

Maretoren

Verslag 2e participatieavond

Schipholweg 101, Leiden
03-06-2023



Inhoudsopgave

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

0 – Aanwezigen

Martijn Anhalt	MAN	Stedenbouwkundige Gemeente Leiden
Jelle Deurman	JDE	Projectmanager gemeente Leiden
Maurits Aberson	MAB	Urban Development Partners
Marja Weverling	MWE	Dagvoorzitter & moderatie
Jeroen Simons	JSI	INBO architecten
Arie van der Neut	AVN	A-W-R Advisering
Rob van Dijk	RVD	Dijk & Co landschapsarchitectuur
Aviva Schulze	ASC	Ontwerper openbare ruimte Gemeente Leiden
Publiek	PBK	ongeveer 30 aanwezigen



1 – Plenaire presentatie

Samenvatting van de plenaire presentatie

Opening

De bewonersavond wordt geopend door de gesprekleidster Marja Weverling. 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 Marja Weverling direct het woord aan Arie van der Neut.

Toelichting planning, stedenbouw & architectuur door Arie van der Neut

AVN begint met het toelichten van de planning. Het VO is klaar en met de informatie uit deze bijeenkomst wordt het plan verder uitgewerkt een DO. Halverwege de DO-fase zal de 3e bijeenkomst plaatsvinden om voor de laatste keer te controleren of de uitwerking aansluit bij omwonende. Voor eind van het jaar is het plan uitgewerkt zodat er een vergunning kan worden aangevraagd bij de gemeente.

Na planning staat AVN even stil bij het programma. Deze is vrijwel ongewijzigd. Er is een kleine toename in de hoeveelheid sociale huurwoningen.

Voordat AVN de verschillen tussen het vorige en huidige ontwerp toe staat hij kort stil bij de ontwerpprincipes.

Bij de verschillen vertelt AVN 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 parkeertree 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 Rob van Dijk verder toelichten.

Als laatst benoemd AVN 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.

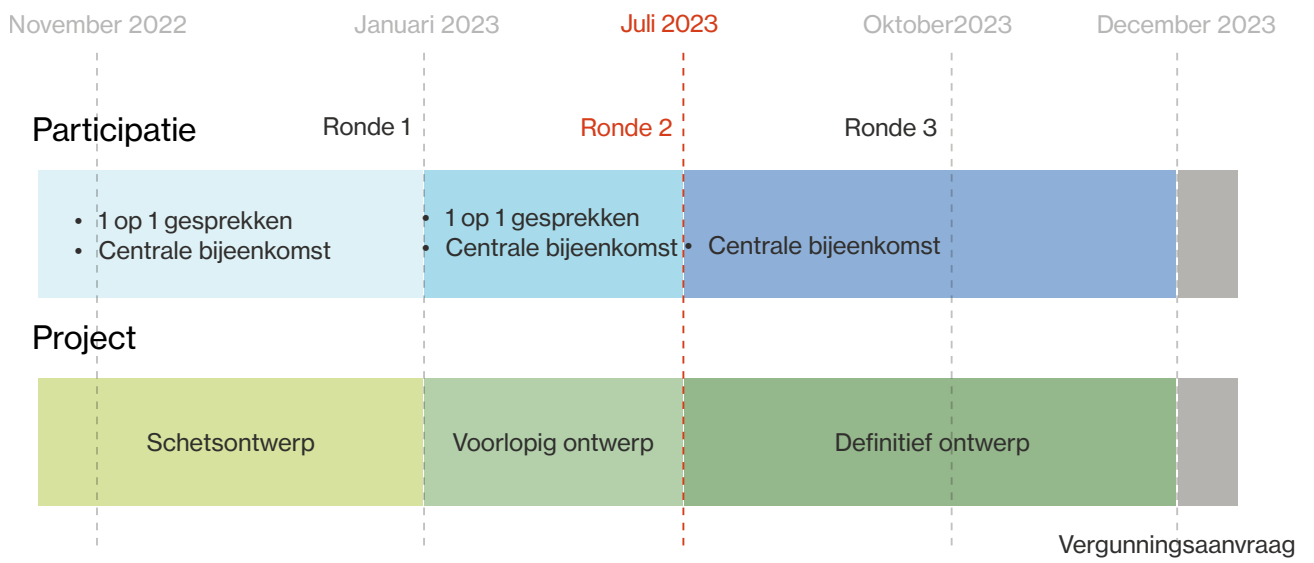
Toelichting openbare ruimte & landschap door Rob van Dijk

RVD staat kort stil bij de omgevingsvisie dat de Parmentierweg wordt gezien als groene corridor. RVD 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 licht RVD het ontwerp toe op gebouwnivea. 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 RVD sfeerimpressies van de onderdoorgang de openbare terrassen en de privé terrassen.



