



Gebiedsontwikkeling Westerpoort

Richtinggevend document



Leiden

versie 7 januari 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel
- 1.3 Locatie
- 1.4 Leeswijzer
- 1.4 Overzicht bestaand programma

Deel I Ruimtelijk programmatische verkenning

2. Toekomstbeeld Westerpoot

3. Context

- 3.1 Stedelijke context
- 3.2 Juridisch Planologisch Kader

4. Historie

- 4.1 Ontstaansgeschiedenis
- 4.2 Historische structuur
- 4.3 Buitenplaats Rhijnhof

5. Technische aspecten locatie

- 5.1 Ondergrondse Infrastructuur
- 5.2 Geluid
- 5.3 Water(compensatie)

6. Programma

- 6.1 Lopende ontwikkelingen
- 6.2 Woonprogramma Westerpoot
- 6.3 Economisch programma Westerpoot

5 7. Mobiliteit

- 5 7.1 Voetganger en fietser hebben 27
- 5 prioriteit 27
- 5 7.2 Recreatie en verbinding met de regio 33
- 5 7.3 Autoverkeer 34
- 7 7.4 Parkeren 35

9 8. Ruimtelijke verkenning

10 9. Gezond en duurzaam

- 9.1 Het versterken van de groenstructuur/ vergroten biodiversiteit 46
- 12 9.2 Energieneutraal of energieleverend 46
- 12 9.3 Circulair bouwen 46
- 15 9.4 Ontmoeten, bewegen, spelen en sporten 47

17 10. Samenvatting

- 17
- 17
- 17

Deel II Strategische verkenning

11. Ambitie

- 19 11.1 Ambitie en visie gemeente 52
- 19 11.2 Eigendomssituatie 52
- 19 11.3 Actoranalyse 52
- 21 11.4 Kansen en risico's 53
- 11.5 Nadere uitgangspunten 54
- 22 12.1 Initiatief publiek/privaat 55
- 22 12.2 Economische uitvoerbaarheid 55
- 25

12. Transformatie

- 12.3 Bestemmingswijziging 56

12.4	Fasering	56
12.5	Nadere uitgangspunten	56
13.1	Grondbeleidsstrategie	57

13. Samenwerking **57**

13.2	Fiscale aspecten	59
13.3	Samenwerking nader vormgegeven	60
13.4	Keuze samenwerkingspartner(s)	61
13.5	Marktbenadering	61
13.6	Marktverkenning/-consultatie	61

Deel III Participatie en planning **63**

14. Participatieprocedure **64**

14.1	Inleiding	64
14.2	Onderwerp van participatie	64
14.3	Doel en niveau van participatie	64
14.6	Participatie langs vier (parallele) sporen	66
14.7	Deelnemers	66
15.1	Inleiding	67
15.2	Indicatief activiteitenplan	67

15. Participatieniveau en stappenplan **67**

16. Hoofdlijnen planning Westerpoot **73**



Illustratie 1: Plangebied

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Leiden heeft een stevige verstedelijkingsopgave. Tot 2030 moeten er 8.500 woningen worden gebouwd in de stad. Grote bestaande stukken stad moeten worden getransformeerd om deze ambitie mogelijk te maken. Deze grote opgave biedt kansen om nieuwe leefmilieus aan de stad toe te voegen waar naast goed wonen, ook ruimte is voor ondernemen, ontmoeten en ontspannen. Plekken waar met een hoge dichtheid ook een hoge kwaliteit qua woon- en leefmilieu wordt geboden. Dit alles met aandacht voor inclusiviteit, toekomstbestendigheid en duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Aspecten die ook in het beleidsakkoord 'Samen maken we de stad', de Omgevingsvisie Leiden 2040, de Woorvisie en het Ontwikkelperspectief De Mors uitgebreid aan de orde komen.

Deze hoge ambitie is ook gewenst in Westervoort. Daarom heeft het College in oktober 2019 ingestemd met de projectopdracht Paardenweide e.o. dat de realisatie van een integrale gebiedsontwikkeling van het cluster Paardenweide e.o. (vanaf heden Westervoort) tot doel heeft. Het beoogde resultaat is de vaststelling van de gebiedsvisie Westervoort door middel van een kaderbesluit waarin alle gemeentelijke condities zijn vastgelegd voor integrale gebiedsontwikkeling Westervoort. De gemeente staat hierin niet alleen. De verschillende stakeholders in het gebied hebben aangegeven

actief hun bijdrage te willen leveren aan de toekomstige ontwikkeling van Westervoort. De eerste stap is om voor het gebied tot een Gebiedsvisie te komen.

1.2 Doel

Thematische verkenningen moeten inzicht geven in de ontwikkelmogelijkheden, ambities, kansen en beperkingen voor de ontwikkeling van Westervoort. Dit document beschrijft de resultaten van de thematische verkenningen die voor de gebiedsontwikkeling zijn gedaan. Het document is een dynamisch document dat steeds verder wordt verrijkt met nieuwe inzichten. Het document dient als onderlegger voor de nog op te stellen Gebiedsvisie voor Westervoort.

1.3 Locatie

Westervoort ligt in de wijk het Morskwartier, ook wel De Mors genaamd. Het plangebied wordt begrensd door de Plesmanlaan, de Haagse Schouwweg, Buitenplaats Rhijnhof en de A44. Binnen het plangebied zijn er vijf percelen die allen gemeentelijk eigendom zijn. Vier percelen zijn in erfpacht uitgegeven. Om ervoor de zorgen dat de ontwikkeling van Westervoort goed wordt ingebed in de omgeving is het onderzoeksgebied groter.

1.4 Leeswijzer

Het richtinggevend document bestaat uit drie delen.

Deel I - Ruimtelijk programmatische verkenning

Dit deel beschrijft de ambitie voor de integrale gebiedsontwikkeling Westervoort. Aan de hand van de ruimtelijk programmatische verkenning zijn de kansen van het gebied inzichtelijk gemaakt. En wordt ook duidelijk op welke aspecten nog verder onderzoek nodig is in het kader van de gebiedsvisie.

Deel II - Strategische verkenning

Dit deel geeft een gestructureerde, beknopte samenvatting van de resultaten van analyse, ambtelijke werksessies en overleg met stakeholders. Deze resultaten zijn gebruikt om te komen tot een ontwikkelstrategie, bestaande uit:

1. **Ambitie** | belangen en ambities van betrokken partijen en vertaling naar gebiedsspecifieke visie;
2. **Transformatie** | hoe de benodigde transformatie in beweging wordt gezet en op gang wordt gehouden;
3. **Samenwerking** | de samenwerking tussen publiek en privaat en de rollen van partijen.

Deel III - Participatie

Dit deel beschrijft de opzet van het participatietraject dat voor het opstellen van de gebiedsvisie gevolgd gaat worden en de beoogde planning.



Illustratie 2: Bestaand programma

1.4 Overzicht bestaand programma

Leiden Bio Science Park

1. Kop van Leeuwenhoek

Eigendom	Universiteit Leiden
Gebruik	Deel braakliggend terrein

2. Entreegebied

Eigendom	Universiteit Leiden
Gebruik	Universitair sportcentrum Deels braakliggend terrein

3. EL6 en EL7

Eigendom	Gemeente Leiden
Gebruik	Parkeergarage Deels braakliggend terrein

Westerpoort

4. Haagse Schouwweg 12

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Zorg en Zekerheid
Gebruik	Kantoor
Vloeroppervlak	12.946 m ²

5. Haagse Schouwweg 8

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Oudendal/Walhallia
Gebruik	Kantoor
Vloeroppervlak	5.148 m ²

6. Haagse Schouwweg 6

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Urban Interest/Malieveld BV
Gebruik	Kantoor
Vloeroppervlak	6.181 m ²

7. Paardenwei

Eigendom	Gemeente Leiden
Gebruik	Braakliggend terrein

8. Holiday Inn

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Adriaan van Erk BV
Gebruik	200 hotelkamers, 14 zalen, business center, event center, voor 2.500 personen, 400 parkeerplaatsen
Vloeroppervlak	8.769 m ²

Verbeekstraat

9. Plesmanlaan 100

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Urban Interest
Gebruik	Kantoor (leegstaand)

10. Verbeekstraat 11-29

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Xior Student Housing
Gebruik	134 studio's voor studenten
Woninggrootte	24-59 m ²

11. Verbeekstraat 1-9

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Van Duijn BV
Gebruik	45 tweekamerwoningen Short-stay/expats
Woninggrootte	75 m ² GO

12. Verbeekstraat 2-12

Eigendom	Gemeente Leiden
Erfpacht	Van Duijn BV
Gebruik	47 tweekamerwoningen Short-stay/expats
Woninggrootte	70 m ² GO

Overig

13. Rhijnhof

Eigendom	Gemeente Leiden
Gebruik	Begraafplaats en crematorium

14. Bockhorst

Gebruik	woonbuurt met ca. 280 woningen
---------	-----------------------------------

15. Sportpark de Mors

Eigendom	Gemeente Leiden
Gebruik	Sporthal, 9 voetbalvelden, 2 rugbyvelden, clubgebouwen, tafeltennisvereniging, motorclub, CBR, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, steenwisselplaats stedelijk beheer, Opleidingscentrum voor de bouw, uitvaartcentrum.

DEEL I

Ruimtelijk programmatische verkenning

2. Toekomstbeeld Westerpoot

Westerpoot is een unieke plek in Leiden. Het gebied is verbonden met de rest van de Randstad via de A44. Ligt naast het Leiden Bio Science Park waar innovatie, onderwijs en praktijk bij elkaar komen. Het is de ambitie om dit innovatieve cluster door te laten groeien tot Life Science Park dat wereldwijd toonaangevend is en waar naast werken en onderzoek ook ruimte is om te wonen en te ontspannen. Westerpoot ligt tegen het Wijkspark en De Mors aan. De komende jaren zal het naastgelegen kantoorgebied aan de Verbeekstraat transformeren tot aantrekkelijk woongebied. De binnenstad en station Leiden Centraal bevinden zich op fietsafstand. Met de toekomstige ontwikkeling van woonlocaties in onder andere Katwijk zal Westerpoot meer en meer centraal komen te liggen in de verstedelijkte regio.

In Westerpoot zijn volop kansen om de voordelen van leven in de stad te verbinden met recreëren in het nabijgelegen landschap in en om de stad. Naast Westerpoot ligt de buitenplaats Rhijnhof, die onderdeel uitmaakt van de landgoederenzone. De Oude Rijn is een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische drager van de stad. Rondom het verstedelijkte landschap van Leiden bevinden zich de polders met het Valkenburgse Meer als recreatieplas en . Iets verder weg ligt het kustlandschap bij Katwijk. En het kustlandschap bij Katwijk. Al deze landschappen zijn vrij eenvoudig met de fiets bereikbaar.

Toch is Westerpoot tot op de dag van vandaag vooral een plek die men passeert. De integrale gebiedsontwikkeling van Westerpoot tot levendig en gemengd (hoog)stedelijk woon- en werkmilieu brengt hier verandering in. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave waar Leiden voor staat en de verstedelijking die hiermee gepaard gaat. De ontwikkeling van Westerpoot staat niet op zichzelf en wordt altijd in de ruimere context van De Mors en het stedelijke cluster Stadsentree Leiden West beschouwd.

Drie leidende principes

Gevarieerd, groen en gezond en goed verbonden zijn de drie leidende principes voor Westerpoot. Deze leidende principes bieden handvatten voor ruimtelijke en programmatische keuzes die voor de ontwikkeling van Westerpoot worden gemaakt.

Gevarieerd

Westerpoot wordt een gemengde buurt waar mensen prettig kunnen wonen, werken, ontmoeten en ontspannen. De buurt is een aanvulling op het rijke palet aan leefmilieus in De Mors en Leiden als geheel. Westerpoot onderscheidt zich door een gevarieerd programma, de ruimtelijke opzet, de focus op een groen en gezond leefmilieu en aandacht voor architectonische kwaliteit.

Westerpoot krijgt een gemengd woonprogramma met naar schatting 600 tot 1.200 woningen, voorna-

melijk appartementen, voor stedelijk georiënteerde huishoudens. Westerpoot wordt een inclusieve en sociaal diverse buurt. De buurt wordt toegankelijk voor verschillende doelgroepen door de variatie in prijsklassen, woninggroottes en woningtypologieën. Het gevarieerde woonprogramma biedt voldoende mogelijkheden voor bewoners om wooncarrière te maken binnen de buurt. De beoogde programmamix is 30% sociaal, 20% middenhuur en 50% koop, waarvan ten minste een kwart onder de NHG-grens. Het woonprogramma kan worden aangevuld met studentenwoningen, zonder dat deze de verhouding van reguliere woonsegmenten verandert.

Voor stedelijk georiënteerde huishoudens is de kwaliteit van het voorzieningenaanbod in de buurt een belangrijke reden om op een bepaalde plek te willen wonen. Met de beoogde ontwikkelingen in de Stadsentree Leiden West zullen er de komende jaren veel nieuwe bewoners in het gebied gaan wonen. Hierdoor zal het draagvlak van bestaande voorzieningen toenemen en ontstaat tegelijkertijd behoefte om het aanbod aan voorzieningen uit te breiden. Uitgangspunt is dat nieuwe voorzieningen niet concurrerend zijn met het aanwezige (en geplande) aanbod. Uit distributie planologisch onderzoek blijkt dat er behoefte ontstaat aan een full service supermarkt of meerdere kleinere winkels in Stadsentree Leiden West. De precieze invulling van deze behoefte als ook de locatie waar deze voorziening(en) komen is onderwerp van nader onderzoek.

Westerpoort wordt een gemengde buurt met voldoende voorzieningen en plekken om te werken. In Westerpoort is ruimte voor één of meerdere hotels en ook flexibel te gebruiken werkvloeren geschikt voor bijvoorbeeld zzp'ers en kleine bedrijven. Interactie en ontmoeting worden zoveel mogelijk gestimuleerd. Dit kan bijvoorbeeld door hotelvoorzieningen, zoals een lunchroom, koffiëbar, restaurant of fitnessruimte toegankelijk te maken voor bewoners. Ook komt er in Westerpoort ruimte voor andere buurtgerichte (maatschappelijke) voorzieningen. Precieze invulling van dit programma wordt afgestemd met overige ontwikkelingen in de Stadsentree West.

Groen en gezond

In Westerpoort staat comfort en kwaliteit van leven centraal. Daarbij gaat het niet alleen om het realiseren van een gevarieerde en inclusieve buurt, maar ook om het creëren van een duurzame, groene en gezonde buurt. Bij het zoeken naar verdichtingsmogelijkheden in Westerpoort, wordt het optimum gezocht tussen dichtheid en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Dit betekent dat de inrichting van de (semi) openbare ruimte vanaf het begin integraal onderdeel is van het denken over wat Westerpoort voor buurt moet worden. Aspecten die daarbij horen zijn ontmoeten, bewegen, spelen, sporten en groen. Dit vraagt ook om een sterke relatie tussen de gebouwde omgeving en het stedelijk leven op straat.

De ligging van Westerpoort tussen drukke verkeerswegen vraagt om extra aandacht voor gezondheid en een zorgvuldige inpassing van woningen. Uitgangspunt is dat milieuhinder zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit kan bijvoorbeeld door

om de woonbuurt een schil van niet-woonprogramma te maken of maatregelen te treffen in de gebouwen zelf. Daarnaast wil de gemeente Maar een gezonde leefstijl stimuleren. Westerpoort wordt daarom zo autoluw mogelijk ingericht om voldoende ruimte te bieden aan spelen en bewegen. Daarbij wordt specifiek gekeken naar kansen voor het faciliteren van urban sports. Ook een groene leefomgeving draagt hieraan bij.

Westerpoort wordt een duurzame wijk in de breedste zin van het woord. De focus ligt op klimaatadaptieve en biodiverse vergroening van zowel de bebouwing als buitenruimte. Zo worden gevels en daken bijvoorbeeld zo multifunctioneel mogelijk ingericht. En zijn groen en water belangrijke elementen in de inrichting van de openbare ruimte. De buurt voldoet minimaal aan de BENG-normen en is waar mogelijk energieleverend. In Westerpoort worden zoveel mogelijk duurzame materialen (lage milieubelasting, hergebruikte, hernieuwbare of herbruikbare materialen en secundaire toeslagmaterialen) toegepast. Inzet is om kansen voor circulaire processen of voorzieningen te benutten. Westerpoort wordt toekomstbestendig ontwikkeld en gebouwen zijn voldoende flexibel van opzet om in te kunnen spelen op veranderende behoeftes.

Goed verbonden

De voetganger en fietser krijgen prioriteit. Westerpoort wordt in alle richtingen goed verbonden. Mensen kunnen zich gemakkelijk verplaatsen tussen de kwadranten van de Stadsentree Leiden West. Westerpoort sluit aan op de doorgaande routes in en om de stad. Voorzieningen, werkplekken en het

recreatieve landschap zijn goed bereikbaar. En het openbaar vervoer, waaronder het R-net, is eenvoudig aan te lopen. Een comfortabele en snelle verbinding voor voetgangers en fietsers met de omgeving is randvoorwaardelijk om in Westerpoort een aantrekkelijk gemengd (hoog) stedelijk woon- en werkgebied te maken. Om dit voor elkaar te krijgen blijft de bestaande entree tot het gebied behouden. En wordt onderzocht hoe nieuwe verbindingen ten noorden en ten zuiden van de bestaande entree Westerpoort beter kan verbinden met de rest van Stadsentree Leiden West, de Hoge Mors en belangrijke bestemmingen in de stad. Door een goede noordelijke verbinding wordt de bereikbaarheid van de R-net haltes langs de Plesmanlaan verbeterd. Om het recreatieve netwerk te versterken wordt gekeken naar het oplossen van ontbrekende schakels. Een voorbeeld hiervan is een nieuwe route achter Rhijnhof langs om zo aan te sluiten op de fietsroutes langs de Rijn richting Katwijk.

Voor autoverkeer komt er een tweede entree aan de Haagse Schouwweg ten zuiden van de bestaande entree. Hierdoor ontstaat er een logische route door de het gebied en blijft Westerpoort zo veel mogelijk autoluw. Om het gebruik van de fiets te bevorderen wordt er in de buurt extra aandacht besteed aan de hoeveelheid, positie en toegankelijkheid van fietsenstallingen. Parkeren wordt betaalbaar en op een slimme manier opgelost. De benodigde ruimte voor het stallen van auto's wordt zoveel mogelijk beperkt door mogelijkheden voor dubbelgebruik en duurzame alternatieven te benutten. Bovengronds parkeren wordt zo ontworpen dat er een aantrekkelijk en groen landschap bovenop ontstaat en waar mogelijk ook benut om Westerpoort met de omgeving te verbinden.

3. Context

3.1 Stedelijke context

De Leidse regio staat voor een flinke verstedelijkingsopgave. Door de centrale positie in het westen van het land en de aantrekkelijkheid voor wonen, kennisinstellingen, bedrijven en stedelijke voorzieningen staat er veel druk op de stad en haar omgeving. Met de omliggende gemeenten is de Regionale Agenda Omgevingsvisie 'Hart van Holland 2040' (2018) opgesteld om voor deze opgave een antwoord te vinden.

De conclusie van Hart van Holland is om de verstedelijking te concentreren zodat het omliggende landschap zoveel mogelijk haar groene en open karakter kan behouden of versterken. De afzonderlijke gemeentes werken de Regionale Agenda uit tot een gemeentelijke omgevingsvisie voor hun eigen grondgebied. De gemeente Leiden heeft in maart 2019 een eerste versie hiervan gepresenteerd.



Illustratie 3: Hart van Holland

3.1.1 Omgevingsvisie Leiden 2040

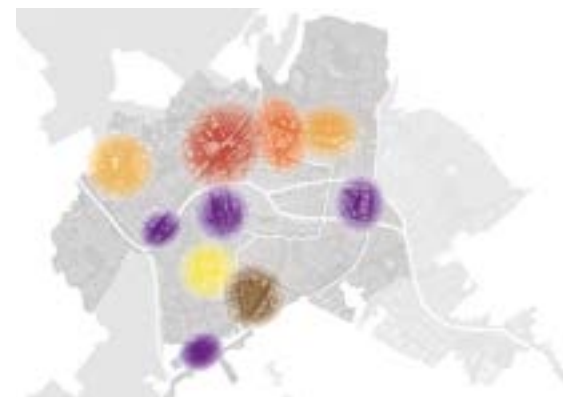
De beperkte ruimte die in Leiden beschikbaar is om deze woningbouwopgave te realiseren vereist een integrale aanpak van deze nieuwe ontwikkelingen die gericht is op de verbetering van de leefbaarheid en duurzaamheid van de stad. Het college van Leiden wil dat de benodigde extra woningen er komen, en wel op een zodanige wijze dat gelijktijdig ook andere opgaven worden bediend. Meer dan ooit hangen opgaven met elkaar samen en is een integrale aanpak voor de fysieke leefomgeving¹ noodzakelijk.

In het beleidsakkoord 2018-2022 'Samen maken we de stad' is voor die integrale benadering het begrip 'duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Duurzame verstedelijking houdt in dat woningbouw daar plaatsvindt, waar zij bijdraagt aan een verbetering van de leefbaarheid en duurzaamheid van de stad. Bijvoorbeeld doordat zij een ruimtelijke kwaliteitsimpuls geeft aan de buurt, of doordat zij het draagvlak voor missende voorzieningen vergroot. Maar ook door ontwikkelingen zo vorm te geven, zodat de omgeving ook klimaatbestendiger en groener wordt, en de biodiversiteit erop vooruitgaat.

