

LEIDSE HOOGTE

Toetsingskader voor kwaliteit van hoogbouw



Inhoudsopgave

Inleiding

- Aanleiding
- Kwaliteitstoetsing

Kader - Hoogbouwvisie 2007

H1 - Wat voor stad willen we zijn?

- 1.1 Waar hoogbouw?
- 1.2 Leidse waarde
 - 1.2.1 Een bruisende stad, met aangenaam verblijfsklimaat en aandacht voor de menselijke maat
 - 1.2.2 Een stad met een zorgvuldig bepaald stadssilhouet

Kader - Richtlijn voor slankheid

- 1.2.3 Een stad met aandacht voor historie en erfgoed
- 1.2.4 Een inclusieve stad
- 1.2.5 Een klimaatbestendige stad
- 1.2.6 Een compacte, samenhangende stad
- 1.3 Van kwaliteitsaspecten naar beleidregels

Kader - Wat is hoogbouw?

H2 - Regels voor hoogbouw

- 2.1 Hoofduitgangspunten
- 2.2 Stadssilhouet
- 2.3 Windhinderonderzoek
- 2.4 Bezonningsonderzoek
- 2.5 Inrichting (publieke) buitenruimte rond hoogbouw
- 2.6 Levendig straatbeeld

Kader - Invloed van hoogbouw op het straatbeeld

- 2.7 Sociale controle
- 2.8 Participatie
- 2.9 Historische zichtlijnen

H3 - Aanvullende regels welstand

- 3.1 Aantrekkelijke, levendige plinten
- 3.2 Bovenbouw
- 3.3 Torens in het groen
- 3.4 Daken
- 3.5 Publieke ruimtes
- 3.6 Afronding van hoogbouw

Kader - Programma

H4 - Protocol

- Wat regelen we in een bestemmingsplan/omgevingsplan?
- Wat regelen bij aanvraag omgevingsvergunning?
- Adviesrol Welstands- en Monumentencommissie
- Architectenkeuze voor gebouwen hoger dan 70 meter

Inleiding

Aanleiding

In de Omgevingsvisie Leiden 2040 is aangegeven dat onze stad voor grote opgaves staat de komende decennia. Er is een grote vraag naar wonen, werken en recreëren. Om dat prettig te kunnen blijven doen in Leiden is een gezond en aantrekkelijk verstedigingsklimaat voor iedereen nodig. We kiezen voor stadsinbreiding in plaats van stadsuitbreiding. Zo voorzien we in de grote vraag naar woningen en een evenredige groei van het aantal banen en behouden we tegelijkertijd het waardevolle groen aan de randen van de stad. Stadsinbreiding is ook duurzaam. Grond en faciliteiten, zoals voorzieningen, worden efficiënt benut. Daarnaast is stadsinbreiding slim te combineren met andere ambities die de stad heeft, zoals vergroening, duurzame mobiliteit en klimaatadaptie.

Verdichting gaat dus niet alleen om het toevoegen van ruimte voor gebouwen, maar ook voor openbare ruimte en groen. Klimaatadaptatie, biodiversiteit, recreatie en leefbaarheid vragen ook ruimte. De druk op beschikbare ruimte is groot. Het is logisch dat de oplossing ook in de hoogte wordt gezocht. Daarbij zoeken we een balans waarbij we rekening houden met de Leidse karakteristiek als middelgrote en historische stad, maar tegelijkertijd erkennen dat we in een heel dynamisch deel van het land liggen, met een grote verstedelijkingsopgave.

Kwaliteitstoetsing

In de hoogbouw paragraaf van de Omgevingsvisie wordt beschreven hoe we omgaan met de bouwhoogte in verschillende delen van de stad. Dit kader is richtgevend en tegelijkertijd nog vrij abstract. Uit gesprekken met de stad kwam de behoefte naar duidelijke kwaliteitscriteria voor hoogbouw naar voren.

In de Omgevingsvisie is daarom toegezegd dat een Kwaliteitstoets Hoogbouw wordt voorbereid, waarin in ieder geval de volgende aandachtspunten naar voren komen:

- o de bijdrage die hoogbouw levert aan een aantrekkelijk en levendig maaiveld
- o variatie in de skyline
- o hoogwaardige architectuur
- o bescherming van prominente historische zichtlijnen
- o bescherming van molenbiotopen
- o een gezond microklimaat (wind en zon)
- o stimuleren van duurzame mobiliteit
- o stimuleren van biodiversiteit en waterretentie
- o draagvlakverwerving in de omgeving.

Deze kwaliteitstoets wordt hierna verder uitgewerkt.

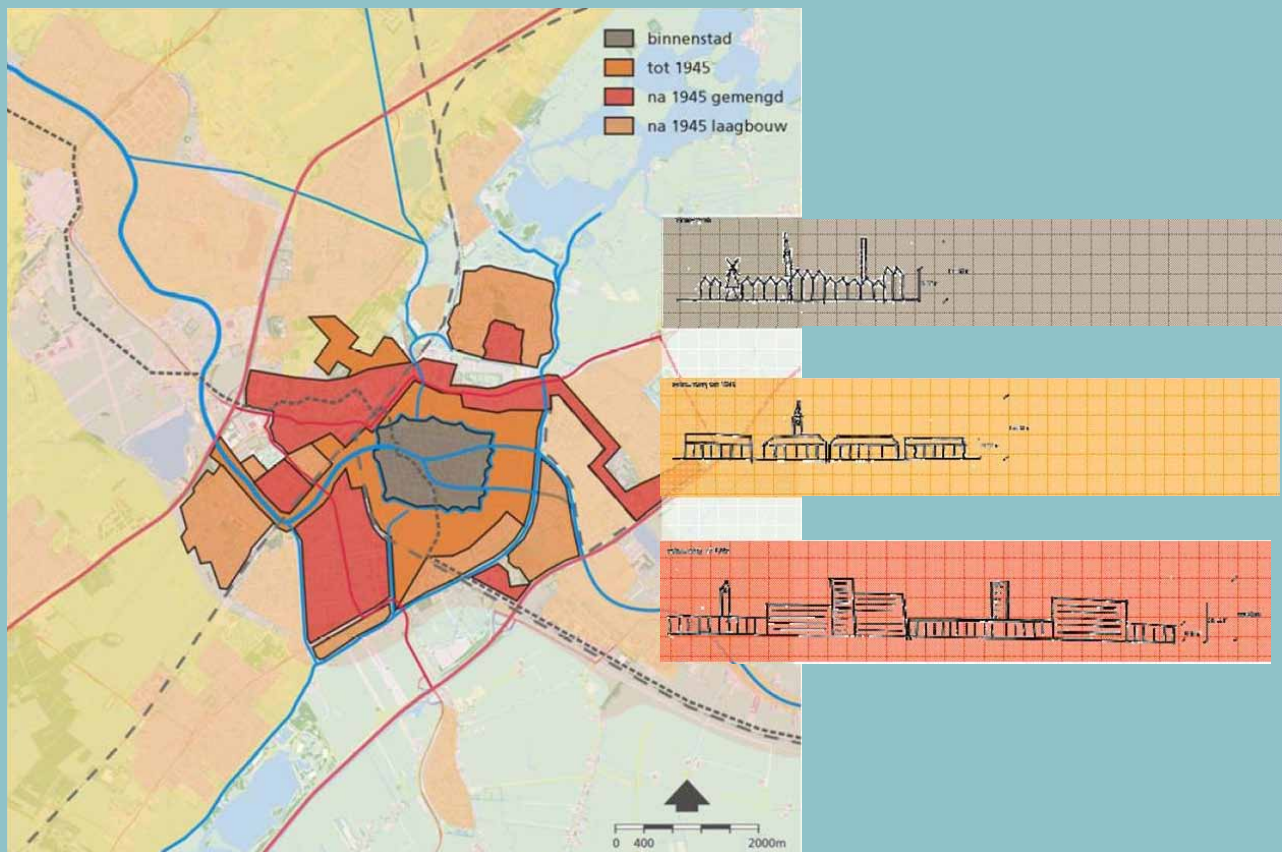


Kader - Hoogbouwvisie 2007

In 2007 heeft Leiden een hoogbouwbeleid vastgesteld. Er was behoefte aan duidelijkheid: Welke hoogte past bij Leiden en waar mag dan wel of niet hoog gebouwd worden. In de Hoogbouwvisie 2007 is onderscheid gemaakt in vier gebieden:

- Laagbouwgebieden: Dit zijn de beschermde stadsgezichten en de woonwijken met overwegend grondgebonden woningen. Hier mag incidenteel tot 30 meter gebouwd worden.
- Gemengd gebied en hoofdroutes: De naoorlogse gebieden met strokenverkaveling kenmerken zich door meer variatie in bouwhoogtes. Laagbouw en middelhoogbouw (20 – 30 m) wisselen elkaar hier af. Incidenteel kunnen hier gebouwen tot 40 meter gebouwd worden.

- Hoofdwegen: Langs de belangrijke hoofdwegen in de stad mag verspreid tot een hoogte van 50 meter gebouwd worden. Daarbij moet voorkomen worden dat hoge bebouwing langs deze wegen gaat concurreren met de hoogbouwclusters.
- Hoogbouwclusters: Dit zijn locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, een voorzieningencluster kennen en mogelijkheden voor ontwikkeling. Op deze locaties mag tot 70 meter hoog worden gebouwd. De hoogbouwclusters bevonden zich rond station Leiden Centraal, station Leiden Lammenschans en de entree vanaf de A44 de stad in.



Hoogbouwvisie 2007

H1 - Wat voor stad willen we zijn?

1.1 Waar mag hoogbouw?

De gemeente Leiden heeft in 2007 de Hoogbouwvisie Leiden vastgesteld. Lange tijd was dat een werkbaar kader voor bouwplannen in de stad. Aan het eind van het vorige decennium kwamen er steeds meer initiatieven die niet pasten binnen de hoogbouwvisie, maar die wel bijdroegen aan de verstedelijkingsstrategie. Dit vroeg om een actualisatie van de hoogbouwvisie uit 2007. Omdat we tegelijkertijd de start maakten met de nieuwe Omgevingsvisie is besloten om niet een aparte hoogbouwvisie te maken, maar deze onderdeel te laten zijn van de Omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie zijn de belangrijkste ontwikkelgebieden voor de stad aangegeven tot 2040.

De belangrijkste motoren voor de ontwikkeling van Leiden zijn de Binnenstad en het Bio Science Park en het tussenliggende gebied rond Leiden Centraal, 'spoorzone' genoemd.

