie: Achmea en Veiligheidsregio (geen apart gesprek)

Belangengroeperingen:

- Buurtvereniging Maredijkbuurt
- Wijkvereniging Houtkwartier
- Wijkvereniging Stationsgebied
- Business platform Schipholweg Schuttersveld, BPSS
- Historische Vereniging Oud Leiden, HVOL
- Bomenbond Rijnland
- Wijkvereniging Stationsgebied

Participatieniveaus:

Er zijn 3 rondes van participatie.

1e ronde:

- 1-op-1 gesprekken
- Centrale participatiebijeenkomst

2e ronde:

- 1-op-1 gesprekken
- Centrale participatiebijeenkomst

3e ronde:

- Centrale participatiebijeenkomst



4 – Beschrijving participatietraject

Mijlpalen van de besluitvorming

10-10-22 tot 19-10-22: Afspraken participatie Initiatiefnemer deelt met de gemeente een voorstel participatieplan. Na instemming van de gemeente wordt het participatieproces opgestart en partijen uitgenodigd.

01-11-22 tot 21-11-22: Eerste ronde individuele gesprekken met stakeholders. De gesprekken met stakeholders bestaan uit drie rondes. In de eerste ronde worden de meeste stakeholders als eerst uitgenodigd voor een 1 op 1 gesprek. Dit om voor deze stakeholders meer in de diepte te kunnen gaan van de inhoud van het project. Daarna volgt nog een centrale participatiebijeenkomst georganiseerd voor alle stakeholders. Het idee van de eerste ronde is om de zienswijze van alle stakeholders op het plan te verzamelen. Het plan dat ter tafel komt is het Schetsontwerp van de ontwikkeling Schipholweg 101 én openbare ruimte. Na de eerste ronde worden de plannen voor het gebouw en de openbare ruimte apart besproken in verschillende participatie gesprekken. Opmerkingen van de eerste ronde worden verwerkt in een participatieverslag en gedeeld met alle deelnemende partijen ter goedkeuring. De wensen en opmerkingen van participanten op het plan worden gewogen en, wanneer het mogelijk is binnen de kaders en randvoorwaarden, verwerkt in het project.

19-12-22: Centrale participatiebijeenkomst

01-11-22 tot 31-01-23 Verslaglegging participatie Januari 2023
Er heeft een tweede ronde plaatsgevonden. In de tweede ronde hebben wij meer informatie naar buiten gebracht over of en hoe de

opmerkingen verwerkt zijn in het plan. Als laatste bijeenkomst werd een plenaire planpresentatie georganiseerd om het uiteindelijke resultaat aan alle stakeholders te presenteren. De stukken die tijdens de tweede ronde werden besproken, waren het Voorlopig Ontwerp inclusief het bestemmingsplan.

Oktober 2023 De laatste participatierondes vonden plaats tijdens het Definitief Ontwerp van het project. Toen werden de stukken besproken voor indiening van de vergunning. De stakeholders die voor deze ronde werden uitgenodigd, waren de buurtvereniging Maredijkbuurt, VVE's van de Parmentierweg en burens.

Participatiestappen

Alle stakeholders worden geïnformeerd door middel van kleinschalige gesprekken. De locatie is het Pesthuis, ook een project van de initiatiefnemer. Een aantal belangengroepen zijn specifiek geraadpleegd voor hun kennis en ervaring met betrekking tot de locatie:
• Business platform Schipholweg Schuttersveld
• Historische Vereniging Oud Leiden

Resultaten en verankering

Zoals beschreven in de mijlpalen van de besluitvorming wordt de participatie in drie rondes georganiseerd. De eerste ronde is gericht op het ontvangen van informatie van de stakeholders. Daarna kan deze inbreng gewogen worden op de haalbaarheid en toepasbaarheid in het plan. In de tweede ronde wordt verantwoord hoe deze inbreng van de stakeholders daadwerkelijk is verwerkt in het plan. De tweede

ronde is dus vooral gericht op het informeren van stakeholders, waar in de eerste ronde een actievere rol wordt verwacht door de stakeholders te raadplegen. De derde ronde is voor de indiening van de vergunning. Tijdens deze gesprekken kan dieper ingegaan worden op specifieke onderdelen van het project die van belang zijn voor de omwonenden. Dit wordt dan meegenomen in het definitieve ontwerp waarmee de vergunning wordt aangevraagd.

Communicatie

Communicatiedoelen:

- De doelgroepen beschikken over voldoende informatie over het proces en over de inhoud van het project om aan de voor hen bestemde participatiemomenten mee te kunnen doen.
- Participanten ontvangen een heldere terugkoppeling en weten daardoor wat met hun inbreng is gebeurd.
- Markering van het einde van een projectfase.

Communicatieplan:

Voor elke participatieronde wordt een presentatie gemaakt met de huidige stand van zaken van het project. In het ontwerp wordt toegelicht met tekeningen, renders en overige informatie om het plan zo helder mogelijk toe te lichten. Voor de grotere participatiebijeenkomsten worden extra presentatiemiddelen ingezet zoals panelen of een beamer. Voor de uitnodiging kan gebruik worden gemaakt van het e-mail bestand van de wijkvereniging. Bij de Maredijkbuurt wordt direct in de bus geflyerd.

Organisatie

Projectleider van INBO heeft de regie in

uitvoering samen met de projectmanager van de gemeente Leiden. Het doe-werk wordt geregeld namens de projectontwikkelaar, zoals het opstellen van de mailing en uitnodigingen. De gemeente is aanwezig in de 1-op-1 gesprekken met haar projectleider. Op de eerste plenaire bijeenkomst heeft de wethouder van Wonen, Bouwen & Welzijn gesproken.

Planning

Voorafgaand

INBO heeft het participatieplan afgerond in overeenstemming met de gemeente en initiatiefnemer.

1e ronde

Gesprekken met de stakeholders in de 1e ronde vonden plaats van 01-11-22 tot 21-11-22. De deadline voor het verzenden / flyeren van de uitnodigingen voor de centrale bijeenkomst was 30-11-22. De centrale bijeenkomst vond plaats op 19-12-22. Aanwezig waren:
• Een onafhankelijke moderator verwelkomde aanwezigen;
• De wethouder van Wonen, Bouwen & Welzijn presenteerde kaders en eisen uit de gebiedsvisie;
• De projectontwikkelaar gaf een introductie;
• De betrokken architecten stelden het concept en het plan voor;
• De betrokken landschapsarchitect presenteerde de openbare ruimte /groen;
• Een onafhankelijke moderator leidde het gesprek en de discussie.

4 – Beschrijving participatietraject

2e ronde

De centrale bijeenkomst vond plaats op 03-07-23.

Aanwezig waren:

- Een onafhankelijke moderator verwelkomde aanwezigen;
- vertegenwoordigers van de gemeente;
- De projectontwikkelaar legde planning en programma uit;
- De architect presenteerde het VO-concept, plattegronden en verschillen sinds de eerste bijeenkomst
- De landschapsarchitect presenteerde de openbare ruimte /groen;
- Een onafhankelijke moderator leidde het gesprek en de discussie.

Uitnodigingen voor de 2e ronde werden verzonden voor de tafelgesprekken en één plenaire bijeenkomst. 15 mei heeft de projectontwikkelaar een presentatie gegeven aan Businessplatform. Op 27 juni was er ook een 1 op 1 bijeenkomst met HVOL en op 30 juni wijkvereniging Houtkwartier.

Op 9 oktober vond een 1 op 1 afspraak plaats met het bestuur van de wijkvereniging Stationsgebied, en op 27 juni en 24 oktober werd het gebouw aan Parmentierweg 171-225 besproken. Tijdens deze afspraken werd het plan doorgenomen, met belangrijke aanpassingen op basis van input van de Stationsgebied, zoals inpandige brievenbussen en de mogelijkheid om de passage af te sluiten. Vanuit de Parmentierweg werden aanpassingen gemaakt, waaronder het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage en het zoveel mogelijk beperken van doorgaand fietsverkeer tussen de Schipholweg en Parmentierweg. Gesprekken met de stakeholders in de 2e ronde vonden plaats in januari 2023.

3e ronde

De centrale bijeenkomst vond plaats op 31-10-23.

De uitnodiging werd verzonden aan de Maredijkbuurt, VVE Parmentierweg en burenen. De gesprekken vonden plaats halverwege het definitief ontwerp van het project, in de maand oktober.

Aanwezig waren:

- De architect verwelkomde aanwezigen en presenteerde de DO-fase;
- Vertegenwoordigers van de gemeente;
- De landschapsarchitect presenteerde de VO-fase openbare ruimte /groen;
- De projectontwikkelaar legde bouwlogistiek uit;

Verslaglegging participatie

Alle betrokken partijen van de organisatie maakten een verslag en deelden dit met de deelnemers ter goedkeuring. De uiteindelijke verslagen werden gedeeld met INBO. INBO bundelde de verslagen en deelde ze met de gemeente en de initiatiefnemer, die de verslagen bewaarden.

1 op 1 gesprekken

De 1 op 1 gesprekken met onder meer de BPSS, HVOL en omwonenden werden georganiseerd als rond-de-tafelgesprek om het plan inhoudelijk op een aantal punten uitgebreid te kunnen bespreken. De eerste ronde algemene bijeenkomst was een inloopavond met thematische panelen voor een persoonlijk gesprek. De tweede ronde iets grotere bijeenkomsten werden georganiseerd als participatiebijeenkomst. Daar werd de huidige stand van zaken gepresenteerd van het project en was er ruimte voor vragen en opmerkingen. De inhoud van de derde ronde ging meer in detail over het project. Voor deze ronde werd

participatie ronde 1



een kleinere groep uitgenodigd van directe belanghebbenden. Over het algemeen waren de 1 op 1 gesprekken bedoeld om de belangrijke stakeholders de gelegenheid te bieden om in een besloten setting diepgaande vragen te stellen en feedback te geven.

participatie ronde 2



participatie ronde 3



5 – Opbrengst van participatietraject

Participatievragen

Algemeen:

- Gezien de al bekende hoogbouwplannen binnen de gemeente Leiden, op welke manier voldoet dit project wel en niet aan de verwachtingen?

