

Notitie

betreft: Woningbouw Schipholweg 101 A t/m K te Leiden – consequenties
wijzigingen ontwerp
datum: 25 april 2024
referentie: KvdN/IKa/DvdH/HA 8568-10-NO
van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de Schipholweg 101 A t/m K nieuwbouw te realiseren. De beoogde ontwikkeling behelst de realisatie van een woontoren. In totaal wordt voorzien in maximaal 215 woningen.

Om deze beoogde ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. In dat kader zijn in 2023 door Peutz diverse onderzoeken uitgevoerd. Thans is echter een kleine aanpassing doorgevoerd in de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit heeft echter geen consequenties voor de uitkomsten van de door Peutz uitgevoerde onderzoeken. In voorliggende notitie wordt nader toegelicht dat de aanpassing geen gevolgen heeft voor de uitkomsten uit de volgende rapportages:

- 'Woningbouw Schipholweg 101 te Leiden; Windklimaatonderzoek met behulp van CFD' met kenmerk HA 8568-4-RA-001 d.d. 2 juni 2023;
- 'Bezonningsonderzoek Schipholweg 101 te Leiden' met kenmerk HA 8568-6-RA-001 d.d. 17 juli 2023;
- 'Woningbouw Schipholweg 101 te Leiden; Onderzoek weg- en railverkeerslawaaï in het kader van een wijziging van het bestemmingsplan' met kenmerk HA 8568-5-RA-001 d.d. 13 juli 2023.

Hierbij wordt opgemerkt dat door Peutz eveneens onderzoek is uitgevoerd naar trillingen en stikstofdepositie. Voor deze onderzoeken is het exacte bebouwingsvolume echter niet als uitgangspunt meegenomen. Hierdoor zijn consequenties op voorhand uit te sluiten voor deze onderzoeken.

2 Toelichting wijziging

Locatie plangebied en de beoogde ontwikkeling

Het plangebied is gelegen aan de Schipholweg 101 A t/m K te Leiden. Het plangebied is op korte afstand van het treinstation 'Leiden Centraal' gelegen. In figuur f 2.1 wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



f 2.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)

2.1 Aanpassing voornemen

Het voornemen bestaat om het gebied rondom de Schipholweg te Leiden te herontwikkelen. Een van de ontwikkelingen binnen dit gebied betreft de realisatie van nieuwbouw ter plaatse van Schipholweg 101 A t/m K te Leiden. Sprake zal zijn van maximaal 215 woningen. Naast woningen wordt tevens voorzien in kantoorruimte, commerciële voorzieningen en parkeergelegenheid. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft van 29 december 2023 t/m 8 februari 2024 ter inzage gelegen. In onderstaande figuur wordt de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.



f 2.2 Verbeelding ontwerpbestemmingsplan)

De wijziging

Thans zal een beperkte wijziging doorgevoerd worden in de verbeelding van het bestemmingsplan. Als gevolg van het creëren van de mogelijkheid om zowel een eenlaagse als tweelaagse parkeerkelder te maken, wordt de eerste traveemaat aan de zuidwestzijde 40 cm groter en de laatste traveemaat aan de noordoostzijde 40 cm kleiner. Dat werkt in alle plattegronden door naar boven, dus de getrapte massa en de toren schuiven in zijn geheel op.

3 Consequenties wijziging

3.1 Windhinder

De verschuiving van de toren heeft geen significante gevolgen voor het windklimaat. De invloed van de toren zal met de toren mee schuiven in noordoostelijke richting. Als er al enige invloed is op de mate van windhinder, zal deze positief zijn. Door de verschuiving wordt de laagbouwvoet aan de zuidwestzijde van de toren een fractie groter, waardoor de hinderkansen een fractie afnemen. Dit effect zal echter klein zijn.

3.2 Bezonnig

Door de verschuiving van de toren zal ook de schaduw hiervan mee verplaatsen. Dit zal geen significante invloed hebben op de uitkomsten van het onderzoek. Als er al sprake is

van een merkbare invloed, zal deze bij de kritische woningen (boven de brandweergarage) positief zijn: de schaduw van de toren is door de verplaatsing een fractie eerder voorbij de woningen. Dit effect zal echter marginaal zijn.

3.3 Geluid

Door de aanpassing kennen de gevels van de geluidgevoelige functies, te weten de woningen, mogelijk een lichtelijk gewijzigde positie. Deze wijziging is echter zeer beperkt, en zal niet leiden tot significante wijzigingen in de uitkomsten van het akoestisch onderzoek. De beoogde geluidgevoelige functies schuiven ook niet dichterbij de maatgevende geluidbronnen. De maatgevende geluidbronnen, de Schipholweg en het spoor, zijn namelijk aan de oostwestzijde gesitueerd. Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat een rekenmodel altijd enige onnauwkeurigheid kent. Elk model is immers een benadering van de werkelijkheid. Gezien voorgaande is een aanpassing van het akoestisch onderzoek dan ook niet nodig.

4 Conclusie

De zeer beperkte aanpassing die is doorgevoerd in de verbeelding van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling aan de Schipholweg 101 A t/m K leidt niet tot gewijzigde conclusies wat de onderzoeken naar windhinder, bezonning en weg- en railverkeerslawaai betreft.



Deze notitie bevat 4 pagina's.