Daarnaast zien we veel dynamiek rond de Leidse Ring Noord (Plesmanlaan, Schipholweg, Willem de Zwijgerlaan), in het Lammenschansgebied en rond het centrum van Zuidwest.

In de Omgevingsvisie is het aantal locaties waar tot 70 meter gebouwd mag worden uitgebreid ten opzichte van de hoogbouwvisie uit 2007. Het cluster rond het stationsgebied is vergroot (Vondelkwartier en Schipholweg maken daar nu ook deel van uit) en er zijn enkele locaties toegevoegd: Groennoord en omgeving, Willem de Zwijger oost, Centrum Zuidwest.

In het hoogbouwbeleid wordt de Leidse hoogte van 70 meter als algemeen plafond aangehouden. Er zijn limitatief vier locaties aangegeven waarop van deze hoogte mag worden afgeweken: Lead, Schipholweg, Trafo-locatie en Westerpoot.

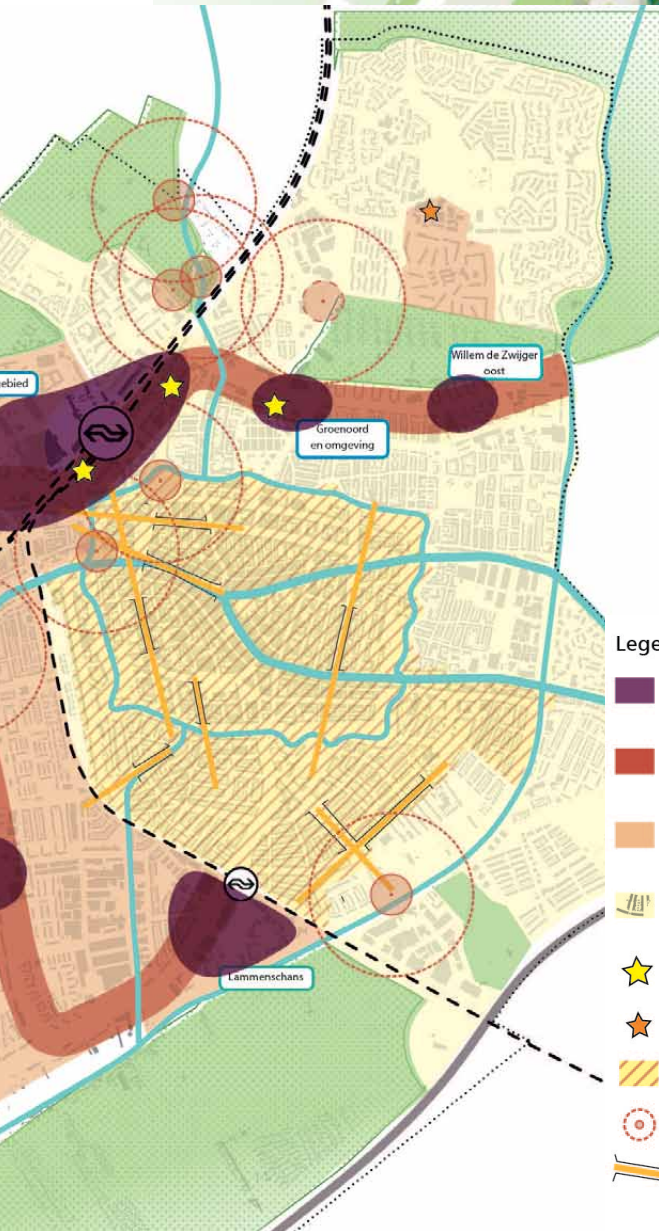
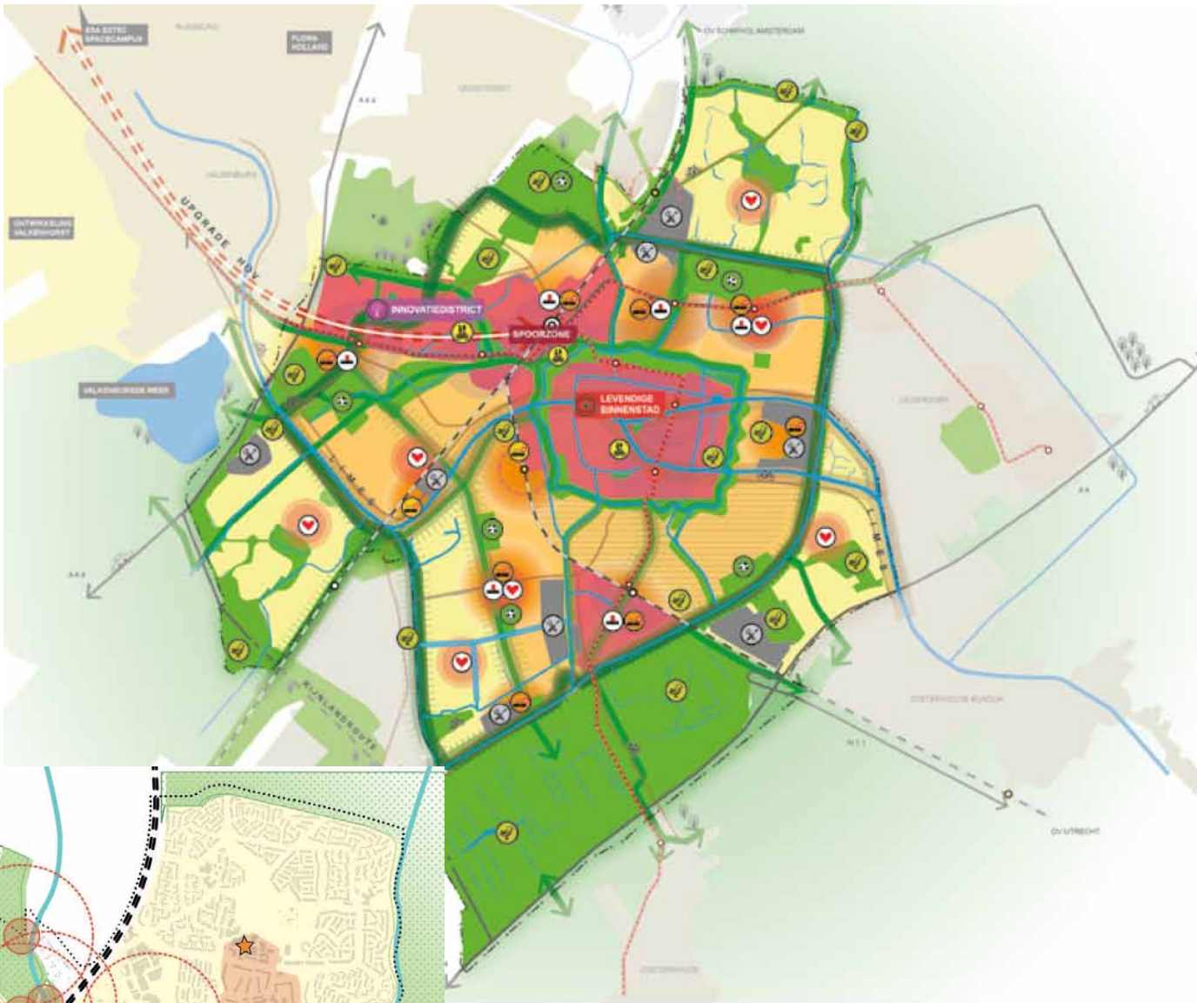
Concreet leidt dat tot de volgende gebieden die worden onderscheiden:

- **Laagbouwgebieden:** Dit zijn de beschermde stadsgezichten en de woonwijken met overwegend grondgebonden woningen. Ook de stedelijke bedrijventerreinen vallen binnen deze categorie (m.u.v. Bio Science Park). Hier mag incidenteel tot 30 meter gebouwd worden.
- **Gemengd gebied en hoofdroutes:** De naoorlogse gebieden met strokenverkaveling kenmerken zich door meer variatie in bouwhoogtes. Laagbouw en middelhoogbouw (20 - 30 m) wisselen elkaar hier af. Incidenteel kunnen hier gebouwen tot 40 meter gebouwd worden. Op de volgende locaties wordt de mogelijkheid geboden tot 55 meter te bouwen:

- **Werninkterrein, Kopermolen.**
Hoofdwegen: Langs de belangrijke hoofdwegen in de stad mag verspreid tot een hoogte van 50 meter gebouwd worden. Daarbij moet voorkomen worden dat hoge bebouwing langs deze wegen gaat concurreren met de hoogbouwclusters.
- **Hoogbouwclusters:** Dit zijn locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer, een voorzieningencluster kennen en mogelijkheden voor ontwikkeling. Op deze locaties mag tot 70 meter hoog worden gebouwd. Op de volgende locaties wordt de mogelijkheid geboden om hoger dan 70 meter te bouwen: Trafolocatie (max. 100 m), Schipholweg (max. 90 m), Westerpoot (max. 100 m) en KPN/ Monuta (LEAD) (max. 115 m).



Hoogbouwvisie 2021



Omgevingsvisie 2040 Gemeente Leiden

Legenda

- Hoogbouwcluster
Overwegend middelhoogbouw (20 -30m met meerdere accenten (tot max .70m)
- Hoofdwegen
Overwegend middelhoogbouw (20 -30m) met verspreide accenten (tot max. 50m)
- Gemengd gebied
Afwisseling van laagbouw (tot 15m) en middelhoogbouw (20-30m) met incidenteel accent (tot max. 40m)
- Laagbouwgebied
Overwegend laagbouw (tot 15m) met incidenteel een accent (tot max. 30m)
- Accent van meer dan 70 meter toegestaan binnen hoogbouwcluster
- Accent tot 55 meter toegestaan binnen gemengd gebied
- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Molenbiotop
- Belangrijke historische zichtlijn

1.2 Leidse waarden

Het is niet alleen van belang om duidelijk te maken waar hoogbouw in de stad mogelijk is, maar we willen ook dat de hoogbouw een bijdrage levert aan de kwaliteit van de stad. In januari 2021 hebben we de Week van de Leidse hoogte georganiseerd. In gesprekken met de stad en met de 'stadsmakers' hebben we de aspecten naar boven gehaald die van belang zijn om te beoordelen of een hoogbouwproject een bijdrage kan leveren aan de stad. We willen daarbij zoveel mogelijk aansluiten op de waarden die de inwoners en gebruikers van de stad Leiden toekennen aan hun stad. Specifiek met de kwaliteitseisen voor hoogbouw in het achterhoofd komen we tot de volgende zes waarden, die we centraal stellen bij de beoordeling van hoogbouwinitiatieven in de stad:

Leiden is...

