

# Vondelkwartier

## Gebiedsvisie

Oktober 2020



Zicht op het projectgebied; op de voorgrond Motorhuis met daarachter de Mercedes-dealer, RAV Hollands Midden, de ijshal en het ROC. (Foto Buro JP)

# Voorwoord

Als ik denk aan het Vondelkwartier, dan zie ik plek met veel potentie. Een plek met een waanzinnige ligging: vlak bij de stad, en ook dicht bij Leiden Centraal en het Bio Science Park en op de route naar Den Haag. Een plek die grenst aan een groene wijk. Een plek die het verdient dat we het mooier maken. Het Vondelkwartier als schakel tussen De Mors en het station. Een plek waar je goed kunt wonen en werken.

De plannen die de eigenaren van het Motorhuis en de locatie van de Mercedes-dealer en ijshal hebben, maken dat we hier ook echt iets kunnen. Ik ben heel blij met deze initiatieven. Niet alleen omdat we een grote vraag hebben naar woningen, het biedt ook de kans om dit stuk van Leiden te maken tot een stadsbuurt met meer groen, woningen en voorzieningen.

Voor u ligt de gebiedsvisie Vondelkwartier. We hebben u gevraagd naar de thema's die u belangrijk vindt voor het Vondelkwartier. Ik wil alle Leidenaren die de enquête hebben ingevuld of op een andere manier hun ideeën, wensen en zorgen kenbaar hebben gemaakt hartelijk bedanken voor hun bijdrage.

De gebiedsvisie is een uitwerking van het Ontwikkelperspectief De Mors en beschrijft de ambities voor het Vondelkwartier. Hoe moet het gebied er uiteindelijk uit komen te zien? Welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier gewenst? Ook geven we als gemeente aan wat de kaders zijn voor de ontwikkelplannen die gaan komen. Voor welke doelgroepen moet er gebouwd worden? Waar moeten plannen aan voldoen ten aanzien van duurzaamheid en mobiliteit? Op deze en andere vragen geeft de gebiedsvisie antwoord. Ook de locatie van het gezondheidscentrum en het ROC is opgenomen. Hoewel hiervoor nog geen concrete plannen zijn, laten we graag zien wat hier in de toekomst mogelijk is in samenhang met de andere initiatieven.

De gebiedsvisie is geen in beton gegoten plan, maar geeft richting aan de ontwikkelingen en laat zien wat er mogelijk is in het Vondelkwartier. Voorop staat dat toekomstige ontwikkelingen passen bij Leiden en een aanwinst zijn voor De Mors; een wijk waar mensen prettig kunnen wonen, werken en verblijven.

Fleur Spijker

Wethouder Duurzame Verstedelijking,  
Ruimte en Wonen





Zicht op het projectgebied, gelegen naast het station, het LUMC en het BioSciencePark

# Inhoud

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vondelkwartier en Spoorzone	7
1.3 Vondelkwartier en Ontwikkelperspectief De Mors	7
1.4 Doel gebiedsvisie	9
1.5 Werking gebiedsvisie	9
1.6 Opbouw	9
2. HET VONDELKWARTIER	11
2.1 Het projectgebied	11
2.2 Historie	15
2.3 Kwaliteiten, knelpunten, kansen en uitdagingen	17
2.4 Ontwikkelingen in de omgeving	19
3. OPGAVE EN AMBITIES	21
3.1 Positionering	21
3.2 Verdichten	23
3.3 Functies mengen	25
3.4 Verduurzamen en leefbare stad	31
3.5 Verbinden	33
4. ONTWIKKELKADERS	37
4.1 Verschillende sferen, eigen aanpak	37
4.2 Programma	37
4.3 Bouwhoogte en volumes	38
4.4 Rooilijnen en straten	45
4.5 Mobiliteit	48
4.6 Beeldkwaliteit	51
5. ONTWIKKELSTRATEGIE	57
5.1 Maakbaarheid	57
5.2 Uitvoerbaarheid	57
5.3 Participatie en draagvlak	59



De Vondellaan met links de Mercedes dealer, rechts Motorhuis en op de achtergrond het ROC.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het Vondelkwartier ligt tussen de Plesmanlaan, Heerema, het spoor, PC Hooftlaan, Vondellaan, Gerard Brandtstraat en Vossiusplein. Dit gebied gaat de komende jaren veranderen.

De eigenaar van het Motorhuis en de eigenaar van de locatie waar nu de Mercedes-dealer en de ijshal zijn gevestigd willen hun locaties graag ontwikkelen.

De gemeente steunt dit idee. Het biedt de kans om het gebied te ontwikkelen tot een levendige stadsbuurt, waarbij bereikbaarheid van de buurt, meer groen en duurzaamheid belangrijke uitgangspunten zijn. Ook het ROC en het gezondheidscentrum zijn over een tijd toe aan nieuwbouw of renovatie.

De gemeente vindt het belangrijk om deze bouwinitiatieven in samenhang met elkaar en de omliggende wijk te bekijken. Met als uiteindelijk doel: bouwplannen die passen bij het Vondelkwartier en bij Leiden. Daarom is deze gebiedsvisie gemaakt.

## 1.2 Vondelkwartier en Spoorzone

De Leidse regio ligt strategisch tussen Amsterdam, Schiphol en Den Haag. Daarnaast heeft de regio een florerende kenniseconomie. Met de autonome trend van kleiner wordende huishoudens, kent de Leidse regio een grote behoefte aan extra woningen in het zogenaamde 'stedelijke woonmilieu'. Dit type woonmilieu kenmerkt zich door de nabijheid van

stedelijke voorzieningen en regionale OV-aansluitingen, en een mix van buurtgerichte voorzieningen én werkruimtes in de eigen buurt. Dat is niet zomaar overal te creëren. In de Verstedelijkingsnotitie Leiden 2040 en in de Omgevingsvisie Leiden 2040 (1.0) is een zestal gebieden aangewezen die voldoen of kunnen voldoen aan de ruimtelijke condities om zulke gemengde, stedelijke woonmilieus te realiseren. Eén daarvan is de Leidse spoorzone, waar het Vondelkwartier onderdeel van uitmaakt. Door de ligging van het Vondelkwartier binnen de invloedssfeer van het station, zijn er mogelijkheden voor hogere bebouwingsdichtheden, intensiever gebruik en hogere mate van functiemenging.

## 1.3 Vondelkwartier en Ontwikkelperspectief De Mors

De keuzes die worden gemaakt in de gebiedsvisie voor het Vondelkwartier zijn een uitwerking van het Ontwikkelperspectief De Mors. Dit ontwikkelperspectief geeft richting en kaders aan alle ontwikkelingen die spelen in de Mors. Onder andere doelgroepen, woningtypen, programma en bouwhoogten zijn in overeenstemming met het ontwikkelperspectief en in de gebiedsvisie verder uitgewerkt.

In het Ontwikkelperspectief De Mors worden alle ontwikkelingen in de buurt en opgaven in samenhang bekeken. Zo komen kansen in beeld en kunnen investeringen benut worden om bij te dragen aan de vraagstukken die er in de wijk spelen.



Ligging van het Vondelkwartier in Leiden.



Zicht op het projectgebied, gezien vanaf de Vondellaan richting het LUMC.

De uitwerking van de gebiedsvisie voor het Vondelkwartier is tot stand gekomen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief en in nauwe samenhang met de gebiedsvisie voor Schipholweg, Stationsgebied en de ontwikkelingen op Leiden Bio Science Park

#### 1.4 Doel gebiedsvisie

Het doel van de Gebiedsvisie Vondelkwartier is om aan te geven wat er in de toekomst mogelijk is en wat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie zijn. De gebiedsvisie geeft aan waar welke functies en bouwmassa's wenselijk zijn en waar niet. De gebiedsvisie is geen eindplan, maar geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied. Binnen de ontwikkelkaders zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Zo kunnen bestaande gebouwen behouden blijven en geherstructureerd worden of van functie veranderen, maar het is ook mogelijk nieuwe ontwikkelingen te realiseren. De gebiedsvisie geeft richting aan thema's als programma, beeldkwaliteit, duurzaamheid en bebouwingsvolume. Het moet eigenaren en marktpartijen prikkelen en gelegenheid bieden om zelf ontwikkelingen ter hand te nemen. Het uitgangspunt van deze gebiedsvisie is de ambitie om het Vondelkwartier met de juiste ruimtelijke ingrepen te transformeren tot een kwalitatief hoogstaand en gemengd stedelijk woon-, werk-, en leefmilieu. Waarbij de nadruk wel op de woonfunctie zal liggen. Bereikbaarheid, verbinding met de omgeving, functies mengen en duurzaamheid zijn hierbij belangrijke opgaven.

#### 1.5 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 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.

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 eigen vergunningstraject.

Wanneer bouwplannen binnen de gebiedsvisie passen, worden deze initiatieven verder begeleid door een projectteam van de gemeente. Dit team adviseert de initiatiefnemer, de gemeente en de welstandscommissie over stedenbouwkundige planvorming, bouwplannen, mobiliteit en openbare ruimte plannen die gerealiseerd gaan worden in het Vondelkwartier. Het team bewaakt en bevordert ook de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte op basis van de vastgestelde kaders. Tot slot zorgt het projectteam voor samenhang en samenwerking tussen de initiatieven.

De initiatiefnemers zullen hun plannen ook voorleggen aan de buurt. Hierna volgen de bouwplannen de reguliere omgevingsvergunningsprocedure. 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

#### 1.6 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.



Het projectgebied, de projectlocaties en de omgeving

## 2. Het Vondelkwartier

### 2.1 Het projectgebied

Het Vondelkwartier ligt direct ten zuidwesten en op vijf minuten loopafstand van het Leiden Centraal, tussen de binnenstad en het Bio Science Park. De ontwikkellocaties in het Vondelkwartier zijn de Motorhuislocatie, de Mercedes/RAV/ijshal-locatie en de ROC/Gezondheidscentrum-locatie.

Het Vondelkwartier heeft een strategische ligging tussen de Lage Mors, Stationsgebied, Leiden Bio Science Park en de culturele binnenstad. Toch is het projectgebied op dit moment een eiland in de Lage Mors. De ontwikkellocaties zijn nu gevuld met individuele functies die weinig met elkaar te maken hebben en die niet verbonden zijn met het Bio Science Park, het station en de woonwijk. Daarnaast zijn de Plesmanlaan en het spoor ruimtelijke barrières, die ervoor zorgen dat het Vondelkwartier een geïsoleerd gebied is.

Dankzij de ligging naast Leiden Centraal Station is het Vondelkwartier uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook ligt het gebied aan de Plesmanlaan die onderdeel is van de Leidse Ring Noord. Via de Plesmanlaan is de hele stad eenvoudig te bereiken en de A44 ligt binnen handbereik. Zo is het

gebied goed ontsloten en met de hele Randstad verbonden. De oversteekbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de Plesmanlaan laten echter nog te wensen over.

De Vondellaan is een ruime stadslaan, die in zijn groene karakter versterkt en doorgezet kan worden. De huidige functies op de ontwikkellocaties zijn allen gericht op de Vondellaan, waarbij de weg afwisselend geflankeerd wordt door de gevels en parkeerterreinen van de bestaande gebouwen.

Het Vondelkwartier ligt ook te midden van grotere groenstructuren. Tegenover de Motorhuislocatie ligt het Pesthuispark en ten Westen ligt het park Kweeklust. Hierdoor heeft de omgeving van het Vondelkwartier een prachtig groen karakter, wat doorgezet kan worden in het projectgebied.



Motorhuislocatie



De ijshal, RAV en Mercedeslocatie



Het ROC en het gezondheidscentrum



De Plesmanlaan; ruimtelijke barrière tussen de Lage Mors en het Pesthuispark. (Foto Buro JP)



Het Motorhuis en het tankskstation aan de Plesmanlaan.



Zicht op de Motorhuislocatie vanaf de Darwinweg.



De naastgelegen Heerema en Teekens Karstens gebouwen. (Foto Buro JP)



Het Vossiusplein achter Motorhuis.



Park Kweeklust en de Muiderkring gezien vanaf de Motorhuislocatie (Foto Buro JP)



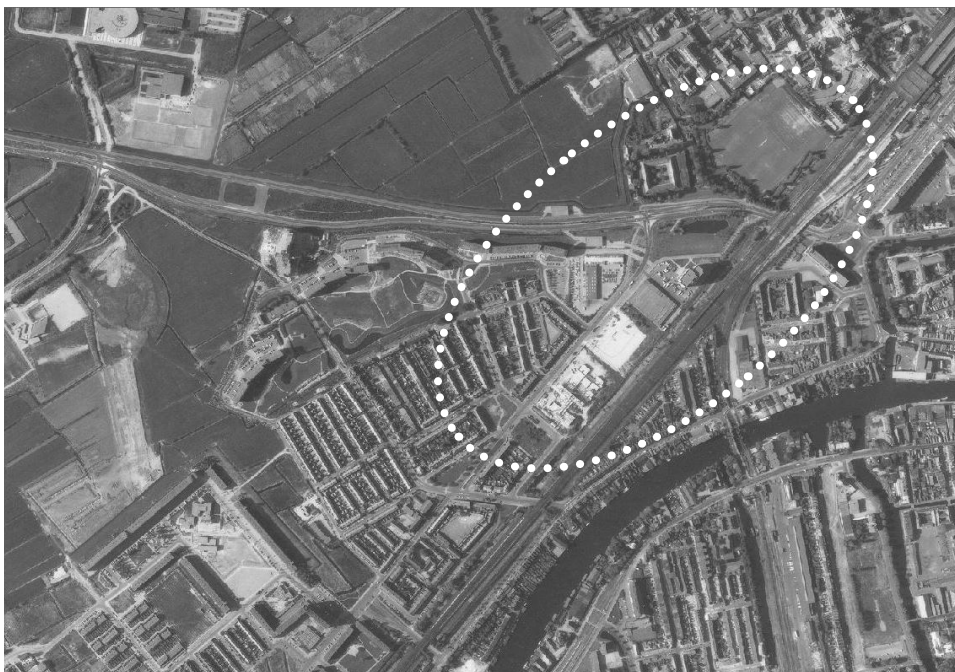
De aangrenzende woonbuurt aan de Gerard Brandtstraat.



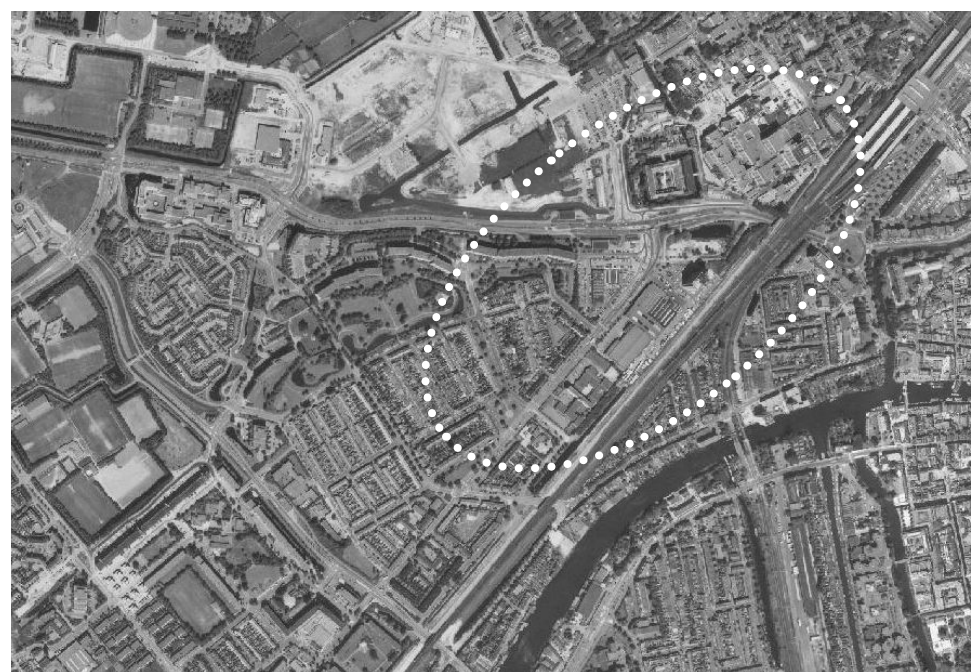
Jaren '30; woonbuurt en Pesthuis in de polder.



Jaren '60; aanleg Vondellaan.



Jaren '70; aanleg Plesmanlaan.

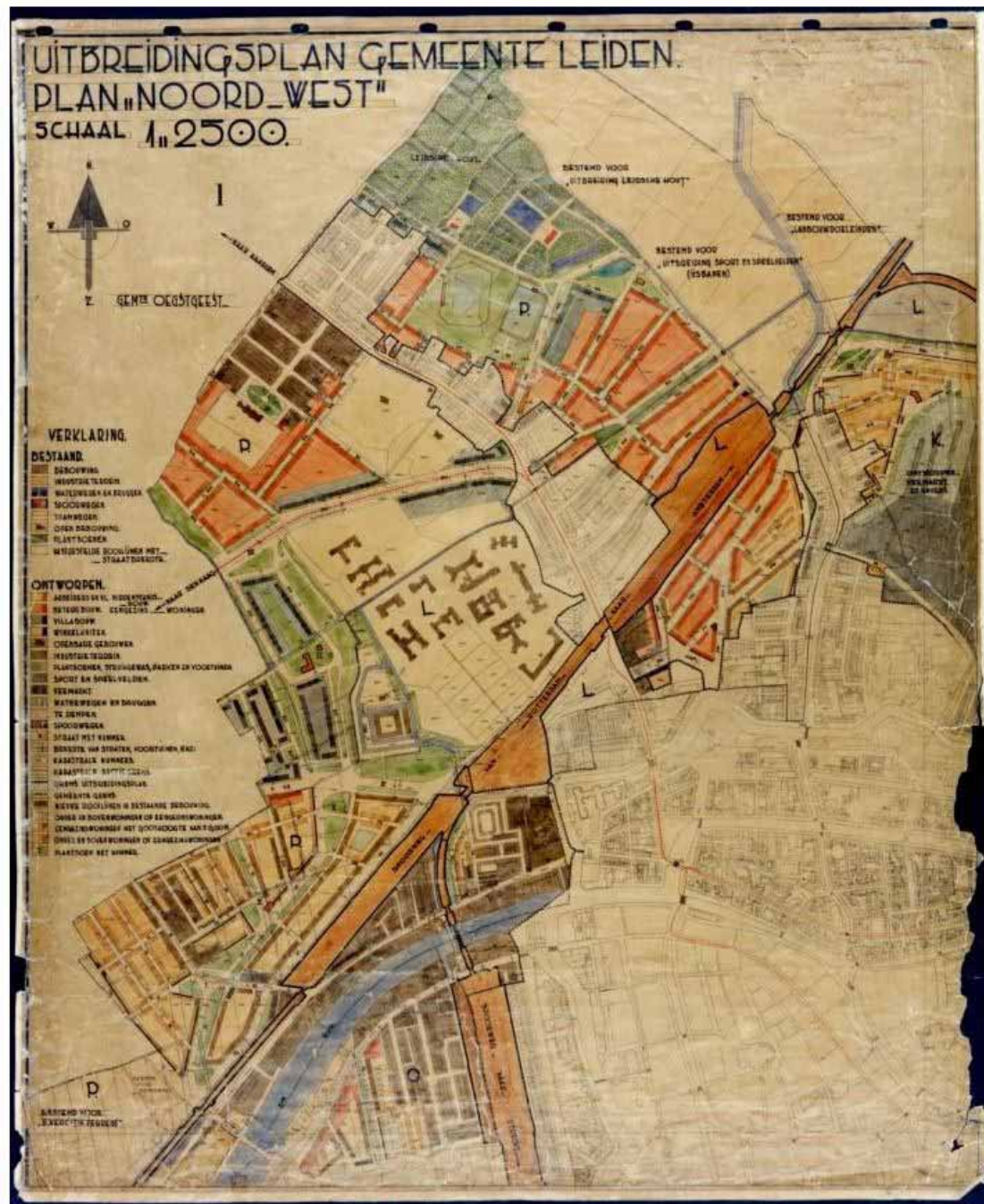


Jaren '80-'90: aanleg Bio Science Park.

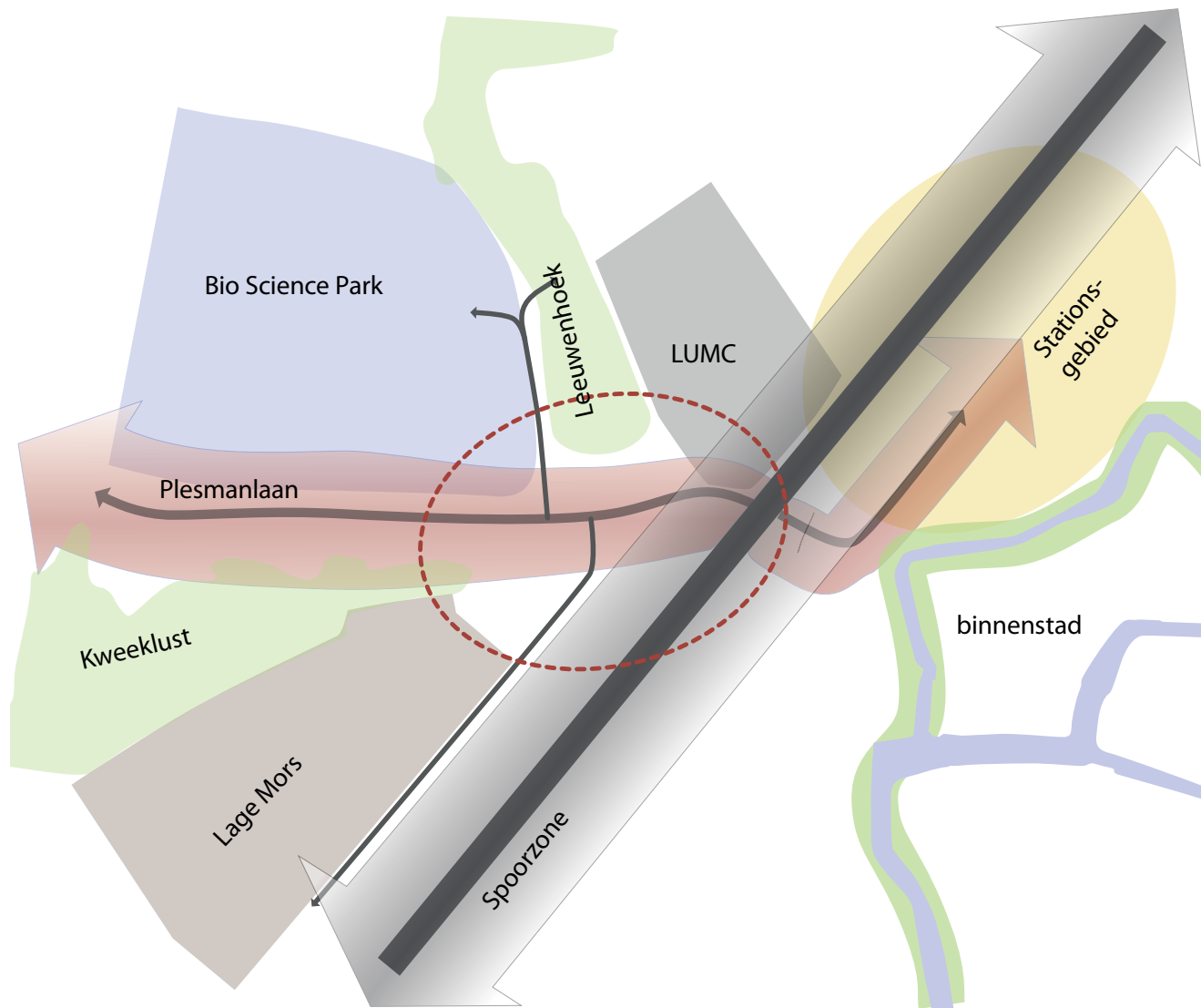
## 2.2 Historie

Het Vondelkwartier is gebouwd op het polderlandschap aan de westzijde van de binnenstad. Half 17e eeuw is het Pesthuiscomplex gerealiseerd, dat bewust buiten de stad werd geplaatst. In 1842/43 is de spoorlijn tussen Den Haag-Leiden-Haarlem op maaiveldniveau aangelegd en daarmee werd de binnenstad van het polderlandschap gescheiden. De Lage Morschweg was destijds ontsluitingsweg aan de westzijde van de stad en de woonbuurt Lage Mors is vanaf de jaren '30 rond deze weg gebouwd. Het Uitbreidingsplan uit 1933 laat duidelijk zien dat de Lage Mors in samenhang met de bestaande stad werd ontworpen en dat de Vondellaan de verschillende delen met een doorgaande groenstructuur aan elkaar verbond. De gesloten bouwblokken werden als ensemble ontworpen met karakteristieke jaren '30 architectuur en ruimte voor kleinschalige functiemenging.

