



Gebiedsvisie Telderskade

Duurzaam wonen, sporten en spelen

Versie 28 januari 2021

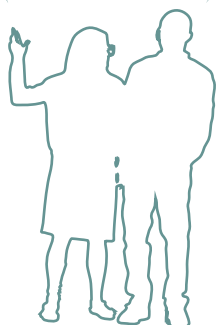


Leiden



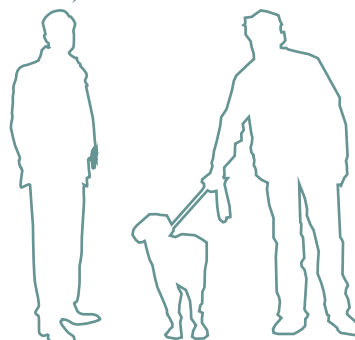
Afbeelding: luchtofoto 2020 vanuit het Zuidwesten.

“Verbind alle (op te knappen) parkjes in Zuid-West met elkaar zodat een groene wandelroute ontstaat (a la het Singelpark).”



“Dit is een perfect gebied om de stad uit te kunnen breiden en (betaalbare) woningen te kunnen bouwen om te voldoen aan de hoge woningnood in Leiden. Perfecte locatie om dichtbij de stad te kunnen wonen”

“Op dit moment zijn de gebouwen die er staan erg lelijk... Er mag wat meer leven in!!”



Voorwoord



Leidenaars kennen het gebied rondom de Telderskade vooral als locatie van het Vijf Meibad, de Vijf Meihal, van speeltuin Vijfhoven of één van de twee basisscholen die in het gebied hebben gestaan. Er is inmiddels al veel veranderd. De scholen hebben een nieuw gebouw gekregen en de oude gebouwen staan leeg of zijn gesloopt. De nieuwbouw van het Leonardocollege is in aanbouw en binnenkort start de bouw van het Indoor Sportcentrum. Met deze twee projecten is al een start gemaakt met de transformatie van het gebied.

Met deze gebiedsvisie leggen we een concreet toekomstplan voor het gebied neer als start van een gebiedsontwikkeling. In het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest heeft de gemeenteraad al de belangrijkste uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling Telderskade vastgelegd. Het moet een gemengd, levendig gebied worden met wonen, groen en maatschappelijke voorzieningen.

Een grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling als deze realiseer je niet zomaar. De ontwikkeling vraagt om een heldere en duidelijke gebiedsvisie waarin we richting geven aan de invulling van een toekomstbestendig gebied. We brengen in deze opgave een aantal belangrijke punten uit ons Beleidsakkoord 'Samen maken we de stad' in de praktijk. We werken met een nieuwe, integrale visie op de inrichting van onze leefomgeving en versnellen zo de aanpak van onze woningbouwopgave.

Persoonlijk ben ik trots op de manier waarop we in deze gebiedsontwikkeling verschillende doelstellingen aan elkaar hebben weten te verbinden. We zorgen voor nieuwe woningen voor onze inwoners en we zorgen tegelijkertijd voor nieuwe sociale voorzieningen als een nieuw Huis van de Buurt en een mooie groen ingerichte openbare ruimte die uitnodigt tot spelen en ontmoeting.

Fleur Spijker

wethouder



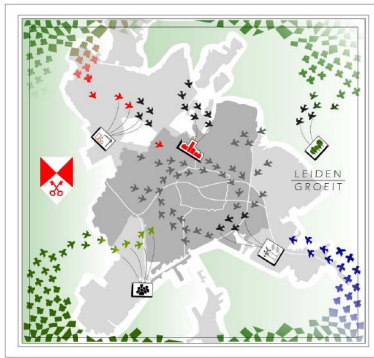
Afbeelding: luchtofoto 2020 vanuit het oosten.

1. Inhoud

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ontwikkelperspectief Zuidwest	7
1.3 Doel gebiedsvisie	11
1.4 Werking gebiedsvisie	11
1.5 Opbouw	11
2. Gebied Telderskade	13
2.1 Plangebied	13
2.2 Positie in de stad	13
2.3 Historie	15
2.4 Verbinding met de stad	15
2.5 Kwaliteiten en zwaktes	19
2.6 Kansen	23
3. Visie	25
3.1 Ambities tot leven brengen	25
3.2 Ruimtelijk concept	31
3.3 Programma	33
3.4 Openbare ruimte	37
3.5 Rooilijnen en voorkanten	39
3.6 Bouwhoogtes	43
3.7 Verkeer en Mobiliteit	43
3.8 Duurzaamheid	51
4. Beeldkwaliteit	55
4.1 Afbakening en samenhang	55
4.2 Sfeer	57
4.3 Openbare ruimte	57
4.4 Architectuur	59
5. Ontwikkelstrategie	69
5.1 Uitvoerbaarheid	69
5.2 Grondbeleid	69
5.3 Ruimtelijke procedures	71
5.4 Economische uitvoerbaarheid	71
5.5 Participatie en communicatie	71

Verstedelijkingsnotitie Leiden

Inzicht in de woonopgaven voor de stad en een verkenning van potenties voor duurzame verstedelijking tot 2030



08 oktober 2018

OMGEVINGSVISIE LEIDEN 2040

VERSIE 1.0



Versie 29 mei 2019



Ontwerp Nieuwbouw Indoor Sport Centrum



Nieuwbouw Leonardo College

1. Inleiding

Dit document geeft een visie op de toekomst van het gebied rondom de Telderskade. Het beschrijft de strategie om het gebied te transformeren naar een gemengd stedelijk gebied met betaalbare woningen, maatschappelijke functies en veel aandacht voor groen, spelen en klimaat. De gebiedsvisie Telderskade is een concrete uitwerking van het Ontwikkelperspectief Zuidwest, Zuidwest op zijn best. We vertalen de vastgestelde ambities (pijlers) naar concrete plannen en randvoorwaarden voor ontwikkelingen.

Als gemeente redeneren we in deze gebiedsvisie steeds vanuit het maatschappelijk belang. In sommige gevallen vraagt dat om hele concrete regels. Bijvoorbeeld om te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd of voor de komst van een nieuw Huis van de Buurt. Op andere vlakken geven we meer ruimte aan de toekomstige initiatiefnemers van ontwikkelingen om naar eigen inzicht oplossingen voor te stellen die passen bij de gestelde ambities.

1.1 Aanleiding

Er zijn twee belangrijke aanleidingen om deze gebiedsvisie nu op te stellen:

- Allereerst zijn dat de lopende projecten Indoor Sport Centrum, Combibad/IJshal en het Leonardocollege. Door deze projecten verliezen de Vijf Meihal, en het Vijf Meibad hun huidige functie en zullen worden gesloopt
- De tweede aanleiding is de leegstaande voormalige Daltonschool waarvoor eerste ambities zijn geformuleerd om diverse zorg en welzijnsorganisaties samen onder te brengen in een nieuw Huis van de Buurt. Daarnaast ligt er een vernieuwingsopgave rondom het speeltuingebouw Vijfhoven.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen om een samenhangende aanpak voor de ontwikkeling van het projectgebied.

1.2 Ontwikkelperspectief Zuidwest

Naast de directe aanleidingen om tot actie over te gaan heeft de gemeente voor dit gebied ambities voor de langere termijn. De gemeente heeft daarvoor diverse gesprekken gevoerd met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Eind 2019 heeft de gemeenteraad deze ambities vastgesteld in het ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest. Het ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest is een visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Zuidwest en is een uitwerking van de Omgevingsvisie 2040. Het ontwikkelperspectief geldt als kaderstellend document voor de ruimtelijke projecten in Leiden Zuidwest.

Ontwikkelopgaven

In het ontwikkelperspectief zijn vier ambities opgenomen, die opgaven stellen voor de verdere ontwikkeling van Zuidwest. Deze opgaven voor Leiden Zuidwest zijn:

- het versterken van het karakter van Zuidwest als "Place to Be"
- de leefomgeving meer duurzaam en gezond maken
- werken aan een sociaal sterkere wijk
- realiseren van een fysiek beter verbonden wijk.

Ontwikkelgebieden

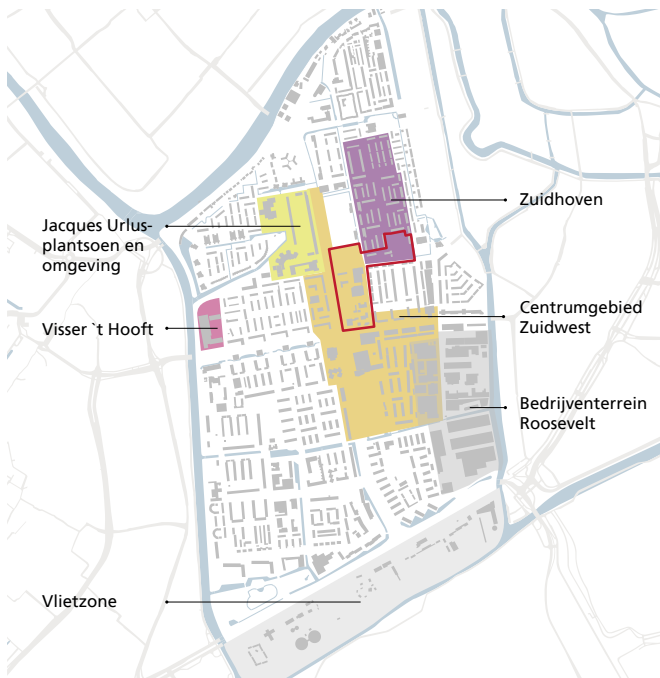
De gemeente heeft in het Ontwikkelperspectief een aantal gebieden aangewezen, waar zij inzet op ontwikkelingen, die een impuls geven aan de wijk. Het projectgebied van de gebiedsontwikkeling Telderskade ligt in twee van deze ontwikkelgebieden: Centrumgebied Zuidwest en Zuidhoven. Per



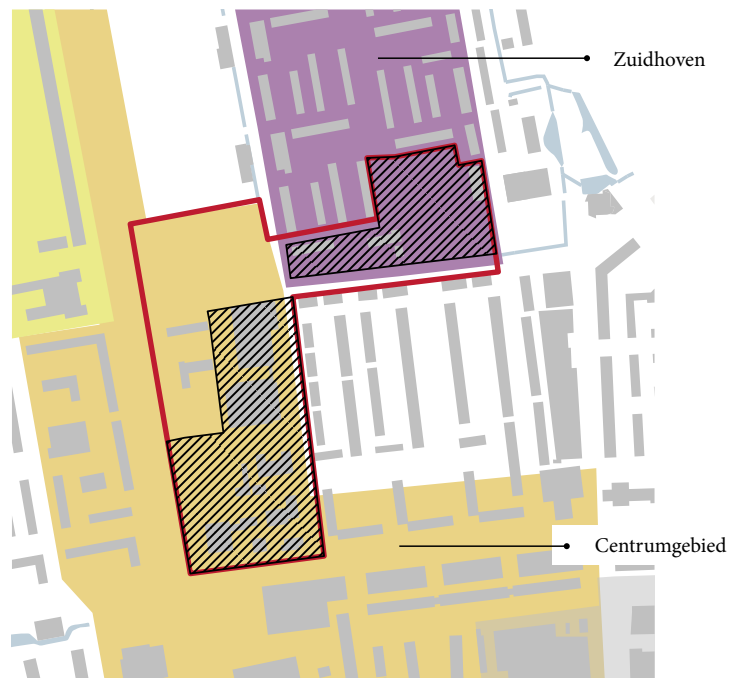
Kaart Place to Be



Kaart Sociaal sterk met aandachtsgebieden leefbaarheid



Ontwikkelgebieden Zuidwest 2040



Projectgebied in twee verschillende ontwikkelgebieden

ontwikkelgebied is een vergezicht geschets en zijn randvoorwaarden vastgesteld waar ontwikkelingen aan moeten voldoen.

Centrumgebied Zuidwest

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 leven vooral ook daarbuiten met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand en de stedelijke voorzieningen op fietsafstand.

De Churchillaan 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.

Zuidhoven

Het zuidelijk deel van Zuidhoven heet Vijfhoven en valt binnen het projectgebied. 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:

- naar verhouding meer vrijesectorwoningen toe voegen, met name koopwoningen;
- meer diversiteit in het sociale huursegment (ook duurdere sociale huurwoningen), en
- 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.

“Ik heb zorgen dat er te weinig woningen worden neergezet.”

“Klinkt allemaal mooi, maar wat gaat er komen. Als er mooie wijkjes komen zoals aan de Boshuizerkade gekomen zijn, prima maar als er 70 meter hoge torenflats komen, dan kan je het nog zo mooi verwoorden maar dat is niet waar mijn voorkeur naar uit gaat. De bebouwing moet aansluiten op het type huizen wat er al staat.”





BIO SCIENCE PARK

STATION LEIDEN CENTRAAL

BINNENSTAD

A44

TELDERSKADE

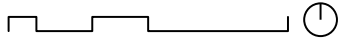
ZUIDELIJKE SCHIL

STATION DEVINK

WINKELCENTRUM

STATION LAMMESCHANS

A4



Positie in de stad

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 huidige locaties. Ook het toevoegen van nieuwe functies met een zorg of maatschappelijke functie draagt bij aan de leefbaarheid van dit gebied.

1.3 Doel gebiedsvisie

De gebiedsvisie dient als een richtinggevend kader voor de transformatie van het plangebied naar een aantrekkelijk woonwerkgebied. Voor ontwikkelende partijen biedt het inzicht waaraan hun ontwikkelingen en initiatieven inhoudelijk moeten voldoen (programma wonen/ werken/openbaar gebied, bouwvolumes, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteiten). Voor de gemeente dient de visie als toetsingskader waaraan zij initiatieven kan beoordelen opdat zij planologische medewerking kan verlenen. De visie sluit aan op het in 2019 vastgestelde Ontwikkelperspectief Zuid-West. De gemeente wil hierbij ook inzetten op het tijdelijk benutten van ruimten voor zich voordoende activiteiten. Waar mogelijk krijgen eindgebruikers een rol voor meer betrokkenheid en diversiteit.

De gemeente maakt ook keuzes. De gemeente kiest bij de ontwikkeling van het gebied voor kwaliteit. Verdichting en hoogbouw in de transformatie naar een gemengd stedelijk gebied moeten een bijdragen leveren aan de wijk. En de gemeente zet in op het functioneren in tijdelijkheid. Het eindbeeld is er niet meteen, maar stappen die worden gezet dragen bij aan de transformatie naar dit eindbeeld.

1.4 Werking gebiedsvisie

De gebiedsvisie schetst een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse ontwikkelingen en vertaalt deze naar concrete ontwikkelkaders. Ook geeft het belanghebbenden in en rond het gebied op voorhand duidelijkheid over de doelen en opgaven voor de gewenste ruimtelijke situatie in de toekomst. Daarnaast biedt de visie een uitnodiging aan grondeigenaren in het plangebied om tot herontwikkeling te komen. Dit betekent dat niet vast staat dát de ontwikkelingen zullen plaatsvinden. Wel betekent het dat áls er ontwikkelingen plaatsvinden, deze moeten passen binnen de kaders van de gebiedsvisie.

De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen de kaders waaraan een bouwplan getoetst wordt. De gebiedsvisie vormt de grondslag voor de verdere planologische uitwerking. Na vaststelling door de raad, is dit het kader waaraan verschillende bouwplannen zullen moeten voldoen.

1.5 Opbouw

Hoofdstuk 1 heeft de aanleiding en het doel van de gebiedsvisie omschreven. In Hoofdstuk 2 wordt het projectgebied beschreven en Hoofdstuk 3 geeft de opgaven en ambities voor het projectgebied weer. Dit wordt in Hoofdstuk 4 vertaald in de kaders voor ontwikkeling. Tot slot gaat Hoofdstuk 5 met de Ontwikkelstrategie in op de economische uitvoerbaarheid en aanpak van de gebiedsvisie.



Locatie 9 De Antoniuskerk



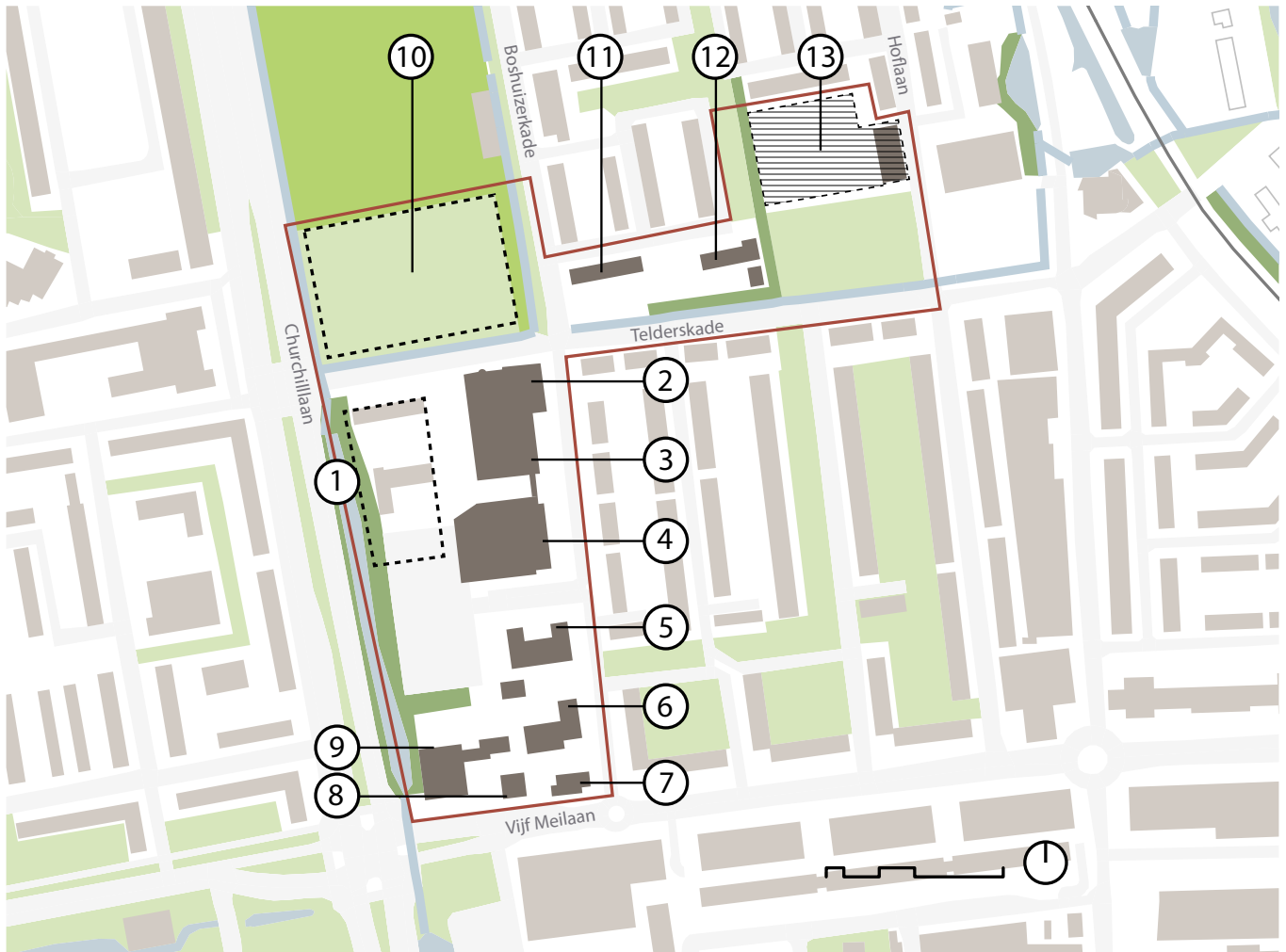
Locatie 5 Huis van de Buurt Vogelvlucht



Locatie 11 Voormalig schoolgebouw



Locatie 13 Speeltuin de Vijfhoven



Plattegrond huidige situatie met locaties en plangrens

2. Gebied Telderskade

2.1 Plangebied

Het gebied Telderskade wordt begrensd door de Churchillaan, de Vijf Meilaan, de Boshuizerlaan, de Telderskade, de Hoflaan, de noordzijde van de speeltuin Vijfhoven, de Meerhof, de Boshuizerkade en de noordzijde van de locatie waar het Indoor Sportcentrum zal komen.

Locaties in het gebied (zie kaart)

1. Leonardocollege: Het nieuwe schoolgebouw is op dit moment in aanbouw. De school richt zich op bewegen en heeft speciale lesprogramma's voor sport en dans. "Want wie beweegt, heeft meer energie, een beter humeur en presteert beter." Vanaf september 2021 nemen de 800 leerlingen hun intrek in dit duurzame schoolgebouw.
2. Sauna Thermen 5 mei: een gebouw met diverse wellnessfaciliteiten. Het gebouw is gekoppeld aan het Vijf Meibad, maar is in particulier eigendom.
3. Vijf Meibad: Eén van de openbare gemeentelijke zwembaden in Leiden. Met de komst van het nieuwe Combibad aan De Vliet (planning gereed najaar 2022) verliest het bestaande Vijf Meibad haar functie en zal worden gesloopt.
4. Vijf Meihal: Deze sporthal is in 1968 geopend. Sinds 2006 is het de thuishaven van professioneel basketbalclub Zorg en Zekerheid Leiden. Met de komst van het nieuw Indoor Sportcentrum in 2022 verliest de bestaande Vijf Meihal haar functie en zal worden gesloopt.
5. Huis van de Buurt Vogelvlucht: Een gemeentelijk buurthuis met ruimte voor ontmoeting, informatie, advies en ondersteuning. Includio organiseert hier allerlei activiteiten. Het gebouw wordt daarnaast gebruikt door o.a. Stichting Peuterspeelzaal Leiden (SPL) en het Sociaal Wijkteam (SWT).

6. Gemiva: Gemiva Boshuizerlaan is een locatie voor begeleid wonen voor 15 mensen met een verstandelijke beperking. Hier wordt zowel zelfstandig als in groepsverband gewoond.
7. Politiebureau Leiden Zuid: Eén van de drie politiebureaus in Leiden.
8. Kantoorgebouw Bunnig: Bunnig is een middelgroot administratiekantoor.
9. H. Antoniuskerk: Deze katholieke kerk staat in het centrum van de wijk, waarvan de glas-in-lood-ramen een cultuurhistorische waarde hebben.
10. Indoor sportcentrum: De nieuwe topsportaccommodatie vervangt de Vijf Meihal en de 3 Octoberhal. Ook wordt het de gymnastiekzaal voor het nieuwe het Leonardo College aan de Telderskade.
11. Voormalig schoolgebouw (gemeentelijk monument): Het pand is in afwachting van herontwikkeling. In 1956 ontworpen door architect D.L. Landman.
12. Kinderopvang Smallsteps: Het pand is eigendom van de gemeente Leiden.
13. Speeltuin De Vijfhoven: De openbare speeltuin is een belangrijke speel- en ontmoetingsplek in de wijk. Het bijbehorende gebouw verkeert in slechte staat en is in eigendom van de gemeente Leiden.

2.2 Positie in de stad

Het gebied Telderskade ligt in Leiden Zuidwest en grenst aan het winkelcentrum De Luifelbaan. Een deel van het gebied ligt in de voorzieningszone langs de oostzijde van de Churchillaan. De locatie is regionaal goed te bereiken via de Churchillaan. Tegelijkertijd is het gebied goed aangetakt op het centrum van Leiden via de Telderskade en de Vijf Meilaan.



