



# Alternatieve woonlocaties



# humanities campus

november 2016



Universiteit  
Leiden



## Woord vooraf

**De Universiteit Leiden heeft gezocht naar alternatieve woonlocaties voor de bewoners van het Doelencomplex voor het geval dat de plannen voor de Humanities Campus leiden tot sloop van het Doelencomplex. Op verzoek van zowel de Sleutels, de bewoners en de gemeenteraad hebben we goed gekeken naar nieuwe mogelijkheden in de Leidse binnenstad.**

Naast de 58 woningen aan de Paviusstraat en de 26 woningen op de herontwikkelingslocatie Plexus aan de Kaiserstraat is een alternatieve invulling van de Kaasmarktschool bedacht. Die invulling zal met de gemeente verder worden besproken. In de Kaasmarktschool - een gemeentelijk monument - kunnen naar verwachting 15 woningen gerealiseerd worden. Daarmee komt het aanbod van de universiteit op 99 sociale huurwoningen waarvan 41 in de binnenstad.

Voor u ligt een locatiestudie die in opdracht van de universiteit is uitgevoerd door VVKH architecten. Hoewel aan de sfeerbeelden geen rechten kunnen worden ontleend, geven ze een goede indruk van wat er mogelijk is qua architectuur en indeling.

De studie start met het in beeld brengen van de huidige locatie, het Doelencomplex. Dit vergemakkelijkt de vergelijking met de alternatieve locaties.

Iedere locatie wordt voorafgegaan door een plattegrond waarop de plek is aangegeven.

Verder is het goed om te weten dat dit een document in ontwikkeling is. Mogelijk worden er in de toekomst nog locaties aan toegevoegd.

Michel Leenders

*Directeur Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden*

# Locatiestudie Doelencomplex

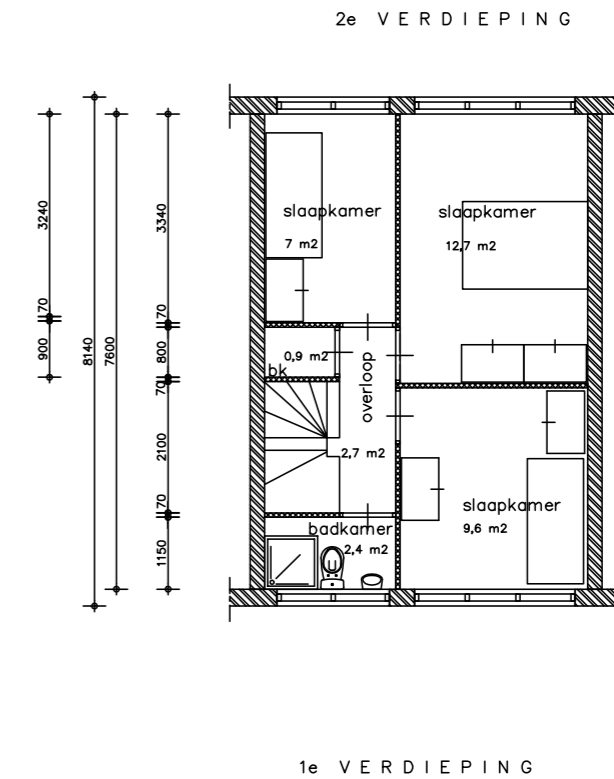
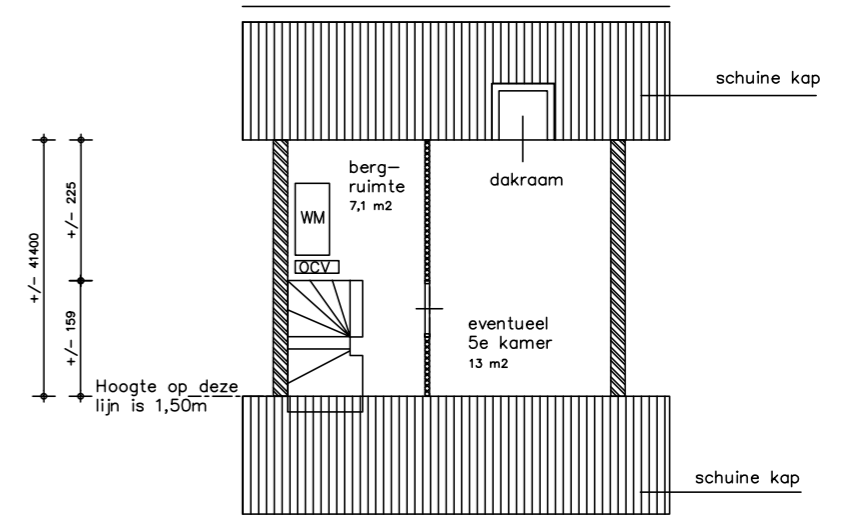
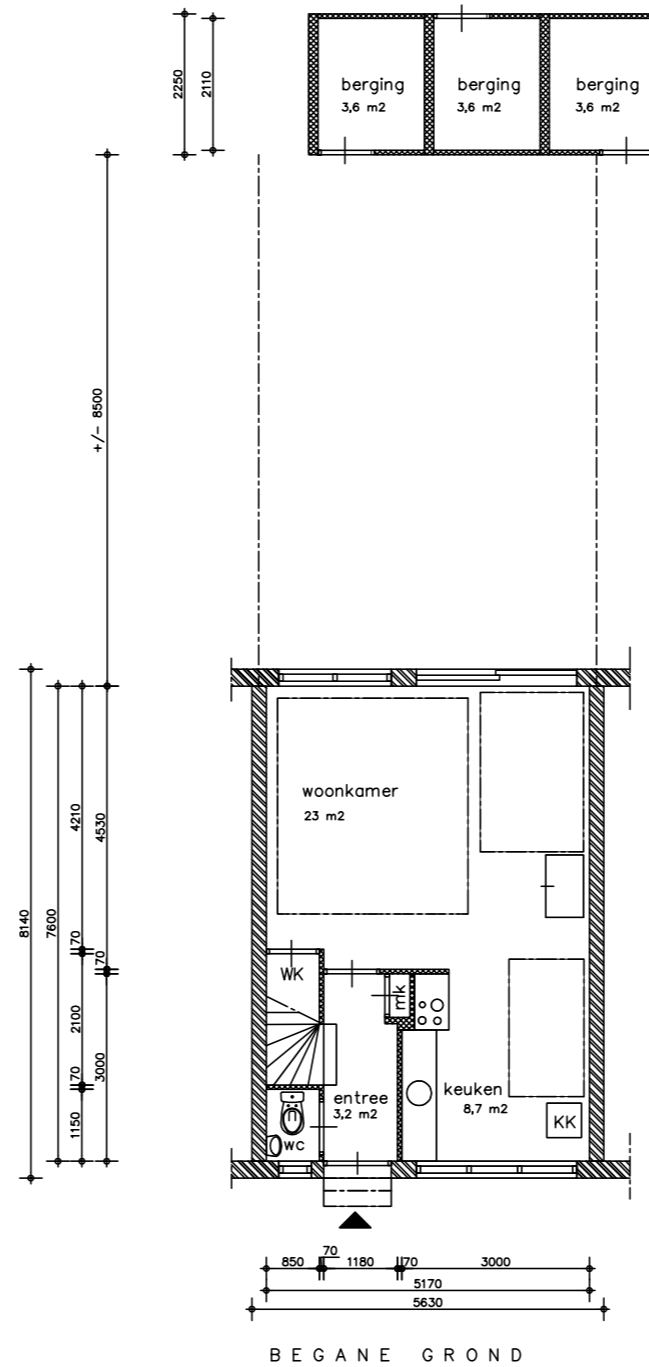
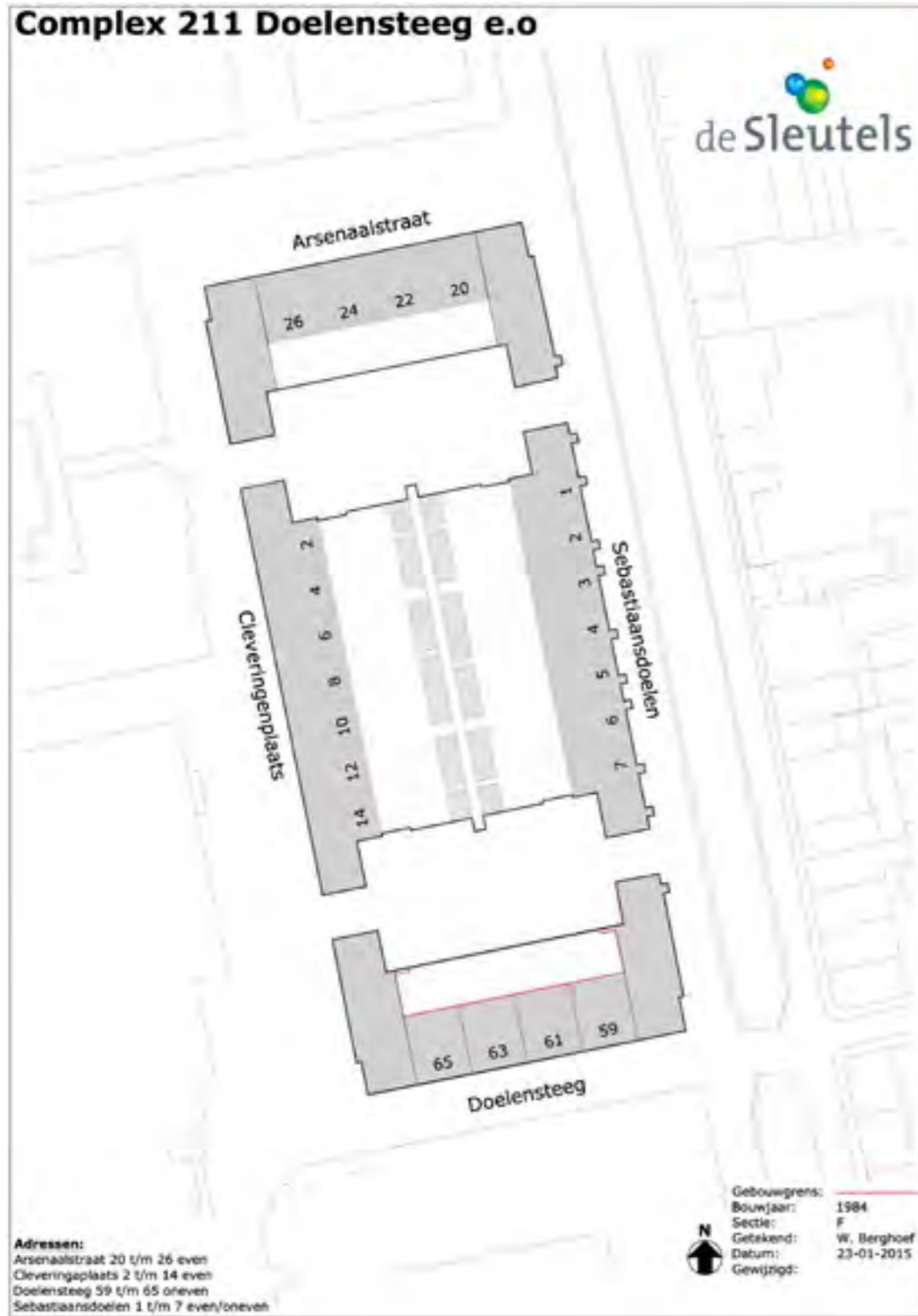
VVKH architecten, Leiden