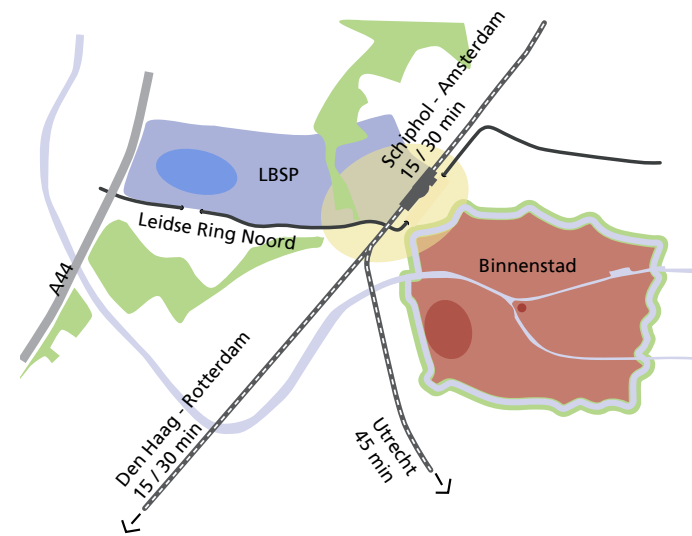
Al gauw breidde de wijk uit en de Vondellaan werd anders aangelegd dan gepland. Hierdoor werd de wijk uiteindelijk op een andere manier met de binnenstad verbonden en werd het een naar binnen gekeerd gebied. In de jaren '70 werd de Lage Mors met de aanleg van de Plesmanlaan plotseling van het Pesthuiscomplex gescheiden. Met de bouw van het Bio Science Park werd de stad rondom de Plesmanlaan uitgebreid en is de Lage Mors van de perifere ligging alsnog naar een ligging in de stad gegaan. De verschillende wijken bleven echter in zichzelf gekeerd en het spoor en de Plesmanlaan zijn barrières geworden, die samenhang in het gebied belemmeren.



Uitbreidingsplan Leiden Noord-West 1933.



De verschillende gebieden hebben nu geen samenhang en het Vondelkwartier is een anoniem stedelijk eiland.



Het Vondelkwartier ligt tussen Bio Science Park en binnenstad, en in de invloedssfeer van het stationsgebied.



Het Vondelkwartier ligt op een knooppunt van groenstructuren en kan de verbindende schakel gaan vormen.

## 2.3 Kwaliteiten, knelpunten, kansen en uitdagingen

### 2.3.1 Kwaliteiten

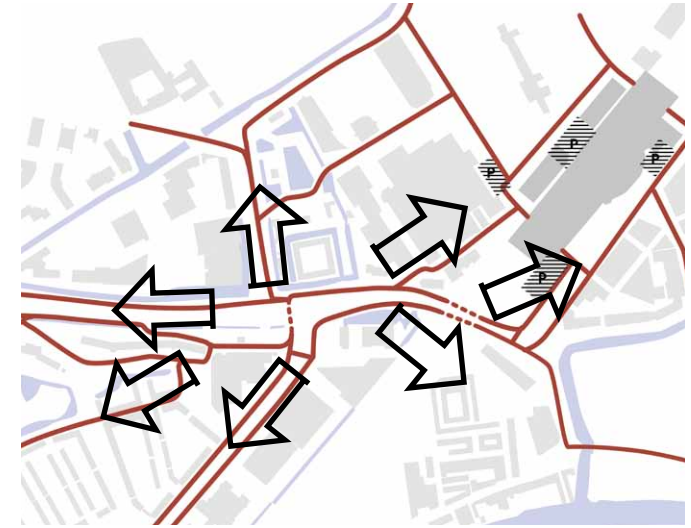
Het Vondelkwartier kent verschillende kwaliteiten, waarvan de locatie een van de grootste kwaliteiten is. Het Vondelkwartier kent een centrale ligging in de stad vlakbij het historische centrum. Ondanks deze locatie naast het centrum is het Vondelkwartier goed bereikbaar door de directe ligging aan de Plesmanlaan (onderdeel LRN) en de loopafstand naar Leiden CS. Daarnaast ligt het Vondelkwartier op het knooppunt van langzaam verkeerroutes. In de tunnel onder de Plesmanlaan komt verkeer uit alle richtingen bij elkaar, waardoor dit een cruciale schakel in het langzaam verkeernetwerk is. De tunnel onder het spoor is één van de drie onderdoorgangen en verbindt het Bio Science Park en het Vondelkwartier met het stationsgebied en de Westzijde van de binnenstad. Dit knooppunt kan versterkt worden. Een andere kwaliteit van het Vondelkwartier is het relatief rustige karakter van de buurt. Het Vondelkwartier ligt ook op het knooppunt van grote groenstructuren. Het Singelpark, het Park Kweeklust, het Pesthuispark en Schilperoortpark komen rond dit gebied samen en kunnen met elkaar verbonden worden en een unieke kwaliteit aan het gebied geven.

### 2.3.2 Knelpunten

Een aantal knelpunten zijn belangrijk om in de planvorming rekening mee te houden. Dit gaat om de barrièrewerking van het spoor en de Plesmanlaan. Ook is de looproute naar Leiden CS onaantrekkelijk. De ruimtelijke kwaliteit is op dit moment matig te noemen. Verder is de entree van het Vondelkwartier naar de achterliggende buurt weinig uitnodigend en is de afstand tot voorzieningen vanuit het Vondelkwartier relatief groot te noemen.

### 2.3.3 Kansen

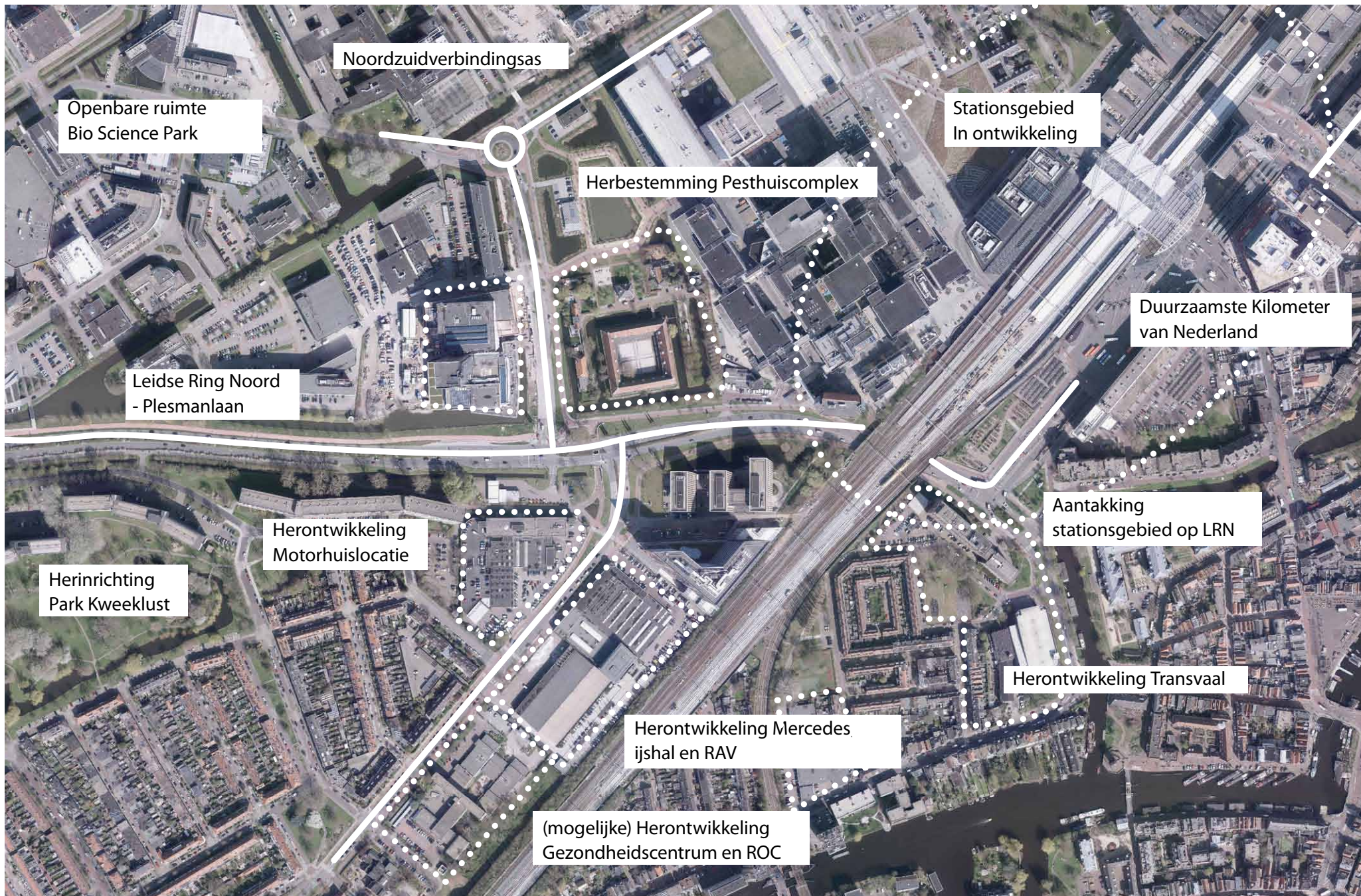
Met de ontwikkeling van het Vondelkwartier ontstaat de kans om de Lage Mors weer aan de stad te koppelen en een gemengd stedelijk woonmilieu te creëren met de kwaliteiten van de Lage Mors. Het Vondelkwartier is onderdeel van de Lage Mors, maar ligt ook in de invloedssfeer van het stationsgebied. Door het toevoegen van een substantieel programma kan het gebied een bijdrage leveren aan de verstedelijkingsopgave van Leiden en de schakel gaan vormen tussen de Mors, de binnenstad en het Bio Science Park. De unieke locatie biedt ook kansen voor het ontwikkelen van een woonmilieu voor specifieke doelgroepen. De huidige situatie biedt eveneens veel kansen voor een kwaliteitsimpuls in het Vondelkwartier zelf, maar ook voor omliggende wijken. Bijvoorbeeld als het gaat om vergroening of het toevoegen van voorzieningen.



Het drukke knooppunt van langzaamverkeerroutes kan verbeterd worden.



Het spoor, de Plesmanlaan en het LUMC zijn barrières die verbindingen nu in de weg staan.



Overzicht van alle projecten rond en in het Vondelkwartier.

Doordat er verschillende ontwikkelingen naast elkaar spelen, biedt dit een kans om de openbare ruimte integraal aan te pakken en ook programmatisch een samenhangend stadsdeel te maken. Door de schaal van de ontwikkeling zijn er ook kansen voor duurzaamheid/ gezondheid (groen, energie, circulair bouwen). Zo zijn op dit moment wateroverlast, hittestress en ecologie thema's in de buurt. Met de nieuwe ontwikkelingen ontstaat een kans om dit aan te pakken.

#### 2.3.4 Uitdagingen

De uitdaging ligt in het benutten van de geweldige ligging en potenties. Met de tijd is de geïsoleerde Lage Mors onderdeel van de stad geworden, maar er is geen sprake van een samenhangend stedelijk weefsel. Dit brengt een suboptimaal

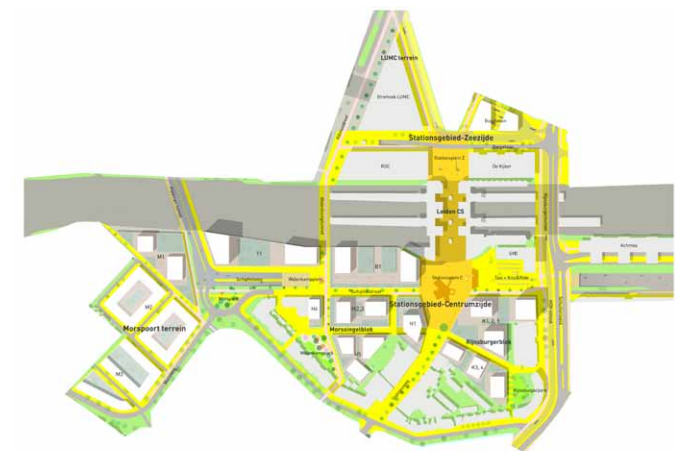
stedenbouwkundige structuur met zich mee. Met de gebiedsvisie sturen we op een stedenbouwkundig en programmatisch samenhangend geheel, toch is er een risico dat de gewenste samenhang niet wordt bereikt. Bijvoorbeeld doordat ontwikkelingen niet van de grond komen. De toename van verkeersintensiteit is ook een factor om rekening mee te houden in de planuitwerking. Een andere factor om rekening mee te houden is de ontwikkeling van het stationsgebied. Voorkomen moet worden dat de twee locaties gaan concurreren. Het creëren van een onderscheidende identiteit voor het Vondelkwartier is daarom essentieel. Het Vondelkwartier moet herkenbaar zijn als zelfstandige buurt en ruimtelijk, functioneel en qua beleving aansluiten bij zowel het Morskwartier als de Spoorzone (Schipholweg, Stationsgebied en Vondelkwartier). Dit vraagt om afgewogen keuzes in beeldkwaliteit, voorzieningen en doelgroepen.

#### 2.4 Ontwikkelingen in de omgeving

Rond het Vondelkwartier vinden veel ontwikkelingen plaats. De grootste projecten zijn de ontwikkeling van het Stationsgebied en de realisatie van de Duurzaamste Kilometer. In aansluiting daarop wordt de Leidse Ring Noord ontwikkeld, die een belangrijke factor in dit gebied is voor de doorstroming van het verkeer. Voor het Morskwartier is - parallel aan de gebiedsvisie - het Ontwikkelperspectief opgesteld. Het Ontwikkelperspectief vormt het kader voor keuzes in de gebiedsvisie. Ook van invloed is de herontwikkeling van het Diamantplein. Daarnaast vinden individuele projecten plaats, zoals het vernieuwde Naturalis en het Pesthuiscomplex dat zal worden ontwikkeld. Rond de binnenstad wordt het Singelpark gerealiseerd en ten noorden van het Pesthuis het Schilperoortpark.



Verkeerskundig referentieontwerp voor de Plesmanlaan. (Kaderbesluit september 2019)



Stedenbouwkundig Plan Stationsgebied Leiden (2012)

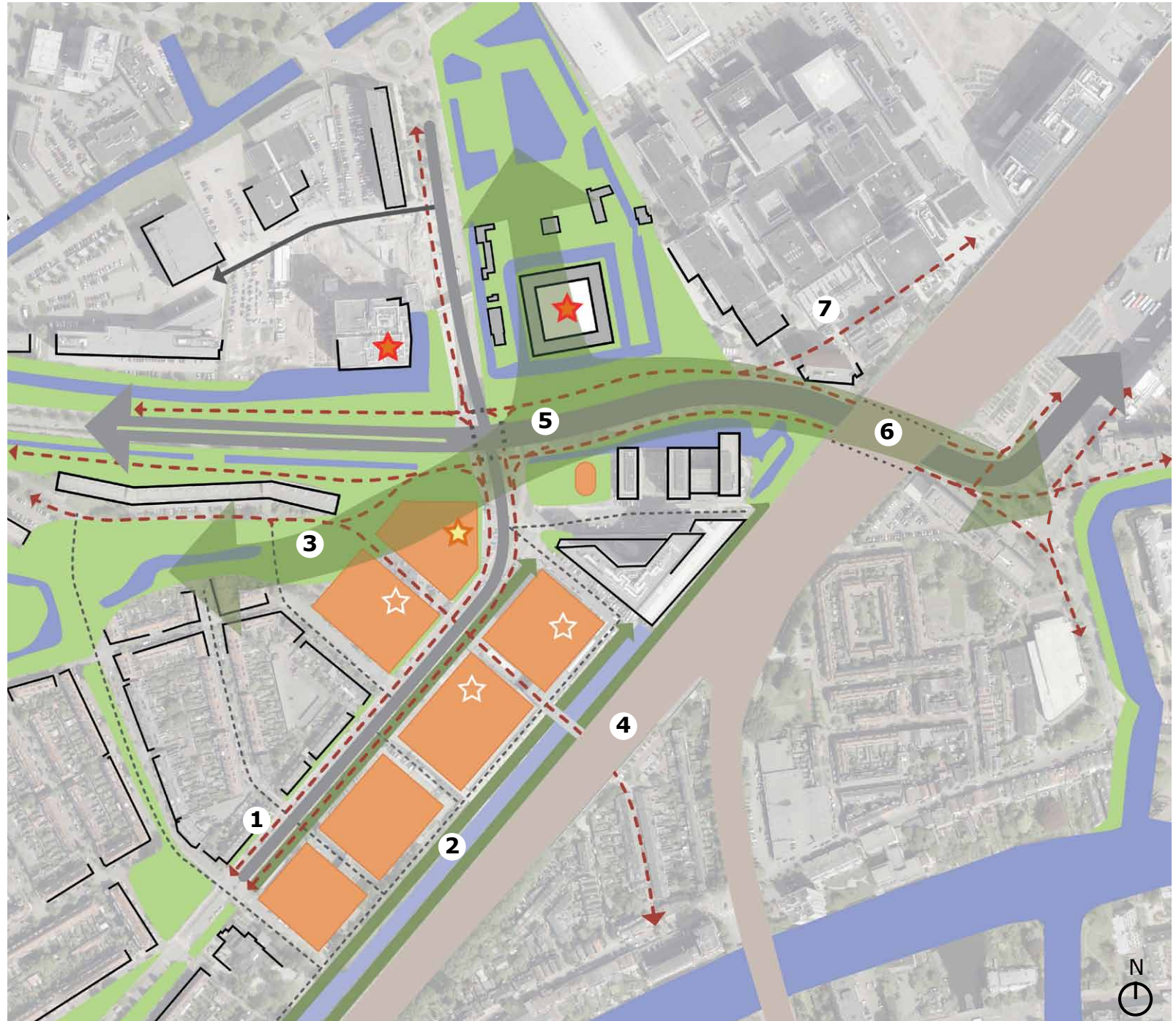
## Ambitiekaart Vondelkwartier

### Legenda

- Ontwikkellocaties
- Bestaand stedenbouwkundig accent
- Zoekgebied hoogteaccent, max 70m
- Zoekgebied hoogteaccenten, <50m
- Bestaande bebouwing
- Autoverbinding
- Fietsverbinding
- Straten
- Groen inclusief bomen
- Verbinding groenstructuren
- Water

### Ingrepen openbare ruimte

- 1** Doortrekken profiel Vondellaan als groene stadslaan
- 2** Doortrekken straat en groenstructuur met water
- 3** Verbinden parken en creëren groene omgeving met fietsnetwerk
- 4** Wens nieuwe onderdoorgang
- 5** LRN: inpassing, oversteekbaarheid en rechttrekken kruispunt
- 6** Wens verbreding onderdoorgang
- 7** Wens verbeteren fietsroute



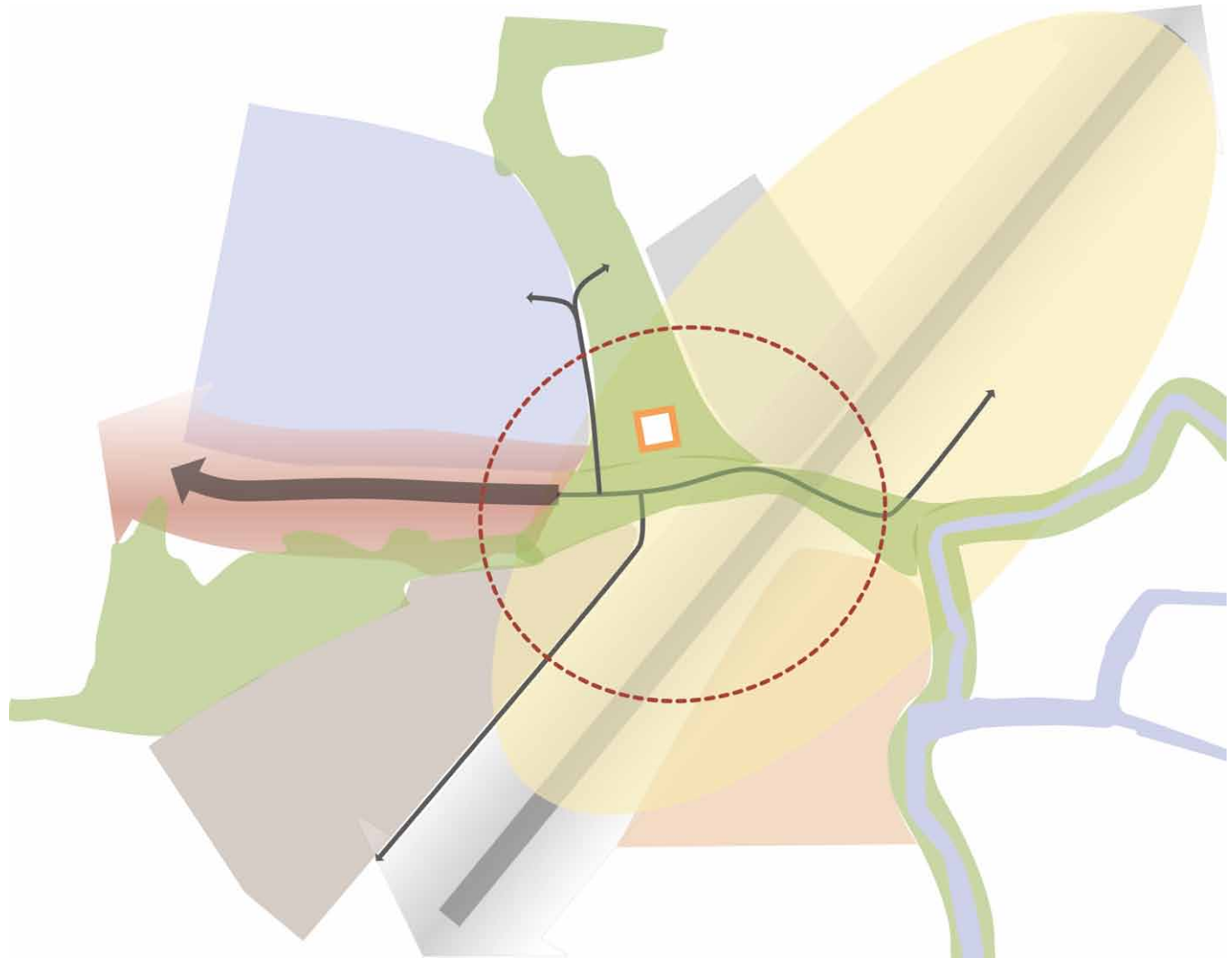
## 3. Opgave en ambities

Gelegen tussen de binnenstad, het Centraal Station en het Bio Science Park heeft het Vondelkwartier de potentie om een gemengd stedelijk milieu te worden. Het ligt binnen de invloedsfeer van het station en dat biedt mogelijkheden voor een milieu dat zich onderscheidt door hogere bebouwings- en gebruiksdichtheden en door een hogere mate van menging van functies. De nabijheid van het centrum en het station is een aanjager van dit milieu.

