

HOOGBOUWTOETS

ZIRRO- & SCHOOLSLOCATIE



Ten Brinke 

 **KAMPMAN**
ARCHITECTEN

LAMMENSCHANS

LEIDEN

Hoogbouwtoets

De hoogbouwtoets vormt onderdeel van een goede ruimtelijke onderbouwing bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Met de hoogbouwtoets wordt de impact van een nieuwe ontwikkeling op de directe omgeving en het stadssilhouet onderzocht. Volgens de Hoogbouwvisie is dit relevant vanaf een hoogte van 25 meter. Deze hoogbouwtoets geldt voor de Zirro- en Schoulslocatie gelegen binnen de nieuwe ontwikkellocatie Lammenschansdriehoek. Voor deze locatie zijn in de Ontwikkelstrategie hoogtes voorzien van 20 tot 30 meter met een hoogte accent van 40 meter. Onderstaande afbeelding is een verbeelding hiervan uit de Ontwikkelstrategie.

In dit onderzoek is door middel van fotomontages bekeken of de nieuwe bebouwing zichtbaar is vanuit de omgeving, hierbij is gefocust

op de zichtbaarheid vanaf belangrijke assen (Lammenschansweg en Kanaalweg) en de directe omgeving (Woonwijk Cronestein en Park Cronesteijn). In het onderzoek zijn enkel de standpunten meegenomen van waaruit de bebouwing zichtbaar is of, afhankelijk van het jaargetijde, kan zijn.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe bebouwing de grootste impact heeft op de uitstraling van de Lammenschansweg. Dit is conform de Ontwikkelstrategie, waarin beschreven wordt dat de Lammenschansweg een duidelijke stadsentree moet worden begeleid door stevige bebouwing. Hier zal de nieuwbouw zich voegen in de straatwand met de overige nieuwe ontwikkelingen. Vanuit de wijk zal de nieuwbouw nauwelijks zichtbaar zijn, behalve

bij de kruispunten met de Lammenschansweg. In de woonstraten valt de nieuwbouw weg achter de bestaande bebouwing. Aan de Kanaalweg is de impact gering, vanwege de grotere en dichtere bomenrij die deze weg begeleidt. De nieuwbouw zal hier voornamelijk zichtbaar zijn op plekken waar de bomenrij doorbroken wordt of wanneer er bijvoorbeeld vanuit Park Cronesteijn recht op het project gekeken wordt. Ook dan nog ontnemen de bomen veel bebouwing aan het zicht. Uiteraard zal de verhullende werking van de bomen in de winter geringer zijn. Belangrijk is ook dat de bebouwing onderdeel vormt van een grotere ontwikkeling, waardoor het niet op zichzelf staat.