- Een bruisende stad, met aangenaam verblijfsklimaat en aandacht voor de menselijke maat
- Een stad met een zorgvuldig bepaald stadssilhouet
- Een stad met aandacht voor historie en erfgoed
- Een inclusieve stad
- Een klimaatbestendige stad
- Een compacte, samenhangende stad

1.2.1 Een bruisende stad, met aangenaam verblijfsklimaat en aandacht voor de menselijke maat

Straten maken de stad. De vormgeving en functionele invulling van de plinten en de eerste verdiepingen van gebouwen (de zogenaamde 'stedelijke laag') bepalen voor een belangrijk deel de bijdrage die gebouwen leveren aan de kwaliteitsbeleving van de straat. Bij hoogbouw speelt dit des te meer, omdat meestal alle logistieke functies bij hoogbouw op de begane grond belanden: Techniek, afval, bergingen, logistiek: Deze invullingen dragen niets bij aan levendigheid op maaiveld. Belangrijk is om functies op de begane grond te positioneren die wel bijdragen aan beleving en gebruik van de openbare ruimte. Functies die een mate van leven met zich meebrengen. De mate van levendigheid die gewenst is, is afhankelijk van de ligging in de stad.

We sluiten hierbij aan bij het principe van rust, reuring en ruis uit de Guiding Principles - Metromix van het College van Rijksadviseurs. In het Stationsgebied is meer behoefte aan reuring- en zijn functies als horeca en publieke voorzieningen passend. En in woongebieden ligt focus meer op functies die passen bij rust, zoals een mix van wonen en kleinschalig werken en voorzieningen. Daarnaast is het waarschijnlijk dat een gebouw of bouwblok aan de ene zijde een meer publiek karakter zal hebben dan aan de andere zijde. Hier moet in het ontwerp ook rekening mee worden gehouden. Aan de publieke zijde(n) van een gebouw is behalve levendigheid ook transparantie van de gevel van belang om de uitwisseling tussen straat en gebouw te stimuleren. Daarnaast zijn ruimte entrees en hoge plinten wenselijk om het uitnodigend karakter van de straatwand te verhogen.

Om het creëren van straatwanden met een menselijke maat te stimuleren zal hoogbouw in de meeste gevallen op een onderbouw ('sokkel') worden geplaatst, die de straatwand vormgeeft. De hoogte van deze onderbouw, varieert afhankelijk van de ligging in de stad, van drie tot vijf lagen. Bij de vormgeving van deze 'stedelijke laag' is het contact met de straat een belangrijk uitgangspunt. Vanaf de straat geven de gebouwen de passanten een gevoel van geborgenheid en veiligheid.

Incidenteel kan het voorkomen dat een toren los in de omgeving staat. Dat zal meestal het geval zijn bij torens in het groen, waarbij de wens is om de footprint te minimaliseren ten faveure van het groen. In dat geval is er ook geen sprake van een 'straat'. Ook in geval van een losse toren is een goed invulling van de plint noodzakelijk, maar landschapsontworp kan in dit geval ook bijdragen aan het uit zicht brengen van dode wanden.

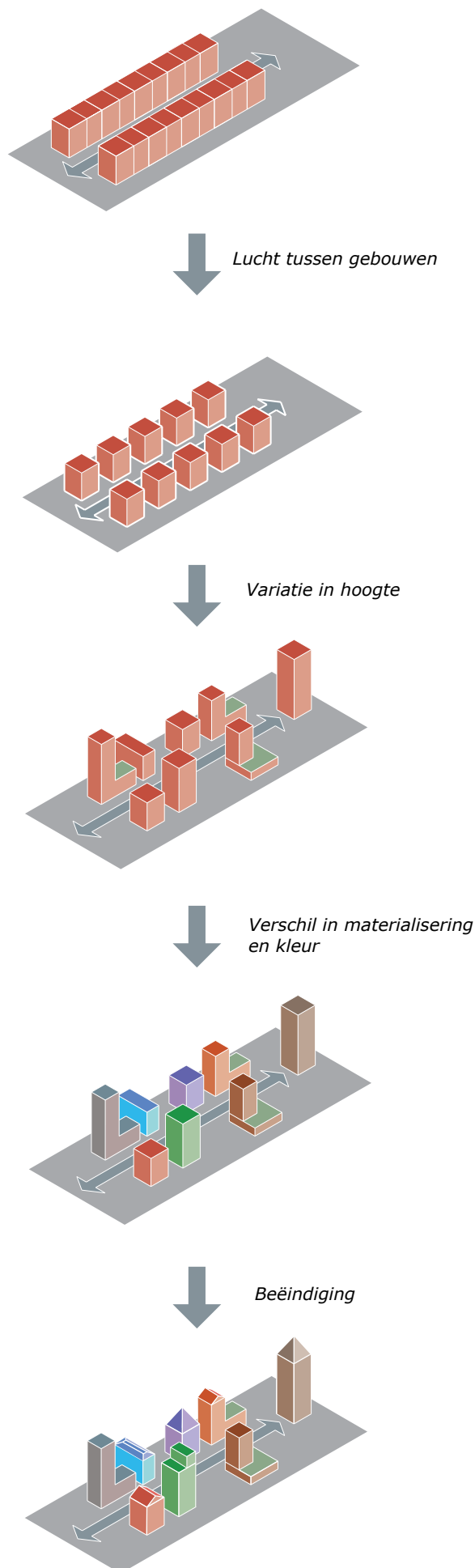
Ook het microklimaat wordt beïnvloed door hoogbouw. Hier zijn met name zon en wind van belang. Het is wenselijk hiervoor eenduidige regels vast te leggen.

1.2.2 Een stad met een zorgvuldig bepaald stadsilhouet

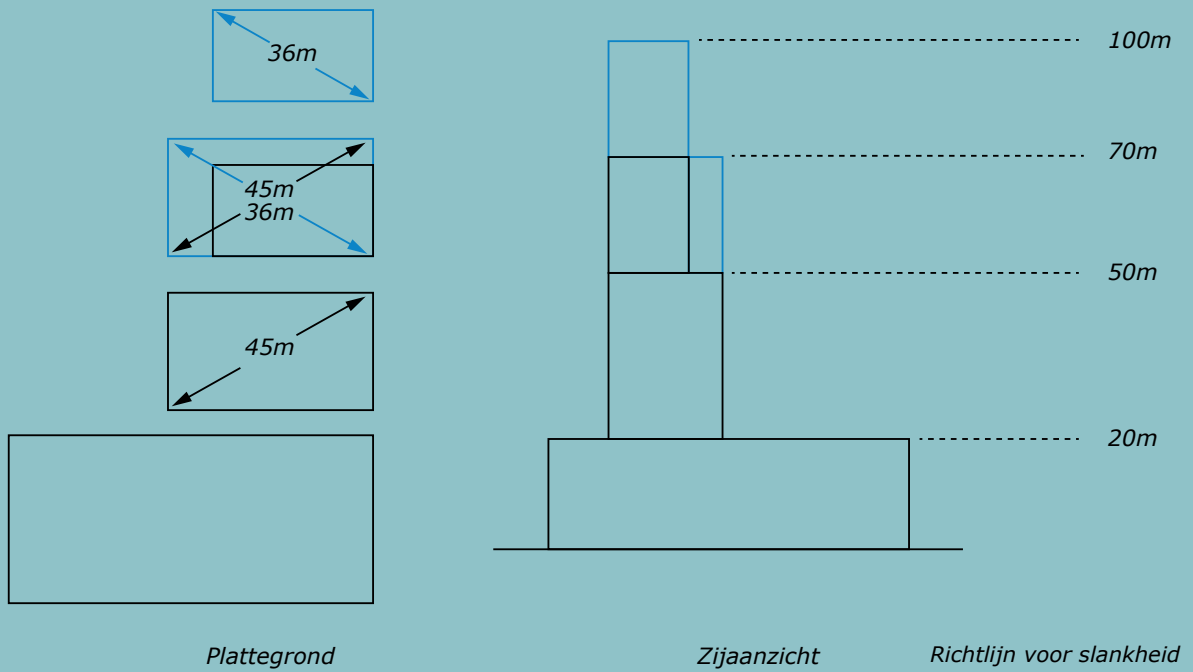
Hoogbouw heeft uiteraard ook een impact op het stadssilhouet. Zeker in een stad als Leiden, met veel waardevolle en zelfs beschermde stadsgezichten, is het van belang om goed de implicaties te beschouwen van het aanwijzen van hoogbouwclusters. Het meest dynamische hoogbouwcluster (de wijdere omgeving van Leiden Centraal en de Schipholweg) grenst pal aan de historische Binnenstad, waar belangrijke waterstructuren en pleinen hoogbouw prominent zichtbaar kunnen maken. Dat betekent dat we ook eisen mogen stellen aan de vorm en het uiterlijk van die hoogbouw. We kijken daarbij vooral naar gebouwen die er echt bovenuit steken, in de hoogbouwcluster zijn gebouwen vanaf 50 meter bepalend voor de skyline. We onderscheiden een aantal aspecten bij de beoordeling van de skyline:

1. Er moet voldoende 'lucht' tussen gebouwen zitten. Dat betekent dat er afstand tussen torens moet zitten en dat torens een bepaalde mate van slankheid moeten hebben.
2. Er moet voldoende variatie in de hoogte zitten. Het vastleggen van een plafond van 70 meter in de hoogbouwclusters brengt het risico met zich mee dat alle gebouwen die maximale hoogte gaan opzoeken. Daarmee kan een eenvormige, voorspelbare skyline ontstaan.
3. Gebouwen onderscheiden zicht door kleur en materialisatie.
4. De hoogbouw kenmerkt zich door een zorgvuldig vormgegeven beëindiging. Daarbij moet een balans gevonden worden tussen eenheidsworst en een circusvoorstelling. Beëindigingen mogen karakteristiek zijn en herkenbaar, maar houden ook rekening met het totaalensemble en de verhoudingen met de historische binnenstad. Gebouwen mogen zich profileren, maar overschreeuwen het historische stadsgezicht niet.