Business platform Schipholweg Schuttersveld:

- Is er vanuit de ondernemersvereniging een lange termijn plan voor de Schipholweg?
- Met wat voor type commerciële ruimte kunnen wij het aanbod in de buurt versterken?
- Wat versterkt de zichtbaarheid van de Schipholweg als belangrijke commerciële as in de gemeente Leiden?

Historische Vereniging Oud Leiden:

- Gegeven dat er hoogbouw komt op deze locatie. Zijn er manieren hoe het plan zich beter voegt in het beeld van de stad? Bijvoorbeeld in materiaalgebruik en kleurstelling? Is het Leids kleuren pallet een goed uitgangspunt?
- Gezien de geschiedenis van de locatie zijn er nog andere manieren hoe het project zich kan aarden op die plek. Is de Marepoort een goede titel voor het project?
- Zijn er andere relevante gebeurtenissen/gebouwen die wij over het hoofd zien?

Omwonenden:

- Hoe zit het met overlast van het nieuw te bouwen project?
- Hoe zit verkeer, logistiek en parkeren?
- Hoe zit het met wind- en schaduw hinder?
- Welke voorzieningen ontbreken in de wijk?

Bomenbond Rijnland:

- De Bomenbond Rijnland is erg actief. Zij delen hun standpunten op de website: <https://www.bomenbondrijnland.nl/>

- Wat te doen met de te verwijderen bomen aan de Parmentierweg? Verplaatsen naar het dak of verplaatsen in de gemeente Leiden?
- Heeft men ideeën voor de biodiversiteit en type beplanting in het groen op de Parmentierweg en op de daktuinen van het nieuw te bouwen project?

Belangrijkste vragen uit 3 participatieavonden met antwoorden:

VRAAG: Zorgen over het bouwproces. Voorkom dat de buurt 15 jaar lang in een bouwput verkeert.
ANTWOORD: Er zijn aannemers die zeer ervaren zijn in het bouwen op binnenstedelijke locaties. Zij zullen hiervoor slimme oplossingen hebben, maar op dit moment zijn wij nog niet zover dat we al contact hebben met aannemers hierover. In een volgende participatiegesprek komen wij hierop terug.

VRAAG: Zorgen over mensen die op straat hangen.
ANTWOORD: De passage is zo ontworpen dat er sociale controle ontstaat. Er zijn veel ingangen, ramen en een brug om ervoor te zorgen dat het altijd vol mensen en beweging is. In het ergste geval zijn wij bereid poorten te voorzien om te voorkomen dat mensen daar blijven.

VRAAG: Hoe zorg je ervoor dat mensen niet snel door de passage fietsen?
ANTWOORD: We creëren plantenbakken die het pad smaller maken en het fietsen moeilijker maken.

VRAAG: Maredijk is qua grondwater kwetsbaar. Welke preventieve maatregelen kunnen worden genomen om de fundering palen te

beschermen?

ANTWOORD: Er zal een funderingsonderzoek moeten worden uitgevoerd. Het idee is ook om palen boren in plaats van heien tijdens de bouw. Deze techniek zorgt voor minder overlast en minder trillingen.

VRAAG: Hoe blijft de betonnen gevel schoon?

ANTWOORD: Het beton is op een speciale manier behandeld, zodat het vuil er niet aan blijft plakken. Ook de waterafvoer is op een bijzondere manier gedetailleerd waardoor het water achter de gevel wordt geleid in plaats van dat het over de gevel loopt.

VRAAG: Hoe wordt ervoor gezorgd dat het project aansluit bij de wijk en wat voegt het toe aan de wijk?
ANTWOORD: Middels het participatietraject worden jullie zorgen en wensen opgehaald. Daarnaast is er door de landschapsarchitect een passage langs het gebouw ontworpen. Hierdoor krijgt de openbare ruimte een levendig profiel waar ruimte is om te verblijven.

VRAAG: Zorgen over de verkeersbeweging, met name door groot vrachtverkeer, aan het eind van de Parmentierweg. Is de keerhamer de beste oplossingen?
ANTWOORD: Er heeft onderzoek plaatsgevonden en de keerhamer is daarmee een passende oplossing. Gezien de zorgen gaat de gemeente dit verder onderzoeken of het geschikt is voor vrachtverkeer en bestelbussen.

VRAAG: Wat is de invloed van wind op de openbare ruimte naast de toren?

ANTWOORD: Uit onderzoek blijkt dat er geen overschrijding is van het criterium voor windgevaar en dat de ontwikkeling niet zal

leiden tot een ongunstig windklimaat in de omgeving.

VRAAG: Zorgen over diepte van het blok, voor minder groen.

ANTWOORD: Bij het vaststellen van de Gebiedsvisie is de rooilijn aan de Parmentierweg al verder naar achter gelegd ten behoeve van het groen. Er ontstaat een mooie groene zone in het straatprofiel.

VRAAG: De bestaande platanen geven een groen beeld en privacy, ze houden inkijk tegen. Dit wordt door de huidige bewoners als heel belangrijk ervaren.

ANTWOORD: Er blijven 5 volwassen platanen staan. Een aantal bomen zijn helaas niet goed en zullen moeten worden verwijderd. Daarnaast zorgt de nieuwbouw er ook voor dat een aantal bomen verwijderd moeten worden. In het ontwerp zijn nieuwe en andere bomen opgenomen.

VRAAG: Zorgen over het aantal parkeerplekken en dubbel gebruik. Het zou wel heel fijn zijn als parkeren uit de straat kan, maar hebben jullie überhaupt genoeg parkeerplek voor jezelf?
ANTWOORD: Parkeergarage voldoet aan parkeer nota. Daarin is voorzien. We zijn nog in gesprek of we parkeren van vergunninghouder uit de buurt kunnen opnemen.

6 – Verwerking opbrengst in plan

Als architecten hebben we met grote zorg en toewijding gereageerd op de waardevolle opmerkingen van de bewoners over ons project. In antwoord op de behoeften van bewoners aan de overkant van de Parmentierweg, hebben we de inrit van de parkeergarage verschoven naar de zuidelijke kant van het plan, een aanpassing die zorgt voor een betere afstemming met hun wensen en de algemene omgeving. Dat zorgt voor zo min mogelijk autoverkeer op de Parmentierweg. Wat betreft de inrichting van de Parmentierweg hebben we rekening gehouden met de wensen van de gemeenschap voor groen. Vijf bestaande platanen worden behouden, en we voegen nieuwe boomsoorten toe om de biodiversiteit te vergroten, waarmee we niet alleen esthetische waarde toevoegen, maar ook een positieve impact op het milieu realiseren.

Een bijzonder aandachtspunt is de doorgang door het gebouw, de passage, waar we met beplantingsbakken hebben gezorgd dat het geen uitnodiging vormt om er doorheen te fietsen. Deze strategie dient niet alleen als een functionele oplossing, maar draagt ook bij aan de esthetiek en harmonie binnen het totale ontwerp. Op verzoek van omwonenden worden de funderingspalen nu niet de grond in geheid maar trillingsarm geboord, om de impact op omliggende gebouwen te minimaliseren. Bovendien hebben we proactief een adviesbureau voor bouwplaatslogistiek en -veiligheid ingeschakeld, nog voordat een bouwer betrokken was. De inzichten van dit bureau werden uitvoerig toegelicht tijdens de derde participatie-avond, waar we een voorlopige bouwplaatsinrichting presenteerden. Dit vroege engagement benadrukt ons streven naar transparantie en betrokkenheid gedurende het gehele proces.

We nemen ook een andere belangrijke opmerking over sociale controle in overweging. Er waren zorgen dat de doorgang een plek zou worden waar mensen op straat hangen. Door ervoor te zorgen dat er beweging zal zijn (toegangen tot de kantoren, huizen en fietsenstallingen), goede zichtbaarheid (veel ramen en een glazen omheinde brug op de eerste verdieping) en goede verlichting, doen we ons best om ervoor te zorgen dat het een veilige plek is.

Een ander belangrijk punt van overweging is de reactie op de architectonische uitstraling en de ecologische insteek van het project. We zijn verheugd te vernemen dat deze aspecten positieve reacties hebben opgewekt binnen de gemeenschap. Deze feedback fungeert als een bevestiging dat onze inspanningen om duurzaamheid en esthetiek te integreren in het ontwerp in lijn zijn met de verwachtingen en waarden van de bewoners. Als team zijn we vastbesloten om voortdurend te luisteren naar de gemeenschap en onze ontwerpaanpak aan te passen, rekening houdend met hun inzichten en wensen, om zo een project te realiseren dat niet alleen functioneel en mooi is, maar ook naadloos aansluit op de behoeften van de bewoners.

Ook waren er twee opmerkingen die naar onze professionele mening helaas niet gerealiseerd konden worden. Eén is het idee om de fietsingang naar de Parmentierweg te verplaatsen, waardoor er weer een woning aan de straat verloren gaat. Wij denken dat het hebben van een bewoonde plint over het algemeen een betere impact heeft op de straat als geheel. Dit werd aan bewoners uitgelegd tijdens een vragenronde op de centrale participatiebijeenkomst. De tweede was de wens om alle bestaande platanen aan de

Parmentierweg te behouden. Helaas is dit niet mogelijk vanwege de toestand van sommige bomen en het bouwproces. Vijf van de platanen blijven staan en andere bomen zullen worden geplant als de bouw klaar is. Dit werd toegelicht tijdens de openbare ruimte presentatie tijdens de tweede centrale participatiebijeenkomst.

