

EEN VISIE OP

HOOGBOUW

IN LEIDERDORP

14 APRIL 2021



1. Opening door de wethouder
2. Presentatie aanpak hoogbouwvisie Leiderdorp
3. Vragen
4. Live-enquête (Mentimeter)
5. Korte pauze
6. In gesprek in groepjes
7. Resultaten terugkoppelen en vervolg
8. Sluiting

**WAAROM  
EEN VISIE  
OP HOOGBOUW?**

# CONTEXT



Oververhitte woningmarkt: verkoopprijs stijgt met dubbele cijfers

15 oktober 2020 10:01

Laatste update: 15 oktober 2020 19:18

943 NUJij-reacties



Verder toenemende krapte op de woningmarkt verwacht

DOOR GERARD VOS IN POLITIEKEN ECONOMIE 15 NOVEMBER 2020

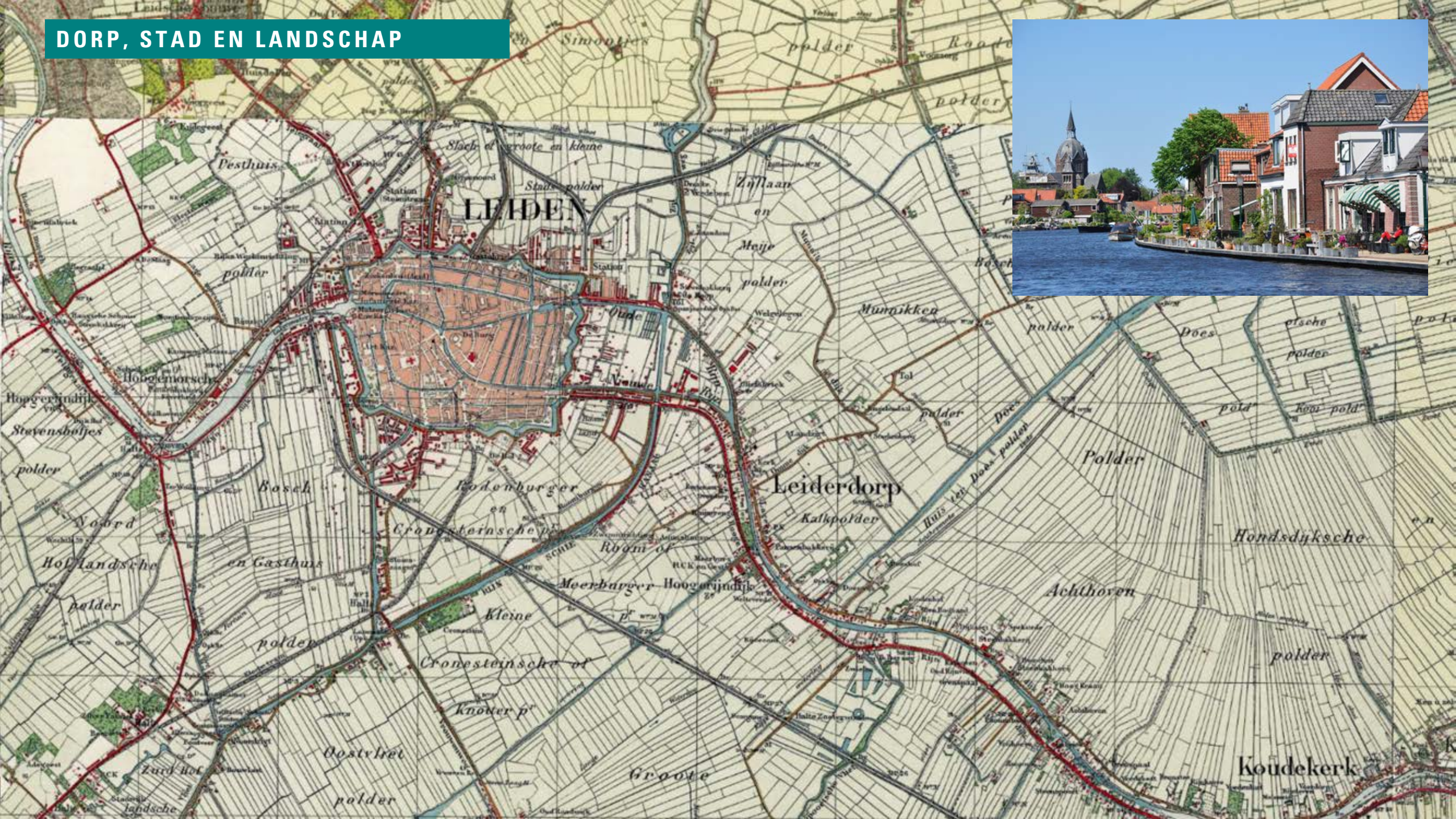
TRUIJ FUNDI FUNDI INDEX HAZENPRUIZEN WONINGMARKT WONINGGOEDS



De woningmarkt lacht de coronacrisis uit. Hoe kan dat?