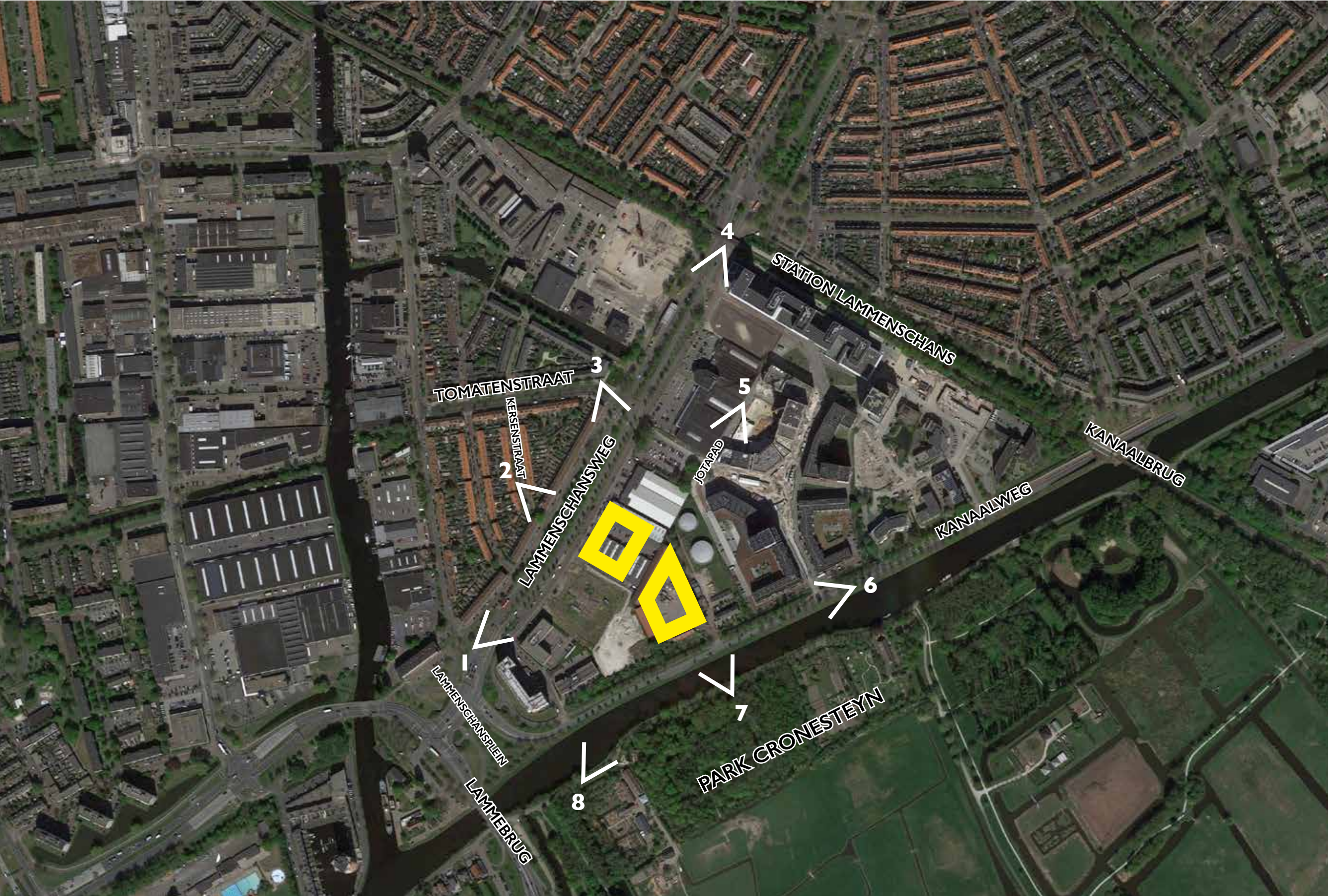
Impressie 1 uit Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, 2019

Hoogtes Ontwikkelstrategie



Kaart 6: Ontwikkelkaart uit Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, 2019