7 – Terugkoppeling aan deelnemers

In de bijlagen zijn de verslagen van de drie centrale bijeenkomsten te lezen. Deze zijn aan alle betrokkenen, die hun mailadres achtergelaten hebben, opgestuurd. Daarbij is ook de gegeven presentatie van de avond meegestuurd, zodat iedereen de informatie nog eens rustig tot zich kan laten komen.

8 – Bijlagen



Maretoren

Verslag 1e participatieavond

Schipholweg 101, Leiden
13-01-2023



Inhoudsopgave

0	Aanwezigen	2
1	Plenaire presentatie	4
2	Informatiepanelen	8
3	Vragen & Gezamenlijke afsluiting	10

0 – Aanwezigen

Wethouder wonen, bouwen en Welzijn
Projectmanager gemeente Leiden
Urban Development Partners
Dagvoorzitter & moderatie
INBO architecten
A-W-R Advisering
Dijk & Co landschapsarchitectuur
INBO architecten
Matter Makers
Publiek, ongeveer 40 aanwezigen



1 – Plenaire presentatie

Samenvatting van de plenaire presentatie

Opening

De bewonersavond wordt geopend door de gesprekleidster. Zij heet iedereen van harte welkom en vertelt wat het programma is van de avond. Omdat het van belang is dat iedereen dezelfde informatie krijgt, wordt er begonnen met een gezamenlijke presentatie. Daarna volgt een ronde waarin er dieper op de onderwerpen kan worden ingegaan tijdens 1 op 1 gesprekken. Deze gesprekken worden aan het einde van de avond weer samengevat in een gezamenlijke sessie. Achteraf kan er contact worden opgenomen via het contactformulier.

De verschillende sprekers van de avond worden geïntroduceerd, waarna de gesprekleidster het woord aan de wethouder wonen, bouwen en Welzijn geeft.

Introductie van het plan door wethouder wonen, bouwen en Welzijn

Ook de wethouder heet iedereen welkom. Normaal gesproken is hij er de hele avond bij, omdat deze bijeenkomsten erg interessant zijn. Jammer genoeg moet hij vroeg weg, vanwege druk om dingen af te maken voor de kerst.

De wethouder benadrukt dat participatie avonden belangrijk zijn zodat u vragen kan stellen. Daarbij moet het duidelijk zijn wat er met uw input is gebeurd. Het is van belang dat de kaders van het project duidelijk worden gesteld, daardoor kunt u gericht vragen stellen.

Vanwege de woningnood is er ook de uitdaging om in Leiden meer woningen te realiseren. Om te voorkomen dat we de weilanden en het groen rond onze steden volbouwen is binnenstedelijk bouwen de oplossing, maar de wethouder realiseert zich dat dit ook gevolgen heeft voor de omgeving en omwonenden in de stad. De rol van de gemeente is om de belangen van woningzoekende en omwonende met elkaar af te wegen. Dit is niet makkelijk maar we doen zo goed als zo kwaad ons best hier goede oplossingen voor te vinden.

Het doel van deze gebiedsontwikkeling is om van de Schipholweg een levendig gebied te maken. Vraag vanuit het publiek: Wat is het standpunt van de gemeente over de platanen. De vraag is hoeveel van deze bomen weg gaan?

Vragen vanuit het publiek:

Publiek: Wat is het standpunt van de gemeente over de platanen. De vraag is hoeveel van deze bomen weg gaan? De wethouder: Dat weet ik niet precies. Ik kan daar alleen in algemene zin iets over zeggen.

Publiek: Er is in de gebiedsvisie wel gezegd dat het groen blijft. De wethouder: Het is een amendement van de gemeenteraad dat het groen blijft maar hoe dat eruit komt te zien in de nieuwe plannen staat nog niet vast. Publiek: Ik woon in de buurt. Ik ben bang dat wij de komende 15 jaar in een bouwput komen te wonen. Ik ben blij dat er iets met de Parmentierweg gebeurt. Maar de zorg is dat er niet naar de planning van het geheel gekeken wordt.

De wethouder: Dat is een terecht punt. We gaan zo goed mogelijk afspraken maken om de overlast minimaal te houden.

Projectmanager: De enige plannen die nu op tafel liggen zijn het project van Vorm en Citystone. We hebben wel contact met de andere eigenaren in de omgeving, maar tot nu toe hebben die geen plannen om te ontwikkelen.

Toelichting proces & programma door de projectontwikkelaar

Toen de projectontwikkelaar het gebouw aan de Schipholweg had aangekocht, was hij zelf ook begonnen als participant bij de gebiedsontwikkeling. Hij vindt het bijzonder om nu hier te staan en de participatie met u te organiseren. De projectontwikkelaar en een collega van hem hebben een sterke band met Leiden, waar zij gestudeerd of gewoont hebben. In de presentatie staat dat het de ambitie is om “architectonisch hoogstaande gebouwen te ontwikkelen

gericht op de moderne woon-, werk- en leefomgeving.” Maar, het is niet alleen de ambitie van de ontwikkelgroep een moderne leefomgeving te maken maar ook eentje die past bij het historische karakter van Leiden. Door de locatie, in het centrum van Leiden, is dit project een complexe opgave. Er is een ontwerpteam samengesteld dat zich bewezen heeft hiermee overweg te kunnen. Het ontwerpteam wordt geïntroduceerd. Bij de foto's van de huidige locatie vertelt de projectontwikkelaar kort de geschiedenis van het bestaande gebouw en de gebruikers. De eerste gebruiker was studentenreisbureau NBBS, zij zijn uiteindelijk verhuist naar een andere locatie. Sinds de projectontwikkelaar het kantoor heeft gekocht heeft onder andere het Luzac van de locatie gebruik gemaakt. Voor de nieuwe ontwikkeling is de projectontwikkelaar benieuwd naar wat het publiek een interessante invulling vind van de commerciële ruimte. Het is nu bestemd als kantoor maar het kan ook iets anders zijn. Aan de openbare ruimte kan de projectontwikkelaar geen invulling geven, dat doet de gemeente. Wel zijn zij benieuwd wat voor ideeën het publiek heeft voor de invulling van waar het nieuwe gebouw en de openbare ruimte elkaar raken. De planning staat op het scherm. Het project is nu in de fase van het schetsontwerp en is ver genoeg om vandaag te bespreken. Wat nog niet vast staat is bijvoorbeeld het exacte programma en het uiterlijk/materialisatie is ook nog niet ingevuld. Verwachting is dat de vergunning in juni volgend jaar wordt aangevraagd. Hopelijk begint de bouw in kwartaal 3 2024. De projectontwikkelaar verteld dat hij sinds kwartaal 3 2017 in bezit zijn van het gebouw. Als het nieuwe gebouw in 2026 af is dan zijn zij 9 jaar bezig geweest, dit noemt hij het leven van een projectontwikkelaar.



Toelichting stedenbouw & architectuur door de architect van A-W-R Advisering

De architect geeft een toelichting op de kaders. Hoe ga je van de grote schaal aan de Schipholweg naar de kleinere schaal van de Maredijkbuurt? De diameter van de toren is voorgeschreven, om te voorkomen dat je geen lompe toren maakt. Een andere behoefte uit de gebiedsvisie is om de Schipholweg beter te verbinden met de parallelle straten op maaiveldniveau. Daarom is er gevraagd straten te maken die de Parmentierweg en Schipholweg met elkaar verbinden. De architect denkt dat het interessant is om zo'n straat toe te voegen aan het project. Hoe kunnen we het gebouw verbinden met Leiden? Dat is geen makkelijke opgave met zo'n historische stad. In het algemeen is de stad een plek die altijd verandert. Bijvoorbeeld het gebouw van de V&D. De architect heeft zelf ook in Leiden gewoond, en kent de stad niet anders dan dat de V&D aan de Aalmarkt staat. Echter in 1932 stonden daar nog meerdere oude grachtenpanden. Nu is de V&D een baken in de stad, dat er altijd al bij lijkt te horen. Dit voorbeeld laat zien dat een verandering ook goed kan zijn, als het maar goed wordt uitgevoerd. Een ander voorbeeld van goede stedelijke vernieuwing is de Lakenhal, die met zijn spitste gevel en kleurpallet verwijst naar historische elementen uit de stad. Voor het ontwerp van de nieuwe straat die de Schipholweg en Parmentierweg met elkaar verbinden is gekeken naar de ingrediënten van het Leidse straatje. Het wordt een autovrije straat met veel groen en alle voordeuren komen aan het straatje.

*Toelichting stedenbouw & architectuur. Hopelijk was de presentatie goed te verstaan ondanks het geluid van de heaters die de monumentale ruimte verwarmden.

“Het is niet alleen de ambitie van de ontwikkelgroep een moderne leefomgeving te maken maar ook eentje die past bij het historische karakter van Leiden.”

