

A grayscale architectural rendering of a modern building with a prominent grid-like facade. The building is tall and rectangular, with a series of horizontal and vertical lines creating a grid pattern. The facade is semi-transparent, revealing some interior details. In the foreground, several people are walking on a sidewalk, providing a sense of scale. The sky is cloudy, and there are trees on either side of the building. The overall style is clean and minimalist.

HOTELS & WONEN | LEIDEN

ARRIVIUM

ONTWIKKELVISIE

ARRIVIUM

Het onderhavig document betreft het integrale ontwikkelingsplan voor de gebiedsontwikkeling Residence ARRIVIUM en Holiday-Inn ARRIVIUM. Het gebied ligt in het Morskwartier, meer specifiek aan de Haagse Schouwweg en Plesmanlaan in Leiden. Het gebied ligt recht tegenover de entree van het Bio Science Park.

Met het hotel en congrescentrum op de kop en de aantrekkelijke woon- en werkfuncties wordt hiermee invulling gegeven aan de ambities van de stad Leiden. De herziende infrastructuur – met een nieuwe locatie voor de bestaande loopbrug – slaat letterlijk een brug tussen opleiden, carrière en wonen.

Het plan is ontstaan uit de noodzakelijke vernieuwing van het huidige Holiday-Inn. De initiatiefnemers hebben op basis van de beschikbare onderzoeken, visie en creativiteit een ambitieuze ontwikkelvisie uitgewerkt. Een visie die thans wordt voorgelegd met de intentie deze nader te verfijnen en uit te werken op ambtelijk en bestuurlijk niveau alsmede met betrokkenen op wijkniveau. Ook direct omliggende organisaties zullen bij de planvorming worden betrokken. De initiatiefnemers van het plan, tevens grondeigenaren van het Holiday-Inn, zien het voorliggende ontwikkelingsplan als een belangrijke strategische stap naar de concrete uitvoering.

Het voorliggende ontwerp beschrijft de huidige en toekomstige ruimtelijke, functionele en programmatische kwaliteiten. In het ontwikkelingsplan worden alle belangen die in het gebied en de omgeving spelen met elkaar in verband gebracht.

Met het voorliggende boekwerk willen de initiatiefnemers de basis leggen voor verder overleg, waarbij belangrijke aandachtspunten onder andere het bestemmingsplan en de bouwplannen zijn, naast het opstellen van een anterieure overeenkomst met de gemeente Leiden. In navolging van het masterplan LBSP en de aanpassingen in de infrastructuur wordt in samenspraak met andere stakeholders in het gebied gesproken om gemeenschappelijk draagvlak te creëren voor de transformatie van het gebied. Aan de kant van de initiatiefnemers staan alle partijen, de ontwikkelaar, de stakeholders (Holiday-Inn) klaar om de daadwerkelijke realisatie van ARRIVIUM gefaseerd ter hand te nemen.

Graag willen wij de verdere planuitwerking in nauw overleg met de gemeente oppakken en verder door ontwikkelen. Het voorliggende plan is dan ook vooral een uitnodiging hiertoe.

HOTELS & WONEN | LEIDEN

ARRIVIUM

ONTWIKKELVISIE

INHOUDSOPGAVE

- 1** HET GEBIED
- 2** RUIMTELIJKE KENMERKEN
- 3** ECONOMISCHE VOORUITZICHTEN
- 4** MOTIVATIE ARRIVIUM
- 5** SWOT
- 6** EEN EERSTE AANZET VOOR DE OPGAVEREN
- 7** NAAMGEVING
- 8** PLANSTRUCTUUR
- 9** HOLIDAY-INN ARRIVIUM
- 10** RESIDENCE ARRIVIUM
- 11** ARRIVIUM ALGEMEEN
- 12** MOBILITEIT
- 13** LEIDSE WARMTEVISIE
- 14** GEBIEDSMARKETING
- 15** FASERING
- 16** VERVOLGSTAPPEN
- 17** COLOFON
- 18** DISCLAIMER



1

HET GEBIED

Beschrijving van het gebied

Het gebied wordt beschreven aan de hand van bestaande documenten, diverse bezoeken, gesprekken met de gemeentelijke organisatie en gesprekken met een aantal partners in het gebied. In deze fase van het proces is ervoor gekozen om nog niet in gesprek te gaan met de bewoners en andere betrokken partijen in het gebied. Dit staat in de nabije toekomst uiteraard wel op de planning op basis van de zogenaamde 'Doe Mee' aanpak.

Mors district

Het district omvat de CBS-buurt Hoge Mors, Lage Mors en de Transvaalbuurt. Het vormt samen met de Stevenshof en de Leeuwenhoek/Pesthuiswijk (waaronder het Leiden Bio Science Park en het LUMC-terrein) het Stadsdeel West.

Het district wordt in het zuiden, zuidwesten en oosten begrensd door rivier de Oude Rijn, die lokaal ook wel Galgewater wordt genoemd. Het gebied wordt verder omsloten door de snelweg A44 in het westen en de Plesmanlaan in het noorden.

Het Mors-district bestaat in zijn geheel nog niet zo lang. Pas toen de stad Leiden toe was aan stadsuitbreiding, na de Tweede Wereldoorlog, zijn de Lage Mors en de Hoge Mors verder ontwikkeld. Enkele huizen langs de Hoge Mors en Morsweg zijn van rond de eeuwwisseling, waarvan sommigen op de monumenten

lijst terecht zijn gekomen. De Hoge Mors heeft niet altijd tot de gemeente Leiden behoord. Voor 1967 maakte het deel uit van de gemeente Oegstgeest. Dit heeft er, naast de demografische veranderingen, voor gezorgd dat in de Lage en Hoge Mors een mengelmoes van bouwstijlen is te vinden, waarbij ondertussen ook verschillende huizen zijn verbouwd c.q. vernieuwd. De type woningen wisselt; voor het merendeel betreft het eengezinswoningen en lage portiekwoningen. Hoge flats staan over de wijk verspreid. Bij park Kweeklust, Diamantplein en langs de Doctor Lelylaan staan de meest opvallende flats.

De omgeving van het Diamantplein is enkele jaren geleden ingrijpend gemoderniseerd. In de jaren 60, toen de wijk werd voltooid, trok het voornamelijk de middenklasse aan die de drukte van de stad wilden ontvluchten. De Transvaalbuurt werd al eerder bewoond en kende een slecht imago. Hier woonde met name de lagere klasse. Inmiddels is de demografische dynamiek in de wijk veranderd en komen nieuwkomers zoals studenten, internationale kenniswerkers, gezinnen van buitenlandse komaf en jonge starters zonder kinderen in de wijk wonen.

Wijk Mors district

De Mors is het gebied tussen de Plesmanlaan aan de noordkant, de A44 aan de westkant en de Oude Rijn aan de zuid- en oostkant. De Mors heeft een oppervlakte van 2,05 km² en er wonen 11.280 mensen. De wijk bestaat uit de buurten Transvaalbuurt (60), de Lage Mors (61) en de Hoge Mors (62). De eerste ligt ten oosten van de spoorlijn naar Den Haag; de laatste twee liggen ten westen. De wijk is van bovenaf te herkennen aan zijn driehoekig vorm. De zuidoosthoek van de buurt de Hoge Mors bestaat uit een langgerekt bedrijventerrein (Amphoraweg) dat is gelegen tussen spoorlijn Leiden-Den Haag en de daaraan parallel lopende rivier de Rijn. In de noordwesthoek van deze buurt bevinden zich ten noorden van de Haagse Schouwweg de begraafplaats Rhijnhof en ten zuiden van deze weg de sportterreinen van Sportpark Morskwartier. De overige gedeelten van deze wijk bestaan grotendeels uit woongebieden inclusief het vier hectare grote park Kweeklust in het noorden van de Lage Mors.

Bevolking

Op 1 januari 2017 telt het Mors-district 11.314 inwoners. Hiervan zijn 7.850 inwoners van Nederlandse herkomst (69,4%), 2.100 van niet-westerse herkomst (18,6%) en 1.364 van westerse herkomst (12,1%). In het Mors district wonen 5.454 mannen (48%) en 5.860 vrouwen (52%).

In de laagste leeftijdsgroep zijn er doorgaans meer mannen dan vrouwen, terwijl de hoogste leeftijdsgroep juist meer vrouwen dan mannen kent. Hier is 51% van de kinderen tot 4 jaar een jongen en 59% van de 75+'ers een vrouw. In totaal wonen er 3.464 inwoners van buitenlandse afkomst (dat houdt in dat tenminste één ouder in het buitenland is geboren).

Studentenstad

In Leiden wonen veel studenten en velen van hen voeren een eigen huishouding. Het gaat dan om huishoudens waar de voornaamste bron van inkomen de studiefinanciering is. Volgens die definitie waren er in 2012 in Leiden 10.750 studentenhuishoudens; 17% van het totaal. Ter vergelijking: in 2012 was in heel Nederland 4% van de huishoudens een studentenhuishouden. In het Mors-district bedraagt het aandeel studentenhuishoudens 9%, waarbij het hoofdzakelijk eenpersoonshuishouden betreft.



RUIMTELIJKE KENMERKEN



Lage Mors

De vooroorlogse nieuwbouw van de Brederostraat en omgeving ten oosten van de Lage Morsweg zijn voornamelijk twee-laagse aaneen gebouwde woningen met variërende kappen en twee-onder-een-kap woningen aan groene straten. De grotere en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw.



Hoge Mors

Kort voor 1965 werden aan de Diamantlaan (tussen de Diamantlaan en het spoor) en het winkelcentrum aan het Diamantplein drie blokken moderne galerijflats gebouwd. Dit deel van de Hoge Mors viel nog net binnen de uitbreiding van het Leidse grondgebied uit 1920. Het winkelcentrum aan het Diamantplein bestaat nog, al is deze inmiddels grondig gerenoveerd. Het winkelcentrum bestaat uit twee flats (1 van vier woonlagen en

een van 10 woonlagen) met 84 maisonnettes met daartussen een winkelcentrum. De flats aan de Diamantlaan zijn inmiddels vervangen door nieuwe flats (ruim 300 appartementen en een twintigtal eengezinswoningen). De oude flats bestonden uit 303 etagewoningen en 23 garages verspreid over grote woonblokken van vijf bouwlagen in hoefijzervorm met grote binnentuinen. Dit waren de eerste Leidse (volledige) systeembouwflats. Ook werd er voor het eerst in de Leidse volkshuisvesting, bij wijze van proef, centrale verwarming aangelegd.

In opdracht van Portaal Ontwikkeling is een stedenbouwkundig ontwerp, inclusief verkavelingsvoorstel gemaakt voor het gebied Diamantlaan en omgeving. Uitgangspunt hierbij was dat de jaren zestig flats gelegen aan de Diamantlaan zouden worden gesloopt. Ruim 300 gelijkvormige portieketageflats maken plaats voor 340 levensloopbestendige woningen, variërend van eengezinswoningen tot appartementen in een woontoren van 14 lagen. In de wooncomplexen zijn, verspreid over alle drie de woonblokken, ruimten ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening opgenomen. Daarnaast zijn er woonzorgunits voor ouderen en verstandelijk - en lichamelijk gehandicapten mensen geïntegreerd. Bewoners parkeren onder de binnentuinen van de gesloten bouwblokken. Geluidwerende maatregelen langs het spoor en de uitvalswegen beperken de overlast van verkeer. Het bestemmingsplan Diamantlaan werd in 2007 vastgesteld. Eind 2009 is gestart met de bouw van drie woonblokken en één woontoren. De laatste woningen zijn in mei 2012 opgeleverd.

De overige bebouwing van de Hoge Mors dateert voornamelijk van na 1966. Aan de Doctor Lelylaan werden woningen voor alleenstaanden gebouwd; woningbouwvereniging De Goede Woning bouwde 96 laagbouwoningen aan de Smaragdlaan en de Leidse Woning Stichting (de grootste bouwer in de Hoge Mors) bouwde diverse flatgebouwen. Ook neemt het verzorgingstehuis



Robijnhof een prominente plaats in. In het kader van de herstructureringen hebben nadien diverse veranderingen plaatsgevonden in Hoge Mors, meer dan in Lage Mors. De gereformeerde kerk aan de Robijnstaat en, zoals eerder vermeld, de eerste Leidse systeembouwflats zijn gesloopt en het winkelcentrum grondig gerenoveerd.

Haagse Schouwweg - Plesmanlaan

Dit betreft een afgesloten gebied waar drie kantoorgebouwen en het hotel Holiday-Inn zijn gelegen. In de kantoorgebouwen zijn diverse bedrijven gevestigd, waaronder Zorg en Zekerheid, DPS Engineers, Marshall Aerospace en Arbo Unie. Het gebied maakt deel uit van kantoorgebied Plesmanlaan, waaraan meerdere kantoorgebouwen zijn gelegen.



Aan de andere zijde van de Plesmanlaan ligt het Bio Science Park, waar diverse toonaangevende bedrijven zijn gevestigd. De Leidse regio is beroemd vanwege zijn Bio Science Park. 25 Jaar samenwerking tussen onderwijs, bedrijfsleven en overheid heeft geleid tot een bloeiend bedrijvenpark. Er werken bijna 17.000 mensen en het dubbele aantal werkt bij toeleveranciers in de regio. Op het park volgen 13.500 studenten een opleiding, waarvan 5.000 zich richten op life sciences gerelateerde studies. Het park is een enorm succes, maar gebaseerd op één sector. Om de kwetsbaarheid te verminderen en de economische structuur te versterken naar de regio, wordt er hard gewerkt aan een nieuw aanvullend cluster met als thema vitaliteit.

Ontsluiting Bio Science Park en Omgeving (OBSP)

De gemeente heeft de ambitie om de bereikbaarheid van de stad de komende jaren verder te verbeteren. Het project OBSP maakt deel uit van het Programma Bereikbaarheid van de gemeente Leiden. Het doel van het project is om de verkeersafwikkeling te verbeteren en toekomstbestendig te maken, gezien de groei van de verkeersdruk in de omgeving. Daarnaast is het verbeteren van de bereikbaarheid van het Leiden Bio Science Park (LBSP), één van de toplocaties van Leiden, essentieel voor de verdere ont-

wikkeling van het LBSP en de omgeving. Door uitvoering van dit project wordt niet alleen de ontsluiting naar het LBSP verbeterd, maar zal ook de doorstroming van verkeer op de nabijgelegen wegen van de hoofdstructuur verbeteren.

