



Advies van de stad over hoogbouw

Verslag van de Week van de Leidse Hoogte | Leiden | Januari 2021



Leiden

Inhoudsopgave

Inleiding		pagina 3
Deelnemers Week van de Leidse Hoogte		pagina 4
Advies van de stad over hoogbouw		pagina 5
Bijlage 1	verslag stadsgesprekken	pagina 10
Bijlage 2	verslag stadmakersgesprek	pagina 22
Bijlage 3	verslag aangeleverde ideeën	pagina 26
Bijlage 4	resultaten enquête doemee.leiden.nl	(apart document)
Bijlage 5	resultaten enquête Leiden Panel	(apart document)

Inleiding

De Week van de Leidse Hoogte

In de week van 11 januari vond de 'Week van de Leidse Hoogte' plaats. Tijdens deze week organiseerde de gemeente digitale stadsgesprekken over hoogbouw in de stad. Van 31 december tot en met 17 januari konden inwoners ook een online enquête over hoogbouw invullen. Daarnaast werd er een stadsmakersgesprek georganiseerd met experts en raadpleegden we het Leiden Panel met een aparte vragenlijst. Op doemee.leiden.nl konden mensen voorbeelden van hoogbouw delen en erop reageren.

Al deze inbreng wordt gebruikt bij het vernieuwen van de hoogbouwvisie: onderdeel van de Omgevingsvisie Leiden 2040.

Hoogbouw in de omgevingsvisie

Verdichting en hoogbouw zijn thema's die steeds vaker aan de orde zijn in onze stad. Voor veel Leidenaren is het bijvoorbeeld lastig om een geschikte woonruimte te vinden. De ruimte om woningen te bouwen is schaars. We moeten daarom op zoek naar goede oplossingen. Oplossingen die bijdragen aan een leefbare en inclusieve stad, met genoeg groen en water, met plek voor iedereen én met een diversiteit aan doelgroepen.

Het onderwerp hoogbouw heeft de afgelopen jaren soms tot discussies geleid. Deze discussies gingen met name over de leefbaarheid van buurten die met hoogbouw te maken krijgen. Juist daarom willen we graag met u in gesprek. Dit gesprek gaat niet zozeer over huidige bouwplannen, maar over de toekomst. Hoogbouw is daarbij geen doel op zich. Het gaat over: hoe verdichten we en houden we de stad leefbaar?

De visie op de toekomst van Leiden wordt dit jaar vastgelegd in de omgevingsvisie. In deze omgevingsvisie komt ook een paragraaf 'hoogbouw'. Daarnaast werken we aan een apart document dat de kwaliteitseisen rondom hoogbouw vastlegt.

Verslag van de Week van de Leidse Hoogte

In dit document vindt u een verslag van de Week van de Leidse Hoogte. Het verslag start met een samenvatting van de belangrijkste bevindingen. Daarna vindt u per activiteit een gedetailleerder, feitelijk verslag van alle inbreng. Dit verslag bevat nog geen conclusies.

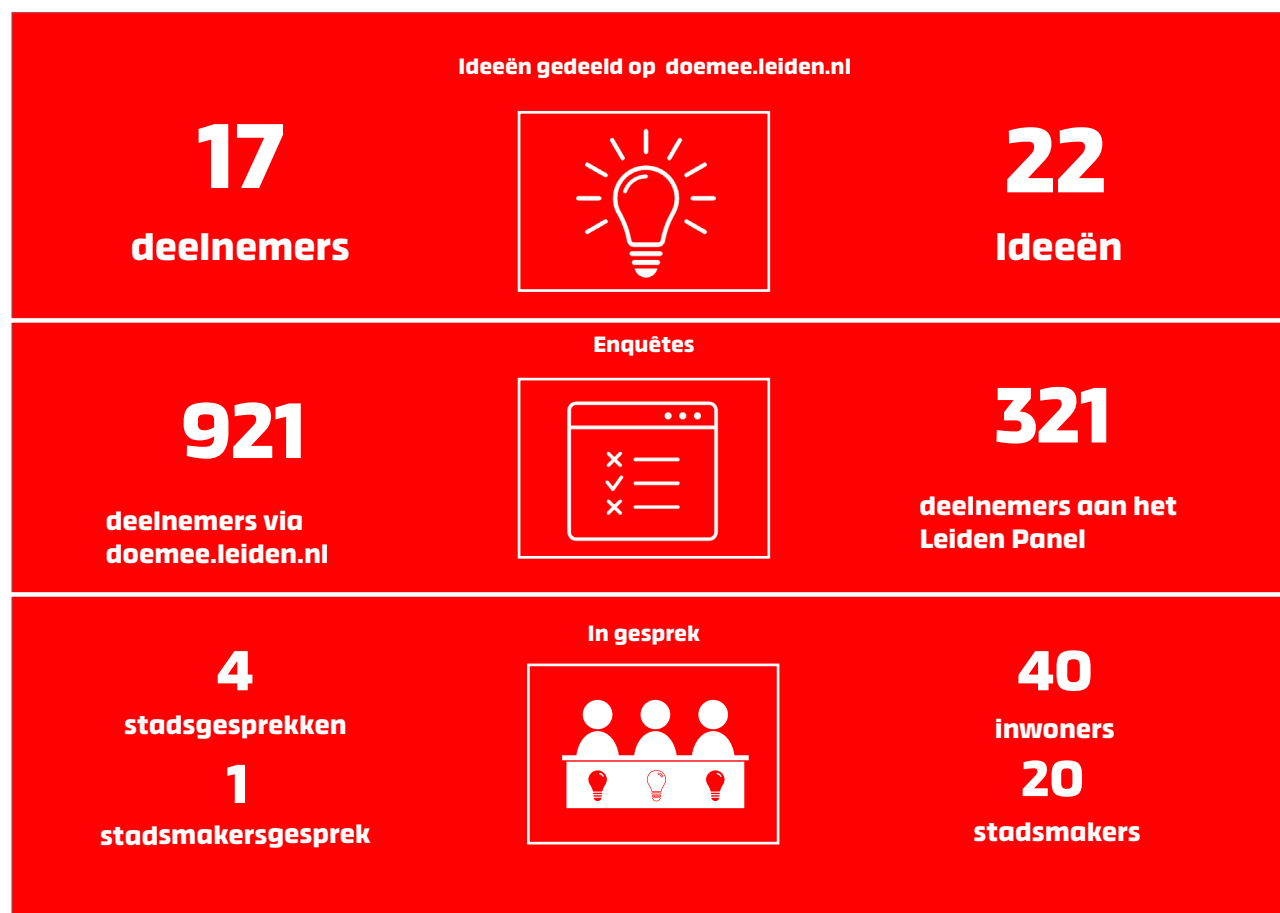
Hoe verder?

De inbreng uit de Week van de Leidse Hoogte gebruiken we bij het uitwerken van de hoogbouwparagraaf in de omgevingsvisie. We geven daarbij ook aan op welke manier uw inbreng een plek heeft gekregen in deze hoogbouwparagraaf.

In het voorjaar verwachten we dat de omgevingsvisie, met daarin de hoogbouwparagraaf, ter inzage komt. Dit is een formeel traject, waarin u kunt reageren op de omgevingsvisie Leiden 2040.

Daarnaast werken we de komende tijd aan het document dat de kwaliteitseisen voor hoogbouw meer gedetailleerd vastlegt.

Deelnemers Week van de Leidse Hoogte



Advies van de stad over hoogbouw



Hoogbouw in Leiden

De toon van de deelnemers, zowel tijdens stadsgesprekken als in de enquêtes is kritisch, maar ook constructief en zeer betrokken bij de toekomst van hun stad. Een ruime meerderheid vindt hoogbouw alleen acceptabel als het echt noodzakelijk is voor het oplossen van de woningnood. En een duidelijke groep mensen vindt hoogbouw niet passen in Leiden.

Verdichten en hoogbouw

Over het algemeen zijn Leidenaren niet tegen het verdichten van de stad. Zij vinden het oplossen van het woningtekort een belangrijke opgave en willen graag meedenken over een goede oplossing. Enkele deelnemers roepen op om versneld meer woningen te bouwen. De deelnemers vragen wél om een goede balans met de leefbaarheid in Leiden. Veel mensen maken zich daar zorgen om. Daarom adviseren ze om de woningbouw aantallen niet als een op zichzelf staand gegeven te beschouwen, maar te bekijken in relatie tot andere opgaven. Een kleinere groep mensen vraagt zich af of we al die woningen wel in Leiden moeten bouwen. “We zijn al dichtbebouwd, moet het nog dichter?”

Hoogbouw en het karakter van Leiden

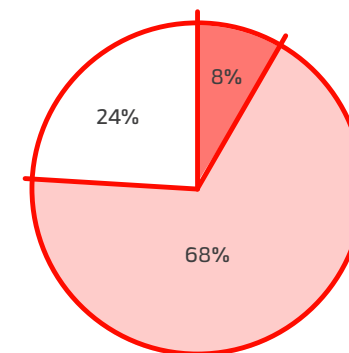
Veel deelnemers vinden hoogbouw niet het beste antwoord op de woningnood. “Kan dat niet ook met andere bouwvormen worden opgelost?” vragen zij zich af. Er bestaan goede voorbeelden van verdichting, die geen 70 of 100 meter hoog zijn, maar wel een hoge dichtheid hebben. Dat sluit volgens sommige mensen beter aan op de schaal van de stad.

Een aantal mensen is daar heel uitgesproken in: Leiden is een provincie stad en het kleinschalige karakter maakt de stad juist bijzonder en aantrekkelijk. Advies is om heel zorgvuldig met dit bijzondere karakter om te gaan. Té hoog en té dynamisch past daar in de ogen van sommige deelnemers niet bij, alhoewel we ook niet stil willen staan. We hoeven ons echter niet te vergelijken met Rotterdam of Den Haag. Ga op zoek naar de Leidse schaal!

Veel mensen roepen op om vanuit een grotere visie te kijken naar hoogbouw en verdichting: een visie op regionaal, stad-, wijk- en buurniveau. Hoogbouw en verdichting vragen om een goed doordacht plan en niet om ad hoc ontwikkelingen (‘het invullen van postzegels’). Door vanuit een grotere visie naar dit vraagstuk te kijken, kunnen hoogbouw en verdichting ook in samenhang worden bekeken met andere belangrijke onderwerpen, zoals groen en klimaat. Veel mensen vragen nadrukkelijk aandacht voor groen en leefbaarheid in hun buurten. De balans moet goed blijven in de stad.

Voor wie bouwen we?

Voor wie bouwen we nu eigenlijk? vroegen mensen tijdens de stadsgesprekken zich af. En draagt hoogbouw dan bij aan de specifieke vraag in de stad? De indruk bestaat dat in hoogbouw veelal dure appartementen komen, die niet goed aansluiten op de Leidse vraag naar bijvoorbeeld starterswoningen. Daarom luidt het advies om bij het bouwen van nieuwe woningen goed onderzoek naar de woonwensen van de doelgroepen te doen.



Vraag aan het Leiden Panel: vindt u dat in Leiden meer hoogbouw mag komen?

- ☒ Ja, graag. Dat vind ik een mooie toevoeging aan de stad.
- ☒ Ja, maar alleen als het echt noodzakelijk is, bijvoorbeeld om het woningtekort aan te pakken.
- ☐ Nee, in geen enkel geval

Ook bij de stadsgesprekken kiezen de meeste mensen voor de optie: ja, alleen als het echt noodzakelijk is. Een deel van de mensen zegt 'in geen geval', een iets kleiner deel zegt zonder meer ja.



Hoogbouwgebieden in Leiden

In 2007 heeft de gemeente een hoogbouwvisie vastgesteld. In die hoogbouwvisie zijn drie gebieden aangewezen waar tot 70 meter hoog mag worden gebouwd: de omgeving van het station, de Entree West (bij de A44) en de zuidzijde van station Lammenschans.