# DORP, STAD EN LANDSCHAP



# DORP, STAD EN LANDSCHAP



# DE VERSCHILLENDE GEZICHTEN VAN LEIDERDORP



# VERHITTE WONINGMARKT



**BIJ DE ZIJL**  
(104 appartementen &  
42 eensgezinswoningen)



**DRIEMASTER**  
(98 huurappartementen )



**AMALIAPLEIN**  
(SUPERMARKT &  
21 huurappartementen )



**BRITTENSTEIN**  
(56 huurappartementen )



**STATENHOF**  
(206 studentenwoningen )



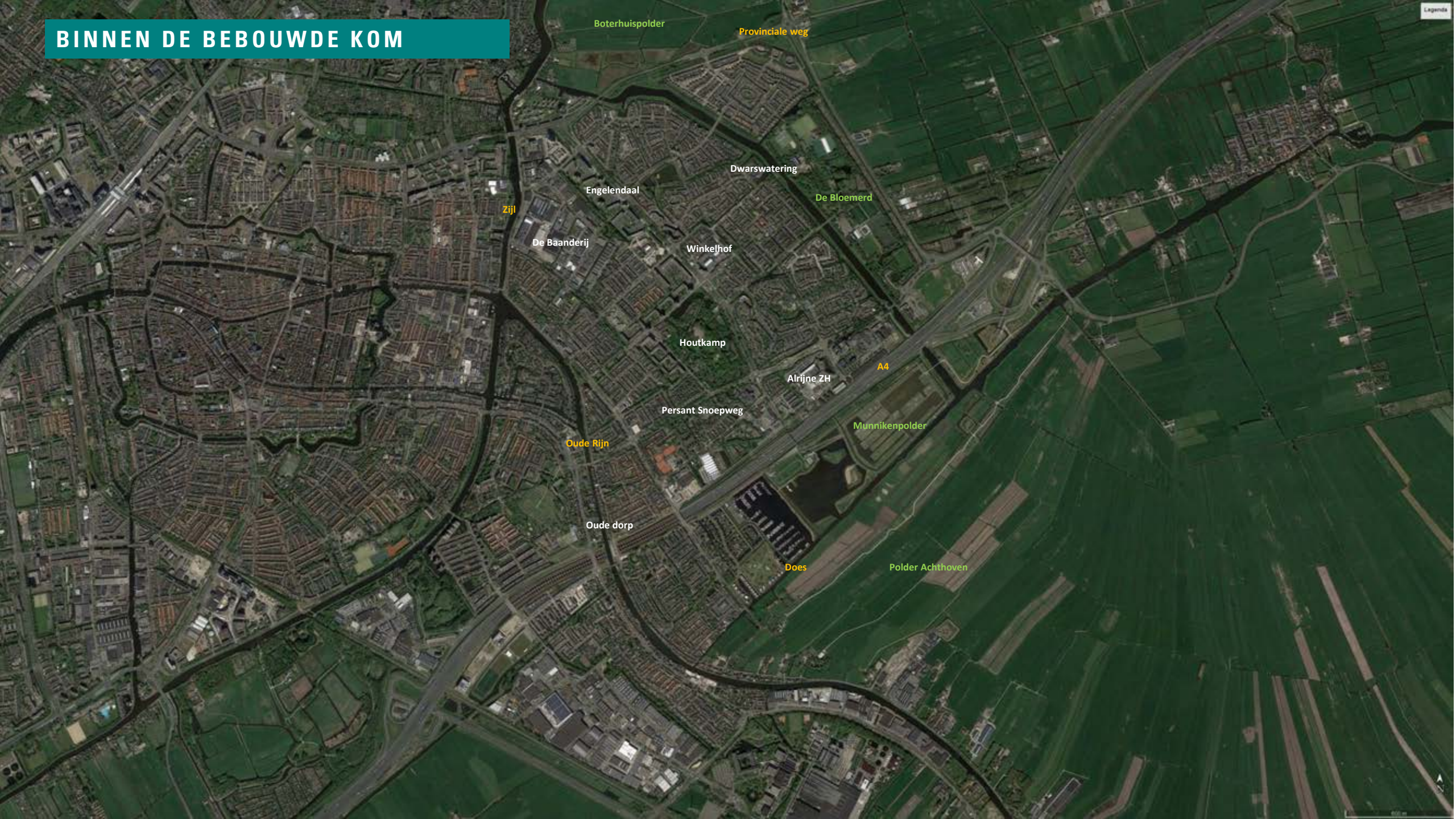
**HOOGMADESEWEG**  
(44 appartementen )