WKH architecten



Huidige locatie



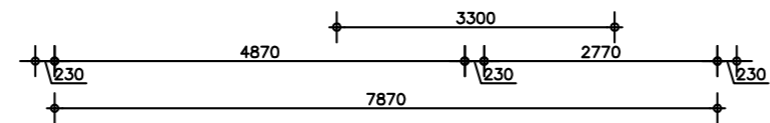
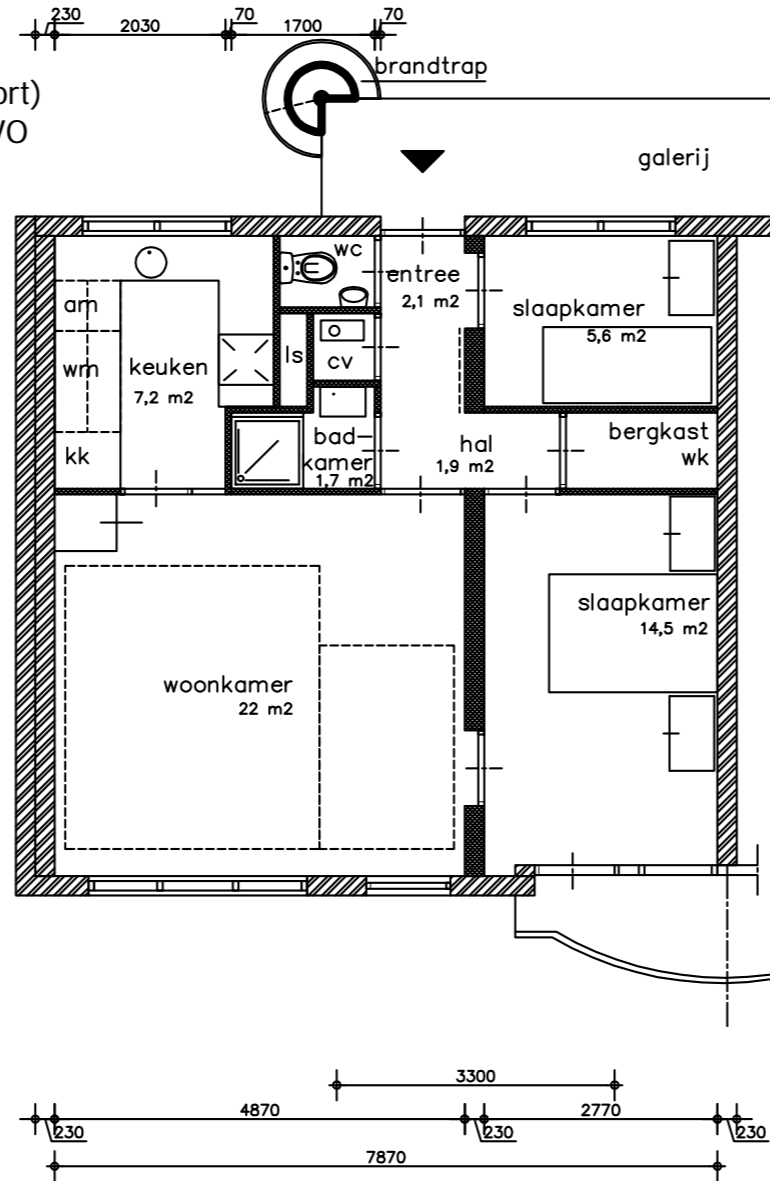
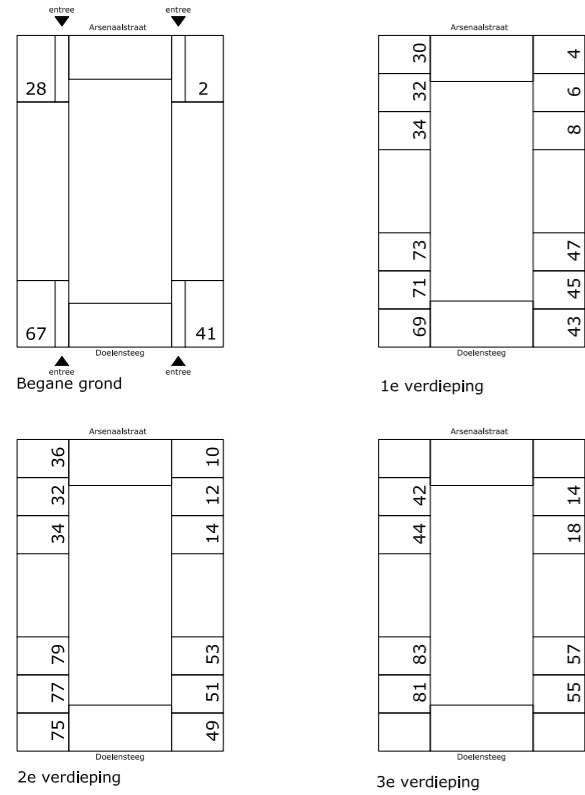
## Huidige situatie

22 grondgebonden woningen, stramen 5.4m  
 ca. 97 m<sup>2</sup> GO (gebruiksoppervlak)  
 tuinen wisselend van grootte en oriëntatie (ca. 30 tot 45 m<sup>2</sup>)

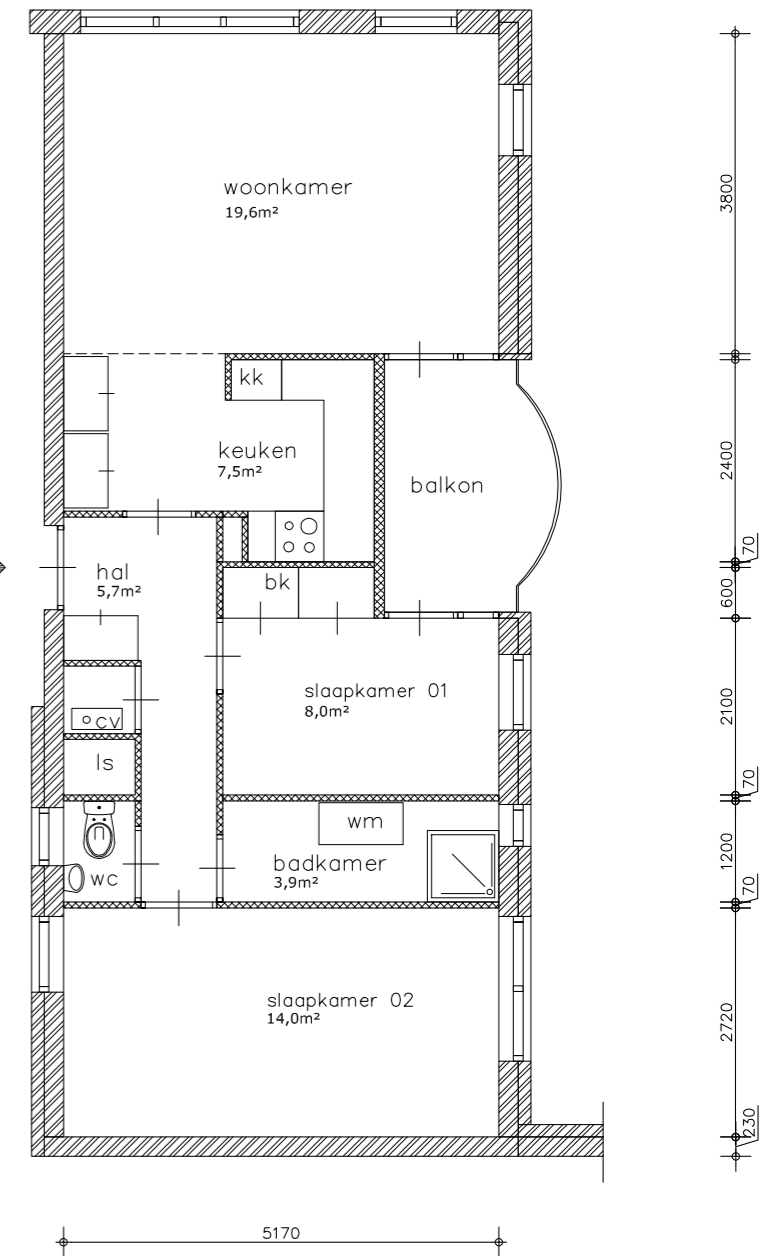
- berging niet altijd bij woning
- opstap bij entree aan straat
- kleine badkamer
- woning cf. eisen jaren '80
- stenige omgeving
- + **centrale ligging in binnenstad naast universiteit**

## Bestaande situatie - grondgebonden woningen

**Type D (boven poort)**  
ca. 7.6 x 7.9 m<sup>2</sup> BVO



**Type C (hoeken bouwblok)**  
ca. 13.5 x 5.2m<sup>2</sup> BVO



## Huidige situatie

36 appartementen van ca. 55 m<sup>2</sup> GO.  
24 stuks 3-kamerwoningen, 12 woningen met 1 slaapkamer.  
Alle hebben een eigen buitenruimte, variërend van een klein balkon van 4 m<sup>2</sup> tot een terras van 12 m<sup>2</sup> op de begane grond.



Bestaande situatie - appartementen  
Complex 210 Doelensteeg



# Locatie Paviusstraat



Centraal Station



# Locatie Paviusstraat





De Paviusstraat wordt een nieuwe, deftige straat tussen station en Wassenaarseweg, achter het Poortgebouw langs

Kwaliteitsplan Station Leiden Zeezijde (2003)