2 – Informatie panelen

Architectuur & Materialisatie



2 – Informatie panelen

Proces & Programmering

woningen
sociaal
middenkoop
vrije sector

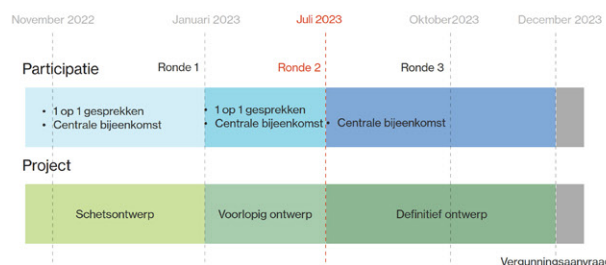
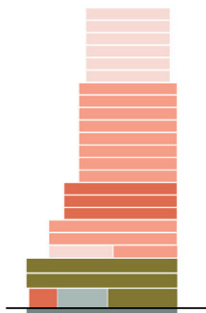
ca. 184
33%
37%
31%

werkplekken
kantoren
atelierwoningen
voorzieningen

5830 m²

72 plaatsen
525 plaatsen

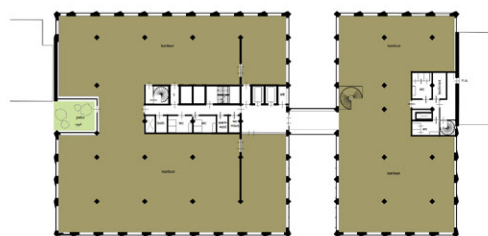
parkeren
fietsen



begane grond



etage 1-2



etage 3-5



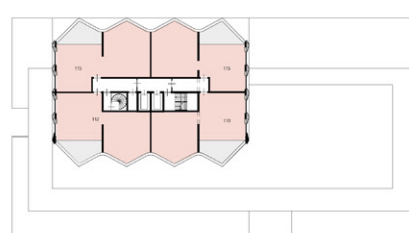
etage 6-8



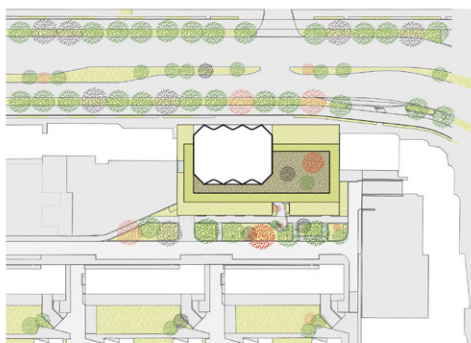
etage 9-16



etage 17-22



situatie



kelder



2 – Informatie panelen

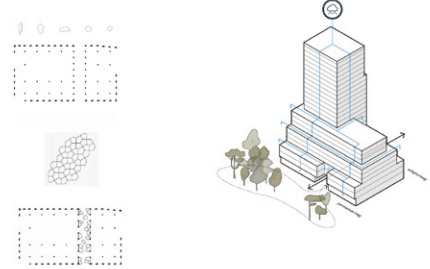
Groen Ambitie

Omgevingsvisie

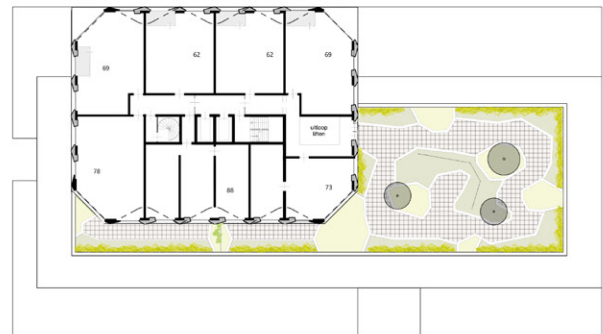
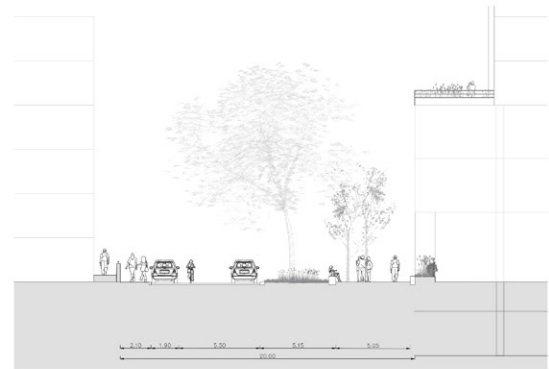
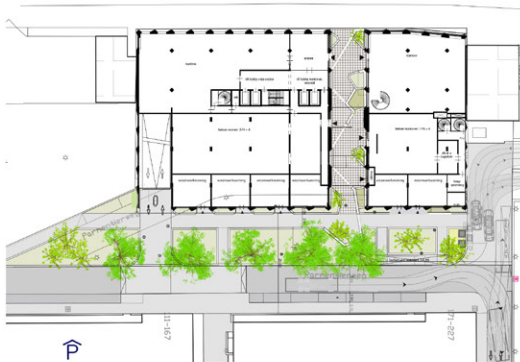
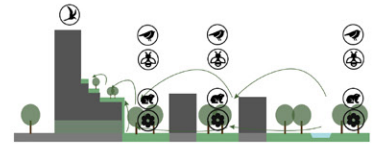
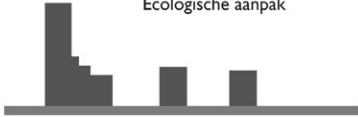


pocket park in combinatie met groene terrassen en gevels

Concept op gebouwniveau



Ecologische aanpak



Doorsnede daktuin verdieping 9



Na de presentatie was een gespreksronde georganiseerd met informatie panelen onderverdeeld per thema



3 – Vragen & Gezamenlijke afsluiting

Samenvatting van de 1 op 1 gesprekken bij de informatie panelen

Marja Weverling rond 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 Jeroen Simons en Arie van der Neut. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Wat is de diepte van de parkeerplaats?

AVN: Er wordt uitgegaan van een stallingsgarage de bijbehoren diepte is 5130mm

2. Wat is het windklimaat in de doorgang en op straat?

JS: 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?

AVN: ?

4. Is het geluidsprobleem in de doorgang opgelost?

JS: Het weg - en railverkeerslawaai 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?

AVN: ?

