Leiden

Park De Zwijger

De Zwijger, Leiden / Gebiedsvisie

Januari 2023





Zicht op de Willem de Zwijgerlaan vanaf de Kooiplein rotonde.

Voorwoord



Julius Terpstra, wethouder Wonen, Bouwen en Welzijn
Foto: Leonie van der Helm Fotografie

We leven met elkaar in Leiden, in de binnenstad, langs de singels, de wijken in. We leven in verschillende soorten woningen maar al deze woningen zijn een plek waar je thuiskomt, waar je je veilig voelt. Als wethouder Wonen, Bouwen & Welzijn ben ik verantwoordelijk voor de bouw van vele woningen in onze stad. Ik vind het daarbij belangrijk dat de stad een fijne plek blijft, een leefbare plek, voor onze toekomstige bewoners én de huidige bewoners.

Ik ben blij met de gebiedsvisie die hier voorligt. Het is een gebiedsvisie die door verschillende partijen is samengesteld. Want plannen en ambities zijn mooi, maar we moeten het samen doen. Met open vizier, om de stad iedere dag een stukje mooier te maken. Dat resulteert op deze plek tot honderden nieuwe woningen. De Sleutels vervangt de 243 verouderde woningen in de Hoven Oost voor minstens 800 nieuwe woningen. Duurzaam, toekomstbestendig en van goede kwaliteit. In de Suriname-Antillenbuurt knapt Ons Doel een deel van de bestaande woningen op en bouwt meer nieuwe woningen erbij.

Ook wordt de verbinding gezocht tussen de woonwijken aan beide zijden van de Willem de Zwijgerlaan. De ambitie is om de tunnel op de Willem de Zwijgerlaan door te trekken zodat daarbovenop meer ruimte ontstaat voor, meer groen, ruimte voor fietser en voetganger en een centrale plek in de wijk om elkaar te ontmoeten.

Maar wat is een gebiedsvisie nu precies? In de eerste plaats is het geen in beton gegoten plan. Het is een plan dat richting geeft aan een duurzame ontwikkeling van het gebied. Denk hierbij aan hoe de omgeving eruit moet komen te zien of voor welke doelgroepen we bouwen. Het beschrijft ook dat het gebied zo moet worden ingericht dat het verkeer zonder problemen de wijk langs, in of uit kan.

Wat met deze gebiedsvisie wel vaststaat is dat De Zwijger een nieuwe, duurzame wijk langs de Willem de Zwijgerlaan wordt. Een wijk die zorg voor verbinding en leefbaarheid in de omgeving en een nieuw thuis voor vele inwoners. Ik wil iedereen bedanken die heeft meegepraat, meegedacht, zijn wensen, zorgen en ideeën heeft geuit. Alleen zo kunnen we inzichtelijk maken wat belangrijk is. Daar ben ik trots op.

Julius Terpstra
Wethouder Wonen, Bouwen en Welzijn



Vogelvlucht foto van het projectgebied De Zwijger, met op de voorgrond Het Gebouw en daarachter de woonblokken van De Sleutels en Ons Doel, gelegen aan de Willem de Zwijgerlaan. Foto buro JP.

Inhoudsopgave

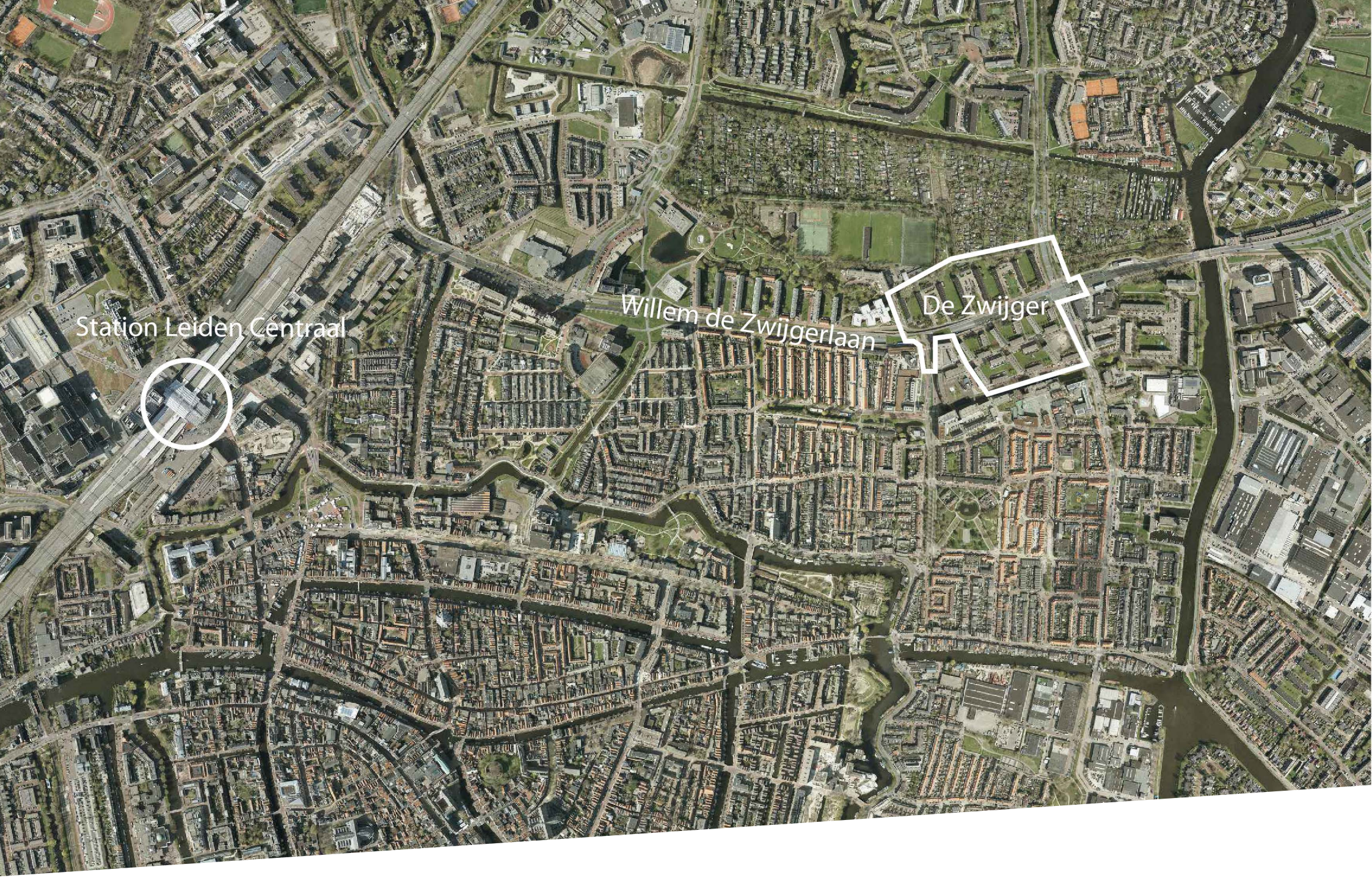
1. Inleiding 7
   - 1.1. Aanleiding 7
   - 1.2. Situatie 7
   - 1.3. Opgave 7
   - 1.4. Samenwerking corporaties en gemeente 9
   - 1.5. Kaderstellende documenten 9
   - 1.6. Omgevingsvisie Leiden 2040 en Ontwikkelperspectief Leiden-Noord 9
   - 1.7. De Zwijger en de LRN Willem de Zwijgerlaan 11
   - 1.8. Doel gebiedsvisie 13
   - 1.9. Werking gebiedsvisie 13
   - 1.10. Opbouw 15

2. De Zwijger 17
   - 2.1. Projectgebied 17
   - 2.2. Historie 17
   - 2.3. Kwaliteiten, knelpunten, kansen en uitdagingen 19

3. Opgave en Ambities 23
   - 3.1. Positionering 23
   - 3.2. Bouwstenen 35

4. Ontwikkelkaders 53
   - 4.1. Twee deelgebieden, eigen aanpak 53
   - 4.2. Programma 53
   - 4.3. Bouwhoogte, volumes en beeldkwaliteit 55
   - 4.4. Klimaatadaptieve en biodiverse openbare ruimte 67
   - 4.5. Mobiliteit 71

5. Ontwikkelstrategie 75
   - 5.1. Uitvoerbaarheid 75
   - 5.2. Maakbaarheid 77
   - 5.3. Economische haalbaarheid 79
   - 5.4. Participatie en draagvlak 79



Ligging van het projectgebied De Zwijger in Leiden-Noord.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De transformatie van Leiden-Noord kent een lange geschiedenis. Met het Wijkontwikkelingsplan Noord (WOP) is de verandering van Leiden-Noord al jaren geleden in gang gezet. Groenoord, Nieuw Leyden, Kooiplein en de overkluizingen van de Willem de Zwijgerlaan zijn hiermee tot stand gekomen.

Daarmee is dit deel van de stad echter nog niet af. Het project Kooiplein dient ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan gecompleteerd te worden en de overkluizing aan de Kooilaan is slechts half uitgevoerd. Daarbij zijn er met de Omgevingsvisie Leiden 2040 nieuwe en scherpere opgaven geformuleerd en deze zijn explicieter verwoord en verbeeld in het Ontwikkelperspectief Leiden-Noord 2040.
Daarnaast hebben de huidige eigenaars van de wooncomplexen, woningbouwcorporaties de Sleutels en Ons Doel, aangegeven hun bezit toekomstklaar te willen gaan maken. Voor de omgeving van de Zwijger betekent dit op hoofdlijnen het volgende:

- Verdere verstedelijking met het verbeteren en/of vernieuwen van de woonkwaliteit en het toevoeging van een substantieel aantal woningen;
- Verbetering van de leefbaarheid in het gebied;
- Het creëren van een gemengd stedelijk gebied door functiemenging;
- Behoud van bestaande bewoners en bestaande kwaliteiten;
- Het verminderen van de overlast van de Willem de Zwijgerlaan en inzet op een betere doorstroming van het verkeer, via het project de Leidse Ring Noord;
- Betere verbinding van het gebied met zijn omgeving;
- Verduurzaming en vergroening van de woningen en het gebied.

1.2. Situatie

Het projectgebied bestaat uit twee wederopbouwwijken met sociale woningbouw, die van elkaar gescheiden worden door de Willem de Zwijgerlaan. Het gebied kenmerkt zich door losse (woon)complexen in het groen. Ten noorden van de Zwijgerlaan vinden we een hofstructuur met laagbouw en middenhoogbouw die zich opent naar de Tuin van Noord en ten zuiden van de Zwijgerlaan is een coherente buurt te vinden van wisselende woningtypes rondom groene hoven. De laatste heeft extra cultuurhistorische waarde. Verder is de Hoven Oost een van de gebieden in Leiden met de slechtst scorende leefbaarheid.

1.3. Opgave

Het gebied vraagt om het afronden van het plan Kooiplein en om verbetering van de leefbaarheid en het beter verbinden met de ruimere omgeving.
In 2013 is hier met het project Kooiplein al een begin mee gemaakt. Met de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan ter hoogte van de Kooilaan werden de Hoven en de Tuin van Noord meer verbonden met de rest van de wijk. Dit plan is echter aan de noordzijde niet verder afgerond en met de ontwikkeling van De Zwijger wordt dit gebied meegenomen in de grotere ontwikkeling. De gemeente Leiden werkt samen met woningcorporaties De Sleutels en Ons Doel aan een metamorfose van het gebied van De Zwijger. Het doel is De Zwijger een nieuwe duidelijke identiteit te geven met een mooie menging van wonen, werken, recreëren, en duurzame ecologische structuren, waarmee we een inclusieve wijk willen creëren. Nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd, cultuurhistorisch waardevolle woningen gerenoveerd, en een mix aan voorzieningen en bedrijvigheid wordt toegevoegd. Daarbij wordt de Willem de Zwijgerlaan verder verdiept en overdekt gelegd, waardoor de noord- en zuidzijde beter met elkaar en de omgeving verbonden worden en de woonkwaliteit sterk wordt verbeterd. De Zwijger wordt zo een nieuw gemengd stedelijk milieu met een eigen identiteit en woonkwaliteit voor iedereen.

Deze ambitie delen de woningbouwcorporaties De Sleutels en Ons Doel en de gemeente en daarom is gemeenschappelijk en in afstemming met contractpartner CV Kooiplein het initiatief genomen deze gebiedsvisie te maken. Het doel van de gebiedsvisie is een onderlegger te maken voor verbetering, verduurzaming en verdichting van het beoogde gebied.
De overtuiging is dat we in gezamenlijkheid tot een kwalitatief betere leefomgeving kunnen komen, dan wanneer ieder voor zich aan het werk gaat.



Impressie van De Zwijger als nieuw gemengd, stedelijk en groen gebied.

1.4. Samenwerking corporaties en gemeente

In de zomer van 2020 hebben de Gemeente Leiden en de woningcorporaties de Sleutels en Ons Doel een intentieovereenkomst gesloten om gezamenlijk een visie op het gebied De Zwijger te ontwikkelen. Er is een intensieve samenwerking geweest met de projectgroep Leidse Ring Noord. Hoe de samenwerking na het afronden van de gebiedsvisie er uit ziet, moet nog nader uitgewerkt worden.

1.5. Kaderstellende documenten

In de Verstedelijkingsnotitie Leiden uit 2018 en de Omgevingsvisie Leiden 2040 uit 2021 zijn een aantal gebieden aangewezen die potentieel in aanmerking komen om te verdichten. De omgeving van De Zwijger is daar één van. Daarnaast zijn in de Woonvisie Leiden 2020-2030 en Uitvoeringsagenda Wonen een aantal buurten aangewezen die speciale aandacht behoeven en waar het aandeel sociaal dat aan het woningbestand wordt toegevoegd, maatwerk is. Het noordelijk deel van De Zwijger is één van die buurten. Voor Leiden-Noord is aanvullend beleid geformuleerd. In 2011 werd het Wijkontwikkelingsplan Noord (2011-2018) vastgesteld om te kunnen sturen op samenhang en voortgang op de verschillende projecten in dit deel van Leiden. Het project Kooiplein en de herstructurering van de Willem de Zwijgerlaan (overkluizingen ter hoogte van Kooiplein en Nieuw Leyden) vormden hier belangrijke bouwstenen in. Om te kunnen blijven sturen op samenhang in Leiden-Noord is in 2020 gestart met het maken van een Ontwikkelperspectief Leiden-Noord. Het Ontwikkelperspectief Leiden-Noord is in december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Leiden heeft tot slot in de Mobiliteitsnota 2020-2030 vastgelegd dat zij een aantal belangrijke maatregelen neemt ter verbetering van de structuur van het wegennet. De basis hiervoor is een goede hoofd ontsluitingsstructuur in Leiden en de Leidse agglomeratie en de Willem de Zwijgerlaan speelt hierin een grote rol als onderdeel van de Leidse Ring Noord.

Voor een deel van deze omgeving zijn eerder plannen gemaakt en vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan Kooiplein en omgeving heeft de transformatie van het wijkcentrum tot stand gebracht en met een dakpark de verbinding over de Willem de Zwijgerlaan in gang gezet. De overkluizing van de Zwijgerlaan is deels en volgens plan uitgevoerd maar nog niet voltooid. Leiden-Noord wacht met smart op de voltooide verbinding om de noordelijke Hoven, Tuin van Noord, sport- en volkstuincomplexen te verbinden met het wijkcentrum en de woonbuurten Oude Kooi en Prinsessenbuurt. Het stedenbouwkundig plan Kooiplein en omgeving is daarbij startpunt, mede omdat de Gemeente, De Sleutels en CV Kooiplein contractpartners zijn voor dit plan. Dit startpunt is echter de afgelopen jaren om meerdere redenen niet uitvoerbaar gebleken. Met de uitbreiding van de scope van het project naar de oostelijke Hoven en het bezit van Ons Doel komen nieuwe oplossingen in beeld.

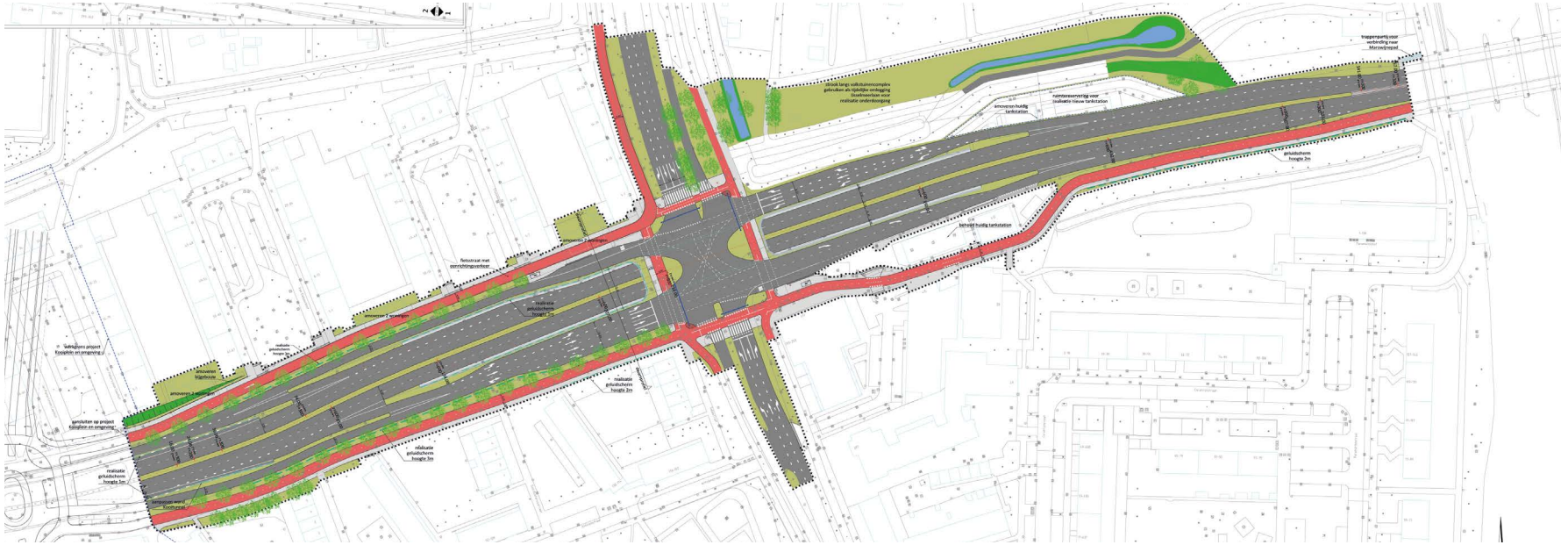
1.6. Omgevingsvisie Leiden 2040 en Ontwikkelperspectief Leiden-Noord

De keuzes die worden gemaakt in de gebiedsvisie zijn een uitwerking van de Omgevingsvisie Leiden 2040 en het Ontwikkelperspectief Leiden-Noord. Beiden zijn na participatie vastgesteld.

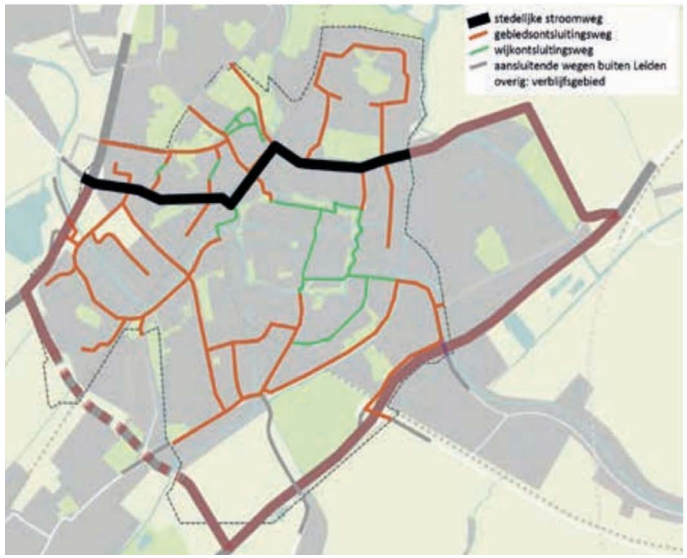
Omgevingsvisie Leiden 2040

Dit document omvat één integrale visie die kaders stelt en richting geeft voor de lange termijn. De visie beschrijft strategische keuzes voor de stad op hoofdlijnen. De keuzes die in deze gebiedsvisie worden gemaakt zijn een uitwerking van de Omgevingsvisie Leiden 2040. Onder andere De Zwijger als potentiegebied, de verdichting, woningbouwopgave, bouwhoogte, programma, doelgroepen, groene hoofdstructuren en mobiliteit zijn in overeenstemming met de omgevingsvisie en worden in de gebiedsvisie verder uitgewerkt. Over De Zwijger geeft de Omgevingsvisie het volgende mee:

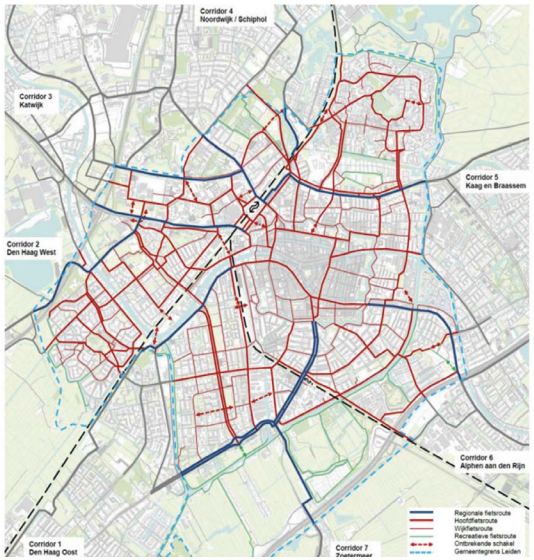
- De Zwijger is een potentiegebied ‘omgeving oostzijde Willem de Zwijgerlaan’: Voor verdere verdichting en verstedelijking;
- Het gebied mag een hoogbouwcluster worden (overwegend middelhoogbouw (20-30m) met meerdere accenten tot 50m en een accent tot 70m;
- Een deel van het gebied is met het Kooiplein het hart van de wijk;
- Het gebied behoort tot het Leefmilieu Levendig: aantrekkelijke ligging direct grenzend aan centrum, veel wonen, stedelijk georiënteerd, mix aan functies met wonen/werken/voorzieningen, mix doelgroepen en huishoudens, focus op fiets en voet;



Referentieontwerp Leidse Ring Noord - Willem de Zwijgerlaan. Gemeente Leiden, 2019.



Wegencatergorisering Leiden, met de Willem de Zwijgerlaan als stedelijke stroomweg.



Fietsnetwerk Leiden, met De Zwijger als knooppunt van een regionale fietsroute langs de Willem de Zwijgerlaan en diverse hoofdfietsroutes.

- Het gebied heeft een HOV-net over de Willem de Zwijgerlaan met een halte in het gebied;
- De Leidse Ring Noord – Willem de Zwijgerlaan is een stedelijke stroomweg;
- De Willem de Zwijgerlaan is een Stedelijke laan met groenstructuur;
- De Sumatrastraat-IJsselmeerlaan is een stedelijke laan met groenstructuur;
- De Tuin van Noord en het sportpark behoren tot het groen-blauwe raamwerk;
- Bij de Tuin van Noord en het sportpark wordt de tweede groene ring gepland, als onderdeel van het duurzame en recreatieve netwerk;
- Het gebied ligt bij een knooppunt van kabels en leidingen, waaronder een transportleiding aardgas en het warmtenet.