Voetnoot 1: Onder fysieke leefomgeving vallen in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed.

Op basis van de Verstedelijkingsnotitie, die in december 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft het college tien gebieden aangewezen waar kansen liggen om kwaliteit aan de stad toe te voegen, de zogenaamde potentiegebieden. De omgeving rondom de kruising Plesmanlaan – Haagse Schouwweg is aangemerkt als één van deze potentiegebieden. De strategie om deze en andere ambities voor de fysieke leefomgeving te verwezenlijken is uitgewerkt in de Omgevingsvisie Leiden 2040.

In de Omgevingsvisie Leiden 2040, versie 1.0 wordt aandacht besteed aan de waarden van Leiden. Deze zijn vertaald in zes verhaallijnen die als basis dienen voor de ontwikkeling van de stad. Als verhaallijnen worden toegepast, bijvoorbeeld voor een nieuwe ontwikkeling, zal dit tot keuzes leiden. Niet alles kan tegelijk en niet alles is overal wenselijk. Voor Westervoort zijn in elk geval de volgende verhaallijnen belangrijk:



Illustratie 4: Potentiegebieden duurzame verstedelijking

Groene en gezonde stad

Kansen zoeken voor vergroenen van de steeds meer verdichtende stad, zodat de stad uit het oogpunt van gezondheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit in de toekomst ook leefbaar blijft.

Stad voor iedereen

Werken aan gemengde en levendige wijken met een toekomstgericht woningaanbod en waar bewoners zich betrokken voelen bij hun omgeving en bij elkaar. Er is voldoende aanbod aan voorzieningen en ontmoetingsplekken in de wijk aanwezig.

Stad van onderwijs, kennis en werk

Benutten van de ontwikkeling van de stad om kennisoverdracht te stimuleren en ondernemerschap aan te jagen door in te zetten op een gemengde stedelijke economie. Wonen, leren, werken, ontmoeten en recreëren lopen daarbij steeds meer door elkaar heen.

Verbonden stad

Fietser, voetganger en openbaar vervoer krijgen voorrang.

De Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 is in doorontwikkeling. In het Ontwikkelperspectief De Mors zijn de eerste contouren opgenomen. Westervoort valt grotendeels in het gebied dat als stads & levendig gekarakteriseerd wordt en voor delen als hoogstedelijk & dynamisch. Het kenmerkende van stads en levendige gebieden is dat deze direct grenzen aan de binnenstad van Leiden. In de gebieden wordt veel gewoond, maar door de nabijheid van de bin-

nenstad zijn de huishoudens stedelijk georiënteerd. In deze gebieden is een mix van wonen, werken en voorzieningen te vinden.

3.1.2 Ontwikkelperspectief De Mors

Het Ontwikkelperspectief De Mors is een gebieds-uitwerking van de Omgevingsvisie Leiden 2040. De omgevingsvisie beschrijft hoe de gemeente om wil gaan met de groei en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Leiden. Daarmee vormt de omgevingsvisie één van de kerninstrumenten van de omgevingswet. Het ontwikkelperspectief, als onderdeel van de omgevingsvisie, draagt hieraan bij doordat de gemeenteraad zo richtinggevende opgavegerichte beleidskaders voor de ontwikkeling van De Mors stelt. Dit leidt tot beter geïnformeerde initiatiefnemers, bewoners en belanghebbenden en snellere besluitvorming over projecten. In het ontwikkelperspectief zijn vier bouwstenen uitgewerkt.

Karakteristiek en eigentijds

Realiseren van nieuwe gemengde buurten als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk. De unieke en centrale ligging wordt gecombineerd met de kwaliteiten van een kleinschalige woonbuurt. Daarbij is aandacht voor een gedifferentieerd woonprogramma met meer betaalbare woningen.

Doelen

- Realiseren van meer geschikte en betaalbare woningen
- Creëren van nieuwe buurten

Ontmoeten en ondernemen

Benutten van bestaande voorzieningen in de omgeving. Vergroten van draagvlak voor deze voorzieningen en toevoegen van extra verbindingen om de toegankelijkheid te vergroten. Toevoe-



Illustratie 5: Toekomstbeeld Ontwikkelperspectief De Mors

gen van nieuwe voorzieningen in aanvulling op het bestaande aanbod. Creëren van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat. Westerpoort sluit aan op het Leiden Bio Science Park en de ruimte voor kennis, innovatie en cultuur die in dit gebied al aanwezig zijn. Kruisbestuiving tussen bedrijven en innovatie wordt gestimuleerd. Gebouwen zijn flexibel van opzet om zo in te kunnen spelen op veranderende behoeftes. Plekken om te sporten zijn gemakkelijk bereikbaar.

Doelen

- Spreiden en verbinden van voorzieningen
- Creëren van sterke clusters met sociale en maatschappelijke voorzieningen
- Ruimte bieden aan sport voor wijk en stad
- Bouwen aan een aantrekkelijk woon-werkklimaat

Gezond en duurzaam

Ruimte bieden aan bewegen, spelen verblijven en ontmoeten (zowel in openbare ruimte als in gebouwen). Er wordt geïnvesteerd in een klimaatadaptieve omgeving waar aandacht is voor biodiversiteit en circulair materiaalgebruik. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame energie en warmte. Vanwege de ligging nabij drukke verkeerswegen wordt extra aandacht besteed aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Doelen

- Ruimte bieden aan bewegen, spelen, verblijven en ontmoeten
- Investeren klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulair materiaalgebruik

- Toepassen van duurzame energie en warmte
- Gezonde en veilige leefomgeving

Ontsloten en verbonden

Er wordt prioriteit gegeven aan voetgangers en fietsers en het gebruik van openbaar vervoer. Om dit te bereiken wordt daar waar nodig geïnvesteerd in goede verbindingen. Om de impact van nieuwbouw op het aantal vervoersbewegingen door de wijk te minimaliseren is duurzame mobiliteit de standaard bij nieuwbouw. De openbare ruimte is ingericht voor verblijf waarbij extra aandacht wordt besteed aan de relatie tussen de gebouwde omgeving en de openbare ruimte.

Doelen

- Prioriteit geven aan langzaam verkeer en openbaar vervoer
- De Dr. Lelylaan en Haagse Schouwweg verbinden de wijk
- Versterken van de relatie tussen gebouwde omgeving en openbare ruimte
- Stimuleren van duurzame mobiliteitsconcepten bij gebiedsontwikkeling

In het Ontwikkelperspectief De Mors zijn de bouwstenen verder uitgewerkt per gebied. De uitwerking voor Westerpoort dient als basis voor het opstellen van de Gebiedsvisie.

3.1.3 Veranderende context

Katwijk, Oegstgeest, Voorschoten en Leiden groeien steeds meer aaneen. Zeker met de toekomstige ontwikkeling van woninglocaties in Katwijk en het Valkenburgse Meer als recreatieve spil in de regio.

De Mors is op termijn niet langer de rand van de stad, maar komt meer en meer centraal in de verstedelijkte regio te liggen. Westerpoort kan hierdoor ook aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden uit de regio en onderdeel worden van de (recreatieve) route van Leiden naar de regio en omgekeerd. De R-net verbinding met de regio en de lijn naar Katwijk en Noordwijk die er vanaf de zomer van 2020 is, maakt de binnenstad en de regio beter bereikbaar met openbaar vervoer.

Ook de directe omgeving van Westerpoort is volop in ontwikkeling. Zo wordt het voormalige kantorengebied Verbeekstaat geleidelijk aan getransformeerd tot woongebied. En zal op het LBSP de nadruk liggen op het beter mengen van functies en verdichten van het gebied. Zo zullen er woningen en voorzieningen worden toegevoegd en er zal worden geïnvesteerd in een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit. Er liggen kansen om De Mors en het LBSP zowel fysiek als qua aanbod aan woningen, voorzieningen en werkplekken beter met elkaar te verbinden. De Plesmanlaan, die De Mors en het LBSP van elkaar scheidt, heeft de potentie om een aantrekkelijke stadsentree met uitstraling te worden. In de huidige situatie kom je gevoelsmatig pas echt Leiden binnen als je door de tunnel bent gereden en Naturalis ziet. Westerpoort en omgeving heeft een perifere en bedrijfsmatig karakter. De komende jaren zal de locatie geleidelijk aan transformeren tot de nieuwe Stadsentree van Leiden West. Dit vraagt om een heldere visie op het karakter van de bebouwing rondom de Plesmanlaan als ook om duidelijke programmatische keuzes.

3.2 Juridisch Planologisch Kader

3.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Morskwartier (vastgesteld 30 mei 2013) vormt het geldende juridisch – planologisch kader voor het plangebied. Illustratie 6 toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan. Hieronder worden de bestemmingen op hoofdlijnen toegelicht. Een volledige weergave van de regels is te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Westerpoort ligt binnen de bestemming Gemengd-1. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a) horecabedrijven onder de categorie VI ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca' -horeca tot en met categorie VI';
- b) kantoren al dan niet met laboratoria;
- c) zalenverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - zalenverhuur' met de daarbij behorende voorzieningen, zoals:
- d) voorzieningen voor verkeer en verblijf
- e) (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- f) sportvoorzieningen;
- g) voorzieningen voor laden en lossen;
- h) tuinen;
- i) verhardingen;
- j) nutsvoorzieningen;
- k) groenvoorzieningen;
- l) waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor een groot deel van de het plangebied is een maximale bouwhoogte van 28 meter opgenomen en een maximum bebouwingspercentage van 25%.

Ter plaatse van het huidige hotel is een functieaanduiding opgenomen voor horeca tot en met categorie VI en zalenverhuur. En is een maximale bouwhoogte opgenomen van 15 meter voor de hotelfunctie en 8 meter voor de congreszaal langs de Haagse Schouwweg.

Voor het hele gebied geldt dat deze binnen de dubbelbestemming Archeologie 5 ligt.

3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Langs de Haagse Schouwweg is voor een strook een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (rood). Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden met de aanduiding 'wrozone wijzigingsgebied IV te wijzigen in de bestemmingen Wonen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a) het aantal woningen mag ten hoogste 70 bedragen;
- b) de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- c) er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- d) dit aanvaardbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur en karakteristiek van de omgeving;
- e) de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- f) de wijziging milieuhygiënisch inpasbaar is;
- g) rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

3.2.3 Parapluplan stedenbouwkundige bepalingen

In aanvulling op het bestemmingsplan Morskwartier geldt het Parapluplan Stedenbouwkundige bepalingen. Dit bepaalt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning deze aan de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Leiden wordt getoetst. Voorts is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om - overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden in de Beleidsregels - af te wijken van de parkeernormen.



Illustratie 6: Plankaart vigerend bestemmingsplan



1966



1971



1981



1981



1992



2007

Illustratie 7: Historische ontwikkeling

4. Historie

4.1 Ontstaansgeschiedenis

Vanaf de late middeleeuwen bestond de belangrijkste bebouwing langs de Rijn uit boerderijen en bedrijven die voorzagen in de grote vraag naar bouwmaterialen in de groeiende stad met de Haagse Schouwweg als één van de historische invalswegen. Vanaf ca. 1700 verandert dit als meer Leidenaren buitenhuizen en tuinen langs de Rijn laten aanleggen. Een voorbeeld hiervan is de buitenplaats Rhijnhof, dat naast Westervoort ligt. Tot 1920 ligt de gemeentegrens ter hoogte van de huidige spoorlijn. Door de 19de-eeuwse economische opbloei van Leiden wordt de druk op de binnenstad vergroot en verrijst steeds meer bebouwing direct buiten de gemeentegrenzen. Ook Westervoort lag oorspronkelijk in Oegstgeest.

De eerste planmatige ontwikkeling van De Mors vindt in de jaren '30 plaats in de Lage Mors. Vanaf deze periode wordt de wijk buurt voor buurt uitgebreid. Vanaf de jaren '60 krijgt het gebied rondom Westervoort steeds meer vorm. In deze periode worden de Plesmanlaan en de A44 aangelegd en wordt er een motel gerealiseerd, het huidige Holiday Inn. In 1979 worden twee kantoorpanden toegevoegd aan Westervoort en breidt begraafplaats Rhijnhof uit tot aan Holliday Inn. In 1991 wordt een derde kantoorpand in Westervoort gebouwd. Verdere ontwikkeling van Westervoort blijft vervolgens lange tijd uit.

4.2 Historische structuur

In de huidige situatie herinnert er weinig aan de tijd dat Westervoort nog midden in de polder lag. De oorspronkelijke kavelstructuur is vrijwel volledig veranderd. Van de historische waterstructuur zijn alleen nog enkele restanten aanwezig. De bebouwing volgt in zekere mate wel de richting van het oude slotenpatroon. Bij de gebiedsontwikkeling van Westervoort wordt gekeken of de historische structuur als onderlegger kan dienen.

4.3 Buitenplaats Rhijnhof

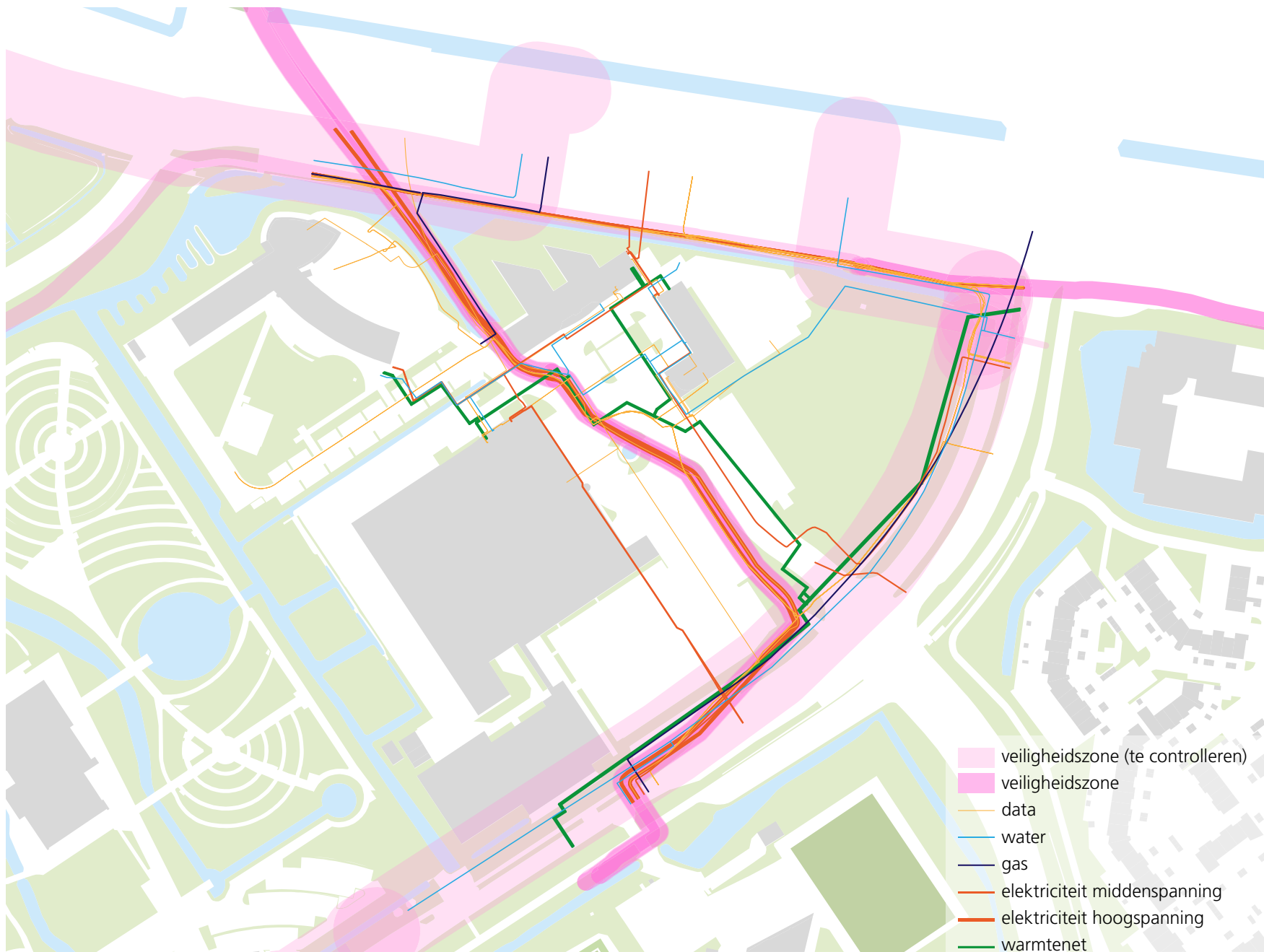
Ten zuidwesten van Westervoort ligt de buitenplaats Rhijnhof. Een deel van deze buitenplaats ligt binnen de Landgoedbiotoop Rhijnhof die gewaardeerd is als biotoop met zeer hoge waarde. De waarden zoals beschreven voor deze Landgoedbiotoop richten zich vooral op het ensemble zelf als ook de relatie met de Oude Rijn. De biotoop levert geen concrete beperkingen op voor de ontwikkelingen van Westervoort. Wel wordt het aanbevolen om bij gebiedsontwikkeling rekening te houden met de cultuurhistorische waarde van de buitenplaats en de functie van Rhijnhof als begraafplaats en crematorium. Daarnaast worden zichtlijnen vanuit Rhijnhof benut.



Illustratie 8: Rhijnhofweg (foto: Buro JP)



Illustratie 9: Projectie historische waterstructuur en landgoedbiotoop Rhijnhof



Illustratie 10: Kabels en leidingen

5. Technische aspecten locatie

5.1 Ondergrondse Infrastructuur

De ontwikkeling van Westerpoort houdt zoveel mogelijk rekening met de ondergrondse infrastructuur. Er is een klicmelding gedaan om meer inzicht te krijgen in welke kabels en leidingen er in en langs het gebied aanwezig zijn. Belangrijkste conclusies zijn:

- Aan de randen van het gebied langs de Plesmanlaan en Haagse Schouwweg ligt een concentratie van kabels en leidingen waar rekening mee moet worden gehouden.
- Een aantal van deze kabels en leidingen kent een veiligheidszone waar mogelijk voorzorgsmaatregelen nodig zijn. Uit nader onderzoek moet blijken hoe groot deze zone precies is en welke maatregelen het betreft.
- Er loopt een hoogspanningsleiding voor elektriciteit door Westerpoort. Uitgangspunt is dat deze leiding niet wordt verlegd. Voor de leiding geldt een veiligheidszone.
- Overige kabels en leidingen in Westerpoort zijn huisaansluitingen. Deze kunnen voor de ontwikkeling worden verlegd. Dit geldt ook voor de warmtenetleiding.

5.2 Geluid

Westerpoort is aan drie zijden ingesloten door drukke verkeerswegen. Daarom is het bij de ontwikkeling van het gebied belangrijk om in een vroeg stadium inzicht te hebben in de te verwach-

ten geluidsbelasting in het gebied. De geluidkaart van de Omgevingsdienst West-Holland geeft hier een globaal beeld van. De kaart is gemaakt op basis van het RVMK en het Geluidsregister Spoorverkeer. De meest recente kaart komt uit 2017.

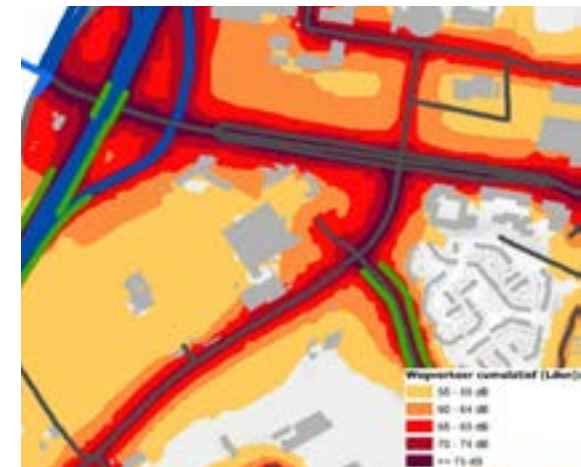
Het etmaalgemiddelde van de geluidsbelasting voor het wegverkeer is te zien in de illustratie op deze pagina. De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer is 63dB. Gevoelige functie, zoals woningen, met een gevelbelasting boven de 63 dB hebben een vliesgevel of dove gevel nodig. Geluidbelastingen onder de 48dB zijn per definitie aanvaardbaar. Daar is geen zogeheten Besluit hogere waarde voor nodig.

Bij een belasting tussen de 48 dB en 63 dB heeft het College een afweging te maken. Beleid geeft aan dat Besluit hogere waarde altijd wordt verleent bij geluidsbelasting tot 53 dB en niet of slechts bij zeer hoge uitzondering boven de 58 dB. Tussen de 53 dB en de 58 dB wordt de hogere waarde alleen verleent als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden zijn dat de woning minimaal één geluidsluwe buitengevel heeft of buitenruimtes afsluitbaar zijn.

