

Toelichting presentatie deel 1 en deel 2 Vijf Meilaan
Ton van 't Hoff
BBHD architecten

Blz. 1.

Deze presentatie bestaat uit 2 delen.

Het eerste deel gaat over de Nota van Uitgangspunten die door de gemeente Leiden in 2019 is vastgesteld.

Het tweede deel gaat over de verschillende varianten die wij op basis van de Nota van Uitgangspunten hebben bedacht en die wij graag aan u willen voorleggen.

Blz. 3.

De projectlocatie is het terrein van het voormalige onderwijsgebouw van MBO Rijnland.

Deze ligt aan het kruispunt van de Vijf Meilaan en de Churchillaan. Aan de westkant ligt de Eduard van Beinumstraat en aan de zuidkant het Rigolettohof.

Door de grote woningbehoefte is voor deze locatie een ontwikkeling bedacht die hierin een bijdrage kan leveren.

Blz. 4.

In de Nota van Uitgangspunten, die in januari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn een aantal aspecten opgenomen voor de toekomstige ontwikkeling op dit terrein. De belangrijkste staan op deze dia:

- de rooilijnen uit de omgeving moeten worden doorgezet op de locatie
- de woontoren mag maximaal 70m hoog worden
- het gebouw heeft een alzijdige uitstraling, dat betekent dat elke gevel specifiek ontworpen is en onderscheidend is
- het gebouw heeft op begane grond rondom een programma met voorzieningen en woon/werkwoningen. Hierdoor wordt de levendigheid aan de straat vergroot
- bewoners- en bezoekersparkeren komen op eigen terrein (boven of ondergronds én uit het zicht)
- aan de west- en zuidzijde komt een brede groenstrook
- de bouwhoogte aan westzijde sluit aan bij bestaande bebouwing
- Er mag maximaal 39.500m² bruto vloeroppervlakte worden gebouwd.
- 30% van het aantal appartementen zit in het sociale segment + 20% van het aantal woningen zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt
- het gebouw moet een groen karakter hebben door groene daken en/of groene gevels (bijvoorbeeld de uitstraling van een verticaal bos)

Blz. 5.

In de Nota van Uitgangspunten zijn 3 modellen beschreven. Model 1 wordt in deze nota door een minder ruimtelijke efficiëntie en een mindere woonkwaliteit niet geschikt bevonden. Model 2 en Model 3 zijn kwalitatief beter en maken daarom volgens deze nota de beste kansen voor een verdere uitwerking in een bestemmingsplan.

Blz. 6.

Wij hebben Model 2 en 3 vertaald in een 3d tekening, zoals u op deze dia ziet.

Blz. 7.

Hier ziet u model 2 uit de Nota van uitgangspunten. De onderste 2 bouwlagen is de plint van het gebouw, boven op deze plint bevindt zich een hofbebouwing van 3 bouwlagen. De hofbebouwing bestaat uit appartementen rondom een binnenhof. De woontoren ligt aan het kruispunt en heeft een hoogte van maximaal 70 meter.

Blz. 8.

Hier ziet u Model 3. De plint bestaat hier uit 2 bouwlagen boven op een halfverdiepte parkeergarage. Boven op deze plint is rondom een hofbebouwing bedacht van 3 tot 5 bouwlagen. De toren staat weer aan het kruispunt. De toren is ranker dan in model 2, maar net zo hoog als in model 2, namelijk 70 meter.

Blz. 9.

Wij hebben Model 2 en Model 3 afgewogen a.d.h.v. aspecten die worden benoemd in de Nota van uitgangspunten.

Zoals u ziet wordt Model 2 door ons beter beoordeeld dan Model 3. Op basis van deze beoordeling geloven wij dat model 2 het beste model voor de buurt is en geschikter voor een verdere uitwerking.

Blz. 10. Wij gaan Model 2 daarom verder uitwerken!

Blz. 12.

Model 2 uit de Nota van uitgangspunten hebben wij verder uitgewerkt in 4 varianten. Het verschil tussen de varianten zit met name in de massa-opbouw van de plint en het hof. De toren is in alle varianten 70 meter hoog.

Blz. 13.

Hier ziet u variant A. Deze variant is exact gelijk aan Model 2 uit de Nota van uitgangspunten en is

ons vertrekpunt. We gaan uit van ca. 200-300 appartementen en ca. 300 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Het exacte aantal woningen kunnen wij pas in de verdere uitwerking bepalen. Het aantal vereiste parkeerplaatsen zal t.z.t. a.d.h.v. de dan geldende normen worden bepaald. Wij gaan er van uit dat het parkeren op de begane grond en evt. op de 1^{ste} verdieping wordt opgelost. Mocht het nodig zijn dan kunnen wij ook ondergronds gaan parkeren of een parkeersysteem toepassen.

De plint bestaat uit 2 bouwlagen. Boven op deze plint is de hofbebouwing van 3 bouwlagen te zien. De toren heeft een hoogte van 70m. De afstand t.o.v. de bestaande bebouwing aan de Eduard van Beinumstraat is ca. 27,5m. Linksboven ziet u schematisch de indeling van de begane grond. Het grijze gebied geeft de ruimte aan voor het parkeren. Rondom aan de gevel zijn voorzieningen, woon/werkwoningen, appartementen en de entrees gesitueerd.

