Ontwikkelstrategie

Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, Gemeente Leiden (februari 2013)

Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, Gemeente Leiden

Lammenschans, Leiden

in opdracht van:

Gemeente Leiden

februari 2013, Amsterdam

Kerkstraat 204 1017 GV Amsterdam Postbus 15550 1001 NB Amsterdam

Soeters Van Eldonk architecten

T (020) 624 29 39 F (020) 624 69 28 E arch@soetersvaneldonk.nl W www.soetersvaneldonk.nl

Colofon:

Opdrachtgever:
- Gemeente Leiden

Planuitwerking:
- Soeters Van Eldonk architecten, Amsterdam

Leiden, februari 2013

Inhoudsopgave

0 Voorwoord

1 Inleiding

2 Analyse
2.1 inleiding
2.2 ontwikkelingen
2.3 ruimtelijke structuur
2.4 programma
2.5 verkeer
2.6 groen en water

3 Ontwikkelstrategie
3.1 visie
3.2 planopzet
3.3 ruimtelijke kaders
3.4 programma
3.5 bereikbaarheid en parkeren
3.6 groen en water
3.7 duurzaamheid

4 Beeldkwaliteit
4.1 randen
4.2 binnengebied
4.3 accenten
4.4 openbare ruimte

5 Communicatie

6 Realisatie

Luchtfoto (plangrens)

0 Voorwoord

Huidige situatie Lammenschansweg

Huidige situatie

Huidige situatie Kanaalweg

Huidige situatie Kanaalweg

Het oostelijke deel van de Lammenschansdriehoek is binnen Leiden een gebied met uitdagende ontwikkelkansen. Het gebied is volop in beweging. Met de komst van het ROC en de geplande bouw van een groot aantal studentenwoningen wordt de transformatie van het gebied ingezet. Ondernemers en eigenaren in het gebied komen met initiatieven voor een verdere transformatie. Voor u ligt de *Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek*. De ontwikkelstrategie is geen concreet bouwplan; het is ook geen masterplan in de traditionele betekenis van het woord. Met de ontwikkelstrategie is voor een vorm gekozen waarin maximaal ruimte wordt geboden aan initiatieven uit de markt. Het document wil niet beperken maar vooral kansen bieden voor de verdere ontwikkeling en transformatie van het gebied tot een aantrekkelijk gemengd stedelijk milieu, als poort van Leiden.
In de ontwikkelstrategie worden de ruimtelijke en programmatische kaders op hoofdlijnen aangegeven waarbinnen het gebied zich kan ontwikkelen. Het is geen eindplan; het is eerder een scenario in de tijd voor mogelijke transformaties.
De ontwikkelstrategie is tot stand gekomen in intensief overleg tussen de gemeente Leiden en de eigenaren en gebruikers uit het gebied en is vastgesteld in de gemeenteraad in december 2012. Met elkaar is gezocht naar het evenwicht tussen ‘vrijlaten wat kan’ en ‘vastleggen wat moet’.
Daarbij staat het gezamenlijke beeld voorop om van Lammenschansdriehoek een levendig en hoogwaardig stedelijk gebied te maken met de Lammenschansweg, een hoofdroute naar de binnenstad, als boulevard met grandeur en allure.
Met deze Ontwikkelstrategie voor de Lammenschansdriehoek zet de gemeente Leiden opnieuw een stap om het gebied verder tot ontwikkeling te brengen en duurzaam te transformeren tot een multifunctioneel en levendig stedelijk milieu.