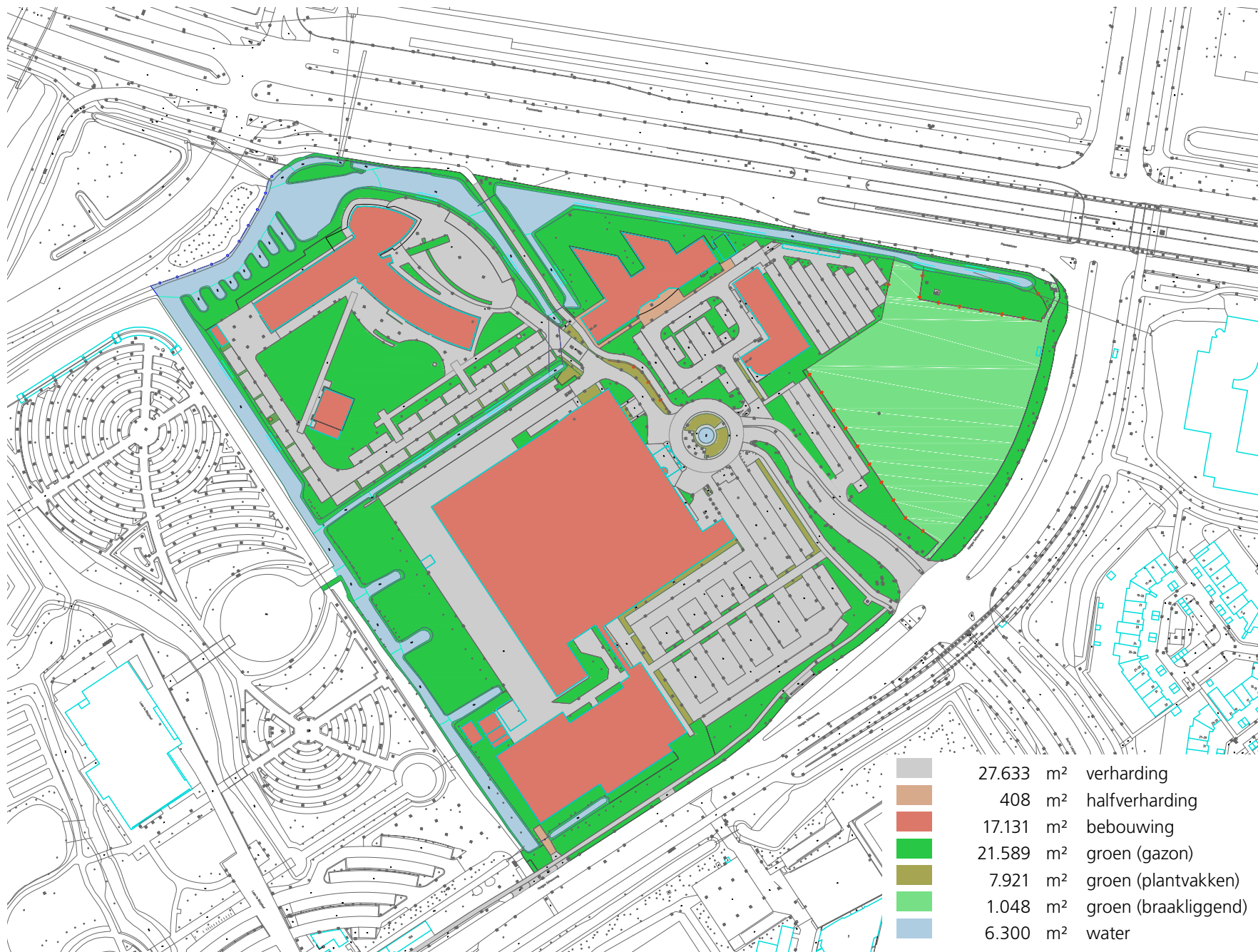
Op de geluidkaart is te zien dat de geluidsbelasting in Westerpoort vrijwel overal boven de 53 dB ligt. Ook is te zien dat de hoogste geluidsbelasting zich concentreert rondom de Plesmanlaan en de

kruising met de Haagse Schouwweg en Ehrefteweg. Ditzelfde geldt voor de kruising met Haagse Schouwweg en Dr. Lelylaan. Het beeld toont ook dat gebouwen een geluidwerende werking hebben en het geluidniveau aan de naar de weg toe gekeerde gevel beduidend hoger is dan aan de van de weg af gekeerde zijde. Dit is effect is ook goed te zien bij de Verbeekstraat.

Ambitie is om bebouwing aan de randen van Westerpoort zo te positioneren dat er een zo luw mogelijk binnengebied ontstaat waar het prettig is om te wonen en te verblijven. Op die plekken waar de geluidbelasting te hoog komt programma dat niet geluidgevoelig is of worden de benodigde voorzieningen getroffen tegen geluidsoverlast.



Illustratie 11: Geluidkaart wegverkeer (bron: ODWH)



Illustratie 12: mate van verharding

5.3 Water(compensatie)

Westerpoort heeft ondanks het bedrijfsmatige karakter een vrij groene inrichting. De kantoorpanden aan de noordzijde van het gebied liggen in een groene setting en ook langs de randen is groen en water aanwezig. Ongeveer 55% van het gebied is verhard. Het is in ieder geval al duidelijk dat op de Paardewei de mate van verharding toenemen. Bij het toevoegen van verharding moet 15% van het oppervlak worden gecompenseerd in de vorm van open water in hetzelfde peilgebied.

Voor een alternatieve waterberging geldt het Keur van het Hoogheemraadschap Rijnland. Dit Keur geeft aan dat een alternatieve waterberging een bergingscapaciteit heeft van minimaal 55 liter per m² verharding en een afvoer heeft van 0,6 liter/uur/m². Verder is het aanleggen van een alternatieve waterberging ook mogelijk wanneer deze op geen enkele wijze de neerslag kan afvoeren naar het oppervlaktewater.

De ruimtelijke verkenningen laten zien dat de kans groot is dat er in Westerpoot sprake zal zijn van dubbel ruimtegebruik met een leefdek bovenop een gebouwde parkeervoorziening. Dit biedt veel kansen voor een groene uitstraling en voldoende ruimte voor verblijf, bewegen, ontmoeten, spelen en sporten. Een dergelijk leefdek telt niet zonder meer mee als alternatieve waterberging. Bij verdere uitwerking van de plannen zal in overleg met het Hoogheemraadschap worden gekeken naar de benodigde voorzieningen op water goed te kunnen bergen of afvoeren. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de hemelwaterverordening.

6. Programma

De ontwikkeling van Westerpoot staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van de Stadsentree Leiden West. Een aantal projecten in deze stadsentree zijn in een vergevorderd stadium en is het programma al (grotendeels) vastgelegd. Voor andere projecten zijn de kaders nog niet vastgesteld en is er ruimte voor afstemming. Ambitie is te komen tot een evenwichtige programmamix voor de Stadsentree Leiden West voor zowel woonprogramma, economisch programma als voorzieningenprogramma.

6.1 Lopende ontwikkelingen

6.1.1 Verbeekstraat

Met de omvorming van een aantal kantoren naar appartementen en studenteneenheden is een eerste stap gezet in het transformeren van de Verbeekstraat naar woongebied. Deze transformatie heeft vooral achter de gevels plaatsgevonden, waardoor er buiten nog weinig te zien is van de ontwikkeling die in gang is gezet.

Met de transformatie van het kantoorpand Plesmanlaan 100 komt hier verandering in. Het pand zal volledig worden gestript en vervolgens opgetopt en voorzien van een nieuwe gevel. Het gebouw krijgt ook echt de uitstraling van een woongebouw. In het pand zullen 413 appartementen worden gerealiseerd. De woningen hebben een grootte van 35 tot 98 m² waarvan het grootste

deel van de woningen valt in de prijscategorie van €485,- tot €1.000,-. Aanvullend zal in de plint een gemeenschappelijke ruimte worden gerealiseerd met mogelijk kleinschalige horeca gericht op de directe omgeving.

Naast de transformatie van de Plesmanlaan 100 wordt gekeken naar verdere mogelijkheden voor verdichting van het gebied, passend bij de ambities voor duurzame verstedelijking. Er zijn plannen om op en rondom de panden aan de Verbeekstraat 1-9 en 2-12 nog ongeveer 350 woningen toe te voegen. De plannen hiervoor alsmede de beoogde doelgroepen en eventueel aanvullend buurtgericht programma wordt in samenhang met ontwikkelingen in de omgeving bepaald. De eerste gedachten gaan uit naar een mix van sociaal, betaalbare huur of koop, middeldure koop en duurdere koop of huur. Hierbij ligt de nadruk op een- en twee persoonshuishoudens met een brede bandbreedte aan leeftijd.

Met de eerdere transformatie van kantoorpanden en de nieuwe ontwikkelingen zal de Verbeekstraat een woongebied worden met in totaal ongeveer 1.000 woningen. Naast de realisatie van woningen en eventueel aanvullende voorzieningen wordt ook de openbare ruimte opnieuw ingericht.

6.1.2 Leiden Bio Science Park

Het Leiden Bio Science Park (LBSP) is het grootste

biofarmaceutische Life Science cluster van Nederland. Hier komen innovatie, onderwijs en praktijk bij elkaar. De komende jaren zal dit gebied verder transformeren naar een innovatiedistrict, waar naast werken en onderzoek ook ruimte is om te wonen en te ontspannen. Op het LBSP zal de nadruk liggen op het beter mengen van functies en verdichten van het gebied. Zo zullen er woningen en voorzieningen worden toegevoegd en wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte.

In de Stadsentree Leiden West bevinden zich drie grotere ontwikkelgebieden van het LBSP. Dit zijn het Entreegebied, EL6 en EL7 en de Kop van Leeuwenhoek.

Entreegebied

Het Entreegebied is aangewezen als een van de plekken die kan bijdragen aan de levendigheid en stedelijkheid van het LBSP. Het voorstel is om een gebied te ontwikkelen met een campusachtige opzet met losse gebouwen in het groen. Deze centrale parkruimte zorgt voor samenhang tussen de gebouwen en vergroot de kansen om te komen tot een succesvol woonmilieu. Voor het groen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bomen die horen bij de sportvelden van het Universitair sportcentrum.

Aan de westkant en vooral de noordkant van het deelgebied, richting het plein, zijn mogelijkheden voor meer stedelijke voorzieningen. Hierbij moet worden gedacht aan horeca of retail in de plint. Het beoogde programma voor het Entreegebied is:

- nieuw universitair sportcentrum;
- 702 studenteneenheden en 500 kleine appartementen voor aio's en andere starters met een link met het Leiden Bio Science Park;
- een (studenten)hotel voor buitenlandse studenten en gastonderzoekers;
- buurtgerichte voorzieningen: gemakswinkel, fietsenmaker, lunchroom of koffiobar, wasse-rette, HOED en drogist.
- Bio Showcase
- Parkeergarage

In het oostelijk deel van het Entreegebied ligt de ontwikkellocatie EL6 en EL7. Deze locatie is momenteel deels in gebruik als parkeergarage. Er zijn plannen om de parkeergarage op het terrein anders te positioneren waardoor er meer ruimte ontstaat voor woningen en ondergeschikt en buurtgericht programma. Het precieze programma moet nog worden bepaald. In ieder geval zullen de woningen bestemd zijn voor studenten en andere mensen met een link met het Leiden Bio Science Park.

Kop van Leeuwenhoek

De Kop van Leeuwenhoek krijgt een bedrijfsmatig karakter. Aan de Plesmanlaan bevinden zich een aantal braakliggende kavels die in de komende jaren tot ontwikkeling zullen komen. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het realiseren

van resp. 62.506 m² en 95.132 m² bedrijfsoppervlak met een maximale bouwhoogte van 40 meter. In de praktijk blijkt dat de maximale bouwhoogte in de meeste gevallen niet wordt bereikt, omdat de hoogte niet aansluit op de behoefte van bedrijven die zich op de locatie willen vestigen.

In de Kop van Leeuwenhoek is ruimte voor laboratoria en kantoorachtige functies en er zijn uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande Janssen Biologics. Een centrale groene ruimte met omliggende infrastructuur is het belangrijkste ordenende principe van de Kop van Leeuwenhoek. De verkeerslus wordt ontsloten vanaf de Einsteinweg. Vanaf de Ehrenfestweg is een groene doorsteek voor fietsers en voetgangers voorzien.

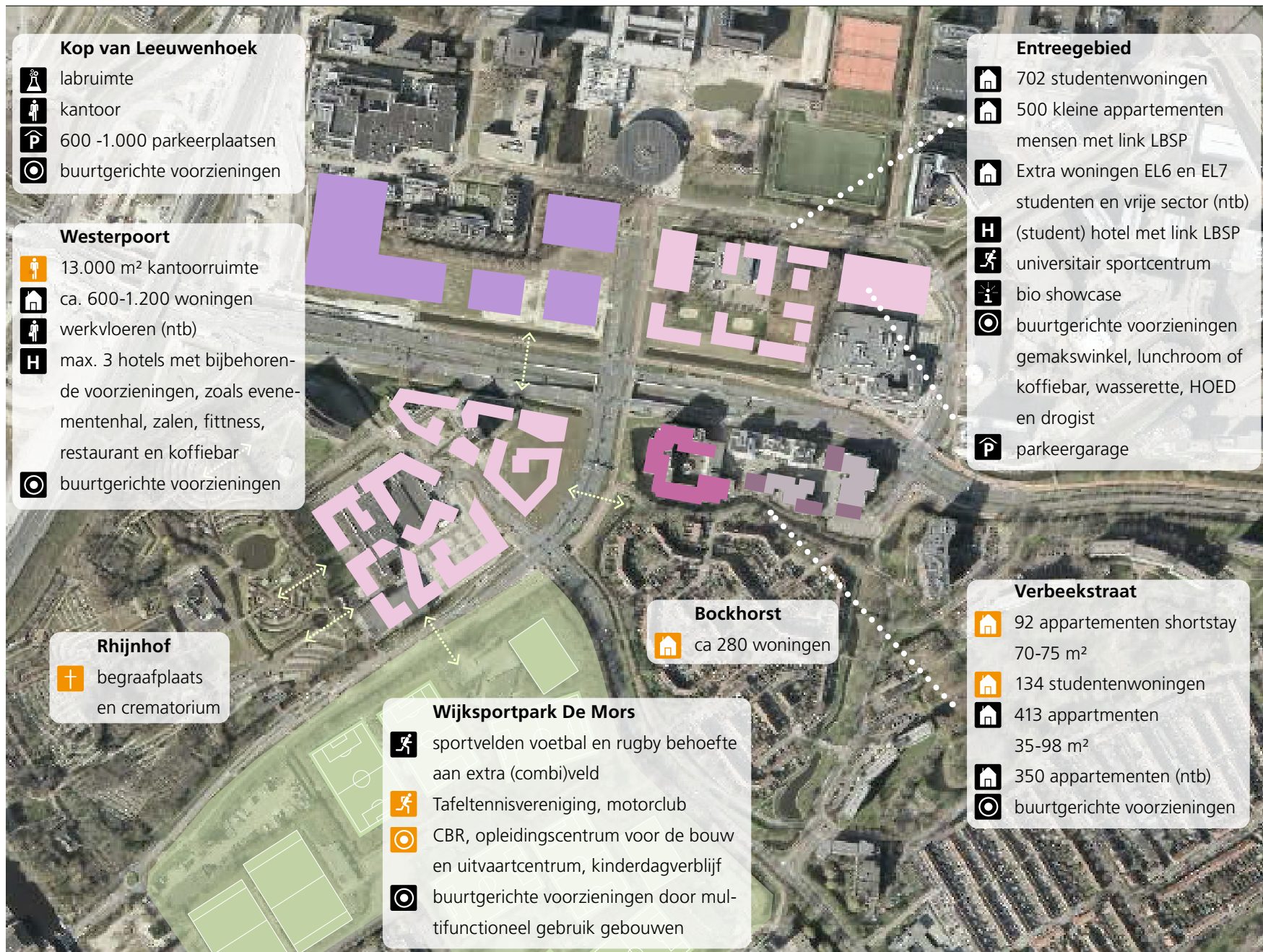
Het parkeren wordt ondergebracht in de parkeergarage aan de Ehrenfestweg met een geschatte capaciteit van 600-1.000 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden ook benut voor bewoners uit het Entreegebied. Bij de uitwerking wordt extra aandacht besteed aan massa en hoogteopbouw om variatie in beeld te stimuleren. Voor de vergroening van de rand langs de Plesmanlaan is een groene zone van minimaal 3 m breed voorzien. Daarnaast speelt de ruimte rond en tussen de gebouwen een cruciale rol in de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

6.1.3 Wijk sportpark De Mors

De ambitie is om van sportpark De Mors een wijk sportpark te maken. De ontwikkeling tot wijk sportpark zal stapsgewijs plaatsvinden. Er is nog geen tijdspad hiervoor bekend.



Doel van het wijk sportpark is dat deze voor iedereen toegankelijk is en is opengesteld voor nieuwe gebruikers, zoals welzijnsorganisaties, wijkverenigingen, scholen, kinderopvang, andere sportaanbieders en individuele sporters. De sportclubs die gebruik maken van het sportpark zijn vitaal. In het wijk sportpark staan multifunctionele gebouwen die zowel door de sportclubs als andere organisaties worden gebruikt. Daarnaast worden er een mogelijk nieuwe voorzieningen gerealiseerd, waardoor het wijk sportpark gedurende de hele week goed gebruikt wordt en het park ook een grotere betekenis voor de wijk krijgt.





Het wijk sportpark is meer dan een verzameling sportvelden. De inrichting van het wijk sportpark nodigt uit tot (hard)lopen en fietsen met aantrekkelijke en veilige routes naar en over het sportpark. Het park moet ook aantrekkelijk worden als onderdeel de dagelijkse route naar huis, werk of voorzieningen. Door veiligere routes komen leerlingen van scholen uit de buurt vaker naar het wijk sportpark om buiten te bewegen.



Illustratie 13: beoogd programma

-  wonen
-  werk
-  labruimte
-  hotel
-  sport
-  voorzieningen
-  bijzondere functie
-  parkeergarage
-  begraafplaats en crematorium

-  bestaand
-  nieuw of in ontwikkeling

-  nieuw werkgebied
-  nieuw gemengd woon- en werkgebied
-  kantoortransformatie naar wonen
-  extra woonvolume

6.2 Woonprogramma Westerpoot

Westerpoot wordt een buurt die aantrekkelijk is voor stedelijk georiënteerde huishoudens. Daarbij ligt de nadruk op het toevoegen van appartementen. De voorgestelde programmamix is 30% sociaal, 20% middenhuur en 50% koop. Van de koopwoningen is ten minste een kwart onder de NHG-grens. Mogelijk wordt de programmamix nog aangevuld met studentenwoningen met behoud van de verhouding van het regulier segment.

De programmamix wordt in samenhang met de andere woningbouwontwikkelingen in de omgeving nog verder verfijnd. Doel is om concreet te krijgen welke doelgroepen we precies willen aantrekken in Westerpoot en welke woonmilieus en woningtypes passen bij deze doelgroepen. Hiervoor worden referentieprojecten op vergelijkbare locaties in Leiden en Nederland bekeken. Er wordt gekeken wat voor woonmilieu wordt aangeboden, wat de woningtypes zijn, welke voorzieningen er in de omgeving zijn en wie er wonen. Aan de hand van deze referenties krijgen we meer zicht op welke doelgroepen zich van nature aangetrokken voelen tot vergelijkbare gebieden en voor welke doelgroepen we een stapje meer moeten zetten als we deze aan willen trekken.

6.3 Economisch programma Westerpoot

Om stedelijk georiënteerde huishoudens aan te trekken is het belangrijk dat er voldoende voorzieningen in de directe omgeving aanwezig zijn. Om een eerste beeld te krijgen van mogelijk programma is er een DPO onderzoek gedaan. In het DPO

onderzoek is geschetst dat met het toevoegen van 1.650 bewoners in Westerpoot er draagvlak ontstaat voor in totaal 1.100 m² vvo winkelruimte voor dagelijkse aankopen in het hele gebied van de Stadsentree Leiden West. Deze marktruimte kan worden ingevuld met een full service supermarkt. Of meerdere kleinere winkels, zoals een gemakswinkel cq kleine supermarkt, bakker, slager, groenteboer, traiteur of slijterij. Algemene trend is dat kleinere supermarkt een steeds meer verdwijnend concept is.

Naast marktruimte voor detailhandel is er in Westerpoot ruimte voor kantoorconcepten gericht op zzp'ers en kleine bedrijven. Leisure voorzieningen, zoals een lunchroom, koffiebar, restaurant, fitness die openbaar toegankelijk zijn kunnen worden gecombineerd met één of meerdere hotels die in Westerpoot komen.

Momenteel loopt er een onderzoek naar behoefte aan overige buurtgerichte voorzieningen. Het exacte voorzieningenprogramma, de precieze locatie van deze voorzieningen en mate van functiemenging zullen worden afgestemd op de gewenste doelgroep en de behoeftes binnen de stadsentree Leiden West. Voorwaarde is dat het gekozen voorzieningenprogramma niet concurrerend is met het aanwezige (en beoogde) programma in De Mors.



7. Mobiliteit

De ontsluiting van Westerpoot is in de huidige situatie ingericht op optimale bereikbaarheid voor autoverkeer en minder gericht op de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers. Een goede en verbeterde aansluiting op de omgeving is essentieel om de integrale gebiedsontwikkeling van Westerpoot tot (hoog) stedelijk gemengd stedelijk woon- en werkmilieu mogelijk te maken.