De afgelopen jaren heeft de gemeenteraad al extra gebieden aangewezen waar hoogbouw wordt toegestaan: Centrum Zuidwest, Entree West (voor de gebieden Paardenwei/Verbeekstraat), Stationsgebied (inclusief Vondelkwartier en Schipholweg) en Groenord e.o.

We overwegen om in de hoogbouwparagraaf nog twee gebieden toe te voegen als hoogbouwlocatie. Daarom vroegen we de deelnemers:

Hoe kijkt u aan tegen het toevoegen van de volgende gebieden als hoogbouwcluster (met een maximale bouwhoogte van 70 meter)?

- Willem de Zwijgerlaan (tussen Antillenstraat en Noorderpark)
- Entreegebied Leiden Bio Science Park (rond huidige universitaire sportcentrum)

Willem de Zwijgerlaan (tussen Antillenstraat en Noorderpark)

Doe Mee enquête

48% (helemaal) eens	11% neutr.	41% (helemaal) oneens
------------------------	---------------	--------------------------

De deelnemers uit de vier stadsgesprekken zijn gemiddeld *negatief* over het aanwijzen van deze locatie als hoogbouwgebied.

Redenen: dichtbij binnenstad en andere laagbouwgebieden, het past ruimtelijk niet. Ook het sociale aspect wordt hier als belangrijke reden genoemd waarom mensen hoogbouw op deze locatie niet wenselijk vinden. Het is belangrijk om te zorgen dat dit een leefbaar gebied blijft. Een aantal mensen geeft aan deze locatie juist geschikt te vinden omdat deze dichtbij de binnenstad, station en voorzieningen ligt.

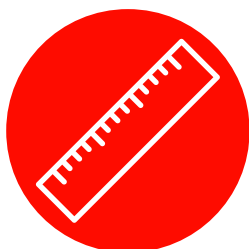
Entreegebied Leiden Bio Science Park (rond huidige universitaire sportcentrum)

Doe Mee enquête

74% (helemaal) eens	8% neutr.	18% (helemaal) oneens
------------------------	--------------	--------------------------

De deelnemers uit de vier stadsgesprekken zijn gemiddeld *neutraal tot licht positief* over het aanwijzen van deze locatie als hoogbouwgebied.

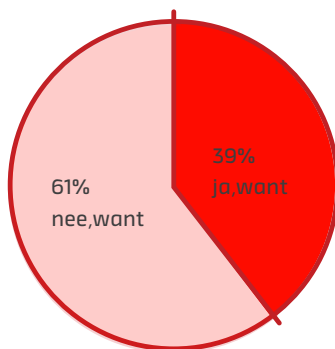
Mensen geven aan positiever over deze locatie als hoogbouwcluster te zijn, omdat deze locatie verder van de historische binnenstad en andere laagbouwgebieden af ligt. Wel vraagt er iemand om op deze locatie aandacht te hebben voor een goede parkeeroplossing en om een samenhangend plan te maken, passend in de omgeving.



Maximale bouwhoogte

In 2007 is de maximale bouwhoogte in Leiden vastgelegd op 70 meter. Vanwege het grote woningtekort in de stad willen we kijken of een paar hogere torens in Leiden mogelijk zijn. Vorig jaar is voor het eerst een gebouw toegestaan dat hoger is dan 70 meter: Lead aan de Willem de Zwijgerlaan wordt 115 meter hoog.

“Vindt u de komst van meerdere torens hoger dan 70 meter een goed idee voor de stad Leiden?” vroegen we aan de deelnemers van de Doe Mee enquête.



61% van de deelnemers geeft aan dit geen goed idee te vinden. Als voornaamste reden wordt de optie gekozen: “Ik vind hoogbouw niet passen bij Leiden.” Van de deelnemers zegt 39% de komst van meerdere torens hoger dan 70 meter wel een goed idee te vinden. Als reden wordt aangegeven dat het een slimme oplossing is om voldoende woningen te bouwen.

Hoge hoogbouw is ook een onderwerp van gesprek met de stadmakers. De hoogte ingaan kan volgens hen een goede manier van verdichten zijn, maar hoge hoogbouw kan soms qua kosten en efficiëntie ook niet positief uitpakken. Goed onderzoek is hierbij nodig.

We vroegen in de Doe Mee enquête of mensen het eens zijn met hoogbouw hoger dan 70 meter op de volgende locaties:

Paardenwei
(hoek Plesmanlaan/Haagse Schouwweg)

Reactie	Percentage
(helemaal) eens	53%
neutr.	12%
(helemaal) oneens	35%

Zeezijde
(tussen LUMC en Poortgebouw)

Reactie	Percentage
(helemaal) eens	35%
neutr.	10%
(helemaal) oneens	55%

Trafolocatie (langs spoor, tussen
busstation en voormalig belastingkantoor)

Reactie	Percentage
(helemaal) eens	40%
neutr.	9%
(helemaal) oneens	51%

Ook tijdens de stadsgesprekken zijn mensen duidelijk minder positief over hoge hoogbouw op locaties bij het station (Trafolocatie) dan over hoogbouw op de locatie Paardenwei.

Zij benoemen de nabijheid van de historische, kleinschalige binnenstad als reden om bij het station niet nog verder de hoogte in te gaan. Hoogbouw doet in hun ogen afbreuk aan de binnenstad en zorgt voor een te groot contrast. Ook geven sommige mensen aan een hoogte van 100 meter sowieso onwenselijk te vinden, ongeacht op welke plek het gebouw gerealiseerd wordt. Een aantal mensen vindt de Trafolocatie vanwege de bereikbaarheid met het OV juist wél een geschikte locatie voor hoogbouw.

Zichtlijnen vanuit de binnenstad

Als het over de aanblik vanuit de binnenstad gaat, vindt een meerderheid van de mensen het geen goed idee om de maximale bouwhoogte verder te verhogen. Dit geldt zowel voor de invullers van het Leiden Panel als de Doe Mee enquête. Ook de stadmakers vragen aandacht voor het karakter van de Leidse binnenstad en de impact van hoogbouw hierop.

Veel mensen geven ook aan dat hoogbouw vanuit belangrijke zichtlijnen helemaal niet zichtbaar zou moeten zijn. Alhoewel enkelen het ook vreemd vinden om de binnenstad hierin anders te behandelen dan andere wijken. Er zijn ook mensen die het contrast tussen de historische binnenstad en moderne hoogbouw als een positief punt ervaren.



Kwaliteitseisen voor hoogbouw

De gemeente wil de kwaliteitseisen voor hoogbouw in een apart document regelen. Daarbij stelt de gemeente criteria voor de volgende onderwerpen voor:

1. Plint en buitenruimte ('eyeline')
2. Compositie en samenhang ('skyline')
3. Bezoning en wind
4. Cultuurhistorie
5. Architectuur
6. Groen en klimaat
7. Bereikbaarheid
8. Draagvlak en sociale aspecten

Hoe hoger, hoe strenger

Het belang van scherpe kwaliteitseisen over hoogbouw wordt breed gedeeld. Hoe hoger, hoe strenger, dat is het advies. Toch kunnen de kwaliteitseisen de zorgen over hoogbouw bij de meeste respondenten niet wegnemen. Ook vinden zij al deze eisen samen niet voldoende voor een goede kwaliteit van een (hoog) gebouw. Dat komt soms omdat mensen nog kwaliteitseisen missen, maar ook omdat een deel van de mensen sowieso geen hoogbouw wil of niet het vertrouwen heeft dat dit op een goede manier gerealiseerd wordt.

Vraag aan Doe Mee enquête:

Zijn al deze eisen samen voldoende voor een goede kwaliteit van een (hoog) gebouw?



Vanuit de 'stadsmakers' wordt een goede regie van de gemeente verwacht, bijvoorbeeld in de vorm van een strenge architectenselectie en/of supervisie voor een hoogbouwgebied als geheel. Betrek Welstand in een vroeg stadium bij hoogbouwplannen en zorg voor een goede borging van de kwaliteitseisen tijdens het hele proces.

Reactie op voorgestelde kwaliteitseisen

Inwoners hechten veel waarde aan de impact van hoogbouw op de omgeving en op straat. Het hoogst scoren voorgestelde criteria over de buitenruimte rondom het gebouw, bezoning en windhinder van (gebouwen in) de omgeving, een goede uitstraling naar alle kanten toe (geen 'achterkant'). Ook in de stadsgesprekken kwam het aspect van meerwaarde voor de omgeving nadrukkelijk aan bod.

Aanvullingen op de voorgestelde kwaliteitseisen

Veel mensen hebben suggesties gedaan om de kwaliteitseisen aan te vullen. Met name over:

Doelgroepen

- Bijdrage van het project aan de specifieke Leidse woningbehoefte
- Betaalbaarheid van de woningen

Sociale aspecten

- Eenzaamheid tegengaan, contact met de buurt / buurtgevoel, sociale cohesie

Leidse schaal en karakter

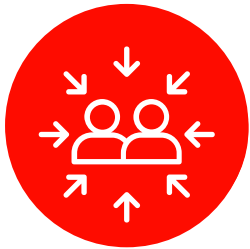
- Herkenbaarheid, menselijke maat, gebouw met een levendige plint
- Een Leids gebouw waar mensen trots op kunnen zijn – hoge kwaliteit architectuur

Impact op de buurt

- Samenhangende gebiedsvisie, relatie tot eraast gelegen bebouwing (schaal, afstand)
- Impact op de leefbaarheid, groen, voorzieningen, verkeer en parkeren in de buurt

Duurzaamheid

- Groen, natuurinclusief bouwen, houtbouw. Dat past ook bij de Leidse identiteit.



Participatie over hoogbouw

Participatie en een goede afstemming met de omliggende buurt is volgens veel inwoners cruciaal bij hoogbouw. Tijdens de Week van de Leidse Hoogte gaven veel deelnemers aan weinig vertrouwen te hebben in de manier waarop de gemeente nu met deze participatie omgaat. Dat geldt zowel voor de hoogbouwvisie als over specifieke hoogbouwprojecten.

Participatie en de hoogbouwvisie

Inwoners van Leiden vinden hoogbouw een heel belangrijk onderwerp om over mee te denken. Dat blijkt wel uit het grote aantal respondenten tijdens dit proces.

Sommige mensen ervaren de participatie over de hoogbouwvisie wel als 'mosterd na de maaltijd'. In afwijking van de eerdere hoogbouwvisie heeft de gemeente de afgelopen tijd een aantal besluiten genomen, die nu geen onderwerp van gesprek meer zijn.

Dat vinden sommige mensen geen goede gang van zaken. Een aantal keer wordt aangegeven dat de vragen en gespreksonderwerpen sturend zijn. Sommige mensen hebben er behoefte aan om meer fundamenteel over hoogbouwkeuzes in gesprek te gaan, dan over het aanwijzen van enkele nieuwe gebieden of kwaliteitseisen. Ook heeft een aantal mensen het gevoel dat zij niet serieus betrokken zijn bij onlangs vastgestelde hoogbouwprojecten, zoals Lead en de visie op het Morskwartier.

Tijdens de stadsgesprekken en in de enquête benadrukken mensen dat ze graag mee willen denken, maar dat het vertrouwen dat er iets met hun inbreng wordt gedaan, niet groot is. "Neem ons serieus!" is de oproep. De kleinschalige vorm waarin de stadsgesprekken plaatsvonden, vonden mensen daarbij wel prettig.