Met een hoogte van 70 meter (en op vier plekken een hoger accent) is de impact op het stadsbeeld vanuit het landelijk gebied rond de stad beperkt. De clusters zullen vanuit de omliggende landschappen waarneembaar zijn; 'De stad' wordt daarmee meer zichtbaar en beleefbaar vanuit het landelijk gebied. Dit zal het duidelijkst zijn bij cluster Zuidwest, gezien vanuit Oostvlietpolder. Deze zichtbaarheid vloeit voort uit de keuze voor hoogbouw, de exacte positionering en verschijningsvorm hebben vanaf deze afstanden nauwelijks invloed.



Kader - Richtlijnen voor slankheid



Richtlijn voor maatvoering bij gebouwen vanaf 50 m

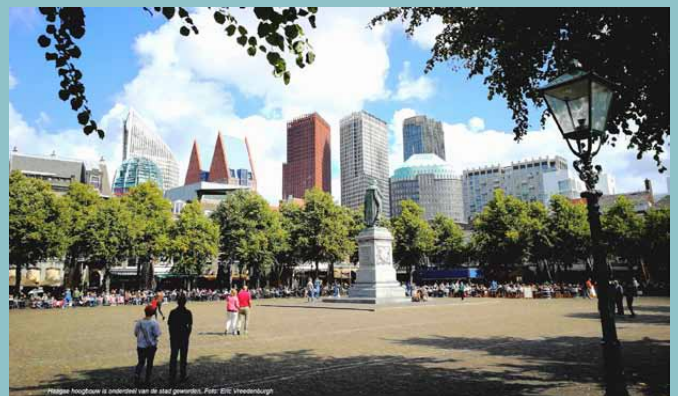
- Tot 70 meter: diagonaal max 36 m voor woon-gebouwen (bvo 500-600 m²);
- > 70 m: diagonaal tot 70 m max 45 meter, daarboven 36 m.



Wijhaveneiland Rotterdam:
Slankheid, doorzicht en kleur



Weena Rotterdam: Variatie in
hoogtes en doorzichten



Den Haag: Variatie in
kleur en beëindiging



*Student Hotel, Eindhoven
Voorbeeld slanke toren*



*Baan Tower, Rotterdam
Voorbeeld slanke toren*



*Hoge Hout, Haarlem
Voorbeeld slanke toren*



*Red Apple, Rotterdam
Voorbeeld slanke toren*



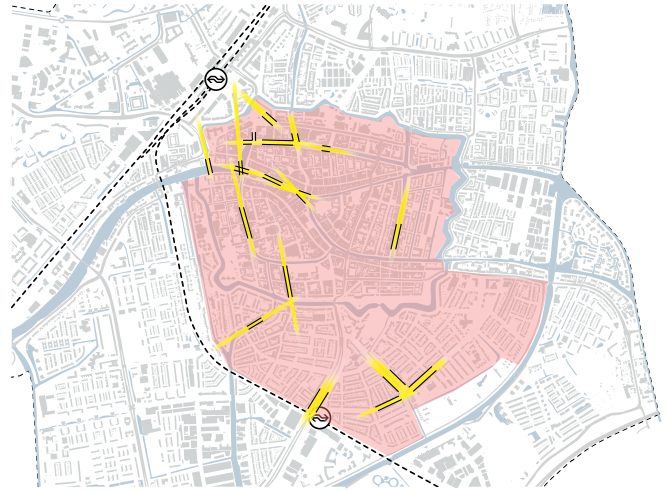
*FiftyTwoDegrees, Nijmegen
Voorbeeld slanke toren*



*Vlietpoort, Leiden
Voorbeeld slanke toren*

1.2.3 Een stad met respect voor historie en erfgoed

Aanvullend op paragraaf 1.2.2 zijn vanuit de beschermde stads- en dorpsgezichten belangrijke zichtlijnen benoemd. Aan de westzijde van de Binnenstad eindigen een aantal van deze zichtlijnen in de hoogbouwcluster rond het station. Daarmee is al bepaald dat hoogbouw vanuit sommige standpunten op die zichtlijnen te zien zal zijn. De inspanningen zijn erop gericht het effect van die hoogbouw in deze specifieke zichtlijnen zoveel mogelijk te beperken. De betreffende zichtlijnen zijn aangegeven op kaart hiernaast.



Historische zichtlijnen

In de aangewezen historische zichtlijnen kan hoogbouw worden toegestaan, mits:

- De hoogbouwwereld niet dominant wordt het boven silhouet van de historische binnenstad. Vorm, materialisering en kleur kunnen hierbij behulpzaam zijn.
- Voorkomen moet worden dat samenklonterende gebouwen zichtlijnen compleet blokkeren. Het is wenselijk dat er lucht tussen gebouwen zichtbaar blijft vanaf de belangrijkste standpunten.

Daarnaast houdt Leiden rekening met haar historische stadsmolens. Deze zijn beschermd via molenbiotopen. De molenbiotopen zijn oorspronkelijk bedoeld om een bepaalde windvang te garanderen. In overleg met de provincie is bepaald dat bij de ontwikkelingen in het stationsgebied (incl. Schipholweg) de eis van windvang niet te strikt gehanteerd zal worden, zodat verdichting in dit gebied mogelijk is. Tegelijkertijd ontslaat dat ons niet van de opgave om de molen in zijn omgeving tot zijn recht te laten komen. Vanuit bepaalde zichtlijnen (bijv. de Lammermarkt) zal een nieuw stadsbeeld ontstaan waarbij achter de molen een hoogbouwsilhouet zal verschijnen. Zaak is dat contrast niet weg te moffelen, maar zorgvuldig vorm te geven, zodat beiden tot hun recht komen.

1.2.4 Een inclusieve stad

Niet alleen de fysieke verschijningsvorm van hoogbouw is een aandachtspunt. Ook de vraag voor wie hoogbouw bedoeld is leeft erg, zo bleek uit de Week van de Leidse hoogte. Er is een stereotiep beeld dat appartementen in gebouwen van 70 meter en hoger alleen voor de meest welgestelden zijn weggelegd. Daarnaast is er een risico dat hoogbouw een soort 'gated community' wordt: Een 'buurt' in de stad, die alleen voor een selecte groep toegankelijk is. De gemeente Leiden wil een inclusieve stad zijn en vindt dat hoogbouw voor alle doelgroepen toegankelijk moet zijn. In nieuwe projecten, of het nu hoogbouw betreft of niet, hanteren we het uitgangspunt dat minimaal 30% van de woningen in de sociale sector moet worden gebouwd. Voor het overige deel moet er voldoende aanbod zijn van betaalbare woningen.

Daarnaast is het wenselijk om anonimiteit en ongewenst gedrag in hoogbouw te vermijden. Anonimiteit raakt soms zelfs het punt dat bewoners niet weten wie hun burens zijn. Dit kan leiden tot ondermijnend gedrag door partijen die bewust de anonimiteit opzoeken. Zij kunnen ongezien doen en laten wat ze willen zonder dat iemand ook maar enige weet heeft van wat zich afspeelt in een parkeergarage, lift en woning. Anonimiteit gaan we tegen door collectieve ruimtes op meerdere locaties in hoogbouw te creëren, waar bewoners elkaar zien en kunnen ontmoeten. Daarnaast is het wenselijk om ervoor te zorgen dat iedereen die het gebouw in wilt (ook vanuit de parkeergarage) dat moet doen via een centrale entreehal.

1.2.5 Een klimaatbestendige stad

Hoogbouw moet, net als andere ontwikkelingen in de stad, bijdragen aan het creëren van een duurzame stad, die voorbereid is op de toekomst. Belangrijkste vertrekpunt is dat de hoogbouwclusters verrijzen op plekken die goed bereikbaar zijn met het HOV en fiets, om zo de afhankelijkheid van autoverkeer te verkleinen. Dit is in de Omgevingsvisie vastgelegd. Daarnaast moet hoogbouw bijdragen aan onderwerpen als klimaatadaptatie en energietransitie. De eisen die we aan hoogbouw stellen verschillen niet van die van andere ontwikkelingen, maar dat kan wel betekenen dat de inspanningen groter zijn om hoogbouwprojecten duurzaam te maken. Standaard-maatregelen die we bij hoogbouw als kansrijk zien zijn bijvoorbeeld:

- Inzetten op collectieve systemen (bijv. autodelen i.p.v. individuele auto's; collectieve warmte; afvalinzamelsysteem).
- Inzetten op groene daken evt. in combinatie met waterberging en energie-opwekking
- Inzetten op gevelenergie.

We stellen hiervoor geen aparte regels op voor hoogbouw, maar stimuleren en toetsen dit via generiek beleid.



Hoogbouw naast Centraal Station - Rotterdam



Deelscooters, -fietsen en -auto's

1.2.6 Een compacte samenhangende stad

In Leiden is alles dichtbij. Verdichting en hoogbouw heeft daarom altijd een impact op omliggende buurten. In de stadsontwikkeling moeten we zoeken naar de meerwaarde die nieuwe ontwikkelingen kunnen hebben voor de bestaande buurten, zodat ze niet alleen het 'zuur' ervaren (meer verkeer, minder uitzicht, meer drukte), maar ook het 'zoet'. Belangrijk is om in gesprekken tussen ontwikkelaars en de buurt te zoeken naar wat die meerwaarde kan zijn. Daarnaast moet de omgeving goed geïnfomeerd worden over de visuele impact van hoogbouw. De visualisaties die ontwikkelaars maken moeten oprecht en betrouwbaar zijn. Visualisaties moeten daarom worden afgestemd met de gemeente voordat ze door de ontwikkelaar naar buiten worden gebracht.



Compacte stad



Compacte stad

1.3 Van kwaliteitsaspecten naar beleidsregels

Zoals hierboven aangegeven kunnen we voor een deel van de kwaliteitsaspecten terugvallen op generiek beleid. De gewenste maatregelen zijn niet specifiek voor hoogbouw. De belangrijkste aspecten waar we aanvullend beleid op formuleren zijn:

- De betekenis van hoogbouw voor de inrichting op straatniveau
- De compositie van het stadssilhouet
- De effecten op historische zichtlijnen

In het volgende hoofdstuk worden deze aspecten vertaald in concrete beleidsregels.

In hoofdstuk 3 worden aanvullende welstandregels geformuleerd.