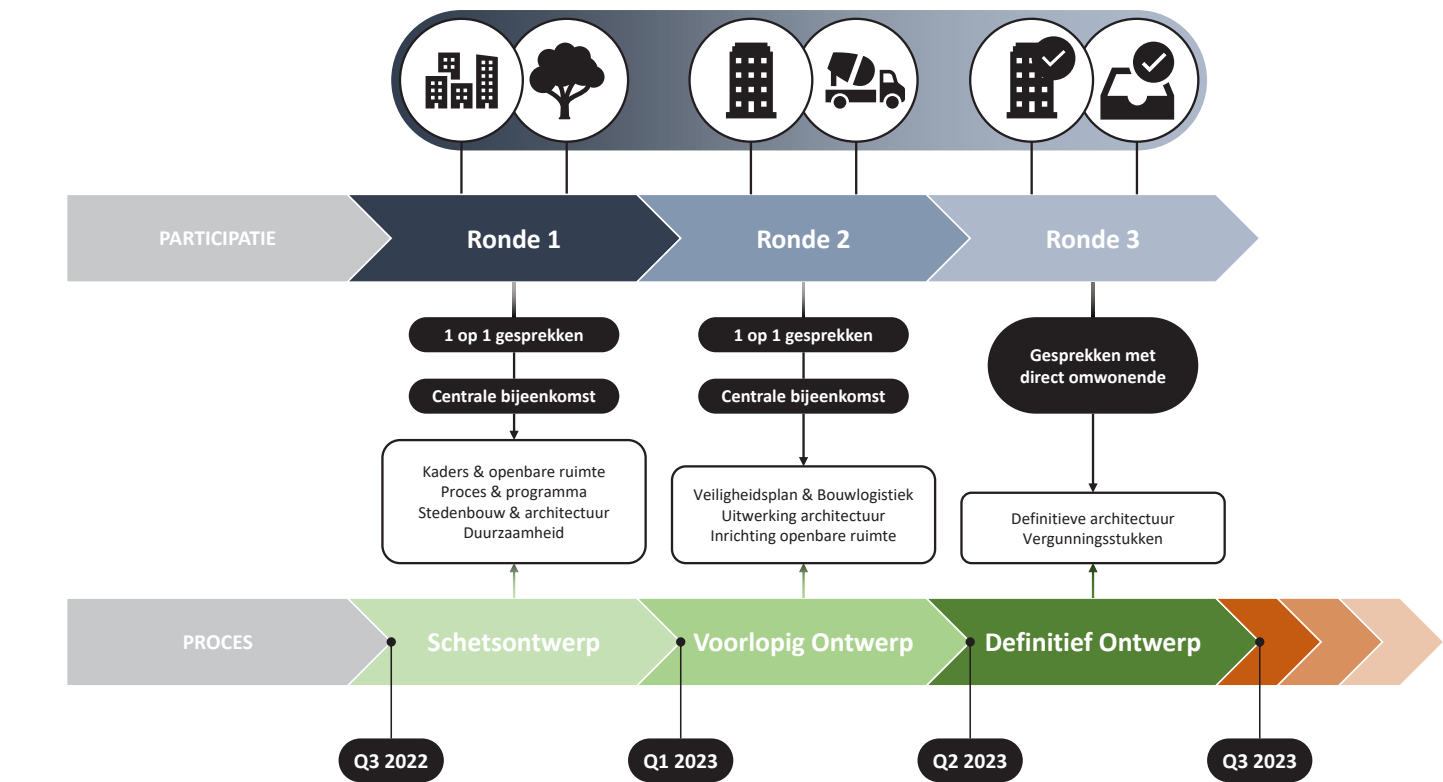
Aan de Parmentierweg gaat de schaal veranderen. Met het ontwerpteam zijn ze op zoek naar het maken van een straat waar je wilt verblijven. Doordat er woningen aan de Parmentierweg komen zal het een woonstraat worden. Er zijn stappen in het volume van het gebouw aangebracht in plaats van een overdonderend gebouw dat vanaf de grond in een keer omhoog gaat. Omdat het een duurzaam en groen gebouw moet worden is er een landschapsarchitect bij het ontwerpteam aangesloten gehaald.

Toelichting openbare ruimte & landschap door de landschapsarchitect

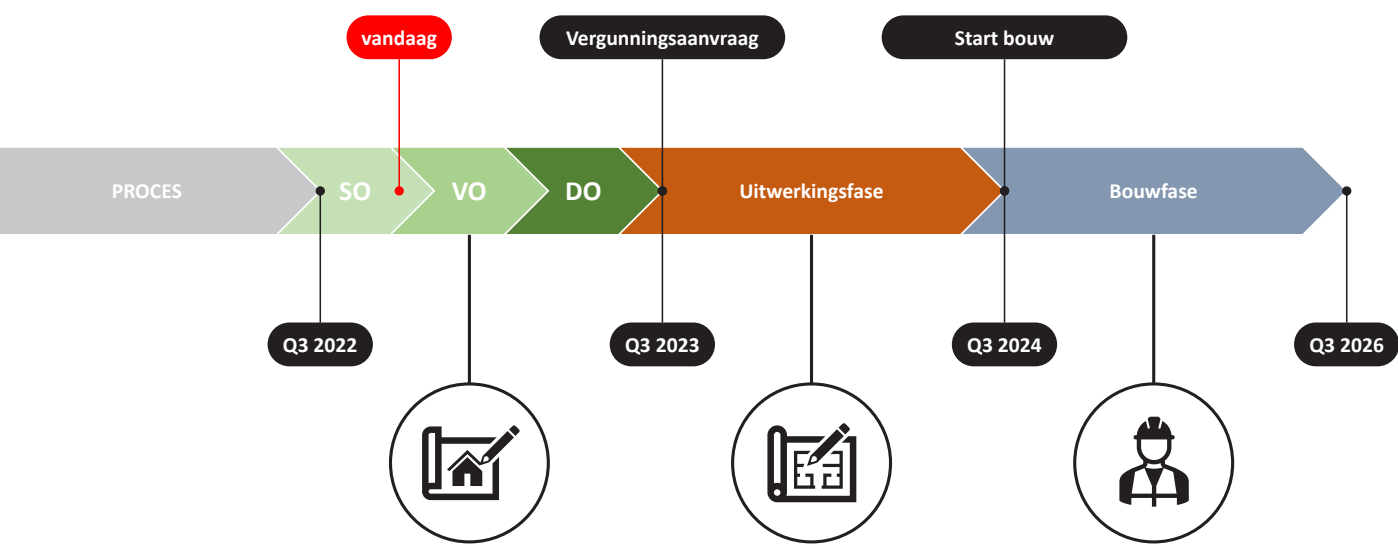
Tot nu toe heeft het team zich vooral gericht op de Parmentierweg. De landschapsarchitect heeft een analyse gemaakt van de buurt. Een belangrijke kwaliteit is dat het gebied steeds groener wordt vanaf de Schipholweg (hoog stedelijk) richting de Maredijk (park). De huidige bomen op de Parmentierweg geven veel groen, in de zin van stam, kruin en blad, maar onder deze bomen is het wel heel kaal. Er groeit daar nu weinig. Hier moet men straks in het nieuwe plan wel iets mee doen. Er worden verschillende eisen gesteld aan de nieuwe inrichting van de straat. Als landschapsarchitect denkt de landschapsarchitect eraan om functies te combineren. Bijvoorbeeld het bergen van overtollig regenwater en het oplossen van het parkeren. Doordat het volume van het nieuwe gebouw getrapt is ontstaan er 'stepping stones' die het groen geleidelijk aan hoger brengen. De opeenvolging van groene straten en daken zorgen ervoor dat insecten en vogels uit de buurt hoger kunnen komen voor het vinden van bloemen of een

nestkastje. De landschapsarchitect vraagt zich af hoe in het toekomstige plan we ervoor zorgen dat je nog wel in de Parmentierweg kan rijden, maar dat het groen de boventoon gaat voeren? Nu wordt de ruimte nog gedomineerd door de rijbaan. Een mogelijk scenario is dat de rijbaan in het midden wordt gelegd en er aan weerszijde ruimte ontstaat voor een groene perk en ruime stoep langs de woningen. Het is nog een zoektocht naar de goede oplossing. De landschapsarchitect geeft aan vandaag de vragen bij het plan te presenteren en hij is benieuwd naar de ideeën hierover van het publiek.

Vragen vanuit het publiek:
Publiek: Het verhoogde voetpad langs de gevel dat gepresenteerd wordt is het terrein van de Parmentierflat, daar kan je niet zomaar openbare ruimte van maken.
De landschapsarchitect: Het is ons idee om de verbinding van de woningen met de straat beter te maken. Het is op dit moment nog een voorstel, wij zijn benieuwd naar hoe we het beter kunnen maken met jullie.



Planning van het participatie traject



Planning van het bouwproces

2 – Informatiepanelen

Na de presentatie was een gespreksronde georganiseerd met informatiepanelen onderverdeeld per thema



3 – Vragen & Gezamenlijke afsluiting

Samenvatting van de 1 op 1 gesprekken bij de informatiepanelen

De gespreksleidster rondt de toelichtingen op het plan af en bedankt iedereen voor de aandacht. Er is nu tijd voor individuele vragen per thema:

- Kaders & openbare ruimte
- Proces & programma
- Stedenbouw, architectuur en Duurzaamheid

Er volgde een gezamenlijke afsluiting waarbij de vragenronde werd samengevat.

Kaders & openbare ruimte

Bij het presentatiepaneel van dit onderwerp stonden de projectmanager en de landschapsarchitect. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Wie beheert na aanleg de aangelegde openbare ruimte?
De landschapsarchitect: De openbare ruimte wordt na aanleg door de gemeente beheerd. Het ontwerp wordt daarop gecontroleerd door de beheerafdeling van de gemeente.
2. Er is veel verkeer dat de Parmentierweg gebruikt. Komt er een draaicirkel/keermogelijkheid?
De landschapsarchitect: Er komt een verkeerskundige studie naar de keermogelijkheid.

3. Kan de keermogelijkheid aan de Maredijk meegenomen worden in het project en kan deze dan groener gemaakt worden?
De projectmanager: Dit is geen onderdeel van de projectscoop maar het kan wel aan de orde komen wanneer de Maredijk toe is aan groot onderhoud/

vernieuwing.