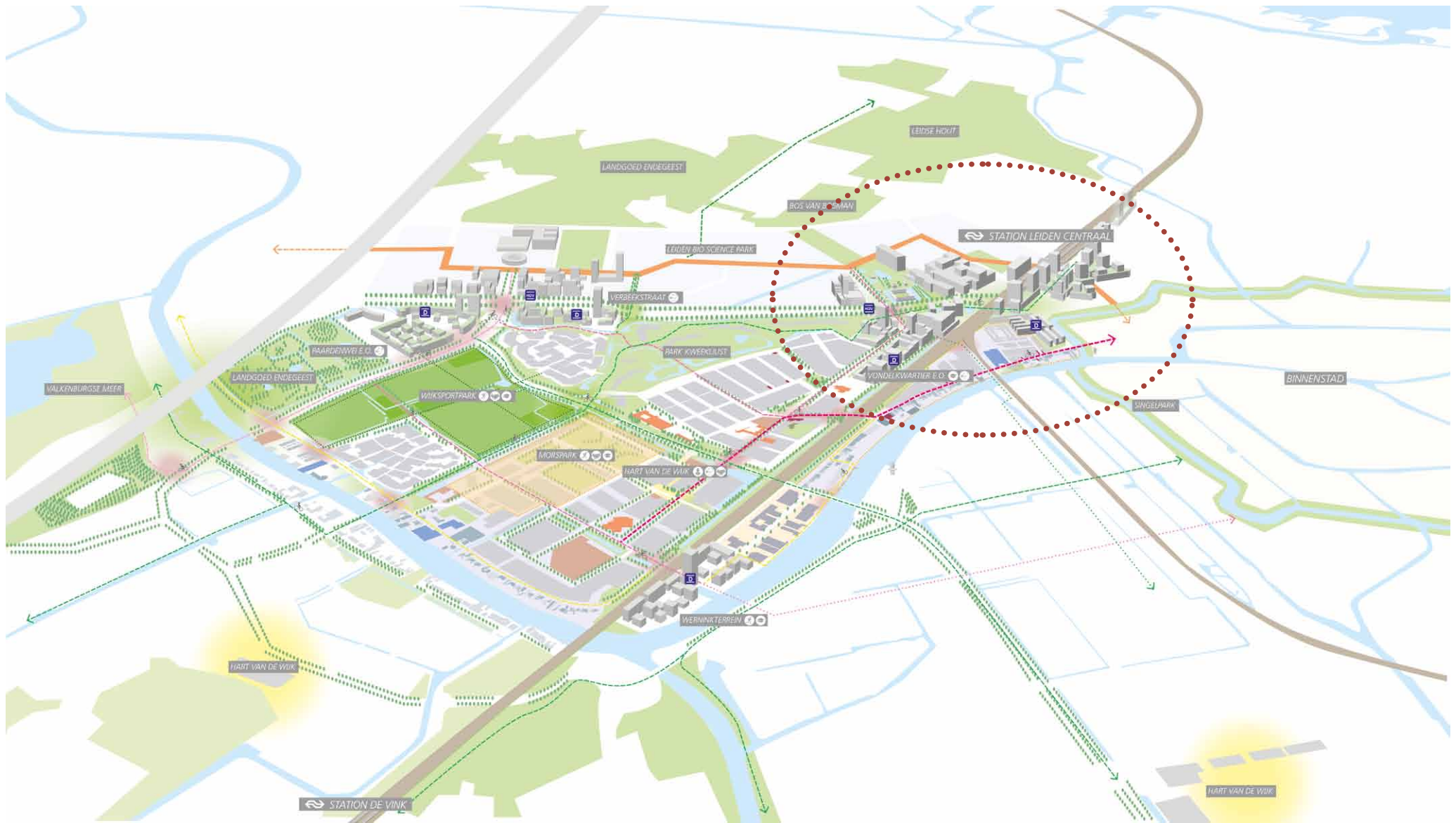
De ontwikkelingen bieden ook de kans om de Lage Mors een nieuw gezicht aan de Plesmanlaan te geven. Daarom wordt met het Vondelkwartier in uitstraling aangesloten bij de Lage Mors en profiteert het qua bouwhoogte, bouwmassa en programmering van de ligging naast het stationsgebied. Hiermee wordt in het Vondelkwartier qua opbouw de overgang van de woonwijk Lage Mors naar het Stationsgebied gemaakt.

### 3.1 Positionering

Het Vondelkwartier is een onbekend deel van Leiden dicht bij het station en de binnenstad. Ondanks grote kantoren als Heerema, de topattractie Naturalis en verschillende openbare voorzieningen zoals de ijshal en het ROC staat het gebied in Leiden niet echt op de kaart. Dit schept mogelijkheden voor de positionering van het gebied. Om het gebied meer op de kaart te zetten is het belangrijk om duidelijk te hebben wat het Vondelkwartier onderscheidt. Op die manier wordt het een herkenbaar thuis voor nieuwe bewoners en een plek om trots op te zijn voor bestaande bewoners. Uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Vondelkwartier zijn:



Ambitie: dankzij het doorbreken van de barrières wordt het Vondelkwartier onderdeel van de Lage Mors, binnen de invloedsfeer van het stationsgebied.



Ontwikkelperspectief De Mors met het Vondelkwartier binnen de invloedssfeer van het stationsgebied.

- De ruimtelijke kwaliteit en architectuur staan bij het Vondelkwartier op de eerste plaats. Zorgvuldige inpassing van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande bouw, het gebruik van hoogwaardige en duurzame materialen en het toevoegen van passende en karakteristieke architectuur zijn belangrijke waarden binnen het Vondelkwartier.
- Een compacte, goed gestructureerde en aantrekkelijke openbare ruimte met stedelijke allure, maar ook ruimte voor rust, ontspanning en beweging.
- Duurzaamheid en gezondheid vormen een leidraad bij de ontwikkeling en inrichting van het gebied. Dat sluit aan bij de aanwezigheid van het LUMC, het Bio Science Park, de duurzaamste kilometer in het stationsgebied en bij trends in de economie, wonen en samenleving. In het Vondelkwartier worden deze begrippen in de bebouwing, voorzieningen en in de openbare ruimte goed zichtbaar en tastbaar.
- Een sterke differentiatie in stedelijkheid. Dicht bij het station: stedelijker, hoger en maximale functiemenging. Verder van het station; minder functiemenging en wonen in een stedelijk milieu in iets lagere intensiteit en een woningpalet dat ook aantrekkelijk is voor stedelijke gezinnen.
- Ruimte voor nieuwe woonvormen. Wij zien in het Vondelkwartier ruimte voor nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld met gemeenschappelijke voorzieningen voor jong en oud.
- De uitstekende bereikbaarheid van het Vondelkwartier, zowel met de auto als per OV, biedt grote kansen voor nieuwe vormen van mobiliteit. Door deelmobiliteit kan verkeer worden beperkt en de locatie nog beter worden benut. Hiermee is het gebied onderscheidend ten opzichte van het

stationsgebied en kunnen andere groepen bewoners en bedrijven worden aangetrokken. Door het Vondelkwartier op deze manier te positioneren, ontstaat geen verzameling van straten en gebouwen, maar wordt de eigen identiteit, karakter en betekenis van de plek versterkt zowel voor bestaande als voor nieuwe bewoners.

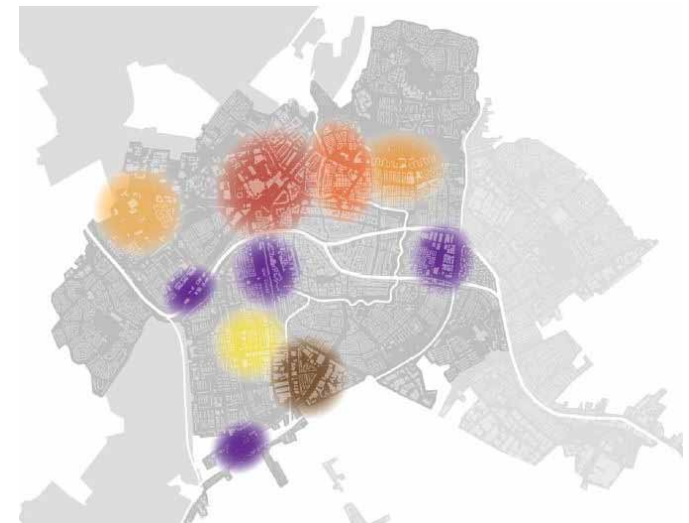
## 3.2 Verdichten

### 3.2.1 Bouwmassa

In aansluiting op het stationsgebied kan in het Vondelkwartier hoger en in hogere dichtheid worden gebouwd. In de Verstedelijkingsnotitie Leiden (d.d. 8 oktober 2018) en de Omgevingsvisie Leiden 2040 Versie 1.0 (d.d. 29 mei 2019) is het Vondelkwartier onderdeel van het potentiegebied rond het Centraal Station. "Dit betekent dat in de directe nabijheid van het station Leiden Centraal ruimte is voor extra woningbouw en ander programma in een hoogstedelijk duurzaam milieu. Dit gebeurt door functies, wonen en werken te combineren, de ruimte duurzaam te gebruiken en kansen te benutten om aangename groene buitenruimtes te creëren die tevens als verblijfsruimte functioneren." (Omgevingsvisie Leiden 2040). Gezien de verstedelijkingsopgave waar Leiden voor staat en de ligging van het Vondelkwartier naast het station Leiden Centraal, biedt dit gebied juiste omstandigheden om een compact stedelijk milieu toe te voegen. De unieke kwaliteit van dit gebied ligt in de nabijheid van het station en de binnenstad, en de groene woonidentiteit die van de Lage Mors overgenomen wordt.



Verstedelijkingsnotitie, potentiegebieden



Omgevingsvisie 1.0, gebieden met stedelijke dynamiek



Levendige plinten en contact tussen gebouw en straat.



Gebouwd parkeren en daarboven kans voor groene binnentuinen.



Mix van programma; ook met publieke betekenis.

De nieuwbouw in het Vondelkwartier zal bestaan uit blokken als basis, met daarboven hoogteaccenten. Deze accenten staan op de blokken richting de Plesmanlaan en langs het spoor.

### 3.2.2 [Bouwhoogte](#)

In het Vondelkwartier wordt de overgang gemaakt tussen het woongebied de Lage Mors en de hogere bebouwing in het stationsgebied en die van Naturalis en het LUMC. Hierbij kan de hoogte langzaam oplopen vanaf de woningen en Vondellaan richting de Plesmanlaan en het spoor.

De bestaande bebouwing van de Lage Mors heeft een gemiddelde hoogte van 10 meter en langs de Plesmanlaan is de bestaande bebouwing hoger, ca 35 meter hoog.

Binnen de invloedssfeer van het stationsgebied heeft de nieuwbouw een duidelijke basis van 10 tot 20 meter, in afstemming op de omgeving.

De nieuwbouw zal bestaan uit eenvoudige en heldere volumes. De blokken sluiten aan op het stedelijk maaiveld met transparante, levendige plinten en publieke functies. De blokken zijn open, transparant, veelzijdig en hebben een aantrekkelijke architectuur die aansluit bij de kwaliteiten van de Lage Mors.

Daarboven kunnen vier hoogteaccenten worden geplaatst. Deze accenten sluiten aan bij het stationsgebied waar de maximale hoogte op 70 meter ligt. De hoogteaccenten worden in samenhang en als een ensemble ontworpen. Daarbij dient de precieze locatie van de hoogteaccenten nader te worden bepaald aan de hand van zichtlijnen uit de buurt, bezonning, windhinder, privacy. Daarbij is het ook van belang te kijken naar de effecten van hoogbouw op de historische lijnen in de Binnenstad.

## 3.3 [Functies mengen](#)

### 3.3.1 [Gemengde blokken](#)

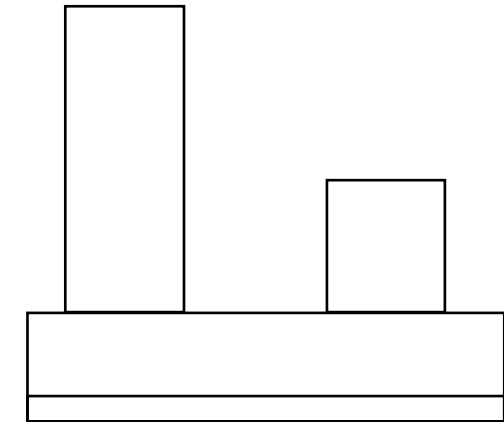
Binnen de invloedssfeer van het stationsgebied kan de nieuwe bebouwing in het Vondelkwartier plaats bieden aan een gemengd programma. Hierbij worden binnen een bouwblok verschillende functies gecombineerd en daarmee ook verschillende doelgroepen en gebruiksdoeleinden.

### 3.3.2 [Doelgroepen](#)

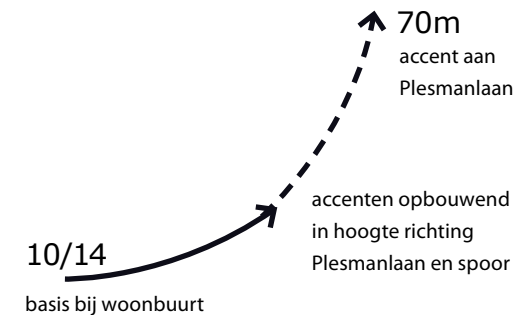
Young professionals, stedelijke professionals en empty nesters zijn kansrijk voor het Vondelkwartier vanwege de flinke groei en grote voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Young professionals hebben doorgaans voorkeur voor sociale huur, vrije sector huur of goedkope koop. Stedelijke professionals hebben een voorkeur voor vrije sector huur of koop. En empty nesters voor koop. Aantrekkelijke woningtypen voor deze groepen zijn appartementen. Voor young professionals en stedelijke professionals gaat het om appartementen van 50 tot 75 m<sup>2</sup>. Voor empty nesters om appartementen van 75 tot 125 m<sup>2</sup>.

Jonge gezinnen en eenoudergezinnen zijn ook kansrijk voor het Vondelkwartier. Deze groepen nemen licht toe en hebben een grote voorkeur voor een stedelijk woonmilieu. Gezinnen hebben doorgaans voorkeur voor koop. Stedelijke appartementen en stadswoningen zijn aantrekkelijk voor deze doelgroep.

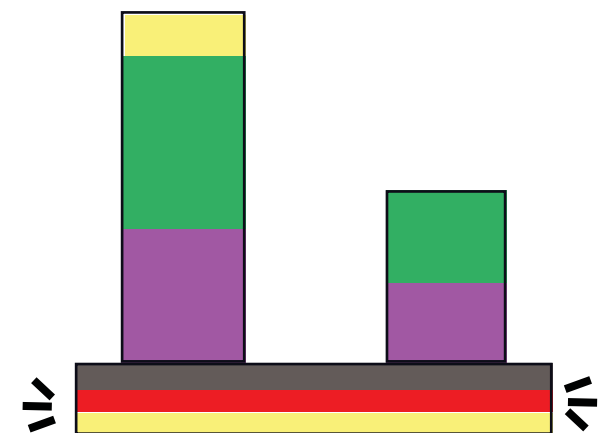
Ouderen zijn een kansrijke doelgroep voor het Vondelkwartier vanwege de forse toename en de grote voorkeur voor een appartement in een stedelijk woonmilieu. Ouderen hebben doorgaans voorkeur



Basis met duidelijke plint en hoogteaccenten



Opbouwende hoogte



Mix programma en levendige plint



Leven op straat en in de plinten.



Gemengd programma in de eerste bouwlagen.

voor huur (sociaal of vrije sector). Vanwege de lage verhuiscapaciteit moeten ouderen verleid worden met een levensloopbestendige woning, een goed voorzieningsniveau en een bijzonder woonconcept voor gelijkgestemden. Aantrekkelijke appartementen zijn 60 tot 90 m<sup>2</sup>. Daarbij geldt dat appartementen in woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen wat kleiner kunnen zijn.

### 3.3.3 Programma

Het Vondelkwartier zal een stedelijk gebied worden met een menging van functies en stedelijke levendigheid. Het ligt nabij de binnenstad en in het Morskwartier en krijgt het beste van beide werelden. Een aantrekkelijk en luw woonmilieu waarin de nadruk ligt op ontmoeten en waar ruimte is voor kantoren, bedrijvigheid, horeca op strategische plekken, zorg en meer. Het Vondelkwartier profiteert hierbij van de ligging naast het Pesthuis, het stationsgebied, de binnenstad en het Bio Science Park.

De nieuwe bebouwing omvat een mix aan programma en sluit met levendige plinten aan op het stedelijke maaiveld. Hiervoor moet de nieuwbouw zich op de omgeving richten en moet aandacht besteed worden aan transparantie, uitstraling, toegankelijkheid van het programma en het in pandig oplossen van technische ruimtes.

De functiemenging wordt per ontwikkelaar benaderd. Het uiteindelijke programma moet nader worden uitgewerkt. Deze is afhankelijk van marktbehoefte, vastgoedontwikkeling en bijvoorbeeld beleid. Uiteindelijk moet de

programmering leiden tot een goede uitwisseling tussen functies en de openbare ruimte. Maar ook moet het bijdragen aan bijvoorbeeld goede verkeersafwikkeling.

### 3.3.4 Bestaand

De huidige functies zullen in de toekomst deels verdwijnen, maar worden niet uitgesloten. Zo bestaat bijvoorbeeld de mogelijkheid om de autodealer van de Motorhuislocatie te herhuisvesten in het nieuwe plan. Het is denkbaar dat deze in de vorm van een paviljoen aan de Plesmanlaan terug komt en dat moet verder onderzocht worden. Ook de ambulancepost kan worden geïntegreerd in de nieuwe plannen. De ijshal zal haar functie verliezen op het moment dat de nieuwe schaatsbaan wordt geopend en zal daarom verdwijnen. Ook voor het gezondheidscentrum en het ROC (inclusief sporthal) geldt dat zij binnen het gebied aanwezig kunnen blijven, waarbij uitbreiding een mogelijkheid is. In het Ontwikkelperspectief wordt benadrukt dat het gezondheidscentrum en de ROC op deze locatie van grote waarde zijn voor de buurt.

### 3.3.5 Wonen

Vanwege de goed bereikbare locatie, en de voorziene dichtheden, wordt in de wijk een menging van verschillende doelgroepen en woningtypen voorzien. Het Vondelkwartier onderscheidt zich van het stationsgebied door middel van een centrumstedelijk woonmilieu. Dit woonmilieu is rustiger dan een dynamisch hoogstedelijk woonmilieu en heeft een bredere mix aan doelgroepen (onder meer young professionals, jonge gezinnen, eenoudergezinnen en ouderen) en woningtypen. Het gewenste woonprogramma is daarom divers en doorstroming in wooncarrière in de wijk is mogelijk. Ook zien wij

kansen voor nieuwe woonvormen waarbij gemeenschappelijke voorzieningen voor jong en oud worden gecombineerd.

Aangezien in Leiden en omstreken een aanzienlijk aantal studentenwoningen wordt gerealiseerd of op de planning staat, wordt deze opgave niet gekoppeld aan het Vondelkwartier.

De vertaling van doelgroepen naar woningtypen, levert de volgende indicatieve verdeling in het woonprogramma op.

- 30% sociale huurwoningen (van het totaal aantal sociale huurwoningen is 10% bestemd voor speciale doelgroepen). Prijsklasse: onder liberaliseringsgrens, exploitatietermijn 20 jaar. Minimaal 45m<sup>2</sup> gbo.
- 20% middeldure huurwoningen. Prijsklasse: vanaf liberaliseringsgrens tot maximaal € 1.000,-.
- 40% middeldure koopwoningen. Prijsklasse conform NHG-kostengrens.
- 10% vrije sector.

Omdat iedere ontwikkeling anders is en de woningmarkt aan verandering onderhevig is, staat dit programma niet vast. Onderbouwd en in overleg met de gemeente kan hiervan tot op zekere hoogte worden afgeweken.

Het aandeel sociale woningbouw is daarbij geen onderwerp van gesprek en staat vast. Dit programma geldt per bouwkvavel. Richtlijnen voor de woningoppervlaktes zijn opgenomen in de woonvisie. Naast de sociale huurwoningen (minimaal 45m<sup>2</sup> gbo) zijn voor het Vondelkwartier woningoppervlaktes variërend tussen minimaal 60m<sup>2</sup> en de 125m<sup>2</sup> gbo voorzien. Voor de toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen gelden de spelregels uit de nieuwe Doelgroepenverordening.



Binnen de invloedssfeer van het station heeft het Vondelkwartier de potentie om een gemengd stedelijk milieu te worden. (Foto Buro JP)

### 3.3.6 Kantoren

Vanwege de ligging aan de rand van het stationsgebied rond Leiden Centraal en nabij het Bio Science Park is het Vondelkwartier ook geschikt voor kantoren. De gemengde blokken bieden hiervoor ruimte en de functie kan in samenhang met andere functies bijdragen aan levendigheid in het gebied. Afhankelijk van de markt, kan invulling gegeven worden aan dit programma op de begane grond. Het evenwicht tussen wonen en werken is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Gezien de ligging in de nabijheid van het Bio Science Park zien wij grote kansen voor kantooruimte in de zakelijke dienstverlening gerelateerd aan het Life Science & Health kenniscluster. Het gaat dan om zakelijke dienstverlening die gericht is op de ondersteuning van (of regelgeving met betrekking tot) het Life Science & Health kenniscluster.

### 3.3.7 Horeca

Het toevoegen van woningen kan draagvlak bieden voor extra buurtgebonden voorzieningen zoals daghoreca (waaronder lunchrooms en koffiebars). Ook de nabijheid van kantoren in de omgeving en het verder voorgestelde gemengde programma in het Vondelkwartier kunnen draagvlak bieden voor deze ondergeschikte voorzieningen. Om deze reden is het de ambitie om 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 het stationsgebied en in de nabijheid van de rustige woonbuurt de Lage Mors, wordt het Vondelkwartier niet als een geschikte locatie beschouwd voor avondhoreca. Deze functie wordt bovendien vervuld

door de ontwikkeling van het Pesthuiscomplex waar grootschalige horeca wordt voorzien.

### 3.3.8 Detailhandel

Het Vondelkwartier ligt aan de rand van het stationsgebied en de binnenstad. Een nieuw cluster van niet-dagelijkse detailhandel is in deze omgeving om deze reden niet wenselijk.

Aan het Stationsplein en Diamantplein bevinden zich full-service supermarkten. In de Lage Mors zijn een aantal kleinschalige voorzieningen gevestigd, zoals een bakker, slagerij, groenteboer en een kapper. Het kleinschalige karakter van de voorzieningen is karakteristiek en waardevol voor deze buurt. Doordat er een groot aantal nieuwe woningen gebouwd gaat worden neemt het draagvlak voor de bestaande voorzieningen toe. Het toevoegen van extra kleinschalige en buurtgerichte voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen kan positief bijdragen aan de leefbaarheid en het gemak van bewoners van het Vondelkwartier en de Lage Mors. Zeker ook voor ouderen of voor (toekomstige) werknemers als afwisseling voor horeca of bedrijfskantine. Voorwaarde daarbij is dat nieuwe voorzieningen niet concurrerend mogen zijn met het bestaande aanbod.