Groen

Het groen in het Morskwartier wordt, behalve door het groen in de straten en langs de waterpartijen, het sterkst bepaald door Park Kweeklust, begraafplaats Rhijnhof en de sportvelden aan de zuidkant van de Haagse Schouwweg.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De nieuwbouwopgave voor het Holiday-Inn hotel lonkt naar de Paardewei om daar een gezichtsbepalend landmark te realiseren, inclusief een nieuw congrescentrum, voldoende parkeerfaciliteiten en een fysieke verbinding met het Bio Science Park. Dit laatste zou kunnen door het verplaatsen van de busbrug van transferium 't Schouw. Voor het vrij te komen middengebied, waar momenteel het Holiday-Inn hotel en diverse faciliteiten zijn gehuisvest, is het verzoek voor (her)ontwikkeling kenbaar gemaakt. Aan de gemeente Leiden is de vraag voorgelegd of zij medewerking willen verlenen aan een ambitieuze woningbouwontwikkeling op deze locatie.

ECONOMISCHE VOORUITZICHTEN

Groei in de kennisstad

De toevloeiing van studenten en starters op de woningmarkt is de laatste jaren goed zichtbaar rondom het centrum van Leiden. Ook al is deze trend niet nieuw, in Leiden herkent men dit nu voor het eerst. Het loopt in de pas met de landelijke en zelfs internationale trends. Kennisinstellingen, hoger onderwijs en 'stuwende bedrijvigheid' (bedrijven die hun producten of diensten afzetten buiten een regio) clusteren zich in een handvol steden. Jonge, hoogopgeleide mensen trekken vervolgens naar deze steden voor een baan en/of opleiding. Groei in de kennisstad is echter geen garantie op succes voor de omliggende regio of voor het lokale midden en kleinbedrijf. Er ligt voor de Leidse regio een uitdaging om het succesvolle life-sciences-cluster nog meer te verknopen met de rest van de economie in de regio.

De Leidse regio scoort hoog op de economische agenda en de groei zet door. De belangrijkste vijf thema's van de economische agenda zijn:

- Life sciences & health;
- Ondernemerschap en jong talent;
- Onderwijs en arbeidsmarkt;
- Vestigingsklimaat;
- Regiomarketing;

Hieronder volgt een globaal beeld per thema

Life Sciences & Health.

De werkgelegenheid groeit, het aantal bedrijven neemt toe evenals het aantal studenten met een gerelateerde Life Science & Health opleiding. Het cluster is in een economisch magere periode bijzonder snel gegroeid. Significant is de groei van het aantal banen bij bedrijven op het Bio Science Park. Tussen 2008 en 2015 heeft zich daar een verdubbeling voorgedaan. Nu het economisch tij is gekeerd, blijft de motor draaien. Ruim 18.000 personen hebben een baan op of rondom het Bio Science Park. En er wordt nog steeds gebouwd aan de westzijde van het park. Er wordt een groei voorzien van circa 27.000 arbeidsplaatsen in 2025. Dat heeft consequenties voor de planning van toekomstige voorzieningen in het Mors-district.

Het Mors-district kunnen we typeren als een 'Wijk van Aankomst' gezien de hoge demografische mobiliteit.

Ondernemerschap en jong talent.

Er is een groei van het aantal startende ondernemers en bedrijven met één werknemer. In vijf jaar tijd is het aantal zzp-ers in de regio met circa 4.000 personen toegenomen. Dat is een groei van 30%. Het aantal hoogopgeleiden is in afgelopen periode bovenmatig gegroeid en is nu gestabiliseerd.

Het Leidse clustereffect is op dit thema – evenals bij het life sciences thema – sterk zichtbaar. De Leidse regio slaagt erin om veel jonge talentvolle mensen aan te trekken die er komen wonen, leren en werken. Bovendien lukt het om veel van deze nieuwkomers voor langere tijd aan de regio te binden. Veel is daarbij te danken aan de prestaties van het life sciences complex in Leiden/Oegstgeest.

Onderwijs-arbeidsmarkt

De positie van het middelbaar onderwijs staat in hoogopgeleide regio's zoals in de regio Leiden permanent onder druk door het hoge verwachtingsniveau van bedrijven en instellingen. In Nederland geldt een diploma van minimaal mbo-niveau 2 als een startkwalificatie op de arbeidsmarkt. In het hoog-competitieve Amsterdam is daar al weinig vraag naar. Zelfs mbo-niveau 3 is voor veel bedrijven niet voldoende. Ook Leiden lijkt daar naar toe te groeien. Positief is de stijgende lijn van mbo-leerlingen die doorstromen naar een hbo-opleiding.

Vestigingsklimaat

De banengroei en leegstandsdeling komt geheel voor rekening van Leiden in combinatie met het Oegstgeester deel van het Bio Science Park. In de andere gebieden is in de meeste gevallen zelfs sprake van een negatieve trend. De Quick scan arbeidsmarkt uitgevoerd door Economie071 gaat uitvoeriger in op deze beweging naar het 'centrum'.

Ook sectoraal gezien is de winst van afgelopen jaar niet gelijkmatig verdeeld. De kennisintensieve bedrijvigheid en horeca staan in de plus. De verzorgende bedrijvigheid staat over het algemeen in de min: bouw, niet-academische zorg en detailhandel (althans qua arbeidsplaatsen).

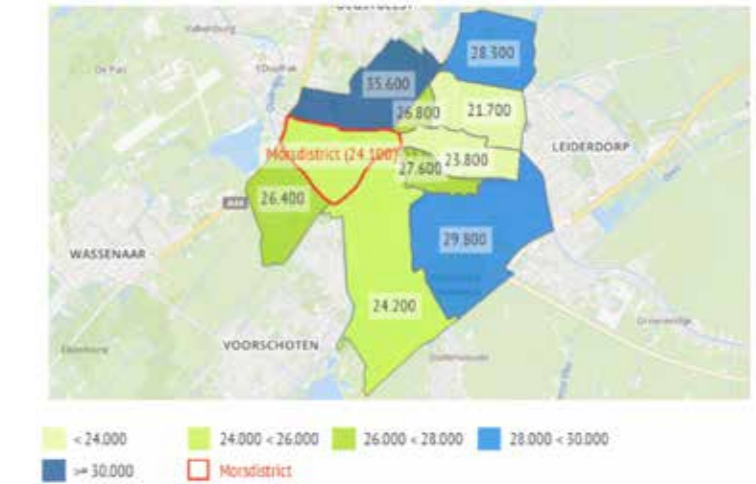
Regiomarketing

In het afgelopen jaar is de 'bezoekers-economie' wat stilgevallen na een paar jaren van uitbundige groei. De gelijktijdige verbouwing van een aantal Leidse musea is daar debet aan. Dat het toch drukker is geworden in de Leidse regio heeft vooral te maken met de groei van het aantal bewoners. Vooral de 'expats' weten de regio steeds beter te vinden. We zien nadrukkelijk het effect van een bloeiend life-sciences-cluster terug in de cijfers.

Opnieuw een onderbouwing voor het jonge internationale karakter van de O71-regio. Dit verklaart ook de stijging van het aantal overnachtingen in logiesaccommodaties.

Economische positie bewoners

In het Mors-district bedraagt het gemiddeld gestandaardiseerd huishoudinkomen 24.100 euro. Gestandaardiseerd wil zeggen dat er is gecorrigeerd op de grootte van het huishouden, waardoor de bedragen goed vergelijkbaar zijn. Gemiddeld in Leiden is het gestandaardiseerd huishoudinkomen 26.000 euro.



Bron: CBS – Centraal Bureau voor de Statistiek



wonen



werken



boodschappen doen



verbinden

4

DE MOTIVATIE BIJ ARRIVIUM

Sleutelfactoren

Analyserend komen we tot twee sleutelfactoren die de ambitie van ARRIVIUM mogelijk maken. Om te beginnen het algemeen stijgende opleidingsniveau in Nederland en in het bijzonder in Leiden. Van een laagopgeleide industriestad is Leiden een van de meest hoogopgeleide steden van Nederland geworden. Dit is van invloed op zelfredzaamheid, sociaaleconomische positie, leefstijl, politieke en maatschappelijke betrokkenheid en woonpatronen van bevolkingsgroepen. Het Mors-district is een hoogopgeleide wijk geworden als we dit afzetten tegen het Nederlandse gemiddelde. Dat heeft een grote impact op de sociale structuur van de wijk.

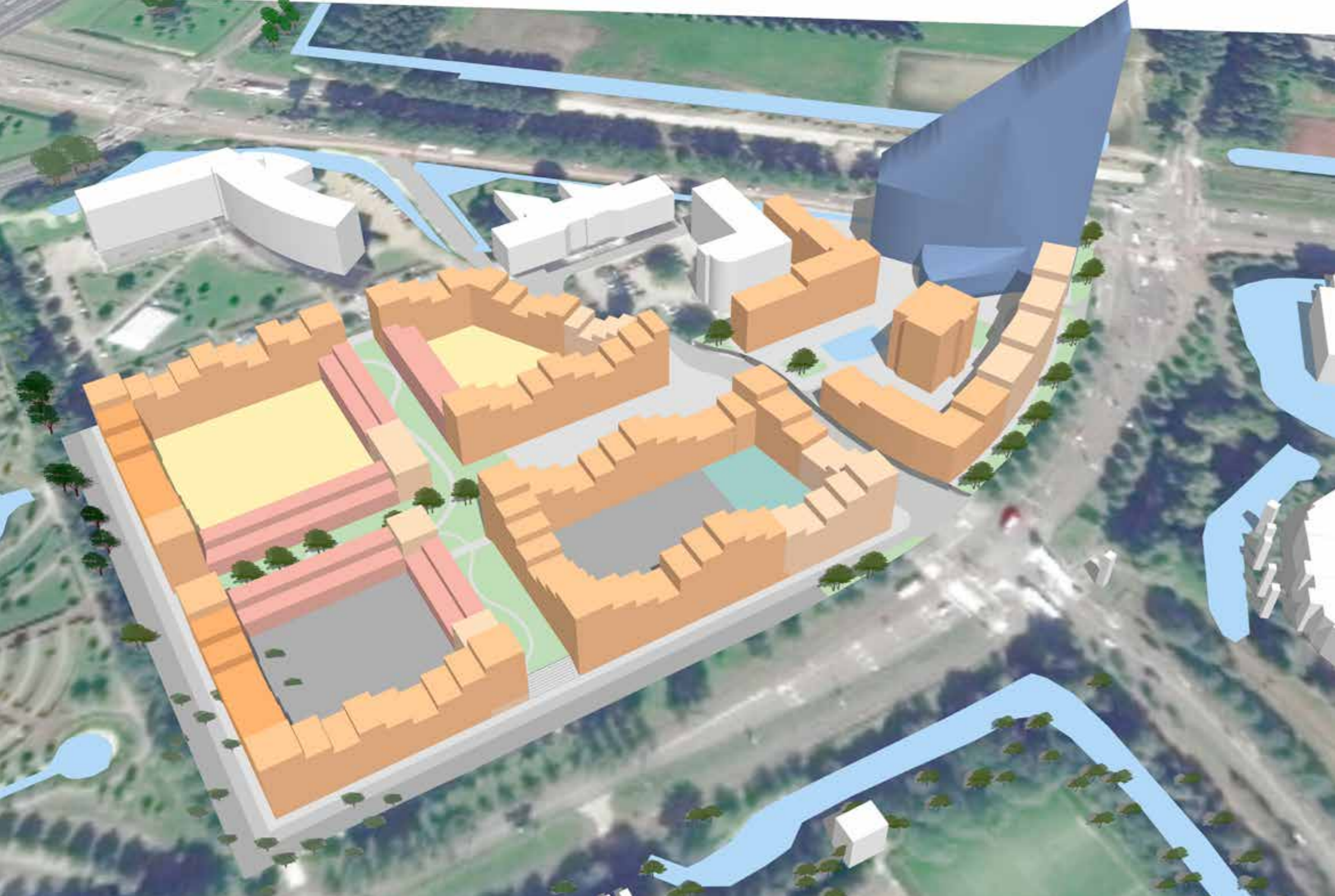
De tweede sleutelfactor is de demografische dynamiek in het Mors-district. De flats zijn geen woonlocaties voor gesettelde middenklassers. Nieuwe bevolkingsgroepen melden zich, zoals internationale kenniswerkers, gezinnen van mediterrane afkomst en jonge starters zonder kinderen. Zelfs de gezinswoningen in Lage Mors worden steeds vaker verbouwd tot studentenwoningen of eenpersoonsappartementen. In de cijfers zien we deze grote toestroom van nieuwkomers ook terug. Ieder jaar vestigen bijna 1.300 mensen zich in het Mors-district en verlaten ongeveer even zoveel mensen het gebied. Dat is ruim 11% van de buurtbevolking. Als je dat doortrekt vervangt de buurtbevolking van het Mors-district zich theoretisch gezien eens in de 9 jaar. In de praktijk zijn er natuurlijk altijd mensen die langer in de buurt wonen en zullen blijven wonen.

Dat past bij het beeld van Leiden als passantenstad. Ieder jaar komen er circa 9.000 nieuwkomers in de stad en vertrekken er ongeveer net zo veel. Dit hoge verloop wordt niet uitsluitend door studenten bepaald. De nieuwkomers zijn zowel mensen aan de bovenkant als

de onderkant van de arbeidsmarkt: van hoogopgeleide kenniswerkers voor het Bio Science Park tot Poolse arbeidsmigranten. In een recent VNG-onderzoek is vastgesteld dat de toestroom van deze passanten voor Nederlandse steden structureel is. Steden zijn over het algemeen nog onvoldoende ingericht op deze constante stroom aan nieuwkomers, aldus de onderzoekers. De opgave voor de steden is om deze nieuwkomers de mogelijkheid te bieden om zichzelf te ontwikkelen en te ontplooiën. Sleutelfactoren daarbij zijn: werk, opleiding, taal en Short-Stay voorzieningen. Deze moeten gericht zijn op alle nieuwkomers: kenniswerkers, vluchtelingen, MOE-landers (Midden- en Oost-Europese landen), niet-westerse groepen, westerse expats, studenten en anderen.

Om dit te verduidelijken maken we gebruik van een veel gebruikte metafoer in 'stedelijke studies'; het verschil tussen een 'Stad van Aankomst' (Arrival City) en een 'Stad van Bestemming' (Destination City). De meeste nieuwkomers in een **Stad van Aankomst** komen er niet om er hun hele leven te wonen. Zij zijn op zoek naar stedelijke dynamiek, opleidingskansen, carrièreperspectief, culturele participatie en andere omgevingskwaliteiten die het mogelijk maken om zich persoonlijk te ontplooiën. Naar een **Stad van Bestemming** ga je om te blijven. Bewoners hechten meer aan rust, groen, speelruimte, veiligheid, basisscholen en andere voorzieningen dan aan stedelijke dynamiek of culturele hotspots.