Participatie bij toekomstige (hoogbouw)projecten

Veel deelnemers benadrukken het belang van participatie *in een vroeg stadium* van een hoogbouwproject. Inwoners worden volgens hen nu pas betrokken wanneer de plannen al vast liggen. Het is een meerwaarde als zij veel eerder kunnen meepraten over hoogbouw; dat komt de kwaliteit van de buurt en het gebouw zelf ten goede! Daar hoort wel een duidelijke en transparante informatievoorziening vanuit de gemeente bij.

Deelnemers benoemen dat je alleen aan participatie moet doen als de mening van inwoners er daadwerkelijk toe doet. Wat gebeurt er met hun inbreng? Krijgt deze een serieuze plek in de afwegingen die gemaakt worden? Ook moet vanaf het begin duidelijk zijn wat de kaders zijn en wat mensen kunnen verwachten. Sommige inwoners zien co-creatie als een goede insteek voor dit type projecten: echt samen stad maken. Betrek daar dan niet alleen buurtbewoners maar ook toekomstige bewoners bij.

Inwoners verwachten van de gemeente een actieve (regie)rol in de participatie, zeker bij gevoelige hoogbouwprojecten. De gemeente moet zorg dragen voor het algemeen belang. Bijvoorbeeld door in een vroeg stadium met de buurt de criteria te bepalen en deze duidelijk aan de ontwikkelaar mee te geven. Zaak is dan ook om deze criteria tijdens het hele proces overeind te houden.

De inbreng over participatie sluit goed aan bij het onderzoek naar participatie dat dit voorjaar is gestart om te komen tot aanbevelingen voor de samenwerking met de stad.

Bijlage 1 verslag stadsgesprekken

Stadsgesprek 1 - 11 januari

Het eerste stadsgesprek tijdens de Week van de Leidse Hoogte vond plaats op maandag 11 januari. Tijdens dit gesprek waren 13 inwoners aanwezig. Het gesprek bestond uit drie rondes.

Hoogbouw in Leiden

Het gesprek begint met een korte presentatie van Leon de Laat, stedenbouwkundige bij de gemeente. Hij legt uit waarom er wordt gewerkt aan een hoogbouwvisie voor Leiden. Daarna konden de aanwezigen via Mentimeter hun reactie geven:



Gezien de opgaven die er liggen: vindt u dat er in Leiden meer hoogbouw mag komen?

3
Nee, in geen geval

2
Ja, dat vind ik een mooie toevoeging aan de stad

5
Ja, alleen als dat nodig is om het woningtekort

1
Ik heb (nog) geen mening

De aanwezigen lichten hun reactie kort toe:

- Ik wil aangeven dat ik geen hoogbouw wil van 70 meter of hoger. Ik ben niet voor dit type hoogbouw, zonder verhaal. Tot 9/10 woonlagen vind ik prima.
- Ik ben voor hoogbouw, maar met de nuance dat de binnenstad beschermd moet worden. Lammerschans en Lead zijn voor mij prima, the sky is the limit.
- Wij hebben 3 jaar gestreden tegen de bouw van een toren in onze wijk. Er wordt niet geluisterd naar inwoners. Ik snap niet waarom de gemeente elke postzegel gebruikt om te bouwen. Bouw aan de rand van de stad en betrek inwoners voordat de plannen vaststaan. We zijn niet tegen hoogbouw, maar wel tegen de manier waarop inwoners worden betrokken bij bouwplannen.
- Hoogbouw is prachtig, ik ben er zelfs op afgestudeerd. Maar Leiden is een provincie-stad en geen stad voor hoogbouw. Daarnaast zijn er maar heel weinig voorbeelden van hoogbouw waar bewoners nog steeds tevreden over zijn.
- Ik maak me zorgen om de woningnood. De nood is hoog, maar er is weinig hoogbouw die na 20 á 30 jaar nog steeds hoogwaardig is. En veel plannen staan haaks op de ambitie om te vergroenen. Ik vind dat wij een hogere ambitie hebben dan de gemeente. Er moet een goede visie komen en hele zware criteria om het te waarborgen.
- Ik ben niet op voorhand tegen hoogbouw, maar vind het zorgelijk dat elke postzegel wordt ingevuld. Er wordt niet nagedacht over het effect op de leefomgeving. Hierdoor neemt de druk op groen. Benader plannen niet individueel, maar in zijn totaliteit. De gemeente past een salamitactiek toe. Elke keer een plakje en dan de hele worst.
- Ik heb een huis gebouwd in een kindvriendelijke wijk waar het rustig was qua verkeer. Nu met Lead komen er veel huishoudens bij en neemt de druk toe. Dat past totaal niet bij de visie. En je lost het woningtekort niet op, die woningen worden veel te duur. Daarnaast vind ik 70 meter al ontzettend hoog, waarom nóg hoger? Ik mis een complete visie op het stationsgebied. En waar blijft de Schipholweg? Met alle leegstaande bedrijven zou je veel woningen kunnen bouwen en hoeft je die hoogte niet in te gaan.
- Hoogbouw is niet toekomstbestendig. Heeft de gemeente nagedacht over verloederde, verouderde hoogbouw? Hoe zorg je voor een goede menging in de wijk? Sluit hoogbouw wel aan op de woonwensen van mensen? Elke postzegel wordt gevuld door ontwikkelaars die een mooi verdienmodel hebben. Maar wat willen we als stad?

- Hoe hard is die 600 huizen per jaar? Ik verbaas me over dit gesprek omdat het alleen over hoogbouw gaat maar niet over het aantal dat gebouwd moet worden.
- Ik ben positiever dan andere sprekers. Er zijn echt wel voorbeelden van hoogwaardige hoogbouw te vinden. In tegenstelling tot de rest vind ik het geen esthetische smet, ik kan het wel waarderen. En het gaat vergrijzing in wijken tegen. Als je de stad vol bouwt met laagbouw dan gaat er veel meer groen verloren.

Gebieden en hoogtes

Waar kan hoogbouw in Leiden geplaatst worden? Welke gebieden zijn er geschikt en welke gebieden vindt men minder geschikt? En zijn er gebieden aan te wijzen waar hoger dan 70 meter gebouwd mag worden? Leon de Laat presenteert de plannen van de gemeente. Daarop konden de aanwezigen reageren:

Gezien de opgaven die er liggen: vindt u dat er in Leiden meer hoogbouw mag komen?



Zijn hoogte-accenten tot 100 m op de genoemde locaties wenselijk (station/Paardenwei)? Licht uw antwoord toe



Kan prima daar

Nee. Station nu al slecht leefklimaat

Ja, dit is wenselijk om wat variatie in dit gebied te krijgen.

Nee ben voorstander van max 40m > boomgrens

Ik vind de variant van 70 meter toch vele malen acceptabeler ogen.

Nee, dergelijke hoogtes passen niet bij karakter Leiden

Dat is wenselijk, aan de rand van de stad is hier ruimte voor. Hiermee wordt de woningnood verlaagd en bewaart men de historische binnenstad + het groen in de stad

Nee, past niet bij Leiden.

Handhaaf 70 meter hoogte

Waarom zo hoog? Kan eenzelfde woningbouw hoeveelheid niet beter tot 40m. De zichtlijn vanaf de Geverstraat is echt een grens te ver.

Nee, niet nodig. Te hoog en Leiden hoeft niet alle woningnood in regio op te lossen

Lijkt me een mooie entree. Wel belangrijk sat foed OV wordt meegenomen

Hierop gaven mensen nog een mondelinge toelichting:

- Ik ben een student. Ik zie dat er steeds meer ruimte nodig is om studenten te herbergen in de stad. Aan de randen van de stad is er ruimte genoeg om de hoogbouw te realiseren. De Willem de Zwijgerlaan zie ik ook als een rand. Zo wordt de woningnood verlaagd en de historische binnenstad behouden.
- Het gaat nu scheef in de stad. Ga eerst serieus aan de slag met het toevoegen van groen en bepaalde voorzieningen. Ga terug naar die opgaven, vraag je af of je echt zoveel wil gaan bouwen.
- Ik vind het niet logisch dat gebiedsvisies worden ontwikkeld ná het bouwen van veel woningen. Zo is er bijvoorbeeld gevraagd om een gebiedsvisie voor Cronestein. Dat kunnen we als inwoner nog niet verwachten op de korte termijn, maar er komen wel ontzettend veel woningen bij. Daar zijn zorgen over in de wijk. We gaan er niet samen voor met elkaar! Mensen worden niet gehoord.
- Kijk ook eens over de gemeentegrens, voor veel mensen zijn die grenzen niet echt heel belangrijk. Benut die mogelijkheid optimaal om te bouwen.

- Ik ben het voor een groot deel eens met de ópgaven. Een visie gaat uit van een toekomstbeeld van 2040. Ik zou willen meegeven dat men in de visie meer 3d moet denken. Maar hoge torens lijken een maat van succes, het lijkt alsof je een landmark wil toevoegen, terwijl het gaat over het leefbaar houden van een stad. Overal wordt hoger gebouwd. Dat is geen goed antwoord op wat er in de stad leeft of wat een stad nodig heeft.

Criteria voor hoogbouw

Voor het ontwikkelen van goede hoogbouw zijn volgens de gemeente strengere criteria nodig. Leon de Laat licht deze criteria toe. Ook participatie is één van die criteria.

Geef uw mening over deze stelling:



Missen er onderwerpen? Schrijf deze dan op:

groen voor een ieder
echt luisteren
toev van m2 openb groen
luchtkwaliteit Leiden
betrek de woningzoekenden
faciliteiten
tijds participatie
betrouwbaarheid
bij de discussie
sportverenigingen
visie wat is het verhaal
sturing gemeente ontbreek
kwaliteitszorg met buurtb
verkeer trekt altijd aan
recreatievoorzieningen
projectontwikkelaar
voorz voor de buurt
voorstandersbetrekken
politiek
onbetrouwbare overheid

visie 2040

Hoe kunnen we omwonenden hierbij betrekken?



Eerder betrekken	Participatie niet door projectontwikkelaarsEerlijk verkiezings onderwerp	Geef de randvoorwaarden vd gemeente aan
Echt luisteren middels tijdige participatie.	A	Groei kan, maar laat bij ieder plan de meerwaarde zien voor de huidige bewoners en neem ze in dit gesprek mee.
Meer gesprekken zoals dit, maar mensen die hier positief tegenover staan ook zien te betrekken.	Duidelijke informatie voorziening en tijdig. Geef aan waar keuzes gemaakt zijn en waarom, dat ontbreekt echt.	Informatieavonden organiseren zodat er meer draagvlak gecreëerd kan worden. Naast het draagvlak moeten mensen ook actief kunnen participeren en daadwerkelijk inspraak moeten hebben op de visies.
Bepaal de criteria voor kwaliteit samen met de omwonenden. Wees duidelijk welke rol je daarbij als gemeente inneemt.	Richt een permanente 3D tentoonstelling van de stad in en blijf continue in gesprek met de inwoners	Ik heb heel proces van participatie beschreven met wat voor omwonenden positief werkte en wat niet, deel ik graag. We merken dat de niet gedeelde haalbaarheidsstudie van ontwikkelaar zorgt voor ontransparante communicatie en 1-2 tussen gemeente/ontw



Mondeling wordt nog aangevuld:

- De genoemde voorwaarden zijn gericht op hoogbouwontwikkeling zelf, maar het ontbreekt aan het kijken naar de omgeving: de impact op de wijk en het laten landen bij bewoners.
- De gemeente moet meer meebewegen met de wensen van de bewoners. Waarom zijn die 8500 woningen zo'n vaststaand gegeven? Door wat concessies te doen zijn inwoners ook meer bereid om mee te denken. Mensen snappen ook dat de woningnood een probleem is.
- Ik zou graag een keer mijn ervaringen delen om te kijken of we het beter kunnen regelen.
- Ik word wel treurig voor de mensen die heel hard een huis nodig hebben.

