



Leiden

Gebiedsvisie Westerpoort

9 juli 2025



VOORWOORD

Aan de westzijde van de Leiden ligt een uniek stuk stad. Een plek naast het Leiden Bio Science Park, de A44 en de Leidse Ring. Een plek met HOV-haltes, het station en de binnenstad op loop- en fietsafstand. Een plek in het hart van de regio en met het omringende landschap binnen handbereik. Het is dé plek waar de komende jaren Westerpoort wordt gebouwd. De nieuwe positief gezonde stadsbuurt van Leiden.

Westerpoort wordt een stadsbuurt waar wonen, werken, ontmoeten en ontspannen hand in hand gaan. Een buurt die inspeelt op de opgaven van nu en antwoord geeft op de uitdagingen van morgen. We brengen diverse grote opgaven in één gebied samen. We zorgen voor betaalbare woningen voor een brede doelgroep. We bouwen aan een gezonde en duurzame leefomgeving. We bieden ruimte voor werk en ontmoeting. En we zorgen voor een sterke sociale basis. Niet als losse thema's, maar als een integrale ontwikkeling.

Westerpoort wordt veel meer dan een woonbuurt. Het wordt een gemeenschap. Een plek voor starters en gezinnen, maar ook voor ouderen, mensen met een zorgbehoefte, studenten en werknemers. We bouwen woningen voor elke portemonnee. We zorgen ervoor dat voorzieningen dichtbij zijn. We maken ruimte voor werken, ondernemen, collectieve ontmoetingsplekken en groene verblijfsplekken. Dit alles op een manier die toekomstbestendig is – met oog voor energie, klimaat, circulariteit, biodiversiteit en gezondheid.

We bouwen met Westerpoort niet alleen voor vandaag, maar ook voor morgen. We leggen daarom de duurzaamheidslat hoog. We gaan een stap verder door sociale duurzaamheid als volwaardig uitgangspunt mee te nemen. We ontwerpen een stadsbuurt die mensen verbindt – met elkaar én met hun leefomgeving. De ontwikkeling is meer dan het stapelen van stenen. Het gaat over een gevoel van thuis, van erbij horen, elkaar ontmoeten, van ondernemen en van perspectief. Zo leggen we de basis voor een plek waar mensen zich willen vestigen én willen blijven.

Wat Westerpoort bijzonder maakt, is de ligging aan het nieuwe Panoramapark. Een ambitieus stadspark dat, net als het Singelpark, bestaande en nieuwe omgevingen met elkaar verbindt. Het Panoramapark biedt lucht, ruimte en groen. Westerpoort wordt een stadsbuurt aan én in het park: autoluw, klimaatbestendig en rijk aan groen. Bewoners kijken straks uit op een park en groene buitenruimtes. Kunnen wandelen en fietsen naar hun werk. En leven in een omgeving die uitnodigt tot beweging, ontmoeting en ontspanning.

De visie is geen eindpunt. Het is een uitnodiging aan ontwikkelaars, bewoners en ondernemers om samen te bouwen aan een nieuw stuk stad. Met de gebiedsvisie leggen we de basis neer. We bouwen stap voor stap, maar met een duidelijke richting, aan een plek waar ook de volgende generaties zich thuis zullen voelen.



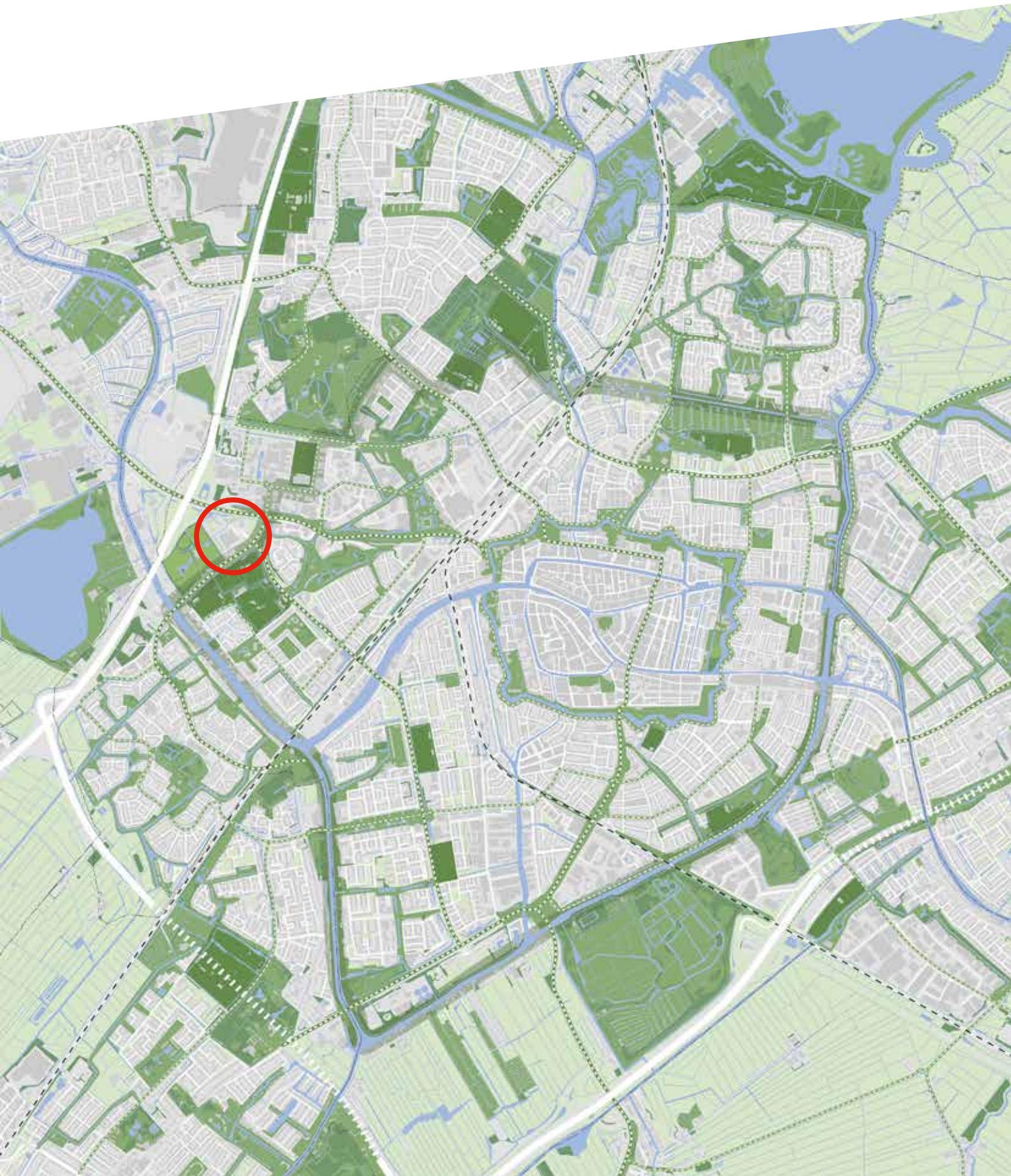
Julius Terpstra
Wethouder Wonen, Bouwen & Welzijn

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Waar ligt Westerpoort?	7
1.2	Wat is het doel van de Gebiedsvisie?	7
2	CONTEXT	8
2.1	Hoe is Westerpoort ontstaan?	9
2.2	Wat zien we van de historische structuur?	9
2.3	Hoe gaan we om met Rhijnhof?	9
2.4	Hoe ligt Westerpoort in de regio?	9
2.5	Waar houden we rekening mee?	10
2.6	Wat zijn voorwaarden voor ontwikkeling?	11
2.7	Hoe is de Gebiedsvisie tot stand gekomen?	11
3	VISIE	14
3.1	Wat is de visie voor Westerpoort?	15
3.2	Wat zijn de bouwstenen voor Westerpoort?	15
3.3	Hoe zorgen we voor een duurzame en gezonde duurzame ontwikkeling?	16
	3.3.1 <i>Energie en warmte</i>	16
	3.3.2 <i>Circulariteit</i>	17
	3.3.3 <i>Klimaatadaptatie</i>	17
	3.3.4 <i>Natuurinclusiviteit en biodiversiteit</i>	18
	3.3.5 <i>Duurzame mobiliteit</i>	18
	3.3.6 <i>Gezonde leefomgeving</i>	18
	3.3.7 <i>Sociale duurzaamheid</i>	18
3.4	Welk programma komt er?	19
	3.4.1 <i>Wonen</i>	19
	3.4.2 <i>Werk en voorzieningen</i>	19
	3.4.3 <i>Drie soorten functies</i>	20
3.5	Gebouwen	20
3.6	Buitenruimtes	21
	3.6.1 <i>Landschapstypen</i>	21
	3.6.2 <i>De gouden rand</i>	22
	3.6.3 <i>Rondweg</i>	23
	3.6.4 <i>Pocket Park</i>	23
	3.6.5 <i>Stadstuin</i>	24
	3.6.6 <i>Buurtplein</i>	25
	3.6.7 <i>Binnentuinen en daktuinen</i>	25
	3.6.8 <i>Woonstraat en steegjes</i>	26
	3.6.9 <i>Fietsroutes en logistiek</i>	26
	3.6.10 <i>Actieve as</i>	27

4	SPELREGELS	30
4.1	Wat zijn de spelregels voor het bouwen?	32
4.2	Hoe beoordelen we hoogbouw?	33
	4.2.1 <i>Windhinder</i>	33
	4.2.2 <i>Bezonnig op woningen</i>	34
	4.2.3 <i>Bezonnig van buitenruimtes</i>	34
4.3	Hoe wordt het plan ontwikkeld?	34
4.4	Wat zijn de spelregels voor het programma?	36
	4.4.1 <i>Kavel A</i>	36
	4.4.2 <i>Kavel B</i>	36
	4.4.3 <i>Kavel C</i>	36
4.5	Wat zijn de ontwerpregels gebouwen?	37
	4.5.1 <i>Verscheidenheid en eenheid</i>	37
	4.5.2 <i>Buiten- en binnenwereld</i>	37
	4.5.3 <i>Variatie in bouwhoogte</i>	38
	4.5.4 <i>Alzijdigheid</i>	38
	4.5.5 <i>Rijke architectuur op ooghoogte</i>	39
	4.5.6 <i>Stevig op de grond</i>	39
	4.5.7 <i>Verbijzondering plint</i>	40
	4.5.8 <i>Gezinswoningen in de plint</i>	40
	4.5.9 <i>Overgangszone</i>	41
	4.5.10 <i>Community versterkende functie</i>	41
	4.5.11 <i>Verbijzondering bovenste lagen</i>	42
	4.5.12 <i>Torens</i>	42
	4.5.13 <i>Beëindiging toren</i>	43
	4.5.14 <i>Nachtbeeld</i>	43
	4.5.15 <i>Bescherming tegen invloeden van buiten</i>	44
	4.5.16 <i>Duurzaam materiaalgebruik</i>	44
	4.5.17 <i>Natuurinclusief en klimaatadaptief</i>	45
	4.5.18 <i>Dakgroen</i>	45
	4.5.19 <i>Gevelgroen</i>	46
	4.5.20 <i>Overbrugging hoogte</i>	46
	4.5.21 <i>Materiaal</i>	47
	4.5.22 <i>Poorten</i>	47
	4.5.23 <i>Fietsenstalling</i>	48
	4.5.24 <i>Parkeergarages</i>	48
	4.5.25 <i>Installaties</i>	49
5	ONTWIKKELSTRATEGIE	50
5.1	Financiële haalbaarheid	50
5.2	Fasering	50
5.3	Kostendekking gebiedsbrede voorzieningen	50
5.4	Financieringsstrategie	51
5.5	Ruimtelijke procedure	51
5.6	Kwaliteitsborging	51

1 INLEIDING



Leiden groeit. Steeds meer mensen willen in de stad wonen, werken en verblijven. We vinden het belangrijk dat de stad een fijne en gastvrije plek is. Een stad met een gevarieerd aanbod aan woningen, werkplekken en voorzieningen. Een stad waar iedereen mee kan doen. Om de vraag naar ruimte te kunnen beantwoorden, bouwen we aan nieuwe aantrekkelijke en duurzame leefomgevingen. Zo blijft Leiden voor iedereen een gezonde en aantrekkelijke stad.

Westerpoort is één van de potentiegebieden voor binnenstedelijke gebiedsontwikkeling in Leiden. Westerpoort wordt een hoog stedelijk en gemengd gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. Het college heeft in het Volkshuisvestingsprogramma prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van Westerpoort.

We voegen met Westerpoort een positief gezonde leefomgeving toe aan de stad. Een plek waar aandacht is voor ontmoeting, een brede doelgroep en een aantrekkelijke en groene buitenruimte. In Westerpoort kan het stadse leven met de nabijheid van het landschap in en om de stad worden gecombineerd. Westerpoort komt te liggen aan het nieuwe grootste stadspark van Leiden: het Panoramapark.

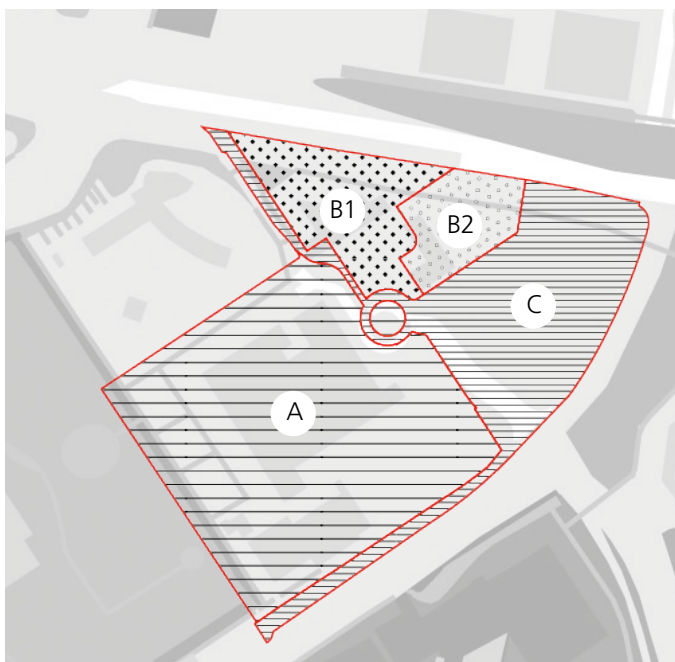
1.1 Waar ligt Westerpoort?

Westerpoort ligt in het Morskwartier. De wijk wordt ook wel de Mors genoemd. Westerpoort ligt tussen de Rhijnhof, de Haagse Schouwweg, de Plesmanlaan en de A44.

De Gebiedsvisie beschrijft de ontwikkeling van de kavels A, B en C. Kavel A, B1 en B2 zijn in erfpacht uitgegeven. Kavel C is gemeentelijk eigendom. Zorg en Zekerheid doet niet mee in de ontwikkeling. Uitzondering zijn kleine aanpassingen in de buitenruimte. Het is belangrijk dat Westerpoort in de toekomst goed aansluit op de omgeving. Daarom kijken we bij de ontwikkeling naar een groter gebied.

1.2 Wat is het doel van de Gebiedsvisie?

De Gebiedsvisie beschrijft de ontwikkeling van Westerpoort. De Gebiedsvisie Westerpoort is een deeluitwerking van het Ontwikkelperspectief De Mors. In de Gebiedsvisie staan de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied. Vanuit deze visie worden deelprojecten uitgewerkt. Dit doen de gemeente, woningcorporaties en marktpartijen. Bij ieder deelproject gaan we verder in gesprek met de omgeving.



Eigendommen

- A. Erfpacht | Haagse Schouwweg 10
31.613 m²
- B1. Erfpacht | Haagse Schouwweg 8
6.928 m²
- B2. Erfpacht | Haagse Schouwweg 6
3.962 m²
- C. Eigendom gemeente
17.464 m²

2 CONTEXT



2.1 Hoe is Westerpoort ontstaan?

Vroeger lag er aan de rand van Leiden een moeras. De naam Morskwartier komt hiervandaan. De eerste bebouwing komt op de hoge delen langs Oude Rijn. Hier bouwt men vanaf de late Middeleeuwen boerderijen en bedrijven. De Haagse Schouwweg is één van de historische wegen van Leiden.

Vanaf ongeveer 1700 willen steeds meer Leidenaren een buitenhuis of tuin langs de Oude Rijn. In deze periode is Rhijnhof gebouwd. Dit is een van de weinige historische gebouwen georiënteerd op het water. Sinds 1910 is het bijbehorende landgoed in gebruik als begraafplaats.