### 3.3.9 Vrije tijd

De nieuwe bewoners brengen automatisch een nieuwe vraag naar vrijetijdsconcepten met zich mee. Wanneer de ijshal verdwijnt, is een nieuwe grote vrijetijds-trekker niet meer passend in het Vondelkwartier. Het gebied zal veranderen naar een woonbuurt met enige menging. Voor vrije tijd zijn met name kleine en aantrekkelijke sportscholen (zoals een yogastudio) voor de

buurtbewoners (en werknemers) van toegevoegde waarde. Dit draagt eveneens bij aan een gezonde buurt. De druk op de het huidige gebruik van de sporthal in het ROC kan toenemen met de toevoeging van extra woningen. In de plannen van de herontwikkeling van deze locatie, zal daarmee rekening moeten worden gehouden.

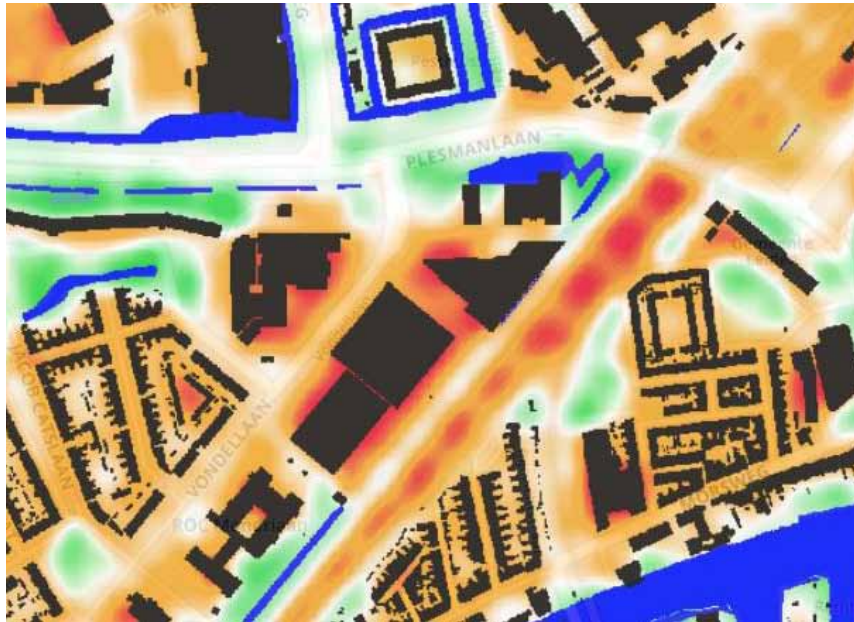
De vrijetijdsvoorzieningen dienen met name een functie te hebben voor de eigen buurt. Grootschalige vrijetijdsconcepten zoals een bioscoop zijn niet passend in het Vondelkwartier.

### 3.3.10 Maatschappelijke voorzieningen

In het Vondelkwartier zijn op dit moment een ROC en een gezondheidscentrum gevestigd. Met de komst van nieuwe bewoners zal voornamelijk het aanbod in de zorg kunnen worden uitgebreid. Daarnaast zijn jonge gezinnen en eenoudergezinnen belangrijke doelgroepen voor het Vondelkwartier. Dit betekent een toename in het aantal kinderen. Kinderdagopvang en buitenschoolse opvang voorzien dan ook in de behoefte van deze doelgroep. Ook kan gedacht worden aan de zorgbehoeften van de doelgroep ouderen, doordat deze langer zelfstandig thuis wonen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan ontmoetingsruimtes in het kader van eenzaamheid.

### 3.3.11 Spelen en bewegen

Omdat gezinnen een van de doelgroepen zijn in het Vondelkwartier, is spelen en bewegen in de openbare ruimte een belangrijk thema. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het uitnodigt tot sport, spel en bewegen. Kinderen kunnen op die manier dichtbij huis spelen op stoepen, pleintjes en veldjes, maar ook



- Aanzienlijk warmer
- Warmer
- Neutraal
- Koeler
- Aanzienlijk koeler
- Gebouwen
- Water

Klimaatatlas Rijnland: De kaartlaag 'Hittestress' geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen.



Nieuwe gebouwen moeten aan de BENG-eisen gaan voldoen.



- Vanaf 0,25 m
- Tot 0,25 m
- Tot 0,10 m

Klimaatatlas Rijnland: De kaart maakt inzichtelijk waar wateroverlast kan ontstaan na een extreme bui van 100 millimeter in 2 uur.



Natuurinclusief bouwen en maatregelen voor klimaatadaptatie.

op formele speelplekken. Ook volwassenen en ouderen kunnen zo gebruik van de openbare ruimte als ontmoetingsplaats, om een rondje te wandelen, hard te lopen, te fietsen of te fitnessen.

De speelruimterichtlijn is 10%, dit betekent dat minimaal 10% van het oppervlak van de buurt moet zijn ingericht als speel- en beweegruimte. Daarnaast is er speelplekkenrichtlijn voor de hoeveelheid formele speelplekken in een buurt. In het Vondelkwartier besteden we veel aandacht aan de inrichting van de openbare ruimte op deze manier.

### 3.4 Verduurzamen en leefbare stad

Bij iedere ontwikkeling binnen het Vondelkwartier wordt veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Zowel de gebouwen als de openbare ruimte worden op een duurzame manier met de juiste materialen ontworpen. Op basis van een analyse van de huidige situatie en op basis van de reacties uit de buurt is gekomen tot de volgende prioritering.

#### 3.4.1 Klimaatadaptatie & biodivers vergroenen

Het Vondelkwartier is momenteel vrijwel volledig verhard. Met uitzondering van de randen is er weinig groen aanwezig. Hierdoor is de buurt op warme dagen gevoelig voor hittestress. Ook bestaat rondom de Plesmanlaan het risico op wateroverlast.

De initiatiefnemers wordt gevraagd om te kijken welke maatregelen zij bij de bouw kunnen nemen om de problematiek zoveel mogelijk te verminderen en bij te dragen aan een prettige en duurzame leefomgeving. In de openbare ruimte zal de gemeente, in overleg met de initiatiefnemers die bijdragen aan de openbare ruimte rondom hun

eigendom, hiertoe maatregelen treffen. Maatregelen en oplossingen in de vorm van het toevoegen van diverse verschijningsvormen van groen kunnen hier een grote bijdrage aan leveren, zowel in de openbare ruimte als op en aan het vastgoed. Tegelijkertijd dragen dit soort maatregelen bij aan het terugdringen van het fenomeen hittestress, het voorkomen van en anticiperen op droogte, het versterken van de stedelijke (hoofd)groenstructuur en de verrijking van de biodiversiteit. De gemeente is medeondertekenaar van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen en denkt met initiatiefnemers mee over hoe maatregelen kunnen worden toegepast in de bouw.

Ook moeten nieuwe ontwikkelingen rekening houden met de hemelwaterverordening die als doelstelling heeft om geen hemelwater op het riool te lozen.

Voor biodiversiteit is de ambitie om het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en te versterken. 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 natuur inclusief te bouwen. Hierbij kan zowel worden gedacht aan groene daken en gevels als ook het bieden van een nest of verblijfsplaats.

Als concrete maatregel worden groengebieden met elkaar verbonden en wordt de water- en groenstructuur langs het spoor doorgetrokken.

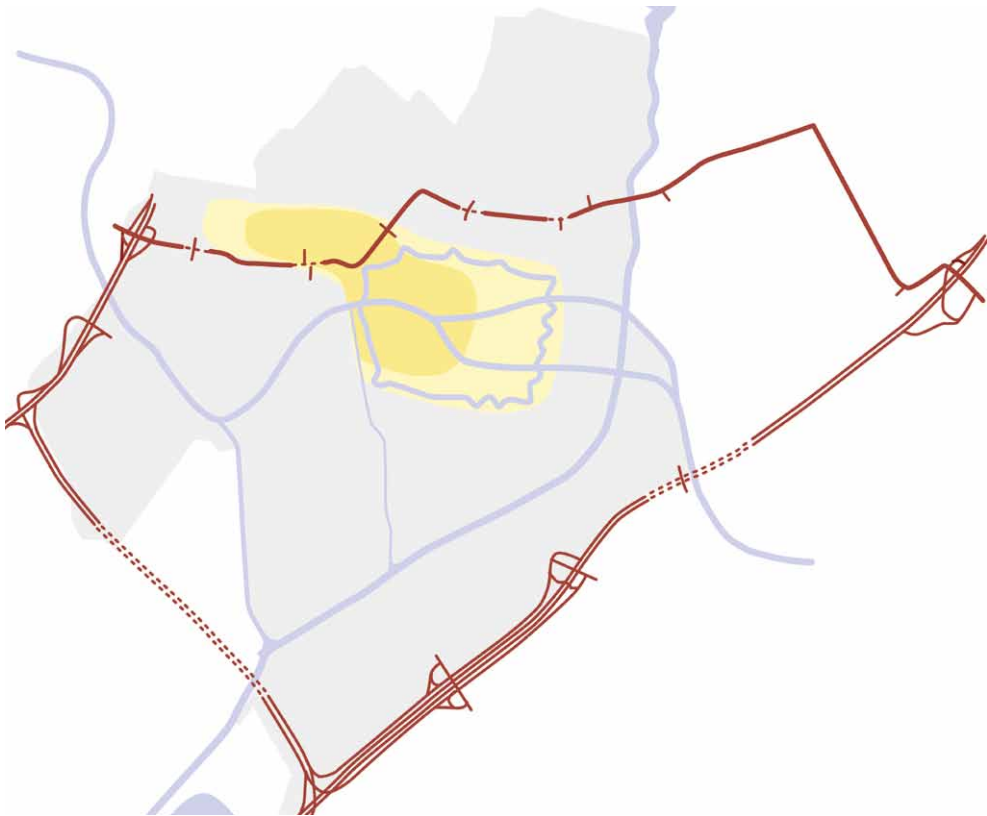
#### 3.4.2 Energie

Het thema energie heeft een hoge prioriteit in het Vondelkwartier. Vanaf 2021 gelden de BENG-eisen, Bijna Energie Neutraal Gebouw, uit het bouwbesluit. Hieraan moeten initiatieven wettelijk gezien voldoen. De gemeente heeft als ambitie hier energieneutrale woningen te realiseren. Dat betekent dat gebouwen hun eigen energiebehoefte zoveel mogelijk op de eigen kavel moeten oplossen.

De combinatie van de verschillende ontwikkelingen, verschillende plannen van de ontwikkelingen, de nabijheid van de diverse ontwikkelingen en de dichtheid, maakt het essentieel om voor de energievoorziening een oplossing voor het hele gebied te zoeken. Dit om te zorgen dat de ondergrond optimaal wordt benut en te voorkomen dat het energievraagstuk fragmentarisch wordt benaderd en er op de lange termijn mogelijkheden voor ontwikkelingen worden uitgesloten. In dit geval zijn een collectieve WKO of (op termijn) een combinatie met het bestaande HT-warmtenet opties.

Wanneer de plannen verder zijn uitgewerkt dient in gezamenlijkheid te worden bekeken welke potentiële warmtevraag er ontstaat en welk energieconcept hierbij past. In een marktconsultatie kan worden bekeken of en onder welke voorwaarden een marktpartij dit kan realiseren. Samenwerking tussen initiatiefnemers is hierbij essentieel.

Wanneer er een gebiedsgerichte oplossing wordt gerealiseerd, heeft de gemeente de ambitie om te bekijken hoe de buurt hiervan kan meeprofiteren.



Leidse Ring moet bijdragen aan verbinden.



Spoorbarrière verminderen.

### 3.4.3 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. Voor initiatiefnemers beperkt de ambitie zich vooralsnog tot bewustwording en inspiratie door hen te wijzen op de mogelijkheden. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan (deels) hergebruik van het casco, losmaakbaar en demontabel ontwerpen, minder materiaalgebruik per m<sup>2</sup>, 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. Aan de initiatiefnemer wordt gevraagd actief mee te denken over de mogelijkheden.

### 3.5 Verbinden

Om het Vondelkwartier tot stedelijk gebied te transformeren wordt het gebied beter met zijn omgeving verbonden, wordt de openbare ruimte gezien als prettige ontmoetingsruimte en worden barrières doorbroken. De Plesmanlaan en het spoor zullen als barrière overwonnen en oversteekbaar moeten worden. Deze ambitie komt terug in projecten als Leidse Ring Noord en het Stationsgebied/Spoorzone. Dit vraagt daarvoor meer ruimte, een betere inrichting, nieuwe verbindingen en een focus op langzaam verkeer. Het maaiveld wordt

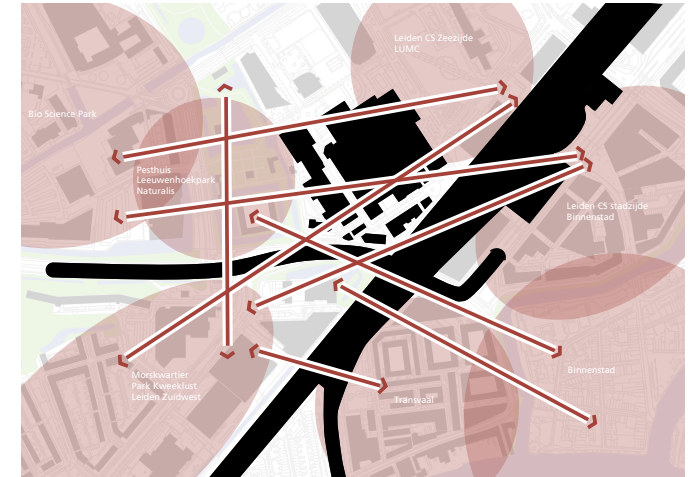
een verbindende stedelijke ruimte, die zowel reisgebied als verblijfsgebied is. Door de nabijheid van het station en aanwezigheid van verschillende voorzieningen, zal de openbare ruimte intensiever gebruikt worden. Daarom richt de buitenruimte in het Vondelkwartier zich op het fijnmazige netwerk van de voetganger en de fietser.

#### 3.5.1 De buitenruimte als verblijfsgebied

De buitenruimte heeft zo een cruciale rol in het stedelijk gebied van het Vondelkwartier. Het maaiveld wordt, in aansluiting op de nieuwe levendige plinten, ingericht als stedelijke ruimte waarbij de nadruk ligt op het verblijven en doorstromen. De omliggende groenstructuren geven het Vondelkwartier een uniek karakter en in de openbare ruimte ligt de kans om deze met elkaar te verbinden. De openbare ruimte krijgt een groen verblijfskarakter, voor zowel fietsers als voetgangers en spelende kinderen. De inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptief, biodivers en circulair waarmee de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het gebied vergroot zullen worden. De inrichting gebeurt aan de hand van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Leiden, met een goede balans tussen verharding en groen. De bebouwing sluit aan op de openbare ruimte met overgangszones waarin ruimte is voor geveltuinten, verblijfsplekken en groen. Dit zorgt ook in de bebouwing voor een gevarieerd, duurzaam en groen beeld.

#### 3.5.2 De weg als verblijfsgebied

In het Vondelkwartier wordt onderscheid gemaakt tussen de Plesmanlaan (stroomweg), de Vondellaan (gebiedsontsluitingsweg) en de overige wegen (erftoegangsweg).



Ambitie: verbinden!



In het Vondelkwartier en stationsgebied wordt het publieke domein gezien als ontmoetingsruimte. Hiervoor zijn 3 ingrediënten nodig: Verbinden, Programmeren en Verblijven.



Het groen-blauwe profiel van de P.C. Hooftlaan en het groene laanprofiel van de Vondellaan worden doorgetrokken



Openbare ruimte gericht op verblijven, klimaatadaptatie en het groene karakter van het Vondelkwartier. De mobiliteit richt zich op duurzame transportmiddelen, zoals openbaar vervoer, fietsen, deellauto's.







Ontwikkeldaders Vondelkwartier

- 1 Bouwvlak en kavelnaam
- Maximale rooilijn
- Nader uit te werken grens bouwvlak
- Kadastergrens
- Te maken doorgang door blok, nader uit te werken
- 14-17m Maximale hoogte basis
- 17-23m Afwijkende hoogte op specifieke locatie
- 60m Maximale hoogte accenten
- 65m Maatvoering blokken
- 15m Minimale maatvoering wegen
- ☆ Verbijzondering (vormgeving en programma)
- ☆ Alzijdige oriëntatie en uitstraling
- ▼ Entrees op de begane grond
- Groenzone Vondellaan
- Nieuwe ontsluitingsweg
- Zoekgebied nieuwe ontsluitingsweg
- Versterken fietsstructuren
- Vossiusplein, opnieuw in te richten
- Nieuwe groen/waterstructuur
- Boomstructuur versterken
- Bestaande bomen
- Waardevolle bomen - beschermd
- Projectgebied Vondelkwartier
- Projectgebied LRN



schaal 1:2500 / A4 formaat

# 4. Ontwikkelkaders

## 4.1 Verschillende sferen, eigen aanpak

Om de overgang te maken tussen de Lage Mors en het Stationsgebied, is de aanpak van de kavels verschillend. De kavels 1 en 3 sluiten in hoogte aan op het Stationsgebied en de Plesmanlaan. De kavels 2, 4, 5 en 6 sluiten aan op de woonbuurt. Daarnaast reageren kavels 3, 4, 5 en 6 op het spoor. Dit betekent dat de kavels verschillende regels hebben voor bouwhoogte, hoogteaccenten en programma.

## 4.2 Programma

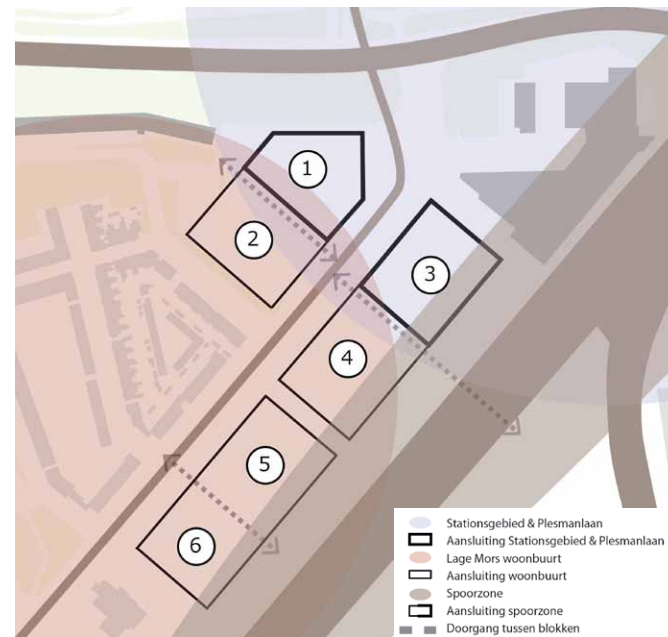
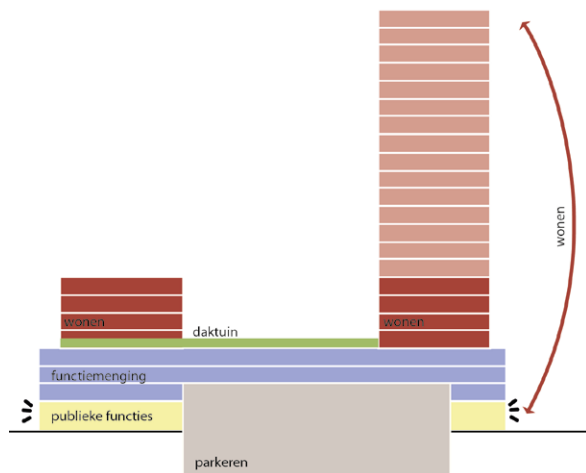
Op alle kavels is een gemengd programma wenselijk, om zo de dynamiek van het Stationsgebied in het Vondelkwartier door te trekken. Hierbij hebben alle kavels actieve plinten met publiek programma of entrees van woningen en ander programma. Op de kavels 1 en 3 en langs de Vondellaan komt het accent van publiek programma, zoals kleinschalige horeca. Kantoren zijn toegestaan op de kavels 1 en 3.

Andere soorten gemengd programma zijn op alle kavels toegestaan, waarbij ze een plaats kunnen krijgen in de actieve plint of erboven.

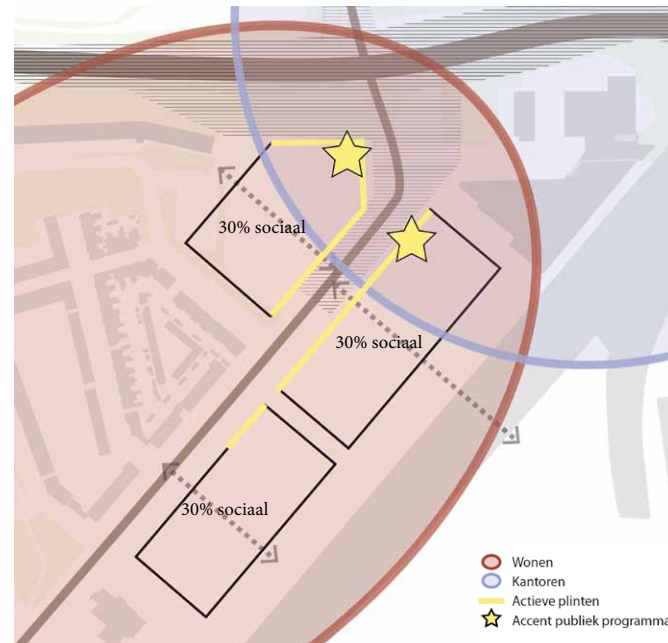
Op alle kavels is woningbouw toegestaan, waarmee de Lage Mors naar het Stationsgebied door wordt getrokken. De woningen kunnen over het hele blok verdeeld worden, van de plint tot in de hoogteaccenten. Hierbij wordt gestreefd naar een menging van verschillende woningtypen en doelgroepen. Per initiatief moet in ieder geval 30% sociale woningbouw gerealiseerd worden.

Parkeren voor zowel auto's als fietsen vindt binnen het bouwblok en uit het zicht plaats, conform het parkeerbeleid. Nieuwe mobiliteitsconcepten moeten conform mobiliteitsbeleid worden ingepast.

Gemengd programma en actieve plinten



Verschillende sferen, andere regels



Verschillende sferen, verdeling van programma

### 4.3 Bouwhoogte en volumes

De opbouw van de blokken zal bestaan uit een tweedeling om zo de overgang te maken van de woonbuurt naar de Plesmanlaan en richting het spoor. Op die manier kunnen we de menselijke maat op straat borgen.

Hiervoor hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Duidelijke bouwblokken; voor te schrijven - in aansluiting op de omgeving
- Hoogteaccenten per bouwblok tot de maximale bouwhoogte
- Voor alle bouwblokken geldt dat de begane grond een minimale hoogte heeft van 4,5 meter, passend bij de functie die erin komt.

Hierna beschrijven we hoe deze uitgangspunten worden vertaald naar bouwregels.

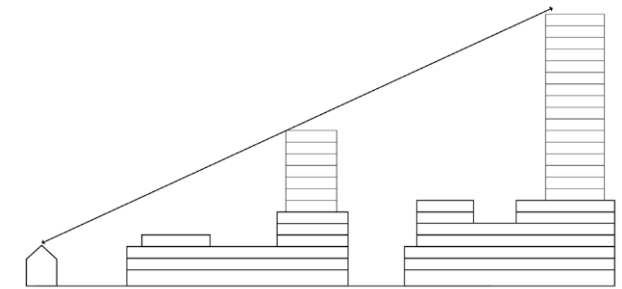
#### 4.3.1 Bouwblok

De bouwblokken hebben een maximale hoogte, waarbinnen gezocht wordt naar een gevarieerd beeld in hoogte en vormgeving en woonkwaliteit. Dit betekent dat 50% van het bouwblok de maximale hoogte kan bereiken en de andere 50% gebruikt wordt voor een gevarieerd beeld met lagere hoogte.