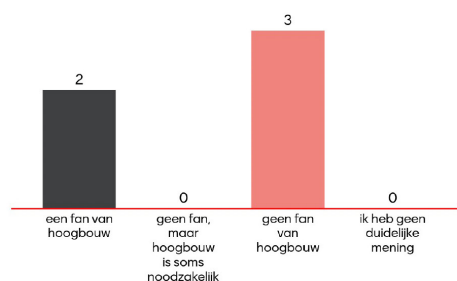
Stadsgesprek 2 - 12 januari

Het tweede stadsgesprek tijdens de week van de Leidse Hoogte vond plaats op dinsdag 12 januari. Tijdens dit gesprek waren 5 mensen aanwezig. Het gesprek bestond uit drie rondes.

Hoogbouw in Leiden

Het gesprek begint met een korte presentatie van Leon de Laat, stedenbouwkundige bij de gemeente. Hij legt uit waarom er wordt gewerkt aan een hoogbouwvisie voor Leiden. Daarna konden de aanwezigen via Mentimeter hun reactie geven:

Hoe typeert u uw houding ten opzichte van hoogbouw in het algemeen?



Gezien de opgaven die er liggen: vindt u dat er in Leiden meer hoogbouw mag komen?



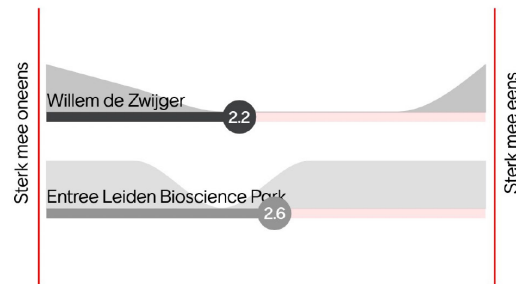
De aanwezigen lichten hun reactie kort toe:

- Ik ben geen fan van hoogbouw, maar soms is het noodzakelijk. Ik vind het lastig om de term hoogbouw te gebruiken zonder dat het gespecificeerd is. Ik ben immers voor al tegen hoogbouw hoger dan 70 meter.
- Ik houd me bezig met Lead. Ik vind het onterecht dat gezegd wordt dat alles al is besloten door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is nog niet definitief vastgesteld. Ik vraag ook aandacht voor de energietransitie. Juist bij hoge hoogbouw is het lastig om aan energie-eisen te voldoen.
- Het probleem met hoogbouw is klimatologisch. Daarnaast organiseer je de verkeersruimte met hoogbouw totaal verkeerd. En de notie dat je met hoogbouw de woningopgave moet oplossen is een heel fout uitgangspunt voor de toekomstvisie van deze stad. Met zes lagen hoog kan je ook hetzelfde aantal woningen toevoegen.
- Ik ben een fan van hoogbouw, maar er moet geen hoogbouw geplaatst worden om hoogbouw te plaatsen. Als je hoogbouw plaatst om de woningnood op te lossen krijg je blokkentorens en die voegen niets toe aan de stad. Over de energietransitie: er zijn meer manieren zijn om energie op te wekken, ook bij hoogbouw. Aandachtspunt bij hoogbouw zijn de plinten. De onderste verdieping met winkelveorzieningen blijft soms leeg staan. Dat is zonde.
- Het probleem met hoogbouw is dat je geen relatie hebt met de grond. Ik ken geen omgevingen waarbij het prettig is om in de buurt van hoogbouw te zijn. En moet Leiden wel groeien? Misschien is het een stad die niet wil groeien. Ik heb het gevoel dat dat eigenlijk al vaststaat.
- Ik wil graag in Leiden blijven wonen, maar er zijn nu niet genoeg woningen. We moeten er met zijn allen uitkomen. Ik denk dat hoogbouw een goede methode kan zijn.

Gebieden en hoogtes

Waar kan hoogbouw in Leiden geplaatst worden? Welke gebieden zijn er geschikt en welke gebieden vindt men minder geschikt? En zijn er gebieden aan te wijzen waar hoger dan 70 meter gebouwd mag worden? Leon de Laat presenteert de plannen van de gemeente. Daarop konden de aanwezigen reageren:

Hoe kijkt u aan tegen het toevoegen van hoogbouwclusters?



Zijn hoogte-accenten tot 100 m op de genoemde locaties wenselijk (station/Paardenwei)? Licht uw antwoord toe



Ik vertrouw de inzet van de gemeente voor de openbare ruimte niet.

Die enkele toren die uitsteekt is raarder dan wanneer het er een paar zouden zijn

Nee, waarbij ik de locatie van het station problematischer vind iet de nabijheid vd binnenstad

Hoogbouw van 100 meter is sociaal gezien onwenselijk. Er is geen contact met burens en de straat.

Ja, persoonlijk houd ik wel van het sterke contrast tussen historisch oude binnenstad en modern hoog in clusters.

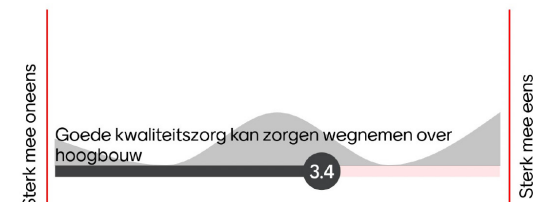
Hierop gaven mensen nog een mondelinge toelichting:

- Hoogbouw aan de Willem de Zwijgerlaan zou echt ongepast zijn. De schaal is daar echt niet passend bij de huidige bebouwing. Zowel sociaal als ruimtelijk gezien past het daar niet. Bij het Bio Science Park is het parkeren voor de hoogbouw een aandachtspunt. De hoeveelheid parkeer ruimte die zo'n toren vraagt is heel ingewikkeld. Het is een omgevingsopgave, niet alleen een woningopgave.
- Ik sta positiever tegen hoogbouw bij het Bio Science Park omdat het verder van de binnenstad verwijderd is. Ik snap dat je niet tegen torens aan wil kijken. Als je hoogbouw plaatst, doe het dan goed en zet geen blokkentorens neer.
- De plek aan de Willem de Zwijgerlaan, daar wil je nu niet zijn. Er is daar geen contact met de straat. Door laagbouw kun je ook veel woningen toevoegen. Dat is sociaal beter.
- De locatie aan de Willem de Zwijgerlaan is ongeschikt, omdat het dicht bij de binnenstad ligt. Het is er nu al heel druk qua verkeer. Ik kan geen enkel argument bedenken over waarom je daar een hoogbouwcluster zou willen.
- Ik ken veel mensen die dicht bij het centrum willen wonen en hoogbouw is voor hen echt geen probleem. Vergeet die groep niet.
- Ik ken veel studenten die het fantastisch vinden als ze geen contact hebben met hun straat vanaf het balkon. Niet iedereen ervaart dat als een probleem.

Criteria voor hoogbouw

Voor het ontwikkelen van goede hoogbouw zijn volgens de gemeente strengere criteria nodig. Leon de Laat licht deze criteria toe. Ook participatie is één van die criteria.

Geef uw mening over deze stelling:



Missen er onderwerpen? Schrijf deze dan op:

afvalscheiding
toegankelijkheid
relatie tot de omgeving
organisatie verkeersruimt
sociaal ontwerpen
sociale woningen
massaliteit
echte inspraak

Hoe kunnen we omwonenden hierbij betrekken?



Niet aan ontwikkelaars overlaten!

Eerlijkheid van de ambtenaren

Maak de plannen openbaar op een
makkelijke, toegankelijke manier.

Niet doen, inspraak om draagvlak te
genereren is een illusie

Vooraf in gesprek. 1 op 1 gesprekken.
Luisteren.

Mondeling wordt nog aangevuld:

- Wat betreft de participatie ervaar ik dat – zeker bij Lead- niet zoals het zou moeten zijn. Als er nu een initiatief van derden komt dan worden zij zelf geacht de inspraak te organiseren. Zodra er dan weerstand komt dan moet de gemeente er alsnog bijkomen. Neem als gemeente de regie. En wees eerlijk. Laat zien wat de plannen zijn en zeg niet telkens dat iedereen erop vooruit gaat.
- Ik ben niet gerustgesteld door de kwaliteitseisen door hoe er in de praktijk mee om wordt gegaan. Zorg voor het waarborgen van de criteria.
- Als je de participatie niet serieus neemt doe het dan niet. Als we alleen mogen meepraten over het hoekje van een pand zoals bij Lead dan zet dat kwaad bloed.
- De problematiek zit in het prioriteiten stellen van ontwikkelaars. Als er iets wordt gebouwd kun je ervan uitgaan dat het buiten budget gaat en langer duurt. Zodra er iets met geld en tijd aan de hand is, dan worden die principes het raam uitgegooid. De ontwikkelaars gaan voor geld en dat zijn de blokkentorens. Waarborg de criteria.
- Grote projecten gaan altijd over budget en planning. Je moet dat eindresultaat heilig verklaren. De gemeente moet er rekening mee houden dat er veel meer budget en planning achter de hand gehouden moet worden.
- De kern is kwaliteit. Overigens, ik wil benadrukken dat ik niet tegen verandering ben. De kerk mag voor mij zelfs gesloopt worden. Maak er dan iets nieuws en iets goeds voor terug. Maak nieuwe monumenten. Die participatie vooraf is heel belangrijk. Je wil serieus genomen worden. Ik heb nu vaak het gevoel dat we mogen reageren op een plan dat er al ligt.
- Het maakt veel uit of je eerst een bouwplan maakt en daarna pas de omgeving mee wil nemen of dat je het andersom doet. Noteer de meest kwetsbare punten van je plan en waarborg die. Kijk niet later naar de omgeving, bezuinig daar niet op. Zorg dat je heel herder hebt in de kwaliteitsnota wat je randvoorwaarden zijn en ontwerp dan vanuit het begin.

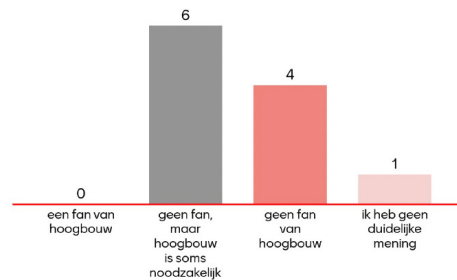
Stadsgesprek 3 - 14 januari

Het derde stadsgesprek tijdens de week van de Leidse Hoogte vond plaats op donderdag 14 januari. Tijdens dit gesprek waren 11 mensen aanwezig.

Hoogbouw in Leiden

Het gesprek begint met een korte presentatie van Leon de Laat, stedenbouwkundige bij de gemeente. Hij legt uit waarom er wordt gewerkt aan een hoogbouwvisie voor Leiden. Daarna konden de aanwezigen via Mentimeter hun reactie geven:

Hoe typeert u uw houding ten opzichte van hoogbouw in het algemeen?



Gezien de opgaven die er liggen: vindt u dat er in Leiden meer hoogbouw mag komen?