Pieter van Woensel,
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken

Huidige bebouwing (incl. Campus)

Groene inrichting oevers en bermen

Water

Bestaande situatie

1 Inleiding

Huidige situatie bedrijvigheid Lammenschansweg

Huidige situatie spoorbrug over kanaal

Kantoren

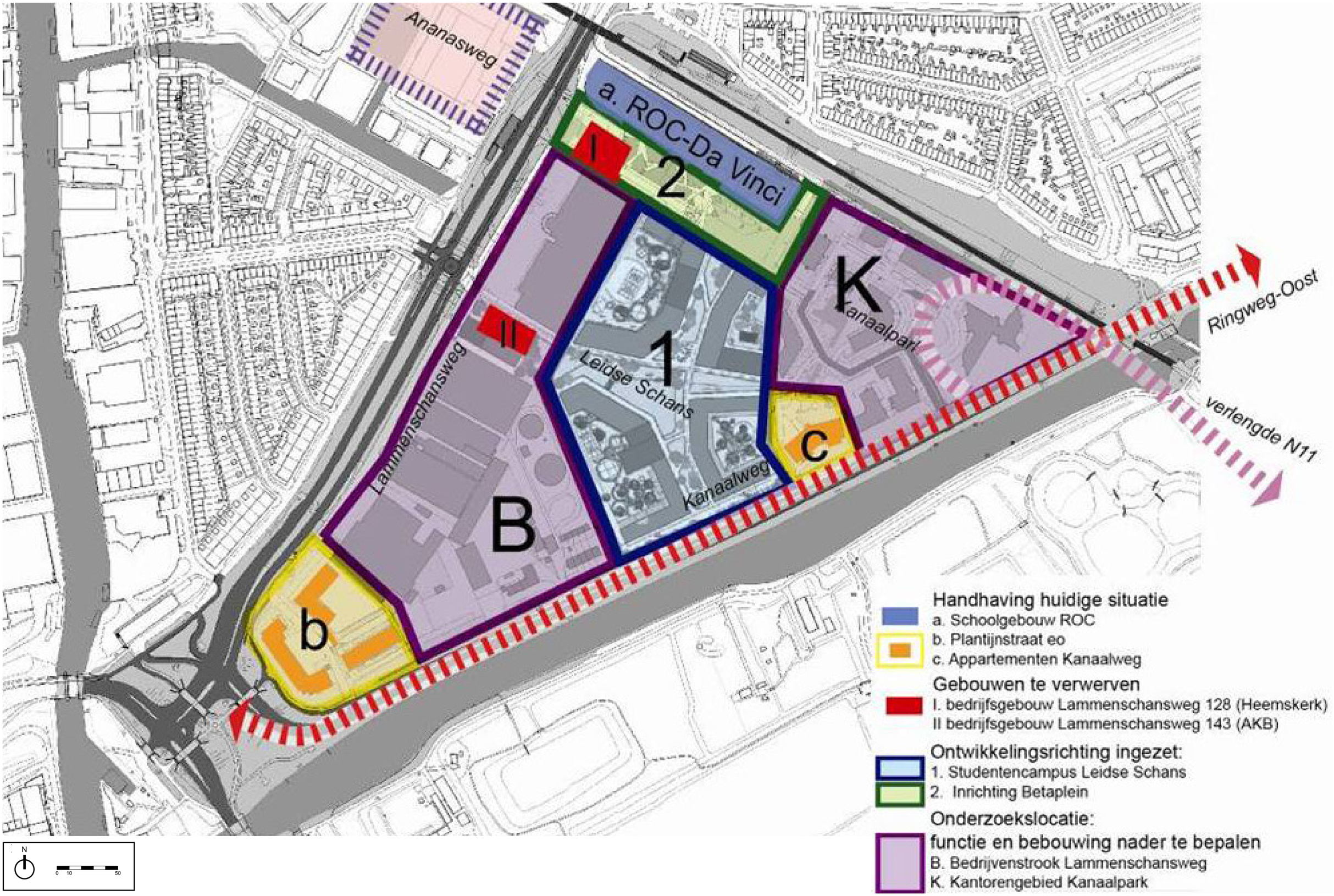
R.O.C. Da Vinci

Aanleiding
Het plangebied staat voor een aantal belangrijke uitdagingen. Het deelgebied Kanaalpark kent een zeer hoge leegstand in de bestaande kantoorgebouwen. Er is sprake van een toenemende druk om de bedrijfsruimtes aan de Lammenschansweg verhuurd te houden. De Lammenschansweg is één van de belangrijkste stadsentrees van Leiden. Ter hoogte van het plangebied heeft deze entree een laagwaardige uitstraling door de matige kwaliteit en uitstraling van de gebouwen. Door de versnipperde stedenbouwkundige opzet ontstaat er geen relatie tussen het nieuwe ROC complex, de studentencampus en de overige functies in het gebied.
In de *Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek* worden potenties geformuleerd voor de verdere ontwikkeling van het gebied in de komende 15 jaar, waarmee de bovenstaande uitdagingen het hoofd kunnen worden geboden. De komst van het ROC en de studentencampus spelen daarbij een belangrijke rol. Daarnaast is het wenselijk het gebied te transformeren tot een hoogwaardig levendig stedelijk gebied. De leegstand van kantoren en het vrijkomen van bedrijfsgebouwen is voor eigenaren een reden om nieuwe scenario's te ontwikkelen voor de toekomst. Het huidige bestemmingsplan is sterk conserverend: functieveranderingen van bestaande gebouwen zijn daarbinnen niet mogelijk.
In de ontwikkelstrategie wordt doorzicht geboden naar een verdere transformatie van het gebied. De ontwikkelstrategie kan daarbij als het integrale beleidsmatige handvat functioneren dat wordt vertaald in een (deel)bestemmingsplan als specifieke ontwikkelingen in het gebied concreter worden. De Ontwikkelstrategie is een document op basis waarvan toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst aan de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