Aanvullende beleidsregels (H2 & H3)

- Een bruisende stad, met aangenaam verblijfsklimaat en aandacht voor de menselijke maat
 - Vormgeven aan de stedelijke laag
 - Zorgen voor een acceptabel windklimaat
 - Zorgen voor acceptabele schaduweffecten
 - Zorgen voor goed ingerichte publieke buitenruimte
- Een stad met een zorgvuldig bepaald stadssilhouet
 - Voorkomen van wandwerking, stimuleren van slanke torens, zorgvuldige beëindiging van gebouwen
- Een stad met respect voor historie en erfgoed
 - Aandacht voor inpassing bij historische zichtlijnen, molenbiotopen

Bestaand beleid

- Een inclusieve stad
 - Voor verschillende doelgroepen, tegengaan van anonimiteit
- Een klimaatbestendige stad
 - Milieuprestatie gebouwen; energieprestatie; stimuleren biodiversiteit; verdichten rond HOV-knooppunten; parkeerbeleid; autodelen
- Een compacte, samenhangende stad
 - Stedenbouwkundige inpassing, gebiedsvisies, participatie

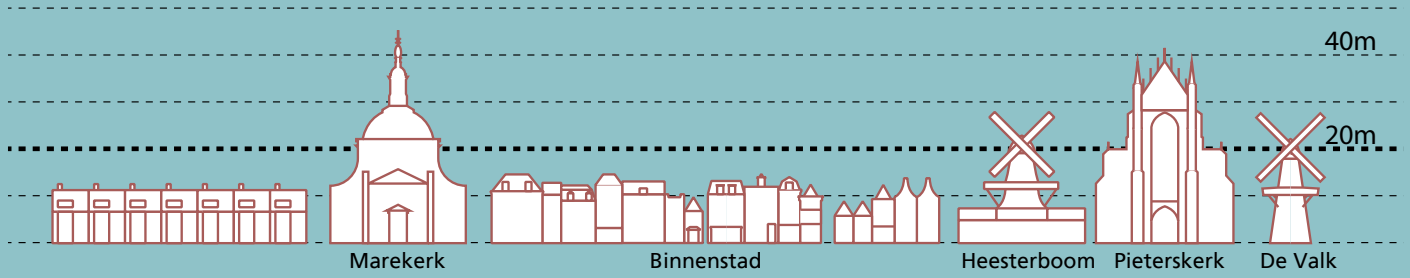
Beleidsregels



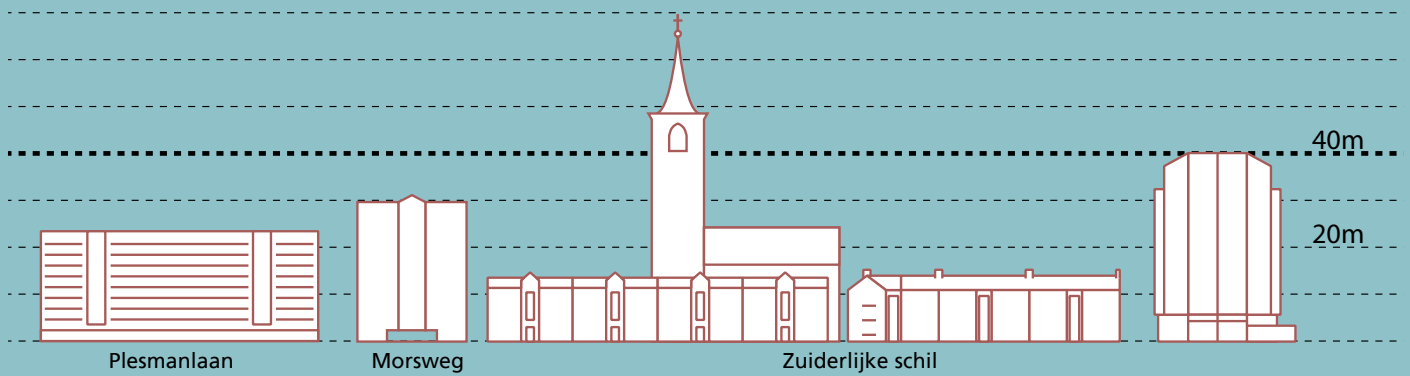
Kader - Wat is hoogbouw?

Voor we ons buigen over de kwaliteitsaspecten die bij hoogbouw een rol spelen is het goed om te definiëren wat we onder hoogbouw verstaan. De vraag of een gebouw hoog is, is afhankelijk van zijn context. In Rotterdam spreekt men van hoogbouw als gebouwen hoger zijn dan 70 meter, in Hoorn kan het ook gaan om gebouwen van vijf lagen in beschermd stadsgezicht. De indeling die we in de Hoogbouwvisie 2007 hebben gemaakt in laagbouwgebieden, gemengde gebieden en hoogbouwclusters (zie vorige hoofdstuk) helpt ons om meer contextueel aan te geven wat we 'hoogbouw' noemen.

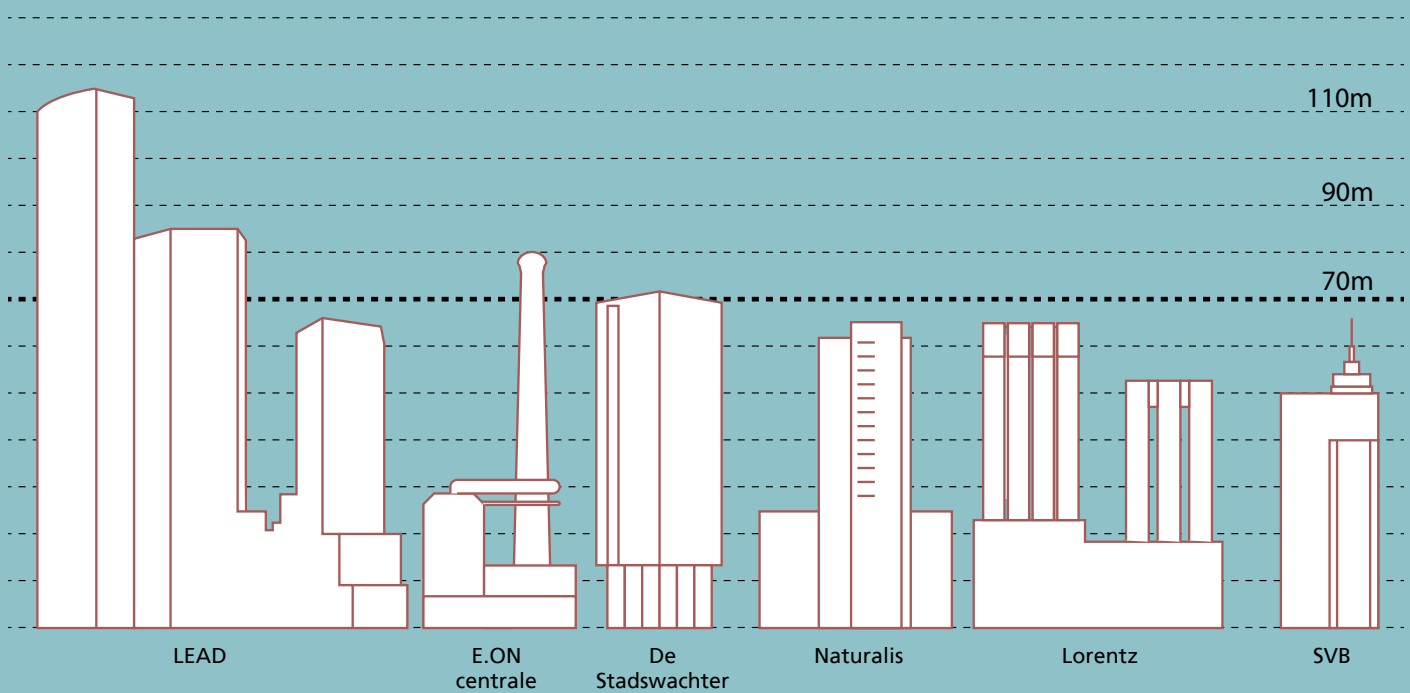
In Leiden hanteren we de volgende definitie:
In laagbouwgebieden spreken we van hoogbouw bij een gebouw van meer dan 20 meter.
In gemengde gebieden spreken we van hoogbouw bij een gebouw van meer dan 25 meter.
In de hoogbouwclusters en langs de hoofdwegen spreken we van hoogbouw bij een gebouw van meer dan 30 meter.
De kwaliteitsregels voor hoogbouw hebben dus betrekking op deze hoogtes. Of een gebouw daadwerkelijk beoordeeld moet worden op alle aspecten moet bij aanvang van het proces bekeken worden. Het kan zijn dat niet alle aspecten voor een gebouw relevant zijn. Zo beoordelen we de consequenties op het stadssilhouet alleen voor gebouwen hoger dan 50 meter.



Historisch centrum, beschermd stadsgezicht



Uitbreidingsschil (na-oorlogs)



Recente hoogbouw

H2 - Regels voor hoogbouw

2.1 Hoofduitgangspunten

We onderscheiden acht hoofdregels voor hoogbouw, die we in nadere beleidsregels vastleggen:

- Het stadssilhouet wordt zorgvuldig vormgegeven (2.2)
- Rond hoogbouw heerst een acceptabel windklimaat (2.3)
- Hoogbouw garandeert een voldoende bezonning (2.4)
- Hoogbouw draagt bij aan een goede invulling van publieke buitenruimte (2.5)
- Hoogbouw draagt bij aan een aangenaam en levendig straatbeeld (2.6)
- Hoogbouw moet sociaal veilig zijn (2.7)
- In het participatieproces wordt betrouwbare informatie verstrekt (2.8)
- Hoogbouw wordt zorgvuldig ingepast in historisch en beschermd stadsgezicht (2.9)

In dit hoofdstuk zijn deze hoofduitgangspunten vertaald in concrete regels voor hoogbouw. Deze regels zullen nog worden vertaald naar officiële beleidsregels die het college van burgemeester en wethouders hanteert bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor hoogbouw.

In een beleidsregel staat hoe het college van burgemeester en wethouders zijn bevoegdheden uitvoert. Een beleidsregel is geen wet maar een richtlijn waaraan het college zich moet houden. Beleidsregels zijn dus 'zelfbindend': het bestuursorgaan, in dit geval het college, hanteert deze beleidsregels om een goede afweging te kunnen maken of hoogbouw op een bepaalde locatie aanvaardbaar is.

Deze beleidsregels hoogbouw zullen gelden voor alle aanvragen om hoogbouw in de gemeente Leiden.