Het gebied rondom Westerpoort ontwikkelt zich vanaf de jaren 70 van de vorige eeuw. In deze periode werd vooral gewerkt aan wegen. Denk aan de Plesmanlaan en de A44. Dit is ook het moment dat het voormalige Holiday Inn wordt gebouwd. Later volgen de drie kantoorpanden. Verdere ontwikkeling blijft vervolgens lange tijd uit.

2.2 Wat zien we van de historische structuur?

Er is nog maar weinig te zien van de oorspronkelijke kavelstructuur. Langs de rand van Rhijnhof zijn een paar resten van oude sloten te vinden. De bebouwing volgt wel de richting van het oude landschap.



Landgoedbiotoop en historische slotenstructuur

< foto Westerpoort Buro JP

2.3 Hoe gaan we om met Rhijnhof?

Naast Westerpoort ligt de buitenplaats Rhijnhof. De begraafplaats Rhijnhof is hier onderdeel van. Een deel van de buitenplaats ligt binnen de Landgoedbiotoop Rhijnhof. Voor deze landgoedbiotoop geldt een zeer hoge waardering. De landgoedbiotoop beperkt de ontwikkelingen van Westerpoort niet.

We zorgen bij de gebiedsontwikkeling wel voor een zorgvuldig ontwerp van de openbare ruimte tussen Westerpoort en Rhijnhof. Ook zorgen we voor voldoende afstand en een groene rand tussen de Rhijnhof en de nieuwe bebouwing. Zo wordt de intimiteit van begraafplaats gewaarborgd.

Het uitgangspunt is dat er een tweede ontsluiting voor Rhijnhof komt vanaf de nieuwe rondweg. De aansluiting op Rhijnhof is onderdeel van het ontwerp voor de buitenruimte. Voorwaarde is dat deze ontsluiting niet voor onveilige verkeerssituaties zorgt. Verder blijven we in gesprek met Rhijnhof om parkeeroverlast door de ontwikkeling van Westerpoort te voorkomen.

2.4 Hoe ligt Westerpoort in de regio?

Westerpoort is een unieke plek in de stad. De binnenstad en station Leiden Centraal bevinden zich op fietsafstand. Dit geldt ook voor plekken als het Valkenburgse Meer, landgoed Endegeest en het strand. Westerpoort komt aan het Panoramapark te liggen. Verder ligt de A44 om de hoek.



Rhijnhof

Westerpoort was lange tijd de rand van de stad. Dit verandert doordat de Katwijk, Oegstgeest en Leiden steeds meer tegen elkaar aan groeien. Westerpoort ligt hierdoor steeds meer in het hart in de regio.

Westerpoort maakt deel uit van de Westflank en de kennis- en innovatie-as tussen ESA ESTEC (Noordwijk), Unmanned Valley (Katwijk) en het Leiden Bio Science Park (verder in het stuk afgekort als LBSP). Hier komen innovatie, onderwijs en praktijk bij elkaar. Naast werken en onderzoek, komt er steeds meer ruimte voor wonen, ontspannen en groen. De ontwikkeling van het Entreegebied, Verbeekstraat en Westerpoort brengen het LBSP en de bestaande stad beter bij elkaar. De nieuwe ontwikkelingen vormen samen een belangrijke nieuwe kern. Samen helpen ze om van de Plesmanlaan een aantrekkelijke stadsentree te maken.

We zien in Westerpoort kansen om het innovatiemilieu te versterken. Westerpoort wordt een plek waar mensen op een aantrekkelijke manier kunnen wonen, werken en leven. In Westerpoort kan het stadse leven met de nabijheid van het landschap in en om de stad worden gecombineerd. We vinden het belangrijk dat mensen op een positieve manier kiezen voor

Westerpoort. Het moet een plek worden waar mensen graag zijn. Een plek die klaar is voor de toekomst. Samen bouwen we aan een positief gezond Westerpoort.

2.5 Waar houden we rekening mee?

- De Gebiedsvisie Westerpoort is een deeltwerking van de Omgevingsvisie Leiden 2040 en het Ontwikkelperspectief De Mors. We bouwen verder op eerdere bestuurlijke keuzes. Denk aan de wens om in het gebied veel woningen toe te voegen en ruimte voor hoogbouw.
- We kijken naar het bestaande beleid, zoals voor mobiliteit, wonen en duurzaamheid. We leggen in de Gebiedsvisie uit welke ambities we op verschillende thema's hebben. Het zal langere tijd duren voordat Westerpoort helemaal af is. We willen de ruimte hebben om aan te blijven sluiten bij de meest actuele kennis en ontwikkelingen. Daarom stellen we alleen waar nodig harde eisen aan de ontwikkeling. Verder toetsen we de plannen zoveel mogelijk aan het beleid op het moment van aanvraag.



- We zorgen voor afstemming met projecten in de directe omgeving van Westervoort. Denk aan plannen in het LBSP, de Verbeekstraat, Wijkspark De Mors en het Panoramapark.
- De schetsontwerp voor de Haagse Schouwweg en de Plesmanlaan zijn het uitgangspunt. We reserveren ruimte voor de mogelijke verbreding van de wegen. Zo zorgen we ervoor dat er voldoende ruimte is voor een aantrekkelijke groene rand rondom het gebied.
- De druk op het elektriciteitsnet neemt naar verwachting verder toe. Het is hierdoor niet altijd mogelijk om direct een nieuwe aansluiting te krijgen. Ook het vergroten van een bestaande aansluiting kan problemen opleveren. We kijken naar besparen, lokaal opwekken en opslaan van energie. Ook kijken we naar manieren om pieken in gebruik te verkleinen. Hierdoor wordt de afhankelijkheid van het elektriciteitsnet minder. Tijdens de volgende fase bekijken we welke slimme oplossingen of tijdelijke alternatieven mogelijk zijn.
- Het kantoorpand van Zorg en Zekerheid krijgt een nieuwe entree in het verlengde van de nieuwe entree van Westervoort.
- We zetten in op een gezonde gebiedsontwikkeling. We zoeken we naar manieren om milieuoverlast zo klein mogelijk te houden. Dit doen we bijvoorbeeld door zoveel mogelijk woningen een geluidsluwe zijde te geven. Door circulair en netbewust te bouwen. Door gezond te bouwen zonder giftige stoffen. En door toevoegen van groen en het stimuleren van bewegen.
- In Westervoort hebben we te maken met verschillende eigenaren. Het is nog niet duidelijk wie wanneer gaat ontwikkelen. We maken de Gebiedsvisie zo dat niet alle kavels tegelijk ontwikkeld hoeven te worden. Bij de ontwikkeling moeten partijen in sommige gevallen wel actief samenwerken om te kunnen bouwen.

2.6 Wat zijn voorwaarden voor ontwikkeling?

- De bereikbaarheid van Westervoort moet beter. Voetgangers en fietsers moeten makkelijk en veilig naar Westervoort en de openbaar vervoershaltes kunnen komen. Om de voetganger en de fietser meer prioriteit te geven moet het langzaam verkeersnetwerk worden verfijnd. Dit kan door het toevoegen van aantrekkelijke en veilige routes voor voetgangers en fietsers, als ook het versterken van de bestaande structuur.
- De wegen rondom Westervoort worden in de toekomst waarschijnlijk drukker. We moeten ervoor zorgen dat we kunnen ontwikkelen zonder dat het verkeer verder vastloopt. Dit vraagt om slimme keuzes in Westervoort als ook in de omgeving. In Westervoort kiezen we voor een nieuwe entree naast Rhijnhof en zetten we in op alternatieven voor autobezit en -gebruik. Denk hierbij aan deelauto's goed bereikbare fietsenstallingen en een autoluwe inrichting.

2.7 Hoe is de Gebiedsvisie tot stand gekomen?

Westervoort moet een waardevolle toevoeging worden aan de stad. We vinden het belangrijk dat de visie ook gedragen wordt door betrokkenen. Om deze reden is voor de Gebiedsvisie Westervoort geparticipeerd.

De Gebiedsvisie is in vijf fasen tot stand gekomen. Iedere fase is afgesloten met een gesprek met de beleidsafdelingen van de gemeente en direct betrokken partijen in het gebied en een participatiesessie met de omgeving. Naast live en digitale sessies hebben belanghebbenden via Doe Mee hun inbreng kunnen leveren. Verder hebben tussentijds verschillende thematische sessies plaatsgevonden.

Fase 1: Bouwstenen - 22 juni 2021

In de eerste fase is met belanghebbenden gesproken over wat zij belangrijk vinden in hun leefomgeving. Met behulp van bouwstenen hebben we het gehad over verschillende thema's, zoals het type woonmilieu, verbindingen en wat Westervoort zou kunnen betekenen voor bestaande bewoners. In de

GOUD | wat zijn de kansen?



FOUT | wat zijn de zorgen?



Reacties tijdens bouwstenen fase

vorm van een goud en fout sessie is zowel gesproken over wensen en dromen als over zorgen. Belangrijkste zorgen liggen op het gebied van mobiliteit, dichtheden, bouwhoogtes en ruimte voor voorzieningen en groen.

Fase 2: Scenario's - 6 oktober 2021

In de fase 2 zijn 4 scenario's aan de belanghebbenden gepresenteerd. In Fase 2 is zowel via Mentimeter als met behulp van post-its op de posters informatie opgehaald. Ook konden belanghebbenden een score geven aan de scenario's. Er is met belanghebbenden gesproken over welk type bebouwing, openbare ruimte en ontsluiting van het gebied zij het meest prettig zouden vinden. Modellen met veel groen werden gewaardeerd. Tegelijkertijd werd aangegeven dat het maken van verschillende plekken in plaats van een grote plek ook prettig is. Modellen met gesloten bouwblokken werden gewaardeerd, vanwege de heldere structuur. De ruimte tussen de blokken mocht niet te klein worden. Er werd ook aandacht gevraagd voor het groen langs de Haagse Schouwweg.

Tijdens fase 2 werd de aanbeveling gedaan positieve aspecten uit de modellen 1A (grote

groene plek en heldere structuur) en 3 (meerdere verblijfsplekken en heldere structuur) samen te voegen tot een nieuw model.

Fase 3: Voorkeursmodel - 2 februari 2022

In de derde fase zijn de aanbevelingen uit fase 2 uitgewerkt in een voorkeursmodel. Aan de hand van het voorkeursmodel zijn de tips en tops opgehaald. Positief ziet men de mix aan programma, het groen en de aandacht voor maatschappelijke functies. Men maakt zich vooral zorgen over de dichtheid en het parkeren. Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd voor ecologie en inpassing in de omgeving.

Tussenfase: vanaf september 2022

In 2022 en 2023 zijn er verschillende uitdagingen voor Westerpoot geconstateerd.

In 2022 bleek uit verkeersonderzoek dat er in de komende jaren sprake is van meer verkeer op de Dr. Lelylaan - Haagse Schouwweg - Plesmanlaan. Hierdoor moesten we opnieuw kijken naar de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling in het gebied rondom Westerpoot. Daarnaast ontstond er in 2022 grotere onzekerheid over de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Westerpoot vanwege de stikstofproblematiek.



Samenvatting reacties op scenario's



Model 1a - innovatie landgoed



Model 3 - stadspoort

Om grip te krijgen op stikstof is een verkennend onderzoek uitgevoerd voor stikstofeffecten van de gebiedsontwikkeling Westerpoot. Hieruit is gebleken dat er voldoende mogelijkheden zijn om binnen de stikstof regels Westerpoot te ontwikkelen.

In 2024 is er aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd voor de Agenda Autoluwe Binnenstad. Dit onderzoek wees uit dat de gebiedsontwikkeling Westerpoot mogelijk is. Maar niet met behoud van twee volwaardige ontsluitingswegen zoals in de plannen voor Westerpoot staan. Dit betekent dat er anders nagedacht moet worden over het stedenbouwkundig plan voor Westerpoot. En ook over de ontsluiting en de verkeerscirculatie binnen het gebied.

Belangrijkste wijzigingen in het plan ten opzichte van de eerdere uitgangspunten zijn:

- We houden rekening met een kleiner plangebied;
- We kiezen voor één ontsluiting aan de kant van Rhijnhof;
- Er komt geen parallelweg langs de Haagse Schouwweg en de Plesmanlaan, maar rondweg door het gebied heen;
- Het plan is beter faseerbaar;
- Het park is een kwartslag gedraaid;
- Er komt parkeren onder alle blokken.

Op 16 december 2024 is samen met het tijdelijke AZC op de Paardenweide een bewonersavond georganiseerd. Op deze avond is de buurt geïnformeerd over stand van zaken van de gebiedsvisie en de aanpassingen die nodig zijn aan het voorkeursmodel.

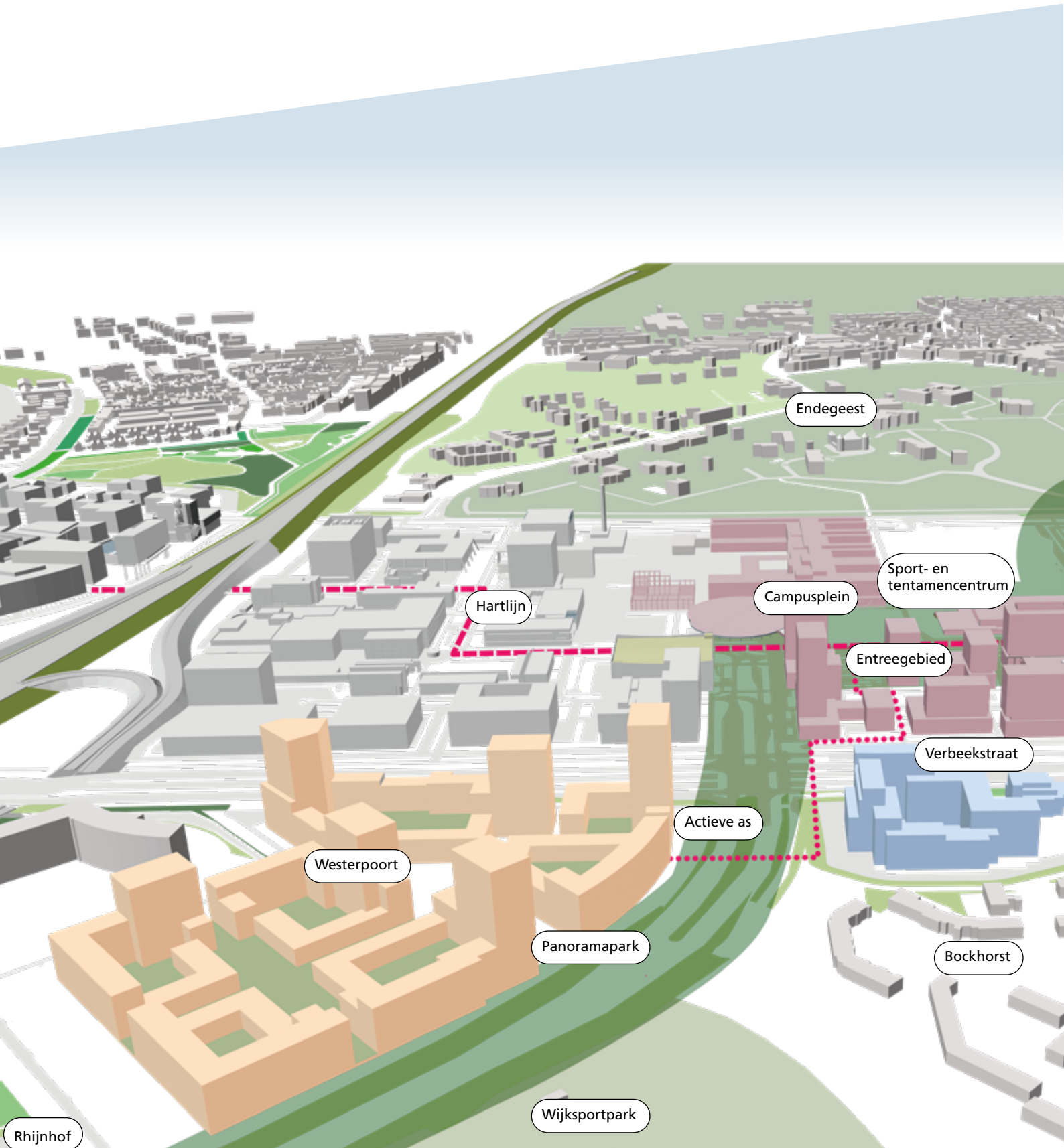
Fase 4: aangepast voorkeursmodel en concept gebiedsvisie 7 april 2025

In het aangepaste stedenbouwkundig model zijn de aandachtspunten van fase 1 en fase 2 verwerkt. Net als bij de eerdere bijeenkomst zijn er zorgen geuit over de hoge dichtheid van de bebouwing in Westerpoot, het parkeren en de kwaliteit en kwantiteit van het groen. Ook is er aandacht gevraagd voor geluidswerende maatregelen aan de zijde van de Bockhorst.