Voor het hanteren van een strategische blik is het belangrijk om zicht te krijgen op de nieuwkomers. Meer dan driekwart van de nieuwkomers komt niet uit de directe omgeving. Vergeleken met andere steden zoals Utrecht, Alphen a/d Rijn en Alkmaar is het aantal nieuwkomers dat van ver komt in Leiden groot. Een substantieel aandeel van hen komt zelfs uit het buitenland. Het zijn vooral jonge alleenstaanden die voor werk of studie naar Leiden toekomen. Het gaat hier waarschijnlijk zowel om hoogopgeleide kenniswerkers



als lager geschoolde arbeidsmigranten. We kunnen er niet op rekenen dat zij allemaal in Leiden blijven wonen. Een groot deel van hen vertrekt na enkele jaren naar de volgende stad met werk en/of opleidingskansen. Veel van de nieuwkomers trekken naar Leiden op zoek naar stijging op de sociale ladder. Zij hebben behoefte aan uitdagend werk, betaalbare huisvesting, toegankelijke vrijetijdsactiviteiten, heldere regelgeving, een tolerant klimaat en mogelijkheden voor maatschappelijke en politieke participatie.

Uit de theorie weten we dat de lagere-inkomensgroep relatief gezien het vaakst profiteren van deze roltrapfunctie van de stad. Dat noemen we het 'bodemeffect'. Dat zijn mensen die in carrière en inkomen vrijwel uitsluitend kunnen stijgen. Betaalbare woonruimte is er voor deze groep voldoende in het Mors-district.

- Het complex Trisor bij het Diamantplein biedt 60 huurappartementen voor werkenden;
- Stichting Huisvesting Werkende Jongeren (SHWJ) heeft in de wijk bijna 600 woningen die specifiek bedoeld zijn voor starters tussen de 18 en 35 jaar;
- Studentenhuisvester DUWO heeft enkele complexen in de wijk en in de particuliere verhuur worden kleine appartementen aangeboden zoals in de Verbeekstraat.
- Woningbouwcorporaties verkopen voor een lage prijs appartementen (o.a. Jan Luykenlaan, Cruquiuslaan, Damlaan en Opaalstraat).

De blijvers...

De eerste generatie bewoners van uitbreidingswijken zoals het Mors-district en Zuidwest zijn voor een deel gezamenlijk oud geworden en in de buurten blijven wonen. Inmiddels zijn zij hoogbejaard en wordt hun plaats overgenomen door nieuwkomers op zoek naar betaalbare woonruimte. Er is geen sprake van een volgende 'homogene' generatie die net als hun ouders het straatbeeld in een buurt

jarenlang bepaalden. Natuurlijk zijn er bewoners die zeer lang in de wijk blijven wonen, maar zij kunnen niet meer als één groep benaderd worden. Dat heeft te maken met de diversiteit in deze groep; hoog- en laagopgeleiden, gezinnen en alleenstaanden, jong en oud, lage en hoge inkomens, migrant en 'Leienaar'. Nu lijkt het verloop in de sociale huurwoningen de afgelopen jaren relatief lager te zijn dan voorheen, aldus de professionals. Dat kan te maken hebben met de stagnatie op de woningmarkt of dat de 'blijvers' zich meer concentreren in de sociale huurwoningen.

Dit zorgt voor de nodige rust en stabiliteit in een wijk. Er moet echter gewaakt worden voor wat in sociologische studies 'achterblijvers cultuur' wordt genoemd. Een deel van de lokale bevolking weet namelijk onvoldoende te profiteren van de algemene economische vooruitgang van stad of streek. Dat heeft te maken met factoren als opleidingsniveau, gezondheid, financiële middelen, gezinssituatie en aanpassingsvermogen. De sociaal en economische afhankelijkheid van deze groep is groot. Het letterlijk achterblijven van dit deel van de bevolking kan er bovendien voor zorgen dat zij 'de kont tegen de krip gooit' en zich verzet tegen alles wat vreemd en nieuw is. Hierdoor kan de dynamiek in een gebied wegvloeien doordat veel nieuwkomers zich niet welkom zullen voelen in zo'n omgeving. Op enkele plekken in het Mors-district zien we voorbeelden van dit probleem.

De 'blijvers' hebben de buurten zien veranderen. Het Mors-district wordt door veel professionals ervaren als een prettige buurt waar de saamhorigheid volgens velen wel is afgenomen. De echte volksbuurt is in het Mors-district verdwenen op een enkele plek na, zoals in de omgeving van de Storm Buysingstraat.



5

SWOT

De voorgaande beschrijving ligt aan de basis van onderstaande SWOT.

STERKE PUNTEN (+)

- veel groen en water in de buurt zelf
- buitenruime ziet er netjes uit
- bushalte(s) Haagse Schouwweg
- omgevingskwaliteit
- veel voorzieningen in de buurt
- Leiden CS op 1,5 km
- gelegen tegenover kennispark
- goed bereikbaar via de weg en het OV
- ligging nabij groene gebieden zoals sportpark de Mors, park Kweeklust, bos van Bosman
- wijkplan en wijkregisseur

ZWAKKE PUNTEN (-)

- eenzijdig woningaanbod
- versnipperde speelvoorzieningen
- routes de wijk uit
- bewoners(groepen) leven langs elkaar
- veel bewoners nauwelijks binding met de buurt
- veel eenoudergezinnen
- onvoldoende voorzieningen kinderen
- gevoelens van onveiligheid
- buurten Mors-district zijn losse eilandjes
- weinig sociale controle en informeel toezicht
- soms grote gezinnen in kleine woningen

KANSEN (+)

- nieuw hotel voor Holiday-Inn
- ligging tussen stad en kennispark
- nabijheid CS en OV knooppunt
- door dit gebied te vernieuwen krijgt de hele buurt een impuls
- leeg kantoorpand bij entree herontwikkelen
- wens om nieuwe woningen te bouwen: kans voor meer woningdifferentiatie
- partijen willen investeren in het gebied
- integrale aanpak sociaal en ruimtelijk
- energietransitie/verduurzamen woningen

BEDREIGINGEN (-)

- sociale cohesie ontbreekt
- geen mogelijkheid wooncarrière: sterkere bewoners vertrekken
- vernieuwingen kunnen door oudere bewoners als bedreiging worden gezien
- samenwerking tussen partijen cruciaal om gebied vooruit te brengen

6.

EEN EERSTE AANZET VOOR DE OPGAVEN

Op basis van de beschrijving van het gebied concluderen we dat er in het Mors-district opgaven spelen waar we mee aan de slag moeten. Hieronder wordt een eerste aanzet voor deze opgaven beschreven. De opgaven staan in een willekeurige volgorde.

1. Veilig en gezond opgroeien

Kinderen moeten fatsoenlijk kunnen opgroeien, zodat ze later een goede toekomst hebben. Dat betekent onder andere een veilige en stabiele situatie thuis, een goede basisschool, goede voorzieningen, een fijne plek om buiten te spelen met vriendjes en vriendinnetjes, alsook een plek waar ouders terecht kunnen met vragen over de opvoeding en professionals die op dit vlak met elkaar samenwerken. 16% van de jongeren in het Mors-district is jonger dan 18 jaar.

2. Thuiskomen op het Nieuwe Mors

De Haagse Schouwweg ontsluit het Nieuwe Mors, maar zorgt ook voor een fysieke scheiding tussen de Lage en Hoge Mors aan de ene kant en ARRIVIUM aan de andere kant van de weg. De Haagse Schouwweg heeft in het Mors-district een open groen karakter. De entree is direct gesitueerd op de kruising voorafgaand aan de Plesmanlaan. De Haagse Schouwweg komt uit in de entree van de buurt. Het verbeteren van de uitstraling van de Haagse Schouwweg door de bebouwing langs de weg beschouwen we als een opgave voor de gebiedsaanpak.

3. Goed wonen

We willen dat bewoners goed wonen in ARRIVIUM. Dat bewoners

in het district een wooncarrière kunnen maken. Woningen die geschikt zijn voor alleenstaanden, gezinnen en ouderen. Van betaalbaar tot (midden)duur. We willen dat de bestaande woningen toekomstbestendig worden. Daarbij is ook nadrukkelijk aandacht voor de verduurzaming van de woningvoorraad in combinatie met de energielasten voor bewoners. Het aantal 65+’ers zal de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid toenemen in het Mors-district. De meesten van hen zullen thuis wonen en wanneer dat nodig is zorg aan huis ontvangen. Om mensen zolang mogelijk thuis te laten wonen is het belangrijk om de leefomgeving hierop aan te passen. Woningen kunnen meer levensloopbestendig worden gemaakt door ze rolstoelvriendelijk uit te rusten, te voorzien van alarmering en het sanitair aan te passen. Het Mors-district leent zich perfect voor een pilot als het gaat om e-health, aangezien de kennis van dichtbij komt (Bio Science Park). Dit kan gecombineerd worden met het levensloopbestendig maken van de openbare ruimte. Dat betekent meer bankjes, parkeerplekken voor gehandicapten, boodschappenservices en onder meer rolstoelvriendelijke voetpaden. Bij goed wonen in het ARRIVIUM hoort voor ons ook kijken naar de kwaliteit van de buitenruimte. Hoe kunnen we die openbare ruimte beter benutten? Een minder anonieme openbare ruimte en het stimuleren van langzaam verkeer dragen bij aan goed wonen. Bovendien zorgt het voor meer levendigheid in het gebied,

4. Een hart van én voor de buurt

In het middengebied op de locatie van het huidige Holiday-Inn kunnen in de toekomst, naast maatschappelijke voorzieningen, ook de ‘supers’ voor de dagelijkse boodschappen worden gevestigd. Dit biedt de mogelijkheid om het middengebied te herontwikkelen tot het hart van de ARRIVIUM en geeft tegelijkertijd ook een kwalitatieve impuls naar de omliggende buurten. Ook de openbare ruimte kan die impuls gebruiken in de vorm van een kwalitatief

hoogwaardige groene buitenruimte, aandacht voor goede verlichting, veiligheid en gebouwd parkeren. Als het gaat om het hart van de buurt besteden we ook aandacht aan het winkelcentrum Stevensbloem. Deze winkelconcentratie vormt immers door omvang en aanbod een goede aanvulling voor ARRIVIUM.

5. De strategische ligging tussen stad en kennispark benutten

Het Mors-district ligt strategisch tussen de stad en het Bio Science Park. Met de auto, fiets of met de busverbinding op de Haagse Schouwweg sta je zo in hartje Leiden of op de universiteit of werkplek. Een goede loopverbinding met de ‘busbrug’ maakt het mogelijk om een wisselwerking aan voorzieningen te verbinden aan het Bio Science Park en het Holiday-Inn Hotel/Congrescentrum

Het centrum van Leiden is om de hoek. Maar ook met de auto of de fiets is de buurt uitstekend bereikbaar. Ten zuidwesten van de buurt wandel of fiets je zo richting de Oude Rijn. Het sportpark Mors ligt recht tegenover het Nieuwe Mors. We zien een stevig ruimtelijke opgave als het gaat om het benutten van de ligging tussen stad en kennispark én logische verbindingen daarnaartoe.

6. Samenleven en meedoen

In het Mors-district wonen hele verschillende mensen. Bewoners die al in de buurt wonen sinds de oplevering van de woningen, maar ook bewoners die pas een paar jaar in Nederland vertoeven. Bewoners ook met een hele diverse culturele achtergrond. Dat kan soms botsen of gevoelens van onveiligheid geven. In de buurt zijn actieve bewoners, maar we zien ook bewoners die niet mee (kunnen) doen in de samenleving. Ons streven is dat iedereen mee kan doen en dat de bewonersbetrokkenheid in de buurt vergroot. Samenleven doe je immers met elkaar. We willen bereiken dat zoveel mogelijk bewoners meedenken bij de ontwikkeling van ARRIVIUM.

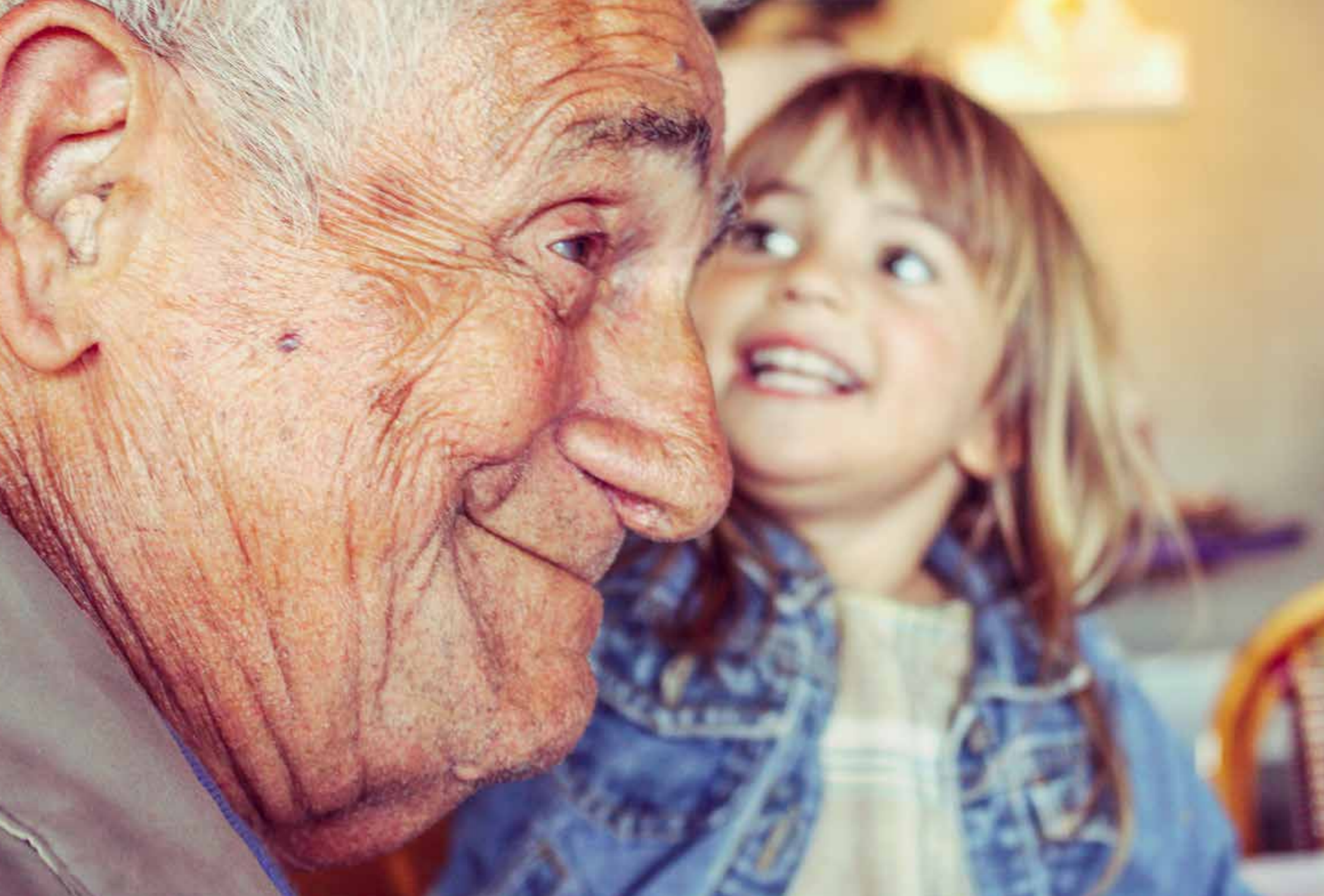
7. Trots op de buurt

Het imago van het Mors-district kan beter. Hoewel de sociale overlast als beperkt wordt ervaren, ligt de fysieke verloedering op de loer en daarmee ook het gevoel van veiligheid. We willen dat de bewoners van de het Mors-district straks weer trots zijn. Ook dat zorgt voor betrokkenheid en genereert meer sociale cohesie. We willen dat de buurt als positief wordt ervaren door andere inwoners en bezoekers van Leiden.