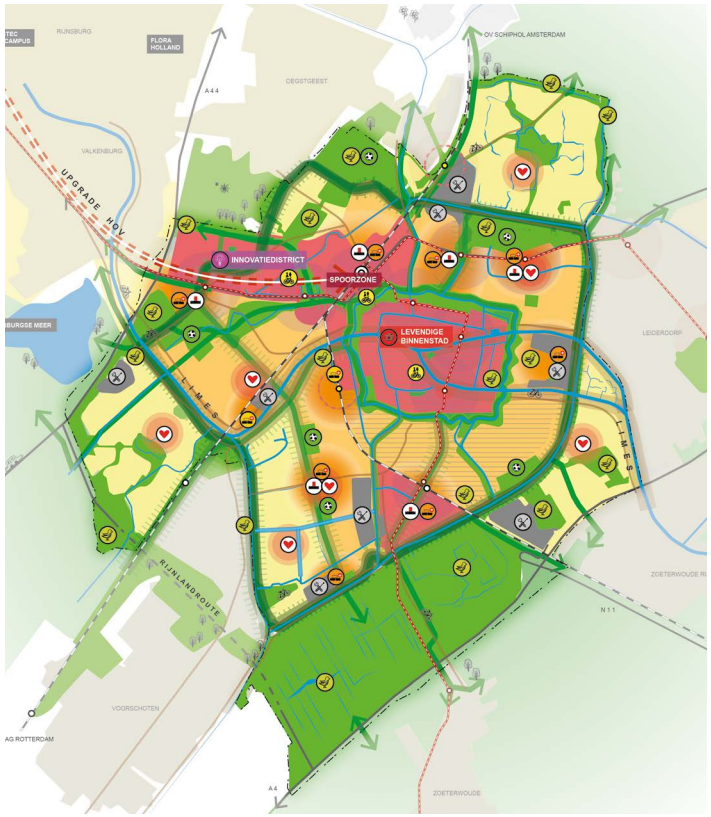
Ontwikkelperspectief Leiden-Noord

Dit document werkt de ruimtelijke opgaven van de Omgevingsvisie verder uit en geeft richting en kaders aan alle ontwikkelingen die spelen in Leiden-Noord. De ontwikkelingen en opgaven worden in samenhang bekeken. Onder andere doelgroepen, woningtypen, sociale opgave, mobiliteitsambitie, programma en bouwhoogten zijn in overeenstemming met het Ontwikkelperspectief en worden in deze gebiedsvisie verder uitgewerkt. Over De Zwijger geeft het Ontwikkelperspectief het volgende mee:

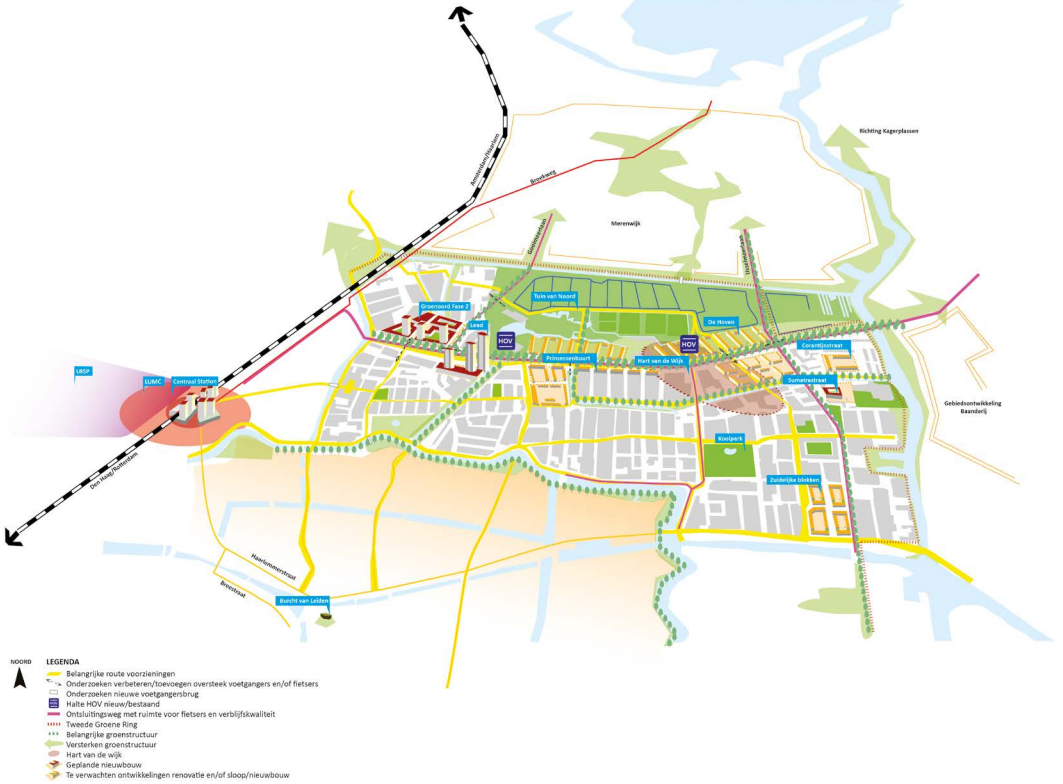
- De Zwijger wordt een nieuwe, levendige en gemengde stedelijke buurt voor diverse bewoners, een gebied met een verscheidenheid aan woningtypen, waar functies kunnen worden toegevoegd;
- De Zwijger wordt een inclusief gebied, waar ontmoeting en contact makkelijk tot stand komen en waar ook ruimte is voor kwetsbare doelgroepen;
- In het gebied van de Zwijger worden de leefbaarheid en sociaal-maatschappelijke situatie verbeterd;
- In het noordelijk- en zuidelijk deel wordt voortgebouwd op de open verkaveling met grote hoeveelheid openbaar en semi-openbaar groen;
- Het Kooiplein en omgeving wordt versterkt als hart van de wijk waarbij functiemenging en bebouwing wordt uitgebreid richting de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan;
- Nieuwbouw en renovatie met een mix aan woonprogramma waarbij ook voor huidige bewoners plek blijft bestaan;
- Verminderen barrière werking Willem de Zwijgerlaan en verbeteren oversteekbaarheid en verbinding tussen het noordelijk- en zuidelijk deel;
- Verbeteren voetgangers- en fietsverbindingen zowel in het gebied als buiten het gebied met de omgeving;
- Autoluwe openbare ruimte en duurzame mobiliteitsconcepten;
- Groene, klimaatadaptieve en biodiverse openbare ruimte, voor het versterken van aanwezige groenstructuren en het bieden van een aantrekkelijk woonmilieu, ook langs de Willem de Zwijgerlaan;
- Energieneutraal en zoveel mogelijk natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair bouwen.

1.7. De Zwijger en de LRN Willem de Zwijgerlaan

De gebiedsontwikkeling bevindt zich direct aan de weg die voor de lange termijn een belangrijke functie functie heeft voor het wegennet van Leiden (zie de Mobiliteitsnota Leiden 2020-2030). Om deze functie ook voor de toekomst waar te kunnen maken is het project Leidse Ring Noord opgestart. De Willem de Zwijgerlaan heeft een dragende functie wat betreft de autobereikbaarheid en doorstroming, maar eveneens is de verbinding belangrijk in het fietsnetwerk, zowel voor de stad als ook regionaal. Het aantal fietsers is hier zeer groot, onder andere richting station Leiden Centraal en naar vele onderwijsvoorzieningen in de stad en omgeving. Ook is de Willem de Zwijgerlaan belangrijk voor het openbaar vervoer. Er rijdt onder andere een R-net bus, die een HOV-verbinding vormt tussen station Leiden-Centraal en Leiderdorp. De ligging van De Zwijger aan de Leidse Ring biedt uitstekende mogelijkheden om de ontwikkeling onderdeel te laten zijn van deze verbindingen en daarmee aan te sluiten op de omgeving en het buitengebied. Tegelijk kan de aanwezigheid van de Willem de Zwijgerlaan voor nadelige effecten op de omgeving zorgen. In de huidige situatie vormt de weg een grote barrière tussen noord en zuid en biedt deze weinig meerwaarde voor de leefomgeving. Eveneens is er, vanwege de grote hoeveelheid verkeer, sprake van geluidsoverlast en luchtvervuiling.



Uitsnede Visiekaart. Omgevingsvisie Leiden 2040, met De Zwijger als potentiegebied, leefmilieu Levendig, de Tweede Groene Ring en Kooiplein als voorzieningenkern.



Verbeelding toekomstbeeld Leiden-Noord uit het Ontwikkelperspectief. Met De Zwijger als ontwikkelgebied aan de Tuin van Noord en het Kooiplein als hart van de wijk.

De rol van de Leidse Ring, en daarmee de Willem de Zwijgerlaan, is groter dan alleen die van een lokale ontsluiting. De gemeente werkt met het project Leidse Ring Noord (LRN) aan het verbeteren van de gemeentelijke wegen die onderdeel zijn van de Leidse Ring. Hiervoor is al een kaderbesluit genomen (RV 19.0101, 14 november 2019). In dit kaderbesluit is voor het gedeelte Willem de Zwijgerlaan een referentieontwerp opgenomen als richting voor de aanpassingen van de weg om te voldoen aan de ambities. Dit referentieontwerp bevat een nieuwe ongelijkvloerse kruising bij de Sumatrastraat/IJsselmeerlaan. Het referentieontwerp is verder beschouwd en in samenhang gebracht met de gebiedsvisie. Specifieke aandachtspunten hierbij betroffen het verminderen van de barrièrewerking, het zorgen voor een goede verkeersafwikkeling (conform het kaderbesluit LRN), een goede ontsluiting van het ontwikkelgebied voor alle vervoerwijzen, verkeersveiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.

De synthese van de LRN en de gebiedsontwikkeling heeft geleid tot een aanpassing van de wijkontsluiting structuur ten opzichte van het referentieontwerp van de LRN. Deze aanpassingen zullen verder in deze gebiedsvisie worden toegelicht.

1.8. Doel gebiedsvisie

Het doel van de gebiedsvisie De Zwijger is aan te geven wat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gebied is en hoe invulling gegeven kan worden aan de opgaven en doelstellingen voor de omgeving. Zo geeft de gebiedsvisie aan waar het mogelijk is om te bouwen en wat verder per kavel uitgewerkt moet worden. Als basis hiervoor biedt de gebiedsvisie een hoofdraamwerk van openbare ruimte, waarbinnen de ontwikkelingen plaats kunnen vinden. In het hoofdraamwerk van openbare ruimte biedt de gebiedsvisie uitgangspunten voor de LRN Willem de Zwijgerlaan, die verder uitgewerkt zullen worden in dat project.

De gebiedsvisie is geen eindplan, maar geeft inzicht in de ontwikkelmogelijkheden binnen het gebied. Binnen de ontwikkelkaders zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Zo kunnen bestaande gebouwen behouden blijven en geherstructureerd worden of van functie veranderen, maar het is ook mogelijk om nieuwe ontwikkelingen te realiseren. De gebiedsvisie geeft thema's aan als programma, bebouwingsvolume, duurzaamheid en beeldkwaliteit. Deze thema's zijn gezamenlijk opgesteld door de gemeente en corporaties en bieden het kader voor de ontwikkeling van de verschillende bouwplannen.

Het uitgangspunt van deze gebiedsvisie is om De Zwijger met de juiste ruimtelijke ingrepen te transformeren tot een kwalitatief hoogstaand, duurzaam en gemengd stedelijke woon-, werk- en leefmilieu, waarbinnen barrière werking van de Willem de Zwijgerlaan wordt opgeheven en de leefbaarheid substantieel verbeterd wordt. Bereikbaarheid, verbinding met de omgeving, functie menging en duurzaamheid zijn hierbij belangrijke opgaven.

1.9. Werking gebiedsvisie

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

De ontwikkelingen die in deze gebiedsvisie voorgesteld worden, zijn strijdig met het (geldende) bestemmingsplan. Dit betekent dat in de uitwerking van de plannen procedures doorlopen moeten worden voor de wijziging van het planologisch kader om de ontwikkelingen te faciliteren. De invoering van de nieuwe omgevingswet kan nog van invloed zijn op de ruimtelijke procedures. Welke invloed de omgevingswet zal hebben, is op dit moment nog niet duidelijk.

Wanneer bouwplannen binnen de gebiedsvisie passen, worden deze initiatieven verder begeleid door een projectteam van de gemeente. Dit team adviseert de initiatiefnemer, de gemeente en de welstandscommissie over stedenbouwkundige



Vogelvlucht foto van de overkluizing bij de Kooiplein rotonde, met op de voorgrond projectgebied De Zwijger.

planvorming, bouwplannen, mobiliteit en openbare ruimte plannen die gerealiseerd gaan worden in het projectgebied. Het team bewaakt en bevordert ook de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte op basis van de vastgestelde kaders. Tot slot zorgt het project-team voor samenhang en samenwerking tussen de initiatieven. De initiatiefnemers zullen hun plannen ook voorleggen aan de buurt. Hierna volgen de bouwplannen de reguliere omgevingsvergunnings-procedure.

1.10. Opbouw

Hoofdstuk 1 heeft de aanleiding en het doel van de gebiedsvisie omschreven. In Hoofdstuk 2 wordt het projectgebied beschreven en hoofdstuk 3 geeft de opgaven en ambities voor het projectgebied weer. Dit wordt in hoofdstuk 4 vertaald in ontwikkelkaders. Tot slot gaat hoofdstuk 5 met de ontwikkelstrategie in op de economische uitvoerbaarheid en aanpak van de gebiedsvisie. Tevens worden de rollen van de samenwerkingspartners nog verder toegelicht.



Luchtfoto met het projectgebied De Zwijger (omgeven door witte stippellijn).

2. De Zwijger

2.1. Projectgebied

Het projectgebied van De Zwijger ligt ten noorden van de binnenstad, op circa tien minuten loopafstand van de Zijlpoort. Het gebied wordt aan de noordzijde omgeven door de Tuin van Noord en aan de zuidzijde grenst het aan de buurt De Kooi. De grenzen van het projectgebied zijn de Sumatrastraat/IJsselmeerlaan, het Joop Vervoornpad, de Pieter Bothstraat, de Kooilaan en de Surinamestraat. Het projectgebied wordt doorsneden door de Willem de Zwijgerlaan, die meegenomen wordt in het projectgebied.
De ontwikkellocaties van de gebiedsvisie zijn de Hoven Oost van woningcorporatie De Sleutels waarin CV Kooiplein deels een bouwclaim heeft, de Hoven Zuid van woningcorporatie Ons Doel en de openbare ruimte van de gemeente Leiden.

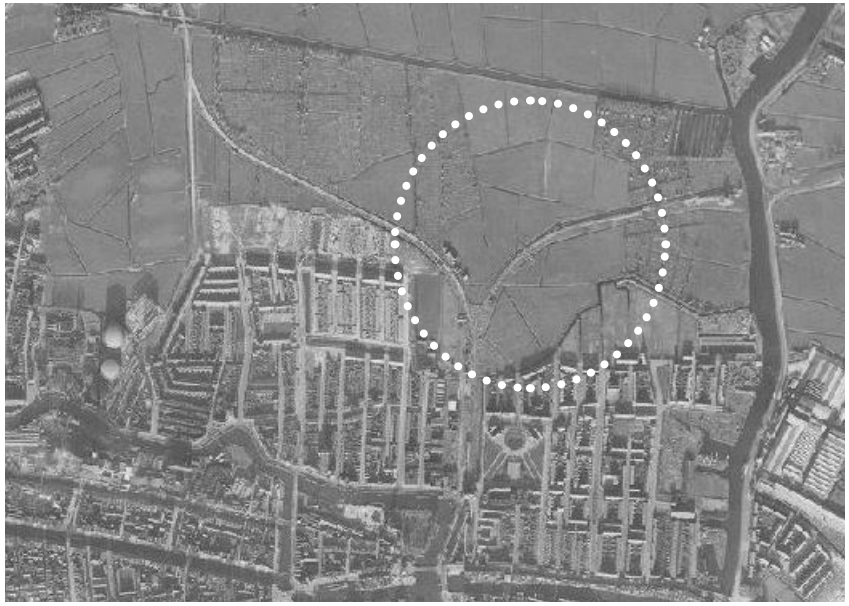
De Zwijger heeft een prachtige ligging naast het Kooiplein en de Tuin van Noord en nabij de binnenstad van Leiden. Station Leiden Centraal ligt op korte fietsafstand en met de auto is het gebied uitstekend bereikbaar via de Willem de Zwijgerlaan. Hiermee is De Zwijger onderdeel van de schil rond de binnenstad en profiteert het van de stedelijke dynamiek en tegelijk van de groene kwaliteiten van de Tuin van Noord. Via de naastgelegen Zijlbrug is de regio ook goed bereikbaar, met Leiderdorp, het Groene Hart en de snelweg A4.

Het projectgebied van De Zwijger wordt als één geheel benaderd, maar wordt op dit moment doorsneden door de Willem de Zwijgerlaan. De weg is een barrière die het gebied in twee delen splitst. Hierbij geniet het zuidelijk deel van de stedelijke context en de ligging naast het Kooiplein, maar ondanks de ligging aan de Tuin van Noord is het noordelijk deel een afgezonderd eiland. De Willem de Zwijgerlaan, IJsselmeerlaan, de volkstuinen en sportpark Noord zorgen ervoor dat het noordelijk deel geïsoleerd is en slecht verbonden met de omgeving. Zo hebben de losse gebieden op dit moment weinig met elkaar te maken en de ambitie is om deze gebieden beter met elkaar te verbinden.

De Willem de Zwijgerlaan is als stedelijke stroomweg onderdeel van de Leidse Ring Noord en zal heringericht worden om de doorstroming van auto's en fietsers te bevorderen. Bij het Kooiplein is de weg in 2011 in een tunnel gelegd en sindsdien zijn de noord- en zuidzijde beter met elkaar verbonden. Door de Willem de Zwijgerlaan en de Sumatrastraat/IJsselmeerlaan is De Zwijger een dynamisch gebied met veel auto's en fietsverkeer.

2.2. Historie

De woningen van De Zwijger zijn gebouwd in een polderlandschap en maakten deel uit van het Leiden-Noord VI Uitbreidingsplan uit 1952. Tot dan was het gebied de stadspolder en was er alleen bebouwing te vinden langs de Singel en de Hoge Rijndijk. Ook liepen dwars door de polder de sporen van het station Heerensingel, onderdeel van de spoorlijn Hoofddorp – Leiden Heerensingel. In het uitbreidingsplan van 1952 werd uitgegaan van voortbouwen aan de Oude Kooi met ééngezinswoningen/rijtjeshuizen. In het stadsuitbreidingsplan van 1957 werd dit echter vervangen door de kleinschalige flatgebouwen die nu nog bestaan. Leiden-Noord werd In de jaren vijftig tot zeventig aangewezen als uitbreidingslocatie. De woningbouw in Leiden-Noord moest een bijdrage leveren aan de woningnood van de jaren na de Tweede Wereldoorlog, waarbij Leiden vooral gezien werd als een woonstad ofwel satellietstad voor Den Haag. In 1954 waren naast het gebied van De Zwijger de westelijke hoven met de U-vormige blokken en de Prinsessenbuurt al gebouwd. In het gebied van de Zwijger werden daarna de Hoven aan de oostkant gebouwd met dezelfde U-vormige blokken als aan de westkant.
En in de Zuidelijke Hoven werden flatgebouwen met lagere blokken afgewisseld, conform de "Moderne Stedenbouw". Dit was een stroming die gekenmerkt werd door bebouwing die telkens werd herhaald, ook wel de stedenbouwkundige stempel genoemd.



Luchtfoto Leiden-Noord 1945; De Kooi en de Prinsessenbuurt zijn voor de oorlog gebouwd en het spoor Leiden-Haarlem is in gebruik.



Luchtfoto Leiden-Noord 1962; De Hoven-Oost, -West en -Zuid zijn gebouwd en de Tuin van Noord is aangelegd.



Luchtfoto Leiden-Noord 1999; Realisatie Kooiplein en het spoor is verwijderd.



Luchtfoto Leiden-Noord 2012; Realisatie tunnels en overkluizingen op de Willem de Zwijgerlaan.

Alle woningen in het gebied van De Zwijger gaan uit van stempels, waarbinnen groene binnenhofjes gemaakt werden voor collectief gebruik.

De volkstuinen en het sportpark zijn eind jaren '50 gerealiseerd. Vlak daarna kwam er ook steeds meer aandacht voor betere mobiliteit voor de automobilist. De Willem de Zwijgerlaan werd aangelegd en in de jaren '80 werden de voormalige spoorverbinding tussen Leiden en Hoofddorp, het station Heerensingel en het spoor tussen Leiden Centraal en Leiden Heerensingel gesloopt. In de indeling en open ruimtes van de Tuin van Noord is het oude tracé nog steeds zichtbaar en ook het brede profiel van de Kooilaan herinnert aan het verdwenen station. In de periode 1980 tot 2000 werd de Merenwijk gebouwd en lag Leiden-Noord opeens niet meer aan de rand van de stad. Begin jaren 2000 werd de Tuin van Noord aangelegd en verdween het tracé van de oude spoorlijn verder. Vanaf 2011 werd gewerkt aan de oversteekbaarheid van de Willem de Zwijgerlaan en werden de tunnels bij het Kooiplein en bij de Driemanschapskade gerealiseerd. Met de tijd zijn ook de industriegebieden in Leiden Noord getransformeerd tot woongebieden en zijn woningen gerenoveerd. Geleidelijk aan zijn nu ook de naoorlogse corporatiewoningen en de Willem de Zwijgerlaan aan vernieuwing toe.

2.3. Kwaliteiten, knelpunten, kansen en uitdagingen

2.3.1. Kwaliteiten

De Zwijger is een gebied dat vele kwaliteiten kent. De ligging nabij de binnenstad, het Kooiplein en de Tuin van Noord is de grootste kwaliteit. Hierdoor profiteert het gebied van de stedelijke dynamiek van het Kooiplein en de binnenstad, maar biedt het gebied tegelijk ook een groene, duurzame en rustige sport- recreatie- en verblijfsomgeving. Doordat het Kooiplein op loopafstand ligt, zijn veel voorzieningen binnen handbereik. Het gebied is door de haltes bij het Kooiplein goed bereikbaar met het openbaar vervoer en dankzij de ligging langs de Willem de Zwijgerlaan ook voor de auto. De Sumatrastraat en IJsselmeerlaan bieden een goede fietsverbinding tussen Leiden-Noord, de Merenwijk en de binnenstad en ook het kleinschaligere fietsnetwerk in de wijk biedt efficiënte en aantrekkelijke verbindingen.
Het gebied ligt te midden van de grote groenstructuren van de Tuin van Noord en de Zijl en het regionale landschap is binnen handbereik. De Tuin van Noord omgeeft het gebied aan de noordzijde en staat in verbinding met De Zijl, de Zwanenburgerpolder en de Boterhuispolder. Aan de zuidzijde leidt de Kooilaan naar het Singelpark en het water langs de Sumatrastraat leidt naar De Zijl. Een andere kwaliteit van De Zwijger is het relatief rustige woonkarakter. Direct langs de Willem de Zwijgerlaan is er overlast van de weg, maar daarachter liggen luwere gebieden waar de weg bijna niet opvalt.
Door de open verkaveling kent het gebied zowel aan de noord- als aan de zuidzijde veel groen, openheid en doorzichten. Dit groene karakter en de ligging te midden van grote groenstructuren dragen bij aan de kwaliteit van De Zwijger. Tot slot heeft de bebouwing in het zuidelijke deel van De Zwijger een positieve, stedenbouwkundige en architectuurhistorische waarde. Deze waarde schuilt hoofdzakelijk in de gaafheid van de zes bebouwingsstempels, de intacte ruimtelijke relatie tussen de bebouwing en de groene binnenhoven en de kwaliteit van de architectuur.

2.3.2. Knelpunten

Een aantal knelpunten is belangrijk om rekening mee te houden in de planvorming. De barrièrewerking van de Willem de Zwijgerlaan is daarvan het steeds groter worden knelpunt en tevens een belangrijke reden voor ontwikkeling van dit gebied. De weg is slecht oversteekbaar, geeft veel overlast in de direct naastgelegen woongebieden, de kruispunten moeten veiliger worden en de weg moet beter doorstromen (voor fiets en auto). Hierbij is de Willem de Zwijgerlaan onderdeel van de Leidse Ring Noord en moet het voldoen aan de ambities van dit project.

Daarnaast is de leefbaarheid in het gebied een knelpunt. De bebouwing in het projectgebied is gezien de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen hard aan vernieuwing toe en de sociaal-maatschappelijke situatie een grote uitdaging. De Zwijger is een wederopbouwbuurt die in sociaal-maatschappelijk opzicht tot de slechts functionerende buurten van Leiden behoort. De buurt wordt gekenmerkt door een relatief lage arbeidsparticipatie, eenzijdige bevolkingssamenstelling, een concentratie van kwetsbare doelgroepen, een slechtere gezondheid dan het Leidse gemiddelde, een lager gemiddeld









Afbeeldingen links: Kwaliteiten en kansen. De ligging aan de Tuin van Noord en de architectonische en stedenbouwkundige waarde van de Hoven-Zuid.

Afbeeldingen rechts: Knelpunten en uitdagingen. De barrièrewerking van de Willem de Zwijgerlaan en de lage leefbaarheid en verwaarlozing in het gebied.

opleidingsniveau dan het Leidse gemiddelde, een groter gevoel van onveiligheid en een laag gemiddeld inkomen. Er is sprake van weinig binding met de wijk. Dit is zichtbaar in de openbare ruimte die verwaarloosd wordt, waar geen toezicht is en sprake is van overlast en criminaliteit. Ontwikkeling van De Zwijger moet daarom ook bijdragen aan verbetering van leefbaarheid door verbetering van de woonomstandigheden, de binding met de wijk, de menging van doelgroepen en een kwalitatieve en betekenisvolle openbare ruimte.

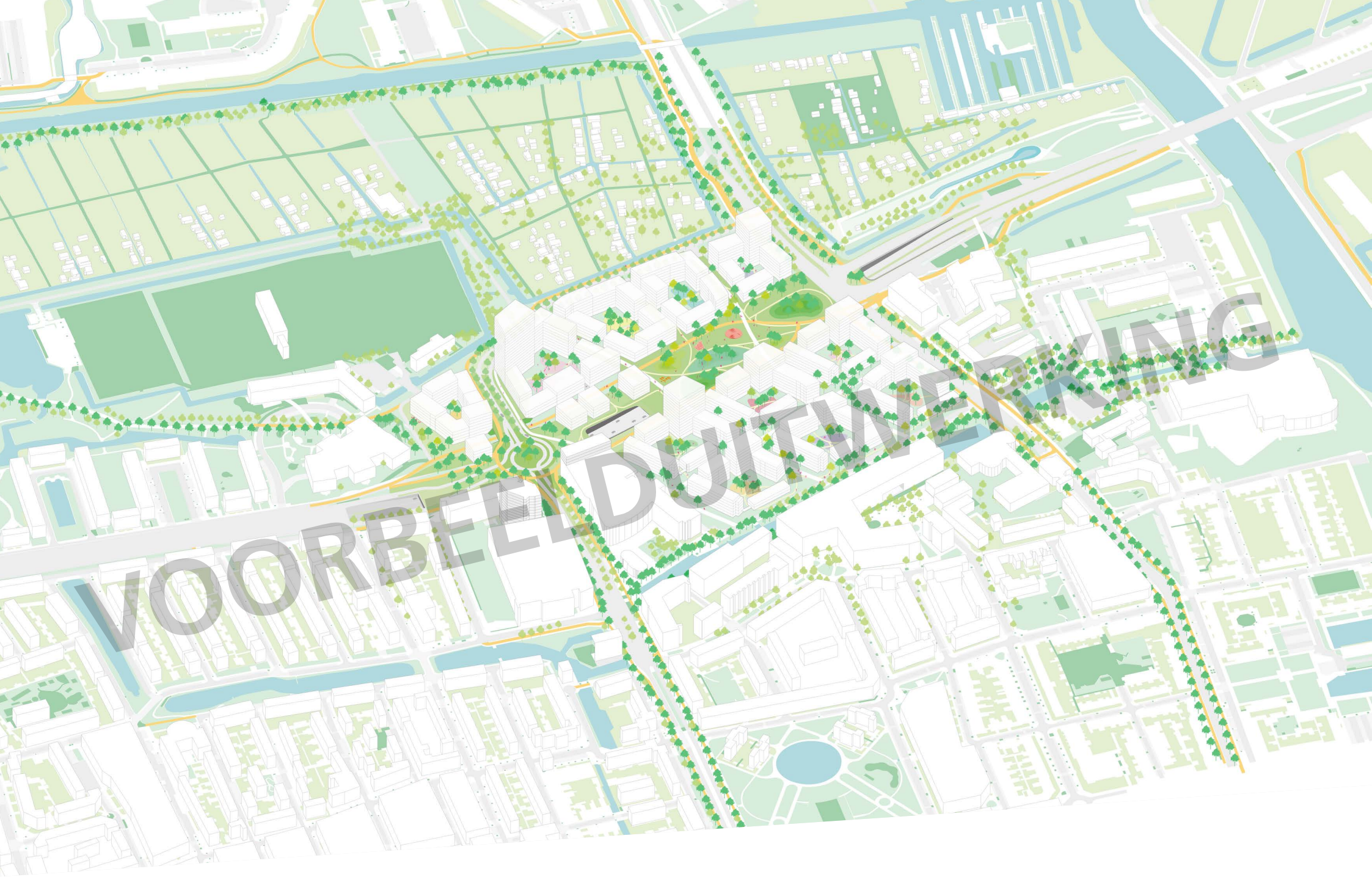
2.3.3. Kansen

Met de ontwikkeling van De Zwijger ontstaat de kans om de barrièrewerking van de Willem de Zwijgerlaan te verminderen en de deelgebieden beter met elkaar en de omgeving te verbinden. Door de weg in een langere tunnel te leggen, ontstaat nieuwe openbare ruimte die het noordelijke- en zuidelijke deel met elkaar verbindt en het domein kan worden van de voetganger, fietsers en de natuur. Door een gelijkvloerse oversteek tussen noord en zuid aan de oostzijde van de overkluizing verbetert ook de toegankelijkheid voor mindervaliden. De ondertunneling draagt tot slot bij aan een veilige en gezonde leefomgeving. Door een afname van het wegverkeer op maaiveld neemt geluidshinder af en verbetert de luchtkwaliteit.