Keuzes naar aanleiding van participatie:

- We blijven in een hoge dichtheid bouwen;
- We kiezen voor een opzet met bouwblokken;
- We bouwen geen torens van 100 meter, zoals in de Omgevingsvisie wordt mogelijk gemaakt;
- Het gebied wordt zoveel mogelijk autoluw;
- We maken niet één grote verblijfsplek, maar meerdere ruime semi openbare en openbare verblijfsplekken die met elkaar zijn verbonden;
- Het park komt in de volle grond, zodat bomen goed kunnen groeien;
- De bebouwing aan de zijde van Rhijnhof wordt niet te hoog zodat de intimiteit van de begraafplaats behouden blijft. Hierbij geldt het principe dat de afstand tussen Rhijnhof en de nieuwbouw minimaal gelijk is aan de bouwhoogte van de nieuwbouw.
- We zorgen voor parkeerplaatsen voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers in de parkeergarages onder de gebouwen.

3 VISIE



3.1 Wat is de visie voor Westervoort?

Met de ontwikkelingen rondom de knoop Leiden West krijgt Leiden er een aantrekkelijke en stadse entree bij. Het is een unieke plek waar het stadse leven en de nabijheid van het landschap op een mooie manier samenkomen. Een plek in het hart van de regio. Een plek die met de juiste ingrepen ook vanuit de hele regio goed bereikbaar is.

De nieuwbouw in de Kop van Leeuwenhoek en het Entreegebied laten al een glimp zien van de potentie van deze plek. Een plek waar wonen, werken, innovatie en groen op een unieke en duurzame manier samen worden gebracht. Een plek met hoge dichtheid én toch ook menselijke maat. Een plek waar het bruist en mensen willen zijn en blijven. Een plek waar het door alle omliggende wegen vaak druk is, maar waar mensen toch ook hun rust kunnen vinden.

In Westervoort gaan we naar verwachting ruim 1.500 woningen bouwen. Westervoort wordt een plek waar mensen van alle leeftijden en achtergronden zich thuis kunnen voelen. Een plek waar burens elkaar ontmoeten op straat, in het park of bij de bakker om de hoek. Een plek waar kinderen veilig kunnen buitenspelen.

Westervoort wordt een stadsbuurt met een hoge, maar leefbare dichtheid. We zorgen voor een gezonde mix van bewoners met extra aandacht voor ouderen en gezinnen. We bouwen gevarieerd, betaalbaar en toekomstbestendig. Zo kunnen we ruimte bieden aan een brede doelgroep. En zorgen we ervoor dat mensen die in Westervoort willen blijven ook kunnen doorstromen.

In Westervoort bouwen we niet alleen woningen. Het wordt een plek waar mensen kunnen wonen, werken, ontspannen, ontmoeten en samenkomen. We bouwen aan een nieuwe manier van samenleven. Aan een gemeenschap. Aan een plek die duurzaam is, gezond, sociaal en klaar voor de toekomst.

Westervoort wordt een stadsbuurt die verbindt. In Westervoort draait het om ontmoeting en gemeenschap. We mengen wonen, werken en voorzieningen op een slimme manier. Zo is er de hele dag door leven op straat. Er zijn er collectieve ruimtes waar burens elkaar in de directe woonomgeving kunnen ontmoeten. Ook komen er werkplekken voor creatieve ondernemers, buurtwinkels, (zorg)voorzieningen

en is er ruimte voor vernieuwende ideeën. Het meeste is dichtbij huis te vinden of lopend, fietsend of met openbaar vervoer bereikbaar

We bouwen aan een stadsbuurt die klaar is voor de toekomst en die bijdraagt aan het behalen van onze duurzaamheidsambities. We zetten in op klimaatadaptief bouwen, het verminderen van CO₂-uitstoot en de milieu impact en het versterken van de biodiversiteit. Dit doen we onder andere aan de hand van de thema's uit het convenant toekomstbestendig bouwen. Daaraan voegen we sociale duurzaamheid als extra thema toe. We dagen ontwikkelaars uit om verder te gaan dan de standaard.

Westervoort ligt aan het Panoramapark. Het nieuwe stadspark van Leiden. Dit park verbindt wijken, mensen en het omliggende landschap met elkaar. Dit maakt dat Westervoort een plek is waar groen nooit ver weg is. Denk aan het park, binnentuinen, groene daken, wandelroutes en speelplekken. Een stadsbuurt waar het fijn is om te zijn én te blijven.

We bouwen Westervoort in fasen. Dat geeft ruimte om te leren van wat werkt en om in te spelen op veranderende behoeftes. We leggen nu de basis, maar geven ook ruimte aan initiatief, innovatie en samenwerking.

3.2 Wat zijn de bouwstenen voor Westervoort?

1. Westervoort is er voor iedereen: we bouwen voor een brede doelgroep van starters tot ouderen.
2. We bouwen aan een gemeenschap. Mensen moeten zich gemakkelijk thuis gaan voelen in Westervoort. Dit draagt bij aan geluk en welzijn.
3. We zorgen voor basisvoorzieningen in de buurt.
4. We maken plekken waar mensen elkaar op verschillende momenten van de dag bedoeld of onbedoeld kunnen ontmoeten.
5. We stimuleren ondernemerschap en kennisuitwisseling. Dit doen we met werkruimtes, (gedeelde) voorzieningen en door actief functies te mengen. Daarbij is aandacht voor betaalbaarheid.

6. We bouwen aan een duurzame en gezonde leefomgeving.
7. We zorgen voor een aantrekkelijk microklimaat met aandacht voor zaken als: zonnestraling, schaduw, daglicht en wind.
8. We zorgen ervoor dat Westervoort goed verbonden is met voet- en fietspaden en het openbaar vervoer in de omgeving.
9. We maken een autoluw gebied met voldoende (fiets)parkeerplekken voor bewoners en bezoekers.
10. We maken een plan dat in verschillende fases kan worden gebouwd.
11. We bouwen aan een aantrekkelijke en stad op ooghoogte met een menselijke schaal.

3.3 Hoe zorgen we voor een duurzame en gezonde ontwikkeling?

Leiden heeft een hoge ambitie als het gaat om duurzame ontwikkeling van de stad. De kennis op dit gebied is enorm in ontwikkeling. We leggen afspraken hierover vast in de overeenkomsten met de ontwikkelaars.

Leiden is ondertekenaar van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen. Doel van het convenant is om gebiedsontwikkelingen op een toekomstbestendige manier te realiseren. Door thema's in samenhang te bekijken, zoals klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit, kunnen duurzaamheidsambities effectiever en goedkoper worden bereikt. De indicatoren uit het convenant zijn ambities en geen eisen.

Op dit moment kijken we naar de volgende zes thema's voor toekomstbestendig bouwen:

- Energie (convenant) en warmte
- Circulariteit (convenant)
- Klimaatadaptatie (convenant)
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit (convenant)
- duurzame mobiliteit (gemeentelijk beleid)
- gezonde leefomgeving (wetgeving)

Voor de eerste vier thema's gebruiken we het convenant. Het is de ambitie dat initiatieven voldoen aan gemiddeld zilver. De initiatiefnemer

doet hiervoor een voorstel. We kijken samen hoe een zo hoog mogelijke ambitie kan worden bereikt. Gelijkaardige oplossingen zijn daarbij bespreekbaar.

In Westervoort voegen we een zevende thema toe, namelijk sociale duurzaamheid. Daarmee voegen we de thema's van een duurzame omgeving en positief gezonde omgeving samen.



3.3.1 Energie en warmte

De druk op het elektriciteitsnetwerk is op dit moment zeer hoog. Nieuwe projecten kunnen daarom niet altijd direct worden aangesloten. Een deel van de oplossing is het verzwaren van het net. Deze oplossing is niet oneindig. We moeten daarom energie besparen en slimmer omgaan met de beschikbare elektriciteit. We vragen initiatiefnemers om te zoeken naar duurzame en netbewuste energieoplossingen.

De ambitie is om energieneutraal te bouwen. We zetten in op het besparen, lokaal opwekken en opslaan van energie. Ook is het belangrijk om pieken in gebruik te verkleinen. Dit kan bijvoorbeeld door het vermogen voor het laden van elektrische auto's tijdens pieken te beperken. Of mensen te stimuleren om hun vaatwasser aan te zetten op rustige momenten. We vragen initiatiefnemers om de energieopgave breder te bekijken dan alleen het eigen project.

Uit onderzoek blijkt dat we met huidige technieken 60-70% van de energievraag in Westervoort, in het gebied kunnen opwekken. Er zijn innovaties die een energieneutraal Westervoort mogelijk maken. Denk aan zonnepanelen in gevels, opslag van elektriciteit, slimme elektriciteitsnetten en warmte uit sportvelden. Dit laatste zien we als een grote kans. In de vervolgfase kijken we of het realistisch is om innovaties toe te passen.

We proberen de warmte- en koudevraag zoveel mogelijk te beperken. Dit die we bijvoorbeeld door goed te isoleren en met passieve zonwering. Het is de ambitie om de volledige warmte- en koudevraag in Westervoort op te wekken.



3.3.2 Circulariteit

We willen minder nieuwe en eindige grondstoffen gebruiken. Dit doen we door herwaarderen en

circulaire bouw. De bouw heeft een grote impact op het milieu. Daarom vragen we aan initiatiefnemers om in circulair te bouwen.

Bij nieuwe bebouwing wordt zowel functioneel als ruimtelijk gekeken naar flexibiliteit. Zo zijn gebouwen makkelijk aan te passen aan toekomstige behoeften. Bij de keuze van materialen passen we de Trias Materialica toe om zo de milieu- en CO2-impact te reduceren.

Dat betekent:

Stap 1: we besparen op materialen

Stap 2: we gebruiken duurzame materialen

Stap 3: we zorgen dat materialen efficiënt gebruikt en hergebruikt worden

Verder is losmaakbaarheid belangrijk. Het is zeer wenselijk dat initiatiefnemers het gebouw van een materialenpaspoort voorzien of iets vergelijkbaars. Hierdoor kunnen toegepaste materialen in de toekomst makkelijker worden hergebruikt en/ of gerecycled. Het is verder zinnig om te kijken naar industrieel bouwen om zo circulair bouwen binnen budget te houden.

In Westerpoort stimuleren we het gebruik van hout. In de delen met laagbouw geven we een extra stimulans door extra volume toe te staan wanneer voor houtbouw wordt gekozen.

Gebouwen worden zoveel mogelijk circulair gesloopt. Ook kijken we naar hergebruik in andere projecten. Voor de openbare ruimte gebruiken we de Leidse Ladder.



3.3.3 Klimaatadaptatie

We richten Westerpoort zo in dat de buurt zo goed mogelijk bestand is tegen de invloeden van het (veranderende) klimaat. Aandachtspunten voor Westerpoort zijn met name wateroverlast door extreme neerslag, hitte en droogte.

Bodem

Een gezonde leefomgeving begint met een gezonde ondergrond. Een gezonde ondergrond is chemisch, fysisch en biologisch in orde. Het is een ondergrond die zo veel mogelijk gebruik maakt van natuurlijke eigenschappen. Een gezonde ondergrond helpt bij klimaat, waterbeheer en gezondheid. In Westerpoort proberen we de natuurlijke en gezonde eigenschappen van de ondergrond in de openbare ruimte zoveel mogelijk te benutten.

We kijken naar de volgende dingen:

- Bij het ontwerp van de openbare ruimte is de bestaande ondergrond leidend.
- De grond wordt zo min mogelijk afgedekt. Als dit niet kan, gebruiken we halfverharding waar dat kan.
- We verstoren de ondergrond buiten de bebouwing zo min mogelijk, bijvoorbeeld door kabels en leidingen te bundelen.
- We verdichten de grond niet te veel, zowel tijdens de bouw als daarna.
- We hergebruiken te verplaatsen grond uit het gebied om het ecosysteem te behouden. We maken geen gebruik van extra rijke grond van andere plekken.
- We zorgen dat gezonde bodems zoveel mogelijk met elkaar verbonden blijven.

Water en droogte

Het plan moet voldoen aan de hemelwaterverordening en de waterschapsverordening. Voor de ontwikkeling van Westerpoort moeten we water dempen voor de ontsluiting van het gebied. Ook voegen we op delen extra verhard oppervlak toe. We gaan uit van volledige compensatie van het water. Ook zorgen we voor 15% nieuw wateroppervlak bij meer dan 500 m² extra verharding. Er is ruimte voor het verbreden van de bestaande watergangen.

Nieuwbouw moet minimaal 60mm hemelwater op eigen kavel kunnen bergen. Ambitie is te komen tot een gesloten waterbalans. We zorgen voor het opvangen, gebruiken, hergebruiken en infiltreren van hemelwater. Zo hoeft er zo min mogelijk water vertraagd te worden afgevoerd. Het is aan de initiatiefnemers om met een goed voorstel te komen. We zetten in op dubbelgebruik van grond. Hiermee kunnen verschillende duurzaamheidseisen gemakkelijker met elkaar worden gecombineerd. Denk aan het combineren van polderdaken met daktuinen. Verder stimuleren we partijen om drinkwatergebruik te beperken. Dit kan bijvoorbeeld door opgevangen water te gebruiken voor het beheer en onderhoud van het groen en door gebruik van grijswater.

Hittestress

We verminderen hittestress in de gebouwen en de buitenruimte met passieve en actieve maatregelen. Denk hierbij aan de oriëntatie van ramen, overstekken, effectief doorlichten en verkoeling door warmtewerende en verkoelende oppervlakten te creëren en verblijfsplekken en looproutes van schaduw te voorzien. Ook kan

de positie van bomen hier aan bijdragen.



3.3.4 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Zowel in de buitenruimte als bij het ontwerp van de gebouwen wordt ingezet op natuurinclusief en biodivers bouwen en inrichten. We gebruiken hiervoor het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Dit systeem bevat handvatten om natuur een plek te geven in het gebouwoontwerp en omgeving.

Binnen Westervoort zien we kansen om het oevermilieu en het kruidenrijk grasland te versterken. Langs de gebouwen is ruimte voor een bomenrij met een ondergroei van gras of struiken. En in het middengebied is ruimte voor bomen en struiken. Voor dit deel moet een goede balans worden gevonden tussen ecologie en gebruik door bewoners. En een combinatie tussen stedelijke en meer natuurlijke oplossingen. In overleg met de (stads) ecoloog wordt een integraal plan gemaakt voor gebouw en buitenruimte.

Bij het gebouwoontwerp wordt zoveel mogelijk ingezet op het multifunctioneel gebruik van gevels, daken en binnentuinen. De daken in het gebied worden benut voor natuur, opvang van regenwater, energieopwekking en/of collectieve daktuinen. Dit draagt zowel bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzame energie als de leef- en woonkwaliteit.



3.3.5 Duurzame mobiliteit

Westervoort heeft een unieke ligging in de stad. Het ligt aan de A44, bij de Corbulotunnel naar de A4, de Leidse Ring en regionale fietsroutes. De HOV haltes liggen aan de Plesmanlaan. Het station en het centrum liggen op fietsafstand. Het LBSP ligt zelfs op loopafstand. We willen duurzame mobiliteit stimuleren en de milieu impact van bouwactiviteiten reduceren.

We zetten in op een zeer goede bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en gebruikers van het openbaar vervoer. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat er voldoende parkeerplekken zijn voor bewoners die afhankelijk zijn van de auto. Dit doen we door, passend bij het huidige parkeerbeleid, te kiezen voor een gematigde parkeernorm van gemiddeld 0,5 parkeerplek per

woning. Dit past bij de ligging naast de A44, nabijheid van het openbaar vervoer en het bieden van een alternatief voor eigen autobezit met deelauto's.