8. Economische kansen bewoners vergroten

De herkomst van nieuwkomers tekent zich duidelijk af in de onderstaande tabellen. Hoewel deze nog niet de actualiteit weergeven, toont het aan dat het aantal migraties met name plaatsvindt bij alleenstaanden. Goede kansen na je studie in de directe omgeving met het Bio Science Park, Technologie, Zorg of Hospitality bij toonaangevende bedrijven in combinatie met aantrekkelijk wonen, bieden de gelegenheid om meer mensen te trekken en vervolgens te behouden.

NIEUWKOMERS LEIDEN	HERKOMST		PROFIEL	
	Aantal	In %	Huishoudsamenstelling	In %
Duin- en Bollenstreek	2.801	24	Alleenstaanden	83
G4	1.486	17	In gezinsverband	17
Overig Randstad	1.513	17		
Zuid Nederland	565	6	Leeftijd	
Oost Nederland	410	5	0 - 15 jaar	6
Noord Nederland	236	3	15 - 25 jaar	50-
Buitenland	2.452	28	24 - 40 jaar	30
Totaal	8.743		40 - 65 jaar	10
			65+	4



VERTREKKERS LEIDEN	BESTEMMING		PROFIEL		
	Aantal	In %	Huishoudsamenstelling	Aantal	In %
Duin- en Bollenstreek	2.393	28	Alleenstaanden	72	
G4	2.148	25	In gezinsverband	28	
Overig Randstad	1.116	13			
Zuid Nederland	298	3	Leeftijd		
Oost Nederland	324	4	0 - 15 jaar	670	10
Noord Nederland	150	2	15 - 25 jaar	1.996	31
Buitenland	2.196	25	24 - 40 jaar	2.724	42
Totaal	8.625		40 - 65 jaar	898	14
			65+	235	4
			Totaal	6.523	

Bron CBS (2009-2013)

9. Fijn oud worden

Het Mors district kent een hoog aantal ouderen >75. We vinden het belangrijk dat bewoners fijn oud kunnen worden in hun eigen buurt. Daar horen onder andere geschikte woningen bij, maar ook bepaalde (bereikbare) voorzieningen. In het Mors-district zien wij kansen om de zelfregie en sociale betrokkenheid te vergroten. Dat kan door het netwerk van de cliënt in kaart te brengen en zorgen voor meer afstemming tussen de organisaties binnen een sociaal wijkteam. Diensten van de verschillende organisaties zouden beter op elkaar kunnen worden aangepast, zodat ze beter passen bij de vraag van de cliënt. Om huidige mantelzorgers te ontzien en de toenemende vraag naar informele zorg op te vangen is er behoefte aan meer mantelzorgers en vrijwilligers in het Mors-district. Ook hier zouden de organisaties zich kunnen richten op nieuwe doelgroepen, die zich minder in de buurt manifesteren. Veel mensen willen best helpen zolang het maar op flexibele basis is. Als ze het maar kunnen combineren met werk en/of studie. Initiatieven zoals

een buddyproject (o.a. in Den Haag actief, www.buddynetwerk.nl) kunnen ook voor ARRIVIUM nieuwe doelgroepen aantrekken. Of een project in samenwerking met de hogeschool of universiteit waarbij studiepunten kunnen worden verdiend voor het verlenen van mantelzorg of vrijwilligerswerk.

10. Samen sterker

De verschillende buurten in het Mors-district zijn behoorlijk in zichzelf gekeerd en hebben weinig met elkaar van doen. Dat komt niet alleen door de stedenbouwkundige opzet van de wijk, maar ook doordat er in de buurten hele verschillende groepen bewoners wonen. De buurt functioneert voor veel bewoners alleen als woongebied, waar het sociale leven zich meer en meer buiten de buurt afspeelt. Door stijging van het opleidingsniveau, de mobiliteit en de opkomst van nieuwe media is 'de wereld' onder handbereik. Het spreekwoord 'beter een goede buur dan een verre vriend' lijkt steeds minder van toepassing in deze tijd. Je kunt je afvragen of dit een probleem is. Er zijn in het Mors-district waarschijnlijk voldoende inwoners die een druk sociaal bestaan kennen zonder dat zij actief participeren in de buurt. Zij nemen een houding aan van: "mochten enkele bewoners iets willen organiseren dan gaan ze toch lekker hun gang..."

Betrokken partnerorganisaties bij de totstandkoming van dit buurtprofiel zijn onder andere: Kwadraad, Radius, GGZ Rivierduinen, Politie Hollands Midden, REOS, GGD, Ons Doel, Thuis Op Straat (TOS), Jongerenwerk en de Sleutels, BOA en wijkregisseur.



ARRIVIUM



7

NAAMGEVING

Het verleden laat zien dat het verloop van inwoners binnen Leiden relatief groot is. Niet opzienbarend voor een - van oudsher - studentenstad. Maar het is wenselijk dat verloop min of meer een halt toe te roepen. Het BSPL heeft al enorm bijgedragen en dit park zal ook in de nabije toekomst nog de nodige mensen aan zich weten te binden. Door het opstellen van deze ontwikkelvisie zal het beoogde gebied daar een gewenste aanvulling op zijn.

Short-stayers, passanten, bezoekers en nieuwkomers moeten zich welkom voelen in een aangenaam, compleet en comfortabel verblijfsgebied. De ambitie is om het aantal tijdelijke passanten te verminderen ten gunste van mensen die zich definitief willen vestigen.

Als gebiedsnaam zetten wij – althans in dit stadium in – op ARRIVIUM

De verschillende functies kunnen uiteraard – ter versterking van de naamsbekendheid – deze naam gebruiken; Holdiday Inn ARRIVIUM, Residenz ARRIVIUM, Atrium ARRIVIUM, ARRIVIUM Allee, Atellier ARRIVIUM, etc.

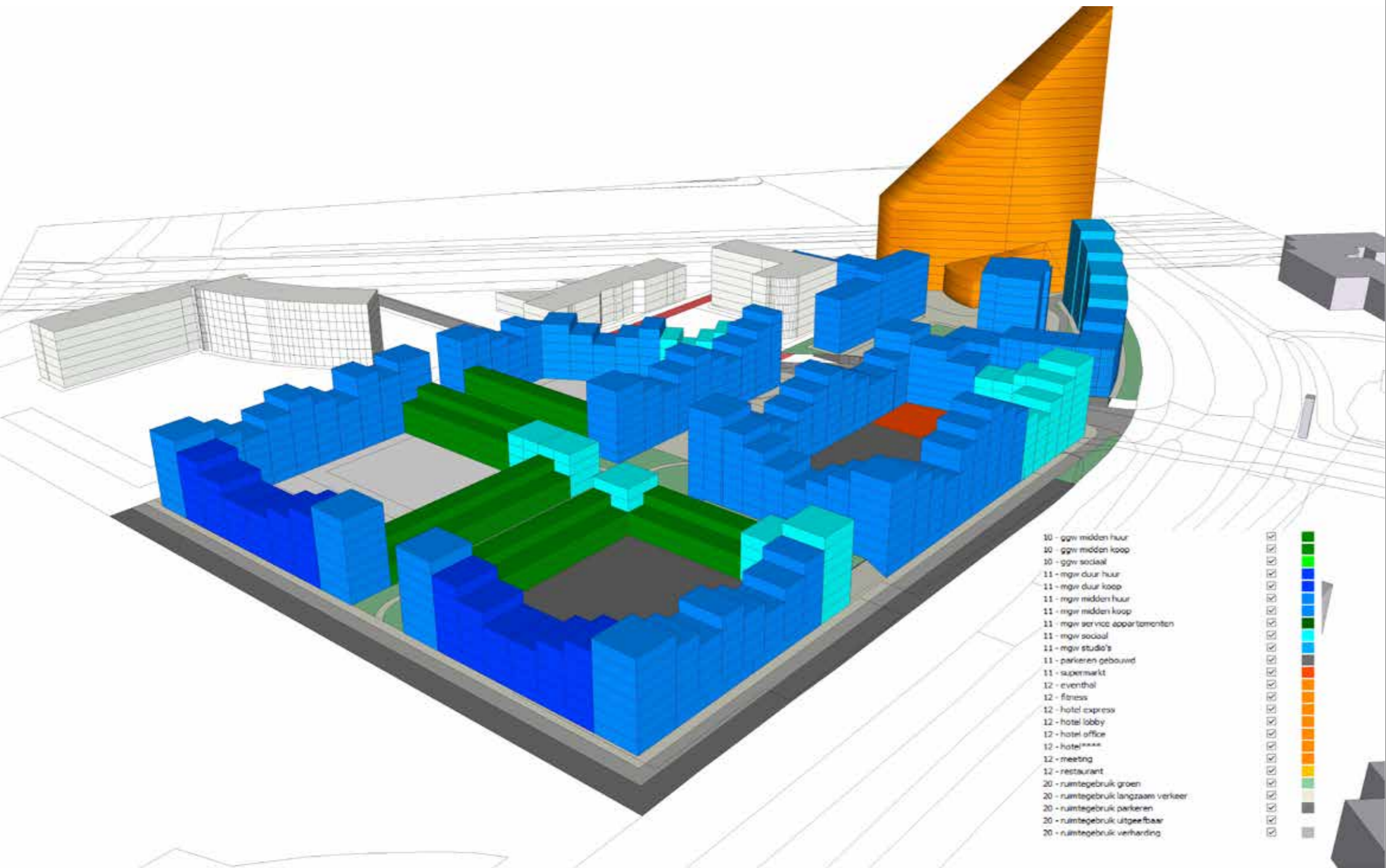
Eventueel aangevuld met de pay-off:

VOOR DE TIJD VAN JE LEVEN

waarmee de ambitie van het gebied onder de aandacht wordt gebracht, namelijk blijf er zo lang mogelijk wonen, werken en leven.

HOLIDAY INN ARRIVIUM

RESIDENCE ARRIVIUM



8

PLANSTRUCTUUR

GRONDGEBRUIK IN M ²	
Grondgebonden woningen	7.651
Appartementen	73.103
Parkeren wonen	7.521
Parkeren hotel/wonen	9.060
Totaal	97.335
Hotel en voorzieningen	23.643
Openbaar parkeren	2.012
Totaal	25.655

Totaal 122.990

PROGRAMMA IN M ²				
Wonen	aantal	BVO p/e	GVO p/e	%
GGW mid. Koop	10	195	166	1,1
GGW mid. huur	40	142	118	4,6
MGW dure koop	19	120	91	2,2
MGW dure huur	25	120	91	2,8
MGW mid. Koop	140	105	84	15,9
MGW mid. Huur	340	100	80	38,7
MGW sociaal	155	50	38	17,8
MGW studio	148	40	31	16,9

Totaal 877 100

Gebouwd maaiveld, parkeergarage privaat	698	24	24
---	-----	----	----

Commercieel	aantal	BVO
Eventhal	1	1.192
Fitness	1	566
Holiday Express	129	4.750
Horeca zalencentrum	6	1.681
Hotel ****	194	8.842
Hotelloobby****	1	1.198
Kantoren hotel	1	1.241
Restaurant	3	1.357
Service appartement	27	5.608
Supermarkt	1	1.576
Parkeren	1	9.000

GGW = Grondgebonden woning
 MGW = Meergezinswoning

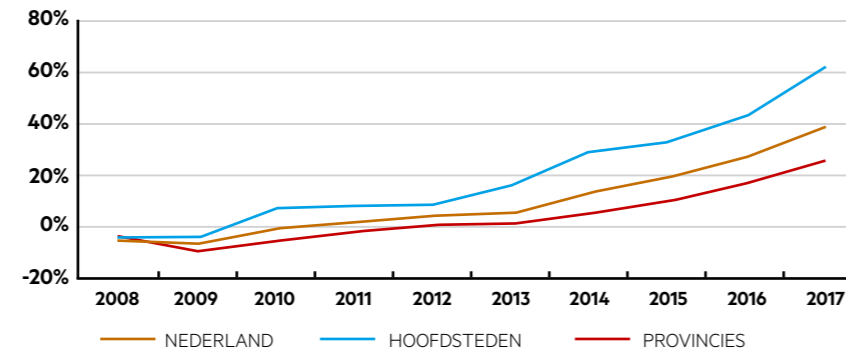
9

HOLIDAY-INN & HOLIDAY-INN EXPRESS ARRIVIUM

Actueel

De hotelbranche doet het goed in Nederland. Het Economisch bureau van ABN Amro-bank voorziet groei, in ieder geval tot 2030. Het onderzoek laat zien dat de Nederlandse hotelbranche flink gegroeid is: een stijging van 23 procent in 2016 (26 miljoen hotelgasten) ten opzichte van 2012 (21 miljoen gasten). Voor het inkomend toerisme wordt de komende jaren een jaarlijkse groei van 6,6 procent voorzien. Voor 2017 wordt een omzetgroei van 3 procent verwacht. Dit komt deels door de hogere kamerprijzen. De gemiddelde operationele winstmarge die hotels behalen is 22 procent. De helft van deze bezoekers komt uit het buitenland. Economische groei, de groei van de wereldbevolking en de opkomst van stedentrips stuwden de Nederlandse hotelboekingen. De wereldreisorganisatie UNWTO verwacht dat deze groei zeker tot 2030 aanhoudt.

