

LeidenPanel 2021

Hoogbouwbeleid



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Samenvatting	3
Introductie vragenlijst	4
Houding ten opzichte van hoogbouw algemeen	6
Oordeel huidige hoogbouw in Leiden	7
Meer hoogbouw in Leiden?	7
Belangrijke zaken m.b.t. hoogbouw.....	8
De hoogte van hoogbouw	9
Kwaliteitseisen hoogbouw	10
Achtergrondkenmerken	11
Tot slot.....	13

Inleiding

In 2007 heeft de gemeente Leiden een hoogbouwvisie vastgesteld. Vanwege de grote druk op de ruimte, onder andere vanwege een groot woningtekort in Leiden, is deze hoogbouwvisie echter aan vernieuwing toe. Gemeente Leiden is bezig met het vernieuwen van de hoogbouwvisie. Zij wil daarom graag weten hoe inwoners denken over hoogbouw in Leiden. Om dit in kaart te brengen, is er tussen 4 januari 2021 en 18 januari 2021 een vragenlijst afgenomen onder de leden van het LeidenPanel. Hieraan hebben 321 inwoners deelgenomen. Dit is een respons van 65% van het panel.

Samenvatting

- De meeste respondenten (49%) zijn geen fan van hoogbouw, maar het lijkt hen een onvermijdelijke oplossing voor het woningtekort.
- Respondenten zijn verdeeld over de hoogte van de hoogbouw die er nu al in Leiden is.
- Bijna 7 op de 10 respondenten (68%) geeft aan dat er meer hoogbouw mag komen in Leiden, maar alleen als dit echt noodzakelijk is, bijvoorbeeld om het woningtekort aan te pakken.
- Binnen de aangeboden opties, vinden respondenten het het meest belangrijk dat de hoogbouw voldoet aan strenge kwaliteitseisen, zoals de uitstraling van het gebouw, bezonning en windhinder (96%).
- Stel dat er hoogbouw zou komen, dan zou de meerderheid (52%) van de respondenten kiezen voor hoogbouw van max. 70 meter.
- Binnen de aangeboden opties, vinden respondenten 'rekening houden met schaduw en windhinder' het meest belangrijk. 96% vindt dit heel of een beetje belangrijk.

Introductie vragenlijst

De vragenlijst startte met een uitleg over de inhoud van de huidige hoogbouwvisie en een toelichting op de voornaamste reden voor vernieuwing van deze visie: woningtekort. Ter informatie vindt u hieronder de volledige tekst.

Vernieuwing van de hoogbouwvisie

In 2007 heeft de gemeente een hoogbouwvisie vastgesteld. In die hoogbouwvisie zijn drie gebieden aangegeven 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. Daarnaast zijn er gebieden benoemd waar tot 40 meter hoog gebouwd mag worden (Slaaghwijk, Bio Science Park, Morskwartier en Zuidwest). Langs de hoofdwegen ('stadsboulevards') mag tot 50 meter hoog worden gebouwd. In de overige gebieden is 30 meter de maximale bouwhoogte.



Hoogbouwvisie

-  **Hoogbouwgebied**
Overwegend middelhoogbouw (20-30m met meerdere accenten (max 60-70m)
-  **Stadsboulevards**
Overwegend middelhoogbouw (20-30m) met verspreide accenten (40-50m)
-  **Gemengd gebied**
Afwisseling van laagbouw (tot 15m) en middelhoogbouw (20-30m) met incidenteel een accent (tot 40m)
-  **Laagbouwgebied**
Overwegend laagbouw (tot 15m) met incidenteel een accent (tot 30m)

De hoogbouwvisie uit 2007 is aan vernieuwing toe. De ruimte in Leiden is schaars. Tegelijkertijd hebben we een groot woningtekort en jaarlijks moeten er zo'n 600 woningen worden bijgebouwd. Eén van de opties om meer woningen in de stad te bouwen is om meer de hoogte in te gaan. Zo houden we ook ruimte over voor groen en water. Daarom wil de gemeente meer locaties aanwijzen waar hoogbouw is toegestaan. Ook denken we erover om op enkele plekken de maximale bouwhoogte te verhogen.