7.1 Voetganger en fietser hebben prioriteit

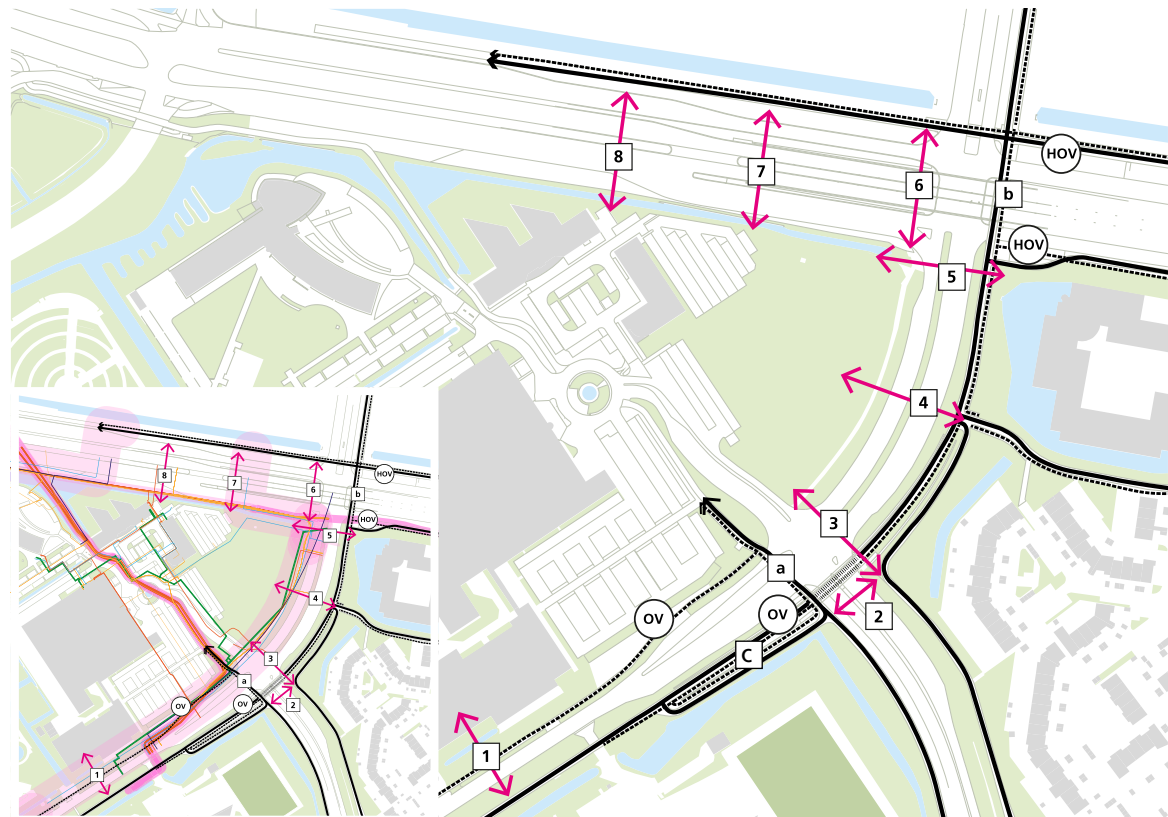
De voetganger en fietser krijgen prioriteit in Westerpoot. De buurt wordt in alle richtingen goed verbonden. Mensen kunnen zich gemakkelijk verplaatsen tussen de kwadranten van de Stadsentree Leiden West. Westerpoot sluit aan op de doorgaande routes in en om de stad. Voorzieningen, werkplekken en het recreatieve landschap in de omgeving zijn gemakkelijk bereikbaar en het openbaar vervoer is eenvoudig aan te lopen. In de huidige situatie moet men nog te vaak omlopen of omfietsen Westerpoot te bereiken of andersom.

Uitgangspunt zijn comfortabele en snelle verbindingen voor voetgangers en fietsers met de omgeving. Vanuit Westerpoot moet je eenvoudig naar voorzieningen in andere delen van De Mors kunnen, maar ook naar het LBSP, Leiden Centraal, de binnenstad en naar (recreatieve) bestemmingen in de regio. Daarnaast heeft een goed toegankelijk openbaar vervoer prioriteit.

In het beleidsprogramma fiets 2020-2030 wordt de verbinding tussen Westerpoot en LBSP/Entreegebied en Leiden Centraal benoemd als ontbrekende schakel in het netwerk. Om Westerpoot beter te verbinden met de omgeving zijn de volgende opties verkend:

- a) bestaande oversteek Haagse Schouwweg
- b) bestaande oversteek Plesmanlaan
- c) bestaande tunnel onder Dr. Lelylaan

- 1. Zuidelijke entree Haagse Schouwweg
- 2. Dr. Lelylaan parallel aan fietstunnel
- 3. Tegenover bestaande oversteek Dr. Lelylaan
- 4. Verlengde van Ravelingenstraat
- 5. Parallel aan Plesmanlaan
- 6. Tegenover bestaande oversteek Plesmanlaan
- 7. Kop van Leeuwenhoek - midden
- 8. Kop van Leeuwenhoek - west



Illustratie 14: Mogelijke langzaamverkeersverbindingen.

Illustratie 15 (inzet): kabels en leiding ter plaatse van mogelijke verbindingen

7.1.1 Bestaande verbindingen

De bestaande oversteek over de Haagse Schouwweg (a) blijft in de toekomst in principe behouden. De ligging van de oversteek is niet optimaal, omdat deze alleen indirect aansluit op de doorgaande routes richting het LBSP, de binnenstad, Leiden Centraal en de bushaltes aan de Plesmanlaan.

Ook de oversteek over de Plesmanlaan (b) en de tunnel onder de Dr. Lelylaan (c) blijft in de toekomst behouden. Dit zijn belangrijke schakels in het (regionale) fietsnetwerk richting belangrijke bestemmingen in de stad en de regio. Daarnaast zorgt de oversteek voor een goede toegankelijkheid van het hoogwaardig openbaar vervoer. De haltes bevinden zich aan weerszijde Plesmanlaan.

7.1.2 Nieuwe entree Haagse Schouwweg

Uit onderzoek blijkt dat het mogelijk is om een extra gelijkvloerse verbinding toe te voegen ten zuiden van de bestaande oversteek aan de Haagse Schouwweg (1). Deze oversteek is relatief eenvoud-



Illustratie 16: fietsroutes en ontbrekende schakels

dig en goedkoop te realiseren en ook te combineren met een nieuwe entree tot het gebied voor autoverkeer. De oversteek sluit aan op de bestaande fietstunnel onder de Dr. Lelylaan door en is vooral interessant voor de bereikbaarheid van het zuidwestelijke deel van Westerpoot. De oversteek draagt tevens bij aan de bereikbaarheid van voorzieningen in de Hoge Mors en kan mogelijk worden gekoppeld aan toekomstige routes door het Wijkspark de wijk in.

7.1.3 Tunnel Haagse Schouwweg

Een extra verbinding in het noordelijk deel van de Haagse Schouwweg is de belangrijkste ontbrekende schakel in het netwerk. Deze verbinding zorgt voor een grotere toegankelijkheid van het openbaar vervoer en verbindt Westerpoot met belangrijke bestemmingen in de stad en regio.

Het is niet mogelijk om op dit deel van de Haagse Schouwweg een gelijkvloerse oversteek te maken, vanwege de drukke autostromen op de N206 (Dr. Lelylaan, Haagweg, Plesmanlaan, A44), ook na opening van de RijnlandRoute. Dit betekent dat er een ongelijkvloerse oplossing nodig is met een tunnel of een viaduct. Een tunnel is voor het gebruiksgemak het meest wenselijk, omdat het hoogteverschil met een tunnel kleiner is dan met een viaduct. Hierdoor zijn hellingbanen korter.

Voorlopige conclusies optie 4

- Er zijn twee extra hellingbanen nodig om zowel het LBSP, HOV en de binnenstad goed bereikbaar te maken.
- De ruimte voor een tunnel bij de Verbeekstraat is beperkt en vraagt om een gedetailleerde

uitwerking.

- Een hellingbaan in Westerpoot beperkt de ontwikkelmogelijkheden van de kavel.
- De kabels en leidingen langs Haagse Schouwweg zijn een aandachtspunt.
- Inpassing gaat waarschijnlijk ten koste van groene inrichting en water in het gebied.

Voorlopige conclusies optie 4b

In plaats van twee hellingbanen kan ook worden gekozen voor een meer landschappelijke inpassing van de tunnel. In deze variant worden de verschillende routes verdiept met elkaar verbonden.

- Alle belangrijke bestemmingen en het openbaar vervoer worden op een comfortabele en directe manier met elkaar verbonden.
- Ruimtelijke inpassing vraagt om een gedetailleerde uitwerking. Deze oplossing lijkt aan de Verbeekstraat eenvoudiger in te passen dan optie 4.
- Een hellingbaan in Westerpoot beperkt de ontwikkelmogelijkheden van de kavel.
- Aandacht voor inpassing fietsroute vanaf de Dr. Lelylaan naar de Ehrenfestweg.
- De kabels en leidingen langs de Haagse Schouwweg zijn een aandachtspunt.
- Mogelijkheden voor een groene inpassing.

Voorlopige conclusies optie 5

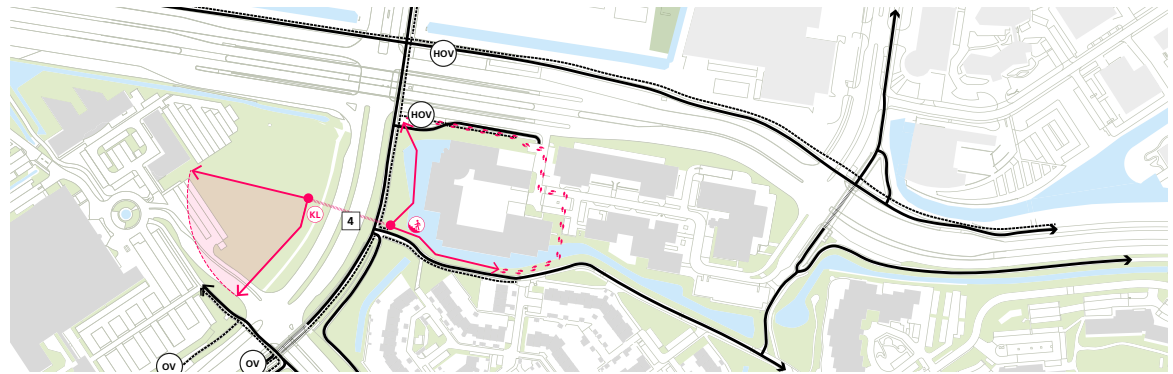
- Tunnel sluit voornamelijk indirect aan op routes richting belangrijke bestemmingen. Waardoor meerwaarde ten opzichte van bestaande oversteek beperkt is.
- Risico met tunnel in verlengde van de Plesman-

laan is dat de Verbeekstraat een doorgaande fietsverbinding wordt, in plaats van verblijfsgebied.

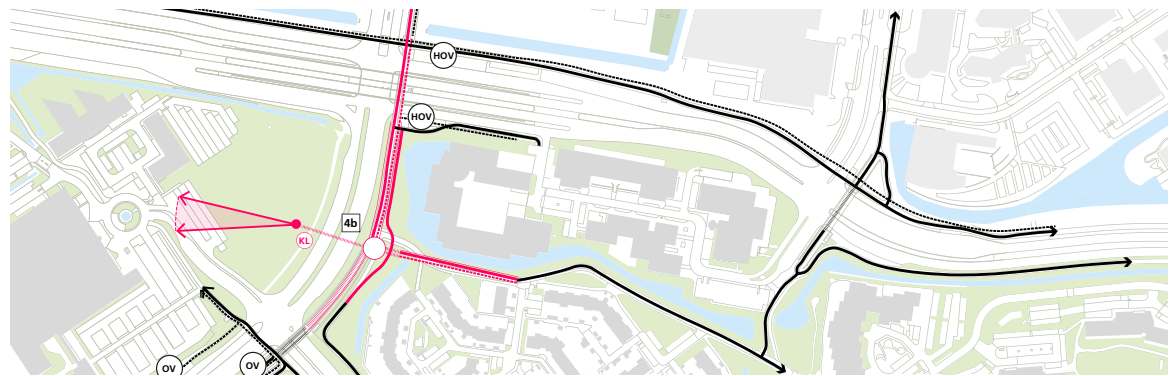
- Hellingbaan kan in Westerpoort grotendeels langs de Plesmanlaan worden gelegd. Vanwege benodigde lengte van de helling beperkte impact op relatie tussen de verschillende kavels.
- De kabels en leidingen langs Haagse Schouwweg en het warmtenet voor Plesmanlaan 100 langs zijn aandachtspunt.
- Ruimte voor tunnel aan zijde Verbeekstraat beperkt. Dit vraagt om gedetailleerde uitwerking en botst mogelijk met de ontwikkelingen op de Verbeekstraat. Uit uitwerking moet blijken of er in combinatie met de HOV-halte en bestaande fietspad voldoende ruimte overblijft voor tunnel.
- Inpassing gaat waarschijnlijk ten koste van groene inrichting en of water in het gebied.
- Ligging tunnelbak recht voor Plesmanlaan 100 langs is aandachtspunt. Zeker voor mogelijke toegankelijkheid van commerciële functie vanaf de Plesmanlaan.
- De tunnel komt niet direct uit bij de HOV halte waardoor voetgangers moeten omlopen of een



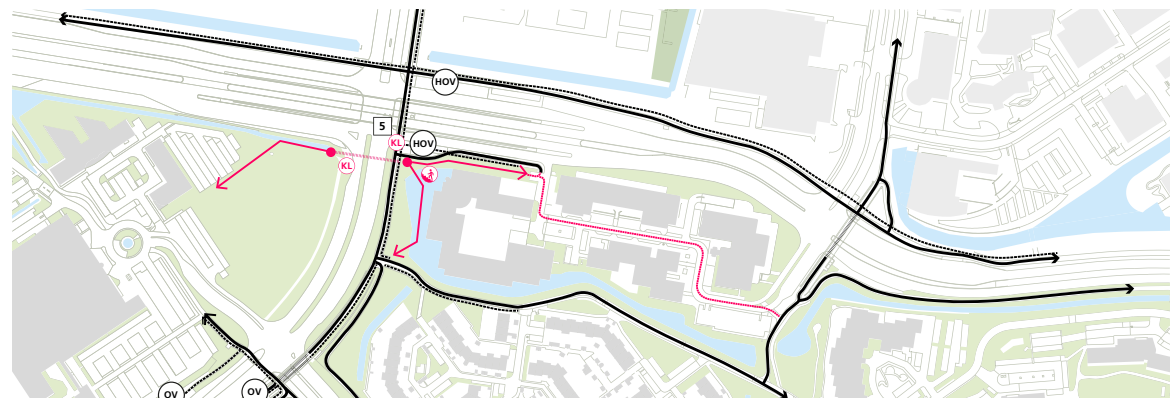
Illustratie 17: voorbeeld verdiepte fietsrotonde



Illustratie 18: optie 4 - inpassing tunnel in verlengde van Ravelingenstraat



Illustratie 19: optie 4b landschappelijke inpassing tunnel in verlengde van Ravelingenstraat



Illustratie 20: optie 5 inpassing tunnel parallel aan Plesmanlaan

trap nodig is.

7.1.4 Viaduct Haagse Schouwweg

Alternatief voor een tunnel is een verbinding over de Haagse Schouwweg heen. Zoekgebied voor een viaduct aan de zijde Bockhorst/Verbeekstraat is tussen de Dr. Lelylaan en de van Ravelingenstraat. Er zijn twee opties om het viaduct op het bestaande netwerk aan te sluiten, namelijk met een trap of met een hellingbaan.

Voorlopige conclusies optie 4c trap met trap

- Compacte oplossing waardoor eenvoudiger in te passen.
- Alle richtingen en het hoogwaardig openbaar vervoer worden goed ontsloten.
- Groter hoogteverschil te overbruggen.
- Minder aantrekkelijke verbinding voor fietsers en mensen die slecht ter been zijn of bijvoorbeeld met een kinderwagen lopen.
- Inkijk tuinen is aandachtspunt.

Het is mogelijk om de trap flauwer te maken waardoor er een hellingbaan naast kan komen die de toegankelijkheid van het viaduct vergroot. Een luie trap neemt meer ruimte in dan een normale trap. Hellingbaan is in dat geval steiler dan idealiter wenselijk.

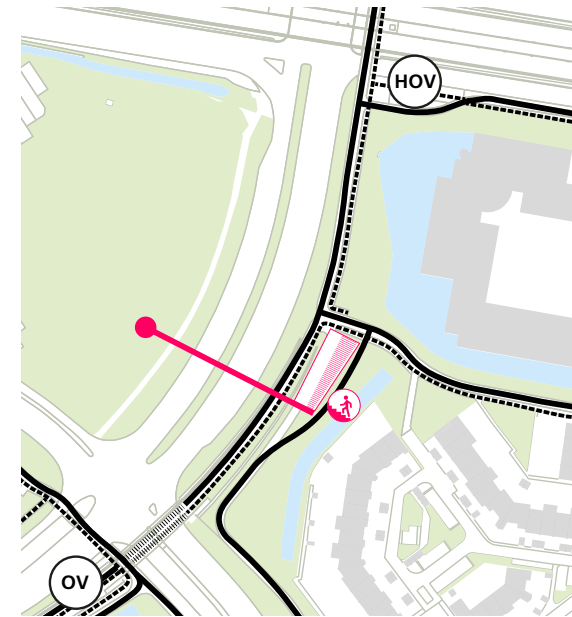
Voorlopige conclusies optie 3 met helling

- Alle richtingen en het hoogwaardig openbaar vervoer worden goed ontsloten.
- Groter hoogteverschil te overbruggen.
- Goed toegankelijk voor fietsers en mensen die slecht ter been zijn of bijvoorbeeld met een

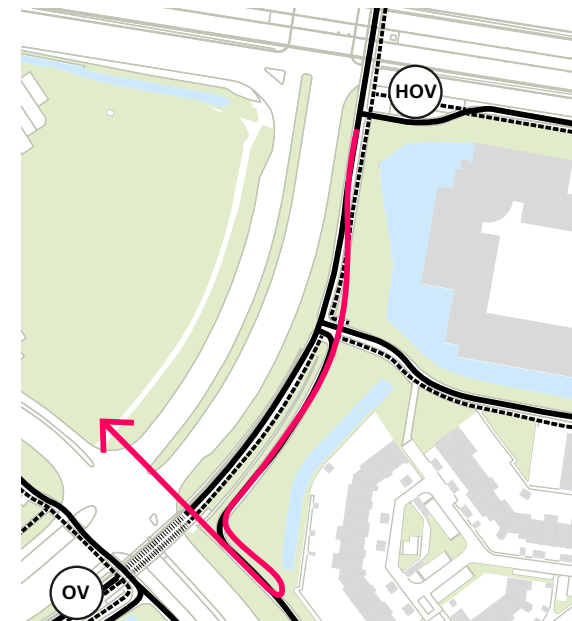
kinderwagen lopen. Kansen om route ook aan te sluiten op Dr. Lelylaan door hoogte verschillen in de omgeving te benutten.

- Variant vraagt om gedetailleerde landschappelijke uitwerking om hoogteverschillen goed in te passen en goed aan te sluiten op fietsroute met Dr. Lelylaan.
- Viaduct ligt verder weg van de Plesmanlaan waardoor de HOV-haltes en LBSP gevoelsmatiger verder weg liggen. Vanuit de meeste plekken in Westerpoort is de afstand echter niet heel veel groter.
- Inkijk tuinen is aandachtspunt.
- Viaduct is minder aantrekkelijk in gebruik.

Een viaduct biedt aan Westerpooortzijde meer ruimte voor een goede inpassing in de omgeving, omdat concrete planvorming voor dit gebied nog moeten starten. Zo kan bijvoorbeeld mogelijk ook worden aangesloten op het +1 niveau van het gebied of kan een hellingbaan worden opgenomen in het gebouwontwerp. Doordat bij inpassing meer maatwerk mogelijk is, is het risico op het creëren



Illustratie 21: optie 4c - Inpassing viaduct met trap



Illustratie 22: optie 3 - Inpassing viaduct met helling

verbinding flexibeler en sluit de verbinding direct aan op fietsroutes langs de Plesmanlaan.

Een alternatief met hellingbanen (8a) is aan beide zijden moeilijker inpasbaar. De verbinding wordt een route met bochten om zo het hoogteverschil te kunnen overbruggen zonder ontwikkelmogelijkheid van de kavels teveel in te perken. Ook wordt de ruimte tussen de hellingbaan en nieuwbouw van de Kop van Leeuwenhoek krap. Daarmee is een oplossing met hellingbanen een minder aantrekkelijk of logisch alternatief.

7.1.6 Meer dan alleen een verbinding

De beoogde verbindingen tussen de vier kwadranten van de Stadsentree Leiden West hebben in de eerste plaats vier doelen:

- Stimuleren van de interactie tussen verschillende deelgebieden in de stadsentree.
- Spreiden en verbinden van voorzieningen.
- Westerpoort beter verbinden met langzaam verkeersroutes in de omgeving.
- Vergroten van het recreatieve netwerk in en rondom de stad.
- Vergroten toegankelijkheid van HOV-haltes.