Daarnaast kan met de nieuwbouw een mix aan woningtypen, voorzieningen en andere functies worden toegevoegd, waardoor een dynamisch en gemengd stedelijk milieu kan ontstaan. Door deze menging kunnen de levendigheid, leefbaarheid en sociaal-maatschappelijke kwaliteit van het gebied verbeterd worden. Ook wordt met de nieuwbouw het woningbaanbod vergroot. Door in de nieuwe ontwikkelingen ook voort te borduren op de groene, recreatieve en duurzame plekken en grote aanwezigheid van het groen kan De Zwijger een unieke en aantrekkelijke identiteit krijgen en kunnen nieuwe ecologische verbindingen tussen de Tuin van Noord, het Singelpark en de Zijl gerealiseerd worden.

2.3.4. Uitdagingen

De uitdaging ligt in het benutten van het momentum om de Willem de Zwijgerlaan verder verdiept aan te leggen en de herinrichting van de weg en de ontwikkeling van de woningen als een geheel te benaderen. Wanneer deze ontwikkelingen samen worden opgepakt, kan een samenhangend nieuw stedelijk milieu aan Leiden toegevoegd worden en worden de kansen optimaal benut. Samenwerking tussen de projecten, de gemeente en de corporaties is hierbij van groot belang en een betere inpassing van de Willem de Zwijgerlaan in de stad een voorwaarde. Daarnaast vraagt het gebied, vanwege de toevoeging van extra sociale woningen, extra aandacht om een aantrekkelijk woon- en werkmilieu te creeren. Het gebied vraagt daarom om een mix aan funties en typen woningen zodat een gezonde balans gecreëerd kan worden. Om wachttijden op een sociale huurwoning te verkleinen, worden er meer sociale woningen aan het gebied toegevoegd plus andere type woningen voor de menging. Ook zal er een menging komen in niet-woonfuncties ten behoeve van de levendigheid. Om dit alles te realiseren zal er stevig verdicht moeten gaan worden in De Zwijger en ligt de uitdaging in het vinden van een balans waarbij de leefbaarheid, woonkwaliteit en kwaliteit van de openbare ruimte voorop samen gaan. De stapeling van ambities en de sterk stijgende stichtingskosten maken de uitdaging nog groter. Daarbij biedt de bebouwing aan de zuidzijde de uitdaging om de nieuwbouw in te passen met behoud van en respect voor delen van de waardevolle stempels.



Vogelvlucht verbeelding van de transformatie van De Zwijger, tot inclusieve en diverse stadswijk, verbonden door een groene golf over de Willem de Zwijgerlaan heen.
De bebouwing geeft een voorbeelduitwerking weer. (Dit is een impressie. Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend.)

3. Opgave en Ambities

3.1. Positionering

De Zwijger is een gebied dat nu bekend staat om de sociale woningbouw, de nabijheid van de Tuin van Noord, het Kooiplein en de aanwezigheid van de Willem de Zwijgerlaan. Deze kenmerken benadrukken echter niet de kwaliteit van het woongebied dus is het belangrijk om duidelijk te krijgen wat De Zwijger onderscheidt van de rest van de stad. De mogelijkheid om nu de Willem de Zwijgerlaan beter in te passen, groene verbindingen te versterken en nieuwe bebouwing en functies toe te voegen, biedt de kans om het gebied in zijn kwaliteiten te versterken en een unieke identiteit te geven. Op die manier wordt De Zwijger een gebied waar bestaande en nieuwe bewoners een thuis hebben waar ze trots op kunnen zijn.

Met de geweldige ligging tussen de binnenstad, de Tuin van Noord en het Kooiplein heeft De Zwijger de potentie om een aantrekkelijke gemengde buurt te worden, waar zowel de huidige als de nieuwe bewoners prettig wonen, werken, ontmoeten en ontspannen. Een buurt waar de negatieve impact van de Willem de Zwijgerlaan verminderd is en waar een nieuwe dakpark de verbinding legt tussen de Tuin van Noord en de Zijl. Als een groene golf wordt de natuur verder de stad in getrokken en er ontstaat een unieke buurt, die groener, gezonder, biodiverser, klimaatbestendiger en autoluw is. De noord- en zuidzijde van De Zwijger worden beter met elkaar verbonden en voorrang wordt gegeven aan fietsers en voetgangers. Nieuwe voet- en fietsroutes dragen bij aan een betere verbondenheid en trekken de groene openbare ruimte het gebied in. De nieuwe en bestaande bewoners van De Zwijger vergroten het draagvlak voor aanwezige en nieuw toe te voegen voorzieningen en diensten. Ook kwetsbare inwoners met een zorgvraag kunnen hier passend wonen en zo kan De Zwijger een gemengd stedelijk en groen milieu worden, met een eigen identiteit en woonkwaliteit voor iedereen. Uitgangspunten voor ontwikkeling van De Zwijger zijn:

- Duurzaamheid, gezondheid, ruimtelijke kwaliteit, inclusiviteit en leefbaarheid vormen een leidraad bij de ontwikkeling en de inrichting van het gebied. In de openbare ruimte, bebouwing, en verschillende functies wordt dit goed zichtbaar en tastbaar;
- De Willem de Zwijgerlaan verder verdiept aanleggen, met een dakpark dat zo groot mogelijk is en de verbinding legt tussen het noordelijkeen zuidelijke deel;
- Een duurzame, groene en klimaatadaptieve openbare ruimte, die gericht is op verblijfs-en woonkwaliteit, spelen, bewegen, ontmoeten en het verhogen van de biodiversiteit. Terugbrengen van grote hoeveelheid openbare ruimte en duidelijke functie geven in het gebied;
- Het maken en verstevigen van duurzame en ecologische openbare ruimte in het plangebied als groene golf, die de Tuin van Noord met de Zijl verbindt;
- Zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande omgeving en verbetering van woonkwaliteit van de bestaande en nieuwe bewoners;
- Duurzame bebouwing met passende, kwalitatieve en karakteristieke architectuur en het gebruik maken van hoogwaardige en duurzame materialen;
- Ruimte voor nieuwe woonvormen met behoud van de bestaande diversiteit van woontypen;
- Renovatie en nieuwbouw, met het doel het verbeteren van de leefbaarheid, de bestaande bewoners de mogelijkheid bieden in het gebied te blijven wonen en het aantrekken van nieuwe bewoners;
- Gemengd stedelijk milieu waar naast wonen ook werken, voorzieningen, horeca en recreatie worden toegevoegd. De bewoners vergroten het draagvlak van deze functies en de menging draagt bij aan de leefbaarheid;
- Uitstekende bereikbaarheid van De Zwijger met kansen voor nieuwe en duurzame vormen van mobiliteit en langzaam verkeer.

Met deze uitgangspunten krijgt De Zwijger een eigen identiteit en kwaliteit en wordt de positie in de stad versterkt. Deze uitgangspunten zijn vertaald in een viertal ‘bouwstenen’, die gericht zijn op het behalen van bovenstaande ambities. De bouwstenen worden één voor eén behandeld.

Bouwsteen 1: Actief groen, biodivers en duurzaam



Referentiefoto dakpark met verschillende verblijfsruimtes.



Referentiefoto woonstraten met weelderig groen.



Verbeelding bouwsteen 1 met een verbindend, actief groen, biodivers en duurzaam groen netwerk bestaande uit het dakpark, de straten en de binnentuinen. De verkaveling is een voorbeeldverkaveling.

3.1.1. Bouwsteen 1: ACTIEF GROEN, BIODIVERS EN DUURZAAM

Het doel is een duurzame buurt te creëren die groener, gezonder, klimaatbestendiger en autoluw is en waar voorrang wordt gegeven aan de fietser en wandelaar. Met als resultaat:

- Leefbaarheid verhogen door:
  - Diversiteit in publieke en private ruimte met aantrekkelijke en goede overgangen;
  - Een buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeting met o.a. ruimte voor spelen en sporten;
  - Passende parkeeroplossing in dienst van kwalitatieve openbare ruimte;
  - Extra aandacht voor leefbaarheid rondom de Leidse Ring Noord;
- Groene, duurzame verbindingen en verblijfsruimten voor optimale groenbeleving;
- Duurzame, circulaire en klimaatadaptieve openbare ruimte en gebouwen;
- Een nieuw park op de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan, met ruimte voor natuur, biodiversiteit, spelen, bewegen en verblijven;
- Actieve openbare ruimte conform de Beweegsleutels van de gemeente Leiden en met ruimte voor sociale dynamiek;
- Gelaagdheid in de openbare ruimte met goed toegankelijke publieke plekken, meer geborgen semi-openbare plekken en privacy in privé-ruimtes;
- Behoud, versterking en terug brengen van de semi-openbare binnentuinen;
- Hoogteverschillen in het gebied opgelost met een glooiend maaiveld en aantrekkelijke en goede verbindingen;
- Compensatie van de speelvoorzieningen die worden weggehaald;
- Zorg dragen voor biodiversiteit;
- Nieuwe groene en duurzame verbindingen tussen de groene structuren uit de omgeving;
- Park de Zwijger draagt bij aan het realiseren van de Tweede Groene Ring;
- Beperking van de geluidoverlast en luchtvervuiling van omliggende wegen;
- Ruimte voor energietransitie in de gebouwen en de openbare ruimte;
- Integrale aanpak onder- en bovengrond en het slim bundelen van kabels en leidingen;
- Inzetten op circulaire economie voor de openbare ruimte en gebouwen, zoals duurzame materialen, inzicht in materiaalstromen, toepassing van hergebruik en losmaakbaarheid.

Actief groen

De nadruk voor de openbare ruimte in De Zwijger ligt op een groene, biodiverse, klimaatadaptieve en aantrekkelijke inrichting, die uitnodigt tot verblijven, spelen, ontmoeten en bewegen. De openbare ruimte in De Zwijger bestaat uit het dakpark, de straten en de binnentuinen. Het verder overkluizen van de Willem de Zwijgerlaan biedt de mogelijkheid om een nieuw park te realiseren dat de verbinding legt tussen het noordelijke- en zuidelijke deel van De Zwijger. Het dakpark krijgt een dakpakket met heuvels voor weelderig groen met grassen, heesters en zoveel mogelijk bomen. Het dakpark bestaat aan de oostzijde bij Park de Zwijger uit actief-groen en aan de westzijde bij wijkcentrum Kooiplein uit zicht-groen



Actief groen, biodivers en duurzaam



Hoofdraamwerk openbare ruimte dat het uitgeefbaar gebied bepaald.



De invloedsferen van het dakpark.

Wijkcentrum Kooiplein

Park De Zwijger

maar vormt samen een geheel. Het dakpark is het groene middelpunt van De Zwijger en strekt via de woonstraten het omliggende gebied in. De woonstraten zijn een verlengstuk van het park en worden zo groen mogelijk ingericht. De noord-zuid woonstraten zijn autovrij en de focus ligt op voetgangers en fietsers. Het bestemmingsverkeer van auto's, bezorgdiensten en hulpdiensten wordt aan de randen van het gebied opgelost. De woonstraten zijn toegankelijk voor hulpdiensten. De woonstraten sluiten aan op de groene binnentuinen, die door de bouwblokken omsloten worden en toegankelijk zijn via openingen in het bouwblok. De binnentuinen worden ook ingericht met een dakpakket met heuvels en weelderig groen met grassen, heesters en bomen. De binnentuinen zijn semi-openbaar met verblijfsplekken voor bewoners en bieden een informeel en aantrekkelijk netwerk voor voetgangers vergelijkbaar met de Leidse hofjes. Op groter schaalniveau is de Verlengde Kooilaan onderdeel van de Tweede Groene Ring van Leiden. De Kooilaan wordt doorgetrokken en ontsluit De Zwijger aan de noordzijde. Deze weg maakt onderdeel uit van het groene en recreatieve netwerk en legt de verbinding tussen De Zijl en de Tuin van Noord. In de inrichting van deze weg wordt extra aandacht besteed aan het recreatieve langzaam verkeer netwerk en een groene inrichting.

Een van de grootste kwaliteiten van de bestaande wederopbouw buurt is de grote hoeveelheid openbaar groen en de verscheidenheid aan formele en informele ruimtes. Dit wordt als basis genomen voor de openbare ruimte in De Zwijger. In de bestaande situatie worden de binnentuinen en openbare ruimte echter verwaarloosd en niet benut. Voor de bewoners is er weinig binding met de openbare ruimte, het onderhoud is slecht en er is weinig toezicht. Het bestaande openbare groen heeft een eenzijdige gelaagde opbouw met veel gazonvlakken, enkele heestervakken en boomranden om de gazonvlakken heen.

Met de ontwikkeling van De Zwijger worden in het noordelijke deel nieuwe bouwblokken met semi-openbare binnentuinen gemaakt. In het zuidelijke deel wordt deels gerenoveerd en deels sloop/nieuwbouw gepleegd, waarbij de bestaande semi-openbare binnentuinen behouden blijven met een nieuwe inrichting en beleving, maar omsloten worden door een andere omgeving. In beide situaties zullen de binnentuinen en straten omgeven worden door nieuwe bebouwing, met verschillende typen woningen en bewoners en met verschillende functies. De openbare ruimte krijgt hierdoor een omgeving die levendiger is en waar meer toezicht is, maar kan zelf ook een duidelijke nieuwe betekenis krijgen. Met speelvoorzieningen, verblijfsplekken, biodiversiteit en een aantrekkelijke en functionele inrichting kan de openbare ruimte 'geactiveerd' worden en kan de binding van de bewoners met de binnentuinen en de straten vergroot worden.

Doorsnedes West - Oost



Doorsnedes 1 en 2. West-Oost doorsnedes door het noordelijk- en zuidelijk deel van De Zwijger. De verkaveling is een voorbeeldverkaveling, met een voorbeelduitwerking van de openbare ruimte en parkeeroplossingen.

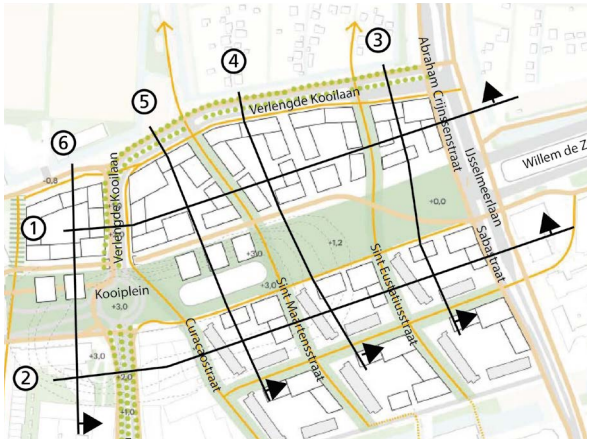
Er zijn op dit moment meerdere speelvoorzieningen in het zuidelijke en noordelijke deel van De Zwijger. Wanneer deze plaats moeten maken voor ander programma, moeten ze gecompenseerd worden in het nieuwe plan. In het dakpark is ruimte voor het realiseren van een grotere speelvoorziening en de binnentuinen en straten bieden ook ruimte voor het maken van kleine speel- en beweeg aanleidingen. Op dit moment voldoet Leiden-Noord aan de richtlijn voor de hoeveelheid speel- en beweegruimte, maar de openbare ruimte vergt extra aandacht. Hierbij worden het Handboek Openbare Ruimte en de Beweegsleutels van de gemeente Leiden gevolgd. In de inrichting van de openbare ruimte zal aandacht besteed worden aan goede toegankelijkheid en bereikbaarheid en ruimte voor fietsers en voetgangers. Met aantrekkelijke routes, een groene inrichting en een variatie aan speel- en beweegmogelijkheden wordt bewegen gestimuleerd en draagt de openbare ruimte bij aan de gezondheid van de bewoners.

Hoogteverschillen

Door het verlengen van de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan en door de nieuwe parkeervoorzieningen zullen in het gebied hoogteverschillen ontstaan. Het kruispunt van het Kooiplein ligt op drie meter boven maaiveld en dit is het hoogste punt in het gebied van De Zwijger. Vanaf dit punt loopt de hoogte naar de omgeving af met een glooiend maaiveld. De gebouwde parkeervoorzieningen kunnen rond het hoogste punt in het gebied op maaiveld gerealiseerd worden en richting de randen half verdiept of geheel verdiept. Hierdoor ontstaan in het gebied lichte hoogteverschillen tussen de binnentuinen en de openbare ruimte. Voor de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied is het belangrijk om deze hoogteverschillen op te lossen met aantrekkelijke en goede verbindingen voor alle modaliteiten en met speciale aandacht voor toegankelijkheid van kwetsbare doelgroepen. Hierdoor blijven de verschillende plekken in de openbare ruimte uitnodigend en toegankelijk en dragen zij bij aan het dynamische leefmilieu.

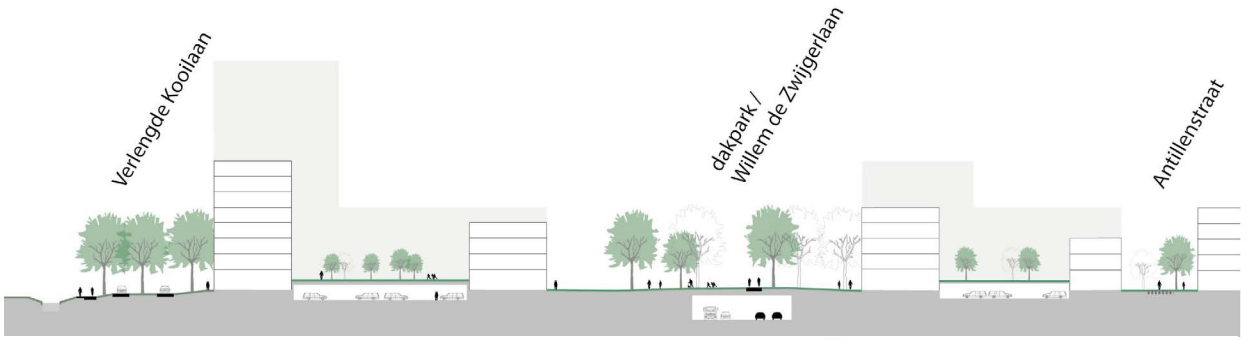
Verbinden groene netwerken en natuurinclusief inrichten

De Zwijger draagt bij aan het versterken en uitbreiden van Groene Hoofdstructuur van Leiden. Met het nieuwe dakpark, de Verlengde Kooilaan en de groene inrichting van de woonstraten worden nieuwe verbindingen gelegd tussen De Tuin van Noord, het volkstuinencomplex Ons Buiten, de oevers aan de Surinamestraat en de oevers van de Zijl. Met het overkluizen van de Willem de Zwijgerlaan worden niet alleen de woongebieden met elkaar verbonden, maar wordt ook een verbindiende schakel toegevoegd aan het groene netwerk. Daarnaast draagt de Verlengde Kooilaan, als onderdeel van de Tweede Groene Ring, bij aan het versterken van deze verbindingen en ook bij de inrichting van de Leidse Ring Noord zal aandacht besteed worden aan versterking van de Groene Hoofdstructuur. In de verdere planuitwerking en het ontwerp van de openbare ruimte, moeten de bestaande ecologische waarden nog inzichtelijk worden gemaakt. Deze bieden de basis voor uitwerking van het groene netwerk en versterking van de verbindingen voor flora en fauna
De openbare ruimte van De Zwijger zal natuurinclu-

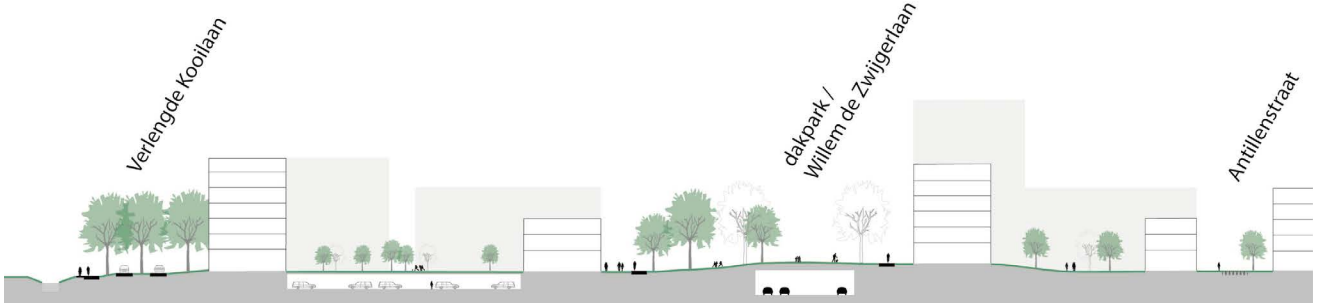


Overzichtskaart met locaties van de getoonde doorsnedes.

Doorsnedes Zuid - Noord



3



4



5



6

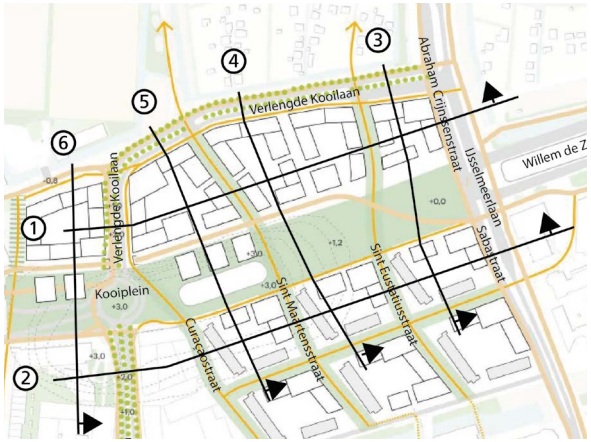
Doorsnedes nummer 3 tot en met 6, door De Zwijger van Noord naar Zuid. De verkaveling is een voorbeeld-verkaveling, met een voorbeeld-uitwerking van de openbare ruimte en parkeeroplossingen.

sief en biodivers worden ingericht. Hierbij wordt rekening gehouden met, in willekeurige volgorde: voedsel, veiligheid, verblijven, voortplanten, variatie, verspreiding en verbindende structuren. De ecologische verbindende structuren en veilige routes en verblijfplaatsen zijn van groot belang voor de dieren in het gebied. De autoluwe woonstraten, de binnentuinen en het dakpark van De Zwijger kunnen hier ruimte aan bieden. Daarnaast zijn deze ecologische structuren belangrijk voor de biodiversiteit in relatie met het omringende landschap en de voedselvoorziening voor dieren in het plangebied. In De Zwijger zal gezorgd worden voor een gevarieerd aanbod van inheemse beplanting met hoge ecologische waarde en zal aandacht besteed worden aan het creëren van nieuwe verbindingen om het groene netwerk in de stad te versterken.

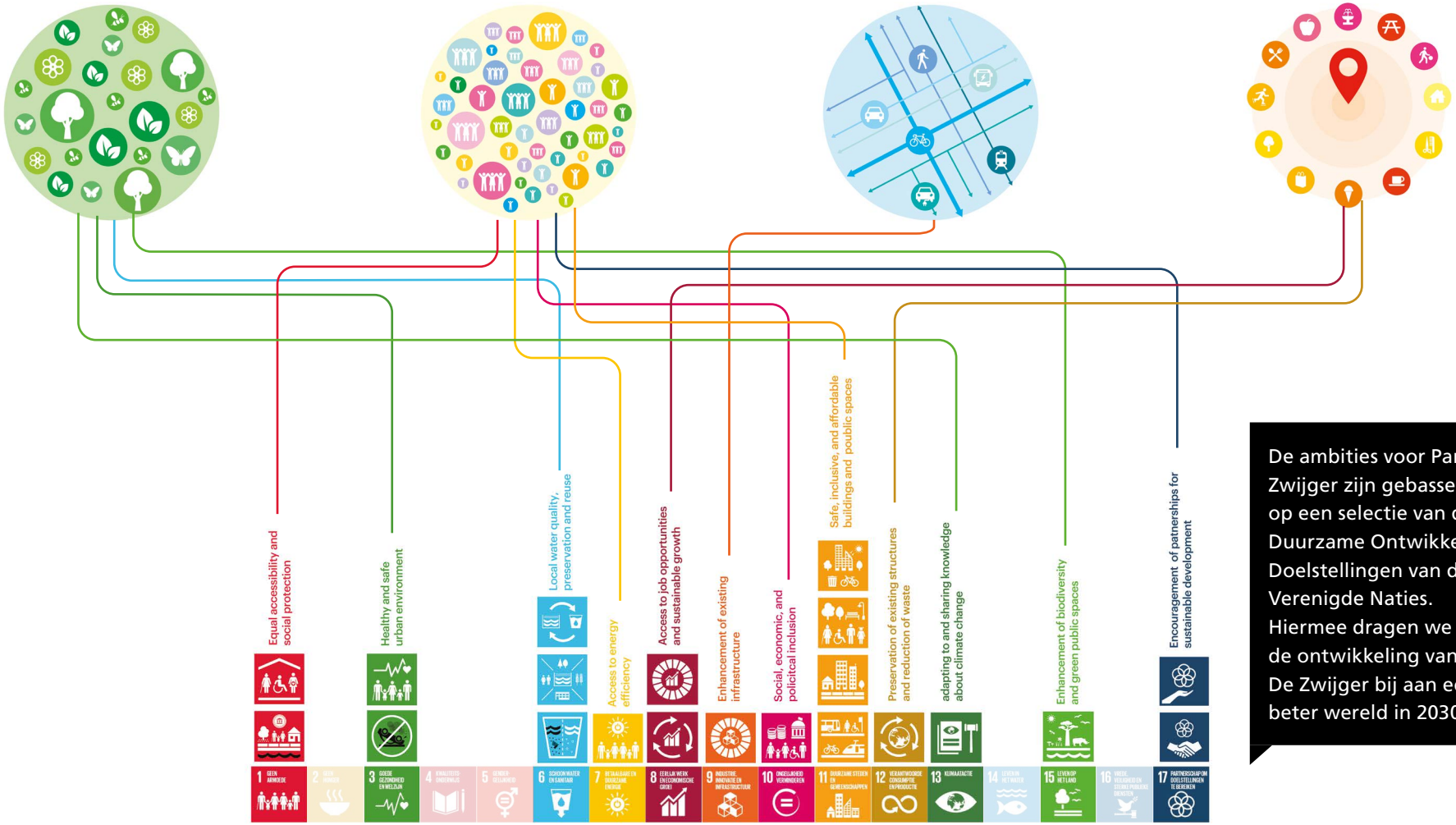
Naast de openbare ruimte kan ook de bebouwing bijdragen aan biodiversiteit, het voorkomen van hittestress en wateropvang. Hierbij kan zowel worden gedacht aan groene daken en gevels als ook het bieden van een nest of verblijfsplaats. Voor alle partijen geldt dat zij, zowel bij de nieuwbouw als de renovatie, op projectniveau gaan onderzoeken waar mogelijkheden liggen voor natuurinclusief bouwen. Zij kunnen daarbij gebruik maken van de kennis van de stadsecoloog en de voorbeeldprojecten uit 2020/2021. Eisen/voorwaarden worden op wijkniveau afgesproken en nieuwe ontwikkelingen voldoen aan de regels van het Hoogheemraadschap en de hemelwaterverordening. Bij rioolvervangingsprojecten onderzoeken de woningbouwcorporaties de mogelijkheden om de hemelwaterafvoer van hun bezit af te koppelen van het riool.