Locatie Paviusstraat



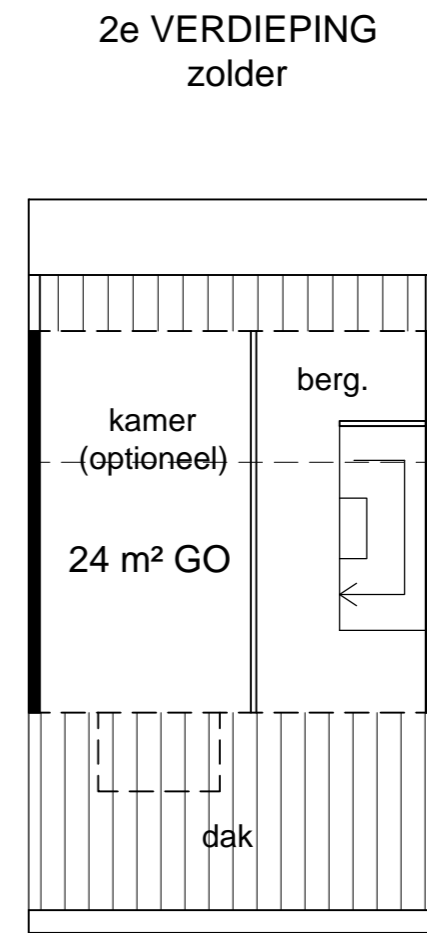
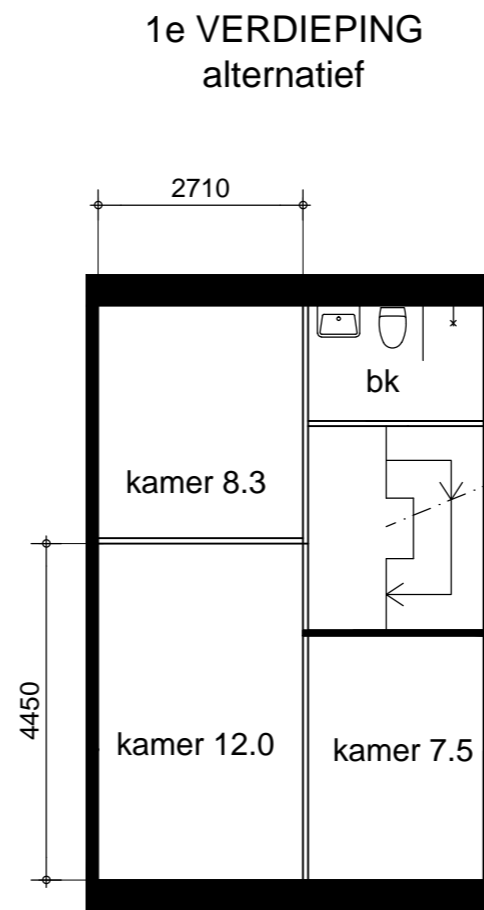
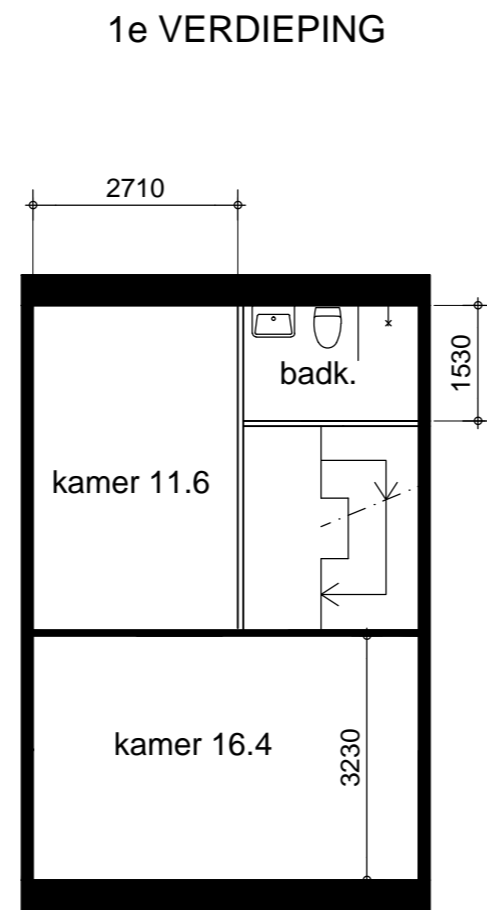
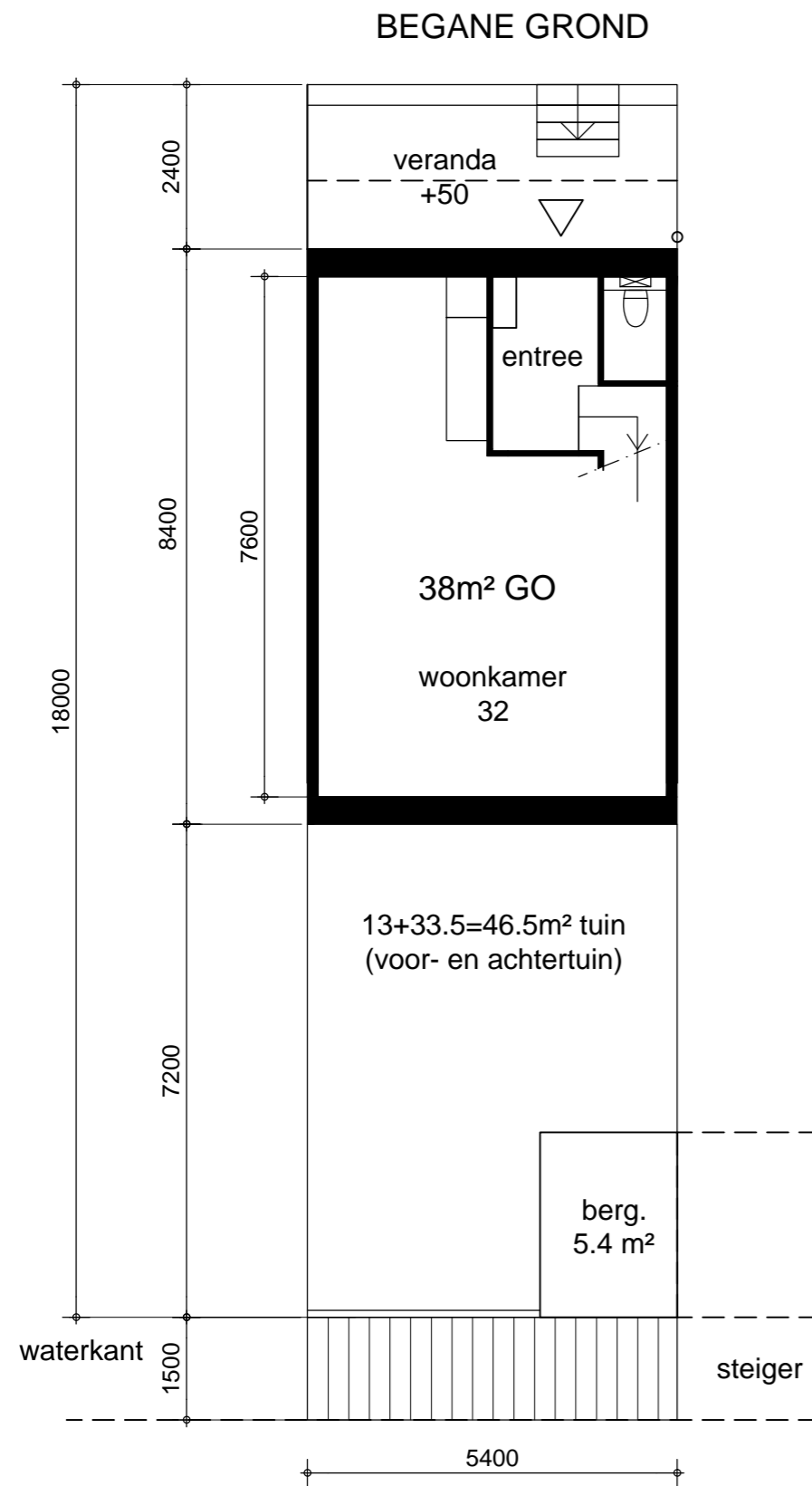
Een brede waterpartij vormt een buffer tussen de woningen aan de Paviusstraat en de tuinen van de herenhuizen aan de Rijnsburgerweg. Het appartementengebouw is laag aan de kant van de woningen, en hoog aan de kant van het parkeerterrein.

Locatie Paviusstraat

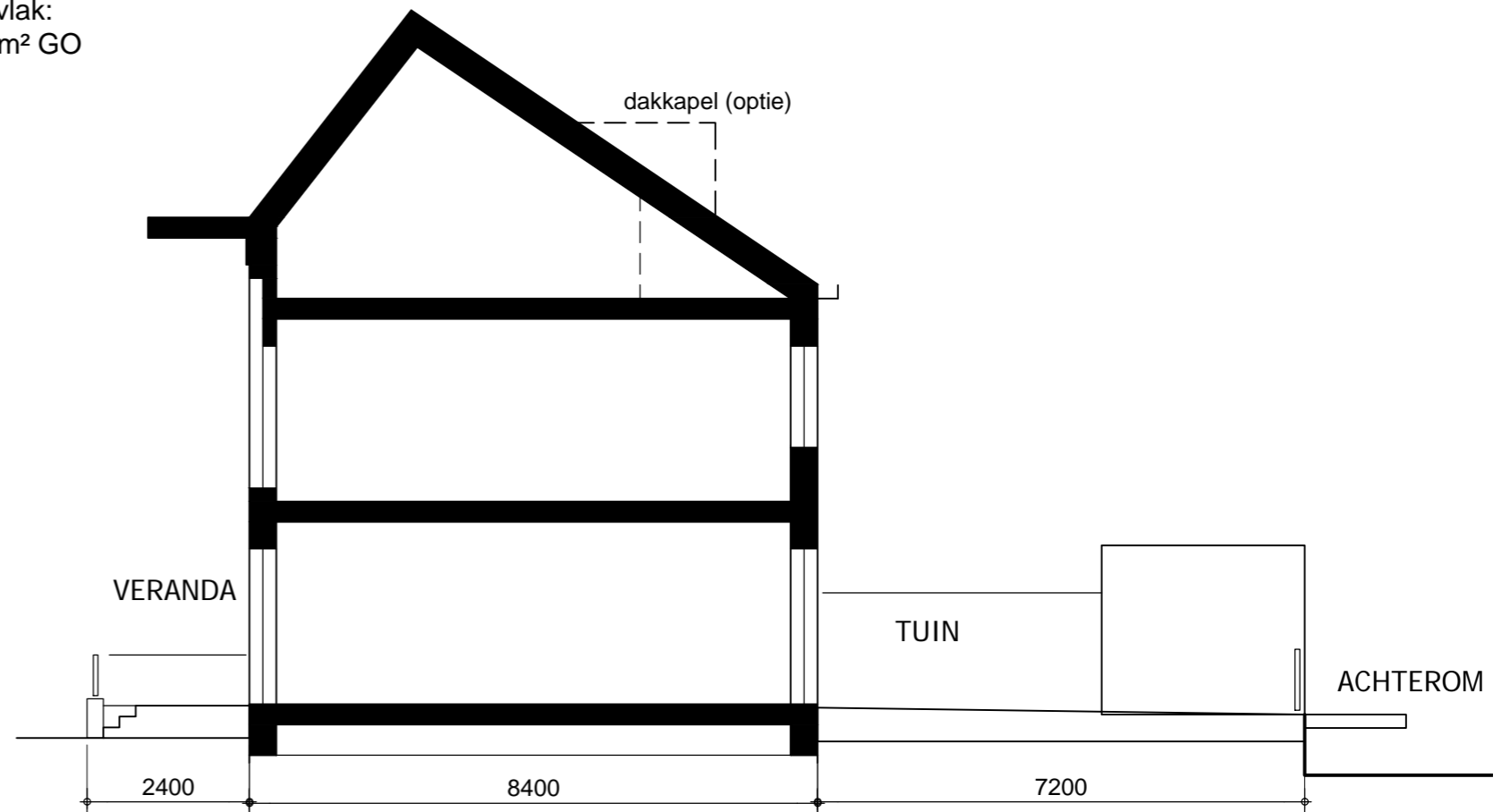


De Paviusstraat met aan de ene zijde de tuin van het Poortgebouw en het nieuwe appartementenblok, en aan de andere zijde de grondgebonden woningen. De zonnige voortuinen liggen iets hoger dan de straat.

## Locatie Paviusstraat



woonoppervlak:  
 $2 \times 38 + 24 = 100 \text{ m}^2 \text{ GO}$



## Rijwoningen

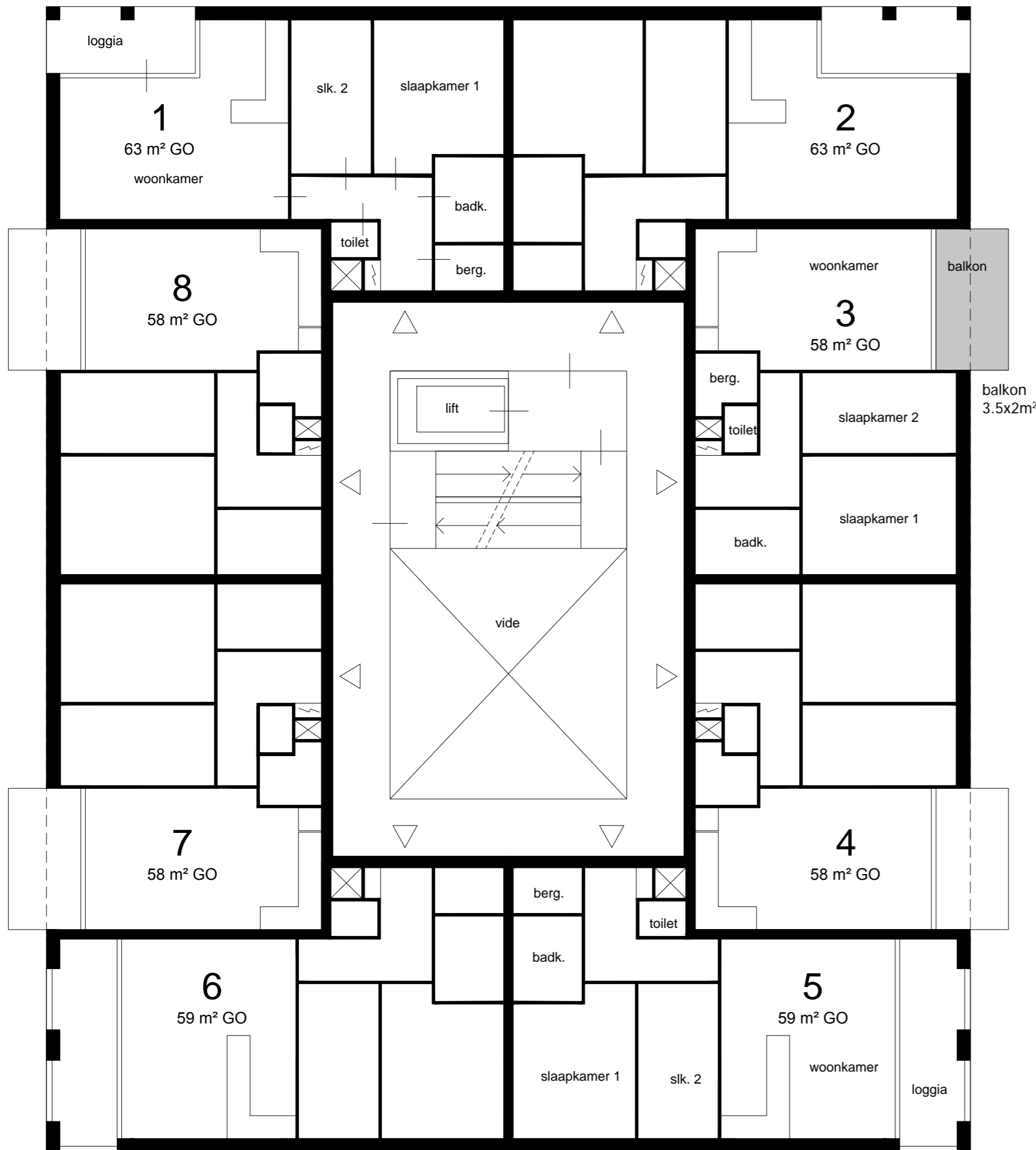
Footprint ca. 5.4x18m  
 22 woningen, grootte ca. 100 m<sup>2</sup> GO  
 Tuinen ca. 46 m<sup>2</sup> groot  
 Bergingen in achtertuin, bereikbaar via achterom (steiger)  
 Optionele woningindeling met 3 of 4 slaapkamers