Samengesteld groei van hotelovernachtingen in Nederland



Bron: CBS Statline, Horwath HTL



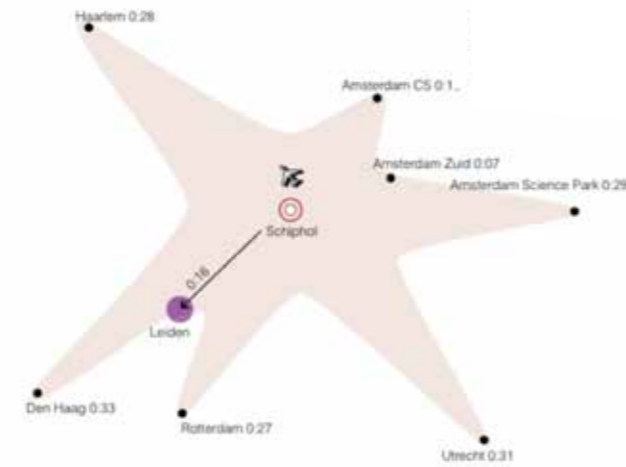
Kansen voor Leiden

De 'hotelstop' in Amsterdam leidt tot aandacht van investeerders in de rest van Nederland. Steden die in eerste instantie als secundair werden gezien, worden steeds belangrijker. Bovendien bieden ze een meer divers en internationaler hotelproduct aan. Een goede ontwikkeling voor de Nederlandse hotellerie, dat deels te danken is aan het nieuwe hotelbeleid van de Gemeente Amsterdam.

De groei in de hotelmarkt zorgt volgens de diverse onderzoekers voor veel interesse om te investeren in nieuwe hotels. Door het restrictieve hotelbeleid van de gemeente Amsterdam wordt er daarom ook buiten deze hotspot geïnvesteerd. Dat er grote hotels ontstaan in minder toeristische gebieden is een risico wanneer toeristen wegblijven. Maar in het huidige groeitempo is uitbreiding gerechtvaardigd, aldus de bank.

De onderzoekers zien een verschuiving naar het luxe segment, aangezien vorig jaar een ongekend aantal vergunningen werden aangevraagd om wellness- en of fitnessfaciliteiten toe te voegen aan een hotel. Ook het aantal plannen voor congres- en vergaderzalen in hotels was over het jaar 2016 het hoogst sinds 2009.

De ontwikkeling van een nieuw Holiday-Inn heeft vanuit dit perspectief alle wind in de zeilen. Het hotel en congrescentrum hebben een uitstekende regionale reputatie; bedrijven en toeristen zijn graag te gast en is daarmee van grote waarde voor de positionering van ARRIVIUM. Het huidige hotel groeit uit z'n jas en de vernieuwing van het hotel zorgt dat het toekomstbestendig wordt en daarmee een bijzondere dynamiek in het gebied levert. Het nieuwe hotel is gepositioneerd op de Paardenwei en scheidt met haar internationale architectuur een aantrekkelijke landmark voor de stad Leiden.

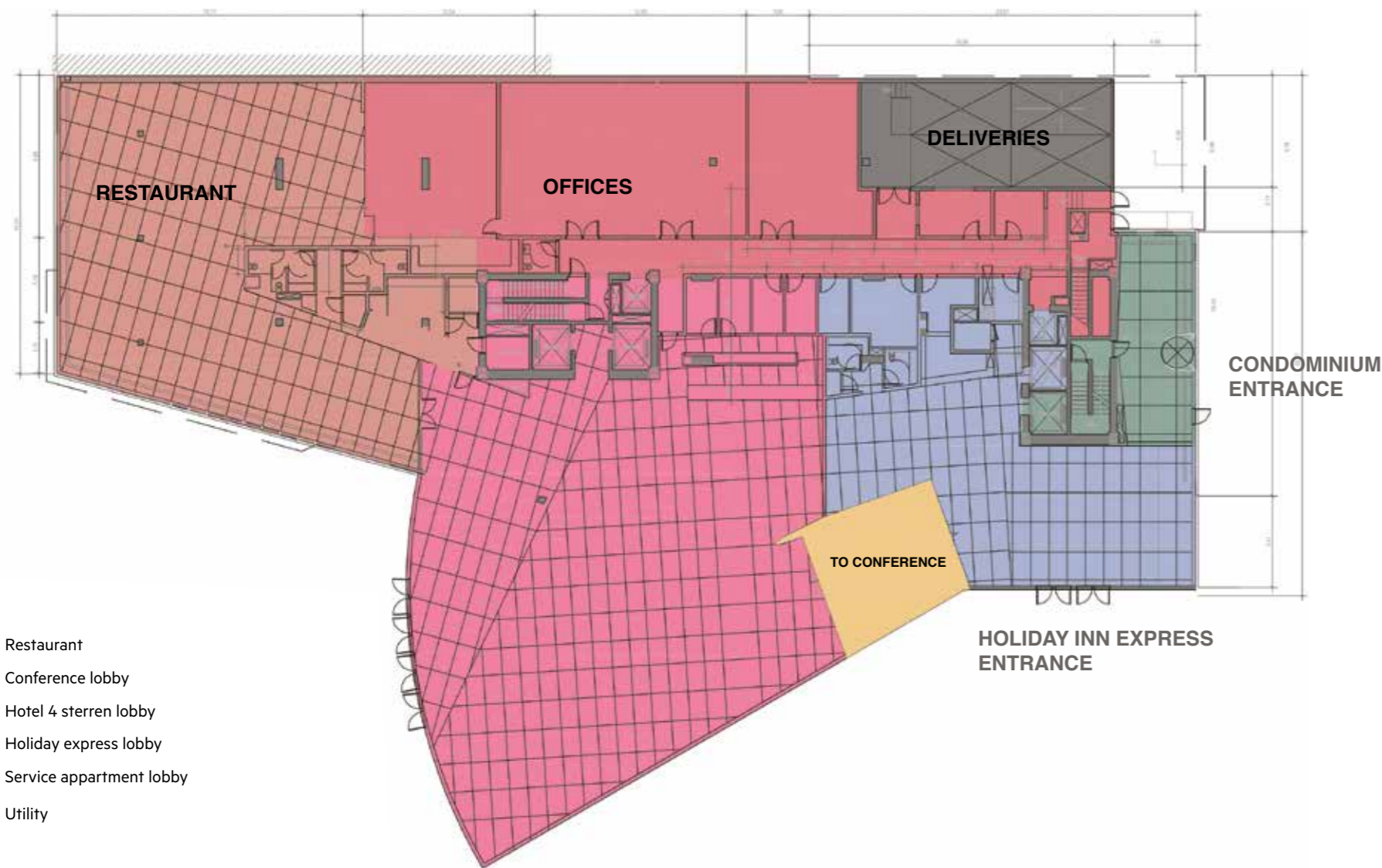


Relatie Leiden tot Schiphol e.o.



ARRIVIUM in de Randstad





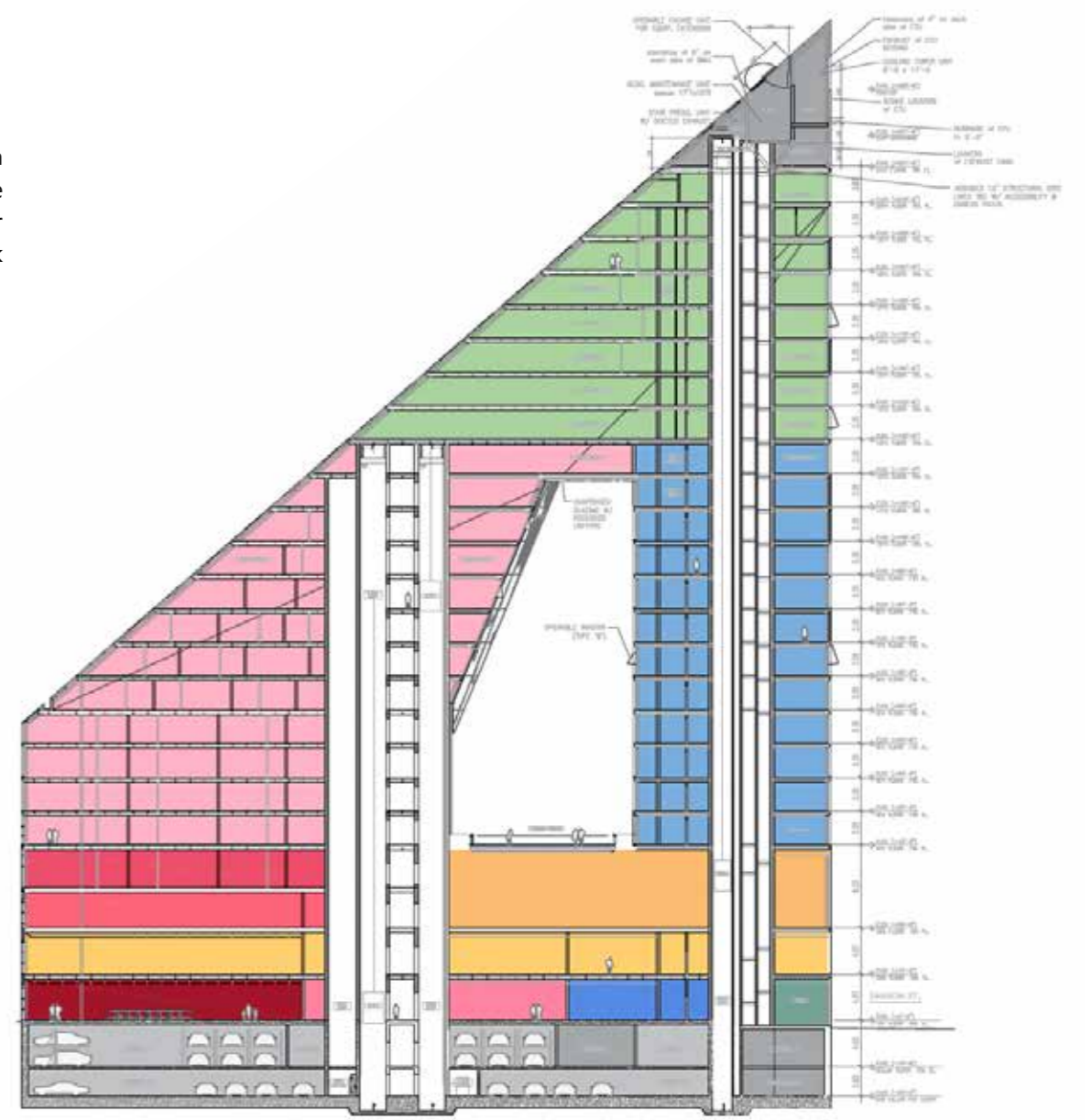
- Restaurant
- Conference lobby
- Hotel 4 sterren lobby
- Holiday express lobby
- Service apartment lobby
- Utility

ENTRANCE LEVEL

PROGRAMMA
Holiday-Inn & Holiday - Inn Express ARRIVIUM
 Het ontwerp huisvest zowel een Holiday-Inn alsook een Holiday-Inn Express onder één dak. Met afzonderlijke entree komen deze samen in de ruimtelijke lobby. De entree naar de serviceappartementen en conference etages zijn hier ook gesitueerd.

- | | |
|--|--|
| Holiday express | Lobby |
| Service apartment | Lobby |
| Hotel 4 sterren | Lobby |
| Fitness | |
| Office | |
| Restaurant | |
| Eventhal | |
| Conference | Lobby |
| Parking | |
| Utility | |

SECTION





Serviceappartementen het nieuw segment binnen de hotelmarkt

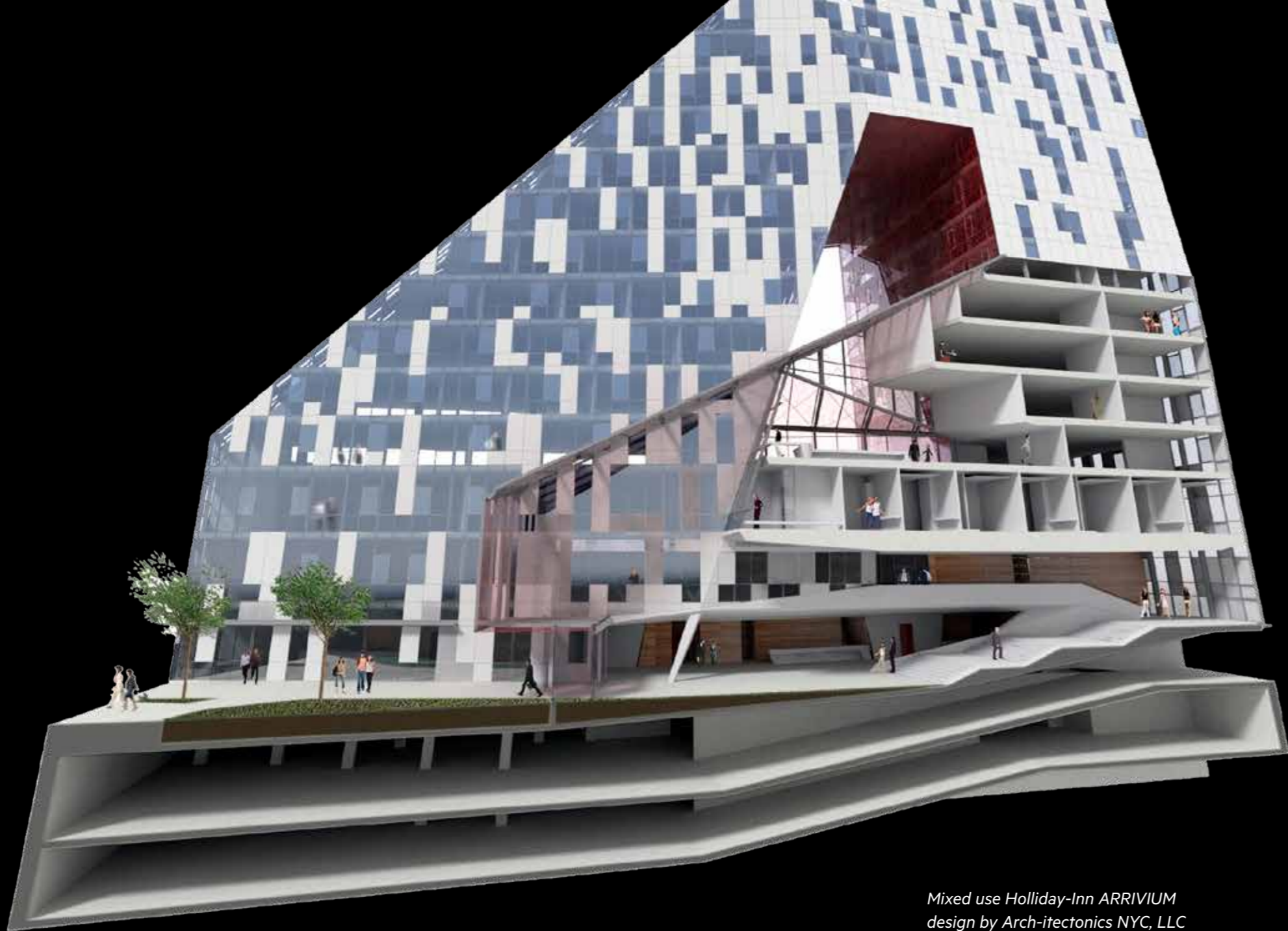
Doordat de markt van serviceappartementen vanuit verschillende invalshoeken wordt benaderd, is er geen eenduidige definitie. Vanuit de hotelmarkt gezien, is sprake van een langer dan gemiddeld verblijf en worden de appartementen als 'extended stay' of 'long stay' aangeduid. Ook short-stay en aparthotels vallen binnen het marktsegment van serviceappartementen.