Klimaatadaptatie

Om de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van De Zwijger te vergroten, zullen de gebouwen en de openbare ruimte klimaatadaptief worden ingericht. Om de beschikbare ruimte in het plangebied slim te benutten voor groen en water om hittestress te voorkomen, zijn slimme vormen van dubbel ruimtegebruik wenselijk en nodig. Door privaat en publiek groen integraal te ontwerpen, ontstaat een grote biodiverse groenstructuur van groene daken, groene gevels, straten en parken. Voor de gebouwen geldt dat op projectniveau bekeken zal worden hoe invulling gegeven kan worden aan klimaatadaptatie. Voor de corporatiewoningen gaan de corporaties en de gemeente onderzoeken hoe hier invulling aan kan worden gegeven vanuit het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Voor de openbare ruimte geldt dat de klimaatadaptieve inrichting samen moet gaan met het parkeren op straat en de ondergrondse kabels en leidingen. Dit zal verder uitgewerkt worden in het ontwerp van de openbare ruimte. Kansen voor klimaatadaptatie liggen in het nieuwe dakpark, de woonstraten en de binnentuinen. In de bestaande situatie zijn de Tuin van Noord en de binnentuinen de plekken die op warme dagen verkoeling brengen en is de omgeving van de Willem de Zwijgerlaan een gebied met hittestress. Met de ontwikkeling van De Zwijger kunnen het dakpark, de groene woonstraten, en de binnentuinen de hittestress verder tegen gaan en een bijdrage leveren aan het opvangen van water.



Overzichtskaart met locaties van de getoonde doorsnedes.



De ambities voor Park De Zwijger zijn gebasseerd op een selectie van de Duurzame Ontwikkelings Doelstellingen van de Verenigde Naties. Hiermee dragen we met de ontwikkeling van Park De Zwijger bij aan een beter wereld in 2030.

Duurzame Ontwikkelings Doelstellingen Verenigde Naties (UN SDG)

Energietransitie
Ook bij de uitwerking van het energieconcept van De Zwijger staat de gezondheid en comfort van de gebruiker centraal. Het energiesysteem dient toekomstbestendig en betaalbaar te zijn en uiteraard ook kunnen voldoen aan de nieuwe regelgeving. Het systeem moet passen bij de functiemix van wonen en werken, de schaal en de mix van bestaande en nieuwe gebouwen. Daarnaast wordt in het energieconcept optimaal gebruikgemaakt van beschikbare efficiënte lokale energiebronnen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op een energie-neutrale gebiedsontwikkeling. Dat betekent optimaal gebruik maken van beschikbare efficiënte lokale energiebronnen. Dat kan bijvoorbeeld door een collectief energiesysteem met warmte- en koude bronnen. Daarnaast moet er mogelijk worden gemaakt dat de resterende elektriciteitsvraag - nodig voor warmte, warm tapwater, koude, mobiliteit en huishoudelijke energie - zoveel als mogelijk voorzien kan worden door middel van duurzame opgewekte elektriciteit uit het gebied.

Daken worden voor zover mogelijk benut voor het opwekken van hernieuwbare energie met zonnepanelen. Door de panelen oost-west te oriënteren kunnen platte daken beter worden benut en wordt het elektriciteitsnet ontlast. Extra aandacht is er voor samenhang bij de inzet van daken voor het opwekken van elektriciteit, recreatieve doeleinden, zichtbaar, beleefbaar en nuttig groen, biodiversiteit en witte daken wanneer groen niet kan.

Deze duurzame oplossingen worden gezamenlijk bekeken met duurzaamheidsmaatregelen op andere opgaven en integraal ontworpen, zoals het combineren van PV-panelen met groene daken of in dakvlakken, zonder daarbij te tornen aan losmaakbaarheid of flexibiliteit.

Circulaire economie
Circulaire economie staat als duurzaamheidsopgave niet los van de andere opgaven. Om een volledig circulaire economie te bereiken, zal bijvoorbeeld ook de energievoorziening en onze mobiliteit duurzaam moeten worden. De relatie met klimaatadaptatie en biodiversiteit is minder direct, maar zeker ook aanwezig. Zo is een economie die niet kan omgaan met het veranderende klimaat niet duurzaam en is het behoud van biodiversiteit essentieel voor de balans tussen mens en natuur.
De transitie naar een circulaire economie is een zeer grote maatschappelijke verandering met grote impact op bedrijven, maatschappelijke organisaties en inwoners van de stad. De nationale doelstelling, zoals geformuleerd in het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050, is om in 2050 circulair te consumeren en te produceren. Om dat te bereiken zijn forse veranderingen nodig in het huidige economische systeem én in het denken en handelen van bedrijven en consumenten.

Omdat de circulaire economie zich aan het begin van de transitie bevindt, wordt inzet gepleegd op drie inhoudelijke thema's: bouw, maatschappelijk verantwoord inkopen en het waarde geven aan materiaalstromen.

Het thema 'bouw' gaat over nieuwbouw, sloop en grond-, weg- en waterbouw. Met dit thema willen we de milieu-impact van de bouwketen laten afnemen. Op dit onderdeel heeft de gemeente soms een bepalende rol, bijvoorbeeld als het gaat over eigen bouwprojecten. Daarnaast speelt zij de rol van aanjager, inspirator en regisseur; omdat de gemeente zelf het goede voorbeeld geeft, wordt er ook van partners in de stad verwacht dat er ambitieuze doelen worden gesteld en nagejaagd. Daarnaast is 'circulaire bouw' een belangrijk onderdeel van het nationale beleid en provinciale en regionale inzet. Hiermee wordt er aangesloten op de opgave 'duurzame verstedelijking' van het beleidsakkoord.
Circulair slopen en bouwen biedt tal van mogelijkheden en oplossingen.

Inzet voor De Zwijger is met name het gebruik van duurzame materialen, flexibiliteit en losmaakbaarheid, en zo hoogwaardig mogelijk hergebruik. Hierin spelen de prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporatie ook een grote rol.

Bouwsteen 2: Aantrekkelijk en leefbaar



Referentiefoto diversiteit in woningtypen, architectuur en materialisering.



Foto bestaande bebouwing Ons Doel, waar een gedeelte behouden gaat worden.



Verbeelding bouwsteen 2 met De Zwijger getransformeerd tot een gemengd stedelijk milieu. De verkaveling is een voorbeeldverkaveling.

3.2. Bouwstenen

3.2.1. Bouwsteen 2: AANTREKKELIJK EN LEEFBAAR

Het doel is een meer gemengde buurt te creëren waar zowel huidige als nieuwe bewoners prettig wonen, werken, ontmoeten en ontspannen.
Met als resultaat:

- De Zwijger als nieuwe en herkenbare identiteit binnen Leiden;
- Leefbaarheid en aantrekkelijkheid voor nieuwe en bestaande inwoners;
- Compact stedelijk en groen milieu;
- Behoud van of terug laten komen van sterke punten van deze wijken;
- Behoud en waardering van delen van de waardevolle bebouwing van Ons Doel;
- Behoud sociale huisvesting voorraad met toevoeging nieuwe sociale woningen en overig programma om diversiteit te genereren;
- Ruimte voor bestaande bewoners en nieuwe bewoners;
- Een gemengd woonprogramma bestaande uit sociale huurwoningen, middeldure huur- en koopwoningen voor verschillende doelgroepen;
- De mogelijkheid voor het behoud van sociale stijgers in de buurt;
- Kwetsbare doelgroepen vinden hier een thuis;
- Positief buurtimago, mensen willen hier graag wonen.

Leefbaarheid

De leefbaarheid is één van de grootste opgaven in De Zwijger. Voor veel bewoners is de leefbaarheid in het gebied op dit moment erg slecht en dat is te wijten aan een eenzijdige bevolkingssamenstelling en slechte leefomstandigheden, maar ook aan de matige kwaliteit van de woningen van de woningen, weinig binding met de wijk, de barrièrewerking van de Willem de Zwijgerlaan, verwaarloosde openbare ruimte en weinig toezicht. Naast een ruimtelijke ontwikkeling is De Zwijger daarom ook een sociaal-maatschappelijke ontwikkeling met het doel de leefbaarheid in het gebied te vergroten. Deze bouwsteen richt zich op de bebouwing en woon-kwaliteit en hangt nauw samen met bouwsteen 3, die ingaat op inclusiviteit en diversiteit.

Diversiteit woningtypes

Ontwikkelingen in De Zwijger dragen bij aan een nieuwe identiteit van het gebied. Het is een wijk waar ook de huidige bewoners zich nog steeds thuis voelen, maar waar nieuwe bewoners ook graag willen wonen en hun (woon)carrière in Leiden beginnen of kunnen voortzetten. Er is sprake van een grote verbetering van de leefbaarheid en een aantrekkelijk vestigingsklimaat door de inrichting van de publieke en private ruimtes in combinatie met het bouwprogramma. Door een grote verdichting van het aantal woningen is er voldoende draagvlak voor het behoud en toevoegen van verschillende functies. Een grote verdichting vraagt naast een zorgvuldig ontwerp - waar ruimte is voor ontspanning, beweging, groenbeleving en ontmoeting - ook om een goede menging van type woningen om de leefbaarheid van



Aantrekkelijk en leefbaar



Bouwvelden met een voorbeeldverkaveling binnen het raamwerk van de openbare ruimte.

de buurt goed te houden. Zo is een verscheidenheid in prijsklassen en een goede verhouding tussen koop en huur van groot belang.

Uitgangspunt is dat de sociale huurwoningen die worden gesloopt ook in de nieuwbouw als sociale huurwoningen terugkomen. Voor de nieuw toe te voegen woningen wordt gedacht aan een mix van 70% betaalbaar en 30% vrije sector koop of huur (waarvan van het totaal 30% sociale huur).
We sturen erop aan dat 10% van toegevoegde sociale huurwoningen wordt bestemd voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
Met de netto toevoeging van 30% sociaal wordt afgeweken van de standaard van 35% sociaal.
Omdat het noordelijk deel van de Zwijger in de Uitvoeringsagenda Wonen is aangeduid als een buurt waar speciale aandacht voor leefbaarheid nodig is, vindt hier maatwerk plaats voor wat betreft het toe te voegen aandeel sociale woningen.

Naast een menging van prijsklassen is binnen ieder prijssegment een menging van woningtypen en woninggrootte van belang. Alleen op die manier kan ruimte geboden worden aan verschillende doelgroepen zoals één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen of ouderen. Waar mogelijk wordt ruimte geboden voor innovatieve woonvormen.
Voorwaarden gesteld in de Woonvisie 2020-2030, Goed wonen in Leiden, de Uitvoeringsagenda 2020-2023, de prestatieafspraken 2021-2025 en de doelgroepenverordening blijven van toepassing.

Verdichten
In de Omgevingsvisie Leiden 2040 en het Ontwikkelperspectief Leiden-Noord is het gebied van De Zwijger aangewezen als potentiegebied voor verdichting en als hoogbouwcluster. Dit betekent dat hier extra ruimte is voor woningbouw en ander programma, in een hoogstedelijk duurzaam milieu. Dit gebeurt door wonen te combineren met voorzieningen en werken, de ruimte duurzaam te gebruiken en kansen te benutten om aangename groene buitenruimtes te creëren die tevens als verblijfsruimte functioneren, maar ook de biodiversiteit verhogen en klimaatadaptief zijn. Gezien de verstedelijkingsopgave waar Leiden voor staat en de ligging van De Zwijger aan de Willem de Zwijgerlaan, biedt dit gebied de juiste omstandigheden om een compact stedelijk milieu te realiseren. De unieke kwaliteit van dit gebied komt mede voort uit de ligging naast het Kooiplein, nabij de binnenstad en aan het Tuin van Noord.
De verdichting in De Zwijger zal worden gerealiseerd met het behouden van delen van de bestaande bebouwing en toevoeging van nieuwbouw in het zuidelijke deel en sloop/nieuwbouw in het noordelijke deel.

Bouwmassa
Om de woningbouwopgave en de functiemenging een plaats te geven, zal in De Zwijger compact en hoger gebouwd gaan worden. Dit sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie en het Ontwikkelperspectief Leiden-Noord en het hoogbouwcluster dat hier mogelijk gemaakt wordt. Voor De Zwijger wordt dit vertaald in bebouwing die aansluit bij het bestaande en waar de bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving. In het zuidelijke deel van De Zwijger wordt de aangesloten op de hoogte van de bestaande en te behouden bebouwing. Daarbij wordt op passende wijze de nieuwbouw toegevoegd en kan wat hoger gebouwd worden, met twee hoogteaccenten tot maximaal 50 meter. In het noordelijke deel zal in de basis aangesloten worden op het zuidelijke deel, maar is ruimte om hoger te bouwen. Hierbij is er ruimte voor een hoogteaccent tot 50 meter en een hoogteaccent tot 70 meter. Het hoogste bouwaccent wordt gesitueerd rond het Kooiplein en sluit aan bij de stevigere en hogere bebouwing die hier te vinden is.

Bouwsteen 3: Inclusief en divers



Referentiefoto maakindustrie.



Referentiefoto gemeenschappelijke faciliteiten.



Verbeelding van bouwsteen 3 met De Zwijger als inclusief en divers met netwerk van verbindende voorzieningen. De verkaveling is een voorbeeldverkaveling.

3.2.2. Bouwsteen 3: INCLUSIEF EN DIVERS

Het doel is een buurt te realiseren waarbij de bestaande en nieuwe bewoners het draagvlak vergroten voor het functioneren van aanwezige en nieuw toe te voegen functies zoals werken, recreëren en voorzieningen. Met als resultaat:

- De leefbaarheid en aantrekkelijkheid van De Zwijger zijn sterk verbeterd;
- Verdicht gebied:
  - Een vergroot woonprogramma in de sociale en vrije sector
  - Een gemengd programma door toevoegen andere functies
  - Lokale en stedelijke voorzieningen
  - Positieve trekker
- Bevordering werkgelegenheid door toevoegen functies zoals flexibele en betaalbare werkplekken, horeca, recreatie en andere functies die passen in de omgeving;
- Bevordering ontmoeting, sociaal maatschappelijk welzijn en gezondheid door toevoegen van functies zoals kleinschalige horeca en maatschappelijke-, en sportvoorzieningen;
- Inclusieve wijk, met een verbeterde toegankelijkheid en zichtbaarheid, waar ontmoeting en contact makkelijk tot stand komen en waar ook ruimte is voor kwetsbare doelgroepen;

Bedrijvigheid

Het toekomstige leefmilieu van De Zwijger wordt getypeerd in de Omgevingsvisie Leiden 2040 als ‘Levendig’. Gebieden in dit leefmilieu kenmerken zich door hun aantrekkelijke ligging, direct grenzend aan het centrum van Leiden en het dynamisch leefmilieu. In deze gebieden wordt veel gewoond, maar door de nabijheid van het centrum zijn de huishoudens veelal stedelijk georiënteerd. Bewoners wonen hier graag vanwege het aanbod van voorzieningen en levendigheid. Dit leefmilieu biedt ruimte aan een mix van functies (wonen-werken-voorzieningen) en een mix van doelgroepen en huishoudens. In de gebieden wordt ook veel gewerkt, in huis, in de (dag)horeca en in de (buurtgebonden) bedrijvigheid. Met name in het gebied rondom de Zwijger, waar de herontwikkeling van een groot gebied voorzien is, ontstaan kansen om functiemenging zorgvuldig in te passen. De bedoeling is dat de leefbaarheid van de toekomstige wijk met de verdichting door het toevoegen van bedrijvigheid en voorzieningen wordt verbeterd.

Binnen het plangebied komen zones met rust en zones met reuring. Daardoor valt er wat te kiezen voor de bewoners; bijvoorbeeld een woonmilieu dat bij hen past. Dit wordt in de uitwerking nader onderzocht. De zone voor bedrijvigheid ligt bijvoorbeeld langs drukke (fiets)routes. Dat is goed voor de levendigheid in deze zone en voor de omzet en bereikbaarheid van de ondernemers.

Naar verwachting worden de laatste woningen over ruim tien jaar opgeleverd. Vanwege de lange doorlooptijd van deze gebiedsontwikkeling is er nog flexibiliteit in de programmering van de niet-woonfuncties. De branchering en segmentering van de bedrijvigheid en de voorzieningen moeten bijdragen aan de stedelijke kwaliteit van dit gebied.



Inclusief en divers

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt de precieze invulling van de beoogde bedrijvigheid, de voorzieningen en de buurt overstijgende functie nader verkend.

Werkruimten voor bewoners van Leiden-Noord

Het aanbod van werkruimte op loop- en fietsafstand is wenselijk. Leiden-Noord kenmerkt zich nu door de aanwezigheid van een hoog aantal ZZP-ers, veelal in praktisch opgeleide banen en voornamelijk op locatie aan het werk. De nieuwe economie vraagt ook om ruimte voor nieuwe concepten, zoals (niet-hindergevende) ambachtswerkplaatsen, creatieve ateliers en circulaire werkplaatsen. In het kader van hybride thuiswerken kunnen ook kleinschalige flexwerkplekconcepten ontwikkeld worden, die bewoners de ruimte geven om dichtbij huis te werken. Daarnaast is



Impressie van het dakpark als groene ontmoetings- en verblijfsruimte, gezien richting het Kooiplein.

een broedplaats voor beginnende en kleine ondernemers gewenst in het gebied. Deze bedrijfsruimtes hebben bereikbare huurprijzen voor kleine en/of startende ondernemers. De mogelijkheid van een mix van commercieel vastgoed met marktconforme huren en bedrijfsmaatschappelijk vastgoed met lagere huurprijzen wordt in de uitwerking nader uitgezocht. Om hinder van de bedrijvigheid voor de omgeving te beperken wordt in de verdere uitwerking beoordeeld waar de functiemenging met bedrijvigheid invulling krijgt in het gebied.

Voorzieningen voor bewoners van De Zwijger en Leiden
Stedelijke woonmilieus zijn populair vanwege de functiemenging; het aanbod van voorzieningen en de levendigheid. Het type bedrijvigheid zal aansluiten bij de huidige én nieuwe beoogde bewoners van De Zwijger. Te denken valt aan bijvoorbeeld horeca en een buurtoverstijgende functie die bezoekers naar het gebied trekt en zo bijdraagt aan ontmoetingen en een positieve identiteit van de buurt. En aan afwisseling in het aanbod; zowel in het betaalbare segment als in het hoogwaardige segment.
Zodat bewoners ook qua voorzieningen wat te kiezen hebben.

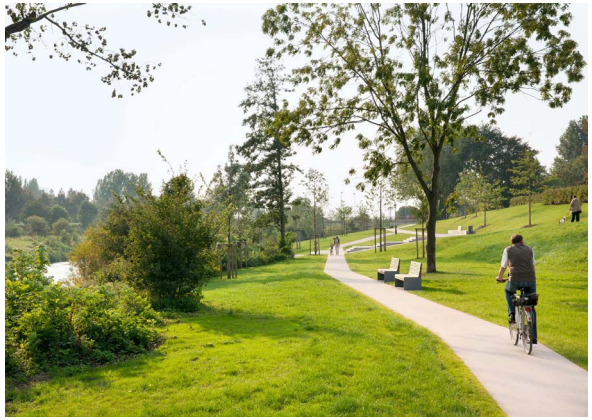
Detailhandel
Het gebied van De Zwijger ligt aan het Kooiplein; het wijkcentrum voor dit gebied met veel dagelijks voorzieningen. Het winkelcentrum de Kopermolen en Winkelhof in Leiderdorp alsmede het centrum van Leiden liggen op korte afstand. Een nieuw cluster van detailhandel is in deze omgeving om deze reden niet wenselijk. Doordat er een groot aantal nieuwe woningen gebouwd gaat worden, neemt het verzorgingsgebied voor de bestaande voorzieningen toe. Het toevoegen van extra kleinschalige en buurtgerichte voorzieningen kan alleen wanneer deze aanvullend zijn op het bestaande aanbod.

Horeca
Het toevoegen van woningen en bedrijvigheid kan draagvlak bieden voor extra buurtgebonden voorzieningen zoals daghoreca (waaronder lunchrooms en koffiebars). Daarnaast versterken deze voorzieningen de ontmoetingsmogelijkheden in de buurt voor bewoners. Om deze reden is het de ambitie om kleinschalige daghoreca op deze locatie toe te staan en daarmee dit stedelijke woonmilieu verder te versterken. In afstemming met het Kooiplein wordt in de verdere uitwerking gekeken hoe deze functie het beste invulling kan krijgen voor het gebied.

Maatschappelijke voorzieningen en vrije tijd
De nieuwe bewoners brengen automatisch een nieuwe vraag naar maatschappelijke voorzieningen met zich mee. Het gebied zal veranderen naar een woonbuurt met enige menging. Aanvullend op de reeds in het gebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen zijn er mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen. Deze vergroten de ontmoeting en betrokkenheid in de buurt. Dit geldt ook voor vrije tijdsvoorzieningen.

De ontwikkeling van De Zwijger biedt draagvlak voor de aanwezige sportverenigingen en aanvullend sportaanbod. Voor vrije tijd zijn met name kleine en aantrekkelijke sportscholen (zoals een yogastudio) voor de buurtbewoners (en werknemers) van toegevoegde waarde. Het nabij gelegen park biedt hardloop- en wandelruimte in het groen. Dit draagt eveneens bij aan een gezonde buurt. De vrijetijdsvoorzieningen dienen met name een functie te hebben voor de eigen buurt, tenzij vanuit de stad en omgeving behoefte blijkt te zijn aan aanvullend of vervangend programma. Grootschalige vrijetijdsconcepten zoals een bioscoop zijn niet passend.

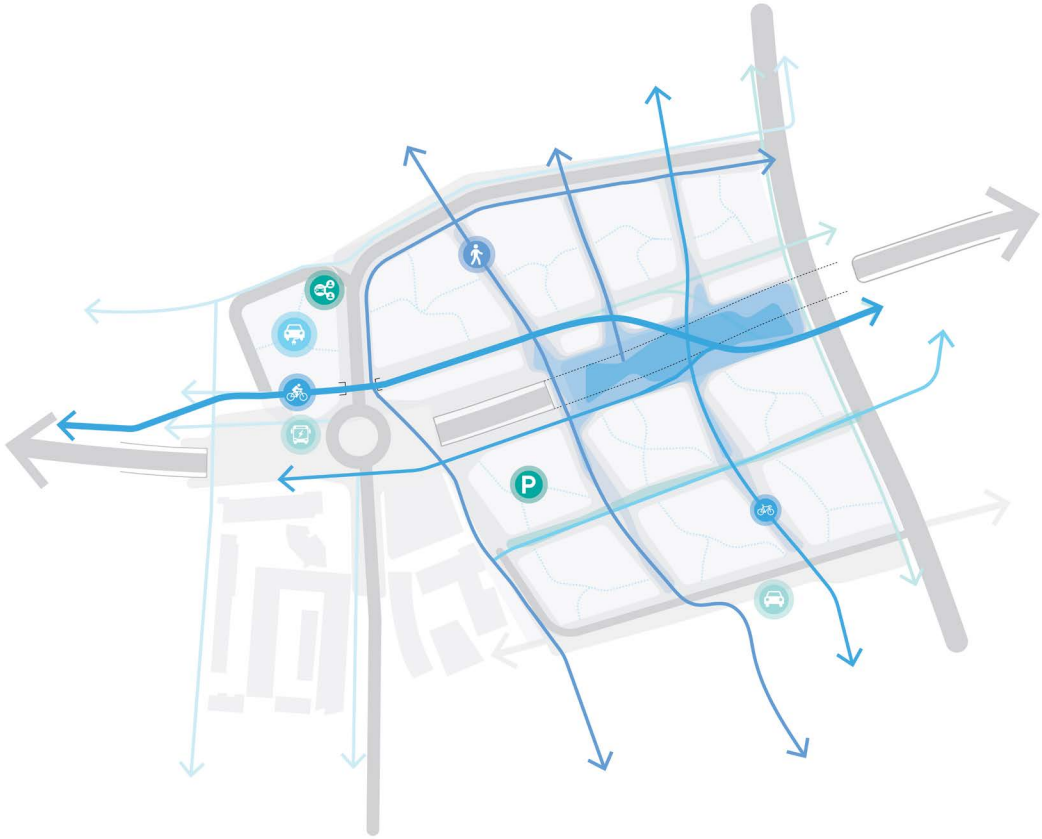
Bouwsteen 4: Verbonden en toegankelijk



Referentiefoto verbindingen over het glooiende landschap.



Referentiefoto fietsverbinding door het park.



Verbeelding bouwsteen 4 met het verbindende netwerk van De Zwijger.