4. Dit is een tip: Kan de werkgroep Biodiversiteit (Naturalis), de Groengroep Maredijk, of de Buurtvereniging niet meedenken over de groene invulling van het projectgebied en omgeving?
De projectmanager: Zowel de Groengroep als Buurtverenigingen zullen direct worden betrokken. De Werkgroep Biodiversiteit kan als externe adviseur worden benaderd.

5. Waar komt de keermogelijkheid in de Parmentierweg en kan de ingang van de parkeergarage niet aan de andere zijde aan de Parmentierweg of zelfs via een ventweg van de Schipholweg?
De landschapsarchitect: Er komt een verkeerskundige studie naar de keermogelijkheid. De aanpassing van de ingang van de garage wordt onderzocht.

6. Houd rekening met het wassen van de ramen. Dit gebeurt nu met een kraan en deze kan de weg blokkeren.

7. Bescherm de oude bebouwing aan de Maredijk tegen de zware verkeerslast die gebruik maakt van de Maredijk en voorkom gebruik hiervan.

8. De bestaande platanen geven een groen beeld en privacy, ze houden inkijk tegen. Dit wordt door de huidige bewoners als heel belangrijk ervaren.

9. De huidige vuilcontainers worden ook door niet

bewoners gebruikt. Zorg voor voldoende containers en houdt illegaal gebruik tegen.

Proces & programma

Bij het presentatiepaneel van dit onderwerp stonden de projectontwikkelaar en een architect van INBO. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Wat zijn atelierwoningen?
De projectontwikkelaar: Dat zijn woningen waarin gewoond en gewerkt kan worden.

2. Zorgen over het aantal parkeerplekken en dubbel gebruik. Het zou wel heel fijn zijn als parkeren uit de straat kan, maar hebben jullie überhaupt genoeg parkeerplek voor jezelf?
De projectontwikkelaar: Parkeergarage voldoet aan parkeer nota. Daarin is voorzien. We zijn nog in gesprek of we parkeren van vergunninghouder uit de buurt kunnen opnemen. Volgende participatie gaan we hierop verder in.

3. Wat voor commerciële functies? Komen er ook flitsbezorgers?
De projectontwikkelaar: Er komen geen flitsbezorgers. Misschien een winkel waar je ook enkele boodschappen kan doen. Wij zijn nog op zoek naar een goede exploitant. Wasserette?

4. Zorgen over het bouwproces. Voorkom dat de buurt 15 jaar lang in een bouwput verkeert.
De projectontwikkelaar: Er zijn aannemers die zeer ervaren zijn in het bouwen op binnenstedelijke locaties. Zij zullen hiervoor slimme oplossingen hebben, maar op dit moment zijn wij nog niet zover dat we al contact hebben met aannemers hierover. In een volgende participatiegesprek komen wij hierop terug.

5. Wanneer het parkeren weg gaat van de straat levert dat wel kwaliteit op.

6. Zorgen over het beheer van het groen op de daken en de meerwaarde daarvan op straatniveau.
De architect van INBO: Door het groen op de daken goed te positioneren en zoveel mogelijk collectief te maken

heeft de VVE meer controle over het beheer van het groen en de uitstraling van het gebouw. Het groen heeft ook meerwaarde voor de biodiversiteit en het uitzicht voor omwonenden.

Stedenbouw, architectuur en Duurzaamheid

1. Veel tips binnengekomen, onder ander over de energievoorziening van het gebouw.

2. Aandacht geven voor trilling en grondwaterstand. In het verleden zijn daar problemen mee geweest. De zorgen hierover spelen met name bij het aanleggen van de parkeerbak.

3. Leids straatje is een mooi gebaar. Maar wat gebeurt er met geluid en met wind?
De architect van A-W-R Advisering: We gaan onderzoek doen. We gaan het gebouw in de windtunnel zetten. We weten nu wat er gebeurt met het geluid aan de Schipholweg maar wat gebeurt er met de andere zijde? Wij gaan dat in de volgende fase onderzoeken en informeren jullie over de resultaten.

4. De pakket bezorgers is ook een gebruiker. Dit zorgt voor meer verkeer. Wat doen jullie hiermee?

5. Garage aan linkerkant van het gebouw plaatsen, zodat auto's eerder de wijk in en uit gaan.

6. Er is ook gezegd dat het een mooi ontwerp is en er wordt positief gereageerd op de naam ‘Maretoren’ voor het project.

Afronding

Een laatste vraag uit het publiek: Wij merken dat sinds er nieuwe gebouwen bij de stationsbuurt staan er meer vuil bij ons in de wijk wordt gedumpt. Wij verzoeken om genoeg vuilcontainers te plaatsen.
De gespreksleidster bedankt iedereen voor de aanwezigheid. Wanneer men het verslag van de avond wilt ontvangen ligt er een formulier bij de uitgang. Mochten er later nog vragen te binnen schieten dan kan de link uit de presentatie of uitnodigingsbrief daarvoor gebruikt worden en wordt zo snel mogelijk antwoord gegeven.



Online contactformulier:
bit.ly/3iju4IJ



Maretoren

Verslag 2e participatieavond

Schipholweg 101, Leiden
03-07-2023



Inhoudsopgave

0	Aanwezigen	2
1	Plenaire presentatie	4
2	Informatiepanelen	8
3	Vragen & Gezamenlijke afsluiting	10

0 – Aanwezigen

Stedenbouwkundige Gemeente Leiden
Projectmanager gemeente Leiden
Urban Development Partners
Dagvoorzitter & moderatie
INBO architecten
A-W-R Advisering
Dijk & Co landschapsarchitectuur
Ontwerper openbare ruimte Gemeente Leiden
Publiek, ongeveer 30 aanwezigen



1 – Plenaire presentatie

Samenvatting van de plenaire presentatie

Opening

De bewonersavond wordt geopend door de gesprekleidster. Zij heet iedereen van harte welkom en vertelt wat het programma is van de avond. Het programma is gelijk aan het programma van de 1e bijeenkomst. Eerst een centrale presentatie en daarna 1 op 1 gesprekken bij 3 panelen. Deze gesprekken worden aan het einde van de avond weer samengevat in een gezamenlijke sessie. Achteraf kan er nog contact worden opgenomen via het contactformulier. Omdat er tijdens deze bijeenkomst wordt ingegaan op de verdere ontwikkeling en wat is gedaan met de informatie uit de 1e bijeenkomst geeft de gesprekleidster direct het woord aan de architect van A-W-R Advisering.

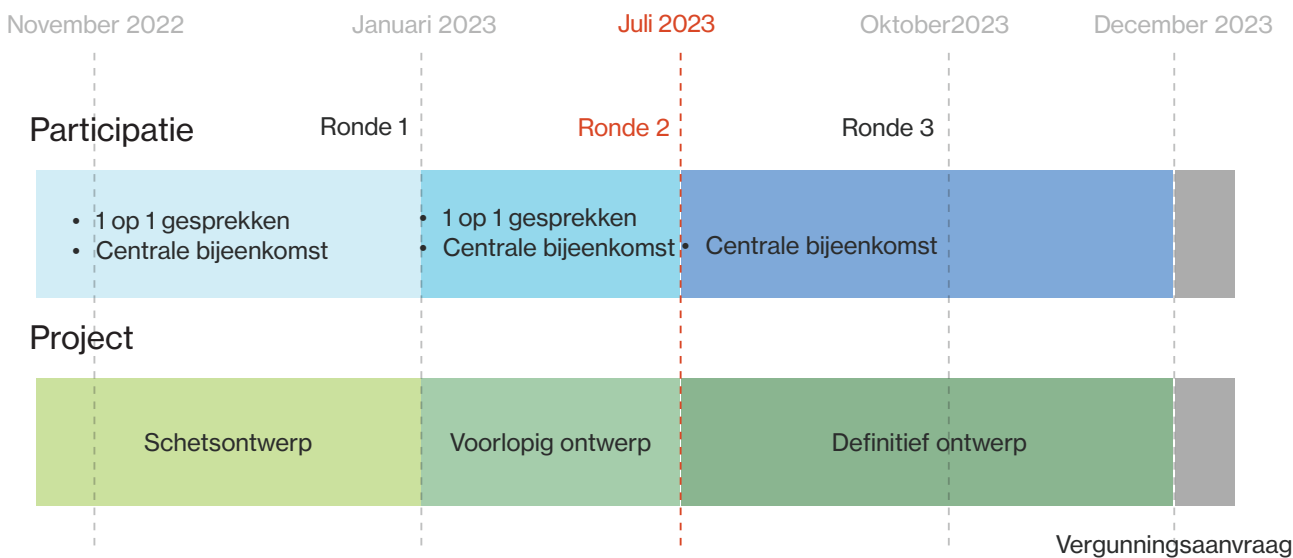
Toelichting planning, stedenbouw & architectuur door A-W-R Advisering

De architect begint met het toelichten van de planning. Het VO is klaar en met de informatie uit deze bijeenkomst wordt het plan verder uitgewerkt naar een DO. Halverwege de DO-fase zal de 3e bijeenkomst plaatsvinden om voor de laatste keer te controleren of de uitwerking aansluit bij omwonenden. Voor eind van het jaar is het plan uitgewerkt zodat er een vergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente. Na planning staat hij even stil bij het programma. Deze is vrijwel ongewijzigd. Er is een kleine toename in de hoeveelheid sociale huurwoningen. Voordat de verschillen tussen het vorige en huidige ontwerp toelicht staat de architect kort stil bij de ontwerpprincipes. Bij de verschillen vertelt hij dat de vorm van de toren is veranderd en wat dit betekent voor de visuele kwaliteit. Op de plattegronden is te zien dat de positie van de parkeerentree naar links is verplaatst waardoor auto's nu veel sneller de parkeergarage in kunnen en niet nog een stuk over de Parmentierweg hoeven te rijden. Daarnaast is nu de parkeergarage 1 laag i.p.v. 2. Wel is er nog de mogelijkheid om een gedeelte van de parkeergarage 2 laags uit te voeren. De onderdoorgang is smaller geworden en anders

ontworpen waardoor het zich niet leent om er door heen te fietsen. Een andere verandering op de begane grond is de centrale ruimte voor alle gebruikers (kantoren, bewoners, huurders) van de toren. Op de verdiepingen maar ook in de 3D beelden is goed te zien dat er veel ruimte is voor groen. Dit zal de landschapsarchitect verder toelichten. Als laatst benoemd de architect het kleur en materiaalgebruik. Dit is niet gewijzigd t.o.v. de vorige bijeenkomst en blijft daarmee gebaseerd op het Leids kleurenpalet en zandsteen. Bij het paneel architectuur & materialisatie ligt bemonstering.