56% Leiden



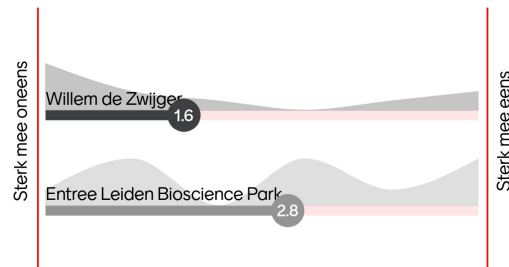
De aanwezigen lichten hun reactie kort toe:

- Lastig om een keuze te maken. Hoogbouw kan interessant zijn, ik ben er niet tegen.
- De gemeente doet niets in overleg met de wijk. En het wordt chaos, we verrommelen Leiden. De gemeente gaat Leiden verpesten.
- Als hoogbouw betekent hoger dan 70 m ben ik echt niet voor. We zeggen al een paar jaar dat we hoogbouw nodig hebben. Maar hoeveel woningen hebben we eigenlijk al gebouwd? Moet het allemaal wel in Leiden? Ik mis de huidige stand van zaken.
- Blijven de belangrijkste conclusies in de omgevingsvisie staan op het moment dat je die regionaal bekijkt? Ik denk dat je met de klimaatopgave en alle ruimte die daarbij nodig is tot andere keuzes komt als je over gemeentegrenzen heen kijkt.
- We zijn bezig met de stad van de toekomst. Er is altijd weerstand. Als ik door het buitenland loop en mooie hoogbouw zie denk ik: waarom hebben wij dat nu niet? Uiteraard moeten we wel de mooie plekken in de binnenstad beschermen.
- Hoogbouw is een noodzakelijk kwaad. We moeten het toestaan maar wel binnen hele strikte voorwaarden. Voor wie zijn we eigenlijk aan het bouwen? De vraag in de markt is breed. Onder welke randvoorwaarden gaan we dit doen?
- Ik maak me zorgen over verrommeling. Het mooie stadsgezicht verdwijnt. Ik zie het overal gebeuren. Als je een dakkapel wil plaatsen moet je door een hele procedure en hoogbouw gaat er zo doorheen. Hoogbouw is nodig voor de huizen maar plaats het op een plek waar je niet het zicht op het oude centrum verpest.
- Waar trekt de gemeente een grens op het gebied van inwoners? Hoe gaat de binnenstad dit aantal mensen trekken? Hoe gaan we met zoveel meer mensen op een terras zitten bijvoorbeeld?

Gebieden en hoogtes

Waar kan hoogbouw in Leiden geplaatst worden? Welke gebieden zijn er geschikt en welke gebieden vindt men minder geschikt? En zijn er gebieden aan te wijzen waar hoger dan 70 meter gebouwd mag worden? Leon de Laat presenteert de plannen van de gemeente. Daarop konden de aanwezigen reageren:

Hoe kijkt u aan tegen het toevoegen van hoogbouwclusters?



Zijn hoogte-accenten tot 100 m op de genoemde locaties wenselijk (station/Paardenwei)? Licht uw antwoord toe



Bij het Station niet te dicht bij beschermd stadsgezicht

Wat bedoeld u met de stations locatie? Deze 'vlek' wordt steeds groter met elke hoogbouwvisie. Ik vind hoogbouw niet de oplossing voor de woningnood. Sterker nog, dit heeft veel negatieve effecten op de leefbaarheid en verkeersafwikkeling in het gebied.

Meest logische plekken mits randvoorwaarden goed geborgd zijn (autoparkeren, doorstroming verkeer en bereikbaarheid, kwaliteit van de hoogbouw, groen, faciliteiten in omgeving, behoud van cultuur historische identiteit)

Nee, absoluut niet wenselijk - dit verhoudt zich niet tot Leidse karakter en duurzame gebiedsontwikkeling is tot op heden niet geborgd. En bijv bereikbaarheid/goed functioneren van de OV-knoop (vooral nog) niet geborgd.

Ja, kan ik denk dat hoogte ondergeschikt is aan 'aantrekkelijke blikvanger'.

Nee niet wenselijk omdat het niets toevoegt

Station zeker niet, veel te grote impact op de stad. Van uit vele plekken zeer zichtbaar. Paardenwei kan ik slechter beoordelen, zou mogelijk moeten kunnen, ze moeten ergens staan.

100 meter zeer zeker niet.

Ik vind 100 m echt te hoog. Ook bij het station. Toch echt geen mooie entree vd stad! Als je er nog groen wil hebben, dan moet dan nog wel daar kunnen groeien.

Station niet, Paardenwei wel tot 12 verdiepingen. Gemeente zou een norm moeten hanteren voor hoogte nieuwbouw in relatie tot bestaande woonbebouwing.

Zeker. Logische locatie gezien reeds bestaande hoogbouw en kan allure bij binnenkomst Leiden met trein just versterken

Hierop gaven mensen nog een mondelinge toelichting

- Met welke lens zijn deze foto's genomen? Als het beeld niet klopt dan zijn mijn antwoorden niet relevant.
- Wij als bewoners worden niet betrokken. De mening van de burger is ondergeschikt aan de plannen. De argumenten die ik hoor van de gemeente, stellen mij allerm minst gerust. Wat voor integrale aanpak heb je?
- Het wordt omgedraaid: we moeten hoogbouw plegen om duurzaamheid te redden. We zijn nu al de meest dichtbevolkte stad. Lost hoogbouw iets op? De projectontwikkelaar kan daar goed geld aan verdienen, sociale huurwoningen gaan na een aantal jaar de vrije sector in. Dat is echt belachelijk. Ook Lead is op een zeer onzorgvuldige manier tot stand gekomen. De gemeentes in deze regio willen meer bouwen dan wat de provincie van ze vraagt.
- Het past niet bij zicht op Leiden. Als het ergens moet doe het dan verder bij de snelweg.
- Je hebt de Lage en Hoge Mors en Naturalis, dat wordt straks helemaal overschaduwd. Dan krijgen we een soort Zuidas. Ik zie daar de meerwaarde niet van in.
- Als het moet, dan bij het Bio Science park. De andere locaties zijn omringd door bestaande woonwijken. De omgeving is daar niet ingericht met genoeg voorzieningen. Verder buiten de historische stad levert het minder problemen op.
- De gemeente luistert slecht. Ook in de Lage Mors hebben we de dialoog opgezocht en zelf een eigen plan gemaakt, maar het wordt gewoon aan de kant geschoven.
- Zelfs onder de 70m kun je al meer woningen creëren. Wat een macho gedrag. Hoe hoger hoe beter? Het hoeft niet. Doe het gewoon niet. Kijk als stedenbouwkundige naar hoe het echt moet.

Criteria voor hoogbouw

Voor het ontwikkelen van goede hoogbouw zijn volgens de gemeente strengere criteria nodig. Leon de Laat licht deze criteria toe. Ook participatie is één van die criteria.

Geef uw mening over deze stelling:



Missen er onderwerpen? Schrijf deze dan op:



Hoe kunnen we omwonenden hierbij betrekken?



Bedankt voor deze sessie. Advies ga over naar cocreatie en neem uw inwoners serieus

Stadsgesprek: wat voor stad zijn we en willen we blijven.

iets doen met de input

Bewoners laten co creëren ipv alleen informeren. Geef duidelijk aan waar invloed op mag worden uitgeoefend en wat niet. Stel heldere kaders. Niet alleen enquêtes houden en daar vervolgens niks mee doen.

Modern burgerplatform lanceren. En dit promoten. Ik vond deze bijeenkomst niet zichtbaar genoeg. Ik stuitte er per ongeluk op. Vraag eerst aan burgers om initiatieven, dan pas aan projectontwikkelaars met dollartekens in hun ogen.

Participatie betekent o bv transparantie tav informatie -en onafhankelijke procesbegeleiders

Eerder bewoners betrekken in onderzoeksfase. Reageren op input.

Bewoners serieus nemen beleid station e.o. komt chaotisch over omwonenden voelen zich niet gekend tot nog toe

Mondeling wordt nog aangevuld:

- Dit is een prettige sessie, omdat je nu echt kan meepraten. Ga voortaan zorgvuldiger om met de mening van de burgers. We betalen belasting en we maken de stad. Hoogbouw is niet de enige oplossing. Zorg dat het veilig wordt voor inwoners.
- Je gaat nu 'grote stad spelen' in een kleine stad. Dat past niet. Recente studies wijzen uit dat ontwikkeling rondom stationsknooppunten niet één op één te vertalen is naar de Nederlandse context. Dat gaat hier niet werken.
- Het zou mooi zijn als je mee kan denken als de plannen nog niet vaststaan. We hebben nu een hele beperkte keuze en ik zou het goed vinden als we samen dingen in een eerder stadium kunnen overleggen. Bij bijvoorbeeld de Leidse gesprekken, komen goede ideeën op tafel. Geef mensen de aandacht en de tijd. Vertrouw daarop. Dit vraagt lef van de gemeente.
- Zorg dat hoogbouw aansluit bij de doelgroep. Niet alleen dure woningen voor expats maar echt voor de woningnood. Geef onze huidige inwoners prioriteit.
- Ik erger me aan de namen van bouwprojecten. Zo past ook de naam Lead niet bij Leiden. Maak het Leids.
- Hoe ga je als gemeente toetsen op punten als sociale cohesie of draagvlak zonder omgevingsvisie?
- Ga voor cocreatie met inwoners in plaats van mensen alleen maar te informeren!

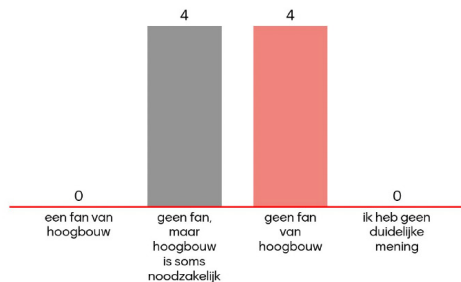
Stadsgesprek 4 - 15 januari

Het vierde stadsgesprek tijdens de week van de Leidse Hoogte vond plaats op vrijdag 15 januari. Tijdens dit gesprek waren 10 mensen aanwezig.

Hoogbouw in Leiden

Het gesprek begint met een korte presentatie van Leon de Laat, stedenbouwkundige bij de gemeente. Hij legt uit waarom er wordt gewerkt aan een hoogbouwvisie voor Leiden. Daarna konden de aanwezigen via Mentimeter hun reactie geven:

Hoe typeert u uw houding ten opzichte van hoogbouw in het algemeen?



Gezien de opgaven die er liggen: vindt u dat er in Leiden meer hoogbouw mag komen?



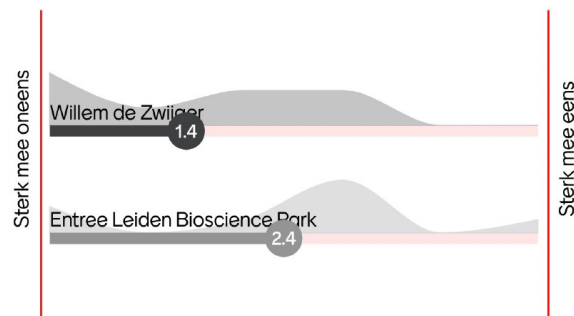
De aanwezigen lichten hun reactie kort toe:

- Ik woon op 9 hoog en ben dus niet tegen hoogbouw. Maar voor wie gaan we nu bouwen? En wat is exact die woningnood? Dat is niet duidelijk.
- Ik ben niet tegen hoogbouw, maar het Zweedse en Deense model van hoogbouw spreekt me meer aan, dat vinden jongeren ook veel prettiger dan enorm hoge torens. Het is belangrijk om te weten wat de doelgroep precies zoekt. En zorg voor een prettige plek waar je elkaar graag tegenkomt.
- Er wordt geen onderzoek gedaan naar mensen die last hebben van woningnood. De toekomst: wonen en werken combineren. Minder kantoorruimte is meer ruimte voor woningen. Ik mis een toekomstbestendige visie.
- Ik ben niet tegen hoogbouw. Maar let op de doelgroep: mensen met een goed gevulde beurs concurreren mensen met een minder gevulde beurs weg. Je moet voor iedereen bouwen. En ook groen en verkeer zijn belangrijk. Een hoge toren dicht bij het station zorgt ervoor dat de druk op het weggennet minder hoog wordt.
- 50 meter vind ik een prima norm, er is geen goede reden om hoger te gaan. Hoogbouw zorgt voor meer criminaliteit, anonimiteit. En Leiden is geen Rotterdam. Het gevoel van vertrouwen is trouwens als Morsbewoner trouwens echt weg in de participatie.
- Ik ben zelf jong. Jongeren zoals ik zoeken naar een eengezinswoning en niet naar hoogbouw.
- Ik vond het voorbeeld van een lager woongebouw (met hetzelfde aantal woningen per oppervlakte) aansprekend. Waarom doen we dat niet? Daarnaast staan er veel kantoren leeg. Overwegen jullie om daar woningen van te maken?