Serviceappartementen zijn geïntegreerd in een hotel. Alle diensten en faciliteiten die beschikbaar zijn voor de hotelgasten, zijn ook beschikbaar voor de bewoners van de appartementen. Bijvoorbeeld 24/7 receptie, roomservice, wellness- en fitness-faciliteiten. De serviceappartementen bieden een interessante mogelijkheid in de markt van expats, gastdocenten maar krijgt momenteel ook steeds meer aandacht van toeristen en gezinnen.

Relatie LBSP deelgebied Entree en ARRIVIUM Holiday-Inn

Het bestemmingsplan LBSP van januari 2014 conserveert de huidige situatie en kent nog geen ontwikkelvolume gebaseerd op het masterplan 2009 omdat de verkeersontsluiting toen nog onvoldoende was. Het project OBSP wat deel uit maakt van het Programma Bereikbaarheid van de gemeente Leiden heeft als doel de verkeersafwikkeling te verbeteren en toekomstbestendig te maken. Met deze ingreep in de infrastructuur wordt ruimte gemaakt voor de verwachte groei van de verkeersdruk in de omgeving. Het verbeteren van de bereikbaarheid van één van de toplocaties van Leiden is inmiddels gerealiseerd en daarmee de bereikbaarheid verbeterd wat essentieel is voor de verdere ontwikkeling van het LBSP en ARRIVIUM. Door uitvoering van dit project wordt niet alleen de ontsluiting naar deze gebieden verbeterd, maar zal ook de doorstroming van verkeer op de hoofdstructuur verbeteren.

Een belangrijk aandachtspunt is om beide locaties ook naast het reguliere verkeer met elkaar te verbinden. De ambitie is om op het nieuwe kruispunt een verbinding te maken voor voetgangers. Voorgesteld wordt om de huidige busbrug, die onderdeel uitmaakt van het oude transferium, te redden van sloop en in te zetten door verplaatsing naar het kruispunt Plesmanlaan - Haagse Schouwweg tussen LBSP en ARRIVIUM Holiday-Inn. Hierdoor kunnen faciliteiten zoals restaurants, daghoreca, congrescentrum, serviceappartementen en parkeren worden verbonden aan ontwikkelingen en activiteiten van het LBSP.



Mixed use Holliday-Inn ARRIVIUM
design by Arch-itectonics NYC, LLC

Hotelbeleid en marktruimte voor Leiden tot en met 2020

Naar aanleiding van het 'Advies ten behoeve van de hotelvisie gemeente Leiden 2015' van adviesbureau Van Spronsen & Partners, zijn de volgende uitgangspunten voor het hotelbeleid geformuleerd.

LBSP

Belangrijke ambitie van het masterplan is om in dit deelgebied een gemengd programma van wonen, voorzieningen en bedrijven te realiseren. Hiermee dient het LBSP een 'campuskwaliteit' te krijgen.

Volgens onderzoek door RMC, TweelWonen en ResSmit is het mogelijk en wenselijk om in het Entree gebied het een programma op te nemen met restaurant, daghoreca en hotel.

Holiday-Inn

De ambitie voor het Holiday-Inn aan de Haagse Schouwweg zet in op vervanging en verplaatsing van het hotel aan het kruispunt op de Paardenwei tegenover de entree van LBSP. Met deze verplaatsing beoogt het management een nieuw hotel te realiseren met twee formules onder één dak. Het Holiday-Inn en Holiday-Inn Express inclusief de zogenaamde serviceappartementen. Het nieuwe hotel en haar voorzieningen biedt dan voldoende programma in relatie tot het masterplan.

Relatie tot de Hotelvisie voor Leiden.

De verwachte marktruimte van maximaal 250 kamers, wordt met 40 hotelkamers uitgebreid tot 290 kamers, om zo de verwachte ontwikkeling van de uitbreiding van het hotel Holiday-Inn te kunnen faciliteren, met toetsing van het plan aan de overige relevante wet- en regelgeving. De reden hiervan is dat genoemde ontwikkeling goed aansluit bij de recent gerealiseerde uitbreiding van de congres- en vergadervoorzieningen in het hotel. Het komt ook tegemoet aan de 'Ruimtelijk-economische horecavisie 2015' (periode tot en met 2020) waarbij uitbreiding van de hotelcapaciteit wenselijk wordt geacht ten behoeve van het Bio Science Park.



wonen voorzieningen verblijven



10

RESIDENCE ARRIVIUM

Residence ARRIVIUM

Door verplaatsing van het huidige Holiday-Inn en het Congresscentrum ontstaat er ruimte. Die vrijgekomen ruimte is ideaal als woongebied. Het Morskwartier krijgt met deze invulling een programma van wonen, voorzieningen en verblijven. Door de realisatie van met name meergezinswoningen, afgestemd op de woonbehoefte, in zowel het koop- als huursegment ontstaat een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. De woonwanden aan de randen van het plan markeren de plek als woongebied met een sterk stedelijke uitstraling. Door veel variatie in de gevels ontstaat een beeld waar optisch de grote gevels worden verschaald naar individuele panden en ontstaat er een karakteristiek woongebied met rijke belevingswaarde.

Achter de gevels worden woonhoven gerealiseerd. Dit zijn appartementen rondom een collectieve verblijfs- annex buitenruimte. De stadswoningen staan aan de basis van de woonwanden. Dit type woning heeft een eigen entree op maaiveld. Achter de voordeur is de trap naar de etage(s) waar de woon- en slaapfuncties zijn ondergebracht. De 1e verdieping heeft toegang tot het privéterras en kijkt op de collectieve verblijfsruimte. De entree naar de appartementen wordt op het maaiveld in het gevelbeeld verwerkt. Vanuit de entreehal worden de hoger gelegen appartementen, die bovenop de stadswoningen worden gebouwd, bereikt. De appartementen worden gestapeld in afwisselende

hoogtes waarmee de dynamiek van het gebied tot uitdrukking komt in de gevels. Door de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen op het maaiveld onder de collectieve buitenruimte is het parkeren grotendeels uit het straatbeeld verdwenen.

De inrichting van de buitenruimtes voorziet in een groene daktuinen met speelvoorzieningen voor de jeugd, bankjes, ruimte voor sport en wandelroute(s) door alle binnenhoven.

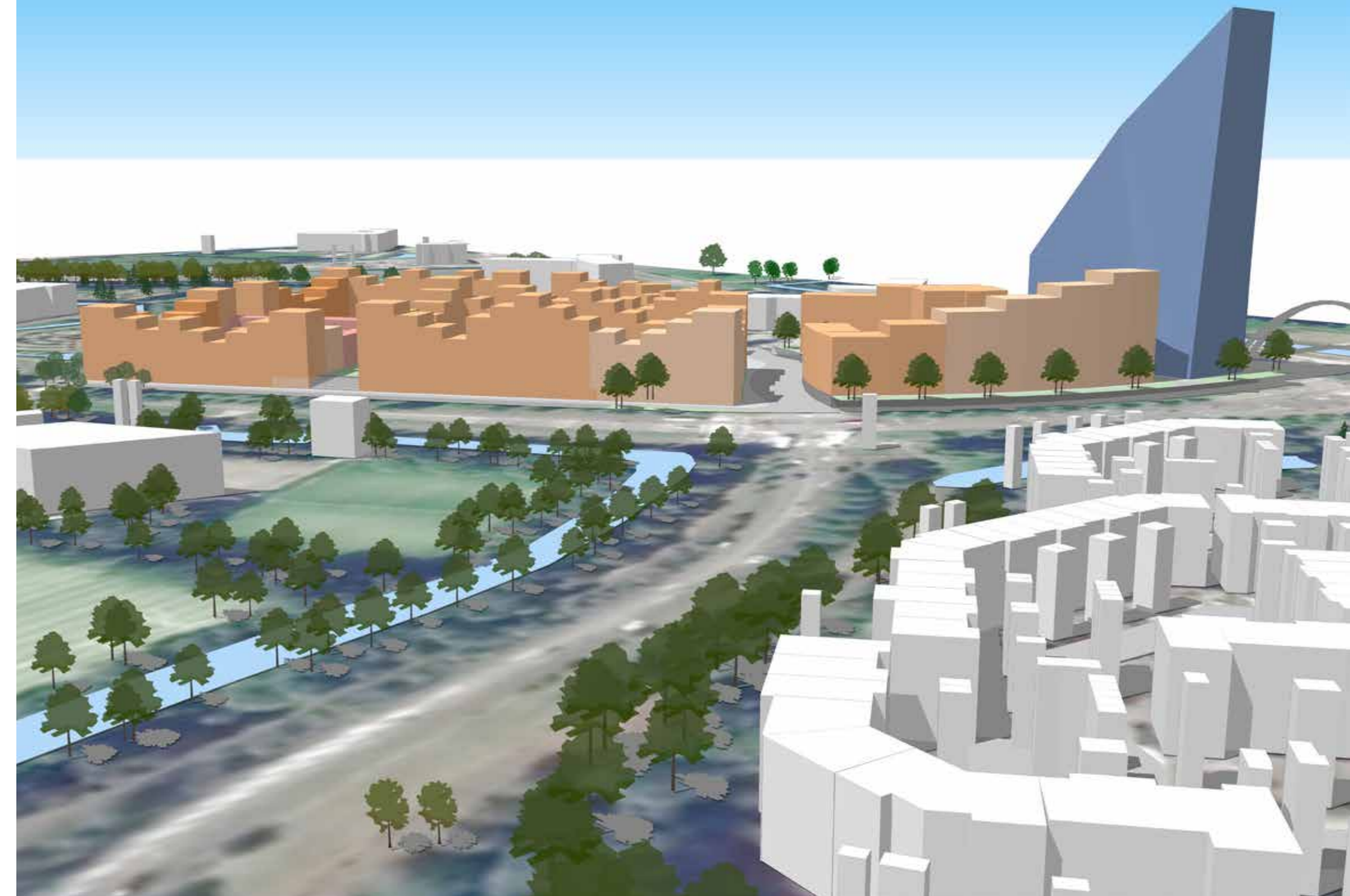
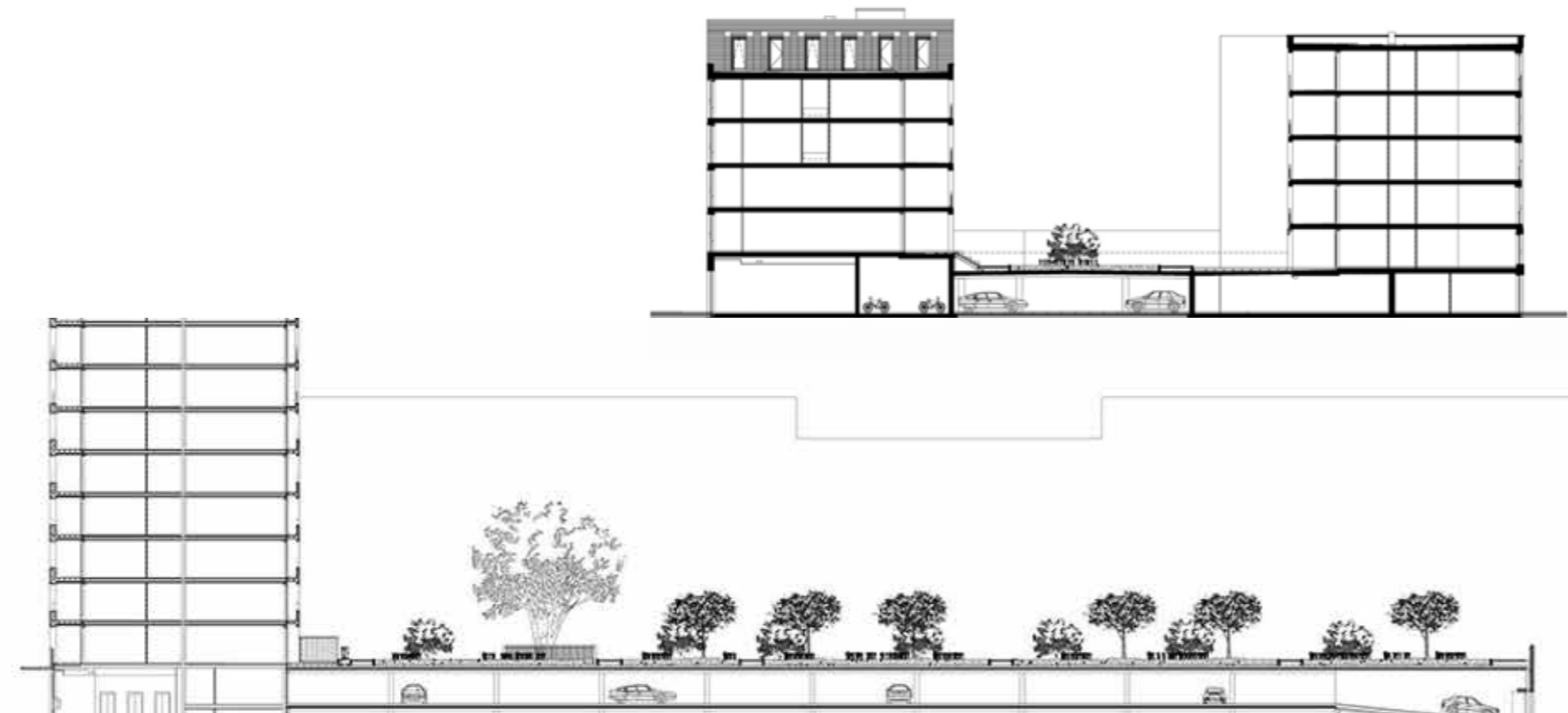
De vier wooncarrés staan open met elkaar in verbinding. Het zijn binnenhoven van hoge kwaliteit, die activiteit stimuleren en op die manier een positieve bijdrage leveren aan de beleving. Het zijn plekken waar sociale cohesie wordt bevorderd, mede door de mix aan leeftijdsgroepen. Jong en oud worden zo uitgenodigd elkaar te ontmoeten, waarbij ze zich individueel thuis voelen in een prettige woon-en leefomgeving.

In de doorsnede(s) is te zien dat er aan de binnenkant van de wooncarrés de gebouwde parkeervoorzieningen liggen. Daar bovenop ligt het groene parklandschap.