De verbindingen kunnen meer worden dan alleen een route van a naar b. Om de betekenis wordt gekeken naar het vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde van de verbinding.

Voorbeelden om dit te doen zijn:

- Investeren in groene uitstraling.
- Koppelen aan programma.



Vergroenen, verblijven en programma



Obstakelvrije route door gebied heen



Verbinden van plekken en programma met route met een symbolische waarde



Maken van routes en plekken



Ontwerp stimuleert multifunctioneel gebruik



Verbijzondering van trappen of hellingen

Illustratie 25: Referenties voor vergroten van de gebruiks- en belevingswaarde van verbindingen

- Vergroten symbolische waarde.
- Vergroten recreatieve waarde.
- Maken van verblijfsplekken aan de route.

7.2 Recreatie en verbinding met de regio

Er zijn kansen om Westerpoort beter aan te sluiten op het recreatieve en regionale netwerk. Een eerste stap zijn goede verbindingen met de directe omgeving door het slechten van barrières, zoals in de vorige paragraaf beschreven is. Daarnaast zijn er nog andere kansen in de omgeving.

7.2.1 Versterken Haagse Schouwweg

Met de ontwikkeling van woningbouw rondom de Haagse Schouwbrug en in Westerpoort verandert het karakter van de Haagse Schouwweg. De weg voelt nu nog aan als randweg door het groen, maar krijgt een stedelijker karakter. De komst van nieuwe bewoners vraagt om aanpassingen aan de inrichting van de weg.

De zuidkant van de Haagse Schouwweg is vooral ingericht voor fietsers. Alleen tussen de Dr. Lelylaan en de entree van de voetbalclub Docos is er een trottoir. Om het wandelnetwerk te vergroten is het goed om te onderzoeken of het trottoir langs de hele Haagse Schouwweg kan worden doorgetrokken langs het Wijkspark en er ook meer zicht kan komen op het sportpark. Daarbij moet rekening worden gehouden met de ecologische waarde van het groen rondom de Haagse Schouwweg.

Oorspronkelijk lag er een fietsroute langs de noordzijde van de Haagse Schouwweg. Hier ligt nu alleen

nog een voetpad die de bushalte verbindt met Rhijnhof. Voor het vergroten van het fietsnetwerk is het interessant om deze verbinding te herstellen. Vooral nog lijken de kansen voor een volwaardige fietsroute aan de noordzijde van de Haagse Schouwweg klein. Uit eerste verkenningen is de beschikbare ruimte te krap voor een fietsroute en een looppad zonder dat dit ten koste gaat van het groen en de bloemenkiosk. Verder is de brug over de Oude Rijn niet breed genoeg om een extra fietspad toe te voegen. Verbreden van de brug is niet mogelijk, omdat de bebouwing aan weerszijden dicht op de brug staat.

7.2.1 Versterken recreatie in De Mors

Er zijn lokaal kansen om aantrekkelijke en groene routes door De Mors te maken die gekoppeld zijn aan voorzieningen, verblijfsplekken en parken in de wijk. Deze routes dragen in belangrijke mate bij aan het stimuleren van bewegen, verblijven en ontmoeten.

Door het Wijkspark breder open te stellen voor publiek en nieuwe routes door het park te maken ontstaan er nieuwe recreatieve mogelijkheden. Ook sluit Westerpoort beter aan op het Morslint. Daarnaast ontstaat door goede verbindingen een groen



Illustratie 26: Recreatief netwerk door de wijk

rondje Mors van ongeveer 2,5 km die de verschillende parken van De Mors met elkaar verbindt. Of zelfs een groter rondje vis de Hartlijn door het LBSP. Verder kan een aantrekkelijke fiets- of wandelroute Westerpoort verbinden met activiteiten aan het water op het Werninkterrein.

Door Rhijnhof open te stellen krijgt deze betekenis als groene buitenruimte voor Westerpoort. Daarbij is het belangrijk dat de huidige functie van het gebied en de serene sfeer die hier heerst zoveel mogelijk gerespecteerd wordt. Om dit mogelijk te maken is afstemming met Rhijnhof nodig.

7.2.2 Versterken routes rondom Westerpoort

Naast lokale kansen liggen er kansen om het regionale en recreatieve fietsnetwerk in de omgeving te versterken waardoor ook (recreatieve) bestemmingen in de omgeving, zoals het Valkenburgse Meer, beter bereikbaar worden.

De mogelijkheden voor het versterken van dit netwerk worden verkend met partners uit de regio. De meeste ontbrekende schakels of knelpunten in het netwerk liggen buiten de scope of invloedssfeer van het project Westerpoort. Voorbeelden hiervan zijn: knooppunt Ommedikseweg en aantrekkelijke fietsroute langs en de Rijn oevers. In ieder geval is een extra fietsroute achter Rhijnhof langs wel een kansrijke aanvulling op het netwerk. Op deze manier wordt Westerpoort via de Rhijnhofweg aangesloten op de fietsroutes langs de Rijn richting Katwijk.

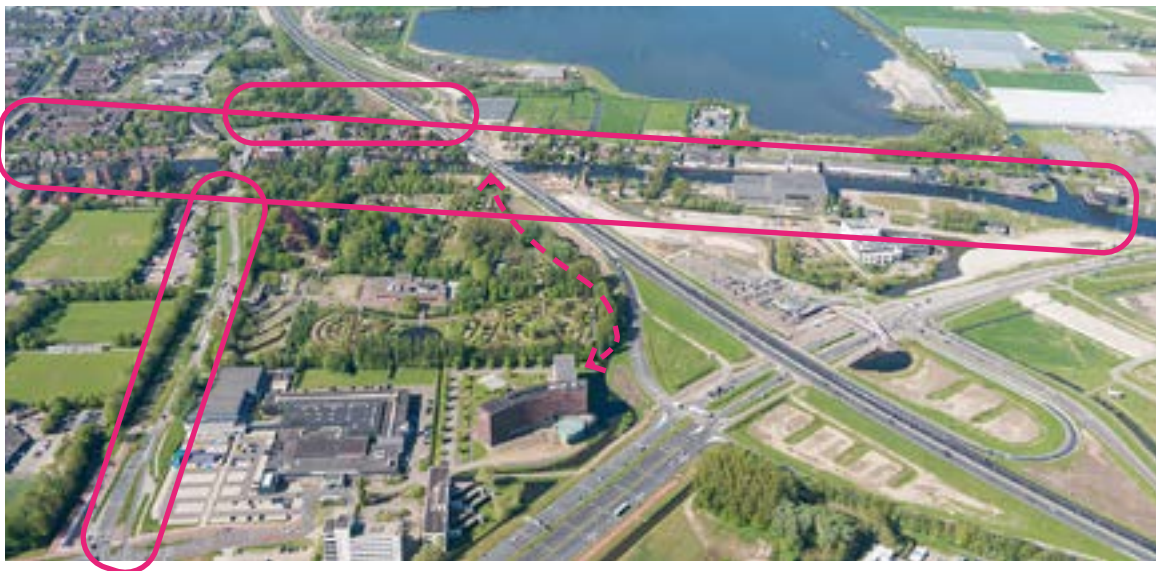
7.3 Autoverkeer

Westerpoort ligt gunstig in de bestaande en toekomstige autostructuur. Het gebied wordt ontsloten via de kruising Haagse Schouwweg en Dr. Lelylaan. De kruising sluit vrijwel direct aan op de Plesmanlaan, de snelweg A44 en de autoweg

N434, onderdeel van de Rijnlandroute (gereed 2022) naar de A4. De Plesmanlaan wordt de komende jaren deels aangepast om beter te functioneren als stroomweg als onderdeel van de Leidse Ring Noord. De bestaande entree van Westerpoort is in 2007 ingericht en zal met het huidige programma nog een tijd goed functioneren.

Met het plan om meer en ander type programma in Westerpoort toe te voegen moet de ontsluiting van het gebied opnieuw worden bekeken. Uit eerste verkennend onderzoek op basis van verkeersintensiteiten in 2030 blijkt dat de bestaande kruising met toevoeging van een extra rijstrook voldoet. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de doorstroming van het kruispunt Plesmanlaan, Haagse Schouwweg en Ehrefestweg en effecten van autoluwe binnenstad. Uitgangspunt is dat de doorstroming van doorgaande wegen rondom het gebied in de toekomst gewaarborgd blijft. Om hier verdere uitspraken over te kunnen doen is nader onderzoek nodig, samen met Entreegebied, Kop van Leeuwenhoek en de Verbeekstraat.

Voor het gebied is het belangrijk dat er wordt gekozen voor een robuust ontsluitingsprincipe. Om dit te bereiken krijgt Westerpoort een tweede entree aan de Haagse Schouwweg. In de afbeelding op de volgende pagina is een mogelijk ontsluitingsprincipe getekend. Het idee is om een autolus door het gebied te maken waaraan parkeergarages gekoppeld zijn waardoor een groot deel van het gebied autoluw kan worden ingericht.



Illustratie 27: Ontbrekende schakels of knelpunten regionaal en recreatief fietsnetwerk

Naast de precieze positie en vormgeving van de ontsluitingsstructuur moeten de volgende punten in ieder geval nog verder worden onderzocht:

1. Mogelijkheid om terrein van Zorg en Zekerheid te betrekken bij de ontsluitingsstructuur.
2. Vormgeving van nieuwe entree als kruising of rotonde, daarbij ook rekening houdend met oversteekmogelijkheid voor langzaam verkeer
3. Inpassing van bushaltes en aantal benodigde rijbanen

4. Precieze richtingen die kunnen worden ontsloten vanaf de huidige kruising Haagse Schouwweg en Dr. Lelylaan.

7.4 Parkeren

Fietsers hebben prioriteit in Westerpoot. Om het gebruik van de fiets ook de gemakkelijkste keuze te maken wordt er in de buurt extra aandacht besteed aan de hoeveelheid, positie en toegankelijkheid van fietsenstallingen.



Illustratie 28: Ontsluitingsprincipe

Voor het parkeren gelden de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Uitgangspunt voor autoparkeren is dat dit inpandig, op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht wordt opgelost. Op basis van het beoogde programma betekent dit dat er, zonder eventuele compensatie, ruim 2.000 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De parkeeroplossing is mede bepalend voor de haalbaarheid en mogelijk sturend voor het programma.

Autoparkeren wordt betaalbaar en op een slimme manier opgelost. De benodigde ruimte voor het stallen van auto's wordt zoveel mogelijk beperkt door mogelijkheden voor dubbelgebruik te benutten. Er wordt gezocht naar duurzame alternatieven.

Bij de inpassing van parkeren wordt de balans gezocht tussen enerzijds de kosten en anderzijds het creëren van een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving. Bovengrondse parkeergarages zijn daarbij niet uitgesloten zolang deze goed worden ingepast. Dit kan door de garages in te pakken met programma rondom. Hierbij is een sterke relatie tussen binnenterreinen en de openbare ruimte een aandachtspunt. Of door een aantrekkelijk en groen landschap bovenop de parkeergarage te realiseren. Het hoogteverschil dat ontstaat kan vervolgens mogelijk worden benut om gemakkelijker verbindingen met de omgeving te maken.



8. Ruimtelijke verkenning

Er is een ruimtelijke verkenning gedaan om een beter beeld te krijgen van de ontwikkelmogelijkheden van Westervoort. In deze verkenning zijn vier modellen gemaakt met een andere ruimtelijke opzet. Doel hiervan is om een beeld te krijgen van:

- de verschillende typologieën, woonsferen of woonmilieus die in het gebied gemaakt kunnen worden;
- hoe ruimtelijke structuren uit de omgeving kunnen worden opgepakt in het gebied;
- het programma (vloeroppervlak) dat op deze plek kan worden gerealiseerd;
- mogelijke parkeeroplossingen per model;
- voor- en nadelen van de verschillende modellen;
- Een eerste gesprek aan te kunnen gaan over welk woonmilieu passend is op de plek.

De ruimtelijke verkenning laat zien dat er zeer verschillende type woonmilieus in het gebied kunnen worden gerealiseerd met tussen de 900 en 1.250 woningen en ander aanvullend economisch programma.

Uitgangspunt is dat in Westervoort een gemengd gebied ontstaat waarbij het woningbouwaanbod voornamelijk uit appartementen bestaat. De modellen gaan uit van wisselende bouwhoogtes van 12-30 meter en accenten van 50-70 meter. Een uitzondering tot 100 meter is mogelijk.

Het model met gesloten bouwblokken leidt tot een meer traditioneel gebied. Wanneer structuur van de omgeving wordt overgenomen zijn de bouwblokken vrij compact, wat beperkingen met zich meeneemt al het gaat over kwaliteit van de binnenruimtes als ook de mogelijke parkeeroplossingen. Het model met solids sluit, wanneer steeds een deel van de kavel wordt bebouwd, meer aan bij de campusachtige opzet van het LBSP. De modellen met urban villa's of open bouwblokken leiden tot minder traditionele woonmilieus en bieden ook meer ruimte voor een groene en op verblijf ingerichte opzet van het gebied. Met name bij de open bouwblokken ontstaat er een structuur van intieme openbare ruimtes die ieder de potentie hebben ingericht te worden als verblijfsplek met eigen karakter. Dit model is ook het meest flexibel als het gaat om parkeeroplossingen, omdat dit model ruimte biedt om met maaiveldniveaus te spelen.

Bij alle modellen is de tunneloplossing met fietsronde bij de Verbeekstraat ingetekend. Daarnaast is gestippeld weergegeven waar een viaduct naar de Kop van Leeuwenhoek kan worden ingepast. Op deze manier is ook meteen duidelijk dat een nieuwe fietsverbinding ook kan worden ingepast.



Illustratie 29: Model 1 gesloten bouwblokken

Model 1 - gesloten bouwblokken

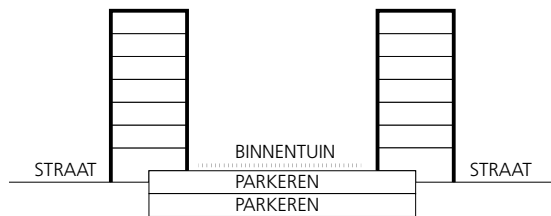
Model 1 gaat uit van gesloten bouwblokken met binnentuinen. In het model is rekening gehouden met de ruimtelijke structuur in de omgeving. Hierdoor hebben de blokken en de binnenterrainen een kleinere maat dan idealiter wenselijk. De tussenstraten kunnen flexibel worden ingericht bijvoorbeeld als groene speelstraat of als singel.

Globaal programma

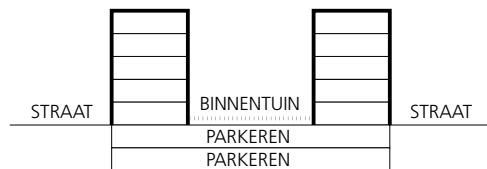
- 1.100 woningen
- 50.000 m² hotel, werkvloeren en commercieel
- 2.100 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Zonder parkeerreductie moet het parkeren in een verdiepte garage in twee lagen onder de bouwblokken worden opgelost. Voor een deel van de blokken is het mogelijk de garage deels op maaiveldniveau of halfverdiept op te lossen.



Principe: deels halfverdiepte garage



Principe: verdiepte garage



Illustratie 30: referentie van gesloten bouwblokken



Illustratie 31: Model 2 urban villa's

Model 2 - Urban villa's

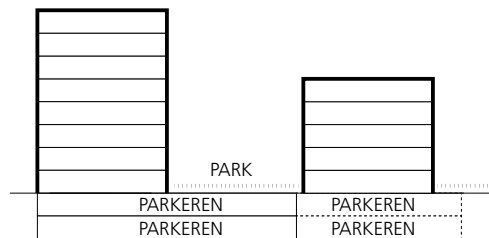
Model 2 gaat uit van urban villa's in het groen. Door rondom een wand van bebouwing te maken ontstaat er een luw en ontspannen binnengebied. De ruimte tussen de urban villa's kan flexibel worden ingevuld met groen, speelplekken of voortuinen.

Globaal programma

- 900 woningen
- 50.000 m² hotel, werkvloeren en commercieel
- 1.900 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Zonder parkeerreductie moet het parkeren in een verdiepte garage in twee lagen onder de bouwblokken worden opgelost. In het zuidelijke deel van het plangebied kan worden volstaan met een parkeervoorziening onder bebouwingsschil rondom het gebied (en deels in het park). Hierdoor blijft het centrale deel vrij van parkeren en staat het groen in de volle grond. Vanwege de parkeervraag van voorzieningen in het noordelijke deel van het gebied, moet het parkeren hier ook onder het park worden doorgetrokken.



Principe: verdiept parkeren in de randen



Illustratie 32: referentie van urban villa's



Illustratie 343: Model 3 solids

Model 3 - solids

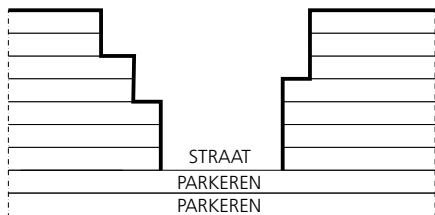
Model 3 gaat uit solids. Iedere solid kan een eigen opzet, hoogte en uitstraling krijgen, waardoor er een gevarieerd gebied ontstaat. De tussenstraten kunnen flexibel worden ingericht bijvoorbeeld als groene speelstraat of als singel.

Globaal programma

- 1.100 woningen
- 50.000 m2 hotel, werkvloeren en commercieel
- 2.100 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Zonder parkeerreductie moet het parkeren in een verdiepte garage in twee lagen onder de bouwblokken worden opgelost. Gezien de beperkte maakt van de bouwblokken, is een parkeergarage per twee of drie bouwblokken het meest efficiënt.



Principe: verdiept parkeren ook onder straat



Illustratie 34: referentie van solids



Illustratie 35: Model 4 open bouwblokken

Model 4 - Open blokken

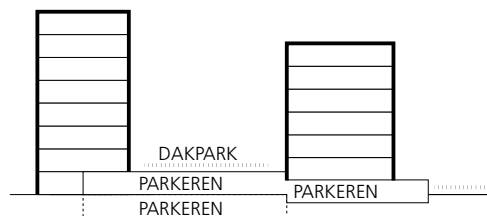
Model 4 gaat uit van opengewerkte bouwblokken. Hierdoor ontstaat een gevarieerde en afwisselende structuur waar de bebouwing intieme buitenruimtes vormt. Deze kunnen ieder worden ingericht als pocketpark. Dit biedt kansen voor een groene inrichting en flexibel gebruik voor spelen, sporten en ontmoeten.

Globaal programma

- 1.250 woningen
- 50.000 m² hotel, werkvloeren en commercieel
- 2.250 parkeerplaatsen

Parkeeroplossing

Zonder parkeerreductie kan het parkeren deels in een laag en deels in twee lagen worden opgelost. Door de opengewerkte opzet van het blok zijn er kansen om het grootste deel van de parkeervoorziening op maaiveld of half verdiept op te lossen. Vanwege de parkeervraag van voorzieningen in het noordelijke deel van het gebied zal in dit deel meer ondergronds parkeren worden gerealiseerd.



Principe: parkeeroplossing benutten om afwisselend daklandschap te maken.



Illustratie 36: referentie van open bouwblokken

9. Gezond en duurzaam

Westerpoort wordt een duurzame buurt in de breedste zin van het woord. In de huidige situatie is Westerpoort een gemengd gebied met moderne en/of vernieuwde hoogbouw. Op gebied van duurzaamheid is er één aspect dat eruit springt. Dat is de groenstructuur. Het huidige gebied is op bepaalde plekken al heel groen, maar op andere plekken juist weer heel versteend. Er is behoefte aan een versterking van de groenstructuur, zowel kwantitatief als kwalitatief, om daarmee een goede bijdrage te leveren aan de verbetering van de groenstructuur op stadsniveau. Hiermee wordt ook geanticipeerd op het terugdringen van problematiek op het gebied van klimaatverandering.

De gemeente Leiden streeft er naar om in duurzame gebiedsontwikkeling ambitieus te zijn, maar dit ook op een realistische manier aan te pakken. Doel is om zoveel mogelijk te voorkomen dat er oneindige stapeling van eisen plaatsvindt. Daarom wordt er met betrekking tot duurzaamheidsambities een focus aangebracht per project, die uiteraard altijd min of meer maatwerk is. Voor Westerpoort maken we de volgende keuzes.

9.1 Het versterken van de groenstructuur/ vergroten biodiversiteit

Om Westerpoort een prettige leef-, woon- en werkomgeving te laten zijn, die daarnaast ook duurzaam is, is de grootste ambitie om dit gebied zo groen mogelijk in te richten. Dit willen we bereiken

in samenhang met een hoge mate van verstedelijking én in een gebied waar mobiliteit een belangrijke rol speelt. Een groene inrichting draagt bij aan het terugdringen van klimaatproblematiek, maar zorgt ook voor een prettige leefomgeving doordat het de stedelijke hoofdgroenstructuur versterkt.

Daarmee willen we ook realiseren dat regenwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden en geborgen en pas als dat niet meer mogelijk is, wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het doel is om hittestress zoveel mogelijk te voorkomen dan wel terug te dringen, zoals het Urban Heat Island-effect. Juist in het UHI valt door andere ontwerp-/inrichtingskeuzes winst te behalen. Het UHI is het door de mens beïnvloedbare temperatuureffect tijdens een hittegolf. Deze winst is te behalen door bijvoorbeeld te zorgen voor schaduw, door te ventileren en via verkoeling op momenten van hittestress. De initiatiefnemers wordt gevraagd om te kijken welke maatregelen zij bij de bouw kunnen nemen. 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 hierbij goed ondersteunen, zowel in de openbare ruimte als op en aan het vastgoed. Tegelijkertijd kan dit soort maatregelen bijdragen aan het voorkomen van en anticiperen op droogte, het voorkomen van water-

overlast, het versterken van de stedelijke (hoofd) groenstructuur en de verrijking van de biodiversiteit.