Gebieden en hoogtes

Waar kan hoogbouw in Leiden geplaatst worden? Welke gebieden zijn er geschikt en welke gebieden vindt men minder geschikt? En zijn er gebieden aan te wijzen waar hoger dan 70 meter gebouwd mag worden? Leon de Laat presenteert de plannen van de gemeente. Daarop konden de aanwezigen reageren:

Hoe kijkt u aan tegen het toevoegen van hoogbouwclusters?



Zijn hoogte-accenten tot 100 m op de genoemde locaties wenselijk (station/Paardenwei)? Licht uw antwoord toe

Nee, te hoog voor Leiden e.o.

Nee.

Nee. Stadsbeeld en identiteit gaan verloren. Anachronisme.

50 meter is wat mij betreft max

Nee ik dagelijks nog pijn in mijn buik dat ik akkoord ben gegaan met Heerma

Zeer onwenselijk. De leefbaarheid, mentale en fysieke gezondheid van bewoners en de wenselijkheid van deze woningen

Vind hele hoogte criterium ondergeschikt en volledig afgeleid van de kerndoelen

Hierop gaven mensen nog een mondelinge toelichting:

- Is er hier een groothoeklens gebruikt? Door de foto wordt alles afgezwakt.
- In de buurt van de Willem de Zwijgerlaan wonen minder mensen die 'juridische stappen' kunnen ondernemen tegen hoogbouw. Terwijl zij ook recht hebben op een leefbare omgeving. De kwaliteit van wonen wordt voor deze mensen echt niet beter.
- Ik ben blij dat de gemeente relatief niet te vertekende foto's heeft gemaakt.
- Ik denk dat je het duidelijker ziet met je eigen ogen. Maar kijk naar de foto's van de projectfolder van Lead. Onvoorstelbaar hoe daar wordt omgegaan met trucs. Ik ben hier omdat dat mij frustriert. De politiek wil hoogbouw en er valt niet te praten over een stukje lager. Hoe kun je een gebiedsvisie ontwikkelen als je al bezig bent met de bouw? Enerzijds hoor je dat ze een fijn gebied willen maken maar we gaan er wel tot 70 m bouwen. Ik vind dat onverenigbaar.
- Het stationsgebied en de binnenstad lijken twee verschillende gebieden te worden: een met hoogbouw en een met lage, historische bouw. Door het stationsgebied zo te behandelen maak je een scheiding. Dit is vanuit de binnenstad heel storend. Ik kom uit Den Haag: je kunt het maar één keer verpesten. Koester Leiden nou, we hoeven ons niet met hoogbouw te profileren. Leiden is Leiden en dat wil ik graag zo houden.
- Ik ben niet tegen hoogbouw. Ik heb een tijdje in Parijs gewoond en vond het eerst vreselijk, daarna vond ik het mooier worden. Hoeveel last je van hoogbouw hebt is de vraag. Op een gegeven moment treedt er gewenning op. Het is relatief. We wonen niet in een openluchtmuseum en dat moet Leiden ook niet willen worden.
- Ik ben erg blij om hier te wonen en ik zit niet te wachten op een 120 meter hoge toren in mijn achtertuin. Rotterdam is prachtig, maar ik vind niet dat je een 'kabouterstad' als Leiden, waar we zuinig zijn op monumenten, moet verpesten. Laten we beter onderzoek doen naar wat de woningzoekenden precies willen.

Criteria voor hoogbouw

Voor het ontwikkelen van goede hoogbouw zijn volgens de gemeente strengere criteria nodig. Leon de Laat licht deze criteria toe. Ook participatie is één van die criteria.

Geef uw mening over deze stelling:



Missen er onderwerpen? Schrijf deze dan op:

sociale impact
noodzaak
keuzemogelijkheden
participatie omwonenden
echt groen dus bomen en s
levendige voor bewoners
participatie leidenaren

Hoe kunnen we omwonenden hierbij betrekken?



Neem de bewoners SERIEUS

referendum...? wellicht onmogelijk bij dit onderwerp hoor

Duidelijk aangeven waarover je echt kan meepraten. En ook toekomstige bewoners betrekken

Duidelijker terugkoppeling o.a. over de status van dit soort gesprekken wb.de politiek

In het voortraject! Participeren moet wel echte participatie zijn! Laat de projectontwikkelaar niet zijn eigen vlees keuren!

Mondeling wordt nog aangevuld:

- Toets de plannen op de behoefte aan vervoer die het met zich meebrengt. Hoe hoger je bouwt, hoe meer ruimte je over houdt voor vervoer.
- Neem omwonenden serieus.
- Mijn wantrouwen richting de gemeente is niet persoonlijk. Bij de Mors is een plan de prullenbak in belandt. Het is uiterst bedroevend. Je wordt als bewoner volstrekt niet serieus genomen. Dat moet echt anders.
- Je moet als inwoner goed weten waar je wel en niet over in kan spreken. Verwachtingsmanagement is buitengewoon belangrijk. Hoogbouw gaat over de hele stad. Het is logisch dat direct omwonenden tegen zijn, maar dat betekent niet dat de hele stad tegen is.
- Ik wil leefbaarheid en een goede verdeling over de wijken terug zien als belangrijke punten.
- Ik maak me nog steeds zorgen om Lead. We hebben vanaf het begin aangegeven dat we niet tegen hoogbouw zijn, maar wat er nu ligt gaat echt net een stap te ver. Daar valt met de politiek niet over te praten. Geef dan direct aan, dat er niet over meegepraat kan worden.
- Participatie lukt bij de gemeente niet. Het gaat altijd mis. Mijn advies? In een veel eerder stadium in overleg gaan over wat de plannen voor de wijk zijn.

Bijlage 2 verslag stadmakersgesprek

Het stadmakersgesprek, onder leiding van stadsbouwmeester Hilde Blank, vond plaats op dinsdag 12 januari. Tijdens dit gesprek waren zo'n 20 deelnemers aanwezig die vanuit verschillende expertises meedachten over het onderwerp hoogbouw. Zo waren er gebieds – en conceptontwikkelaars aanwezig, architecten, theatermaker, en voorzitters van diverse Leidse verenigingen zoals de Historische Vereniging, ondernemersvereniging en de Fietzersbond. Het gesprek bestond uit 3 rondes waarin verschillende mensen aan het woord kwamen.

Ronde 1 - hoogbouw in Leiden

Het stadsgesprek begint met een korte presentatie van Leon de Laat, stedenbouwkundige bij de gemeente Leiden. In deze presentatie wordt uitgelegd wat hoogbouw betekent voor Leiden en waarom de gemeente werkt aan een (vernieuwde) hoogbouwparagraaf. Daarna geeft Wendy Voorwinde (architect/lid Welstands- en monumentencommissie) een korte presentatie over de impact van hoogbouw op de stad. Ze vertelt dat hoogbouw niet alleen op de historische binnenstad impact heeft maar op de gehele stad. Daarnaast benadrukt ze het belang van de beeldkwaliteit. Dit is volgens haar in Leiden vele malen belangrijker dan in andere steden. De gemeente zou een beeldkwaliteitsplan kunnen maken en een speciale hoogbouwnota die zich focust op de kwaliteitseisen. Daarnaast gaat haar voorkeur uit naar hoogbouw waar hoogwaardige en duurzame materialen worden gebruikt. Een ranke en elegante verschijningsvorm is volgens Wendy gewenst.

Daar komen de volgende reacties uit voort:

De noodzaak voor verdichting in de stad wordt breed gedeeld. Niet voor iedereen is daarbij het zoeken naar meer hoogte vanzelfsprekend. Waar een aantal mensen enthousiast zijn over het toevoegen van hoogbouw in de stad, is een ander deel kritischer. Zo verwijst iemand naar het hoogbouwadvies van de Leidse Milieuraad uit 2019 waarin deze adviseert terughoudend te zijn met hoogbouw (zie deze [link](#)). Dit standpunt is in de afgelopen periode niet veranderd. De woningnood kan volgens hen ook opgelost worden met laagbouw of met de uitbreiding van bestaande bouw. Er mist een milieutechnische analyse voor die verdichting.

Volgens een andere deelnemer is hoogbouw hoger dan 70 meter te vergelijken met een avocado. De pit wordt groter maar de schil dunner. Het accommoderen van de woningbouwopgave kan misschien niet helemaal zonder hoogbouw, maar wel voor een groot deel door middenbouw of het optoppen van bestaande bouw. Ook voor fietsers is hoogbouw niet gunstig. Hoogbouw zorgt namelijk voor rukwinden. En er lopen veel belangrijke fietsroutes door Leiden. Een ander onderwerp dat ter sprake komt is het zicht op de straat. Iemand citeert socioloog Richard Sennet: "Als je contact wilt met de straat, dan moet je iemand in het gezicht aan kunnen kijken." Voor de kwaliteit van hoogbouw moet je dus ook op het maaiveld kijken. Er moet een binding ontstaan tussen de mensen daar. Als voorbeeld wordt De Kooi genoemd; een van oudsher hechte volkswijk met veel contacten tussen mensen. Nieuw Leiden heeft dan misschien wel een andere doelgroep, maar zij vinden elkaar op dezelfde manier. Als je daar een groot, hoogbouwproject neerzet, dan is het volgens een deelnemer noodzakelijk dat deze goed wordt ingebed in de omgeving.

Bij voorkeur met publiek programma op de begane grond en het voorkomen van dichte en dode gevels aan de straat. Essentieel is ook de openbare ruimte rondom de torens met ruimte voor goede ontmoetingen op het maaiveld. In de hoogbouw kunnen centrale ontmoetingsruimtes komen. Of in de collectieve voorzieningen in de plint. Het is goed om na te denken over sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Enkele voorbeelden die worden genoemd zijn onder andere een mini theaterzaaltje of een extra slaapkamer die je zou kunnen huren wanneer je gasten hebt. Met het toevoegen van woningen neemt ook de druk op de openbare ruimte toe. Bekijk hoe de ruime zo efficiënt mogelijk benut kan worden. Volgens een gebiedsontwikkelaar is hoogbouw niet altijd efficiënt. "Maar soms moet je de hoogte opzoeken omdat het een goede manier van verdichten is. Je kunt ook nooit iedereen achter je plan krijgen, er zijn altijd mensen tegen. Je moet mensen dus zo goed mogelijk in je plan meenemen." Iemand geeft aan dat in een wat grotere context ook het ruimtegebrek in de Randstad meespeelt. Niet alleen vanwege de 250.000 nieuwe woningen die gerealiseerd moeten worden, maar ook vanwege de klimaatopgaven die we te bedienen hebben. Zowel de energietransitie als het extreme weer met wateropgaven en bodemdaling eisen dat we goed nadenken over hoe we zuinig met de beschikbare ruimte om gaan.

Ronde 2 - Leids karakter

Tijdens ronde 2 gaan we in gesprek over het karakter van Leiden. Hoe kenmerkt Leiden zich? En hoe kan moderne hoogbouw passen bij het historische karakter van de stad?