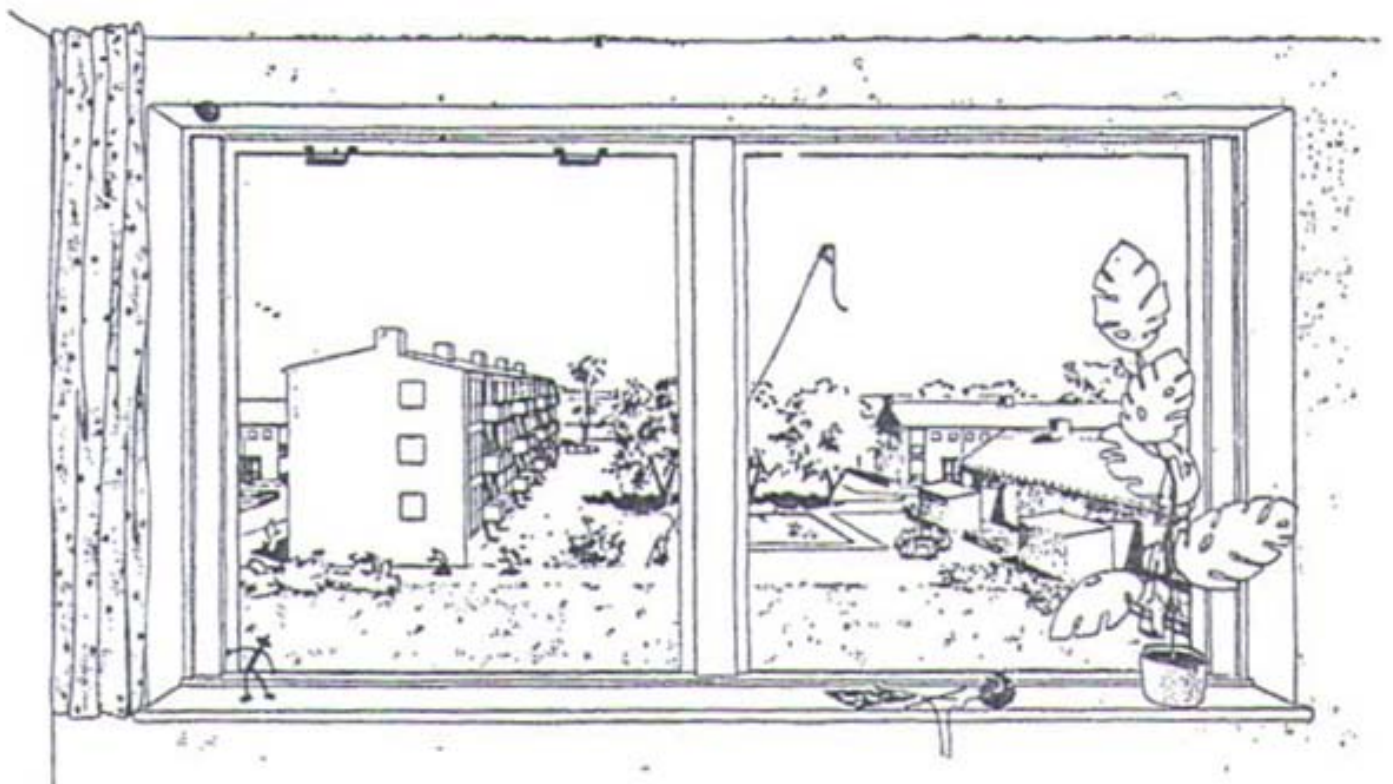
Speelvoorzieningen in het groen



Zicht op de Boshuizerlaan en de Vijf Meihal



Plankaart 1959 van het Moderne Uitbreidingsplan Leiden



tekening: presentatietekening met zicht vanuit een woning in Zuidhoven, architectenbureau Verhagen, Kuiper, Gouwetor, De Ranitz. (in: Forum, oktober 1952). Asymmetrie is een belangrijk uitgangspunt in de compositie: het uitzicht door het linkerraam is anders dan door het rechterraam. Groen is daarbij een belangrijk onderdeel. bron: ELO

2.3 Historie

Het gebied Telderskade is onderdeel van de stadsuitbreiding na de Tweede Wereldoorlog. Daarbij is de wijk als één totaal ontworpen, als een zelfstandig geheel en een nieuw begin. De wijk is ontworpen vanuit ideële gedachten en niet vanuit de stedelijke context of het onderliggende landschap. Over de bestaande polders is een zandpakket gestort en een geheel nieuwe ordening aangebracht. Het idee was om een overzichtelijke en gezonde wijk te maken. Een zelfvoorzienende wijk waar mensen wonen, werken, boodschappen doen, naar school gaan, naar de kerk gaan en oud worden. Het plan zette zich af tegen de donkere steegjes, stank- en geluidsoverlast in de binnenstad met het mantra "Licht, lucht en ruimte": wonen met zonlicht in de kamer en uitzicht op het groen. Wonen, werken en verkeer werden daartoe in oorsprong van elkaar gescheiden. Het plan uit 1959 is vandaag de dag nog goed te herkennen: een doorgaand landschap met daarin losstaande rijtjes eengezinswoningen en appartementen.

As Churchilllaan

De wijk heeft een duidelijke hiërarchie met 2 centrale assen: de Churchilllaan en de Vijf Meilaan. Het wijkcentrum De Luifelbaan ligt op het kruispunt van beide assen. Deze assen hadden betekenis voor de wijk. Bij de as van de Churchilllaan hoort ook de zone aan de oostzijde met voorzieningen voor de hele wijk. Een deel van het plangebied is onderdeel van deze zone met maatschappelijke, winkel- en sportvoorzieningen. In het plangebied verrezen in de jaren '50 het buurthuis en een school. In de jaren '60 kwamen de Vijf Meihal en de Antoniuskerk. Het VijfMeibad en het saunacomplex zijn in de jaren '70 gebouwd. Deze voorzieningen werden ook geliefd bij mensen van buiten de wijk.

Zuidhoven wederopbouwbuurt

Het deel van het plangebied ten oosten van de Boshuizerkade is geen onderdeel van de as Churchilllaan, maar onderdeel van Zuidhoven, de eerste wederopbouwbuurt in Zuidwest. Het is gebouwd in de jaren '50. Dit is gebouwd als woonbuurt met daarbij voorzieningen voor de buurt. De stempels zijn duidelijk te herkennen. Een stempel is een compositie van gebouwen en openbare ruimtes die meerdere keren voorkomen, alsof ze op de plankkaart zijn gestempeld. Dit stempelen 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. Zo zou het mogelijk zijn om in de stempel te kunnen blijven wonen in verschillende levensfasen, zodat de sociale structuur in de buurt in tact kon blijven. Asymmetrie was een belangrijk uitgangspunt in dit ontwerp van architectenbureau Verhagen, Kuiper, Gouwetor. Asymmetrie draagt bij aan afwisseling en levendigheid en werd zowel toegepast in het straatontwerp als voor de beleving vanuit de woningen.

2.4 Verbinding met de stad

Het gebied is verbonden met de stad, zoals via het wegennetwerk, de groenstructuur en door de bewegingen van de inwoners. Een aantal structuren is toegelicht op de volgende pagina's. Ook de positie van het gebied in de stad, draagt bij aan de verbondenheid met de stad. De Telderskade heeft een strategische ligging door de goede ontsluiting voor de fiets, de auto en openbaar vervoer en de nabijheid van het centrum de Luifelbaan. Het gebied Telderskade is bovendien goed verbonden met de grote groenstructuren in de stad. Punten van aandacht zijn: (1) de aansluiting op de directe omgeving met de Churchilllaan en de Vijf Meilaan als barrières en (2) de beleving van het groen en het water.

GROENSTRUCTUUR

Leiden Zuidwest heeft een sterke wijkgroenstructuur. De Churchilllaan en de Telderskade maken hiervan onderdeel uit en zijn gekoppeld aan de waterstructuur in de wijk. De beleving van deze structuren is beperkt door het aanwezige verkeer en doordat een deel van de noordelijke oever van de Telderskade niet toegankelijk is. In Zuidhoven is veel openbaar buurtgroen, dat verschillende hoven aan elkaar schakelt. Het parkeerterrein bij de huidige Vijf Meihal daarentegen is geheel verhard. De kwaliteit van het groen is wisselend: boomstructuren zijn fraai, maar daaronder is de begroeiing verschaald, eentonig en versnipperd. De speeltuin ligt mooi in het groen, maar de openbare ruimte oogt verouderd.

WATERSTRUCTUUR

Ook de waterstructuur kent een helder raamwerk op wijkniveau. Het water langs de Churchilllaan en de Telderskade is onderdeel van deze wijkstructuur. Op de kaart is te zien dat het in de basis een sterke structuur is, zeker aangezien deze met de wijkgroenstructuur is gecombineerd. Ter plekke is de beleving van de het water echter gering. Dat heeft ermee te maken dat er geen voetpad langs het water loopt, zelfs niet langs de noordoever van de Telderskade. Een deel van deze oever is niet toegankelijk en een deel een omhekt hondengebied.

HISTORISCHE VERKAVELING

Rond 1900 bestond Leiden Zuidwest uit twee polders voor tuin- en landbouw. Later is het gehele plangebied opgehoogd, met uitzondering van de huidige sportvelden. Ondanks de ophoging en de nieuwe waterstructuur, zijn er toch nog elementen terug te vinden uit de historische polderverkaveling. Dit zijn de poldersloot aan de Boshuizerkade, het kleine verschil van richting tussen Boshuizerkade en Boshuizerlaan en tenslotte de dominante noord-zuid-oriëntatie in het gebied. Met de introductie van de Vijf Meilaan en de Telderskade is ook de oost-west-verbinding in het gebied gekomen.



Groen huidige situatie



Waterstructuur



Historische verkavelings structuur



Luchtfoto met locatie Vijfhoven locatie: mooi groen en met een heldere stedenbouwkundige compositie



Winkelen in de buurt bij de Luifelbaan



Fijne speelplek in de buurt



Monumentaal schoolgebouw



Kunst in de openbare ruimte

2.5 Kwaliteiten en zwaktes

Het gebied heeft zowel kwaliteiten als zwaktes. Op deze en volgende pagina's zijn deze puntsgewijs benoemd en verbeeld met foto's. Daarbij zijn ook quotes van bewoners opgenomen.

2.5.1 Kwaliteiten

De kwaliteiten van de wijk hebben te maken met de strategische ligging in de stad en de wijk. De bereikbaarheid is in de basis op orde en voorzieningen zijn binnen handbereik. Mensen kunnen lopend hun dagelijkse boodschappen doen, op de fiets naar het historische centrum en met openbaar vervoer of de auto naar de gehele Randstad. Het buurthuis en de speeltuin zijn een sociale basis in de buurt. Het karakter als wederopbouwwijk schept een helder raamwerk waar het plangebied op aangesloten is. Dit geldt ook voor het groen, het water en de cultuurhistorische waarde in de stedenbouwkundige opzet, architectuur en kunst. De wijkgroenstructuur heeft ook een ecologische betekenis, zoals een route voor vleermuizen.

Kwaliteiten

- **Voorzieningen nabij**
 - winkelcentrum de Luifelbaan, dagelijkse boodschappen
 - Sportfaciliteiten
 - Scholen
 - Buurthuis
 - Op de fiets naar het centrum (cultuur, horeca)
- **Rust en groen**
 - Veel openbaar groen
 - Onderdeel Zuidelijke Hoven
 - Onderdeel groenstructuren in de wijk: Telderskade, Churchillaan, Vijf Meilaan (westzijde Churchillaan)
- **Plek voor de buurt**
 - Speelvoorzieningen
 - Buurthuis
 - Maatschappelijke functies
- **Bereikbaarheid**
 - Fietsnetwerk
 - Telderskade en Vijf Meilaan naar centrum
 - Via Churchillaan naar de regio
 - OV met Treinstations op anderhalve kilometer
- **Cultuurhistorische waarde**
 - Stedenbouwkundige opzet Zuidelijke Hoven
 - Monumentaal schoolgebouw
 - Glas-in-lood-ramen in de kerk
 - Kunst in de openbare ruimte





Zicht op de Telderskade met een smal profiel



Churchillaan is een barrière in de wijk met veel verkeer



Dichte gevel aan kruispunt Vijf Meilaan/ Churchillaan



Het Vijfhoven huis aan de speeltuin is ernstig verwaarloosd



Parkeerplaats, anonieme verharde ruimte zonder enige vorm van leven of dynamiek

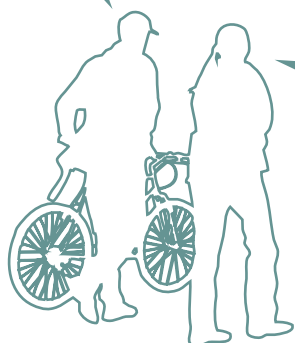
2.5.2 Zwaktes

De keerzijde van de rust en ruimte in het gebied is dat het op bepaalde momenten en plekken verlaten voelt. Vanwege het continue geruis van het doorgaande verkeer is het nooit echt rustig en ontstaan barrières in de wijk. De anonimiteit wordt verder versterkt door een aantal grote gesloten gebouwen en grote open ruimtes. het huidige parkeerterrein is bovendien geheel verhard. Door de verouderde staat van de bebouwing en van de openbare ruimte beleeft het gebied op plekken zelfs als verwaarloosd. De leefbaarheid en veiligheid van het gebied staan onder druk. Dit is terug te zien in de landelijke leefbaarheidsbarometer. De concentratie van sociale woningen in het laagste segment gaat samen met een relatief zwakke bewonersgroep. In de buurt hebben bewoners een relatief laag besteedbaar inkomen en ervaart een grote groep gezondheidsklachten en eenzaamheid. Daarnaast leiden relatief veel volwassenen en kinderen aan overgewicht.

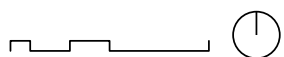
Zwaktes

- **Leefbaarheid en sociale veiligheid**
 - Aandachtsgebied leefbaarheid
 - Eenzijdige woningvoorraad
 - relatief laag besteedbaar inkomen
 - Inwoners ervaren eenzaamheid
 - relatief veel gezondheidsklachten en overgewicht
 - Geen ogen op straat bij parkeerterrein, achter monumentaal schoolgebouw, bij grote voorzieningen aan Boshuizerlaan
 - Weinig reuring op straat
- **Relatie met doorgaande wegen**
 - Water bij Churchillaan barrière naar Churchillaan
 - Churchillaan als barrière naar overzijde
 - Geluid van Churchillaan
 - Aansluiting op winkelcentrum: einde van Boshuizerkade is rotonde met dichte gevel
 - Dichte gevel kerkgebouw aan Vijf meilaan
 - Boshuizerlaan geen herkenbaar profiel.
 - Samenhang tussen de buurten beperkt.
- **Verouderd**
 - Verouderde bebouwing
 - Verouderde riolering
 - Sleetse openbare ruimte
- **Openbare ruimte**
 - Asfaltvlakte
 - Veel hekken
 - Ontoegankelijke noordoever Telderskade
 - beleving van groen en water op plekken
 - Zwerfafval
 - Stoep los

“Alle wegen staan in dienst van snelverkeer, weinig ruimte voor de fiets en wandelaar”



“Het is niet een hele gezellige wijk. Er gebeurt weinig op straat, waardoor je weinig binding hebt met je medebewoners. Vaak ligt er afval op straat rond het winkelcentrum aan de Vijf Meilaan, waardoor het niet erg verzorgd lijkt.”



2.6 Kansen

Deze gebiedsvisie heeft tot doel om te komen tot een samenhangende gebiedsontwikkeling. In de afgelopen jaren zijn al plannen voor verschillende projecten in gang gezet en heeft de gemeente budgetten daarvoor vrijgemaakt. Dit geldt zowel voor projecten die onderdeel uitmaken van het plangebied als voor projecten in de omgeving.

Ook externe partijen investeren in de directe omgeving van het gebied, of zijn dit voornemens te doen. Daarmee ontstaat nu de kans om de verschillende ontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen. Zo ontstaat in dit gebied dé kans om met verdichting bij te dragen aan de woonopgave van Leiden en tegelijkertijd kwaliteit toe te voegen in een bestaande stad. De kans is om ruimte die vrij komt efficiënt in te vullen, zodat deze zoveel mogelijk kan bijdragen aan een samenhangende ontwikkeling en meer samenhang tussen de delen in het gebied.

Investerings vanuit gemeente

- Herinrichting Boshuizerkade
- Vervanging riolering en klimaatadaptieve herinrichting Haagweg-Zuid
- Realiseren Indoor Sportcentrum
- Realiseren Leonardo school
- Renovatie gemeentelijk monument
- Aanpassen kruispunten Churchillaan

Investerings derden

- Sloop-nieuwbouw Hoflaan
- Ontwikkeling De Premier
- Verdichting in het gebied

Ruimte die vrij komt

- Vijf Meibad
- Vijf Meihal
- Antoniuskerk
- Saunacomplex De Thermen (waarschijnlijk)

Integrale ontwikkeling

- investeren in nieuwe en in bestaande stad
- vergroten samenhang deelgebieden
- dubbel ruimtegebruik

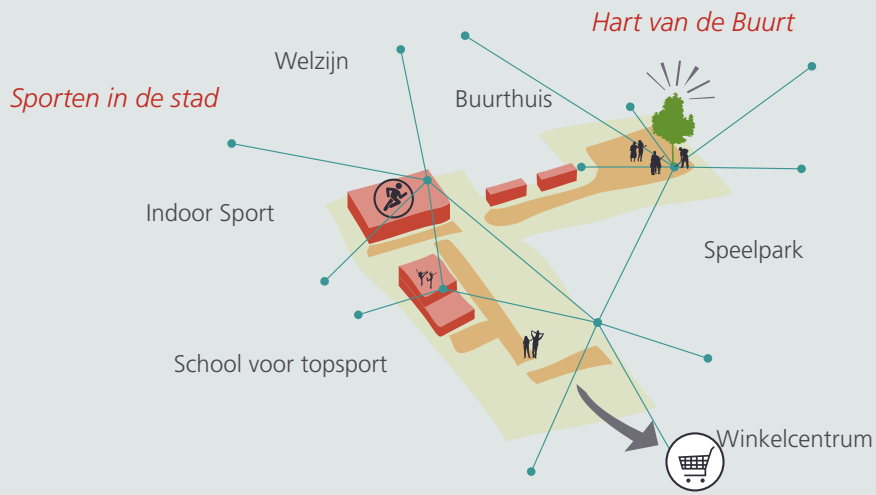
Opgaven + Context => Visie

In Hoofdstuk 1 zijn verschillende ontwikkelopgaven, ontwikkelgebieden en doelstellingen benoemd. De daar beschreven ontwikkelopgaven vanuit het Ontwikkelperspectief Zuidwest gaan over Zuidwest als Place to be, duurzaam & gezond, sociaal sterke wijk en fysiek beter verbinden. De in paragraaf 2.6 beschreven kansen lichten het momentum toe. Nu ontstaat de kans om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij investeren in nieuwe projecten tegelijkertijd bijdraagt aan de ontwikkelopgaven.

In hoofdstuk 2 is de context toegelicht met de plek in de stad, de historie, de onderliggende structuren, de kwaliteiten en zwaktes. Belangrijk is dat ontwikkelingen aansluiting vinden bij de bestaande context, zodat investeringen in nieuwe projecten hand in hand gaan met het verbeteren van de bestaande situatie. Andersom kan het versterken van de bestaande situatie tevens kwaliteit opleveren voor nieuwe bewoners en gebruikers.

In hoofdstuk 3 staat de ruimtelijke visie van de gemeente op het plangebied beschreven. Dit is een uitwerking van de ontwikkelopgaven op basis van de context van de plek, waarbij bestaande kwaliteiten worden ingezet en zwaktes tegengegaan.

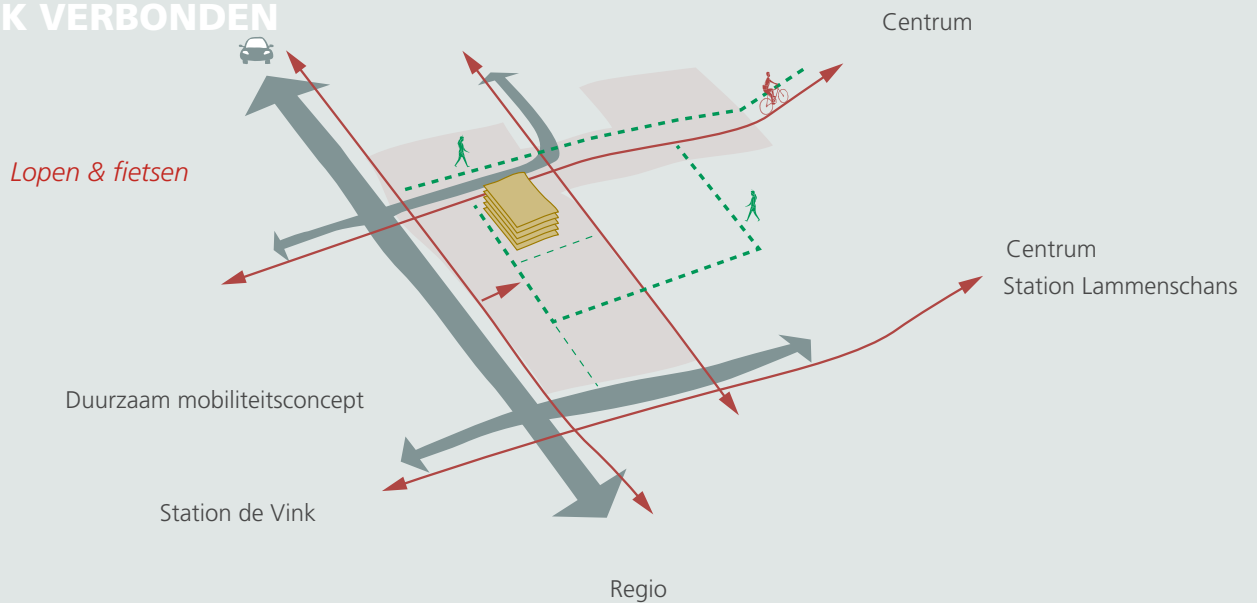
PLACE TO BE & SOCIAAL STERK



GEZOND & DUURZAAM



FYSIEK VERBONDEN



3. Visie

3.1 Ambities tot leven brengen

In het Ontwikkelperspectief Zuidwest zijn vier ambities benoemd. Deze ambities krijgen een nadere invulling voor het gebied Telderskade.

Place to Be

In 2030 is dit gebied het **sportief centrum** van Leiden. Iedereen die houdt van sport en spel komt hier naar toe. Er is een dubbele sporthal met topsportfaciliteiten. Er is een middelbare school die zich richt op sportief en dansonderwijs. Maar ook de buitenruimte nodigt uit tot bewegen en spelen. Kinderen en volwassenen komen hier freerunnen, spelen in het **speelpark** en voetballen. Sporten in de stad, hier kan dat!

In 2030 word je als mens hier gezien. Het is een levendig gebied met mensen op straat en in de gebouwen. Het is een stedelijk gebied dat bruist en zich toont aan de Churchillaan. Tegelijkertijd is het gebied een **hart voor de buurt** met een Huis voor de buurt met daarbij een heerlijk speelpark in het groen. Hierbij is ruimte voor ontmoeting en persoonlijke ondersteuning. Maatschappelijke functies behouden een centrale plek in het gebied. Ten slotte zorgt ook de nabijheid van het winkelcentrum De Luifelbaan voor levendigheid en de dagelijkse voorzieningen van winkels en een markt.

Gezond & Duurzaam

Het karakter van sport, spel en ontmoeting betekent **bewegen**. En bewegen is gezond! Ook de groenstructuren dragen bij aan bewegen en ontmoeten. Bestaande groenstructuren worden versterkt en uitgebreid tot een sterk **groen netwerk**. Zo ontstaat een groene lus aan de zuidkant van de Telderskade via de Gerrit Kasteinstraat, de Segaarstraat en langs het Leonardo College. Deze lus verbindt de bestaande buurt met de nieuwe ontwikkelingen. Aan

het groene netwerk worden fijne wandel- en fietspaden gekoppeld. Dit groene netwerk verbindt de bestaande en nieuwe buurten voor **mens en dier**. Via het netwerk van groene en blauwe aders worden de bewoners en bezoekers door het gebied geleid. Ook dieren en insecten kunnen zich via deze groene routes verplaatsen. Aan de routes zijn groene plekken gepositioneerd om te spelen en elkaar te ontmoeten. Maar ook de routes zelf bevatten aanleidingen voor sport en spel. Het groen komt ten goede aan de gezondheid. **Uitzicht op groen** is goed voor de gezondheid en de routes dagen mensen uit om gezond te bewegen.

