



# ZUIDWEST OP ZIJN BEST

Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest

Versie 9 juli 2019



**Leiden**

## COLOFON

Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Fleur Spijker  
(Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen).

Programmamanager: Marcel Belt.

Inhoud en tekst: Projectteam Ontwikkelperspectief Zuidwest:  
Astrid van Leeuwen (projectleider), Tessa van Beelen (projectsecretaris)  
Geert den Boogert (stedenbouwkundige), Leoni van Schaick (beleidsmedewerker),  
Francine Splinter en Marco Versluis (wijkregisseurs), Gaby Hueber (communicatie),  
Jonne Robberegt (participatie) en Dirk-Jan Scholten (juridische zaken).

Vormgeving en drukwerk: Grafisch Productie Centrum gemeente Leiden Buro JP,  
Zijdekwartier Architecten, De Urbanisten, Juurlink [+] Geluk

Mede mogelijk gemaakt door: de vele inwoners, bedrijven, organisaties,  
raadsleden en overige betrokkenen die input hebben geleverd.

Overige bijdragen door: tientallen collega's bij de gemeente Leiden en andere  
organisaties, waaronder de GGD, de Omgevingsdienst, het Hoogheemraadschap  
en de Veiligheidsregio een bijdrage aan het ontwikkelperspectief geleverd.

# **ZUIDWEST OP ZIJN BEST**

Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest







## VOORWOORD

Met trots presenteer ik u het Ontwikkelperspectief Zuidwest. Dit toekomstplan voor het gebied Leiden Zuidwest is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, ondernemers, organisaties en vele andere geïnteresseerden. Ik ben zeer dankbaar voor alle inbreng en vooral erg onder de indruk van de grote mate van betrokkenheid die mensen hebben bij elkaar, hun wijk, en de thema's die er spelen.

Veel bewoners van Zuidwest zijn enthousiast over hun wijk en wonen er met plezier. Maar er liggen ook veel kansen om het gebied verder te ontwikkelen en te versterken. Bovendien zijn er vanuit de stad en de regio opgaven voor Leiden Zuidwest. In het ontwikkelperspectief worden deze kansen en opgaven samengevat in vier ontwikkelopgaven. Deze ontwikkelopgaven zijn leidend voor een fysiek samenhangende ontwikkeling van Zuidwest tot 2040 en geven richting aan investeringen en projecten, zodat deze beter aansluiten op de sociale, maatschappelijke en economische doelen voor het gebied.

Voor u ligt versie 1.0 van het Ontwikkelperspectief Zuidwest. In de komende jaren wordt dit ontwikkelperspectief verder aangevuld met meer details. Ook wordt aangesloten bij de actuele ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van economie, klimaatverandering en energietransitie.

**Ik nodig een ieder uit om in lijn met het geschetste perspectief bij te dragen aan een aantrekkelijk, duurzame & gezond, sociaal sterk en verbonden Leiden Zuidwest waar mensen prettig wonen, werken en verblijven!**



**Wethouder Fleur Spijker**

*Duurzame verstedelijking, Ruimte & Wonen*







## **LEESWIJZER**

Het Ontwikkelperspectief Zuidwest bestaat uit drie delen:

### **Deel 1**

Deel één gaat over het ontwikkelingsperspectief als instrument. In dit deel wordt uitgelegd wat een ontwikkelingsperspectief is, waarom er juist voor Leiden Zuidwest een ontwikkelingsperspectief is gemaakt en waarvoor het wordt gebruikt. Ook wordt in deel één toegelicht hoe het ontwikkelingsperspectief aansluit bij de Omgevingsvisie Leiden 2040. Tenslotte komt het participatietraject aan bod en worden de stappen beschreven om tot dit ontwikkelingsperspectief te komen.

### **Deel 2**

Deel twee beschrijft het toekomstperspectief voor Leiden Zuidwest in 2040 aan de hand van de volgende vier pijlers:

1. het versterken van het karakter van Zuidwest als Place to be;
2. de leefomgeving meer duurzaam en gezond maken;
3. een sociaal sterkere wijk;
4. een fysiek beter verbonden wijk.

In elke pijler staat een ontwikkelopgave centraal. Per pijler wordt nader ingegaan op de visie en doelen van de ontwikkelopgave, wat bewoners en betrokkenen ervan vinden en wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en een de ambitie voor de toekomst in 2040. In het laatste hoofdstuk van dit deel komen de kruisbestuivingen tussen de ontwikkelopgaven, de dilemma's en kaders voor een aantal ontwikkelgebieden in Zuidwest aan bod.

### **Deel 3**

Deel drie gaat in op de vraag hoe dit toekomstperspectief van ambitie naar uitvoering gebracht kan worden. In dit deel staat beschreven wie/welke partijen een rol spelen bij de uitvoering van het ontwikkelingsperspectief en welke rol de gemeente voor zichzelf ziet.

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>DEEL 1 EEN NIEUW INSTRUMENT OM TE STUREN OP DE ONTWIKKELING VAN LEIDEN ZUIDWEST</b>	<b>11</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>13</b>
1.1 Wat is een ontwikkelperspectief	13
1.2 Waarom een ontwikkelperspectief voor Leiden Zuidwest	13
1.3 Samenhang met andere instrumenten uit de Omgevingswet	14
1.4 Hoe wordt het ontwikkelperspectief gebruikt	15
1.5 Het ontwikkelperspectief: participatie van inwoners en betrokkenen	16
1.6 Het ontwikkelperspectief geeft kaders voor gebiedsontwikkelingen	17
1.7 Het ontwikkelperspectief: een levend document	17
<b>DEEL 2 HET PERSPECTIEF VOOR 2040</b>	<b>19</b>
<b>2 VISIE VOOR LEIDEN ZUIDWEST IN 2040</b>	<b>20</b>
2.1 Toekomstbeeld voor Leiden Zuidwest	20
2.2 Trends en nieuwe ontwikkelingen voor Zuidwest	20
2.3 Vier pijlers voor ontwikkeling van Zuidwest	22
<b>3 PIJLER I: VERSTERKEN VAN ZUIDWEST ALS “PLACE TO BE”</b>	<b>27</b>
3.1 Visie Zuidwest als “Place to be” in 2040	29
3.2 Hoe staat Zuidwest ervoor, nu en in 2040	29
3.3 “Place to be” en de Leidse Waarden	34
<b>4 PIJLER II: LEEFOMGEVING ZUIDWEST GEZONDER MAKEN EN VERDUURZAMEN</b>	<b>37</b>
4.1 Visie leefomgeving Zuidwest gezonder en verduurzaamd in 2040	39
4.2 Hoe staat Zuidwest ervoor, nu en in 2040	39
4.3 Leefomgeving Zuidwest gezonder maken en verduurzamen en de Leidse waarden	52



<b>5 PIJLER III: EEN SOCIAAL STERKER ZUIDWEST</b>	<b>55</b>
5.1 Visie een sociaal sterker Zuidwest in 2040	57
5.2 Hoe staat Zuidwest ervoor, nu en in 2040	57
5.3 Een sociaal sterker Zuidwest en de Leidse waarden	63
<b>6 PIJLER IV: EEN FYSIEK BETER VERBONDEN ZUIDWEST</b>	<b>65</b>
6.1 Visie een fysiek beter verbonden Zuidwest in 2040	67
6.2 Hoe staat Zuidwest er voor, nu en in 2040	67
6.3 Een fysiek beter verbonden Zuidwest en de Leidse waarden	74
<b>7 KRUISBESTUIVINGEN, DILEMMA'S &amp; ONTWIKKELGEBIEDEN</b>	<b>77</b>
7.1 Kruisbestuivingen en dilemma's	77
7.2 Thematische kaderstelling	79
7.3 Kaders deelgebieden	85
7.4 Ontwikkelvarianten deelgebieden	96
<b>DEEL 3 VAN AMBITIE NAAR REALISATIE</b>	<b>107</b>
<b>8 SAMEN WERKEN AAN HET ONTWIKKELPERSPECTIEF ZUIDWEST</b>	<b>109</b>
8.1 Aanjagen Ontwikkelperspectief	109
8.2 Ondersteunen ruimtelijke initiatieven	109
8.3 Coördinatie Ontwikkelperspectief	110
8.4 Organiseren van slimme combinaties en werk-met-werk maken	110







## DEEL 1

# EEN NIEUW INSTRUMENT OM TE STUREN OP DE ONTWIKKELING VAN LEIDEN ZUIDWEST





Figuur 1: kaart van buurten die binnen het ontwikkelperspectief vallen



# 1. INLEIDING

## 1.1 Wat is een ontwikkelperspectief

Voor u ligt het toekomstplan voor Leiden Zuidwest 2040. Dit plan schetst de ambitie voor de ontwikkeling van het gebied richting 2040 en benoemt daarbij de kansen en mogelijkheden om dit beeld waar te maken. Binnen de gemeente Leiden spreken we daarom over het Ontwikkelperspectief Zuidwest. Onder Leiden Zuidwest vallen de buurten Haagweg-noord, Haagweg-zuid, Boshuizen, Fortuinwijk-noord, Fortuinwijk-zuid en Gasthuiswijk.

Het ontwikkelperspectief beschrijft de visie voor de fysieke leefomgeving<sup>1</sup>. Om tot deze visie te komen, is nadrukkelijk ook naar niet-fysieke aspecten gekeken. Denk hierbij aan sociale aspecten als: voelen mensen zich veilig, hoe is het contact tussen bewoners en kan iedereen mee doen. Ook is er gekeken naar duurzaamheidsambities en ambities voor een gezonde leefomgeving, waarin mensen lekker bewegen en zich veilig voelen. Vervolgens is bij deze onderwerpen de vertaling gemaakt naar wat er in de fysieke leefomgeving nodig is. Voor een aantal gebieden waar de komende jaren veel extra ontwikkelingen worden verwacht, is in het ontwikkelperspectief een nadere uitwerking opgenomen.

Een ontwikkelperspectief is geen blauwdruk, maar biedt wel meer duiding dan de omgevingsvisie, onder meer in de vorm van typering van gewenste woon- en werkmilieus in verschillende buurten, en het gewenste aanbod van functies en voorzieningen. In Leiden kennen wij op dit moment veel verschillende kaderstellende documenten die iets over de fysieke leefomgeving voorschrijven. Het ontwikkelperspectief kan gezien worden als oplossing voor deze versnippering. Ontwikkelperspectieven worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Voorafgaand aan dit ontwikkelperspectief is in september 2018 een startnotitie verschenen. Hierin is uitgebreid aandacht besteed aan de identiteit van Zuidwest, de waardering van het gebied, de relevante ontwikkelingen en de opgaven. Het ontwikkelperspectief borduurt voort op de startnotitie. In hoofdstuk 1.5 komt de startnotitie expliciet aan bod. Delen van de inhoud van de startnotitie zijn verwerkt in de hoofdstukken twee tot en met zeven.

## 1.2 Waarom een ontwikkelperspectief voor Leiden Zuidwest

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven tot het maken van een ontwikkelperspectief voor Leiden Zuidwest. Met het ontwikkelperspectief wil de gemeenteraad invulling geven aan haar kaderstellende rol voor een samenhangende ontwikkeling van het gebied. De gemeenteraad vroeg om deze integrale visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Zuidwest vanwege de complexe en samenhangende opgaven en ontwikkelingen die er spelen.

Het maken van het ontwikkelperspectief voor Leiden Zuidwest is als pilot opgepakt binnen de ruimte van de Omgevingswet<sup>2</sup>. De Omgevingswet schrijft voor dat iedere gemeente een omgevingsvisie moet maken. Op basis van de omgevingsvisie worden vervolgens weer gebiedsuitwerkingen gemaakt. De gemeente Leiden heeft de Omgevingsvisie Leiden 2040 opgesteld en heeft de gebiedsuitwerking de naam ontwikkelperspectief gegeven.

---

1. Onder fysieke leefomgeving vallen in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed.  
<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/omgevingswet/abc-omgevingswet/begrippen/fysieke-leefomgeving/>

2. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet>

De gemeenteraad gaf voor de pilot 'Ontwikkelperspectief Zuidwest' de opdracht om bewoners en belanghebbenden vanaf het begin tot het einde van het proces te betrekken en dit op verschillende manieren te doen. Belangrijk onderdeel van de pilot 'Ontwikkelperspectief Zuidwest' is dan ook het participatieproces, waarbij geëxperimenteerd is met verschillende vormen van participatie.

Aangezien het gebied grotendeels is gebouwd in de jaren '50,'60 en '70 is het nu en de komende jaren een natuurlijk moment om in het gebied te investeren. Het gaat daarbij niet alleen om woningbouwinitiatieven, nieuwe schoolgebouwen en nieuwe sportvoorzieningen. Het gaat ook om investeringen in infrastructuur voor warmte, in riolering en om een herinrichting van de openbare ruimte. De afgelopen jaren zijn er veel verschillende projecten in Zuidwest gestart. Leiden heeft, net als de andere gemeenten in de regio, een woningbouwopgave. De opgave voor Leiden tot 2040 is zo'n 10.000 woningen<sup>3</sup>. Leiden Zuidwest (en vooral het deel van het gebied ten oosten van de Churchilllaan) ligt op korte fietsafstand van de binnenstad. Dit maakt dat Zuidwest kansen biedt voor de woningbouwopgave voor Leiden. Er is namelijk vooral vraag naar woningen nabij stedelijke voorzieningen.

In het ontwikkelperspectief worden de integrale kwaliteiten en vraagstukken van het gebied ruimtelijk uitgewerkt. Zo vormt de visie een samenhangend kader voor projecten en initiatieven. Met het ontwikkelperspectief kan de raad de richting bepalen voor een actuele samenhangende gebiedsontwikkeling. Het Ontwikkelperspectief Zuidwest biedt duidelijkheid, maar is vooral ook bedoeld als uitnodiging aan bewoners, maatschappelijke partijen, ondernemers en investeerders om in lijn met het geschetste perspectief bij te dragen aan de ontwikkeling van Zuidwest.

### **1.3 Samenhang met andere instrumenten uit de Omgevingswet**

Het ontwikkelperspectief is één van de instrumenten die de gemeente Leiden gebruikt om de Omgevingswet uit te voeren. De Omgevingswet kent de volgende instrumenten: één omgevingsvisie, programma's, één omgevingsplan en omgevingsvergunningen.

De omgevingsvisie bevat het strategische beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn en gaat over hoofdlijnen en hoofdzaken van beleid. De omgevingsvisie kent geen juridisch bindende regels voor de samenleving, maar is zelfbindend voor de gemeente. De gemeenteraad stelt de omgevingsvisie vast.

Voor een goede ontwikkeling van de stad is het wenselijk om de omgevingsvisie op gebiedsniveau concreter uit te werken in ontwikkelperspectieven. Net als de omgevingsvisie richt het ontwikkelperspectief zich op de fysieke leefomgeving, inclusief onderwerpen als verduurzaming, gezondheid en veiligheid. Het Ontwikkelperspectief is een schakel tussen de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Net als de omgevingsvisie is het ontwikkelperspectief ook een kaderstellend instrument van de gemeenteraad en werkt het zelfbindend voor de gemeente.

Het Ontwikkelperspectief kent dus geen juridisch bindende regels voor de samenleving. De voor ieder juridisch bindende regels worden vastgelegd in het omgevingsplan. Er is vanaf 1-1-2021 van rechtswege één omgevingsplan voor de hele gemeente. Feitelijk zijn dat nog steeds de huidige bestemmingsplannen. Vervolgens zal in de periode tot 2029 elke gemeente en dus ook Leiden een echt nieuw omgevingsplan maken ter vervanging van het omgevingsplan van rechtswege én van de verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Het ontwikkelperspectief biedt de

---

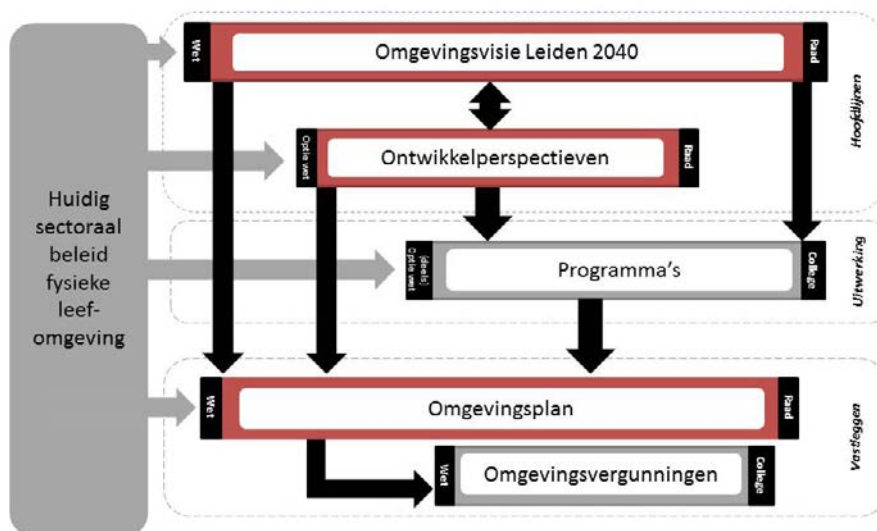
3. Bron: Vertrekpunten Omgevingsvisie Leiden 2040 en Verstedelijkingsnotitie (RV 18.003)



kaders voor bijvoorbeeld de herstructurering of transformatie van een gebied of voor afzonderlijke (meer ingrijpende) bouwprojecten. Het gemeentebestuur kan de gewenste ontwikkelingen uit het ontwikkelperspectief faciliteren met een herziening van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning om buitenplannen af te wijken van het omgevingsplan.

Tot slot streeft de gemeente ernaar om het sectorale beleid op de fysieke leefomgeving stapsgewijs op te nemen in de integrale instrumenten van de Omgevingswet. Zie de figuur 2: Leidse invulling instrumentarium Omgevingswet. Daarbij letten we erop dat beleidskeuzes op het ene terrein geen hinder opleveren voor realisatie van ambities en maatschappelijke opgaven op een ander terrein; we zoeken daarentegen naar manieren waarop ze elkaar kunnen versterken. Indien nodig, worden er keuzes gemaakt of prioriteiten gesteld.

Figuur 2: Leidse invulling Instrumentarium Omgevingswet



### 1.3.1 Hoe sluit het ontwikkelperspectief aan op de Omgevingsvisie Leiden 2040

In 2018 is gelijktijdig met het opstellen van het Ontwikkelperspectief Zuidwest aan de Omgevingsvisie Leiden 2040 gewerkt. Het Ontwikkelperspectief Zuidwest is net als de Omgevingsvisie Leiden 2040 een onderdeel van het programma Leiden 2040 gericht op de implementatie van de Omgevingswet. Eén van de doelen van de pilot was om te onderzoeken welke keuzes er op stadsniveau gemaakt moeten worden om de aanpak van opgaven op gebiedsniveau mogelijk te maken en andersom. Dit is onder andere gedaan door kennis en inzichten uit beide trajecten uit te wisselen. Daarnaast zijn er begin 2019 gezamenlijk informele sessies met de gemeenteraad gehouden.

### 1.4 Hoe wordt het ontwikkelperspectief gebruikt

Het ontwikkelperspectief is een uitnodiging aan (markt-)partijen om in lijn met het geschetste perspectief in Zuidwest te investeren. Daarnaast is het een kader voor het toetsen van initiatieven van derden en inspanningen van de gemeente zelf.

De realisatie van de ambitie vastgelegd in het ontwikkelperspectief wordt het meest kansrijk door de aanwezige kwaliteiten te versterken en koppelkansen te benutten; wanneer er wordt geïnvesteerd, is het slim om mogelijkheden met elkaar te combineren. Dit vraagt om regie en brengt een uitvoeringsvraagstuk met zich mee. Op de realisatie van het ontwikkelperspectief wordt in Hoofdstuk 8 "Samen werken aan het Ontwikkelperspectief Zuidwest" verder ingegaan.

## 1.5 Het ontwikkelperspectief: participatie van inwoners en betrokkenen

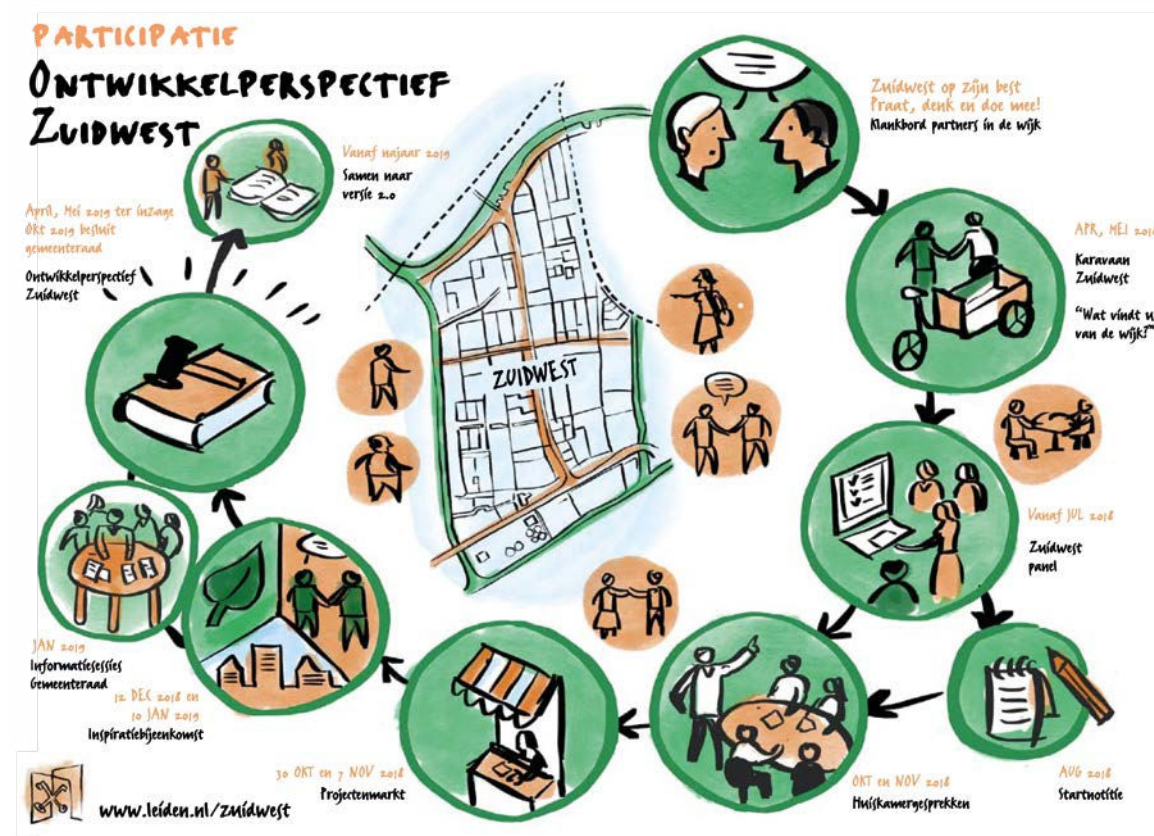
Om tot een ontwikkelperspectief voor Zuidwest te komen, is vanaf eind 2017 gewerkt aan de startnotitie "Ontwikkelperspectief Zuidwest". In deze startnotitie zijn opgaven voor Leiden Zuidwest in beeld gebracht. Deze vloeiden voort uit cijfers en gegevens over Zuidwest, trends en ontwikkelingen en gesprekken met professionals om deze informatie te duiden en vanuit een breder perspectief te interpreteren. Verder zijn diverse ambtenaren met de 'Zuidwest op zijn best'-bakfiets door de buurten getrokken om met een groot aantal inwoners in gesprek te gaan over het gebied.

Om de opgaven te toetsen en verder uit te diepen, heeft de gemeente samen met 'Leidse gesprekken' huiskamergesprekken georganiseerd. 'Leidse gesprekken' komt voort uit de L750 Burgertop en zet zich in om alle inwoners van Leiden, ongeacht afkomst, opleiding of achtergrond te betrekken bij gesprekken en besluitvorming over de toekomst van onze stad. Vervolgens zijn in inspiratiebijeenkomsten met geïnteresseerden kansen en mogelijkheden voor Zuidwest besproken aan de hand van drie thematische uitwerkingen: de sociale buurt, de duurzame & gezonde wijk en de gemengde stad.

In de vorm van een digitaal panel is bij een at random samengestelde groep bewoners van Zuidwest ook op themaniveau informatie opgehaald. Bovendien heeft een diverse groep 'investeerders' waaronder woningcorporaties, ondernemers, scholen en zorginstellingen op verschillende momenten als klankbord gefunctioneerd.

Naast de meningen en wensen van bewoners en betrokkenen is ook gekeken naar de opgaven die er voor de stad liggen en hoe die in Zuidwest (kunnen) landen. De opgaven voor de stad zijn in beeld gebracht in het traject om te komen tot de Omgevingsvisie Leiden 2040.

Figuur 3: Het participatieproces voor het Ontwikkelperspectief Zuidwest





## **1.6 Het ontwikkelperspectief geeft kaders voor gebiedsontwikkelingen**

Het ontwikkelperspectief heeft een horizon tot 2040 en is richtinggevend voor een heel gebied. Om een project te beoordelen of een ontwikkeling mogelijk maken, kunnen meer gedetailleerde kaders nodig zijn. Bij dergelijke gebiedsontwikkelingen worden op dit moment gebiedsvisies en/of nota van uitgangspunten gemaakt. In lijn met de filosofie van de Omgevingswet: "eenvoudig beter" kiest de gemeente ervoor met de Leidse invulling van het instrumentarium te werken. Het ontwikkelperspectief biedt de kaders voor de ontwikkeling van gebieden of specifiek voorziene ontwikkelingen, zoals het traject om van aardgas los te gaan. Voor initiatieven die passen binnen de kaders van het ontwikkelperspectief, hoeft de gemeenteraad geen aanvullende kaders in de vorm van bijvoorbeeld een gebiedsvisie of een Nota van Uitgangspunten meer vast te stellen. De uitwerking vindt dan plaats binnen de in het ontwikkelperspectief opgenomen kaders en wordt indien nodig verwerkt in het omgevingsplan.

De gemeenteraad kan aangeven dat er, voordat een mutatie van het omgevingsplan ter besluitvorming aan hen wordt voorgelegd, nog nadere kaders gewenst zijn voor een bepaald gebied of voor een specifiek voorziene ontwikkeling. Als dat zo is, geeft de gemeenteraad het college de opdracht om hiervoor kaders verder uit te werken. De aangescherpte kaders worden vervolgens als mutatie aan het ontwikkelperspectief toegevoegd als een extra meer in details uitgewerkte 'laag' onder het ontwikkelperspectief.

## **1.7 Het ontwikkelperspectief: een levend document**

Dit Ontwikkelperspectief Zuidwest is een eerste versie. Vanwege de actualisatie van deelbeleid zal er de komende jaren actualisatie van en aanvulling op dit ontwikkelperspectief plaatsvinden. Zo vindt in 2019 ook een actualisatie van de regionale bedrijventerreinenstrategie plaats en wordt een uitvoeringsplan gemaakt voor een autoluwe Binnenstad. In deze beleidstrajecten vinden op regionaal of stedelijk niveau afwegingen plaats die van invloed zullen zijn op de situatie in Zuidwest. Omdat de dynamiek in Zuidwest zo groot is en de opgaven zo urgent, heeft de gemeente niet gewacht met het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Zuidwest tot al het relevante beleid was uitgewerkt. Dit sluit ook aan bij de manier waarop we aan de Omgevingsvisie Leiden 2040 werken.

Wanneer het ontwikkelperspectief wordt verrijkt of geactualiseerd doet het college, soms in opdracht van de gemeenteraad, hiervoor voorstellen aan de gemeenteraad. Afhankelijk van de impact die de aanpassing heeft en de grote van het gebied wordt een passende vorm van overleg met betrokkenen georganiseerd.







DEEL 2

# HET PERSPECTIEF VOOR 2040

## 2 VISIE VOOR LEIDEN ZUIDWEST IN 2040

### 2.1 Toekomstbeeld voor Leiden Zuidwest

In 2040 is Leiden Zuidwest een aantrekkelijke wijk waar mensen prettig wonen, werken en recreëren. In deze wijk kunnen mensen modern in het groen wonen maar ook wonen en werken in een stedelijke gebied en recreëren in het landschap. Een aantal bijzondere plekken geeft Zuidwest extra karakter en maakt het ook voor mensen van buiten het gebied aantrekkelijk om er naar toe te gaan. Dit zijn zowel bruisende stedelijke plekken, als mooie rustige plekken aan de historische landschappelijke structuren. Met name de sportvoorzieningen, de lokale centra en de scholen hebben een wijkoverstijgende functie. De karakteristieke kwaliteiten uit verschillende perioden zijn versterkt en zichtbaar gemaakt in het gebied.

In 2040 is Zuidwest een voorloper op het gebied van gezond & duurzaam leven. Centraal daarbij staat het groen in Zuidwest. Het groen is herkenbaar onderverdeeld in (1) een robuust blauw-groen netwerk door het gebied, (2) buurtparken en (3) gebruikt groen aan huis. Het groen en het water zijn dragende kwaliteiten die bijdragen aan meerdere doelen. Het groen zorgt voor een natuurlijke en gezonde omgeving en nodigt uit tot beweging: lopen en fietsen, maar ook spelen en sporten. Tegelijk brengt het groen rust en zijn er groene plekken waar mensen elkaar ontmoeten en in contact komen met een rijk leven van planten en dieren. Het groen maakt het gebied klimaatrobuust. Doordat de wijk geen aardgas meer gebruikt, zet Zuidwest zich in voor een schone lucht en een stabiel klimaat.

Leiden Zuidwest is in 2040 een wijk waarin inwoners zich met elkaar verbonden voelen en naar elkaar om kijken. Het is een inclusieve wijk waarin iedereen prettig en gezond kan wonen en meedoet. Het is een dynamische woonwijk waar mensen werken en naar school gaan.

In 2040 is Zuidwest goed met haar omgeving verbonden door nieuwe verbindingen en slimme mobiliteitsconcepten. De prioriteit ligt bij de fietser, de voetganger en het openbaar vervoer. Doordat straten en lanen meer een plek worden om aangenaam te verblijven, wordt het aantrekkelijker om je als voetganger en fietser door het gebied te verplaatsen. Met de voortschrijdende techniek zijn er slimme en schone vervoersconcepten. In 2040 is de openbare ruimte en het OV-systeem zo ingericht, dat speciale doelgroepen zich gemakkelijk kunnen verplaatsen.

### 2.2 Trends en nieuwe ontwikkelingen voor Zuidwest

#### 2.2.1 Verschillen per gebied

In 2040 zijn sommige delen van het gebied veel veranderd ten opzichte van 2019, terwijl andere delen juist hetzelfde zijn gebleven. Verder ontwikkeld zijn Haagweg Zuid, het centrum van Zuidwest, Gasthuiswijk Oost (bedrijventerrein Rooseveltstraat) en de Vlietzone. Ook een paar locaties in Boshuizen zullen verder zijn ontwikkeld. Voor de Coebel, Haagweg-Noord en Fortuinwijk-Zuid geldt dat de veranderingen hier beperkter zullen zijn.

#### 2.2.2 Nieuwe bewoners met een stedelijke leefstijl

In 2040 zijn er nieuwe bewoners in Zuidwest bij gekomen, zowel in bestaande woningen als in nieuwe woningen. Er komen in totaal tussen de 1500 en 2000 woningen bij vooral voor stedelijke georiënteerde huishoudens. Het gaat veelal om koopwoningen en kleinere huishoudens, waar bijvoorbeeld starters, ouderen, empty-nesters, studenten, kleine gezinnen en expats gaan wonen.

In 2040 kent Zuidwest een grotere diversiteit van mensen in verschillende levensfasen en met verschillende leefstijlen.



### Woningbouwopgave op stad- en wijkniveau

Met het oog op de Verstedelijkingsnotitie<sup>4</sup> en de Omgevingsvisie Leiden 2040 is in 2018 door Fakton en Springco onderzoek gedaan naar de behoefte aan woningen in verschillende woningtypen en prijsklassen<sup>5</sup>. Daaruit blijkt dat de vraagdruk het hoogst is met betrekking tot sociale huurappartementen, in alle prijsklassen van koopappartementen en in het goedkope en middel dure koopsegment voor grondgebonden woningen (zie ook onderstaande tabel).

In het voorjaar van 2019 wordt in het kader van de nieuwe woonvisie op stadsniveau uitgezocht welk woningbouwprogramma hier uit volgt. In Zuidwest ligt, gezien de groene en ruimtelijke opzet van het gebied, de nadruk op appartementen, zowel goedkope (sociale) huurappartementen als koopappartementen in alle prijsklassen. In een aantal buurten ligt gezien de lagere leefbaarheid, de nadruk op koopappartementen en minder op goedkope huurappartementen, dit wordt verder toegelicht in paragraaf 5.2.1.