Toelichting openbare ruimte & landschap door de landschapsarchitect

De landschapsarchitect staat kort stil bij de omgevingsvisie dat de Parmentierweg wordt gezien als groene corridor. De landschapsarchitect licht toe dat ontwerp van de Parmentierweg daar nu ook in voorziet. Het binnengebied, park 'Maredijk', het bestaande groen van de Parmentierweg, de groene dakterrassen en groene gevels zorgen voor een stevige structuur. Planten en dieren bewegen zich tussen de bebouwing door en gebruiken de groene gevels en dakterrassen als stepping stones. Naast de ecologische aanpak ligt de landschapsarchitect het ontwerp toe op gebouwniveau. Een aantal bomen zijn helaas niet goed en zullen moeten worden verwijderd. Daarnaast zorgt de nieuwbouw er ook voor dat een aantal bomen verwijderd moeten worden. Mogelijk kan er 1 boom worden verplaatst. In het ontwerp zijn nieuwe en andere bomen opgenomen. Dit zorgt voor meer variatie en meer biodiversiteit. Samen met de passage langs het gebouw krijgt de openbare ruimte een levendig profiel waar ruimte is om te verblijven. Daarnaast voorziet het ontwerp in 2 laad- en losplekken. In het ontwerp is voor de keermogelijkheid aan het einde van de Parmentierweg n.a.v. onderzoek gekozen voor oplossing middels een keerhamer. Dit is een relatief kleine en simpele oplossing waardoor er meer ruimte overblijft voor groen. Tot slot laat De landschapsarchitect sfeerimpressies van de onderdoorgang de openbare terrassen en de privé terrassen.



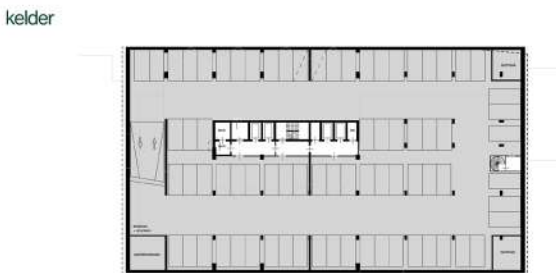
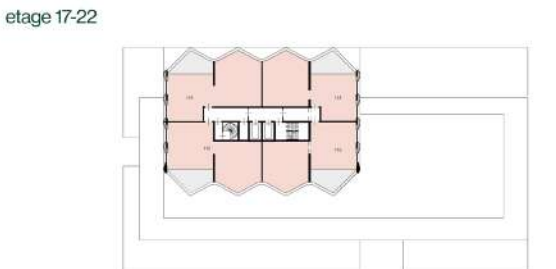
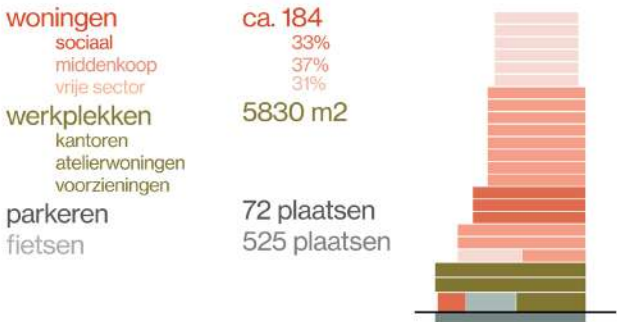
2 – Informatiepanelen

Architectuur & Materialisatie



2 – Informatiepanelen

Proces & Programmering



2 – Informatiepanelen

Groen Ambitie



Na de presentatie was een gespreksronde georganiseerd met informatiepanelen onderverdeeld per thema



3 – Vragen & Gezamenlijke afsluiting

Samenvatting van de 1 op 1 gesprekken bij de informatiepanelen

De gesprekleidster rondt de toelichtingen op het plan af en bedankt iedereen voor de aandacht. Er is nu tijd voor individuele vragen per thema:

- Architectuur & Materialisatie
- Proces & Programma
- Groen Ambitie

Er volgde een gezamenlijke afsluiting waarbij de vragenronde werd samengevat.

Architectuur & Materialisatie

Bij het presentatiepaneel van dit onderwerp stonden de architect van INBO en de architect van A-W-R Advisering. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Wat is de diepte van de parkeerplaats?
A-W-R Advisering: Er wordt uitgegaan van een stallingsgarage de bijbehoren diepte is 5130mm
2. Wat is het windklimaat in de doorgang en op straat?
INBO: Uit onderzoek blijkt dat er geen overschrijding is van het criterium voor windgevaar en dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een ongunstig windklimaat in de omgeving.
3. Wat is het hoogteverschil met het vorige ontwerp?
A-W-R Advisering: ?
4. Is het geluidsprobleem in de doorgang opgelost?
De architect:Het weg - en railverkeerslawaaï is onderzocht. Uit onderzoek blijkt dat er geen overschrijding van de landelijke norm.
5. Wat als de doorgang door studenten wordt gebruikt om uit te gaan?
A-W-R Advisering:?
6. Is er een website van het project met meer informatie zoals rapporten?

- A-W-R Advisering: Deze is er niet.
7. Wat is het gevelmateriaal?
A-W-R Advisering: De gevel wordt gemaakt van betonnen elementen.
 8. Wat voor soort energie gebruikt het gebouw en is het aangesloten op het stadsnetwerk?
INBO: Er komt een WKO-bron (warmte-koude-opslag in de bodem) met warmtepompen. Tevens komen er zonnecellen op het hoogste dak. Het stadsnetwerk heeft geen capaciteit voor dit gebouw, dus wordt niet aangesloten.
 9. Is het gebouw energieneutraal?
INBO: Het gebouw wordt BENG = Bijna Energie Neutraal. Het gebouw is door de WKO en extra zonnepanelen energiezuiniger (dus beter) dan de BENG-eisen, die in het Bouwbesluit verplicht zijn gesteld voor verlening van een bouwvergunning.
 10. Hoe wordt het gebouw (de gevels en het groen) onderhouden?
INBO: op het gebouw komt een onderhoud en bewassingsinstallatie om de gevel en het groen te kunnen onderhouden. Er komt een watersysteem om het groen te bevoeien.

Proces & programma

Bij het presentatiepaneel van dit onderwerp stonden de projectontwikkelaar en de projectmanager. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Hoe lang zal de bouw van het gebouw duren?
Wanneer is de opleveringsdatum?
De projectontwikkelaar: De bouw zal een aantal jaar duren. In 2024 wordt er waarschijnlijk gestart. Hoelang het dan zal duren kan dan de aannemers zeggen. Deze is nu nog

- niet bekend.
2. Waarom is er zoveel ruimte gewijd aan kantoren?
De projectontwikkelaar: Dit is een eis vanuit de gebiedsvisie van de gemeente.
 3. Hoe wordt ervoor gezorgd dat het project aansluit bij de wijk en wat voegt het toe aan de wijk.
De projectontwikkelaar: Middels het participatietraject worden jullie zorgen en wensen opgehaald. Daarnaast is er door de landschapsarchitect een passage langs het gebouw ontworpen. Hierdoor krijgt de openbare ruimte een levendig profiel waar ruimte is om te verblijven.
 4. Hoe om te gaan met dakloze mensen die de doorgang misschien aantrekkelijk vinden om te verblijven?
De projectontwikkelaar: Het levendige en publieke profiel zorgt ervoor dat daklozen niet snel kiezen om in de onderdoorgang te verblijven.

Groen Ambitie

- Bij het presentatiepaneel van dit onderwerp stonden De landschapsarchitect en Ontwerper openbare ruimte Gemeente Leiden. De volgende vragen zijn genoteerd:
1. Zorgen over de verkeersbeweging, met name door groot vrachtverkeer, aan het eind van de Parmentierweg. Is de keerhamer de beste oplossingen?
De landschapsarchitect: Er heeft onderzoek plaatsgevonden en de keerhamer is daarmee een passende oplossing. Gezien de zorgen gaat de gemeente dit verder onderzoeken of het geschikt is voor vrachtverkeer en bestelbussen.
 2. Wat is de invloed van wind op de openbare ruimte naast de toren?
De landschapsarchitect: Uit onderzoek blijkt dat er geen overschrijding is van het criterium voor windgevaar en dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een ongunstig windklimaat in de omgeving.
 3. Er is een hoge parkeerdruk op de Parmentierweg. Het vermoeden is er van naastgelegen gebouwen daar ook wordt geparkeerd. Is het mogelijk te werken met vergunningen?
De Ontwerper openbare ruimte: Het parkeerbeleid voor de buurt is in ontwikkeling, ook onafhankelijk van dit project. Hierover zal verder overlegd worden.
 4. Wat gebeurt er met de andere gebouwen (links

- van de ontwikkeling)?
De landschapsarchitect: OCLC (links) en CrownPlaza (rechts) blijven, zoals ze zijn. Er wordt gekeken naar het aantrekkelijker inrichten van het parkeerterrein van OCLC.
5. Kan de gemeente nu de omgeving links aantrekkelijker maken voordat groene strook doorloopt.
De landschapsarchitect: Deze vraag wordt meegenomen in het verder ontwerpen aan de Parmentierweg.
 6. Zorgen over diepte van het blok, voor minder groen.
De landschapsarchitect: Bij het vaststellen van de Gebiedsvisie is de rooilijn aan de Parmentierweg al verder naar achter gelegd ten behoeve van het groen. Er ontstaat een mooie groene zone in het straatprofiel.
 7. Optimistisch over groen. Gaat dat ver rommelen?
De landschapsarchitect: Momenteel is het groene perk sterk verrommeld. De aanplant in de nieuwe situatie zal een mooier beeld laten zien.
 8. Gaat het pleintje weg?
De landschapsarchitect: Het rondrijden gaat weg. Het groene karakter van de Parmentierweg wordt versterkt.