6. Is er een website van het project met meer informatie zoals rapporten?

AVN: Deze is er niet.

7. Wat is het gevelmateriaal?

AVN: De gevel wordt gemaakt van betonnen elementen.

8. Wat voor soort energie gebruikt het gebouw en is het aangesloten op het stadsnetwerk?

JS: 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?

JS: 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?

AVD: 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 Maurits Aberson en Jelle Deurman. De volgende vragen zijn genoteerd:

1. Hoe lang zal de bouw van het gebouw duren?

Wanneer is de opleveringsdatum?

MAB: 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?

MAB: 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.

MAB: 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?

MAB: 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 Rob van Dijk en Aviva Schulze. 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 oplossing?

RVD: 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?

RVD: 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 vermoede is er van naastgelegen gebouwen daar ook wordt geparkeerd. Is het mogelijk te werken met vergunningen?

ASC: 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)?

RVD: 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.

RVD: Deze vraag wordt meegenomen in het verder ontwerpen aan de Parmentierweg.

6. Zorgen over diepte van de blok, voor minder groen.

RVD: 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?

RVD: Momenteel is het groene perk sterk verrommeld. De aanplant in de nieuwe situatie zal een mooier beeld laten zien.

8. Gaat het pleintje weg?

RVD: Het rondrijden gaat weg. Het groene karakter van de Parmentierweg wordt versterkt.

Afronding

Marja Weverling 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.