3.2.3. Bouwsteen 4: VERBONDEN EN TOEGANKELIJK

Het doel is een bereikbare buurt te realiseren waarbij de negatieve impact van het verkeer van de Willem de Zwijgerlaan verminderd is. Daarnaast is het doel een buurt te creëren, waar de verschillende onderdelen beter met elkaar en met de omgeving verbonden zijn. Met als resultaat:

- Verbeterde doorstroming van de Willem de Zwijgerlaan voor autoverkeer, OV, fietsers en voetgangers, conform de uitgangspunten van de Leidse Ring Noord;
- Een autoluwe buurt;
- Goede ontsluiting voor voet- en fiets, auto en OV;
- Veilige en gezonde omgeving en hoge toegankelijkheid voor kwetsbare mensen;
- Vermindering van de infra-barrière van de Willem de Zwijgerlaan;
  - Goede oversteekbaarheid van de Willem de Zwijgerlaan;
  - Reductie van de negatieve milieukundige aspecten lucht en geluid;
  - De wijken aan weerszijden van de Willem de Zwijgerlaan verbonden; met elkaar en met de omgeving, door een verbeterd langzaam verkeernetwerk;
- Goede en bereikbare parkeervoorzieningen aan de randen van het gebied;
- Ruimte voor aan duurzame mobiliteit;
- Nieuwe verbindingen met groenblauwe structuren en omliggende parken, als onderdeel van de tweede groene ring.

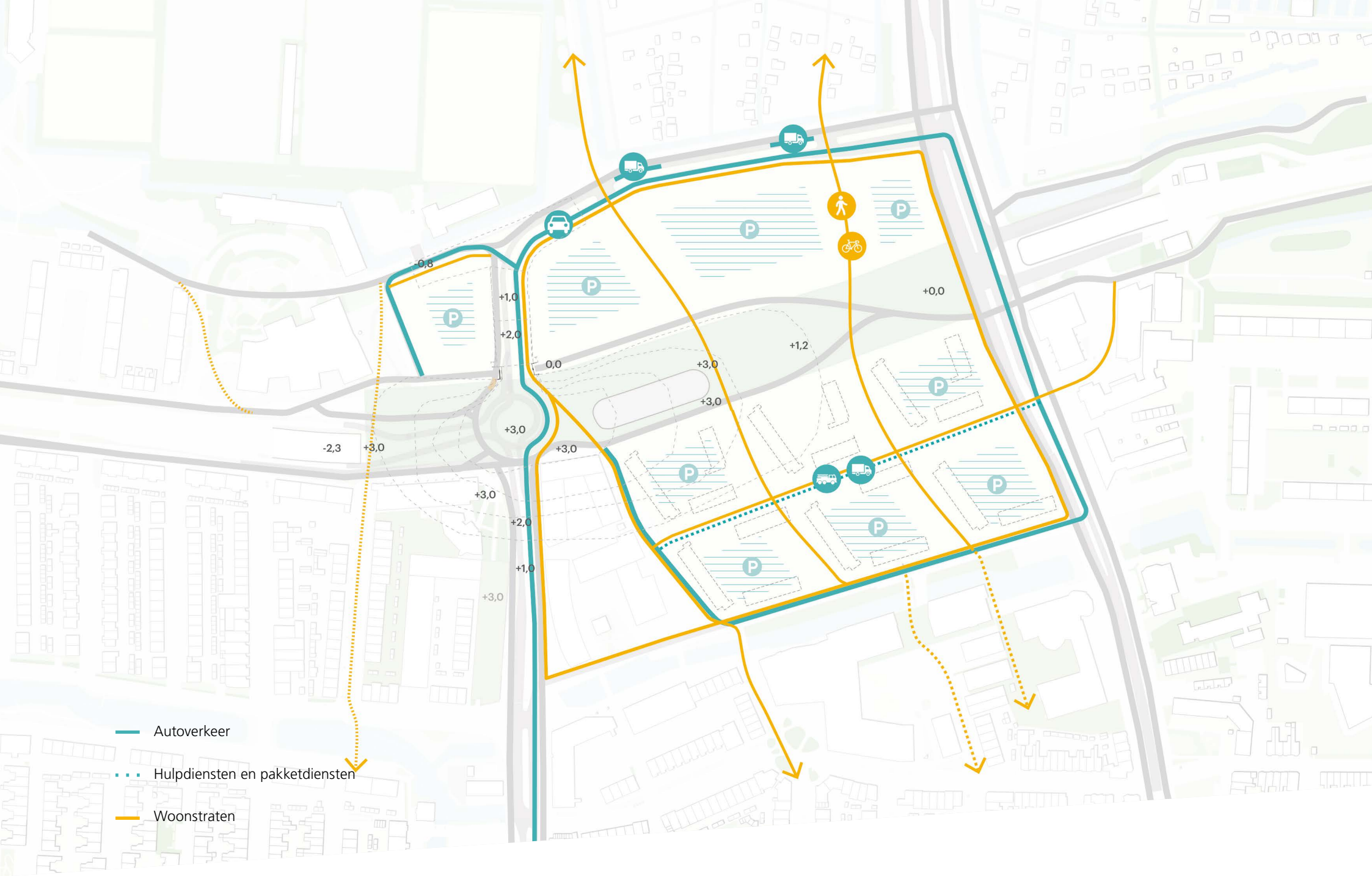
Willem de Zwijgerlaan en Verlengde Kooilaan

De synthese van de LRN en De Zwijger heeft geleid tot een aanpassing van de ontsluitingsstructuur ten opzichte van het referentieontwerp van de LRN uit 2019. De ongelijkvloerse kruising Sumatrastraat/ IJsselmeerlaan uit het Kaderbesluit is uitgebreid met het verlengen van het verdiepte traject van de Willem de Zwijgerlaan. De weg kan langer overkluisd worden en zo wordt de barrière tussen het noorden en zuiden van De Zwijger geslecht. Bovenop de Willem de Zwijgerlaan ontstaat hierdoor een groot nieuw maaiveld, waarop een parkomgeving mogelijk is.
Met dit nieuwe maaiveld worden de noord- en zuidzijde met elkaar verbonden, met routes die ook op stadsniveau een betekenis hebben.
Door het verlengen van de overkluizing is het, in tegenstelling tot het referentieontwerp van de LRN, niet meer mogelijk de Leidse Ring direct aan te sluiten op de Sumatrastraat en IJsselmeerlaan. Om nu de uitwisseling tussen alle zijwegen en de Willem de Zwijgerlaan mogelijk te maken, wordt de Kooilaan doorgetrokken met de nieuwe Verlengde Kooilaan. Deze wordt om het noordelijke deel van De Zwijger heen geleid en sluit aan op de IJsselmeerlaan.
Dit maakt het ook mogelijk om van De Zwijger een autoluw en goed ontsloten gebied te maken.

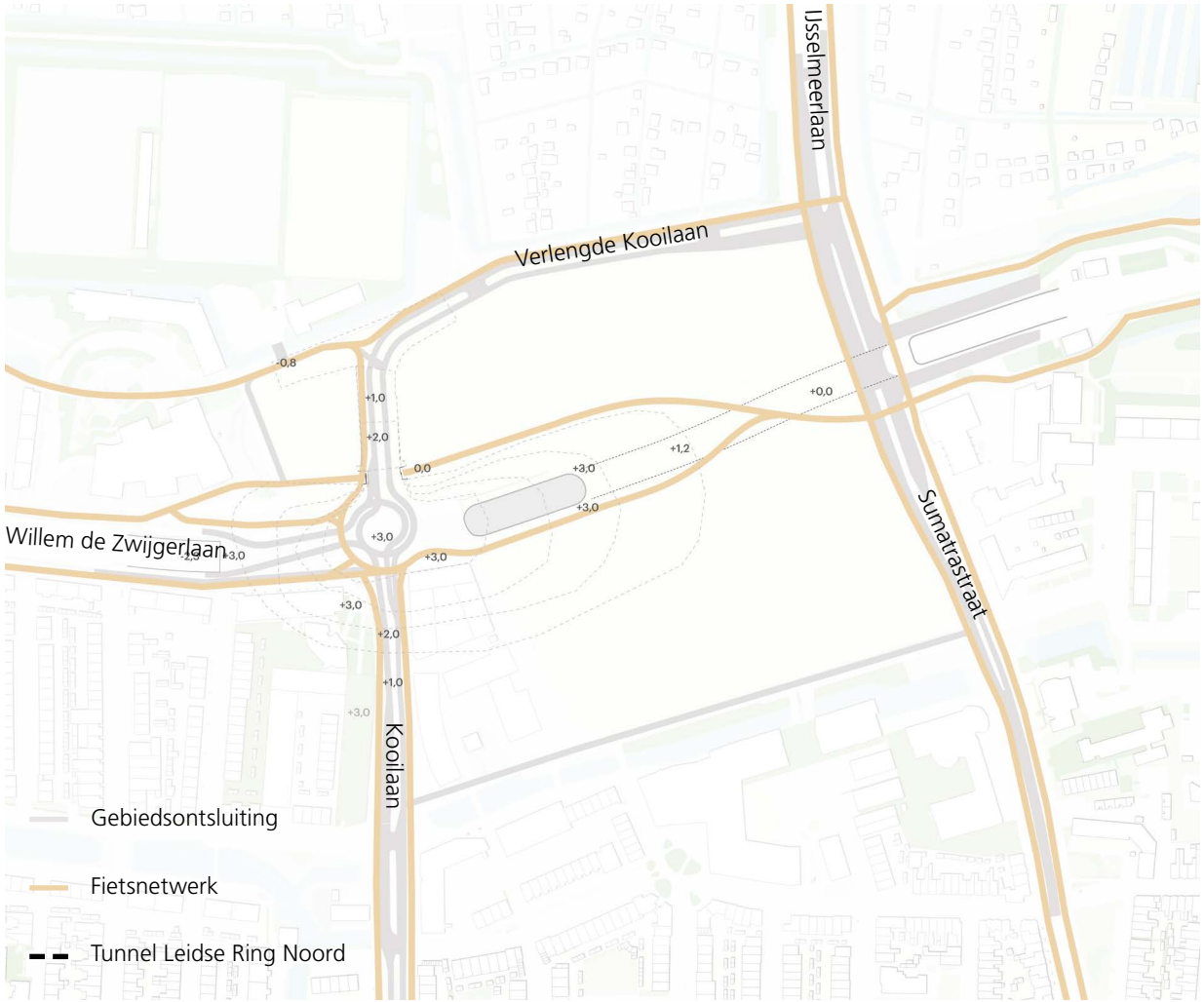
De Verlengde Kooilaan is, gezien de functie van de weg in het netwerk en de verwachte verkeersbelasting, een gebiedsontsluitingsweg (’50 km/h-weg’). De weg krijgt een, bij dit wegtype behorend, profiel en er zal extra aandacht besteed worden aan de kwalitatieve en groene inpassing in het woonmilieu van De Zwijger en de oversteekbaarheid van de weg. Bij de aansluiting op de Kooilaan zal een nieuw



Verbonden en toegankelijk



Raamwerk van autoroutes en woonstraten.



Het hoofdraamwerk van infrastructuur.

kruispunt gemaakt moeten worden. Dit kruispunt ligt verhoogd, boven op de Kooiplein tunnel en dit zal zo blijven. De Verlengde Kooilaan sluit daarmee hoog aan op het kruispunt en gaat richting het Joop Vervoornpad omlaag. Het kruispunt met de Kooilaan en de aansluiting op de Willem de Zwijgerlaan moet in de exacte vorm nog verder uitgewerkt worden. Voorlopig wordt uitgegaan van een turborotonde op basis van eerste toetsing van de verkeersafwikkeling. In de noordoosthoek van het plangebied sluit de Verlengde Kooilaan aan op de IJsselmeerlaan en hier zal met een geregeld kruispunt gezorgd worden voor een veilige en vlotte aansluiting.

De Willem de Zwijgerlaan komt na het kruispunt IJsselmeerlaan/Sumatrastraat uit de verdiepte ligging weer boven, waardoor de grote stroom van het doorgaande verkeer van het kruispunt af wordt gehaald. Ook dit kruispunt zal met de Leidse Ring Noord opnieuw worden ingericht en de exacte vorm moet nog verder worden uitgewerkt. De op- en afrit van de Willem de Zwijgerlaan worden aan de oostzijde van het kruispunt gerealiseerd en het kruispunt zal meer gericht zijn op bestemmingsverkeer.



Nieuwe aansluitingen voor optimale verbinding met de omgeving.

Fiets
Voor het fietsverkeer blijft net als in het referentieontwerp het uitgangspunt te zorgen voor een hoogwaardige oost westverbinding. In het referentieontwerp was er sprake van een oversteek met verkeerslichten bij de Sumatrastraat en dat blijft ook zo in het geëvolueerde ontwerp. Een ongelijkvloerse oversteek voor fietsers is hier onderzocht, maar ruimtelijk gezien niet haalbaar gebleken. Na dit kruispunt kan de fietser echter zonder vertraging doorfietsen, doordat het netwerk wordt verbeterd met efficiënte (brom)fietsroutes aan de noord- en zuidzijde van de tunnel.

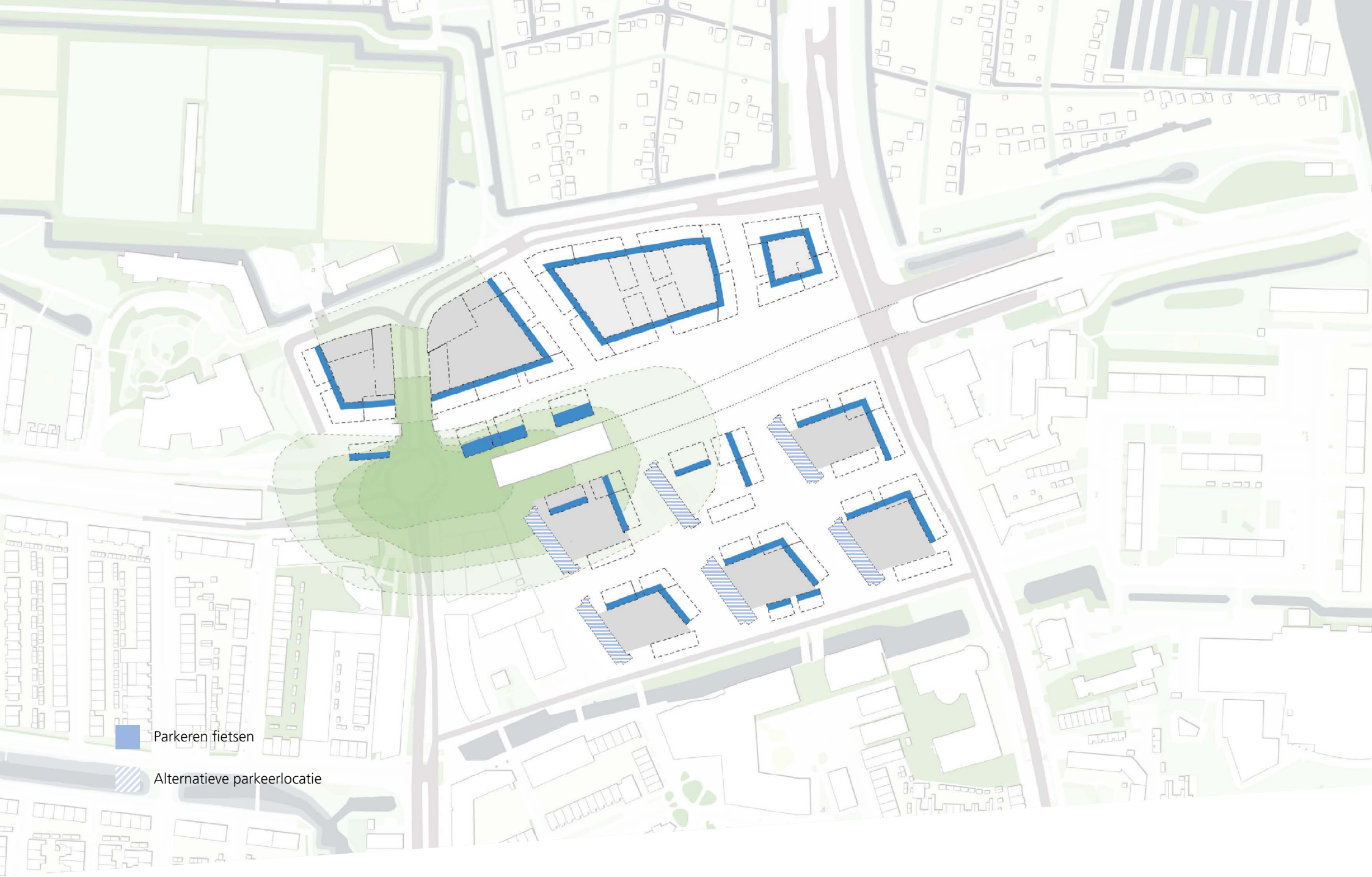
Vanaf de Zijlbrug wordt de fietsers naar het noordelijke (brom)fietspad geleid, die over het dakpark richting de bebouwing van De Zwijger gaat en via de stedelijke omgeving zonder obstakels doorloopt onder de hoog gelegen Verlengde Kooilaan door, richting het Westen. Het (brom)fietspad aan de zuidzijde van het dakpark wordt hierdoor ontlast en zal via het Kooiplein ook een doorgaande route richting het Westen blijven bieden. De vormgeving van beide fietsverbindingen zal, wat betreft breedte en materialisatie, passend zijn bij de functie van de verbinding, conform het beleid van de gemeente Leiden.
Voor de richtingen haaks op de Willem de Zwijgerlaan zijn er nu meer mogelijkheden dan in het referentieontwerp van de LRN. De hoofdfietsverbinding langs de Kooilaan blijft bestaan en wordt doorgetrokken met de Verlengde Kooilaan, richting het Joop Vervoornpad. De Sumatrastraat en de IJsselmeerlaan blijven onderdeel van het hoofnetwerk. Daarnaast zal het fijnmaziger netwerk van de Zwijger meer mogelijkheden bieden voor het meer lokale fietsverkeer. De hoogteverschillen die in het gebied ontstaan door het hooggelegen kruispunt van de Kooilaan zullen meegenomen worden in het ontwerp van alle (brom)fietspaden en het gebruikscomfort en veiligheid staan hierbij voorop.

Woonstraten
Binnenin het gebied van De Zwijger staat de verblijfskwaliteit in de verkeersruimtes voorop. Daarom is ervoor gekozen zo min mogelijk autoverkeer toe te staan. Het autoverkeer rijdt om het gebied heen, over de Kooilaan, Verlengde Kooilaan, IJsselmeerlaan, Sumatrastraat en Surinamestraat. Vanaf deze wegen worden de parkeervoorzieningen in de gebouwen met korte toegangswegen ontsloten, maar verder blijft het gebied autoluw. De noord-zuid verbindingen zijn gericht op de voetganger, de fiets en de verblijfskwaliteit voor bewoners. Ook de Antillenstraat in het zuidelijke deel is gericht op langzaam verkeer en verblijven, maar kan ruimte bieden aan incidenteel autoverkeer voor laden en lossen. Hulpdiensten dienen overal in het gebied, waar noodzakelijk, te kunnen komen.

De noord-zuidstraten en Antillenstraat worden ingericht als groene woonstraten, met een inrichting die passend is bij de functie, conform het beleid van de gemeente Leiden. Deze straten bieden ruimte aan de voetganger en de fiets, maar ook aan verblijven, spelen, een groene inrichting en privé ruimtes langs de gebouwen. Door de hoogteverschillen in het gebied zijn de noord-zuid straten niet helemaal gelijk en zullen ze een verschillende verkeerskundige betekenis hebben. Zo is de westelijke noord-zuid straat door het grotere hoogteverschil alleen toegankelijk voor voetgangers en de fiets aan de hand, terwijl de middelste en rechter straat minder hoogteverschillen kennen en een route kunnen bieden voor de lokaal doorgaande fietsers, minder validen en rolstoelgebruikers. Hierbij zijn de fietsers te gast in de woonstraat en moeten zij zich qua snelheid aanpassen aan de voetgangers.

De aansluiting van de noord-zuid straten op het dakpark wordt dan ook bepaald door de hoogteverschillen. De noord-zuid routes kruisen met de doorgaande brom(fiets)paden die in oost-westrichting door het gebied van De Zwijger gaan. Deze oost-west routes zijn belangrijk voor mensen uit de stad en de regio, maar ook voor bewoners van het gebied, om zich snel met de fiets in de stad te kunnen verplaatsen. De kruisingen van de noord-zuidroutes met deze drukke oost-westroutes zullen zorgvuldig vormgegeven moeten worden, om het functioneren en de veiligheid te garanderen.

Openbaar vervoer
Bij het kruispunt Kooilaan/Willem de Zwijgerlaan blijven de haltevoorzieningen voor het (H)OV bestaan. Deze zullen meegenomen worden in het ontwerp voor het nieuwe kruispunt Kooilaan/Verlengde Kooilaan. Specifiek van belang voor het met de bus vervoeren van grotere stromen passagiers is de R-net lijn 410 die over de Willem de Zwijgerlaan rijdt. Deze lijn halteert, net als de reguliere lijnbussen, bovenop de bestaande tunnel bij het kruispunt met de Kooilaan. De doorstroming van het HOV Leiden-Leiderdorp



Voorbeelduitwerking locatie fietsparkeren binnen de voorbeeldverkaveling.

moet gegarandeerd worden t.a.v. de eisen die de provincie Zuid-Holland stelt aan deze verbinding. Vanaf dit kruispunt zullen de HOV-lijn en de lijnbussen via de Verlengde Kooilaan naar het kruispunt IJsselmeerlaan/Willem de Zwijgerlaan rijden. Op de Verlengde Kooilaan worden bij de aansluiting op de IJsselmeerlaan nieuwe bushaltes gemaakt voor de reguliere lijnbussen. Optioneel zou het HOV hier ook kunnen halteren. Door de nieuwe bushaltes ontstaat een logisch netwerk van drie locaties rondom de Zwijger tezamen met de bestaande haltes op de Sumatrastraat ter hoogte van zwembad De Zijl. Bij de kruispunten op de IJsselmeerlaan en de Sumatrastraat krijgt het (H)OV daarnaast absolute prioriteit in de verkeersregeling.

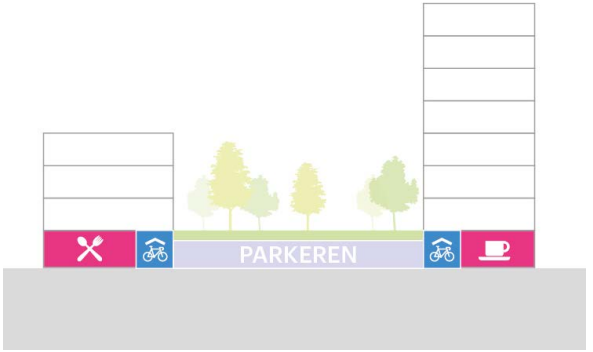
Parkeren

In de toekomst wordt het parkeren van auto's in De Zwijger voornamelijk gerealiseerd in centrale parkeervoorzieningen binnen de bouwblokken, aan de randen van het gebied. De parkeervoorzieningen worden op maaiveld, half verdiept of geheel verdiept gerealiseerd. In het noordelijke deel ontsluiten deze parkeervoorzieningen op de Verlengde Kooilaan en het zuidelijke deel ontsluit via de Surinamestraat naar de Sumatrastraat. Voor het westelijke deel van het gebied geldt dat de loopafstand tot de Merenwijk, waar het parkeren niet gereguleerd is, meer is dan 500 meter. Dan is het, wat het parkeren voor het bewoners betreft, conform het parkeerbeleid mogelijk af te wijken van de parkeereis. Voor het oostelijke deel is deze afstand echter kleiner en is het vooralsnog niet mogelijk af te wijken van de parkeereis. Dit moet in het verdere proces worden uitgezocht.

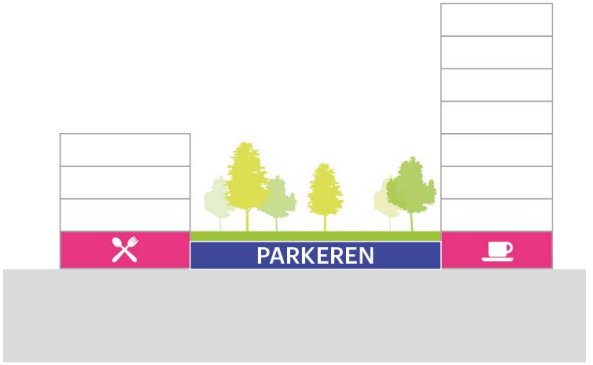
Het verwijderen van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte ten behoeve van de ontwikkeling moet voldoen aan het beleid van de gemeente Leiden en inzichtelijk worden gemaakt met een gebiedsbalans.

Nieuwe gehandicaptenparkeerplaatsen worden conform het beleid op eigen terrein gerealiseerd en de bestaande worden behouden. Indien nodig worden gehandicaptenparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, in afstemming met de autoluwe inrichting van de Zwijger.