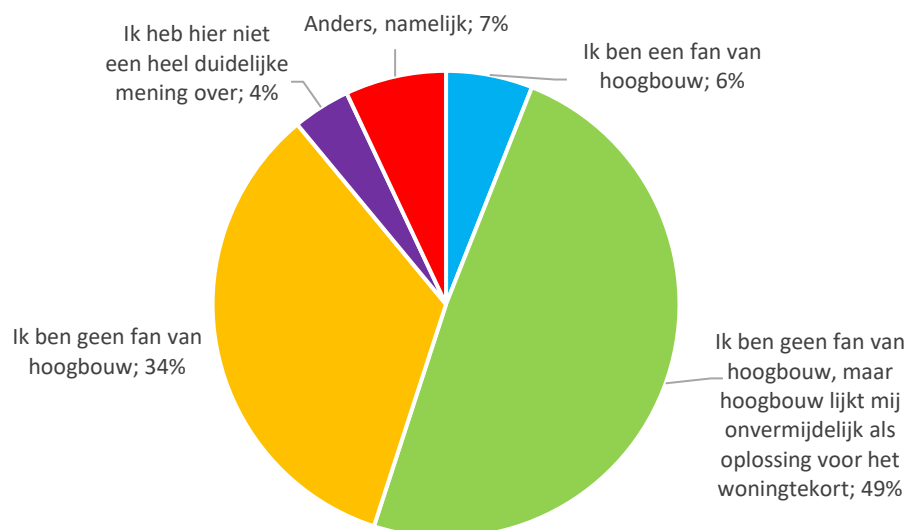
Hoogbouw kan soms op gespannen voet staan met andere belangrijke zaken, zoals het verbeteren van de leefbaarheid en het koesteren van cultuurhistorisch erfgoed. Daarom willen we ook duidelijke kwaliteitseisen vastleggen voor hoogbouw in onze stad.

Houding ten opzichte van hoogbouw algemeen

Vervolgens is als eerste de vraag gesteld hoe men zijn/haar houding ten opzichte van hoogbouw in het algemeen typeert. Er kon één antwoord gekozen worden. Bijna de helft van de respondenten (49%) geeft aan geen fan te zijn van hoogbouw, maar het lijkt hen een onvermijdelijke oplossing voor het woningtekort. Ruim een derde (34%) van de respondenten is geen fan van hoogbouw. 6% van de respondenten is wel fan van hoogbouw en 4% van de mensen heeft hier geen duidelijke mening over. De overige 7% van de respondenten noemden een ander antwoord. Volgens hen ligt het eraan waar de hoogbouw geplaatst wordt, hoe deze eruit ziet, hoe hoog de hoogbouw wordt, waarom deze geplaatst wordt en of er bij de hoogbouw rekening is gehouden met bijvoorbeeld valwind, voldoende liften (i.v.m. corona), parkeerruimte, bijbehorende milieubelasting en afnemende leefbaarheid door te veel mensen op een oppervlakte. Alle open antwoorden zijn in een separaat bestand beschikbaar.

Figuur 1. Hoe zou u uw houding ten opzichte van hoogbouw in het algemeen typeren?

(% van de 321 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)