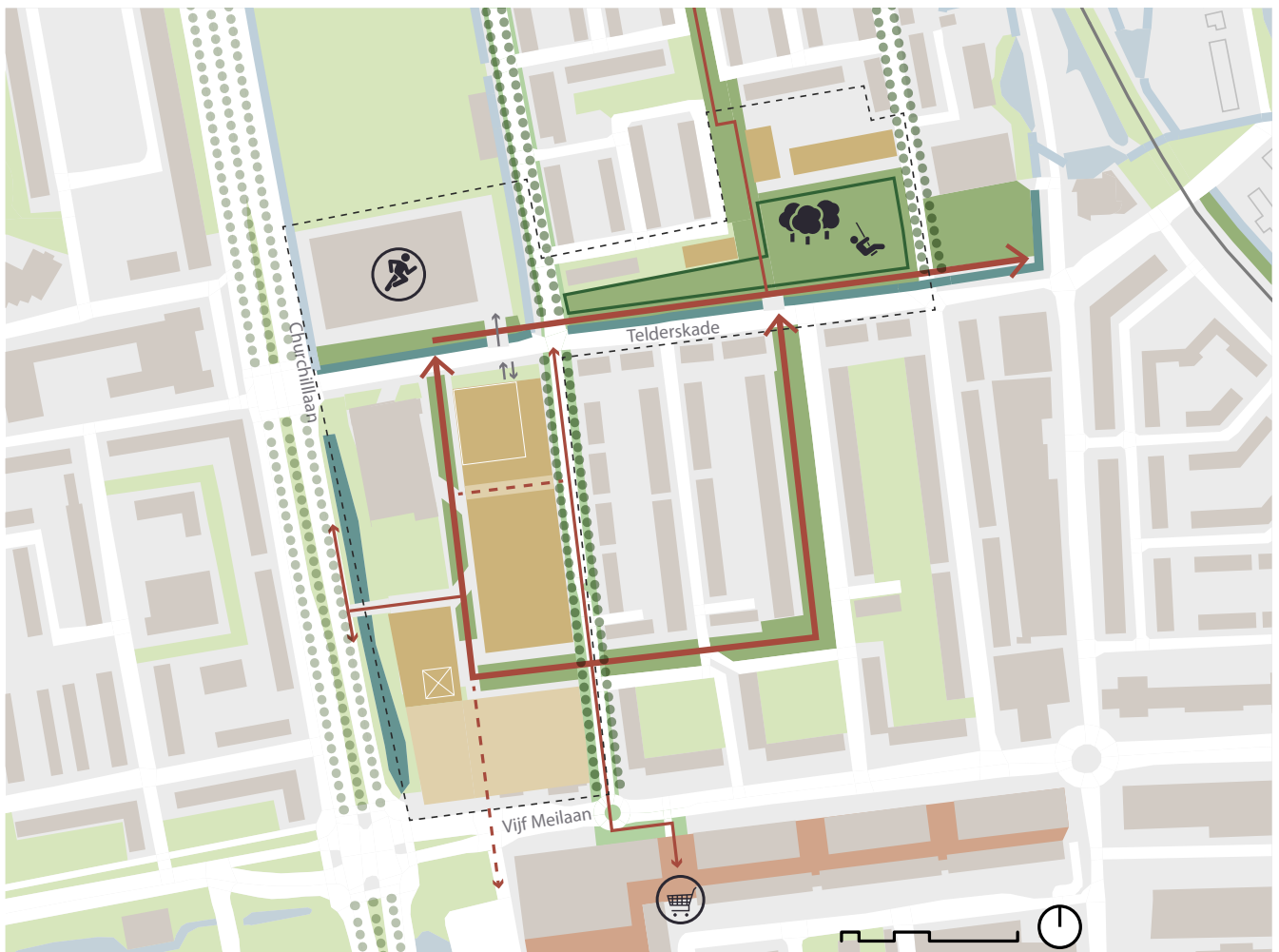
Tevens kan de groene inrichting ook veel betekenen voor **klimaatrobuustheid**. Denk hierbij aan wateropvang bij hevige regenval en aan koeling op warme dagen. Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt onderzocht of er ook open water kan komen in de centrale groenstrook van de Zuidelijke Hoven. Ook de nieuwe gebouwen leveren een bijdrage aan de verduurzaming van de wijk met bijvoorbeeld groene gevels, water retentie op het dak gecombineerd met zonnepanelen of slimme warmte en koude opslag.

Sociaal sterk

In het plangebied zitten belangrijke functies voor de buurt. Het **Huis van de Buurt** is een belangrijk ontmoetingspunt en heeft tegelijk een signaliseringsfunctie om mensen te wijzen op mogelijke ondersteuning. In de **speeltuyn** Vijfhoven en op het voetbalveldje zijn generaties al spelend opgegroeid. Het gebied zal het hart voor de buurt blijven. Deze verschillende buurtfuncties komen dicht bij elkaar en worden vernieuwd. Zo ontstaat nog meer de interactie tussen **ontmoeting, activering en ontspanning**. Dit vernieuwde buurthart krijgt een mooie plek aan de



Impressie: Duurzaam wonen en sporten in de stad



Ruimtelijk concept

zonzijde van het water van de Telderskade. De inbedding in de buurt wordt versterkt door het monument van de Teldersschool nieuw leven in te blazen. Aan het park liggen ook een kinderopvang en een basisschool.

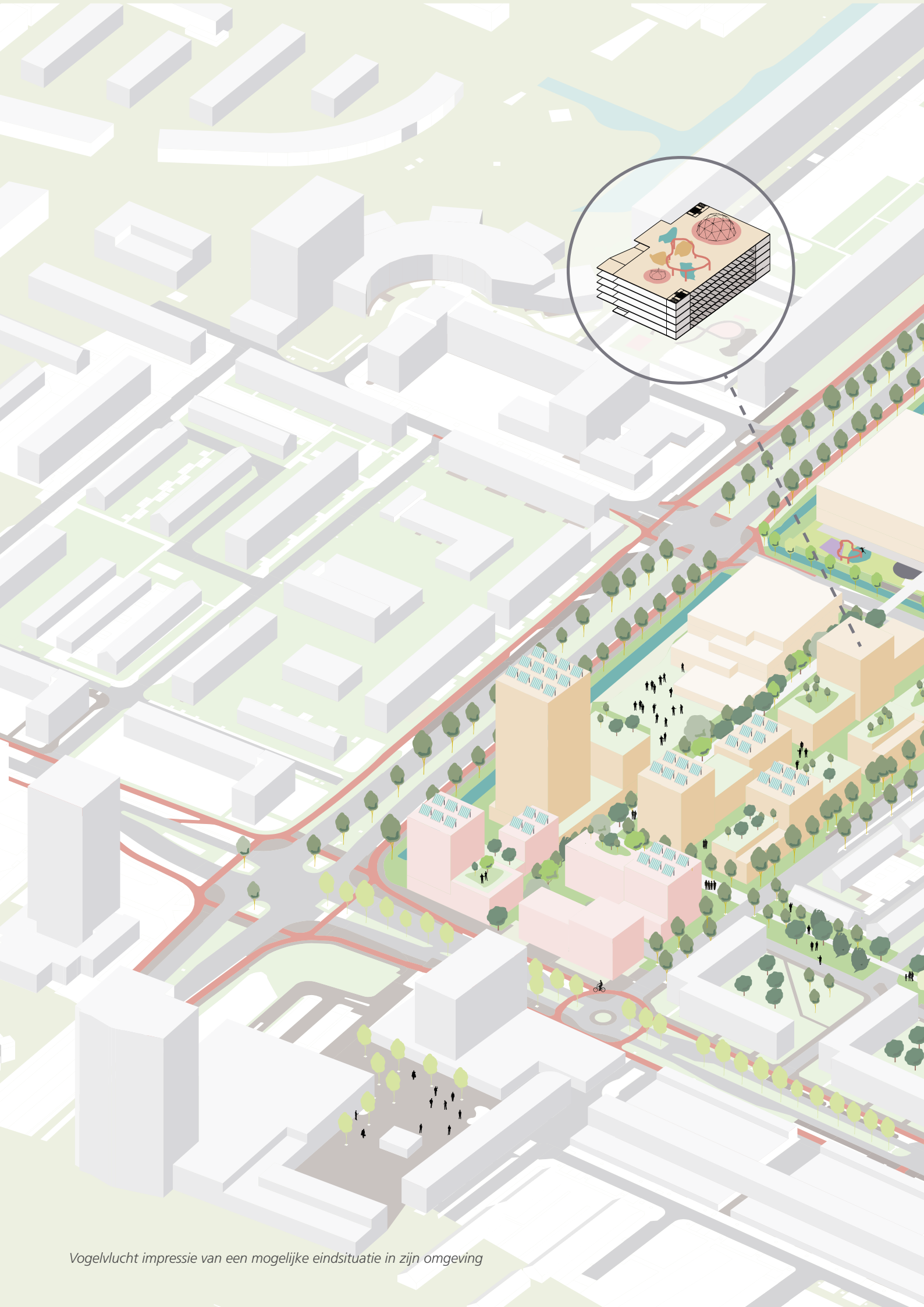
In 2030 is de wijk meer gemengd en divers. Er is een gezonde **mix van doelgroepen**: draagkrachtige en kwetsbare bewoners, jong en oud en mensen met verschillende achtergronden en leefstijlen. Ouderen en kwetsbare inwoners kunnen langer zelfstandig in de buurt blijven wonen doordat huizen toegankelijk, veilig en geschikt zijn met voorzieningen in de buurt. Daarbij blijft er ruimte voor doelgroepen die een meer specifieke woonvorm nodig hebben zoals wooncomplexen met gezamenlijke ruimtes en voldoende ruimte voor zorg. Ook de openbare ruimte is uitnodigend en toegankelijk voor een ieder, ongeacht zijn fysieke toestand. Nieuwe woningen met voorkanten aan de openbare ruimte dragen bij aan de sociale veiligheid en vergroten het draagvlak voor de voorzieningen. De diverse doelgroepen kunnen iets betekenen voor elkaar en voor hun buurt. Daarbij passen verschillende typologieën woningen: appartementen met fantastisch uitzicht, prettige gezinswoningen, betaalbare woningen en coöperatieve woonvormen.

Fysiek verbonden

In 2030 zijn de buurten beter verbonden met elkaar en met hun omgeving. Fietser en voetganger bewegen zich over **prettige en veilige routes**, gekoppeld aan het

groene netwerk. De bestaande fiestroutes naar het historische centrum van Leiden blijven belangrijk. De Telderskade als romantische groene route en de Vijf Meilaan als stadsstraat. De Telderskade krijgt een aangename **voetgangersroute door het speelpark** en langs het water. Ook de groene lus aan de zuidkant van de Telderskade wordt gecombineerd met een route voor voetgangers. De Boshuizerlaan heeft een belangrijke functie in het fietsnetwerk naar het winkelcentrum De Luifelbaan. Deze zal ook worden gebruikt voor mensen die lopend hun dagelijkse boodschappen gaan doen. Het gebied wordt beter verbonden met de Churchillaan met minimaal één brug voor langzaam verkeer. Dit gebeurt op een verkeersveilige wijze.

De Churchillaan blijft een belangrijke uitvalsweg naar de regio. Binnen het gebied zelf is het aantal autobewegingen beperkt. Auto's rijden direct parkeergarages in, met ook parkeerplekken voor het Indoor Sportcentrum. Het gebied leent zich voor experimenten met duurzame mobiliteitsconcepten. De auto parkeert uit het zicht of in een mobiliteitsHUB: een gebouw voor mobiliteit en beweging. Dit is interessant als het gebouw daarwerkelijk een betekenis krijgt in de wijk met een daktuin met speelmogelijkheden, deelfietsen, een publieke plint met bijvoorbeeld een fietsenmaker, pakketservice en coffeecorner. Vanuit de parkeerplek loop je altijd via de publieke ruimte naar je woning, zo ontmoeten bewoners elkaar in de buitenlucht.



Vogelvlucht impressie van een mogelijke eindsituatie in zijn omgeving

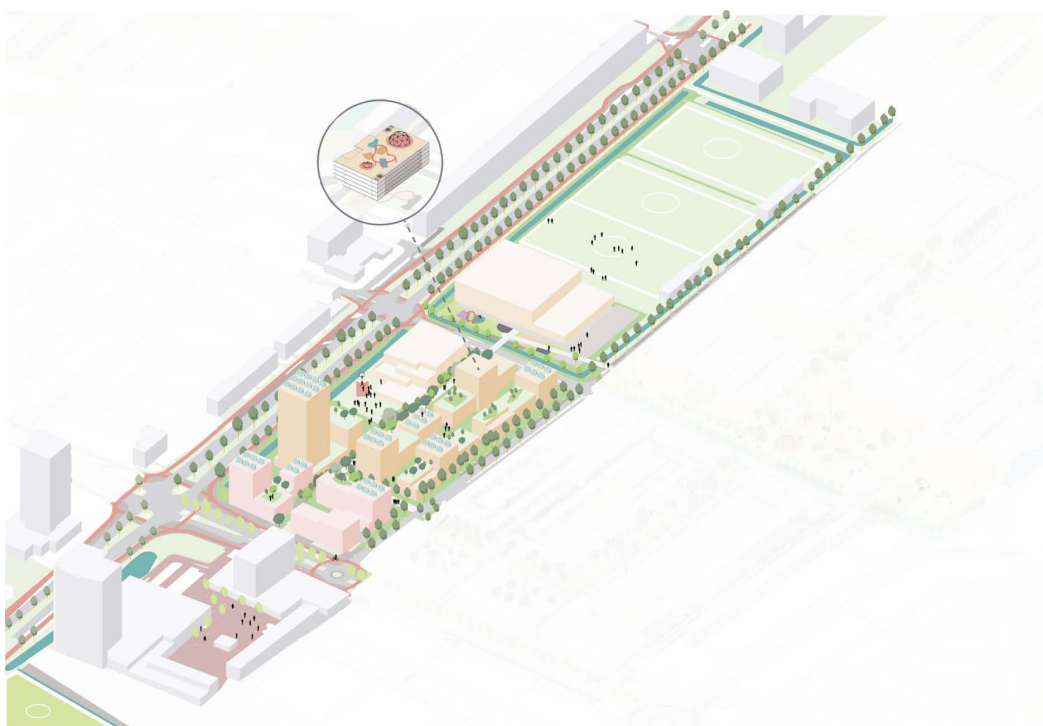




Sport en speelzone Telderskade



Groen hoefijzer



Deel centrumgebied Zuidwest aan de stadsboulevard Churchilllaan

3.2 Ruimtelijk concept

In paragraaf 3.1 zijn de ambities toegelicht met daarbij de belangrijkste ingrepen en structuren. Voor het ruimtelijk overzicht is het ruimtelijke schema hier kort individueel toegelicht.

3.2.1 Sport- en speelzone Telderskade

Voor de Telderskade is de ambitie een unieke groene zone te realiseren met voorzieningen voor sporten, spelen, ontmoeting en activering. Aan de zijde van de Churchillaan zijn de grote voorzieningen voor de stad met het Indoor Sportcentrum en het Leonardo College. Ten oosten van de Boshuizerlaan zijn het buurtvoorzieningen aan een groen speelpark: een nieuw Huis van de Buurt, maatschappelijke voorzieningen, een kinderdagverblijf en de basisschool De Ley. Gezamenlijk vormen de buurtvoorzieningen aan het speelpark het hart voor de buurt.

De Telderskade is een mooie en rustige route voor fietser en wandelaar tussen de Churchillaan en het historische centrum. Het water en de waardevolle groenstructuur creëren een natuurlijke ambiance.

Ten oosten van de Boshuizerkade doet deze ontwikkeling mee in de bestaande stedenbouwkundige opzet van Zuidhoven als wederopbouwbuurt.

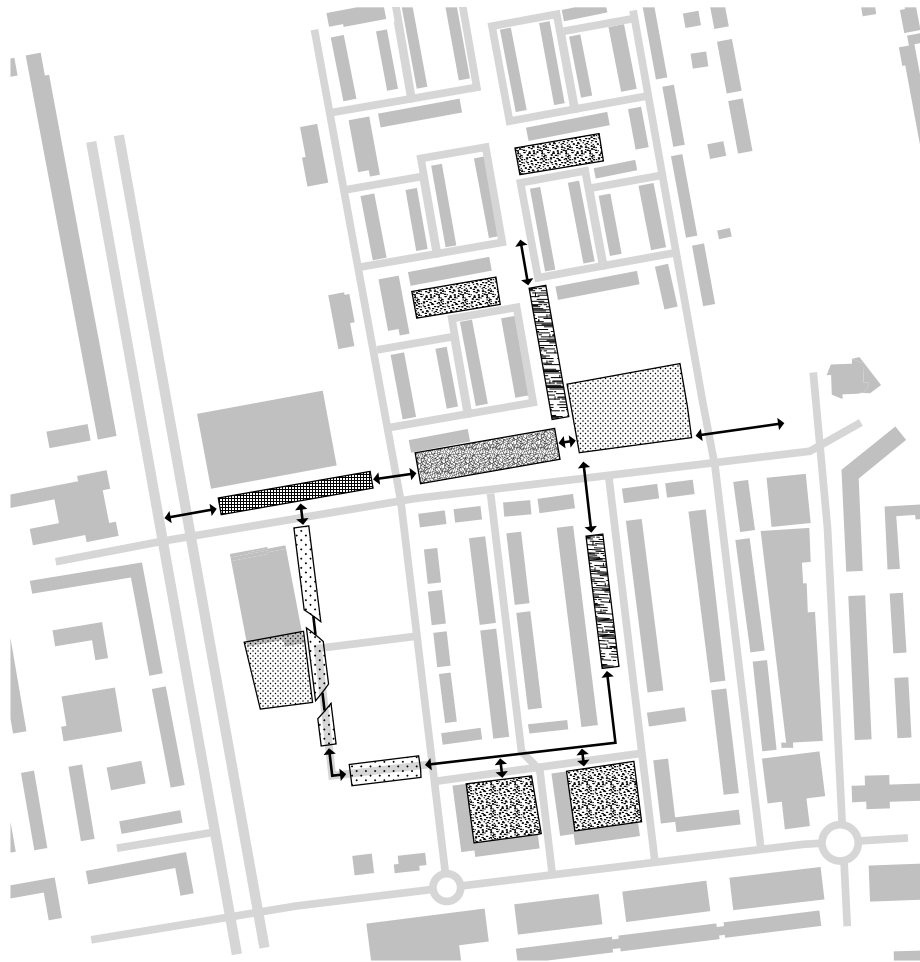
3.2.2 Groen hoefijzer

Aan de structuur van de Telderskade komt aan de zuidzijde een groene verbinding in de vorm van een breed hoefijzer. Deze structuur schakelt de groene Telderskade aan de bestaande woonbuurt en aan de woningbouwontwikkeling bij het Leonardo College, die onderdeel is van het centrumgebied Zuidwest.

3.2.3 Centrumgebied Zuidwest

De sfeer in het deel aan de Churchillaan tot aan de Boshuizerlaan/ Boshuizerkade past bij het centrumgebied Zuidwest (zie 1.2 en hoofdstuk 4). Het is een gebied met voorzieningen, waar voornamelijk wonen aan wordt toegevoegd in een hoge dichtheid en met een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. De gebouwen direct aan de Churchillaan positioneren zich nadrukkelijk aan de Churchillaan en sluiten qua maat en schaal aan op de Churchillaan en de bestaande gebouwen. Het zijn grote gebouwen als het Indoor Sportcentrum, het Leonardo College en een woontoren tot maximaal 70 meter hoog. Deze hoogte sluit aan bij de bestaande hoogbouw De Stadswachter van 72,5 meter en de geplande ontwikkeling op de Vijf Meilaan 210. Deze woontoren staat aan het eind van een zichtlijn van het groene hoefijzer. Op de hoek van de Vijf Meilaan en de Churchillaan is een hoogteaccent mogelijk van ruim 30 meter, dat qua hoogte aansluit bij de bestaande flat aan de overzijde van de Vijf meilaan, ooit het hoogste woongebouw van Leiden.

Dit deel van het plangebied sluit aan bij het uitbreidingsplan Leiden Zuidwest. Het centrumgebied bevindt zich in het midden van de wijk. De sfeer in het gebied is stoer, stedelijk en groen. Bijzondere functies zoals het Indoor Sportcentrum en het Leonardo College worden onderdeel van de Churchillaan, als as met voorzieningen voor de stad. Anders dan het oorspronkelijke uitbreidingsplan is dat veel nieuwe gebouwen hier niet als losse gebouwen in het groen komen te staan, maar dat de gebouwen gezamenlijk de stedelijke openbare ruimte definiëren, bijvoorbeeld als straat of plein. Dit is conform het ontwikkelperspectief en op deze manier kan een nieuwe kwaliteit aan de wijk worden toegevoegd met andersoortige interessante plekken.



Kaart: Weergave van het idee van een netwerk dat verschillende plekken voor sport en spel verbindt.



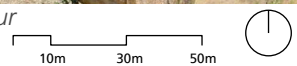
Reeves park door Townshed Landscape architects



Urban sports: free running



Spelen en ontdekken in de natuur



3.3 Programma

3.3.1 Wonen

De gemeente ambieert een leefbare wijk met een gevarieerd woonprogramma dat bijdraagt aan de woonopgave van de gemeente Leiden. De veelheid en diversiteit van de nabije voorzieningen maken het gebied geschikt voor veel soorten huishoudens, zoals ouderen en gezinnen. Het woonprogramma moet aan deze diversiteit en flexibiliteit bijdragen. Alleen studentenhuisvesting wordt in dit gebied uitgesloten, omdat bijna alle verstedelijkingsgebieden voor hen geschikt zijn. Dat is namelijk niet het geval voor andere typen huishoudens.

De huidige woningvoorraad in de directe omgeving bestaat nu voor grootste gedeelte uit sociale woningen onder de lage aftoppingsgrens. Het woonprogramma moet bijdragen aan gemengde wijken en buurten. Dit levert de volgende indicatieve verdeling van het woonprogramma op.

- 30% sociale huurwoningen. Prijsklasse: rondom de lage aftoppingsgrens (prijspeil 2020: €619,01) en hoge aftoppingsgrens (prijspeil 2020: €663,40). Binnen het sociaal segment mogelijk een klein aandeel woningen voor bijzondere doelgroepen.
- 50% koopwoningen, in diverse prijsklassen maar nadruk op betaalbare segment (tot 310.000 = NHG grens)
- 20% markt huurwoningen. De nadruk ligt hierbij op middeldure huurwoningen. Maar er kunnen ook dure huurwoningen worden toegevoegd op 'toplocaties'.

In het deelgebied Zuidhoven is de ambitie om meer variatie in het type woningen en doelgroepen te realiseren ten opzichte van de huidige situatie. Daarom geldt dat de toe te voegen sociale huurwoningen niet in dit deelgebied gerealiseerd worden.

De uitvoeringsagenda Wonen hanteert

een minimale oppervlakte van 45m² GBO per woning. Voor bijzondere en specifieke doelgroepen kan hier, bij sociale huurwoningen, beargumenteerd van worden afgeweken. Omdat we voor verschillende typen huishoudens willen bouwen zien we graag diversiteit in woonoppervlakten, zowel voor éénpersoons-, tweepersoonshuishoudens en gezinnen.

Omdat de woningmarkt aan verandering onderhevig is, staat dit programma niet vast. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling kan hiervan tot op zekere hoogte worden afgeweken. Het aandeel sociale woningbouw is daarbij geen onderwerp van gesprek en staat vast. Voor sociale en middeldure huurwoningen gaan de spelregels gelden van de nieuwe Doelgroepenverordening, die naar verwachting in het voorjaar van 2021 wordt vastgesteld.