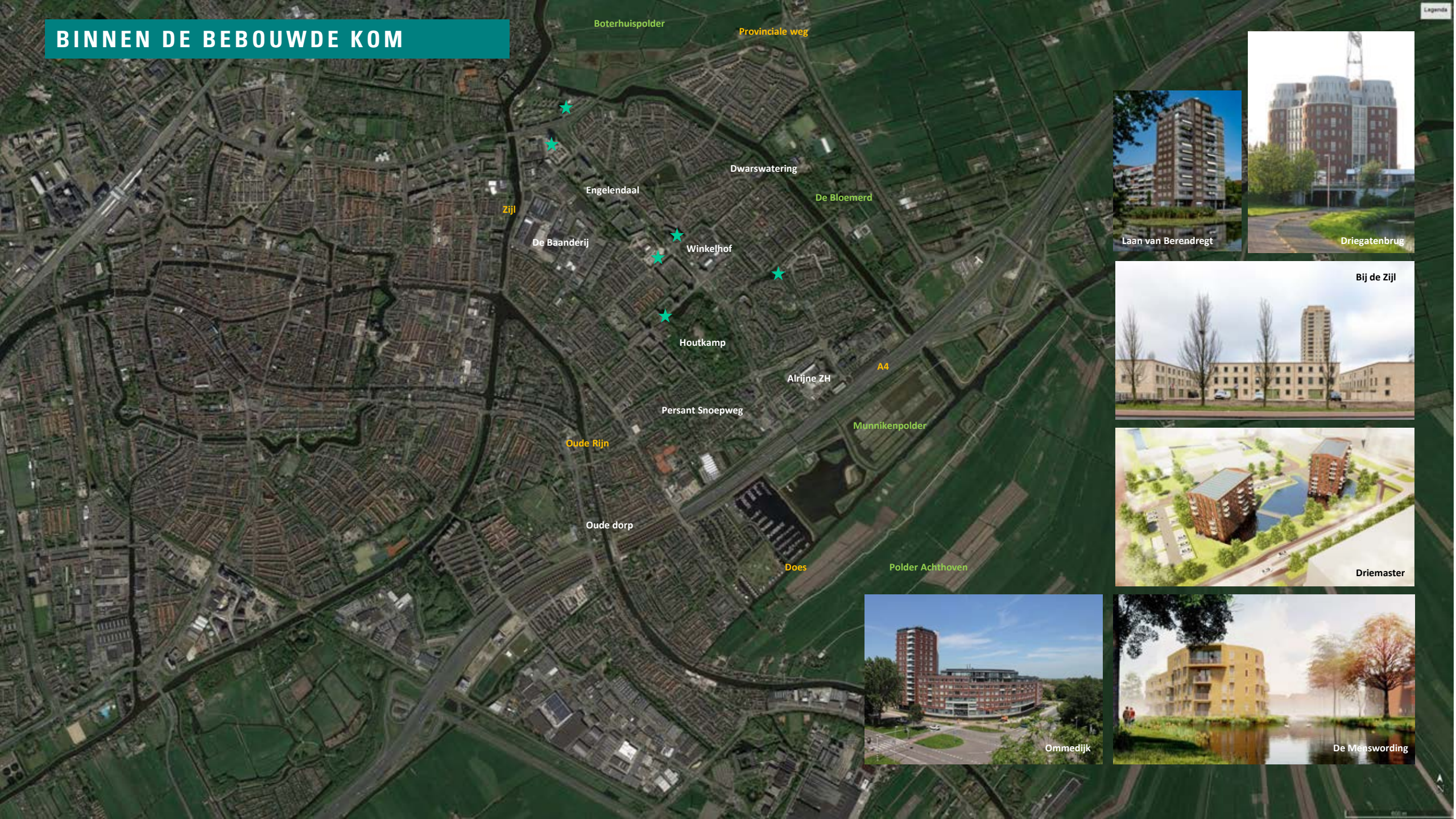
# VELE DOELGROEPEN



# BINNEN DE BEBOUWDE KOM



# BINNEN DE BEBOUWDE KOM



Laan van Berendregt



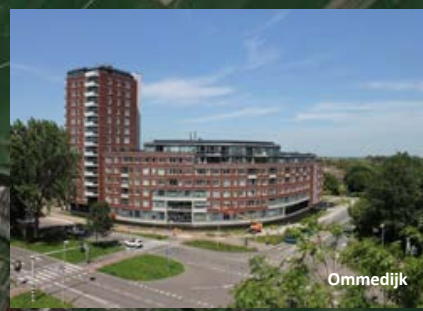
Driegatenbrug



Bij de Zijk



Driemaster



Ommedijk



De Mensworing

## ZORGVULDIG INPASSEN



- Identiteit dorp
- Schaalverschillen
- Schaduw
- Wind
- Verkeersoverlast
- Parkeren
- Buren
- Etc.