We geven de auto een ondergeschikte plek in het gebied. Dit doen we met parkeergarages in en onder de bouwblokken. De parkeergarages zijn toegankelijk via de rondweg om het gebied heen. We willen dat zoveel mogelijk parkeerplekken door verschillende gebruikers worden gedeeld. Ook stimuleren we ontwikkelende partijen om kansen voor deelmobiliteit en voldoende laadinfrastructuur te onderzoeken en benutten. We toetsen het (fiets)parkeren aan de parkeernorm op moment van aanvraag.

Door het autoverkeer zoveel mogelijk om het gebied te leiden, blijft het grootste deel autoluw of zelfs autovrij. Deze ruimte gebruiken we voor een aantrekkelijk groen verblijfsgebied. Zo vergroten we de leefkwaliteit in Westervoort.

Daarnaast vragen we aandacht gevraagd voor emissieloos bouwen, waarbij de uitstoot in de bouwfase zo veel mogelijk wordt beperkt. Bijvoorbeeld door in te zetten op elektrische bouwlogistiek en bouwplaatsmaterieel. Ook het opladen van deze elektrische apparatuur dient duurzaam te gebeuren.



3.3.6 Gezonde leefomgeving

Westervoort ligt op een kwetsbare plek als het gaat om een gezonde leefomgeving. Daarom is er bij de ontwikkeling extra aandacht op dit thema. We willen een gezonde omgeving bouwen met een goed binnenklimaat en ruimte voor een gezonde leefstijl.

Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. De bewoners ervaren de leefomgeving als prettig, gezonde keuzes zijn gemakkelijk en logisch. De negatieve invloed op gezondheid is zo klein mogelijk. Het thema gezonde leefomgeving is ook nauw verbonden met de andere duurzaamheidsthema's.



3.3.7 Sociale duurzaamheid

In Westervoort zetten we ons ook in voor sociale duurzaamheid. Dit doen we door ruimtelijke keuzes die van invloed zijn op dit

thema. Denk aan: het maken van plekken om elkaar te ontmoeten, sociale programmering en het maken van voortuinen. We kijken hiervoor naar de 6 indicatoren voor positieve gezondheid van het Institute for Positive Health.



6 indicatoren voor positieve gezondheid

3.4 Welk programma komt er?

3.4.1 Wonen

Westerpoort wordt een plek waar betaalbare woningen zijn voor elke inkomensgroep. Een plek die aantrekkelijk is voor bewoners in verschillende levensfasen. Voor de mix in woningen sluiten we aan bij de uitgangspunten uit het woonbeleid. Voor Westerpoort gaan we uit van 35% sociaal, 35% middelduur (15% huur en 20% koop) en 30% vrije sector. Verdeling van segmenten is per kavel. Sociale woningen gaan bij voorkeur naar een corporatie. We houden rekening met eerder gemaakte afspraken.

We verwachten tussen de 1.200 en 1.500 woningen te bouwen. We hebben extra aandacht voor ouderen, gezinnen en mensen met een zorgbehoefte. We richten plinten in voor gezinnen. We combineren zorgwoningen met reguliere woningen om sociale inclusie en gemeenschapszin te versterken. We maken plek voor ouderen. Zo komt op andere plekken mogelijk ruimte vrij. Dit is goed voor de doorstroming. Verder geven we mensen met een maatschappelijk beroep waar een groot personeelstekort is (bijv. zorg, onderwijs en politie) voorrang op de toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen. Dit regelen we met lokaal maatwerk uit de regionale huisvestingsverordening en in de overeenkomsten met ontwikkelaars.

We willen dat mensen op een positieve manier kiezen om in Westerpoort te wonen én te blijven. Daarom investeren we in het bouwen van een gemeenschap. Dit doen we op verschillende manieren.

Denk aan:

- mengen van verschillende type woningen op blokniveau.
- maken 100 m² collectieve ruimte per 200 woningen (richtlijn).
- basisvoorzieningen in de buurt.
- maken plekken waar mensen elkaar bedoeld en onbedoeld kunnen ontmoeten.
- maken gezinswoningen in de plint, zodat er altijd ogen op straat zijn.
- het alleen bereikbaar maken van de parkeergarage en de fietsenstallingen via de centrale hal of de openbare ruimte.

We richten ons vooral op bewoners die zich voor langere tijd vestigen in Westerpoort. In aanvulling op het woonprogramma mogen er 100-150 studentenwoningen komen.

3.4.2 Werk en voorzieningen

Westerpoort wordt niet alleen een aantrekkelijke plek om te wonen, maar ook om te werken en te ondernemen. De ambitie is om per woning een werkplek te maken. Dit is geen harde eis. Het zegt meer over de mix die we voor ogen hebben. Mixen draagt bij aan de werkgelegenheid in de stad en de levendigheid door de dag en de week heen. Door voorzieningen en werk een plek te geven, is de noodzaak om met de auto te verplaatsen kleiner. Een gemengd programma helpt ook de levensvatbaarheid van buurtgerichte voorzieningen als lunchrooms te vergroten.

We leggen het programma niet helemaal vast. Zo bieden we ontwikkelende partijen de ruimte om met eigen voorstellen te komen. Ook kunnen we het programma beter laten aansluiten op de behoefte op moment van bouwen. We zien meerwaarde in het actief mengen van functies. Dit zorgt voor meer ontmoeting, samenwerking en uitwisseling van kennis.

Uitgangspunt is dat het programma past bij de bouwstenen van Westerpoort:

- Bouwen aan gemeenschap;
- Basisvoorzieningen in de buurt;
- Stimuleren van ondernemerschap en kennisuitwisseling;

- Stimuleren van bedoelde en onbedoelde ontmoeting;
- Bouwen aan een duurzaam en gezonde omgeving.

Daarnaast zijn er een paar voorwaarden:

- Functies zijn een aanvulling op wat al aanwezig is in de omgeving.
- Er is aandacht voor betaalbaarheid.
- Functies hebben een beperkte verkeersaantrekkende werking voor gemotoriseerd verkeer.
- Een goede verbinding voor langzaam verkeer is randvoorwaarde voor hoogwaardiger programma als ook innovatieve concepten.

3.4.3 Drie soorten functies

We gaan uit van drie soorten functies:

- Buurtgerichte voorzieningen
- Werken
- Innovatieve concepten

De verschillende blokken in Westerpoot krijgen ieder een eigen karakter. In het westelijke deel is het rustiger en wordt vooral gewoond. Langs de Plesmanlaan wordt meer gewerkt. Rond het centrale plein komen voorzieningen. Per kavel geven we aan wat voor functies het beste passen en waar de focus ligt. Uitwisseling is mogelijk als hier concrete afspraken over worden gemaakt.

Buurtgerichte voorzieningen

Een van de bouwstenen voor Westerpoot is de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Deze voorzieningen zijn buurtgericht en dragen bij aan dagelijkse behoeften of stimuleren ontmoeten of een gezonde leefstijl. Voorbeelden zijn: een kleine buurtwinkel, bakker, bloemist, kindercafé, yogastudio, huisartsenpraktijk of tandarts. Voor het vestigen van buurtgerichte voorzieningen is betaalbaarheid een belangrijke voorwaarde. De initiatiefnemer moet hier vroeg rekening mee houden.

Werken

We vinden het belangrijk om te zorgen voor betaalbare werkruimte. Denk aan ruimte voor een fietsenmaker, creatieve makers, dienstverlening en ambachten. Ook willen we startende of maatschappelijke ondernemers ruimte bieden om te ondernemen en te groeien. Om die reden werken wij als stad nauw samen met partijen zoals SWO, BioPartner, PLNT en de

Dorus. Dit type organisaties willen we graag een plek geven in Westerpoot.

Op dit moment staan er in Westerpoot twee kantoorpanden. De panden hebben samen een vloeroppervlak van 11.000 m². Om voldoende mening van verschillende functies te hebben willen we dat er minimaal 11.000 werkruimte in Westerpoot komt.

De invulling van het werkprogramma hangt af van hoe goed Westerpoot verbonden is met de omgeving. Met een goede langzaam verkeersroute naar het LBSP en het openbaar vervoer ontstaat ontwikkelruimte voor kwalitatieve lifescience en health bedrijven. Denk aan hoogwaardige kantoor- en laboratoriumgebouwen zoals Biopartner 5 en Plus Ultra. Het aantrekken van bedrijven met een directe link met het LBSP is interessant, maar niet per definitie nodig.

Innovatieve concepten

De hoek Plesmanlaan – Haagse Schouwweg is een belangrijke schakel in de stadsentree. De plek vraagt om programma dat interactie binnen de stadsentree mogelijk maakt. Eerder gingen we uit van een hotel met voorzieningen die door de buurt gebruikt kunnen worden. Een hotel blijkt moeilijk in te passen. Ook sluit de plek niet goed aan te sluiten op de huidige vraag uit de markt. Daarom kiezen we ervoor om deze ruimte anders te benutten. We vragen de markt om te komen met een innovatief concept met een gemengd werk- en voorzieningenprogramma. Dit concept moet passen bij de bouwstenen van Westerpoot.

3.5 Gebouwen

We bouwen in Westerpoot in een hoge dichtheid met ongeveer 270 woningen per hectare. We vinden het belangrijk dat mensen zich, ook met deze dichtheid van wonen, thuis gaan voelen. Dat vraagt om eigenaarschap en geborgenheid en een goede balans tussen het hebben van een eigen plekje en collectief. Zo kan worden gebouwd aan een hechte gemeenschap en eenzaamheid zoveel mogelijk worden voorkomen.

We kiezen voor een opzet met bouwblokken in het groen. Deze typologie draagt bij aan de sociale duurzaamheid van het gebied. In de plinten komen gezinswoningen met leefruimtes aan de openbare ruimte en de collectieve binnentuinen. Als ook collectieve ruimtes en buurtgerichte voorzieningen. De gebouwen en

de buitenruimte kunnen niet los van elkaar worden gezien. Daarom wordt de overgang tussen openbaar en privé in een vroeg stadium meegenomen in het ontwerp.

In het blok kunnen bewoners gebruik maken van de eigen buitenruimte, de gemeenschappelijke ruimte in het gebouw of de collectieve buitenruimte(s). Tussen de bouwblokken zijn grotere ontmoetingsplekken met ieder een eigen karakter. De verschillende openbare en semi-openbare buitenruimtes zijn verbonden met doorgangen. Die zorgen ervoor dat het gebied doorwaadbaar is en je er echt kunt gaan dwalen.

In Westerpoort is er aan alle zijden een hogere geluidsbelasting. We willen dat zoveel mogelijk woningen minimaal één rustige kant hebben. Daarom kiezen we voor een opzet met hogere randen en een lager binnengebied. Deze opzet is ook fijn voor bezonning en luwe buitenruimtes. De omgevingsvisie staat torens tot 100 meter toe. We kiezen ervoor om lager te bouwen. We kunnen met torens van 40 tot 70 meter een aantrekkelijker gebied maken.

3.6 Buitenruimtes

Een fijne plek om te leven gaat niet zonder een aantrekkelijke en groene buitenruimte. We richten een zo groot mogelijk gebied in als (semi) openbare ruimte. Hierin is plek voor een pocket park, een stadstuin, een buurtplein en collectieve binnentuinen. In Westerpoort wordt 70% van het gebied ingericht als (semi) openbare ruimte. Ongeveer 45% van het gebied staat in de volle grond. Voor het overige deel passen we dubbelgebruik toe, met bijvoorbeeld binnentuinen op de parkeergarages. We kunnen met de gekozen opzet ruimschoots voldoen aan de normen voor speelruimte en speelplekken. Bij de inrichting van de openbare ruimte krijgt ook kunst een plek.

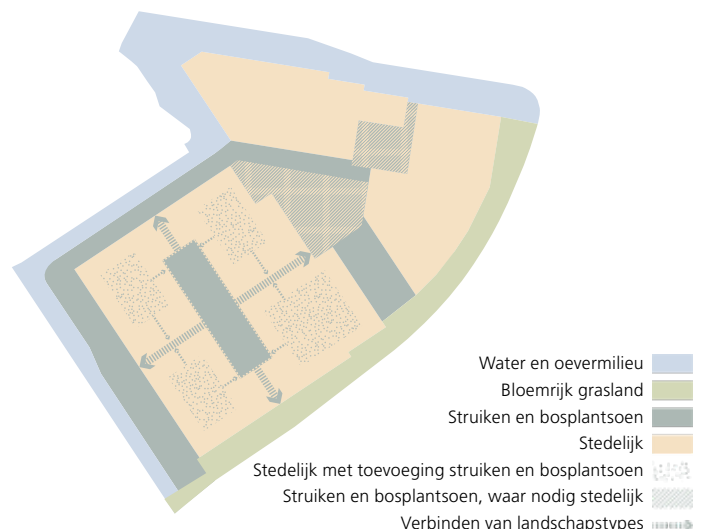
De kracht van de buitenruimte is dat er een netwerk van plekken ontstaat waar bewoners, werknemers en bezoekers op een fijne manier kunnen verblijven of dwalen. We maken verschillende type buitenruimtes. Deze ruimtes gaan van individueel tot steeds meer publiek en van klein naar groot.

1. *Private buitenruimtes*: overgangszones, tuinen, balkons en private (dak)terrassen.

2. *Collectieve tuinen*: de collectieve binnentuinen zijn vooral bedoeld voor de bewoners die er rondom wonen. Ook horen hier collectieve daktuinen bij. Collectieve buitenruimtes krijgen een semi openbaar karakter. Je kunt er van buiten komen, maar voelt je wel te gast.
3. *Straten, stegen en paden*: dit zijn plekken waar mensen aan wonen of die onderweg je passeert. De straten en stegen zijn de perfecte plek voor informele ontmoetingen en nodigen ook uit tot spelen, bewegen en het maken van een ommetje in de buurt.
4. *Pocket park, stadstuin en buurtplein*: het pocketpark, de stadstuin en het buurtplein vormen het hart van Westerpoort. Het zijn de plekken met het meest openbaar karakter. De plekken bieden ruimte voor spelen, sporten, groen, verblijven en ontmoeten.
5. *Wijkgroen*: door het maken van aantrekkelijke routes maken we het groen in de wijk beter toegankelijk. Denk aan het Wijkspark De Mors en Rhijnhof.
6. *Panoramapark*: het Panoramapark wordt het grootste stadspark van Leiden. Westerpoort ligt aan dit park.

3.6.1 Landschapstypen

We geven binnen Westerpoort ruimte aan de landschapstypen: water en oevermilieu, bloemrijk grasland, struiken en bosplantsoen en stedelijk. Plantkeuze sluit aan op de verschillende landschapstypen en doelsoorten.



3.6.2 De gouden rand

Rondom Westerpoot komt een stevige en herkenbare groene of eigenlijk gouden rand. Deze rand krijgt een water- en oevermilieu en kruidenrijk grasland.

We moeten water dempen voor de ontsluiting van het gebied. We zien kansen om de rest van de waterstructuur te verbreden. Waar genoeg ruimte is voegen we natuurvriendelijke oevers toe. Langs de woningzijde komt een groene berm met ruimte voor bomen en struiken. Het groen en water vormt een aantrekkelijke buffer met Rhijnhof en het terrein van Zorg en Zekerheid.

De Haagse Schouwweg heeft een waardevolle kruidenvegetatie. Hier kun je niet ongestraft een wadi of oever met oevervegetatie van maken. Daarom versterken we deze ecologische structuur met een bloem- en kruidenrijke berm langs de Haagse Schouwweg. Deze vegetatie is

aantrekkelijk voor vlinders, bijen en andere insecten. De berm is daarmee belangrijk voor de biodiversiteit als geheel. We kiezen slimme momenten om te maaien. Zo zijn er tijdens alle seizoenen bloeiende bloemen en planten beschikbaar voor insecten. Om de woningen op de begane grond af te schermen van de weg komen er op sommige delen heesters en bomen.

Langs de Haagse Schouwweg en Plesmanlaan houden we rekening met de mogelijke verbreding van de weg. Zo houden we een mooie gouden rand om het gebied als de verbreding er komt. En is er een nog rijkere rand als de ruimtereservering niet nodig blijkt. We voegen in de gouden rand zo min mogelijk verharding toe. We vinden het wel belangrijk dat delen toegankelijk zijn om te struinen. Verharding blijft beperkt tot struinpaden en een goed toegankelijke route naar de bushalte.



Waterrijke rand



Bloem- en kruidenrijke bermen

3.6.3 Rondweg

Westerpoort krijgt een nieuwe entree aan de kant van Rhijnhof. Deze entree sluit aan op de rondweg om het gebied. Voetgangers, fietsers en bestemmingsverkeer maken gebruik van deze weg.