Kavel 1 en 3 sluiten aan bij de bebouwing aan de Plesmanlaan en variëren in hoogte tussen de 17 en 20 meter. Dit betekent dat 50% van het bouwblok 20m hoog kan worden en de andere 50% gebruikt wordt voor een gevarieerd beeld met lagere hoogte. Daarnaast kunnen deze blokken direct langs de Plesmanlaan en het spoor hoger worden, waarbij maximaal 50% van die zijde de maximale hoogte kan bereiken.

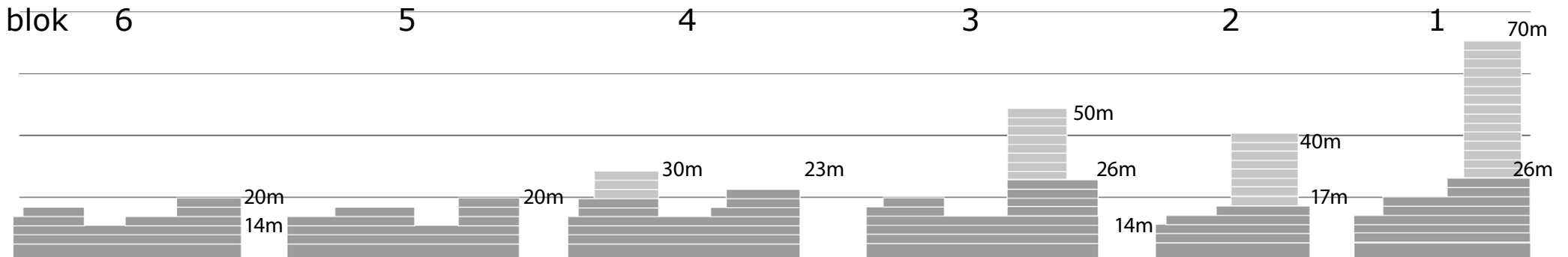
In aansluiting op de Lage Mors, variëren kavels 2, 4, 5 en 6 tussen de 10 en 17 meter. Voor kavel 2 ligt langs de Gerard Brandstraat de maximale hoogte op 14 meter, waarbij de 4e bouwlaag met een setback gebouwd moet worden. Hiermee wordt aangesloten op de lagere woonbuurt. Op verdere afstand van de Gerard Brandstraat kan de hoogte oplopen naar 17m.

Voor kavels 4, 5 en 6 geldt dat deze, net als kavel 3, richting het spoor hoger mogen worden. Hierbij mag 50% van deze zijde de maximale hoogte bereiken.



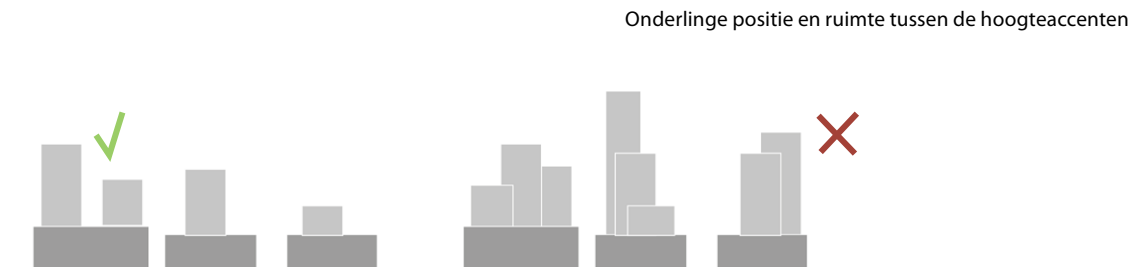
In het Vondelkwartier wordt in hoogte de overgang gemaakt van de Lage Mors naar de Plesmanlaan en het spoor.

De blokken bieden variatie in hoogte, hoge plinten en slanke torens.





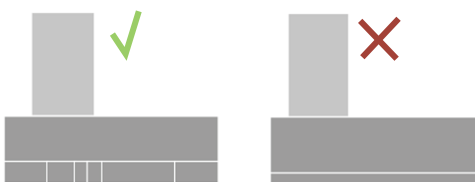
Slanke hoogteaccenten



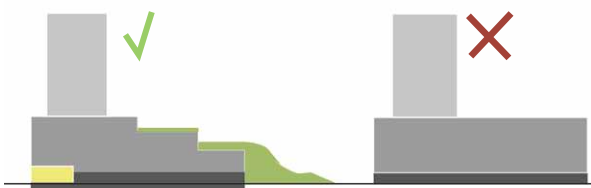
Onderlinge positie en ruimte tussen de hoogteaccenten



Variatie in gebouwenform aan de hand van de omgeving (vb. zichtlijnen, wind, bezonning)



Ruimte voor hoge en actieve plinten



Aansluiting op het maaiveld met aantrekkelijke plinten

### 4.3.2 Hoogteaccenten

De hoogteaccenten zijn:

- Kavel 1: 1 accent van maximaal 70 meter
- Kavel 2: 1 accent van maximaal 40 meter
- Kavel 3: 1 accent van maximaal 50 meter
- Kavel 4: 1 accent van maximaal 30 meter

De locatie van de hoogteaccenten op de bouwblokken moet nog nader bepaald worden. Om de hoogteaccenten in te passen in de bestaande stad moeten deze aan een aantal spelregels voldoen. Zo worden de hoogteaccenten op passende wijze ingepast in de Lage Mors en wordt een subtiele overgang tussen de laagbouw en de hoogbouw gemaakt. Op het niveau van de stad voegen de hoogteaccenten zich op passende wijze in het bestaande stadsbeeld en passen de volumes zich aan belangrijke zichtlijnen aan. De hoogteaccenten zullen op punten vanuit de binnenstad gezien worden. Ook vanuit beschermde stadsgezichten. Met de komst van de nieuwe omgevingswet, zal hiervoor ruimtelijke onderbouwing gegeven moeten worden.

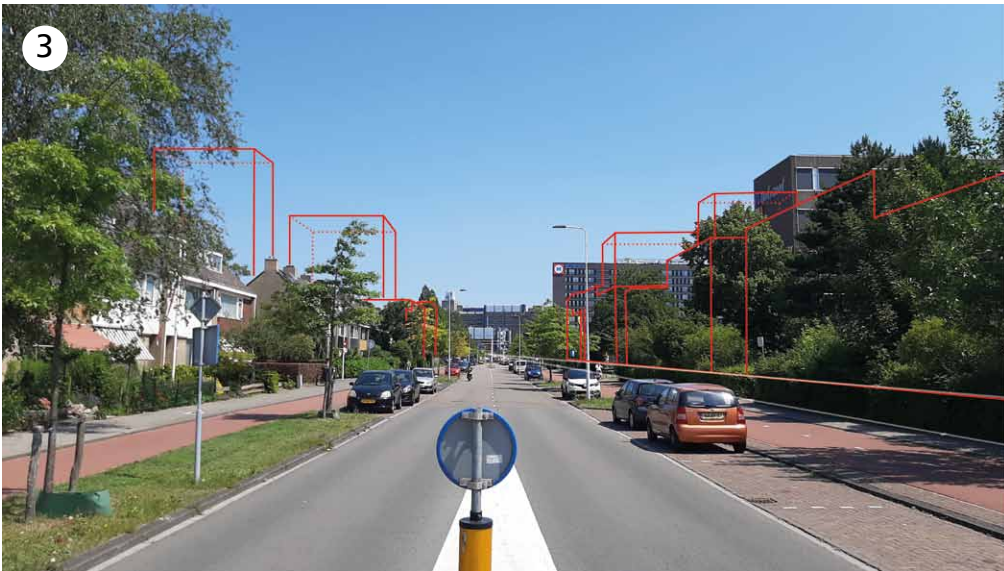
Om de hoogteaccenten op geschikte wijze in te passen, zijn de hoogteaccenten slank, worden zichtlijnen zoveel mogelijk open gehouden en worden de volumes gevormd door deze zichtlijnen en de aansluiting op de omgeving (vb. bezonning, wind en relatie met laagbouw). De hoogteaccenten worden met een setback van minimaal 3 meter op het bouwblok geplaatst, zodat het stedelijk maaiveld gevormd wordt door de bouwblokken. Op het niveau van het maaiveld leveren de bouwblokken een bijdrage aan het aantrekkelijke stedelijke milieu door hoge en actieve plinten en een aantrekkelijk



1 Oude Vest in het beschermde stadsgezicht Leidse binnenstad STEO in blauw)



2 Pesthuispark

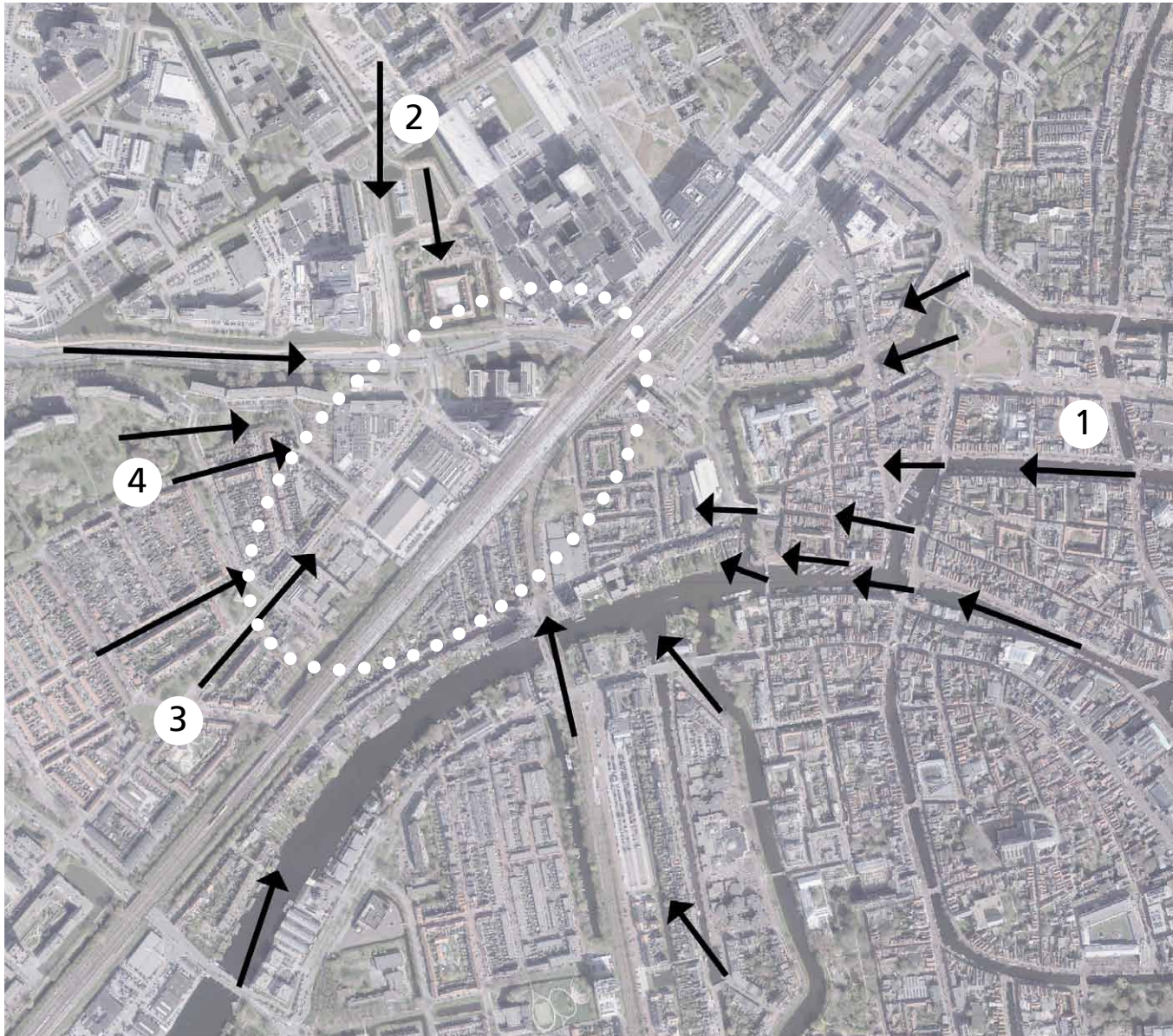


3 Vondellaan in de Lage Mors



4 Gerard Brandtstraat in de Lage Mors

Voorbeelduitwerking van de ontwikkelkaders; de volumes worden verder uitgewerkt en aangepast aan de hand van de Hoogbouwtoets en de beeldkwaliteitseisen.



Zichtlijnen van waaruit de ontwikkelingen bestudeerd gaan worden en die invloed kunnen hebben op de vormgeving.

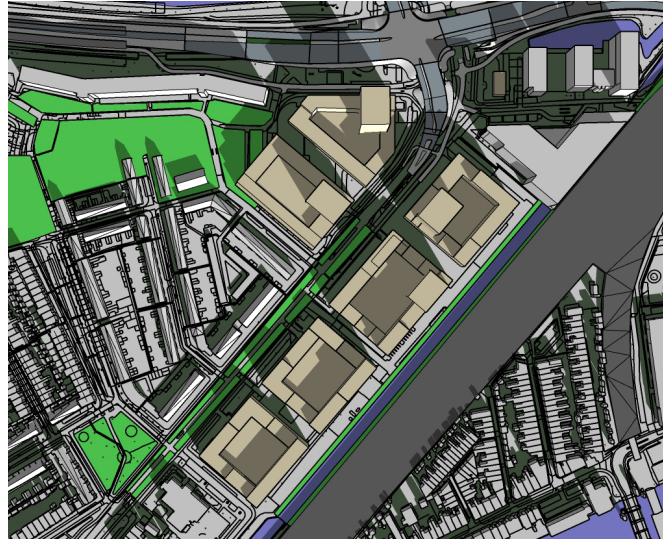
microklimaat. De groene omgeving van het Vondelkwartier biedt ook mogelijkheden voor het vergroenen van de blokken en de omgeving. De hoogteaccenten zullen een cluster gaan vormen met het gebouw van Heerema en de accenten van het stationsgebied en dit ensemble moet verder onderzocht worden. De hoogteaccenten van het Vondelkwartier zullen zichtbaar zijn vanuit de omgeving, ook op grotere afstand. Voor het nabijgelegen beschermde stadsgezicht Leidse binnenstad zijn er een aantal zichtlijnen waar het Vondelkwartier invloed op zal hebben. Daarnaast zal de hoogbouw ook zichtbaar zijn vanuit de Lage Mors, het Pesthuiscomplex, Transvaal en de Plesmanlaan.

Daarom moet inzichtelijk gemaakt worden wat het effect van de hoogteaccenten precies is en zullen de exacte locatie, draaiing en vormgeving van de hoogteaccenten bepaald worden op basis van verder onderzoek, de Hoogbouwtoets en de gestelde spelregels. Voor de kavels 1, 2, 3 en 4 moet een Hoogbouwtoets worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de gemeente Leiden, met onder andere een windonderzoek voor het hele projectgebied, het inzichtelijk maken van de effecten op de omgeving en een bezonningsstudie voor de omgeving. De plannen moeten zich aanpassen aan de uitkomsten van de Hoogbouwtoets en de richtlijnen van de gemeente Leiden.

19 februari - 8:00u



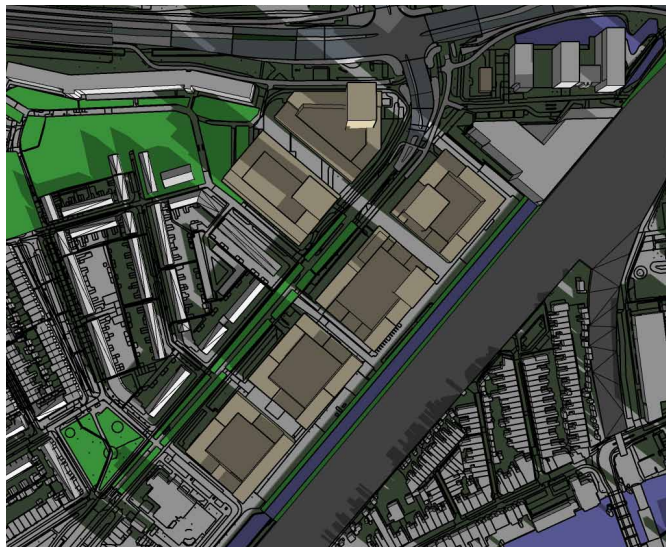
19 februari - 10:00u



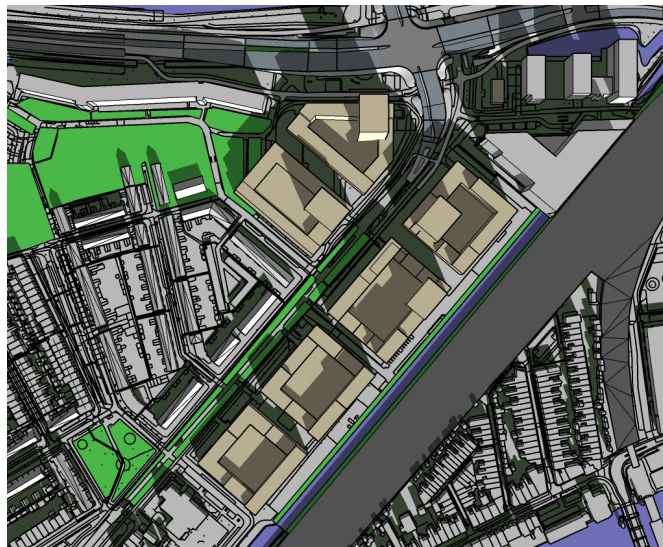
19 februari - 12:00u



21 oktober - 8:00u



21 oktober - 10:00u



21 oktober - 12:00u



### 4.3.3 [Bezinning](#)

De gemeente Leiden heeft geen eigen bezonningsbeleid en gebruikt ter controle de Haagse bezonningsnorm. De volumes die met de ontwikkelkaders van het Vondelkwartier mogelijk zijn,

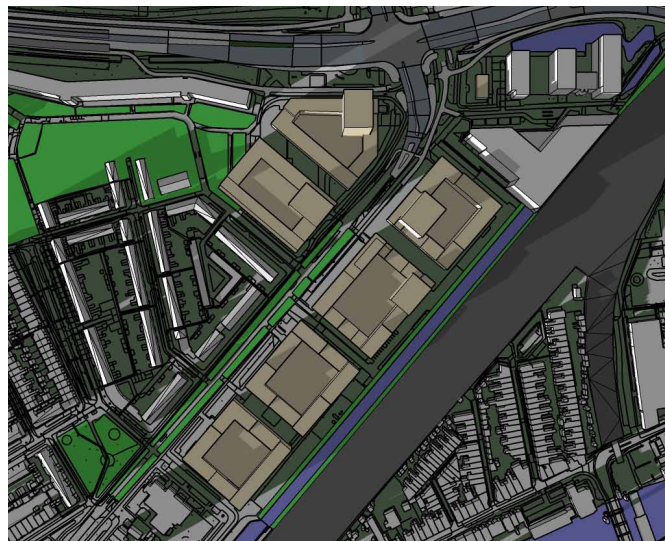
voldoen qua bezinning aan de Haagse norm. Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt de nieuwbouw in het Vondelkwartier in de basis hoger en komen er hoogteaccenten. Deze bebouwing zal een andere schaduwwerking hebben dan de

bestaande bebouwing. In bovenstaande studie is te zien dat de nieuwe blokken met name invloed hebben op de openbare ruimte (Vondellaan als straat, Park Kweeklust en de Plesmanlaan). De woningen in de Lage Mors worden, dankzij het brede profiel van de

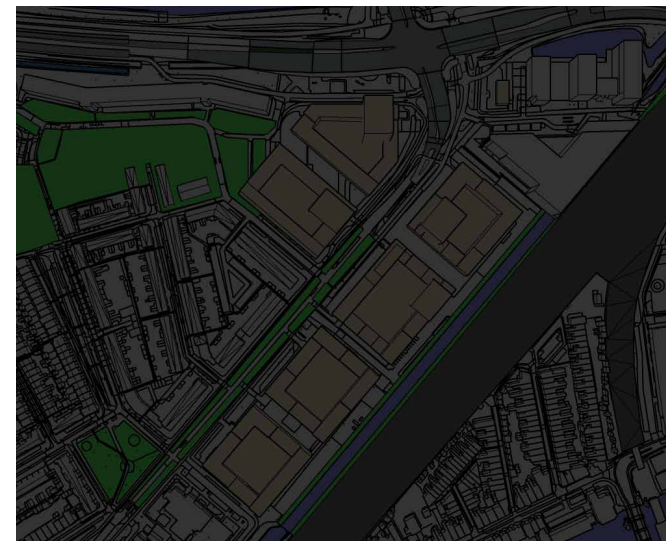
19 februari - 14:00u



19 februari - 16:00u



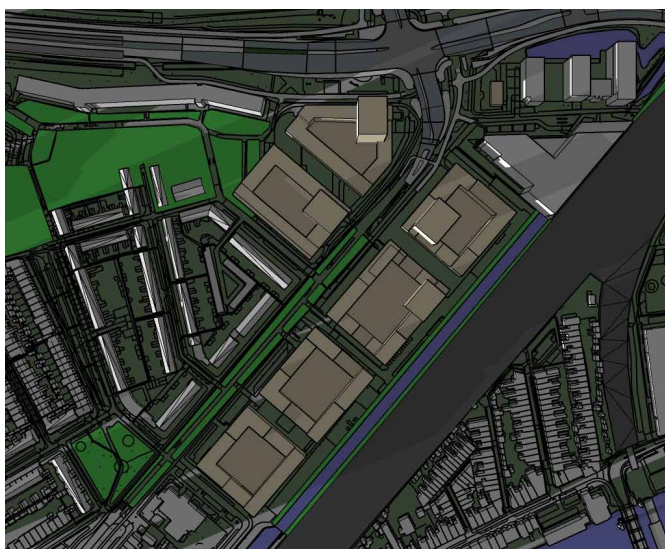
19 februari - 18:00u



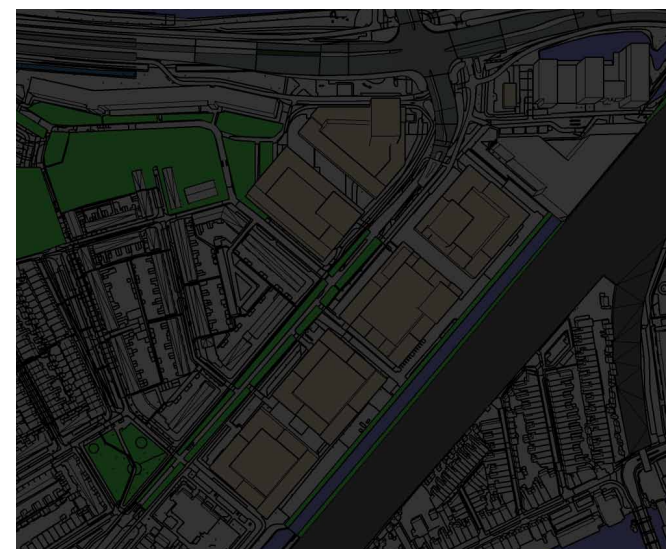
21 oktober - 14:00u



21 oktober - 16:00u



21 oktober - 18:00u



Bezonningsstudie Vondelkwartier, op basis van een voorbeelduitwerking van de ontwikkelkaders.