Afronding

De gesprekleidsterbedankt iedereen voor de aanwezigheid. Wanneer men het verslag van de avond wilt ontvangen ligt er een formulier bij de uitgang. Mochten er later nog vragen te binnen schieten dan kan de link uit de presentatie of uitnodigingsbrief daarvoor gebruikt worden en wordt zo snel mogelijk antwoord gegeven.



Maretoren

Verslag 3e participatieavond

Schipholweg 101, Leiden
31-10-2023



Inhoudsopgave

0	Aanwezigen	2
1	Plenaire presentatie	4
2	Informatiepanelen	6
3	Vragen & Gezamenlijke afsluiting	12

0 – Aanwezigen

Stedenbouwkundige Gemeente Leiden
Projectmanager gemeente Leiden
Urban Development Partners
INBO architecten
A-W-R Advisering
Dijk & Co landschapsarchitectuur
Publiek, ongeveer 25 aanwezigen



1 – Plenaire presentatie

Samenvatting van de plenaire presentatie

Opening

De bewonersavond wordt geopend door de architect van A-W-R Advisering. Hij heet iedereen van harte welkom en vertelt wat het programma is van de avond. Het programma is gelijk aan het programma van de 2e bijeenkomst. Eerst een centrale presentatie en daarna 1 op 1 gesprekken bij 4 panelen verspreid over 2 thema's. Deze gesprekken worden aan het einde van de avond weer samengevat in een gezamenlijke sessie. Achteraf kan er nog contact worden opgenomen via het contactformulier. Tijdens deze bijeenkomst wordt de verdere ontwikkeling van het project besproken.

Toelichting planning & stedenbouw door de architect van A-W-R Advisering

De architect begint met het toelichten van de planning. Het DO concept is bijna klaar. Voor eind van het jaar is het plan uitgewerkt zodat er een vergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente. Na de planning geeft de architect commentaar op de wijzigingen in het programma: er zijn nu twee parkeerlagen en 19 appartementen meer dan tijdens de vorige bijeenkomst.

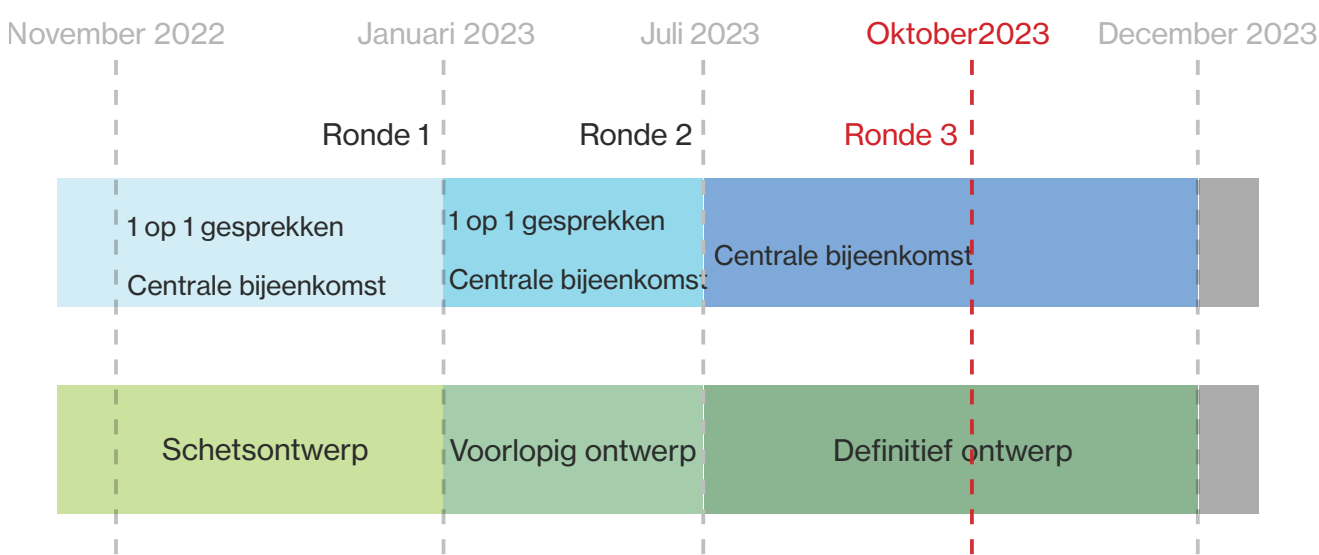
Later legt de architect uit dat er in de opzet geen grote verschillen zijn ten opzichte van de vorige bijeenkomst. Hij legt de plattegronden en kleine veranderingen uit die op de begane grond zijn doorgevoerd - b.v. één appartement minder aan de Parmentierweg voor trafo's. De architect vermeldt dat er een geluidsrapport is gemaakt en dat er gebruik wordt gemaakt van maatregelen als soundboxes in loggia's en geluidsdempende materialen om de geluidsoverlast tegen te gaan. Ook legt hij uit dat daar de installaties niet zichtbaar zullen zijn op het dak dankzij de hoge dakrand met geïntegreerde roosters. Als laatst benoemt de architect het kleur- en materiaalgebruik. Dit is niet gewijzigd t.o.v. de vorige bijeenkomst (nu alleen gedetailleerder) en blijft daarmee gebaseerd op het Leids kleurenpalet en zandsteen. Bij het paneel architectuur & materialisatie ligt bemonstering.

Toelichting openbare ruimte & landschap door de landschapsarchitect

De landschapsarchitect start zijn presentatie van het VO landschapsontwerp. De basis van het ontwerp is sinds de laatste bijeenkomst niet veel veranderd; het is nu meer uitgewerkt. Hij legt subtiele verschillen op het maaiveld uit: aangepaste vorm van de plantenbakken, andere boom voor het zitgedeelte aan de Parmentierweg en 6 ondergrondse afvalcontainers voor de bewoners van de toren. Hij presenteert het profiel van de straat en stelt planten en materialen voor die in de passage worden gebruikt. Op de volgende dia's worden visualisaties gepresenteerd. Later presenteert de landschapsarchitect plattegronden en de beplanting van de verdiepingen met de terrassen. Hij vertelt over de materialisatie en verdeeldheid tussen privé- en gemeenschappelijke terrassen. Op het gemeenschappelijke terras op de 9e verdieping komt een speciale zitplek en een rond pad waar kinderen kunnen spelen. Er zullen ook meerstemmige bomen komen, omdat die beter bestand zijn tegen de wind. De rand van de plantenbakken zal van metaal zijn om de constructie licht te houden en niet meer gewicht mee te brengen dan nodig is (in het vorige ontwerp was deze beton).

Toelichting bouwlogistiek door de projectontwikkelaar

De projectontwikkelaar legde de uitgangspunten van het Bouwbesluit voor een veilige bouwzone uit. Vervolgens presenteerde de projectontwikkelaar de optie van het "Hijsgebied langs de voorgevel", voorgesteld door het adviesbureau dat gespecialiseerd is in het ontwerpen van veilige bouwlocaties in de dichtbevolkte stedelijke gebieden. Deze optie verdient de voorkeur omdat er zo min mogelijk overlast ontstaat voor de bewoners van de Parmentierweg. Hij legde uit hoe het bouwterrein voorlopig is ingericht met de ingangen voor de vrachtwagens aan de Schipholweg en de kraan centraal in het gebouw in de liftschacht. Het plan is om bomen die gekozen zijn om aan de Parmentierweg te blijven staan, te beschermen. Op de volgende dia presenteerde hij een variant van de bouwplaats waar een deel van de OCLC-parkeerplaats ligt. Dit is nog niet bevestigd, het gesprek met het bedrijf gaat verder.



