

Toetsingskader kwaliteit hoogbouw Datum: 6 december 2021

Inspraakreactie

Communicatie: Wim Scholten mobiel: 0651 137 163; wim.scholten@xs4all.nl
www.houtkwartier.com | communicatie@houtkwartier.com | Twitter @Houtkwartier



Vergadering Raadscie SO Toetsingskader kwaliteit Hoogbouw RV21-0132

Geachte leden van de Raadscommissie,

Op dinsdag 7 december bespreekt u het toetsingskader voor kwaliteit van hoogbouw. In onze reactie op de omgevingsvisie Leiden 2040 van de gemeente hebben wij gepleit voor een stringente kwaliteitstoets hoogbouw. Het feit dat dit toetsingskader er ligt juichen wij dan ook toe. Dat nu alleen de hoofduitgangspunten worden vastgelegd en dat de nadere uitwerking in nog vast te stellen beleidsregels gebeurt begrijpen wij.

Vooruitlopend daarop hebben wij toch al de behoefte u enkele zaken onder de aandacht te brengen. Zo missen wij in de nu vast te stellen hoofduitgangspunten de door ons bepleite aandacht voor de hoeveelheid te realiseren groen rond de hoogbouw. Graag zien wij in de beleidsregels concrete normen ten aanzien van de omvang van het te realiseren groen op, aan en/of rond de hoogbouw.

In het toetsingskader (H2) wordt al een eerste aanzet gegeven voor beleidsregels. Het valt ons op dat de mate van concreetheid en toetsbaarheid sterk verschilt tussen de verschillende hoofduitgangspunten. Zo zijn de normen ten aanzien van de bezonning redelijk concreet uitgewerkt. Voor wat betreft de wind(circulatie) wordt wel melding gemaakt van digitaal windonderzoek in de SO-fase en windtunnelonderzoek in de DO-fase, maar hoe de kwalificaties "goed" windklimaat, "matig" windklimaat en "gevaarlijk" windgevaar daaruit worden afgeleid is onduidelijk. Ook de zinsnede dat de kwalificatie "gevaarlijk" windgevaar te allen tijde moet worden vermeden stelt ons niet geheel gerust voor wat betreft het vasthouden aan de kwalificaties minimaal "goed" en "matig".

Zoals al gezegd ontbreekt in deze uitwerking van regels voor hoogbouw vrijwel alle aandacht voor aanleg van voldoende groen. Deze zouden wij graag toegevoegd zien.

Samengevat pleiten wij daarom voor toevoeging van een norm ten aanzien van de hoeveelheid te realiseren groen en voor heldere en toetsbare normen in de beleidsregels. Als het daaraan mankeert wordt de toetsing van bouwplannen een kwestie van slim onderhandelen voor de ontwikkelaar en zal de juridische positie van de gemeente bij eventuele bezwaar- en beroepsprocedures niet sterk zijn.

Met vriendelijke groet,

Wim Scholten
Kagerstraat 30
2334 CR Leiden
vz wijkvereniging Houtkwartier
mob +31 651 137 163