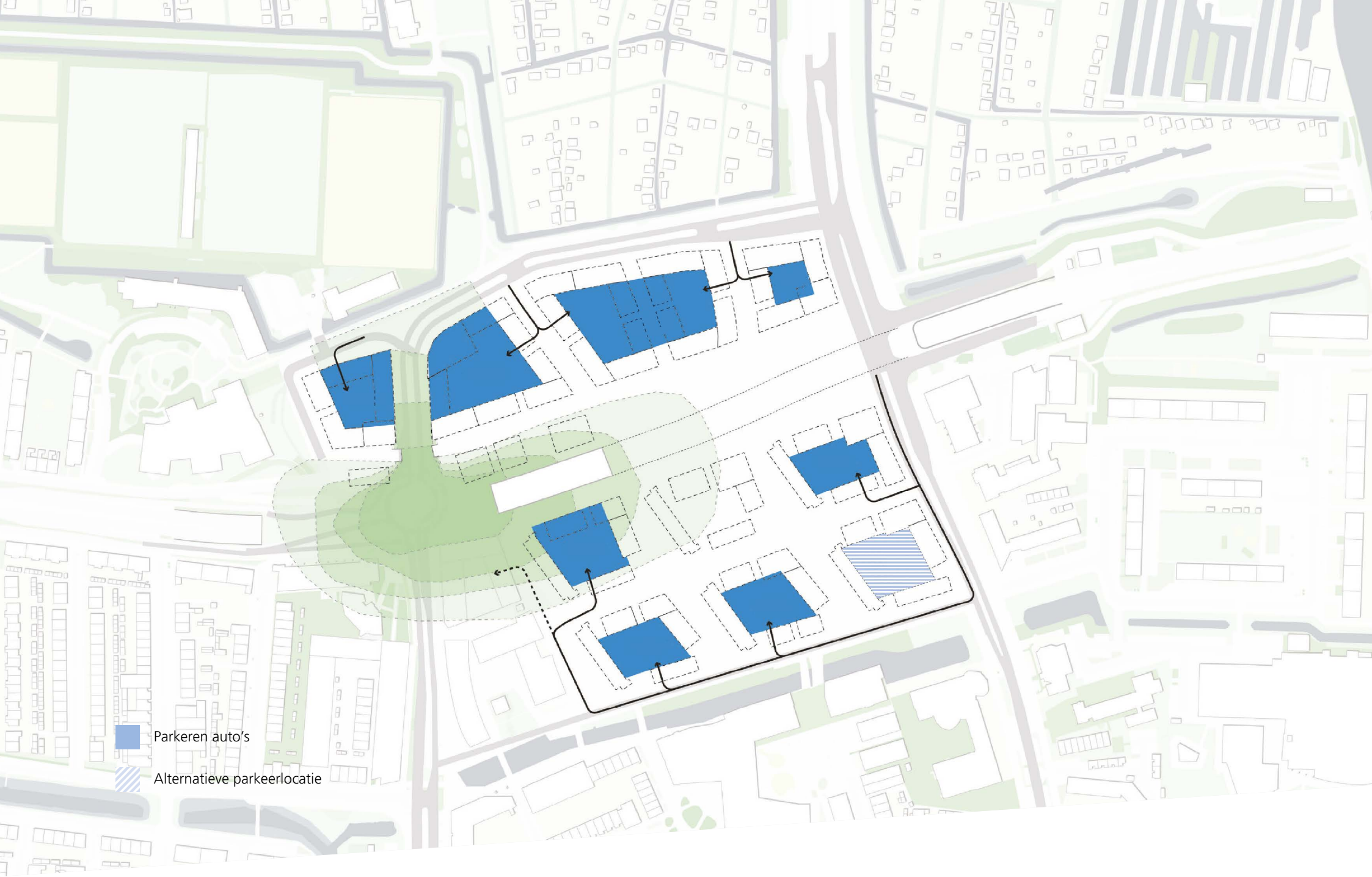
Het parkeren van fietsen van bewoners krijgt in alle bouwblokken een plek, conform het beleid van de gemeente Leiden. Zo wordt gegarandeerd dat de parkeerplekken zich nabij de woningen bevinden en goed toegankelijk zijn. Het parkeren van fietsen van bezoekers zal een plek krijgen in de gebouwen en eventueel in de openbare ruimte. Het laden en lossen zal plaats vinden op de routes die voor de auto bereikbaar zijn.
Langs de Verlengde Kooilaan zullen nieuwe parkeerhavens worden gerealiseerd, die voor laden en lossen bestemd zijn en ook in de herinrichting van de Surinamestraat zal aandacht besteed worden aan het realiseren van laad- en los voorzieningen. De haalbaarheid hiervan moet nader beschouwd worden in de verdere uitwerking en het ontwerp van de openbare ruimte.



Het parkeren van fietsen in binnenterreinen voor het waarborgen van levendige straten.



Het parkeren van auto's in binnenterreinen voor het waarborgen van levendige straten.



Voorbeelduitwerking locatie auto parkeren binnen de voorbeeldverkaveling.

Duurzame mobiliteit
Leiden zet zich in voor de verduurzaming van mobiliteit. Naast het stimuleren van lopen, fietsen en het gebruik van OV, houdt dit in dat er wordt ingezet op schoner (elektrisch) en efficiënter gebruik van vervoersmiddelen. Gezien de locatie van De Zwijger, de aanwezigheid van HOV en gezien het beoogde woonmilieu, behoren nieuwe mobiliteitsconcepten (voor nieuwe en bestaande bewoners) tot de mogelijkheden. Hierbij moet gedacht worden aan het toepassen van deelauto concepten, een wijkmobiliteitspunt, maar ook het aanbieden van elektrische oplaadpunten in de nieuwe parkeervoorzieningen. Bij de fietsvoorzieningen moet voldoende aandacht besteed worden aan de afwijkende maten, zoals bij bakfietsen.

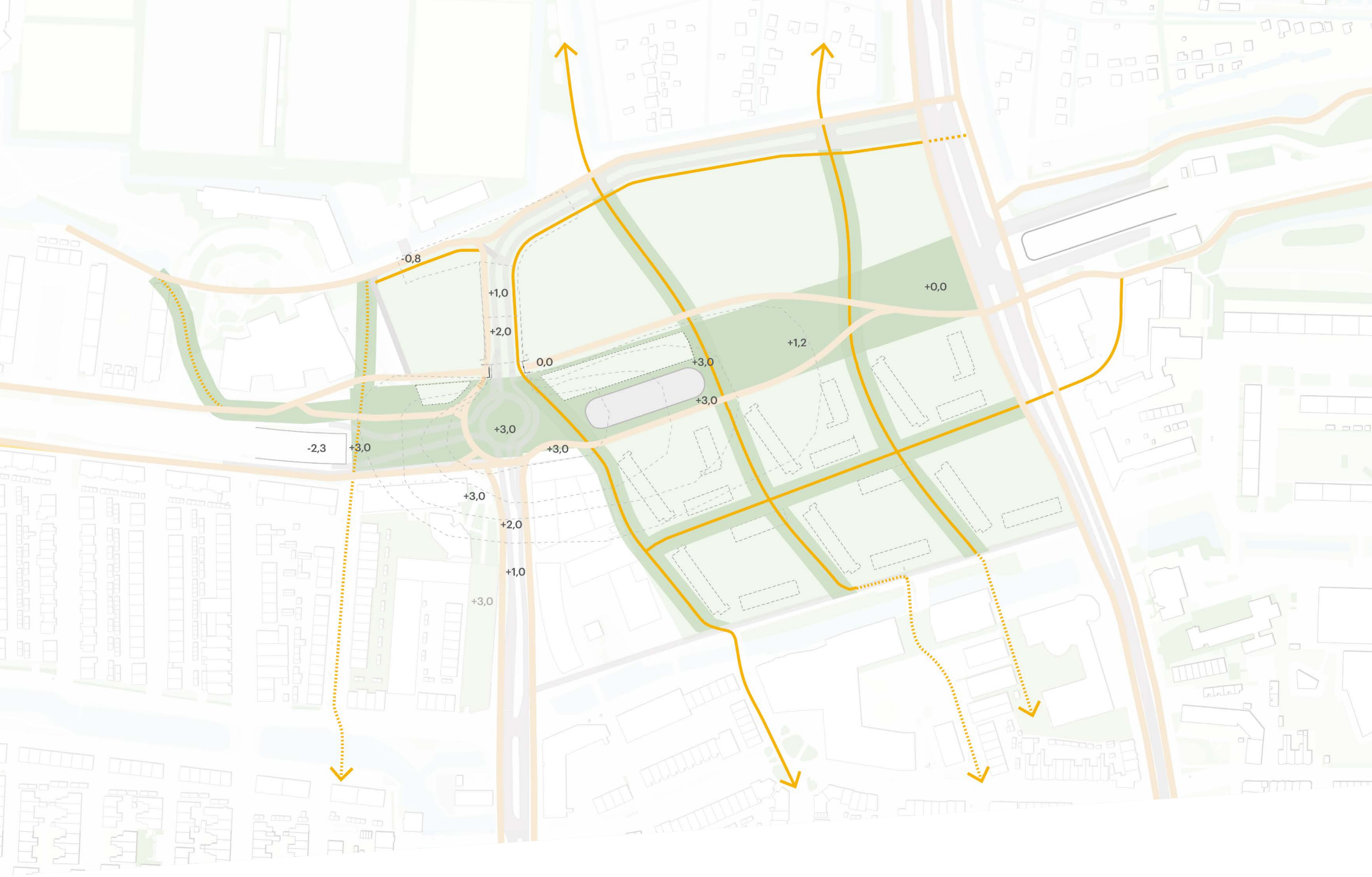
Gemeente Leiden ondersteunt als 1 van de 40 gemeenten de Green Deal Zero Emissie stadsdistributie en streeft daarbij naar schone en efficiënte bevoorrading van de (binnen) stad. Onderdeel daarbij zijn wijkuitgiftepunten waarbij bewoners lopend of de fiets pakjes kunnen halen danwel belevering met lichte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



Indicatieve weergave gebieden voor parkeerontheffing.

Parkeerontheffing 500m Loopafstand tot Merenwijk of Leiderdorp

Parkeernorm: zone binnen 500m tot Merenwijk/ Leiderdorp



Het openbare ruimte raamwerk, met bouwvelden, bestaande bebouwing en hoogteverschillen.

4. Ontwikkelkaders

4.1. Twee deelgebieden, eigen aanpak

In dit hoofdstuk worden de ambities voor De Zwijger vertaald in concrete ontwikkelkaders, die preciezer en locatie gebonden richting geven aan de ontwikkelingen. De noordzijde en de zuidzijde De Zwijger verschillen van elkaar qua historie, soort bebouwing, cultuurhistorische waarde en stedenbouwkundige opzet. Daarom zal de ontwikkeling van deze gebieden ook verschillen en zal de aanpak van deze gebieden verschillend zijn. Dit betekent dat ze verschillende regels hebben voor ontwikkeling, de strategie, bouwhoogtes en programma

In het zuidelijke deel zal op basis van verder onderzoek een deel van de bebouwing behouden blijven. Hierbij wordt ook bepaald waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden en deze gebiedsvisie zal kaders bieden en mogelijkheden inzichtelijk maken om dit op een passende wijze te realiseren met respect voor de bestaande stedenbouwkundige- en architectuurhistorische waarde.
In het noordelijke deel zal het gaan om volledige sloop en nieuwbouw. De gebiedsvisie zal kaders bieden, die richting geven aan de verdichting, verkaveling, functiemenging en openbare ruimte, om de nieuwbouw op passende wijze een plek te geven in de bestaande stad.

4.2. Programma

In het gemengde stedelijke programma wordt een onderscheid gemaakt tussen dynamische woongebieden en meer luwe woongebieden. Hierbij ligt de nadruk van programmamenging rond het dakpark, het kruispunt Kooilaan/Verlengde Kooilaan en de noordelijke (brom)fietsroute. Zo ligt de focus van het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed rond de meest publieke delen, de doorgaande langzaam verkeerroutes en sluit het aan op het Kooiplein. Deze functies kunnen bijdragen aan de kwaliteit en het functioneren van het dakpark en langs de noordelijke fietsroute dragen ze bij aan een aantrekkelijke en sociaal veilige omgeving. In de achtergelegen gebieden, richting de Tuin van Noord en de Surinamestraat is er dan ruimte voor een luwer woonmilieu.

Voor alle kavels wordt gestreefd naar een menging van verschillende woningtypen en doelgroepen.
In het noordelijke deel wordt ruimte gegeven aan circa 70.000m² BVO woonprogramma. In het zuidelijke deel is ruimte voor circa 55.000m² BVO wonen. Daarnaast wordt in het noordelijke deel ruimte gegeven aan circa 8.000m² niet-wonen functies.
In het zuidelijke deel wordt ruimte gegeven aan circa 6.000m² niet-wonen functies. De verdeling en invulling van deze vierkante meters zal nader worden onderzocht met de uitwerking van de bouwplannen.

Voor alle kavels geldt dat zij actieve plinten hebben, met publiek programma, andersoortig programma of de entrees van woningen. Parkeren voor zowel auto's als fietsen vindt binnen het bouwblok en uit het zicht plaats, conform het parkeerbeleid. Nieuwe mobiliteitsvormen moeten conform mobiliteitsbeleid worden ingepast.

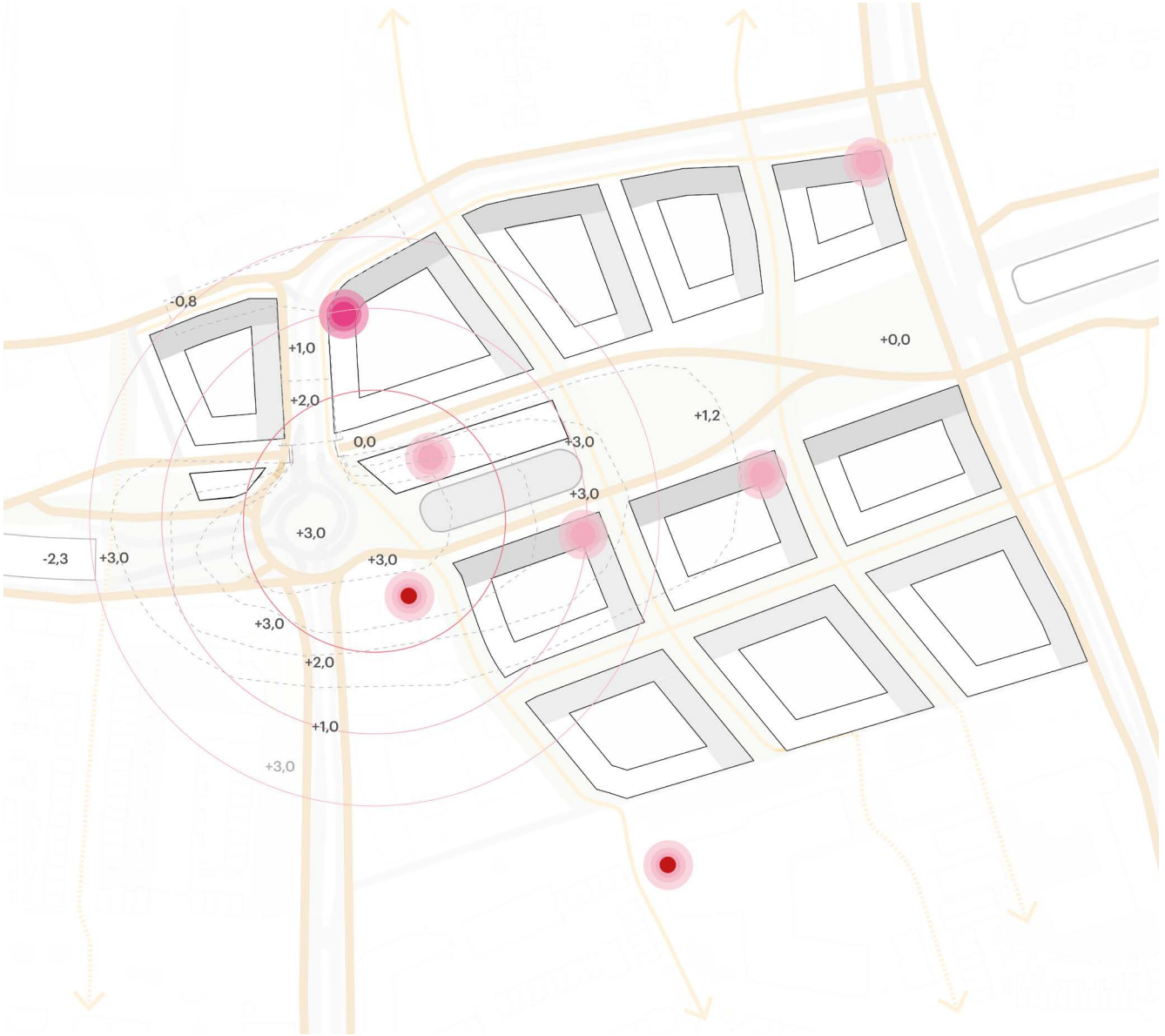


Verdeling programma binnen de voorbeeldverkaveling.

BOG/MOG (mogelijkheid voor wonen)

Wonen

Bouwblokken en hoogtes



- Zoekgebied hoogteaccent max.70m
- Zoekgebied hoogteaccent max. 50m
- Bestaande hoogteaccenten
- 10-15 L (Stadssilhouet)
- 6-8 L (Kooiplein)
- 3-4 L (Leiden)

De verkaveling is een voorbeeldverkaveling.

4.3. Bouwhoogte, volumes en beeldkwaliteit

In het noordelijke- en zuidelijke deel zullen de bouwhoogtes en volumes variëren, net zoals de aanpak van de gebieden verschilt. Op die manier kunnen we een zorgvuldige inpassing en kwaliteit op straat borgen. Hiervoor hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Duidelijke bouwblokken, passend binnen de voorgeschreven openbare ruimte en in aansluiting op de omgeving;
- Hoogteaccenten in hoeveelheid en hoogte vastgelegd en gebouwd binnen de aangegeven zoekgebieden;
- Voor de bouwblokken met BOG-functies geldt dat de begane grond een minimale vrije hoogte heeft van 4,5 meter, passend bij de functie die erin komt.

Hierna wordt beschreven hoe deze uitgangspunten worden vertaald naar bouwregels.

Bouwblokken:

Voor zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel geldt dat de bebouwing zal bestaan uit samengestelde blokken rondom openbare en semi-openbare binnentuinen. De bouwblokken zijn opgebouwd uit gebouwen met een korrelgrootte van 20-30 meter. De bouwblokken volgen de hoofdstructuur van de openbare ruimte en de gebouwen staan zo veel mogelijk in één rooilijn waardoor er straten ontstaan. De bouwblokken openen zich naar de straten, zodat de binnentuinen openbaar toegankelijk zijn en een informeel voetgangersnetwerk bieden. De openingen variëren van afmetingen en nodigen uit tot bezoeken. Door de korrelgrootte en de openingen ontstaat er een mix aan bouwvolumes en kunnen de openingen naar de binnentuinen op een aantrekkelijke manier worden ingepast. De bouwblokken sluiten aan op de straten en op de binnentuinen met een overgangszone, die varieert van afmetingen aan de hand van de locatie. Hierdoor wordt de overgang van openbaar naar privé gemaakt en ontstaat de mogelijkheid om de bouwblokken met een groene inrichting op de straat aan te laten sluiten.
De meest voorkomende bouwhoogte in het noordelijk deel is zes verdiepingen. In het zuidelijk deel is de meest voorkomende bouwhoogte vier verdiepingen, in aansluiting op de bestaande bebouwing. Binnen de bouwblokken kan de bouwhoogte vervolgens variëren zodat er een gevarieerd bouwblok ontstaat en het programma een plaats kan krijgen. Hierbij is de bouwhoogte aan de zuid en westzijde van alle bouwblokken lager om bezonning van de binnentuinen te garanderen. Daarbij kunnen de noord en oostzijde van de bouwblokken hoger zijn.

Direct aan het dakpark en rond het kruispunt van de Kooilaan is ruimte voor losse bouwblokken in het groen. In deze bouwblokken wordt het hoogteverschil van circa drie meter opgelost dat ontstaat tussen het kruispunt en het noordelijke fietspad. De blokken bieden zowel aan het park als aan het fietspad levendige en actieve plinten, waardoor de fietsers in een aantrekkelijke omgeving en ongelijkvloers onder de Verlengde Kooilaan doorgaan.

4.3.1. Hoogteaccenten

In totaal mogen in het gebied van De Zwijger vier hogere accenten worden gerealiseerd. Het hoogste accent wordt 70 meter en bevindt zich in het noordelijk deel op de hoek van de Verlengde Kooilaan bij de Tuin van Noord. Hier sluit dit accent aan op de hogere bebouwing van het Kooiplein en bieden de Tuin van Noord en het sportpark de ruimte voor zo'n accent. Op de hoek van de Verlengde Kooilaan en de IJsselmeerlaan kan in het noordelijk deel het eerste accent gemaakt worden van 50 meter hoog. In het zuidelijk deel kan het tweede hoogteaccent van maximaal 50 meter hoog gemaakt worden aan het dakpark. En het derde accent van maximaal 50 meter hoog kan gemaakt worden rondom de opening van de overkluizing bij de Kooilaan. Voor alle hoogteaccenten geldt dat de precieze locatie nader bepaald moet gaan worden op basis van het ontwerp van de gebouwen, zichtlijnen in de omgeving, bezonning, wind en ensemblewerking met elkaar en met andere hoogteaccenten in de omgeving.

Op het niveau van het maaiveld leveren de bouwblokken een bijdrage aan het aantrekkelijke stedelijke milieu, door hoge en actieve plinten en een aantrekkelijk microklimaat. Om de hoogteaccenten op geschikte wijze in te passen, zijn de hoogteaccenten slank, worden zichtlijnen zoveel mogelijk open gehouden en worden de volumes gevormd door deze zichtlijnen en de aansluiting op de omgeving (bijvoorbeeld bezonning, wind, relatie met laagbouw). De hoogteaccenten mogen in de rooilijn geplaatst worden, maar nader windonderzoek moet uitwijzen of maatregelen genomen moeten worden



Referentiefoto diversiteit in typologieen en korrelgrootte.



Referentiefoto losse blokken aan het park



Referentiefoto groene, semi-openbare binnentuinen.



Diversiteit in typologieën en korrelgrootte binnen de voorbeeldverkaveling.

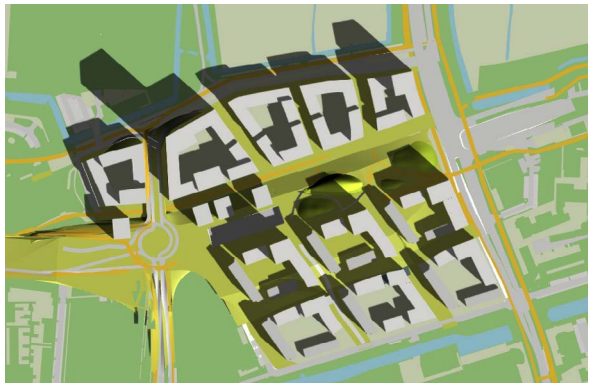


Verdeling openbaar en privé in de binnentuinen van de voorbeeldverkaveling.

voor het verminderen van windoverlast (zoals set-back). De hoogteaccenten zullen een cluster gaan vormen met de bebouwing van het Kooiplein en andere hoogteaccenten in de omgeving en dit ensemble moet verder worden onderzocht. De hoog-teaccenten van De Zwijger zullen zichtbaar zijn in de omgeving en voor nader vast te stellen zichtlijnen moet onderzocht worden wat de impact is.

Daarom moet inzichtelijk gemaakt worden wat het effect van de hoogteaccenten precies is en zullen de exacte locatie, draaiing en vormgeving van de hoog-teaccenten bepaald worden op basis van verder onderzoek, de gestelde spelregels en Kwaliteitstoets Hoogbouw. Voor de vier hoogteaccenten moet de Kwaliteitstoets Hoogbouw uitgevoerd worden conform de richtlijnen van de gemeente Leiden en de plannen moeten zich aanpassen aan de uitkomsten van deze toets.

Bezonningsstudie 21 maart, 10:00u



Bezonningsstudie 21 maart, 12:00u



Bezonningsstudie 21 maart, 14:00u



Bezonningsstudie 21 juni, 10:00u



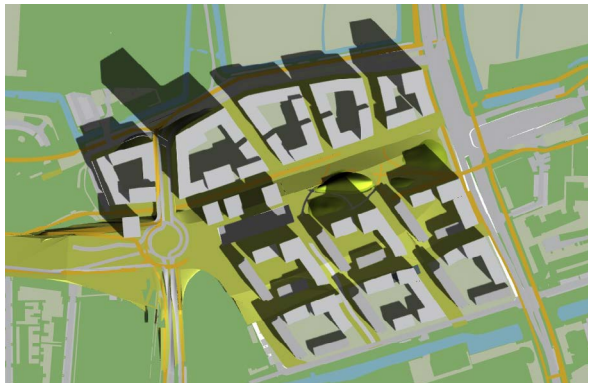
Bezonningsstudie 21 juni,12:00u



Bezonningsstudie 21 juni, 14:00u



Bezonningsstudie 21 september, 10:00u



Bezonningsstudie 21 september, 12:00u



Bezonningsstudie 21 september, 14:00u



Bezonningsstudie voorbeeldverkaveling De Zwijger.

Bezonningsstudie 21 maart, 16:00u



Bezonningsstudie 21 juni, 16:00u



Bezonningsstudie 21 september, 16:00u



4.3.2. Wind en bezonning

Het beleid van de gemeente Leiden is opgenomen in de Kwaliteitstoets Hoogbouw. Hierin wordt gesteld dat de resultaten betreft windhinder en windgevaar conform NEN 8100:2006 in beeld moeten worden gebracht in de SO (schetsontwerp) fase van iedere nieuwe hoogbouwontwikkeling (nieuwbouw hoger dan 30 meter). Voor de openbare ruimte van De Zwijger wordt minimaal een 'goed' windklimaat als ondergrens gehanteerd bij de activiteiten 'langdurig zitten' en 'slenteren'. Een matig winklimaat is als ondergrens toegestaan bij de activiteit 'doorlopen'. Bij het ontwerpen van de hoogteaccenten dient in de SO (schetsontwerp) fase tevens een bezonnings-studie uitgevoerd te worden om de effecten van de nieuwbouw op de omgeving in kaart te brengen. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat iedere woning ten minste 2 uur zon moet krijgen (voor- en achtergevel bij elkaar opgeteld) gemeten vanaf het midden van de gevel op 0,75 m hoogte.

Voor deze gebiedsvisie is op basis van de spelregels een voorbeeld verkaveling opgesteld, die de mogelijke nieuwbouw inzichtelijk maakt. Met deze voorbeeldverkaveling is een eerste bezonningsstudie gemaakt, die inzichtelijk maakt wat het effect van de bouwvolumes op het projectgebied en de omgeving is. Deze bezonningsstudie is gemaakt voor de datum 21 maart, voor de tijden 10:00u, 12:00u, 14:00u en 16:00u. In deze studie wordt duidelijk dat de bebouwing per bouwblok aan de zuidwestzijde lager is en aan de noordoostzijde hoger is. Het gevolg hiervan is dat de binnentuinen een groot deel van de dag voldoende zonlicht lijken te krijgen en daarmee ook de woningen aan de binnenzijde van de bouwblokken. De bouwblokken werpen meer schaduw op de noord- en oostzijde van hun directe omgeving. Hierdoor krijgen de oost-west straten (Verlengde Kooilaan, noordelijk (brom)fietspad, dakpark en Antillenstraat) in de ochtend en aan het einde van de dag zonlicht. En de noord-zuid georiënteerde straten krijgen juist midden op de dag zonlicht. Het dakpark krijgt door de breedte en lengte van de ruimte de gehele dag zonlicht. De schaduw van de zuidelijke blokken schuift met de dag mee en door de open verkaveling en noord-zuid straten ontstaan er diverse zonnige plekken.

De hoogteaccenten in De Zwijger zullen impact hebben op de bezonning van de omgeving. Zo zullen de accenten in het noordelijke deel gedurende de dag schaduw werpen op delen van het sportpark en de volkstuinen. En de hoogteaccenten in het zuidelijke deel zullen schaduw werpen op delen van het park. Doordat de accenten slank zijn, is de schaduwwerking zo beperkt mogelijk.

Deze bezonningsstudie is een eerste globale studie op basis van de ontwikkelkaders. Bij het uitwerken van de verschillende ontwikkelingen zullen de voorstellen getoetst en vormgegeven worden op basis van de resultaten van verdere studies.









Foto's links: De Hoven Zuid in de huidige situatie. De architectonische en stedenbouwkundige eenheden zijn behouden gebleven en de samenhang binnen een ensemble is duidelijk.