Tabel 1: Vraagdruk woningmarkt: geel (neutraal), lichtgroen (hoge woonbehoefte) en donkergroen (zeer hoge woonbehoefte). Bron: Leiden in Stedelijke Transitie (Fakton consultancy & Springco, 2018)

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	Prijsniveau	Huurniveau (indicatie)	Vraagdruk 2030
Huur	Grondgebonden	Goedkoop	<175k	<710	Geel
		Middelduur laag	175 - 225k	710 - 900	Geel
		Middelduur hoog	225 - 300k	900 - 1200	Geel
		Duur laag	300k - 400k	1200 - 1600	Geel
		Duur hoog	>400k	>1600	Geel
	Appartement	Goedkoop	<175k	<710	Donkergroen
		Middelduur laag	175k - 225k	710 - 900	Geel
		Middelduur hoog	225k - 300k	900 - 1200	Geel
		Duur laag	300k - 400k	1200 - 1600	Geel
		Duur hoog	>400k	>1600	Geel
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	<175k		Donkergroen
		Middelduur laag	175k - 225k		Donkergroen
		Middelduur hoog	225k - 300k		Lichtgroen
		Duur laag	300k - 400k		Geel
		Duur hoog	>400k		Lichtgroen
	Appartement	Goedkoop	>175k		Donkergroen
		Middelduur laag	175k - 225k		Donkergroen
		Middelduur hoog	225k - 300k		Geel
		Duur laag	300k - 400k		Donkergroen
		Duur hoog	>400k		Donkergroen

4. De Verstedelijkingsnotitie verduidelijkt, op basis van bestaande afspraken, data, onderzoek en ontwikkelingen, de woningbouwopgave en andere stedelijke opgaven. (RV 18.003)

5. Leiden in stedelijke transitie – Fakton consultancy & Springco in opdracht van Gemeente Leiden, 2018

### **2.2.3. Meer menging van functies in een wederopbouwwijk**

Wezenlijk anders in 2040 ten opzichte van 2019 is dat in een deel van het gebied de functies wonen, werken, opleiding en recreatie meer gemengd zijn en dat Zuidwest intensiever gebruikt zal worden. In 2040 is er een levendig stedelijk gebied, dat vanaf het Jacques Urlusplantsoen loopt tot aan de Voorschoterweg met het winkelcentrum de Luifelbaan als middelpunt. In 2040 is het centrum van het gebied meer dan de Luifelbaan. Het vergrootte winkelcentrum heeft dan meer uitstraling naar de externe omgeving.

Zuidwest is als wederopbouwwijk functioneel opgezet met het idee dat wonen, werken, recreëren en vervoer van elkaar gescheiden zijn. Het idee toen was om veel licht, lucht en ruimte te creëren als tegenhanger van de impopulaire en vekrotte binnenstad. Ondertussen zijn de rollen omgedraaid. Het historische centrum is ongekend populair en er is kritiek op wederopbouwwijken. Dit is overigens niet alleen in Leiden het geval, dit is een landelijke trend. De historische kwaliteiten van het centrum worden tegenwoordig onderkend en gewaardeerd. Een belangrijk deel van de problemen van de oude stad zijn opgelost: vervuilende industrie is het centrum uit, de verpaupering is een halt toegeroepen en de verkeersveiligheid is verbeterd. Tegelijkertijd hebben wederopbouwwijken te kampen met een negatief imago. Zij hebben de reputatie van anoniem, sociaal onveilig en saai. Dat komt o.a. door de hierboven genoemde functiescheiding.

Door het toegenomen autogebruik zijn wegen barrières tussen buurten geworden en sommige gebieden worden slechts een deel van de dag bezocht. Ook de deels verouderde en goedkope woningen dragen bij aan het negatieve imago van Zuidwest. Verder vergroot het scheiden van functies het ruimtegebruik. Elke functie claimt ruimte alleen voor het eigen gebruik. Parkeerplekken worden éénmaal per dag gebruikt en de afstanden nemen toe.

De kwaliteit van het gebied is in 2040 toegenomen door functies meer te mengen en breder te benutten. Zo wordt het winkelgebied een levendig centrum met meer uitstraling naar zijn omgeving, een verkeersontsluiting wordt een stadsstraat, een sportpark van één vereniging wordt een meer openbaar wijkspark en het bedrijventerrein een woon-werk-landschap met aantrekkelijke verblijfsruimtes.

## **2.3 Vier pijlers voor ontwikkeling van Zuidwest**

### **2.3.1 Overkoepelende opgave: duurzaam verstedelijken**

Het doel is om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. Dit kan als elke investering in het gebied bijdraagt aan de bredere doelen voor het gebied en als elke investering past binnen een ruimtelijk samenhangende ontwikkeling. Het gaat om het benutten van de veranderingen die op het bestaande gebied afkomen, of met andere woorden om duurzaam verstedelijken en slim investeren. De juiste investering in het groen kan bijdragen aan meerdere doelstellingen, zoals het creëren van een karakteristieke plek, het opvangen van klimaatverandering, bevorderen van bewegen, het tegengaan van eenzaamheid en beleving van historische waarden. Een investering in een nieuw woongebouw moet bijdragen aan een verbetering van de leefbaarheid en duurzaamheid, bijvoorbeeld doordat het een ruimtelijke kwaliteitsimpuls geeft aan de buurt of het draagvlak voor voorzieningen vergroot. Investerings in gebouwen kunnen ook de aanleg van collectieve warmtesystemen ondersteunen, waar vervolgens ook omliggende oudbouw op kan aansluiten. En een investering in de riolering geeft ook de kans om de openbare ruimte meer klimaatadaptief in te richten.

Duurzaam verstedelijken betekent ook het versterken van wat er al is en niet geheel opnieuw beginnen. Het gaat om het versterken en beter gebruiken van bestaande kwaliteiten, zoals het water en het groen als dragers in het gebied. En tegelijkertijd om het aanpakken van sociale problemen en het verbeteren van de bereikbaarheid. Tenslotte gaat het om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten, die het karakter van Zuidwest versterken en passen bij de wensen van (nieuwe) bewoners.



### 2.3.2 Vier pijlers

Om te komen tot het gewenste beeld in 2040 is er voor elk van de vier pijlers in de visie voor 2040 een ontwikkelopgave benoemd. De vier ontwikkelopgaven zijn:

1. het versterken van het karakter van Zuidwest als Place to be;
2. de leefomgeving meer duurzaam en gezond maken;
3. een sociaal sterkere wijk;
4. een fysiek beter verbonden wijk.

Deze ontwikkelopgaven komen voort uit de opgaven zoals die in de startnotitie zijn benoemd en zijn aangepast naar aanleiding van de tussentijdse participatie, nieuwe kennis en de gelijktijdige ontwikkeling van de Omgevingsvisie Leiden 2040.

### 2.3.3 Relatie met opgaven en trends in de startnotitie Ontwikkelperspectief Zuidwest

In de startnotitie (zie hoofdstuk 1.5) zijn voor Zuidwest eerder de volgende opgaven benoemd: (1) Faciliteren groei van de stad, (2) Verduurzamen, (3) Versterken sociale structuur, (4) Versterken groen en water, (5) Behouden en versterken van werkgelegenheid, (6) Zorgen voor passende woningen voor ouderen en kwetsbare groepen en (7) Zuidwest beter laten aansluiten bij de omgeving. De opgaven zijn allen nog relevant. Een belangrijk verschil met de vier ontwikkelopgaven is dat nu de kwaliteit van de leefomgeving centraal is gesteld en minder de nadruk ligt op de verstedelijkingsopgave. Duurzame verstedelijking wordt meer gezien als overkoepelende opgave en middel om de kwaliteit van het gebied te verhogen.

In de startnotitie zijn relevante landelijke trends opgenomen die relevant zijn voor Leiden Zuidwest. Deze trends worden hier samengevat:

- *Trek naar de stad en huishoudverduunning*  
De woonwens om in of nabij stedelijke centra te wonen blijft toenemen. Daarnaast worden de gemiddelde huishoudens in Nederland kleiner. Er is daardoor een groeiende behoefte aan woningen in Leiden. Voor Zuidwest is de verwachting dat het gaat om 1500 tot 2000 woningen tot 2040.
- *Vergrijzing en (langer) zelfstandig thuis wonen*  
Nederland blijft vergrijzen. De verwachting is daarbij dat ouderen ook langer zelfstandig thuis blijven wonen. Er wonen veel 65+'ers in Leiden Zuidwest. Het is zelfs het gebied waar de meeste 75+'ers wonen. Ook wonen er in Zuidwest relatief veel kwetsbare groepen, die ook langer zelfstandig blijven wonen.
- *Toenemende sociale ongelijkheid*  
Laagopgeleiden en mensen met een ziekte of beperking gaan er minder op vooruit dan mensen die hoogopgeleid en gezond zijn. In Zuidwest is veel verschil in leefbaarheid tussen buurten. Het gemiddelde inkomen is er lager dan in Leiden en er wonen relatief veel mensen met een WMO-uitkering. In sommige buurten vindt een stapeling van problemen plaats.
- *Klimaatverandering en verduurzaming*  
Het klimaat verandert en de aarde warmt op. Daarom is de ontwikkeling ingezet om over te schakelen naar schone energiebronnen en slimme energieconcepten. In Leiden is Leiden Zuidwest aangewezen om als eerste wijk van het aardgas af te gaan. Onderdeel van de klimaatverandering is dat we te maken krijgen met extremer weer met piekbuien, hitte en droge perioden met risico's voor mensen met een kwetsbare gezondheid. De aandacht voor klimaatadaptatie neem toe: het zo inrichten van een gebied dat het beter kan omgaan met het extremer wordende weer.
- *Meer samenwerken met inwoners*  
Leiden wil meer samenwerken met haar inwoners en de partijen in de stad. Dat is de manier om iets voor elkaar te krijgen. Dit is ook de achterliggende gedachte vanuit de Omgevingswet.

### 2.3.4 Relatie met participatie

De opgaven uit de startnotitie zijn verdiept in huiskamergesprekken. Uit de gesprekken bleek dat bewoners veel belang hechten aan de thema's van een leefbare woonwijk, een sociaal verbonden wijk, een groene duurzame wijk en een bereikbare wijk. Daarbij kwam ook het onderwerp gezondheid prominent aan de orde. De bewoners willen graag het groen in het gebied houden, omdat ze het belangrijk vinden voor het geestelijke en lichamelijke welzijn. Gezonde lucht is een thema waar bewoners zorgen over hebben. Ook is duurzaamheid en de energietransitie een veel genoemd thema.

### 2.3.5 Relatie met Omgevingsvisie Leiden 2040

In het traject van het opstellen van de -Omgevingsvisie Leiden 2040 zijn de Leidse waarden benoemd. Deze Leidse waarden zijn terug te vinden in de verschillende pijlers.

#### *Het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest en de Leidse waarden uit de Omgevingsvisie Leiden 2040*



- **De stad is van ons allemaal** door Zuidwest op zo'n manier in te richten dat het een inclusieve wijk is, waarin iedereen prettig en gezond kan wonen en meedoen



- **Verbonden** met elkaar door geen anonieme gebouwen te bouwen, maar woningen waar mensen zich met elkaar en de omgeving verbonden voelen



- **Compact en nabij** door nieuwe verbindingen te realiseren en duurzame mobiliteitsconcepten te volgen. Waarbij de fietser, de voetganger en het openbaar vervoer prioriteit hebben



- **Waterstad** door het water in Zuidwest zichtbaarder te maken en meer beleving te creëren op en rondom het water



- **Groen versterken** door groen centraal te stellen in Zuidwest en in te zetten op een robuust blauw-groen netwerk door de wijk, buurtparken en gebruikt groen aan huis



- **Kennis maken, delen en overdragen** door een dynamische woonwijk te zijn waar mensen werken en naar school gaan



- **Historie koesteren** door te ontwikkelen met oog voor de historische waarden in Zuidwest en de karakteristieke kwaliteiten te versterken en zichtbaar te maken

In de komende hoofdstukken worden de pijlers verder uitgewerkt. Hierbij komt aan het eind elke keer kort de relatie met de omgevingsvisie Leiden 2040 terug.

In de Omgevingsvisie Leiden 2040 zijn tien plekken benoemd waar kansen liggen voor verdere ontwikkeling vanuit de Leidse waarden. Een drietal daarvan ligt in Zuidwest: Centrum van Leiden Zuidwest, omgeving Rooseveltstraat – Lammenschansdriehoek (deels) en de Vlietzone tussen de Voorschoterweg en de Vliet. Deze plekken krijgen een nadere uitwerking in hoofdstuk 7 "Kruisbestuivingen, dilemma's en ontwikkelgebieden". Daarbij wordt een voorkeurscenario geschetst vanuit de ontwikkeling van Zuidwest, maar zijn ook andere scenario's opgenomen die weer andere Leidse waarden dienen.











### 3 PIJLER I:

## VERSTERKEN VAN ZUIDWEST ALS "PLACE TO BE"



### Wat vinden bewoners en betrokkenen

Veel bewoners vinden het fijn dat je in Zuidwest rustig kan wonen met relatief veel groen om je heen. Maar de gezelligheid en levendigheid zou volgens een deel van de bewoners wel beter mogen: leuke, aantrekkelijke, bruisende plekken worden nog wel eens gemist. Er is behoefte aan gemakkelijk bereikbare ontmoetingspunten. Van belang daarbij is dat het er toegankelijk uitziet voor diverse groepen. Bijvoorbeeld een publiekstrekker in het winkelcentrum de Luifelbaan die voor meer ontmoeting en levendigheid kan zorgen.

Veel bewoners pleiten er voor dat er op menselijke schaal moet worden gebouwd, en niet alleen moet worden ingezet op hoogbouw. Andere bewoners zien juist het voordeel van hoogbouw: dan blijft er meer ruimte over voor groen, bewegen en spelen. Het is van belang dat er verschillende woningtypes worden gebouwd in het gebied, maar ook binnen de te bouwen gebouwen kan dit. Zorg ervoor dat de nieuwe gebouwen toegankelijk zijn voor alle doelgroepen en dat bijvoorbeeld de onderste verdieping toegankelijk is voor mensen die minder mobiel zijn. Bewoners zien samenhang tussen toename van de woningen en de sociale cohesie: als er binnen een gebied veel mensen wonen, is het belangrijk dat er aandacht is voor de sociale verbinding binnen het gebied.

Over het toevoegen van woningen zijn ook zorgen: wanneer is Zuidwest vol? Onderwerpen die aandacht vragen zijn: parkeren, de verkeerssituatie (aanwezigheid van toevoerwegen en wellicht moeten bepaalde gebieden zelfs autoluw worden gemaakt) en de zorg voor voldoende groen. Ook zijn er zorgen over geluidsoverlast die de bebouwing met zich meebrengt.

Sommige bewoners zien het combineren van wonen en werken in een deel van Leiden Zuidwest als een positieve en interessante ontwikkeling. Ruimtewinst wordt als één van de voordelen van de combinatie van wonen en werken gezien.





Figuur 4: kaart place to be ontwikkelopgave

### **3.1 Visie Zuidwest als “Place to be” in 2040**

In 2040 is Zuidwest de Place to be. Hier wonen mensen modern in het groen, werken in stedelijke gebieden en recreëren in het landschap. Een aantal bijzondere plekken geeft het gebied extra karakter en maakt het ook voor mensen van buiten Zuidwest een aantrekkelijke wijk om naar toe te gaan. Dit zijn zowel bruisende stedelijke plekken, als mooie rustige plekken aan de historische landschappelijke structuren. Voor een groot deel zijn dit ook de woonwijken uit de Wederopbouwperiode waar rustig wonen in een ruime, groene omgeving binnen de stad een belangrijke kwaliteit is. Met de sportvoorzieningen, de lokale centra en de scholen wordt gebruik gemaakt van de ordenende principes van de Wederopbouwwijk. Sommige hebben een wijkoverstijgende functie, andere zijn juist voor de wijk zelf bedoeld. De karakteristieke kwaliteiten uit verschillende periodes zijn versterkt en zichtbaar gemaakt in het gebied.

#### **3.1.1 Doelen**

1. bruisende gebieden creëren
2. verhogen kwaliteit “modern wonen in het groen”
3. historische waterlopen beleefbaar maken
4. bijzondere plekken creëren

### **3.2 Hoe staat Zuidwest ervoor, nu en in 2040**

Leiden Zuidwest kent een aantal kansen en uitdagingen die invloed hebben om een “Place to be” te zijn. In deze paragraaf wordt de huidige situatie en de ambitie voor 2040 beschreven en wat daarvoor nodig is.

#### **3.2.1 Bruisende gebieden creëren**

##### *Huidige situatie*

Als er markt is op het Bevrijdingsplein, komt Zuidwest tot leven. Als de markt voorbij is en de winkels dicht zijn, gaan de mensen naar de binnenstad. Alhoewel er veel voorzieningen zijn in het gebied, heeft Zuidwest geen levendige gebieden waar altijd wat gebeurt. Dat heeft te maken met dat wonen, werken, voorzieningen en verkeer in oorsprong van elkaar gescheiden zijn. Auto's razen voorbij en sommige gebieden worden slechts een deel van de dag bezocht. Ook de grote hoeveelheid aan open ruimte draagt bij aan een verlaten gevoel. Het clichébeeld van een wederopbouwwijk bestaat ook in Leiden Zuidwest: een saaie wijk met veel dezelfde flatjes, waar mensen 's avonds liever niet alleen over straat lopen. Zij worden op bepaalde tijden ervaren als anoniem, sociaal onveilig en saai.

##### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

In 2040 is er in Zuidwest een levendig stedelijk gebied waar altijd wat gebeurt. Er zijn mensen die hier wonen, werken, winkelen, ontspannen en gebruik maken van de verschillende aanwezige voorzieningen. Mensen wonen hier in een appartement, maar vooral ook daarbuiten met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand en de stedelijke voorzieningen op fietsafstand.

Dit levendige stedelijke gebied loopt schuin door het gebied vanaf het Jacques Urlusplantsoen tot aan de Voorschoterweg met het Bevrijdingsplein als middelpunt. In 2040 is het centrum van Zuidwest meer dan de Luifelbaan. Dit vergrote centrum heeft meer uitstraling naar de externe omgeving en de grenzen met de omgeving zijn minder scherp dan in de huidige situatie. Het winkelcentrum loopt als het ware door in het gemengde stedelijke gebied. De Vijf Meilaan en de Churchilllaan zijn de drukkere stadsstraten met levendige plinten en verschillende functies, die als dragers van dit bruisende gebied functioneren.



Met een hogere dichtheid wonen hier relatief veel mensen op een klein oppervlak. Dit stedelijke gebied is voornamelijk gericht op kleinere huishoudens met mensen die graag stedelijk willen wonen. Hier wonen starters, maar ook ouderen, empty-nesters, studenten en expats. Dit gebied contrasteert met de moderne groene woonbuurten aan weerszijden. De grotere wijkstructuren hebben in dit gebied meer betekenis als verblijfsruimte en de gebouwen vormen wanden aan deze structuren. De gebouwen zijn hier hoger en bieden de bewoners een ruim uitzicht. De gebouwen staan als blokken in het gebied en definiëren de stedelijke openbare ruimte daartussen in, in plaats van dat de gebouwen los in de ruimte staan. Door de positionering van bouwvolumes ontstaan stadsstraten, straten en pleintjes.

### **3.2.2 Verhogen kwaliteit “modern wonen in het groen”**

#### *Huidige situatie*

Leiden Zuidwest is voor een groot deel een woongebied en daarvan is een groot deel gebouwd als moderne wederopbouwwijk. Het ‘moderne’ uitbreidingsplan uit 1959 is vandaag de dag nog goed te herkennen: een doorgaand landschap met daarin losstaande rijtjes eengezinswoningen en appartementen. “Licht, lucht en ruimte” was destijds het mantra: wonen met zonlicht in de kamer en uitzicht op het groen. Het plan zette zich af tegen de donkere steegjes, stank- en geluidsoverlast in de binnenstad. Kenmerkend zijn de ‘stempels’. Een stempel is een compositie van gebouwen en openbare ruimte die meerdere keren voorkomt, alsof ze op de plankaart zijn gestempeld. Dit droeg niet alleen bij aan de herkenbaarheid van de buurt, maar maakte ook een efficiënte fabrieksmatige benadering van de bouw mogelijk. Er werd per stempel gestreefd naar een diversiteit in woningtypen, vaak in een mix met rijtjes middelhoogbouw en laagbouw. De kwaliteiten in deze woonbuurten zijn:

- Een ruimtelijke beleving als je door het gebied gaat.
- Het zicht op groen vanuit de woning.
- De stempels geven een herkenbaarheid aan een buurtje. Het zijn ten slotte deels dezelfde gebouwen in eenzelfde opstelling met daartussen vaste maten. De gebouwen hebben eenvoudige herkenbare rechthoekige vormen.
- Compositie, asymmetrie en ritmiek in de stedenbouwkundige opzet zorgt voor afwisseling en dynamiek. De gebouwen verhouden zich tot elkaar in maat en schaal, grotere gebouwen hebben meer ruimte er omheen. Onderdeel van de compositie binnen de buurtjes is dat elk gebouw een richting heeft in een structuur die zich kenmerkt door loodrechte lijnen en straten. De gebouwen zijn breder dan hoog en zijn veelal haaks ten opzichte van elkaar gepositioneerd.
- Er is aandacht voor kunst, bijvoorbeeld door bijzonder metselwerk in de gevels.

Daarnaast zijn er ook nadelen aan de huidige woonbuurten. In 2019 zijn de woningen in het groen niet bepaald “modern” meer. De woningen zijn destijds snel en goedkoop gebouwd en vaak niet energiezuinig. Er ontbreken liften in het merendeel van de flats. De relatie tussen het gebouw en de omliggende ruimte is onvoldoende. De begane grond wordt veelal ingevuld met bergingen, gebouwen staan ook met de achterkant naar de openbare ruimte en het is vanuit de woning niet mogelijk direct het naastgelegen groen in te gaan. Hierdoor ontstaat een gevoel van verlatenheid en anonimiteit. De beperkte variatie in architectuur en de beperkte variatie in de vele open ruimte versterken dat gevoel. Voor een deel van de gebouwen geldt, dat deze in de afgelopen jaren zijn gerenoveerd en op aspecten zijn verbeterd.

#### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

Een groot deel van het gebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Het karakter van de moderne wederopbouwwijk blijft hier in stand met inachtneming van de oorspronkelijke principes van licht, lucht en ruimte. Het is hier prettig wonen in een verdichtende stad met uitzicht op groen, zonlicht in huis en een open en ruimtelijk gevoel als je door het gebied gaat. In plaats van gesloten bouwblokken en nauwe straten, staan de gebouwen hier als losse en geschakelde blokjes vrij in de ruimte.



*Uitwerking: Juurlink [+] Geluk*

Asymmetrie is het uitgangspunt voor ontwerp en zorgt voor dynamiek en afwisseling. Dit merk je als je door de buurt heen gaat, maar ook in het uitzicht vanuit de woningen. In Zuidwest kan je modern wonen en rustig ademen in een verdichtende stad.

In 2040 hebben de losse gebouwen een goede relatie met het maaiveld. De woningen zijn direct verbonden met de ruimte om het gebouw, zodat de bewoners nog meer profiteren van alle ruimte rondom het gebouw. Er is een overgangszone tussen het openbare gebied en de woning, die ervoor zorgt dat mensen zich hier meer thuis voelen en deze zone dan ook gaan gebruiken om te verblijven. De gebouwen landen beter op het maaiveld doordat er op de begane grond of iets verhoogd gewoond wordt. Een begane grond met alleen bergingen, parkeren, blinde muren en hekken is voorbij. Dit zorgt voor een vriendelijke, veilige en betrokken uitstraling van de buurt. De woningen zijn in 2040 toekomstbestendig: zij gebruiken weinig energie, zijn aardgasvrij, veilig en levensloopbestendig. Hier en daar zijn gebouwen toegevoegd of vervangen, maar altijd met oog voor de bestaande compositie van gebouwen en de waarden van licht, lucht en ruimte en de ruimtelijke opzet van het gebied. Ook als gekozen wordt voor grootschaliger sloop-nieuwbouw, dan blijven de oorspronkelijke ontwerp-uitgangspunten gelden van licht, lucht en ruimte. Een gesloten bouwblok is in dit gebied dus niet passend. Ook bij dergelijke sloop-nieuwbouw is bij het ontwerp aandacht voor de relatie tussen gebouw en maaiveld, een overgangszone en een goede plint.

### **3.2.3 Historische waterlopen beleefbaar maken**

#### *Huidige situatie*

Aan de randen heeft Zuidwest met de historische waterlopen bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Het gebied grenst aan de Rijn, het Korte Vlietkanaal, de Vliet en de Trekvllet. Helaas zijn deze in de huidige situatie slecht te beleven. De Rijn is vanuit het gebied verstopt achter de drukke Haagweg, bebouwing, hagen en woonboten. Het pad langs de Vliet wordt weinig gebruikt, omdat de Vlietzone door de Voorschoterweg niet goed met de rest van Zuidwest is verbonden. De Trekvllet is uit het zicht verdwenen door de bedrijven en door het feit dat er langs de Trekvllet geen route loopt.

De uitzondering is het Korte Vlietkanaal. Deze is in 2019 goed beleefbaar. Het is een zone van rust, uitzicht en natuur, waar bewoners graag langs wandelen.

### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

De historische waterlopen van Zuidwest geven het gebied een diepere betekenis. In 2040 vertellen de verschillende waterlopen hun verhaal en stallen hun historie uit in de openbare ruimte. Het wordt zichtbaar dat deze ouder zijn dan de woonwijk door aandacht te hebben voor de cultuurhistorische betekenis van nog bestaande elementen. De waterlopen zijn goed te beleven: altijd nabij, zichtbaar en op veel plekken toegankelijk. Bovendien zijn de waterlopen aangename landschappelijke plekken en fijn om te vertoeven of om langs te bewegen. Langs deze blauwe aders is ruimte voor kleinschalige groene dynamische plekken, zoals het terras van wijkrestaurant De Parelvisser aan de Korte Vliet. De waterlopen markeren ook de grenzen van Zuidwest.

- *Fortuinsloot*  
In 2040 is de Fortuinsloot een doorgaand en bevaarbaar water. De Fortuinsloot verbindt het Korte Vlietkanaal met de Trekvljet en markeert de oorspronkelijke grens tussen de Boshuizerpolder en de Gasthuispolder.
- *Rijn*  
De relatie tussen het water, de weg en de bebouwing wordt verbeterd. Het zicht op het water wordt waar mogelijk verbeterd en de barrièrewerking van weg en hagen verkleind. De voetganger krijgt de kans bij het water te komen. In 2040 zijn er in Zuidwest minimaal twee aantrekkelijke plekken aan de Rijn, één ten westen van de Churchillaan en één ten oosten daarvan. Op deze plekken wordt het mogelijk de Rijn te beleven en te genieten van het water. Aan de oostkant is dat de plek rondom de houtzaagmolen de Heesterboom. Deze wordt aantrekkelijker gepositioneerd en er komt een meer directe relatie met de Rijn. Aan de westkant van de Churchillaan komt een nieuwe plek om de Rijn te beleven, mogelijk een stadsstrand. De locatie van het huidige tankstation biedt daartoe in de toekomst mogelijk een kans. Daarbij is ook aandacht voor de relatie met de overzijde van de rivier.
- *Vliet*  
De Vliet is een kanaal dat in de middeleeuwen is gegraven als verbinding tussen de Oude Rijn en de Schie. De Vliet ademt historie en de oevers zijn reeds zichtbaar met een route erlangs. In 2040 zijn de routes vanuit Zuidwest naar de Vliet beter en het is dan ook mogelijk om vanuit Zuidwest het water over te steken en aan te sluiten op de historische route langs De Vliet richting Voorschoten, Leidschendam, Voorburg en Delft.
- *Trekvljet*  
Om van Rijn naar Schie te gaan, is ooit een trekvaart aangelegd (Vliet/Trekvljet). Langs de trekvaart liep een jaagpad, waar mensen en paarden boten voortsleepten en waar ondertussen al eeuwen productie en handel plaatsvindt. In 2040 is de historie voor een ieder weer te beleven. Bijvoorbeeld in een openbare kade langs de Trekvljet ter hoogte van het bedrijventerrein Rooseveltstraat. Mogelijkheden hiervoor zijn afhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rooseveltstraat en de watergebondenfunctie van een deel van dit bedrijventerrein.
- *Korte Vlietkanaal*  
De Korte Vliet is een recht kanaal en ligt op de rand van de stad. Het is een rustige groene zone met mooie lange zichtlijnen. Langs het Korte Vlietkanaal is het heerlijk om te wandelen, spelen en sporten. De Korte Vlietzone is prettig om te verblijven en heeft ook een ecologische functie. In 2040 is de Korte Vliet 's avonds nog altijd donker. Overdag is er veel meer relatie tussen de gebouwen, functies en de groene zone langs het water.



### 3.2.4 Bijzondere plekken creëren

#### *Huidige situatie*

Leiden Zuidwest heeft een hoog voorzieningenniveau, waaronder een aantal bijzondere voorzieningen. Mensen komen naar Zuidwest om te winkelen, te zwemmen, te sporten, naar school te gaan en om naar sportwedstrijden te kijken. Soms wordt dit gecombineerd met een bezoek aan vrienden of familie. Zelden blijven mensen langer in het gebied, omdat ze het gewoon prettig vinden om er te zijn, of omdat er gave plekken zijn om naar toe te gaan. Jongeren vanuit de omgeving gebruiken Zuidwest wel als een prettige verzamelplaats, om vervolgens vanaf daar uit te gaan in de binnenstad.

#### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

In 2040 heeft Zuidwest een aantal aantrekkelijke plekken, waar mensen van buiten de wijk graag naartoe komen. Dit zijn zowel bruisende stedelijke plekken, als mooie rustige plekken aan de historische landschappelijke structuren. De aanwezige bijzondere functies zijn aantrekkelijke plekken in het gebied. Het gaat in Zuidwest om de volgende (toekomstige) voorzieningen/plekken.

#### *Sportvoorzieningen*

- *Sportpark de Vliet*  
Regionaal sport- en recreatiepark met een ijsbaan, zwembaden, andere sport- en recreatievoorzieningen en binnen- en buitenevenementen
- *Indoor Sportcentrum*  
Indoor sportfaciliteit met twee grote sporthallen: topsporthal met regionale functie en breedtesporthal voor sportonderwijs en sportverenigingen. Combinatie met horeca en mogelijkheid voor evenementen.
- *Wijk sportpark Boshuizen*  
Velden voor georganiseerde buitensport en tevens vrij toegankelijk voor gebruik door bewoners van het gebied.

#### *Parken*

- *"Park to be"*  
Hét nieuwe centrale stadspark van Zuidwest bij het centrum aan de Churchillaan en de Montgomerystraat. Een stedelijke plek met bijzondere functies voor sport en wellicht cultuur. Een park dat lucht geeft aan de verdichtende gemengde stad eromheen. Dit park kan alleen gerealiseerd worden als de bestaande sportfunctie in het park of elders behouden blijft.
- *Hooghkamerpark*  
Romantisch en rustig park aan de rand van het gebied. In dit park passen functies als een kinderboerderij, een theehuis en jeugdactiviteiten. Het deel ten oosten van de Brahmslaan kan op termijn een andere invulling krijgen.

#### *Centra*

- In 2040 is het centrum van het gebied meer dan de Luifelbaan. Dit wijkwinkelcentrum heeft meer uitstraling naar de omgeving en de grenzen met de omgeving zijn minder scherp dan in de huidige situatie. Het winkelcentrum loopt als het ware door in het gemengde stedelijke gebied.
- De ambitie is het Wagnerplein in de Fortuinwijk te behouden en waar mogelijk te versterken.
- De ambitie is dat in 2040 een herkenbaar en aantrekkelijk buurtcentrum is ontstaan in Boshuizen. Dit nieuwe centrum van de buurt is ontstaan door bestaande elementen beter te combineren en daar ook nieuwe elementen aan toe te voegen. Bestaande elementen zijn: de woningen en voorzieningen voor ouderen aan de Aaltje Noorderwierlaan, de aanwezige horeca, de speeltuin en de stedelijke bebouwing aan het Jacques Urlus Plantsoen, de winkel op de hoek van de Cornelis Schuytlaan en de landschappelijke kwaliteit van de Boshuizerwetering. Nieuwe elementen kunnen een verbetering van de openbare ruimte zijn en ook nieuwe gebouwen.

### **Experimentele plekken**

- **Broedplaats 't Hooft**

Een hippe locatie met een wisselende programmering aan het Korte Vlietkanaal. In gebruik als tijdelijke locatie voor verschillende onderwijsinstellingen en een plek waar onderwijsinstellingen elkaar ontmoeten en ook gezamenlijk programma's kunnen opzetten. Dit kan gecombineerd worden met een nieuw woonprogramma, dat bijdraagt aan het hippe en experimentele karakter.

### **Easy Going**

- Aan de historische waterlopen zijn landschappelijke plekken om even stil te zijn.
- In alle buurten zijn groene buurtparkjes voor ontmoeting en met speelvoorzieningen.

### **Ontplooiing**

- **Scholen**

In Zuidwest zijn middelbare - en lagere scholen bijzondere plekken. Zuidwest biedt ook ruimte voor onderwijs voor bijzondere doelgroepen. De ambitie is dat de scholen in 2040 nog meer betekenen voor de buurten. Dit kan bijvoorbeeld door multifunctioneel gebruik van aula's, gymzalen en buitenruimte. Een aula kan een plek zijn voor een culturele of spirituele voorziening in het gebied.