# VERDICHTEN, VERGROENEN, VERDUURZAMEN



RUIMTE VOOR DE BUITENRUIMTE



RUIMTE VOOR (NIEUWE)  
ECONOMIE EN TOERISME



RUIMTE VOOR DUURZAME  
MOBILITEIT



RUIMTE VOOR ENERGIETRANSITIE EN  
KLIMAATADAPTATIE

## WAAROM EEN HOOGBOUWVISIE?

- Zorgvuldigheid en kwaliteit leefomgeving
- Breed draagvlak
- Betere voortgang

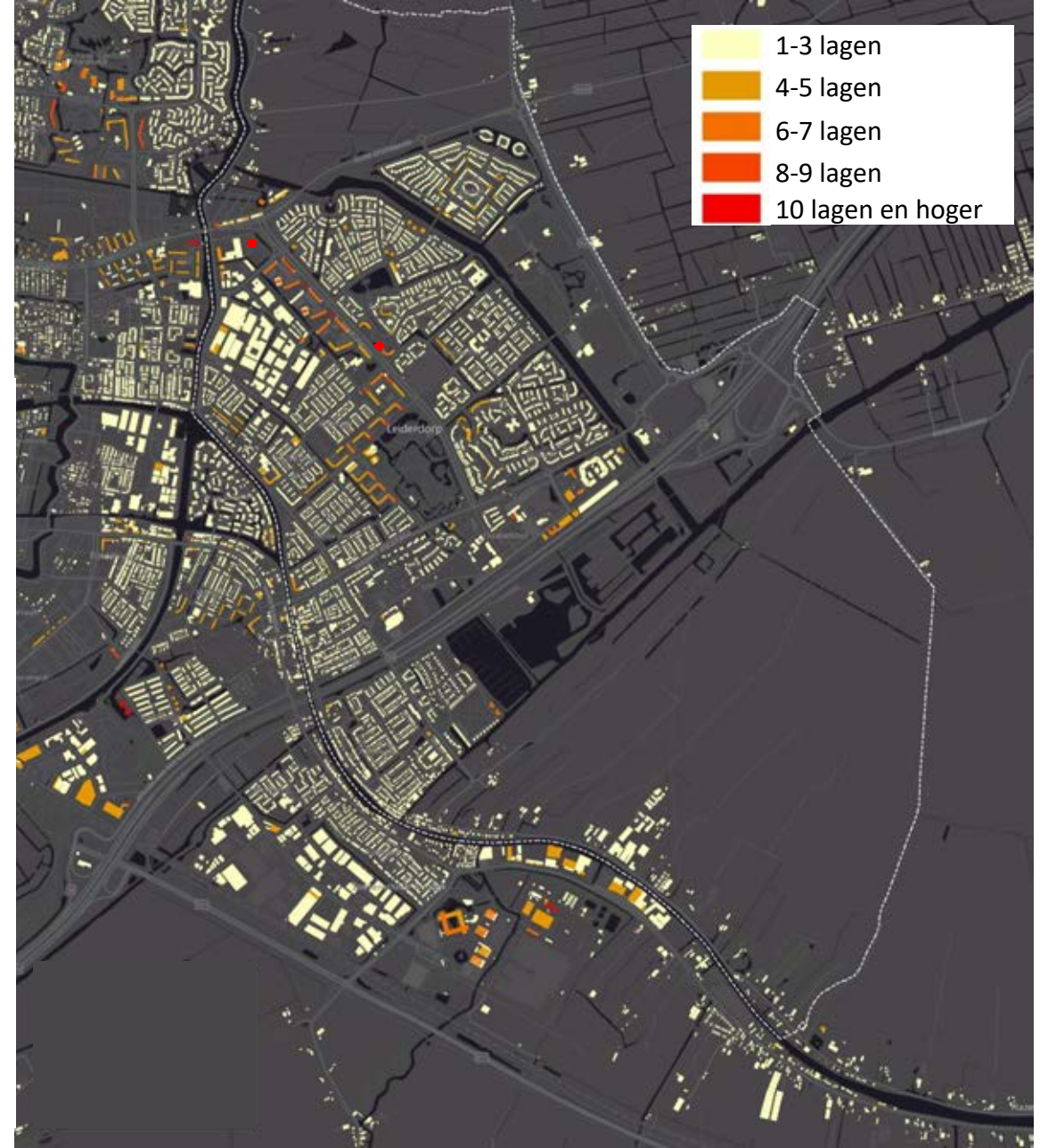
### Hoogbouwvisie:

- Toetsingskader: waar en hoe?
- Sturen initiatieven
- Inspiratie
- Onderbouwing



# ENKELE BESPIEGELINGEN

# LEIDERDORPSE SCHAAL: verschillende gebieden met verschillende karakters

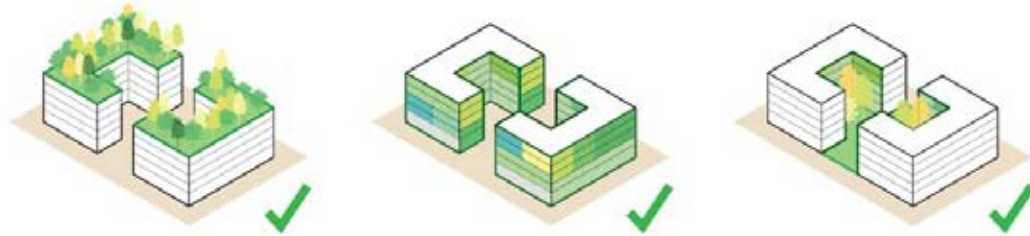






# SPELREGELS: wensen

- **Groen:** maaiveld, gevel, dak



- **Natuurinclusief**



- **Energie**

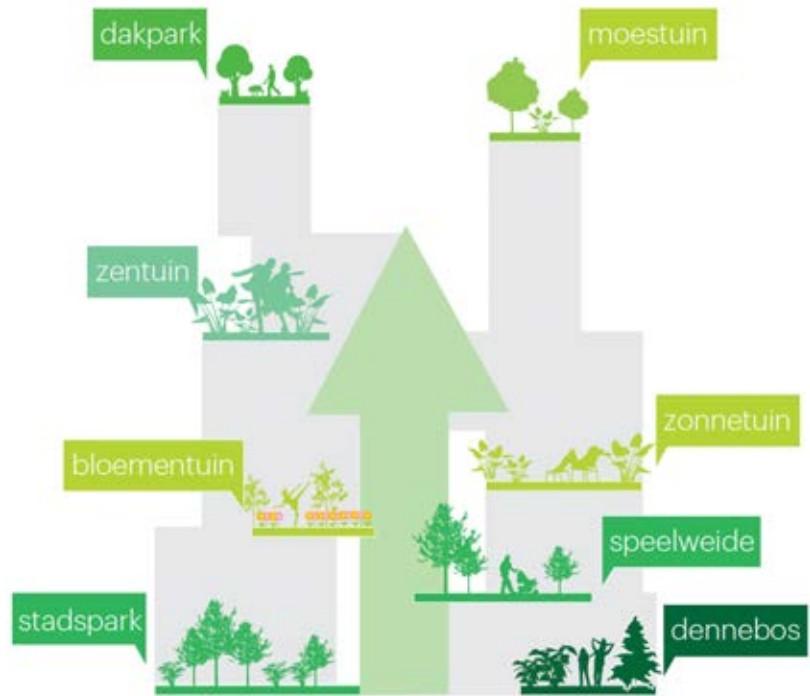
- **Ontmoeting**



- **Mobiliteit**



# STAPELEN IS VERGROENEN



1. Doel en opgave
2. Historie en huidige situatie Leiderdorp
3. Gebieden en gebiedskwaliteiten
4. Waar wel, waar niet
5. Spelregels (locaties en gebouwen): uitgangspunten en wensen
6. ...