Foto's rechts: De Hoven Oost in de huidige situatie. Heldere blokken rondom groene tuinen en duidelijke indeling van de gevel. (Foto boven buro JP)

4.3.3. Beeldkwaliteit

De ambitie om van De Zwijger een gebied met een unieke identiteit te maken, vraagt om extra aandacht voor de beeldkwaliteit. In de Welstandsnota van de gemeente Leiden wordt aangegeven dat het gebied aan de belevingsas van de Willem de Zwijgerlaan ligt. In de toekomst zal het gebied aan de belevingsas van de Willem de Zwijgerlaan en de Tuin van Noord liggen, maar ook aan het dakpark. Verder is aangegeven dat het gebied valt onder terughoudend beheer, maar is uit onderzoek gebleken (Crimson, Waardestellende Quickscan De Kooi, Antillenstraat e.o. te Leiden, 2020) dat het zuidelijke deel van De Zwijger stedenbouwkundig en architectonisch waardevol is. Daarom biedt deze gebiedsvisie met een beeldkwaliteitsparagraaf een aanvulling op de Welstandsnota. Hierin zijn de beeldkwaliteitseisen voor De Hoven uit het Ontwikkelperspectief Leiden-Noord meegenomen.

Deze beeldkwaliteitsparagraaf vormt het toetsingskader tijdens ontwikkeling van de bouwplannen. Uitwerking van de verschillende bouwblokken dient te geschieden in samenwerking met de gemeente Leiden en de Welstand- en Monumentencommissie Leiden.

Twee gebieden binnen één gebiedsontwikkeling

De Zwijger biedt de kans om een nieuwe aantrekkelijke, gemengde en samenhangende buurt te realiseren met een gezicht naar de Tuin van Noord, het dakpark en De Kooi. De ontwikkeling van De Zwijger biedt de kans om voort te bouwen op de open verkaveling van de wederopbouw buurt, delen van de zuidelijke gebouwen te behouden en nieuwbouw toe te voegen die teruggrijpt op de kwaliteiten van de wederopbouw buurt. Daarbij is het hoofddoel een aantrekkelijk en hoogwaardig woon- en werkgebied met een eigen identiteit te maken, die voortbouwt op de bestaande kwaliteiten.

Met gebiedsontwikkeling De Zwijger zal één samenhangend gebied ontstaan, waarbij de twee verschillende buurten een eenheid gaan vormen met als basis de kwaliteiten van de wederopbouwbuurt. Binnen dit samenhangende gebied vragen de Hoven Oost en de Hoven Zuid vanwege het bestaande erfgoed om een verschillende aanpak. Zowel in beeldkwaltieit als het omgaan met de bestaande bebouwing. Het grootste verschil hierbij is dat het in de Hoven Oost om volledige sloop gaat en in de Hoven Zuid om gedeeltelijke behoud/renovatie en aanvullend sloop/nieuwbouw. Hierdoor zal de nieuwbouw en renovatie in de Hoven Zuid aan gaan sluiten bij de bestaande bebouwing. En kan de nieuwbouw in de Hoven Oost een nieuwe interpretatie worden van de kwaliteiten van de wederopbouwbuurt.



Foto van de Hoven Zuid in 1968 met ensembles van hoog- en laagbouw en dezelfde architectonische taal. (Fotograaf: Nico van der Horst, Bron: Gemeentearchief Leiden).



Foto van de Hoven Oost in 1968, met een eenheid van hoogen laagbouw en heldere volumes. (Bron: Gemeentearchief Leiden).



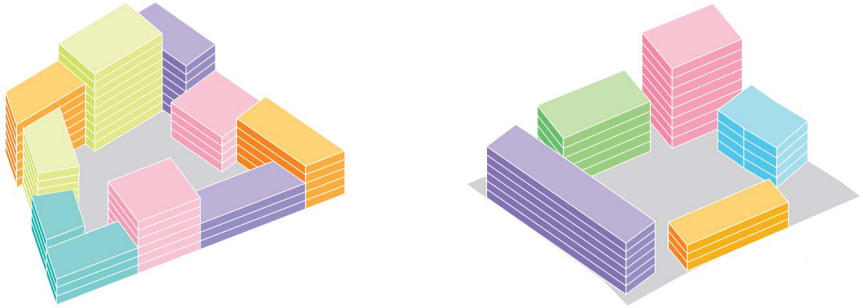
Referentiefoto samengesteld bouwblok met verschillende hoogten.



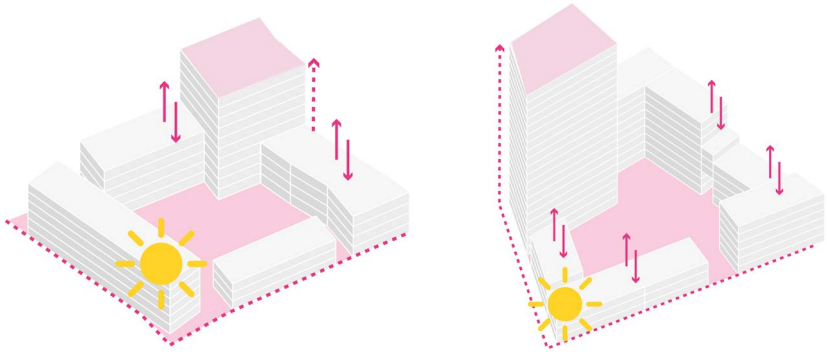
Referentiefoto samengesteld blok met diverse typologieën.



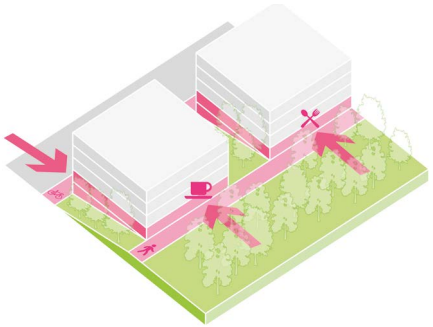
Referentiefoto losse bouwblokken aan het park.



Samengestelde bouwblokken met diversiteit aan typologieën.



Wisselende hoogtes binnen een bouwblok en de hoogteaccenten zijn onderdeel van het bouwblok.



De losse bouwblokken aan het park maken aan alle zijden contact met de openbare ruimte.

Kwaliteiten bestaande wederopbouw buurten;

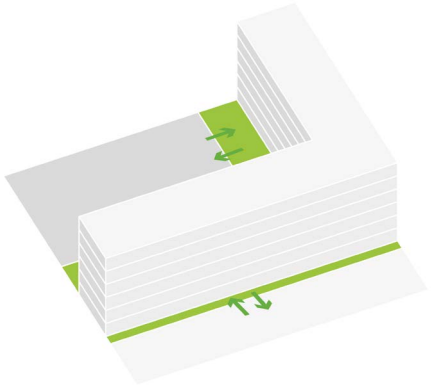
- De stedenbouwkundige stempel bestaat uit bouwblokken rondom een collectieve, (semi) openbare groene ruimte;
- Binnen deze stempel is er samenhang tussen hoog- en laagbouw en de bebouwing vormt één ensemble;
- De gebouwen vormen open bouwblokken waarbij veel ruimte is gemaakt voor groen;
- De gebouwen hebben een heldere volumieke opbouw;
- Gebouwen binnen een ensemble spreken dezelfde architectonische taal. Toegevoegde nieuwbouw past hierin, maar kan subtiel verschillen in bouwhoogte, materialisering, en uitstraling;
- Verschillende gebouwen zijn met elkaar verbonden door het toepassen van subtiele architectonische elementen, zoals bijvoorbeeld de luifels;
- De menselijke maat is goed afleesbaar in de gebouwen, waardoor de omgeving als prettig wordt ervaren;
- Zorgvuldige vormgeving;
- Klassieke na-oorlogse uitgangspunten van licht, lucht en ruimte in een eigentijds jasje;
- De entrees en stijgpunten zijn duidelijk afleesbaar door transparantie en indeling van de gevel.

Regels Bouwblokken:

- Samengestelde, heldere blokken die bestaan uit meerdere gebouwen rondom semi-openbare binnentuinen;
- De bouwblokken volgen de hoofdstructuur van de openbare ruimte maar kunnen in rooilijn verspringen;
- De korrelgrootte per gebouw is 20-30 meter, in lengte bouwblok of gevelopdeling/verschijningsvorm;
- Openingen naar de binnentuinen die uitnodigen tot bezoek en variëren in afmetingen aan de hand van de openbare ruimte en routes door de blokken heen;
- Buitenruimte aan alle zijden van de blokken, als overgangszone van openbaar naar privé;
- Gebouwd parkeren in het binnenterrein, aan de hand van de locatie volledig verdiept, half verdiept of op maaiveld, met daarboven een binnentuin.
- Entrees aan de openbare ruimte, en waar mogelijk aan de binnentuinen;

Regels bouwhoogtes:

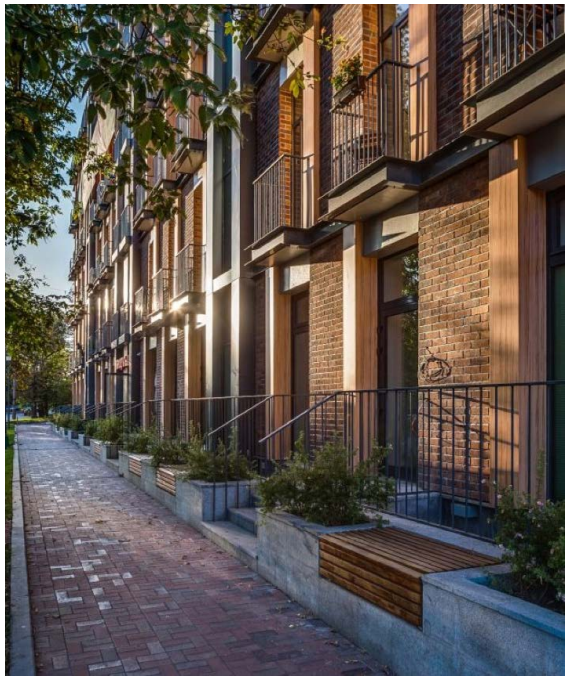
- Bouwhoogte van de gebouwen worden gerelateerd aan de omgeving: in het zuidelijke deel is de meest voorkomende hoogte vier lagen en in het noordelijk deel zes lagen;
- Bouwblokken zijn aan de zuidwest zijde lager en aan de noordoost zijde hoger, om bezonning van de binnentuinen te stimuleren;
- Er ontstaat een gevarieerd beeld in een bouwblok door wisselende hoogtes, die reageren op de omgeving, zichtlijnen en optimale belichting van de bouwblokken en de omgeving. Dit draagt bij aan een uniek stadssilhouet;
- Hoogteaccenten zijn onderdeel van het bouwblok;
- De hoogteaccenten zijn in samenhang met het bouwblok en elkaar ontworpen en gepositioneerd;
- De hoogteaccenten worden geplaatst met aandacht voor de direct aangrenzende woningen en openbare ruimte betreft privacy, uitzicht, bezonning, windhinder;
- De daken van de bouwblokken worden waar mogelijk ingezet als gebruiksruimte voor de bewoners, energieopwekking of vergroening, met aandacht voor zichtbaarheid vanaf de straat;
- Zorgen voor voldoende “lucht” tussen de hoogteaccenten;
- Zorgvuldige vormgeving van de afronding van de hoogteaccenten;
- Installaties en duurzaamheidsmiddelen als onderdeel van het bouwblok, binnen de maximale bouwhoogte en mee ontworpen in het totaalontwerp.



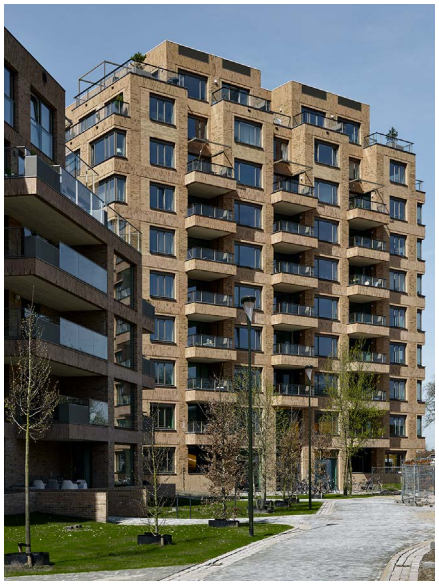
Aandacht voor de aansluiting op de openbare ruimte met een overgangszone van privé naar openbaar.



Referentiefoto levendige plinten en contact tussen gebouw en straat.



Referentiefoto overgangszone van openbaar naar privé



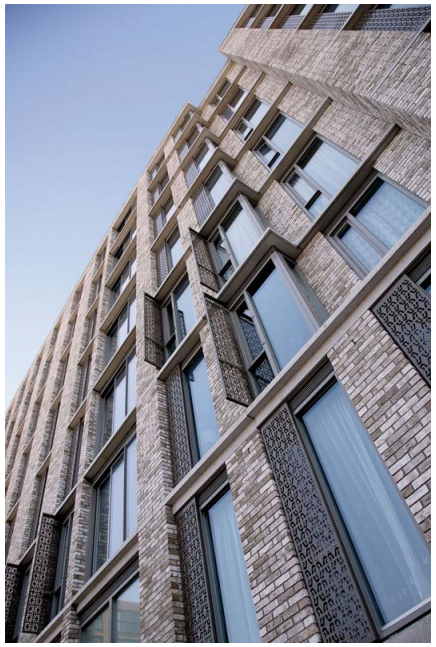
Referentiefoto contact met de straat op meerdere niveaus.



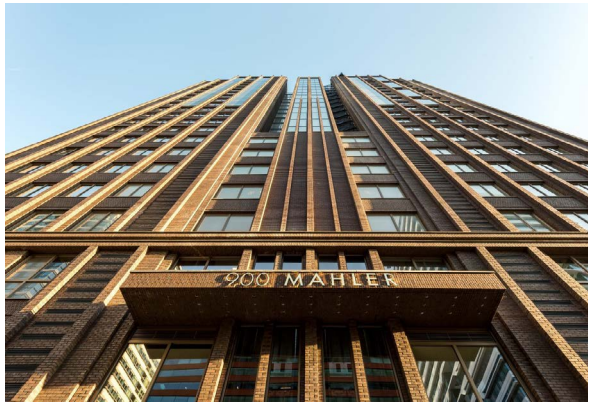
Referentiefoto duidelijke indeling van de gevels met goed zichtbare en herkenbare entrees.



Referentiefoto groene geveltuin.



Referentiefoto hoogwaardige detaillering gevel



Referentiefoto van dichtbij en veraf een aantrekkelijk beeld.

Voor de vormgeving geldt:

- De gebouwen vormen een samenhangend blok, maar kunnen per gebouw binnen deze samenhang verschillen;
- De nieuwbouw in het zuidelijk deel sluit in stijl aan op de bestaande bebouwing;
- Kleuren in beperkt palet van kleurstelling, passend bij het Leidse kleurenpalet;
- De grote volumes van de bouwblokken worden in beleving verkleind door hoogteverschillen, gevelgeleding, detaillering in de gevel en een rijkdom in architectuur;
- Alzijdige gebouwen, met entrees en/of woonruimtes aan de binnen- en buitenzijde van de bouwblokken;
- Open uitstraling;
- Hoge begane grond bij BOG-functies, minstens 4,5 meter vrije hoogte;
- Duidelijke indeling van de gevels met goed zichtbare en herkenbare entrees;
- Ogen op straat door levendige plinten met entrees en eventueel levendige verdiepingen erboven;
- Zo min mogelijk gesloten geveldelen; Gesloten geveldelen aantrekkelijk vormgeven zodat het bijdraagt aan de kwaliteit van de omgeving;
- Ruimte bieden aan het realiseren van groene gevels;
- Aansluiting op de openbare ruimte met een overgangszone op eigen terrein in de vorm van een geveltuin of Delftse stoep (encroachmentzone) van privé naar openbaar;
- Variatie en hoogwaardige detaillering in de gevels;
- Van dichtbij en veraf een aantrekkelijk beeld;
- Gebruik van duurzame, natuurlijke en hoogwaardige materialen, die mooi verouderen;
- Zo veel mogelijk circulair bouwen;
- Natuurinclusief bouwen, met porositeit van het gebouw en voorzieningen die biodiversiteit stimuleren;
- De daken inrichten als kwalitatieve ruimtes (met groen, gebruiksruimtes of installaties);
- Installaties, nutsvoorzieningen en duurzaamheidsmiddelen oplossen binnen de bouwcontour en mee ontwerpen in een totaalontwerp;
- Bij nieuwbouw parkeren van auto's inpandig en buiten het zicht;
- Bij nieuwbouw parkeren van fietsen voor bewoners inpandig en buiten het zicht;
- Bergingen uit het zicht en meenemen in het totaalontwerp;
- Containers inpandig en uit het zicht of aansluiten bij ondergrondse voorzieningen.



Referentiefoto dakpark als ontmoetingsruimte.



Referentiefoto groen dakpark met netwerk van voetpaden.



Referentiefoto noordelijke fietsroute door het dakpark.



Het raamwerk van de openbare ruimte, met het centraal gelegen dakpark en de groene woonstraten.
De verkaveling is een voorbeeldverkaveling.

4.4. Klimaatadaptieve en biodiverse openbare ruimte

De openbare ruimte in De Zwijger bestaat uit het dakpark, de woonstraten en de binnentuinen. Voor al deze elementen geldt dat een groene, aantrekkelijke en klimaatadaptieve inrichting voorop staat als uitwerking van de 'groene golf'. Dit maakt het mogelijk om met De Zwijger als een groene golf de verbinding te leggen tussen de Tuin van Noord, de Zijl en het Singelpark. De kwaliteit van de bestaande wederopbouw buurt bestaat uit een grote hoeveelheid openbaar groen en de verscheidenheid aan formele en informele ruimtes. De gebiedsvisie gaat verder met deze opzet en het doel is een verscheidenheid aan openbare groene ruimtes toe te voegen, het informele en formele netwerk uit te breiden en de relatie van de gebouwen met de openbare ruimte te versterken. Hiervoor is een openbare ruimte netwerk opgezet, waarbij het dakpark met groene vingers het noordelijke-en zuidelijke deel binnendringt, de delen verbindt en doorloopt in de binnentuinen van de bouwblokken. De hoogteverschillen die in het gebied ontstaan door het verhoogd liggende Kooiplein en de overkluizing, worden benut om een glooiend landschap te creëren dat bijdraagt aan een interessante, aantrekkelijke en diverse openbare ruimte. Daarbij krijgt de openbare ruimte een betekenis voor zowel de mens, als de flora en de fauna en de klimaatbestendigheid van De Zwijger.
De woonstraten, binnentuinen en het dakpark zijn gezamenlijk onderdeel van het verbindende groene netwerk in het gebied en maken als groene golf aansluiting op de omringende groenstructuren. De Verlengde Kooilaan is hierbij ook onderdeel van de Tweede Groene Ring en behoort daarmee tot een doorgaand recreatief en groen netwerk.

Voor de openbare ruimte geldt verder:

- Een groene inrichting van de openbare ruimte staat voorop, als uitwerking van de groene golf.
- Inrichting conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Leiden;
- Inrichting op basis van de Beweegsleutels van de gemeente Leiden;
- Inrichting van de openbare ruimte met alle beplantingslagen;
- Speelvoorzieningen die verdwijnen moeten gecompenseerd worden in het projectgebied;
- De inrichting moet voldoen aan de regels van het Hoogheemraadschap en de hemelwaterverordening;
- Eventuele watercompensatie inpassen met met open water, in aansluiting op bestaande waterstructuren, en met ecologische oevers;
- Bestaande bomen zullen waar mogelijk behouden worden en bijzondere bomen worden meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte.
- Ontwerp van de openbare ruimte in samenhang met de ondergrondse infrastructuur;
- Het slim bundelen van kabels en leidingen zodat het planten van bomen mogelijk wordt.

4.4.1. Dakpark, woonstraten en binnentuinen

Dakpark

- Het dakpark is de publieke centrale zone van De Zwijger;
- Zo groen mogelijk, biodivers en klimaatadaptief inrichten met oog voor verblijven, spelen, sporten, ontmoeten, bewegen en de natuur;
- De bebouwing maakt contact met het park door hoge levendige plinten en een zone langs het gebouw waar de functie plaats kan nemen in het park met bijvoorbeeld een terras;
- Het park heeft voldoende grondpakket voor bomen en beplanting;
- Het park biedt verschillende verblijfsplekken en speelvoorzieningen in het groen;
- De speelvoorzieningen van het Touwenplein worden in het dakpark gecompenseerd;
- Het park wordt doorkruist door verschillende informele 'olifantenpaadjes'. De wirwar aan 'olifantenpaadjes'op het dakpark zorgt voor ontmoetingen en optimale verbindingen met de omgeving.



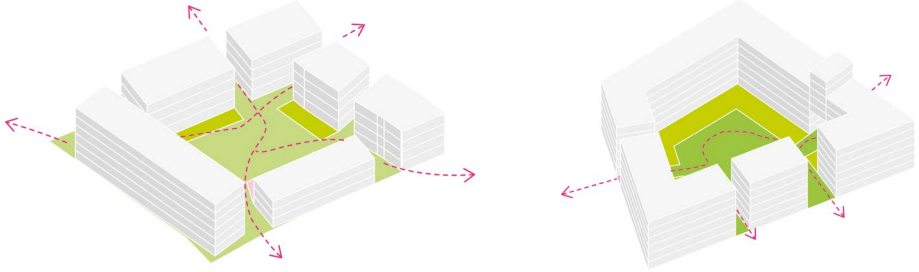
Referentiefoto groene woonstraat met fietsers.



Referentiefoto groene woonstraten met actieve plinten.



Voorbeeldverkaveling met binnentuinen die zich openen naar de omliggende straten.



Door middel van openingen in de bouwblokken zijn de tuinen toegankelijk.

Woonstraten

- De woonstraten zijn de vingers van het park, waarmee het groen de wijk ingetrokken wordt;
- Autoluw met minimale verharding en maximaal groen;
- Met waterbergende groenstroken en (zichtbare) afwatering van het dakpark richting de sloten aan de randen van De Zwijger;
- De straten zijn onderdeel van het langzaam verkeernetwerk van De Zwijger en omgeving en worden aan de hand van hun (verkeerskundige) functie conform het Handboek Openbare Ruimte ingericht;
- De straten zijn minimaal 14 meter breed;
- De bebouwing sluit met een overgangszone aan op de straten. De overgangszone bestaat uit groene geveltuinen die bijdragen aan het groene karakter van de woonstraten.

Binnentuinen

- De binnentuinen van de bouwblokken zijn (semi-) openbaar;
- Het beheer is in handen van de gemeente of, in afstemming met de gemeente, van de VVE.
- Door middel van openingen in de bouwblokken zijn de tuinen toegankelijk en wordt een informeel voetgangersnetwerk gecreëerd;
- De binnentuinen liggen grotendeels bovenop de gebouwde parkeervoorzieningen en liggen daarmee op maaiveld, half verhoogd of op verdiepingshoogte.
- De binnentuinen moeten toegankelijk zijn voor voetgangers en mindervaliden en in de openingen wordt het eventuele hoogteverschil opgelost;
- De binnentuinen bieden kleinschalige speelvoorzieningen en/of beweegaanleidingen en eventueel andere gebruiksmogelijkheden voor bewoners.
- De openingen worden aantrekkelijk en uitnodigend vormgegeven;
- De binnentuinen worden groen ingericht met voldoende grondpakket voor beplanting en eventueel bomen;
- De toegankelijkheid van de tuinen is van belang voor flora en fauna en de migratie door het gebied;



Referentiefoto groene binnentuin.



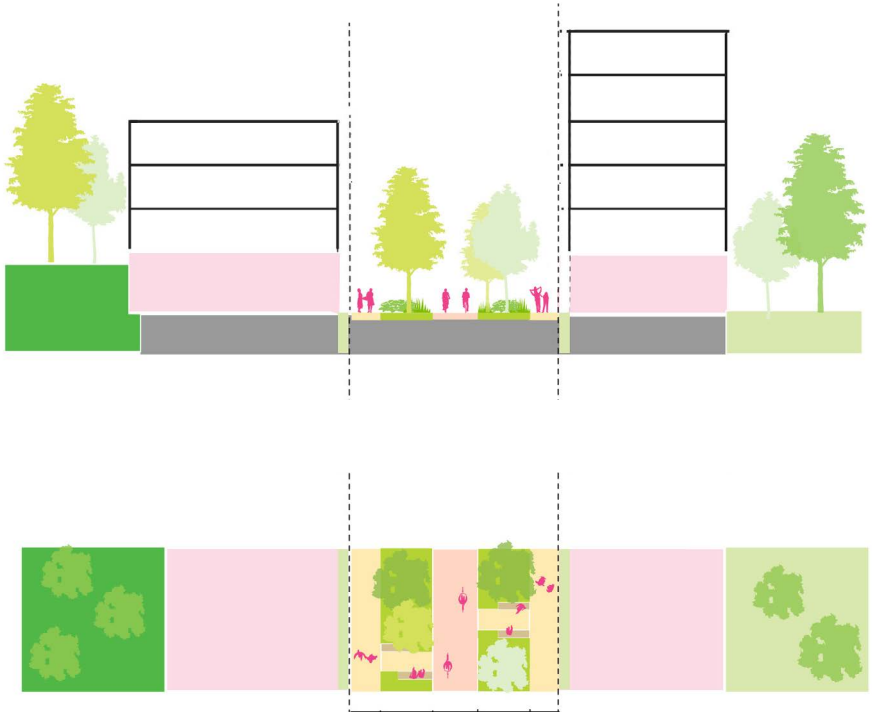
Referentiefoto toegankelijke binnentuin.



Referentiefoto informeel voetgangersnetwerk in de binnentuin.



Basisprofiel voor de Verlengde Kooilaan.



Basisprofiel voor het noordelijke fietspad, tussen de bouwblokken in.



Referentiefoto Verlengde Kooilaan met groene bermen.



Referentiefoto noordelijk fietspad in stedelijke omgeving rond de Verlengde Kooilaan.

4.5. Mobiliteit

In de bouwplannen en bij de inrichting van de openbare ruimte moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke impact en de ontsluiting van het gebied voor voetgangers, fietsers, auto en openbaar vervoer. Ook het aantal voertuigen is van belang bij het functioneren van het gebied.
Om tot een integrale inpassing van mobiliteit te komen, worden de volgende richtlijnen aangehouden.