De gemeentelijke natuurdatabase geeft een eerste inzicht in de aanwezige soorten in Westerpoort. Voor de gebiedsvisie zal enig aanvullend onderzoek in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig, aangevuld met inventariserend onderzoek naar bestaande natuurkwaliteiten. Door deze aspecten vroeg stadium in kaart te brengen kunnen bijzondere elementen in de gebiedsontwikkeling worden meegenomen.

9.2 Energieneutraal of energieleverend

Met betrekking tot nieuwbouw wordt er als ambitie ingezet op energieneutrale gebouwen. Bij voorkeur wordt er zelfs een stap verder gegaan (energieleverend), om hiermee de grote verduurzamingsopgave voor bestaande bouw eenvoudiger te maken. De initiatiefnemers wordt gevraagd om te zoeken naar duurzame energieoplossingen, die het mogelijk maken om breder te voorzien in energie dan enkel voor het eigen project.

9.3 Circulair bouwen

De ambitie is om zoveel als mogelijk gebruik te maken van circulaire materialen. Dit kan door het hergebruiken van gebouwonderdelen en materialen op de projectlocatie, maar ook door het inzetten van lokaal geogste onderdelen en materialen.

Het doel is om kringlopen te sluiten. Verder is het zeer wenselijk om meer inzicht te geven in materiaalgebruik door het inzetten van circulariteitstools, zoals een materialenpaspoort of een oogstkaart. Ook het anders inrichten van processen hoort hierbij. Circulair bouwen is niet het doel, maar het middel om te komen tot een duurzame gebouwde omgeving. Denk verder ook aan het realiseren van voorzieningen voor circulariteit in de gebruiksfase, zoals afvalinzameling en hergebruik.

9.4 Ontmoeten, bewegen, spelen en sporten

De ligging van Westerpoot nabij drukke verkeerswegen is aanleiding om heel goed te kijken naar hoe op deze plek een gezonde leefomgeving kan ontstaan. Doel is daarbij het stimuleren van een gezonde leefstijl. Dit gebeurt een zo luw mogelijk binnengebied te realiseren, aandacht te besteden aan woonkwaliteit, ruimte te bieden aan groen en fietsgebruik te stimuleren.

Daarnaast biedt de ontwikkeling van Westerpoot ook veel kansen om ontmoeten, bewegen, spelen en sporten te faciliteren. Voor dat laatste komt in Westerpoot ruimte voor georganiseerde (bijvoorbeeld fitness) en ongeorganiseerde sport en is aandacht voor een beweegvriendelijke omgeving. Daarbij wordt specifiek gekeken naar kansen voor het faciliteren van urban sports. Dit type sport is over het algemeen relatief gemakkelijk in te passen in gebieden. En zijn ook een aanvulling op sportvoorzieningen die al in de omgeving aanwezig zijn. Ook in de tijdelijke situatie kan worden gekeken hoe al in het gebied kan worden gesport.



Illustratie 37: voorbeelden van hoe bewegen, spelen en ontmoeten kan worden gestimuleerd

10. Samenvatting

In het Ontwikkelperspectief De Mors wordt het toekomstbeeld voor De Mors geschetst richting 2040. In dit document wordt op hoofdlijnen beschreven wat de ontwikkelrichting is voor Westerpoot. De ruimtelijke en programmatische verkenning is een nadere uitwerking van het ontwikkelperspectief. In de vorige hoofdstukken zijn de aspecten waarmee rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van Westerpoot uiteengezet. Daarnaast zijn de eerste ideeën voor het gebied geschetst. Dit hoofdstuk geeft een beknopte samenvatting van de bevindingen en de acties die nog nodig zijn om te komen tot een gebiedsvisie voor de integrale gebiedsontwikkeling van Westerpoot.



Inclusief, gemengd en aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde huishoudens

Westerpoot wordt een inclusief gebied met naar schatting 600-1200 woningen (voornamelijk appartamenten) en een gemengd woonprogramma geschikt voor verschillende doelgroepen en met een gevarieerd aanbod aan prijsklassen, woningtypes en woninggroottes. Het woonmilieu is aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde huishoudens. Beoogd aanbod van 30% sociaal, 20% middenhuur en 50% koop (ten minste kwart onder NHG-grens). Eventueel aangevuld met studentenwoningen met behoud van de verhouding van het regulier segment.

Acties:

- referentiestudie naar vergelijkbare gebieden in Leiden en Nederland ter verfijning van woonproducten en doelgroepen
- afstemming programmamix wonen binnen de Stadsentree Leiden West



Gemengd (hoog)stedelijk gebied

Westerpoot wordt een (hoog)stedelijk gebied met een gemengd programma met wonen, werken en voorzieningen. Westerpoot vormt de schakel tussen het hoogstedelijke en dynamische LBSP en de stads en levendige Mors. De ambitie om georiënteerde huishoudens aan te trekken vraagt om voldoende voorzieningen in de nabijheid. Nieuwe voorzieningen mogen niet ten koste gaan van bestaande voorzieningen in De Mors. Er is markt-ruimte voor ca. 1.100 m² vvo winkelruimte voor dagelijkse aankopen in de Stadsentree Leiden West. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is nog in onderzoek. Om te komen tot een gemengd programma komt in Westerpoot ook ruimte om te werken. Focus ligt hierbij op flexibele kantoorconcepten. Precieze programma wordt nader bepaald. Daarnaast is er ruimte voor een of meerdere hotels. Bijbehorende leisure voorzieningen, zoals lunchroom, restaurant of fitness moeten ook toegankelijk worden voor bewoners.

Actie:

- voorzieningenprogramma wordt afgestemd binnen de Stadsentree Leiden West en houdt rekening met bestaande en beoogde voorzieningen in De Mors



Uniek gebied met een eigen Leids karakter

Westerpoot wordt een buurt met een uniek en eigen karakter dat een aanvulling is op de woon- en leefmilieus in De Mors en Leiden als totaal.

Acties:

- verfijning van het beoogde woon- en leefmilieu in afstemming met programma
- uitwerking ruimtelijke model(len)



Goed verbonden, met prioriteit aan voetganger en fietser

Door goede verbindingen wordt Westerpoot voor voetgangers en fietsers beter verbonden met de omgeving. Er wordt een gelijkvloerse oversteek toegevoegd die het gebied beter verbindt met de Hoge Mors en andere bestemmingen ten zuiden van Westerpoot. Ook zijn er ten minste één en liefst twee ongelijkvloerse verbindingen richting LBSP, de binnenstad en Leiden Centraal nodig voor

het vergroten van de connectiviteit en capaciteit van het fietsnetwerk. Hiermee wordt ook het OV beter bereikbaar. Verder worden recreatieve en regionale routes waar mogelijk versterkt. Voor de auto is om te komen tot een robuust systeem een nieuwe zuidelijke entree van Westerpoort wenselijk. Ook wordt duurzame mobiliteit zoveel mogelijk gestimuleerd. Goede doorstroming van de Dr. Lelylaan en Plesmanlaan zijn aandachtspunt. Auto-parkeren wordt betaalbaar en op een slimme manier opgelost. Daarbij is ook aandacht voor dubbelgebruik en duurzame alternatieven.

Acties:

- verkeersstudie op niveau van Stadsentree Leiden West
- inpassingsstudie langzaam verkeersverbindingen
- afstemming met projecten in de omgeving voor versterken netwerk
- afstemming met Rhijnhof voor toegang tot gebied
- afstemming met buurgemeenten voor versterken regionale routes



Gezond en duurzaam

Versterken van de groen- en waterstructuur heeft prioriteit in Westerpoort. Gebouwen zijn energie-neutraal en waar mogelijk energieleverend. Doel is een duurzame gebouwde omgeving, circulariteit is een middel om dit te bereiken. Aandacht voor een

gezonde en groene leefomgeving. Focus op ontmoeten, verblijven, bewegen, spelen en sporten als ook biodiverse vergroening en klimaatadaptatie.

Acties:

- energieconcept voor Stadsentree Leiden West
- onderzoek naar biodiversiteit en natuurwaarde
- onderzoek naar omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen en bodem
- verkenning klimaatadaptieve inrichting
- verkenning kansen sport en bewegen



Aandacht voor (historische) omgeving

Bij de ontwikkeling van Westerpoort is aandacht voor de omgeving. Belanghebbenden (eigenaren, gebruikers, omwonenden, toekomstige bewoners en gebruikers) worden op verschillende manieren betrokken. Ook wordt goed afgestemd met projecten in de omgeving, zodat waar mogelijk ook werk met werk kan worden gemaakt en er ook een divers en goed functionerend gebied ontstaat. Doel is te komen tot een gedragen en integrale gebiedsvisie waarmee de verschillende gebiedseigenaren zelf eenvoudig aan de slag kunnen.

Verder wordt rekening gehouden met de historische kwaliteiten van het gebied. Zoals bijvoorbeeld

historische zichtassen vanuit Rhijnhof. Ook is aandacht voor het goed blijven functioneren van Rhijnhof zelf.

Acties:

- participatie met omgeving
- afstemming met raakvlakprojecten
- nadere verkenning van impact ontwikkeling op beleving vanuit Rhijnhof

DEEL II

Strategische verkenning

11. Ambitie

Vanuit deze invalshoek wordt de gebiedsontwikkeling bekeken op belangen en ambities van betrokken partijen en de vertaling daarvan naar een gebiedsspecifieke visie.

11.1 Ambitie en visie gemeente

De ambitie van de gemeente met betrekking tot het plangebied is beschreven in de oorspronkelijke projectopdracht (oktober 2019)

Beoogd is de totstandkoming van een nieuwe gebiedsontwikkeling waarmee het huidige gebied met de bestaande bedrijfsbestemmingen wordt getransformeerd naar een gemengd, stedelijk woon- en werkgebied, waarin rond de 1.000 woningen met bijbehorende buurtgebonden voorzieningen kunnen worden gerealiseerd en waarmee aan een deel van de stedelijke woningbouwopgave van Leiden invulling kan worden gegeven

11.2 Eigendomssituatie

Het plangebied omvat de volgende kavels:

1. **De Paardenweide** | een onbebouwd stuk grond groot 13.863 m² in volle eigendom bij de gemeente.
2. **Holiday Inn locatie** | Haagse Schouwweg 10. De huidige Holiday Inn kavel groot 31.532 m² waarop hotel en parkeervoorzieningen zijn gere-

aliseerd. Door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Erfpachter is Adriaan Van Erk Onroerend Goed BV (AVE).

3. **Locatie Zorg & Zekerheid** | Haagse Schouwweg 12. Een kantoorlocatie groot 19.070 m². Door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Erfpachter is Zorg en Zekerheid.
4. **Kantorenlocatie** | a) Haagse Schouwweg 8 a-m. Een kantoorlocatie groot 6.910 m². Door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Erfpachter is Walhalla Ontwikkeling III BV, een deelneming van de Oudendal Groep, en b) Haagse Schouwweg 6 a-p. Een kantoorlocatie groot 3.950 m². Door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Erfpachter is Malieveld BV, een deelneming van Urban Interest Vastgoed BV.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich begraafplaats en crematorium Rhijnhof.



Illustratie 38: Schematische weergave van de eigendomssituatie

11.3 Actoranalyse

De uitgangsposities van de actoren, partijen met grondposities in en rondom het plangebied, zijn op hoofdlijnen als volgt:

1. **De gemeente Leiden** | eigenaar van de Paardenweide en is bereid om deze locatie te verkopen om de beoogde integrale gebiedsontwikkeling tot stand te brengen. De gemeente is in beginsel vrij in de keuze van de private partij waarmee wordt gecontracteerd; er is geen sprake van toezeggingen uit het verleden waaraan de gemeente is gebonden.
2. **AVE** | heeft op 25 mei 2020 de erfpacht van de Holiday Inn locatie verkregen. AVE heeft hiervoor een koopsom ad € 19.375.000 voldaan. AVE is met de huidige uitbater van het Holiday Inn hotel (CNU) overeengekomen, dat deze tot uiterlijk 17 mei 2023 het Holiday Inn hotel mag gebruiken en exploiteren. AVE beoogt om zo spoedig mogelijk althans uiterlijk vanaf 2023 op deze locatie een herontwikkeling tot stand te brengen die in ieder geval op hoofdlijnen in overeenstemming is met de ambitie van de gemeente: sloop van het Holiday Inn hotel en realisatie op deze locatie van zo'n 800 à 900 woningen.
3. **Oudendal Groep** | heeft recentelijk aan de gemeente kenbaar gemaakt interesse te hebben in de herontwikkeling van haar locatie, inclusief

sloop van de huidige opstallen. Oudendal Groep heeft nog geen concreet planvoorstel gedaan, maar wil dit in overleg met de gemeente verder verkennen.

4. **Zorg en Zekerheid** | wil haar locatie niet herontwikkelen, maar wil wel betrokken worden bij de gesprekken over de Gebiedsvisie. Dit biedt mogelijkheden om te bezien hoe en in welke mate de locatie van Zorg en Zekerheid kan worden betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Dit maakt het misschien mogelijk om de verkeersafwikkeling en parkeeroplossingen in het plangebied te optimaliseren, nieuwe langzaamverkeersroutes door het gebied te creëren en meer samenhang te brengen in de inrichting van de openbare ruimte.
5. **Urban Interest** | heeft aan de gemeente kenbaar gemaakt dat de bestaande kantoren langlopend zijn verhuurd, maar toch interesse te hebben in betrokkenheid bij de planvorming voor het plangebied. Herontwikkeling van deze kavel is op korte termijn niet aan de orde. Echter als voor Urban Interest de mogelijkheid ontstaat om woningen te ontwikkelen en realiseren dan zou de optie herontwikkeling bespreekbaar kunnen zijn.
6. **Rhijnhof** | de eigenaar van de begraafplaats Rhijnhof heeft aangegeven interesse te heb-

ben in het openbaar maken van (delen van) de begraafplaats.

De partijen met grondposities in het plangebied die herontwikkeling beogen kunnen dit niet bewerkstelligen zonder de medewerking van de gemeente: herontwikkeling vergt een nieuw bestemmingsplan en een nieuwe uitgifte van de erfpachtpercelen door de gemeente, in erfpacht of volle eigendom.

11.4 Kansen en risico's

Voor de beoogde gebiedsontwikkeling wordt als kans gezien dat AVE met een substantiële positie in het plangebied proactief en in samenwerking met de gemeente tot herontwikkeling van de locatie wil komen. Tezamen met de mogelijkheid die de Paardenweide de gemeente biedt, en de gemeentelijke ambities, is er sprake van twee initiatiefnemende partijen met belangen en middelen. Om deze kans te benutten dient na fase 1 zo snel mogelijk ook fase 2 van de samenwerking te worden geformaliseerd (zie paragraaf 13.3).

Als risico wordt gezien het (tijdig) beschikbaar komen van een geluidwerende voorziening of stedenbouwkundige structuur (bebouwingswand) langs de Plesmanlaan. Hoewel de Gebiedsvisie daarin waarschijnlijk stedenbouwkundig zal voorzien, is het aan Oudendal Groep en Urban Interest of zij in overeenstemming daarmee tot herontwik-

kelingsplannen willen komen. De realisatie van de onderscheiden functies (hotel, congres, woningen etc.) kan in principe grotendeels gelijktijdig plaatsvinden. Eventueel is voor de realisatie van woningen vooruitlopend op de realisatie van een wandvormige, geluidwerende bebouwing een beroep op de Crisis- en herstelwet noodzakelijk. Dit dient bij de uitwerking van de Gebiedsvisie nader te worden onderzocht. Om dit risico te mitigeren dient er een maximaal faseerbaar plan voor het gehele plangebied te worden ontwikkeld, met minimale onderlinge afhankelijkheden.

Als risico wordt ook gezien de financiële haalbaarheid voor de erfpachters op kavelniveau. Het kan gebeuren dat – in combinatie met de aan de gemeente te betalen erfpachtsuppletie – er voor de erfpachters gelet op (hoge) inbrengwaarde en lopende huurovereenkomsten op korte termijn geen positieve businesscase ontstaat. Ook om dit risico te mitigeren dient er een maximaal faseerbaar plan voor het gehele plangebied te worden ontwikkeld, met minimale onderlinge afhankelijkheden. Zo hebben de erfpachters de mogelijkheid om de tijd te nemen die zij nodig hebben om tot een haalbare businesscase te komen.

11.5 Nadere uitgangspunten

De onderstaande nadere uitgangspunten zijn verder kaderstellend voor de ontwikkelstrategie:

1. **Geluidhinder** | primair vanwege de aanwezige geluidhinder vanwege het drukke verkeer, is woningbouw in het plangebied alleen mogelijk door langs de kruising van de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg een zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing te creëren die een 'scherm'-functie kan vervullen voor het achterliggende gebied, waar grotendeels woningbouw kan worden gesitueerd. De woningen dienen daarmee hoofdzakelijk te worden gerealiseerd op de huidige Holiday Inn locatie. Het aantal woningen dat in dit achterliggende gebied kan worden gerealiseerd bedraagt naar verwachting 700 à 1.000.
 2. **Hotelfunctie** | de Kantorenlocatie en de kavel Paardenweide zijn vanwege de locatiekwaliteiten (als enige in het plangebied) geschikt voor de gewenste vestiging van een nieuw hotelconcept met ondersteunende voorzieningen. De gemeente is bereid en in staat om dit programma als 'placemaker' van Westerpoort op de kavel Paardenweide te realiseren, tenzij de actoren op de Kantorenlocatie, Urban Interest en/of Oudendal Groep daartoe initiatief tonen op hun kavels. De voorgenomen hoogbouw langs de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg dient daarmee primair te worden bestemd voor de realisatie van een nieuw hotel. Volgens de Horecavisie van de Gemeente mag een nieuw hotel in Leiden maximaal 200 kamers hebben. Er kunnen eventueel
- meer hotelkamers worden toegestaan indien sprake is van meer dan één hotel(concept). In aanvulling op de hotelfunctie ligt de realisatie van een bijbehorende congres(achtige) functie op deze locatie voor de hand. De realisatie van een hotel met congresruimtes, restaurant en overige bijpassende faciliteiten noodzaakt voorts tot de realisatie van een substantieel aantal parkeerplaatsen op deze locatie.
3. **Optimalisatie verkeerssituatie** | door (gedeeltelijke) herinrichting van de percelen van Oudendal Groep, Urban Interest en eventueel Zorg en Zekerheid kan de woningbouwprogrammering, de verkeerskundige ontsluiting en de oplossing van de parkeerproblematiek in het plangebied worden geoptimaliseerd. Aandachtspunten vormen onder andere: de aansluiting van de nieuwe gebiedsontsluitingsweg(en) op het bestaande, omliggende wegennet, het effect van de gebiedsontwikkeling op de verwachte toename van de verkeersbelasting op de bestaande kruispunten en wegen en de noodzakelijke verbetering van de verbindingen voor het langzaam verkeer met de omliggende gebieden.
 4. **Optimalisatie openbare ruimte** | als de begraafplaats Rhijnhof beter kan worden ontsloten en routes voor voetgangers om en door dit gebied kunnen worden gemaakt, biedt dit de mogelijkheid van een parkachtig groengebied ten behoeve van de bewoners in het plangebied.
 5. **Integrale gebiedsontwikkeling** | gelet op het bovenstaande geldt dat – voor een optimale vervulling van de ruimtelijke ambities van de gemeente met betrekking tot het plangebied – een integrale gebiedsontwikkeling de meeste meerwaarde biedt, in ieder geval in de planvorming. Het stedenbouwkundig plan hoeft niet noodzakelijkerwijs de bestaande kavelgrenzen te volgen, waar nodig en gewenst is toepassing van kavelruil een mogelijkheid om het plan te verwezenlijken.

12. Transformatie

Vanuit deze invalshoek wordt de gebiedsontwikkeling bekeken op hoe de vanwege de ambitie benodigde transformatie in beweging wordt gezet en op gang gehouden wordt.

12.1 Initiatief publiek/privaat

Zoals in paragraaf 11.3 en 11.4 is aangegeven, is er sprake van gedeeld publiek en privaat (AVE) initiatief, dat ziet op een substantieel deel van de kavels in het plangebied.

Omwille van een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige procesgang neemt de gemeente de ruimtelijke regie in eigen hand bij het totstandbrengen van de Gebiedsvisie, niet in de laatste plaats vanwege de ambitie om tot een integrale visie te komen voor het gehele gebied Westerpoort dat naast het oorspronkelijke initiatief-gebied (Holiday Inn locatie met de Paardenweide-kavel) ook de Kantorenlocatie (Oudendal Groep en Urban Interest) en de Locatie Zorg & Zekerheid omvat. Voor de verdeling van de nodige plankosten dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

De samenwerking die de gemeente en AVE wensen aan te gaan in de planvormingsfase (Gebiedsvisie) kan gevolgd worden door de andere erfpachters, die door de gemeente worden uitgenodigd om actief mee te doen in het proces van waardecreatie dat het gevolg is van de beoogde transformatie van het plangebied Westerpoort.