In de nabijheid van de entree is ruimte gereserveerd voor een supermarkt, servicepunt en overige voorzieningen, zoals het delen van auto's. In de straten rondom de wooncarrés vormen de verschillende bakstenen gevels een levendige plint. De mate-

riaalkeuze en inrichting van het openbaar gebied brengt sfeer en kwaliteit in het straatbeeld.

Ter plaatse van de trappartijen tussen de straten en de binnenhoven vindt de overgang plaats van het publieke domein naar het domein van de bewoners. Door deze niet af te sluiten, biedt dit ook een verblijfsruimte voor de bewoners en bezoekers van het Mors-kwartier.





residence ARRIVIUM



Architectuur

In deze fase van het ontwerpproces kan over de architectonische expressie nog geen finaal oordeel worden geveld. Domweg omdat dit nog onderwerp is voor nader overleg en nadere studie behoeft. De referenties in deze visie bieden echter wel inzicht in de beoogde kwaliteit van de architectuur.

De inzet van mooi metselwerk met smaakvolle detaillering en veel plasticiteit is uitgangspunt voor de expressie van de gebouwen. Daarbij zal het ene pand een meer zakelijke uitstraling krijgen en het andere weer een meer chique en residentiele uitstraling. De gebouwen sluiten aan bij de emotionele beleving van bewoners en bezoekers.

Plein rondom het hotelcomplex

De parkeergelegenheid onder het Holiday-Inn presenteert het hotel op een voetstuk. Het niveauverschil wordt overbrugt met hellingen en trappen die je zowel met de auto, de fiets als te voet naar de entree's van het Holiday-Inn brengt. In het groene karakter van de Plesmanlaan en de grote bomen ontstaat het plein rondom het hotel en congrescentrum.

Het plein is een kwalitatief verblijfsgebied en op maaiveld zijn de functionele ruimte(s) voor het hotel uit het zicht ondergebracht, zoals expeditie en techniek. Het dak en feitelijke plein zorgt voor een goede ruimtelijke uitstraling. De wand van de woonzone aan de Haagse Schouwweg zorgt voor een goede begrenzing van het plein. Met het venster naar de Plesmanlaan presenteert het hotel zich vanuit het groen. Het hotelcomplex markeert zich met haar 27 verdiepingen. Met elementen zoals steen en water gebaseerd op de feng shui-filosofie worden vorm, inrichting en beplanting op het plein een onderdeel van de grote bouwvolumes. Het plein onderscheidt zich met deze Chinese invloeden van de meer gekaderde Hollandse landschapsstijl die bij de woonhoven wordt toegepast.

Parkeren

Het toelaten van een grote supermarkt en alle overige functies in het plan is onlosmakelijk verbonden met de opgave om ruim 920 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie in te passen. Als er dagelijkse winkels in het plan komen is het een belangrijk aandachtspunt dat deze supermarkt zich moet onderscheiden van de traditionele 'buurtsuper'. Het productaanbod voor de diverse nationaliteiten is hierbij naast de Hollandse pot het sleutelwoord. Het comfort van het parkeren is ook essentieel. Parkeren op verdieping of in een kelder is vanwege de rijbanen en ruimtebeslag geen optie. Om een zo direct mogelijke en comfortabele relatie tussen parkeerplaats en supermarkt te bereiken, is het parkeren georganiseerd op maaiveld, rondom de centrale entree van de supermarkt.

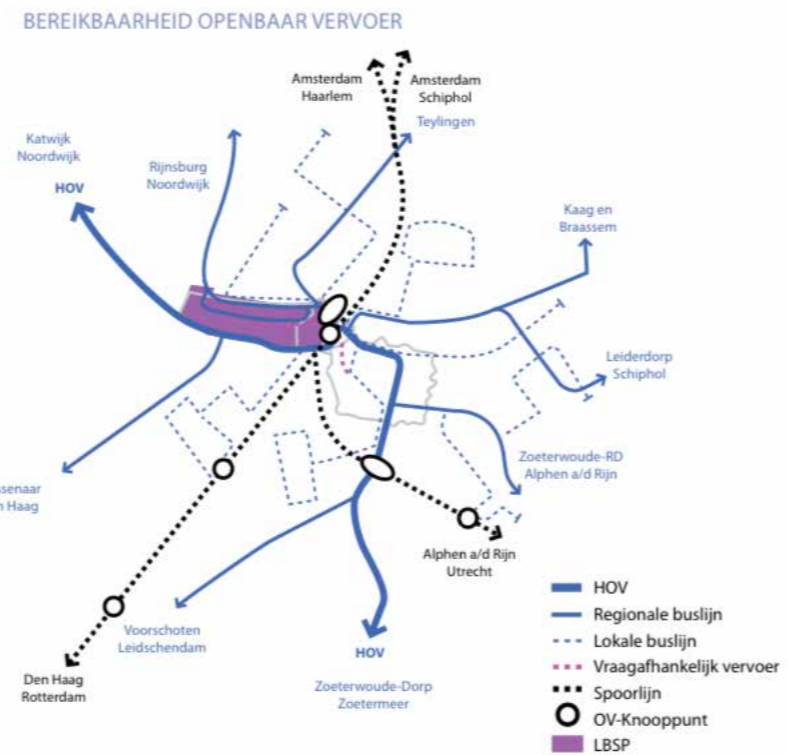
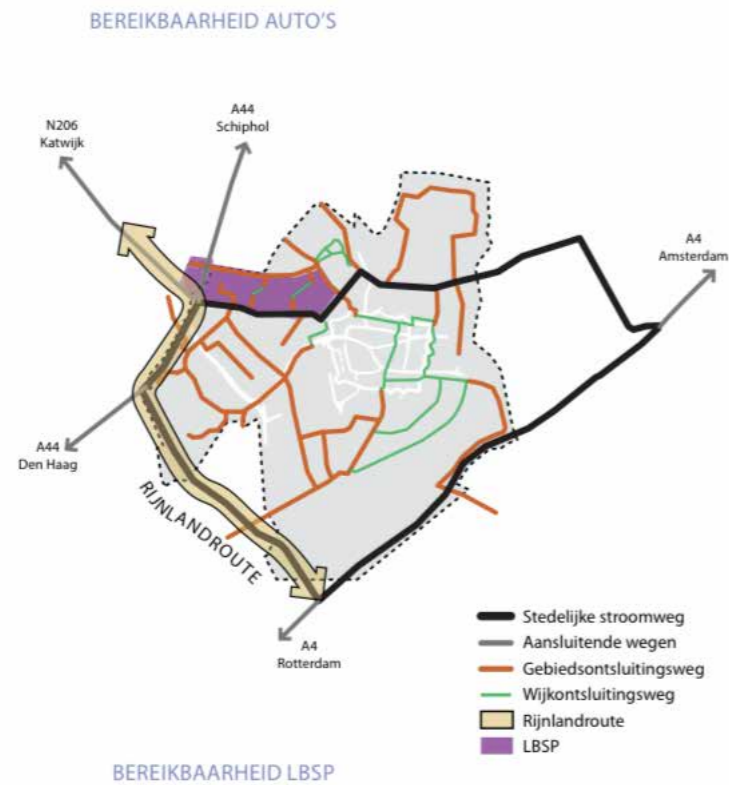
Omwille van de maat en de schaal van de parkeerplaats is gekozen voor de verdeling van de capaciteit over twee parkeergelegenheden. Residence ARRIVIUM parking is direct gekoppeld aan de hoofdentree van de supermarkt.

De ontsluiting van het parkeren is georganiseerd vanuit twee kanten: vanuit het oosten vanaf de entree aan de Haagse Schouwweg en vanuit het zuiden vanuit de woonstraat evenwijdig terug naar de entree.

ARRIVIUM ALGEMEEN

Zoals eerder in dit document is verwoord, is de ontsluiting van het nabijgelegen Bio Science Park Leiden (BSPL) als goed te kwalificeren. Maar goed kan nog altijd beter. De vrijwel ongebruikte loopbrug kan door middel van verplaatsing uitkomst bieden om - komend vanuit het zuiden - ARRIVIUM nog beter te ontsluiten.

Dat geldt zowel voor het hotel als voor alle woonvormen. Onderstaande illustraties zijn 'geleend' van het BSPL, omdat ze één op één ook gelden voor ARRIVIUM. Met de komst van het ARRIVIUM zullen beide gebieden elkaar versterken en Leiden als geheel nog krachtiger op de kaart zetten.



MOBILITEIT

City Deal Elektrische Deelmobiliteit in Stedelijke Gebiedsontwikkeling

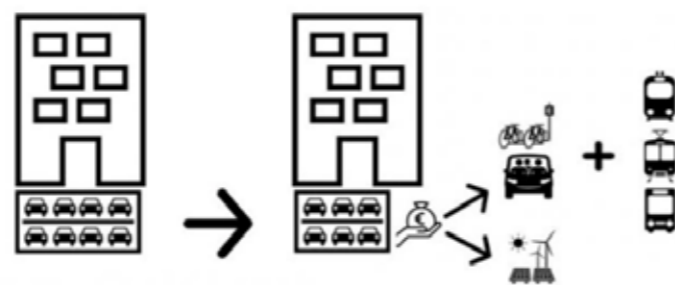
City Deal Elektrische Deelmobiliteit is een door de overheid, provincie, gemeente en private partijen geïnitieerd leertraject aan de hand van pilots in verschillende gemeenten in Nederland. Het is mogelijk vrijblijvend toe te treden tot deze City Deal. Met de City Deal willen partijen voor het eerst de ruimtelijke, financiële en duurzame impact die elektrische deelmobiliteit kan hebben voor stedelijke gebiedsontwikkeling volledig benutten.

Elektrische deelmobiliteit is een antwoord op de stedelijke verdichtingsopgave. Door het delen van elektrische mobiliteit kan de druk van automobilititeit en parkeren op de openbare ruimte aanzienlijk worden verminderd. Hierdoor kunnen er binnenstedelijk meer woningen worden gebouwd tegen lagere stichtingskosten. De invoer van elektrische deelmobiliteit stelt eisen aan het parkeerbeleid. Er moet immers (beleids)ruimte komen voor een ander 'soort' parkeerplaatsen, zowel in technische -(elektriciteit infrastructuur) als in organisatorische zin (loskoppeling parkeren van de woning, de huurder, de bewoner).

De beoogde woonwijk Residence ARRIVIUM wordt een gevarieerde groene woonwijk en ligt tegenover het Bio Science Park. Er worden verschillende type woningen (stadswoningen, beneden- en bovenwoningen en appartementen) ontwikkeld in diverse segmenten. In totaal zijn er 920 woningen voorzien. Voor dit project geldt, zoals bij andere grootschalige woonprojecten, dat de auto een omvangrijk ruimtebeslag kent wat ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd wordt er beoogd om met het onderzoek inzicht te verkrijgen in de effecten van deelmobiliteit op de geldende parkeernorm.

Leerdoelen

1. Wat zijn de (aangetoonde) effecten van elektrische deelmobiliteit op het vlak van ruimtelijke winst (bijvoorbeeld parkeernormen en plekken), mobiliteit en de opslag van energie en hoe monitor je deze effecten, zodat op termijn handvatten ontwikkeld kunnen worden voor gebiedsontwikkeling/exploitatie
2. Hoe wordt de extra ruimte benut zodat er ook een meerwaarde ontstaat in termen van groen, verblijfskwaliteit of gemeenschappelijke ruimte, goedkopere of grotere woningen, stichtingskosten etc.
3. Hoe kan op basis van de inzet van deelauto's de parkeernorm worden bepaald in relatie tot de differentiatie in het woonaanbod. Alle City Deal genoemde pilots worden zo snel mogelijk geëvalueerd waarna concrete stappen kunnen worden gezet ter versneling van de doorbraak naar elektrische deelmobiliteit in stedelijke gebiedsontwikkelingen.



Minder gebouwd parkeren door deelmobiliteit



LEIDSE WARMTEVISIE

Leiden heeft de ambitie om in 2050 een aardgasvrije stad te zijn. In dat kader is de Leidse Warmtevisie opgesteld, waarin zes kansrijke wijken in 2035 al aardgasvrij moeten zijn. De Leidse Warmtevisie is door de gemeenteraad aangenomen. Leiden is daarmee één van de eerste steden van Nederland met een warmtevisie.

Kansrijke wijken

De kansrijke wijken in de visie zijn Leiden Zuid-West, Merenwijk/Slaaghwijk, Noorderkwartier/de Kooi, Bio Science Park/Stationsgebied, De Mors en Stevenshof. Per wijk worden er werkplannen gemaakt om de wijken aardgasvrij te maken. De eerste wijk zal Leiden Zuid-West worden.



Stadsverwarming na 2020

De energiecentrale aan de Langegracht, waar het grootste deel van de warmte voor bedrijven en particulieren vandaan komt, sluit per 1 januari 2020. Nuon blijft daarna wel warmte leveren; dat is mogelijk via de aanleg van een warmtenet waarmee restwarmte uit de Rotterdamse havens naar Leiden komt.