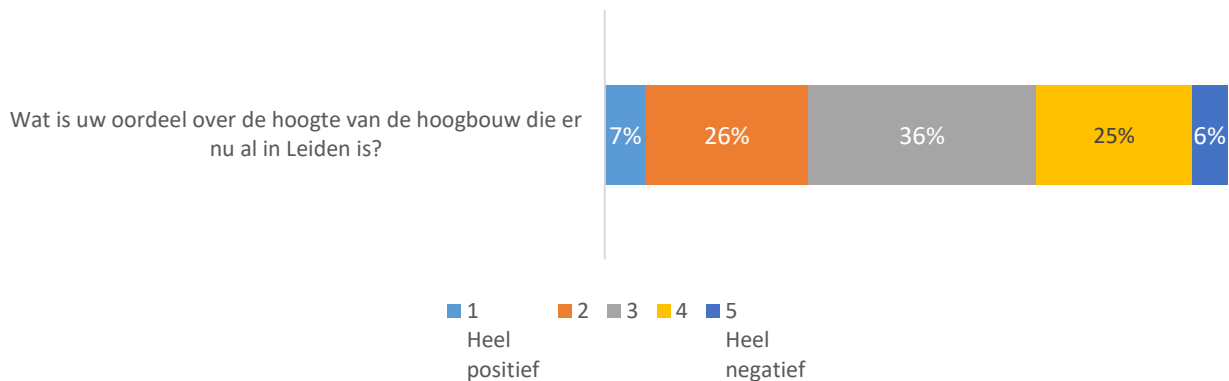
Oordeel huidige hoogbouw in Leiden

Bij alle andere vragen in de vragenlijst is specifieker ingegaan op de situatie in Leiden. Zo is in de eerstvolgende vraag specifiek gevraagd naar het oordeel van respondenten over de hoogte van de huidige hoogbouw in Leiden. Men kon antwoorden op een vijfpuntsschaal van 1= heel positief tot 5= heel negatief.

Respondenten zijn verdeeld over de hoogte van de hoogbouw die er nu al in Leiden is. De meeste respondenten (36%) zijn niet heel positief en ook niet heel negatief, dus precies er tussen in. Daarnaast zijn er bijna net zoveel mensen (heel) positief (33%) als (heel) negatief (31%).

Figuur 2. Wat is uw oordeel over de hoogte van de hoogbouw die er nu al in Leiden is?

(% van de 316 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)

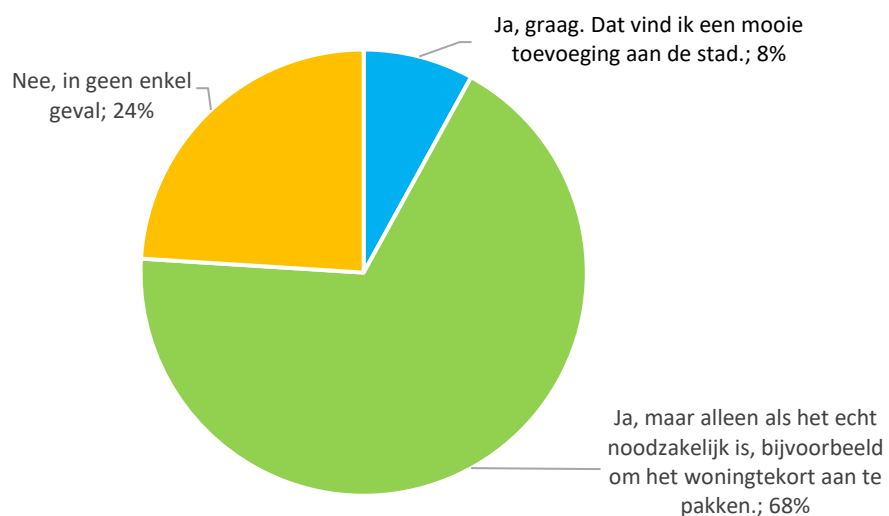


Meer hoogbouw in Leiden?

Ook is gevraagd of men vindt dat er meer hoogbouw in Leiden mag komen. Bijna 7 op de 10 respondenten (68%) geeft aan dat het mag, maar alleen als dit echt noodzakelijk is, bijvoorbeeld om het woningtekort aan te pakken. Bijna een kwart van de mensen (24%) wil dit niet, in geen enkel geval. 8% van de mensen vindt dat er wel meer hoogbouw mag komen in Leiden. Zij vinden dit een mooie toevoeging aan de stad.

Figuur 3. Vindt u dat in Leiden meer hoogbouw mag komen?

(% van de 315 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)