3.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In het gebied zijn op dit moment een buurthuis (Vogelvlucht), kinderopvanglocatie en een speeltuin met bijbehorend gebouw gevestigd. Daarnaast staat er nog een leeg schoolgebouw (gemeentelijk monument) dat wacht op een nieuwe invulling. We zien hier kansen om een gezamenlijke en uitnodigende nieuwe huisvesting van maatschappelijke organisaties en voorzieningen te realiseren in het projectgebied. Er is ruimte voor uitbreiding van de kinderopvang. Ook ziet de gemeente ruimte voor het integreren van een gezondheidscentrum in de woningbouwontwikkeling, waarin meerdere huisartsen/fysiotherapeuten uit de wijk onder één dak kunnen samenwerken.

3.3.3 Spelen en bewegen

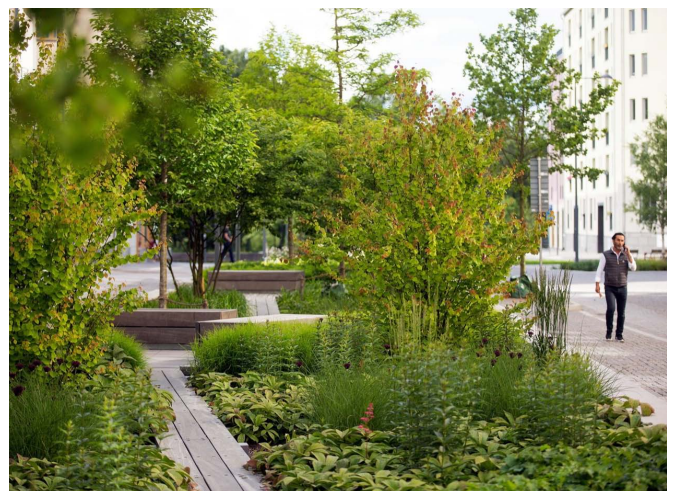
Sporten, spelen en bewegen is het centrale thema voor het gebied. Met het Indoor Sportcentrum (ISC) en het Leonardo College is dit voor iedereen gelijk herkenbaar. Maar juist ook de buitenruimte zal bijdragen aan



Artist impression *Speelstraat langs Leonardo College naar Indoor Sport Centrum*



Publieke ruimte met veel sport



Jaktgatan AJ Landskap Photo: Kasper Dudzik



sporten, spelen en bewegen in de stad. Er ontstaat een groene route als verbinding in de wijk met daaraan plekken voor sport, spel en ontmoeting. Kinderen, volwassenen en ouderen kunnen zo gebruik maken van de openbare ruimte als ontmoetingsplaats, om een rondje te wandelen, hard te lopen, te fietsen of te fitnessen. Het voorplein van het ISC wordt ingericht voor free running. Richting het buurthuis wordt de omgeving groener en ontstaat ruimte voor spelelementen gekoppeld aan het buurthuis. Dit speelpark Zuidhoven is de vernieuwde speeltuin Zuidhoven en blijft een plek waar jonge kinderen afspreken, spelen en ontdekken. Bij het ontwerp en de inrichting van het

speelpark zullen buurtbewoners betrokken worden. Het schoolplein van het Leonardo krijgt een inrichting voor sport. De buurt kan dit plein gaan gebruiken buiten schooltijd. Het tussenstraatje langs het Leonardo is onderdeel van de groene route en verbindt het schoolplein met het voorplein van het ISC. Dit krijgt het bijzondere karakter van een groene sportstraat met sportelementen.

3.3.4 Horeca

Het toevoegen van woningen kan draagvlak bieden voor extra buurtgebonden voorzieningen zoals daghoreca (waaronder lunchrooms en koffiebars). Om deze reden is het mogelijk om een beperkt aantal kleinschalige daghoreca (één of twee vestigingen) op deze locatie toe te staan en daarmee dit stedelijke woonmilieu verder te versterken. Omdat het gebied gelegen is aan de rand van een rustige woonbuurt wordt het gebied niet als een geschikte locatie beschouwd voor avondhoreca.

3.3.5 Werken

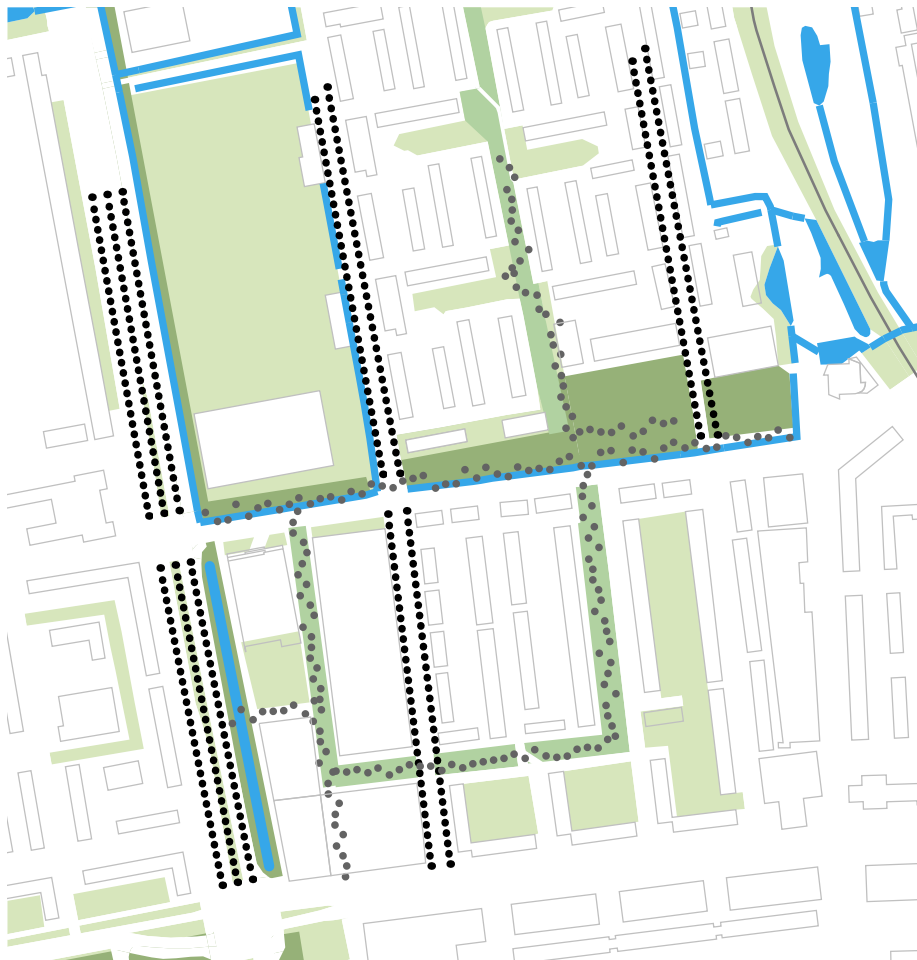
Het gebied is gericht op wonen en voorzieningen. Ook werken is een functie die past in een gemengd en levendig gebied. Werk en arbeidsactiviteit zijn belangrijk voor de wijk en kunnen mensen verbinden. Dit kan met een bedrijf aan huis of door een onderneming in een plint. Voor kantoren is alleen een beperkte uitbreiding van bestaande kantoorruimte op de hoek van de Churchillaan en de Vijf Meilaan mogelijk.

3.3.6 Detailhandel

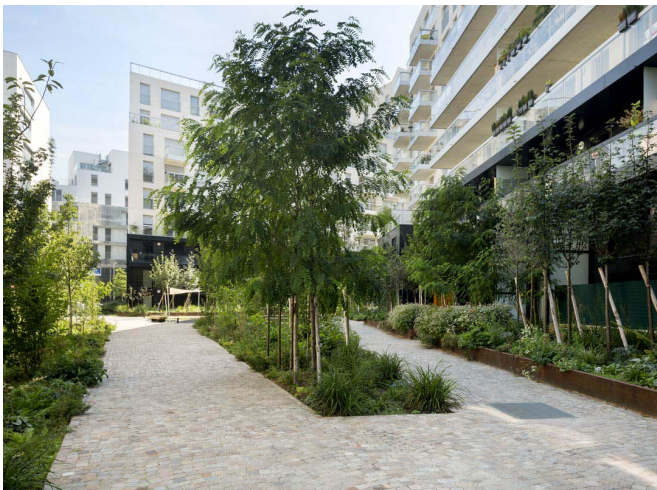
Het projectgebied Telderskade ligt aan de rand van het Winkelcentrum Luifelbaan. Een nieuw cluster van niet-dagelijkse detailhandel is in deze omgeving om deze reden niet wenselijk.

3.3.7 Kunst & cultuur

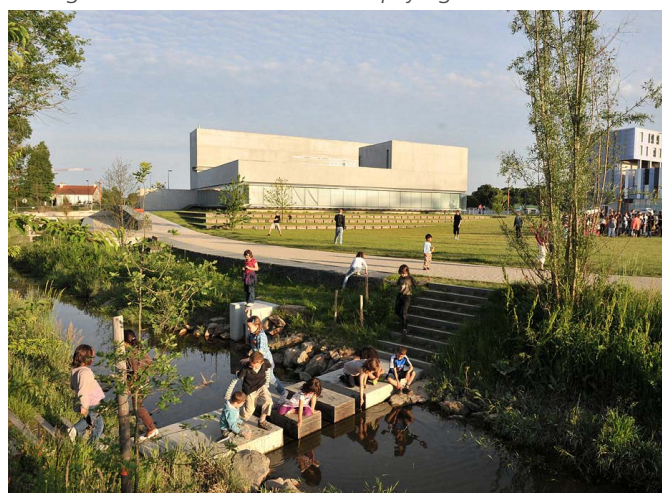
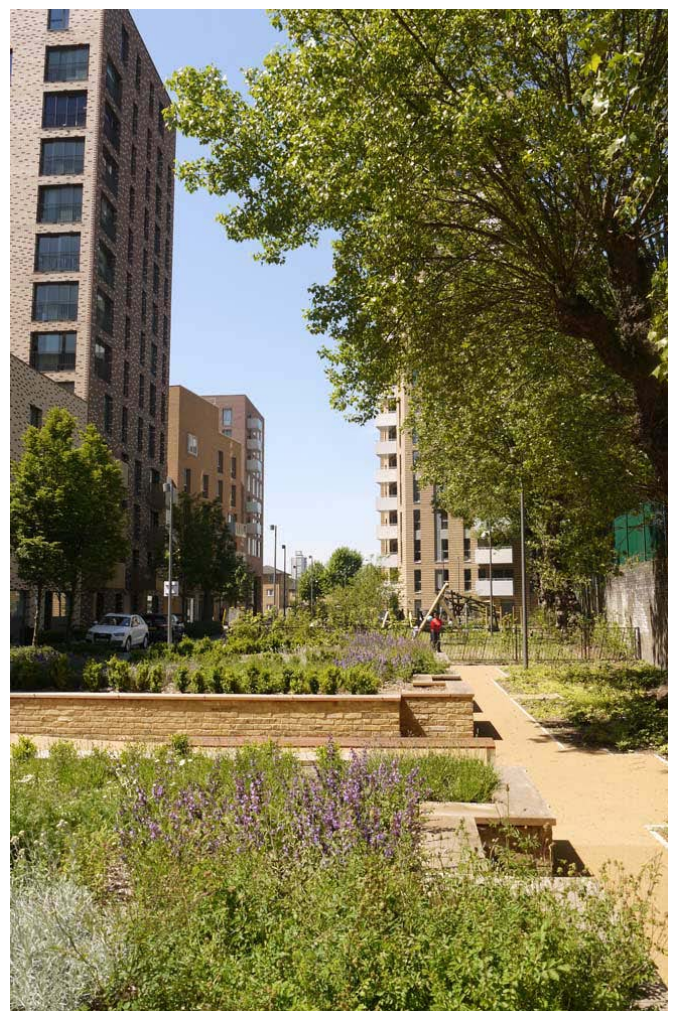
Het voormalig schoolgebouw dient behouden te blijven. Dit geldt ook voor de glas-in-loodramen van de H. Antoniuskerk en voor de kunst in de buitenruimte.



Kaart: Groen netwerk met wijkgroenstructuur en lanen.



Boulogne Billancourt door Mutabilis paysage & urbanisme



Bottière Chênaie door Atelier des paysages Bruel-Delmar in Nantes Reeves park door Townshed Landscape architects

3.4 Openbare ruimte

Een goede openbare ruimte is de basis van de gebiedsvisie. De openbare ruimte schakelt de verschillende ontwikkelingen aan elkaar en zorgt voor samenhang in de wijk. De visie is om in te zetten op een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. De verbeterde verbindingen in het gebied komen aan bod in de paragraaf 3.7 over verkeer en mobiliteit. In deze paragraaf komt een duiding van de groenstructuren aan bod.

3.4.1 Groen en water

Een van de speerpunten in deze visie is om de groene structuren te versterken, meer beleefbaar te maken en te verbinden. Karakteristiek voor de visie is de groene buitenruimte die uitnodigt tot bewegen langs de Telderskade en als secundaire groenstructuur dat bestaand en nieuw verbindt en de deelgebieden koppelt (zie 3.1, 3.2 en 3.3.3).

Wijkgroenstructuur

De Churchilllaan met de velden er langs en de Telderskade behoren tot de wijkgroenstructuur. Zij vormen routes in het grotere ecologische netwerk en spelen een grotere rol in de klimaatadaptatie. De visie is om de Churchilllaan op termijn met haar bomenrijen tot een groene stadsboulevard te maken. De waterstructuur direct langs de Churchilllaan blijft behouden en behoudt een minimale breedte van 8 meter. De beleefbaarheid van het groen langs de Churchilllaan kan toenemen door het voor voetgangers aantrekkelijker te maken hier langs te lopen, op plekken het water over te kunnen steken en door voorkanten van gebouwen aan de laan te positioneren. Daarbij kunnen gebouwen en het schoolplein op de groenstructuur reageren. De Telderskade wordt begeleidt door een waardevolle boomstructuur. De ambitie is dat de Telderskade meer een singel wordt: een waterloop met groene taluds. Ook voor de Telderskade geldt dat de beleving van het

water aan de “kade” moet toenemen. Het water wordt meer zichtbaar en benaderbaar. Een voetgangersroute en het bijeenbrengen van buurtfuncties aan de noordzijde van het water dragen daaraan bij. Het romantische groene karakter van de fietsroute naar het centrum en de beleving van rust blijven in tact.

Lanen

De Boshuizerlaan, Boshuizerkade en Hoflaan hebben een laankarakter en verbinden de woonbuurten in Zuidwest met elkaar. Een laan heeft idealiter mooie rijen bomen, brede groenstroken en bebouwing aan weerszijden met voorkanten aan de laan. De laan heeft een overzichtelijk profiel, waar de fietser onderdeel van is. Het groen is prominenter dan het verkeer. De Boshuizerlaan behoudt de nadruk op fiets en voetganger. De auto is hier te gast en het is geen verbindingsweg voor auto's.

De Boshuizerkade wijkt af van het ideaaltipe: hier staan huizen alleen aan een enkele zijde en is het verkeer meer nadrukkelijk aanwezig. De herinrichting van de Boshuizerkade is een individueel project, waarvan de uitvoering reeds gestart is. Het groene karakter van een laan bestaat hier naast de bomenrijen uit het weidse uitzicht over de sportvelden.

3.4.2 Diversiteit aan bomen en ecologie

Het beter verbinden en dooraderen van het gebied hangt nauw samen met de groeninrichting. Zo wordt het voor de bewoners een prettige route en voor de biodiversiteit een groot verbonden habitat, beide kunnen profiteren van elkaar. De lanen zorgen voor structuur en een bijna monumentale uitstraling. Als tegenhanger daarvan zijn de andere structuren minder rigide en kan hier een rijke variëteit aan bomen geplant worden. Denk hierbij aan inheemse soorten die goed in de omgeving passen en die onderdak kunnen bieden aan de aanwezige dieren.



Jeanne Dekkers architectuur in Goes



Westerpark door Blauw architecten



School in Haagse rivierenbuurt door Atelier PRO

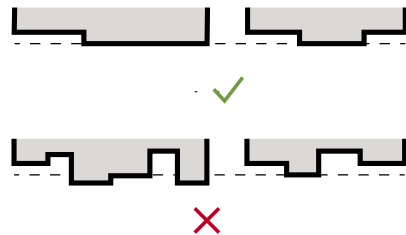


Levs in Amsterdam noord



Roolijnen centrumgebied Zuidwest met harde (roodbruin) en zachte rooilijnen (geelbruin).

Bij de zachte rooilijnen is het de bedoeling dat er een vriendelijke wand ontstaat, die de straat definieert. Afwisseling en een zachte overgang tussen gebouw en straat is hier wenselijk.



Naast een aantrekkelijk beeld leveren bomen ook een belangrijke bijdrage aan klimaatverandering op. Zo vangen ze CO₂ op en geven ze O₂ terug. In de warme zomerdagen kunnen bomen voor verkoeling zorgen en fijne schaduwplekken om te zitten of spelen. Tot slot kan bij de inrichting nog gedacht worden aan een goede bodemgesteldheid en afwatering op het groen. Bij hevige stortbuiten kan het water hier geborgen worden en rustig de grond intrekken.

3.5 Rooilijnen en voorkanten

Het plangebied valt in twee verschillende ontwikkelgebieden uit het Ontwikkelperspectief Zuidwest. Dit zijn het ontwikkelgebied Zuidhoven - ten oosten van de Boshuizerkade - en het ontwikkelgebied Centrum Zuidwest - ten westen van de Boshuizerlaan. Beide gebieden hebben een eigen stedenbouwkundige opzet. Nieuwbouw in het gebied Zuidhoven sluit nadrukkelijk aan bij de oorspronkelijke wederopbouwbuurt. Nieuwbouw in het centrumgebied stuurt daarentegen op rooilijnen, waarbij een samenstel van gebouwde volumes de open ruimtes definiëren. Dit sluit aan bij de keuze in het Ontwikkelperspectief Zuidwest voor een meer stedelijke beleving in het centrumgebied. Dit gebied sluit daarmee ook aan op de functie, schaal en maat van de Churchillaan.

Zuidhoven

Voor het gebied Zuidhoven is er gekeken naar het bestaande karakter en verkaveling van de hoven. De opzet is stempelmatig. De ontsluiting vindt plaats via vijf lussen. In het midden van het gebied loopt een groenstructuur met daaraan hoven. Waar nu de speeltuin Vijfhoven zit, zou een sluitstuk van de stempels kunnen zitten. Dit is echter niet het geval. De woningen aan deze zijde hebben een achterkant aan deze zijde. In de visie komt er een sluitstuk met twee nieuwe gebouwen met hun voorkant richting het

speelpark Telderskade en met het parkeren aan de achterzijde. Aan de parkranden kan vervolgens gewoond worden en er is ruimte voor een kinderdagverblijf in de plint. Deze gebouwen passen in de bestaande stedenbouwkundige opzet en hebben dezelfde richting als de bestaande gebouwen.

Zuidhoven - Huis van de Buurt

Ditzelfde geldt voor het monumentale schoolgebouw, dat wordt gerenoveerd en herbestemd en voor het nieuwe Huis van de Buurt. Het Huis voor de Buurt komt aan de noordkant in dezelfde lijn te staan als het monument. Aan de zuidzijde daarentegen komt het huis van de buurt meer richting de Telderskade. Dit komt ten goede aan de dynamiek van het gebied en zo komt het gebouw met zijn voeten in het park te staan. Voor beide gebouwen geldt dat zij een alzijdige uitstraling moeten hebben.

Centrumgebied Zuidwest

Bestaande rooilijnen zijn het uitgangspunt voor de uitwerking. De rooilijn aan de Boshuizerlaan wordt gespiegeld. Zo kan een laan ontstaan met woningen aan beide zijden. Deze fungeert als verbinding tussen De Luifelbaan en de wijk aan het noorden voor fietsers en voetgangers. De straat wordt ruim opgezet en heeft een breedte van ca 22 meter. Zo is er veel ruimte voor groen en ontstaat er een prettige afstand tot de nieuwbouw woningen. Aan de Churchillaan wordt de rooilijn van het Leonardo College opgepakt. Deze loopt parallel aan de bebouwing aan de overzijde van de Churchillaan tot waar de H. Antoniuskerk nu staat. Aan de Vijf Meilaan komt een rooilijn in het verlengde van de bestaande gebouwen ten oosten van de Boshuizerlaan. De rooilijnen zijn uiterste bebouwingsgrenzen. Er is een onderscheid in een harde en een zachte rooilijn. De harde rooilijn is een verplichte rooilijn waar in gebouwd moet worden. Dit geldt aan de doorgaande wegen waar een meer formeel karakter wenselijk is:

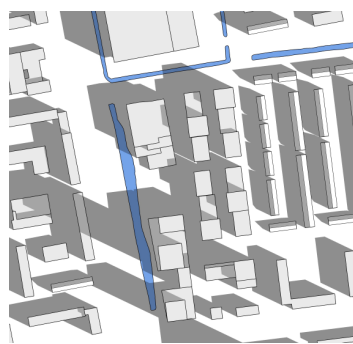


- Bouwvlak en kavelnummer
- Bouwvlak met daarin Parkeerhub (n.t.b.)
- Bouwvlak met daarin Kinderdagverblijf
- Parkeren Vijfhoven
- Kadastergrens
- Te maken doorgang voor parkeren/expeditie (n.t.b.)
- Route door bouwblok (n.t.b.)
- Maatvoering
- ⊠ 600m² Verbijzondering toren (vormgeving en programma)
- Entrees op de begane grond
- Groenzone
- Speelpark Telderskade
- Verbindingen door het groen
- Versterken fietsstructuren
- Versterken relatie Churchillaan
- Versterken zichtbaarheid water
- Bestaande bomen
- Projectgebied Telderskade

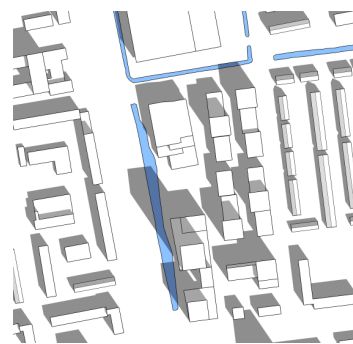
Visiekaart



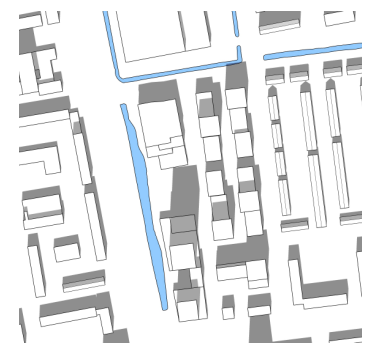
Kaart: Maximale bouwhoogtes



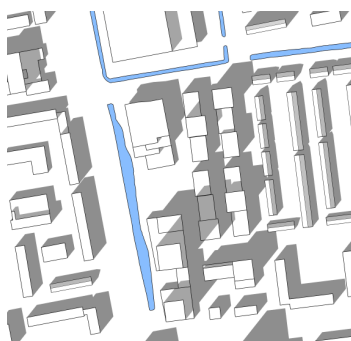
8.00



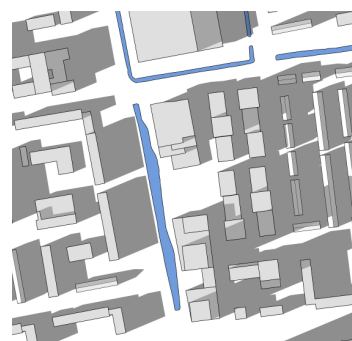
10.00



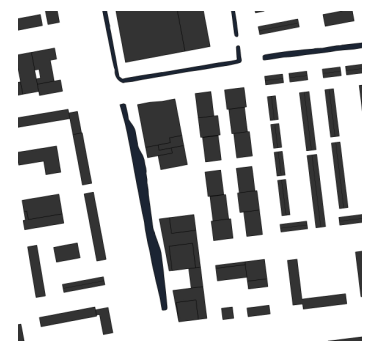
12.00



14.00



16.00



18.00

Indicatie bezonning op verschillende momenten op 21 maart



Impressie Boshuizerlaan



Impressie aanzicht vanaf Churchillaan naar het noorden.

aan de Vijf Meilaan, Churchillaan en de Telderskade. De zachte rooilijnen geven enige speling. Gebouwen mogen daar tot twee meter terug liggen. Dit levert een wand op die de ruimte van de straat definieert met enige informaliteit. De rooilijnen leveren bouwvlakken op. In het centrumgebied geldt dat gebouwen aan alle zijden waar zij aan de openbare ruimte grenzen voorkanten hebben. Niet woonfuncties met een levendige uitstraling krijgen een plek op de begane grond en worden geplaatst aan de Vijf Meilaan, Churchillaan en Telderskade.