Vondellaan minimaal beïnvloedt. Het gebouw van Heerema wordt wel beïnvloedt, waarbij afwisselend delen van de zuid/westgevel in de middag in de schaduw vallen. In de uitwerking van de nieuwe volumes zal dit verder onderzocht worden.

In deze studie zijn de maximale bouwvolumes uit de ontwikkelkaders van het Vondelkwartier gebruikt. Daardoor is hier de maximale schaduwwerking van de nieuwe blokken te zien. In de uitwerking van de bouwplannen zullen de volumes verder onderzocht

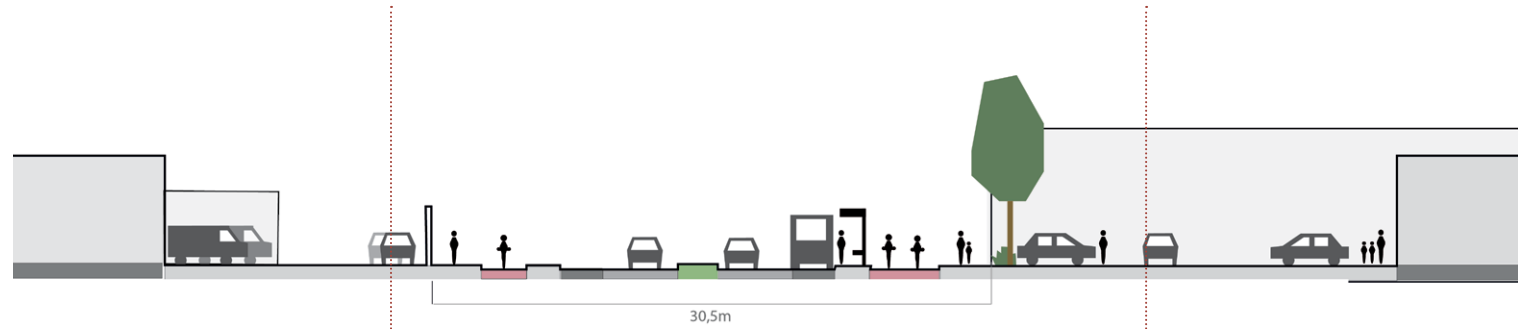
en aangepast worden op basis van o.a. een bezonningsstudie. De richtlijnen van de Haagse bezonningsnorm zijn hierbij bepalend.

# Ambitie Profielen

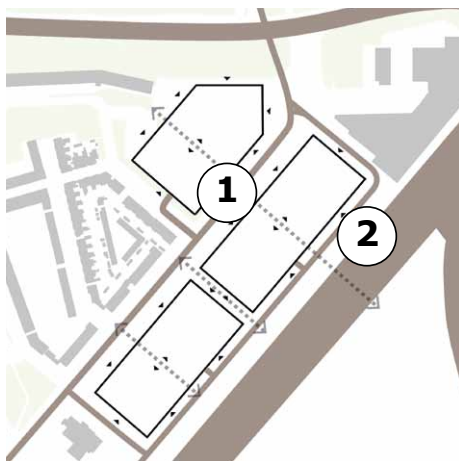
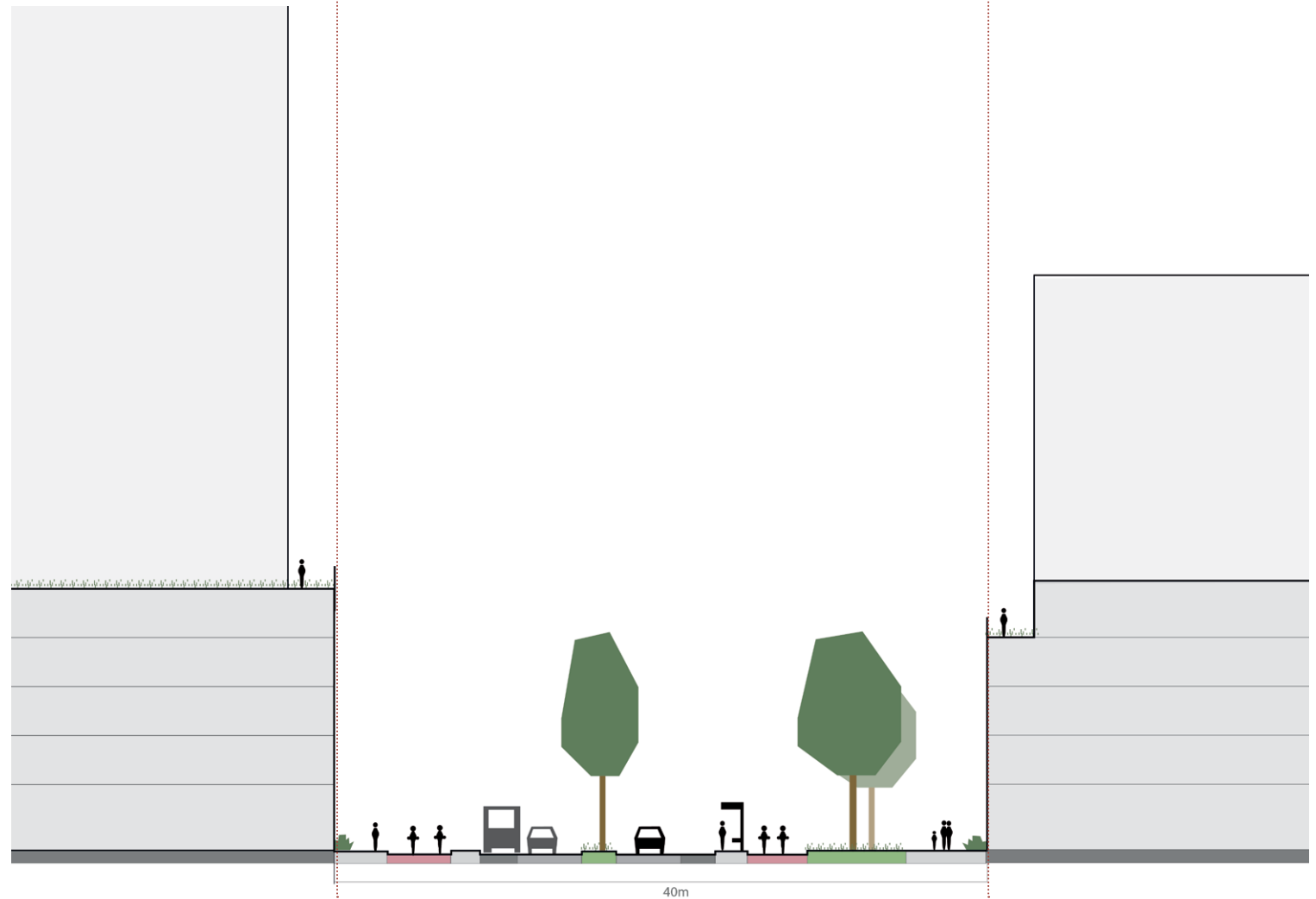
schaal 1:400 / A4 formaat

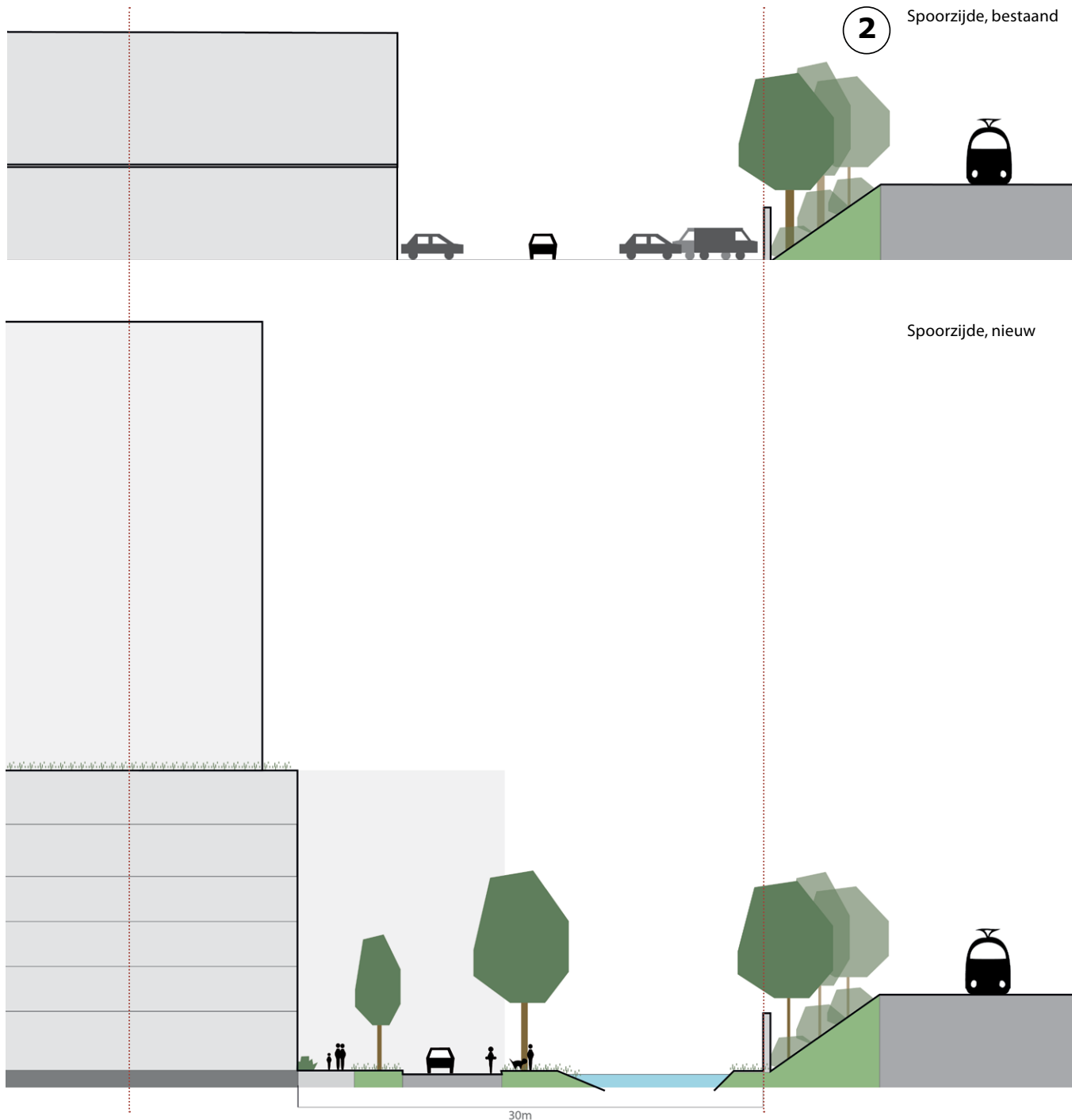
|| Kavelgrenzen nieuwe situatie

**1** Vondellaan, bestaand



Vondellaan, nieuw





2 Spoorzijde, bestaand

Spoorzijde, nieuw

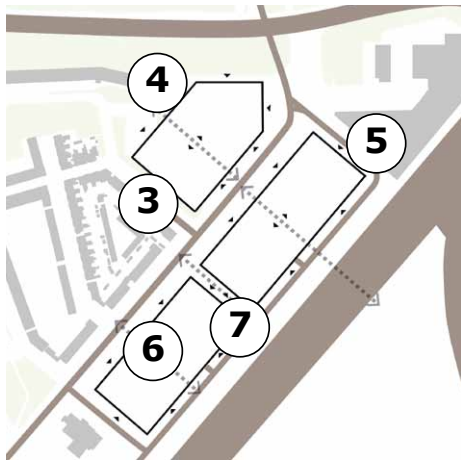
#### 4.4 Rooilijnen en straten

De kwaliteit van de Lage Mors ligt onder anderen in haar groene woonstraten. Om deze kwaliteit ook in de nieuwe plannen door te zetten, zijn de bouwvlakken afgestemd op de gewenste profielen. Hierin is ruimte gehouden voor langzaam verkeer, verblijven en het versterken van de groenstructuur.

In kavel 1 zit de wens verwerkt om het kruispunt van de Vondellaan/Plesmanlaan verder recht te trekken. Wanneer kavel 1 aan de oostzijde opschuift, kan het kruispunt recht worden gelegd. Kavel 2 biedt ook de ruimte om van de Gerard Brandstraat een groene woonstraat te maken. Wij maken van dit nieuwe deel van de Gerard Brandtstraat graag een aantrekkelijke woonstraat zoals overal in de Lage Mors te vinden is, met groen en woningen aan de straatkant. Ook bieden kavel 1 en 2 ruimte om het Vossiusplein opnieuw in te richten en de groenstructuur van Park Kweeklust door te trekken.

Daarnaast wordt de groenstructuur langs het spoor doorgetrokken voor het creëren van een aantrekkelijke woonstraat. Hiervoor zijn de kavels 3, 4, 5 en 6 opgeschoven en is de ruimte vrijgehouden voor een ontsluitingsweg, water en groen. Deze blokken schuiven ook op om ruimte te geven aan het groene laanprofiel van de Vondellaan.

Om de Vondellaan te ontzien, worden de kavels ontsloten via de zijstraten van de Vondellaan.

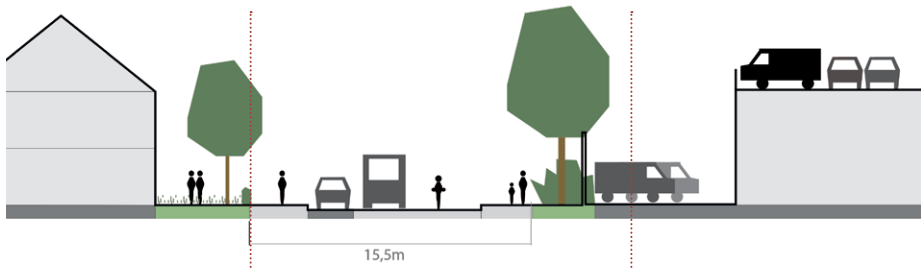


Vervolg Ambitie Profielen

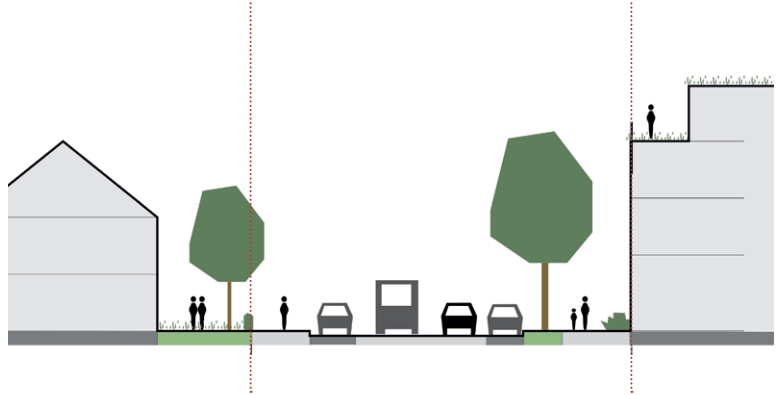
Verkeersstructuur en locatie van de profielen

— Kavelgrenzen nieuwe situatie

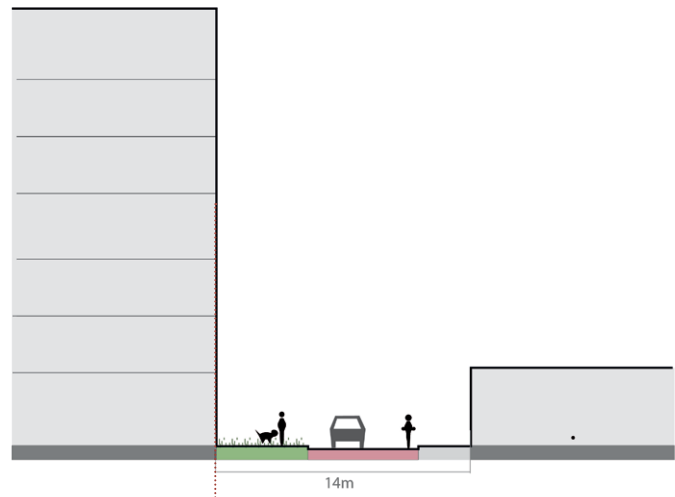
3 Gerard Brandtstraat, bestaand



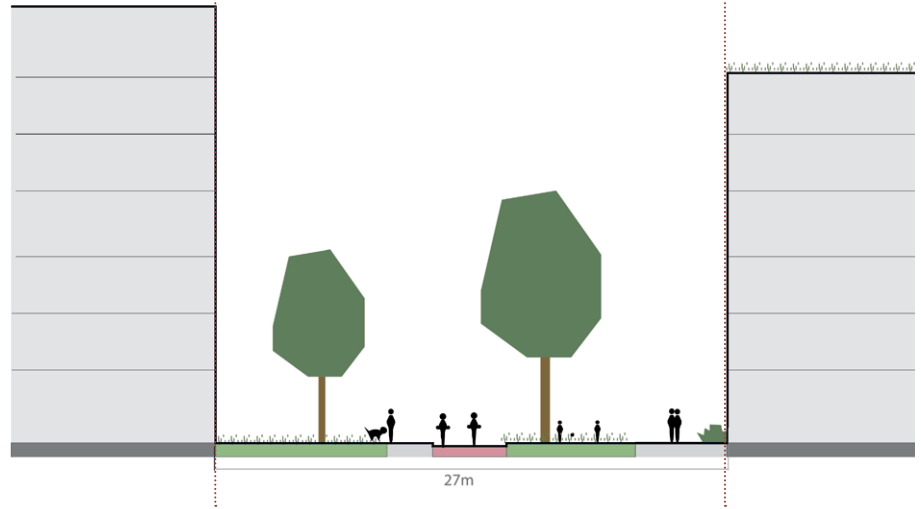
Gerard Brandtstraat, nieuw



4 Vossiusplein, bestaande doorsteek

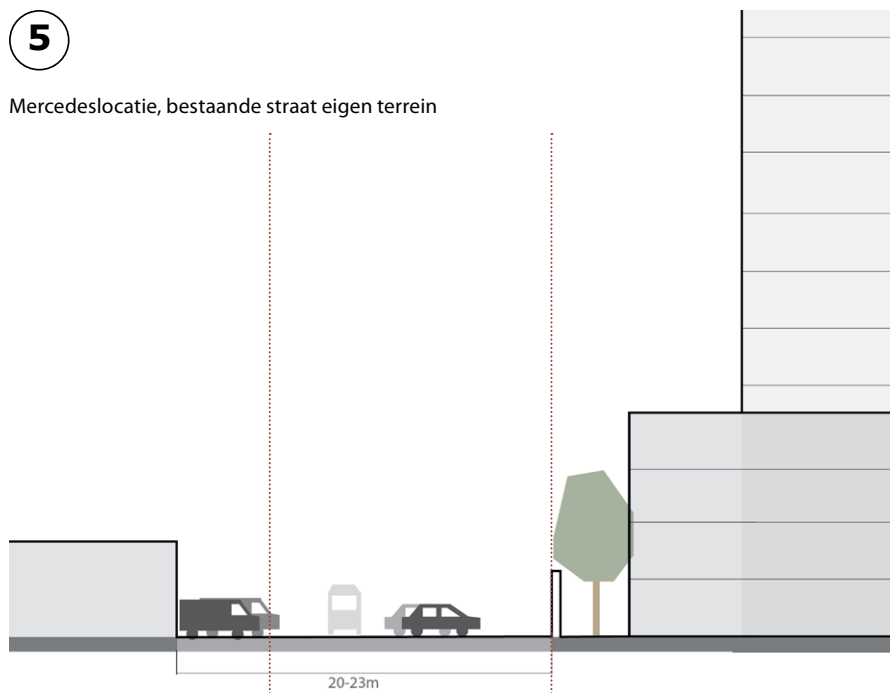


Vossiusplein, nieuwe doorsteek

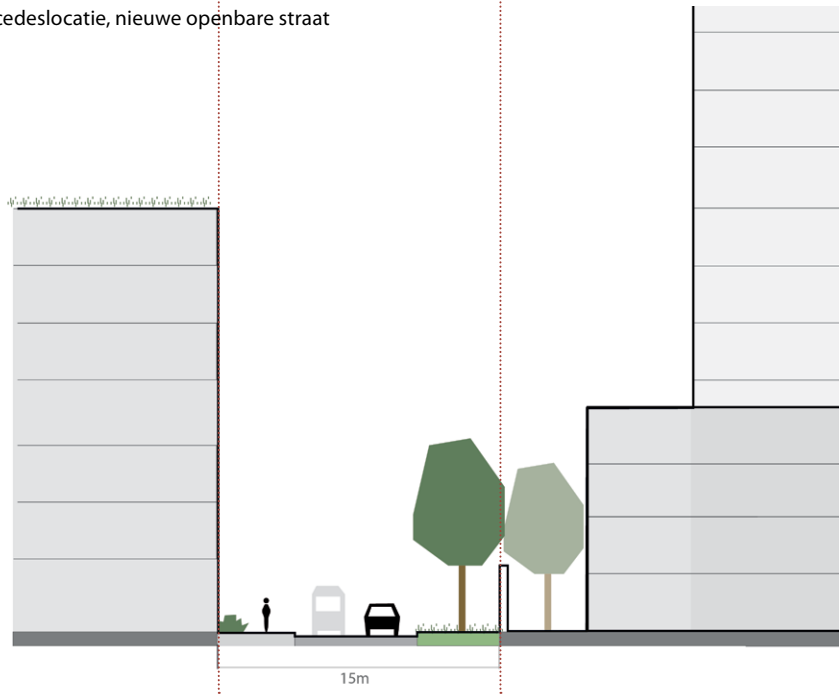


5

Mercedeslocatie, bestaande straat eigen terrein

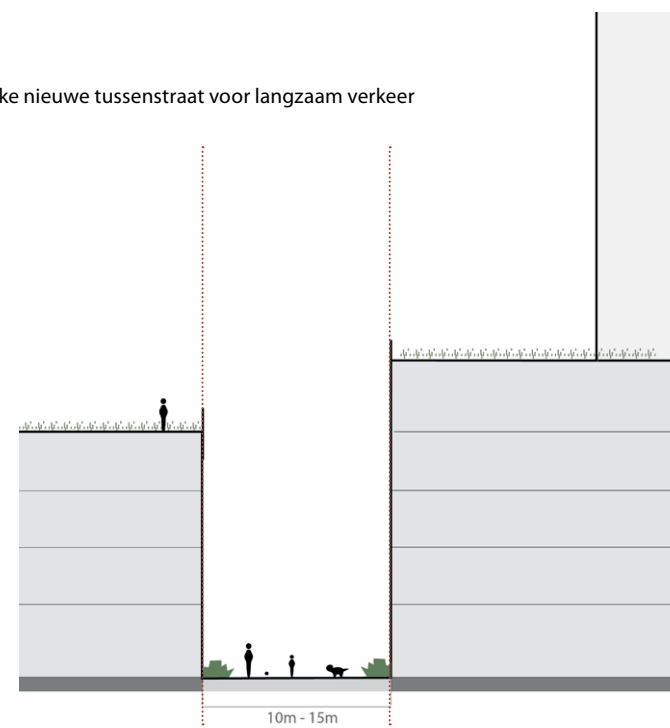


Mercedeslocatie, nieuwe openbare straat



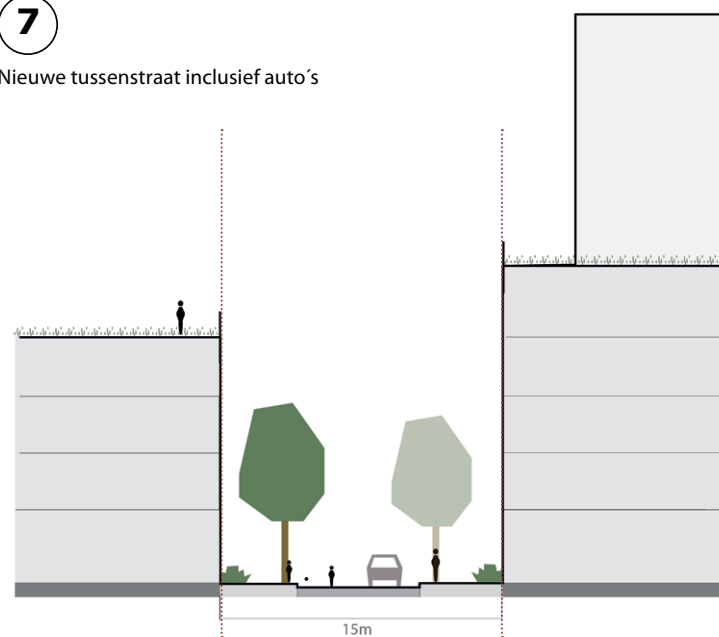
6

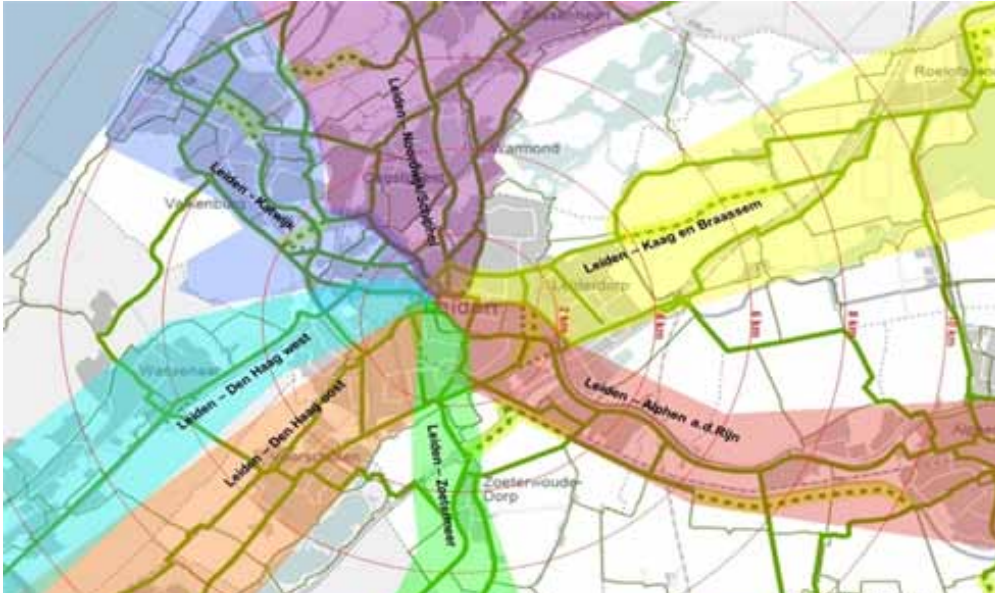
Mogelijke nieuwe tussenstraat voor langzaam verkeer