# HOE GAAN WE DE HOOGBOUWVISIE OPSTELLEN?

# STAPPENPLAN



Meer informatie: [www.leiderdorp.nl/hoogbouwvisie](http://www.leiderdorp.nl/hoogbouwvisie)

# **VRAGEN** via de chat

# ONLINE-ENQUETE



Mentimeter: [www.menti.com](https://www.menti.com)

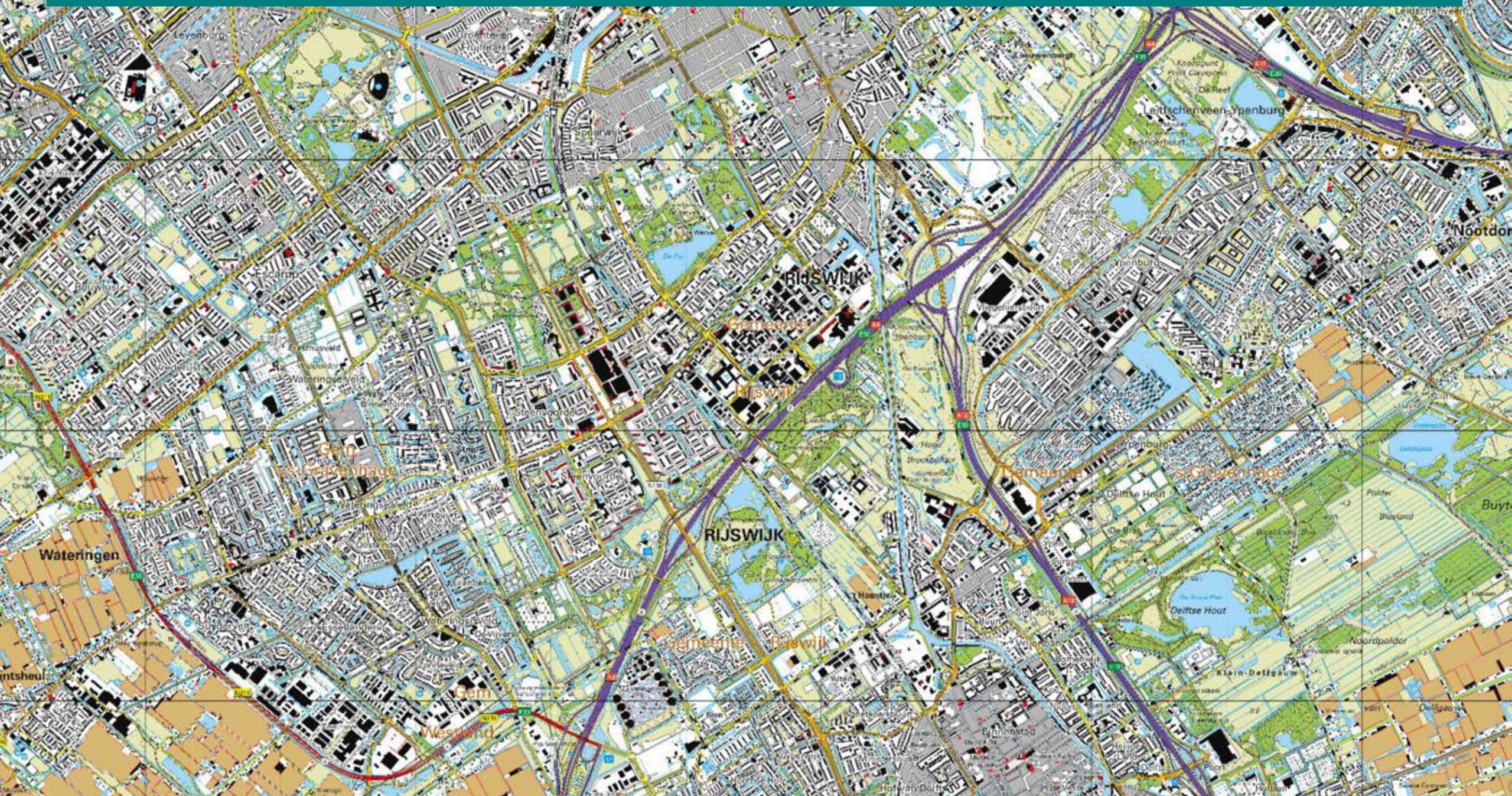
**PAUZE (5 minuten)**

# GROEPSGESPREKKEN

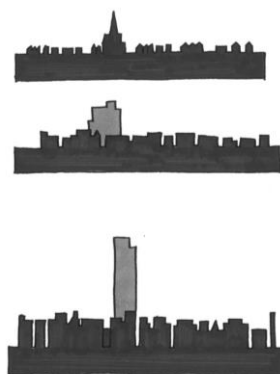
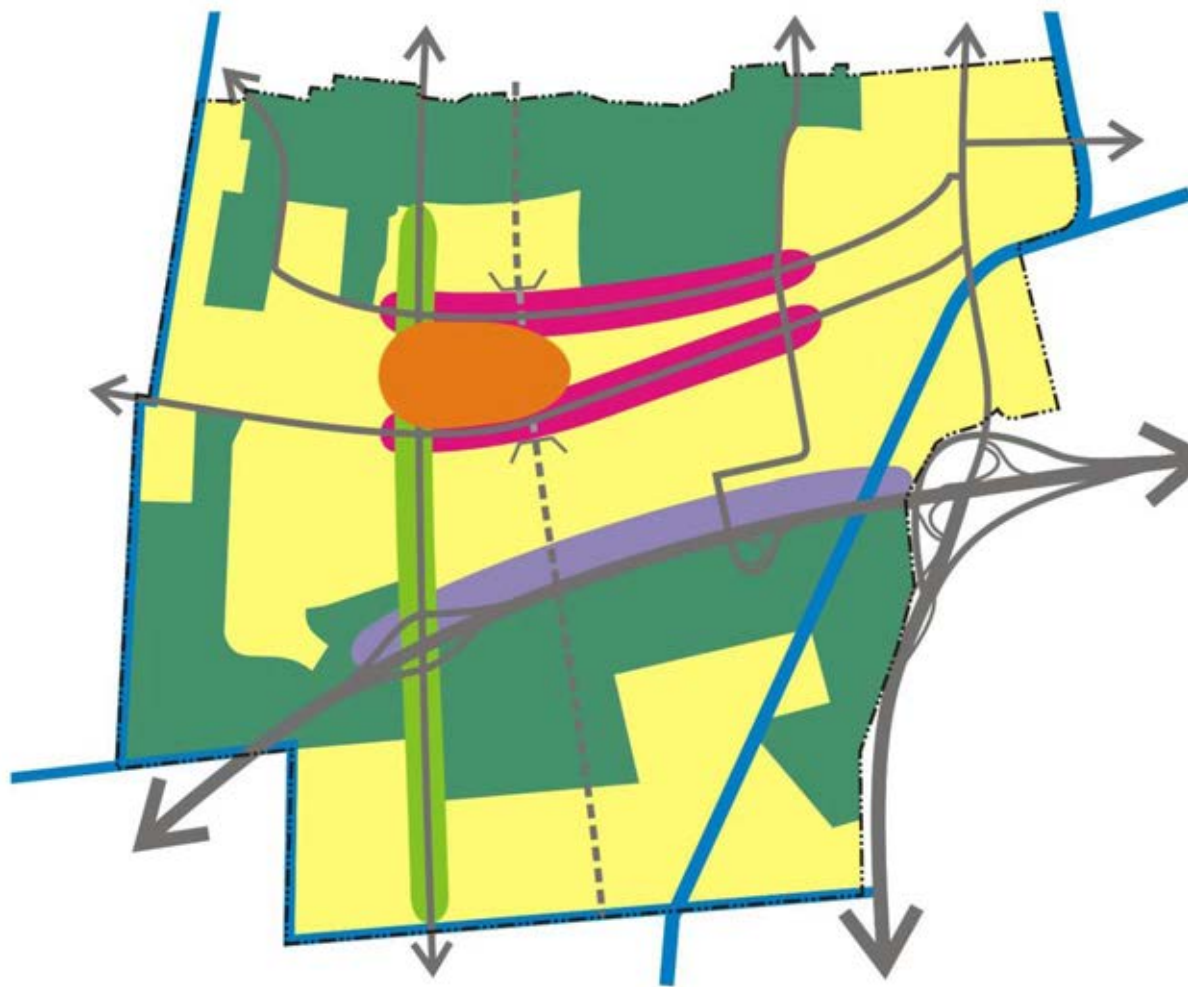