Onder hoogbouw wordt verstaan:

- Een gebouw van minimaal 20 meter in laagbouwgebied
- Een gebouw van minimaal 25 meter in gemengd gebied en langs hoofdwegen
- Een gebouw van minimaal 30 m in hoogbouwgebied

Wanneer toetsen we wat?	<30 m	30-50m	50-70m	>70m
bijdrage aan levendig straatbeeld	x	x	x	x
ontwerp publieke buitenruimte	x	x	x	x
visualisaties voor participatie	x	x	x	x
bezonningsstudie	x	x	x	x
windhinderonderzoek		x	x	x
beoordeling historische zichtlijnen		x	x	x
beoordeling stadssilhouet			x	x
medebepalen architectenkeuze				x

In hoofdstuk 3 worden de 'zachtere' kwaliteitsaspecten benoemd die als uitgangspunt gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstand.

2.2 Stadssilhouet

Gebouwen hoger dan 50 meter worden getoetst op hun effecten op het stadssilhouet. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:

- a. Voldoende lucht tussen gebouwen
- b. Voldoende variatie in hoogte
- c. Zorgvuldig vormgegeven afronding
- d. Variatie in kleur en materiaalgebruik
- e. Compositie en samenhang van het totaal

De toetsing gebeurt door de Welstands- en Monumentencommissie (zie hoofdstuk 4). Het advies van de commissie wordt ambtelijk meegewogen in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan/omgevingsplan.

2.3 Windhinderonderzoek

Windhinder en windgevaar moeten conform NEN 8100:2006 in beeld worden gebracht bij iedere nieuwe hoogbouwontwikkeling (nieuwbouw hoger dan 30 meter). Voor gebouwen met een hoogte van tussen de 15 en 30 meter kan een inschatting door een windhinderdeskundige als gelijkwaardig worden beschouwd aan een windhinderonderzoek.

Windhinder is heel bepalend voor vormgeving van gebouw. Daarom moet al in SO-fase digitaal windonderzoek worden gedaan, in DO-fase windtunnelonderzoek.

Voor de openbare ruimte wordt minimaal een 'goed' windklimaat als ondergrens gehanteerd bij de activiteiten 'langdurig zitten' en 'slenteren'. Een matig windklimaat is als ondergrens toegestaan bij de activiteit 'doorlopen'. In bestemmingsplan/omgevingsplan of bij bouwaanvraag geeft de gemeente aan voor welke categorie de buitenruimte bestemd is.

Bij windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' te allen tijde worden vermeden.

Beleidsregels voor windhinder zijn ook van toepassing op toegankelijke daken met een verblijfsfunctie.

2.4 Bezonningsonderzoek

Bij de bouw van hoogbouw dient een bezonningsstudie uitgevoerd te worden om de effecten van de nieuwbouw op de omgeving in kaart te brengen.

De gemeente Leiden hanteert als uitgangspunt dat iedere woning ten minste 2 uur zon moet krijgen (voor + achtergevel bij elkaar opgeteld) gemeten vanaf het midden van de gevel op 0,75 m hoogte. Dit wordt gemeten op de volgende momenten:

De dagen van het jaar die in ieder geval onderzocht moeten worden :

- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 19 februari/21 oktober: de dag dat de zon op minimale hoogte (10 graden) staat.

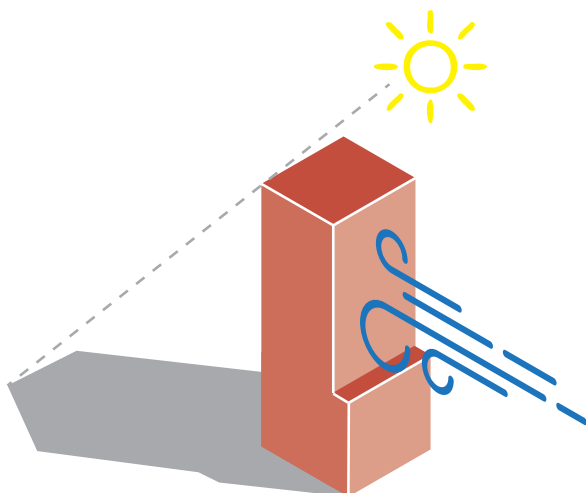
De tijdstippen van de dag die in ieder geval onderzocht moeten worden :

- 9:00 uur;
- 12:00 uur;
- 15:00 uur;
- 18:00 uur;
- 20:00 uur.

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de daglichttoetreding van woningen niet meer dan 50% afnemen.

De bruikbaarheid van tuinen mag niet onaanvaardbaar afnemen. De beoordeling hiervan gebeurt door de gemeentelijke stedenbouwkundige

De globale toetsing vindt plaats bij het opstellen van het bestemmingsplan. Bij beoordeling van het bouwplan vindt definitieve toetsing plaats.



2.5 Inrichting (publieke) buitenruimte rond hoogbouw

Een schetsplan voor de publieke buitenruimte maakt deel uit van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Er wordt rekening gehouden met voldoende publieke ruimte voor bewoners/gebruikers van de gebouwen. Daarbij worden duidelijke afspraken gemaakt over wat collectief/openbaar is, wie dat beheert en voor wie het toegankelijk is.

Transformatoren en andere installaties worden inpandig opgelost en zoveel mogelijk uit het zicht. Ze zijn onderdeel van het totaalontwerp en worden niet later als losse elementen toegevoegd.

Afvalinzameling wordt in het ontwerp meegenomen (evt. dmv ondergrondse containers of via interne systemen).

Daken worden multifunctioneel gebruikt en leveren een bijdrage aan klimaatadaptatie en/of energietransitie en/of zijn toegankelijk als buitenruimtes.

2.6 Levendig straatbeeld

De meest publieke gevel moet grotendeels transparant worden uitgevoerd, in helder glas (= glas met lage reflectiefactor). Bij de woonfunctie geldt dat dit voor 40-60% van de gevel, bij werken, winkels, horeca en dergelijke voor 60-80% van de gevel.

Niet transparante delen in de plint moeten aantoonbaar onmisbaar zijn en niet elders ondergebracht kunnen worden. Utilitaire ruimtes, laad- en los ruimtes, (toegangen tot) parkeergarages en dergelijke worden in zij- en achtergevels geplaatst. Een uitzondering geldt voor toegang tot fietsparkeren.

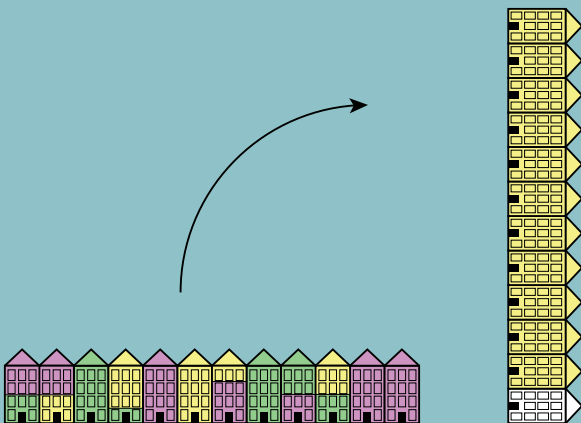
Parcellering van plint is niet mogelijk. Fragmentatie wordt voorkomen, de plint is ontworpen als één herkenbaar geheel.

De winkels en kantoren in de sokkel hebben op de begane grond een minimale vrije hoogte van 4,00 meter. Binnen de begane grondverdieping mag een tussenverdieping gebouwd worden, maar deze ligt terug ten opzichte van de straatgevel (minimaal drie meter). In de plint mogen maximaal twee verdiepingen worden ingepast.

Kader - Invloed van hoogbouw op het straatbeeld

Mening binnen een gebouw

In een traditionele straatwand, die vaak geparceleerd is, is het relatief eenvoudig om mening van functies door elkaar te krijgen. Zo is de historische stad ook ontstaan. In een gestapelde hoogbouwtoeren is dat ingewikkelder. De neiging bij gebouwbeheerders en -gebruikers is om te controleren wie het gebouw binnen komen. Behalve in de plint is er daarom zelden sprake van functiemenging, laat staan functies die openbaar toegankelijk zijn. Hoogbouw kan daardoor bijdragen aan segregatie en functiescheiding. Daarom zou de mogelijkheid voor segmentering binnen torens altijd bekeken moeten worden, zeker als ze heel hoog worden. Als menging binnen torens niet mogelijk is, zal de gemeente moeten toezien op mening tussen torens.



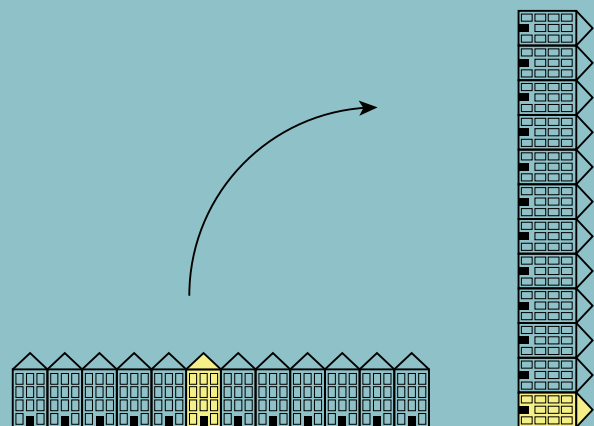
Schema programma en hoogbouw

Waar in een blok of straat meestal sprake is van functiemenging is dit niet zo vanzelfsprekend voor torens.

Voorzieningen in de plint

Het stapelen van woningen of werkruimtes de hoogte in leidt tot een andere manier van organiseren van gebouwen. Dit heeft met name consequenties voor de logistieke functies van gebouwen. Nutsvoorzieningen, afvalberging, bergingen, parkeergarages en fietsenstallingen zijn voorzieningen die allemaal in de voet van het gebouw belanden en - vanuit het oogpunt van de gebouwbeheerder - bij voorkeur op maaiveld. Dat leidt er toe dat de plinten van hoogbouw en de direct daaraan gelegen openbare ruimte in zo'n geval een onaantrekkelijke en onherbergzame uitstraling krijgen.

Als je de plint juist wil gebruiken als verbinding tussen het leven in de flat en het leven op straat is de rol van de plint en de onderste lagen daarin cruciaal. Dat vraagt om meer creatieve oplossingen om om te gaan met noodzakelijke voorzieningen, zodanig dat het niet ten koste gaat van de relatie tussen gebouw en omgeving.



Schema utilitaire functies en hoogbouw

Al het programma in een toren heeft invloed op de begane grond. Denk aan afval, nutsvoorzieningen, parkeren (fiets en auto), nooduitgangen, etc.

