

CONTACT

Binckhorstlaan 36
2516 BE The Hague
The Netherlands
+31 (0)70 322 2869

ONLINE

www.posadmaxwan.nl
mail@posadmaxwan.nl

FINANCIAL

KVK: 73526967
BTW: NL859559592B01
IBAN: NL93INGB0008604671

Advies Supervisor STEO over de bouwhoogte van De Geus (H1 STEO)

Het Stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied van Leiden Centraal, uit 2012, stelt in afwijking van de Hoogbouwvisie voor om bouwhoogtes te limiteren naarmate kavels dichterbij de binnenstad liggen. Er is een 'getrapte' bouwvelop voorgesteld met 3 zones met een hoogtebeperking van respectievelijk 30, 50 en 70 meter. Het kavel voor De Geus ligt in de zone met hoogtebeperking 50 m.

De Leidse Hoogbouwvisie staat in het stationsgebied een hoogte toe van 60 meter, met een mogelijkheid om hiervan af te wijken tot een hoogte van 70 meter, mits goed onderbouwd. De onderbouwing moet aantonen dat de grotere hoogte niet leidt tot "schermen en wanden van hoogbouw". Paragraaf opgenomen in het Stedenbouwkundig Plan 2012.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld in een tijd dat de ruimtevraag minder acuut was. Er was minder druk op steden om, binnenstedelijk, grote woningbouwopgaven (laat staan opgaves voor kantorenbouw) te realiseren. Het is in mijn ogen van belang om de druk op die stad (de bouwopgave) mee te nemen bij de beoordeling van de bouwhoogte (er is geen absolute 'beste bouwhoogtelimiet'). Er was rond 2010 ook minder discussie over de relatie tussen hoge gebouwen, hoge dichtheden en de ligging nabij knooppunten van openbaar vervoer (in vaktermen: Transit Oriented Development of TOD.) Over dat laatste schreef de Leidse Milieuraad recentelijk:

"Hoogbouw moet zodanig geplaatst worden dat de behoefte aan autokilometers geminimaliseerd wordt. De ligging van een hoogbouwproject dient gerelateerd te zijn aan OV-knooppunten. Dan is een lage parkeernorm, goed fiets parkeren en parkeren in / onder het gebouw een pré. Ook de gemeenschappelijke alternatieven voor eigen autogebruik zijn hierbij te integreren: elektrische deelauto's etc."

De illustraties uit de HER (Hoogte Effect Rapportage) voor De Geus, waarin de varianten van 50m én van 70 meter hoog zichtbaar zijn gemaakt, laten een wisselend beeld zien. Vanaf sommige plekken bekeken is De Geus

nauwelijks zichtbaar (noch de 55 m noch de 70 m variant - 6. Rijsburgerweg, 7. Beestenmarkt, 9. Aalmarkt,). Vanaf andere plekken gezien komen zowel de 55 m als de 70 m variant nadrukkelijk in beeld (1. Valkbrug, 2. Lammermarkt, 11. Maresingel). Ten slotte zijn er plekken waarvandaan de 55 m variant relatief onopvallend is en de 70 m variant duidelijk meer zichtbaar is (4. Rapenburg, 5. Valkbrug, 12. Morssingel).

Bij de beelden uit de HER is nog een kanttekening te plaatsen. De beelden zijn gemaakt op basis van foto's vanuit grote open ruimtes of lineaire ruimtes (gracht, singel) die 'in de richting' van het stationsgebied liggen. Vanaf het overgrote deel van de Leidse historische binnenstad zijn hogere gebouwen in het stationsgebied niet te zien, De Geus ook niet, ongeacht of het de 55 m of de 70 m variant betreft. Vaak is een kleine verschuiving in standpunt voldoende om de zichtbaarheid sterk te wijzigen. Hogere gebouwen verdwijnen dan achter bomen of andere gebouwen, of komen juist weer tevoorschijn.