Het autoverkeer kan via de rondweg naar de parkeergarages in en onder de gebouwen. Naar het einde toe wordt de rondweg steeds rustiger. De entrees naar de garages komen op plekken waar langzaam verkeer zo min mogelijk wordt gekruist. Zo ontstaat een overzichtelijk, toegankelijke en veilige openbare ruimte met maximaal comfort voor voetgangers en fietsers.

Langs de rondweg is ruimte voor laden en lossen en ondergrondse afvalcontainers.



Rondweg

3.6.4 Pocket Park

Het pocket park is het groene hart van Westerpoort. Het park krijgt een oppervlak van minimaal 2.400 m². Rondom het pocket park komen gezinswoningen. Het park ligt letterlijk voor de deur van deze woningen. Het pocketpark is de plek waar je kunt spelen of een boek kunt lezen. De inrichting is wilder en speelser dan in andere zones. Hierdoor voelen mensen zich in het park beschermd en omgeven met groen.

Geborgenheid en ontspanning zijn belangrijke kwaliteiten van deze plek. Het pocket park staat in de volle grond. Zo krijgen bomen, heesters en ander groen de kans om tot volle hoogte te groeien. In het pocket park zorgen we voor zo min mogelijk verharding. Daar waar we moeten verharden gaan we in de basis uit van half verharding. Voor het gebruik en ecologie is het belangrijk dat het pocketpark goed aansluit op het groen rondom het plangebied.



Pocket park

3.6.5 Stadstuin

De stadstuin is de grootste en meest dynamische openbare ruimte in Westerpoort. Deze plek ligt het meest centraal in het gebied. De omgeving rondom de stadstuin verandert door de tijd heen. De snelheid is afhankelijk van de ontwikkelingen van de omliggende plots. We willen de stadstuin wel zo snel mogelijk inrichten. Zo wordt dit ook in de tussentijd een fijne plek. In de bodem liggen veel kabels en leidingen. Hier houden we bij de inrichting rekening mee.

De stadstuin is de plek waar wonen, werken en voorzieningen bij elkaar komen. Daarom moet dit ook een plek worden die aantrekkelijk is voor bewoners, bezoekers en werknemers. Het is de plek waar je langs komt voor een boodschapje of om een pakketje op te halen. Maar vooral een plek waar je langer wil verblijven.

De stadstuin wordt een fijne plek om te zitten, een terrasje te pakken of een buurtbarbecue te houden. Ook moet het een plek worden waar je lekker buiten in de zon of schaduw kunt zitten of werken. De stadstuin staat voor gezelligheid en ontmoeten, maar moet ook geborgen voelen.

We planten bomen op plekken waar de ondergrondse infrastructuur dat toelaat. Op andere plekken kiezen we voor een meer dynamische inrichting. Dit kan bijvoorbeeld met een pergola waar klimplanten in de zomer schaduw bieden. Verplaatsbare zitelementen waar je in je eentje kunt relaxen of juist als groep bij elkaar kan zitten. Groen in verplaatsbare zakken of bakken kan een oplossing zijn om de stadstuin een nog groener karakter te geven. De stadstuin kan daarmee misschien ook een kleine stadskwekerij worden.



Stadstuin



Kabels en leidingen

3.6.6 Buurtplein

Het buurtplein is de kleinste openbare verblijfsplek. Het plein ligt een verscholen tussen de bebouwing langs de Plesmanlaan.

Het buurtplein krijgt een meer besloten karakter. Het buurtplein is de perfecte plek voor een terrasje waar je in de luwte en de zon kunt zitten. Het buurtplein kan ook een voorzone worden bij het innovatieve concept op de hoek van de Plesmanlaan. Alternatief is om hier juist in te zetten op rust en de plek in te richten als zentuin.

Het buurtplein komt tussen twee bouwblokken in te liggen. Een van de opties is om de garages in beide blokken te combineren. Als dit gebeurt, dan komt het buurtplein op een dek te liggen. Het plein komt aan de nieuwe verbinding over de Haagse Schouwweg te liggen. Of het optillen van het buurtplein wenselijk is, hangt af van hoe deze verbinding eruit gaat zien.



Buurtplein

3.6.7 Binnentuinen en daktuinen

Ieder bouwblok heeft een eigen binnentuin. De binnentuinen hebben een semi openbaar karakter. Je kunt er komen, maar voelt je te gast als je er niet woont. We willen dat de binnentuinen actief gebruikt gaan worden. Daarom vragen we om toekomstige bewoners actief te betrekken bij de inrichting. Zo past de inrichting bij wensen van bewoners en ontstaat er variatie. Uitgangspunt is wel een zo groen mogelijk inrichting met maximaal 30% verharding.

Het gebouwt ontwerp gaat uit van multifunctioneel gebruik van gevels en daken. Denk aan natuur, opvang van regenwater, opwekken van energie, of daktuin. De binnentuinen komen op de een parkeerdek te liggen. De constructie moet een natuurdak kunnen dragen (> 50 cm substraat en irrigatie). Kleinschalige gebouwen, zoals een kas voor een moestuin, zijn mogelijk.



Binnentuinen

3.6.8 Woonstraat en steegjes

De woonstraat ligt in het verlengde van de actieve as door het gebied heen. Hier liggen kansen om de beweegroute uit het LBSP verder door te zetten. Maar wel met op een manier die past bij de woonfunctie. Net als aan het pocketpark, staan er langs de woonstraat gezinswoningen. Hierdoor is de woonstraat de perfecte plek voor informele ontmoetingen. Ook is het straatje de een fijne plek om te spelen in en tussen het groen.

De woonstraat verbindt de Stadstuin met Rhijnhof. Als zichtas en door het type gebruik heeft deze straat een minimale maat van 15 meter. In de andere richting zijn er twee steegjes die het pocket park verbinden met de gouden rand om het gebied.

Door de hoogteverschillen heeft toegankelijkheid en een goede aansluiting van het groen extra aandacht.

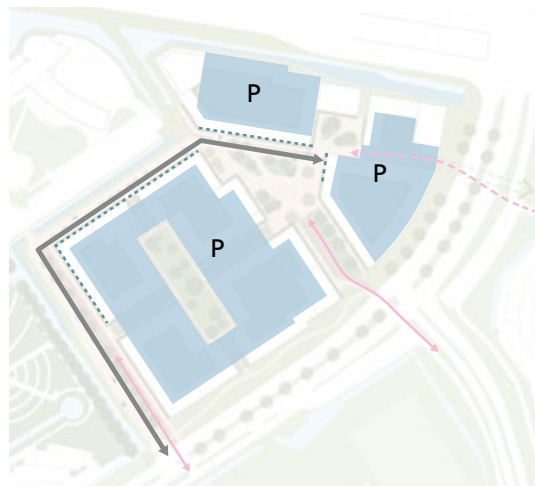


Woonstraat en steegjes

3.6.9 Fietsroutes en logistiek

Aan de zijde van Rhijnhof ligt een breed losliggend fietspad. De bestaande entree blijft voor fietsers bestaan. Er komt een brug of tunnel. Deze maakt de Verbeekstraat, het LBSP en het openbaar vervoer voor beter bereikbaar voor langzaam verkeer. De entrees van de inpandige fietsenstallingen liggen zoveel mogelijk aan de routes. Zo rijden minder fietsers dwars door het gebied heen. Dat maakt Westerpoot vriendelijker en veiliger voor voetgangers.

Bestemmingsverkeer rijdt via de rondweg. Dit is ook de plek voor de noodzakelijke logistiek. Denk aan verhuisbusjes, afvaldiensten en bezorgdiensten. De entrees van de parkeergarages liggen aan de rondweg. En op de plekken waar zo min mogelijk langzaam verkeer wordt gekruist. Langs de rondweg richten we verschillende zones in voor logistiek en ondergrondse afvalcontainers. Het aantal vakken en de precieze plekken worden later bepaald.



Fietsroutes en logistiek

3.6.10 Actieve as

We vinden het belangrijk dat Westervoort een goede verbinding krijgt met de omgeving. Daarom sluiten we aan op de actieve as in het LBSP. Dit is één van de hoofdroutes in het gebied. Deze route rijgt verschillende bronpunten in de omgeving aan elkaar.

De actieve as begint bij het Universitair Sportcentrum en het Campusplein. De route steekt de Einsteinweg over naar het terrassenplein in het Entreegebied. En gaat door richting de HOV halte aan de Plesmanlaan. De actieve as heeft een open en stedelijk karakter. De voetganger is de hoofdgebruiker. Langs de route komen verschillende aanleidingen om de bewegen. We zien een kans om de actieve as, langs de Plesmanlaan 100, door te trekken naar Westervoort. Dit kan met een ongelijkvloerse overstek onder de Haagse Schouwweg door of eroverheen.

De nieuwe verbinding stimuleert ontmoeting en beweging. De verbinding maakt voorzieningen voor meer mensen toegankelijk. Zo ontstaat een netwerk van voorzieningen die aanvullend op elkaar zijn. Ook wordt het openbaar vervoer

langs de Plesmanlaan goed toegankelijk. De verbinding is verder een kans om hoogwaardiger programma in Westervoort aan te trekken.

De ongelijkvloerse overstek kan een viaduct of een tunnel worden. Een viaduct is te bereiken via de binnentuin. Deze binnentuin krijgt daardoor een meer openbaar karakter. Het viaduct kan een icoon worden van het Panoramapark.

De tunnel is de meest toegankelijke variant en is door een grotere groep te gebruiken. De tunnel sluit aan op de (regionale) fietsroutes langs de Haagse Schouwweg en van Ravelingenstraat. De mogelijke aanpassing van de kruising Plesmanlaan-Haagse Schouwweg biedt kansen voor het maken van een tunnel. Door de weg iets op te tillen kunnen voetgangers en fietsers bijna gelijkvloers door de tunnel heen. Dit is vergelijkbaar met de tunnel die bij de Darwinweg en Vondellaan. Kabels en leidingen zijn mogelijk een obstakel.

In de Gebiedsvisie maken we geen keuze tussen een viaduct of een tunnel. Deze keuze wordt op een later moment gemaakt. Dit hangt ook samen met de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de verbinding.