# VOORBEELDEN HOOGBOUWVISIES

# VOORBEELD RIJSWIJK

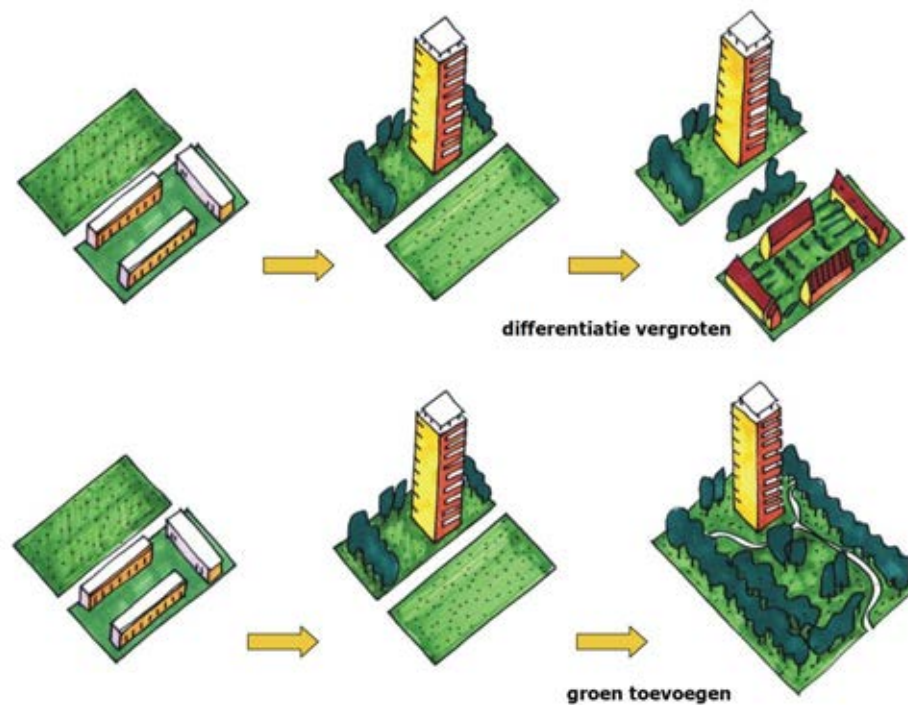


## Geen keurslijf, maar richtinggevend Bandbreedtes en spelregels



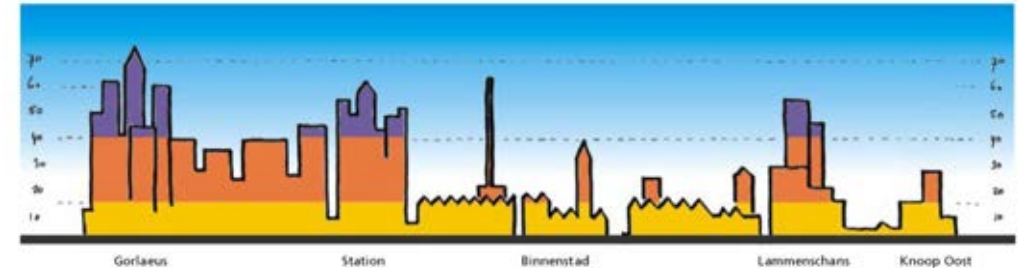
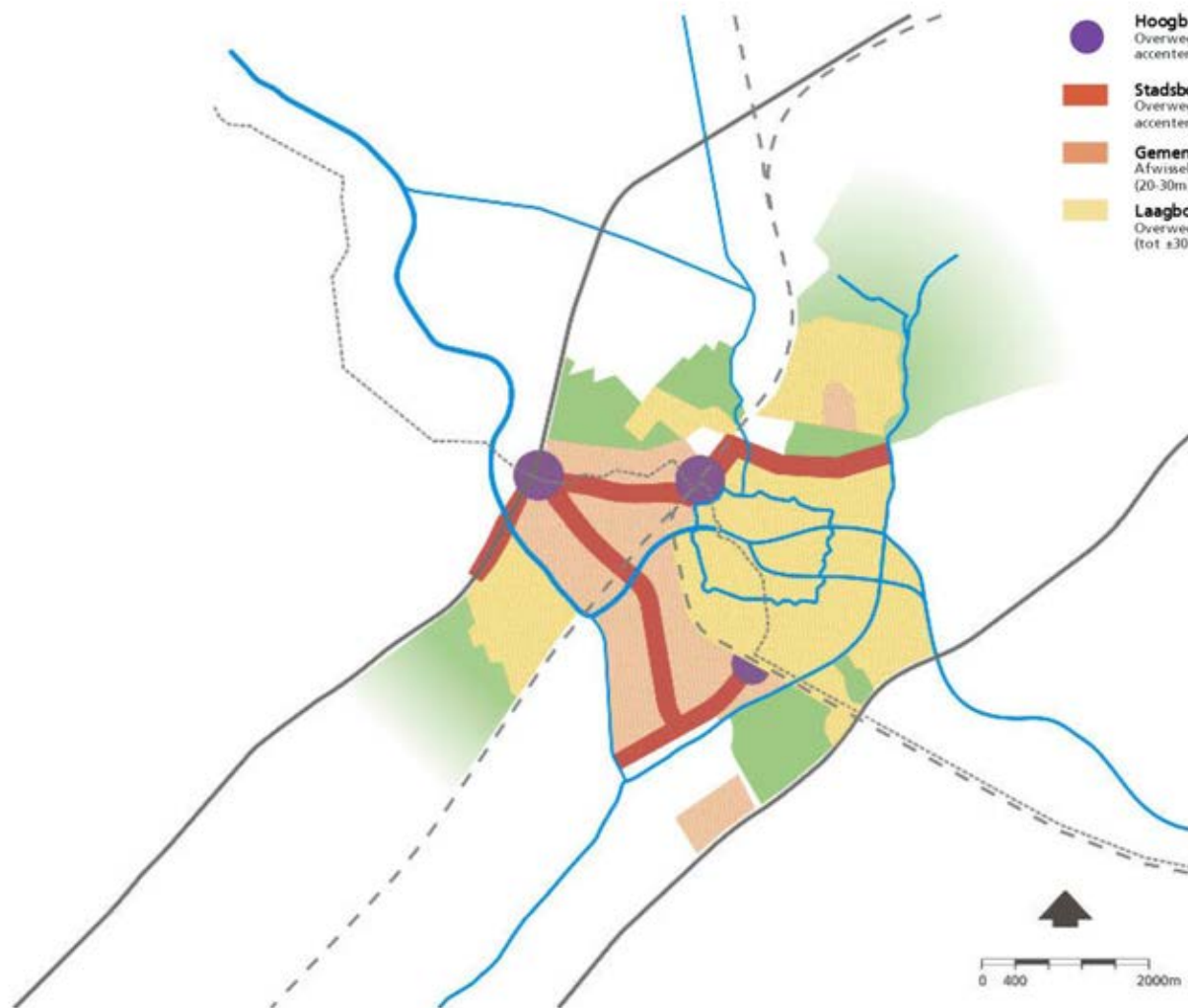
### Inhoud

Geschiedenis van dorp en stad	2
Theorie en praktijk	14
Structuur van de stad	24
Woningvoorraad en bevolking	28
Herstructurering	32
De hoogbouwvisie	38
Tot slot	43



# VOORBEELD LEIDEN

- Leidse hoogbouw; vormen
- Motieven hoogbouw
- Hoogbouw als orientatiepunt
- Hoogbouwzones
- Vista's, molenbiotopen, straalpaden, dorpsgezichten, ...



## EISEN AAN HOOGBOUW: HOOGBOUWTOETS

### AANDACHTSPUNTEN BIJ HOOGBOUW

In de discussie rond hoogbouw speelt vooral de behoefte aan grip op kwaliteit een rol. Het gaat dan om de impact van hoogbouw op de stad, maar ook om de vormgeving en architectuur van het gebouw zelf en de relatie met de directe omgeving.