- **Speeltuinen**

Zuidwest heeft verschillende openbare speelplekken en speeltuinen beheerd door speeltuinverenigingen [www.speeltuinenleiden.nl](http://www.speeltuinenleiden.nl). De ambitie voor deze speeltuinen is om deze zoveel mogelijk te laten betekenen voor de buurt; als een beschermde speelomgeving, maar ook als een laagdrempelige ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Waar mogelijk zijn speeltuinen openbaar toegankelijk. Dit geldt in ieder geval voor Speeltuin het Zonnestraaltje en Speeltuin Vijfhoven. Zo zijn ze onderdeel van de openbare ruimte. De speeltuinen en speeltuinverenigingen hebben ook een wijkoverstijgende functie en dragen zo bij aan Zuidwest als "Place to be".

## **3.3 "Place to be" en de Leidse Waarden**

### *Place to be en de Leidse waarden uit de Omgevingsvisie Leiden 2040*



#### **Zuidwest en Historie koesteren**

- Historie wordt gekoesterd door bij ontwikkelingen oog te houden voor de bestaande compositie van gebouwen en de waarden van licht, lucht en de ruimtelijke opzet van de wijk



#### **Zuidwest en Compact en nabij**

- Compact en nabij door bruisende gebieden te creëren waar mensen wonen, werken, winkelen, ontspannen en gebruik maken van de verschillende aanwezige voorzieningen, zoals de Luifelbaan en het Wagnerplein
- Voorzieningen in de buurt die een wijk overstijgende-, stedelijke- en soms regionale functie hebben, zoals scholen, sportvoorzieningen, bedrijven etc.



#### **Zuidwest en Waterstad**

- Waterstad door historische waterlopen weer zichtbaarder en toegankelijker te maken en beleving te creëren









## 4 PIJLER II:

### LEEFOMGEVING ZUIDWEST GEZONDER MAKEN EN VERDUURZAMEN



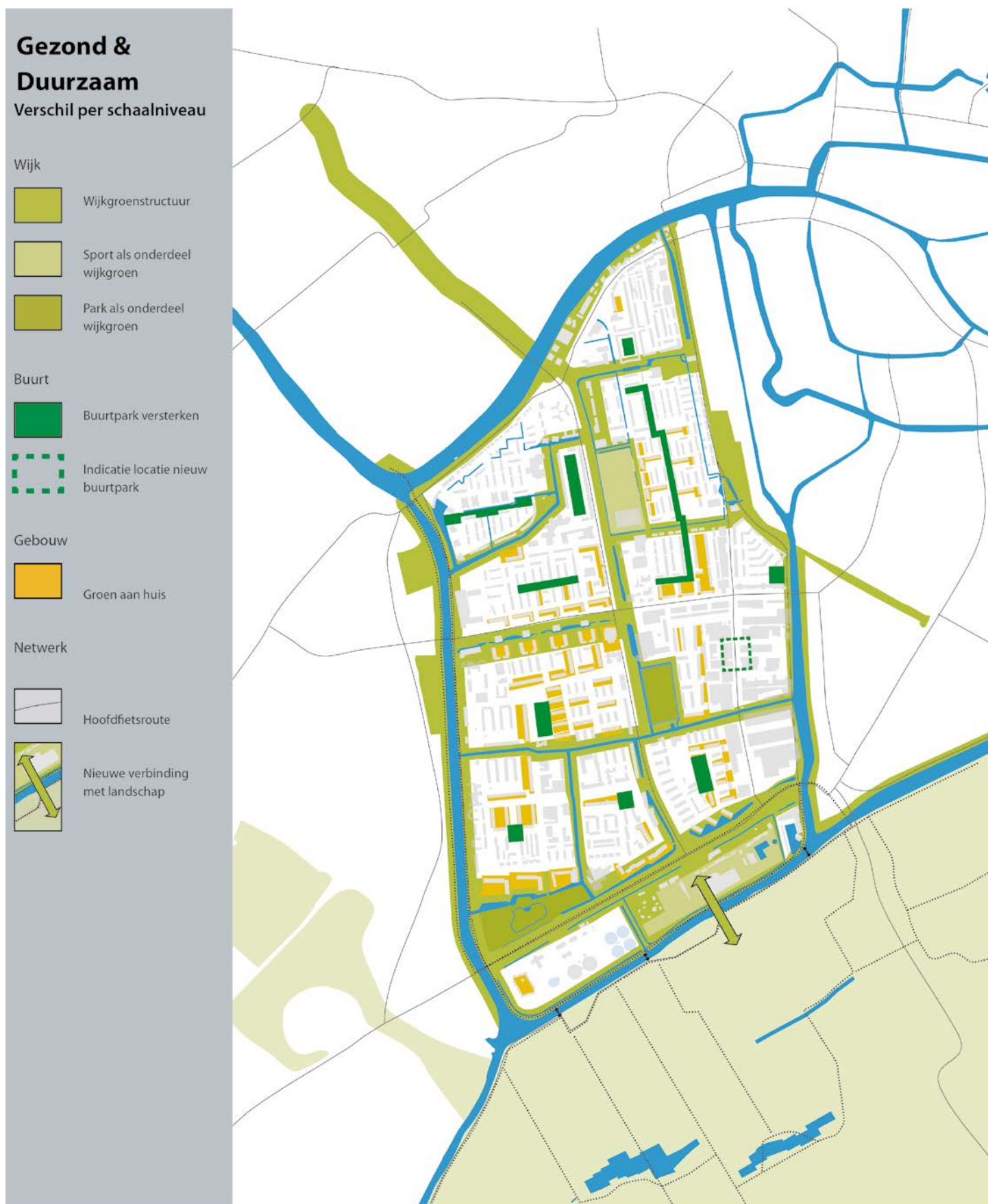
#### **Wat vinden bewoners en betrokkenen**

Veel bewoners zien Zuidwest als een groene wijk en willen dit graag zo houden omdat ze zich hierdoor mentaal en fysieke beter voelen. Gezonde lucht is een thema waar bewoners zorgen over hebben. Andere onderwerpen die vaak naar voren kwamen waren: duurzaamheid, de energietransitie en klimaatadaptatie. Veel bewoners staan positief tegenover een aardgasvrije wijk en erkennen dat er een alternatief voor aardgas moet komen. Er zijn nog wel veel vragen en zorgen, bijvoorbeeld over de kosten. Goede communicatie hierover wordt dan ook erg belangrijk gevonden.

Over het algemeen vinden bewoners dat er wel veel groen is maar ervaren het als vrij saai. Ze zouden graag zien dat er beter gebruik wordt gemaakt van het groen en dat het speelser en diverser is. Bewoners denken ook dat een verandering in de groenstructuur benut kan worden om de verbinding van Zuidwest met de omgeving te stimuleren. Bijvoorbeeld door een uitbreiding van hardlooproutes. Sporten en bewegen worden sowieso als belangrijk onderwerpen gezien. Verder wordt het idee geopperd om in Zuidwest het groen op daken te bevorderen.

Zuidwestbewoners vinden dat bij de thema's gezond en duurzaam een sterke regierol voor de gemeente ligt, maar zien ook een actievere rol van bewoners zelf. Sommige bewoners vinden het positief als wijkbewoners samen aan de slag kunnen gaan met de inrichting van het groen en zelf de verantwoordelijkheid krijgen over het beheer van dit groen. Hierdoor wordt de verbinding binnen het gebied gestimuleerd en ontstaat er meer interactie tussen bewoners. Daarbij is het beheer wel een belangrijk aandachtspunt: bewoners merken op dat het openbare groen in het gebied op dit moment veelal onderhoudsarm is. Een diverse groenstructuur vraagt meer aandacht voor onderhoud. Wie doet dit en wie betaalt dat? En hoe zorg je er bovendien voor dat het buurtgroen na een tijdje niet alsnog verloedert?





Figuur 5: kaart ontwikkelopgave gezond & duurzaam



## 4.1 Visie leefomgeving Zuidwest gezonder en verduurzaamd in 2040

In 2040 is Zuidwest een voorloper op het gebied van gezond & duurzaam leven. Centraal daarbij staat het groen in het gebied. Het groen zorgt voor een natuurlijke en gezonde omgeving en nodigt uit tot beweging: lopen en fietsen, maar ook spelen en sporten. Tegelijk brengt het groen rust en zijn er groene plekken waar mensen elkaar ontmoeten en in contact komen met een rijk leven van planten en dieren. Het groen maakt het gebied klimaatrobust. Doordat de wijk in 2040 geen aardgas meer gebruikt (de ambitie is aardgasvrij vanaf 2035), draagt Zuidwest bij aan schone lucht en een stabiel klimaat.

### 4.1.1 Doelen

1. Groen en blauw meer divers en beter gebruiken voor:
  - ontmoeten en beleving;
  - bewegen, spelen, sporten;
  - biodiversiteit;
  - klimaatrobustheid;
2. Een duurzame warmtevoorziening in 2035
3. Een gezond milieu en veilige leefomgeving

## 4.2 Hoe staat Zuidwest ervoor, nu en in 2040

Zuidwest kent een aantal kansen en uitdagingen die invloed hebben om de leefomgeving gezonder te maken en te verduurzamen. In deze paragraaf wordt de huidige situatie en de ambitie voor 2040 beschreven en wat daarvoor nodig is.

### 4.2.1 Groen en blauw meer divers en beter gebruiken

#### *Huidige situatie*

Het water en het groen lijken wel het best bewaarde geheim van Zuidwest. Opvallend is dat er in het gebied weliswaar veel water en groen is, maar dat niet iedereen dit zo beleeft. Zuidwest heeft een sterke basisstructuur van water en groen door en om het gebied (zie ook paragraaf 3.2.3 over de historische waterlopen) en bijna elke buurt heeft daarnaast een eigen stuk groen en/of een speeltuin. Ten slotte zijn er heel veel openbare en semi-openbare grasveldjes in Zuidwest. De beleving van de kwaliteit van het groen in het gebied is matig: het groen is eentonig, versnipperd en veelal zonder duidelijke functie. Het is vaak niet duidelijk waar het groen voor is bedoeld. Door bezuiniging op onderhoud in het verleden is de uitstraling verschaald. Bewoners en bezoekers gebruiken het groen beperkt.

Voor het thema duurzaamheid is de bouwperiode van de wijk van belang Zuidwest kenmerkt zich als 'wederopbouwwijk'. Overige wijktypen die hier voorkomen zijn 'vooorlogse laagbouw', 'modern/ vernieuwd laagbouw' uit de periode vlak na de millenniumwisseling, en 'bedrijventerreinen'. Zuidwest heeft een aantal locaties waar klimaatadaptatie een belangrijk aandachtspunt vormt. Zo is er op diverse plekken wateroverlast te verwachten op het moment dat we te maken krijgen met extreme buien. Gezien de klimaatverandering is dit scenario steeds vaker en steeds heviger te verwachten. Dit speelt vooral in de woonbuurten van Zuidwest. Daarnaast zijn de bedrijventerreinen kwetsbaar op het gebied van hittestress. Ook het fenomeen droogte gaat in de toekomst een steeds grotere rol spelen.

Zuidwest is onderdeel van de Groene Hoofdstructuur van de stad Leiden. Deze structuur verdient echter op diverse plekken een versterking, omdat er sprake is van veel versnipperd groen.

### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

In 2040 zijn het water en het groen divers en optimaal gebruikt. De diversiteit maakt het water en het groen interessant om te gebruiken. Water en groen dagen mensen uit tot ontmoeten, landschapsbeleving, bewegen, spelen en sporten. Daarnaast hebben water en groen in zijn totaliteit een essentiële functie voor een gezonde en duurzame leefomgeving. Zij vervullen een belangrijke functie voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde lucht.

In 2040 is de diversiteit, herkenbaarheid en gebruiksmogelijkheid van het groen sterk verbeterd. Er is een herkenbaar onderscheid tussen het groen op wijkniveau, het groen op buurtniveau en het groen dat bij een gebouw hoort. Het water en groen op deze drie schaalniveaus dragen allemaal op hun eigen manier bij aan de verschillende doelen voor een gezonde en duurzame leefomgeving. Daarom maken we in deze paragraaf een onderscheid tussen blauw en groen op:

- a. wijkniveau: robuust netwerk van blauw en groen
- b. buurtniveau: buurtparken
- c. gebouwniveau: groen aan huis

### ***Voorbeelduitwerking en participatie***

De gemeente heeft drie externe bureaus de opdracht gegeven om voor een aantal pijlers als voorbeeld uit te werken om te kunnen laten zien hoe de abstracte doelstellingen concreet vorm kunnen krijgen op een specifieke plek. Het is bedoeld ter inspiratie en om de visie tastbaar en beeldend te maken. Dit is met name gebeurd door een foto te nemen op een bestaande plek en deze te contrasteren met een impressie van wat op deze plek in de toekomst mogelijk is. Deze uitwerkingen zijn op twee avonden aan de wijk gepresenteerd. Dit leverde een goed gesprek op over de voor- en nadelen van de verbeeldingen.

Voor de pijler leefomgeving Zuidwest gezonder maken en verduurzamen zijn op het niveau van de wijk, buurt en het gebouw voorbeelduitwerkingen opgenomen.

#### ***a) Wijkniveau: Robuust netwerk van blauw en groen***

##### ***Huidige situatie***

Er is een sterke basisstructuur van water en groen door en om het gebied, die bijdraagt aan de klimaatrobuustheid van het gebied. Aan de randen van Zuidwest zijn er grote landschappelijke kwaliteiten, die nu onvoldoende beleefbaar zijn (zie 3.2.3). De sportvoorzieningen en een aantal wandel- en fietsroutes zijn onderdeel van de groenstructuur. Op plekken ontbreken deze routes en ook het water is in het gebied veelal onderbroken en alleen met duikers aan elkaar verbonden.

### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

De sterke basisstructuur van water en groen door en om het gebied blijft de basis van het blauw-groene netwerk door Zuidwest. De ambitie is dat het groene netwerk in 2040 nog sterker en interessanter is en optimaal is ingericht voor de verschillende doelstellingen. In 2040 maken mensen nog meer gebruik van het groen om zich lopend, sportend en fietsend door het gebied te verplaatsen en het landschap in te gaan. Ontbrekende schakels in de routes zijn gerealiseerd.

Deze wijkgroenstructuur vormt een robuust netwerk dat de wijk in staat stelt om met klimaatverandering om te kunnen gaan. De groenstructuur verwerkt regenwater, verkoelt in de zomer en houdt water vast in droge periodes. Door een rijkere beplanting heeft de wijkgroenstructuur een belangrijke functie voor de biodiversiteit. Het versterken van het groene netwerk door het gebied moet bijdragen aan de volgende samenhangende doelstellingen en maatregelen:



### *Landschapsbeleving*

- De beleving van historische waterlopen versterken (zie hoofdstuk 3 “Place to be”) met lange zichtlijnen en rustige plekken. Hier kan je ver kijken en die ruimte beleven.
- Beter aansluiten op de landschappen in de omgeving en de daar aanwezige recreatieve netwerken. Een verbinding met de Oostvlietpolder is gewenst om aan te sluiten op het netwerk naar Cronestein, het Vlietland en het Groene Hart. Daarmee kunnen delen van het groene netwerk in Zuidwest ook onderdeel worden van een grotere groene ring in Leiden.

### *Bewegen: sport & spel*

- Het bevorderen van lopen en fietsen in het gebied als dagelijks vervoer en als recreatie. Het koppelen van wandel en fietsroutes aan de groenstructuur en het recreatieve wandel- en fietsnetwerk in de omgeving.
- Het bevorderen van buiten sporten: het koppelen van sportroutes aan de groenstructuur van het gebied, bijvoorbeeld voor hardlopen, trimmen, freerunning, bootcamp of skaten. Een extra verbinding voor fiets en voetganger naar de Vlietzone vanuit Zuidwest is gewenst, en vanuit de Vlietzone een verbinding met de Oostvlietpolder.
- Het bevorderen van buitensporten op het water: dit kan door voorzieningen te treffen voor bijvoorbeeld roeien, SUP-pen of vissen. Daarbij is aandacht voor de waterkwaliteit.
- Herkenbare, centrale en goede sportfaciliteiten inbedden in de groenstructuur. Deze plekken zijn niet alleen om ter plekke te sporten, maar moeten ook uitnodigen als startpunt om buiten te sporten en te recreëren. Het gaat om de Sportzone De Vliet, het Indoor Sportcentrum, en de parken aan de Churchillaan. De parken aan de Churchillaan gaan daarbij meer betekenen voor het gebied. (zie hoofdstuk 3 “Place to be”)
- Het bevorderen van recreatie en spelen door specifieke voorzieningen te behouden of te realiseren, zoals kinderboerderijen, grotere speeltuinen, horeca, trimbaan of zwemplek. Uitgangspunt daarbij is dat deze voorzieningen slim worden gecombineerd met andere voorzieningen en activiteiten, dat zij zoveel mogelijk betekenen voor de buurt, openbaar toegankelijk zijn en meedoen in de groenstructuur van het gebied. De ambitie is dat omgevingen waar veel kinderen komen rookvrij zijn.

### *Om kunnen gaan met klimaatverandering*

- Het (vertraagd) afwateren bij heftige regenbuien. Uitgangspunt is dat regenwater dat binnen 50 meter van de groenstructuur valt, direct naar de groenstructuur wordt geleid. Het mantra bij regenbuien is: water vasthouden, bergen en dan pas afvoeren.
- Het verkoelen in de zomer, bijvoorbeeld door het planten van extra bomen op hete plekken en op plekken waar mensen samenkomen. Het motto voor hitte is: voorkomen – ventileren en verkoelen.
- Het vasthouden van water in droge periodes. Waar mogelijk wordt het water continu hergebruikt en gezuiverd.

### *Gezonde natuur*

- Het groen-blauwe netwerk als ecologische verbinding voor plant en dier om zich te verplaatsen en te verblijven.
- Het behouden en waar mogelijk vergroten van biodiversiteit door zachte oevers en rijkere beplanting.
- Water zoveel mogelijk verbinden voor een goede watercirculatie.
- Waar nodig en mogelijk het creëren van biotopen voor speciale soorten.
- Het bevorderen van gezonde natuur in het gebied. Dit draagt ook bij aan de luchtkwaliteit.



Figuur 6: kaart wijkgroenstructuur



*Figuur 7: huidige situatie Fortuinsloot*



*Figuur 8: illustratie Fortuinsloot*



### **Fortuinsloot als voorbeeld**

Een voorbeeld van een wijk-groenstructuur is de Mendelssohnkade, die in de impressie onderdeel is geworden van de Fortuinsloot. Het water is doorlopend door duikers te vervangen door bruggen. Dit maakt het mogelijk over het water te varen en dit bevordert ook de watercirculatie en de waterkwaliteit. Wandel- en fietsroutes zijn gekoppeld aan de sloot en er ontstaan plekken aan de zijkant van de sloot om een boot te water te laten of te vissen. Door de oever verder te verflauwen en de beplanting te verrijken heeft de sloot meer betekenis voor de biodiversiteit. De aanplant van nieuwe bomen draagt bij aan verkoeling op warme dagen. Deze voorbeeld uitwerking is gemaakt door bureau De Urbanisten.

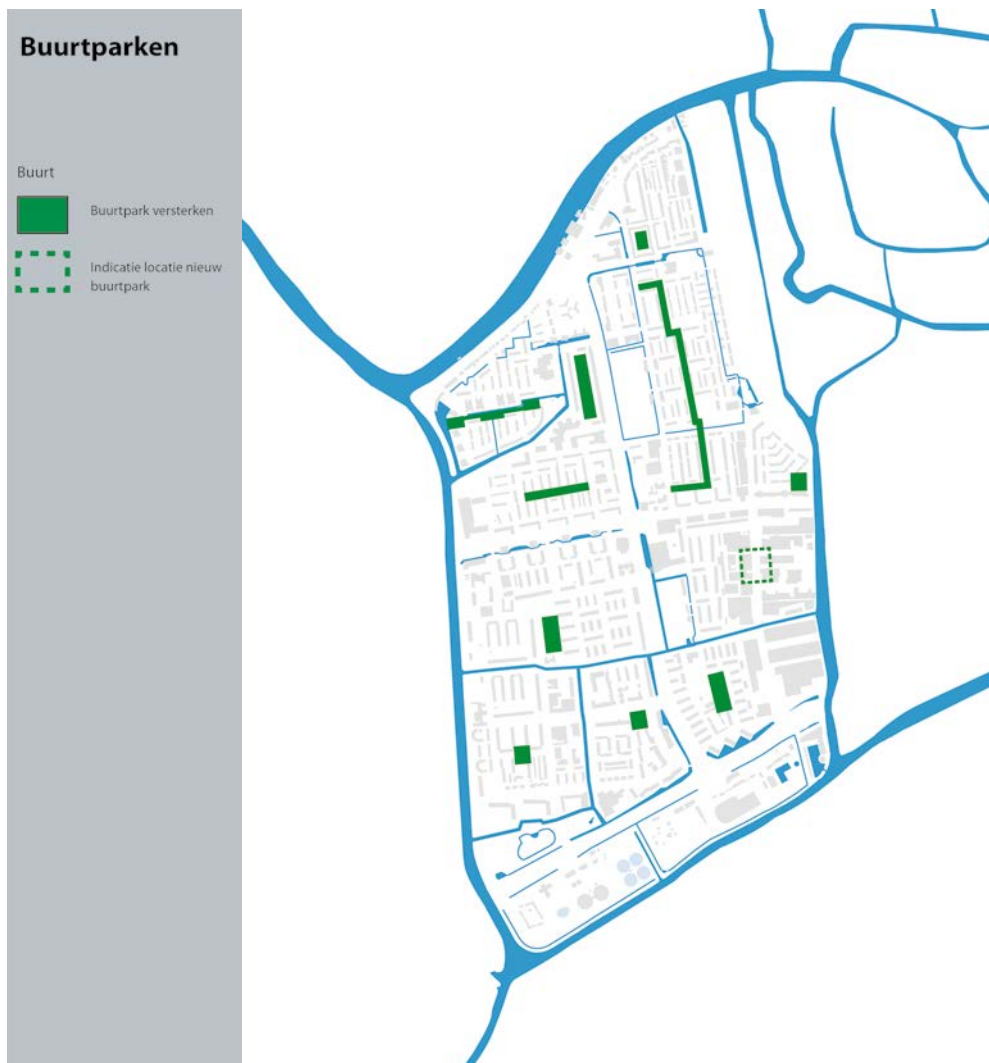
## b) Buurniveau: Buurtparken

### Huidige situatie

Bijna elke buurt heeft een eigen stuk groen en/of een speeltuin. De kwaliteit daarvan verschilt per buurt, evenals de toegankelijkheid.

### Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040

In 2040 staan de buurtparkjes garant voor een aangename verrassing. Elke buurt heeft een volwaardig eigen parkje en elk parkje is anders. Het ene parkje is meer een wilde speelplek, het andere vooral een rustige plek om te lezen en te werken. Weer een ander is maximaal klimaat adaptief ingericht en nog een andere is vooral gericht op ouderen met gebouwde voorzieningen voor dagactiviteiten het hele jaar door. De inrichting hangt af van de lokale situatie en van de bewoners die bij de mogelijke (her) inrichting betrokken zijn. Ook partijen als woningcorporaties, speeltuinverenigingen en scholen worden betrokken en uitgedaagd om gezamenlijk een mooi parkje te maken. Wat de buurtparken gemeen hebben is dat zij allen op eigen wijze een bijdrage leveren aan ontmoeting, bewegen, klimaatadaptatie en ecologie.



Figuur 9: kaart buurtparken



Figuur 10: huidige situatie Buurtparken



Figuur 11: illustratie Buurtparken



#### **Duinhof / Weidehof als voorbeeld**

In dit voorbeeld wordt het buurtpark ingericht met een maximaal effect voor wateropvang en waterberging. Verharding is vervangen door groen met daarin hoogteverschillen. Tegelijk ontstaat een natuurlijk ruige plek met speelaanleidingen en een grotere waarde voor de biodiversiteit. Het park is gecombineerd met een doorgaand voetpad en stimuleert daarmee bewegen. Er zijn plekken ingericht waar mensen kunnen zitten en elkaar kunnen ontmoeten. Deze uitwerking is gedaan door De Urbanisten.

### **c) Gebouwniveau: Groen aan huis**

#### ***Huidige situatie***

In Zuidwest zijn heel veel openbare en semi-openbare grasveldjes. Dat is een rijk bezit. Maar de inrichting, uitstraling en het gebruik van dit groen zijn vaak minimaal en de relatie met de aangrenzende bebouwing schiet tekort. Het groen is eentonig en veelal zonder duidelijke functie. Mede daarom gebruiken bewoners en bezoekers het groen beperkt. De belangrijkste kwaliteiten van dit groen in de huidige situatie zijn de open ruimte in het gebied en de volle grond, waar bomen goed in kunnen groeien.

#### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

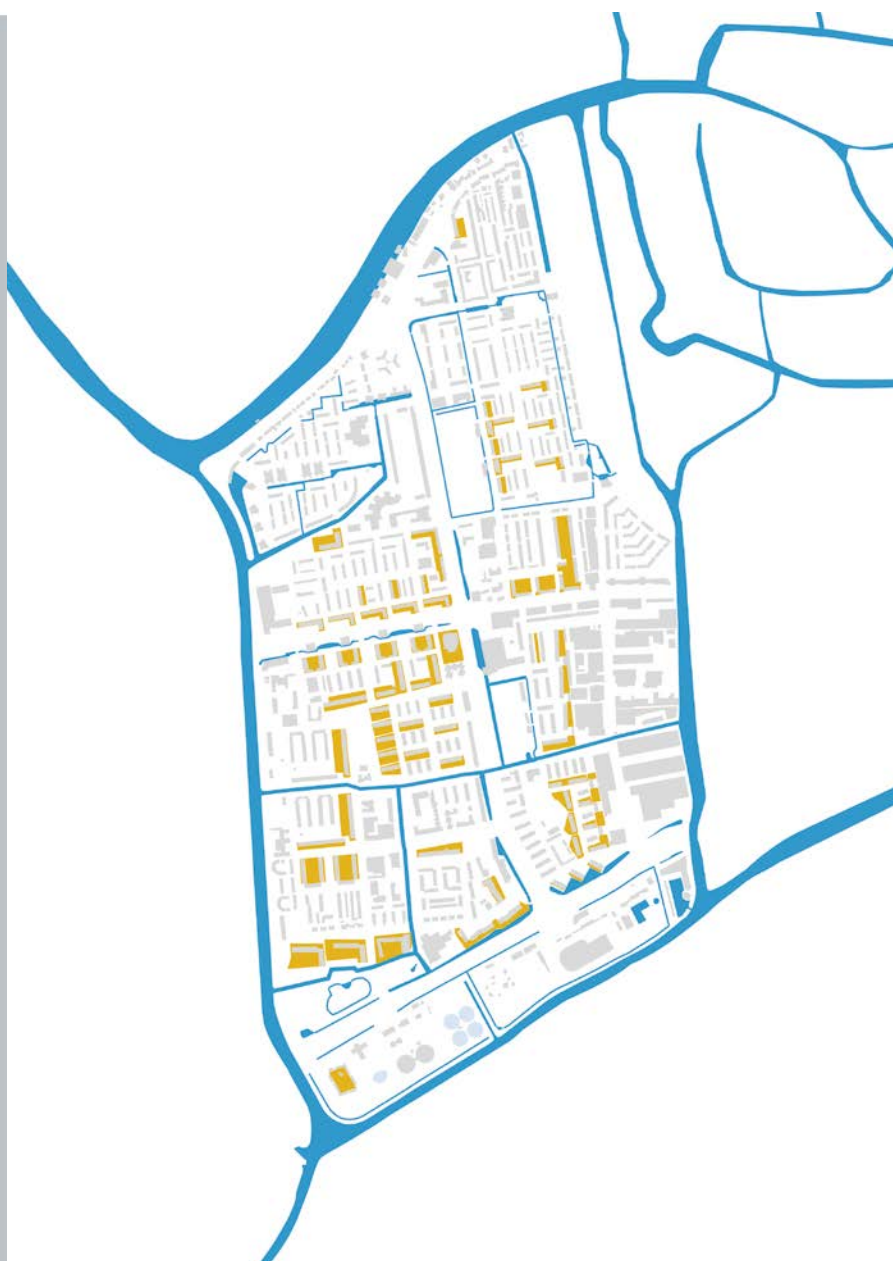
De groene veldjes rondom de gebouwen zijn omgetoverd tot gebruikt groen met een groep mensen die zich daarvoor verantwoordelijk voelt. Dit kunnen bewoners zijn die het gebruiken als ware het hun eigen tuin, maar het kan ook een georganiseerde groep volkstuinders zijn of een welzijnsorganisatie. Dit vergroot de betrokkenheid van de bewoners bij het groen aan huis en dat maakt de omgeving persoonlijker en vriendelijker. In 2040 ontmoeten mensen elkaar bij het groen aan huis en heeft ook dit groen betekenis voor biodiversiteit en klimaatadaptatie.

In 2040 is de relatie tussen de gebouwen en het groen fysiek ook beter. Woningen zijn directer ontsloten op het groen. Op plekken leidt nieuwe bebouwing tot een grotere herkenbaarheid en diversiteit van het groen. Nieuwe bebouwing kan er toe bijdragen dat het meer tot leven komt als een collectieve binnentuin. Een dergelijke verdichting moet recht doen aan de kwaliteiten van de bestaande buurt en tegelijkertijd de nadelen beperken.



## Groen aan huis

Kansenkaart



Figuur 12: kaart Groen aan huis

*Figuur 13: huidige situatie Meerhof*



*Figuur 14: illustratie Meerhof*



**Meerhof als voorbeeld**

Deze uitwerking is gedaan door De Urbanisten. In dit voorbeeld wordt het grasveld gebruikt voor lokale voedselproductie, is er een nieuw wandelpad gemaakt en voert een kleurrijke greppel water af. De nieuwe beplanting vormt een aantrekkelijk milieu voor insecten.



Figuur 15: huidige situatie Vijf Meilaan



Figuur 16: illustratie situatie Vijf Meilaan



### Vijf Meilaan als voorbeeld

Deze uitwerking is gedaan door het bureau Zijdekwartier. Om bewoners meer te betrekken bij het groen naast hun woning, krijgen woningen een directe toegang naar het groen. De overgang tussen woning en groen is geleidelijk. Het groen bij de woning wordt herkenbaar gescheiden van het openbare groen op wijkniveau. Het strategisch toevoegen van bebouwing op het groen, kan de beleving van een collectieve tuin versterken. Deze aanpak gaat samen met verdichting en verbetering van de bestaande woningvoorraad.

## 4.2.2 Een duurzame warmtevoorziening in 2035

### *Huidige situatie*

In 2019 worden de meeste gebouwen verwarmd door het verbranden van aardgas. Hiervan wordt 67% gebruikt in woningen en 33% door bedrijven. Het grootste deel hiervan betreft gas voor ruimteverwarming en tapwaterbereiding.<sup>6</sup>

De huizen in Zuidwest zijn niet goed geïsoleerd; 87% van de woningen in Leiden Zuidwest een energielabel variërend van D t/m G.<sup>7</sup> Het energielabel voor woningen geeft aan hoe energiezuinig een huis is, in vergelijking met ander huizen van hetzelfde type. Er zijn verschillende klassen: energielabel A (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer onzuinig). Dat betekent dat er nog een isolatieslag te maken is in Zuidwest.

De gasleidingen zijn in Leiden Zuidwest nog in goede staat. Er is geen noodzaak om oude gasleidingen te vervangen voor nieuwe. Bij aanleg van warmtenetten en de vervanging van riolering kan het afhankelijk van ruimte in de ondergrond wel voorkomen dat gas- én elektriciteitsnetten om praktische redenen niet op hun huidige plek kunnen blijven liggen en daardoor verlegd en vervangen moeten worden. Regie op de ondergrond kan helpen om hoge kosten te voorkomen.

### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

#### *I Duurzame collectieve warmtevoorziening voor Leiden Zuidwest*

In 2040 verbruiken de woningen en gebouwen in Leiden Zuidwest minder energie vanwege een verbetering van de isolatie. Dit maakt de huizen comfortabeler en hierdoor hebben zij ook een lagere energierekening. Daarnaast is de wijk aardgasvrij en maken ze gebruik van een duurzame energiebron voor het verwarmen van hun huis. Hiernaast koken de bewoners van Zuidwest op een inductieplaat wat de luchtkwaliteit binnenshuis verbeterd.

#### *Warmtenet*

Op basis van een uitgevoerde analyse van de realisatiemogelijkheden van een (collectief) warmtenet heeft de transitie van gas naar een warmtenet in Zuidwest plaatsgevonden.

Een warmtenet is een systeem dat restwarmte verspreidt door de wijk via een netwerk met warm water van 70 (of 90) graden. Hierbij kan de keuze gemaakt worden voor een lokaal warmtenet (schaal 200-400 woningen, lage of midden temperatuur) of een regionaal warmtenet (minimaal 1.000-2.000 woningen, tot 90oC aanvoertemperatuur).