2.7 Sociale controle

Gebouwen moeten zo ontworpen worden dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Ieder gebouw kent minimaal één collectieve ontmoetingsruimte. Iedereen die het gebouw wilt betreden (ook vanuit parkeergarages en fietsenkelders) doet dat via een centrale entreehal.

2.8 Participatie

Effecten van hoogbouw op omliggende buurten moeten goed in beeld worden gebracht; standpunten worden in overleg met gemeente en buurt bepaald. De visualisaties worden gemaakt aan de hand van het gemeentelijke 3D-model. De gemeentelijke stedenbouwkundige toetst of de visualisaties hieraan voldoen.

2.9 Historische zichtlijnen

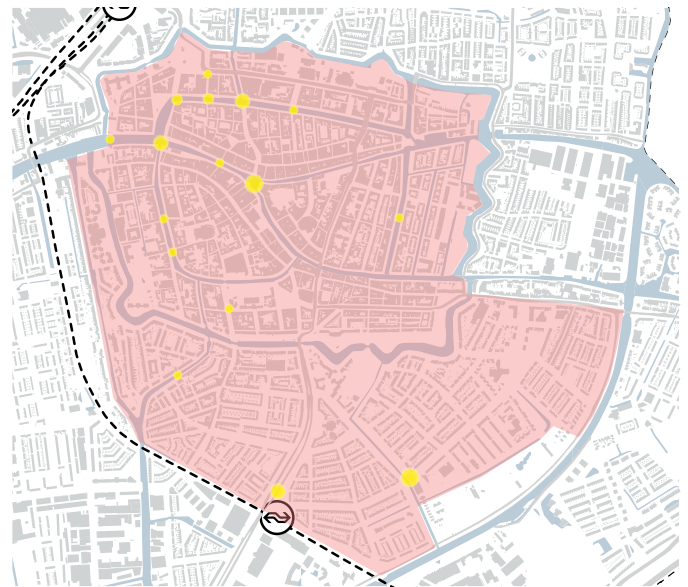
Als een hoogbouwinitiatief impact heeft op één van de geselecteerde historische zichtlijnen (zie kaart) moeten de effecten hiervan in beeld worden gebracht.

In de aangewezen historische zichtlijnen kan hoogbouw worden toegestaan, mits:
De hoogbouwwereld niet dominant wordt het boven silhouet van de historische binnenstad.
Vorm, materialisering en kleur kunnen hierbij behulpzaam zijn.
Voorkomen moet worden dat samenklonterende gebouwen zichtlijnen compleet blokkeren.
Het is wenselijk dat er lucht tussen gebouwen zichtbaar blijft vanaf de belangrijkste standpunten.

Visualisaties worden gemaakt vanaf vantevoren bepaalde standpunten (zie bijlage).




De toetsing gebeurt door de Welstands- en monumentencommissie (zie hoofdstuk 4).
Het advies van de commissie wordt ambtelijk meegewogen in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan/omgevingsplan.

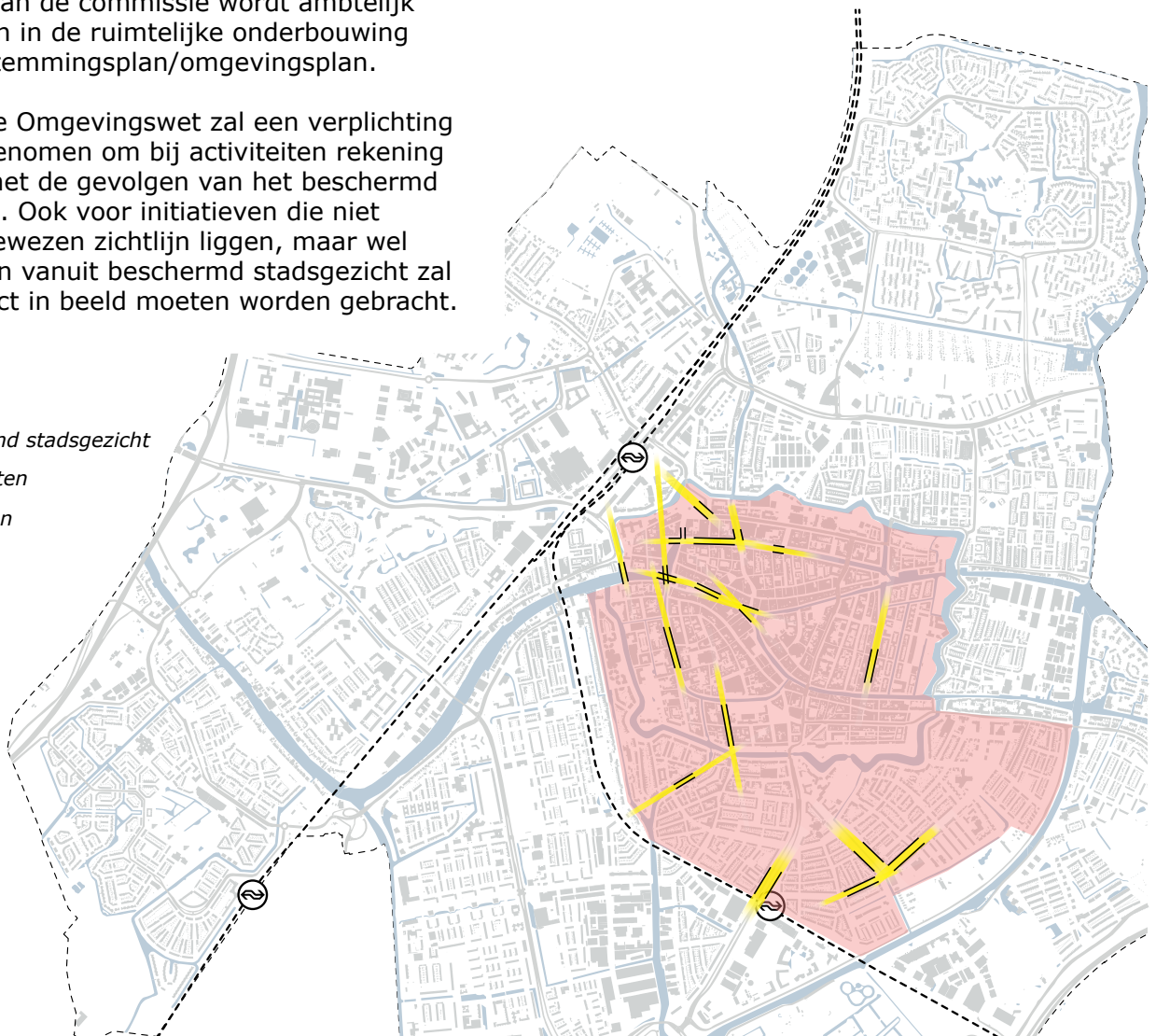
In de nieuwe Omgevingswet zal een verplichting worden opgenomen om bij activiteiten rekening te houden met de gevolgen van het beschermd stadsgezicht. Ook voor initiatieven die niet in een aangewezen zichtlijn liggen, maar wel zichtbaar zijn vanuit beschermd stadsgezicht zal dan het effect in beeld moeten worden gebracht.



Zichtpunten

Legenda

-  *Beschermd stadsgezicht*
-  *Zichtpunten*
-  *Zichtlijnen*



Zichtlijnen

H3 - Aanvullende regels welstand

3.1 Aantrekkelijke, levendige plinten

In de meeste gevallen zal hoogbouw een plek krijgen in de bestaande 'stratenstad'. In dat geval staat het creëren van straatwanden voorop en wordt de hoogbouw geplaatst op een onderbouw ('sokkel') van maximaal vijf lagen hoog. De functies in de onderste lagen van de sokkel stellen hoge eisen aan de transparantie van de gevel. Transparante gevels doen de grens tussen binnen en buiten, tussen publieke, semi publieke en private ruimtes vervagen en dragen bij aan het gewenste rijke en gevarieerde karakter. De plint geeft ruimte aan presentaties van producten en diensten. De activiteiten in de plint leveren een positieve bijdrage aan de levendigheid op straat en andersom loopt de levendige openbare ruimte door tot in het gebouw. Omdat de plint voor iedereen zichtbaar en aanraakbaar is zal de detaillering van hoog niveau moeten zijn. De nadruk ligt op een duurzame detaillering die intensief gebruik aankan en niet afhankelijk is van een duur onderhoudsprogramma.

De detaillering van de plint garandeert de vereiste transparantie, is verfijnd, maar voldoende robuust om intensief gebruik aan te kunnen.

Zichtbaarheid van activiteiten binnen de plinten bevordert de levendigheid en de veiligheid op straat. Plinten van winkelpanden en kantoren worden zo ingericht dat functies die levendigheid brengen zichtbaar zijn (niet alleen lege lobbies of etalages).

Te openen delen en doorgangen, zoals schuif- of taatsdeuren worden aangemoedigd, deze doen de overgang tussen straat en interieur vervagen en nodigen uit tot in- en uitlopen.

De verlichting van het interieur van de plint draagt in de avonduren bij aan de sfeer op straat.

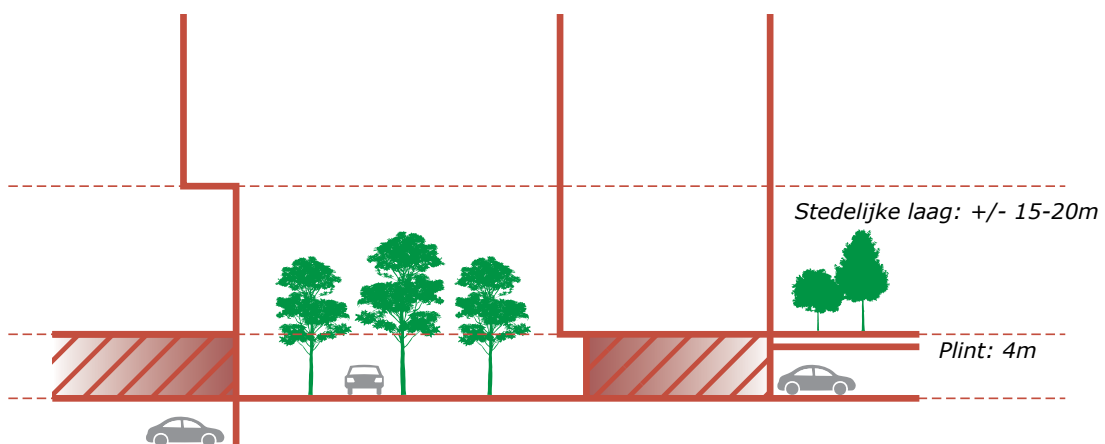
Gemeenschappelijke entrees zijn riant vormgegeven.