Campusplein



Entreegebied



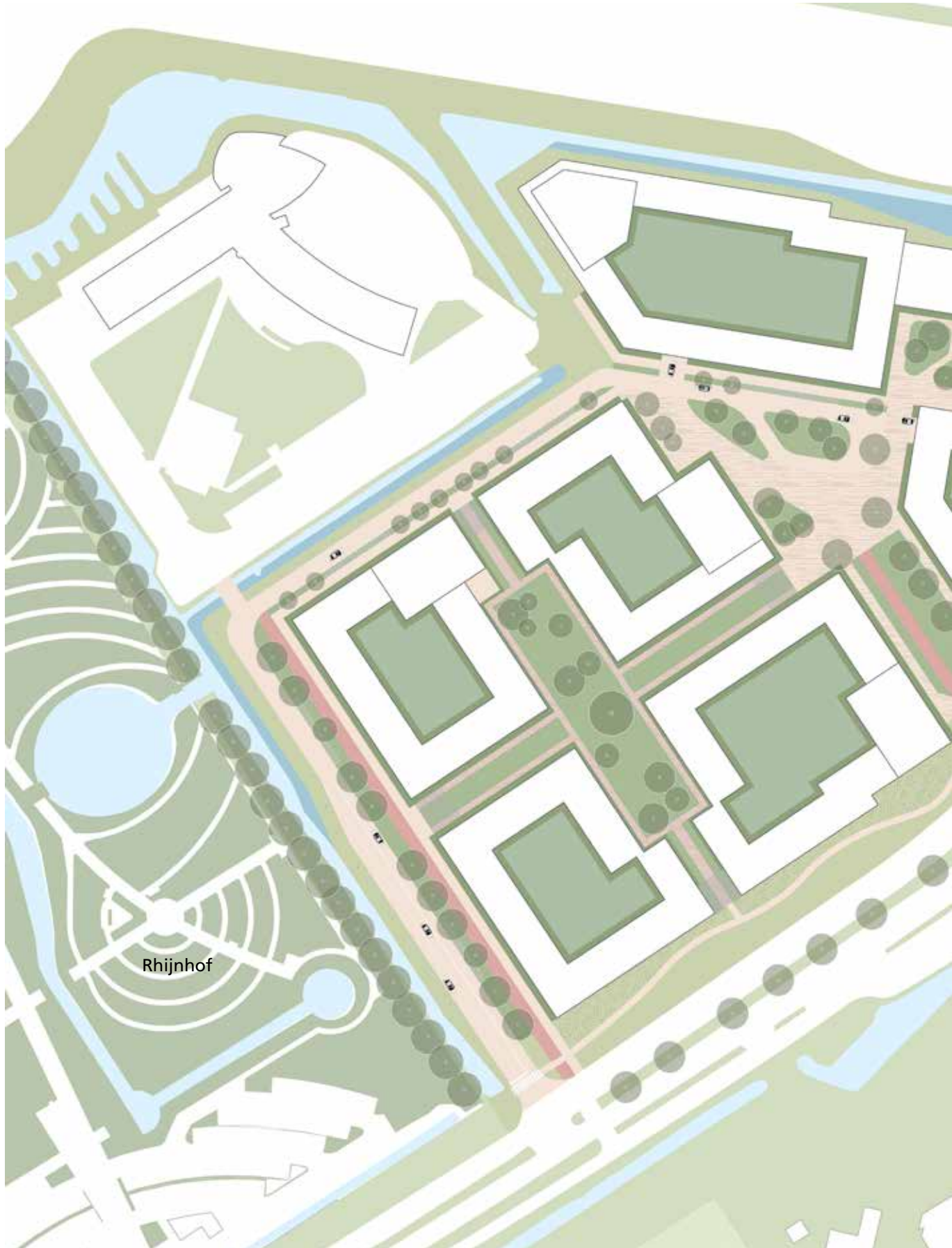
Verbeekstraat



Voorbeeld van een viaduct



Voorbeeld van een fietstunnel

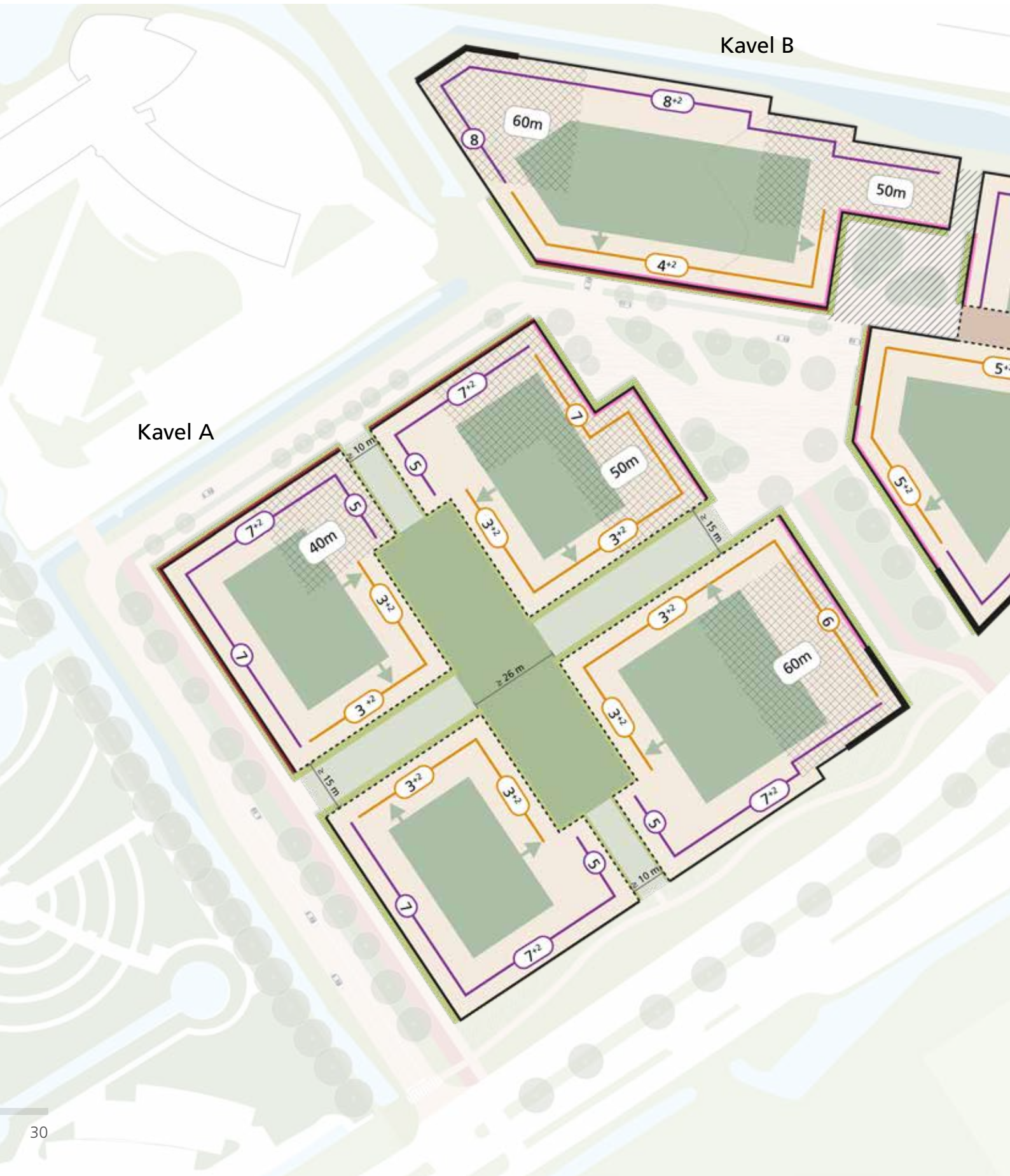


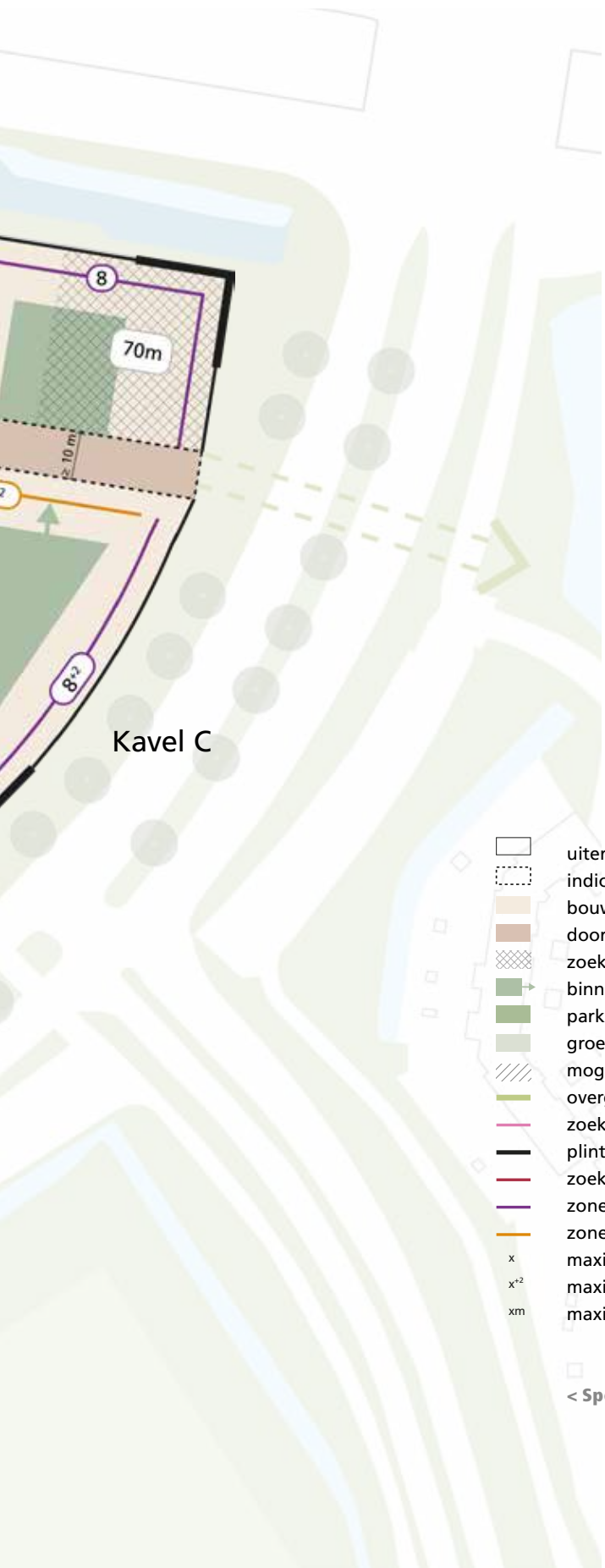
Rijnhof

Voorbeelduitwerking Westerpoot





















4 SPELREGELS





Kavel C

-  uiterste kavelgrens
-  indicatieve kavelgrens
-  bouwvlak (indicatief)
-  doorsteek (indicatief)
-  zoekgebied voor hoogbouw van maximaal x meter
-  binnentuin met doorgang (indicatief) - minimaal 30% van bouwvlak
-  park (indicatief) - minimaal 2.400 m²
-  groene verbindingzone
-  mogelijkheid tot optillen van plein bij gezamenlijke ontwikkeling
-  overgangszone
-  zoekgebied buurtgerichte functie
-  plintgevel met hoge transparantie
-  zoekgebied inrit parkeergarage
-  zone met maximaal gemiddeld aantal bouwlagen
-  zone met extra bouw mogelijkheden bij houtbouw
-  x maximaal aantal bouwlagen
-  x² maximaal aantal extra bouwlagen
-  xm maximale bouwhoogte

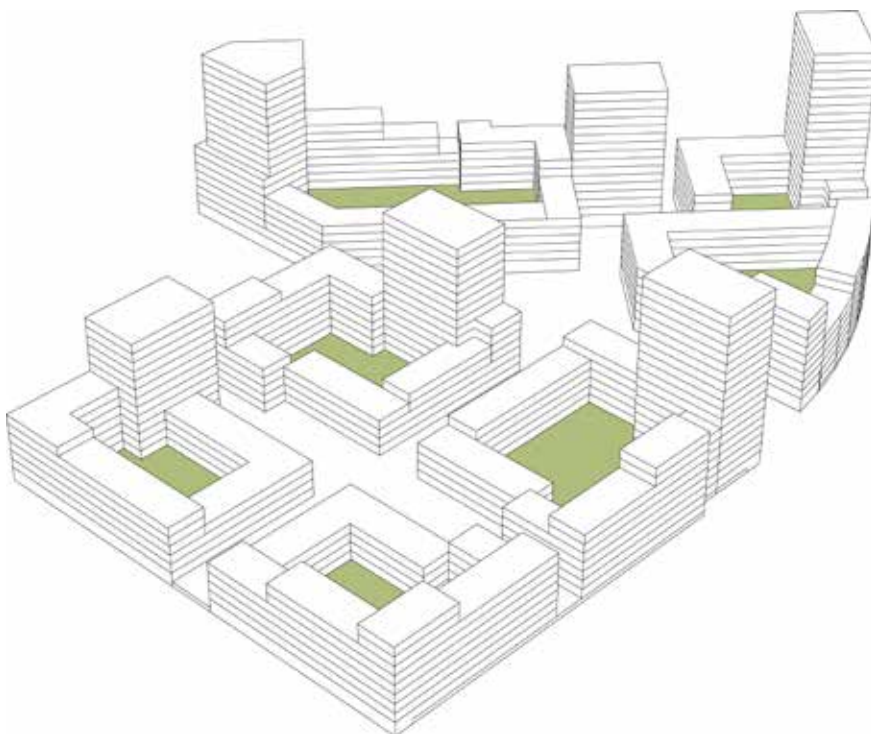
 < Spelregelkaart

4.1 Wat zijn de spelregels voor het bouwen?

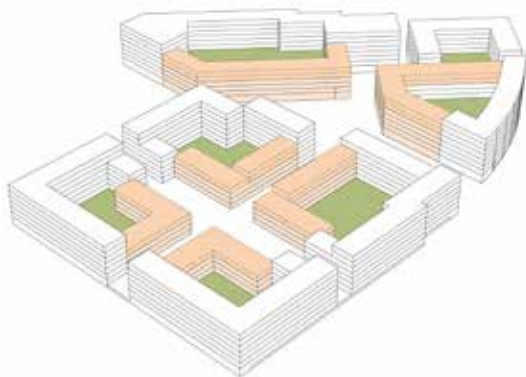
De spelregelkaart beschrijft spelregels voor het bouwen. In de spelregelkaart zijn de maximale grenzen voor bebouwing aangegeven. Voor kavels B en C zijn deze gelijk aan het maximale bouwvlak. Voor kavel A is dit niet het geval. Hier wordt het middendeel ingericht als openbare ruimte. De minimale maten van dit deel zijn in de spelregelkaart vastgelegd. Met de positie mag nog worden geschoven. Ditzelfde geldt voor de doorsteek van kavel C. Van het bouwvlak moet per kavel ten minste 30% worden ingericht als binnentuin.

We leggen de maximale hoogte vast in bouwlagen in plaats van bouwhoogtes. Zo maken we variatie in bouwhoogtes mogelijk zonder deze helemaal vast te leggen. Ook bieden we hiermee ruimte voor bijvoorbeeld toepassing van houtbouw, een extra hoge begane grond of een bijzondere bekroning van een gebouw.

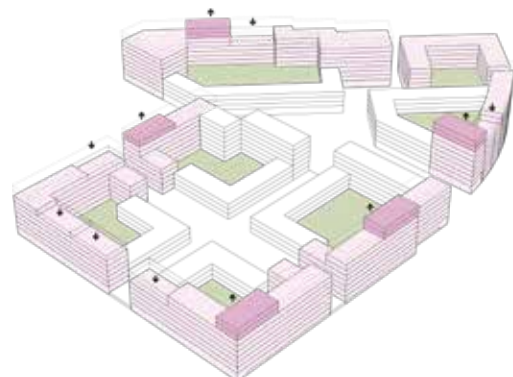
Voor de buitenschil leggen we een gemiddelde maximale bouwhoogte vast. Dit betekent dat als er op plekken lager wordt gebouwd op andere plekken hoger mag worden gebouwd. Het maximaal aantal lagen dat extra mag worden toegevoegd is per plek vastgelegd.



Voorbeeld van bouwmassa's binnen spelregels



Extra ontwikkelruimte bij toepassing van houtbouw



Voorbeeld uitwisseling bouwmassa waardoor er meer hoogteverschil in de gebouwen komt

Voor de binnenschil belonen we partijen voor het bouwen in houtbouw. Wanneer houtbouw wordt toegepast mag extra worden gebouwd. Per plek is vastgelegd hoeveel extra bouwlagen zijn toegestaan.

Westerpoort kenmerkt zich door afwisselende bouwhoogtes. Het gebied heeft een aantrekkelijke oriëntatie op de zon. Deze kan in de doorsnede worden benut voor het maken van een bijzonder terrassenlandschap. Denk hierbij aan diepere bebouwing in de onderste lagen en steeds ranker naar boven toe.

Voor de hoogbouw leggen we wel een maximale bouwhoogte vast. Daarnaast geven we met een zoekgebied aan, waar een toren mag komen. De uiteindelijke plek van de hoogbouw is voor een deel afhankelijk van de toetsing op kwaliteit van de hoogbouw.

4.2 Hoe beoordelen we hoogbouw?

We toetsen blokken met bebouwing van acht bouwlagen of hoger aan de Leidse hoogte. Dit is het toetsingskader voor kwaliteit van hoogbouw. In dit toetsingskader beschrijft hoe de stad omgaat met de bouwhoogte in verschillende delen van de stad.

We bouwen in fases. We vinden het belangrijk dat de toekomstige situatie zo aantrekkelijk mogelijk wordt. Daarom vragen we de nieuwe omgeving uit de Gebiedsvisie of het meest recente ontwerp mee te nemen bij de toetsing. Hieronder staat preciezer beschreven hoe we windhinder en bezonning toetsen.

4.2.1 Windhinder

Bij windhinderonderzoek kijken we naar de activiteit en naar de windkwaliteitsklasse. De activiteit zegt wat over hoe lang mensen op een bepaalde plek zijn. Bij het onderzoek zijn dit de activiteiten: doorlopen, slenteren en langdurig zitten. De kwaliteitsklasse geeft aan hoe prettig het windklimaat is bij een bepaalde activiteit. We stellen hogere eisen aan windklimaat op plekken waar je langer wilt zijn. Denk bijvoorbeeld aan een park of speelplek.

Hoe toetsen we?

We toetsen windhinder aan de NEN 8100 vanaf het schetsontwerp tot en met het definitieve ontwerp. Zo kunnen we plannen op tijd aanpassen voor een beter windklimaat. Bij het onderzoek houden we ook rekening met toekomstige plannen.

We toetsen vooral op de activiteiten doorlopen en slenteren. Op een plek waar mensen lang zitten kan het windklimaat vaak eenvoudig op de plek zelf worden verbeterd. Per plek kijken we wat de activiteit is waarop we toetsen. We zullen daarbij waarschijnlijk de rondweg toetsen op activiteit doorlopen en de rest van het gebied op slenteren.

Bij de activiteiten slenteren en langdurig zitten vinden we een goed windklimaat belangrijk (A of B). Denk hierbij aan pleinen, parken, (binnen) tuinen, entrees, terrassen en daken met een verblijfsfunctie. Bij de activiteit doorlopen moet het windklimaat minimaal matig zijn (D). Windgevaar staan we nergens toe.



Voorbeeld doorsnede

Op plekken waar veel mensen lopen of fietsen willen we een gelijkmatig windklimaat. Dit betekent dat je bijvoorbeeld geen klasse A naast klasse D wilt hebben. Onverwachtse windstoten kunnen namelijk voor gevaarlijke situaties zorgen.

Hoe lossen we windproblemen op?

We hanteren de volgende volgorde van oplossingen voor een beter windklimaat.

1. We kijken naar oplossingen in het stedenbouwkundig plan. Denk aan de plek van entrees, de positie van torens en de inrichting van de openbare ruimte.
2. Daarna kijken we naar het gebouwvolume. Denk aan set-backs of vorm van gebouwen.
3. Als dat niets oplost, dan kijken we naar bouwkundige maatregelen zoals luifels.
4. Is dat geen oplossing dan kijken we naar maatregelen in de buitenruimte op eigen terrein zoals schermen. Bomen en andere vegetatie worden niet gezien als oplossing om windklimaat te verbeteren.
5. Pas als dat niet gaat, dan kijken we naar maatregelen in de openbare ruimte (geen vegetatie). Denk aan het maken van plantvakken of kunst op die plekken waar het vanwege windhinder onprettig is om te lopen.

4.2.2 Bezonning op woningen

Voor nieuwbouw gelden wettelijke eisen voor daglicht in de woningen. Deze regels staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De eisen voor de effecten van nieuwbouw op de omgeving staan in de kwaliteitstoets.

Hoe toetsen we?

- Iedere woning krijgt minimaal 2 uur zon;
- Zon op voor- en achtergevel (worden bij elkaar opgeteld);
- We meten vanaf het midden van de gevel;
- We meten vanaf een hoogte van 0,75 meter vanaf maaiveld of woningscheidende verdiepingsvloer;
- We toetsen het gebied binnen een straal van 3 maal de hoogte van het gebouw;
- We kijken bij de toetsing ook naar de bestaande situatie.

Wat toetsen we niet?

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en buitenruimten bij woningen;
- De openbare weg.

Wanneer toetsen we?

- We toetsen op de dag dat de zon op een minimale hoogte van 10 graden staat, dit is op 19 februari en 21 oktober. Dit moment is bepalend voor de bezonningstoets op woningen;
- We toetsen op de dag dat de zon het hoogste staat, op 21 juni. Dit de meest gunstige bezonning van de woningen.

4.2.3 Bezonning van buitenruimtes

Voor bezonning van openbare en semi openbare ruimten met een recreatieve functie kijken we naar het Convenant Toekomstbestendig bouwen

Hoe toetsen we?

- 40% schaduw in het plangebied voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst
- Minimaal 30% schaduw op buurniveau

Wanneer toetsen we?

- We toetsen tijdens de hoogste zonnestand op 21 juni.

4.3 Hoe wordt het plan ontwikkeld?

We gaan ervan uit dat Westerpoort niet in één keer wordt gebouwd. Daarom is het plan zo opgezet dat Westerpoort in verschillende fases is op te delen. Zo kunnen de kavels onafhankelijk van elkaar tot ontwikkeling komen. We verwachten dat kavel A als eerste wordt gebouwd en kavels B en C later volgen. Hiervoor zijn verschillende scenario's.