3.6 Bouwhoogtes

De bouwhoogtes is de visie passen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Zuidwest en sluiten aan bij de bestaande hoogtes en bouwplannen in de directe omgeving.

Zuidhoven

Het ontwikkelperspectief Zuidwest geeft aan dat de bouwhoogte van nieuwe gebouwen passend moet zijn in de bestaande omgeving en maximaal 20 meter hoog is. Voor het Huis van de Buurt betekent dit dat deze maximaal drie bouwlagen hoog wordt, zoals het monumentale schoolgebouw. Voor de woningbouw aan de zijde van de Hoflaan is de maximale hoogte voor nieuwbouw vier bouwlagen. Daarbij is de wens van de gemeente dat de twee gebouwen verschillen in hoogte en zo bijdragen aan de dynamiek in de compositie, zoals bij de bestaande stempels in Zuidhoven. De hoogtes zijn 2 tot 4 lagen aan de groene binnenstructuur en 4 lagen aan de parkzijde.

Centrumgebied Zuidwest

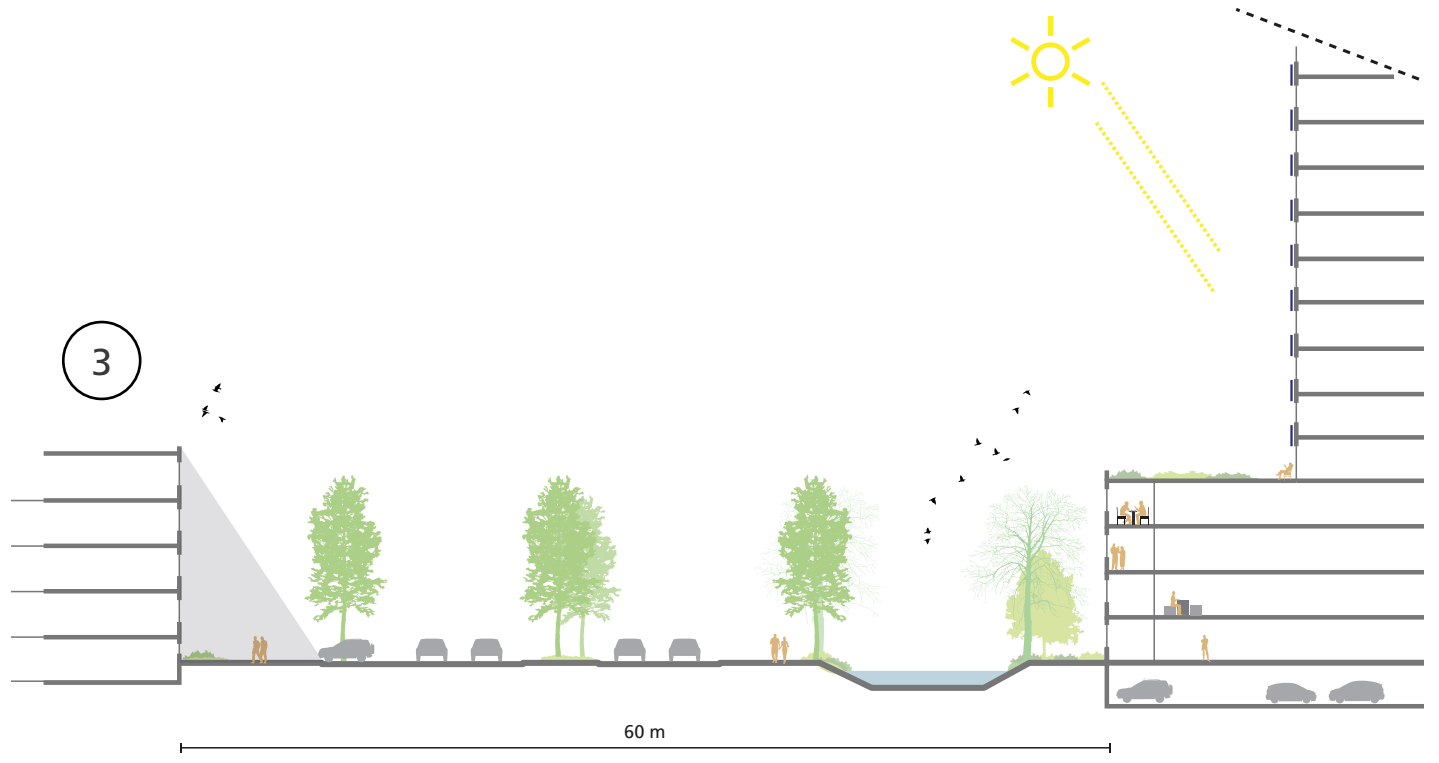
In het ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest staat voor dit deel van het centrumgebied dat toekomstige ontwikkelingen een hoge dichtheid hebben en de maximale bouwhoogte 70 meter is. Deze bouwhoogte sluit aan bij de bestaande hoogbouw van de Stadswachter (72,5 meter) en het project De

Premier aan de overzijde van de Churchillaan (70 meter).

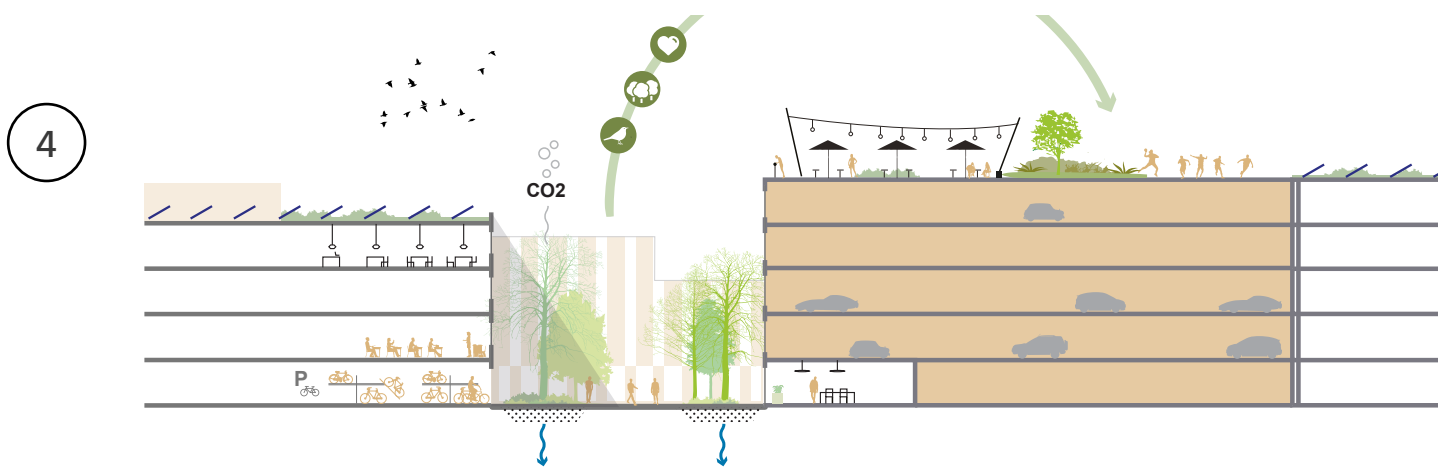
De basishoogte voor de nieuwbouw is gespecificeerd naar vier tot vijf bouwlagen. Daarbovenop kunnen afwijkingen in de hoogte worden gerealiseerd. Deze accenten lopen in hoogte op vanaf de Boshuizerlaan tot aan de Churchillaan. Aan de Boshuizerlaan gaat het om maximaal één hoogteaccent per kavel met maximaal zeven bouwlagen. Aan het binnenstraatje is dit maximaal één hoogteaccent per kavel met maximaal negen bouwlagen. Op de hoek van de Vijf Meilaan en de Churchillaan komt een hoogteaccent van ruim 30 meter, dat qua hoogte aansluit bij de bestaande flat aan de zuidzijde van de Vijf meilaan, ooit het hoogste gebouw van Leiden. Ten slotte geeft deze gebiedsvisie ruimte voor maximaal één hoogbouwaccent van 70 meter aan de Churchillaan aan het eind van de zichtlijn van de groenstructuur. Voor deze hoogbouw gelden strenge kwaliteitseisen om nadelige effecten zoveel mogelijk te beperken. Deze zijn opgenomen in het hoofdstuk over de beeldkwaliteit. De toren heeft een setback ten opzichte van de onderbouw in verband met het tegengaan van windhinder en eisen voor een aantrekkelijke verdieping op de begane grond.

3.7 Verkeer en Mobiliteit

De gemeente heeft voor dit gebied als doel om een gezond en duurzaam gebied te realiseren, waarbij het thema 'Sporten, spelen en bewegen' centraal staat. Dit betekent dat de inrichting van het gebied stimuleert om te lopen in een aantrekkelijke buitenruimte. Ook fietsen moet een logische optie zijn: gemakkelijk, prettig en veilig. Daarbij vraagt ook een hoge dichtheid om een hoge kwaliteit van de buitenruimte. Daarbij past de ambitie om de auto's zo min mogelijk door het gebied te laten rijden en zo snel mogelijk te stallen in parkeergarages uit het zicht van de openbare ruimte.



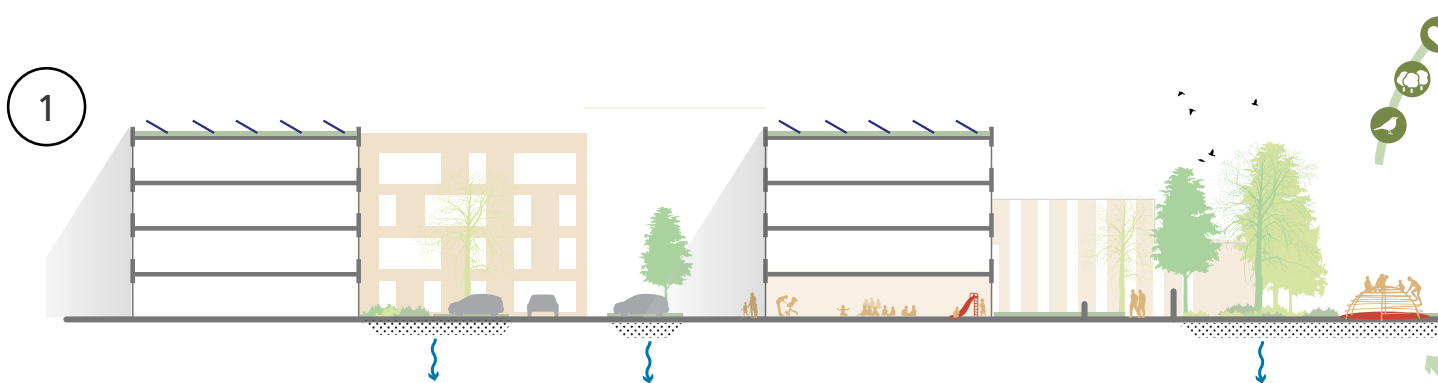
Churchillaan



Leonardo College

Sportieve binnenstraat

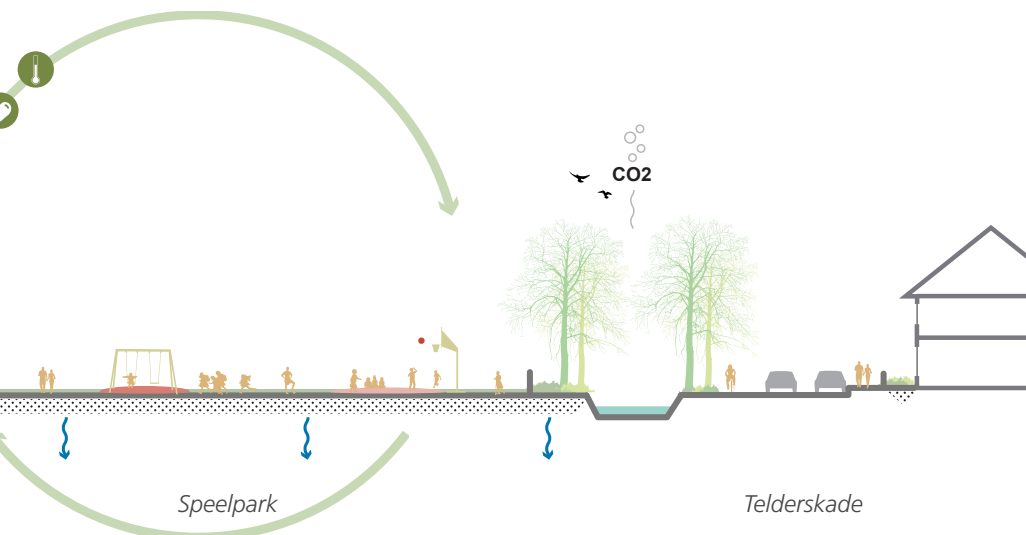
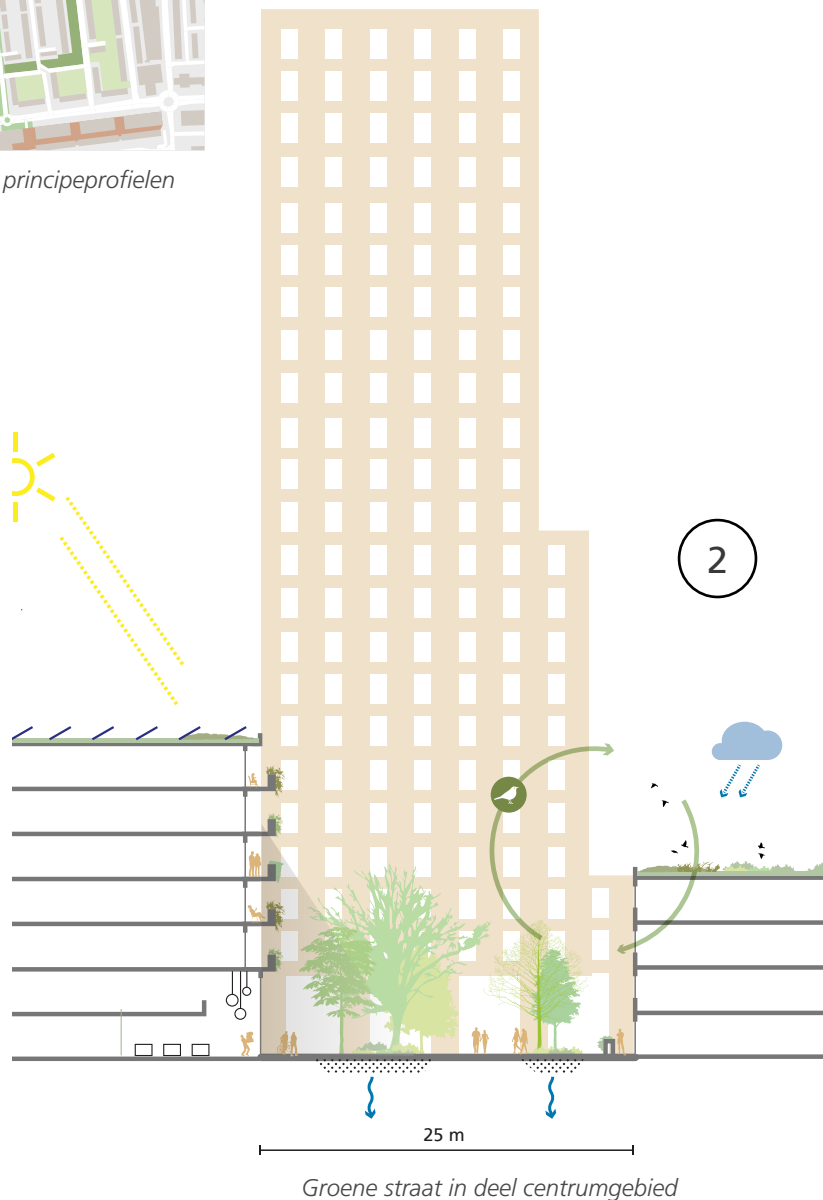
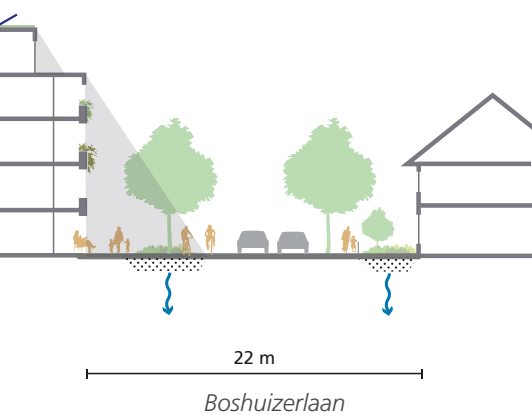
Mobiliteitsgebouw voor de buurt

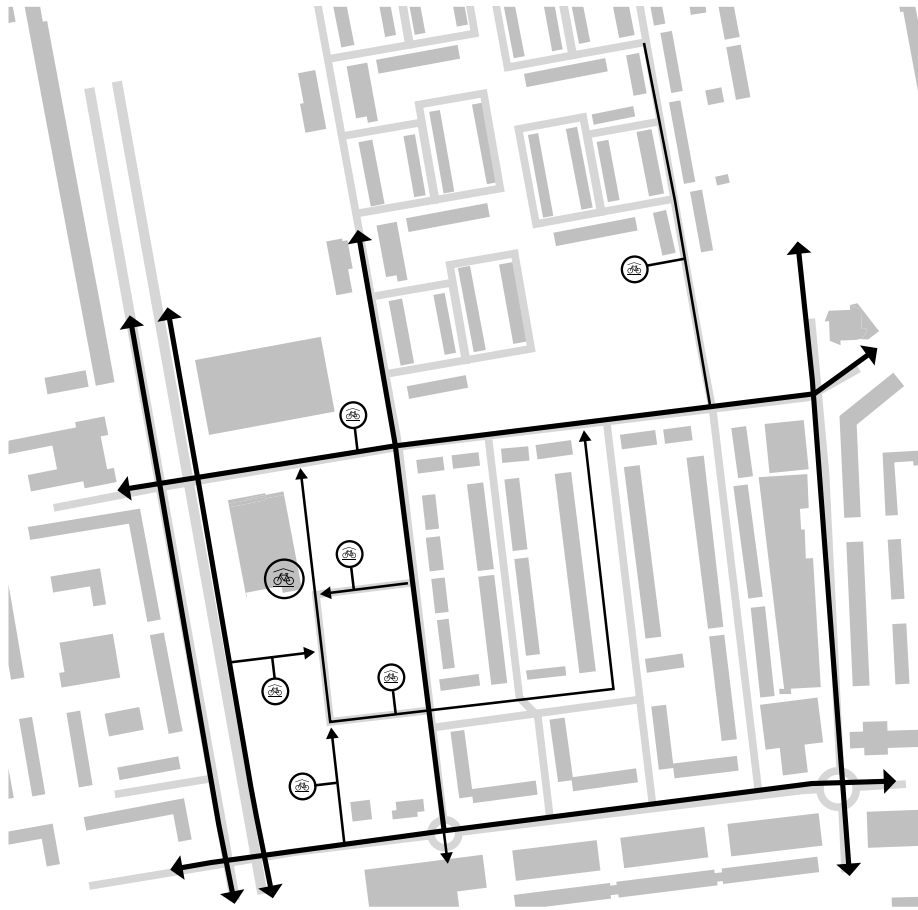


De principeprofielen geven een indruk van de ruimtebeleving die ontstaat door de breedte van de buitenruimte zelf in combinatie met de hoogte van de gebouwen ernaast. Het zijn geen precieze ontwerpen voor de buitenruimte. De openbare ruimte zal in een later stadium ontworpen worden. In de nadere uitwerking van de visie kunnen ook aan de principeprofielen nog wijzigingen plaatsvinden. Dit hangt samen met de ontwikkelstrategie van het gebied. De principeprofielen geven daarbij wel richting: afwijkingen dienen beperkt te zijn en moeten worden beargumenteerd.

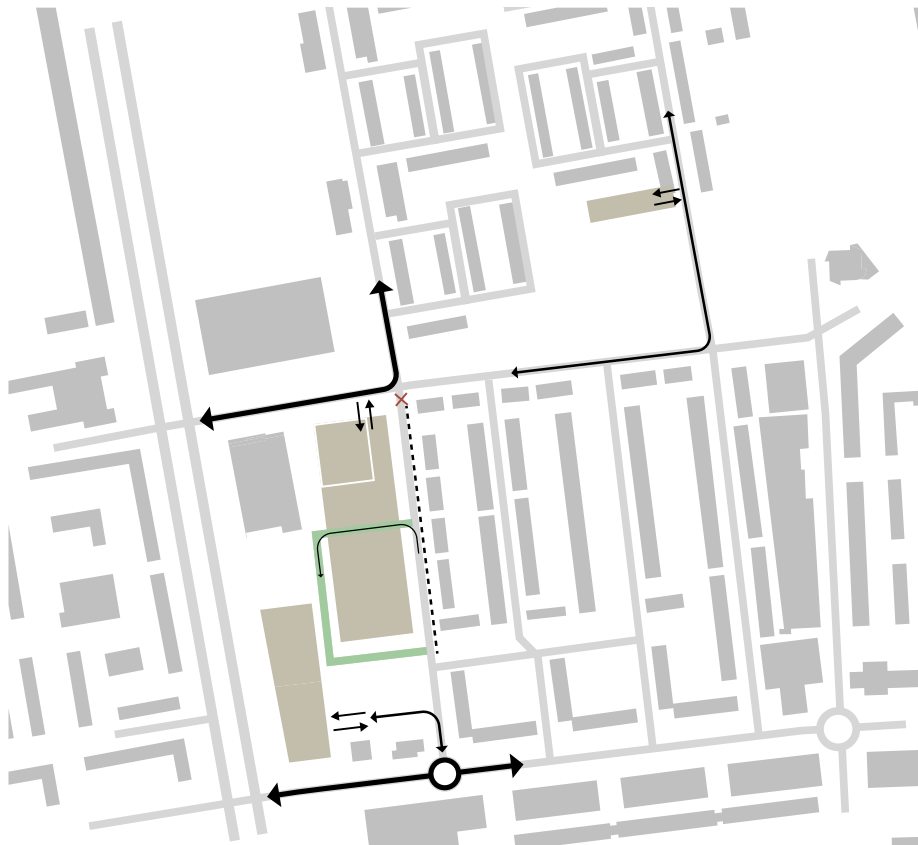


Overzicht locatie principeprofielen





Netwerk voor Fiets



Netwerk voor auto's (nader te bepalen op basis van verkeersonderzoek)

Een optie is om beweging en spelen verder te stimuleren met de introductie van een mobiliteitsHUB voor de buurt: een gebouw voor mobiliteit en beweging. In een dergelijk gebouw kan het autoparkeren gecombineerd worden met duurzame mobiliteitsconcepten en speelfaciliteiten. Bovendien stimuleert dit ontmoeting. Dit concept wordt verder toegelicht in paragraaf 3.7.4 bij het onderdeel autoparkeren.

In de bouwplannen en bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke impact en de ontsluiting van het gebied voor voetgangers, fietsers, auto en openbaar vervoer. Ook het aantal voertuigen is van belang bij het functioneren van het gebied. Hoe meer mensen in een gebied wonen hoe belangrijker het wordt dat de stad leefbaar blijft.

In de gebiedsontwikkeling Telderskade zetten we mede daarom fors in op meer verplaatsingen per fiets en met de voet. Beide modaliteiten nemen veel minder ruimte in de buitenruimte en in de gebouwen dan bijvoorbeeld de auto. Daarnaast is het ook beter voor het klimaat en het leefmilieu in de stad. Door de ligging van het gebied bij uitvalswegen en de aanwezigheid van openbaar vervoer biedt de locatie meer dan de traditionele mogelijkheden.