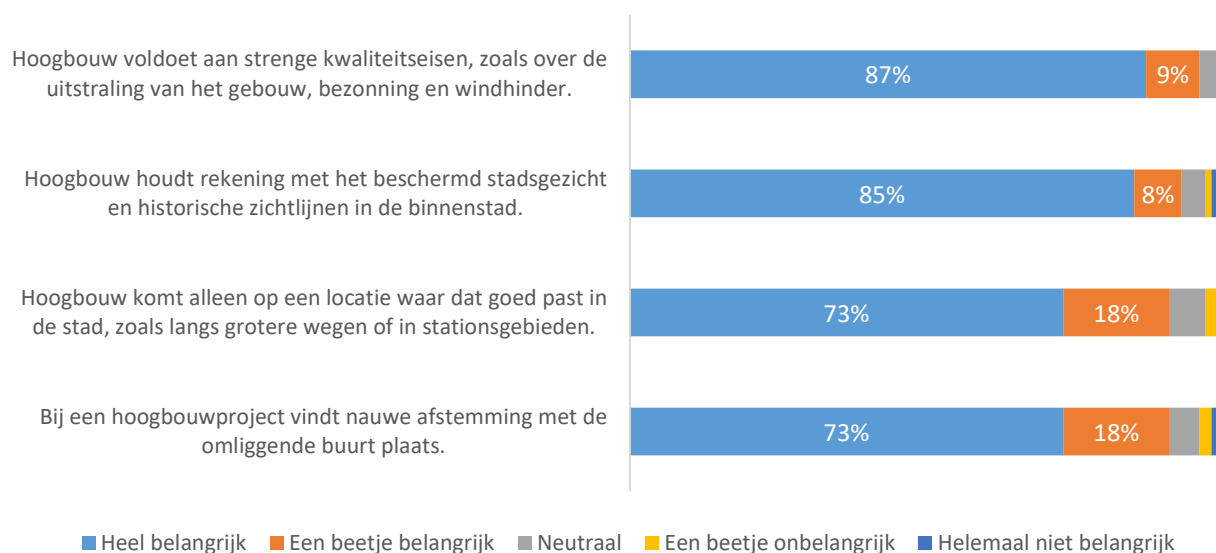


Belangrijke zaken m.b.t. hoogbouw

In de volgende vragen is mensen gevraagd om zich in te leven in een geschetste situatie. Deze vragen zijn – zoals alle vragen in deze vragenlijst – aan alle respondenten gesteld, ook aan de mensen die tegen hoogbouw zijn. Het feit dat de mensen die geen hoogbouw willen, deze vragen ingevuld hebben, betekent niet dat ze alsnog hoogbouw willen.

In eerste instantie is gevraagd om aan te geven hoe belangrijk bepaalde zaken gevonden worden, als er in Leiden een hoogbouwproject komt. Over het algemeen vinden de meeste mensen alle zaken heel of een beetje belangrijk (91- 96%). Het meest belangrijk is volgens respondenten dat de hoogbouw voldoet aan strenge kwaliteitseisen, zoals de uitstraling van het gebouw, bezonning en windhinder (96%). Daarna worden het beschermd stadsgezicht en historische zichtlijnen in de binnenstad het belangrijkste bevonden. De andere twee zaken met betrekking tot een passende locatie en afstemming met de omliggende buurt worden ook belangrijk bevonden (beide 91%), maar in relatie tot voorgenoemde zaken, worden deze zaken iets minder belangrijk bevonden.

Figuur 4. Als er in Leiden een hoogbouwproject komt, hoe belangrijk vindt u de volgende zaken dan?
(% van de 321 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)



De hoogte van hoogbouw

Ook is men gevraagd om zich in te leven in een rol als raadslid in Leiden. Drie series (A, B en C) met ieder drie foto's vanuit verschillende perspectieven zijn getoond. Zie onderstaand figuur.

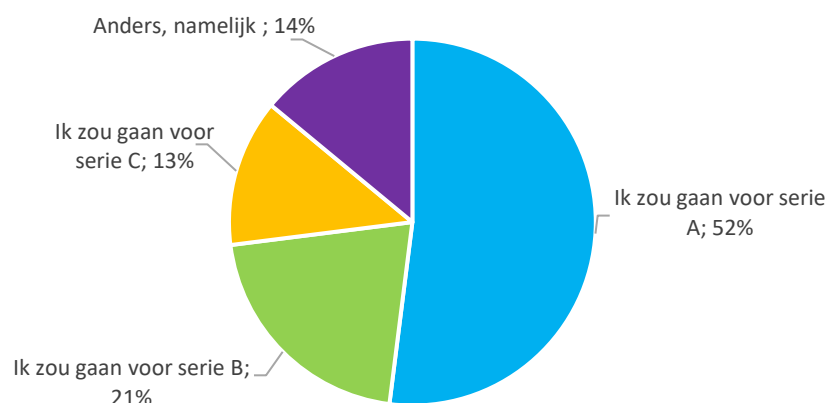


Op de foto's met A ziet u welke hoogbouw er op dit moment al is toegestaan in de stad. Op de foto's met B ziet u hoe het eruit ziet als we op specifieke plekken de maximale hoogte verhogen van 70 naar 100 meter. Op de foto's met C ziet u hoe het eruit ziet als we op die plaatsen een hoogte van meer 120 meter toestaan.