12.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft enkele door haar opgestelde stedenbouwkundige scenario's financieel verkend op basis van een grondexploitatiemodel. De conclusie van die verkenning is dat voor de gemeente zelf het plan economisch uitvoerbaar lijkt mits er voldoende inkomsten worden gegenereerd om alle aan de ontwikkeling toerekenbare kosten van de gemeente, inclusief de kosten van bovenwijkse voorzieningen en fondsbijdragen, te dekken.

De gebiedsontwikkeling Westerpoort vergt forse financiële investeringen om het plangebied verkeerskundig adequaat te kunnen ontsluiten. Een eerste verkenning leert dat hiermee een bedrag van meer dan €8mln. is gemoeid. Voor de gemeente is het niet aantrekkelijk om dergelijke investeringen te moeten doen ten behoeve van de ontsluiting van de Paardenweide-kavel zonder de zekerheid dat de andere partijen in het plangebied hieraan financieel zullen bijdragen. Met name is voor de gemeente van groot belang om zeker te weten dat AVE hieraan financieel zal bijdragen aangezien een substantieel aandeel van de desbetreffende investeringen (zowel qua oppervlak als beoogd programma) toerekenbaar is aan de huidige Holiday Inn locatie.

De gemeente genereert inkomsten door middel van: 1) de uitgifte in eigendom van de Paardenweide-kavel, 2) de eventuele economische waardestelling van de al in erfpacht uitgegeven kavels

(erfpachtsuppletie), 3) de eventuele omzetting van erfpacht naar vol eigendom van de reeds in erfpacht uitgegeven kavels (erfpachtconversie) en 4) eventuele aanvullende exploitatiebijdragen van de erfpachters in het gebied.

Het is momenteel nog onduidelijk of de voorgenomen ontwikkeling – op korte termijn – voor de onderscheiden individuele erfpachters tot een haalbare businesscase leidt. Het is daardoor ook voorsnog onduidelijk tot welke inkomsten de voorgenomen ontwikkeling voor de gemeente leidt. Als de erfpachters in staat (zullen) zijn om door de gemeente beoogde inkomsten te genereren (erfpachtsuppletie, -conversie en exploitatiebijdragen), lijkt er voor de gemeente sprake te zijn van een batig saldo van de grondexploitatie. Uitgangspunt daarbij is een integrale gebiedsontwikkeling waarbij alle partijen met grondposities de Gebiedsvisie volgen. De samenwerking in fase 1 (zie paragraaf 4.4) dient uit te wijzen of de erfpachters daartoe in staat (zullen) zijn. Er dient daarin nog nader onderzocht te worden onder welke condities de voorgenomen gebiedsontwikkeling voldoende ruimte biedt aan de stakeholders om tot een positieve vastgoedexploitatie te komen.

Een vorm van PPS (light), waarbij sprake is van gezamenlijke visievorming en gezamenlijke planuitwerking, heeft voorsnog de voorkeur. De mogelijkheid van een gezamenlijke grondexploitatie is

een punt van overweging dat desgewenst in een later stadium nader kan worden verkend en eventueel verder uitgewerkt.

12.3 Bestemmingswijziging

Om te komen tot de gewenste herontwikkeling van het gebied is een nieuw bestemmingsplan nodig (zie paragraaf 13.1). De hotelbestemming van de Holiday Inn locatie moet op grond van de Gebiedsvisie plaatsmaken voor een hoofdzakelijke woonbestemming. De kantoorbestemmingen van de Kantorenlocatie en de Paardenweide-kavel moet naast een nieuwe hotelbestemming ook een gedeeltelijke woonbestemming krijgen.

De realisatie van de onderscheiden functies (hotel met congres, restaurant, fitness-faciliteiten etc. kantoorruimtes en woningen etc.) kan in principe grotendeels gelijktijdig plaatsvinden. In het geval van een eventuele fasering waarbij vooruitlopend op de realisatie van een wandvormige geluidswerende bebouwing langs de Plesmanlaan woningen worden gerealiseerd dient wellicht een beroep op de Crisis- en herstelwet te worden gedaan. Dit dient bij de uitwerking van de Gebiedsvisie nader te worden onderzocht.

12.4 Fasering

Op basis van het private initiatief van AVE mag worden verwacht dat de Holiday Inn locatie vanaf mei 2023 (of zoveel later als planologisch/juridisch mogelijk) wordt herontwikkeld: sloop van het Holiday Inn hotel en realisatie op deze locatie van zo'n 700 à 1.000 woningen.

Dit dient te worden gecombineerd met infrastructurele aanpassingen aan de ontsluiting (Haagse Schouwweg), in ieder geval ten behoeve van het bouwrijpmaken van de locaties Holiday Inn en de Paardenweide-kavel.

Om de bouwplanontwikkeling voor de Paardenweide-kavel tijdig gereed te hebben en afgestemd op de gewenste infrastructurele aanpassingen van de ontsluiting, is het noodzakelijk om tijdig tot overeenkomsten en samenwerking te komen met een nader te bepalen ontwikkelende partij.

Omwille van de integraliteit en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling is het wenselijk om voor ontwikkeling van de Paardenweide-kavel en van de kantorenlocaties Haagse Schouwweg 6 en 8 één gezamenlijk bouwplan te ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van een gefaseerde uitvoering.

12.5 Nadere uitgangspunten

De onderstaande nadere uitgangspunten zijn verder kaderstellend voor de ontwikkelstrategie:

1. **Middelen** | de gemeente is bereid en in staat om te investeren in het planvormingsproces, de infrastructuur/openbaar gebied en de ontwikkelpositie (Paardenweide).
2. **Placemaking** | de gemeente wenst de Paardenweide-kavel voortvarend te ontwikkelen om de gewenste hotelfuncties een goede plek te bieden, de gehele gebiedsontwikkeling te verzekeren van voortgang (doen wat kan) en ook het

proces van waardecreatie op gang te brengen waardoor private investeringen kunnen volgen.

3. **Faciliteren en stimuleren** | de gemeente stimuleert door middel van de Gebiedsvisie en haar investeringen private partijen tot herontwikkeling. Ze wil faciliteren door een meerjarige programmatische aanpak, waarbij ingespeeld kan worden op veranderingen door de tijd.
4. **Voortvarende ontwikkeling** | de gemeente wil daadkracht tonen en haar middelen (Paardenweide- locatie, openbaar gebied) inzetten om de eerste stap te zetten.
5. **Faseerbare ontwikkeling** | om te voorkomen dat langdurig vertraging ontstaat als niet tijdig tussen alle betrokken partijen overeenstemming bestaat over een integraal plan en/of de grondruil die nodig is om het plan te verwesenlijken. Daarvoor dient te kunnen worden teruggevallen op een robuust maar flexibel stedenbouwkundig plan (losse koppelingen) dat op basis van de bestaande verkaveling van het plangebied en/of met beperkte aanpassingen van de bestaande kavels door de zittende erfpachters gefaseerd kan worden gerealiseerd.

13. Samenwerking

Vanuit deze invalshoek wordt de gebiedsontwikkeling bekeken op de samenwerking tussen publiek en privaat en de rollen van partijen.

13.1 Grondbeleidsstrategie

De gegeven situatie is die van weliswaar 100% gemeentelijk grondeigendom, maar op basis van de gesloten erfpachtovereenkomsten kunnen de erfpachters het huidige gebruik voortzetten zolang zij zich aan de voorwaarden houden. De gemeente heeft daarmee niet de volledige en directe beschikingsmacht. Praktisch is er daarmee sprake van een situatie vergelijkbaar met privaat grondeigendom, met uitzondering van de Paardenweide-kavel die in volledig gemeentelijk eigendom is.

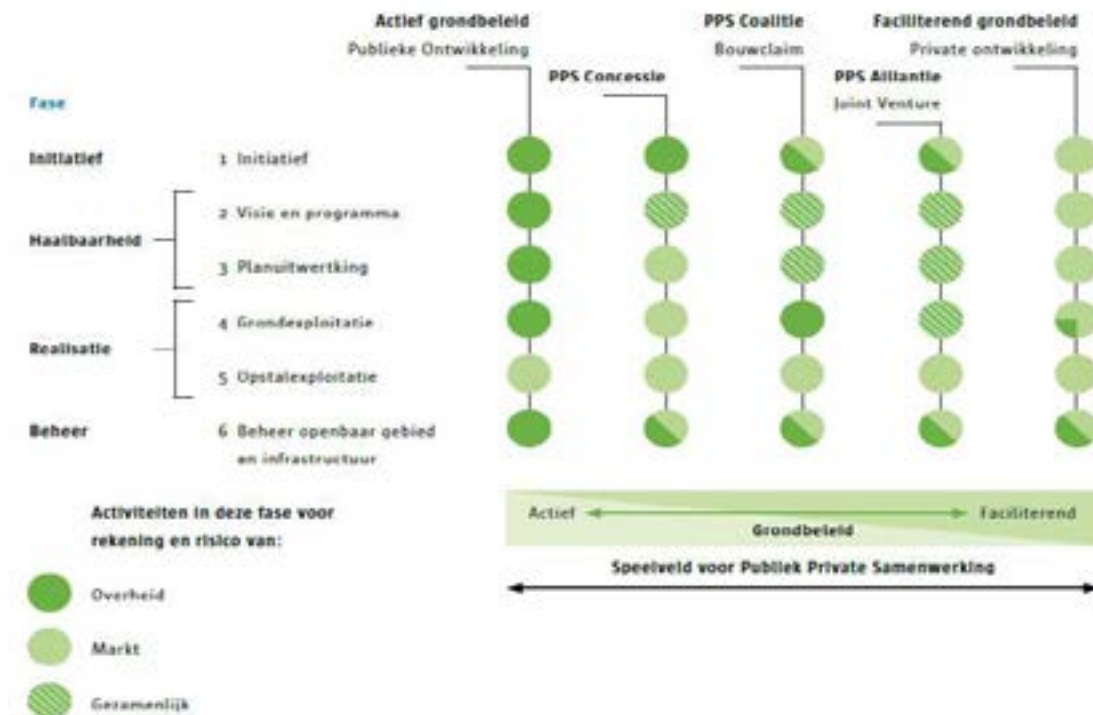
Om te komen tot de gewenste herontwikkeling van het plangebied is een nieuw bestemmingsplan nodig (zie paragraaf 12.3). Daarmee verandert de gemeente de publiekrechtelijke mogelijkheden voor grondgebruik van de erfpachters.

In het geval van realisatie van woningbouw bij herontwikkeling hanteert de gemeente als beleidsuitgangspunt dat omzetting van erfpacht naar volledig eigendom mogelijk en wenselijk is. In alle andere gevallen is de beleidsvoorkeur om erfpacht niet om te zetten naar eigendom. Omzetting naar eigendom kan als middel worden ingezet om eigenaren ertoe te bewegen, te stimuleren, om in de beoogde (integrale) gebiedsontwikkeling te partici-

peren, omdat er sprake is van waardecreatie vanwege de woonbestemming.

Wat betreft grondbeleidsstrategie biedt onderstaande illustratie een praktisch overzicht, waarna de rol van de gemeente voor deze opgave wordt afgewogen, de rol van gemeente en marktpartijen inzichtelijk wordt gemaakt en een passende samenwerking kan worden afgewogen c.q. bepaald.

Wat betreft grondbeleidsstrategie is de uitgangssituatie als volgt: de gemeente is grondeigenaar van het gehele plangebied. Met uitzondering van de Paardenweide-kavel (volledig eigendom van de gemeente) zijn alle kavels in erfpacht uitgegeven, wat min of meer kwalificeert als privaat grondeigendom. Daarom hebben we hier te maken met een hybride situatie die van invloed is op de grondbeleidsstrategie als onderdeel van de ontwikkelstrategie.



Illustratie 39: Overzicht grondbeleidstrategieën

De voornaamste afwegingsaspecten voor nadere uitwerking van de grondbeleid-/ontwikkelstrategie zijn:

1. **Initiatief** | de gemeente heeft met het oog op het hybride grondeigendom, de gewenste en noodzakelijke integrale (gebiedsbrede) gebiedsontwikkeling het initiatief 'overgenomen' van AVE, dat slechts voor de Holiday Inn Locatie is genomen. Er is dus sprake van voornamelijk publiek initiatief, in beperkte mate gezamenlijk.
2. **Visie en programma** | de gemeente stelt ook voor haar rekening en risico de Gebiedsvisie op met de wens dit in nauwe samenwerking met de erfpachters te doen (tenminste AVE, bij voorkeur ook met de anderen) met betrekking tot programma (marktqualiteit), waaronder met name de mobiliteitsvraagstukken. Er is dus sprake van gezamenlijkheid, alhoewel het privaat participeren in rekening en risico nog dient te worden besproken.
3. **Planuitwerking** | de planuitwerking vindt bij voorkeur ook plaats in samenwerking, waarbij de gemeente het nieuwe bestemmingsplan zal vaststellen op basis van het resultaat daarvan. Ook hier dient het privaat participeren in rekening en risico nog te worden besproken. Er is dus sprake van activiteiten voor gezamenlijke rekening en risico.
4. **Grondexploitatie** | Het bouw- en woonrijpmaken van de in erfpacht uitgegeven kavels vindt in principe plaats voor rekening en risico van

de desbetreffende erfpachters. Het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied vindt in principe plaats door de gemeente (buitenruimte en infrastructuur). Voor de Paardenweide-kavel die in volledig eigendom is van de gemeente kan het bouw- en woonrijpmaken door de gemeente plaatsvinden, maar deze kavel kan ook as-is worden verkocht. De gemeente is bereid te investeren in aanpassing van de verkeersontsluiting om de gebiedsontwikkeling in beweging te zetten en mogelijk te maken. Door de waardecreatie door de bestemmingswijziging worden ook (private) middelen gecreëerd om te investeren in herontwikkeling van vastgoed en het bouw- en woonrijpmaken van de kavels. De gemeente is bereid voorinvesteringen te doen, mits er tussen gemeente en marktpartijen harde afspraken over kostenverhaal zijn gemaakt.

5. **Opstalexploitatie** | de erfpachters voeren voor eigen rekening en risico de opstalexploitatie, met uitzondering van mogelijk maatschappelijk vastgoed in het op te stellen programma. Er is dus sprake van activiteiten hoofdzakelijk voor privaat rekening en risico.
6. **Beheer en onderhoud openbaar gebied (infrastructuur en groen)** | in principe zal de gemeente het beheer en onderhoud van het openbaar gebied voor haar rekening nemen. Als er evenwel uitgeefbare gronden zijn met een (deels) openbare status, wordt het beheer en onderhoud daarvan aan de desbetreffende erfpachters/eigenaars overgelaten.

Samenvattend is de grondbeleidsstrategie het resultaat van de aanvangssituatie en de gewenste en noodzakelijke samenwerking met erfpachters.

Het algemene gemeentelijke grondbeleid heeft faciliterend grondbeleid als vertrekpunt. Afhankelijk van het strategisch karakter van de gebiedsontwikkeling kan dit 'opschuiven' naar een meer actieve rol.

In het geval van Westerpoort als geheel zijn de grondbeleidsstrategieën PPS-coalitie (bouwclaim) of de PPS-alliantie (joint venture) de meest van toepassing zijnde hoofdsamenwerkingsvormen. Echter zijn voor beide hoofdsamenwerkingsvormen belangrijke projectspecifieke afwijkingen aan de orde:

- **PPS Coalitie/bouwclaim** | Er is voornamelijk geen noodzaak of wens van partijen om het (terug)leveren van de in erfpacht uitgegeven grond in volledig eigendom aan de gemeente, waarna de gemeente – na gezamenlijke visievorming en planuitwerking – bouwrijpe kavels teruggeeft op de oorspronkelijke erfpachtlocatie aan de erfpachters (PPS Coalitie/bouwclaimmodel). De partijen wensen in principe de erfpachtlocaties (mogelijk toekomstig volledig eigendom) geheel zelf tot herontwikkeling te brengen, inclusief het bouw- en woonrijpmaken daarvan.
- **PPS Alliantie/joint venture** | Er is voornamelijk geen noodzaak of wens van partijen om de in erfpacht uitgegeven grond in te brengen in een gezamenlijke grondexploitatie, waar partijen – na gezamenlijke visievorming en planuitwerking

– tot een eigendomsonafhankelijke herverdeling van bouwkavels komen over het gehele plangebied Westervoort. De partijen wensen in principe de erfpachtlocaties (mogelijk toekomstig volledig eigendom) geheel zelf tot herontwikkeling te brengen, inclusief het bouw- en woonrijpmaken daarvan.

Met deze overwegingen is de hoofdsamenwerkingsvorm PPS Alliantie/joint venture (light) – met mogelijkheid tot erfpachtconversie en eigen grondexploitatie door de erfpachters – de meest van toepassing zijnde grondbeleidsstrategie. Aangepast aan de projectspecifieke situatie ziet de samenwerking er als volgt uit:

- 1. Gezamenlijke visievorming en planuitwerking** | voor de integrale gebiedsontwikkeling Westervoort, inclusief delen van de kosten en risico's daarvoor in een nader te bepalen verhouding. De samenwerking wordt als volgt ingevuld;
 - De gemeente is eindverantwoordelijk voor de op te stellen Gebiedsvisie, en ook het proces van omgevingsparticipatie daarbij, als belangrijk onderdeel van het bestuurlijke besluitvormingsproces;
 - Partijen werken samen bij participatie en stakeholdermanagement.
 - Erfpachters brengen bij de visievorming en planuitwerking kennis en kunde in met betrekking tot programmering, planvorming en businesscase en werken met de gemeente aan een haalbare businesscase en fasering voor de integrale gebiedsontwikkeling.
- 2. Omzetten erfpacht naar volledig eigendom** | mits bilateraal overeenstemming over grondwaarde bloot eigendom.
- 3. Grondexploitatie op de in erfpacht uitgegeven kavels** | voor rekening en risico van de erfpachter (bouw- en woonrijpmaken), rekening houdend met mogelijke (doorgelegde) aanbestedingsplicht voor het deel dat toekomstig openbaar gebied dient te worden. Voor de planuitwerking voor de grondexploitatie (bouw- en woonrijpmaken) is coördinatie (bouwlogistiek, bouwplaatsen, fasering e.d.) nodig vanwege de integraliteit van de gebiedsontwikkeling, welke om een totaalplan vraagt dat in fasen kan worden uitgevoerd.
- 4. Opstalexploitatie op de in erfpacht uitgegeven kavels** | voor rekening en risico van de erfpachter.

- 5. Beheer en onderhoud openbaar gebied (infrastructuur en groen)** | door de gemeente, met uitzondering van de delen van het openbaar gebied op uitgeefbare gronden.

De essentie van de beoogde samenwerking bij de grondexploitatie is dat de partijen afspraken maken over selectie en gecoördineerde aansturing van ontwerpers en aannemers en het delen van de kosten. Daarbij dient als uitgangspunt te gelden dat de gemeente de regie houdt in planuitwerking en stakeholders goed worden aangehaakt door bijvoorbeeld het vormen van een klankbordgroep die gevraagd en ongevraagd advies kan geven op de Gebiedsvisie of onderdelen daarvan gedurende het planvormingsproces. De vorm hiervan is nog nader te bepalen. Een dergelijke samenwerking tussen de partijen, vergelijkbaar met een kostenmaatschap, is niet aanbestedingsplichtig, ook al is de uitvoering van diensten en werken ten behoeve van de Alliantie/Joint Venture (light) dat wel.

13.2 Fiscale aspecten

Om de meest optimale fiscale aanpak te bepalen dienen de bestaande erfpachtovereenkomsten nader te worden onderzocht. De fiscale wenselijkheid van de precieze grondenrouting dient nog nader onderzocht te worden.

13.3 Samenwerking nader vormgegeven

Aan de hiervoor afgewogen samenwerking kan als volgt vorm worden gegeven.

13.3.1 Fase 1 | Multilaterale verklaring Gebiedsalliantie

Kernpunten van de Multilaterale verklaring voor de Gebiedsalliantie zijn:

1. Multilateraal (alle partijen met grondposities in het plangebied).
2. Doel: gezamenlijke visie en gezamenlijk bepaald programma, overeenstemming globaal bestemmingsplan (bestemmingsplanwijziging), fasering.
3. Ter bepaling: tijdpad, organisatie.
4. Ieder draagt in principe zijn eigen kosten.

Qua naamgeving van het samenwerkingsverband wordt voorgesteld te hanteren: 'Gebiedsalliantie Westerpoort' wat een positieve connotatie heeft, dat de partijen de krachten bundelen en men een gezamenlijke ambitie nastreeft. Dit kan worden vastgesteld in een verklaring, waarmee men ook naar buiten treedt. Dit heeft ook voor het participatieproces en de programmatische omgevingsafstemming meerwaarde, niet alle erfpachters hoeven separaat te worden benaderd. De Gebiedsalliantie kan worden uitgebreid met andere partijen met belangen in het plangebied die de gezamenlijke verklaring onderschrijven.

Het gesprek met de stakeholders moet uitwijzen waartoe men bereid en in staat is, waarbij de gemeente haar belangen en risico's bespreekbaar moet maken.