Locatie Paviusstraat



Doorzicht richting station  
In de plint van het appartementengebouw is een publieke functie gedacht

Locatie Paviusstraat



## Appartementenblok

Footprint ca. 24x30m

36 appartementen, grootte ca. 58 tot 63 m<sup>2</sup> GO

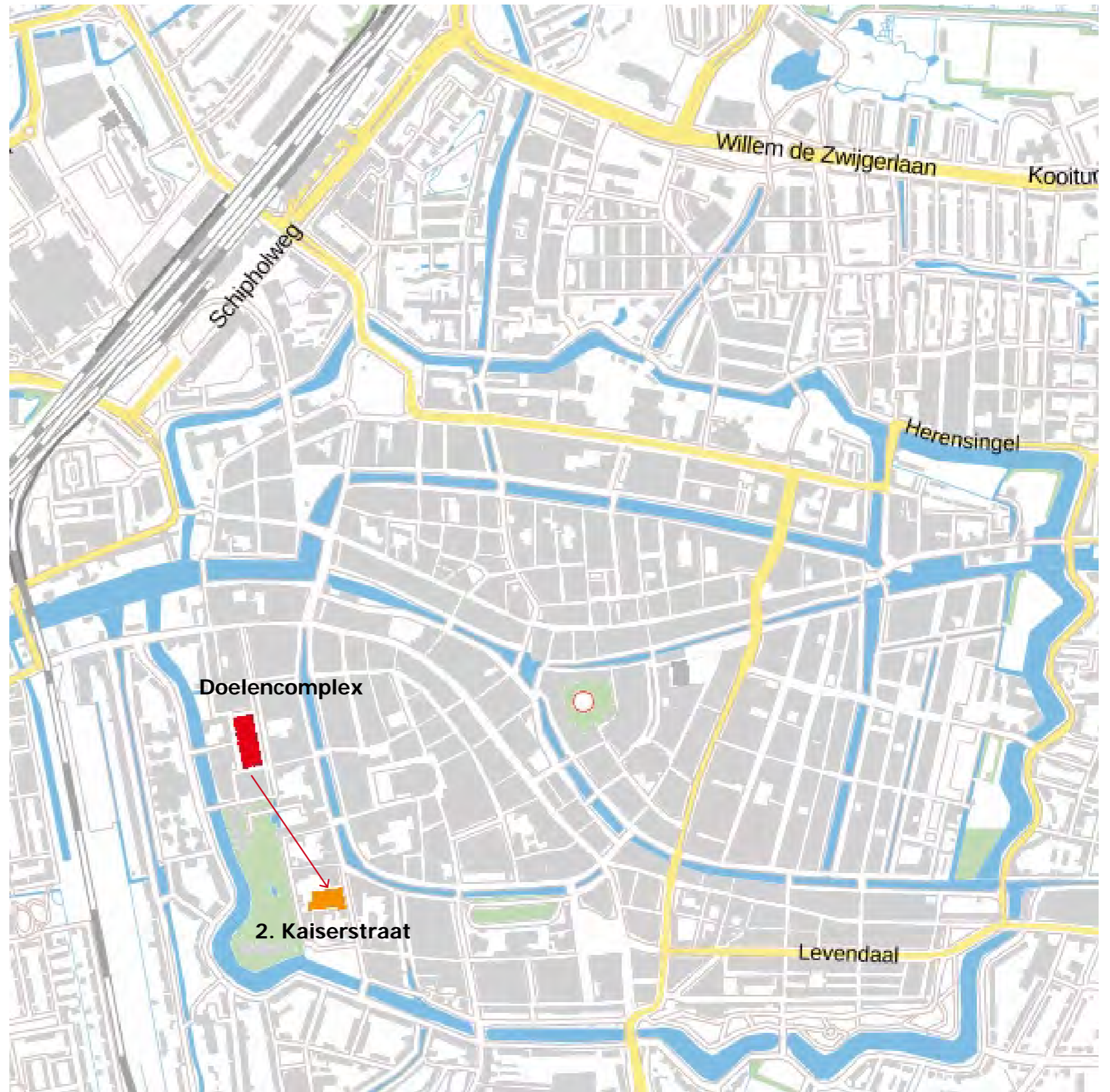
Bergingen in kelder

Parkeren op aangrenzend terrein

- de woningen zijn voorzien van een royaal balkon
- 4 woningen op de begane grond hebben een tuin,
- 2 woningen hebben een dakterras
- alle woningen volledig rolstoeltoegankelijk, gebouw is voorzien van lift
- standaard 2e slaapkamer
- grote badkamer
- woning cf. hedendaagse eisen op gebied van energie, toegankelijkheid etc.
- groene omgeving, dichtbij parken
- centrale ligging dichtbij station CS & LUMC, goede bereikbaarheid

Principeplattegrond verdieping 2 & 3

Locatie Paviusstraat



locatie Kaiserstraat



Het binnenterrein is bereikbaar via de poort van de Rijksuniversiteitsmanege die hier vroeger was gelegen.



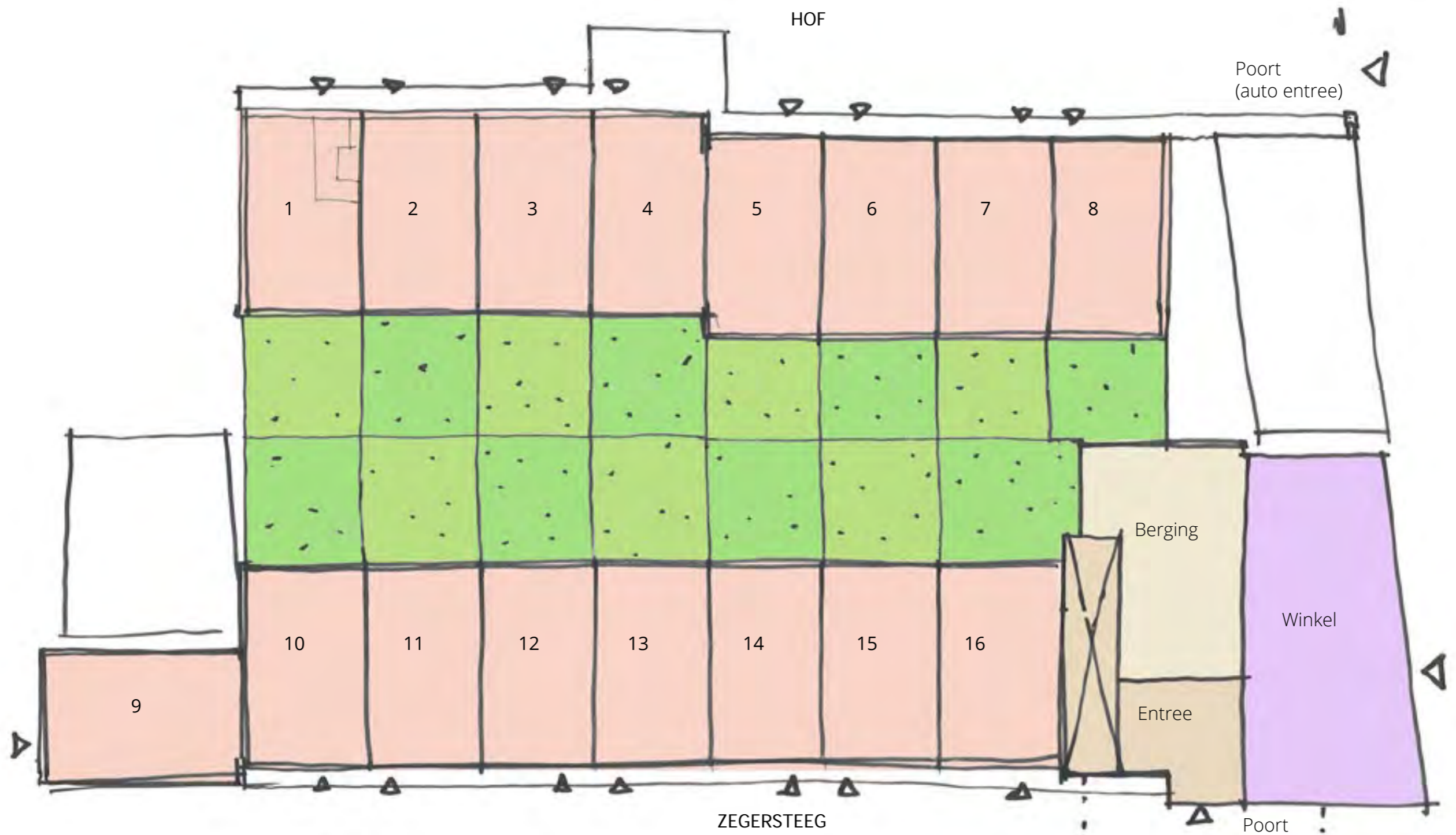
De 5e Binnenvestgracht grenst aan de Hortus

# Locatie Kaiserstraat





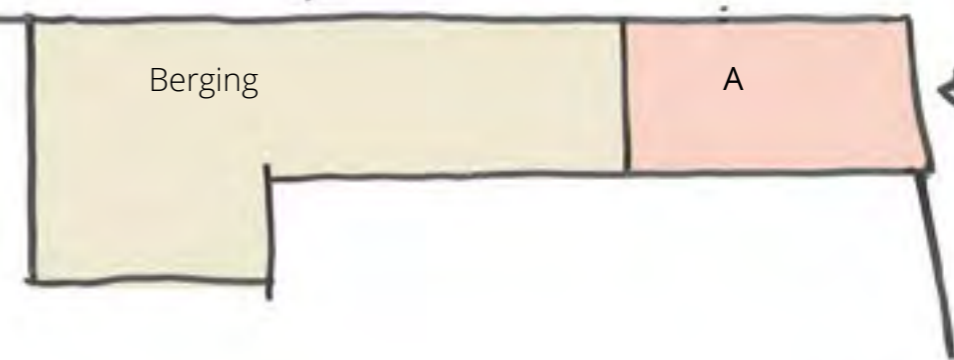
Herontwikkeling Plexus; het bestaande gebouw aan de Kaiserstraat blijft gehandhaafd.  
De laagbouw op het binnenterrein wordt gesloopt en hier worden woningen met tuinen gemaakt.