Direct wordt het project Lead genoemd. Volgens sommigen ontbreekt het hier eigenlijk aan een Leids karakter. Op die plek vormt het project misschien nog geen 'gevaar' voor de identiteit van de stad, maar het wordt spannend als het op de rand van de binnenstad zou staan. Iemand anders oppert dat iets typisch Leids nog wel kan nog groeien. Leiden is niet alleen historie maar ook kennis en innovatie, dat mag best tot uitdrukking komen in de stadsontwikkeling. . Kijk vanuit de behoefte van ondernemers, bewoners én bezoekers. En naar het ecosysteem en DNA van een wijk. Hoogbouw kan bijdragen om wijken in de stad aantrekkelijker te maken, een 'place to be'. De zichtlijnen vanuit de binnenstad zijn wel een belangrijk aandachtspunt. Bijvoorbeeld vanuit het Vondelkwartier. Iemand noemt het contrast tussen historie en hoogbouw in Den Haag schitterend. Dit geldt natuurlijk niet voor iedereen. Hoe gaan we om met zulke smaakverschillen?

Volgens aanwezige studenten hechten zij en vele anderen waarde aan de esthetiek van de Leidse binnenstad. Dit moet volgens hen weerspiegeld worden in hoogbouw. Voor studenten is het immers belangrijk dat er woningen worden gebouwd waarin je kunt doorgroeien. Daarnaast moet de kennis die wordt opgedaan in de stad in Leiden blijven. En het vooruitstrevende karakter behouden dat Leiden heeft. Ook wordt de vergelijking met andere steden gemaakt. "Rotterdam en Amsterdam zijn grote steden, daar moeten we ons niet mee willen vergelijken. De aantrekkelijkheid van Leiden is juist dat het kleinschalig is." Sommige deelnemers vinden dat Leiden misschien niet hoeft te groeien. Andere deelnemers zien het als een normaal proces: "Ooit was Leiden net zo groot als Zoeterwoude. Dorpen en steden groeien bijna altijd." Leiden hoeft zich misschien niet te meten met Amsterdam of Rotterdam, maar het is wel onderdeel van de Randstad. Rondom mobiliteitshubs zoals Leiden Centraal is verdichting in de vorm van hoogbouw dus niet gek. Deze tendens zie je overal ter wereld. Iemand vult aan dat het sociale aspect van hoogbouw niet per sé positief is. "Bij gebouwen hoger dan 70 meter nemen de kosten exponentieel toe. Daardoor kun je niet meer bouwen voor de mensen voor wie je wil bouwen. Een individuele ontwikkeling kan best, maar voor de stad als geheel denk je dan:

wat hebben we gedaan?" Volgens deze deelnemer mist er een stedenbouwkundige visie en kan elke projectontwikkelaar daarom met een eigen plan komen. Er wordt benadrukt dat grotere maatschappelijke belangen altijd in ogenschouw moeten worden genomen: de snel stijgende woningnood en de druk op de Leidse woningmarkt. En tegelijkertijd de noodzaak vanuit de lange termijnvisie om de klimaatopgave op te pakken.

Iemand vraagt zich af voor welke doelgroep hoogbouw geschikt is. Volgens hem is Leiden geen Rotterdam waar mensen in een hoogbouwappartement gaan wonen voor de grootstedelijkheid, of een Amsterdam waar mensen een penthouse kopen op de Zuidas. Een interessante doelgroep voor Leidse hoogbouw zijn jongeren (starters) nabij openbaar vervoer en empty nesters die hun eengezinswoning inruilen voor een gelijkvloers appartement met mooi uitzicht. De doelgroep goed in beeld hebben is voor steden als Leiden dus belangrijk. Men vraagt zich daarnaast af of je als stad zelf kunt definiëren wat typisch Leids is. Natuurinclusief bouwen wordt genoemd. Dat lijkt goed te passen bij een stad met de Hortusmen Naturalis. Leiden wordt ook vaak een provinciestad genoemd. Dat is het volgens deelnemers ook echt - en dat is niet negatief. Een goede provinciestad strijdt niet met vernieuwing en vergroting, wordt er gezegd. Iemand eindigt deze ronde met de uitspraak: "Je moet proberen een heel goed provinciestadje te zijn."

Ronde 3 - gebieden en ambities

In de laatste ronde hebben we het over verschillende gebieden in Leiden en over de ambities van de stad.

Men is het erover eens dat de supervisie op hoogbouw veel zorgvuldigheid vraagt. Sommigen zien in hoogbouw kansen om het 'sociale aspect' te verbeteren. Bijvoorbeeld door met bepaalde concepten, zoals gedeelde voorzieningen, eenzaamheid tegen te gaan. Ook wordt aangegeven dat studenten en starters op deze manier weer een kans krijgen op de woningmarkt. De meningen zijn hierover echter verdeeld. Een deelnemer benoemt dat ontwikkelingen vaak ad hoc worden opgelost, maar juist de samenhang is ontzettend belangrijk. Zij wil dan ook pleiten voor een supervisor die de randen rondom het centrum bij elkaar houdt. Zorgen zijn er rondom de ontwikkeling van het station, zo dicht op de historische binnenstad. Er lijkt hier een 'muur' van hoogbouw te ontstaan wat niet echt past op deze plek. "Wat is Leidse Hoogbouw? Dáár moet je over nadenken. Zorg dat je met

alle partijen in één keer aan tafel zit.” Leon de laet, stedenbouwkundige bij de gemeente reageert: “Voor het stationsgebied is er een supervisor.” Veel deelnemers vragen zich af waarom deze supervisor niet bij het gesprek aanwezig is. Alle opgaven bij elkaar leggen, betekent ook dat we met elkaar moeten investeren in de toekomst van de stad. Dus lange termijn, en niet het korte termijn denken van snelle geldmakers of beslissers. Het gesprek gaat door, verschillende gebieden in de stad worden besproken. Iemand vindt de Lamerschandsdriehoek een interessant voorbeeld, omdat het hele gebied wordt aangepakt. Deze persoon houdt dan ook een pleidooi om te voorkomen dat hoogbouw-ontwikkelingen incidenten zijn. “Zomaar ergens een torentje kan niet. Het werkt alleen om het groots aan te pakken op gebiedsniveau en niet op projectniveau.” Iemand anders reageert hierop en legt uit droevig te worden van de architectuur met daklijsten in de Lamerschandsdriehoek. “Dertien-in-een-dozijn.”

De menselijke maat en publieke voorzieningen in de plint zijn een must bij hoogbouw. Het spanningsveld is wel dat, naarmate de torens hoger worden, er meer ruimte gereserveerd moet worden voor ondersteunende functies in de plint zoals trafo's en afval. Eigenlijk moet de basis dus ook groeien naarmate de toren hoger wordt. Hiermee creëer je ook gelijk de gewenste setback, die bezonning op straat toestaat en valwinden blokkeert.

Daarnaast zijn vernieuwende mobiliteitsconcepten op plekken met een goede aansluiting op het OV een kans. Daarmee pak je tevens de winst op het maaiveld, dat beschikbaar wordt voor ontmoeting en vergroening. Er wordt genoemd dat mobiliteit en hoogte een complexe relatie hebben. Neem bijvoorbeeld Rotterdam. De meest autoverslaafde en minst wandelvriendelijke stad in ons land. De Leidse binnenstad is een plek waar voetgangers en fietsers echt dominant zijn.

Er wordt gevraagd om het ook internationaal te bekijken. “Daar maak je met hoogte geen indruk, wel met beeldkwaliteit. Bekijk het ook vanuit het ons omliggende landschap: dat heeft wel mondiaal unieke onderdelen. We kunnen goed verdichten zonder hoogbouw.” Een deelnemer heeft een voorkeur voor hoogbouw aan de rand van de stad, in de buitengebieden. Iemand anders vindt het belangrijk dat ontwikkelingen in het voortraject goed bewaakt worden. Daarom moet je als gemeente eerst een goede hoogbouwvisie maken. In deze hoogbouwvisie moeten volgens sommigen ook esthetische wensen geformuleerd worden.

Dat zorgt ervoor dat je niet voor een verrassing komt staan. Ook moet de Welstandscommissie eerder betrokken worden. “Bijvoorbeeld bij Lead staat het al drie keer in de krant voordat wij van de welstand het zien.”

Uitsmijters

Het gesprek sluit af met een paar uitsmijters. De volgende dingen worden als laatste punt benoemd:

“Wees niet bang om dingen vast te leggen”

“Met wie en voor wie willen we de stad voor de toekomst bouwen?”

“Wie is het geweten van de stad?”

“Leiden is gegroeid in een tijd van bloei, nu is er ook tijd van bloei.”

“Doe het voorzichtig en zorgt dat het karakter van de stad niet verpest wordt zoals dat het nu lijkt te doen.”

“Hoogbouw is duur en de opbrengsten zijn anders dan in Rotterdam of Amsterdam.”

“Denk goed na of je boven die 70 meter wil gaan, waar en voor wie?”

“Ruimte voor starters en jonge mensen”

Nawoord door Hilde Blank, stadsbouwmeester:

Leiden is net als Haarlem en Delft, een stad waar een stevige kwaliteitsbeleid is ten aanzien van de historische stad en het cultureel erfgoed. Tegelijkertijd zijn het steden waar de verstedelijkingsdruk groot is en de uitbreidingsruimte klein. Steden die het verdienen dat nieuwbouw (ook in de wijken) net zo liefdevol worden behandeld als de cultuurhistorische panden in de binnenstad. Waar hoogbouw sterk het beeld bepaalt en van invloed is op de beleving van de stad, zowel op ooghoogte (schaduw, wind, druk op buitenruimte, dode plinten) als op het silhouet van de stad. Het zijn bakens ter oriëntatie of markering van belangrijke plekken. Hoogbouw, contextloos neergezet als gevolg van het kloppend maken van de Excelsheet, wordt meer en meer kritisch beoordeeld. Hoogbouw als onderdeel van het verbeteren/versterken van het leefklimaat/leefmilieu wordt positiever omarmd. Hoogbouw naast/in de historische binnenstad is zeer kritisch en vaagt om extra kwaliteitseisen en mogelijk om een stevige supervisie en begeleiding:

- Sublieme eisen van welstand, tot aan detaillering en materiaalgebruik.
- Moet verrijking zijn voor historische stad, bijvoorbeeld door een mooi ensemble waardoor erfgoed nog beter tot zijn recht komt (voorbeeld nieuwbouw Meelfabriek).
- Moet als cluster speels en levendig ogen, contrastrijk door verschillende schalen en maten naast en door elkaar. Met voldoende licht, lucht en diversiteit van programma en moet 'communiceren' met de openbare ruimte als één leefmilieu.

Hoogbouw elders in de stad is mijns inziens acceptabel in de volgende situaties:

- Wanneer het een Randstedelijk locatie is, zoals Biosciencepark, OV knooppunten en grote invalswegen.
- Wanneer het aantoonbaar de leefkwaliteit en leefbaarheid van het gebied/aanliggende wijken verbeterd. Door meer draagvlak voor voorzieningen, bevorderen diversiteit van wijken, doorstroming etc.
- Wanneer het een verhaal vertelt (narratief) waardoor de plek meer identiteit/eigenheid krijgt.
- Wanneer het een ongekende plek tot een gekende plek maakt, waar mensen trots op zijn.

- Wanneer de omgeving zich verbonden voelt met de nieuwe ontwikkeling en het voor hen iets oplevert en niet 'afpakt' of 'inneemt'. Dat kan ook niet fysiek zijn. Bijvoorbeeld dat er door de ontwikkeling de wijk gezonder, duurzamer, wordt, meer groen krijgt, minder geïsoleerd komt te liggen etc.

Hoogbouw in de vorm van een drie-dimensionale stad waar een tweede maaiveld ontstaat, diversiteit in programma is en de relatie met openbare ruimte zorgvuldig is vormgegeven en geprogrammeerd, wordt beter geaccepteerd. Vooral in combinatie met nieuwe mobiliteitsconcepten, collectieve energiewinning, sociaal programma. Echter dat betekent minder woningen per m², en een hoog prijskaartje. Er zijn nog niet veel ontwikkelende partijen die in staat zijn dit op een goede manier te doen. Lead is voor Leiden een mooi voorbeeld, zij het dat de ambitie nog wel waargemaakt moet worden.