Alles in ogenschouw nemend, adviseer ik om in te stemmen met het verzoek om De Geus tot 70 m hoog te mogen bouwen. Samenvattend:

- . 70 meter is mogelijk binnen de randvoorwaarden van de Leidse Hoogbouwvisie, als er niet 'in een wand' gebouwd wordt. De Geus is geen wand maar een solitair, relatief slank gebouw.

- . De omstandigheden zijn sinds 2012 (datum Stedenbouwkundig Plan) veranderd in die zin dat de druk op binnenstedelijk bouwen en dan met name in de buurt van knooppunten van openbaar vervoer sterk is toegenomen. Wat hier niet gebouwd wordt zal elders gecompenseerd moeten worden, bij gelijkblijvende opgave. Er is grote vraag naar woningen, werkruimte en voorzieningen en bouwen in de buurt van het station is inherent duurzaam.

- . Hoewel er een aantal locaties te vinden zijn in het centrum van Leiden waarvandaan De Geus goed zichtbaar is, is het gebouw vanuit het overgrote deel van het historisch stadscentrum niet zichtbaar.

Bezonning

Uit de bezonningsstudie uitgevoerd door de architect van De Geus, een studie waarbij de 55m variant en de 70 m variant met elkaar vergeleken worden, blijkt dat de verschillen in bezonning van het Stationsplein optreden tussen 11 en 14 uur.

In Maart, tussen 11:00 en 14:00: een behoorlijk verschil. Het meest significante verschil treedt op rond 13:00 uur. De schaduw van de gestapelde bouw valt dan diagonaal over het plein. Direct voor het station is het zonnig; op de kop van de Stationsweg ook. Centraal op het plein is er schaduw. De schaduw van de 55m hoge variant raakt het begin van het taxipaleet. Als de toren verhoogd wordt van 55m naar 70m, dan reikt deze schaduw tot bij de plek waar de taxi's staan.

De taxistandplaats zelf blijft uit de schaduw. Vanaf 14:00 is er geen verschil in de hoeveelheid schaduw op straat. Op het naast gelegen gebouw De Lorentz valt vanaf 14:00 tot 17:00 zowel bij 50m en 70m een schaduw op de plint en ook op de openbare ruimte voor het gebouw. Het grote verschil is zichtbaar op het dakterras van De Lorentz. Tussen 15:00 en 16:00 werpt de 70m variant significant meer schaduw op het dakterras.

In Juni, tussen 11:00 en 14:00: een beperkt verschil, dat als positief aangemerkt kan worden (vanwege de kracht vd zon, een schaduw is dan aangenaam). Op het naast liggende gebouw De Lorentz valt rond 15:00 tot 16:00 beperkt schaduw op het gebouw en de openbare ruimte bij 70m hoogte, het dakterras ligt volledig in de zon. De openbare ruimte wordt bij 50m nauwelijks bedekt met schaduw.

Het is ook belangrijk om te beseffen dat de zon in deze periode ongeveer 40% van de tijd schaduw geeft. De rest van de tijd (60%) is het bewolkt. Als het bewolkt is is het verschil tussen 55m en 70m op de belichting van het plein minimaal (er is sprake van zg 'diffuus licht').

Op basis van de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat het effect van een hogere bovenbouw op kavel H1 (70m ipv 55m) in de zomermaanden op het stationsplein merkbaar is, maar dat de toename van de hoeveelheid schaduw beperkt is. Op de pleinvloer is het verschil gering, de langere schaduw bedekt met name het taxipaleet. Ook op basis hiervan adviseer ik in te stemmen met de hogere variant.

Status advies

Bovenstaand advies betreft de aspecten **hoogte** en **bezonning** van de voorgestelde gestapelde bouw voor kavel H1, STEO. De supervisor zal het nog op te stellen VO, integraal gaan toetsen aan het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. Een definitief akkoord wordt gegeven op basis van het DO (bij de beoordeling bouwaanvraag op ruimtelijke aspecten door Welstand).

Rotterdam, 24 juni '19

Prof. Ir. Rients Dijkstra
Posadmaxwan, supervisor Leiden STEO