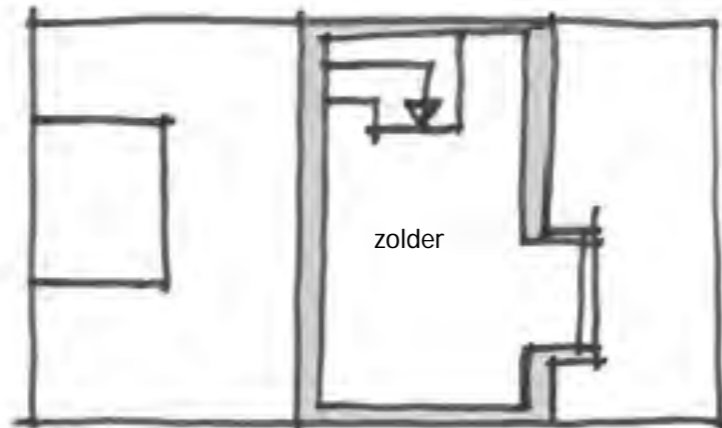
## Begane grond

16 grondgebonden woningen, stramien 5.4m  
 > 8 woningen aan de Zegersteeg, 8 aan de binnenhof  
 Tuinen circa  $6.5 \times 5.4 = 35\text{m}^2$   
 Bergingen in plint appartementengebouw  
 Parkeren deels in hof, deels aan de straat

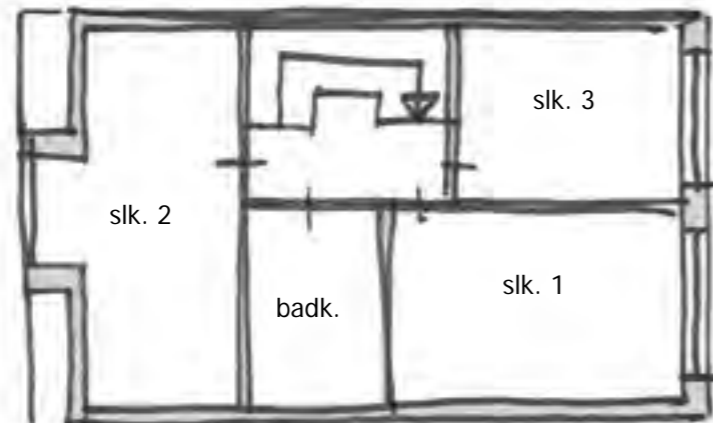
Circa 10 appartementen in bestaand gebouw aan Kaiserstraat