Vervolgens is aan respondenten gevraagd: Stel dat u gemeenteraadslid was, met welk van de opties zou u dan instemmen? De meerderheid (52%) van de mensen zou kiezen voor serie A. Ruim een vijfde zou kiezen voor serie B (21%) en 13% zou voor serie C kiezen. 14% koos voor de optie 'anders, namelijk'. Binnen deze groep gaven de meeste mensen (N=20) aan dat ze geen van de drie opties zouden kiezen, omdat ze geen hoogbouw willen of dat ze 70 meter al te hoog vinden. Anderen (N=6) geven aan dat de keuze afhangt van omstandigheden, zoals locatie en omgeving, of bepaalde voorwaarden. Ook geven een aantal mensen (N=6) aan dat de foto's niet beoordeeld konden worden, omdat deze onduidelijk waren (met name op de telefoon). Alle open antwoorden zijn in een separaat bestand beschikbaar.

Figuur 5. Stel dat u gemeenteraadslid was, met welk van de opties zou u dan instemmen?

(% van de 320 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)



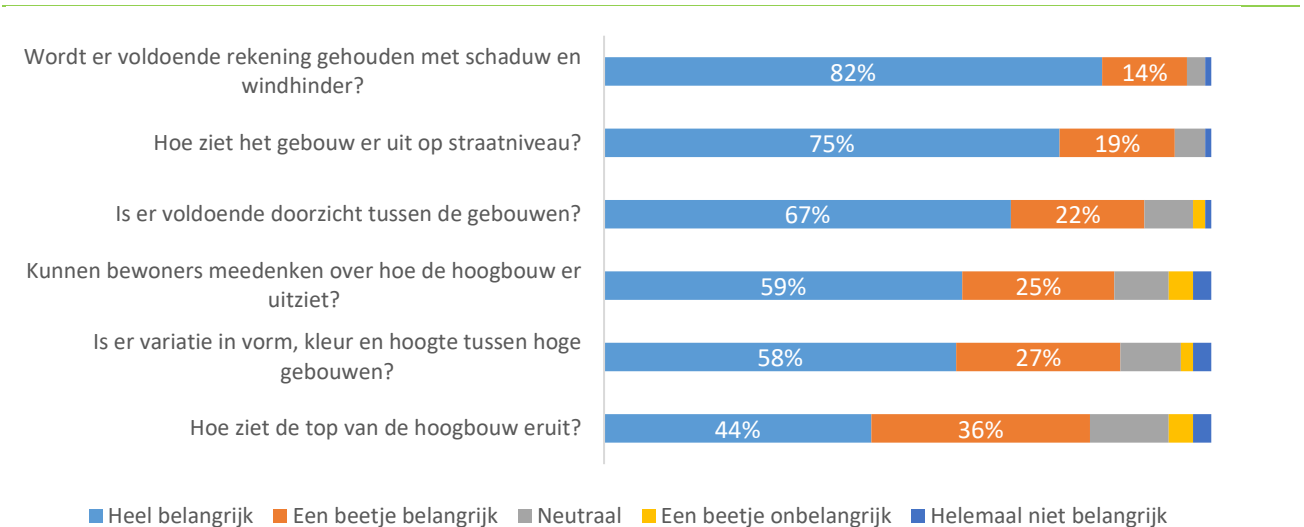
Kwaliteitseisen hoogbouw

Gemeente Leiden vindt het belangrijk dat (toekomstige) hoogbouw in Leiden van hoge kwaliteit is. Respondenten is bij de volgende vraag gevraagd om zich voor te stellen dat als er nieuwe hoogbouw komt, hoe belangrijk bepaalde aspecten dan voor hen zijn.