De onderste bouwlagen dragen bij aan de beleving van de straat. Ze hebben een hoge mate van transparantie. De gevels in deze onderbouw zijn 'tactiel', hebben een warme uitstraling, kennen diepte en worden ontworpen met oog voor detail. Er wordt gestreefd naar een gevel met subtiele variaties en een rijk, levendig en driedimensionaal karakter.

Op de onderste vier verdiepingen worden ramen en deuren zo uitgevoerd dat contact met de straat gestimuleerd wordt.

3.2 Bovenbouw

Gebouwen worden alzijdig ontworpen al te felle lichtuitstraling (m.n. galerijen, trappenhuizen) moet worden voorkomen.





Hoge plint



Gemeentehuis Den Haag, hoge plint



Amsterdam, bewonerszone



Arnhem, hoge plint



Hoge plint



Hoge plint



Leiden SVB-toren, bovenbouw



Leiden Lorentz , bovenbouw

3.3 Torens in het groen

Losse torens, die direct met hun voet op de grond staan, komen alleen nog voor in parkachtige settings. Het groen loopt daarbij door tot aan de voet van de torens. Techniekruimtes en logistiek (oa. parkeren) worden verdiept of half verdiept aangelegd. Gebouwen zijn dienstbaar aan de beleving van het groen.



Milaan, bosco verticale



Schilperoortpark Leiden, toren in het groen



Amazones, Den Bosch, slanke toren in het groen

3.4 Daken

Daken leveren een bijdrage aan klimaatadaptatie en/of energietransitie en/of zijn toegankelijk als buitenruimtes. Dakinstallaties en liftopbouwen/trappenhuizen zijn meegenomen in de architectuur.



Daktuin



Rotterdam, daktuin



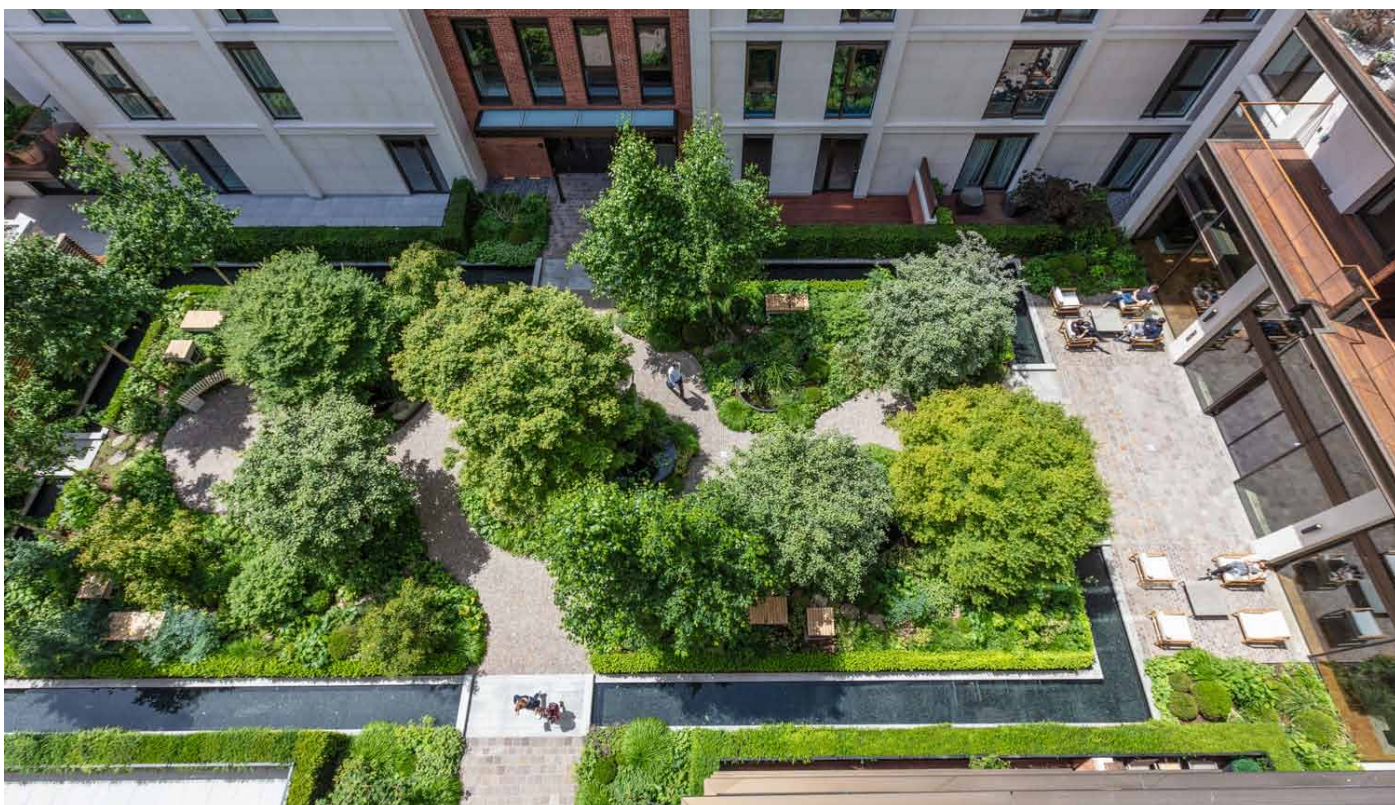
Daktuin

3.5 Publieke ruimtes

De publieke buitenruimte wordt ontworpen in samenhang met de omgeving en nodigt uit tot ontmoeten en verblijven
Er wordt rekening gehouden met voldoende publieke ruimte en een hoog kwaliteitsniveau
Miva-plaatsen, laden/lossen en fietsparkeren voor bezoekers worden in het ontwerp voor de buitenruimte meegenomen.



Pancras Plaza Kings Cross London, publieke ruimte



Holland park villas London, daktuin/publieke ruimte



New York, publieke ruimte



Publieke ruimte

3.6 Afronding van hoogbouw

Hoogbouw is zeer bepalend voor het stadssilhouet. De top is op verschillende afstanden waarneembaar en heeft invloed op het stadssilhouet. Voor de Leidse hoogbouw zijn twee aspecten van belang bij de afronding:

- Het gebouw kent een 'beëindiging' in de hoogte. Het houdt niet plots op, maar er is nagedacht over hoe het gebouw wordt afgerond.
- Het gebouw heeft een herkenbaar silhouet, dat bijdraagt aan de identiteit van het gebouw. Daarbij is de samenhang met omliggende hoogbouwaccenten een aandachtspunt. Het doel is niet dat ieder gebouw op zich een opzienbarende beloning krijgt, maar dat de compositie van gebouwen herkenbaar is. Soms kunnen daar andere middelen voor worden ingezet (zie par 1.2.2).

Een specifieke afronding kan soms ook helpen om het effect van hoogbouw in historische zichtlijnen te verzachten. Een specifieke beëindiging kan ervoor zorgen dat de hoogbouw beter opgaat in het daklandschap van de historische Binnenstad.



Den Haag
Voorbeeld afronding



New Orleans, Rotterdam
Voorbeeld afronding



Zalmhaventoren, Rotterdam
Voorbeeld afronding



The Independent, Austin Texas.
Voorbeeld afronding

H4 - Protocol voor toetsing

De beleidsregels voor hoogbouw moeten zo min mogelijk extra bureaucratie opleveren. Vandaar dat de regels zoveel mogelijk zijn verwerkt in het reguliere planproces.

Zoveel mogelijk moet de sturing vooraan in het proces plaats vinden:

De omgevingsvisie geeft duidelijkheid over waar hoogbouw geconcentreerd wordt en waar juist niet. Ook geeft deze duidelijkheid over maximale hoogtes.

Gebiedsvisies geven een meer lokale vertaling en zijn gedetailleerder dan de Omgevingsvisie. In gebiedsvisies kunnen gebouwen exacter worden gepositioneerd en kunnen bijvoorbeeld ook eisen en wensen ten aanzien van beeldkwaliteit worden gegeven. De kaders uit gebiedsvisies kunnen desgewenst worden opgenomen in het Omgevingsplan.

Wat regelen in een bestemmingsplan/omgevingsplan?

Veel zaken zullen in bestemmingsplannen worden verankerd, of in de toekomst in het Omgevingsplan. Het bestemmingsplan/Omgevingsplan bepaalt de ruimte die aan initiatiefnemers wordt gegeven. In een bestemmingsplan kunnen voorwaardelijke verplichtingen worden opgenomen, die getoetst moeten worden als het initiatief concreet is.

Het is wenselijk dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan de volgende aspecten zijn meegenomen:

- Effect op stadssilhouet (toetsing door adviescommissie Hoogbouw)
- Effect op historische zichtlijnen en molenbiotopen (toetsing door adviescommissie Hoogbouw)
- Globaal windhinderonderzoek (digitaal)
- Globaal bezonningsonderzoek
- Functies in de plint

Ook kan in deze fase besloten worden om een beeldkwaliteitsplan te maken, dat als toetsingskader voor de welstand geldt.

Wat regelen bij aanvraag omgevingsvergunning?

Tot slot zal voor een concreet initiatief beoordeeld moeten worden of een omgevingsvergunning kan worden verleend. De afdeling Vergunningen begeleidt dit proces. Het initiatief wordt getoetst aan het bestemmingsplan/omgevingsplan en wordt daarnaast beoordeeld door de welstandscommissie. Het is wenselijk om bij hoogbouwprojecten altijd een vooroverleg in te plannen.

Adviesrol Welstands- en Monumentencommissie

Advisering over de impact van hoogbouw op beschermd stadsgezicht en stadssilhouet wordt ondergebracht bij de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML). De welstandscommissie wordt hiertoe aangevuld met specifieke deskundigheid op dit gebied.

Architectenkeuze voor gebouwen hoger dan 70 meter

Gezien de impact die gebouwen van hoger dan 70 meter op het stadsbeeld hebben, stelt de gemeente hier een extra eis aan. De gemeente heeft bij deze projecten ook een stem in de architectenkeuze. Bij gebouwen hoger dan 70 meter is de architectenselectie een gezamenlijk proces van ontwikkelaar en gemeente. De benoeming wordt ambtelijk bepaald, het college wordt hiervoor geïnformeerd.