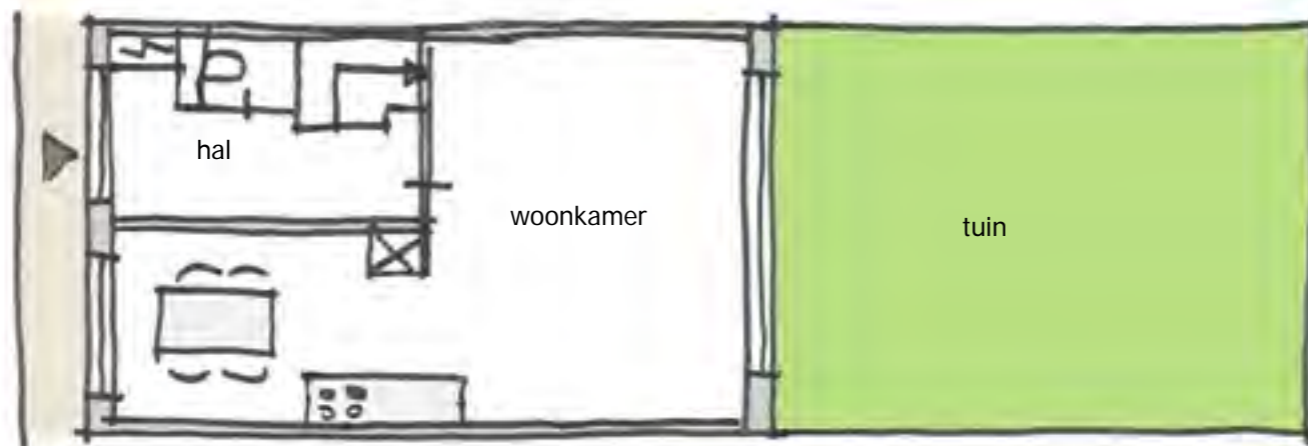
Locatie Kaiserstraat



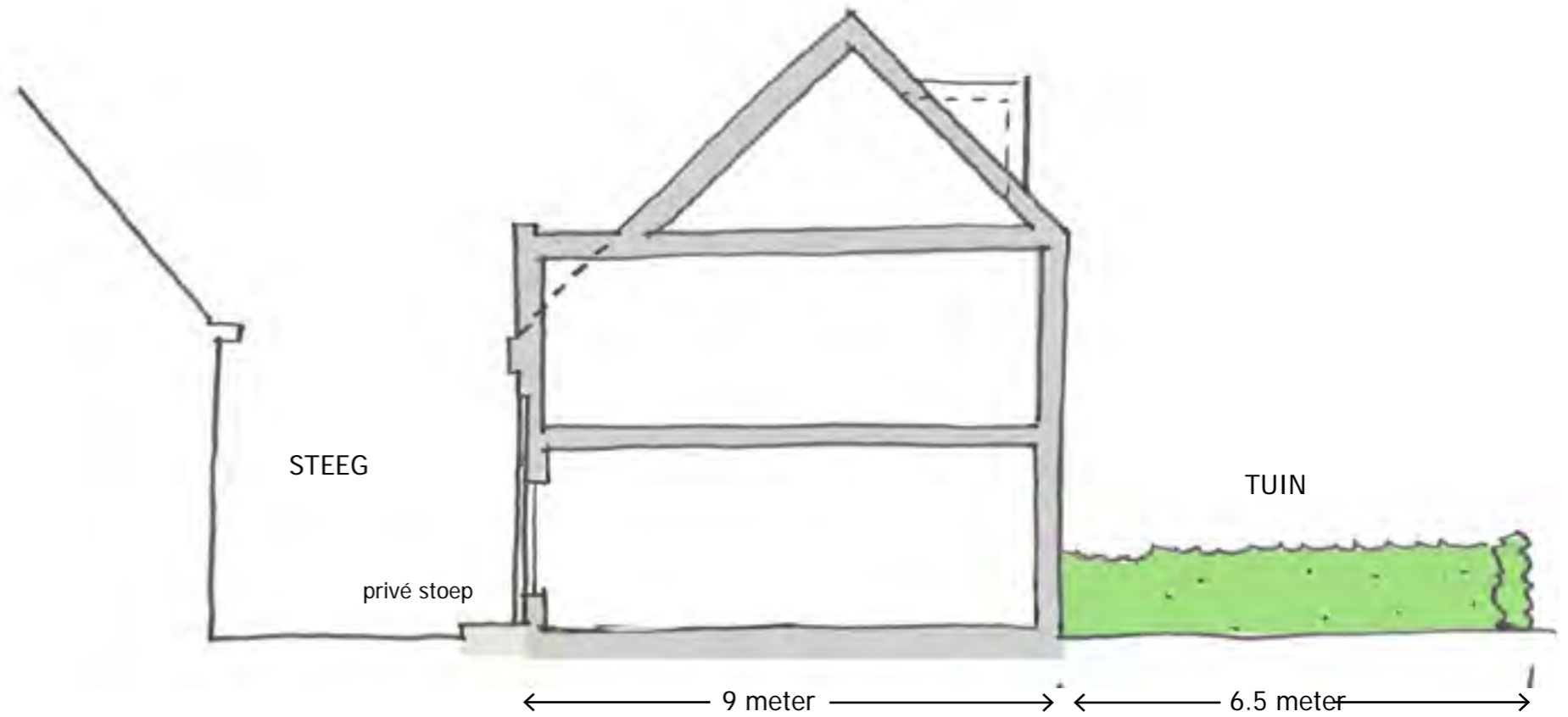
2<sup>e</sup> VERDIEPING



1<sup>e</sup> VERDIEPING



BEGANE GROND



← 9 meter → ← 6.5 meter →

DOORSNEDE

Principeplattegrond grondgebonden woning

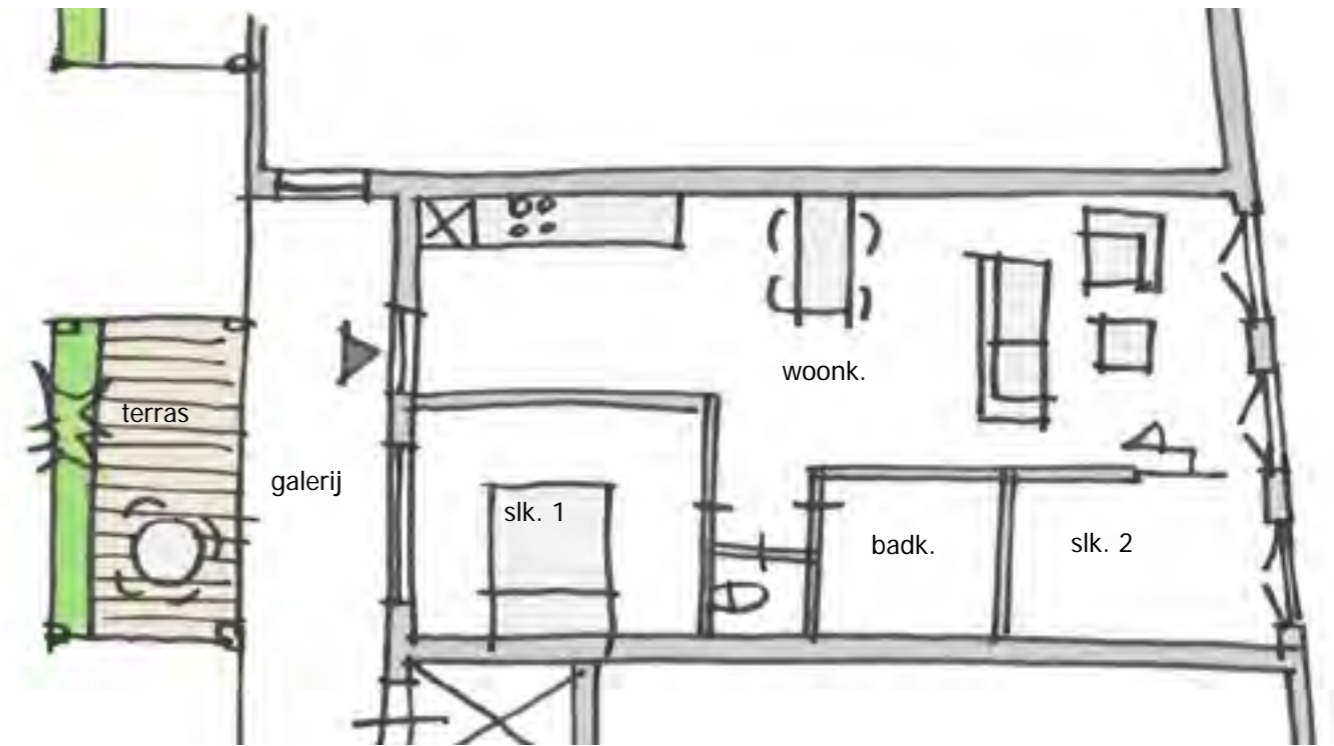
Locatie Kaiserstraat



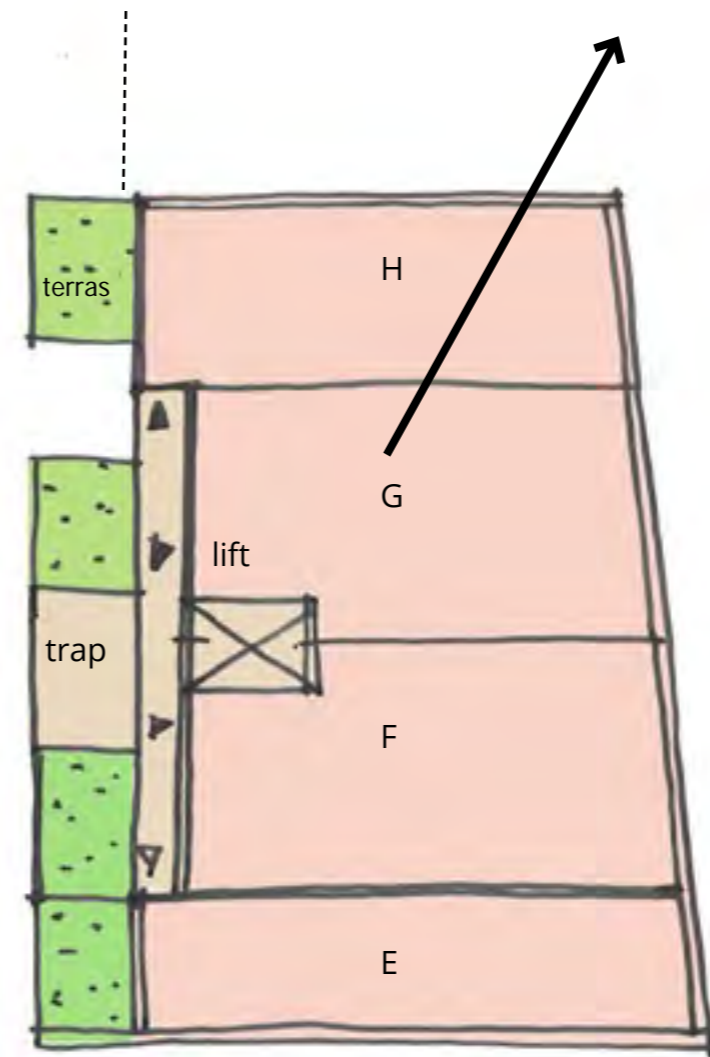
woningen aan de Zegersteeg



1<sup>e</sup> verdieping



principeplattegrond

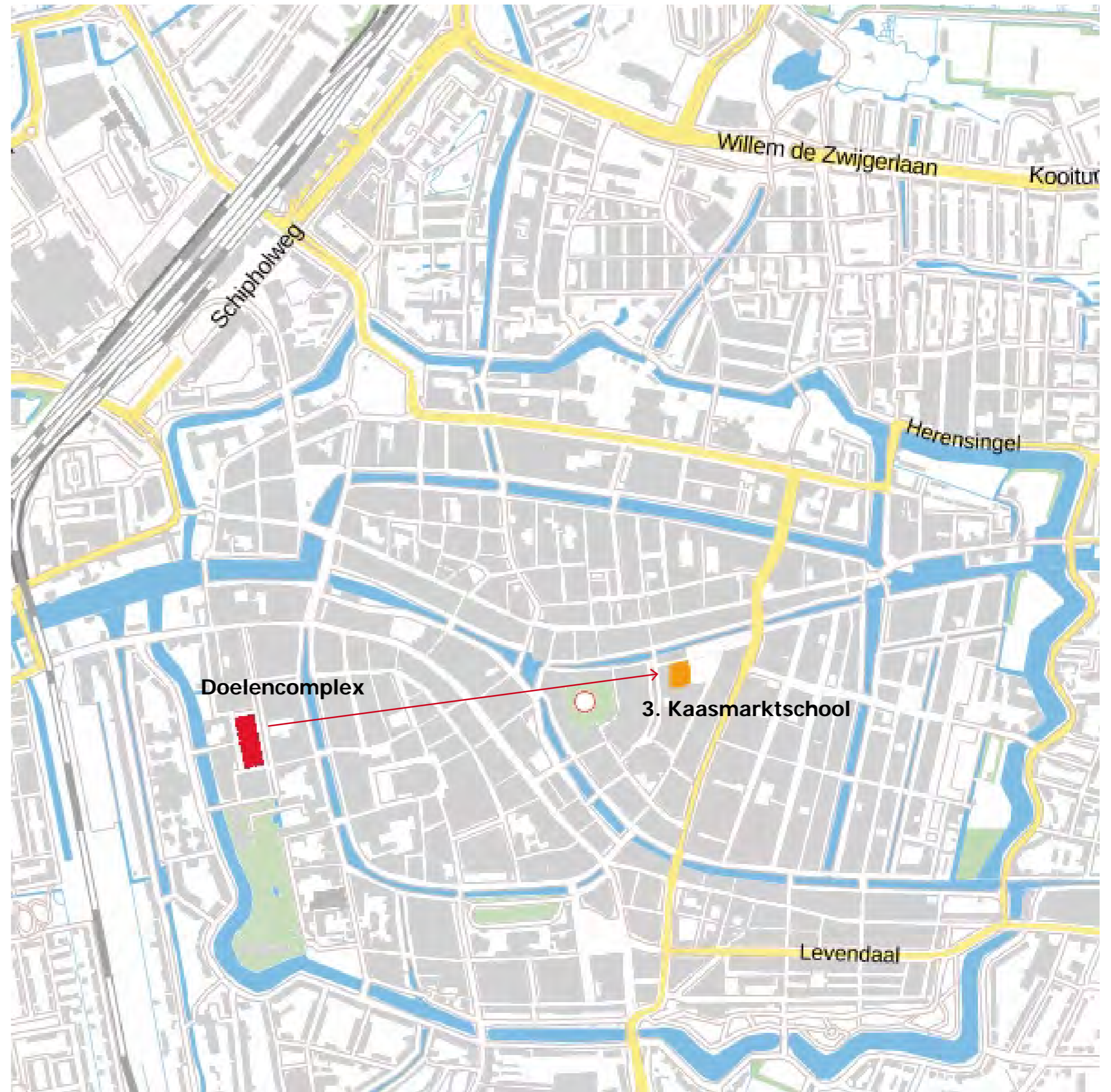


2<sup>e</sup> verdieping

Appartementen binnen bestaande gebouwcontour  
 Grootte circa 60 à 70 m2 GO  
 1 maisonette  
 3 op verdieping 1  
 4 op verdieping 2  
 2 op verdieping 3 (kap)  
 Totaal 10 appartementen



Het bestaande gebouw aan de Kaiserstraat krijgt een nieuwe gevel.  
De woningen zijn voorzien van franse balkons.