Bij de transitie naar een duurzame warmtevoorziening zijn slimme combinaties gemaakt met andere projecten zoals grotere renovaties, nieuwbouwprojecten, rioolvervanging of klimaatadaptieve herinrichting.

Het warmtenet heeft in 2040 een open en duurzaam karakter, niet alleen regionale maar ook lokale warmtebronnen leveren warmte aan het netwerk. Denk hierbij aan geothermie (van lage temperatuur aardwarmte tot diepe geothermie) en riool- en oppervlaktewater. Lokaal is er potentie voor thermische energie uit oppervlaktewater (TEO) of uit drinkwater (beide gekoppeld met warmte-koude opslag en een warmtepomp).

---

6. Plan voor de Warmtevoorziening Leiden Zuidwest, 2018

7. Plan voor de Warmtevoorziening Leiden Zuidwest, 2018

De woningen in Zuidwest zijn van een basisisolatieniveau voorzien. Deze bronnen kunnen namelijk veelal een maximale temperatuur van 70oC leveren (in combinatie met een industriële warmtepomp). Deze bronnen kunnen ook in de loop van de tijd ontsloten en ingekoppeld worden op het lokale of regionale warmtenet. Ook de Afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Leiden Zuidwest van het Hoogheemraadschap van Rijnland aan de Voorschoterweg is een potentiële warmtebron voor deze wijk. Deze bronnen dragen allen bij aan de verdere verduurzaming van het warmtenet in Leiden Zuidwest.

## ***II Ondergrond***

De riolering wordt de komende jaren vervangen. Dit levert kansen om tegelijk de inrichting van de openbare ruimte te verbeteren en waar mogelijk deze ook klimaatadaptiever te maken.

De ambitie is om bij de planning van de riolering rekening te houden met een toekomstige nieuwe warmtevoorziening, zodat deze gelijk of in een later stadium realiseerbaar wordt. Het gaat dus om het momentum, om integraal werken en om een slimme afstemming tussen ondergrondse en bovengrondse maatregelen.

### **4.2.3 Een gezond milieu en veilige leefomgeving**

#### ***Een gezond milieu***

Een goed milieu is een wezenlijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. In Zuidwest wordt grote waarde gehecht aan een goede bodemkwaliteit, weinig geluidshinder, een goede luchtkwaliteit, weinig geurhinder en weinig lichthinder. Bij ontwikkelingen of veranderingen in de leefomgeving, bijvoorbeeld als er woningen of bedrijven bijkomen of wegen of spoor aangepast, wordt rekening gehouden met het type omgeving. Bij het bestemmen of wijzigen van woningen, wegen, sporen en bedrijven wordt een goed akoestisch woon- en leefklimaat nagestreefd. Dit vraagt gebiedsgericht maatwerk. Dit komt er op neer dat gestreefd wordt naar een milieukwaliteit die past bij de ambities en doelen voor dat gebied.

De belangrijkste geluidsbronnen in Zuidwest waar bij ontwikkelingen rekening mee gehouden moet worden zijn de drukke wegen (Churchillaan, Haagweg etc.), spoorwegen en bedrijventerreinen. In Zuidwest worden in de huidige situatie de grenswaarden voor luchtkwaliteit nergens overschreden. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een verslechterde luchtkwaliteit. Over een relatief klein deel in het uiterste zuiden van Zuidwest bevindt zich een geurcontour afkomstig van de rioolwaterzuivering Leiden Zuidwest. Dit is op dit moment geen knelpunt omdat zich hier geen gevoelige bestemmingen bevinden. In het algemeen kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit in Zuidwest geschikt is voor het huidige gebruik. Op het moment dat nieuwe ontwikkelingen zich voordoen, zal bodemonderzoek gedaan worden om na te gaan of de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik.

Bij ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming houdt de gemeente rekening met milieubeginselen, zoals omschreven in de Omgevingswet (artikel 3.3). Eén van deze beginselen gaat over voorzorg. Het voorzorgbeginsel houdt in dat de gemeente maatregelen kan nemen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben. Dit betreft activiteiten waarbij de beschikbare wetenschappelijke gegevens nog geen uitvoerige risico-evaluatie mogelijk maken. Zulke onzekere (“niet-genormeerde”) risico’s kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij veiligheidskwesties. Ook uit oogpunt van gezondheid is dit voorzorgbeginsel van belang. De gemeente weegt de relevantie van onzekere risico’s af tegen andere belangen, conform de Omgevingswet. Andere milieubeginselen waarmee de gemeente op grond van de Omgevingswet rekening houdt, zijn “preventief handelen”, “bronbestrijding” en “de vervuiler betaalt”.



### **Omgevingsveiligheid**

Bij de inrichting van Zuidwest wordt gestreefd naar een veilige leefomgeving, zowel in woon- als werkgebieden. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn, zorgt de gemeente ervoor dat het belang van de externe veiligheid goed in beeld is. Een gebied is zodanig veilig ingericht dat mensen die er wonen of werken, voldoende beschermd zijn bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit geldt onder meer voor gebieden in de buurt van risicobronnen zoals bedrijven, buisleidingen en transportroutes. Dit vraagt gebiedsgericht maatwerk.

In Zuidwest bevinden zich de volgende relevante risico bronnen de transportroutes N206, N447, A4. Voor deze bronnen zijn er op dit moment geen knelpunten. Op het moment dat er ontwikkelingen zich voordoen, moet er worden gekeken of het voldoet aan de normering.

## **4.3 Leefomgeving Zuidwest gezonder maken en verduurzamen en de Leidse waarden**

*De leefomgeving gezonder maken en verduurzamen en de Leidse waarden uit de Omgevingsvisie Leiden 2040*



### **Zuidwest en Groen versterken**

- Groen versterken door meer uitstraling te geven aan het groen in de wijk, buurt en rondom gebouwen en interessanter te maken voor het gebruik



### **Zuidwest en Waterstad**

- De groen-blauwe structuur zal een bijdrage leveren aan ontmoeting, spelen, klimaatadaptatie en ecologie. Ook zal het water een mogelijkheid zijn om innovatieve lokale energieoplossingen te faciliteren



### **Zuidwest en Verbonden met elkaar**

- Het gezonder en duurzaam maken van Zuidwest vergroot de betrokkenheid van bewoners bij het groen aan huis. Dat maakt de omgeving persoonlijker en vriendelijker
- Het groen brengt rust en er zijn groene plekken waar mensen elkaar ontmoeten en in contact te komen met een rijk leven van planten en dieren

*Figuur 17: huidige situatie Boshuizerkade*



*Figuur 18: illustratie Boshuizerkade*



### **Boshuizerkade als voorbeeld**

In dit voorbeeld wordt regenwater niet via een rioleringsbuis afgevoerd, maar via het oppervlakte water. De weg loopt daarom schuin af naar het slootje. Het idee is dat er minder onder de grond wordt geïnvesteerd en meer boven de grond. Dat komt dan tegelijkertijd ten goede aan de hoeveelheid groen in de openbare ruimte. Deze uitwerking is gedaan door De Urbanisten.



أيامنا كالنساء القطبي  
ساعات الفرح فيها ، كالضياء ، خاطفة ،  
والفواجع كالليل لا تنهت  
للإشراقات أوقات ما أسرع من كضها  
ولظلمات العواسم للقيمة .

وفي نهارك أقامها كالمصاص  
كسطف البرق حجب

سماقة ،  
والسعد كالمحب  
والصالح  
هذا العنق المنهك  
كف بقيت هذه الكلمات رقة ؟

حيدر الراهيمي (1996-11-24)



## 5 PIJLER III: EEN SOCIAAL STERKER ZUIDWEST

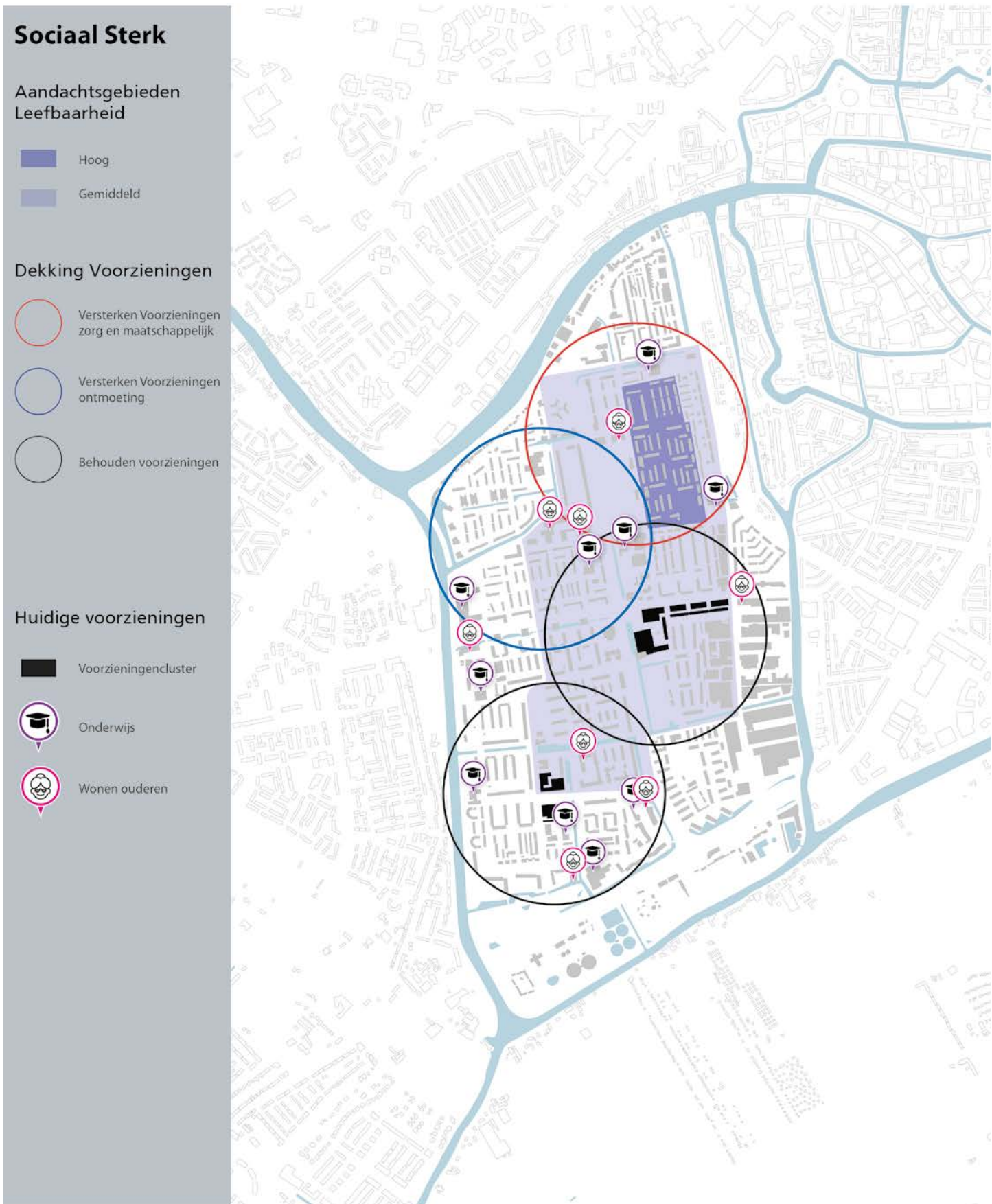


### **Wat vinden bewoners en betrokkenen**

Zuidwest moet volgens bewoners een sociale wijk blijven waar mensen met elkaar in contact zijn, van verschillende leeftijden en herkomst. Op de vraag wat men zou willen veranderen in Zuidwest werd het versterken van de sociale samenhang vaak genoemd. Er is behoefte aan gemakkelijk bereikbare ontmoetingsplekken. Van belang daarbij is dat deze plekken toegankelijk en aantrekkelijk zijn voor diverse groepen. Voldoende en goed onderhouden groen draagt volgens bewoners ook bij aan een betere leefbare en sociale wijk. Dit kan wel beter volgens veel bewoners, er zijn wat zorgen over de rommelige uitstraling van sommige delen van Zuidwest. Dit komt volgens sommige bewoners ook door verouderde gebouwen.

Veel bewoners willen dat er bij het bouwen van woningen rekening wordt gehouden met verschillende doelgroepen; bouw voor ouderen, starters, gezinnen en vergeet ook de sociale huur en goedkope koopwoningen niet! Maar let ook op de balans tussen sociale huur en particuliere woningen. En overleg goed met de wijk waar hoogbouw wel of niet gewenst is. Bewoners zijn over het algemeen tevreden over de hoeveelheid en diversiteit aan voorzieningen, maar in sommige buurten zijn deze niet nabij genoeg. Vooral ontmoetingsplekken zoals horeca of een bibliotheek worden gemist. Bewoners zijn blij met het diverse onderwijsaanbod in het gebied, al zijn er wat zorgen over het behoud van voldoende leerlingen op de basisscholen. Ook vragen bewoners zich af of het voorzieningenniveau goed aansluit bij het toenemende aantal ouderen in het gebied. Er moeten ook rustige plekken blijven zoals wandelroutes. Daarnaast geven bewoners aan dat er te weinig te doen is voor jongeren.





Figuur 19: kaart ontwikkelopgave sociaal sterk



## 5.1 Visie een sociaal sterker Zuidwest in 2040

In 2040 is Zuidwest een gebied waarin inwoners zich met elkaar verbonden kunnen voelen en naar elkaar om kijken. Het is een inclusieve wijk waarin iedereen prettig en gezond kan wonen en mee kan doen. Het is een dynamische woonwijk waar mensen werken en naar school gaan.

### 5.1.1 Doelen

1. Leiden Zuidwest is een samen-redzame wijk waarin mensen zich samen inzetten voor hun straat en/of buurt.
2. Er zijn voldoende passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, met aandacht voor ouderen en kwetsbare inwoners.
3. Er zijn voldoende en verschillende voorzieningen nabij, toegankelijk en bereikbaar voor de hele wijk
4. De openbare ruimte is aantrekkelijk en toegankelijk en nodigt uit tot ontmoeting en beweging.
5. Het onderwijsaanbod is divers, biedt een ruime keuze en is toekomstbestendig.
6. Leiden Zuidwest is een economisch vitale en levendige wijk.

## 5.2 Hoe staat Zuidwest ervoor, nu en in 2040

Zuidwest kent een aantal uitdagingen die invloed hebben op de opgave om een sociaal sterke wijk te zijn en blijven. In deze paragraaf wordt de huidige situatie en de ambitie voor 2040 beschreven en wat daarvoor nodig is.

### 5.2.1 Een samen-redzame wijk met draagkrachtige buurten

#### *Huidige situatie*

In gesprekken met bewoners en sociale partners is meerdere keren de zorg geuit over een aantal meer kwetsbare gebieden in de wijk. Het Urban Data Center 071 (samenwerking tussen CBS en gemeente Leiden) en de woningcorporaties De Sleutels, Ons Doel en Portaal hebben dit aan de hand van gedetailleerde data nader onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat er concentraties te zien zijn binnen Zuidwest waar het gemiddelde inkomen lager is en waar gemiddeld meer inwoners van buitenlandse komaf wonen. Dit is te zien in het middendeel van het gebied: het westelijke deel van Gasthuiswijk, Haagweg-Zuid het Jacques Urlusplantsoen en in de Fortuinwijk rondom de Verdistraat. In deze gebieden is grotendeels ook de WOZ waarde lager dan gemiddeld in Leiden. Dit zijn grotendeels ook de buurten waar de leefbaarheid lager is en waar relatief veel kwetsbare inwoners wonen (inwoners die op het gebied van sociaal, economisch en/of psychische gezondheid uitdagingen ervaren en daardoor een verminderde zelfredzaamheid hebben). Dit zijn ook de buurten waar veel sociale huurwoningen van het lagere prijssegment geclusterd bij elkaar staan. Daarbinnen valt Haagweg-Zuid (rondom de Telderskade/Hoflaan) extra op: hier lijkt het percentage kwetsbare inwoners hoger te zijn en hier is ook het grootste cluster goedkopere woningen te zien. Dit lijkt te duiden op enige samenhang: hoe groter de concentratie goedkope sociale huurwoningen, hoe meer kans op stapeling en ernst van problematiek.

*Deze conclusies komen overeen met landelijk onderzoek naar vergelijkbare wijken<sup>89</sup>.*

*Waarbij geconcludeerd werd dat er: "in buurten met veel sociale huurwoningen een sterke instroom is van kwetsbare groepen. ... Een toenemende concentratie van mensen met een verminderde zelfredzaamheid leidt ook tot een verminderde samenredzaamheid van deze buurten. ...*

*Overlast en leefbaarheid ontwikkelen zich dan ook ongunstig in deze buurten."*<sup>4</sup>

8. Kwetsbare wijken in beeld - Platform31, 2017

9. Veerkracht in het corporatiebezit: kwetsbare bewoners en leefbaarheid - RIGO, 2018

### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

In 2040 zijn de buurten in Zuidwest meer in balans. Draagkrachtige en meer kwetsbare bewoners, jong en oud en mensen met verschillende achtergronden en leefstijlen wonen door elkaar heen en betekenen iets voor elkaar en voor hun buurt. De leefbaarheid en draagkracht van met name de bovengenoemde buurten is op meerdere manieren versterkt door slimme woningbouwprogrammering en renovaties, door een goed voorzieningenaanbod en door een aantrekkelijke openbare ruimte. Woningbouwprogrammering heeft de leefbaarheid en draagkracht op drie manieren verbeterd: Ten eerste is er door meer differentiatie tussen particuliere en sociale huur een meer gemengde buurt gerealiseerd. Dit kan door bij het toevoegen van nieuw woningbouwprogramma in bovengenoemde buurten naar verhouding meer vrijesectorwoningen toe te voegen. Er worden met name meer koopwoningen toegevoegd, hier is stadsbreed en in Zuidwest de meeste vraag naar. Bovendien is onder huurders vaak sprake van een hoger verloop dan onder kopers. De ervaren binding met de buurt is daarom onder huizenbezitters vaak hoger.

Ten tweede is er ook binnen het sociale woningprogramma meer diversiteit in aanbod gerealiseerd. Er is binnen het sociale segment veel verschil tussen de huurprijzen en de doelgroepen die het daarmee aantrekt. In bovengenoemde buurten zorgt het toevoegen van een duurder segment huurwoningen ook voor meer differentiatie en menging.

Hoewel menging niet persé tot een verbetering van de situatie van de individuele bewoner leidt<sup>10</sup>, kan het wel zorgen voor verdunning van de problematiek<sup>11</sup>, en daarmee voor een versterking van de zelf- en samenredzaamheid in de buurt<sup>12</sup>, voor een betere reputatie van de buurt en tot meer waardering van buurtbewoners<sup>13</sup>.

Ten derde is er meer differentiatie in type bouw ontstaan. Bij nieuwbouw wordt o.a. gelet op toegankelijkheid en een open, uitnodigende begane grond die in verbinding staat met de omgeving en het groen. Dit geeft de omgeving een andere uitstraling. Tot slot kan met het toevoegen van sociale nieuwbouw met een andere woningtypologie en kwaliteit een impuls gegeven worden aan aangrenzende bestaande sociale woningbouw. Zeker als die nieuwbouw in goede samenhang met de bestaande bouw wordt ontworpen.

In een groot deel van het corporatiebezit zal, gezien de levensduur van de vele portiekflats, in de periode tot 2040 een ingreep plaatsvinden. Ook dit heeft een impuls gegeven aan de leefbaarheid van de genoemde buurten. Daarnaast wordt de leefbaarheid in ook verbeterd door een prettige openbare ruimte en goede voorzieningen, daar gaan paragraaf 5.2.3 en 5.2.4 verder op in.

De al eerder genoemde inspiratie uitwerking van bureau Zijdekwartier laat zien dat het toevoegen van diverse woningen en een ander type bouw, die meer in verbinding staan met de omgeving voor meer ontmoeting en levendigheid kan zorgen. Er ontstaat een betere verbinding tussen de woning en het omliggende groen, door bijvoorbeeld een trappetje van het balkon naar het groen te maken. Het nu vaak ongebruikte groen tussen de woonblokken in kan dan meer van de bewoners worden. Het groen wordt daardoor meer gebruikt en beheerd. Dit kan vervolgens ook bijdragen aan meer ontmoeting tussen bewoners. En als er meer levendigheid aan de straat is, krijgt de straat ook een

---

10. Gemenghet gebieden helpen minder bedeelde bewoners niet vooruit – Volkskrant (maart 2017) <https://www.volkskrant.nl/binnenland/gemengde-wijken-helpen-minder-bedeelde-bewoners-niet-vooruit--a4477212/>

11. Presentatie André Ouwerhand - TU Delft/Platform31, 2018

12. Veerkracht in het corporatiebezit: kwetsbare bewoners en leefbaarheid - RIGO, 2018

13. Menging maakt verschil. Hoe bewoners buurt- en wijkverandering ervaren en waarderen ondanks en dankzij herstructurering – André Ouwerhand, juni 2018





Figuur 20: illustratie Zijdekwartier

fijner en veiliger karakter. Deze aanpak gaat samen met verdichting en verbetering van de bestaande woningvoorraad door op de huidige bebouwing een laag toe te voegen. Een extra woonlaag betekent voor de huidige bewoners ook dat er een lift in de flat komt. De woningen worden zo ook voor doelgroepen geschikt die slechter ter been zijn. Hierdoor kan binnen het woonblok meer menging van type bewoners ontstaan.

### **5.2.2 Voldoende passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, met aandacht voor ouderen en kwetsbare inwoners**

#### *Huidige situatie*

Door de vergrijzing is er een groeiende behoefte aan passende woningen waarin mensen in hun eigen leefomgeving oud kunnen worden. Door de veranderingen in de zorg wonen mensen met een zorg- of begeleidingsvraag langer zelfstandig.

In Zuidwest wonen relatief veel 65- en 75-plussers en kwetsbare groepen, de verwachting is dat dit de komende decennia zo blijft. Dit komt deels door de aanwezigheid van een aantal zorg- en ouderenvoorzieningen maar ook door de ontwikkeling van de wijk. Leiden Zuidwest is gebouwd in de jaren '50-'70. Er kwamen toen veel jonge gezinnen wonen, veel van deze eerste bewoners zijn nu ouder dan 65 jaar.

Ouderen en kwetsbare inwoners hebben vaak specifieke behoeften wat betreft de woning, zoals gelijkvloers, aanwezigheid van een lift, brede deuren, aanwezigheid van gezamenlijke ruimtes binnen een wooncomplex en de mogelijkheid tot zorg/hulp binnen een complex, etc. In Zuidwest staan veel woningen die in de jaren '50 en '60 zijn gebouwd die niet aan deze behoeftes voldoen.

Daarnaast kwam zowel tijdens de huiskamergesprekken als in het Zuidwest panel naar voren dat het huidige woningaanbod te eenzijdig is. Er is behoefte aan een aanbod dat geschikt is voor meerdere doelgroepen zoals bijvoorbeeld starters en gezinnen in het sociale en het middeldure segment.

### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

In 2040 is zo'n 15 tot 20% van de woningbouwopgave van 10.000 woningen in Zuidwest terecht gekomen. Er zijn voldoende geschikte en betaalbare woningen voor verschillende groepen inwoners. Ook voor kwetsbare inwoners en ouderen zijn er passende woningen in een passende buurt. Zuidwest is een toekomstbestendig, dynamisch gebied. De toegevoegde woningvoorraad is een divers programma met passende woningen voor mensen in verschillende levensfasen en verschillende leefstijlen. Hierdoor is er plek voor starters en voor inwoners die binnen de wijk kunnen doorstromen. Er is daarom met name gebouwd in het goedkope en middeldure segment, zowel koop als huur woningen. Het stedelijke gebied van Zuidwest is voornamelijk gericht op kleinere huishoudens met mensen die graag stedelijk willen wonen (Zie ook hoofdstuk Place to be). Hier wonen bijvoorbeeld starters, maar ook ouderen, empty-nesters, studenten, kleine gezinnen en expats. In de rest van het gebied is er meer ruimte voor grotere huishoudens en rustiger wonen.

Ouderen en kwetsbare inwoners kunnen langer zelfstandig in Zuidwest blijven wonen doordat huizen toegankelijk, veilig en geschikt zijn en voorzieningen nabij zijn. Er zijn voornamelijk woningen gebouwd die voor meerdere doelgroepen geschikt en voor iedereen toegankelijk zijn. Het grootste deel van de nieuwe woningen zijn rondom het centrum van de wijk gebouwd, dichtbij de voorzieningen van de Luifelbaan en de voorzieningen van het Wagnerplein. Hierdoor blijft de woningvoorraad geschikt voor meerdere inwoners, ook als de samenstelling van de wijk verandert. Ook is er ruimte voor doelgroepen die een meer specifieke woonvorm nodig hebben zoals wooncomplexen met gezamenlijke ruimtes en voldoende ruimte voor zorg.

### **5.2.3 Voldoende en verschillende voorzieningen nabij, toegankelijk en bereikbaar**

#### ***Huidige situatie***

Om langer zelfstandig in de eigen leefomgeving te kunnen blijven wonen en om de leefbaarheid van het gebied te stimuleren, wordt de nabijheid van de juiste voorzieningen steeds belangrijker. In Zuidwest wonen relatief veel mensen met een verschillende (culturele) afkomst. Het is belangrijk dat al deze groepen met elkaar in contact zijn. Voorzieningen dragen hieraan bij.

In het oorspronkelijke plan voor Zuidwest waren vier voorzieningencentra gepland: één groter wijkcentrum (huidige Luifelbaan) en drie kleinere buurtcentra in de overige kwadranten.

Het Wagnerplein is er gekomen, maar in de overige twee kwadranten, Haagweg en Boshuizen zijn deze voorzieningen centra veel minder aanwezig. Dat is ook te merken in het gebied. In het zuidelijk deel van de wijk is de nabijheid van voorzieningen erg goed: bijna alle huizen vallen binnen een straal van 400 meter afstand tot een voorzieningencuster (Luifelbaan en Wagnerplein) met winkels, eerstelijnszorg en maatschappelijke voorzieningen. Wel worden hier nog ontmoetingsplekken gemist, zowel voor jong als oud, of plekken met meerdere functies voor verschillende doelgroepen zoals een bibliotheek met educatieve, culturele en horecafunctie of zingevingsplekken, zoals een kerk of moskee. In het noordelijke deel van de wijk zijn veel minder voorzieningen. Aan de kant van Boshuizen worden voornamelijk kleinschalige winkels en horeca en-/of ontmoetingsplekken gemist. In het Haagwegkwartier worden voornamelijk sociale- en zorgvoorzieningen gemist.

Een goede openbaar vervoer verbinding die voor iedereen toegankelijk is, kan bijdragen aan de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen. In het noordelijk deel van de wijk ervaren de bewoners de bereikbaarheid van het openbaar vervoer als onvoldoende. De bereikbaarheid van de voorzieningen vanuit dit deel van het gebied staat onder druk.

Sport- en speelvoorzieningen zijn goed verdeeld over de hele wijk. Wel zijn sommige speeltuinen naar de mening van bewoners niet vaak genoeg open. Groene voorzieningen zoals buurtparken en wandelroutes zijn ook belangrijke voorzieningen, die worden in hoofdstuk 4 Pijler II: Leefomgeving Zuidwest gezonder maken en verduurzamen behandeld.

#### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

In 2040 zijn er voldoende en verschillende voorzieningen voor bewoners. Men kan elkaar op een laagdrempelige manier ontmoeten, sporten, spelen boodschappen doen en zorg en ondersteuning is nabij. De voorzieningen zijn nabij, toegankelijk en bereikbaar voor de hele wijk en dragen bij aan een hogere zelfredzaamheid, gezondheid en leefbaarheid in het gebied.

De sterke voorzieningencusters Luifelbaan en Wagnerplein in het zuiden van de wijk zijn behouden. Ook het politiebureau heeft zijn centrale positie in de wijk behouden. In het noordelijke deel van het gebied is het voorzieningenaanbod versterkt. In Boshuizen ligt daarbij de focus op de functie ontmoeten, zoals maatschappelijke voorzieningen, horeca, leisure en ontmoetingsplekken voor alle leeftijden. In het Haagwegkwartier ligt de focus op zorg en maatschappelijke voorzieningen. Eerstelijnszorgvoorzieningen zoals de huisarts, apotheek, fysiotherapeut en tandarts hebben zoveel mogelijk kansen benut om in elkaars nabijheid of in zogenaamde gezondheidscentra te huisvesten. De samenwerking tussen medische- en sociale ondersteuning is steeds belangrijker. De samenwerking tussen de sociale wijkteams, jeugd- en gezinsteam, welzijnsvoorzieningen en de eerstelijnszorg kan ook in deze centra plaatsvinden. Deze functies en voorzieningen versterken elkaar in elkaars nabijheid. Tegelijkertijd is de spreiding en dekking van de zorgvoorzieningen door de hele wijk geborgd. Bij het toevoegen van nieuwe maatschappelijke voorzieningen zijn deze zoveel mogelijk multifunctioneel ingericht en geschikt voor meerdere doelgroepen.

Het is wenselijk dat de twee grote voorzieningencusters Luifelbaan en Wagnerplein vanuit de hele wijk goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Het hoofdstuk 6 Pijler IV: Een fysiek beter verbonden Zuidwest gaat verder in op het openbaar vervoer.

#### **5.2.4 Een aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging**

##### ***Huidige situatie***

Net als goede voorzieningen, draagt een aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte bij aan de leefbaarheid van het gebied. Bovendien kan het ook beweging en ontmoeting bevorderen. Zowel in de gesprekken met bewoners en wijkprofessionals als in het Zuidwestpanel kwam naar voren dat de openbare ruimte niet overal in Zuidwest aan deze wensen voldoet. Het gebied is relatief groen maar dit groen wordt vaak gezien als saai en niet goed onderhouden. Ook zijn er klachten over zwerfafval en te volle containers.

Door de lagere kwaliteit van de openbare ruimte nodigt deze op veel plekken niet uit tot ontmoeten en bewegen. Er zijn ook plekken waar dit al wel heel goed gaat zoals het Hooghkamerpark en de Vlietzone. De toegankelijkheid van de openbare ruimte kan op veel plekken nog beter zodat iedere bewoner zich gemakkelijk door het gebied kan verplaatsen. Mensen in bijvoorbeeld een rolstoel of scootmobiel kunnen op sommige plekken niet (goed) de stoep op of af en sommige fietspaden zijn te smal of onoverzichtelijk voor bijvoorbeeld aangepaste fietsen.



### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

In 2040 is de openbare ruimte verbeterd waardoor de leefbaarheid in dit gebied ook versterkt is. Kansen zoals het vervangen van de riolering en woningbouwprojecten zijn hiervoor benut. Leiden Zuidwest is schoon en heel en voldoende licht zorgt voor een veilig gevoel. Uitnodigend gebruiksgroen zorgt voor een hogere kwaliteit van de leefomgeving en stimuleert tot ontmoeting en beweging. Het hoofdstuk 4 Pijler II: Leefomgeving Zuidwest gezonder maken en verduurzamen gaat hier verder op in.

Daar waar de openbare ruimte is aangepakt, is ook de toegankelijkheid verbeterd. Met name drukke publieke ruimtes en voorzieningenclusters zijn voor iedereen toegankelijk en bereikbaar. Hierbij zijn de richtlijnen voor toegankelijkheid en bereikbaarheid van het Kwaliteitshandboek Openbare Ruimte gehanteerd. Bij concrete projecten zijn gebruikersgroepen betrokken.

### **5.2.5 Divers en toekomstbestendig onderwijsaanbod**

#### ***Huidige situatie***

In Zuidwest zijn veel scholen met een divers aanbod aan onderwijs. Deze scholen zijn goed verspreid door het gebied. Er zijn wel zorgen over het behoud van voldoende leerlingen op de basisscholen. Het aantal kinderen in de wijk is de afgelopen jaren teruggelopen en de kinderen uit gaan ook elders naar school. Dit geldt niet voor het voortgezet onderwijs dat juist veel leerlingen uit andere wijken of gemeenten trekt.

### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

Het onderwijsaanbod in Zuidwest is in 2040 divers, biedt een ruime keuze en is toekomstbestendig. De scholen hebben een goede reputatie, mede doordat er flink geïnvesteerd is in de huisvesting. Ouders maken graag gebruik van het scholenaanbod in Zuidwest. Scholen zijn dé plekken in de wijk het gebied waar kennisoverdracht en ontwikkeling plaatsvindt en waar kinderen en ouders met verschillende achtergronden elkaar tegenkomen. Doordat er meer inwoners in het gebied zijn komen wonen, waaronder ook gezinnen, is er ook in de toekomst voldoende vraag naar de scholen in Zuidwest.

Er zijn veilige fietsroutes naar en rondom scholen die veel leerlingen van buiten het gebied trekken, zoals het voortgezet en speciaal onderwijs. Voor alle scholen geldt dat rondom de school de verkeersveiligheid hoog is, zodat brengen en ophalen met de fiets of lopend gestimuleerd wordt. Autogebruik rondom scholen wordt ontmoedigd. De omgeving van scholen is rookvrij.

### **5.2.6 Een economisch vitale en levendige wijk.**

#### ***Huidige situatie***

Leiden Zuidwest hoort sociaal-economisch gezien bij de minder sterkere wijken van Leiden. Het gemiddelde besteedbare huishoudinkomen van bewoners van Zuidwest (€36.200 in 2016) ligt een stuk lager dan het gemiddelde van Leiden (€39.800 in 2016). Alleen Leiden Noord en Binnenstad Noord hebben van alle Leidse wijken een lager huishoudinkomen. Het gemiddelde inkomen is tussen 2014 en 2016 wel harder gestegen in Zuidwest dan gemiddeld in Leiden. Binnen Zuidwest is er ook verschil in inkomen: met name in Haagweg Zuid, delen van Gasthuiswijk en Fortuinwijk Noord en rondom het Jacques Urlusplantsoen zijn er concentraties van lagere inkomens te zien. Het gemiddelde percentage bijstandsgerechtigden (6,1% in 2018) is hoger in Zuidwest dan in Leiden (4,5% in 2018) en geeft logischerwijs hetzelfde beeld: in de gebieden met lagere inkomens is het percentage bijstandsuitkeringen hoger. Leiden Zuidwest is na Leiden-Noord de wijk waar de meeste kinderen in een bijstandsgezin wonen (9,2% in Zuidwest, 6,1% in heel Leiden, 2018). Ook het percentage ww-uitkeringen en arbeidsongeschiktheid-uitkeringen liggen in Zuidwest (resp. 3,2% en 6,4% in 2016) hoger dan het gemiddelde van Leiden (resp. 2,8% en 5,1% in 2016).

Er is behoorlijk wat bedrijvigheid in Zuidwest: er staan zo'n 1000 bedrijven ingeschreven maar bijna driekwart hiervan zijn ZZP'ers. Het aantal ZZP'ers is sinds 2014 hard gestegen, vergelijkbaar met het algemene beeld in Leiden. Bedrijven met meerdere personen in dienst zijn voornamelijk gevestigd op bedrijventerrein Rooseveltstraat. De meeste werkgelegenheid in Zuidwest is te vinden in de gezondheids- en welzijnzorg, het onderwijs en in de groot- en detailhandel.

### ***Hoe staan we ervoor in 2040***

In 2040 is Leiden Zuidwest een economisch vitaal en dynamisch gebied. Het is een levendig gebied met een goede sociaaleconomische basis en voldoende werkgelegenheid. Voldoende plekken voor ZZP'ers en kleinschalige bedrijvigheid in woongebieden zorgen voor meer levendigheid en werkgelegenheid. Het mengen van wonen en werken komt met name voor in het midden van de wijk met het Bevrijdingsplein als centrum, zoals in Pijler I: Versterken van Zuidwest als "Place to be" beschreven staat. Hierbij is gelet op geschikte combinaties van functies, zodat het woonplezier niet onevenredig is aangetast. Er zijn geschikte plekken voor commerciële sociale ondernemingen, hierdoor is er ook meer werkgelegenheid voor bewoners met een grotere afstand tot de arbeidsmarkt.

Doordat er meer gevarieerdheid is in het type bedrijven en voorzieningen, is er een betere balans van bedrijvigheid tussen dag en avond. Dit draagt bij aan de levendigheid en veiligheid van het gebied. Ook dragen bedrijven bij aan de leefbaarheid door te investeren in hun en pand en bedrijfsomgeving (schoon, heel en veilig). De bedrijven in Zuidwest trekken samen met de gemeente op in het bereiken van duurzame doelstellingen. Zoals bijvoorbeeld het tegengaan van hittestress, het opwekken van duurzame energie en efficiënt ruimtegebruik.

## **5.3 Een sociaal sterker Zuidwest en de Leidse waarden**

### *Een sociaal sterker Zuidwest en de Leidse waarden uit de Omgevingsvisie Leiden 2040*



#### **Zuidwest en Verbonden met elkaar**

- De buurten in zuidwest zijn in 2040 meer in balans, waarbij daadkrachtige en meer kwetsbare bewoners en mensen met verschillende achtergronden en leefstijlen door elkaar wonen en iets voor elkaar en voor hun buurt kunnen betekenen



#### **Zuidwest en Groen versterken**

- Het verbeteren van het gebruikersgroen zorgt voor een hogere kwaliteit van de leefomgeving en stimuleert tot ontmoeting en beweging



#### **Zuidwest en Compact en nabij**

- De voorzieningen (zoals eerstelijnszorg, winkels etc.) zijn divers en nabij, toegankelijk en bereikbaar in Zuidwest. Dit maakt het voor ouderen en kwetsbare inwoners mogelijk om langer zelfstandig in de wijk te blijven wonen



#### **Zuidwest en Kennis maken, delen en overdragen**

- Het onderwijsaanbod in Zuidwest is in 2040 divers, biedt ruime keuze en is toekomstbestendig, waarbij kennisoverdracht en ontwikkeling plaatsvindt
- Voldoende plekken en mogelijkheden voor ondernemen en werken in Zuidwest dragen bij aan de kennisoverdracht



#### **Zuidwest en De stad is van ons allemaal**

- Er zijn voldoende passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, met aandacht voor ouderen en kwetsbare ouderen







## 6 PIJLER IV:

### EEN FYSIEK BETER VERBONDEN ZUIDWEST



#### **Wat vinden bewoners en betrokkenen**

Bewoners hebben bij de gesprekken in Zuidwest in 2018, maar ook op de Burgertop L750 (2017), aangegeven dat de fiets gestimuleerd moet worden. Het parkeren van de fiets is een belangrijk aspect hierbij. Voor fietsen en lopen, zouden bewoners het fijn vinden als er meer tweezijdige fietspaden komen of tunnels in plaats van oversteekplaatsen. Ook zou vaker groen licht voor voetgangers en fietser de toegankelijkheid van Zuidwest vergroten. Daarnaast zou de bereikbaarheid volgens bewoners worden vergroot door meer bruggen te plaatsen.


Over het algemeen zijn bewoners tevreden over het openbaar vervoer. De frequentie van de bussen zou echter verhoogd mogen worden. Ook moet de verbinding van de bus naar de treinstations zoals de Vink en Lammenschans beter worden. In het noordelijk deel van de wijk ervaren de bewoners de bereikbaarheid van het openbaar vervoer als onvoldoende. De bereikbaarheid van de voorzieningen vanuit dit deel van de wijk staat onder druk. Daarnaast wordt opgemerkt dat het openbaar vervoer goed moet zijn voor mensen die voor een groot deel afhankelijk zijn van het openbaar vervoer (bijvoorbeeld ouderen en mensen die slechter te been zijn).

Een groot deel van de mensen voelt zich vaak veilig in het verkeer. Toch ervaren Zuidwest bewoners hinder van het verkeer. Bewoners hebben nu vaak hinder van auto's die te hard rijden in de wijken. Ook ervaren zij veel drukte en zijn er vaak opstoppingen op de hoofdroutes. Meer verkeersbeperkende en verkeersremmende maatregelen in de wijken zouden volgens bewoners de verkeersveiligheid vergroten. De toegankelijkheid kan worden vergroot door de routes overzichtelijker te maken en te zorgen voor een betere verkeersregulering Zuidwest in en uit. Ook het openstellen van de busbrug met Voorschoten voor ander verkeer zou bijdragen aan de bereikbaarheid. In de toekomst wordt door bewoners de fiets als belangrijkste vervoersmiddel gezien, waarbij de auto en het openbaar vervoer ook belangrijk worden gevonden. Veel bewoners verwachten in 2040 gebruik te maken van een elektrische auto, maar een klein deel van een deelauto.



## Fysiek Verbonden

### Verbindingen met omgeving

 Gewenste verbinding voor langzaam verkeer tussen gebieden

 Voorbeelden exacte locaties verbindingen

### Fiets

 Snelfietsroute (regio)

 Recreatief (regio)

 Hoofdfietsroute (stad)

 Doorgaand (wijk)

 Nieuwe schakels

### Wandelroutes

 Wandelroutes

 Nieuwe verbindingen

### Snel verkeer

 Treinspoor met station

 Mogelijk nieuw station

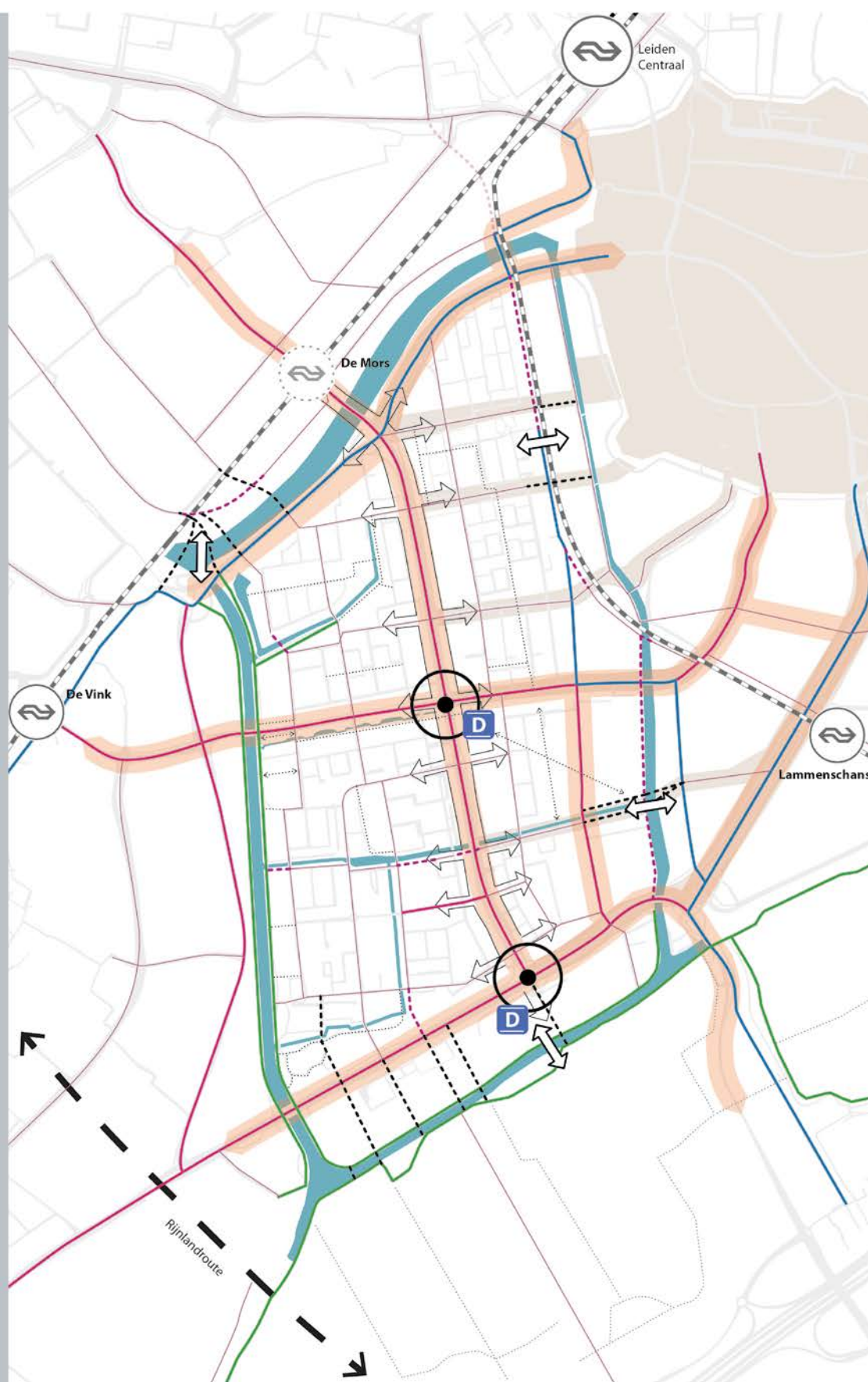
 Hoofdonsluiting auto/OV

 Knooppunt in de wijk

 Kans voor Duurzame slimme mobiliteit

 Rijnlandroute

 Churchilllaan als Ruggengraat



Figuur 21: kaart ontwikkelingen fysiek verbonden

## 6.1 Visie een fysiek beter verbonden Zuidwest in 2040

In 2040 is Zuidwest goed met haar omgeving verbonden door nieuwe verbindingen en duurzame mobiliteitsconcepten. Doordat straten en lanen meer een plek worden om aangenaam te verblijven, wordt het aantrekkelijker om je als voetganger en fietser door het gebied te verplaatsen.

De verbindingen voor fietsers en voetgangers zijn zo kort en aantrekkelijk, dat de auto minder gebruikt wordt.

### 6.1.1 Doelen

1. Een wijk waar fietsers ruim baan hebben
2. Een betere aansluiting met de omgeving
3. Een aantrekkelijke wijk om te lopen
4. Openbaar vervoer als logische optie
5. Wegen met verblijfskwaliteit
6. Experimenteren met duurzame mobiliteitsconcepten
7. Meer water bevaarbaar

## 6.2 Hoe staat Zuidwest er voor, nu en in 2040

Zuidwest kent een aantal kansen en uitdagingen die mede bepalen hoe goed verbonden de wijk is. Die kansen en uitdagingen lichten we hieronder toe. We geven daarbij ook aan wat per thema de ambitie voor 2040 is en wat daarvoor nodig is.

### 6.2.1 Een wijk waar fietsers ruim baan hebben

#### *Huidige situatie*

Zuidwest is een overzichtelijke wijk op korte afstand van het centrum en treinstations, met een winkelcentrum midden in de wijk en recreatiegebieden op korte afstand, waardoor de meeste bestemmingen op fietsafstand gelegen zijn. Fysieke barrières rondom de wijk, zoals de spoorlijn, het Korte Vlietkanaal en de Vliet, die slechts op enkele plekken gekruist kunnen worden, zorgen dat de reisafstand langer is dan deze zonder barrières zou zijn.

Langs de meeste hoofdwegen in de wijk zijn vrijliggende fietspaden aanwezig, net als langs het Korte Vlietkanaal en de Vliet. De zone naast het Korte Vlietkanaal is in 2018 sterk verbeterd. Zowel qua inrichting als biodiversiteit. Door diverse korte verbindingen voor de fiets in de wijk, kan de fietser zich snel verplaatsen in de wijk. De Churchillaan en Voorschoterweg belemmeren fietsers in hun rit door hun hoge intensiteiten autoverkeer. Aan de oostzijde van de wijk is geen goede eenduidige fietsverbinding tussen de Lammenschansweg en de Haagweg. Bij de winkelcentra in de wijk, maar ook bij sportvoorzieningen en scholen zijn fietsparkeervoorzieningen aanwezig.

#### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

In 2040 is de fiets het snelste vervoermiddel binnen stedelijk gebied. Dat komt door nieuwe verbindingen met de omgeving en verbeterde routes door Zuidwest, die aansluiten op het regionale snelfietsnetwerk en het lokale hoofdfietsnetwerk. Zo wordt gezorgd voor goede verbindingen naar omliggende bestemmingen zoals het centrum, de stations, maar ook met de groengebieden. Deze netwerken zijn direct, veilig, comfortabel, herkenbaar en aantrekkelijk. Niet alleen de omgeving heeft vele bestemmingen die op fiets en loop afstand gelegen zijn, ook binnen de wijk zijn vele bestemmingen aanwezig. Met name de scholen, sportvoorzieningen, bedrijven, winkelgebieden en groengebieden zijn bestemmingen waarvoor het belangrijk is dat deze goed en veilig bereikbaar zijn met de fiets.



Zowel bij bestaande woningen, bij nieuwbouw als bij de voorzieningen in de wijk zal het fietsparkeren verbeterd worden. Uitgangspunt is dat het parkeren van je fiets makkelijker en comfortabeler is dan het parkeren van de auto, zodat fietsen een logische keuze is. Bij de wijkwinkelcentra en buurtwinkels wordt het fietsparkeren verbeterd, met meer kwaliteit en aansluitend op de behoefte.

Om het fietsgebruik naar bestemmingen in Leiden Zuidwest te stimuleren, wordt ingezet op:

- het combineren van fietsroutes met de wijkgroenstructuur en het landschap;
- de inrichting van de hoofdwegenstructuur (Churchillaan, Vijf Meilaan, Voorschoterweg, Haagweg, Rooseveltstraat) als goede en veilige ontsluiting voor de fiets;
- de aantakking van fietsroutes door Zuidwest op het regionale snelfietsnetwerk en het lokale hoofdfietsnetwerk;
- goede bereikbaarheid van meerdere kanten van winkelcentrum en voorzieningen zoals scholen en sportparken (dit geldt zowel voor de fietser als de voetganger);
- de toegankelijkheid van de routes voor minder validen (dit geldt zowel voor de fietser als de voetganger).

Specifieke verbeterpunten zijn:

- het doortrekken van de snelfietsroute Den Haag – Leiden tot in het centrum van Leiden. Deze fietsroute (de Velostrada), die vanaf de Stevshofdreef over de Haagweg en langs de Rijnzichtbrug loopt, wordt verbeterd zodat een veilige, comfortabele en herkenbare regionale fietsroute ontstaat. Dit komt ook Zuidwest ten goede;
- een verbetering van de fietsverbinding langs de Korte Vliet, door de bestaande voetgangersbrug aan de noordzijde voor fietsers geschikt te maken. Hiermee ontstaat een directe, groene en veilige verbinding tussen Vijf Meilaan – tussenliggende scholen – Haagweg;
- de aanleg van een ontbrekende verbinding tussen de Rijnzichtbrug en de Jan Wolkersstraat;
- de aanleg van vrijliggende fietspaden op de Vrijheidslaan en de Rooseveltstraat;

### ***Verbeteren aansluiting omgeving***

In 2040 zijn er vier nieuwe verbindingen gewenst met de omgeving, geschikt voor fietser en voetganger. Als zich in de komende jaren een kans voordoet om deze verbindingen te realiseren, dan zal de gemeente zich inzetten om deze kans te verzilveren. Op de kaart zijn de gewenste verbindingen met een witte pijl aangegeven. De pijlen geven aan welke gebieden beter te verbinden en welke barrières te slechten. Het gaat om de volgende wenselijke verbindingen:

- Twee extra verbindingen met de historische stad.
  - minimaal één extra verbinding vanuit het Haagwegkwartier over de spoorbarrière
  - één extra verbinding vanuit de Gasthuiswijk over de Trekvliet
- De ambitie voor 2040 is dat er tenminste elke 500 meter een mogelijkheid is om een barrière te kruisen tussen Zuidwest en de historische stad.
- Een verbinding met de Oostvlietpolder die over de Vliet gaat.
- Een extra verbinding met De Mors die over de Rijn gaat.

In de kaart is per nieuwe verbinding een aantal locaties opgenomen, die in aanmerking komen om de gewenste verbinding te realiseren. Om te bepalen welke van deze locaties de beste is, is nader onderzoek nodig. Uit dat onderzoek kunnen ook nieuwe locaties naar voren komen en tijdelijke strategieën.

## **6.2.2 Een aantrekkelijke wijk om te lopen**

### *Huidige situatie*

Een enorme kwaliteit van Leiden Zuidwest is dat het vlakbij het historische centrum van Leiden ligt. Zeker voor nieuwe bewoners is het centrum met haar sfeer en voorzieningen een belangrijke vestigingsreden. Ook voor voetgangers zorgen de beperkte kruisingsmogelijkheden met het spoor en de Korte Vliet en Vliet voor langere reistijden naar de omgeving.

Een andere belangrijke kwaliteit van de wijk is een fijnmazig wandelnetwerk, dat de voetganger rechtstreekse routes biedt naar bestemmingen zoals scholen, speeltuinen, winkelcentra en sportlocaties. Deze routes zijn soms onderbroken maar vormen een goed uitgangspunt voor loopvriendelijk Zuidwest.

### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

Ook voor de voetganger wordt gezorgd voor veilige en aantrekkelijke routes naar bestemmingen binnen Zuidwest en in de nabije omgeving.

Om het lopen in Leiden Zuidwest te stimuleren wordt ingezet op:

- het combineren van looproutes en sportroutes met de wijkgroenstructuur en het landschap;
- looproutes naar het winkelcentrum zijn aangenaam en veilig en voor alle doelgroepen. Dit betekent dat de groene looproutes langs de Vijf Meilaan, en de route door Vijfhoven worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- Een nieuwe looproute naar het winkelcentrum is nodig vanaf de Rooseveltstraat en de nieuwe verbinding over de Trekvllet.

### *Lopen langs de Vijf Meilaan*

In de 2040 functioneert de Vijf Meilaan als stadsstraat, waar de reeds aanwezige voorzieningen langs de weg zorgen voor een aangenaam klimaat waar het prettig wordt om te verblijven, winkelen, drinken en eten. Als stadsstraat loopt deze door in de Vrijheidslaan, de Herenstraat en de Doezastraat en vormt zo de verdere route naar het centrum. Dat vergt wel inspanningen om het in zichzelf gekeerde winkelcentrum een voorkant te geven aan de Vijf Meilaan. Als dat lukt, dan gaat de Vijf Meilaan beleven als onderdeel van het centrum van Leiden. Het karakter van de Vijf Meilaan blijft anders ten westen van de Churchillaan: meer landschappelijk en minder stedelijk. Ook aan deze zijde van de Vijf Meilaan zijn wandelaar, fietser en openbaar vervoer aantrekkelijk gefaciliteerd.

### *Toegankelijk voor iedereen*

In 2040 is het voor een ieder gemakkelijk om zich te verplaatsen binnen de wijk en naar de omgeving. Met name wordt ingezet op goede toegankelijkheid van bestemmingen als de stations, de winkelcentra, scholen, sportlocaties en andere voorzieningen.



Foto: Buro JP

### **6.2.3 Openbaar vervoer als logische optie**

#### *Huidige situatie*

Zuidwest heeft de luxe dat er drie treinstations dichtbij zijn. Station de Vink en station Lammenschans zijn op minder dan 10 minuten lopen van Zuidwest. Ook Centraal station is op korte fietsafstand gelegen. Deze stations bieden een goede en frequente verbinding met omliggende steden. Zuidwest heeft ook met de bus een goede verbinding met de binnenstad, Leiden CS en station De Vink.

#### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

De kans is groot dat het openbaar vervoernetwerk in Zuidwest er in 2040 anders uitziet dan het huidige openbaar vervoersnetwerk. Belangrijk is dat er een goed openbaar vervoerssysteem functioneert als aanvulling op de mogelijkheden voor fietsen en lopen. De ambitie is dat iedereen op elk moment zijn bestemming kan bereiken op een prettige manier: gemakkelijk, snel en comfortabel. De belangrijke bestemmingen voor de bewoners uit Zuidwest zijn het centrum van Leiden, de treinstations en het centrum van Zuidwest zelf. Voor bezoekers van Zuidwest zijn ook de sportvoorzieningen, de scholen en de bedrijven belangrijke bestemmingen. De nieuwe ijshal met het combiad aan de Vlietzone vormt op het kruispunt van de Churchillaan met de Voorschoterweg een tweede knooppunt in de wijk, naast het centrale knooppunt in het centrum van de wijk.

In 2040 is het voor een ieder gemakkelijk om vanuit de wijk het openbaar vervoer te bereiken. Met de fiets en te voet zijn de stations en haltes goed en via een prettige route te bereiken of er vindt maatwerk plaats, waarbij mensen worden opgehaald. Voor de treinstations geldt reeds dat deze goed zijn aan te fietsen vanuit heel Zuidwest en dat de stations voorzieningen moeten hebben voor de fietser. In 2040 lenen de stations zich voor nieuwe mobiliteitsconcepten en zijn zij goed toegankelijk voor iedereen.



Lokaal wordt ingezet op goede verbindingen naar het centrum en de stations, met zero emissie vervoer. De huidige openbaar vervoer routes worden zoveel als mogelijk behouden, passend in het gehele netwerk in de stad.

Regionaal wordt ingezet op een snelle, hoogwaardige verbinding Leiden-Utrecht. Op de Oude Lijn Haarlem-Dordrecht wordt ingezet op light rail. Op de kaart behorende bij deze pijler is een zoekgebied aangegeven voor een extra station. Mogelijk is die in 2040 in het Morskwartier aanwezig. In dat geval ontstaat er een nieuw knooppunt, dat ook voor Zuidwest nieuwe mogelijkheden met zich mee brengt.

De bereikbaarheid van het station Lammenschans neemt toe met een brug over de Trekvlief. De bereikbaarheid van een mogelijk nieuw station Morskwartier neemt toe met een extra brug over de Rijn.

#### **6.2.4 Wegen met verblijfskwaliteit**

##### *Huidige situatie*

De hoofdwegenstructuur in Zuidwest wordt gevormd door de Haagweg, Churchillaan, Voorschoterweg, Vijf Meilaan en Rooseveltstraat.

De Churchillaan en Voorschoterweg zijn onderdeel van de doorgaande route van Katwijk naar Zoeterwoude (N206) die zowel een regionale als lokale functie heeft. De Lammbrug over de Vliet heeft een belangrijke functie voor het scheepvaartverkeer en bepaalt mede de mate van doorstroming op de Voorschoterweg en Churchillaan. Regelmatige openstelling zorgt voor files op deze wegen.

De Vijf Meilaan verdeelt Zuidwest in Noord en Zuid en is onderdeel van het wijkcentrum. Het is de doorgaande route voor wandelaar, fietser, openbaar vervoer en verbindt station De Vink met Zuidwest, met het centrum en met station Lammenschans.

De aansluiting voor het autoverkeer in Zuidwest is goed door de ligging dichtbij de snelwegen A4 en A44. De doorstroming op de Churchillaan en de Voorschoterweg laat echter te wensen over, met name rond de spitsuren. Dit leidt tot sluipverkeer op bijvoorbeeld de Brahmslaan en de Rooseveltstraat. In algemene zin geldt dat er een toename is in het aantal verkeersbewegingen met de komst van nieuwe voorzieningen en nieuwe woningen.

##### *Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040*

In 2040 zijn de straten en wegen niet alleen om je over te verplaatsen, maar ook plekken om te zijn. Plekken om te zitten of iets te doen, te kijken en te spelen. Wegen zijn geen barrières, maar onderdeel van de wijk met een eigen kwaliteit. Dat betekent dat het uitgangspunt is dat wegen en straten goed oversteekbaar zijn en tegelijkertijd verkeersveilig zijn.

Door ophoging van de Lammbrug en aanleg van de Rijnlandroute is de doorstroming op de Churchillaan – Voorschoterweg sterk verbeterd in 2040, waardoor in Zuidwest geen sluipverkeer meer plaatsvindt. De Rijnlandroute zal een deel van de doorgaande verkeersfunctie hebben overgenomen van de Churchillaan, maar de Churchillaan zal ook in 2040 een belangrijke verkeersfunctie houden. Naar verwachting is dan een deel van het verkeer uit de binnenstad naar de Churchillaan verplaatst. Deze verplaatsing zal groter zijn als de binnenstad autoluw wordt gemaakt. Om de hoofstructuur geen barrière te laten zijn wordt ingezet op het verbeteren van de oversteekbaarheid, maar ook het versterken van de fietsstructuur aan weerszijde van de hoofdwegen.

De beleving van de hoofdwegen zal beter zijn door een goede landschappelijke inpassing.

### ***Churchillaan als Ruggengraat***

In 2040 vormt de Churchillaan de ruggengraat van de wijk, die de wijk bijeenhoudt en kracht geeft. De Churchillaan is een mooie groene laan door het centrumgebied in de wijk. Aan deze laan zijn vele interessante bestemmingen om te sporten, te winkelen en voor onderwijs. De Churchillaan met haar bestemmingen heeft een wijkoverstijgende functie en is bepalend voor het imago van de wijk Zuidwest. In het centrale deel van de Churchillaan tussen de Verdistraat en de Aaltje Noorderwierlaan gaat de laan veel meer de relatie aan met de openbare ruimte en de gebouwen aan weerszijden. In dit stuk wordt de laan zelf ook een plek om te verblijven, bijvoorbeeld op een terras naast het Indoor Sportcentrum of op een gezamenlijk dakterras. Nieuwe gebouwen op dit stuk oriënteren zich op de Churchillaan en hebben hier hun voorkant. De stedelijkheid van de laan wordt vergroot met de komst van nieuwe gebouwen met een aantrekkelijke plint, die bijdragen aan een hoge dichtheid.

Uitgangspunten voor het toekomstig profiel van de Churchillaan zijn (zie ook paragraaf 7.3 kaders deelgebieden):

- Het is een stedelijke groene laan die als ruggengraat voor de wijk dient.
- Er is onderscheid tussen het stedelijke centrale deel tussen de Verdistraat en de Aaltje Noorderwierlaan als stedelijke boulevard en het parkway-karakter aan de noord- en zuidzijde.
- Specifiek voor de stedelijke boulevard geldt:
  - de boulevard beleeft als één geheel
  - er is een relatie tussen de verschillende delen van de weg: bestemming, voetgangers gedeelte, fiets en de hoofdrijbanen
  - er zijn brede stoepen
  - de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer is goed
  - een levendige plint die een verbinding maakt tussen het gebouw en de straat
  - er is een stedelijk programma met grootschalige voorzieningen en hogere bebouwing
  - in het profiel zijn goede fietspaden met stallingsmogelijkheden opgenomen
- Voor de laan als geheel geldt:
  - de verkeersbeleving wordt teruggedrongen door het continu groen centraal in de weg
  - er zijn bomenrijen aan weerszijden
  - deze is geschikt voor hoogwaardig openbaar vervoer
  - er zijn snelle en comfortabele fietsroutes
  - de laan is sociaal- en verkeersveilig
  - er is een ontsluiting van de wijk richting de snelwegen.

### **6.2.5 Experimenteren met duurzame mobiliteitsconcepten**

#### ***Huidige situatie***

Zuidwest heeft op dit moment geen specifieke slimme of duurzame mobiliteitsconcepten, anders dan de strategie om in te zetten op het fietsersnetwerk, het voetgangersnetwerk en het openbaar vervoer. De behoefte aan dergelijke concepten is groeiend vanuit duurzaamheidsambities, maar ook vanwege de toename in het aantal verkeersbewegingen en de toenemende druk op de ruimte.

#### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

In 2040 kan je lopend door de stad. Als het uitkomt pak je een deelfiets, het openbaar vervoer of roep je een zelfrijdende taxi op. Om onbezorgd lopend of fietsend door de stad te bewegen, is het belangrijk dat er goede voorzieningen zijn. Denk daarbij aan:

- deelsystemen voor bijvoorbeeld fietsen en auto's;
- goede en prettige overstapmogelijkheden van het ene naar het andere vervoer



Foto: G. den Boogert

- voorzieningen voor opladen, reparatie en stalling voor bijvoorbeeld fiets, bakfiets en scootmobielen;
- goede informatie en communicatiemogelijkheden.
- In 2040 is er in Zuidwest experimenteerruimte voor nieuwe mobiliteitsconcepten. Denk daarbij aan een systeem van deelfietsen, deelauto's, of elektrische auto's. Dat zorgt voor verbetering van de leefbaarheid in wijken. Innovatie kan ook te maken hebben met een voorziening voor bijzondere doelgroepen. De twee knooppunten in de wijk bieden kansen om nieuwe slimme duurzame concepten te koppelen.

### ***Parkeren***

Ook het parkeerbeleid draagt bij aan het stimuleren van het gebruik van duurzame vervoersmiddelen. Het parkeerbeleid speelt slim in op verschillende leefmilieus en beoogt de juiste parkeerder op de juiste plaats te faciliteren. De leefmilieus worden bepaald door de leeftijdsopbouw, gezinssamenstelling, bebouwingsdichtheid, openbaar vervoer aanbod, fietsverbindingen, het al dan niet hebben van parkeerregulering en het aanwezige voorzieningenniveau. Tezamen met de beleidsregels voor parkeernormen wordt er voor gezorgd dat de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen beter in balans komen en blijven.

### **6.2.6 Meer water bevaarbaar**

#### ***Huidige situatie***

Zuidwest heeft veel water. Je kan om Zuidwest heen varen. Het is direct verbonden met de binnenstad en de regionale waterstructuren. In het gebied zelf is ook veel water, maar dit is beperkt bevaarbaar. Het water in de singels en sloten is niet aangesloten op het water rondom Zuidwest.



### ***Hoe staat Zuidwest ervoor in 2040***

Het water is een prachtige weg om je over te bewegen. Het gaat daarbij vooral om recreatieve routes. Over het water kan je gemakkelijk naar de binnenstad, naar recreatiegebied Vlietland, een rondje om Zuidwest en via rivieren en vaarten kan je naar de Kagerplassen en de zee. Het water biedt als geen ander de weg naar het landschap. De ambitie is een nieuwe waterweg door Zuidwest te maken, en de Fortuinsloot weer in ere te herstellen. Daarmee neemt de herkenbaarheid van de wijk toe en is het onderscheid tussen de Boshuizerpolder en de Gasthuizerpolder weer zichtbaar. De ambitie is om ook de doorvaarbaarheid van ander bestaand water te vergroten in Zuidwest en het vaarnetwerk uit te breiden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het water aan de noordzijde van het Hooghkamerpark, aan de westzijde van de Beethovenlaan, aan de zuidzijde van de Vijf Meilaan en ten westen van het Jacques Urlusplantsoen. Het gaat niet alleen om het doorvaarbaar maken, maar ook om het creëren van plaatsen, waar je met een kleine boot het water in kan gaan. Voor bijzondere locaties als het regionaal sportpark Vlietzone en het bedrijventerrein Rooseveltstraat is het op termijn mogelijk voor evenementen grotere boten aan te meren.

## **6.3 Een fysiek beter verbonden Zuidwest en de Leidse waarden**

*Een fysiek beter verbonden Zuidwest en de Leidse waarden uit de Omgevingsvisie Leiden 2040*



### **Zuidwest en Compact en nabij**

- Zuidwest ligt dicht bij het historische centrum en dicht bij de landschappen, waarbij nieuwe veilige verbindingen en verbeterde routes door de wijk Zuidwest ervoor zorgen dat mensen gemakkelijker en sneller op hun bestemming kunnen komen



### **Zuidwest en Waterstad**

- Door te werken aan een betere doorvaarbaarheid van bestaand water, recreatie op het water en uitbreiding van vaarnetwerk in Zuidwest wordt recht gedaan aan Leiden als waterstad











## 7 KRUISBESTUIVINGEN, DILEMMA'S & ONTWIKKELGEBIEDEN

### 7.1 Kruisbestuivingen en dilemma's

Het ontwikkelperspectief is zo opgezet dat de kansen vanuit de verschillende pijlers elkaar zoveel mogelijk versterken. Sommige van de voorgestelde ingrepen kunnen meerdere ontwikkelopgaven ondersteunen. Dan is er sprake van kruisbestuiving. Op andere plekken is dit niet mogelijk en ontstaan er dilemma's.

#### 7.1.1 De vier ontwikkelopgaven samen in kaart

Voor een beter inzicht in de samenhang van de verschillende ontwikkelopgaven, zijn deze samen weergegeven in één kaart.

#### 7.1.2 Kruisbestuivingen

Voor een aantal onderwerpen geldt dat deze bijdragen aan verschillende ontwikkelopgaven. Het gaat om "Water & Groen", "Centra en stadsstraten", "Leefbaarheid" en de "Verbindingen met de omgeving".

##### *Water & Groen*

Water en groen zijn in 2040 dragers van het gebied. Zij hebben een betekenis voor een gezonde en duurzame leefomgeving. Zij dragen bij aan een robuuste klimaatadaptieve structuur, biodiversiteit en stimuleren tot bewegen, sporten en spelen. Tegelijkertijd kan het water en het groen veel meer betekenen voor de identiteit van Zuidwest. Een betere leefbaarheid van de historische waterlopen om en door het gebied, maakt Zuidwest een Place to be met aantrekkelijke verblijfsplekken. Versterking van de oorspronkelijk groenstructuur van de wijk geeft dit groen een nieuwe betekenis en functie en maken het opnieuw een belangrijke kwaliteit van de wijk. Buurtparken leveren ontmoetingsplekken op in de buurt en dragen bij aan een sociaal sterke wijk. Ditzelfde geldt voor de recreatieve routes met verblijfsplekken langs het water en in het groen. Bovendien vergroot alleen het uitzicht op groen het welzijn van de bewoners. Ten slotte draagt de groenstructuur bij aan een betere verbondenheid. Het koppelen van routes aan de water- en groenstructuur vergroot de verbondenheid in het gebied en met de omgeving.

##### *Centra en stadsstraten*

De ambitie voor een gemengd stedelijk gebied draagt bij aan Zuidwest als een dynamische plek met voorzieningen waar altijd iets gebeurt (Place to be). Het creëren van een gemengd stedelijk gebied gaat samen met verdichting. Nieuwe woningen dragen bij aan het draagvlak voor voorzieningen in het gebied. Dat maakt het mogelijk in te zetten op stadsstraten en buurtcentra. Dit vergroot niet alleen de verblijfswaarde, maar draagt ook bij aan een sociaal sterke wijk. Een sociale wijk met voldoende voorzieningen, waar mensen elkaar ontmoeten en waar op elk moment van de dag toezicht op straat is voor een grotere sociale veiligheid. Veilige routes door het gebied en wandelroutes naar de centra in de wijk vergroot de verbondenheid in Zuidwest. Stadsstraten verbinden, in tegenstelling tot verkeerswegen die een barrière in het gebied kunnen zijn. Centra en dichtheid in het gebied bieden ten slotte draagvlak voor openbaar vervoer en mogelijkheden voor nieuwe duurzame mobiliteitsconcepten.

##### *Leefbaarheid (paars in de kaart)*

Investeren om de leefbaarheid in een gebied te vergroten, betekent verbeteringen aanbrengen op alle fronten. Het gaat om investeringen in een groene openbare ruimte met een aantrekkelijk buurtpark (Gezond & Duurzaam) en met goede wandelroutes (Verbondenheid). Een buurtpark kan een echte Place to be zijn. Door te investeren in de gebouwenvoorraad, woningen toe te voegen en andere

doelgroepen te introduceren kunnen buurten ook sociaal sterker worden. De toename aan woningen vergroot de draagkracht voor voorzieningen in de buurt.

### ***Verbindingen omgeving***

Nieuwe verbindingen met de omgeving maken het gebied beter verbonden. Men kan sneller naar het centrum lopen of fietsend het landschap in te gaan. Dat beïnvloedt ook de mentale afstand tussen Zuidwest en haar omgeving. Zuidwest lijkt centraler te liggen: dichtbij de binnenstad en aan het landschap. Dat komt het imago van Zuidwest als Place to be ten goede, waardoor het een meer interessante plek wordt voor mensen om te gaan wonen en bedrijven om zich te vestigen. Zo kan het gebied sociaal sterker worden. Ten slotte betekenen nieuwe verbindingen een stimulans om te wandelen en te fietsen, met ook meer routes naar het landschap om te sporten en te bewegen.

### **7.1.3 Dilemma's**

Het lukt niet altijd om de ontwikkelopgaven te combineren. Soms zijn er tegenstrijdige wensen en ontstaan er dilemma's. Dan zijn keuzes nodig of aanvullende maatregelen en investeringen om de combinatie toch mogelijk te maken.

#### ***Verbondenheid ⇔ Place to be ⇔ Gezond & Duurzaam***

Vanuit de ambitie om Zuidwest beter met de omgeving te verbinden, is het wenselijk dat het gemotoriseerd verkeer snel door kan stromen. Die doorstroming neemt toe als er minder kruispunten zijn en meer rijbanen waar je met een hogere snelheid kan rijden.

Om de verblijfskwaliteiten van Zuidwest te vergroten, is het wenselijk om stadsstraten te maken, die buurten met elkaar verbinden en geen barrières vormen. Daarbij is oversteekbaarheid belangrijk, maar ook voldoende ruimte voor voetgangers, voor groen en voor tijdelijk parkeren voor fiets en auto. Dat betekent meer kruispunten, minder ruimte voor rijbanen en langzamer rijden. Dit dilemma geldt met name voor een deel van de Churchillaan. Daar komt bij dat de Churchillaan ook een functie heeft in de groenstructuur met daarbij een grotendeels doorgaande waterloop. Deze groenstructuur neemt ook ruimte in en beperkt de inrichtingsmogelijkheden van de Churchillaan.

#### ***Sociaal sterk ⇔ Place to be ⇔ Verbondenheid***

Binnen de opgave om een sociaal sterkere wijk te worden, is de doelstelling opgenomen om een economisch vitale en levendige wijk te zijn. Vanuit deze doelstelling wordt ruimte en aandacht gevraagd voor bedrijvigheid in Leiden Zuidwest. Dat zorgt voor werkgelegenheid in de buurt en geeft de Leidse ondernemer ruimte om in Leiden te ondernemen. Niet alle bedrijvigheid is goed te combineren met woonfuncties. Met name zware bedrijvigheid geeft overlast (bijvoorbeeld wat betreft milieuveiligheid, transport, geluid). In de pijler Place to be is juist de wenselijkheid beschreven om meer bruisende gebieden te creëren en monofunctionele bedrijventerreinen te vermijden. Het mengen van wonen en werken ook uitdagingen met zich mee brengen voor het combineren van vrachtverkeer en personenverkeer. Dit dilemma geldt met name voor het huidige bedrijventerrein Rooseveltstraat.

#### ***Gezond & Duurzaam ⇔ Place to be***

Net als in de vorige alinea gaat het om de spanning tussen bedrijven en wonen. Een duurzame leefomgeving vraagt ook om bedrijvigheid en ook die bedrijvigheid vraagt ruimte en kan overlast geven. Zo staat in de Vlietzone een zuiveringsinstallatie voor afvalwater. Er is in de stad behoefte aan meer ruimte voor dergelijke bedrijvigheid. Tegelijk is de Vlietzone een aantrekkelijk plek voor sport, recreatie en wonen.

### ***Gezond & Duurzaam* ⇔ *Place to be***

De komende jaren gebeurt er veel bovengronds en ondergronds in Zuidwest. Extra woningen en voorzieningen in combinatie met de nieuwe vormen van duurzame warmtevoorziening en riolering geven druk op de ondergrondse ruimte. Hierdoor kunnen conflicten ontstaan tussen ambities met betrekking tot groen, vooral als het bomen betreft en de ondergrondse infrastructuur voor warmte en riolering.

#### **7.1.4 Kaders voor kruisbestuiving en varianten bij dilemma's**

Waar vanuit de verschillende pijlers in een deelgebied een ontwikkeling gewenst is, geeft de gemeente een nadere kaderstelling om richting te geven aan die ontwikkeling. Daarbij wordt ingezet om de kruisbestuiving tussen de ontwikkelopgaven vanuit de verschillende pijlers zo groot mogelijk te laten zijn. Soms bestaan er grote dilemma's, die het onmogelijk maken de doelen vanuit de verschillende ontwikkelopgaven met elkaar te combineren. In dat geval is een nadere keuze nodig en worden verschillende ontwikkelvarianten opgenomen. In de komende paragrafen komen de verschillende type kaderstelling aan bod: de thematische kaderstelling voor Zuidwest als geheel (7.2), een nadere kaderstelling voor deelgebieden (7.3) en de beschrijving van ontwikkelvarianten (7.4).

## **7.2 Thematische kaderstelling**

De thematische kaderstelling geldt voor Zuidwest als geheel. De volgende thema's zijn in deze eerste versie van het ontwikkelperspectief uitgewerkt: duurzaamheid, openbare ruimte en hoogbouw.

### **7.2.1 Duurzaamheid**

De transitie maken naar een duurzame stad is een omvangrijke en op onderdelen complexe opgave. Inzet op het gebied van duurzaamheid kan daarom het beste zo efficiënt en effectief mogelijk gedaan worden. Onder duurzaamheid vallen verschillende opgaven.

Gezien het karakter van de Zuidwest en de het feit dat Leiden Zuidwest in de Leidse Warmtevisie als een van de prioriteitswijken staat, hebben de onderwerpen Energietransitie en klimaatadaptatie qua duurzaamheidsinzet prioriteit.

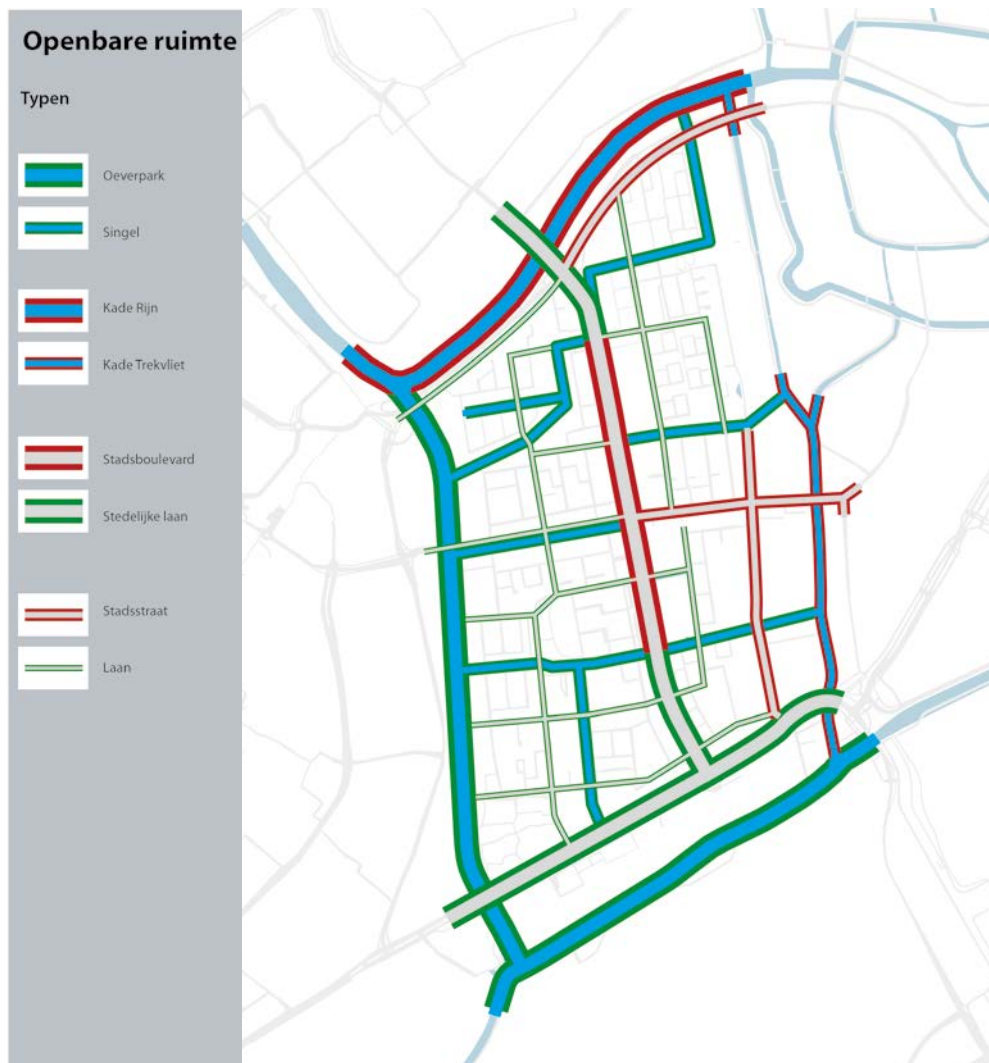
### **7.2.2 Openbare ruimte**

Voor de verschillende ontwikkelopgaven is de openbare ruimte essentieel. Het gaat daarbij om het water en het groen, om de straten als verblijfs- en verkeersruimte en om het creëren van mooie plekken. In de hoofdstukken 3 tot en met 7 is hier uitgebreid aandacht aan besteed. Daarbij zijn een aantal lijnen in het gebied specifiek uitgelicht, zoals de historische waterlopen en de Churchillaan. Hier volgt een overzicht en samenvatting van de verschillende typen profielen, die wenselijk zijn in het gebied. Tezamen vormen zij het raamwerk van de openbare ruimte, die op wijkniveau structurerend is. Passend bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied, zijn profielen bij voorkeur asymmetrisch.



### Raamwerk openbare ruimte

Het openbare ruimte raamwerk bestaat uit typen lijnen die watergerelateerd zijn en typen straten.



Figuur 23: kaart openbare ruimte raamwerk

### Watertypen



#### Oeverpark

Een oeverpark is een groene zone met verblijfskwaliteit langs een waterloop. Het oeverpark heeft een recreatief gebruik en biedt een landschappelijke ervaring. Het oeverpark biedt ruimte voor de wandelaar, de sporter en de fietser.

Bron: LANDLAB



Bron: Urbanisten

### *Singel*

Een singel is een waterloop met groene taluds, meestal met bomen. Aan weerszijden of aan één zijde van het water ligt de weg. Doelstelling is dat singels zoveel mogelijk doorvaarbaar zijn en gecombineerd worden met routes voor wandelen en fietsen. Het water is zichtbaar en te bereiken: parkeren vindt in principe niet direct plaats langs de groene oever.



Bron: gemeente Den Haag

### *Kade*

Een kade is een oever van een waterloop met verharding boven op de wal. Een kade maakt een directe verbinding tussen een weg en een waterloop, zodat boten daar kunnen aanlanden en afmeren. Een kade heeft een stoere uitstraling.

### *Straten*



Bron: gemeente Leiden

### *Laan*

Het begrip laan is hier gebruikt als verzamelnaam voor de veelal groene straten die de woonbuurten in Zuidwest met elkaar verbinden. De laan heeft idealiter mooie rijen bomen, brede groenstroken en bebouwing aan weerszijden. In Zuidwest is dit voor sommige lanen het geval, andere lanen hebben een enkele bomenrij, maar dan wel weer een smalle waterloop of een weids uitzicht. De laan heeft een overzichtelijk profiel, waar de fietser onderdeel van is. Het groen is prominenter dan het verkeer.



Bron: Geert den Boogert

### *Stedelijke laan*

De stedelijke laan is onderdeel van de hoofdstructuur van de stad. De stedelijke laan heeft net als de gewone laan een groen karakter met bomenrijen, maar is een maatje groter: breder, de gebouwen hoger en het verkeer speelt een grotere rol. Fietzers hebben een vrij liggend fietspad.



Bron: Google streetview

en geeft ruimte voor een terras of om koopwaar uit te stallen. Een stadsstraat is een sociaal veilige route voor de fietser van en naar het centrum van de stad. Naast de wandelaar en de fiets, heeft de stadsstraat ook een functie voor de auto en mogelijk ook openbaar vervoer.

### *Stadsstraat*

Een stadsstraat is een dynamische straat met zowel een verkeersfunctie als een verblijfsfunctie. Van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat wisselen verschillende groepen elkaar af. Dat kunnen bewoners zijn, mensen die er werken of bezoekers van voorzieningen. Idealiter hebben gebouwen voorkanten aan de straat en een levendige begane grond (plint). Een brede stoep zorgt voor verblijfsruimte



Bron: Kanpai-Japan

De stadsboulevard is wel een maat groter dan de stadsstraat: breder profiel, hogere bebouwing, grootschaligere voorzieningen en meer verkeer. Een stadsboulevard heeft een duidelijke brede lijn met bomen.

### *Stadsboulevard*

De stadsboulevard is onderdeel van de hoofdstructuur van de stad. De stadsboulevard heeft net als de stadsstraat een dynamisch karakter met zowel een verkeersfunctie als een verblijfsfunctie. De stadsboulevard heeft ook verschillende typen gebruikers en een brede stoep met een levendige plint met een relatie tussen binnen en buiten. Gebouwen hebben voorkanten aan de stadsboulevard.

## **Handboek openbare ruimte**

Het handboek openbare ruimte van de gemeente Leiden is uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte. Waar specifieke doelstellingen voor Leiden Zuidwest vragen om afwijken van het handboek, dan bestaat er ruimte voor experimenten. Dit kan leiden tot het aanvullen van het handboek openbare ruimte. Het gaat met name om doelstellingen om de wijk meer klimaatadaptief in te richten. Bij afwijking van het handboek wordt de voorgenomen afwijking getoetst bij de gemeentelijke interne commissie Toets- en Adviescommissie Openbare Ruimte (TACOR).

### **7.2.3 Woonprogramma**

Het thema wonen heeft met alle vier pijlers uit dit ontwikkelperspectief te maken en de kaders hiervoor staan daarom verspreid door dit document. Om meer duidelijkheid te geven over welk woonprogramma in Zuidwest wordt nagestreefd, staan alle uitgangspunten hieronder samengevat.

- Algemeen beeld:  
In Zuidwest kunnen mensen modern in het groen wonen maar ook wonen en werken in een stedelijke gebied. De wijk kent een grotere diversiteit van mensen in verschillende levensfasen en met verschillende leefstijlen. Er zijn voldoende geschikte en betaalbare woningen voor verschillende groepen inwoners. Ook voor kwetsbare inwoners en ouderen zijn er passende woningen in een passende buurt en er is ruimte voor doelgroepen die een meer specifieke woonvorm nodig hebben zoals wooncomplexen met gezamenlijke ruimtes en voldoende ruimte voor zorg.
- Aantal en soort huishoudens:  
Er komen in totaal tussen de 1500 en 2000 woningen bij vooral voor stedelijke georiënteerde huishoudens. Het gaat veelal om koopwoningen en kleinere huishoudens, waar bijvoorbeeld



starters, ouderen, empty-nesters, studenten, kleine gezinnen en expats gaan wonen.

- Type woning:  
Gezien de stedelijke behoefte en de groene en ruimtelijke opzet van Zuidwest, ligt de nadruk op appartementen, zowel goedkope (sociale) huurappartementen als koopappartementen in alle prijsklassen.
- Stedelijk gebied:
- De meeste woningen worden toegevoegd in het stedelijk gebied van Zuidwest: dit gebied loopt schuin door de wijk vanaf het Jacques Urlusplantsoen tot aan de Voorschoterweg met het Bevrijdingsplein als middelpunt.
- Leefbaarheid:  
In het middendeel van de wijk (het westelijke deel van Gasthuiswijk, Haagweg-Zuid het Jacques Urlusplantsoen en in de Fortuinwijk rondom de Verdistraat) wordt er gezien de lagere leefbaarheid, gestreefd naar meer diversiteit in woningen en doelgroepen. Er wordt in dit gebied gestreefd naar:
  - meer differentiatie tussen particuliere en sociale huur. Dit kan door bij het toevoegen van nieuw woningbouwprogramma in bovengenoemde buurten naar verhouding meer vrijesectorwoningen toe te voegen. De nadruk ligt hierbij op koopappartementen en minder op goedkope huurappartementen.
  - meer diversiteit binnen het sociale woningprogramma. In bovengenoemde buurten zorgt het toevoegen van een duurder segment huurwoningen ook voor meer differentiatie en menging.

#### 7.2.4 Hoogbouw

Hoogbouw is een thema dat leeft in Zuidwest. Om duidelijkheid te verschaffen richting bewoners en investeerders is de maximale hoogte in dit ontwikkelperspectief uitgewerkt als kader voor toekomstige ontwikkelingen. De maximale hoogtes komen voort uit de Hoogbouwvisie van Leiden<sup>14</sup>, de Verstedelijkingsnotitie<sup>15</sup> en een stedenbouwkundige analyse van de wijk. Het gaat hier om een nadere uitwerking van reeds geformuleerde uitgangspunten. Hiermee vervangt het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest eerder vastgelegde richtlijnen over hoogtes in Zuidwest vastgelegd in de Hoogbouwvisie.

#### *Hoogbouw in Leiden*

*In de hoogbouwvisie en de verstedelijkingsnotitie (2018) is aandacht besteed aan hoogbouw.*

*In de bijlage van de ontwerp-omgevingsvisie Leiden 2040 staat deze als volgt samengevat:*

*“De Hoogbouwvisie geeft vanuit een analyse van de stad vier gebieden aan waar concentraties van hoogbouw (60 a 70 meter) wenselijk zijn; (1) het stationsgebied, (2) de westkant bij de A44, (3) Lammenschans en (4) de brede zone langs de stadsboulevards. Naast deze gebieden zijn een drietal aandachtspunten geformuleerd bij het realiseren van hoogbouw; (1) betekenis voor de stad, (2) impact op de omgeving en (3) maaiveldinrichting. Als aanvullend instrument om grip te krijgen op de kwaliteit van hoogbouw wordt de hoogbouwtoets geïntroduceerd.” In de hoogbouwvisie wordt de term “stadsboulevards” gebruikt. In het ontwikkelperspectief wordt een nadere onderverdeling gemaakt in “stadsboulevards” en “stedelijke lanen”. Beide typen vallen in het kader van de hoogbouw onder de term “stadsboulevards”.*

#### *Kader hoogbouw*

In deze paragraaf staan de uitgangspunten voor de maximale bouwhoogtes voor Zuidwest. De hier bepaalde maximale hoogtes gelden voor een type gebied of een type structuur. Voor

---

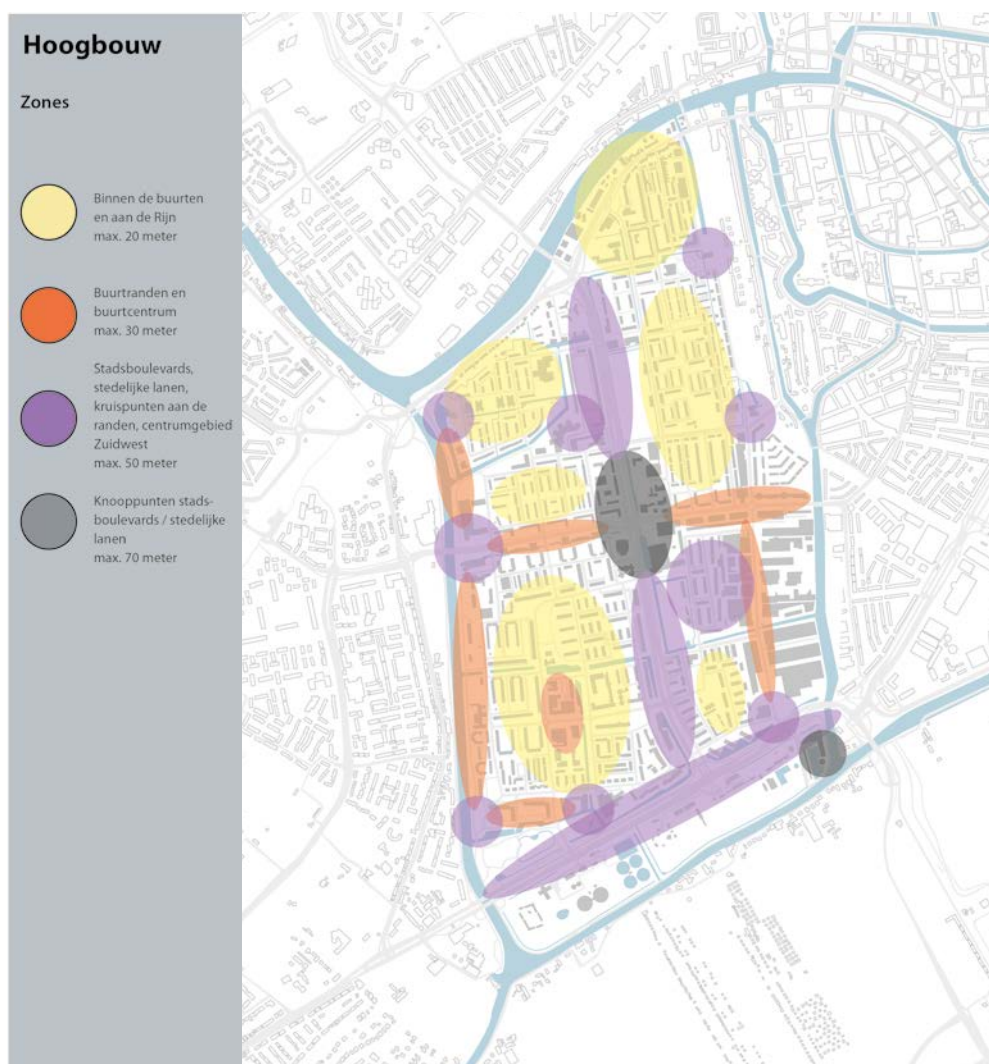
14. (RV 06.0123)

15. De Verstedelijkingsnotitie verduidelijkt, op basis van bestaande afspraken, data, onderzoek en ontwikkelingen, de woningbouwopgave en andere stedelijke opgaven. ( RV 18.003)

de toegestane hoogte voor een individuele kavel binnen het gebied of aan een structuur is een nadere stedenbouwkundige afweging nodig. Dit ontwikkelperspectief geeft daarmee geen rechten aan derden. Voor de bepaling van de maximale bouwhoogte is voortgeborduurd op de stedenbouwkundige opzet van Zuidwest en de stadsbrede kaders voor hoogbouw.

Dit betekent voor Zuidwest het volgende:

- Binnen de buurten en langs de Rijn: nieuwe gebouwen moeten zich verhouden tot de gebouwen eromheen. Daarbij geldt een maximale hoogte van 20 meter.
- Aan de randen van de buurten en in het centrum van de Fortuinwijk geldt een maximumhoogte van 30 meter. Het gaat om de volgende structuren door en om Zuidwest: Korte Vliet, Vijf Meilaan, Rooseveltstraat en Apollolaan.
- Langs de stadsboulevards, langs de stedelijke lanen, als markering van kruisingen aan de randen en in het centrumgebied van Zuidwest geldt een maximumhoogte van 50 meter.
- Bij de belangrijkste knooppunten van de stadsboulevards en van de stedelijke lanen wordt maximaal een hoogte van 70 meter toegestaan. Dit geldt met name in het centrumgebied nabij de kruising van de Churchilllaan en de Vijf Meilaan. Bij het knooppunt in de zuidoosthoek van de wijk wordt voor 2040 geen nieuwbouw verwacht. De hoogbouwkaart houdt rekening met de bestaande woontoren.



Figuur 24: kaart hoogbouw

Deze maximale hoogtes zijn alleen toegestaan als het gepaard gaat met: ruimere openbare ruimtes, normen voor het leefklimaat (wind/schaduw), betekenis voor de stad, niet dominant is ten aanzien van monumenten en zichtlijnen vanuit beschermd stadsgezicht, en op elk schaalniveau een aantrekkelijke verschijning is. Het gaat daarbij zowel om 'eyeline' als om 'skyline'. Voor specifieke locaties is een nadere uitwerking noodzakelijk.

### 7.3 Kaders deelgebieden

Voor de deelgebieden waar dynamiek gewenst is, staan in deze paragraaf nadere kaders opgenomen. Voor sommige deelgebieden geldt dat deze zijn opgenomen, omdat ontwikkeling reeds binnen een aantal jaren gewenst is. Voor andere deelgebieden is die wens voor ontwikkeling er wel, maar is deze minder urgent en is de nadere kaderstelling meer een algemene uitnodiging om mogelijkheden voor ontwikkeling aan te geven.

#### 7.3.1 Aspecten kaderstelling

De in deze paragraaf vermelde kaders zijn op hoofdlijnen en kunnen op een later moment per deelgebied of zelfs per plot nader worden ingevuld. Er is een onderscheid tussen kaders die gelden voor gebieden als geheel en kaders voor deelgebieden daarbinnen. Voor de kaders van deelgebieden is een onderscheid in kaders die gelden voor gebouwen en kaders die gelden voor de openbare ruimte. In deze paragraaf worden de aspecten van deze kaders benoemd met daarbij een algemene toelichting. In de volgende paragraaf staat een verdere toelichting en verantwoording.

##### *Aspecten voor gebieden als geheel*

Voor gebieden als geheel zijn de volgende aspecten aangegeven:

- **Type milieu:** het gaat om een kwalitatieve term die iets aangeeft over het karakter, zoals de mate van stedelijkheid en de mate van groen. Een voorbeeld van een type milieu is "dynamisch stedelijk".
- **Kwaliteitsniveau openbare ruimte:** het gaat om een nadere duiding met de termen "hoogwaardige, gemiddelde of beperkte inrichting".
- **Dichtheid:** De dichtheid geeft een aanduiding van hoe intensief de ruimte wordt gebruikt. Een hoge dichtheid betekent dat er relatief veel vloeroppervlakte is. Dat betekent dat een gebied relatief veel bebouwd is en/of relatief hogere bebouwing heeft.

##### *Aspecten voor gebieden met gebouwen*

Voor gebieden met bebouwing bestaat het kader uit de volgende aspecten:

- **Programma:** het gaat om de hoofdfunctie voor het deelgebied, bijvoorbeeld wonen, werken of voorzieningen. Als deze functie specifieker bekend is, staat het specifieker genoemd. Dan staat er bijvoorbeeld "Indoor sportcentrum".
- **Aanvullend programma:** het gaat om andere functies die ook in het gebied wenselijk zijn, naast de hoofdfunctie.
- **Maximum bouwhoogte:** De maximumbouwhoogte geeft een nadere uitwerking voor een deelgebied aan de hand van het thematisch kader over hoogbouw.
- **Aandachtspunten:** Dit zijn specifieke doelstellingen, die volgen uit de ontwikkelopgaven vanuit de verschillende pijlers.

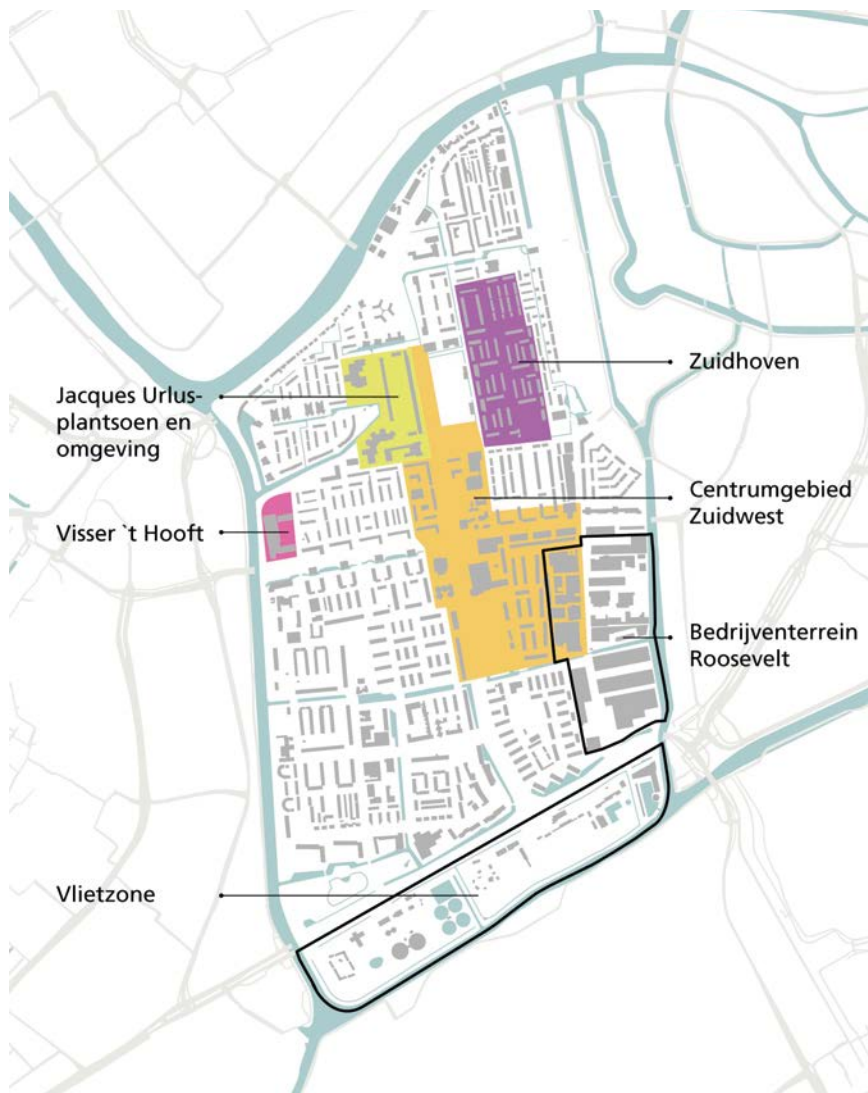
##### *Aspecten voor openbare ruimte*

Voor de openbare ruimte bestaat de kaderstelling uit de volgende aspecten:

- **Programma:** het gaat om het type openbare ruimte, zoals straat of park. Waar mogelijk is een nadere typering opgenomen, zoals stadsstraat of buurtpark.
- **Aanvullend programma:** Het gaat om andere functies die ook in het gebied wenselijk zijn of in de openbare ruimte een plek krijgen.



- **Aandachtspunten:** Dit zijn specifieke doelstellingen, die volgen uit de ontwikkelopgaven vanuit de verschillende pijlers. De in dit hoofdstuk opgenomen lijst aandachtspunten is niet uitputtend.



Figuur 25: kaart overzicht deelgebieden

### 7.3.2 Centrum Zuidwest

#### Kaders algemeen

In 2040 is het centrum van Zuidwest een levendig centrum-stedelijk gebied waar altijd wat gebeurt. Er zijn mensen die hier wonen, werken, winkelen, ontspannen en gebruik maken van de verschillende aanwezige voorzieningen. De openbare ruimte wordt intensief gebruikt en heeft een hoogwaardig kwaliteitsniveau. Mensen wonen hier in een appartement, maar vooral ook daarbuiten met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand en de stedelijke voorzieningen op fietsafstand.

In 2040 is het centrum van Zuidwest groter dan het huidige Bevrijdingsplein en het Vijf Meiplein. De Churchilllaan en de Vijf Meilaan zijn de drukkere stadsstraten met levendige plinten en verschillende functies, die functioneren als dragers van dit bruisende centrumgebied.

Met een hoge dichtheid wonen hier veel mensen op een klein oppervlak. Dit stedelijke gebied is voornamelijk gericht op kleinere huishoudens met mensen die graag stedelijk willen wonen. De gebouwen zijn hier hoger en bieden de bewoners een ruim uitzicht. De gebouwen staan als

blokken in het gebied en definiëren de stedelijke openbare ruimte daartussen in, bijvoorbeeld als straat of plein.

Op het kaartje zijn de grenzen van het centrumgebied te zien, met daarbij de verschillende deelgebieden. Uitgangspunten voor het hele gebied zijn:

### Centrumgebied Zuidwest 2040

Type milieu	Dynamisch stedelijk	Het betreft een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Het is een dynamisch gebied waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat gebruik van wordt gemaakt. Er zijn wijkoverstijgende stedelijke voorzieningen in het gebied aanwezig. Dat zijn bijvoorbeeld winkelvoorzieningen, sportvoorzieningen, culturele voorzieningen en recreatieve of uitgaansfuncties.
Kwaliteitsniveau openbare ruimte	Hoogwaardige inrichting	In een intensief gebruikt gebied, waar veel mensen gebruik van maken, is de openbare ruimte cruciaal. De bebouwing sluit hier op aan met een levendige plint.
Dichtheid	hoog	Voor een dynamisch gemengd milieu is voldoende draagvlak nodig. Dat betekent een hoge dichtheid.



Figuur 26: kaart ontwikkelgebied centrum Zuidwest

## Kaders deelgebieden

### Indoor Sportcentrum

Programma	Aanvullend programma	Hoogte	Aandachtspunten
Indoor Sportcentrum	Ondersteunend programma zoals horeca, eerste lijnszorg of onderwijs	Tot 30 meter	<ul style="list-style-type: none"><li>• De toegevoegde waarde van het indoor sportcentrum voor de Churchillaan als stadsboulevard.</li><li>• Levendige plint</li><li>• De relatie met de ontwikkelingen in de directe omgeving.</li></ul>

### Gebied Boshuizerlaan

Programma	Aanvullend	Hoogte	Aandachtspunten
Wonen	Onderwijs / voorzieningen / werken	Tot 70 meter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Een samenhangende ontwikkeling van dit gebied</li><li>• Bijdrage aan de Churchillaan als stadsboulevard</li><li>• Levendige plint</li></ul>

### Centrum West

Programma	Aanvullend	Hoogte	Aandachtspunten
Wonen	Beperkt: Voorzieningen / werken	Tot 70 meter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bijdrage aan de Churchillaan als stadsboulevard</li><li>• Levendige plint</li><li>• Bijdrage aan de skyline van Zuidwest</li></ul>

### Kerngebied

Programma	Aanvullend	Hoogte	Aandachtspunten
Winkelcentrum	Wonen / voorzieningen / werken	Tot 30 meter Tot 70 meter bij Churchillaan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Meer interactie met zijn omgeving</li><li>• bijdrage aan beleving van Vijf Meilaan als stadsstraat.</li></ul>

### Gebied rondom Titus Brandsmalaan

Voor dit gebied geldt dat er een Pilot Transformatie Rooseveltstraat loopt. De gemeenteraad heeft hiervoor de Nota van uitgangspunten Pilotgebied Rooseveltstraat (RV 17.0103) vastgesteld. De gemeente werkt hierin samen met een vertegenwoordiging van de eigenaren in het gebied om te verkennen of er een plan is te maken om wonen en werken in het gebied meer te mengen, extra woningen in het gebied toe te voegen en de bedrijvigheid te behouden. Tegelijkertijd werkt de gemeente aan een update van de stedelijke bedrijventerreinenstrategie. Beide trajecten zijn van invloed op de ambitie voor dit gebied.



<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Wonen en werken	Voorzieningen	Tot 50 meter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichting</li> <li>• Ruimte voor experimenten</li> <li>• Klimaatadaptatie</li> <li>• bereikbaarheid</li> <li>• Routes door het gebied</li> <li>• Toevoegen aantrekkelijke openbare ruimte</li> <li>• Relatie met omgeving, waaronder winkelcentrum</li> <li>• Betekenis voor de stad</li> </ul>

#### *Churchillaan*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Stadsboulevard	Ontsluitingsweg en onderdeel groenstructuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verblijfsruimte voor de voetganger</li> <li>• Fietsparkeren</li> <li>• Voorkanten aan de straat</li> <li>• Levendig programma in de plinten</li> </ul>

#### *Vijf Meilaan*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Straat	Stadsstraat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voetganger</li> <li>• Fietsparkeren</li> <li>• Voorkanten aan de straat</li> <li>• Levendig programma in de plinten</li> </ul>

#### *Park to be*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Stadspark	Sport, cultuur, horeca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verblijfskwaliteit voor recreatief gebruik, sport en spel</li> <li>• Gebouwen als wanden voor het park</li> <li>• Relatie met Fortuinsloot</li> <li>• Overgang naar Churchillaan</li> </ul>

#### *Riolering en openbare ruimte*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Riolering en herinrichting Openbare Ruimte	buurtpark	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaatadaptatie</li> <li>• Doorvaarbaarheid Fortuinsloot</li> <li>• Ruimte reserveren voor nieuw collectief energiesysteem</li> </ul>

### 7.3.3 Zuidhoven (Hoflaan)

Zuidhoven is een gebied met daarin vijf stempels van gebouwen. De speeltuin in dit gebied heeft de naam Vijfhoven.



Figuur 27: kaart ontwikkelgebied Zuidhoven

#### **Kaders algemeen**

##### **Ontwikkelingen**

In het gebied Zuidhoven vinden reeds ontwikkelingen plaats. Aan de westzijde van dit gebied heeft woningcorporatie Ons Doel de afgelopen jaren geïnvesteerd in de bestaande gebouwen (renovatie) en heeft er ook sloop-nieuwbouw plaatsgevonden. In het oostelijke deel van dit gebied heeft woningcorporatie Portaal onlangs grondig gerenoveerd.

Aan de Telderskade aan de zuidzijde is er ook ontwikkeling. De voormalige lagere school is als monument aangewezen. Dit gebouw is van de gemeente en hier komen nieuwe huurders in. Deze huurders hebben een maatschappelijke functie en dragen bij aan een sociaal sterke buurt. Er is behoefte bij andere maatschappelijke organisaties aan te sluiten bij dit maatschappelijke cluster. Voor het gebouw bij de speeltuin geldt, dat dit niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.

Ten slotte is de gemeente voor het hele gebied voornemens voor 2025 de riolering te vervangen en de openbare ruimte te verbeteren.

##### **Aandachtspunten toekomstperspectief**

Vanuit de ontwikkelopgaven in het toekomstperspectief heeft dit gebied een impuls nodig op het gebied van leefbaarheid. Dat betekent dat er een ambitie is om tot een betere balans te komen tussen draagkrachtige en kwetsbare inwoners en meer diversiteit in jong en oud en mensen met verschillende achtergronden en leefstijlen. De uitgangspunten voor woningbouw zijn: 1. naar verhouding meer vrijesectorwoningen toe voegen, met name koopwoningen; 2. meer diversiteit in het sociale huursegment (ook duurdere sociale huurwoningen), en 3. meer diversiteit en kwaliteit in type bouw. Dat betekent naast herstructurering ook verdichting.

Onderdeel van het versterken van de leefbaarheid is het investeren in de openbare ruimte. Daarbij kan het vele groen meer divers en herkenbaar worden en meer gaan betekenen als buurtpark. Tegelijkertijd is de ambitie de wandelroute door dit gebied te verbeteren en de openbare ruimte meer klimaatadaptief in te richten, waarbij bestaande buurtfuncties geïntegreerd worden.

Tot slot bestaat de wens om de maatschappelijke voorzieningen in deze buurt, namelijk buurtcentrum Vogelvlucht, kinderdagverblijf Grote Beer, de voormalige Daltonschool en het speeltuingebouw Vijfhoven een kwalitatieve impuls te geven door deze te clusteren rondom de Daltonschool en sloop van de overige drie locaties. Ook het toevoegen van nieuwe functies met een zorg of maatschappelijke functie draagt bij aan de leefbaarheid van dit gebied.

Al deze ontwikkelingen en ambities vragen om een nadere ruimtelijke uitwerking voor dit gebied. Daarbij is het van belang bewust om te gaan met de bestaande stedenbouwkundige opzet. Bij de nadere uitwerking voor een ontwikkeling dient expliciet aandacht te zijn voor hoe een geplande ontwikkeling zich verhoudt tot de oorspronkelijke ideeën en het oorspronkelijke stedenbouwkundige bouwplan. Op basis van cultuurhistorisch onderzoek moet worden bepaald of en hoe de bestaande kwaliteiten te behouden en hoe extra kwaliteiten toe te voegen. In paragraaf 3.2.2 zijn deze kwaliteiten en aandachtspunten benoemd.

### *Uitgangspunten hele gebied*

#### **Zuidhoven 2040**

Type milieu	Groen stedelijk	Het betreft een gemengd gebied met wonen en buurtvoorzieningen, dat grenst aan een centrumstedelijk gebied. Het wordt gekarakteriseerd door het aanwezige groen en het open karakter.
Kwaliteitsniveau openbare ruimte	Gemiddeld	De inrichting van de openbare heeft een gemiddeld kwaliteitsniveau. Het heeft een belangrijke functie voor de buurt.
Dichtheid	Gemiddeld	De dichtheid van het aantal woningen per hectare is stedelijk en is hoger dan in een gemiddelde suburbane wijk.

### *7.3.3.2 Kaders deelgebieden*

#### *Oostzijde Zuidhoven*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Wonen	Evt. voorzieningen	Passend in de omgeving.  Tot 20 meter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Divers woningaanbod: verschillende klassen sociale huur, verschillende doelgroepen</li> <li>• Verdichting</li> <li>• Betere relatie gebouw en maaiveld</li> <li>• Bijdrage aan laankarakter Hoflaan</li> <li>• Aandacht voor oorspronkelijk stedenbouwkundig plan</li> </ul>



### Zuidzijde Zuidhoven

Programma	Aanvullend	Hoogte	Aandachtspunten
Wonen	Evt. voorzieningen of werken	Passend in de omgeving.  Tot 20 meter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divers woningaanbod in de buurt: met name vrije sector woningen</li> <li>Aandacht voor oorspronkelijk stedenbouwkundig plan</li> <li>Bijdrage aan laankarakter Hoflaan</li> </ul>
Maatschappelijk	Kinderdagverblijf	Passend in de omgeving.  Tot 20 meter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Multifunctionele accommodatie</li> <li>Aandacht voor oorspronkelijk stedenbouwkundig plan</li> </ul>

### Buurtpark Zuidhoven

Programma	Aanvullend	Aandachtspunten
Buurtpark	Speeltuin Gebouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voldoende ruimte voor spelen en sporten</li> <li>Doorgaande wandelroute</li> <li>Klimaatadaptatie</li> <li>Aansluiting op water- en groenstructuren in de omgeving</li> <li>Ontmoeting</li> </ul>
Riolering en herinrichting Openbare Ruimte	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zie hierboven bij buurtpark</li> </ul>

### 7.3.4 Jacques Urlusplantsoen en omgeving

Het gaat hier om de huidige locatie van de Leonardoschool aan de Noachstraat en Jacques Urlusplantsoen uitgebreid aan de zuidkant tot en met de Cornelis Schuytlaan.



Figuur 28: kaart ontwikkelgebied Jacques Urlus Plantsoen

### *Kaders algemeen*

#### *Ontwikkelingen*

Het Leonardocollege werkt aan de nieuwbouw van een schoolgebouw in het gebied Boshuizerlaan. Op het moment dat het Leonardo daar binnen enkele jaren heen verhuisd, komt de huidige locatie vrij.

In de afgelopen jaren is geïnvesteerd in de leefbaarheid van het Jacques Urlusplantsoen. Daarbij is aandacht besteed aan de veiligheid en de sociale samenhang. Tegelijkertijd heeft woningcorporatie Portaal geïnvesteerd in de lange flatgebouwen aan beide zijden van het Jacques Urlusplantsoen. Daarbij is een aanzienlijk deel van de woningen (ruim 40%) van de sociale woningen verkocht. Daarmee is meer balans gekomen in de verhouding tussen sociale huur en koop. Momenteel werkt de gemeente aan een beperkte herinrichting van het centrale plantsoen zelf. Daarbij verdwijnen de hekken om de speeltuin en is de speeltuin meer uitnodigend en toegankelijk voor iedereen.

#### *Aandachtspunten toekomstperspectief*

Alhoewel er in de afgelopen flinke stappen zijn gezet in de leefbaarheid bij het Jacques Urlus Plantsoen, blijft dit ook voor de komende jaren een aandachtspunt. Het gaat daarbij onder andere om sociale veiligheid, het mengen van doelgroepen en 'ogen op straat'. Een betere aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte met een relatie tussen binnen en buiten kan hieraan bijdragen. Door verdichting kunnen nieuwe doelgroepen worden toegevoegd, zonder dat het aantal sociale woningen afneemt. Het gaat in dit gebied om het creëren van win-win-situaties en het beter benutten en verbinden van wat er al is. De woonzorg-centra hebben bijvoorbeeld zorgvoorzieningen, restaurants en een kapper. Er is een kinderboerderij en een wijkgroenstructuur met doorgaand water. Er is een speeltuin en een sportveldje en het gebied heeft een karakteristieke identiteit met die twee lange flats. Bovendien zijn er buurtwinkels en buurthoreca. Dit gebied heeft de potentie als geheel veel meer te worden dan de som der delen. Een ruimtelijke verbetering van het ene kan gelijk een opwaardering betekenen voor het aanliggende gebied.

#### *Uitgangspunten hele gebied*

---

##### **Jacques Urlus en omgeving 2040**

---

Type milieu	Stedelijk	Het betreft een gemengd gebied met wonen en buurtvoorzieningen, dat grenst aan een dynamisch stedelijk gebied. Het wordt gekarakteriseerd door het aanwezige groen en grootschalige gebouwen.
Kwaliteitsniveau openbare ruimte	Gemiddeld	De inrichting van de openbare heeft een gemiddeld kwaliteitsniveau. Het heeft een belangrijke functie voor de buurt.
Dichtheid	Hoog	Het gebied is onderdeel van het levendige stedelijke gebied in Zuidwest. Het gebied heeft reeds gebouwen met een grote maat en het gebied sluit in zijn geheel aan bij de Churchillaan.

### *Kaders deelgebieden*

#### *Gebied Noachstraat*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Wonen	Evt. voorzieningen of werken	Passend in omgeving: Max. 20 meter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Divers woningaanbod: verschillende doelgroepen</li><li>• Verdichting</li><li>• Relatie met wijkgroenstructuur</li></ul>

#### *Jacques Urlusplantsoen*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Wonen	Zorg, buurtvoorzieningen werken in beperkte mate	Max. 50 meter	<ul style="list-style-type: none"><li>• Divers woningaanbod: verschillende doelgroepen</li><li>• Verdichting</li><li>• Relatie met wijkgroenstructuur</li></ul>

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Samenhang in de Openbare ruimte	Speeltuin, sportveld, kinderboerderij	<ul style="list-style-type: none"><li>• Openbare ruimte inzetten om verbinding te krijgen tussen de losse onderdelen in het gebied</li><li>• Vergroten verblijfskwaliteit openbare ruimte</li><li>• Aantrekkelijk voor bijzondere doelgroepen / zorg</li><li>• Aantrekkelijk voor spelen en bewegen</li><li>• Doorgaande wandelroutes, ook met nieuwe routes door de bestaande lange flats</li><li>• Klimaatadaptatie</li><li>• Aansluiting op water- en groenstructuren in de omgeving</li><li>• Ontmoeting</li></ul>

### **7.3.5 Visser 't Hooft**

#### *Ontwikkelingen*

De locatie is niet meer in gebruik als vaste onderwijslocatie van één onderwijsinstelling. Het is nog wel in gebruik als locatie voor onderwijs en functioneert als locatie voor tijdelijke onderwijshuisvesting voor verschillende onderwijsinstellingen. In de markt ontstaat de wens voor woningbouw, maar dit is de komende jaren niet aan de orde, omdat de locatie nog nodig is voor onderwijshuisvesting.





Figuur 29: kaart ontwikkelgebied Visser't Hooft

#### *Aandachtspunten toekomstperspectief*

Deze prachtige locatie aan het Korte Vlietkanaal kan een Place to be worden. Vanuit de opgave "Sociaal sterk" is het een interessante plek voor kennisoverdracht en innovatie. Als tijdelijke locatie voor verschillende onderwijsinstellingen, ontstaat de mogelijkheid dat onderwijsinstellingen elkaar hier ontmoeten en gezamenlijk programma's opzetten. Er is hier ruimte om te experimenteren en nieuwe initiatieven een kans te geven. De uitdaging is om die nieuwe initiatieven iets te laten betekenen voor de buurt. Het toevoegen van een woonfunctie is mogelijk als dit past bij het hippe en experimentele karakter van de locatie en de sociale veiligheid vergroot. Op langere termijn, leent de locatie zich voor een stedelijke ontwikkeling met wonen.

#### *Kaders*

##### *2020 – 2030*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Onderwijs broedplaats	Tijdelijke initiatieven, (tijdelijk) wonen	Max. 50 meter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimte voor experiment</li> <li>• Betekenis voor de buurt</li> <li>• Place making</li> <li>• Samenwerking</li> </ul>

##### *2030 – 2040*

<b>Programma</b>	<b>Aanvullend</b>	<b>Hoogte</b>	<b>Aandachtspunten</b>
Wonen	Evt. onderwijs, doorgaan met geslaagde initiatieven	Max. 50 meter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relatie met het Korte Vlietkanaal</li> <li>• Entree van Leiden vanuit Voorschoten</li> </ul>

## 7.4 Ontwikkelvarianten deelgebieden

Voor het bedrijventerrein Roosevelt en de Vlietzone lonken nieuwe toekomstperspectieven. Hierbij zijn verschillende belangen, die niet goed met elkaar zijn te combineren. Daarom worden voor deze gebieden ontwikkelvarianten opgesteld.

### 7.4.1 Bedrijventerrein Rooseveltstraat

Het bedrijventerrein Rooseveltstraat is deels een watergebonden bedrijventerrein. Het gaat in het begin van deze paragraaf in brede zin over het bedrijventerrein in Leiden aan de Trekvljet. Uiteindelijk gaan de ontwikkelvarianten in op het deel ten westen van de Trekvljet. Het gedeelte van het bedrijventerrein tussen de Rooseveltstraat en de Trekvljet is de kern van het bedrijventerrein en hier is juridisch-planologisch ruimte voor bedrijven in milieucategorie 3.

De gemeente Leiden heeft met 5 gemeenten en het bedrijfsleven in de stedelijke as Leiden-Katwijk het convenant 'Ruimte voor bedrijven' gesloten waarin de partijen overeen komen is afgesproken dat bij transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie de verloren gegane hectares elders in de Leidse Regio worden gecompenseerd en dat wordt ingezet op een kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen. Deze overeenkomst loopt tot en met 2022.

#### *Ontwikkelingen*

Het bedrijventerrein aan de Rooseveltstraat, Zoeterwoudseweg en Vlietpoort heeft een lange historie langs de oevers van de Trekvaart. De groei van de stad ging samen met het wegtrekken van een deel van met name de zwaardere bedrijvigheid. Zo is er nu een woonbuurt op de plek van de voormalige NEM-fabriek. Tegelijkertijd vestigden zich meer consument georiënteerde bedrijven in het gebied. De vraag naar bedrijfsruimte is nog steeds groot maar de ruimten die vroeger gebruikt werden voor administratieve functies worden met de komst van de computer nu niet meer daarvoor gebruikt.

Tegenwoordig kunnen individuele consumenten in het gebied eten bij de McDonalds, naar de sportschool gaan, een wastafel kopen bij de sanitair winkel, materialen kopen bij een bouwmarkt of een auto kopen. De laatste ontwikkeling is dat er een boulderhal is gekomen. De Rooseveltstraat is daarmee overdag een levendige straat geworden.

Er loopt momenteel een aantal initiatieven aan de randen van het bedrijventerrein om hier te verdichten en wonen toe te voegen. Daarbij zijn voorwaarden dat de hoeveelheid ruimte voor werken behouden blijft en de kwaliteit van de openbare ruimte toeneemt. Dit geldt voor de SCAL-locatie en aan de Zoeterwoudseweg.

In december 2013 heeft de gemeente Leiden het Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio' vastgesteld. De visie daarin is om de economische waarde van bedrijventerreinen te vergroten door de toegestane functies en bebouwingsmogelijkheden te verruimen. De redenen waren daarvoor de wens om te verdichten, de afname van uitleglocaties en het vitaler maken van het gebied. In deze beleidsvisie werd ook een pilotgebied aangemerkt waar de ruimte werd gegeven om de haalbaarheid van woon-werk combinaties te onderzoeken. In 2015 is vanuit de ondernemersvereniging Roosevelt & Trekvljet bij het opstellen van het bestemmingsplan Zuidwest de wens uitgesproken functiemenging met wonen mogelijk te maken voor het gebied tussen de Rooseveltstraat en de Montgomerystraat. De reden voor dit verzoek vanuit de ondernemers is de leegstand in met name kantoorruimten en (illegale) bewoning die daar plaatsvindt en het gevaar van verloedering. Daarom heeft de gemeenteraad in januari 2018 de opdracht gegeven een mogelijke transformatie en verdichting van dit deelgebied te verkennen. De gemeente werkt in de Pilot Transformatie Roosevelt samen met een vertegenwoordiging van de eigenaren in het gebied om



Foto: Buro JP

te verkennen of er een plan is te maken om wonen en werken in dit gebied meer te mengen, extra woningen in het gebied toe te voegen en de bedrijvigheid te behouden.

Tegelijkertijd werkt de gemeente aan een update van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Deze strategie schetst de gewenste toekomstprofielen voor de bedrijventerreinen in Leiden, waaronder het bedrijventerrein Rooseveltstraat. Voor de Rooseveltstraat wordt daarbij gekeken naar een invulling van werken of een eventuele combinatie van wonen en werken. Beide trajecten zijn van invloed op de ambitie voor dit gebied.

#### ***Aandachtspunten ontwikkeling Rooseveltstraat***

Vanuit de verschillende ontwikkelopgaven zijn er vanuit 'Place to be' de meeste aandachtspunten voor het bedrijventerrein Roosevelt. Het gaat erom dat het bedrijventerrein een duidelijk perspectief geboden wordt, wat investeringen in panden en buitenruimte faciliteert. Afhankelijk van de richting die wordt gekozen een prettige plek om te werken, die voldoet aan de hedendaagse eisen en/of een fijne plek waar gewoond kan worden. Dit vraagt wat van de openbare ruimte en verkeersontsluiting. Deze is nu niet geschikt om verschillende vervoerswijzen van veilig te combineren. De ontwikkelopgave is dat het gebied meer gaat betekenen voor zijn omgeving. De belevingswaarde van het bedrijventerrein Rooseveltstraat zal toenemen als de kade langs de Trekvluit toegankelijk wordt en door de relatie te leggen met De Fortuinsloot.

Vanuit de ontwikkelopgave 'Gezond & Duurzaam' is er met name de opdracht om het bedrijventerrein meer klimaatadaptief te maken. Er is veel verharding in de huidige situatie en dat maakt het zowel hittegevoelig als een risico voor wateroverlast bij heftige regenbuien. De ambitie om de Fortuinsloot te versterken en daar routes aan te koppelen, geeft aanleidingen voor nieuwe initiatieven in het gebied.



Vanuit de ontwikkelopgave “een sociaal sterker Zuidwest” is het belangrijk om gezien het sociaal-economisch profiel van deze wijk (lager gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen, hoge werkloosheid) voldoende aandacht te hebben voor ruimte voor werk(gelegenheid).

Vanuit de ontwikkelopgave “een fysiek beter verbonden Zuidwest” is de ambitie dat er een nieuwe brug voor langzaam verkeer komt over de Trekvliet. Een nieuwe voetgangersroute door het terrein verbindt het winkelcentrum met deze nieuwe brug. De ambitie is ook dat er een langzaam verkeersroute komt langs de Trekvliet en langs de Fortuinsloot. In het algemeen is de opgave om nieuwe kwalitatieve routes door en om het gebied te realiseren voor de voetganger en de fietser.

Gezien de ruimtedruk lijkt het raadzaam om bij alle ontwikkelvarianten stevig in te zetten op intensivering/verdichting van de ruimte op de bedrijventerreinen en verhoging van de op bedrijventerreinen toegestane bouwhoogte.

### ***Ontwikkelvarianten***

#### ***Gegevensheden***

Het bedrijventerrein heeft een provinciale functie en het gedeelte tussen de Rooseveltstraat en de Trekvliet maakt zwaardere bedrijvigheid mogelijk (categorie 3). Hierdoor is het in dit gedeelte op korte termijn niet mogelijk om de functie wonen toe te voegen.

### ***Ontwikkelvarianten***

De ontwikkelvarianten gaan over het bedrijfengebied ten westen van de Trekvliet. Er van uitgaande dat de vraag naar woningen in Leiden en omgeving actueel blijft (Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming WBR 2016) zijn tot 2040 drie scenario's denkbaar:

- traditioneel bedrijventerrein
- bedrijventerrein als 'Place to be'
- gemengd woon-werkgebied

#### ***1. Traditioneel bedrijventerrein***

In deze variant blijft het bedrijventerrein tot en met 2040 functioneren als in de huidige situatie. Er blijft ook ruimte voor de vestiging van nieuwe categorie 3 bedrijven. Eventuele investeringen in de omgeving hebben een beperkt positieve uitwerking op dit gebied. Ook de kade van de Trekvliet wordt niet openbaar.

#### ***2. Bedrijventerrein als 'Place to be'***

Het bedrijventerrein tussen de Rooseveltstraat en de Trekvliet transformeert naar een werklandschap met ruimte voor experimenten en hippe stoere plekken. Het is een combinatie van traditionele bedrijvigheid, stadsverzorgende bedrijvigheid en creatieve bedrijvigheid. Als er verdichting en menging in het gebied plaatsvindt, dan is dit door bedrijven te combineren met andere bedrijven en veelal tijdelijke initiatieven. De kade langs de Trekvliet wordt indien mogelijk openbaar. Dit vraagt uiteraard afstemming met de eigenaren en afstemming met de Provincie Zuid-Holland. Een openbare kade leent zich uitstekend voor tijdelijke functies, waaronder horeca. Door de investeringen rondom het gebied, de investeringen in de openbare ruimte, en het ruimte geven aan experimenten wordt het bedrijventerrein zelf een bijzondere plek in de stad aan het water van de historische Trekvliet.

#### ***3. Gemengd woon-werkgebied***

In deze variant ontwikkelt het bedrijventerrein zich in 20 jaar tot een dynamisch stedelijk gebied. Er is ruimte voor woningbouw waarbij een goede balans is gevonden tussen bedrijvigheid en wonen. Door verdichting met wonen en voorzieningen vormt dit gebied de schakel tussen twee

potentiegebieden in de stad: Het Centrum van Zuidwest en de Lammenschans driehoek. Daarmee krijgt Leiden een dynamisch stedelijke buurt van formaat met de Trekvliet als aantrekkelijk middelpunt.

### Scenario's

Wat het beste is voor de toekomst, hangt af van de ontwikkelingen die de komende tijd in het gebied plaatsvinden. Met de kennis van nu werken we twee variabelen uit: (1) De regionale markt voor bedrijven en (2) de urgentie vanuit de leefbaarheid in de omgeving. De regionale markt kan veranderen, omdat de vraag naar ruimte voor categorie 3 bedrijven in stedelijk gebied verandert of omdat er elders in de regio bijvoorbeeld meer locatie-aanbod is voor deze bedrijven. Als de regionale markt voor bedrijven er om blijft vragen om in stedelijk gebied ruimte te houden voor categorie 3 bedrijven, dan is het verstandig geen wonen in het gebied toe te staan. Als de vraag voor categorie 3 bedrijven in stedelijk gebied vermindert, is het mogelijk bedrijvigheid te combineren met de introductie van wonen.

Het hangt ook af van hoe de leefbaarheid zich in het gebied ontwikkelt. Als deze afneemt in de komende jaren door leegstand en het onvermogen om te investeren in het gebied, bestaat het risico dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Het kan ook zijn dat de leefbaarheid van het centrum van Zuidwest onder druk komt te staan, als er onvoldoende draagvlak voor voorzieningen daar meer is. In beide gevallen ontstaat er dan een roep om het toevoegen van woningen. Dit komt zowel ten gunste aan de sociale veiligheid in het gebied als aan het draagvlak voor voorzieningen. In de onderstaande tabel leidt dit tot vier scenario's met daarin de meest passende ontwikkelvariant.

	Vraag categorie 3 bedrijven in stedelijk gebied groeit	Vraag categorie 3 bedrijven in stedelijk gebied daalt
<b>Leefbaarheid onder druk</b>	Bedrijventerrein als Place to be	Gemengd woon-werkgebied
<b>Leefbaarheid prima</b>	Traditioneel bedrijventerrein	Gemengd woon-werkgebied

### Afwegingskader

Om te bepalen op welke ontwikkelvariant in te zetten, biedt dit ontwikkelperspectief de volgende criteria.

- **Passend bij Leidse Waarden:** (zie paragraaf 2.3.5 Relatie met Omgevingsvisie Leiden 2040). Daarbij gaat het niet alleen om de ontwikkeling op deze locatie, maar ook wat dat betekent voor andere potentiegebieden in de stad. Vanwege de bredere afweging op stedelijk niveau is het niet mogelijk in dit ontwikkelperspectief hier een goede beoordeling te maken.
- **Passend bij de ontwikkelopgaven:** Bij de ontwikkelopgaven past de ontwikkelvariant 3. Gemengd woon-werkgebied het best, gezien de opgave om Zuidwest meer een Place to be te maken (zie aandachtspunten ontwikkeling Rooseveltstraat). In het geheel draagt dit ook bij aan het beter laten aansluiten van Zuidwest bij de rest van de stad. Nieuwe woningbouw biedt ook kansen om te investeren in de openbare ruimte.
- **Scenario's & Flexibiliteit:** Het gaat hier of je een keuze kunt maken, waarbij het minste risico bestaat dat deze op termijn verkeerd uitpakt. Een keuze die past bij verschillende scenario's of die op termijn kan worden teruggekeerd. Hierbij scoort de ontwikkelvariant 2 Bedrijventerrein als 'Place to be' het best. Voor nieuwe categorie 3 bedrijven geldt dat deze woningbouw in de toekomst verhinderen. Andersom geldt dat de introductie van een woonfunctie de komst van nieuwe categorie 3 bedrijven verhinderen.

### ***Ontwikkelstrategie***

Om te komen tot een richting voor de Rooseveltstraat kunnen de volgende stappen doorlopen worden:

1. Zoveel mogelijk duidelijkheid krijgen over de toekomstscenario's. In dit geval gaat het om de vraag wat de verwachte ontwikkelingen zijn in de regionale bedrijvenmarkt. Daarnaast is het belangrijk de leefbaarheid in en rondom het gebied te monitoren.
2. Beoordelen van alternatieven in het licht van de Leidse Waarden, mede in relatie tot de mogelijkheden die in andere delen van de stad ontstaan. Hierbij zijn de evaluatie van de Pilot transformatie Roosevelt en de Bedrijventerreinenstrategie belangrijke input.
3. Formuleren voorstel voor één van de scenario's op basis van toetsing aan waarden en uitgevoerd onderzoek.
4. Aanpassen van het onderdeel Bedrijventerrein Rooseveltstraat binnen het Ontwikkelperspectief Zuidwest op basis van inspraak en politieke discussie.

#### **7.4.2 Vlietzone**

##### ***Ontwikkelingen***

De Vlietzone is volop in ontwikkeling. Een aantal jaar geleden is een woongebouw gerealiseerd aan de westzijde van de Vlietzone. Dit is een bijzonder woonproject met een combinatie van reguliere sociale huurders en statushouders, dat 10 jaar zal blijven bestaan. Daarna worden de modulaire woonunits naar een ander deel van Leiden verhuisd. Daarmee heeft de Vlietzone tijdelijk aan beide uiteinden een woongebied. Aan de oostzijde is namelijk in 2006 het (permanente) woonbuurtje Vlietpoort gerealiseerd, rondom een kleine sloepenhaven.

De gemeente werkt in de Vlietzone aan de realisatie van een nieuwe indoor ijsbaan in combinatie met een binnenzwembad. Deze sportfuncties komen op de plek van een deel van de bestaande voetbalvelden en sluiten aan bij het bestaande buitenbad. De voetbalvelden zullen verdwijnen. Dit gebied krijgt daarmee een sterkere functie als bestemming voor individuele bezoekers. Met de komst van de ijsbaan krijgt deze zone een regionale functie, waarvan gebruikers vanuit de hele regio gebruik van gaan maken.

Over 15 jaar is de verwachting dat Hoogheemraadschap Rijnland een evaluatie zal houden over de Afvalwaterzuiveringsinstallaties (AWZI) in Leiden. In de huidige situatie is verdere woningbouw in de Vlietzone niet mogelijk vanwege de hindercontouren vanuit de AWZI. Bij die evaluatie bestaat de kans dat een nieuwe situatie ontstaat, waarbij er wel woningbouw mogelijk wordt.

In de Ontwerp-omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 is de Vlietzone aangemerkt als een locatie die meer kan betekenen voor De Leidse waarden. Er zijn verschillende functies die op zoek zijn naar ruimte in de stad. Dit worden 'Ruimtevragers' genoemd. Het gaat bijvoorbeeld om plekken voor het bouwen van nieuwe woningen, om een nieuwe locatie voor stedelijk beheer of om het uitplaatsen van bedrijven. De gemeente onderzoekt op dit moment welke ruimtevragers op deze plek de grootste bijdrage kunnen leveren aan de Leidse Waarden.

##### ***Aandachtspunten ontwikkeling Vlietzone***

Vanuit de ontwikkelopgave 'Fysiek Verbonden' bestaat de ambitie om de Vlietzone meer onderdeel van Zuidwest te laten zijn. In tegenstelling tot het visiedocument uit 2010 is daarom de Vlietzone nu opgenomen als onderdeel van dit Ontwikkelperspectief Zuidwest. De Vlietzone kan een echte 'Place to be' zijn voor de inwoners en gebruikers van Zuidwest en kwaliteit aan de leefomgeving toevoegen. Het heeft een prachtige historische oever aan de Vliet. De geplande ijsbaan en zwembad passen als bovenwijkse sportvoorzieningen op deze plek in de wijkgroenstructuur. Het is een mooie



beëindiging van de Churchillaan, die als een groene centrale as door Zuidwest en het Morskwartier allerlei sportvoorzieningen aan elkaar rijgt. Dit groene sportgebied in het midden van de Vlietzone is niet alleen een beëindiging, maar kan vervolgens juist de springplank zijn vanuit Zuidwest naar de Oostvlietpolder. Dat kan als er een verbinding komt van de ene naar de andere oever van de Vliet. Daarmee ontstaat er een verbinding met het recreatieve netwerk in de Oostvlietpolder en de regionale recreatieve fietsroutes aan de overzijde. Door de wijkgroenstructuur te versterken met nieuwe verbindingen en routes, is het leuker en makkelijker om te sporten en te bewegen. Er ontstaan dan aantrekkelijke nieuwe hardloop- en skaterondjes. De uitdaging voor deze ontwikkeling is om het toegankelijk voor iedereen te maken en om de ontwikkeling meer te laten zijn dan een parkeerplaats met een gebouwde voorziening, waar een specifieke doelgroep tegen betaling gaat sporten. In die zin is er ook vanuit de ontwikkelopgave Sociaal Sterk een ambitie voor deze plek. Het toevoegen van andere sportvoorzieningen, recreatiemogelijkheden of (behoud van) verenigingen kan daaraan bijdragen. Zeker als deze een relatie hebben met water, natuur of beweging. Dat draagt bij aan het profiel van de plek en versterkt het imago, zodat het voor Zuidwest echt een belangrijke 'Place to be' wordt. Als het gebied echt gaat functioneren als een regionaal sportpark ingebed in de wijk, dan is het een plek waar veel mensen komen en tijdelijk verblijven. Dan leent het zich ook voor experimenten voor mobiliteitsconcepten als deelfietsen en deelauto's.

Vanuit de ontwikkelopgave "een sociaal sterker Zuidwest" is het belangrijk om gezien het sociaal-economisch profiel van deze wijk (lager gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen, hoge werkloosheid) voldoende aandacht te hebben voor ruimte voor werk(gelegenheid).

### ***Ontwikkelvarianten***

#### ***Gegevenheden en kansrijke functies***

Vast staat dat het woongebied met de binnenhaven aan de oostzijde in 2040 vergelijkbaar is met de situatie in 2019. Uitgangspunt is ook dat er in 2040 een ijshal, een binnenzwembad en een buitenzwembad zijn. De ambitie daarbij is dat deze voorzieningen samen een landschappelijk regionaal sportpark vormen. Deze groene zone functioneert als een belangrijke schakel in de wijkgroenstructuur en maakt de verbinding tussen Zuidwest en de Oostvlietpolder.

Variabel is de situatie aan de westelijke helft van de Vlietzone. Drie functies zijn in deze zone wenselijk vanuit verschillende Leidse Waarden:

1. wonen
2. circulaire economie / bedrijventerrein
3. sport en recreatie

#### ***Wonen***

In eerdere visiedocumenten is de ambitie om een woongebied te creëren op deze plek. Het gaat om een stedelijk bewoond gebied aan de rand van het stad met uitzicht over de polder. Wonen is mogelijk, in het geval dat het hoogheemraadschap maatregelen treft de overlast van de AWZI te beperken, dan wel de AWZI op deze locatie te sluiten. Een logisch moment daarvoor is als het hoogheemraadschap het functioneren van de locatie gaat evalueren.

#### ***Circulaire economie / bedrijven***

Een tweede functie die wenselijk is zijn organisaties en bedrijven die een bijdrage leveren aan de circulaire economie, net zoals de AWZI. In deze variant functioneert de AWZI in 2040 vergelijkbaar als in de huidige situatie. Daarbij komen nieuwe functies die net als de AWZI een bijdrage leveren aan de circulaire economie. Het gaat bijvoorbeeld om opslag, circulaire bedrijven of afvalverwerking. Het vestigen van dergelijke functies op deze locatie heeft het voordeel dat zij elders in de stad vertrekken, waardoor op andere plekken in de stad nieuwe woningbouw mogelijkheden ontstaan.

### **Sport en recreatie**

In de derde ontwikkelvariant wordt de Vlietzone wordt als geheel onderdeel van de wijkgroenstructuur als recreatief en natuurlijk gebied met daarin regionale sportvoorzieningen. De Vlietzone heeft een functie voor de wijk en een regionale uitstraling. Sportverenigingen krijgen hier een plaats en er is ruimte voor experimenten met nieuwe sporten en evenementen. Dit kan zowel als de AWZI op termijn verdwijnt, als in de situatie dat de AWZI blijft. In dat laatste geval is het in een iets kleinere variant.

### **Scenario's**

Wat het beste is voor de toekomst, hangt af van de ontwikkelingen die de komende jaren gaan plaatsvinden. Twee ontwikkelingen zijn met name relevant: de ontwikkeling rondom de AWZI en de ontwikkeling van de vraag naar woningen. Het kan zijn dat de druk op de woningmarkt meer gaat toenemen dan tot nu toe verwacht, of dat de behoefte aan woningen stabiliseert en vanaf 2040 mogelijk zelfs afneemt. Voor de AWZI zijn er twee mogelijkheden: (1) het blijft zoals in de huidige situatie of (2a) de AWZI vertrekt van deze locatie of (2b) verkleind en neemt maatregelen tegen hinder. In dat tweede geval ontstaat ruimte voor woningbouw in het gebied. Het combineren van deze twee variabelen, levert vier scenario's op.

In het scenario dat de AWZI blijft en de woningbehoefte op termijn weer gaat dalen, is het wenselijk in te zetten op Sport & Recreatie. Woningbouw is in dit scenario niet mogelijk vanwege de AWZI. Het is ook niet voor de hand liggend functies naar de Vlietzone te verplaatsen om elders woningbouw mogelijk te maken.

In het scenario dat de AWZI vertrekt en de woningbehoefte op termijn daalt, is het ook wenselijk in te zetten op Sport & Recreatie. Nieuwe woningen zijn niet nodig en het is ook niet nodig om bedrijven uit te plaatsen om elders nieuwe woningen te bouwen.

In het scenario dat de woningbehoefte blijft stijgen en de AWZI blijft, is het wenselijk in te zetten op Circulaire economie en het uitplaatsen van overlast gevende bedrijven elders in de stad. Woningen zijn nodig en kunnen vanwege de AWZI niet in de Vlietzone worden gebouwd.

In het scenario dat de woningbehoefte blijft stijgen en de AWZI vertrekt, is het wenselijk de Vlietzone in te zetten voor nieuwe woningen. Hier kan met een hoge dichtheid een aantrekkelijk woonmilieu worden gebouwd.

	<b>AWZI blijft</b>	<b>AWZI vertrekt</b>
<b>Woningbehoefte gaat dalen</b>	Sport & Recreatie	Sport & Recreatie
<b>Woningbehoefte blijft stijgen</b>	Circulaire economie	Nieuwe woningen



Foto: Gemeente Leiden

### *Afwegingskader*

Om te bepalen op welke functie(s) in te zetten, biedt dit ontwikkelperspectief de volgende criteria.

- **Passend bij Leidse Waarden:** (zie paragraaf 2.3.5 Relatie met Omgevingsvisie Leiden 2040). Daarbij gaat het niet alleen om de ontwikkeling op deze locatie, maar ook wat dat betekent voor andere potentiegebieden in de stad. Vanwege de bredere afweging op stedelijk niveau is het niet mogelijk in dit ontwikkelperspectief hier een goede beoordeling te maken. De inschatting is dat vanuit andere ontwikkelingen elders in de stad een economische invulling van de Vlietzone het beste past. Invulling aan de Leidse woningbouwambities kan dan in gebieden die dichterbij de Leidse binnenstad liggen en daarmee beter typeerbaar zijn als 'stedelijk woonmilieu', zoals de Lammenschansdriehoek.
- **Passend bij de ontwikkelopgaven:** Bij de ontwikkelopgaven past het thema van Sport & Recreatie het meest, gezien de locatie en de bestaande kwaliteiten (zie aandachtspunten ontwikkeling Vlietzone). Ook het toevoegen van wonen, past bij de ontwikkelopgaven, omdat dit zorgt voor het verder betrekken van de Vlietzone bij Zuidwest. Vanuit Zuidwest past een opgave voor de circulaire economie het minst.
- **Scenario's & Flexibiliteit:** Het gaat hier om of je een keuze kunt maken, waarbij het minste risico bestaat dat deze op termijn verkeerd uitpakt. Een keuze die past bij verschillende scenario's of die op termijn kan worden teruggekeerd. Hierbij scoort het thema van Sport & Recreatie het best. Voor de andere twee functies zijn beslissingen moeilijker terug te draaien en deze zijn lastiger te combineren met andere functies. Circulaire economie scoort als tweede, omdat deze in elk scenario op relatief korte termijn is te realiseren (in tegenstelling tot wonen) en omdat een toekomstige verplaatsing van een dergelijke functie gemakkelijker is dan het verplaatsen van woningen.



### ***Ontwikkelstrategie***

Om te komen tot een richting voor de Vlietzone is het nodig de volgende acties te ondernemen:

1. Zoveel mogelijk duidelijkheid te krijgen over de toekomstscenario's. In dit geval gaat het om de vraag wat de verwachte toekomst is van de AWZI, over de verwachte woningbouwvraag op lange termijn en over huidige en verwachte toekomstige (on)mogelijkheden van woningbouw op deze locatie, gezien de AWZI.
2. Beoordelen van alternatieven in het licht van de Leidse Waarden, mede in relatie tot de mogelijkheden die in andere delen van de stad ontstaan.
3. Formuleren voorstel voor één van de scenario's op basis van toetsing aan waarden en uitgevoerd onderzoek.
4. Aanpassen van het onderdeel Vlietzone binnen het Ontwikkelperspectief Zuidwest op basis van inspraak en politieke discussie.

Gezien het feit dat er op korte termijn ruimte in de Vlietzone vrijkomt door het vertrek van de voetbalclub, is het van belang om op korte termijn een keuze te maken tussen de verschillende scenario's. Het is wenselijk het Hoogheemraadschap daarbij te betrekken als grote eigenaar in het gebied.









## DEEL 3

# VAN AMBITIE NAAR REALISATIE



## 8 SAMEN WERKEN AAN HET ONTWIKKELPERSPECTIEF ZUIDWEST

In dit ontwikkelperspectief staat de gewenste ontwikkelrichting voor Zuidwest richting 2040. De ambities uit het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest kunnen alleen in samenwerking met de stad gerealiseerd worden. Iedereen is aan zet. Zowel in de planvorming als in de realisatie. Woningcorporaties, grote vastgoedbezitters en nieuwe investeerders hebben een belangrijke rol. Verder is samenwerking met netwerkbedrijven zoals Alliander en het hoogheemraadschap van Rijnland natuurlijk van belang in verdere verduurzaming. Maar niet alleen bedrijven en maatschappelijke partners hebben een rol. Ook bewoners hebben een belangrijke stem bij ontwikkelingen en dragen bij door bijvoorbeeld de investeringen die zij in hun woning doen of initiatieven die zij voor hun buurt ondernemen.

Het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest is bedoeld als uitnodiging aan de markt om te investeren in Zuidwest maar ook als kader voor prioritering van eigen werkzaamheden en investeringen. Om uitvoering te geven aan de ambities en doelstellingen heeft de gemeente een aantal cruciale rollen:

- **Aanjager:** ontwikkelperspectief uitdragen, verkennen opzetten mogelijke projecten, initiatieven aanjagen.
- **Ondersteuner ruimtelijke initiatieven van derden:** toetsen, beoordelen en faciliteren;
- **Coördinator:** ontwikkelperspectief doorontwikkelen, transitie aansturen, gebiedsontwikkeling coördineren, sturen op slimme combinaties, werk met werk maken, samenwerken met maatschappelijke partners, ondernemers en bewoners
- **Organisator:** verkennen financiële middelen, eigen werkzaamheden prioriteren, extra investeren en extra investeringen aantrekken/ afspreken

### 8.1 Aanjagen Ontwikkelperspectief

Door het ontwikkelperspectief actief uit te dragen, stimuleert de gemeente partijen om zich in te zetten voor de ambities en doelen die voor Zuidwest gesteld zijn. De gemeente pakt een actieve rol bij de totstandkoming van nieuwe initiatieven en projecten die aan de visie bijdragen. Met name in de gebieden die in de Omgevingsvisie Leiden 2040 staan als kansrijk voor duurzame verstedelijking. Dat doet de gemeente door regelmatig in overleg te treden met de bestaande gebiedspartners zoals woningbouwcorporaties, maar ook door het actief uitdragen van de ontwikkelwensen bij ontwikkelaars door regelmatig overleg en bijvoorbeeld op de vastgoedbeurs PROVADA.

### 8.2 Ondersteunen ruimtelijke initiatieven

Wanneer partijen met initiatieven komen, heeft de gemeente in eerste instantie een faciliterende én toetsende rol. Faciliterend in de zin van dat meegedacht wordt hoe wenselijke initiatieven mogelijk gemaakt kunnen worden. In lijn met de gedachte van de Omgevingswet wordt in plaats van 'nee, tenzij' een 'ja, mits' instelling gehanteerd. Hiervoor heeft de gemeente een intake team om snel te kunnen waarden. Daarbij wordt gekeken of en hoe de initiatieven van derden en bijdragen aan de visie en doelen uit het ontwikkelperspectief. Bij initiatieven die bijdragen wordt gekeken of er koppelkansen te benutten zijn. Zo wordt bijgedragen aan de samenhangende doelstellingen van duurzame verstedelijking en een win-win gecreëerd. Deze Omgevingswet-gedachte wordt ook gehanteerd door de vergunningverleners.



### ***Nadere uitwerking voor deelgebieden***

In paragraaf 7.3 'Kaders voor deelgebieden' en 7.4 'Ontwikkelvarianten deelgebieden' staan nadere kaders voor verwachte en/of gewenste ontwikkelingen. Zoals aangegeven in paragraaf 1.6 'Het ontwikkelperspectief geeft kaders voor deelgebieden' kan de gemeenteraad aangeven dat nadere kaderstelling op deelgebieden nodig is. Dit kan naar aanleiding van initiatieven van derden of eigen gemeentelijke plannen gebeuren. Instrumenten die daarbij horen zijn een stedenbouwkundig plan, een ontwikkelstrategie en een beeldkwaliteitsplan. De aangescherpte kaders worden vervolgens als mutatie aan het ontwikkelperspectief toegevoegd als een extra meer in details uitgewerkte 'laag' onder het ontwikkelperspectief.

## **8.3 Coördinatie Ontwikkelperspectief**

De gemeente is de hoeder van het ontwikkelperspectief. De gemeente jaagt aan, ondersteunt en coördineert de gezamenlijke uitvoering van het perspectief. Werkzaamheden en initiatieven van partners en gemeente zelf worden afgestemd door regelmatig overleg onder de vlag van het ontwikkelperspectief. In de loop van 2019 wordt deze vorm van gebiedsgericht- en opgavegericht werken verder uitgewerkt. Belangrijk onderdeel daarbij is het vervlechten van de strategie voor de transitie op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulair.

Het ontwikkelperspectief is een instrument dat in ontwikkeling blijft. Er is een wisselwerking tussen nieuw thematisch beleid en de visie op de ontwikkeling van het gebied: nieuwe ontwikkelingen worden vertaald naar het ontwikkelperspectief en de ambities van het ontwikkelperspectief hebben invloed op het thematisch beleid. Parallel aan het proces van het opstellen van dit ontwikkelperspectief lopen nog andere trajecten. Dit zijn:

1. de bedrijventerreinenstrategie
2. de mobiliteitsvisie
3. de evaluatie van het ontwikkelplan pilot Rooseveltstraat

Wanneer het wenselijk wordt het ontwikkelperspectief op basis van deze en/of nieuwe ontwikkelingen geactualiseerd of aangevuld met uitwerkingen van deelgebieden.

Het Ontwikkelperspectief Zuidwest is tot stand gekomen in gesprek met veel verschillende bewoners en partijen. Bij de uitvoering en doorontwikkeling van deze visie is het van belang om deze betrokkenheid vast te houden. In 2019 werkt de gemeente verder uit hoe de participatie bij de doorontwikkeling van het ontwikkelperspectief wordt vormgegeven.

## **8.4 Organiseren van slimme combinaties en werk-met-werk maken**

De gemeente investeert continu in de stad door: uitvoering van beheer en onderhoudsmaatregelen (zoals rioolvervangings, wegenonderhoud), door uitvoering van grote ruimtelijke projecten (zoals in Zuidwest een nieuwe ijsbaan, sporthal en zwembad, verbetering groen Vlietzone) en door nieuw uitvoeringsbeleid (energietransitie, groenprojecten). 'Werk-met-werk-maken' en het maken van slimme combinaties zijn belangrijke uitgangspunten voor de realisering van de ambities. De inzet op werkzaamheden in het gebied wordt georganiseerd en geprioriteerd op basis van de ambities van het Ontwikkelperspectief Zuidwest. Dergelijke sturing is noodzakelijk om middelen zo efficiënt mogelijk in te zetten en gericht toe te werken naar het geschetste toekomstperspectief voor 2040.

### **8.4.1 Openbare ruimte investeringen (beheer en onderhoud, verkeerprojecten)**

Belangrijke pijlers voor de verdere ontwikkeling van Zuidwest zijn de investeringsprogramma's op het gebied van beheer en onderhoud en het programma Bereikbaarheid. De gemeente clustert projecten in de openbare ruimte om zo efficiënt mogelijk plannen uit te voeren binnen de gewenste kwaliteit, budget en planning- en daarbij zo goed mogelijk te communiceren. Op deze manier sluiten

programma's met een openbare ruimtecomponent zowel inhoudelijk als planmatig op elkaar aan. Het gaat daarbij om de afstemming tussen inzet en investeringen vanuit het integrale meerjarenprogramma riolering en wegen, het beheerbudget integraal waterketenplan, beheerplan wegen en het beheerplan openbare verlichting.

Voor Zuidwest heeft dit de volgende programmering tot gevolg: Gasthuiswijk en Haagweg-Zuid worden in de periode 2020-2023 aangepakt. De riolerings- en herinrichtingswerkzaamheden worden integraal uitgevoerd. Afhankelijk van de beschikbare middelen is er een ambitie om het gebied klimaatadaptief in te richten, te vergroenen en ruimte te reserveren voor een warmtenet.

De Fortuinwijk-Noord, Fortuinwijk-Zuid en Boshuizen worden in de periode 2026-2031 aangepakt. De riolerings- en wegenprojecten zijn leidend qua planning, de overige projecten in de buitenruimte, onder andere de energietransitie, moeten dus aansluiting vinden op deze projecten.

Bij het clusteren en prioriteren binnen investeringen in de openbare ruimte wordt ook gekeken naar samenhang met de trajecten "Leiden Zuidwest Aardgasvrij" en de investeringen die vanuit de "Groene kanskaart" in Zuidwest plaatsvinden.

#### **8.4.2 Energietransitie**

In december 2017 heeft de gemeente Leiden samen met de partners in de wijk de Intentieovereenkomst Leiden Zuidwest Aardgasvrij ondertekend. Concreet doel was om te komen tot een door alle partners gedragen Plan voor de Warmtevoorziening, waarin de technische keuzes, globale planning en een uitvoeringsstrategie voor een aardgasvrij Leiden Zuidwest zijn uitgewerkt. De partners die de intentieovereenkomst Leiden Zuidwest Aardgasvrij hebben ondertekend, zijn: De Sleutels, Ons Doel, DUWO, Portaal, Firan, Liander, Nuon, Warmtebedrijf Rotterdam, Dunea en het Hoogheemraadschap Rijnland. In deze samenwerking wordt veel geleerd over deze gezamenlijke opgave en de praktijkvraagstukken die dit met zich meebrengt. In maart 2019 is het Plan voor de Warmtevoorziening vastgesteld door de bestuurders van de betrokken partners. Het Plan voor de Warmtevoorziening Zuidwest is een visie-document voor de warmtetransitie in de wijk, waar nog geen gemeentelijke juridische verplichting aan verbonden is. Het geeft inzicht in de praktijkvraagstukken die horen bij een wijkaanpak.

Voor Leiden Zuidwest is een analyse uitgevoerd om inzicht te krijgen in de warmteoplossing met de laagste maatschappelijke transitiekosten. Deze analyse laat zien dat een (collectief) warmtenet voor alle buurten meer dan 30% goedkoper is dan all-electric oplossingen.<sup>16</sup> Hiermee ligt het voor de hand om verder te verkennen hoe een warmtenet in Leiden Zuidwest gerealiseerd kan gaan worden. De Leidse woningcorporaties, allen actief in Leiden Zuidwest, hebben aangegeven in te willen zetten op realisatie van een warmtenet in deze wijk en daarmee op aansluiting van hun vastgoed op dit net.

---

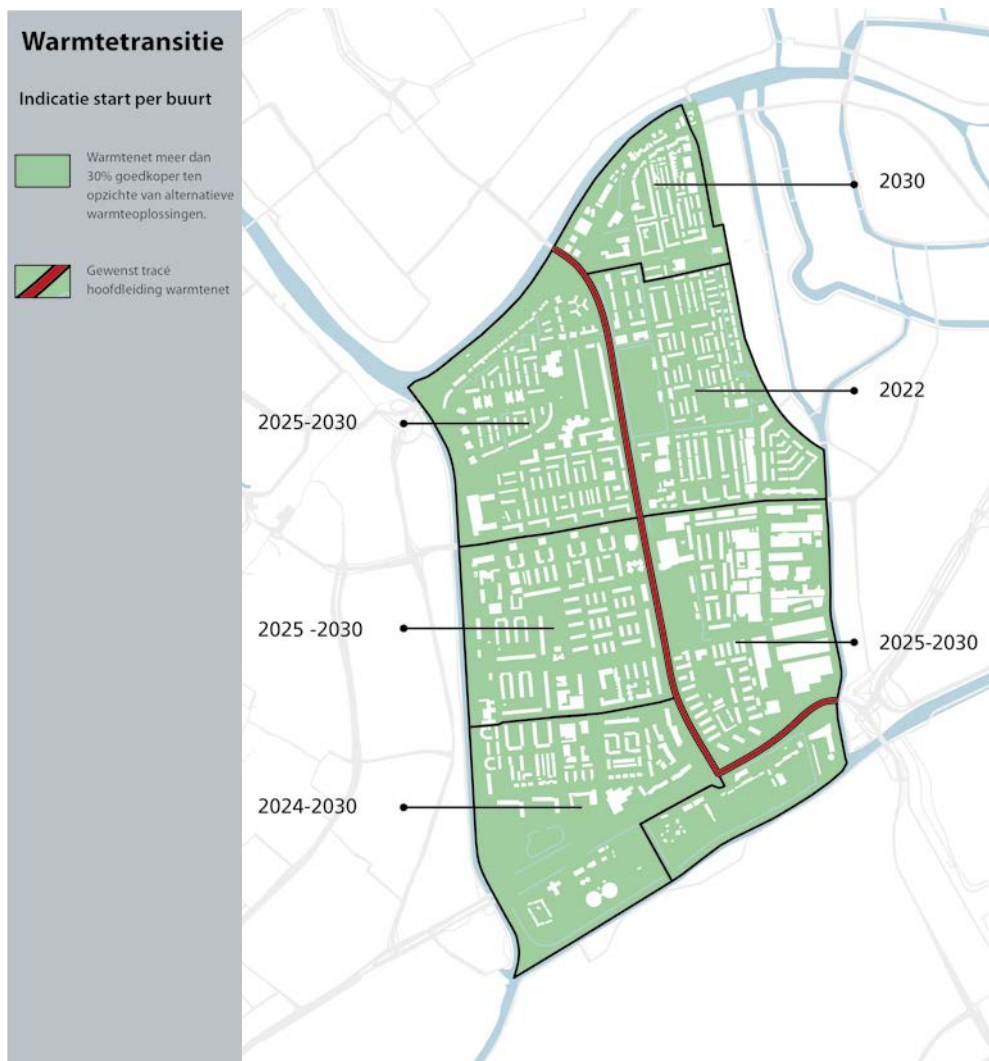
16. Plan voor de Warmtevoorziening Leiden Zuidwest. 2018

### Proeftuin

De wijkaanpak in Zuidwest dient nu als proeftuin voor de energietransitie, waarvan de belangrijkste leerpunten daarna worden toegepast op de andere wijken in de stad.

In vervolg op de dit jaar vast te stellen kaders voor de energietransitie en het landelijk nog vast te stellen Klimaatakkoord, zal de gemeenteraad in een later stadium ook de uitvoeringsplannen voor Leiden Zuidwest voorgelegd krijgen. Hier kan de raad toetsen of de voorstellen passen binnen de gestelde kaders en een uitvoeringsbudget vaststellen.

De kaart hieronder geeft een indicatie per buurt wanneer de warmtetransitie in Zuidwest zal starten.



Figuur 30: kaart ontwikkelgebied warmtetransitie



### 8.4.3 Investeren

Naast het slim combineren en werk-met-werk maken zullen ook andere vormen van financiering gezocht worden.

#### *Gemeentelijke reserve: “Financieel perspectief Duurzame Stad”*

In het voorjaar 2019 besluit de gemeente over de inrichting van het “Financieel perspectief Duurzame Stad” als een van de drie pijlers van de kaderbrief. Het doel van dit financieel perspectief is om integraal inzicht te bieden in de financiën van de verduurzamings- en verstedelijkingsambities voor Leiden met de volgende vijf hoofdpogaven: Verstedelijking, Duurzame mobiliteit, Energietransitie, Klimaatadaptatie en biodiverse vergroening en Circulaire economie en afval. In het Financieel perspectief Duurzame Stad staat een zo concreet mogelijk inzicht in publieke en private plannen, in de daarvoor benodigde investeringen (omvang en fasering), in dekkings- en/of financieringsmogelijkheden en in de omvang van financiële bijdragen van de gemeente. Bij het opstellen van dit financieel kader en de afwegingen die hierin worden gemaakt, wordt ook gekeken hoe en in welke mate projecten en initiatieven in Zuidwest bijdragen aan de doelstellingen uit het coalitieakkoord.

#### *Bijdragen van derden*

Het ontwikkelperspectief omvat diverse beleidsvoornemens die niet rechtstreeks te relateren zijn aan één ruimtelijke project, maar waarmee wel hoge kosten gemoeid zijn. Voorbeelden van zulke beleidsvoornemens zijn energietransitie, klimaatadaptatie en mobiliteit. Om de kosten van zulke beleidsvoornemens te dekken kan de gemeente deze (deels) met een exploitatiebijdrage verhalen bij initiatiefnemers van ruimtelijke projecten.

Daarvoor zijn twee mogelijkheden:

1. Een vrijwillige bijdrage op grond van een anterieure overeenkomst voor bijvoorbeeld bovenwijkse voorzieningen of een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, dan wel een verplichte bijdrage via een exploitatieplan. Bij de exploitatieplanprocedure moet echter rekening gehouden worden met strikte regels; zoals de beginselen profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Verder ook met bijv. macro-aftopping (er kunnen niet meer kosten verhaald worden dan maximaal het bedrag van de opbrengsten).
2. Een fondsbijdrage op grond van een vastgestelde structuurvisie voor bovenplanse kosten. In de Omgevingsvisie Leiden 2040 is hiervoor een tekstvoorstel opgenomen, dat hiervoor een basis vormt en verder uitgewerkt zal worden in een Nota Kostenverhaal.

Het college van Burgemeester en Wethouders komt (naar verwachting voor de zomer 2019) met de nota Kostenverhaal waarin staat wanneer en hoe kostenverhaal bij initiatiefnemers wordt toegepast en aangeeft onder welke voorwaarden een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen uit het fonds kan worden ingezet.

Om de samenhangende kosten van verschillende, niet aan één ruimtelijk toe te rekenen project, te kunnen verrekenen tussen de verschillende gebiedsontwikkelingen, wordt stadsbreed een Vereveningsfonds fysieke leefomgeving ingericht. De wijze van kostenverhaal moet nog worden uitgewerkt en het fonds moet nog worden ingericht. Zodra dit gedaan is zal onderzocht worden of het wenselijk en mogelijk is om vanuit het Vereveningsfonds fysieke leefomgeving een bijdrage te laten toekomen en voor Zuidwest een fonds voor de verevening van projectoverstijgende kosten in te richten. Hiervoor zullen dan de verwachte investeringen en de financieringsmogelijkheden voor projecten in Zuidwest nader uitgewerkt moeten worden.