Voor de uitwerking van de verkeersaspecten wordt op dit moment een uitgebreid verkeersonderzoek uitgevoerd. Grote aandachtspunten hierbij zijn de Telderskade, de Boshuizerlaan, het kruispunt Telderskade/Churchilllaan, het kruispunt Churchilllaan/Vijf Meilaan, maar ook de (fiets)-infrastructuur op de Telderskade en de Churchilllaan.

De uitkomsten van dit onderzoek zullen worden gebruikt voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling. De uitkomsten van dit onderzoek verwachten wij begin 2021. Om tot een integrale inpassing van mobiliteit

te komen, worden de volgende richtlijnen aangehouden.

3.7.1 Voetganger

Bij de inrichting van het openbaar gebied houden we rekening met veilige (verkeer en sociaal) wandelroutes. Ook acceptabele, logische en korte ontsluitingen en routes naar ingangen, fietsparkeergelegenheden en OV-haltes. Dit kan aansluiten op de bestaande situatie en/of nieuw aan te leggen infrastructuur zijn. Ook wordt rekening gehouden met mindervaliden.

3.7.2 Fiets

Langs de Churchilllaan, Telderskade, Boshuizekade/Boshuizerlaan, Vijf Meilaan en Rooseveltstraat liggen belangrijke hoofdfietsroutes, die zowel het noorden en zuiden van Leiden verbinden als het westen met de historische binnenstad. Bij het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte dient met deze routes rekening gehouden te worden om een goede doorstroming te bevorderen. De grootste uitdagingen zijn de oversteekbaarheid van de Churchilllaan en de veiligheid op de Telderskade en Vijf Meilaan. De wens vanuit de gebiedsontwikkeling Telderskade is om aan de oostzijde van de Churchilllaan brug over het water richting de het Leonardocollege te realiseren. Hierdoor kunnen studenten de drukke Telderskade ontwijken en via een groene entree het gebied in fietsen. Dit is in verkeerskundige zin mogelijk en acceptabel indien de Churchilllaan aan die zijde wordt aangepast met een twee richtingen fietspad. Dit heeft ook gevolgen voor de kruispunten Churchilllaan/Telderskade en Churchilllaan/Vijf Meilaan. Afstemming met het project Churchilllaan is hiervoor noodzakelijk.

Fietsparkeren

Fietsparkeerplaatsen moeten voldoen aan de FietsParKeur richtlijnen voor zover het fietsparkeren op eigen terrein betreft. Fietsparkeren in de openbare



Referentie gebouwconcept in Bordeaux

1. DAKPROGRAMMA

- Daktuin
- Speeltuin (sport)
- Ontmoetingsplek
- Loopbrug naar woningen

2. PARKEREN

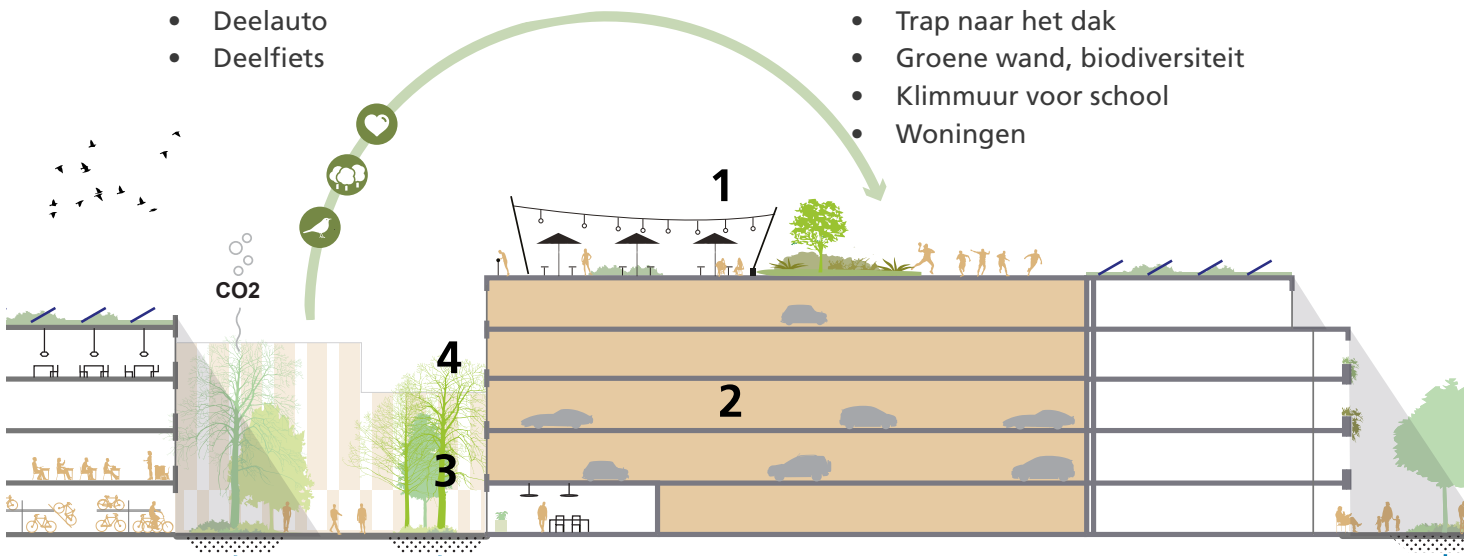
- Auto
- Deelauto
- Deelfiets

3. PUBLIEKE PLINT

- Ontmoetingsplek
- Fietsenmaker
- Traforuimte
- Pakketservice (PostNL)
- Coffeecorner/cafetaria

4. GEVEL

- Trap naar het dak
- Groene wand, biodiversiteit
- Klimmuur voor school
- Woningen



Voorbeelduitwerking Gebouw voor Mobiliteit & Beweging met een mogelijk programma.

ruimte moet voldoen aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte. De aantallen fietsparkeerplaatsen (voor bewoners, personeel en bezoekers) moeten bepaald worden aan de hand van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 en worden zoveel mogelijk voorzien op eigen terrein. De parkeervoorziening moet logisch en goed bereikbaar zijn, zoveel mogelijk ontsluiten op bestaande of geplande fietsinfrastructuur en hoogwaardig ingericht worden. Eveneens moeten deze ruimte bieden voor minder gangbare maten, zoals voor scooters, elektrische fietsen, scootmobielen en bakfietsen. Bezoekers moeten hun fietsen kunnen parkeren op een goede locatie bij de entree van de functies die zij willen bezoeken, om fietsparkeeroverlast in de openbare ruimte te voorkomen en om een daadwerkelijk gebruik van fietsparkeerplaatsen te bevorderen.

3.7.3 Openbaar vervoer

Het gebied ligt op aanvaardbare fietsafstand van de drie Leidse treinstations. Op loopafstand is/zijn er busverbindingen. Het is belangrijk dat bushaltes goed en prettig bereikbaar zijn voor gebruikers van deze busverbindingen.

3.7.4 Auto

Autoverkeer moet veilig en acceptabel afgewikkeld kunnen worden naar en binnen de bestaande of geplande infrastructuur, conform vigerend gemeentelijk verkeersbeleid. Het verkeersonderzoek dient hiervoor een onderbouwing te leveren. De belangrijkste ontsluiting voor auto's is voorzien via de Telderskade. Daarnaast is er mogelijk ruimte voor een tweede, kleinere ontsluitingsmogelijkheid via de Vijf Meilaan. Dit moet duidelijk worden aan de hand van het verkeersonderzoek. Uitgangspunt in de plannen is het behoud van een knip voor autoverkeer op de Boshuizerlaan om daarmee sluisverkeer van auto's te voorkomen. Het verkeerskundig onderzoek zal bepalend zijn

waar deze knip het beste gelegd kan worden.

In- en uitritten moeten aangelegd worden conform het vastgestelde Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden.

Er wordt een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de ontsluiting van het gebied (alle modaliteiten), Hierbij wordt de gebiedsontwikkeling Telderskade en alle andere ontwikkelingen in Leiden Zuidwest betrokken.

Auto – parkeren

De parkeereis moet opgelost worden conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Als stedenbouwkundige eis wordt aanvullend gesteld dat parkeren uit het zicht en inpandig moet worden opgelost. Dit kan opgelost worden in een (ondergrondse) parkeergarage onder bouwveld 4/5 met de in- en uitrit aan de Telderskade. Een andere optie is om de parkeervoorziening te realiseren in een goed ingepaste hub op bouwveld 4.

Deze hub is interessant als deze bijdraagt aan een gezonde en duurzame ontwikkeling van het gebied en het karakter van de plek versterkt door extra invulling te geven aan het thema van sporten, spelen en ontmoeten. Deze hub moet dan een gebouw zijn voor mobiliteit, bewegen en ontmoeting. Ook kan het gebouw bijdragen aan het groen in de buurt. Om een beeld te geven wat een dergelijk gebouw kan zijn, is hiervan een voorbeelduitwerking opgenomen met een mogelijk programma daarbij.

In beginsel moet de parkeereis opgelost worden met parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit kan in een eigen (private) parkeergarage zijn. De Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 bieden geen mogelijkheid voor woonfuncties om af te wijken naar gemeentelijke openbare parkeervoorzieningen op straat of in een gemeentelijke openbare parkeergarage. Voor niet-woonfuncties is dat

wel mogelijk. Onderzocht kan worden of het College hier aan afwijkend besluit over wil nemen.

Indien er parkeerrestrictie wordt ingevoerd aan de overzijde van de Churchillaan (opgenomen in de Parkeervisie Auto- en Fietsparkeren Leiden 2020-2030), dan is het mogelijk om af te wijken voor (een deel van) de bewonersparkeervraag in de parkeereis. Dit kan door het niet verlenen van gemeentelijke parkeervergunningen aan toekomstige bewoners en dit vast te leggen bij de gemeentelijk vergunningverlener.

De parkeeroplossing moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en alle bezoekers aan de functies in de te bouwen panden. Daarbij is het streven dat er geen nadelige consequenties ontstaan voor de parkeersituatie en parkeerdruk in de omliggende woonbuurten. Parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk dubbel gebruikt kunnen worden. Voor niet-woonfuncties is het eventueel nog mogelijk om af te wijken naar parkeerplaatsen in de openbare ruimte mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

De 150 bestaande openbare parkeerplaatsen op het openbare parkeerterrein naast de huidige Vijf Meihal zullen komende vervallen. Deze moeten worden gecompenseerd in het plangebied, zoals vastgesteld bij de plannen rond het Indoor Sport Centrum en het Leonardo College

De parkeeroplossing moet voldoen aan de NEN 2443-norm voor parkeren op eigen terrein en aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte voor parkeren in de gemeentelijke openbare ruimte. Parkeergarages moeten daar dus ook aan voldoen (parkeervakmaten, parkeerstraten, inrijdhoogte, hellingbanen, bufferruimte, volmeldsystemen, etc.). De parkeeroplossing moet rekening houden met het op termijn

kunnen realiseren van laadplekken voor elektrische auto's en mogelijk het plaatsen van deelauto's

De landelijk gehanteerde richtlijn is dat circa 2% van de parkeerplaatsen die worden aangelegd toegankelijk zijn voor mindervaliden en ook als zodanig daarvoor worden ingericht. Ook in Leiden wordt dit nagestreefd. Deze plekken moeten voldoen aan de hiervoor geldende afmetingen en moeten zo dicht mogelijk bij liften, opgangen of toegangen van woningen gesitueerd zijn. Voor mensen die afhankelijk zijn van een parkeerplaats op kenteken zal zo dicht mogelijk bij de woning moet kunnen worden voorzien in een parkeerplaats in een parkeergebouw of op maaiveld in de openbare ruimte. Hierdoor kan gezorgd worden voor 'inclusiviteit'. Richtlijnen voor maximale loopafstanden worden gegeven in de ASVV.

Een nieuwe parkeervoorziening op deze locatie leent zich mogelijk als hub/ park and bike locatie. Dit zal nader worden onderzocht en waar mogelijk zal hieraan een invulling gegeven worden, rekening houdend met beleid dat hiervoor wordt voorbereid.

Het verkeerskundig onderzoek moet aangeven welke opties acceptabel zijn. Dit kunnen dus meer opties zijn dan hier aangegeven. De parkeeropties zijn eveneens afhankelijk van de uitwerking van de parkeervisie en daarmee de op te lossen parkeeropgave. Verder speelt in dat kader de compensatie opgave van de openbare parkeerplaatsen die moeten worden gecompenseerd, maar ook andere opties die onderzocht worden, zoals een mobiliteitshub en/of een distributiehub. Dit betekent dat de genoemde opties wel voor de hand liggen, maar dat ook andere opties nog in beeld kunnen komen.

3.7.5 Bijzonder verkeer

Laden en lossen/kiss and ride

Ten behoeve van de ontwikkeling moet voorzien worden in voldoende, acceptabele en veilige laad- en loslocaties voor afvalinzameling, pakketdiensten, toeleveranciers, verhuiswagens, etc. Speciale aandacht wordt gevraagd voor het Leonardocollege. Van belang is dat niet alleen de bevoorrading van het Leonardo College mogelijk blijft, maar ook dat kiss and ride en bereikbaarheid voor minder valide leraren en leerlingen mogelijk is. In de gebiedsvisie kaart is hiervoor een pijl getekend die het laden en lossen voor het Leonardo College mogelijk maakt.

Hulpdiensten

De bereikbaarheid van het projectgebied voor de nood- en hulpdiensten moet worden gerealiseerd o.b.v. hun advies.

3.8 Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid in Leiden wordt onderverdeeld in drie thema's, namelijk (1) energie, (2) klimaatadaptatie en biodiverse vergroening, en (3) circulaire economie. Aanvullend wordt duurzame mobiliteit in toenemende mate ook meegenomen. Voor dit gebied geldt de volgende prioritering:

1. Energie

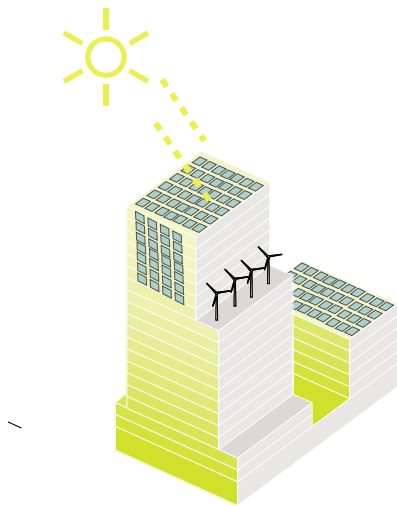
Leiden Zuidwest is als prioriteitswijk onderdeel van de Leidse Warmtevisie. Dit betekent dat deze wijk als één van de eerste wijken in de stad volledig van het gas af gaat (ambitie voor 2035). In de wijk is momenteel slechts een kleine aftakking van het warmtenet aanwezig (JUP). Vattenfall heeft aangegeven niet te gaan uitbreiden zolang er geen zekerheid is over de levering van restwarmte vanuit Rotterdam (LoO/ LdM). De ambitie is echter nog steeds om dit over enkele jaren gerealiseerd te hebben. Tot die tijd is het zeer raadzaam om te onderzoeken wat de energievraag is in het gebied en hoe deze

ingevuld kan worden; het zoeken naar gebiedsbrede oplossingen. Met de WKO voor het Leonardocollege (monobron) is er reeds een beperking opgeworpen voor de energievoorziening van de rest van de gebiedsontwikkeling. Daarom is voor deze gebiedsontwikkeling een energiestrategie opgesteld. Deze strategie heeft de warmte- en koudevraag van alle ontwikkelingen in beeld gebracht en scenario's in beeld gebracht hoe deze vragen kunnen worden ingevuld. Uitkomst van deze strategie is dat de gemeente regie moet gaan voeren op het energievraagstuk. Hiermee kunnen risico's worden vermeden met betrekking tot het realiseren van suboptimale en dure oplossingen. Daarnaast liggen er kansen als de scope breder wordt getrokken naar projecten in de nabije omgeving. Dit vraagt dus om coördinatie die verder gaat dan alleen deze gebiedsontwikkeling.

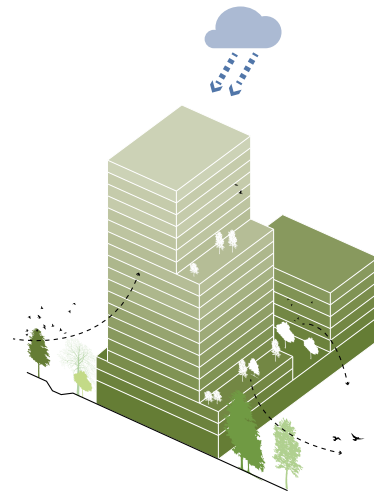
2. Klimaatadaptatie & biodiverse vergroening, met een sterke focus op hittestress

Het klimaat verandert, waardoor we vaker te maken krijgen met extremen in het weer, heftige regenbuien, periode van droogte en langdurige hitte. Om de stad leefbaar te houden willen we een klimaatbestendige leefomgeving. Om preciezer te weten welke problemen Leiden kan verwachten door de klimaatverandering is er in 2019 een klimaatstresstest uitgevoerd.

In het projectgebied valt er geen extreme wateroverlast te verwachten in het geval van extreme buien, maar dit is uiteraard niet ondenkbaar. De gemeente wil dit probleem zover mogelijk terugdringen door middel van diverse maatregelen op en aan de gebouwen en in de openbare ruimte. Regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden en geborgen en pas als dat niet meer mogelijk is, worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. De vereiste hemelwaterberging op een kavel is minimaal 60 mm per uur en de perceeleigenaar is primair verantwoordelijk



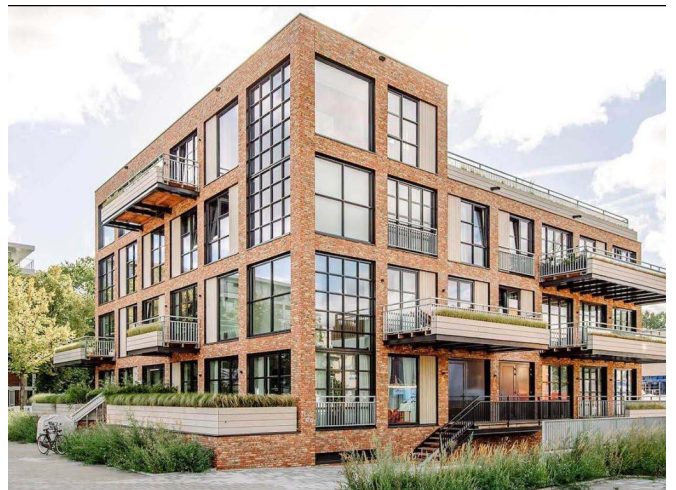
De toren wekt zijn eigen duurzame energie op



Toren is duurzaam en de toren is onderdeel van het netwerk van stadsbiotopen en ecologische routes



Fietsparkeerplek Karen Blixens Plads door Cobe



Overgangszone binnen/buiten Urban Garden Amsterdam



Gebouwen met een groene uitstraling



Groen waterplein Taasinge Square GHB landscape Architects

voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein (zie hemelwaterverordening).

Voor biodivers vergroenen is de ambitie om natuurinclusief te bouwen, het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en te versterken. Deze soorten dienen in overleg met een ecoloog in kaart gebracht te worden. Huidige inheemse beplanting met een goede toekomstverwachting wordt zo goed mogelijk ingepast in nieuwe plannen. Nieuwe beplanting is gevarieerd, inheems en lokaal groen en sluit bij voorkeur aan op wat diersoorten nodig hebben om te overleven. Groen op maaiveld kan bijdragen aan grondgebonden soorten en de groenbeleving. Door het groen te verbinden kunnen diersoorten zich ook door de stad verplaatsen. Naast de openbare ruimte kan ook de bebouwing bijdragen aan biodiversiteit door natuurinclusief te bouwen. Hierbij kan zowel worden gedacht aan groene daken en gevels als ook het bieden van een nest of verblijfsplaats. De gemeente Leiden heeft het Convenant Natuurinclusief Bouwen ondertekend. Van daaruit wordt een minimaal Programma van Eisen aangeboden, dat helpt bij de invulling van concrete maatregelen op dit thema.

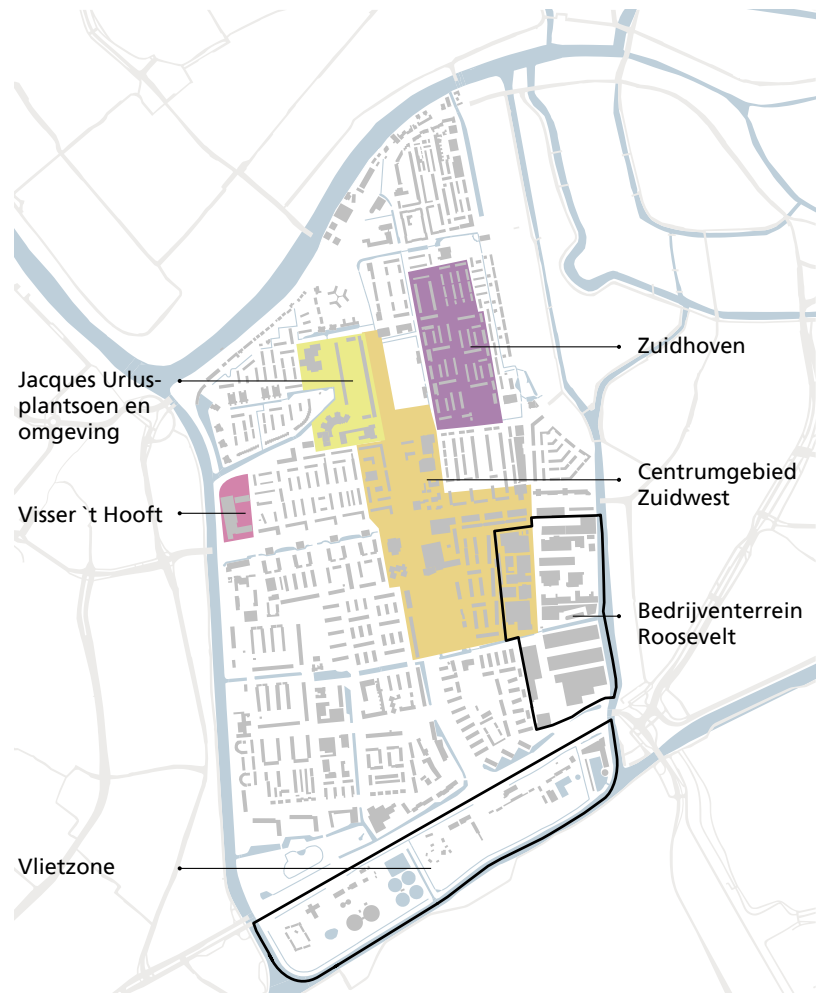
In het bijzonder wordt er voor dit thema gewezen op de bestaande groenstructuur en de ambitie om deze te versterken, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit sluit aan bij klimaatadaptieve maatregelen (koppelkansen), en draagt tegelijkertijd bij aan stedenbouwkundige ambities en de beleving van het gebied.

3. Circulaire economie

Gemeente Leiden onderschrijft de landelijke doelstellingen op het gebied van circulariteit en beleid voor circulariteit is volop in ontwikkeling. Vanaf 2023 vraagt de gemeente Leiden zelf 100% circulair uit bij bouwprojecten en geeft daarmee het goede voorbeeld. Daarnaast is de Leidse regio o.a. aangesloten bij Cirkelstad als Cirkelregio-071 zodat rondom het onderwerp actief kennis gedeeld wordt en het netwerk vergroot. Dit thema werken we verder uit in de ontwikkelfase. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan (deels) hergebruik van het casco, losmaakbaar en demontabel ontwerpen, minder materiaalgebruik per m², gebruik van secundaire producten en/of materialen, biobased materialen en het toepassen van het materialenpaspoort t.b.v. waarde maximalisatie tijdens onderhoud en na gebruik. Daarnaast zullen de trends de komende tijd goed in de gaten worden gehouden om te kijken hoe circulariteit ingepast kan worden in dit project.