# locatie Kaasmarkt



Bestaande situatie

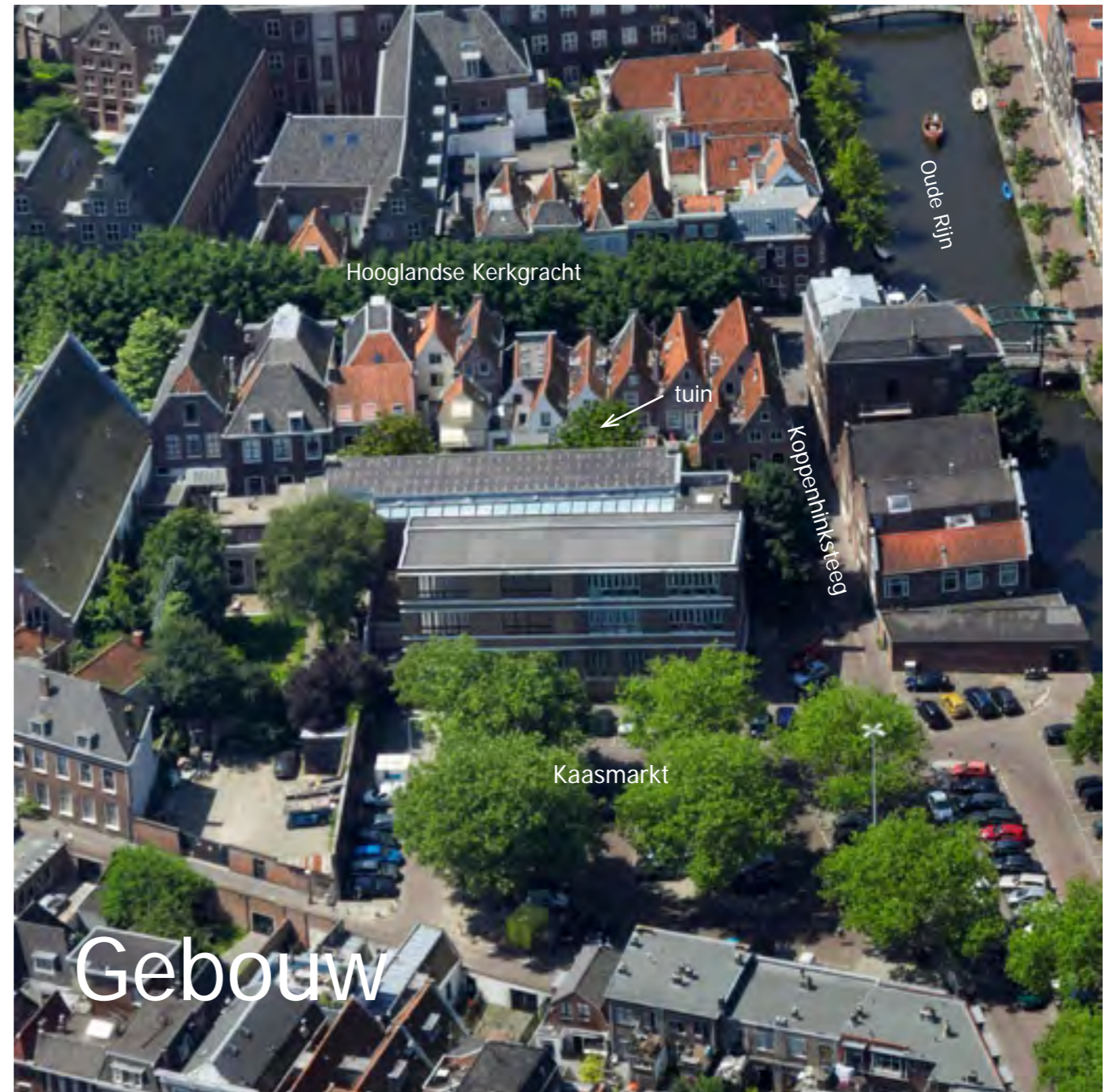


# Locatie Kaasmarkt





Locatie

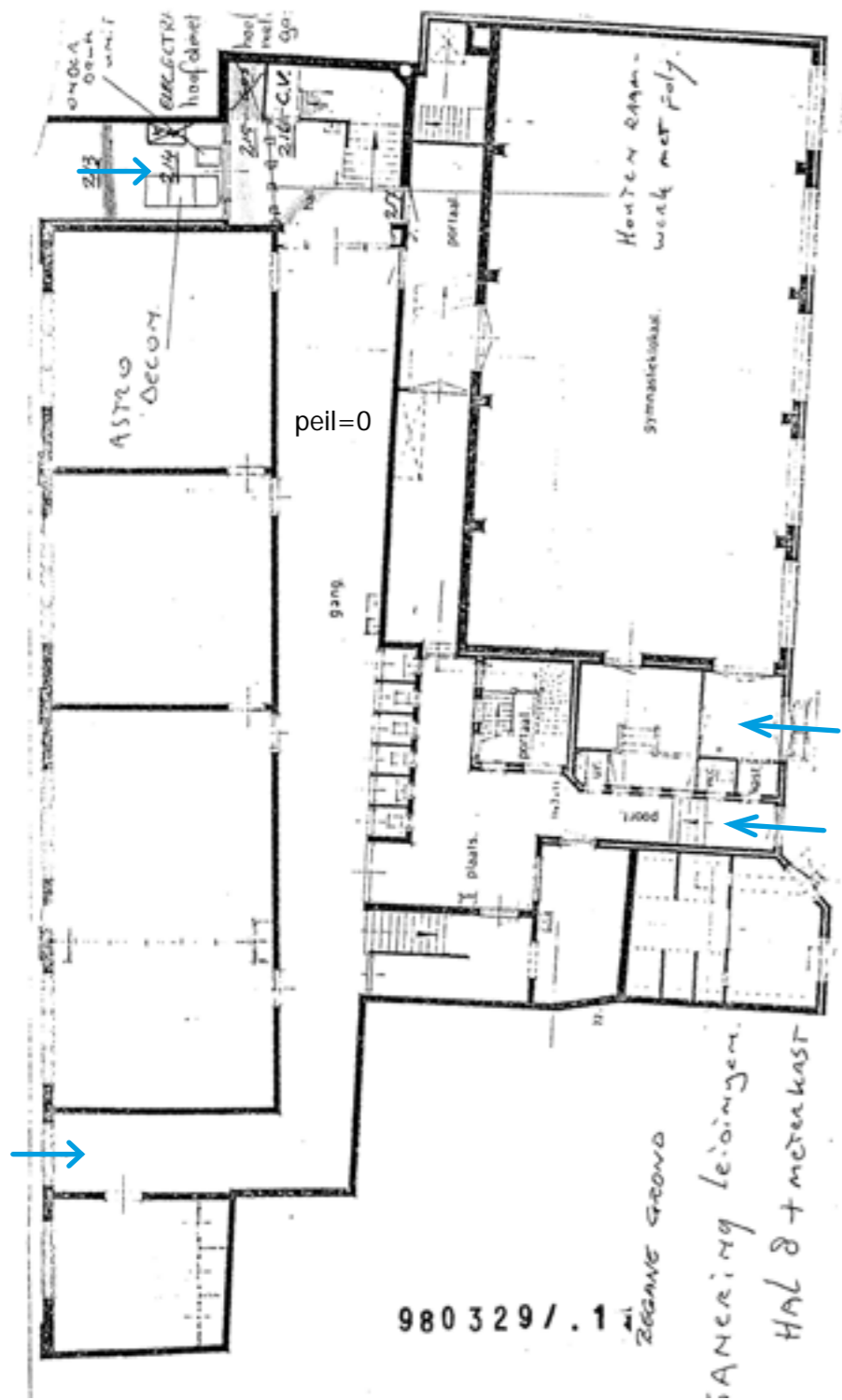


Herinrichting Kaasmarkt

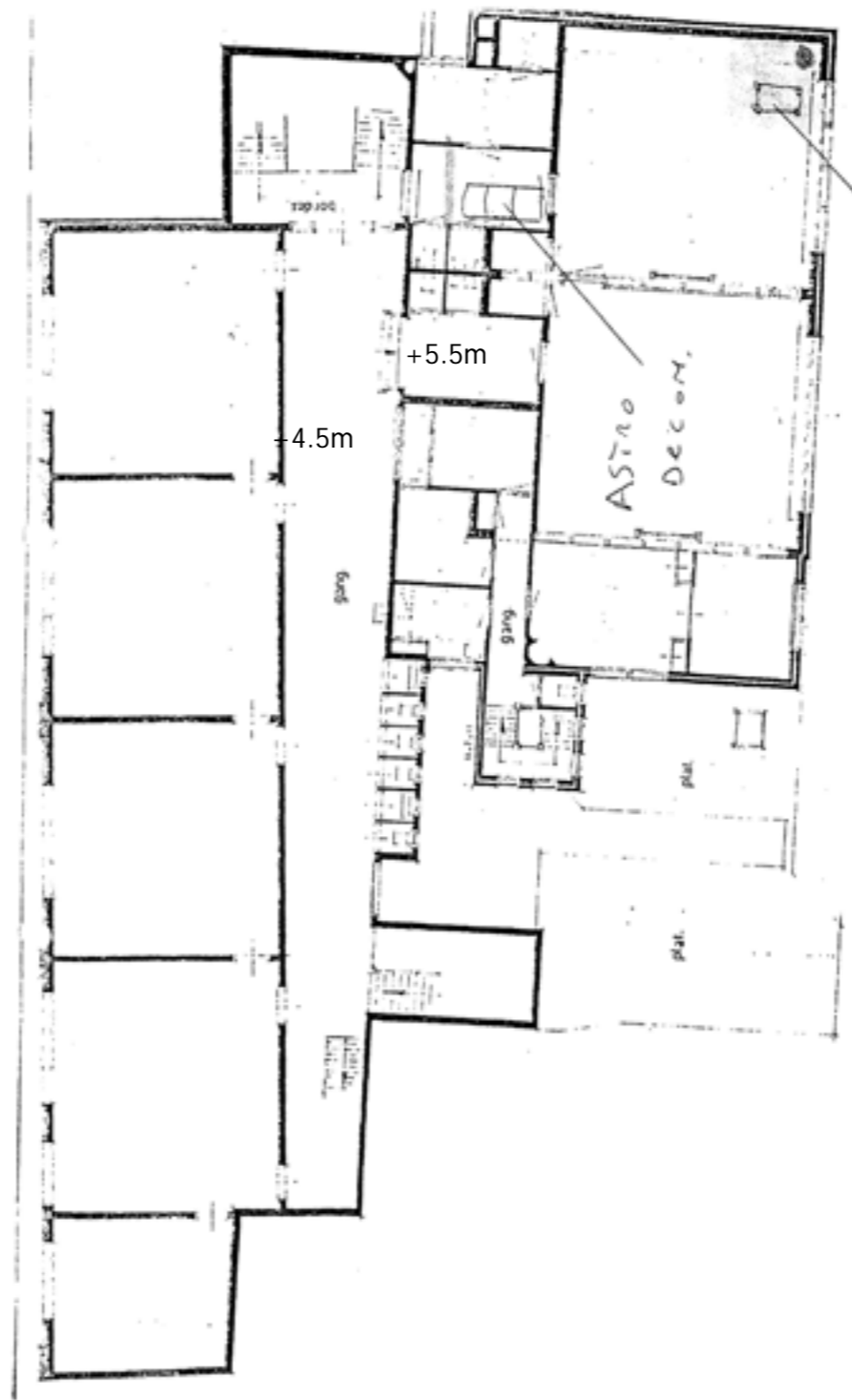


Locatie Kaasmarkt

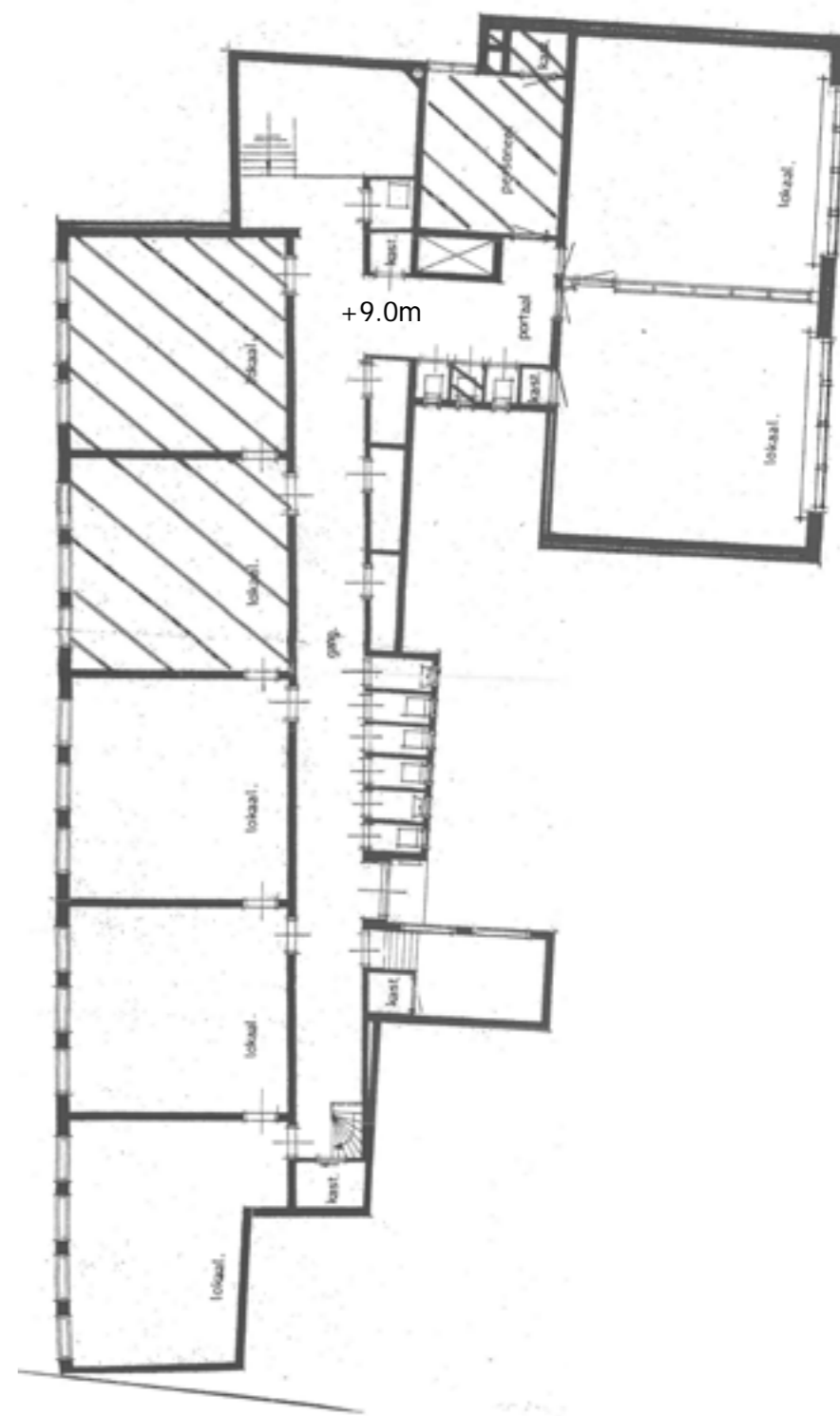
TUIN



Begane grond



1e Verdieping

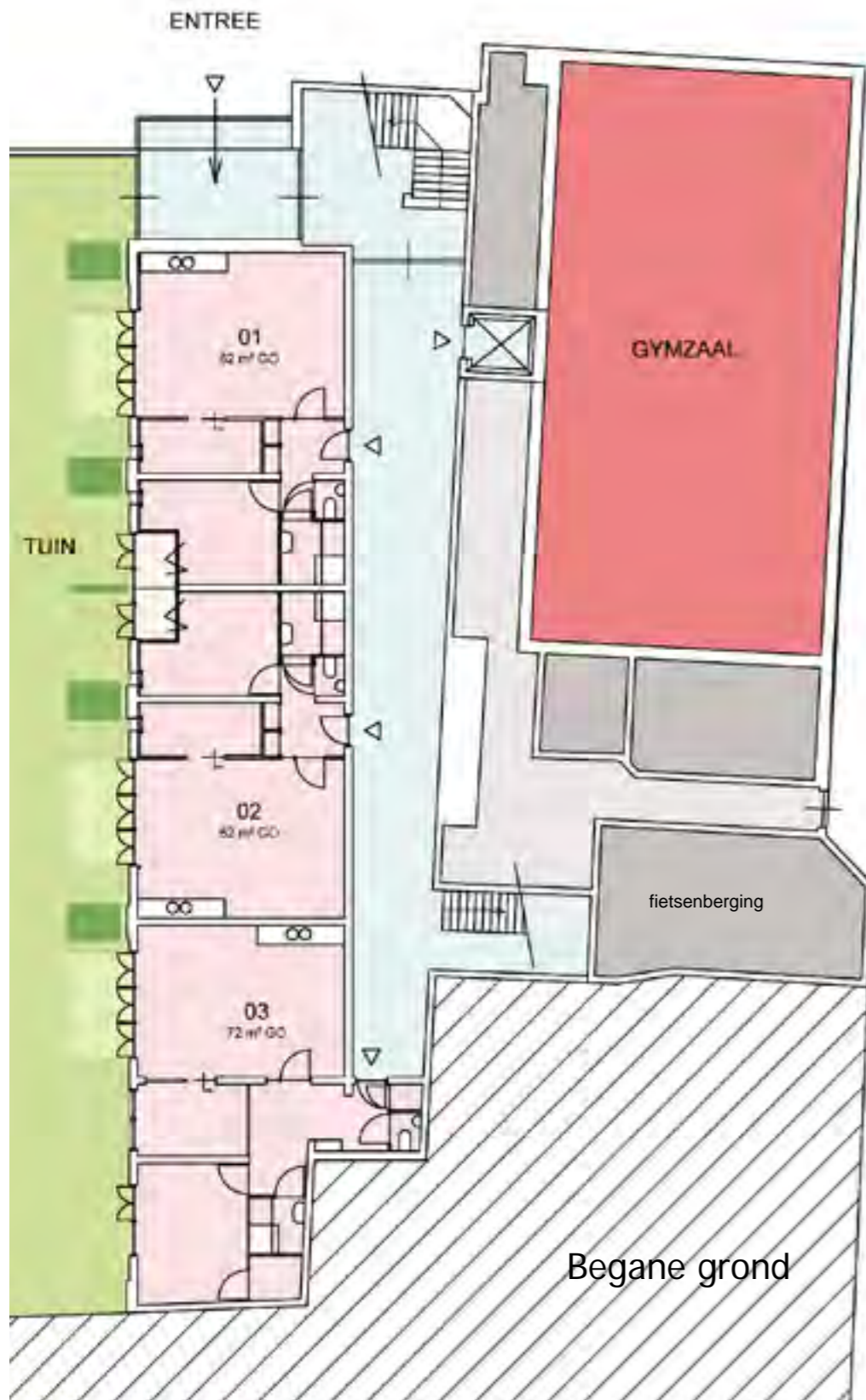


2e Verdieping

Bestaande situatie



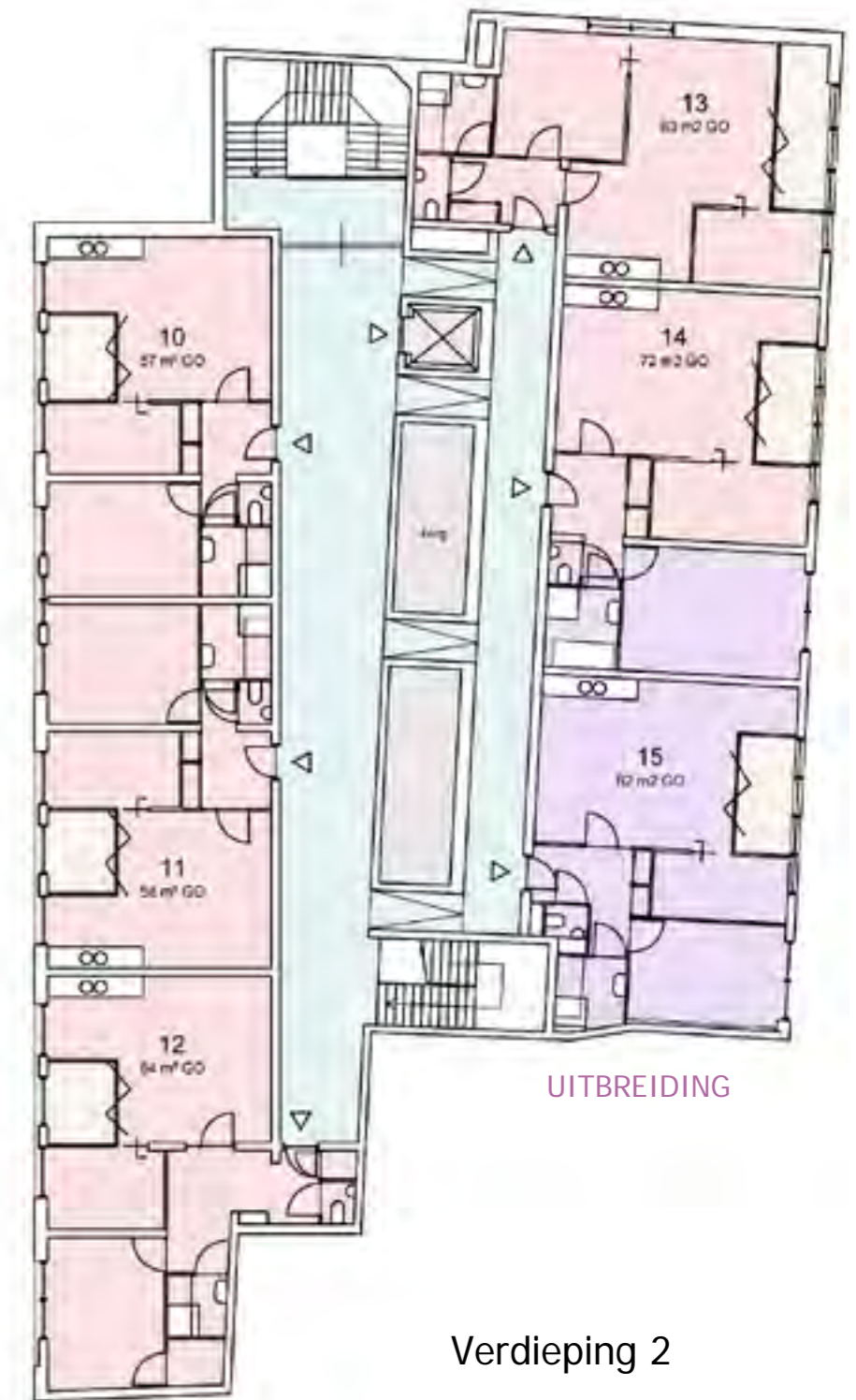
Locatie Kaasmarkt



hoofdentree aan Kopenhinksteeg  
 3 woningen met terras aan gemeenschappelijke binnentuin  
 gymzaal behoudt maatschappelijke functie  
 parkeren op Kaasmarkt



6 woningen met loggia  
 ontsloten via monumentaal trappenhuis en nieuwe lift  
 woning 9 in nieuwbouw



6 woningen met loggia  
 ontsloten via monumentaal trappenhuis en nieuwe lift  
 woning 15 in nieuwbouw

Nieuwe situatie

Locatie Kaasmarkt

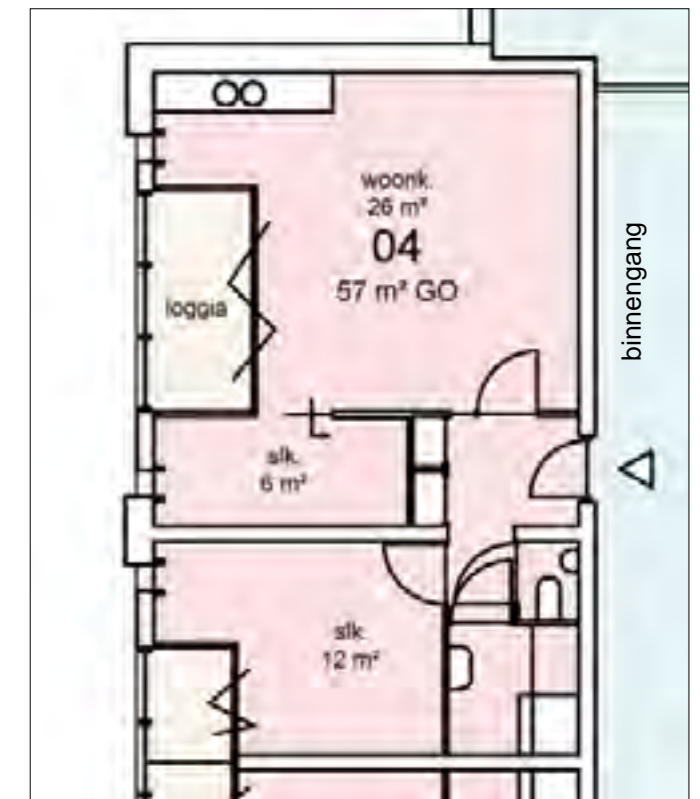


aanzicht vanuit binnentuin

Tussen Kaasmarkt en Hooglandse Kerkgracht ligt een mooie binnentuin verscholen.



Plattegrond appartement begane grond



Plattegrond appartement verdieping

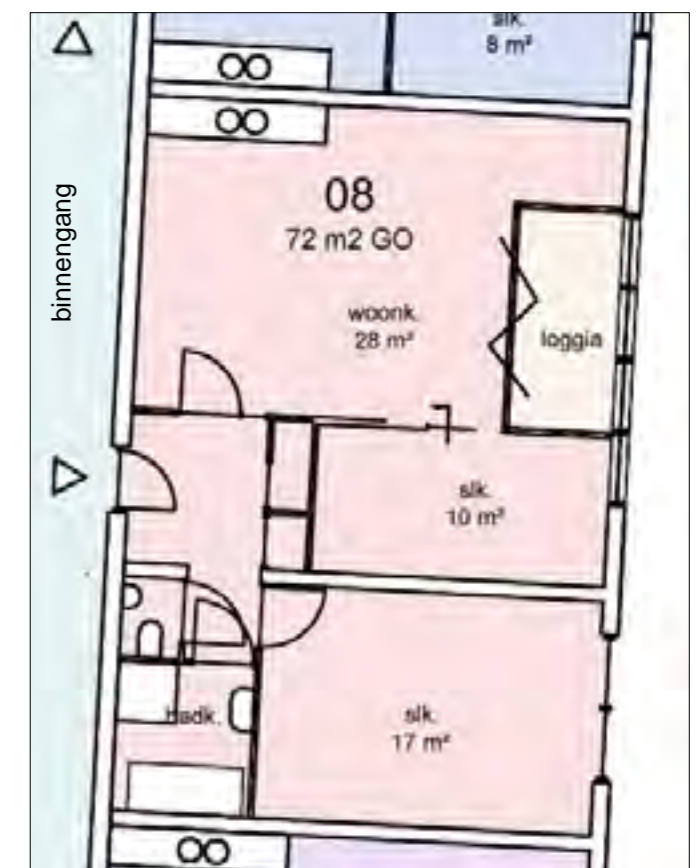


- Hoge monumentwaarde, behoud noodzakelijk
- Positieve monumentwaarde, behoud wenselijk
- Indifferente monumentwaarde, aangepaste vervanging mogelijk

Afbeelding 8: Waarderingsplattegronden Kaasmarktschool