4.5.1. Voetganger

Bij de inrichting van het openbaar en goed bereikbare gebied zorgen we voor veilige (verkeer en sociaal) wandelroutes. En ook voor logische en korte ontsluitingen en routes naar ingangen, fietsparkeergelegenheden en het OV. Dit kan aansluiten op de bestaande situatie en/of nieuw aan te leggen infrastructuur zijn. Waar voetgangers gebruik maken van een verbinding waar ook andere vervoerwijzen aanwezig zijn, krijgt de voetganger een eigen fysieke ruimte. Verder realiseren we een toegankelijke openbare ruimte met aandacht voor kwetsbare doelgroepen.

4.5.2. Fiets - rijden

Ook voor de rijdende fiets geldt dat we een openbaar gebied realiseren met veilige (verkeer en sociaal) routes. Ook zorgen we voor logische en korte ontsluitingen en routes naar ingangen, fietsparkeergelegenheden en OV. Dit kan aansluiten op de bestaande situatie en/of nieuw aan te leggen infrastructuur zijn. Specifieke aandacht vragen de doorgaande, intensief gebruikte hoofdfietsroutes die door het gebied gaan. Deze zijn bovendien ook belangrijk voor de bewoners en bezoekers van het ontwikkelgebied. Deze krijgen een vormgeving (dimensionering en materialisatie) en routering passend bij een fietshoofdroute, zodat comfortabel, snel en conflictvrij gefietst kan worden.

4.5.3. Fiets - parkeren

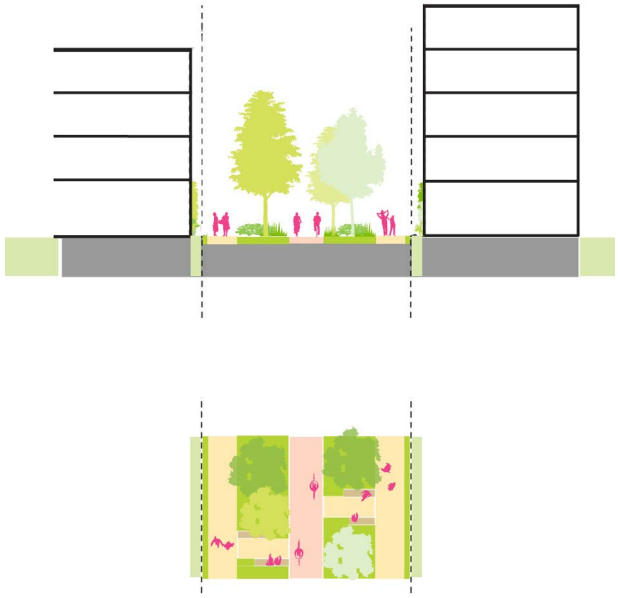
Fietsenparkeervoorzieningen moeten voldoen aan de Leidse parkeereisen voor fietsen. De voorzieningen moeten logisch en goed bereikbaar zijn en hoogwaardig ingericht worden en eveneens ruimte hebben voor minder gangbare maten, zoals voor scooters, elektrische fietsen, scootmobielen en bakfietsen. Bezoekers fietsparkeren op een goede locatie bij entrees, eventueel in de openbare ruimte en in afstemming met de gemeente.

4.5.4. Openbaar vervoer

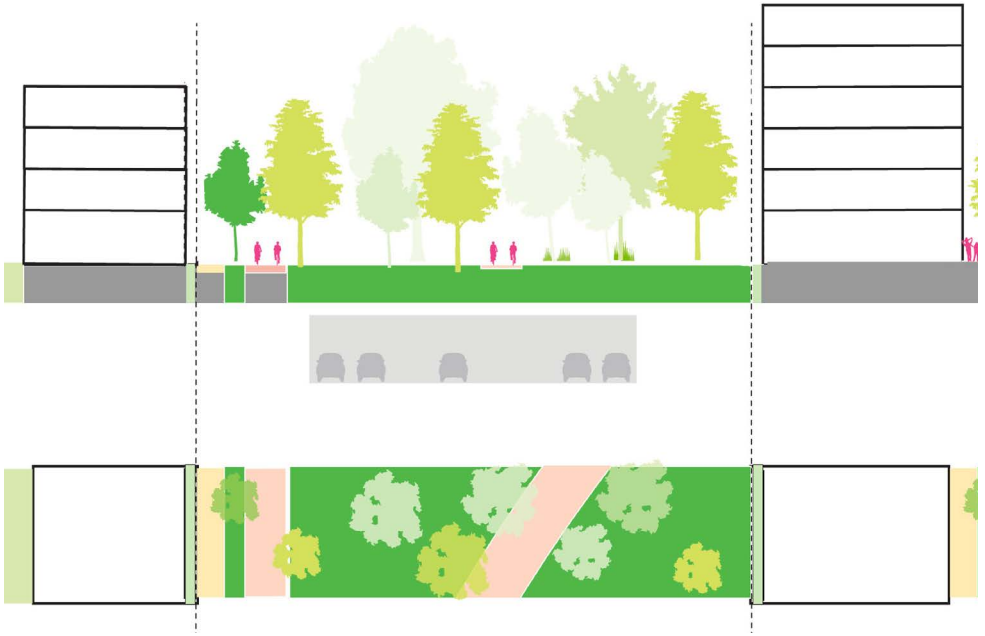
Het gebied is op loopafstand van bushaltes. Het station Leiden Centraal bevindt zich op circa twee kilometer fietsafstand. Op de Willem de Zwijgerlaan bevinden zich meerdere buslijnen, waaronder HOV, die naar het station gaan. De andere kant op zijn meerdere er bestemmingen te bereiken binnen en buiten Leiden. OV-haltes worden toegankelijk ingericht conform de CROW-handboeken.

4.5.5. Auto - rijden

In het gebied rijdt zo weinig mogelijk autoverkeer. Er zijn alleen erftoegangswegen (30 km/uur woonstraten) met bijbehorende vormgeving. De rest van de openbare ruimte wordt ingericht als woonerf, waar de auto ondergeschikt is of geen toegang heeft. De drukste plekken in het gebied met auto's bevinden zich waar de parkeervoorzieningen voor het autoverkeer aansluiten op de omliggende ontsluitende wegen. Aan de noordzijde is dit de Verlengde Kooilaan, aan de zuidzijde de Surinamestraat, richting de Sumatrastraat. Beide zijn gebiedsontsluitingswegen. Deze sluiten vervolgens aan op de Willem de Zwijgerlaan, deel van de Leidse Ring en gecategoriseerd als stedelijke stroomweg. De uitwisseling tussen de Leidse Ring en de omgeving gebeurt in belangrijke mate via de Verlengde Kooilaan en de Sumatrastraat. Deze sluit aan de oostzijde aan via geregelde kruispunten. Voor de aansluiting op de Kooilaan en aldaar de Willem de Zwijgerlaan is de exacte vormgeving nog niet definitief bekend.



Basisprofiel voor de autoluwe woonstraten.



Basisprofiel voor het dakpark.



Referentiefoto autoluwe woonstraat.



Referentiefoto dakpark als ontmoetingsruimte.

4.5.6. Auto - parkeren

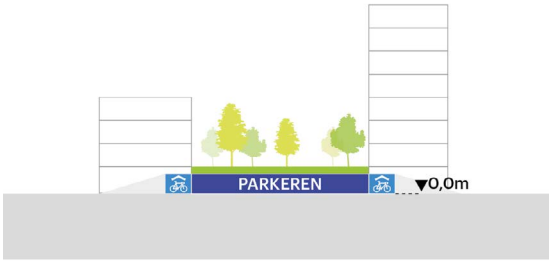
In het gebied wordt het parkeren van auto's in de toekomst hoofdzakelijk gerealiseerd in centrale parkeervoorzieningen binnen de bouwblokken aan de randen van het gebied. De parkeereis voor de nieuwbouw moet opgelost worden conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dat wil zeggen dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Als stedenbouwkundige eis wordt gesteld dat parkeren inpandig moet worden opgelost en vanaf het straatbeeld uit het zicht. Bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen moeten worden gecompenseerd. Alle parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk dubbel gebruikt kunnen worden. Daarbij is in De Zwijger ruimte voor duurzame mobiliteitsvormen en kan in de verdere uitwerking gekeken worden naar deelauto's en fietsen en wijkmobiliteitspunten.

De parkeeroplossing moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en alle bezoekers aan de functies in de te bouwen.
De parkeeroplossing moet voldoen aan de NEN 2443 norm voor parkeren op eigen terrein en aan het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte voor parkeren in de gemeentelijke openbare ruimte. Parkeergarages moeten daar dus ook aan voldoen (parkeervakmaten, parkeerstraten, inrijdhoogte, hellingbanen, bufferruimte, volmeldsystemen, enzovoort). De parkeeroplossing moet rekening houden met het kunnen realiseren van laadplekken voor elektrische auto's.

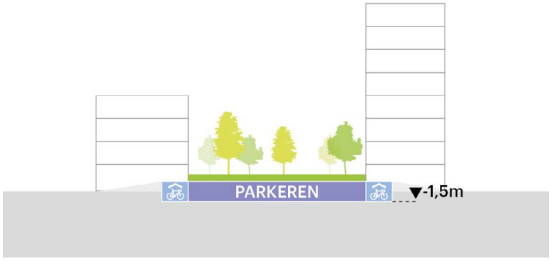
4.5.7. Laden en lossen

Laden en lossen wordt voor het gebied integraal en in samenwerking met de gemeente bekeken, waarbij wordt gezocht naar een functionele, veilige en duurzame oplossing, die het autoluwe gebied respecteert. Hiervoor wordt ruimte gezocht aan de Verlengde Kooilkaan en de Surinamestraat.
Ten behoeve van laden en lossen door bijvoorbeeld pakketdiensten, verhuiswagens, afvalinzamelwagens, enzovoort moet voorzien worden in een veilige locatie waar deze auto's tijdelijk kunnen worden neergezet zonder dat deze het overig verkeer hinderen.

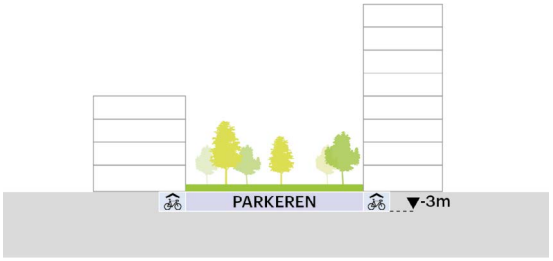
Mogelijkheden voor gebouwd parkeren.



Parkeren op maaiveld



Parkeren half-verdiept



Ondergronds parkeren



De verkaveling is een voorbeeldverkaveling.

5. Ontwikkelstrategie

5.1. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de gebiedsvisie De Zwijger heeft betrekking op de maakbaarheid, de economische haalbaarheid, procedures en financiën die nodig zijn om de visie uit te kunnen werken en te realiseren.

5.1.1. Ruimtelijke procedures

Aangezien de voorgestelde ontwikkelingen in de gebiedsvisie strijdig zijn met het vigerende (geldende) bestemmingsplan zullen er procedures doorlopen moeten worden voor de wijziging van het planologisch kader om deze ontwikkelingen te faciliteren. Wanneer de gebiedsvisie is vastgesteld door de raad, vormt dit de basis voor deze ruimtelijke procedures. De invoering van de nieuwe omgevingswet is van invloed op de ruimtelijke procedures. De geldende bestemmingsplannen worden samengevoegd in één omgevingsplan. Dit betekent voor de ontwikkelingen in de gebiedsvisie dat deze niet passen in het omgevingsplan dat geldt na de invoering van de omgevingswet. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van een procedure om af te wijken van het omgevingsplan of middels een wijziging van het omgevingsplan.

5.1.2. Grondbeleid en organisatie

De eigendomssituatie binnen De Zwijger geeft aan dat de Gemeente aan de noordzijde ongeveer 33% grondeigendom heeft en aan de zuidzijde ongeveer 20%, zijn de openbare ruimte. Verder heeft woningcorporatie de Sleutels aan de noordzijde bezit en aan de zuidzijde is dat woningcorporatie Ons Doel. In het noordelijk deel (Hoven Oost) zal de CV Kooiplein (samenwerking tussen de Sleutels en Heijmans Vastgoed) een deel van het programma realiseren. Hierover zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de CV Kooiplein. De komende fase wordt de vertaling van de oude afspraken naar het nieuwe plan uitgewerkt. Zowel programmatisch als financieel.

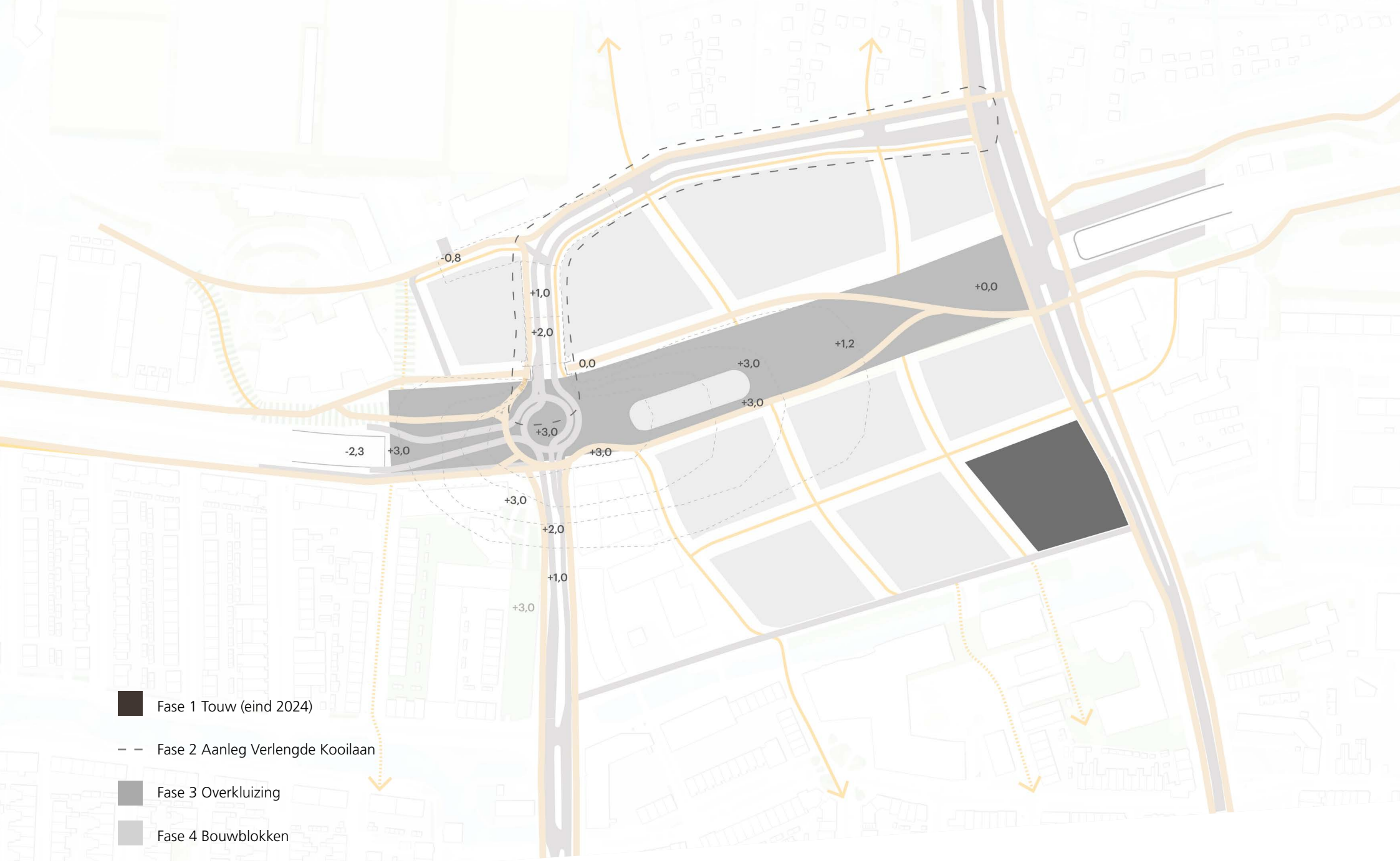
Om de ontwikkelingen mogelijk te maken kan sprake zijn van benodigde grondtransacties over en weer. De samenwerking met de corporaties en de rolverdeling zal in overleg worden uitgewerkt, waarbij per locatie bekeken wordt welk grondbeleidsinstrumentarium benodigd is.

Op de onderwerpen participatie communicatie, warmtevoorziening, (deel)mobiliteit, het integrale ontwerp voor de openbare ruimte en wellicht marketing, draagt goede afstemming tussen partijen bij aan het resultaat. In de uitvoering wordt bekeken hoe partijen zich met de Gemeente kunnen verenigen op deze onderwerpen.

Subsidie

- De komende tijd wordt verder uitgewerkt welke kosten door welke partij gemaakt worden. Het kostenverhaal kan plaatsvinden via een anterieure overeenkomst (in het geval van privaat grondeigendom) of via de grondprijs in het geval van gemeentelijke gronduitgiften.
- Overige subsidies worden nader onderzocht.

Het model voor het verhalen van gemeentelijke kosten wordt de komende fase vorm gegeven.



Fasering voor de ontwikkeling van De Zwijger.

Fasering
Op de meeste ontwikkelkavels kunnen pas activiteiten plaats vinden op het moment dat er gesloopt of gerenoveerd kan worden. Enkele locaties kunnen relatief solitair ontwikkeld worden zonder dat er eerst gesloopt of gerenoveerd wordt, zoals de ontwikkelkavel waar het Rode Touwenplein is gelegen, in de zuidoost hoek van het gebied. Ook zijn er mogelijkheden direct langs de Willem de Zwijger aan de zuidzijde. Aan de noordzijde kunnen de anti-kraakpanden aan de Pieter Bothstraat en J.P. Coenhof relatief snel leeg komen voor sloop/nieuwbouw. Het ligt voor de hand dat deze kavels als eerst aan bod komen.

Ook bestaat er een noodzaak tot het faseren van ingrepen in de openbare ruimte zoals een goede aansluiting op de LRN. De herinrichting van de LRN is afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen. Voor de ontwikkeling van De Zwijger is aanleg van de infrastructuur van invloed. Voor het realiseren van de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan zal eerst de Verlengde Kooilaan aangelegd moeten worden. Met het aanleggen van de Verlengde Kooilaan zullen ook de woningen van De Sleutels ontwikkeld worden. De woningen van Ons Doel zijn minder afhankelijk van de aanleg van de infrastructuur.

Het parkeren is geconcentreerd in enkele gebouwen. Qua fasering betekent dat dat er mogelijk een tijdelijke voorziening nodig is in de openbare ruimte of op een andere locatie indien de parkeerplaatsen later in het proces ontwikkeld worden.

De uitvoering van zowel het gebouwde programma als de infrastructuur zal afgestemd worden op de uitvoering van andere projecten in de omgeving.

5.2. Maakbaarheid

De maakbaarheid richt zich op de vraag of de plannen uit de gebiedsvisie gerealiseerd kunnen worden en of er fysieke of technische belemmeringen, dan wel knelpunten zijn. Het is goed mogelijk dat bodemsaneringen nodig zijn, voordat met de nieuwbouw kan worden gestart. Er zullen ook kabels en leidingen omgelegd moeten worden. De Leidse Ring Noord en de verlengde Kooilaan levert een geluidsbelasting op. Hier zal in het ontwerp van de woningen rekening mee gehouden moeten worden. De tunnel in de Willem de Zwijgerlaan en de inrichting op het dak van deze tunnel zijn belangrijke uitgangspunten bij de verdere uitwerking van de plannen.

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

5.2.1. Programma en volumes

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

5.2.2. Quick scan omgevingsfactoren

Er is door de omgevingsdienst West Holland een quick scan uitgevoerd voor omgevingsfactoren. Deze scan geeft inzicht in de factoren zoals bodem, geluid, gezondheid ondergrondse voorzieningen en externe veiligheid in relatie tot het (hoofdzakelijke) woonprogramma. De Willem de Zwijger brengt geluidsoverlast met zich mee alsook een minder goede luchtkwaliteit. Hier moet in de verdere uitwerking van de plannen rekening mee worden gehouden. Voor de meeste onderwerpen is nog nader onderzoek nodig.

In het ontwerp van de openbare ruimte is op hoofdlijnen gekeken naar mogelijk civieltechnische uitgangspunten. Met name waar het stratenpatroon wijzigt, dienen kabels en leidingen verlegd te worden. Het verleggen in het kader van het LRN-project valt buiten deze gebiedsvisie. Maar ze worden wel benoemd, aangezien hier in de planning rekening mee gehouden moet worden.

Het riool wordt niet alleen verlegd, maar ook vernieuwd. Daarnaast worden de hogedruk gasleiding van Liander verlegd tezamen met de andere kabels en leidingen onder de ventweg ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan als onderdeel LRN. Dat geldt ook voor de Noord/Zuidkabels ten oosten en westen van de Sumatrastraat/IJsselmeerlaan. Onderzocht wordt of de hoogspanningskabel aan de zuidzijde van de Willem de Zwijgerlaan verplaatst moet worden.



Overzicht van de kabels en leidingen in het projectgebied De Zwijger en directe omgeving.

De hogedruk gasleiding van Gasunie die momenteel onder de Willem de Zwijgerlaan ligt wordt deels naar het noorden verplaatst als onderdeel van project LRN. Daardoor kan de Leidse Ring Noord worden verdiept. Die loopt in de nieuwe situatie in een tunnel onder de IJsselmeer/Sumatrastraat door. Deze hogedruk gasleiding van de Gasunie heeft invloed op het ontwerp van de bouwkavels en de openbare ruimte, maar vormt geen belemmering voor de uitvoeringen kan zo worden ingepast dat bebouwing en de gasleiding goed samengaan.

In het vervolgtraject wordt het ontwerp van de openbare ruimte verder vormgegeven.

5.2.3. Herhuisvestingsstrategie

Het is van essentieel belang om de huisvesting goed te regelen voor de zittende huurders. Een deel van de woningen wordt gesloopt en een deel (hoogwaardig) gerenoveerd. Voor de betreffende bewoners die in hun buurt willen blijven wonen, komt voldoende woningaanbod, zowel kleine als grote woningen.
De gebiedsvisie wordt gefaseerd uitgevoerd. Daardoor kunnen huidige bewoners eventueel binnen de buurt verhuizen of ervoor kiezen om te verhuizen naar andere woningbouwprojecten in Leiden-Noord, afhankelijk van de verhuis- en oplevermomenten. De eerste nieuwbouw is gepland op locaties waar geen reguliere huurders wonen. Na oplevering kunnen bewoners die moeten verhuizen vanwege sloop, “doorschuiven” naar de nieuwe hoogwaardige woningen. Daarnaast kunnen bewoners er ook voor kiezen hun voorrang op de Leidse woningmarkt (stadsvernieuwingsurgentie) ook verzilveren in andere wijken. De herhuisvestingsstrategie wordt na vaststelling van de gebiedsvisie concreter uitgewerkt. Afspraken met de corporaties worden vastgelegd in het sociaal plan.

5.3. Economische haalbaarheid

De deelgebieden die binnen het plangebied van de Zwijger liggen zijn eigendom van De Sleutels, Ons doel en de gemeente. De rolverdeling en verantwoordelijkheden tussen deze partijen moeten nog nader onderzocht en bepaald worden.
Omdat het totaal aan kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling een financieel tekort laat zien, is een subsidieaanvraag gedaan bij het Rijk, de zogenaamde ‘Woningbouwimpulsaanvraag’. Deze subsidie is door het Rijk gehonoreerd.

5.4. Participatie en draagvlak

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

5.4.1. Participatietraject

Er is de afgelopen jaren al veel geparticipeerd in Leiden Noord. De opbrengst van de participatie uit aangrenzende projecten zoals de Leidse Ring Noord en de Prinsessenbuurt is gebruikt om de participatie vorm te geven, eenvoudig en laagdrempelig. In 2020 is de gemeente met een projectenkaravaan de buurt ingegaan, de Zwijger is hier onderdeel van geweest. Er is daarnaast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande ontmoetingsplaatsen en ontmoetingsmomenten. Ook is er een klankbordgroep gevormd door een klein groepje bewoners en geïnteresseerden. Hier hebben de belanghebbenden in vier online sessies input kunnen geven op verschillende scenario’s. Vanwege de beperkende maatregelen voor het organiseren van bijeenkomsten, heeft dit traject online plaatsgevonden. Het doel van de participatie was het peilen en creëren van draagvlak voor de gebiedsvisie. Om op basis van de opgehaalde informatie een belangenafweging te maken en de plannen van initiatiefnemers te verrijken. De gemeente heeft in de gebiedsvisie een aantal keuzes gemaakt die tegemoet te komen aan de wensen van bewoners zoals meer groen, aanbod van betere woningen, het beperken van verkeer en de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan. Bij afronding van de conceptversie van de gebiedsvisie is het resultaat teruggekoppeld aan de stad op verschillende manier. Met een buurtsessie op zaterdag 8 oktober zijn de gemeente, woningcorporaties en de betrokken wethouders in gesprek gegaan met de buurt om de gebiedsvisie toe te lichten en reacties op te halen. Vervolgens is er tijdens drie koffiemomenten in de buurt de mogelijkheid geweest om vragen te stellen en reacties mee te



Vogelvlucht foto van het projectgebied De Zwijger, gezien vanaf Het Gebouw. Foto buro JP.

geven. Voor een groter bereik heeft de gebiedsvisie ook drie weken online gestaan op doemee.leiden.nl. Tijdens deze sessies zijn veel reacties opgehaald en de inbreng is gebruikt om de gebiedsvisie verder aan te scherpen en te verrijken.

5.4.2. Initiatiefnemers

Initiatiefnemers zijn gedurende het traject op de hoogte gehouden van keuzes in de gebiedsvisie. Ook is getoetst of de gestelde kaders leiden tot een maakbaar en uitvoerbaar plan. Initiatiefnemers en gemeente staan gezamenlijk staan achter de gebiedsvisie en geven op basis van deze kaders hun plannen verder vorm. In het vervolgtraject gaan zij in gesprek met de buurt over de planuitwerking. Dit betekent voor De Zwijger dat de corporaties een participatieplan zullen maken voor de komende periode in samenhang met de Leidse Ring Noord. Er wordt een woononderzoek uitgevoerd en huurders kunnen meepraten over de invulling van het sociaal plan en omwonenden worden uitgenodigd mee te denken over project Touw.



Zicht op de tunnel bij het Kooiplein, met de Hoven Oost aan de rechterkant.

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Leiden in samenwerking met De Sleutels en Ons Doel. In afstemming met contractpartner CV Kooiplein.
Vervaardigd door: Gemeente Leiden en MVRDV
Datum: januari 2023