Als niet alle partijen in het plangebied willen deelnemen aan het samenwerkingsverband, kan de afspraak worden gemaakt dat de gemeente zal trachten bij deze partijen anderszins kostenverhaal te realiseren en dat de eventuele inkomsten hiervan ten goede komen aan de deelnemers in het samenwerkingsverband, in een nader te bepalen verhouding.

13.3.2 Fase 2 | Bilaterale Intentieovereenkomsten

Wanneer individuele erfpachters na of tijdens fase 1 voornemens zijn tot daadwerkelijke herontwikkeling van hun grondpositie over te gaan, kan fase 2 van de samenwerking worden gestart.

Deze fase heeft tot doel – op individueel niveau – de ruimtelijk/financiële haalbaarheid nader te onderzoeken. Nadere afspraken over de samenwerking worden in de vorm van een bilaterale intentieovereenkomst tussen gemeente en de betreffende partijen vastgelegd. Vaststelling van de intentieovereenkomst kan gelijktijdig met of na de vaststelling van de multilaterale verklaring in stap 1 plaats vinden.

Het resultaat van een haalbare ontwikkeling is een nieuwe erfpachtovereenkomst.

13.3.3 Fase 3 | Bilaterale Erfpachtovereenkomst(en)

Kernpunten van de Bilaterale Erfpachtovereenkomst(en) zijn:

1. Bilateraal: per erfpachter een separate uitgifteovereenkomst.
2. Bepaling programma, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
3. Bepaling nieuwe grondwaarde en canon en verrekening met oude grondwaarde en canon.
4. Globaal bestemmingsplan met tijdelijk bouwverbod. Per plot een uitwerkingsplan (tenzij sprake is van plotoverstijgende samenwerking; dan een uitwerkingsplan voor 2 of meer plots).
5. Bouw- en woonrijp maken: de erfpachter maakt zijn eigen plot bouw- en woonrijp. Check noodzaak doorlegging aanbestedingsplicht.
6. De gemeente realiseert verkeersontsluiting plangebied en overig openbaar gebied (op niet uitgeefbare gronden). De hiermee gemoeide kosten worden gedekt uit de extra inkomsten als gevolg van de grondwaardestijging, eventueel de erfpachtconversie en een eventuele aanvullende exploitatiebijdrage. Ter nadere overweging is of de gemeente specifieke contractuele bepalingen opneemt waardoor de erfpachters actief delen in het risico van tegenvallers bij het ontwerp en de aanleg van de verkeersontsluiting en overig openbaar gebied.
7. Afspraken over mogelijkheid tot erfpachtconversie bij wens tot uitgifte in eigendom aan eindafnemers.
8. Als aan de orde: afspraken over kavelcorrectie en levering openbaar gebied aan gemeente (om niet of voor symbolisch bedrag).

13.4 Keuze samenwerkingspartner(s)

De gemeente heeft vanwege de bestaande erfpachtovereenkomsten geen vrije keuze voor wat betreft samenwerkingspartners, dat is een gegeven. Uitzondering daarop vormt de Paardenweide, die in volledig gemeentelijk eigendom is, waarop in paragraaf 13.5 nader wordt ingegaan.

13.5 Marktbenadering

Gelet op de omvang van de grondexploitatie (zie ook paragraaf 11.2) voor Westerpoort zal voor de gemeente waarschijnlijk de verplichting bestaan om het ontwerp en de uitvoering voor openbaar gebied (bouw- en woonrijpmaken (Europees) aan te besteden. Gelet op de voorgenomen grondbeleidsstrategie verdient dit nadere uitwerking op basis van de toekomstige eigendomsverdeling.

Voor de gemeentelijke gronduitgifte van de Paardenweide-kavel hebben in het recente verleden CNU (de huidige uitbater van het Holiday Inn hotel) en Van der Valk aan de gemeente kenbaar gemaakt interesse te hebben in de verwerving daarvan om daar een nieuwe hotelfunctie te realiseren. Deze situatie is wat CNU betreft komen te vervallen.

De gemeente wil de mogelijkheid van een samenwerking met Van der Valk verder verkennen gelet op het belang om Van der Valk te behouden voor de stad en de mogelijkheid die daardoor ontstaat om op de huidige kavel van Van Der Valk een andere ontwikkeling te realiseren. Een dergelijke grondtransactie is in beginsel niet aanbestedingsplichtig.

13.6 Marktverkenning/-consultatie

Het uitvoeren van een marktverkenning of -consultatie voor tenminste de invulling van de Paardenweide-kavel (hotelfunctie met ondersteunende voorzieningen) is een optie die - indien wenselijk - in de komende periode nader wordt onderzocht en uitgewerkt. Een marktverkenning of -consultatie kan ook worden benut om de markt te bevragen naar de mogelijkheid en haalbaarheid van het tezamen ontwikkelen van de Paardenweide-kavel en de Kantorenlocatie. Gelet op de mogelijke bouwplanningontwikkeling in combinatie met de erfpachters langs de Plesmanlaan (zie paragraaf 12.5) dient een marktconsultatie te zijner tijd nader te worden uitgewerkt.

DEEL III

Participatie en planning

14. Participatieprocedure

14.1 Inleiding

Het beleidsakkoord 2018-2022 heeft als titel 'Samen maken we de Stad'. Samen met de stad betekent samenwerken met de stad en gebruikmaken van alle kennis en kunde die in onze stad aanwezig is en alle belangen in beeld brengen.

De participatie is erop gericht het draagvlak voor de integrale gebiedsontwikkeling Westerpoot te peilen, belangen in kaart te brengen, zorgen wensen en ideeën te verzamelen, zodat de gemeente daar rekening mee kan houden in de verdere planvorming. De intentie van de gemeente is om een zo groot mogelijk draagvlak voor het plan voor deze herontwikkeling te creëren.

Daarnaast brengt het participatietraject kansen, ideeën en behoeften in beeld ten aanzien van het gebruik van het gebied Westerpoot (bijvoorbeeld over wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, openbare ruimte etc.). Doel van het participatietraject is daarom ook om de ontwikkeling goed te laten aansluiten bij de behoeften uit de stad en potentiële bewoners/ondernemers/verenigingen te interesseren en mee te laten denken over de ontwikkeling van het gebied.

De Participatie- en inspraakverordening is het kader voor dit participatietraject. Het proces wordt vastgelegd en aan het college voorgelegd voor vaststelling. Het project kent een aantal belanghebbenden

die betrokken dienen te worden bij deze herontwikkeling. Hoe we de participatie tot het kaderbesluit vormgeven, wordt in deze notitie toegelicht.

Na het kaderbesluit kan er ook nog participatie plaatsvinden bij o.a.:

- het opstellen van een bestemmingsplan cq. omgevingsplan
- de uitvoering van het project.

14.2 Onderwerp van participatie

Het onderwerp van participatie is de herontwikkeling van het gebied Westerpoot. Dit plan beschrijft de participatie om te komen tot een gebiedsvisie en vervolgens een kaderbesluit. Dit proces wordt afgesloten met de vaststelling van het kaderbesluit door de gemeenteraad, nu voorzien in het eerste kwartaal 2022. Daarna wordt voor de volgende fase een participatieplan opgesteld door de ontwikkelaar(s) – in overleg met de gemeente – waarbij de ontwikkelaar(s) ook de verantwoordelijkheid heeft (hebben) over het participatieproces.

In de komende fase wordt een gebiedsvisie opgesteld voor het gebied Westerpoot waarin de ambities worden uitgewerkt en de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een integrale (her-) ontwikkeling van het gebied worden gedefinieerd: wat voor wijk we willen realiseren, voor wie, wat voor programmering, welke functies etcetera.

Daarnaast stellen we een kaderbesluit op en bereiden we desbetreffende (anterieure) overeenkomsten voor met alle condities waaronder de gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de benodigde bestemmingsplanwijziging die het de huidige erfpachters in het gebied (Adriaan van Erk groep b.v., Oudendal, Urbaninterest en Zorg&Zekerheid) mogelijk maakt het gebied te transformeren tot een gemengd stedelijk woonmilieu met tussen de 600 en 1200 woningen.

14.3 Doel en niveau van participatie

Het doel van de participatie is draagvlak peilen en creëren voor de herontwikkeling van het gebied Westerpoot tot een gemengd stedelijke gebied met een aantrekkelijk woon en leefmilieu, het in kaart brengen van belangen en het ophalen van zorgen, wensen en ideeën van de verschillende belanghebbenden. Daarnaast brengt het participatietraject kansen, ideeën en behoeften in beeld ten aanzien van het gebruik en de inrichting van het gebied Westerpoot (bijvoorbeeld over wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, openbare ruimte, etcetera).

Het participatietraject is er verder opgericht om de ontwikkeling goed te laten aansluiten bij de behoeften uit de stad en potentiële bewoners/ondernemers/verenigingen te interesseren en mee te laten denken over de ontwikkeling van het gebied.

In deze fase ligt het accent op het inventariseren van wensen en behoeften, waarmee de gemeente en ontwikkelaars inzicht krijgen in de belangen van direct betrokkenen, omwonenden en overige belanghebbenden in het gebied en daarbuiten. Daarnaast is het proces gericht op draagvlakvorming voor de visie en kaders waarbinnen nieuwe ontwikkelingen tot stand kunnen worden gebracht. De opbrengst van de participatierondes dient tot verrijking van de plannen van de gemeente voor de gebiedsontwikkeling en van de ontwikkelmogelijkheden voor eigenaren/ontwikkelaars in Westerpoot;

De gemeente zal de input zo veel mogelijk verwerken in de gebiedsvisie en gebruiken voor het maken van belangenafwegingen bij het opstellen ervan;

De gebiedsvisie wordt als onderdeel van het kaderbesluit m.b.t. de gebiedsontwikkeling Westerpoot ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd

Bovenstaande doen wij in dit stadium van de planvorming op het niveau 'raadplegen' met de inzet van onder andere het online platform doemee.leiden.nl. Daarnaast informeren wij belanghebbenden over het proces en koppelen we de resultaten terug via doemee.leiden.nl, bewonersbrieven, Stadsnieuws (digitale nieuwsbrief) en de gemeentelijke website.

14.4 Kaders waarbinnen participatie plaatsvindt

De Participatie beweegt zich binnen de bestaande, door de gemeente vastgestelde kaders. Duidelijk-

heid over de kaders is essentieel voor een goed participatieproces. Voor de herontwikkeling van het gebied Westerpoot zijn diverse verkenningen en onderzoeken gedaan.

Daarnaast dienen de volgende kadersstellende documenten in ogenschouw te worden genomen:

- Beleidsakkoord 2018-2022 Samen maken we de stad
- Omgevingsvisie Leiden 2040 versie 1.0 (RV 19.0068)
- Woonvisie en uitvoeringsagenda (RV19.0104)
- Participatie- en inspraakverordening 2019 (RV 19.0037)
- Bestemmingsplan
- Verstedelijkingsnotitie 2018 (RV 18.0093)
- Afwegingskader Duurzaamheid (Z/19/1388869)
- Mobiliteitsnota 2020-2030 (RV 20.0030)
- Parkeervisie Leiden Auto- en Fietsparkeren 2020-2030 (RV 20.0038)
- Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020
- Beleidskader sport en gezondheid (2019 – 2023)
- Beleidskader spelen en bewegen in de openbare ruimte (RV 170081)
- Retailvisie Leidse Regio (RV 16.0005)
- Ruimtelijke economische horecavisie (RV 15.0142)
- Prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (in de maak voor 2020)
- Kaderbesluit Leidse Ring Noord (RV 16.0050)
- Ontwikkelperspectief De Mors (RV 20.0110)
- Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte (RV 11.0117)
- Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte (B&W 12.0417)

- Participatieverordening (RV 19.0037)
- Convenant Ruimte voor bedrijven 2018-2022 (B&W 18.0105)
- Convenant Klimaatadaptief bouwen d.d. 04-09-2018

14.5 Schaalniveaus van het participatieproces

Het gebied waarop het participatieproces betrekking heeft, is het plangebied ingeklemd tussen A44, de Plesmanlaan, de Haagse Schouwweg en de begraafplaats De Rhijnhof. Daarnaast heeft het vanwege de verkeersontsluiting ook betrekking op een aantal mogelijke infrastructurele aanpassingen: herinrichting bestaande aansluiting op het kruispunt Haagse Schouwweg-Dr.Lelylaan, aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg met aansluiting op de Haagse Schouwweg als ook het realiseren van een aantal nieuwe langzaam verkeersverbindingen met de omliggende gebieden.

Er zijn vier schaalniveaus te onderscheiden:

1. Het plangebied zelf (met vier stakeholders en de gemeente).
2. De directe omgeving en direct belanghebbenden (waaronder begraafplaats Rhijnhof, omwonenden met name de bewoners van de Bokhorst, de gebiedsontwikkelingsprojecten en de betrokken ontwikkelaars in de nabije omgeving).
3. De omliggende deelgebieden van het stedelijk cluster/potentiegebied Stadsentree Leiden West (vooral in relatie tot verkeersafwikkeling).
4. Stadsbreed (de nieuwbouw zal stadsbreed in de belangstelling staan en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers aantrekken).

14.6 Participatie langs vier (parallele) sporen

In het participatieproces m.b.t. de gebiedsontwikkeling Westerpoort worden de volgende vier 'sporen' onderscheiden waarlangs participatie in verschillende vormen kan vinden plaats:

1. **Enquête** | inventarisatie van wensen en zorgen via "doemee.leiden.nl"
2. **Themabijeenkomsten** | verdieping op specifieke onderwerpen en aandachtspunten met groepen belanghebbenden, vakspecialisten etcetera.
3. **Afstemming met overige gebiedsontwikkelingsprojecten Stadsentree Leiden West** | coördinatie met raakvlakprojecten en betrokken ontwikkelaars en vakspecialisten over onderwerpen die van gemeenschappelijk belang zijn.
4. **Marktconsultatie** | georganiseerde informatieuitwisseling met belanghebbende partijen over een bepaalde ontwikkelopgave die gericht kan zijn op kan zowel gericht kan zijn op de inhoud, het proces als op de markt.

14.7 Deelnemers

Voor de gebiedsontwikkeling Westerpoort kan een aantal verschillende doelgroepen aan belanghebbenden worden onderscheiden:

- De huidige ondernemers/bedrijven in het gebied Westerpoort.
- Omwonenden en ondernemers aan de andere zijde van de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg.
- Bewoners van het Morskwartier, in het bijzonder mensen woonachtig in de wijk De Bokhorst
- Toekomstige bewoners, mensen geïnteresseerd in een nieuwe woning in het gebied.
- Ondernemers/bedrijven/instanties/verenigingen geïnteresseerd in vestiging in de nieuwbouw in het gebied Westerpoort.

Deze doelgroepen worden op verschillende manieren benaderd en betrokken.

15. Participatieniveau en stappenplan

15.1 Inleiding

In deze fase van het project tot aan het vaststellen van het kaderbesluit door de gemeenteraad ligt het participatieniveau op 'informereren' en 'raadplegen'.

De stappen die genomen worden tot aan het kaderbesluit zijn:

1. Verzamelen informatie voor de gebiedsvisie
2. Uitwerken en voorleggen scenario's voor de gebiedsontwikkeling Westerpoort
3. Concept gebiedsvisie
4. Definitieve gebiedsvisie

De gebiedsvisie maakt deel uit van het kaderbesluit dat naar verwachting in Q4 2021 door de raad wordt vastgesteld.

Het indicatieve activiteitenplan vormt de basis waarop de participatieagenda, de werkvormen en de werkplanning van de verschillende activiteiten nader worden uitgewerkt en ingericht.

15.2 Indicatief activiteitenplan

Op de volgende pagina's wordt het indicatief activiteitenplan beschreven. Hierin wordt per fase een indicatie gegeven van het beoogde participatieniveau, doelgroepen, middelen en resultaten.

De gebiedsvisie wordt als onderdeel van kaderbesluit ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Vervolgens legt het college haar raadsvoorstel ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor. De verwachting is dat dit in het vierde kwartaal 2021 kan plaatsvinden.

	Verzamelen informatie en ophalen zorgen en wensen		Uitwerken en afstemmen scenario's
	Aankondige start participatie	Informatie verzamelen	Uitwerken scenario's
Participatieniveau	Informereren	Raadplegen	Niet van toepassing
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Direct omwonenden en ondernemers • Rest van de stad 	<ul style="list-style-type: none"> • Direct omwonenden en ondernemers • Jeugd • Rest van de stad 	Stedenbouwkundig bureau in samenwerking met medewerkers van de gemeente en stakeholders Westerpoot
Planning	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Middelen	<ul style="list-style-type: none"> • Bewonersbrief • Stadskrant • Persbericht • Stadsnieuws • Website gemeente • Social media • Doemee.leiden.nl 	Participatie: <ul style="list-style-type: none"> • Online enquête via doemee.leiden.nl • Telefonische interviews en online brainstorm met belangenorganisaties • Telefonisch spreekuur • Straatinterviews • Workshop voor jeugd Communicatie: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadskrant • Stadsnieuws • Social media 	Rondetafelgesprekken, workshops, themabijeenkomsten en dergelijke.
Resultaat	<ul style="list-style-type: none"> • Mensen zijn bekend met start Gebiedsontwikkeling Westerpoot en met de start participatie en wijze waarop • Registratie van geïnteresseerden voor nieuwsbrieven over GO Westerpoot 	Input die gebruikt kan worden in vervolg.	Drie scenario's die aan de wijk gepresenteerd kunnen worden.
Afsluiten fase	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Niet van toepassing 	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadsnieuws • Website gemeente 	Terugkoppeling/informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Interne communicatie • Stakeholdersmeeting

	Uitwerken en afstemmen scenario's		
	Raadpleging over verkeersonderzoek Westerpoort	Voorleggen scenario's	Interactieve sessie met de raadscom- missie
Participatieniveau	Raadplegen	Raadplegen	Raadplegen
Doelgroep	Direct omwonenden en ondernemers	<ul style="list-style-type: none"> • Direct omwonenden en ondernemers • Rest van de stad 	Raadscommissie
Planning	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Middelen	<ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stakeholdersmeeting Westerpoort • Inloopmarkt voor omwonenden • Inloopavond voor ondernemers LBSP, Verbeekstraat 	Participatie: <ul style="list-style-type: none"> • Scenario's voorleggen via doemee.leiden.nl • Inloopmomenten op locatie • Stakeholdersmeeting Westerpoort • Inloopavond voor ondernemers LBS • Workshop voor jeugd • Telefonisch spreekuur Communicatie: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadskrant • Stadsnieuws • Social media 	Nader te bepalen
Resultaat	Input die gebruikt kan worden voor de gebiedsvisie en/of het kaderbesluit.	Input die gebruikt kan worden voor de gebiedsvisie	Input die gebruikt kan worden voor de gebiedsvisie
Afsluiten fase	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadsnieuws • Website gemeente 	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadsnieuws • Website gemeente 	Niet van toepassing

	Richting gebiedsvisie Westerpoot		
	Maken concept gebiedsvisie	Presenteren concept gebiedsvisie	Maken definitieve gebiedsvisie
Participatieniveau	Niet van toepassing	Informeren en raadplegen	Niet van toepassing
Doelgroep	Stedenbouwkundig bureau in samenwerking met medewerkers van de gemeente en stakeholders Westerpoot	<ul style="list-style-type: none"> • Direct omwonenden en ondernemers • Rest van de stad 	Stedenbouwkundig bureau in samenwerking met medewerkers van de gemeente en stakeholders Westerpoot
Planning	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Middelen	Niet van toepassing	Participatie: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stakeholdersmeeting Westerpoot • Inloopavond ondernemers LBSP Verbeekstraat en Rhijnhof • Inloop op verschillende locaties in de omliggende wijken • Workshop voor jeugd (via King for a Day) Communicatie: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadskrant • Stadsnieuws • Social media 	Niet van toepassing
Resultaat	Een concept gebiedsvisie die aan belanghebbenden gepresenteerd kan worden.	Input die gebruikt kan worden in vervolg.	Definitieve gebiedsvisie t.b.v. besluitvorming.
Afsluiten fase	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Interne communicatie • Presenteren concept gebiedsvisie- 	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadsnieuws • Website gemeente 	Terugkoppeling/informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Interne communicatie + presentatie in stakeholdersmeeting • Zie volgende stap

	Richting gebiedsvisie Westerpoort	
	Besluitvorming college van b&w en gemeenteraad	Terugkoppelen definitieve gebiedsvisie en kaderbesluit
Participatieniveau	Mogelijkheid tot inspreken	Informereren
Doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Direct omwonenden en ondernemers • Rest van de stad 	<ul style="list-style-type: none"> • Stakeholders • Direct omwonenden en ondernemers • Rest van de stad
Planning	Q4 2021	Q1 2022
Middelen	<ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Inloopmoment • Telefonisch spreekuur • Stadsnieuws • Stadskrant • Social media 	<ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Bewonersbrief • Stadskrant • Stadsnieuws • E-mail ondernemers
Resultaat	Besluitvorming gemeenteraad	Mensen zijn op de hoogte van de definitieve gebiedsvisie (en kaderbesluit GO Westerpoort)
Afsluiten fase	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Vaststelling raadsbesluit 	Terugkoppeling / informatie via: <ul style="list-style-type: none"> • Doemee.leiden.nl • Stadsnieuws • Website gemeente • Bedankposter op locatie

16. Hoofdlijnen planning Westerpoot

Planning Westerpoot

Concept ter bespreking

Disclaimer: planning houdt geen rekening met evt. gevolgen coronacrisis.