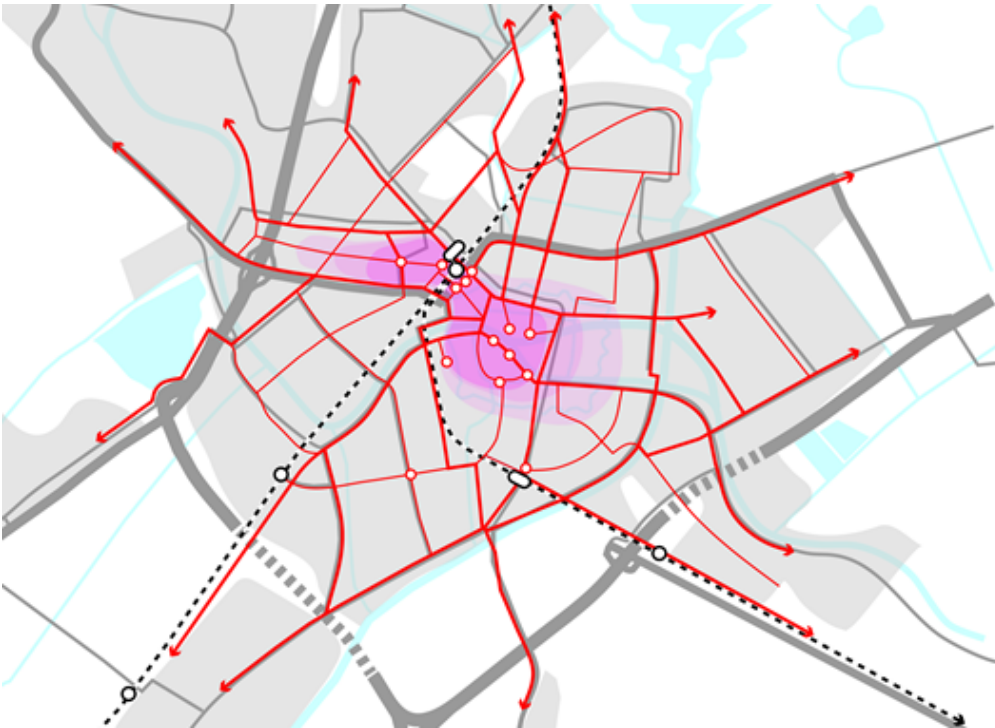
7

Nieuwe tussenstraat inclusief auto's





Fietscorridors Leidse Regio



Fietshoofdstructuur Leidse Regio, schematisch (dikte lijnen toont hiërarchie fietsroutes)

## 4.5 Mobiliteit

De bouwplannen moeten voldoen aan richtlijnen voor mobiliteit. 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.

Door de ligging van het gebied bij uitvalswegen en openbaar vervoer biedt de locatie meer dan de traditionele mogelijkheden. Zo wordt er ook bekeken hoe mobiliteit kan bijdragen aan duurzaamheidsdoelstellingen door voorzieningen te treffen voor elektrisch vervoer en te bekijken hoe deelmobiliteit (ook voor de buurt) kan worden ingepast.

Om tot een integrale inpassing van mobiliteit te komen, worden de volgende richtlijnen aangehouden.

### 4.5.1 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.

#### 4.5.2 Fiets - rijden

Ook voor de rijdende fiets geldt dat er bij de inrichting van het openbaar gebied rekening wordt gehouden met veilige (verkeer en sociaal) routes. 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. Vanuit bewoners is de wens geuit om ook aan westzijden Vondellaan een tweerichtingenfietspad te realiseren en dit gaat verder onderzocht worden.

#### 4.5.3 Fiets - parkeren

Fietsen die worden geparkeerd moeten voldoen aan de parkeereis voor fietsen. De parkeervoorziening moet logisch en goed bereikbaar zijn en hoogwaardig ingericht worden en eveneens ruimte hebben voor minder gangbare maten, zoals voor scooters, elektrische fietsen, scootmobielen en bakfietsen. Bezoekers fietsparkeren op een goede locatie bij entree, om fietsparkeeroverlast in de openbare ruimte te voorkomen.

#### 4.5.4 Openbaar Vervoer

Het gebied is op loopafstand van trein- en busstation. Op de Vondellaan en Plesmanlaan bevinden zich meerdere buslijnen, die in één kant op allemaal naar het station gaan. De andere kant op zijn meerdere bestemmingen te bereiken binnen en buiten Leiden. OV-haltes toegankelijk conform de CROW-normen.

#### 4.5.5 Auto - Rijden

Autoverkeer kan veilig en binnen acceptabele grenzen afgewikkeld worden vanaf de Leidse Ring Noord / Plesmanlaan, conform vigerend gemeentelijk verkeersbeleid.

Autoverkeer moet zo veilig en acceptabel mogelijk kunnen ontsluiten. Ontsluiten zo weinig mogelijk direct op de Vondellaan (gebiedsontsluitingsweg), maar op erftoegangswegen (eventueel ventwegen) en daarna op Vondellaan. In- en uitritten conform het vastgestelde Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte van de gemeente Leiden.

#### 4.5.6 Auto - Parkeren

De parkeereis moet opgelost worden conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dat wil zeggen dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Als stedenbouwkundige eis wordt gesteld dat parkeren uit het zicht en inpandig moet worden opgelost. Bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen moeten worden gecompenseerd. Alle parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk dubbel gebruikt kunnen worden. De parkeeroplossing moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en alle bezoekers aan de functies in de te bouwen panden en mag geen nadelige consequenties hebben voor de parkeersituatie en parkeerdruk in de omliggende woonbuurt. 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.

#### 4.5.7 Laden en lossen

Laden en lossen moet op eigen terrein gebeuren, op een veilige manier, waarbij het eigen terrein vooruit kan worden bereikt en ook weer vooruit kan worden verlaten. Dit geldt ook wanneer de autobedrijven in het gebied gehuisvest blijven.

Ten behoeve van laden en lossen door bijvoorbeeld pakketdiensten, verhuishagens, afvalinzamelwagens etc. moet voorzien worden in een veilige locatie waar deze auto's tijdelijk kunnen worden neergezet zonder dat deze het overig verkeer hinderen, bij voorkeur op eigen terrein en anders in overleg met de gemeente in de gemeentelijke openbare ruimte.

Gemeente Leiden ondersteunt als 1 van de 40 gemeenten de Green Deal Zero Emissie stadsdistributie en streeft daarbij naar schone en efficiënte bevoorrading van de (binnen) stad. Onderdeel daarbij zijn wijkuitgiftepunten waarbij bewoners lopend of de fiets pakjes kunnen halen danwel beleving met lichte elektrische voertuigen. Laden en lossen in dit gebied zal in dit kader ook worden gezien.



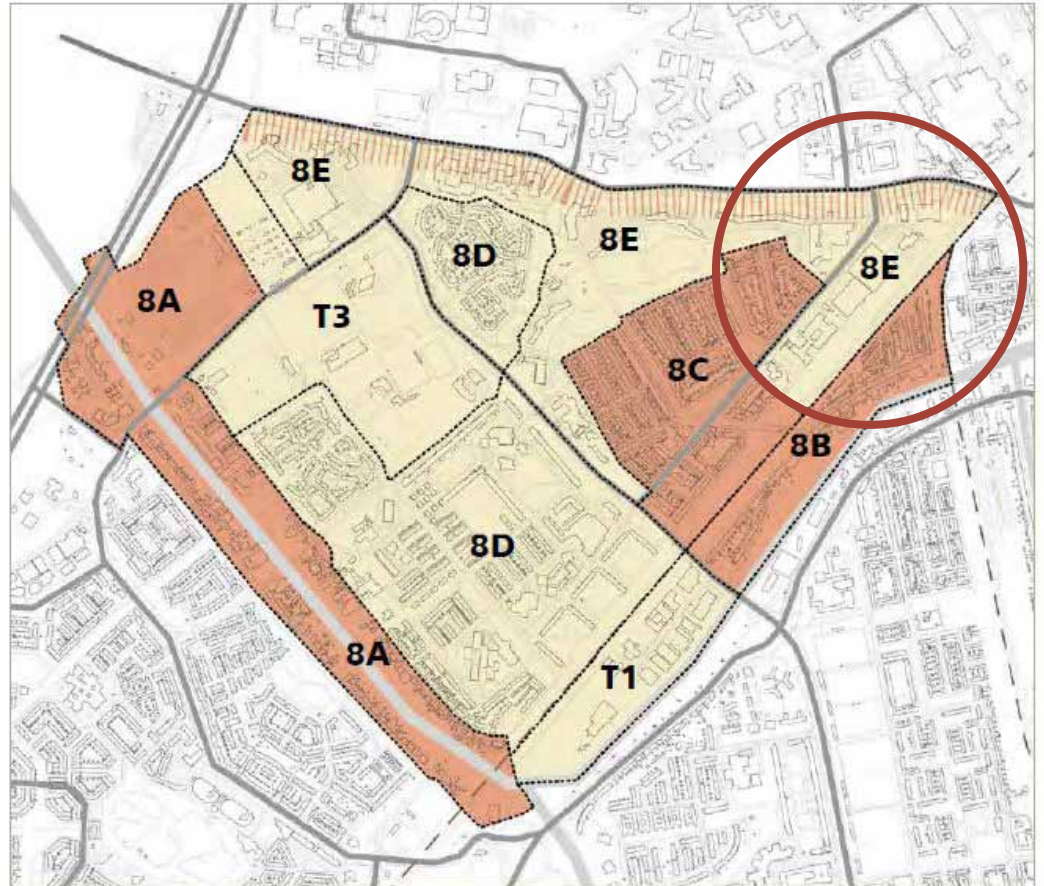
Oriëntatie op de straat en variatie in het gevelbeeld.



De Vondellaan is een ruimte en groene laan, met voorkanten



Warme kleuren, fijne detaillering en transparantie.



#### Deelgebieden

- 8A** Rijn oevers
- 8B** Transvaalbuurt zuid
- 8C** Lage Mors
- 8D** Woongebieden Morskwartier
- 8E** Park Kweeklust

#### Thema's

- T1** Bedrijventerrein Morskwartier
- T3** Sportpark Morskwartier

#### Legenda

- wegen
- water
- spoor
- begrenzing deelgebied

#### Welstandsniveaus

- terughoudend beheer
- beheer met aandacht
- beheer met aandacht (belevingsassen)

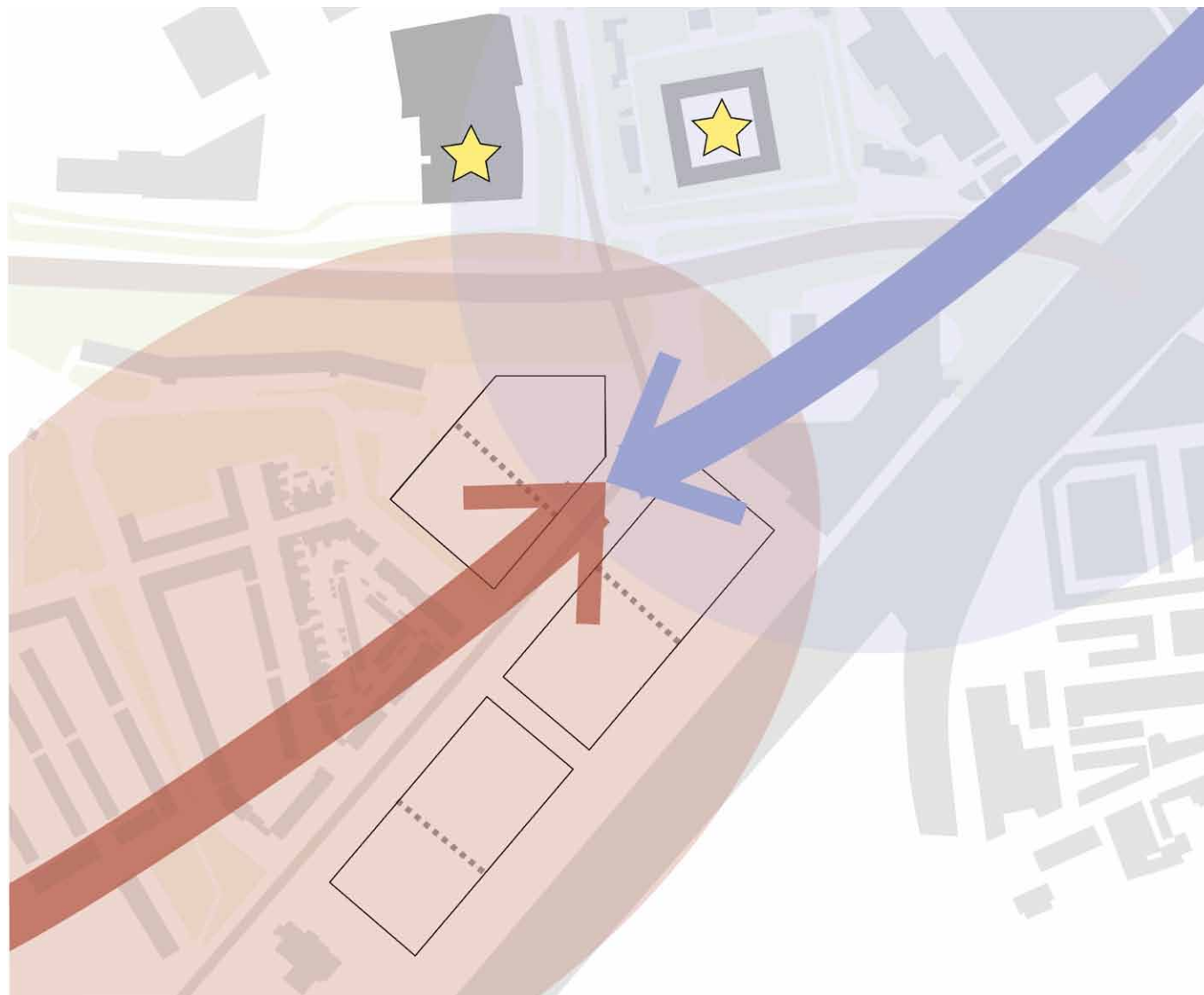
Welstandsnota gebiedsindeling Morskwartier

#### 4.6 Beeldkwaliteit

Het Vondelkwartier ligt op een bijzondere locatie tussen het stationsgebied en de Lage Mors en dat vraagt om extra aandacht voor beeldkwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Leiden wordt dit benadrukt doordat het gebied aan de Plesmanlaan gemarkeerd is als belevingsas, met beheer met aandacht. Deze gebiedsvisie biedt met een beeldkwaliteitsparagraaf een aanvulling op de Welstandsnota.

Het Vondelkwartier biedt de kans om de Lage Mors een nieuw gezicht te geven aan de Plesmanlaan en daarnaast in massa, hoogte en programmering aan te sluiten op het stationsgebied. De Lage Mors heeft als woonwijk kwaliteiten die met de nieuwe ontwikkelingen overgenomen worden. De oriëntatie op de straat, transparantie, rijke detaillering en variatie in de gevels en volumes, het gebruik van warme kleuren, natuurlijke materialen en het groene karakter van de wijk zijn kwaliteiten die in het Vondelkwartier door worden gezet. Hiermee volgt de gebiedsvisie grotendeels de criteria die bij het gebied 8E horen, maar neemt het aanvullende criteria over uit het gebied 8C. Dit heeft als doel het Vondelkwartier een aantrekkelijk en hoogwaardig woongebied te maken.

Uitwerking van de bouwblokken dient te geschieden in samenwerking met de Gemeente Leiden en de Welstand en Monumentencommissie Leiden.



Het Vondelkwartier wordt onderdeel van de Lage Mors, binnen de invloedssfeer van het stationsgebied.



Duidelijk bouwblok met hoogteaccenten



Dakterrassen als tweede maaiveld en klimaatadaptief



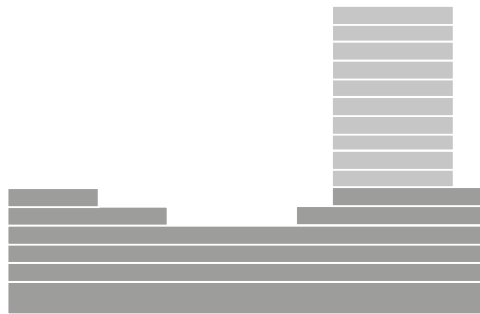
Contact met de straat, op meerdere lagen



Variatie in hoogte binnen een blok



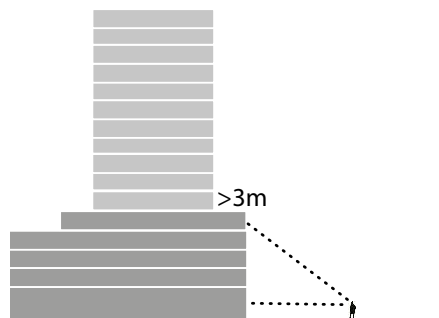
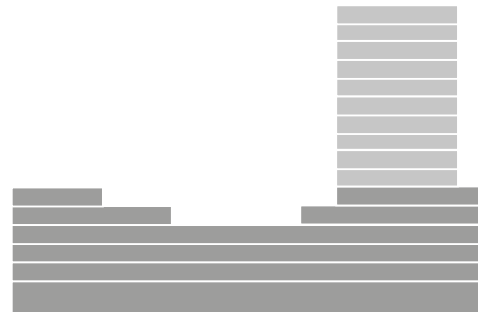
Slanke hoogteaccenten, als ensemble benaderd



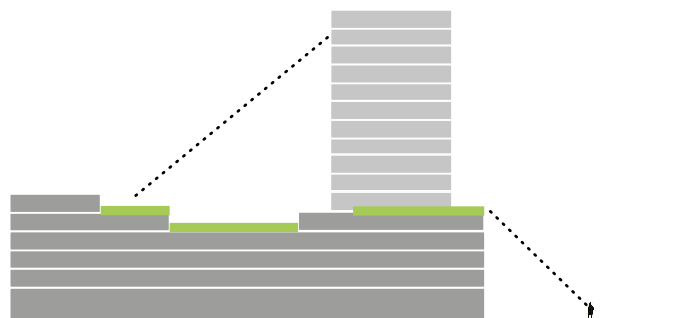
Basis en hoogteaccent ontworpen als een geheel.



Gevarieerd beeld door wisselende hoogtes.



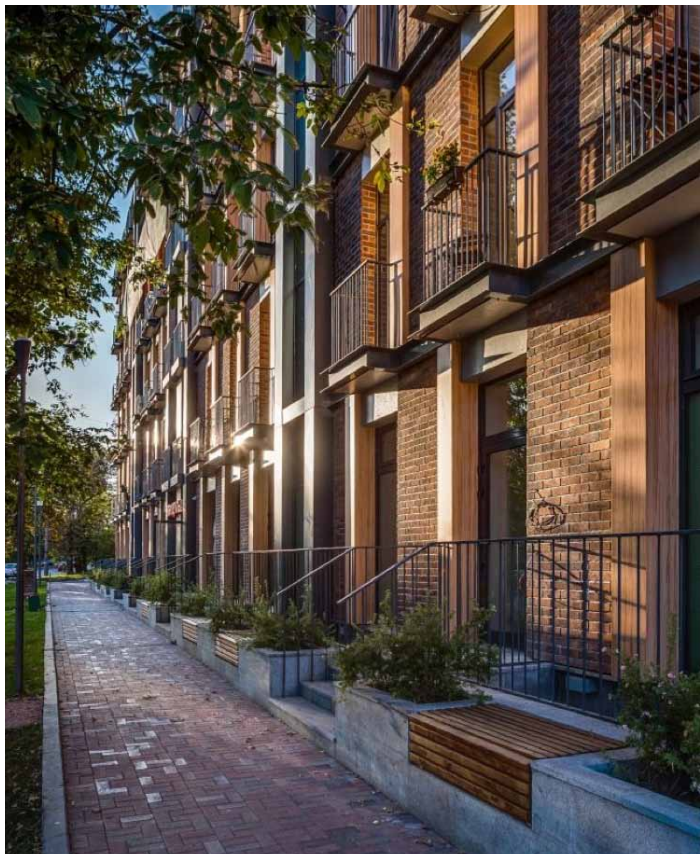
Menselijke maat en aandacht voor microklimaat door torens met setback.



Daken ontworpen als kwalitatieve gebruikruimte.