Toenemende vraag naar nieuwe concepten

Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt in de Randstad nog steeds toe. Leiden is als kennisstad ook zeer geliefd. Hoogbouw kan daar een antwoord voor zijn. Ook de vraag naar 'friends concepten' (delen van een huishouden) is bij de doelgroep starters en ouderen een reële vraag. Het is een antwoord op eenzaamheid en een middel om betaalbaar te kunnen wonen. Ook een middel om doorstroming te bevorderen. Er zijn meerdere concepten op de markt die uitgaan van woonvormen voor de nieuwe generatie. Het is interessant voor Leiden om nieuwe woonconcepten of leefmilieus toe te voegen aan de bestaande voorraad. Dat past bij de Leidse aanpak: de combinatie van historie en innovatie.

Bijlage 3 verslag aangedragen ideeën

Inwoners hadden de mogelijkheid om op www.doemee.leiden.nl een goed voorbeeld van hoogbouw te plaatsen. Daar kwamen de volgende ideeën uit voort:

Groen

Hieronder vind je voorbeelden van hoogbouw waarbij groen een grote rol speelt. Veel inwoners vinden groen in de stad – zeker in combinatie met hoogbouw – belangrijk. Deze voorbeelden laten zien dat hoogbouw gecombineerd kan worden met een groene omgeving.

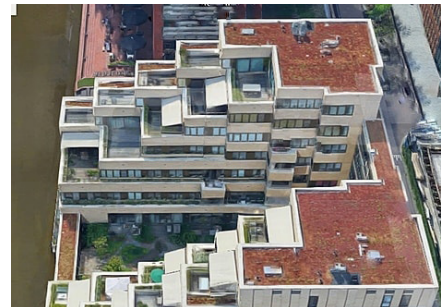
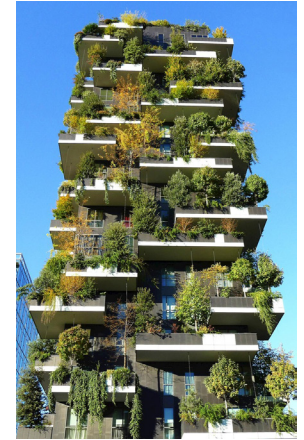
- De 'torenflat' bij de Van Vollenhovekade is de enige redelijke flat in Leiden. Het is een van de weinige flats met voldoende gezond groen in de nabijheid!
- Bosco Verticale is een fantastisch groene toren.
- Project Sawa in Rotterdam is behoorlijk groen en zelfs demontabel
- Bouwblok Opzuid, Amsterdam. Matige hoogbouw, met veel particulier groen, zodat bewoners niet zitten opgesloten in steen, staal en beton.
- De plinten of gevel vergroenen. Relatief eenvoudig te doen. Kan vast ook tot een flinke hoogte.
- Stad in het groen in Singapore is een voorbeeld. Een mooie opvolger van het Singelpark. Alle gebouwen zo begroeid mogelijk, inclusief een leefplek voor dieren. De bovenkant van de gebouwen hebben zachte vormen (jugendstil) natuurlijk, omdat dit rustgevend is.
- De weerstand tegen hoogbouw kan je nooit wegnemen maar je kan het wel compenseren met trots. Kies voor architectuur die niet saai of middelmatig is maar juist uitdagend is. Dat gecombineerd met verticaal groen geeft Leiden een skyline waar leidenaren trots op kunnen zijn. Door consistent alle hoogbouw te combineren met uitdagende architectuur en verticaal groen, creëer je een herkenbare skyline en geef je karakter aan de stad.



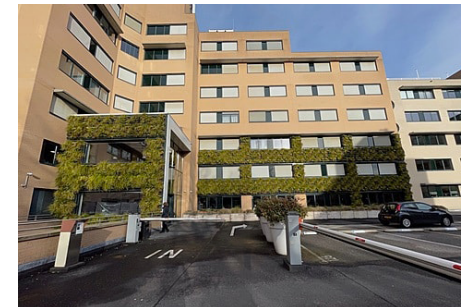
Bosco verticale



Project Sawa, Rotterdam



Bouwblok Opzuid, Amsterdam.



Groene plinten



Groene stad, Singapore



Hoogwaardige hoogbouw met karakter

Sommige inwoners vinden het zeer belangrijk dat er alleen hoogbouw wordt geplaatst wanneer deze hoogwaardig is en past bij Leiden. Hieronder vind je voorbeelden van hoogwaardige hoogbouw met karakter:

- Little C in Rotterdam, hoogwaardige bouw met mooie afwerking.
- TU Wijk - Technische Universiteit Delft. De gebouwen van de faculteiten zijn groot en soms ook hoog. Door een grote afstand tussen de gebouwen en een mooie laan die midden door de wijk loopt is het toch een aantrekkelijke wijk.
- Manchester Unity Building. Sierlijk ontwerp en historische uitstraling. Juist de 'vroegere' wolkenkrabbers waren eleganter en harmonieuzer met de stad, wat ook beter bij Leiden past. Zie bijvoorbeeld ook het voormalige V&D- warenhuis op de Aalmarkt (uit 1936), wat dezelfde stijl is en goed aansluit bij Leiden. Veel mensen vinden dit ook een mooi gebouw. De Octagon in Leiden is een voorbeeld van het niet moet. Te wit en contrasterend qua de binnenstad. De Lorentz is in dat opzicht sierlijker en beter gelukt.
- Hoek De Kempenaerstraat / Couwenbergstraat Nijmegen. Mooie toren, van bescheiden hoogte, met prachtige organische vormen. Ieder jaar weer een lust voor het oog, als de vierdaagse er langskomt.

Functionies en plinten

Welke functies kun je toevoegen om hoogbouw leefbaar te maken? Daar heeft een aantal mensen wel ideeën over:

- Mooie hoogbouw hoeft niet lelijk te zijn. Kijk naar winkelcentrum Oosterheem in Zoetermeer. Parkeren eronder, winkels en diensten op straatniveau en daarboven wonen.
- Amsterdam Westerdok haalt 300 woningen per hectare. Daar wonen gezinnen, alleenstaanden, ouderen etc. Parkeren is overdekt. Binnenterreinen, soms wat klein, soms groter, geven de bewoners een groene, stille zijde aan de woning, tegenover de wat drukker buitenzijde. Door die hoge dichtheid kun je ook nog voorzieningen realiseren in de plint - daar is dan draagvlak voor. Bovendien houdt je een prettig straatbeeld over.
- We hebben vooral betaalbare huizen nodig voor onze kinderen en voor mensen met minder geld. De huidige gebouwen die in de stad worden en zijn gebouwd zijn voornamelijk voor mensen met veel geld en energie slurpers.



Manchester Unity building



De Kempenaerstraat/Couwbergstraat
Nijmegen



Woon/winkel toren Amsterdam



De Skylinegebouwen

Bouwen tot 70 meter

Inwoners gaven aan dat er ook goede voorbeelden zijn van hoogbouw onder de 70 meter:

- Over het algemeen betekent dat hoe hoger je bouwt, hoe duurder de appartementen worden. Vraag is dan ook hoe verhoudt zich de wens van de Leidenaren voor betaalbare woningen ten op zichten van extreme hoogbouw. Op deze manier trek je alleen bewoners aan van buiten de stad en los je de vraag voor de Leidenaren niet op.
- 70 meter is al behoorlijk hoog en dat is eerder door het stadsbestuur tot maximum bestempeld, dus waarom nog hoger gaan dan dat als het geen oplossingen biedt? Overweeg alternatieven lager dan 70m, bij grote voorkeur lager dan 50m.
- De studententoren van 70m hoog is, zoals blijkt uit de vele bezwaarschriften van omwonenden en verenigingen van omliggende wijken die onlangs bij de gemeente zijn ingediend tegen dit plan, onwenselijk voor deze omgeving en voor de stad Leiden.
- Kijk eens naar andere mogelijkheden, zoals een woon/winkeltoren uit Amsterdam. Blijf niet het maximaal benutbare uit de bestemmingsplannen op te zoeken (zoals op dit moment het geval is bij het plan bij de studententoren aan het Poelweteringpad).
- Ga terug naar 50 meter. Maak een stedenbouwkundig plan voor de Leiden als geheel.
- Overall waar de gemeente over hoogbouw begint wordt de keuze gemaakt tussen 70m en 100m. Terwijl de definitie van hoogbouw is: wanneer een lift in het gebouw verplicht is, is het hoogbouw, dat betekent vanaf 5 verdiepingen (per verdieping 3 meter), vanaf 15 meter hoog. Laat ons kiezen tussen 30, 40 en 50 , 60, 70 ,80 90 en 100 meter hoog.
- Geen hoogbouw wel dichte bebouwing, met behoud menselijke maat.
- Als het gaat om verdichting dan is hoogbouw slechts één van de mogelijkheden. Als je van bouwblokken uitgaat, dan kun je op eenzelfde grondvlak hetzelfde aantal woningen bereiken. Tegelijkertijd kun je mooie straten maken en een groter aaneengesloten groen overhouden. Wanneer je vervolgens het parkeren overdekt uitvoert, kun je tot veel hogere dichtheden komen.
- De Skylinegebouwen zijn niet al te hoog (max. 50 meter). Ze passen bij Nieuw Leyden en hebben een Leidse en menselijke maat, waardoor er geen anonimiteit optreedt, men elkaar nog kent en groet en dus verbonden is met de buurt. Het was bovendien echt een zeer betaalbaar project; heel veel starters hebben daar een prima woning gevonden. De panden hebben ook een leuk, speels ontwerp en zijn kwalitatief gezien ook gewoon degelijk en redelijk te noemen. De panden zijn gasloos (duurzaam). Een groene gevel of groen dak ontbreekt helaas, maar dat kan wellicht alsnog gebeuren.

Hout

Veel inwoners gaven hout als suggestie of voorbeeld voor bouw materiaal. Volgens hen past hout bij de uitstraling van de stad en kun je op deze manier duurzaam bouwen.

- Houtbouw is duurzaam, CO₂ wordt opgeslagen. Het is sneller dan conventionele bouw gebouwd, en duurzamer in het bouwproces zelf, goedkoper en aangenaam om in te wonen. Hout ademt en leeft! Erg geschikt dus voor in en om het centrum van de stad.
- Bovendien krijgen wij steeds meer te maken met virussen zoals Covid doordat de aardbol zelf consequent genegeerd is op het gebied van natuur en milieu. Wie wil er nog minutenlang op een kluitje in een lift staan? Ik ben zelf een voorstander om bestaande maar nog niet uitgevoerde plannen te schrappen om er houtbouw voor in de plaats neer te zetten. Grijp de Corona crisis aan om alsnog duurzaam te gaan bouwen!!
- Houtbouw biedt kansen voor typische Leidse nieuwbouw. Hoogbouw krijgt nu vaak het uiterlijk dat door de investeerder bepaald is, maar dat kan overal staan. Het is niet mooi, maar slechts functioneel. Laten we als stad kiezen voor stadsgezicht dat we zelf willen, houtbouw biedt hierbij kansen, het is een duurzamer bouw materiaal en het maakt het mogelijk gezichtsbepalende gebouwen te bouwen die aangenaam zijn voor de bewoners. Het past bij een circulaire economie en is een duidelijke keuze voor de bewoners en de stad. Zodat we trots kunnen zijn op nieuwbouw, ook als het hoogbouw is.
- HAUT woontoren amsterdam.
- Hotel Jakarta, Amsterdam. Een op de locatie en de historie van de plek afgestemd ontwerp dat bovendien zeer milieuvriendelijk is uitgevoerd. Houtbouw. Veel aandacht voor de leefbaarheid.



Haut Woontoren, Amsterdam



Houtbouw



Leiden