Over het algemeen vinden respondenten alle aspecten heel of een beetje belangrijk (80-96%). In totaal wordt 'rekening houden met schaduw en windhinder' het meest belangrijk bevonden (96%). Gevolgd door 'hoe het gebouw eruit ziet op straatniveau' (94%) en 'voldoende doorzicht tussen de gebouwen' (89%). Het aspect 'dat bewoners mee kunnen denken over hoe de hoogbouw er uitziet' (84%) wordt bijna net zo belangrijk bevonden als de variatie in vorm, kleur en hoogte tussen de hoge gebouwen' (85%). Hoe de top van de hoogbouw eruit ziet wordt, in vergelijking met voorgenoemde aspecten, het minst belangrijk bevonden (80%).

Figuur 6. Wij vinden het belangrijk dat de hoogbouw die in Leiden gaat komen van hoge kwaliteit is. Hoe belangrijk vindt u onderstaande aspecten om rekening mee te houden?

(% van de 318 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)

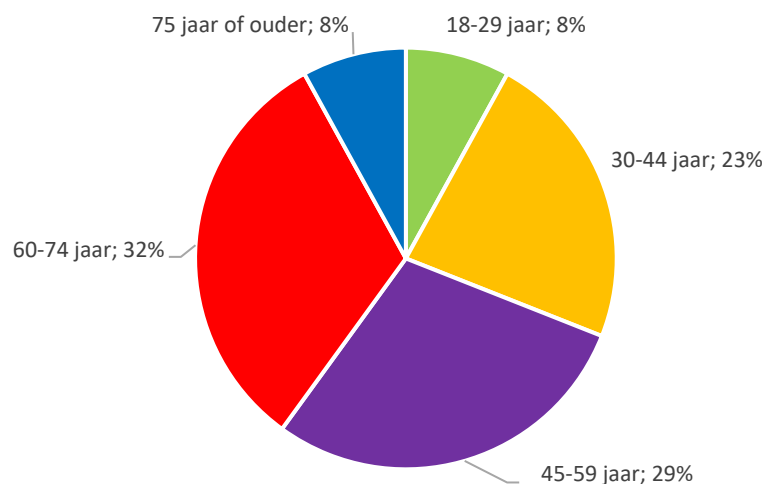


Achtergrondkenmerken

Respondenten is gevraagd een aantal achtergrondkenmerken in te vullen. Allereerst is gevraagd naar de leeftijd van de respondenten. Bijna een derde van de respondenten (32%) is tussen de 60 en 74 jaar, dit is tevens de grootste groep. Bijna 3 op de 10 is tussen de 45 en 59 jaar en bijna een kwart van de mensen (23%) is tussen de 30 en 44 jaar. De leeftijdscategorieën 18-29 jaar en 75 jaar en ouder zijn beide het minst vertegenwoordigd onder de respondenten, namelijk ieder 8% van het totaal.

Figuur 7. Wat is uw leeftijd?

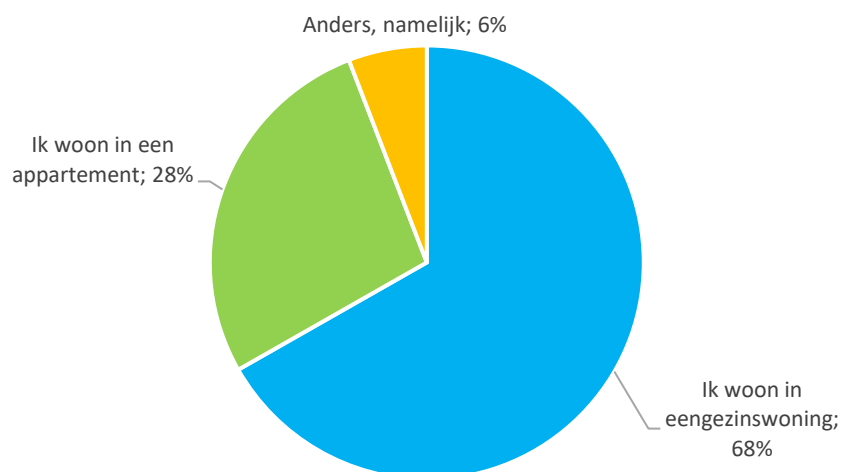
(% van de 318 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)