Hieronder zijn de belangrijkste aandachtspunten voor een Hoogbouwtoets opgesomd.

### A. Betekenis voor de stad

1. Betekenis voor het stadsilhouet (indien van toepassing): in beeld brengen van de betekenis van het nieuwe gebouw vanaf relevante zichtpunten op grote afstand (> 3km; zie kaart).
2. Betekenis voor het stadsbeeld vanaf bijzondere stedelijke zichtlijnen (o.a. beschermde stadsgezichten): effecten voor relevante zichtlijnen in beeld brengen. Met name de hoogte en de architectonische verschijningsvorm zijn hier van belang.
3. Toetsen aan hoogtebeperkingen, zoals straalpaden en molenbiotopen.

### B. Impact op omgeving

4. Betekenis voor de directe omgeving (afstand 1-3x hoogte): montage vanuit verschillende hoeken, waarbij m.n. massa-opbouw, verschijningsvorm, materiaalgebruik, kleurgebruik en afronding dak van belang zijn. Bij meerder gebouwen ook de interactie en compositie. Verder aansluiting bij de omgeving, uitzicht.
5. Windhinder: toetsen aan NEN 8100-norm (komt begin 2006). Boven de 30 meter is altijd onderzoek verplicht, tussen 15 en 30 meter wordt een beoordeling gemaakt aan de hand van een windhinderadvies.
6. Schaduwwerking: effecten in beeld brengen via bezonningsstudie op gemiddelde zonnemomenten (21 maart en 21 september).
7. Privacy aandachtspunten: oriëntatie van gebouwen; inkijk op gebouwen omgeving.
8. Planschaderisico-analyse: inventarisatie van welke schadeclaims zijn te verwachten.

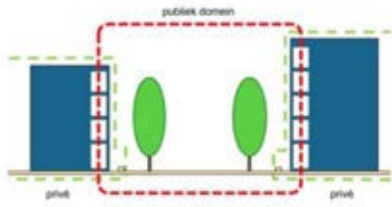
### C. Maaiveldinrichting

9. Vormgeving entree en plint  
Aandachtspunten: heldere ingang, sociale controle mogelijk, voorkomen dode hoeken.
10. Aansluiting gebouw op maaiveld  
Aandachtspunten: materiaalgebruik, oplos-singen voor containers, fietsen, etc.

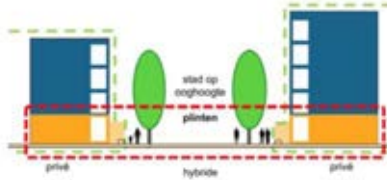


# VOORBEELDEN: Hoogbouw op straatniveau

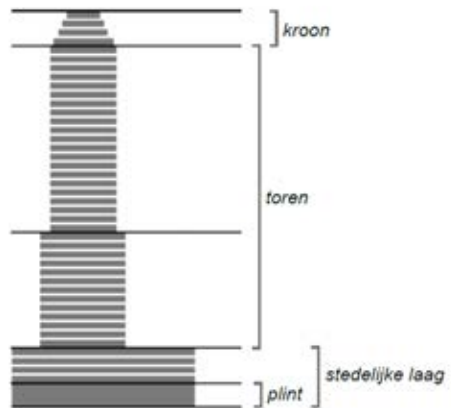
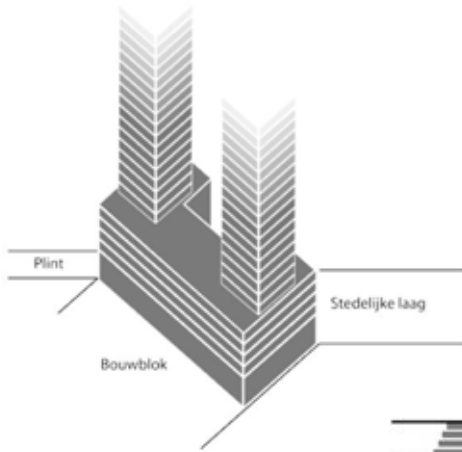
## Gekoppeld aan visie op ontwikkeling van de stad Spelregels voor inpassing: waar en hoe?



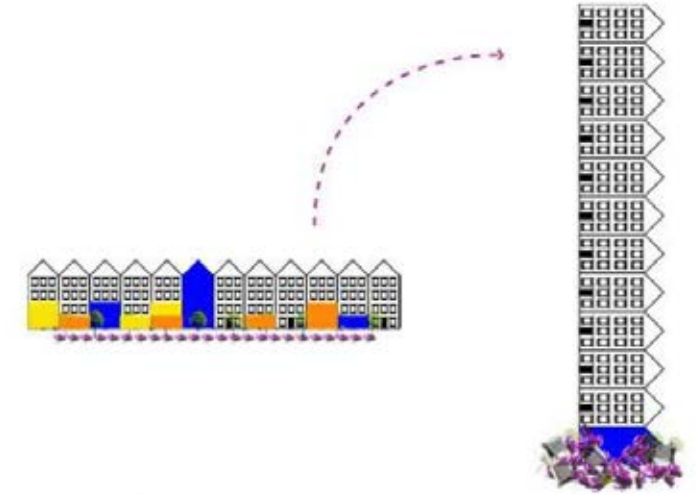
de eyeline wordt bepaald door wat er zichtbaar is als publiek domein. Diagram o.b.v. principe Jan Gehl



de plint vormt binnen het publiek domein een van de essentiële schakels. Diagram o.b.v. principe Jan Gehl



## Als het op straat maar goed gaat



### 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.