In het schoolgebouw kunnen 15 appartementen worden gerealiseerd, 9 in de westvleugel aan de binnentuin, 6 in de oostvleugel boven de gymzaal. Het handhaven van de bestaande structuur betekent dat de woningen bijna 4 meter hoge leefruimtes hebben. Buitenruimtes zijn veelal inpandige loggia's, die moeten aansluiten op de bestaande kozijnindeling. Slaapkamers zijn vaak kleiner dan in het Doelencomplex, het totale woonoppervlak is groter. Bovendien zijn de gemeenschappelijke verkeersruimtes van monumentale allure.

Woninggroottes:  
 4x 57m<sup>2</sup> GO  
 8x 62m<sup>2</sup> GO  
 3x 72m<sup>2</sup> GO



Plattegrond appartement in de oostvleugel

## Wonen in een gemeentelijk monument



interieur woning op begane grond

De oude klaslokalen zijn bijna 4 meter hoog. De bestaande puien worden doorgezet tot op de grond.



#### Paviusstraat

- 22 grondgebonden woningen, 36 appartementen

- + complete bestaande programma, in vernieuwde en verbeterde versie
- + centraal gelegen bij Centraal Station, LUMC, Leidse Hout
- buiten de singels



#### Kaiserstraat

- 16 grondgebonden woningen, 10 appartementen

- + historische locatie bij Universiteit, Hortus, etc. Dichtbij huidige plek
- + woonprogramma gelijkwaardig aan huidige situatie



#### Kaasmarkt

- 15 appartementen

- + centraal gelegen in binnenstad
- + monumentaal gebouw, sfeerol, ruimtelijk
- structuur gebouw is leidend bij indelingsmogelijkheden