Kaart Place to be (Ontwikkelperspectief Zuidwest)



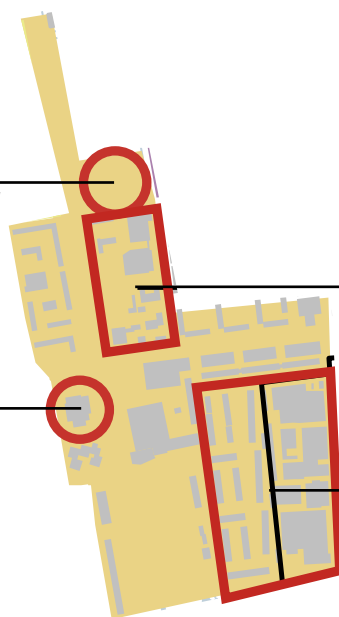
Kaart Ontwikkelgebieden Zuidwest

Project Indoor sportcentrum
Individueel beeldkwaliteitsplan vastgesteld

Project Vijf Meilaan 210
Individueel Beeldkwaliteitsplan

Deelgebied Telderskade
Gebiedsvisie in ontwikkeling met hoofdstuk beeldkwaliteit

Gebiedsontwikkeling Roosevelt West
Gebiedsvisie in ontwikkeling met hoofdstuk beeldkwaliteit



Verwachte ontwikkelingen binnen Centrumgebied Zuidwest

4. Beeldkwaliteit

4.1 Afbakening en samenhang

4.1.1 Centrumgebied

Dit hoofdstuk richt zich alleen op het deel van het plangebied dat behoort bij het centrumgebied Zuidwest en begrensd wordt door de Churchillaan, Telderskade, Boshuizerlaan en Vijf Meilaan. De welstandsnota is voor dit deelgebied niet langer toereikend. Dit heeft te maken met de ambities in het Ontwikkelperspectief voor het centrumgebied Zuidwest en de uitwerking daarvan in deze gebiedsvisie. Ook de verwachte bouwontwikkeling in hoge dichtheid in dit deelgebied vraagt om hogere kwaliteitseisen voor de gebouwde omgeving en om een goede basis om de architectuur te kunnen beoordelen. Voor het Indoor Sportcentrum is reeds een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daarom valt het Indoor sportcentrum ook buiten het in dit hoofdstuk geschetste beeldkwaliteitskader.

Zuidhoven: alleen welstandsniveau

Dit hoofdstuk is niet van toepassing voor het deel van het plangebied dat valt in Zuidhoven. Vanwege de keuze in het ontwikkelperspectief om het oorspronkelijke karakter van deze buurt zo goed mogelijk te behouden, blijft de welstandsnota voldoen en zijn de daar opgenomen criteria voor Deelgebied 10.B voldoende passend. Wel is het belangrijk dat de commissie Welstand en Monumenten Leiden voldoende in positie wordt gebracht. Dit in verband met de verwachte nieuwbouw en de bijzondere functie van het nieuwe Huis voor de Buurt dat in Zuidhoven is geprojecteerd.

4.1.2 Samenhang

Het centrumgebied Zuidwest, zoals gedefinieerd in het Ontwikkelperspectief is groter dan het deelgebied waar dit hoofdstuk op van toepassing is. Gezien de verwachte

ontwikkelingen in de omgeving (zie ook 2.6), werkt de gemeente tegelijkertijd aan criteria voor de beeldkwaliteit voor de gebiedsontwikkeling Roosevelt West en voor de woningbouwontwikkeling aan de Vijf Meilaan 210. De criteria in dit hoofdstuk komen voor een groot deel overeen met de criteria in die projecten. Op deze wijze ontstaat er samenhang in de uitstraling van het Centrumgebied Zuidwest als geheel.

Gebiedspecifiek

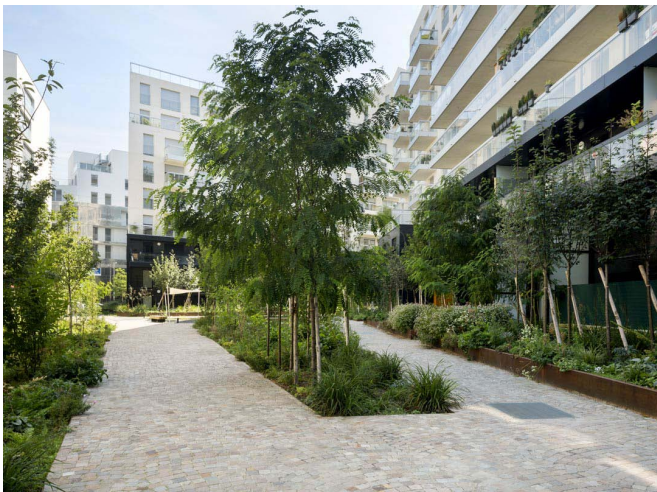
Binnen het centrumgebied Zuidwest zijn er wel accenten per deelgebied. Voor dit deelgebied is extra aandacht voor het thema sporten, spelen en ontmoeten. Ook vraagt de ligging direct aan de bestaande woonbuurt en als opmaat naar het winkelcentrum om meer afwisseling. Daarom geldt voor dit deelgebied, dat de korrel van de losse gebouwen middelgroot is. Dit zorgt voor meer intimiteit en dynamiek en past tevens bij een stedelijke sfeer. Ook zijn er aandachtspunten criteria opgenomen voor een mogelijk mobiliteitsgebouw om verder invulling te geven aan het thema van sporten, spelen en bewegen.

4.1.3 Doel beeldkwaliteit

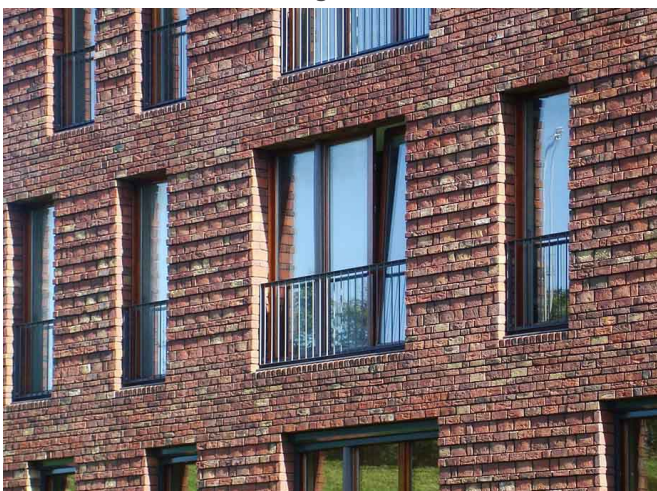
In dit hoofdstuk staan richtlijnen voor het gewenste kwaliteitsniveau van de bebouwde omgeving. Dit hoofdstuk vormt het formele toetsingskader voor de Welstands- en monumentencommissie Leiden voor nieuwe ontwikkelingen in dit gebied. Het beeldkwaliteitplan heeft daarnaast een belangrijke rol in de communicatie tussen gemeente, marktpartijen en overige belanghebbenden. De inhoud van dit hoofdstuk over beeldkwaliteit moet gezien worden in het bredere licht van de gehele gebiedsvisie (zie 3.5 Rooilijnen en voorkanten en 3.6 Bouwhoogtes).



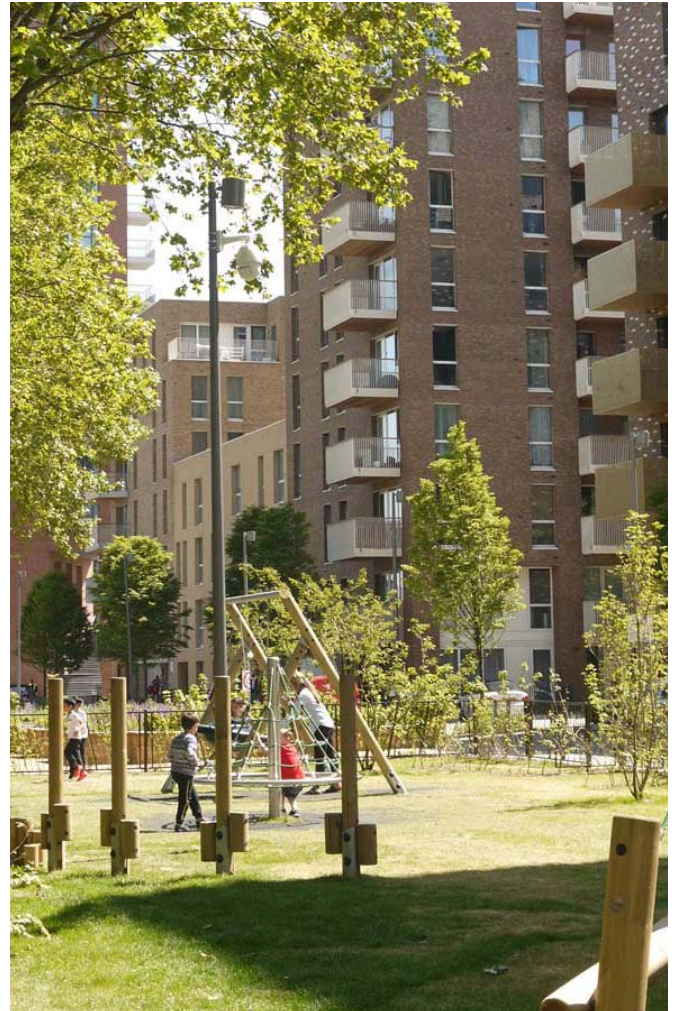
bella-vue Morris company Hampstead London



Voorbeeld binnenterrein Boulogne Billancourt



Voorbeeld gevelplastic straatzijde Kenk Architecten



Reeves park door Townshed Landscape Architects

4.2 Sfeer

4.2.1 Stoer, stedelijk en groen

De algemene sfeer die voor het centrumgebied Zuidwest wordt nagestreefd is in drie woorden te vatten: stoer, stedelijk en groen.

Het gebied is en blijft stoer en sterk met heldere rechthoekige vormen met duidelijke richtingen. De korrel van de stad is hier grover dan de pandsgewijze opbouw in het centrum van Leiden. Ook de combinatie van bestaand, nieuw en ontwikkeling maakt het gebied stoer. Tijdelijke invullingen kunnen dit versterken. Het gebied wordt nog stoerder als alle plekken en gebouwen zich overal gaan tonen en niet langer verstopt liggen.

De sfeer van de plek wordt steeds stedelijker: dynamisch en met een hoge dichtheid. De dynamiek zit hem in de combinatie van wonen met andere functies. De stedelijkheid blijkt daarnaast ook uit grote bouwvolumes en de relatie op de begane grond tussen binnen en buiten.

Tegelijkertijd krijgt het groen in het gebied een steeds prominentere rol. Het groen in de openbare ruimte wordt versterkt en wordt in combinatie met het groen op en aan gebouwen beeldbepalend voor het gebied. De stoere basisvolumes in het gebied staan in dienst van het creëren van groene en vriendelijke plekken voor mens en dier in de stad. Het groen verzacht.

4.2.2 Sporten, spelen en bewegen

Specifiek voor dit deelgebied geldt dat het thema van sport, spel en beweging leidend is. Dat heeft te maken met de functies van het Leonardo College en het Indoor sportcentrum. Het heeft ook te maken met de ambitie om een gezonde stad te realiseren en om mensen van alle leeftijden uit te dagen naar buiten te komen en om te bewegen. Ook de gebouwen in het gebied kunnen hier een rol in spelen.

4.3 Openbare ruimte

In het hoofdstuk Visie staan belangrijke bouwstenen voor de openbare ruimte toegelicht.

4.3.1 Handboek openbare ruimte

Voor het ontwerp van de openbare ruimte geldt dat de TACOR het toetsend orgaan is binnen de gemeente (Technische AdviesCommissie Openbare Ruimte). Hun toetsingskader is het Handboek openbare ruimte Leiden. Afwijken van het handboek is mogelijk als deze afwijkingen aansluiten bij de geplande klimaatadaptieve herinrichting en rioleringsvervanging in de Gasthuiswijk.

4.3.2 Hoogwaardig en obstakelvrij

De buitenruimte dient een hoogwaardige inrichting te krijgen. Gezien de druk op maaiveldniveau en de hoge dichtheid is het essentieel is dat de openbare ruimte voldoende krachtig is en niet verrommelt. De straten dienen zoveel mogelijk open te blijven, zodat een vrije ruimte ontstaat met langere zichtlijnen. Dit betekent dat de openbare ruimte zoveel mogelijk obstakelvrij wordt ingericht: (fiets)parkeren en nutsvoorzieningen komen op eigen kavel, uit het zicht van de openbare ruimte.

4.3.3 Overgang gebouw en buitenruimte

Onderdeel van de stedelijkheid is een relatie tussen wat er binnen het gebouw gebeurt en wat er zich buiten afspeelt. Elk gebouw dient een verzachtende overgangszone tussen het gebouw en de straat te hebben. Bij een te harde overgang tussen binnen (privé) en buiten (openbaar), komt de privacy in het geding en is de kans groot op afsluiting. Een meer geleidelijke overgangszone nodigt daarentegen juist uit tot verblijf en ontmoeting. Dat komt ten gunste aan de leefbaarheid. De overgangszone is onderdeel van het gebouwoontwerp, maar ook de buitenruimte kan hierin een functie vervullen.

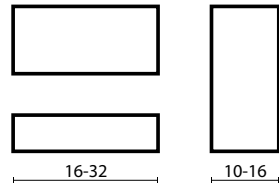
-  Geschakelde laagbouw
-  Lage schijven (3-4 lagen)
-  Middelhoge schijven (5-6 lagen)
-  Hoge schijven (> 7 lagen)
-  Torens
-  Blokken
-  Liggende schijf
-  Multilaags (1-4 lagen)



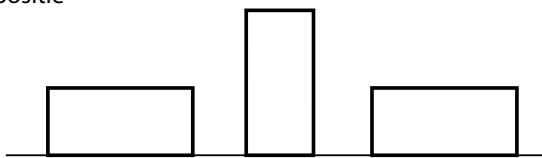
Blokkendoos Zuidwest

Zuidwest kenmerkt zich als wederopbouwwijk door eenvoudige rechthoekige bouwvolumes (blokken) met een ontwikkelmaat van een rij woningen of een schijf met appartementen. Deze blokken zijn nooit vierkant, maar hebben altijd een richting. Oorspronkelijk waren de blokken altijd breder dan hoog. Daarbij zorgt de compositie van verschillende blokken voor dynamiek en afwisseling, bijvoorbeeld in een stempelverkaveling. Grotere en complexere gebouwen bestaan uit een samenstel van geschakelde blokken. Ook nieuwe ontwikkelingen in Zuidwest gaan meedoen met deze traditie.

Basisvolumes



Compositie

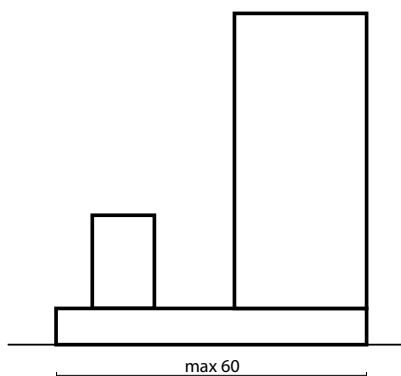


Schakelen

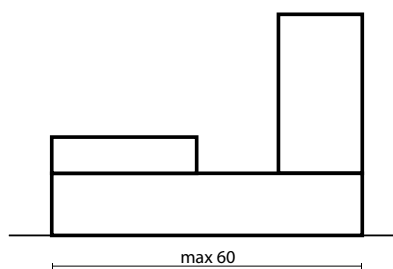


Samenstel

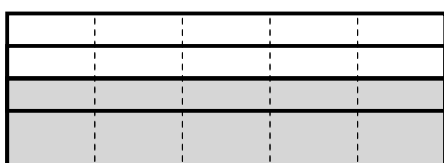
Vb.1



Vb.2



Basisvolumes kunnen solitair in een compositie staan, geschakeld of samengesteld zijn. Minimale en maximale breedtes zijn in de figuren opgenomen.



De gevel benadrukt de richting van het blok.

4.4 Architectuur

Voor de architectuur geldt ook dat de uitstraling stoer, stedelijk en groen is.

4.4.1 Massa, compositie en geleding

Blokkendoos Zuidwest

In de basis bestaan de gebouwen in Zuidwest uit eenvoudige rechthoekige schijven en blokken op een onderliggend grid. Dynamiek en afwisseling ontstaan door middel van compositie van enkelvoudige volumes en door het schakelen van volumes in grootschaligere gebouwen.

Bestaande verkaveling als basis

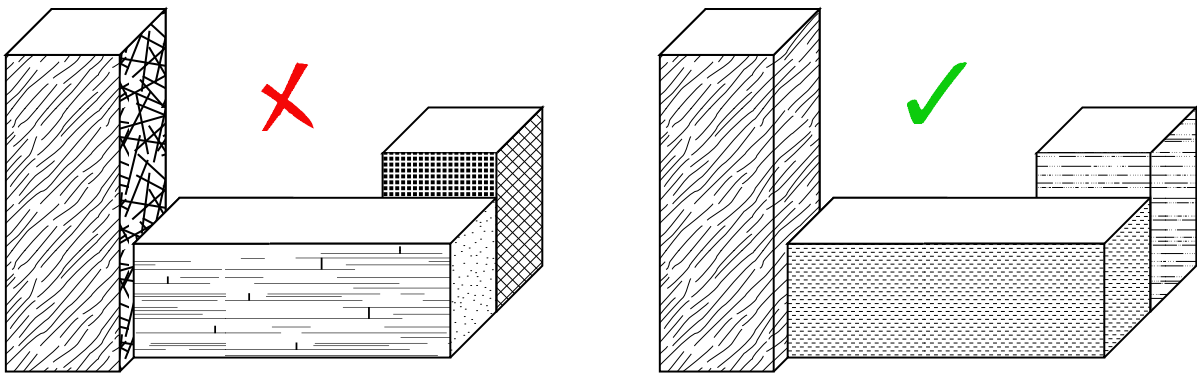
Belangrijk in de stedenbouwkundige opzet van dit deelgebied zijn de bestaande rooilijnen van de buurten ernaast. Zo krijgt de nieuwbouw van de Boshuizerlaan dezelfde richting als de bestaande rijtjeswoningen. Alleen de rooilijn aan de Churchillaan heeft een afwijkende richting, aangezien deze aansluit bij de richting van de Churchillaan en de bebouwing aan de overzijde.

Korrelgrootte en maten blokken

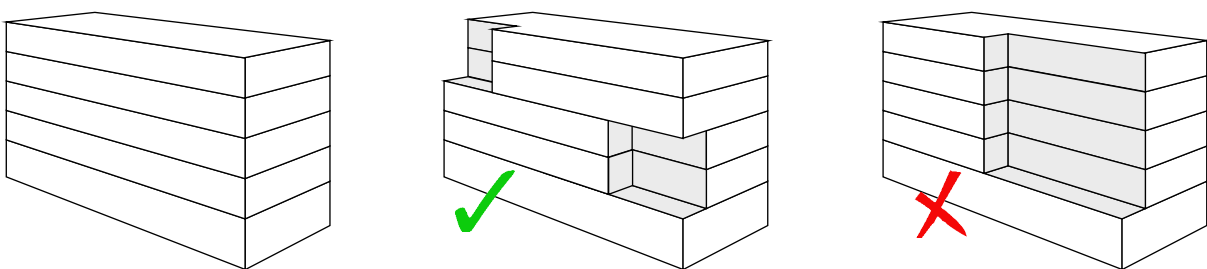
De korrelgrootte van de gebouwen is grof. Dat past bij het stoere karakter van Zuidwest. Tegelijkertijd is het de intimiteit en levendige stedelijkheid nodig dat de korrel overzichtelijk blijft. Het is niet de bedoeling dat de eenduidige vormtaal, de heldere richtingen en de grove korrel leiden tot wandvorming van lange monotone blokken. Daarom zijn voor de basisblokken minimale en maximale breedtematen opgesteld. Horizontaal gerichte basisblokken hebben een breedte tussen de 16 en 32 meter. Het heeft de voorkeur als daarbij ook de karakteristieke hoogtes uit de omgeving van 2 of van 4 bouwlagen terugkomen. Verticaal gerichte basisblokken zijn tussen de 10 en 16 meter breed. Dit geldt niet voor de hoogste toren in het plan. Afwisseling kan tot stand komen door compositie, schakelen of samenstellen van blokken. Hiervoor zijn maximale breedtematen opgesteld.



De architectuur per blok kan onderling sterk verschillen (zie voorbeeld) of heel genuanceerd zijn.



Blokken zijn individueel herkenbaar. De architectuur per blok is over het gehele blok herkenbaar, en gaat de hoek om.



Uitsnijdingen zijn mogelijk, zolang ze passen bij de maat van het blok en het originele blok goed herkenbaar blijft.

Gevelarchitectuur: blok als geheel en richting

Bij een ensemble van blokken heeft ieder individueel blok een eigen herkenbare gevel, die ook de hoek wordt omgezet. De afwijking van de gevel ten opzichte van de andere delen van het ensemble kan beperkt zijn.

Uitgangspunt is dat de gevel primair de richting van het blok benadrukt. Secundair is een onderverdeling mogelijk in de tegengestelde richting. Wanneer blokken hierdoor zwaar en lomp worden, kan hiervan worden afgeweken.

Uitsnijdingen en uitkragingen

Uitsnijdingen uit het basisvolume zijn toegestaan, uitkragingen zeer beperkt. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- Uitsnijdingen qua vormtaal beperkt
- Orthogonale vormen zijn verplicht
- Per gevel maximaal 30% uitsneden uit het geveloppervlak
- Meerdere uitsnijdingen zijn toegestaan
- Lengte en breedte van uitsnijdingen mogen niet te klein worden in relatie tot het hele bouwvolume. Lengte van de uitsnede bedraagt tenminste 20% van de gevellengte.
- Geen uitsnijding uit de plint. Een beperkte setback van de plint is mogelijk als onderdeel van een overgangszone tussen binnen en buiten.
- Uitkragingen (incl. balkons) blijven beperkt en gaan aan de publieke ruimte niet over de bouwvlakgrens heen.
- Aan de binnenzijde van een bouwblok mogen uitkragende balkons of balkons die aan een galerij vastzitten.

4.4.2 Aansluitingen

Alzijdige uitstraling

Voorkanten

De gebouwen dienen voorkanten te hebben aan de publieke ruimte (zie 3.5). Aan deze zijden hebben de gebouwen entrees

en representatieve en architectonisch uitgewerkte gevelbeelden. Gezien de mogelijkheid dat er woningen komen met enkel uitzicht op de binnenzijde van een bouwblok, is het van belang dat ook eventuele achterkanten van gebouwen een nette uitstraling krijgen.

Skyline

Ook hoogteaccenten dienen alzijdig te worden ontworpen, zodat het project zich ook in de skyline aan de ruimere omgeving aantrekkelijk presenteert. De top van de hoogbouw krijgt aandacht, maar blijft onderdeel van de toren als geheel. Technische zaken zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd in de architectuur. (zoals liftschachten, klimaatinstallaties, glazenwasinstallaties en telecominstallaties). Geluidwering en buitenruimten in of aan het gebouw worden architectonisch ingepast.

Aansluiting gebouw- buitenruimte

Plint

Binnen de bouwvolumes is er extra aandacht om de aansluiting van de plint op de openbare ruimte goed te ontwerpen. Door een goed ontwerp zijn er ogen op de straat en ontstaat er een gevoel van menselijke schaal in een dicht bebouwd gebied. Niet woonfuncties op de begane grond hebben een vrije hoogte tussen 4 en 5 meter. Dit geldt ook als op termijn op deze plek een niet-woonfunctie kan worden verwacht.