Standpunten



Standpunt I: Lammenschansweg richting station Lammenschans



Huidige situatie

Toekomstige situatie

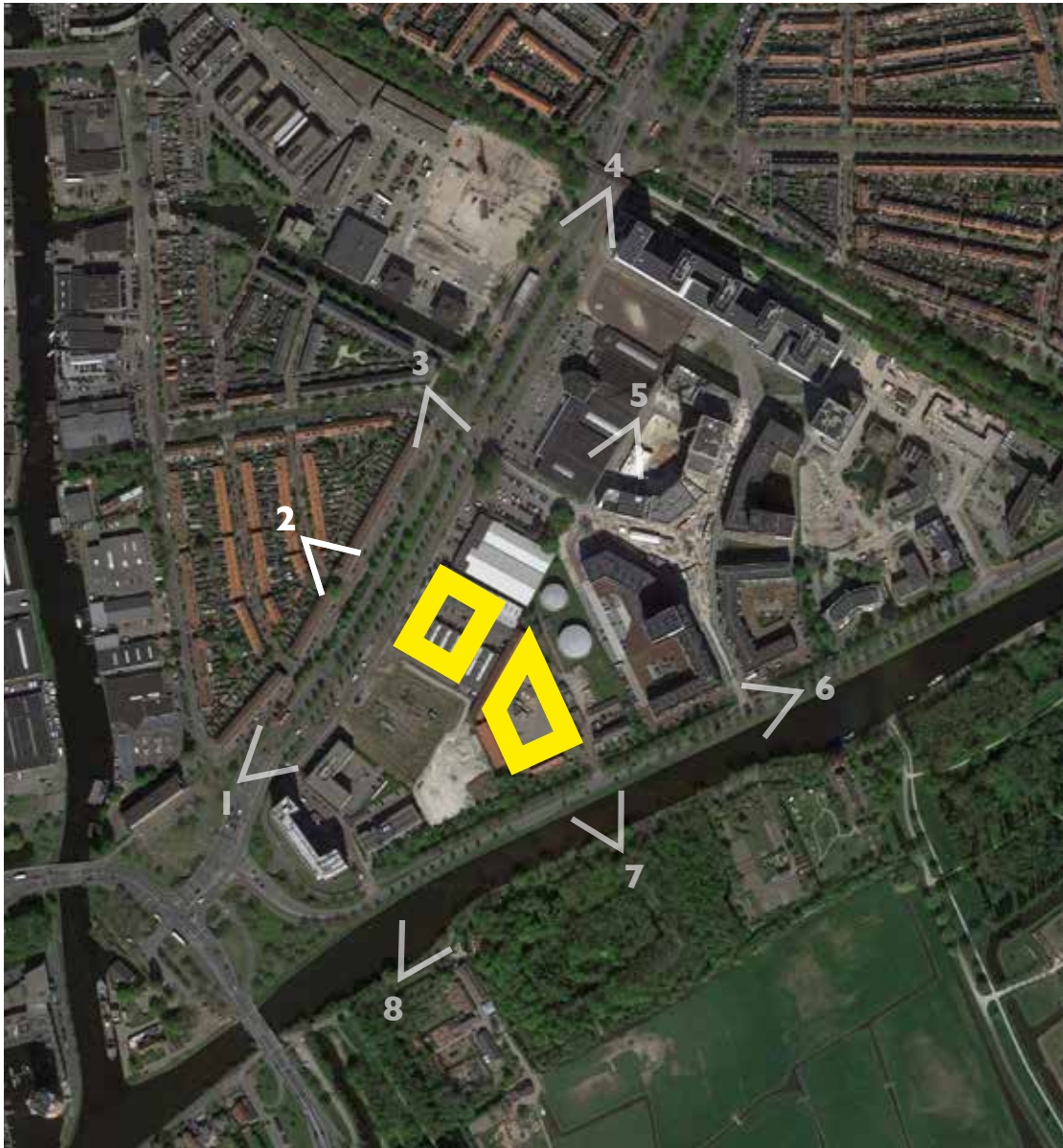


Standpunt 2: Kersenstraat richting Lammenschansweg



Huidige situatie

Toekomstige situatie

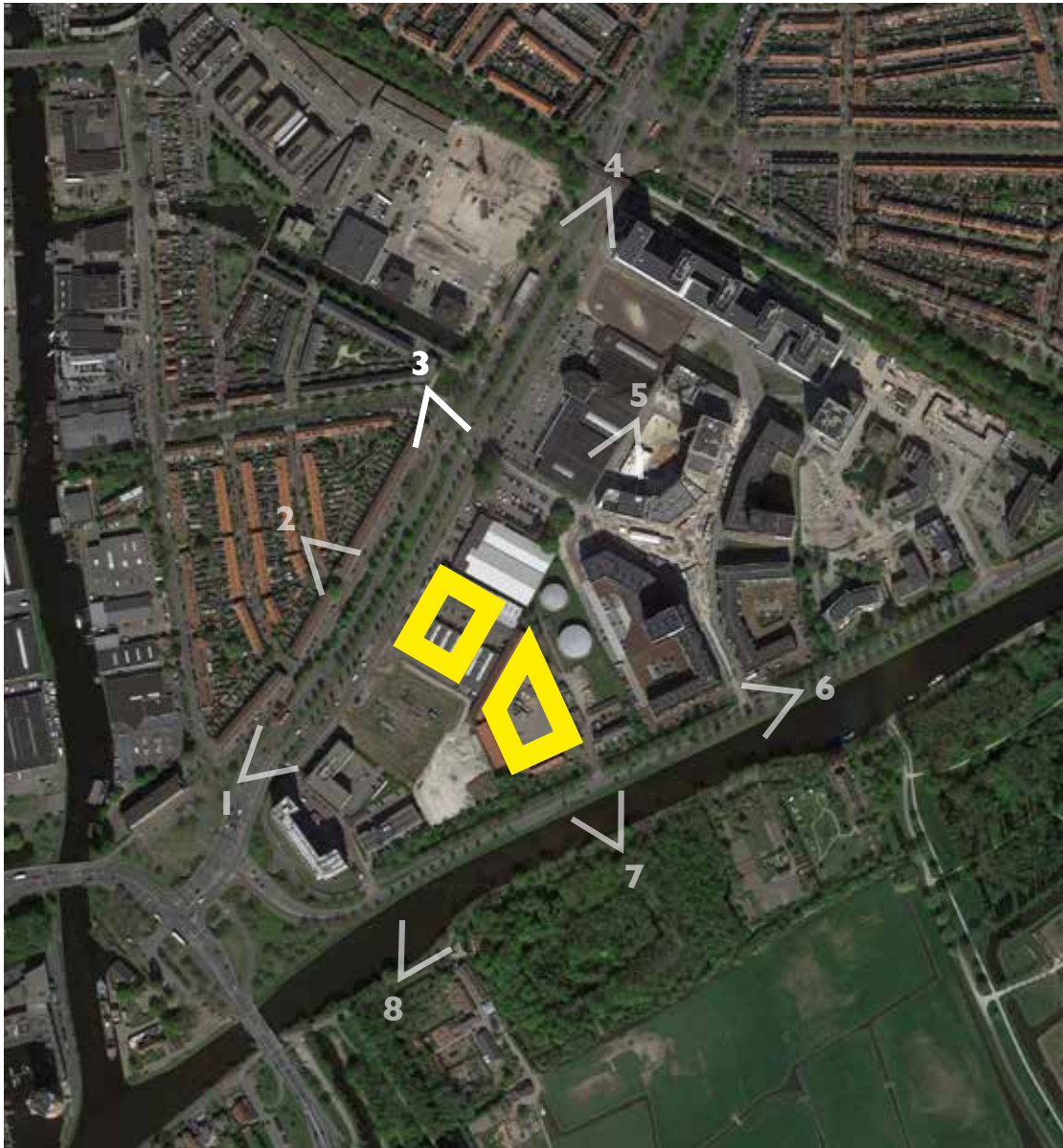


Standpunt 3: Kruispunt Tomatenstraat - Lammenschansweg



Huidige situatie

Toekomstige situatie



Standpunt 4: Lammenschansweg richting Lammenschansplein



Huidige situatie

Toekomstige situatie



Standpunt 5: Jotapad richting toekomstige Centrale As



Huidige situatie

Toekomstige situatie



Standpunt 6: Kanaalweg richting Lammebrug



Huidige situatie

Toekomstige situatie



Standpunt 7: Cronesteyn richting Schouls-locatie



Huidige situatie

Toekomstige situatie



Standpunt 8: Cronesteyn richting station Lammenschans



Huidige situatie

Toekomstige situatie