Voor de bouwblokken in het Vondelkwartier geldt:

- De bouwblokken bestaan uit een stevige onderbouw, met daarboven een viertal hoogteaccenten.
- Onderbouw en hoogteaccent worden in samenhang en als een geheel ontworpen, met een subtiel verschil tussen beide.
- De onderbouw wordt ontworpen vanuit de beleving op straatniveau en de hoogteaccenten worden met een setback van minimaal 3 meter uit de gevel geplaatst.
- Er ontstaat een gevarieerd beeld door wisselende hoogtes, die reageren op de omgeving, zichtlijnen en op optimale belichting van de bouwblokken en de omgeving.
- De verschillende hoogteaccenten zijn in samenhang als ensemble ontworpen en gepositioneerd.
- De hoogteaccenten worden geplaatst met aandacht voor de direct aangrenzende woningen betreft o.a. privacy, uitzicht (vanuit woningen), belichting, windhinder.
- De hoogteaccenten worden geplaatst met aandacht voor beschermde zichtlijnen van de binnenstad (beschermde stadsgezicht) en zichtlijnen uit de omgeving.
- De daken worden mee ontworpen als tweede maaiveld en gebruikruimte voor bewoners, met aandacht voor zichtbaarheid vanaf de straat.



Aansluiting woningen op de openbare ruimte



Hoogwaardige detaillering gevel



Levendige uitstraling, ook in de avond



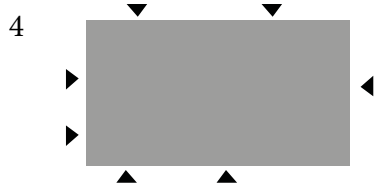
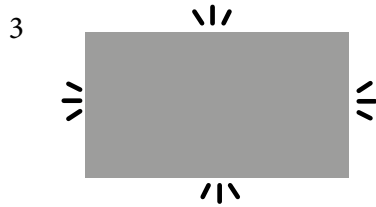
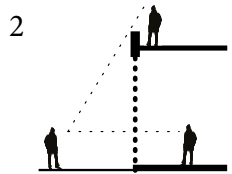
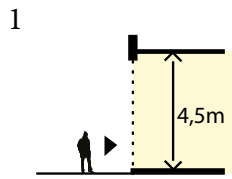
Betekenisvol programma in de plint



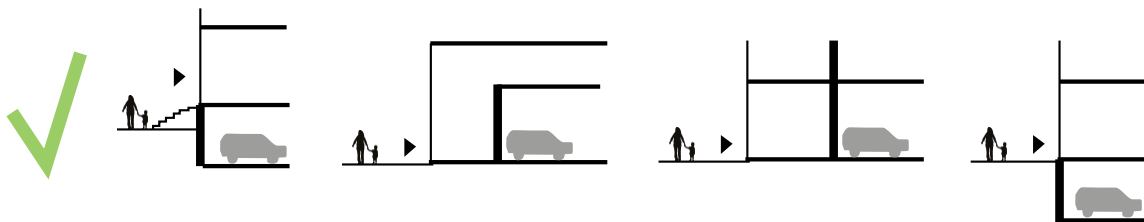
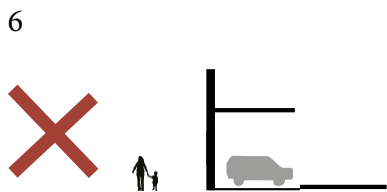
Duidelijke entree en blokopbouw



Ruimte voor groen langs de gevel

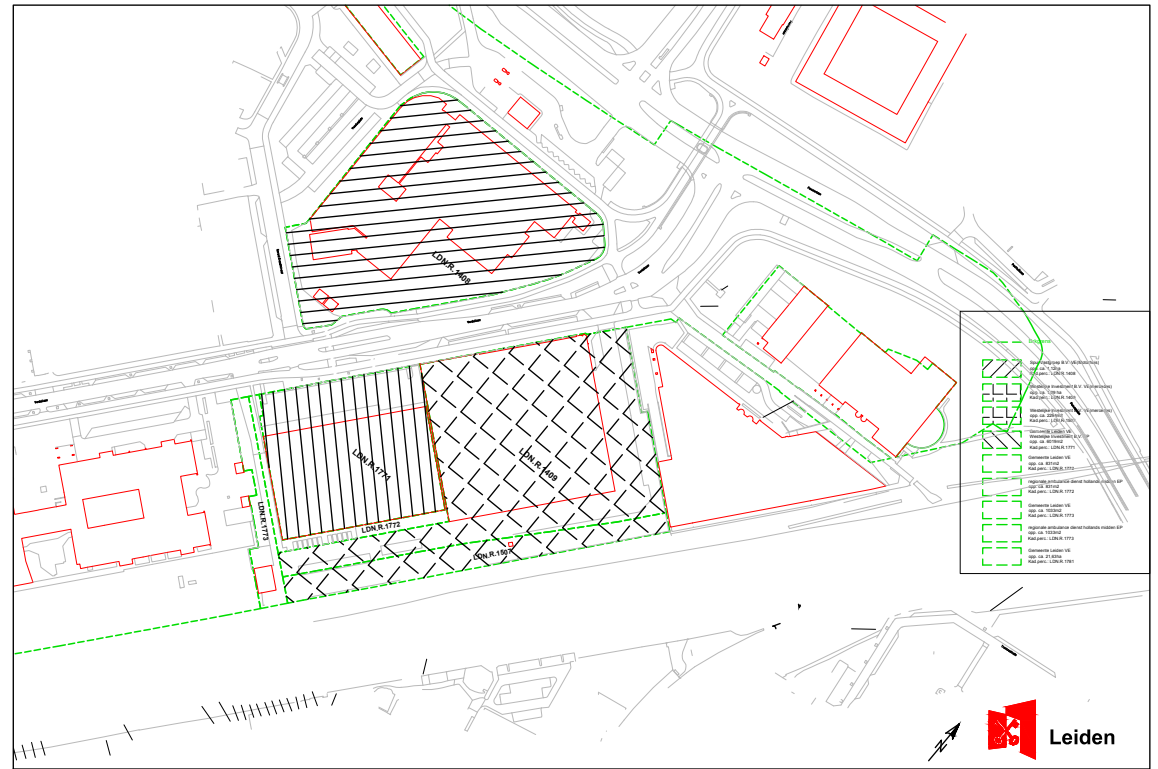
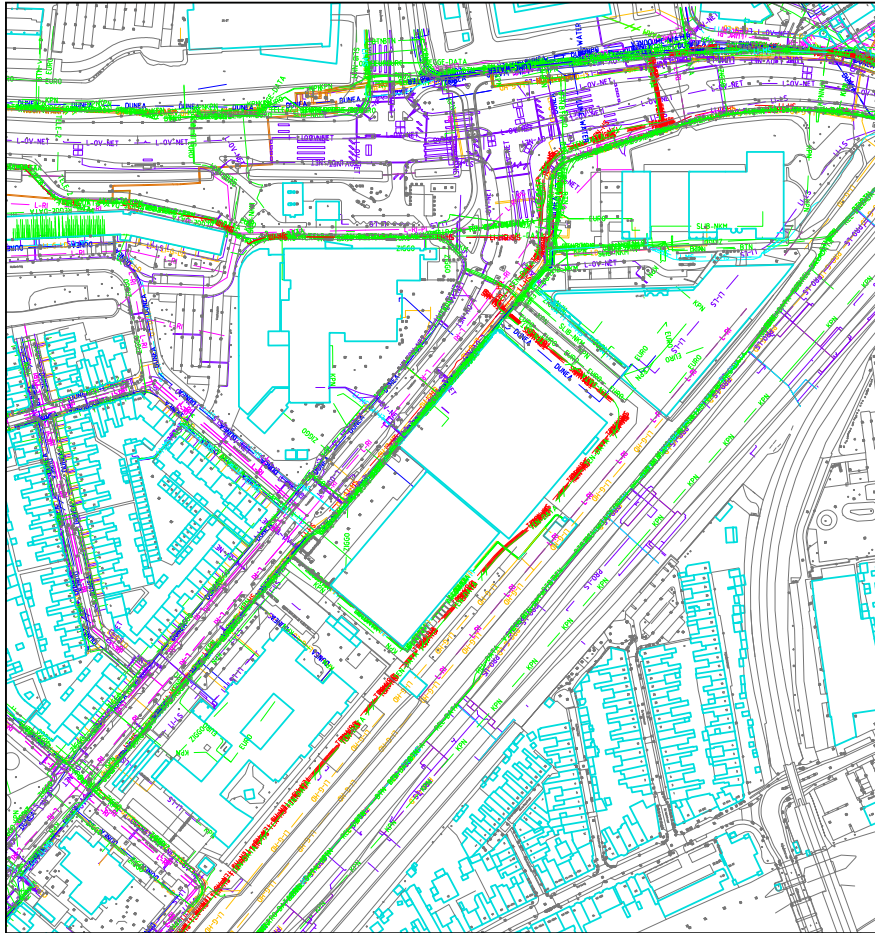


1. Transparante hoge plint voor contact tussen binnen en buiten.
2. Ogen op straat door levendige plint en daarboven.
3. Alzijdige blokken met orientatie op alle zijden.
4. Aan alle zijden entrees.
5. Aandacht voor hoekoplossingen.
6. Geen blinde gevels of zichtbare parkeeroplossingen in de plint.



Voor de vormgeving geldt:

- De grote bouwblokken worden in één architectuur en als een geheel ontworpen.
- De bouwblokken sluiten in stijl en vormgeving aan op de Lage Mors.
- De grote volumes worden in beleving verkleind door hoogteverschillen, verspringende rooilijnen, gevelgeleding, detaillering in de gevel en een rijkdom in architectuur.
- Alzijdige gebouwen, entrees aan alle zijden.
- Open uitstraling.
- Hoge begane grond, minimaal 4,5 meter hoog, met duidelijke entrees en indeling van de gevel.
- Open op straat door levendige plinten met entrees en verdiepingen erboven.
- Aandacht voor aansluiting op openbare ruimte met overgangszone en/of geveltuin.
- Variatie en hoogwaardige detaillering in de gevels.
- Van dichtbij en veraf een aantrekkelijk beeld.
- Gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen die mooi verouderen.
- In stijl, kleur, uitstraling en contact met de straat aansluiten het warme, vriendelijke woonkarakter van de Lage Mors.
- De daken inrichten als 5e gevel en als kwalitatieve en groene gebruiksruidtes.
- Installaties en duurzaamheidsmiddelen als onderdeel van het ontwerp en binnen de bouwcontour (maximale bouwhoogte) oplossen.
- Goede balans tussen installaties en gebruiksruidte op de daken, afgestemd op zichtbaarheid.
- Parkeren inpandig en uit het zicht.
- Logistiek en bergingen uit het zicht en meenemen in het ontwerp.
- Containers inpandig of aansluiten bij ondergrondse voorzieningen.



Eigendomsituatie Vondelkwartier

Legenda

	bestaande topografie
	bestaande bebouwing
	HOOGSPANNING Tennenet
	HOOGSPANNING Orion
	gastleiding hoge druk Liander
	gastleiding lage druk Liander
	gastleiding lage druk Prorail
	stadswarmte Vattenfall
	waterleiding Dunea
	waterleiding LUMC
	middenspanning Liander
	middenspanning Prorail
	laagspanning Liander
	laagspanning Prorail
	laagspanning gem. Leiden
	laagspanning LUMC
	persriool gem. Leiden
	vrijverval riool gem. Leiden
	vrijverval riool LUMC

	datatransport Ziggo
	datatransport KPN
	datatransport BT-Nederland
	datatransport Alliander
	datatransport Sib/NKM
	datatransport Eurofiber
	datatransport Liander
	datatransport Prorail
	datatransport Tennenet
	datatransport Reggefiber
	datatransport Brightfiber
	datatransport Tele 2
	datatransport Relined
	datatransport LUMC
	datatransport Vattenfall
	Contour bouwvlakken

Overzicht van de kabels en leidingen in het Vondelkwartier

## 5. Ontwikkelstrategie

De gebiedsvisie is geen eindplan, maar geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied. De gebiedsvisie schetst een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse ontwikkelingen en vertaalt deze naar concrete ontwikkelkaders. Binnen de ontwikkelkaders zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Zo kunnen bestaande gebouwen behouden blijven en worden geherstructureerd of veranderen van functie, maar het is ook mogelijk nieuwe ontwikkelingen te realiseren. De gebiedsvisie geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden binnen het gebied en vormt tegelijkertijd de spelregels voor de initiatieven.

De opgestelde kaders zijn getoetst op maakbaarheid en uitvoerbaarheid. Er is bekeken of het gewenste toekomstbeeld ook kans van slagen heeft, economisch uitvoerbaar is en waar (mogelijke) knelpunten zitten

### 5.1 Maakbaarheid

Er is getoetst of het mogelijk is om de kaders uit de gebiedsvisie te realiseren en of er fysieke of technische belemmeringen zijn. Ook is er gekeken naar de (mogelijke) knelpunten.

#### 5.1.1 Programma en volumes

Op basis van de kennis (en onzekerheden) van de fase waarin het plan zich bevindt, moeten initiatiefnemers binnen deze kaders tot ontwikkeling kunnen komen. Op basis van eerste volumestudies bieden het programma en de volumes voldoende houvast en flexibiliteit vanuit de gemeente alsook voor initiatiefnemers.

#### 5.1.2 Quick scan omgevingsfactoren

Er is 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 brengen de Plesmanlaan en het spoor veel geluid met zich mee. Hier zal in het ontwerp van het vastgoed rekening mee gehouden moeten worden.

#### 5.1.3 Civieltechnische randvoorwaarden

In het ontwerp van de openbare ruimte is op hoofdlijnen gekeken naar mogelijke civieltechnische uitgangspunten. Een hoogspanningskabel van Tennet heeft grote invloed op het ontwerp van de bouwkavels en de openbare ruimte, maar vormt vooralsnog geen belemmering in de uitvoer. In het vervolgtraject wordt het ontwerp van de openbare ruimte verder vormgegeven.

### 5.2 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.

#### 5.2.1 Grondbeleid en organisatie

De eigendomssituatie binnen het Vondelkwartier maakt dat de gemeente zowel actief als faciliterend

grondbeleid voert. Op de locaties van de IJshal, Mercedes, RAV en Motorhuis faciliteert de gemeente de ontwikkelingen. Dat wil zeggen; de gemeente stelt voor deze locaties het bestemmingsplan vast en voert bouwplanbegeleiding. De bouwplanbegeleiding moet ervoor zorgen dat de standaard voor kwaliteit en de samenhang in het gebied wordt geborgd, waarbij bouwplannen worden getoetst aan de kaders gesteld binnen deze gebiedsvisie. Voor deze locaties worden in een anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd voor bijdragen aan de herinrichting van de openbare ruimte.

Voor de locatie van het ROC en het gezondheidscentrum is de gemeente nog in een verkennende fase. Wanneer deze locatie tot ontwikkeling komt, voert de gemeente hier actief grondbeleid. Op de onderwerpen participatie, communicatie, warmtevoorziening, (deel)mobilititeit, het integrale ontwerp voor de openbare ruimte en wellicht marketing, draagt goede afstemming tussen partijen bij aan het resultaat. In de uitvoering wordt bekeken hoe partijen zich kunnen verenigen op deze onderwerpen. De gemeente treedt in dat geval faciliterend op om het proces te stroomlijnen en neemt deel als initiatiefnemer van de herontwikkeling van de ROC-locatie wanneer wordt besloten over te gaan tot herontwikkeling.

### 5.2.2 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.

### 5.2.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de realisatie van de gebiedsvisie zijn kosten en opbrengsten gemoeid. Voor het financiële inzicht van particuliere initiatiefnemers (investeerders) is het van belang om te weten welke rol de gemeente inneemt in de ontwikkeling van het gebied.

Wanneer wordt besloten het gemeentelijke eigendom (deelgebied ROC) tot ontwikkeling te brengen, zal een grondexploitatie ter vaststelling worden aangeboden aan de raad. In deze grondexploitatie worden aan deze ontwikkeling toe te rekenen kosten en opbrengsten verantwoord.

Voor het particuliere eigendom neemt de gemeente een faciliterende rol in. De gemeente faciliteert onder meer door in de gebiedsvisie de randvoorwaarden te formuleren waarbinnen een herontwikkeling kan plaatsvinden. De faciliterende rol van de gemeente vertaalt zich in beginsel ook in de intentie om de openbare ruimte te herinrichten op de manier zoals

dit in de gebiedsvisie is verwoord. Echter, in voorkomende gevallen kan ook worden overeengekomen dat de particuliere initiatiefnemer (een deel van) de inrichting van het openbaar gebied op zich neemt. Hierbij is het van belang dat voortijdig afspraken worden gemaakt over het opleveringsniveau.

### 5.2.4 Kostenverhaal

De programmatische uitgangspunten in de gebiedsvisie geven voldoende aanleiding om te veronderstellen dat alle gemeentelijke kosten kunnen worden gedragen door de beoogde herontwikkelingen.

In het geval de gemeente kosten maakt die ten dienste staan aan de herontwikkeling van een particulier initiatief, heeft de gemeente de wettelijke plicht om deze bij de gebate partij te verhalen. Binnen de gebiedsontwikkeling Vondelkwartier zijn drie kostenverhaalsmogelijkheden voor herinrichtingskosten te vinden:

1. Kostenverhaal op particuliere initiatiefnemers in het geval van herontwikkelingen op particuliere grondeigendommen;
2. Inzet van erfpachtsuppletie in het geval van herontwikkelingen op gemeentelijke erfpachtgronden;
3. Verkoop van gemeentelijke gronden.

Het wettelijk verplichte kostenverhaal op bouwplannen op particuliere grondeigendommen wordt in de gemeente bij voorkeur via het privaatrechtelijk spoor vorm gegeven. Onder de WRO betekent dit het sluiten van een anterieure kostenverhaalovereenkomst. Onderdeel van de anterieure overeenkomst is een exploitatiebijdrage ter vergoeding van de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met het bouwplan.

De exploitatiebijdrage per individueel bouwplan zal bestaan uit:

1. De toerekening van door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten die een directe relatie hebben met het particuliere bouwplan conform kostensoortenlijst Bro;
2. Een omslag van de gemaakte en nog te maken gebied brede kosten naar rato van opbrengstpotentie (binnenplanse verevening). Hierbij valt te denken aan de herinrichting van de Vondellaan en (indien nodig) een bijdrage aan de LRN;
3. Vooruitlopend op vast te stellen beleid kan een exploitatiebijdrage voor stedelijke voorzieningen, waarvan de projecten direct profijt hebben, onderdeel uitmaken van de te verhalen kosten.

### 5.2.5 Fasering

Zowel op de locatie Motorhuis/Vondellaan als locatie ijshal/Mercedesdealer kunnen initiatieven solitair worden ontwikkeld in het planvormingsproces en het doorlopen van de bestemmingsplanprocedures. Er bestaat geen afhankelijkheid tussen de initiatieven die een fasering noodzakelijk maakt.

Wel bestaat er een noodzaak tot het faseren van ingrepen in de openbare ruimte zoals de aansluiting op de LRN en de (mogelijke) herinrichting van de Vondellaan. Een goede verkeersafwenteling op de LRN is voorwaardelijk voor toevoegen van programma in het Vondelkwartier. Het kruispunt Plesmanlaan-Vondellaan/Darwinweg staat gepland om in 2022 te worden aangepakt.

De herinrichting van de Vondellaan is afhankelijk van de voortgang van projecten en de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen.

De herinrichting van de openbare ruimte rondom de diverse initiatieven hangt direct samen met de uitvoer van de bouwplannen.

### 5.3 Participatie en draagvlak

Het draagvlak onder stakeholders is van essentieel belang voor het behalen van de ambities uit de gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is tot stand gekomen in overleg met initiatiefnemers, de buurt en is gevoed met gemeentelijke ambities op diverse beleidsterreinen. De belangen, wensen, bedenkingen van alle partijen hebben bij elkaar geleid tot inhoudelijke afwegingen op verschillende onderwerpen. De gebiedsvisie is het resultaat van deze afweging. Omdat er verschillende, soms tegenstrijdige, belangen spelen, betekent dit dat het resultaat niet voor iedereen voldoet aan de wensen. Wel hebben we getracht de grootste belangen en zorgen met dit document te vertegenwoordigen en weg te nemen.

#### 5.3.1 Participatietraject

In mei en juni 2020 is – ten tijde van corona – de buurt geïnformeerd en geraadpleegd over de uitgangspunten van de gebiedsvisie. Bewoners hebben hun ideeën mee kunnen geven over wat zij graag terug zien in de plannen, en hoe zij denken over onder andere de hoogbouw. Parallel aan dit traject liepen ook participatietrajecten voor het Ontwikkelperspectief de Mors en voor de gebiedsvisie van STEO.

Vanwege de beperkende maatregelen voor het organiseren van bijeenkomsten, heeft dit traject online (enquête – [doemee.leiden.nl](https://doemee.leiden.nl)) en telefonisch (sprekuren) plaatsgevonden. Het doel van de participatie was het peilen en creëren van draagvlak voor de gebiedsvisie. Om op basis van de opgehaalde informatie een belangenafweging te maken en de (in de volgende fase) plannen van initiatiefnemers te verrijken.

De uitkomsten van de enquête zijn inzichtelijk gemaakt en gepresenteerd op [doemee.leiden.nl](https://doemee.leiden.nl). Tijdens het traject is duidelijk geworden dat een groot deel van de bewoners zich zorgen maakt over de effecten van hoogbouw op hun woonomgeving. De gemeente heeft in de gebiedsvisie een aantal keuzes gemaakt die derhalve voor de direct omwonenden als zorgelijk worden beschouwd (hoogbouw). Anderzijds is er getracht om op andere vlakken tegemoet te komen aan de wensen van bewoners (groen, beperken verkeer, effect van hoogbouw voor wind, zon en skyline).

In de ontwerpfasen wordt de nieuwbouw mede vormgegeven op basis van de voorkeuren van omwonenden en regels en richtlijnen om goede inpassing te borgen. In veel gevallen zal dat beteken dat de hoogteaccenten niet dicht bij de bestaande bebouwing komen te staan. Ook kan een goed ontwerp bijdragen aan het voorkomen van ongewenste effecten. Het ontwerptraject moet antwoord geven op deze vragen. Hierbij is de goede inpassing van de nieuwbouw in de bestaande omgeving een belangrijke prioriteit.

Dit wordt ook geborgd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de vergunningverlening wordt het plan getoetst op wind en schaduw. Ook wordt er vanuit welstand en erfgoed geadviseerd over onder andere uitzicht, zichtlijnen en aansluiting op de buurt. Onderwerpen zoals effecten op geluidsbelasting, luchtkwaliteit en externe veiligheid worden als bij de bestemmingsplanprocedure in kaart gebracht.

In het bijzonder geldt voor bouwblok 1 en 2 dat belangen, wensen en zorgen zo goed mogelijk meegenomen worden in de planvorming van initiatiefnemers.

Bij het ontwerp van de openbare ruimte worden bewoners nauw betrokken. Dit geldt in het bijzonder voor de inpassing van groen en de vormgeving van de Gerard Brandstraat.

Voor het vervolgtraject wordt samen met bewoners en initiatiefnemers een participatieplan opgesteld. Op die manier is het voor iedereen altijd duidelijk op welke moment er op welke manier wordt geparticipeerd.

#### 5.3.2 Initiatiefnemers

Initiatiefnemers zijn gedurende het traject op de hoogte gehouden van keuzes in de gebiedsvisie. Ook is getoetst of de gestelde kaders leiden tot een maakbaar en uitvoerbaar bouwplan. Initiatiefnemers staan achter de gebiedsvisie en geven op basis van deze kaders hun plannen verder vorm. In het vervolgtraject gaan zij in gesprek met de buurt over de planuitwerking.



Opdrachtgever: gemeente Leiden  
Vervaardiger: gemeente Leiden  
Datum: augustus 2020