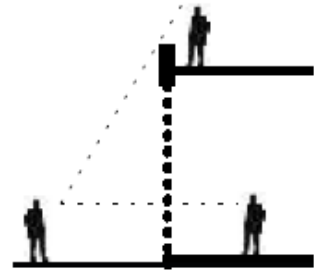
Binnen-buiten

Een stedelijke plint moet bijdragen aan de levendigheid van de openbare ruimte en aan de relatie tussen binnen en buiten:

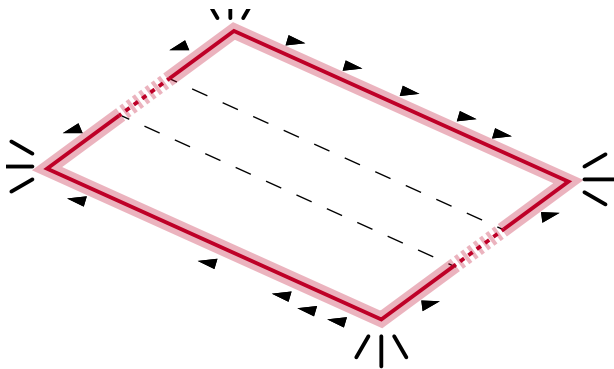
- Functies met een levendige uitstraling komen in de plint. In dat geval is de gevel maximaal transparant.
- Bij alle voorkanten bevinden zich hoofdingangen in de plint.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen hoofdingang aan de straat



Voorkanten aan de publieke ruimte.



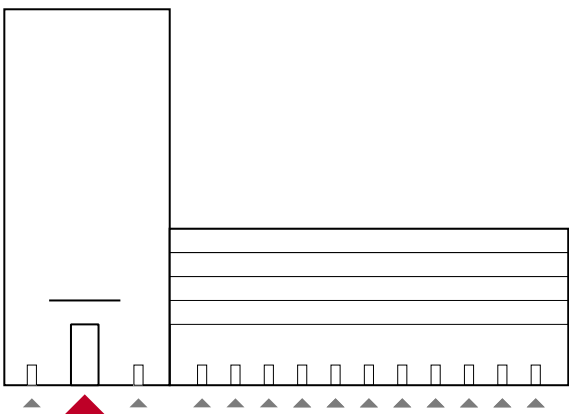
Een overgangszone op de verdieping zorgt voor ogen op straat en een interessante gevel, waarbij bewoners hun geveldeel personaliseren.



Veel en diverse entrees aan de openbare ruimte verspreid over de gehele plint. Aandacht voor hoekoplossingen.



Wonen op de begane grond, overgangszone en uitsnijding



Woningen op de begane grond hebben eigen hoofdingang aan de straat. Woontorens hebben een aansprekende entree die past bij de schaal van het gebouw. Een stoere uitnodigende entree met allure.



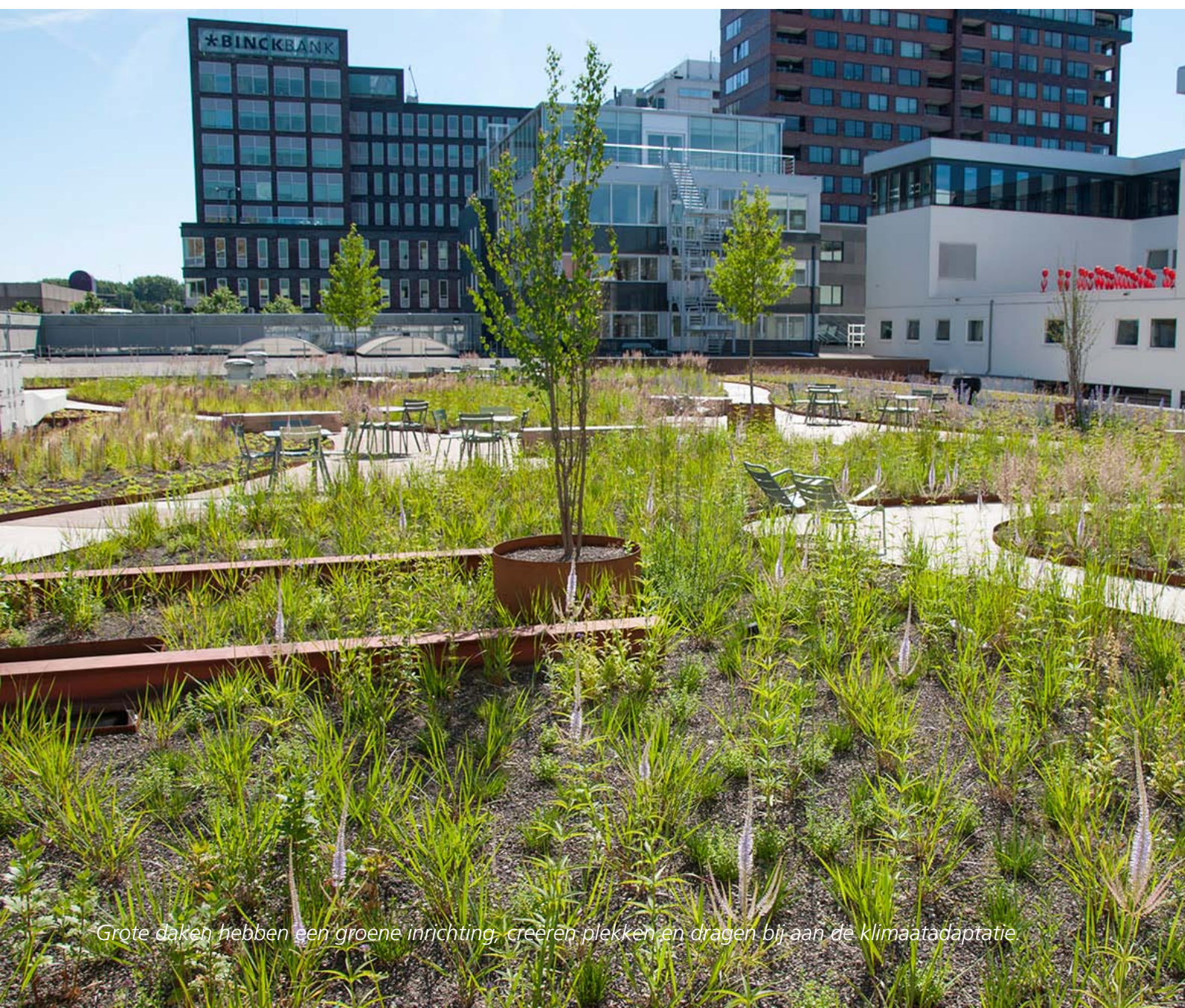
Ruime transparante plint, relatie binnen/buiten

- Bij woningen op de eerste vier verdiepingen worden ogen op straat georganiseerd. Daarbij wordt een aanleiding in het gebouw ontworpen voor bewoners om hun geveldeel te personaliseren en activeren. Het gaat om een zachte overgang van privé naar openbaar, waarbij mensen kunnen aanwijzen "dáár woon ik". Van belang hierbij is dat er een semitransparante overgang ontstaat, waarbij bewoners voldoende privacy hebben en zich vrij voelen om zich daar te laten zien. Dit kan bijvoorbeeld door middel van inpandige of half inpandige balkons.
- Geen blinde gevels of dode functies als containerruimten, bergingen of parkeren

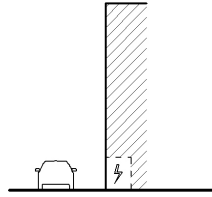
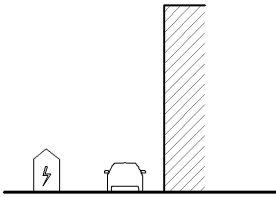
direct aan de gevel.

Dak als vijfde gevel

Het daklandschap wordt mee ontworpen als 5e gevel en vormt een aantrekkelijk uitzicht voor degenen die er van bovenaf op kijken en er aan wonen. Daken worden benut en dragen bij aan het groene karakter van het gebied en de klimaatadaptatie, denk hierbij aan vertraagd afvoeren van het hemelwater. Zonnepanelen op daken zijn toegestaan. Deze zijn onderdeel van het gebouw en uit het zicht vanaf de openbare ruimte. Hierbij is het uitgangspunt dat de lagere daken voornamelijk groen ingericht worden en de hogere daken eerder met zonnepanelen bezet zijn.



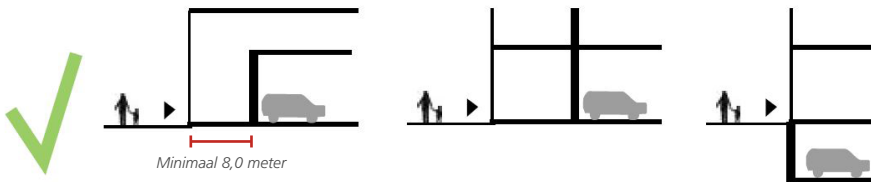
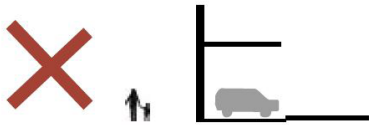
Grote daken hebben een groene inrichting, creëren plekken en dragen bij aan de klimaatadaptatie.



Installaties geplaatst in openbare ruimte



Transformatorruimte passend opgelost in de gevel.



Zichtbare parkeerlaag half verdiept in de gevel.

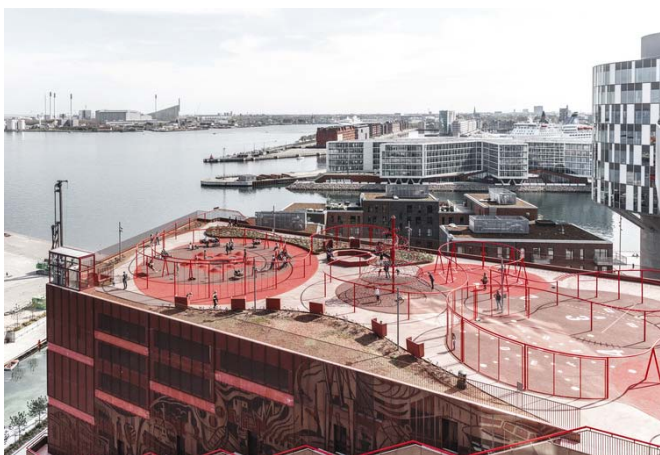


Inrit parkeergarage integraal opgelost in plint als enige 'bewijs' van parkeerprogramma.

4.4.3 Parkeren

Een toelichting op het autoparkeren staat in paragraaf 3.7.4. De autoparkeerfunctie moet uit het zicht van de openbare ruimte worden opgelost. Daarbij is het van belang dat de gekozen parkeeroplossing niet ten koste gaat van de uitstraling van de verschillende gevels. Dit betekent dat een garage niet aan een gevel grenst, maar wordt omzoomd met programma. In het geval van niet woonprogramma is deze afstand minimaal 8 meter. Gezien het belang van bewegen en levendigheid op straat in dit gebied komen de opgangen van garages in de publieke ruimte uit.

In het plan is een optie opgenomen om een gebouw te realiseren voor mobiliteit en beweging. Voor een dergelijk gebouw geldt dat dit een hoog architectonisch niveau moet hebben. Hierbij gelden ook de welstandseisen, die gelden voor andere niet-woongebouwen. Het gebouw moet niet alleen programmatisch meer zijn dan een parkeergebouw, maar dit ook aan de buitenwereld laten zien. Het gebouw is daarom opgedeeld in verschillende elementen: een dakprogramma, parkeren, publieke plint en een gevel die uitnodigt tot bewegen (voorbeeld in 3.7.4). Daarbij dient ook de architectuur de massiviteit van het gebouw te verzachten. Hierbij kan het inzetten van groen een belangrijke bijdrage leveren.



Mobiliteitsgebouw met programma op dak en gevel

4.4.4 Techniek

Installaties en techniek dienen inpassend te worden opgelost als onderdeel van een hoofdvolume. Tevens moet dit ondergebracht worden uit het zicht van openbare ruimte of subtiel in de plint worden verwerkt. Het is belangrijk dat de inpassing niet ten koste gaat van de uitstraling van de verschillende gevels.

4.4.5 Materialen

De materiaaltoepassing is gebaseerd op het principe dat het materiaal mooier wordt naarmate het ouder wordt. Tevens wordt gevraagd tactiliteit (waarneming en ervaring) te zien als een leidend principe voor de materiaalkeuze. De toegepaste materialen dienen een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te hebben en te behouden. De materialen, inclusief de in het zicht zijnde toeslagmaterialen en ondersteunende materialen, zijn duurzaam, dat betekent zoveel mogelijk circulair gemaakt en met een verwachte levensduur die de leeftijdsverwachting van het gebouw overstijgt. Bepaalde materialen en structuren kunnen in gevels gebruikt worden om de overlast van wind op het maaiveld te minimaliseren. Ook bestaan er geluiddempende maatregelen in gevels, zelfreinigende materialen en kunnen bepaalde planten een luchtkwaliteit verbeterende werking hebben. Voor de gevels is een voorkeur voor onbehandelde



Aandacht voor het ontwerp van de gevel met gebruik groen



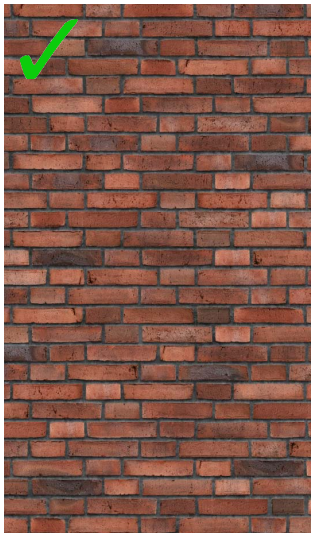
Spiegelend glas



Donker spiegelen glas



Metalen beplating



Baksteen



Corten staal



Keramiek



Natuursteen



Beton



Hout

Gevels bestaan uit hoogwaardige materialen, die mooi verouderen.

natuurlijke materialen. Toepassing van donker of spiegelen glas is niet gewenst En met metalen beplating wordt terughoudend omgegaan.

4.4.6 Detaillering

Detaillering is robuust en duurzaam, passend bij deze plek. Waarneming van verschillende details op verschillende afstanden verdient hierbij aandacht, waarbij materialisatie en detaillering voorkomen dat het gebouw massief of zwaar overkomt. Materiaal-eigen of blinde montage is gewenst, en materialisatie moet worden uitgevoerd met het oog op verschil tussen dag- en nachtbeeld.

4.4.7 Kleurgebruik

Voor het kleurgebruik is Het Leids kleurenpalet leidend. Door gebruik te maken van deze kleuren krijgt de buurt een relatie met de binnenstad. Dit kleurenpalet is het resultaat van onderzoek door Olga van der Klooster en wordt beschreven in het boek "Van Leidse schilders mette groote Quast".

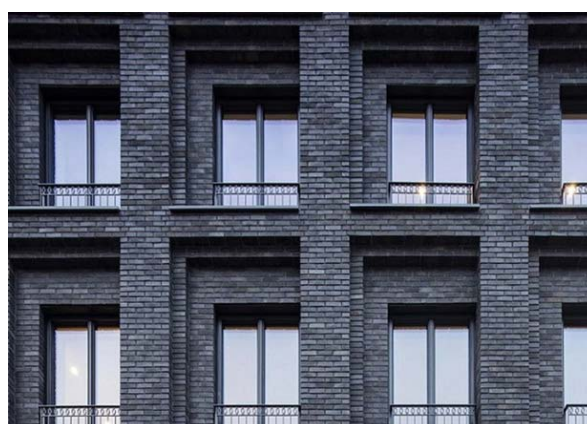
Voor de gebouwen die hoger dan 6 verdiepingen zijn, geldt dat deze niet in een donkere kleur mogen worden uitgevoerd. Het contrast van een donker gebouw met de lichte lucht, maakt het gebouw dan erg aanwezig. Zo wordt de bestaande donkere Luifelbaantoren als storend ervaren in de wijk.

4.4.8 Signing en reclame

Indien signing of reclame onderdeel is van gebouw, zijn deze onderdeel van de architectuur van het gebouw en daaraan ondergeschikt. Tevens bestaan namen uit losse letters en zijn lichtbakken niet toegestaan. Per blok is er eenheid in signing en reclame.



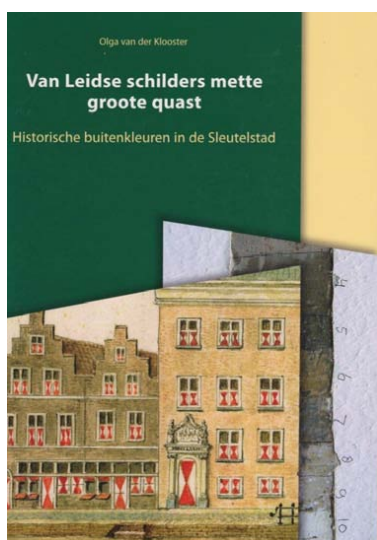
Voorbeeld gevelplastic straatzijde Kenk Architecten



Voorbeeld gevelplastic straatzijde DSDHA London



Lichtbakken als laagwaardige addities.



Het Leids kleurenpalet



Signing opgelost als integraal onderdeel van de architectuur.



5. Ontwikkelstrategie

Dit hoofdstuk beschrijft de eerste uitgangspunten van de ontwikkelstrategie, oftewel de wijze waarop de gebiedsvisie in de praktijk kan worden gebracht. De gebiedsvisie schetst een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse ontwikkelingen. Het is geen eindplan, maar geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied die vertaalt gaan worden naar concrete ontwikkelkaders.

5.1 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de gebiedsvisie heeft betrekking op de aanpak, organisatie, procedures en financiën die nodig zijn om het plan ten uitvoer te brengen. De gebiedsontwikkeling Telderskade is een gevarieerde opgave die als een schuifpuzzel de komende jaren in elkaar gaat vallen. Het unieke van de gebiedsontwikkeling Telderskade is de grotendeels gemeentelijke eigendomspositie. Hierdoor heeft de gemeente veel invloed op de planontwikkeling en de mogelijkheid om actief te sturen op het gewenste resultaat.

Naast de gemeentelijke eigendommen zijn er een aantal objecten in eigendom van andere eigenaren. Dit zijn de Sauna, de Kerk, Gemiva, Bunnig en het Politiebureau.

5.1.1 Quick scan omgevingsfactoren

De omgevingsdienst West Holland heeft een quick scan uitgevoerd voor omgevingsfactoren. Deze scan geeft inzicht in de factoren zoals bodem, geluid en externe veiligheid in relatie tot het (hoofdzakelijke) woonprogramma. Mogelijk is een bodemsanering benodigd binnen het gebied. Verder brengt de Churchilllaan veel geluid met zich mee. Hier zal in het ontwerp van het vastgoed rekening mee gehouden moeten worden.

5.2 Grondbeleid

Bij het uitwerken van de ontwikkelstrategie is de Nota Grondbeleid kaderstellend. De Nota Grondbeleid gaat in principe uit van een faciliterende rol voor de gemeente. Het grondbeleid biedt wel ruimte voor een actief grondbeleid afhankelijk van het strategisch belang en de beschikbaarheid van de financiële middelen voor de benodigde investeringen en het risicoprofiel. Zo is voor de Sauna Thermen 5 mei besloten voor een actieve en risicodragende verwerving. Ook zal de gemeente een actieve en risicodragende rol hebben in de ontwikkeling en realisatie van het gemeentelijk vastgoed bij het Huis van de Buurt en voor de vraagstukken in de openbare ruimte en de energietransitie. En onderzoekt de gemeente welke rol zij wil innemen bij de parkeeroplossing voor het gebied. In principe is een grondtransactie niet aanbestedingsplichtig. Op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening dient de gemeente wel kostenverhaal toe te passen. Dit kan plaatvinden middels de verkoop van de grond of het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Specifiek voor deze gebiedsontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten bepaald:

- belangrijk is om integraal te blijven sturen om de samenhang te bewaken tussen de ontwikkelingen binnen het plan en te zorgen voor afstemming met de afhankelijkheden met planontwikkelingen buiten het plangebied. Ook kunnen daardoor ruimtelijke en programmatische kansen worden benut en ontwikkel- en uitvoeringsrisico's worden beperkt.
- belangrijk is om de afhankelijkheden tussen ontwikkelingen binnen de gebiedsontwikkeling te beperken, zodat de gebiedsdoelen gefaseerd in de tijd, elk met een eigen aanpak en zoveel mogelijk "los van elkaar" kunnen worden gerealiseerd.



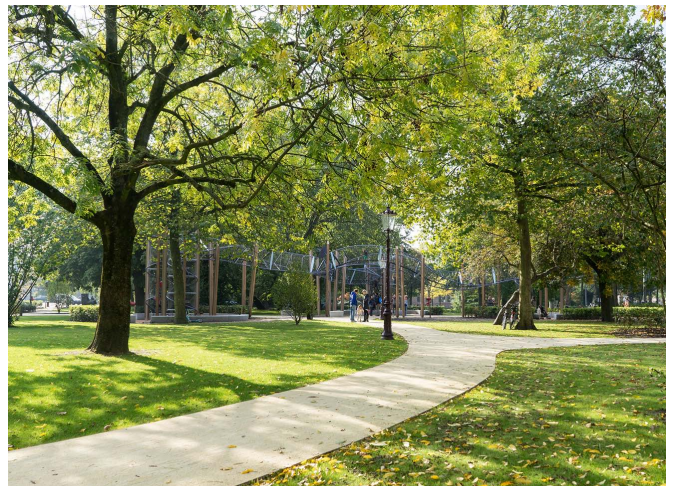
Klimaatadaptieve openbare ruimte Mellemrummet, Copenhagen BOGL landscape architects



Courdimanche Playground Espace Libre



Into The Wild Den Haag



Frederik Hendrikplantsoen Carve Landscape Architecture

- gezien de lange doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling is het belangrijk om voldoende flexibiliteit te behouden, zodat rekening kan worden gehouden met gemeentelijke en marktontwikkelingen en de kansen en risico's die zich voordoen in het gebied;
- belangrijk onderdeel van de uitwerking is het zoveel mogelijk beperken van overlast voor omwonenden tijdens de bouwperiode, door kaders te stellen voor de bouwplaatsen, de bouwlogistiek, en de tijdelijke parkeeropgave.

5.3 Ruimtelijke procedures

Aangezien de voorgestelde ontwikkelingen in de gebiedsvisie strijdig zijn met het vigerende (geldende) bestemmingsplan zullen er nieuwe bestemmingsplannen moeten worden opgesteld om deze ontwikkelingen te faciliteren. Wanneer de gebiedsvisie is vastgesteld door de raad, vormt dit de basis (het kader) voor de op te stellen bestemmingsplannen. De verschillende ontwikkelingen doorlopen ieder een eigen bestemmingsplanprocedure en een eigen vergunningstraject. De invoering van de nieuwe omgevingswet kan van invloed zijn op de ruimtelijke procedures. Welke invloed de omgevingswet zal hebben, is op dit moment nog niet duidelijk.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

Met deze gebiedsontwikkeling zijn kosten en opbrengsten gemoeid. Als onderdeel van de planvorming zijn financiële haalbaarheidsstudies uitgevoerd. Hieruit blijkt dat met de opgenomen ambities de

gebiedsontwikkeling voor de gemeente binnen de vastgestelde financiële kaders mogelijk is. Voor de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden zal een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad bij het uitvoeringsbesluit. In deze grondexploitatie worden aan deze ontwikkeling toe te rekenen kosten en opbrengsten verantwoord.

De financiële verantwoording van de gemeentelijke vastgoedontwikkelingen en vastgoedexploitaties wordt separaat in beeld gebracht, waarbij dit in samenhang wordt gezien met de grondexploitatie.

5.5 Participatie en communicatie

De betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden is van essentieel belang voor het behalen van de ambities uit de gebiedsvisie. Daarom heeft de gemeente uitgebreid met belanghebbenden en wijkbewoners gesproken bij de totstandkoming van zowel het ontwikkelperspectief Zuidwest als de gebiedsvisie Telderskade.

In de periode juni tot september heeft de gemeente uitgebreid geparticipeerd over de uitgangspunten van de gebiedsvisie Telderskade. Hierbij is gekozen voor de trede "raadplegen" van de participatieladder. Inwoners hebben de mogelijkheid om ideeën, wensen, meningen, voorkeuren te geven over een onderwerp die de gemeente vervolgens heeft betrokken bij de verdere voorbereiding en ontwerp.

Opdrachtgever: gemeente Leiden
Vervaardiger: gemeente Leiden

Datum: