

Paardenwei en omgeving

Beeldkwaliteit

- In samenhang met de omgeving ontworpen;
- Alzijdig en met duidelijke entrees aan alle zijden, met uitzondering van de Plesmanlaan;
- Actieve en hoge plinten met levendige functies;
- Variatie en hoogwaardige detaillering gevels;
- Geleding en plastiek van de gevels;
- Van dichtbij en veraf een aantrekkelijk beeld;
- Slanke en zorgvuldig ingepaste hoogteaccenten;
- Duurzame en hoogwaardige materialen en waar mogelijk circulair;
- Kleur, materiaal en stijl in het gebied passend op elkaar afgestemd;
- Multifunctioneel gebruik van gevels en daken;
- Parkeren, installaties, logistiek, containers, bergingen en dergelijke binnen het bouwvolume en uit het zicht.

Hoogteopbouw

Gemengd gebied met variatie in hoogte 12-30 meter, en accenten van 50-70 meter. Eventueel uitzondering voor één hoogteaccent tot 100 meter.

Woningdichtheid

ca. 600-1.200 woningen

Bijzonderheden

- Goede ontsluiting voor langzaam verkeer;
- Maatregelen t.b.v. prettig woon-, leef en werkklimaat randvoorwaardelijk.



6.10. Toekomstbeeld Paardenwei en omgeving 2040

In 2040 is de Paardenwei en omgeving één van de nieuwe buurten die De Mors rijk is. De Paardenwei en omgeving is een levendige en gemengde stedelijke buurt geworden. De Paardenwei e.o. ligt nabij de A44, direct tegen het Leiden Bio Science Park [LBSP] en de nieuwe woonbuurt aan de Verbeekstraat aan. En vormt de overgang tussen deze gebieden en de rest van De Mors. Station Leiden Centraal en de binnenstad zijn gemakkelijk met de fiets te bereiken. Bewoners zijn stedelijk georiënteerd en maken gebruik van de verschillende (culturele) voorzieningen, horeca, winkels en werkplekken die er in de nabijheid te vinden zijn.

De Paardenwei en omgeving is een aantrekkelijke buurt die qua uitstraling en programma aansluit op het innovatieve en hoogstedelijke karakter van het LBSP. Tegelijkertijd vormt de buurt de overgang met de prettige en rustigere woonmilieus van de Lage Mors en het wijkspportpark. De buurt biedt ruimte aan studentenwoningen en woningen voor Phd-studenten en postdocs. In combinatie met sociale woningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen.

Nieuwe voorzieningen in het gebied zijn niet concurrerend met voorzieningen in de rest van De Mors, zoals het Diamantplein en het LBSP. In de Paardenwei en omgeving bevinden zich mogelijk twee hotels met bijbehorende voorzieningen zoals een restaurant, lunchroom, bar en fitness. Deze voorzieningen kunnen door bewoners worden gebruikt en maken het ook aantrekkelijk om in het gebied te werken. Werkvloeren in het




gebied bieden ruimte aan zowel traditionele kantoren als flexibelere werkconcepten voor bijvoorbeeld startups, flexwerkers en creatieve bedrijven. Daarnaast wordt er ook vanuit huis gewerkt. Waar te combineren met andere functies zijn ook labruimtes toegevoegd.

Voor een meer divers aanbod aan winkels en voorzieningen maken bewoners en ondernemers gebruik van het aanbod in andere delen van De Mors en op het LBSP. Door betere oversteken en nieuwe routes zijn beide gebieden gemakkelijk lopend of met de fiets te bereiken.

Vanwege de ligging van de Paardenwei en omgeving aan drukke verkeerswegen is extra aandacht besteed aan het realiseren van een prettig woon-, leef- en werkklimaat. Deels is dit gedaan door minder gevoelige functies aan de randen te vestigen en zo een luwer binnengebied te maken. Daarnaast is extra geïnvesteerd in een aantrekkelijk en groen ingerichte buitenruimte in combinatie met water. Deze zijn elementen zijn bevorderend voor het woon- en leefklimaat van de bewoners en werknemers in dit gebied en dragen bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Rhijnhof wordt ook benut als groene buitenruimte.

De bereikbaarheid voor auto's is in 2040 nog steeds uitstekend. Omdat het gebied veel intensiever wordt gebruikt is geïnvesteerd in een betere toegankelijkheid voor langzaam verkeer en goede bereikbaarheid van het bestaande (regionale) open vervoer. Voor een prettig woon- en leefklimaat is de openbare ruimte zo autoluw mogelijk ingericht en zijn kansen benut voor duurzame mobiliteits-

concepten, zoals autodelen. De openbare ruimte biedt veel ruimte om te ontmoeten, te verblijven en te recreëren.

	Huidig	Ontwikkelingsrichting
woonmilieu 	<p>In 2020 zijn er nog geen mensen die wonen in de Paardenwei e.o.</p>	<p>Door menging van verschillende doelgroepen en woningtypes is het woonprogramma divers en is doorstroming en wooncarrière in de wijk mogelijk. Woonprogramma is afgestemd op De Mors en het Leiden Bio Science Park. Om hier een aantrekkelijk woonmilieu te maken moet geïnvesteerd worden in de bereikbaarheid voor langzaam verkeer, overlast door omliggende verkeerswegen worden geminimaliseerd en moet het gebied een eigen en intrinsieke kwaliteit krijgen. Gewenst programma is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Studentenwoningen en woningen voor Phd en postdocs; • 30% sociale woningbouw; • Koop in verschillende prijsklassen; • Klein deel middeldure huur.
voorzieningen en werkgelegenheid 	<p>In 2020 zijn er drie kantoren en een hotel in het gebied gevestigd.</p>	<p>In 2040 is de ambitie om de Paardenwei e.o. te ontwikkelen tot gemengd stedelijk gebied passend bij de ambitie om de kenniseconomie in Leiden te versterken. Gewenste ontwikkelrichting is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verplaatsen en in footprint compacter terugbrengen van het bestaande hotel; • Mogelijkheid bieden om het hotel verderop aan de Haagse Schouwweg naar deze locatie te verplaatsen; • Toevoegen van leisure voorzieningen als onderdeel van de hotels die ook te gebruiken zijn door bewoners, zoals een restaurant, lunchroom, bar of fitness; • Toevoegen van voorzieningen en ontmoetingsplekken die passend zijn in dit gemengd stedelijk gebied, maar niet concurrerend zijn met voorzieningen in de omgeving, zoals voorzieningen aan het Diamantplein en in het Leiden Bio Science Park; • Toevoegen van flexibele kantoorconcepten en werkvloeren; • Toevoegen van labruimtes wanneer deze te combineren zijn met andere functies in het gebied;
openbare ruimte 	<p>In 2020 is de openbare ruimte vooral functioneel ingericht met veel verkeersruimte en grote parkeerterreinen. Aan de randen en in de oksel van een van de kantoorpanden is groen aanwezig. Het aanwezige groen heeft weinig verblijfskwaliteit. Een deel van het gebied is braakliggend.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maken van levendige plinten met woningen en voorzieningen aan de straat; • Meeontwerpen van een aantrekkelijk overgang tussen gebouw en straat; • Meenemen van de openbare ruimte als onderdeel van de totale ontwikkeling; • Ontwerpen van een klimaatadaptieve, verblijfs- en kindvriendelijke inrichting van de openbare ruimte die voor iedereen goed toegankelijk is; • Benutten van de buitenplaats Rhijnhof als groene buitenruimte; • Voldoende ruimte voor spelen en ontmoeten, afgestemd op het programma.

<p>duurzaamheid en klimaatadaptatie</p> 	<p>In 2020 is het gebied voor een groot deel verhard. Het gebied is op warme dagen gevoeliger voor hittestress.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zo groen mogelijk inrichten van zowel de openbare ruimte als buitenruimtes bij de bebouwing, ten behoeve van biodiversiteit en een gezonde leef- en werkomgeving. En ecologisch aansluiting zoeken met Rhijnhof; • Zoveel mogelijk energieneutraal, natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair bouwen; • Oplossen van de energieopgave op eigen kavel of op gebiedsniveau. Bij toepassing van WKO wordt samengewerkt om deze bron optimaal te benutten.
<p>mobiliteit</p> 	<p>In 2020 wordt de Paardenwei e.o. ontsloten via de kruising Haagse Schouwweg en Dr. Lelylaan. De Plesmanlaan en de A44 zijn vanaf hier gemakkelijk en snel te bereiken. Het gebied is op lokaal niveau slecht bereikbaar voor fietsers en voetgangers, omdat er weinig langzaam verkeerverbindingen zijn met de omgeving. Er is één oversteek, maar niet alle doorgaande routes zijn vanaf deze oversteek even logisch bereikbaar. Busverbindingen zijn op loopafstand. Langs de Plesmanlaan bevindt zich het hoogwaardige regionale OV-net.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Primair ontsluiten van het (auto)verkeer via de Dr. Lelylaan of de Haagse Schouwweg; • Optimaliseren van routes voor langzaam verkeer en waar ruimtelijk en financieel mogelijk toevoegen van nieuwe en veilige verbindingen met de binnenstad, station Leiden Centraal, het Leiden Bio Science Park, de bushaltes bij Plesmanlaan en de rest van De Mors; • Realiseren van een aantrekkelijke route voor voetgangers en fietsers naar het Wijkspark De Mors en het Diamantplein; • Benutten van kansen voor nieuwe mobiliteitsconcepten, zoals deelauto's; • Toevoegen van goede, logisch en makkelijk bereikbare stallingsplekken in de bouwblokken voor fietsen (ook minder gangbare modellen), scooters, en scootmobielen van bewoners en bezoekers; • Uit het zicht en inpandig oplossen van autoparkeren op eigen terrein of in een gemeenschappelijke en aantrekkelijk vormgegeven parkeergarage; • Op peil houden en waar mogelijk uitbreiden van het (hoogwaardig) openbaar (regionaal) vervoernetwerk.