Scenario 1: kantoren op kavel B blijven staan

In dit scenario blijven de bestaande kantoren staan en wordt kavel C wel ontwikkeld. Voor de rondweg is een klein deel van het voorterrein bij de kantoren nodig. Dit heeft effect op het aantal parkeerplaatsen op kavel B1. Het voorterrein moet opnieuw worden ingericht. Mogelijk is compensatie van een aantal plekken nodig. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de rondweg. Een deel van de Stadstuin grenst aan het parkeerterrein.

Scenario 2: kantoor op kavel B2 blijft staan

In dit scenario blijft het kantoorpand op kavel B2 staan. Op kavel C en een groot deel van kavel B1 wordt gebouwd. Het bestaande parkeerterrein van kavel B2 blijft toegankelijk. Voor de rondweg is een klein deel van het voorterrein van kavel B2 nodig. Er is in dit model geen parkeerplaats aan de Stadstuin.

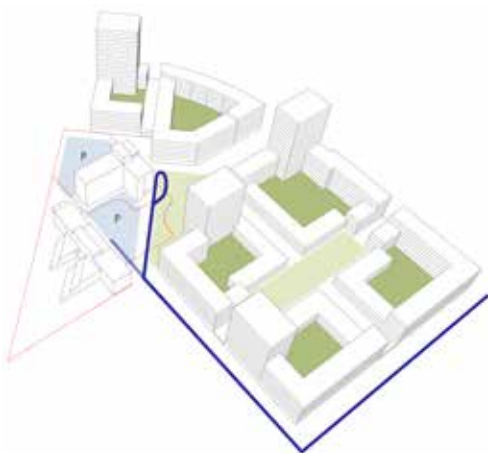
Scenario 3: kantoor op kavel B1 blijft staan

In dit scenario blijft het kantoorpand op kavel B1 staan. Op kavel C en een deel van kavel B2 wordt gebouwd. De eerste fase van ontwikkeling van kavel B is ingewikkelder dan bij scenario 2. Dit komt doordat de beschikbare ruimte beperkt is. Op kavel B2 is niet genoeg ruimte om de parkeervraag op een goede manier op te lossen. Om dit scenario mogelijk te maken, is samenwerking nodig. Een oplossing kan zijn om parkeren onder het buurtplein te

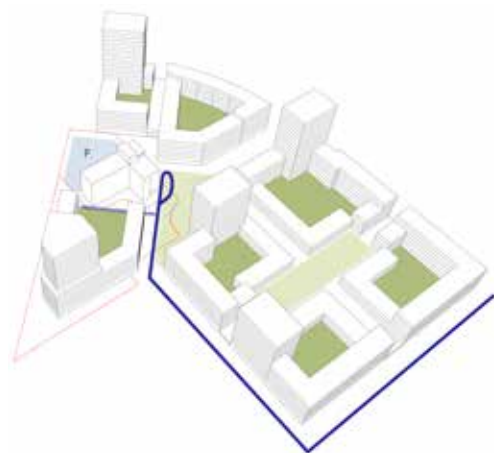
maken. Nadeel van deze oplossing, is dat ontwikkelingen afhankelijk van elkaar worden. Daarnaast is dit scenario niet mogelijk als er voor een tunnel wordt gekozen.

Scenario 4: gezamenlijke ontwikkeling

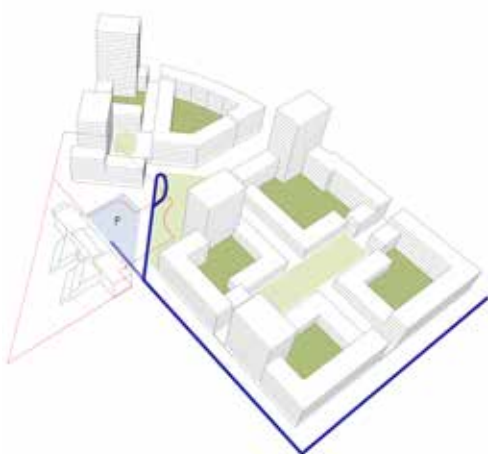
In dit scenario worden kavels B en C samengevoegd. Het voordeel is dat er een gedeelde parkeergarage wordt gemaakt. Dit biedt ruimte aan meer parkeerplekken. Ook kunnen de plekken gemakkelijker worden gedeeld. De ontwikkelruimte blijft bij gezamenlijke ontwikkeling gelijk. Wel is er door de efficiëntere parkeeroplossing meer programma mogelijk. Nadeel is dat er een grote afhankelijkheid is tussen de verschillende partijen. Daarnaast is dit scenario niet mogelijk als er voor een tunnel wordt gekozen.



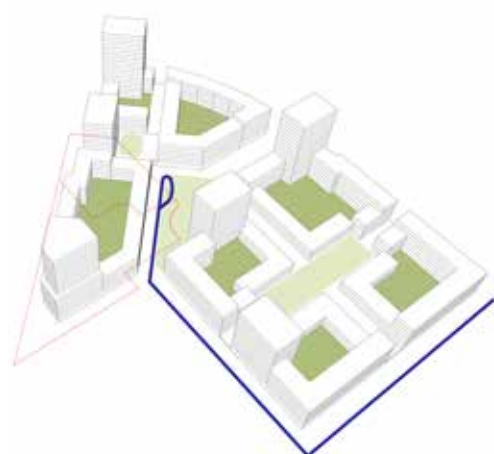
Scenario 1: kantoren blijven staan



Scenario 2: kantoor op kavel B2 blijft staan



Scenario 3: kantoor op kavel B1 blijft staan



Scenario 4: gezamenlijke ontwikkeling

4.4 Wat zijn de spelregels voor het programma?

We beschrijven per kavel welke functies het beste passen en waar de focus op ligt. We leggen het programma niet helemaal vast. Zo bieden we ontwikkelende partijen de ruimte om met eigen voorstellen te komen. Ook kunnen we zo het programma beter laten aansluiten op de behoefte op moment van bouwen.

4.4.1 Kavel A

Op kavel A komen de meeste woningen van Westervoort. Dit is de kavel die waarschijnlijk als eerste wordt gebouwd. We willen dat de kavel ook voor ouderen en gezinnen aantrekkelijk is om te wonen. We zorgen voor een aantrekkelijk aanbod aan woningen en een fijne openbare ruimte. Verder is het in de eerste fase van de ontwikkeling belangrijk om meteen te bouwen aan een hechte gemeenschap. Voorzieningen in de buurt zijn fijn voor bewoners die wat minder mobiel zijn. Nabijheid verkleint ook de noodzaak om de auto te moeten pakken.

Programma

- Tot ca. 840 woningen
- woonprogramma volgens eerder gemaakte afspraak (verdeling 33%/33%/33%)
- Ruimte voor oudere concept(en) en gezinnen
- Minimaal 400 m² collectieve ruimte
- Minimaal 1.000 m² buurtgerichte voorzieningen (waarvan maximaal 200 m² horeca en maximaal 200 m² detailhandel)
- Ander werkprogramma (geen kantoor) is op deze kavel mogelijk, maar niet verplicht
- Focus op gezondheid en dagelijkse behoeften

4.4.2 Kavel B

Kavel B ligt aan de Plesmanlaan. Dit is de kavel waar het meest wordt gewerkt. Naast werkplekken komen hier ook woningen. De kavel kan gefaseerd worden gebouwd. Eigenaren moeten gezamenlijk afspraken maken over een goede verdeling van het programma op het gehele kavel.

Programma

- Tot ca. 350 woningen
- Extra aandacht voor gezinnen
- Mogelijkheid tot studentenwoningen (met een maximum van 150 eenheden in heel

Westervoort, niet meegeteld in woningaantal)

- Minimaal 200 m² collectieve ruimte
- Minimaal 1.000 m² buurtgerichte voorzieningen (waarvan maximaal 300 m² horeca)
- Minimaal 11.000 m² werkruimte (kantoren, bedrijven, innovatieve werkconcepten), waarvan maximaal 11.000 m² kantoor
- Focus op ondernemerschap, kennisuitwisseling en ontmoeting

4.4.3 Kavel C

Kavel C ligt op een centrale plek in de Stadsentree. Dit vraagt om het meest diverse programma van alle blokken. Kavel C biedt ruimte aan een innovatief concept dat interactie in Westervoort en de stadsentree stimuleert. Daarnaast is er plek voor wonen en werken. Op deze kavel is ruimte voor een bedrijfsverzamelgebouw.

Programma

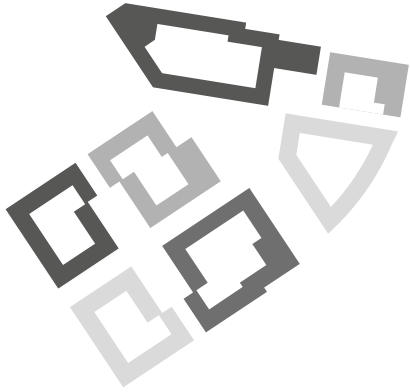
- Tot ca. 350 woningen
- Extra aandacht voor jongeren in combinatie met een kleinschalig zorgconcept
- Mogelijkheid tot studentenwoningen (met een maximum van 150 eenheden in heel Westervoort, niet meegeteld in woningaantal)
- Minimaal 200 m² collectieve ruimte
- Minimaal 600 m² buurtgerichte voorzieningen
- Minimaal 3.000 m² werkruimte
- Minimaal 4.000 m² innovatief concept (horeca alleen als onderdeel van dit concept)
- Focus op ondernemerschap, kennisuitwisseling, gezondheid en ontmoeting



Voorstelbare verdeling van programma

4.5 Wat zijn de ontwerpregels gebouwen?

4.5.1 Verscheidenheid en eenheid



Het plan bestaat uit 7 gebouwen. De gebouwen verschillen ten opzichte van elkaar door een eigen kleur, materiaal of detaillering. De gebouwen hebben aardse tinten. Door de variatie ontstaat een divers architectuurbeeld die door materiaal en kleur warm en toegankelijk aanvoelt. De architectuur is ondersteunend aan de functie: ingetogen en tegelijkertijd ook rijk aan detaillering. Samen vormen de blokken een familie.

4.5.2 Buiten- en binnenwereld



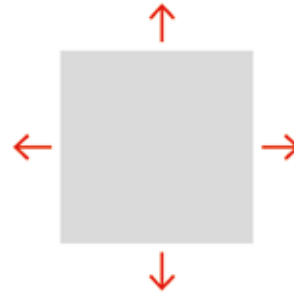
Ieder gebouw kent een buiten- en een binnenwereld. De buitenwereld vormt de buitencontour van Westerpoort. Deze randen hebben een krachtige en heldere vormtaal met aandacht voor de beleving op ooghoogte. De binnenwereld is zachter, warmer en kleiner van schaal.

4.5.3 Variatie in bouwhoogte



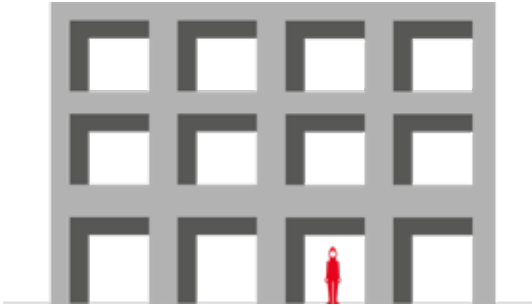
De buitenschil krijgt een stevige massa. Variatie in bouwhoogte voorkomt wandwerking. Ook blijft spanning behouden.

4.5.4 Alzijdigheid



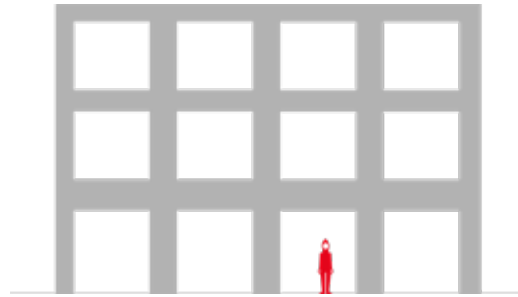
Gebouwen hebben een oriëntatie naar alle zijden. Er komen geen blinde gevels voor in Westerpoort. De plek van entrees en poorten versterken de alzijdigheid.

4.5.5 Rijke architectuur op ooghoogte



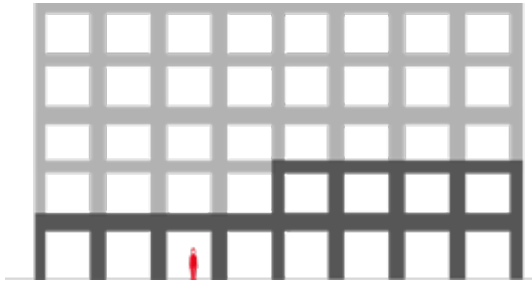
De architectuur van de onderste 6 lagen is rijk gedetailleerd. Dat wil zeggen dat er aandacht is voor reliëf in de gevel of met diepte wordt gespeeld door delen van de gevel terug te leggen. Vlakke gevels moeten worden voorkomen.

4.5.6 Stevig op de grond



De onderbouw is aan de buitenzijde van het blok robuust met solide materialen en aardse tinten. Het gebouw staat stevig op de grond.

4.5.7 Verbijzondering plint



Voor menselijke maat mogen de onderste lagen worden verbijzonderd door een ander materiaal of vormgeving.

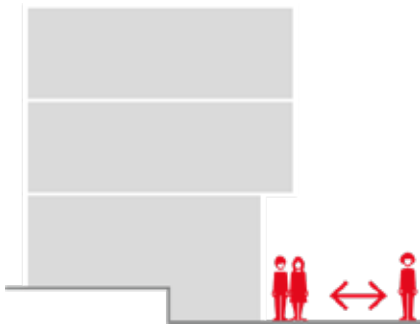
4.5.8 Gezinswoningen in de plint



Aan de openbare ruimte en de binnentuinen liggen de leefruimtes van gezinswoningen. Dit versterkt de levendigheid op maaiveld en zorgt voor ogen op straat.

Ook collectieve ruimtes, voorzieningen, werkplekken, entrees en fietsenstallingen zijn mogelijke invullingen van de plint.

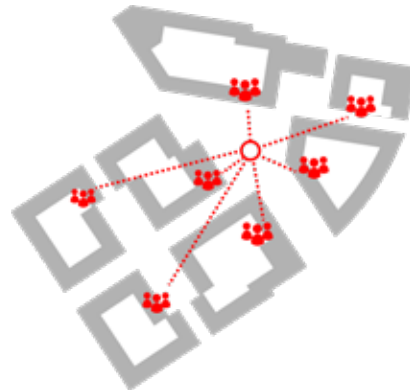
4.5.9 Overgangszone



De toevallige ontmoeting wordt vormgegeven door een informeel voortuintje of voorruimte in de vorm van een overgangszone. Dit geldt voor woningen op de begane grond en aan de binnentuin. De overgangszone zorgt voor een zachtere overgang tussen openbaar en privé. De overgang kan worden versterkt door een subtiele inspringing van de gevel. Bij het ontwerp van de overgangszone is aandacht voor privacy.

Rondom de bebouwing houden we een overgangszone van 2 meter aan buiten de bebouwingsgrens. Aan de Haagse Schouwweg en Plesmanlaan passen we geen overgangszone toe. Balkons en overstekken zijn hier wel toegestaan.

4.5.10 Community versterkende functie



Ieder gebouw draagt bij aan het gemeenschapsgevoel in Westerpoot. Geen enkel gebouw heeft een enkelvoudige functie. Er wordt een functie toegevoegd die ontmoeting stimuleert. Dit kan een kleine collectieve ruimte zijn of groter buurt- of wijkgericht programma. Per blok wordt per 200 woningen (of minder) een collectieve ruimte toegevoegd van minimaal 100 m².

Levendigheid in de plint wordt geborgd door (openbare) verbindende functies.

4.5.11 Verbijzondering bovenste lagen



Bij gebouwen hoger dan 6 bouwlagen worden de bovenste lagen verbijzonderd. Dit kan door een setback of verbijzondering in de detaillering.

4.5.12 Torens



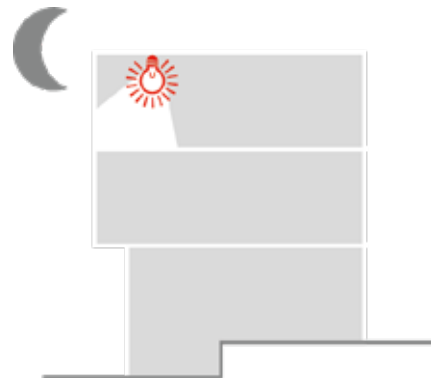
De architectuur van de torens sluit in opzet aan op dat van de onderbouw. Subtiële verschillen in kleurtint, materiaalgebruik en detaillering zijn toegestaan.