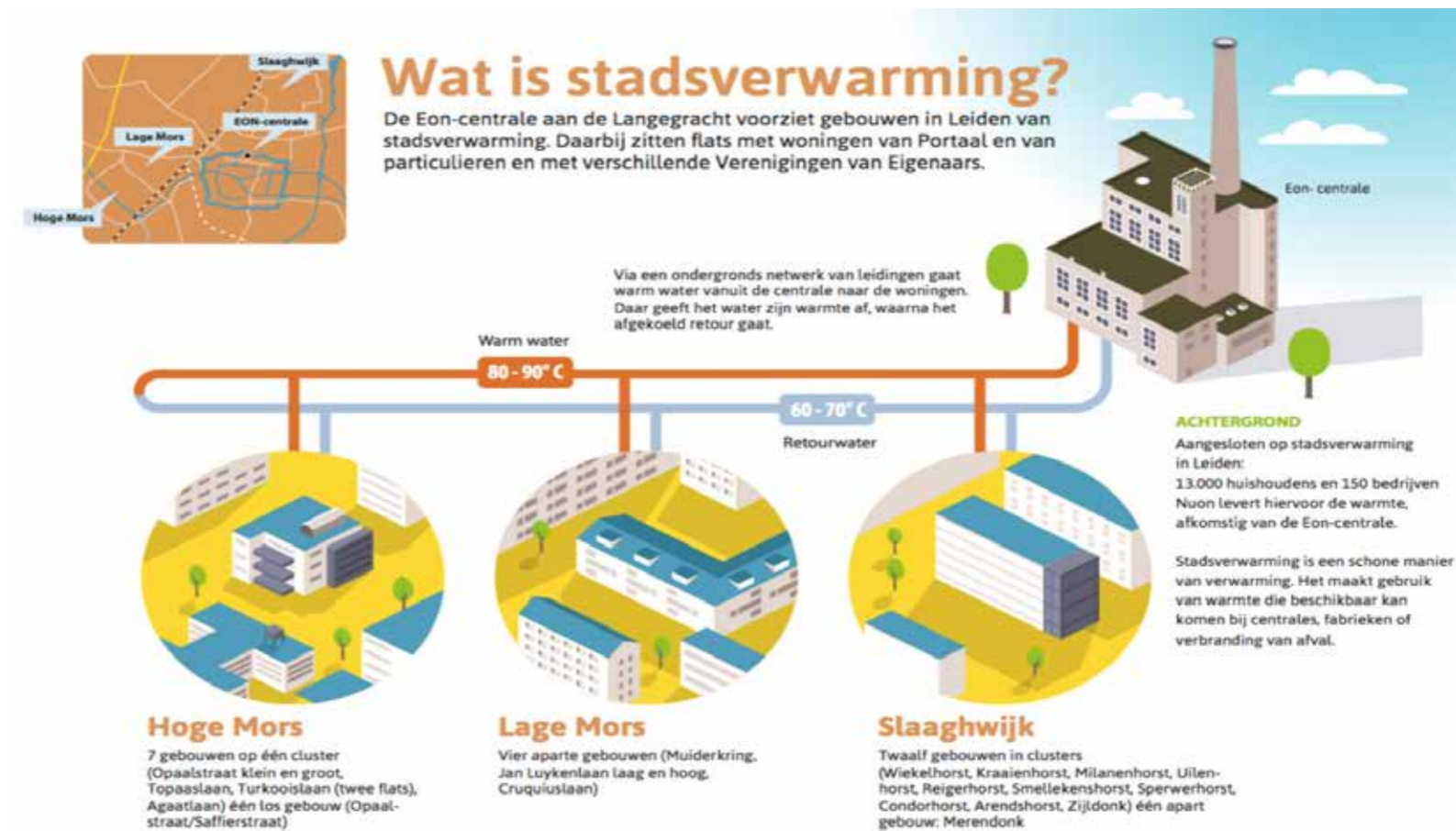
Deze duurzame warmtevoorziening was reeds in 2015 aanleiding voor woningbouwvereniging Portaal en een aantal Verenigingen van Eigenaren om over de toekomstige warmtevoorziening na te denken. Er is sinds 2017 een convenant gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over een verbeterde en meer duurzame energielevering.

Warmtebedrijf Rotterdam en Nuon tekenden eind oktober 2017 een overeenkomst voor de levering van restwarmte uit de Rotterdamse haven aan de Leidse regio, ook bekend als de

Warmtelevering Leidse Regio (WLR). Hiermee is een belangrijke stap gezet naar een duurzame en toekomstbestendige warmtevoorziening in Leiden. De Mors beschikt over een bestaand warmtenet. Deze wijk wordt gasvrij gemaakt door gebruik van het hoge temperatuur warmtenet.

Warmtenet de Mors

Stadsverwarming is warmte via stad- of blokverwarming. Dit zijn manieren om je huis te verwarmen of om warm water te krijgen zonder het gebruik van gas. Bij stadsverwarming is er geen eigen cv-ketel. Je krijgt warm water en warmte in huis via een netwerk van waterleidingen. Het warme water van de stadsverwarming ontstaat door restwarmte uit de havens van Rotterdam.

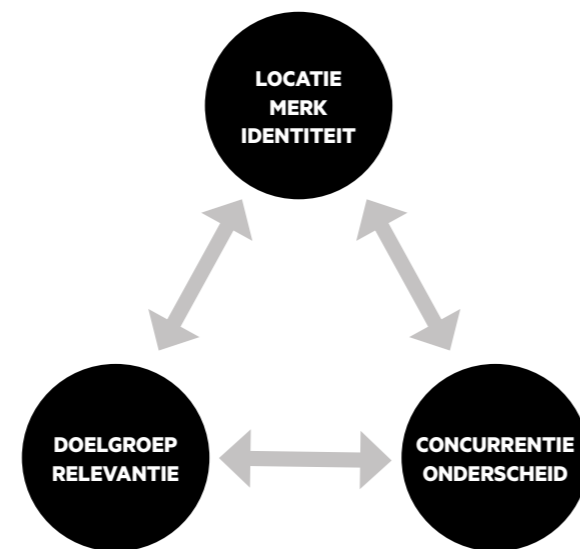


GEBIEDSMARKETING ARRIVIUM

Gebiedsmarketing is uitgegroeid tot een volwaardig specialisme, die zijn waarde heeft bewezen (Katendrecht, Amsterdam Zuidoost, IJburg, Leidsche Rijn Centrum, etc.). Een scherpe positionering, vertaald naar een aansprekende 'brand', een daarop aansluitende ontwikkeling en goede promotie, is essentieel voor een gebied om succesvol te worden. En gebied waar de 'klant' graag komt en verblijft. Als bewoner, bezoeker, student, ondernemer of investeerder.

Primair moeten we op zoek naar het DNA van het gebied. Hoe krachtiger het DNA, hoe hoger de (communicatieve) waarde. Een goede brand (merk/gebied) voldoet aan een aantal criteria, die uniek en dus onlosmakelijk gekoppeld zijn aan dat gebied. Vanuit die kernwaarden - het DNA - van het gebied volgt een positionering die

1. Relevant is voor de doelgroep;
2. Geloofwaardig is
3. Onderscheidend is.



We moeten voorkomen dat we het DNA samenstellen op basis van gebiedskenmerken die vrijwel overal in Nederland ingezet worden, zoals bereikbaarheid, ligging t.o.v. centrum, centraal in de Randstad, et cetera.

Dit betreffen doorgaans omgevingsfactoren, die randvoorwaardelijk zijn om van ARRIVIUM een succes te maken.

Er is meer DNA nodig om tot een krachtig profiel te komen. DNA dat gezocht moet worden in de beleving van het gebied. Het feit dat het gebied ruimte biedt aan nieuwe ontwikkelingen, zorgt dat het toekomst gericht kan inspelen op alle technische, maatschappelijke, culturele en economische trends.

Via gesprekken en enkele brainstormsessies met stakeholders moet er één allesomvattend en onderscheidend toekomstbeeld ontstaan. Een beeld (positionering) dat door middel van veelvuldig en gevarieerd herhalen postvat in het brein van de beoogde doelgroepen.

FASE 1. STAPPENPLAN

Samen met betrokken partijen wordt Team ARRIVIUM (marketingcommunicatie) samengesteld en de prioriteiten bepaald, zoals hoofdstructuur & deelgebieden, randvoorwaarden vastgesteld, kernwaarden gebied inventariseren, kansen en bedreigingen, draagvlak, do's en do's, woordvoerder aangewezen en een eerste brainstorm gehouden over gewenst eindbeeld en hoe daar te komen.

FASE 2. SCHETSONTWERP

In deze fase is vooral de stedenbouwkundige architect actief op basis van de geschetste ambities.

Het definitieve plan wordt vertaald in een allesomvattende vogelvluchtillustratie.

Samen met de naamgeving, de positionering en alle facts & figures wordt deze informatie wereldkundig gemaakt via pers en (ingekochte) media. Virtuele maquette, place-making, etc.

FASE 3. INITIATIEF

Vooruitlopend op het Definitief Ontwerp wordt in deze fase alle voorbereidende werkzaamheden verricht.

Denk aan 'brandfotografie', virtuele 3D presentaties van de ontwikkeling, filmscript en opnamen, lancering ARRIVIUM-Café, perspublicaties, bijeenkomsten met omwonenden, place-making, werven en registreren belangstellenden, etc.

FASE 4. VOORLOPIG ONTWERP

Deelontwikkelingen – als onderdeel van het geheel - naar de markt brengen. Website, artist impressions, brochure, advertising, social media, borden, informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven, werven en registreren belangstellenden, etc.

FASE 5. DEFINITIEF ONTWERP

Start verkoop happening, contractstukken, etc.

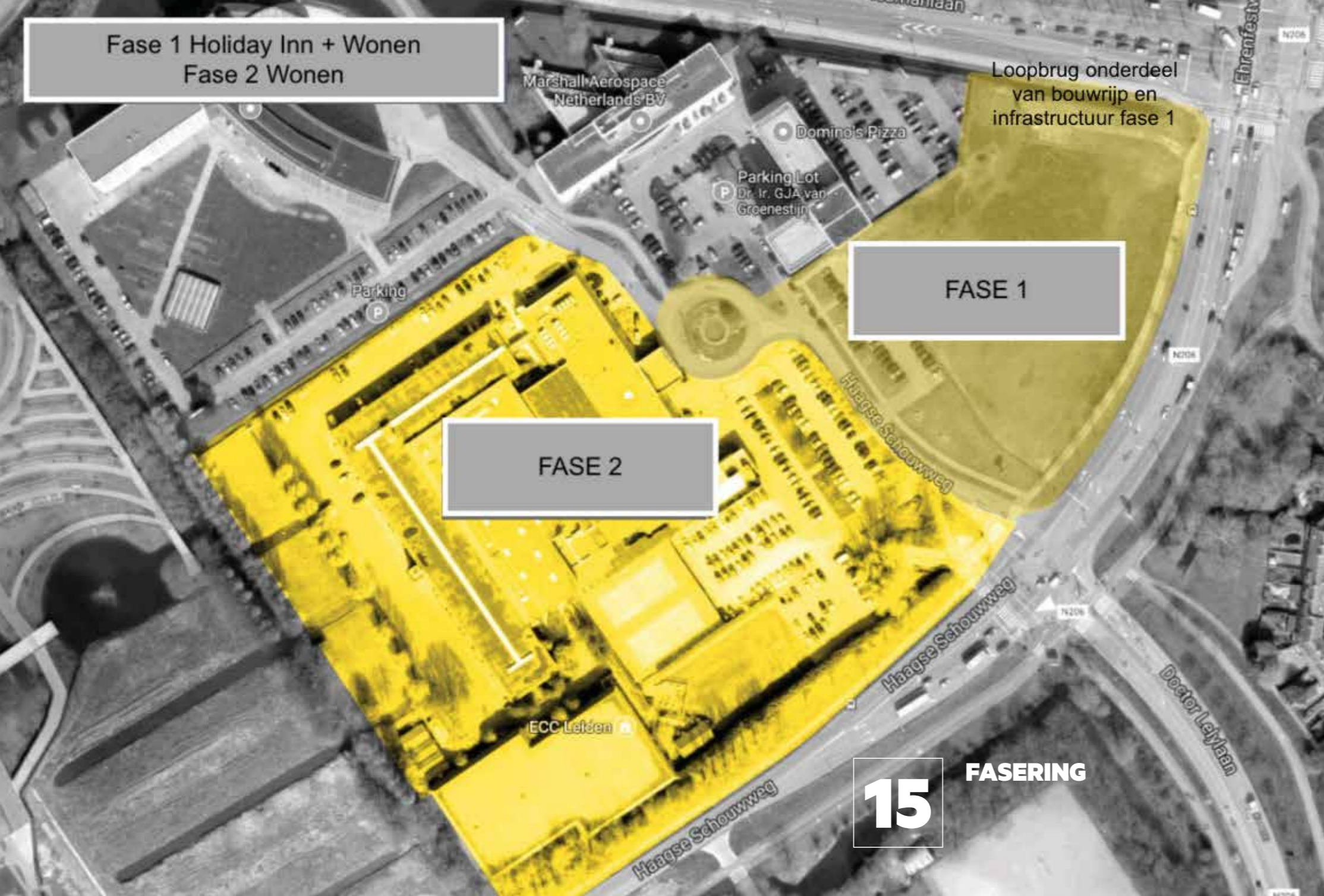
FASE 6. BOUWVOORBEREIDING & REALISATIE

Slaan eerste paal, nieuwsbrieven, social media, oplevering, etc

FASE 7. EXPLOITATIE

Indien gewenst: nader overeen te komen

Fase 1 Holiday Inn + Wonen
Fase 2 Wonen



15

FASERING

16

VERVOLGSTAPPEN

INDICATIEVE PLANNING

Onderzoeken deelplannen
Performance analyse
Concept schetsontwerp
Belegger advies huur/koop prijs e.d.
GreX exploitatieoverzichten concept

Presentatie ontwikkelingsvisie en financiën
Besluit Go - fase 3
Eventuele aanpassingen en aanvullende zaken
Vorbereiding raadsbesluit gemeente
Raadsbesluit
Intentieovereenkomst met gemeente
Uitvoering proces plan van aanpak
Shortlist investeerder - belegger
Anterieure overeenkomst
Bestemmingsplan vastgesteld
Bouwaanvraag 1e fase hotel - woningbouw

Coördinatie regeling Gemeente

Proces vergunning en voorwaarden
Informatie- inloop dag betrokkenen
Overleg stadsontwikkelingsbedrijf
Draagvlak stakeholders
Vaststelling B&W vergunning
GO-bouwaanvraag fase(n) vanaf

Afname deelplannen na vergunning

Vorbereiding bouwplaats fase(n) vanaf
Bouwrijp Infrastructuur en bouwplaats gereed
Start bouw

PROCES ARRIVIUM - LEIDEN

november 2017 – jan 2018
april 2018 - heden
december 2017 – april 2018
april 2018 – juli 2018
mei 2018

mei 2018
juli 2018
mei 2018 – augustus 2018
juni 2018
juli 2018
juli 2018
juli 2018 - maart 2019
juli 2018
januari 2019
april 2019
vanaf medio 2019

2018 na Go

juli 2018 - juli 2019
augustus 2018 i.s.m. Go Holiday-Inn
2018 – doorlopend tot en met vergunning
juni 2018 - doorlopend
2019
juli 2019

juli 2019 (1e fase hotel en woningbouw)

september 2019
N.B.
4e kwartaal 2019

17

COLOFON

Henk Jagersma
Marco Hobbensiefken
Robin Seijdel
Rob Oostvogel
Xichen Sun

concept | programma
concept | programma
financiële onderbouwing | volumestudies
tekst & verbeelding
volumestudies | verbeelding

18

DISCLAIMER

- Hoewel de inhoud van deze presentatie met de uiterste zorg is samengesteld, kunnen bepaalde aannames wijzigen als gevolg van voortschrijdend inzicht en onderhandelingen.
- Deze presentatie dient slechts ter informatie en illustratie, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- De opgestelde ontwikkelvisie is 'eigendom van Jagersma Real Estate/Stadsontwikkelaars. Zonder toestemming van Jagersma Real Estate/Stadsontwikkelaars is het niet toegestaan om zaken te kopiëren of op andere wijze te vermenigvuldigen.

Copyright: Stadsontwikkelaars | april 2018

