

Memo

Gemeente Leiden
Maarten van Oosterom

Interegion Groep B.V.
Past. van de Plaatstraat 17a
2375 AE Rijpwetering
T. (071) 341 79 79
www.interegion.nl

Onderwerp : **Onderbouwing keuze entree parkeergarage Bloemistenlaan** Pagina : 1 van 7
Kenmerk : 008/01BlIn/01RBr/225.20

Geachte heer van Oosterom,
Beste Maarten,

In referte aan het verzoek om een onderbouwing op te stellen voor de keuze van de entree van de parkeergarage voor het plan Bloemistenlaan 50 – 51 te Leiden, het volgende.

Vanaf eind 2017 zijn wij gestart met een verkennende stedenbouwkundige studie. Deze studie werd gekaderd door de uitgangspunten van het wijzigingsgebied, vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Eerdere studies uit 2013 en de daaruit voortvloeiende stedenbouwkundige randvoorwaarden, waren gebaseerd op een gefaseerde ontwikkeling en daarom vanuit de veranderende situatie dat thans het geheel tot ontwikkeling gebracht kan worden, van minder toepasbaar belang. Onderstaand een weergave van het plangebied.



Behandeld door:
Richard Bredewold
T (071) 341 79 73
M (06) 132 70 201
bredewold@interegion.nl

Interegion Groep steunt het Adamas-Inloophuis.

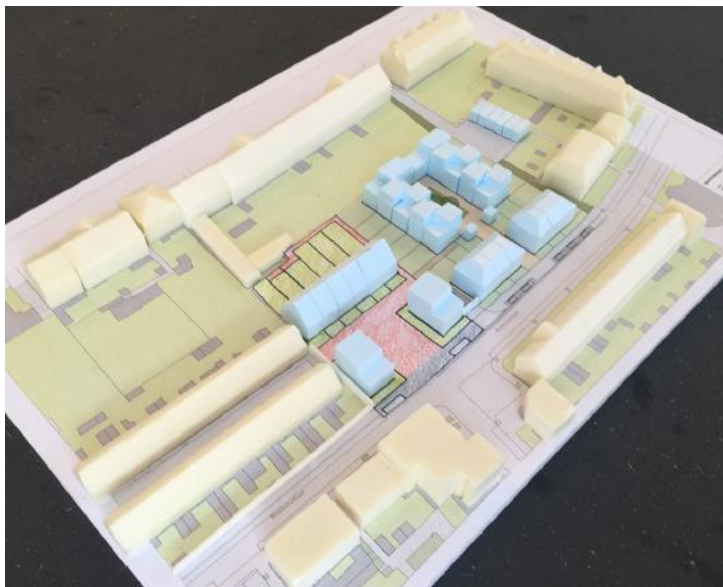
2017 - 2018

Uit de diverse stedenbouwkundige modellenstudie uit 2017 werd het onderstaande model als uit te werken structuur gekozen. Dit model ging uit van een entree van de parkeergarage vanaf de Zoeterwoudse Singel.



De gemeente heeft aangegeven dat een dergelijke entree niet wenselijk is, omdat het adres van de ontwikkeling is gelegen aan de Bloemistenlaan.

Daarnaast werd aangegeven dat het wenselijk zou zijn om op de kop van de Lindestraat een pleinfunctie te realiseren waarop dan een mogelijke ontsluiting van de parkeergarage kan worden gerealiseerd. De Pleinfunctie had als neven functie om een eventuele heldere ontsluitingsmogelijkheid te creëren vanaf de Wilhelminastraat. De aanpassingen hierop zijn weergegeven in onderstaande conceptuele maquette.



2018 – 2019

Eind 2018 heeft de gemeente het verzoek gedaan om minimaal 25% van het te realiseren woonprogramma in te zetten als levensloopbestendige woningen. Binnen het wijzigingsgebied uit het Bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om op één plek aan de Bloemistenlaan een massa op te richten die ingezet kan worden voor appartementen.

Hieruit is een stedenbouwkundig voorstel gekomen wat afwijkt van de wens op een pleinfunctie te creëren op de kop van de Lindestraat en deze juist te vervangen door een markant appartementencomplex.

Hiermee heeft de gemeente op basis van stedenbouw en beschermd stadsgezicht ingestemd en kon ook worden voldoen aan de gemeentelijke wens tot 25% levensloopbestendige woningen (reëel 30%).