4.5.13 Beëindiging toren



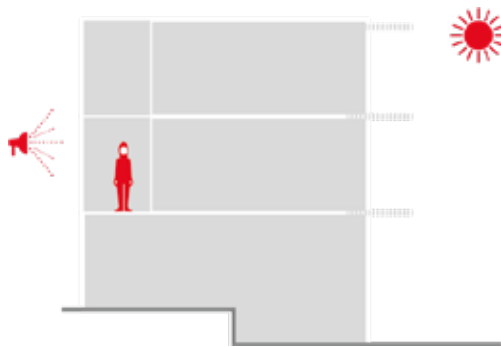
Alle torens krijgen een heldere beëindiging of kroon.

4.5.14 Nachtbeeld



Er is aandacht voor het nachtbeeld. Lichtlijnen van galerijen en trappenhuizen en overdadige verlichting worden zoveel mogelijk voorkomen. Alleen het gewenste wordt verlicht en niet de hele omgeving.

4.5.15 Bescherming tegen invloeden van buiten



Zo veel mogelijk woningen hebben minimaal één geluidsluwe zijde. Inpandige galerijen die onderdeel zijn van de architectuur van het hoofdgebouw kunnen helpen bij het minimaliseren van geluidsoverlast. Voor zonbelaste gevels wordt passieve zonwering toegepast. Bijvoorbeeld door het maken van overstekken. Balkons en overstekken mogen maximaal 2 meter uitsteken ten opzichte van de bebouwingsgrens. Dit is gelijk aan de diepte van de overgangszone.

4.5.16 Duurzaam materiaalgebruik



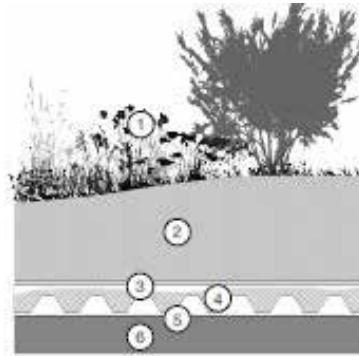
Er wordt zoveel mogelijk gekozen voor toepassing van duurzame materialen. Bij de laagbouw in het binnengebied wordt gestimuleerd om houtbouw toe te passen. Dit doen we door als bonus extra bouwvolume toe te staan.

4.5.17 Natuurinclusief en klimaatadaptief



In het gebouwontwerp en het ontwerp van de openbare ruimte worden natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen meegenomen. Maatregelen zijn integraal onderdeel van het ontwerp en geen losse toevoegingen.

4.5.18 Dakgroen



De binnentuinen komen op een parkeerdek te liggen. Voor de binnentuinen geldt een maximaal verhardingsoppervlak van 30%. Overige delen worden zoveel mogelijk als natuurdak uitgevoerd (>50 cm substraat met waterretentie). Zo kunnen hier ook struiken en kleine bomen gaan groeien.

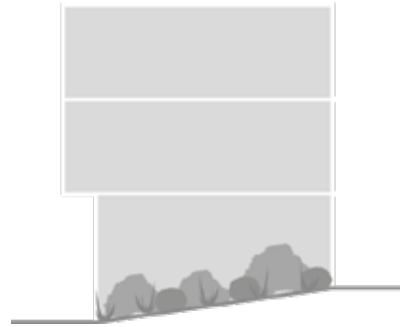
Voor de aanleg van overige (platte) daken stellen we een kruidendak (10-25 cm substraat met waterretentie) als minimale eis, tenzij het dak op een andere manier wordt benut. De kruiden en bloeiende grassen zorgen ervoor dat het dak bruist van het insectenleven. Het groene dak zorgt daarnaast voor verdamping en levert een belangrijke bijdrage in het tegengaan van hittestress.

4.5.19 Gevelgroen



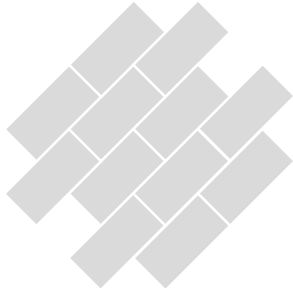
Gevelgroen draagt op een positieve manier bij aan de beleving van de woonomgeving. Gevelgroen kan helpen met natuurlijke zonwering en houdt minder warmte vast. Ook bieden klimplanten nestgelegenheden, schuilplekken en voedsel voor insecten, vogels en kleine dieren. Gebouwen worden voorzien van systemen om klimplanten tegen te laten groeien. We zetten nadrukkelijk in op planten die vanaf maaiveld groeien. Zo hoeven gevels niet te worden voorzien van ingewikkelde en minder duurzame bewateringssystemen.

4.5.20 Overbrugging hoogte



Er zijn vier doorsteken naar het binnengebied van kavel A. Bij deze doorsteken wordt een hoogteverschil van maximaal 1/2 verdieping overbrugd. Alle doorsteken zijn toegankelijk met een hellingbaan. De doorsteken verbinden het groen van het binnengebied met het groen er buiten.

4.5.21 Materiaal



Voor de inrichting van de (semi) openbare ruimte Kwaliteit Openbare Ruimte. Het gebied ligt in de mantel. Eventuele afwijkingen moeten in een vroeg stadium te worden afgestemd. Verder passen we de Leidse Ladder Openbare Ruimte toe. Door deze ladder zo vroeg mogelijk in te vullen, kunnen circulaire kansen het beste benut worden. Bij een DO is de Leidse Ladder een verplicht onderdeel bij toetsing door de TACOR.

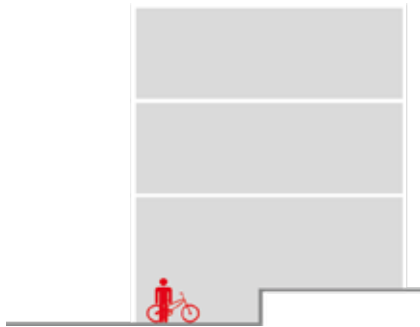
De openbare ruimte zal intensief worden gebruikt. Daarom wordt extra aandacht besteed aan beheer.

4.5.22 Poorten



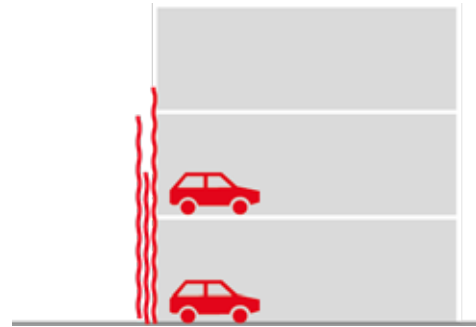
Ieder blok heeft ten minste twee toegangen tot de binnentuin. De overgang naar de binnentuin wordt benadrukt met een poort of smalle steeg. De overgang wordt zo vormgegeven dat er geen hekwerken nodig zijn om de openbare en de semi openbare ruimte van elkaar te scheiden. Er is aandacht voor toegankelijkheid. Op sommige plekken kan een hoogteverschil niet worden overbrugd met hellingbanen. Op deze plekken moet het binnenterrein voor alle bewoners toegankelijk zijn met een lift.

4.5.23 Fietsenstalling



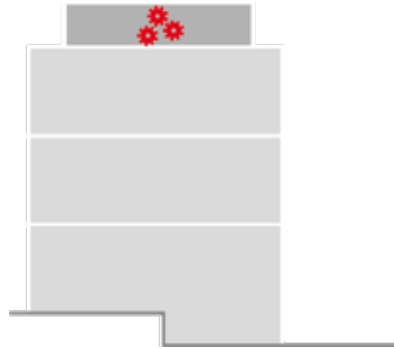
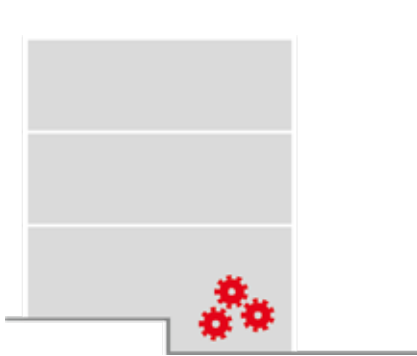
Fietsenstallingen zijn gemakkelijk toegankelijk en ruim van afmeting. Fietsenstallingen voldoen aan het fietsparkeer. We geven de voorkeur aan gemeenschappelijke stallingen. Zichtbaarheid en toegankelijkheid van stallingen draagt bij aan de mobiliteitstransitie. Daarnaast zijn collectieve oplossingen ook sociaal veiliger dan anonieme berging ruimtes.

4.5.24 Parkeergarages



Parkeergarages worden inpandig gerealiseerd. Garages worden zoveel mogelijk uit het zicht ingepast. Langs de Plesmanlaan en het noordelijk deel van de Haagse Schouwweg is het voorstelbaar dat een deel van de garage aan de gevel komt te liggen. Voorwaarde is dat deze lagen uit het zicht worden onttrokken met gevelgroen of middels een kunstuitting onderdeel zijn van de architectuur van het gebouw.

4.5.25 Installaties



Installaties worden in pandig, uit het zicht en anders aan de minst publieke zijde geplaatst. De vormgeving van deze gevels is onderdeel van het totaalontwerp van het gebouw.

Bij de lagere daken worden installaties op het dak vermeden en in pandig geplaatst. Voor hogere delen worden installaties zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst. Dit kan bijvoorbeeld door deze zo veel mogelijk in het midden te plaatsen en dakranden hoger uit te voeren.

5 ONTWIKKELSTRATEGIE

In eerdere hoofdstukken zijn de uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van Westerpoort tot een levendige stadswijk beschreven. Op basis van deze uitgangspunten kunnen de ontwikkelende partijen plannen maken voor de verschillende blokken. Daarnaast zijn er aspecten die sturing kunnen geven. Hierbij gaat het o.a. over de fasering van de verschillende blokken, de financiering van benodigde investeringen, samenwerkingsvormen, rolverdeling en opdrachtgeverschap. Dit alles valt onder de ontwikkelstrategie. Omdat de gemeente de grond van kavel A en B in erfpacht heeft uitgegeven, hebben we niet de volledige vrijheid in het bepalen van de ontwikkelstrategie.

5.1 Financiële haalbaarheid

Doordat verschillende scenario's mogelijk zijn voor de ontwikkeling van Westerpoort, kunnen we op dit moment alleen in grote lijnen iets zeggen over de financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. We verwachten dat een integrale ontwikkeling tot een haalbare businesscase zal leiden. Investerings in gebiedsbrede voorzieningen als de toegangsweg vanaf de Haagse Schouwweg en een nieuwe ongelijkvloerse oversteek over of onder de Haagse Schouwweg, worden in een integrale ontwikkeling verdeeld over het opbrengend vermogen van de verschillende ontwikkelgebieden. Ook kan bij een integrale ontwikkeling werk-met-werk worden gemaakt, bijvoorbeeld door parkeervoorzieningen aan elkaar te koppelen.

5.2 Fasering

Op dit moment gaan we uit van een gefaseerde ontwikkeling van het gebied.

- Voor kavel A heeft de gemeente met de vastgoedeigenaar een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheden voor herontwikkeling te onderzoeken. Naar verwachting wordt kavel A als eerste ontwikkeld. Voor de ontwikkeling van blok

Als de ontwikkelende partijen investeren in gebiedsbrede voorzieningen (zoals de nieuwe toegangsweg), zullen deze kosten via de residuele berekening zorgen voor een lagere erfpachtsuppletie of lagere koopsom die de ontwikkelaar moet betalen voor de gemeentelijke gronden. Als de gemeente deze kosten op zich neemt, zal dit resulteren in een hogere suppletie of hogere koopsom voor de gemeentelijke gronden.

A is het nodig de nieuwe toegangsweg vanaf de Haagse Schouwweg te realiseren.

- Kavel B bestaat uit kavel B1 en kavel B2. Eén van de twee kantoren is op dit moment nog langjarig verhuurd. Zoals eerder beschreven in deze gebiedsvisie zijn er meerdere scenario's denkbaar voor de ontwikkeling van kavel B.
- Kavel C is eigendom van de gemeente en wordt tijdelijk verhuurd aan het COA. Met het COA is afgesproken dat deze locatie niet voor 2030 ontwikkeld wordt.
- Voor de ontwikkeling van blok B en C is de aanleg van een ongelijkvloerse oversteek over of onder de Haagse Schouwweg een randvoorwaarde.

5.3 Kostendekking gebiedsbrede voorzieningen

Hoewel dergelijke investeringen een randvoorwaarde zijn voor de ontwikkeling van bepaalde deelgebieden, komt de volledige financiële dekking voor de investering vaak pas later, wanneer de laatste grondeigenaar tot ontwikkeling overgaat. Daarom is het nodig om met een voorlopige dekking te werken en enkele investeringen op deze manier voor te financieren totdat de volledige dekking vanuit de grondwaardestijging is gegeneerd.

5.4 Financieringsstrategie

Vanuit risicobeheersing kiest de gemeente voorlopig voor een financieringsstrategie waarbij investeringskosten van gebiedsbrede voorzieningen volledig vanuit het project komt, zodat geen aanvullende gemeentelijke middelen nodig zijn. Dekking vanuit het project ontstaat door inzet van de erfpachtsuppletie of koopsom voor de gemeentelijke gronden. De gebiedsvisie heeft betrekking op gronden welke in erfpacht zijn uitgegeven door de gemeente, dan wel gronden waar de gemeente volledig eigenaar is. Mede vanwege deze eigendomsverhoudingen is het op voorhand niet uit te sluiten en ligt het zelfs voor de hand en dat de gemeente in het gehele gebiedsontwikkelingsproces bepaalde handelingen verricht die in het teken van de transformatie naar een woonwijk staan (zoals bouwrijp maken; saneren; etc.). In dat geval kwalificeert een gronduitgifte zich al snel als een grondexploitatie.

5.5 Ruimtelijke procedure

De ontwikkeling die we in Westervoort willen past niet in het Omgevingsplan. Daarom is er een afwijking nodig van het Omgevingsplan. Dit kan met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan.

Een wijziging van het omgevingsplan biedt meer mogelijkheden voor een flexibele regeling waarbinnen meerdere uitwerkingen van de (bouw)plannen en activiteiten mogelijk zijn, maar gezien de verwachte gefaseerde ontwikkeling van het gebied ligt het voor de hand om dit mogelijk te gaan maken via verschillende BOPA-procedures.

Een omgevingsvergunning voor een BOPA is gebaseerd op de aanvraag en gericht op een concreet project. Op een later moment moet de BOPA uiteindelijk nog wel verwerkt worden in het omgevingsplan.

5.6 Kwaliteitsborging

Westervoort is een groot project dat in verschillende fases wordt ontwikkeld. De schaal van het project maakt het des te belangrijker om kwaliteit goed in het proces te borgen. Dit doen we op verschillende manieren:

- *Gezamenlijke architectenselectie*
De keuze voor architecten wordt in overleg met de gemeente gemaakt
- *Kwaliteitssturing per fase*
Er wordt een productenlijst opgesteld die per fase aangeeft welke informatie ter toetsing moet worden aangeleverd. Zo kan er per fase worden getoetst op: ontwerp, programma, duurzaamheid en haalbaarheid. Zo is duidelijk of een plan voldoet aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie en waar de knelpunten zitten. En kan tijdig worden bijgestuurd. Plannen worden pas bij de WML geagendeerd na gemeentelijk akkoord op kwaliteit. Iedere fase wordt afgerond met een integraal advies. De aanvraag voor de omgevingsvergunning vindt plaats na akkoord is op het definitieve ontwerp.
- *Ontwerp buitenruimte door gemeente*
De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp van de buitenruimte - volgens het OIB proces, tenzij gezamenlijk anders wordt afgesproken. Ontwerp van de binnentuinen is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij.
- *Beeldkwaliteit*
In de gebiedsvisie staan beeldkwaliteitseisen waar het plan op wordt beoordeeld. Als gedurende het proces blijkt dat deze eisen niet toereikend zijn, dan kan ter aanvulling een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.
- *Afspraken over beheer*
De buitenruimte zal intensief worden gebruikt. Er worden afspraken gemaakt over het beheer die past bij de hoge dichtheid van het gebied.