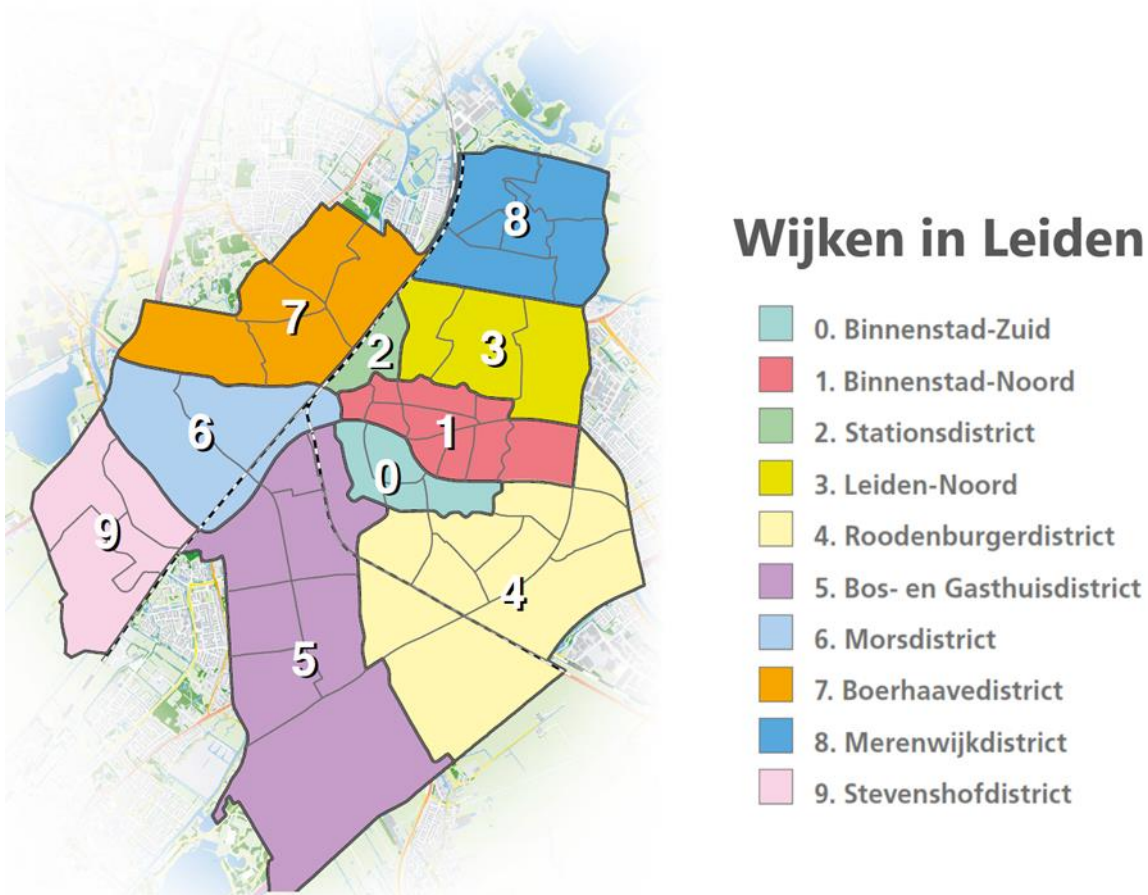
Ook is gevraagd naar de huidige woonvorm van de respondenten. Bijna 7 op de 10 mensen woont in een eengezinswoning (68%). Bijna 3 op de 10 woont in een appartement. 6% van de respondenten geeft aan een andere woonvorm te hebben, zoals een kamer in een studentenhus.

Figuur 8. Wat is uw huidige woonvorm?