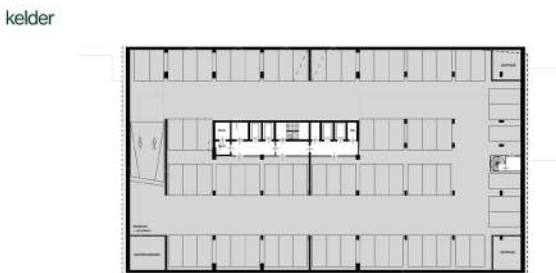
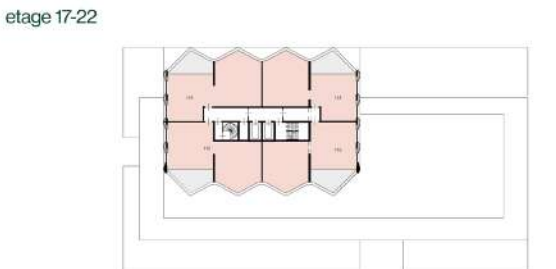
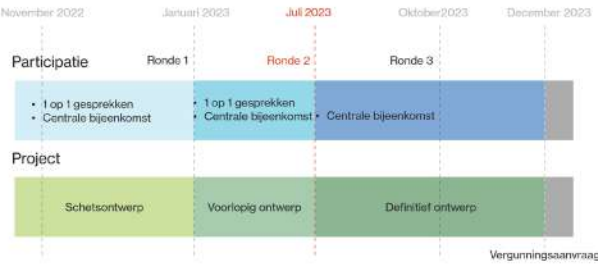
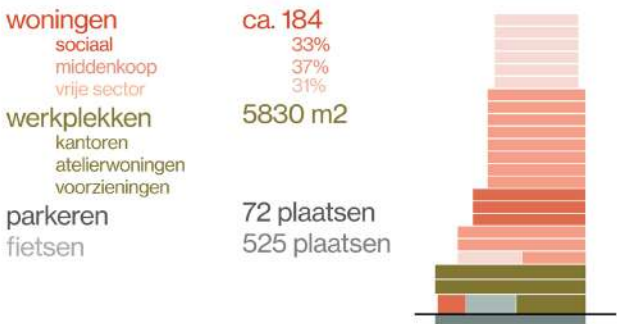
2 – Informatiepanelen

Architectuur & Materialisatie



2 – Informatiepanelen

Proces & Programmering



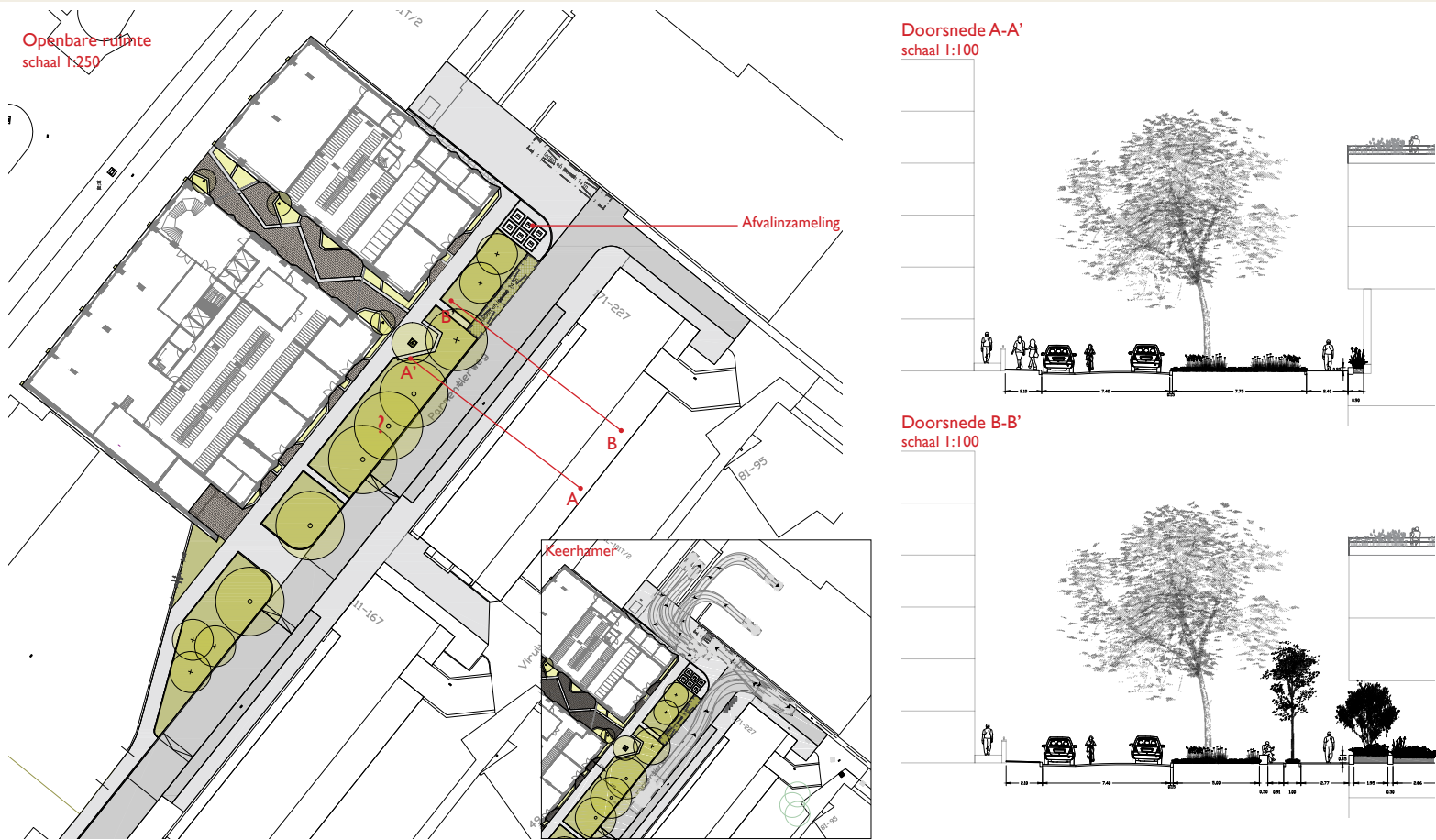
2 – Informatiepanelen

Groen Ambitie



2 – Informatiepanelen

Ontwerp maaiveld



Na de presentatie was een gespreksronde georganiseerd met informatiepanelen onderverdeeld per thema



Panelen gebruikt bij de participatie avond

3 – Vragen & Gezamenlijke afsluiting

Samenvatting van de 1 op 1 gesprekken bij de informatiepanelen

De projectontwikkelaar rondt de toelichtingen op het plan af en bedankt iedereen voor de aandacht. Er is nu tijd voor individuele vragen per thema:

- Bouwen en logistiek
- Openbare ruimte

Er volgde een gezamenlijke afsluiting waarbij de vragenronde werd samengevat.

Bouwen en logistiek

Bij presentatiepanelen van dit onderwerp stonden de architect van A-W-R Advisering en de projectontwikkelaar. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Hoe lang zal het bouwproces duren en wanneer wordt het huidige gebouw gesloopt?
De projectontwikkelaar: De bouwtijd wordt geschat op 2 jaar en de sloop zou in oktober 2024 moeten beginnen.

2. Hoe functioneert de kantine?
De architect: De kantine zal ook beschikbaar zijn voor de bewoners van andere gebouwen, niet alleen van Maretoren.

3. Hoe blijft de betonnen gevel schoon?
De architect: Het beton is op een speciale manier behandeld, zodat het vuil er niet aan blijft plakken. Ook de waterafvoer is op een bijzondere manier gedetailleerd waardoor het water achter de gevel wordt geleid in plaats van dat het over de gevel loopt.

4. Zorgen over mensen die op straat hangen.
De architect: De passage is zo ontworpen dat er sociale

controle ontstaat. Er zijn veel ingangen, ramen en een brug om ervoor te zorgen dat het altijd vol mensen en beweging is. In het ergste geval zijn wij bereid de poort te voorzien om te voorkomen dat mensen daar blijven.

5. Hoe zorg je ervoor dat mensen niet snel door de passage fietsen?
De architect: We creëren plantenbakken die het pad smaller maken en het fietsen moeilijker maken.

6. Is de fietsenstalling volgens de fietsnormen ontworpen??
De architect: Ja, de fietsenstalling voldoet aan de normen.

7. Maredijk is qua grondwater kwetsbaar. Welke preventieve maatregelen kunnen worden genomen om de fundering palen te beschermen?
De projectontwikkelaar: Er zal een funderingsonderzoek moeten worden uitgevoerd. Het idee is ook om palen boren in plaats van heien tijdens de bouw. Deze techniek zorgt voor minder overlast en minder trillingen.

8. Vragen over de verantwoordelijkheden van de aannemer en verzekeringen bij schade tijdens het bouwproces.
De projectontwikkelaar: Er zal alles worden gedaan wat mogelijk is om schade te voorkomen, de aannemer is speciaal verzekerd voor het geval er iets zou gebeuren. Na de keuze zal er een apart gesprek met de opdrachtnemer worden gepland, waar het mogelijk is om vragen te stellen.

9. Geen vraag maar een compliment: Het ontwerp ziet er mooi uit!

Openbare ruimte

Bij presentatiepanelen van dit onderwerp stonden de landschapsarchitect en de projectmanager. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Wie beheert de daktuinen?
De landschapsarchitect: De daktuinen worden beheerd door de VVE.

2. Kan de ingang van de fietsenberging niet uit de passage? Dan ontstaat er minder overlast en kent de zitplek meer rust.
De architect van INBO: Nee, want dan verlies je weer een woning aan de Parmentierweg en is het belangrijk om de woonsfeer op de plint te behouden. We moesten het aantal woningen aan die kant al verkleinen vanwege trafo's. Het is ook belangrijk om de fietsen in de doorgang te leiden, zodat er een stroom mensen ontstaat voor de sociale controle.

3. Wordt er gezorgd elementen voor nestmogelijkheid voor zweefvliegen en andere insecten?
De landschapsarchitect: We denken aan het toevoegen van houten stammen/elementen om voor nestmogelijkheid voor allerlei insecten te zorgen. Ook worden er insectenhôtels geplaatst.

Afronding

De architect van A-W-R Advisering bedankt iedereen voor de aanwezigheid. Wanneer men het verslag van de avond wilt ontvangen ligt er een formulier bij de uitgang. Mochten er later nog vragen te binnen schieten dan kan de link uit de presentatie of uitnodigingsbrief daarvoor gebruikt worden en wordt zo snel mogelijk antwoord gegeven.