Blz. 14.

Hier ziet u variant B. In deze variant sturen wij op het verder verstedelijken van de Churchillaan door aan deze zijde de hofbebouwing te verhogen met 3 extra bouwlagen. In deze variant zijn ook meer woningen aanwezig en uiteraard ook meer parkeerplaatsen nodig.

Blz. 15.

Op deze dia ziet u wederom variant B, wij hebben onderzocht hoe de massa eruit komt te zien als het parkeren volledig ondergronds zou plaatsvinden. U ziet dat naast het grote hof nog een 2^{de}, kleiner, hof ontstaat voor de toren. De massa-opbouw is verder gelijk aan variant B. We kunnen concluderen dat voor de beleving van het gebouw het dus niet uit maakt of er in het gebouw of onder het gebouw wordt geparkeerd

Blz. 16.

In variant C verlagen wij zowel de plintbebouwing als de hofbebouwing. Hierdoor ontstaat er een betere aansluiting met de bestaande bebouwingshoogte aan de Eduard van Beinumstraat. Wel blijft de hofbebouwing aan de Churchilllaan iets hoger waardoor de gewenste verstedelijking hier wordt versterkt en waardoor ook het gewenste aantal m2 kan worden gebouwd.

Blz. 17.

Tot slot variant D. In deze variant is gestudeerd om meer afstand te maken aan de Eduard van Beinumstraat. We leggen de gevel iets naar binnen. Om vergelijkbare m2 te kunnen maken is het wel nodig om nog 1 extra bouwlaag aan de Churchilllaan te maken. In deze variant laten we het gebouw ook een halve laag zakken, zodat er een halfverdiepte parkeerlaag kan worden gemaakt. Deze halve verdieping kan met een groen talud uit het zicht worden gehaald. Het gehele gebouw is dus een halve verdieping lager. Het halfverdiepte parkeren met talud zorgt echter voor minder direct contact met de straat. Direct contact met de straat en daardoor levendigheid op straat is één van de belangrijkste voorwaarde die is vastgesteld in de Nota van uitgangspunten. Het halfverdiept parkeren met talud heeft daardoor minder direct contact met de straat en voldoet dus niet geheel aan de gestelde kaders van het NVU en vraagt extra aandacht in een nadere uitwerking.

Blz. 18.

Om te zien wat er gebeurt met de zon en de schaduw door het jaar heen hebben wij voor de maximale variant (variant B) een schaduwstudie gemaakt.

Blz. 19.

De eerste datum is 21 juni. Om 10uur zien we dat alleen de toren een schaduw werpt op een gedeelte van de bestaande bebouwing aan de Eduard van Beinumstraat.

Blz. 20.

Om 12uur is de schaduw van de toren erg kort.

Blz. 21.

Om 3uur 's middags raakt de schaduw ook geen enkel gebouw in zijn omgeving.

Blz. 22.

De 2^{de} datum is 21 maart, de zonnestand is dan gelijk aan 21 oktober.

Om 10 uur 's ochtends zien we dat de schaduw van de toren deels de bebouwing raakt aan de overkant van de Vijf Meilaan. De lagere hofbebouwing heeft een kortere schaduw en raakt geen enkel bestaand gebouw.

Blz. 23.

Om 12 uur wordt een ander deel van de bestaande bebouwing aan de overkant van de Vijf Meilaan voor een korte tijd geraakt door de schaduw van de toren.

Blz. 24.

Om 3 uur 's middags raakt de schaduw van de toren net de kerk aan de overzijde van de Churchillaan.

Blz. 25.

De laatste datum is 21 december. De dag dat de zon het laagst aan de horizon staat. Zoals u ziet ontstaan er 's ochtends lange schaduwvlakken, gebouwen staan in de schaduw van bestaande andere gebouwen en ook van de nieuwbouw.

Blz. 26.

Ook om 12 uur zijn er nog steeds lange schaduwvlakken te zien. Alleen de toren van de nieuwbouw zorgt voor schaduwvorming op een deel van de bebouwing aan de overzijde van de Vijfmeilaan.

Blz. 27.

Om 3 uur 's middags ontstaan er weer lange schaduwvlakken, zowel van het nieuwe gebouw als van de bestaande bebouwing. De toren geeft nu schaduwvorming op het kerkgebouw aan de overzijde van de Churchillaan.

Blz. 28.

We kunnen concluderen dat in de vroege ochtend (tot een uur of 10) met name schaduwvorming door de toren ontstaat op een deel van de bestaande bebouwing aan de Eduard van Beinumstraat.

Rond het middaguur zal tussen oktober en maart, voor een korte tijd steeds een deel van de bebouwing aan de overzijde van de Vijf Meilaan in de schaduw komen. Tussen maart en oktober zal dit niet meer zo zijn.

Ook de bebouwing aan de overzijde van de Churchillaan zal met name van oktober tot maart aan het einde van de dag voor een korte tijd in de schaduw van de toren komen te staan.

Blz. 29.

Tot slot ziet u hier onze inspiratie voor de gewenste vergroening van het gebouw. Deze middelen willen wij op een verantwoorde en nuttige manier inzetten, waardoor de biodiversiteit en de groene uitstraling van de buurt wordt versterkt. Wij zullen deze middelen ook inzetten voor een positieve beleving van het gebouw in zijn omgeving