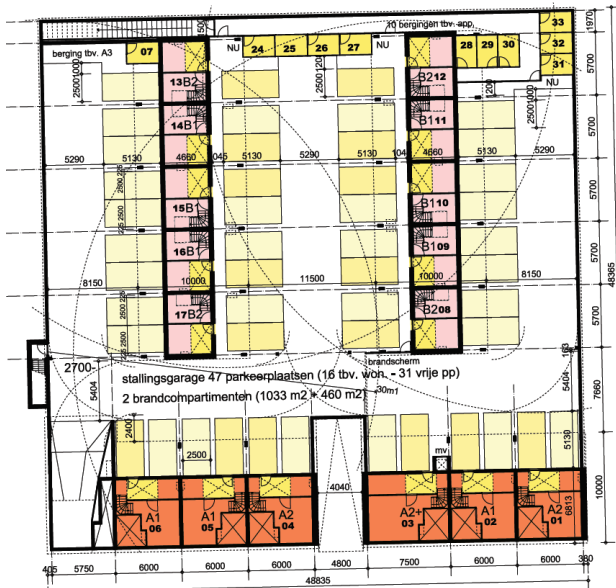
Nu er geen pleinfunctie meer gerealiseerd wordt is aangegeven dat de entree van de parkeergarage in de bouwmassa's aan de Bloemistenlaan moet worden geïntregeerd. Onderstaand vertaald in het huidige stedenbouwkundige plan.



Inpassing parkeerentree in het ontwerp

In de ambitie van het plan is uitgesproken dat voor alle woningen parkeerplaatsen in een parkeergarage worden gerealiseerd. In totaal staan 47 parkeerplaatsen in het Voorlopig Ontwerp, toe te passen voor 33 woningen. Ook de bergingen van de appartementen worden in de parkeergarage gesitueerd zodat het appartementengebouw geen blinde gevels ten gevolge van bergingen heeft. Het woonprogramma bevindt zich al direct vanaf de begane grond.

De entree dient ontworpen en geïntregeerd te worden in de massa's van de woningen. Navolgend een plattegrond van de parkeergarage en de ontworpen entree.



Met de gekozen plek voor de entree kan invulling worden gegeven aan alle ambities in het plan.

- Het woonprogramma sluit aan bij de wens om levensloopbestendige woningen toe te voegen.
- De entree van de garage is gelegen aan de Bloemistenlaan (adres)
- De entree is ontworpen in de bouwmassa van de woningen.

Bijgaand nog een aantal impressies van het Voorlopige ontwerp.





Straatje achter appartementengebouw. Niet meer geschikt voor alternatieve entree naar de parkeergarage.



Bloemistenlaan met achteraan de entree van de parkeergarage volledig geïntrigeerd in de bebouwing.

Kan entree op de kop van de Lindestraat?

Door enkele bewoners uit de Bloemistenlaan is geopperd om de entree van de Parkeergarage op de kop van de Lindestraat, onder het appartementencomplex door, aan te leggen. Naar deze optie hebben wij intensief gekeken. Deze optie is om de volgende redenen niet mogelijk of wenselijk:

- Een entree onder het appartementencomplex door dient vanaf straatniveau gelijk op vereiste diepte te komen, anders gaat de entree door het gebouw.
- De entree moet ondergronds een bocht maken en wordt vormgegeven door een tunnel. De bocht is noodzakelijk om zodanig de parkeergarage binnen te komen zodat alle parkeerplekken kunnen worden bereikt. De parkeerplekken liggen vast vanwege de funderingsconstructie van de bovengelegen woningen. De tunnel wordt zodanig lang dat deze, conform de NEN norm, dubbel moet

worden uitgevoerd. In onderstaand model is een dergelijke tunnel weergegeven. De kosten van een dubbel aan te rijden tunnel volledig ondergronds is niet in verhouding tot de aantallen van 33 woningen.

- Een entree rondom het appartementengebouw, via achterzijde is niet wenselijk voor de op te richten woningen aan de achterzijde van de appartementen. Zie impressie pagina 5.



Kan de parkeergarage opschuiven richting Wilhelminastraat?

Enkele bewoners van de Bloemistenlaan hebben de vraag gesteld of de parkeergarage in haar geheel kan opschuiven richting de Wilhelminastraat. De locatie van de parkeergarage is mede gekozen omdat deze vrij ligt van omliggende bebouwing. Vele panden zijn op staal gefundeerd waardoor het risico op schade wordt vergroot als direct nevengelegen een parkeergarage wordt gerealiseerd. Daarnaast is de huidige opzet van de garage dat de bovenkant ongeveer 60 centimeter boven het maaiveld steekt. De redenen hiertoe zijn, de beperkte ruimte voor het maken van hellingbanen. Hoe dieper de parkeerbak, hoe langer de hellingbanen. Daarnaast nemen de kosten van een volledig ondergrondse garage sterk toe.

Een parkeergarage naast de Wilhelminastraat levert hiermee een fysieke barrière op.

Als laatste is door bewoners achterzijde Zoeterwoudse Singel en Wilhelminastraat aangegeven bezwaren te hebben tegen een parkeergarage zo kort op de woningen.

Daarom geconcludeerd dat dit een niet wenselijke ontwerprichting is.

Uitgaande hiermee voldoende inzicht gegeven te hebben in het verloop van het ontwerpproces, en ook in de afwegingen, wensen en ambities.

Met vriendelijke groet,

Rijpwetering, 30 maart 2020

Interregion Groep BV

R.J. Bredewold
Directeur/partner