(% van de 321 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)



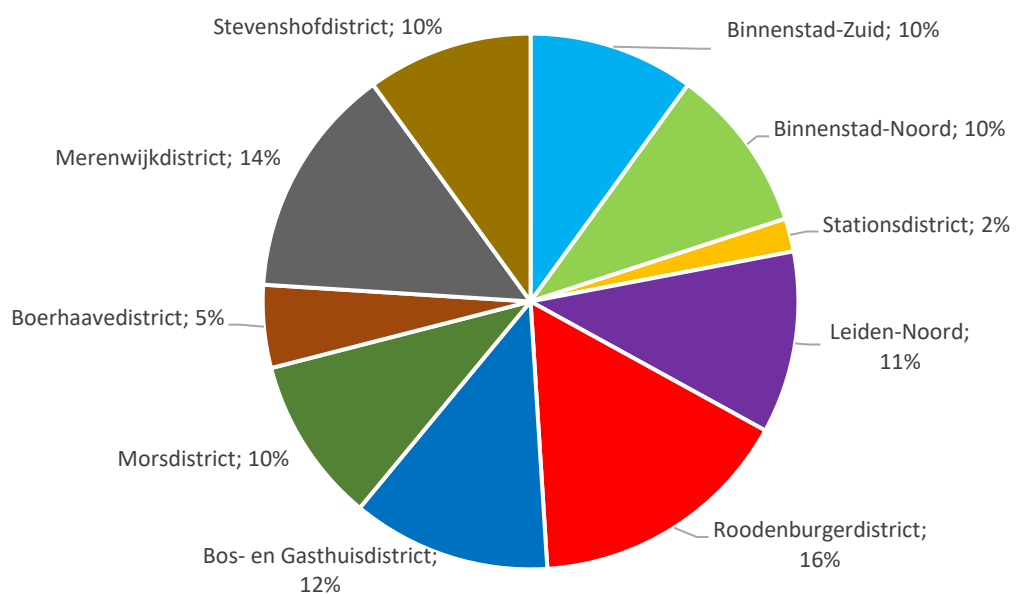
Vervolgens is gevraagd waar in Leiden de respondent woont. Respondenten konden hierbij kiezen in welke wijk zij wonen.



De respondenten zijn verdeeld over de verschillende wijken: tussen de 2% en 16% per wijk.

Figuur 9. Waar in Leiden woont u?

(% van de 314 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)



In de laatste achtergrondvraag is gevraagd hoelang iemand al in Leiden woont. 8 op de 10 respondenten geeft aan in Leiden geboren te zijn of meer dan 15 jaar in Leiden te wonen. 18% woont tussen de 5 en 15 jaar in Leiden en 2% woont minder dan 5 jaar in Leiden.

Figuur 10. Hoelang woont u al in Leiden?

(% van de 320 respondenten die een antwoord weten op deze vraag)



Tot slot

149 mensen hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid om naar aanleiding van deze vragenlijst nog iets op te merken of suggesties te doen. Hier komen verschillende onderwerpen aan bod. Hieronder staan een aantal quotes waaruit onder andere blijkt dat de meningen verschillen. Alle open antwoorden zijn in een separaat bestand beschikbaar.

Allerbelangrijkste voorwaarde: Alleen hoogbouw als het aantal parkeerplaatsen gelijk is aan het aantal appartementen. Voorwaarde 2: hoe is de prognose voor het aantal woningen over 30 jaar? De grote groep 70 plus is er dan niet meer... dan zal er een belangrijke verschuiving plaatsvinden en wellicht een verkleining van het aantal inwoners! Door nu een enquête te houden over alléén hoogbouw en de rest van de omgevingsvoorwaarden hierin niet te betrekken krijg je een heel vertekend beeld!

Het mag niet te modern net als dat lelijke gebouw langs de Schipholweg. Het moet veel beter passen bij de rest van de stad.

Druk op woningbouw is deels reëel maar niet op te lossen op het beperkte grondgebied van Leiden; we moeten geen Manhattan worden. Dat gaat ten koste van andere belangrijke functies die een Hollandse stad moet hebben. Niet van alles wat, maar kiezen voor een oud-Hollandse stad. Maar zonder stomp erover.

Hoogbouw kán best wel mooi zijn vind ik. Mijn suggesties, als gewone burger in Leiden...

Ik zie de visie van hoogbouw voor Leiden als een kommetje waarbij de historische binnenstad omringd wordt van meerdere kanten door hoogbouw. Stationsgebied is dan middenhoog, maar verder weg zoals Willem de Zwijgerlaan en Churchilllaan mag maximaal hoog (>100m).