De ontwikkelstrategie is opgezet om maximaal ruimte te bieden aan de markt om te komen tot een herontwikkeling van Lammenschansdriehoek.

Plangebied
Het plangebied voor de *Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek* is driehoekig van vorm. Het wordt aan de westkant begrensd door de Lammenschansweg. De grens aan de noordkant wordt bepaald door de spoorlijn Leiden/Utrecht. Aan de zuidkant is het gebied begrensd door de Kanaalweg.
In de ontwikkelstrategie wordt ook gekeken naar de actuele verkeersontwikkelingen op een hoger planniveau omdat deze voor de bereikbaarheid van het plangebied essentieel zijn.

Onderzoek en analyse
Om te komen tot de ontwikkelstrategie zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. In de analyse wordt een overzicht gegeven van de ruimtelijke en programmatische kaders die voor het gebied van belang zijn. Daarnaast zijn in deze fase de wensen van de stakeholders uit het gebied geïnventariseerd. De resultaten hiervan zijn verwerkt in deze ontwikkelstrategie.

Leeswijzer
In hoofdstuk 1 is ingegaan op de aanleiding en het doel van de *Ontwikkelstrategie Lammenschans* en de wijze waarop het is opgezet. In hoofdstuk 2 is weergegeven wat de resultaten zijn geweest van de analyse. In hoofdstuk 3 treft u de eigenlijke ontwikkelstrategie aan. In hoofdstuk 4 is een korte beschrijving opgenomen van de gewenste beeldkwaliteit. In hoofdstuk 5 is weergegeven hoe bij de totstandkoming van de ontwikkelstrategie is omgegaan met communicatie. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de realisatie in de tijd.


Ananasweg
a. ROC-Da Vinci
I
2
II
1
Leidse Schans
Lammenschansweg
B
K
Kanaalpark
c
Kanaalweg
b
Ringweg-Oost
verlengde N11
Handhaving huidige situatie
a. Schoolgebouw ROC
b. Plantijnstraat eo
c. Appartementen Kanaalweg
Gebouwen te verwerven
I. bedrijfsgebouw Lammenschansweg 128 (Heemskerk)
II bedrijfsgebouw Lammenschansweg 143 (AKB)
Ontwikkelingsrichting ingezet:
1. Studentencampus Leidse Schans
2. Inrichting Betaplein
Onderzoekslocatie:
functie en bebouwing nader te bepalen
B. Bedrijvenstrook Lammenschansweg
K. Kantorengebied Kanaalpark
N
0 10 50

2 Analyse

Impressie Leidse Schans

Impressie Leidse Schans

Impressie Leidse Schans

Impressie Leidse Schans

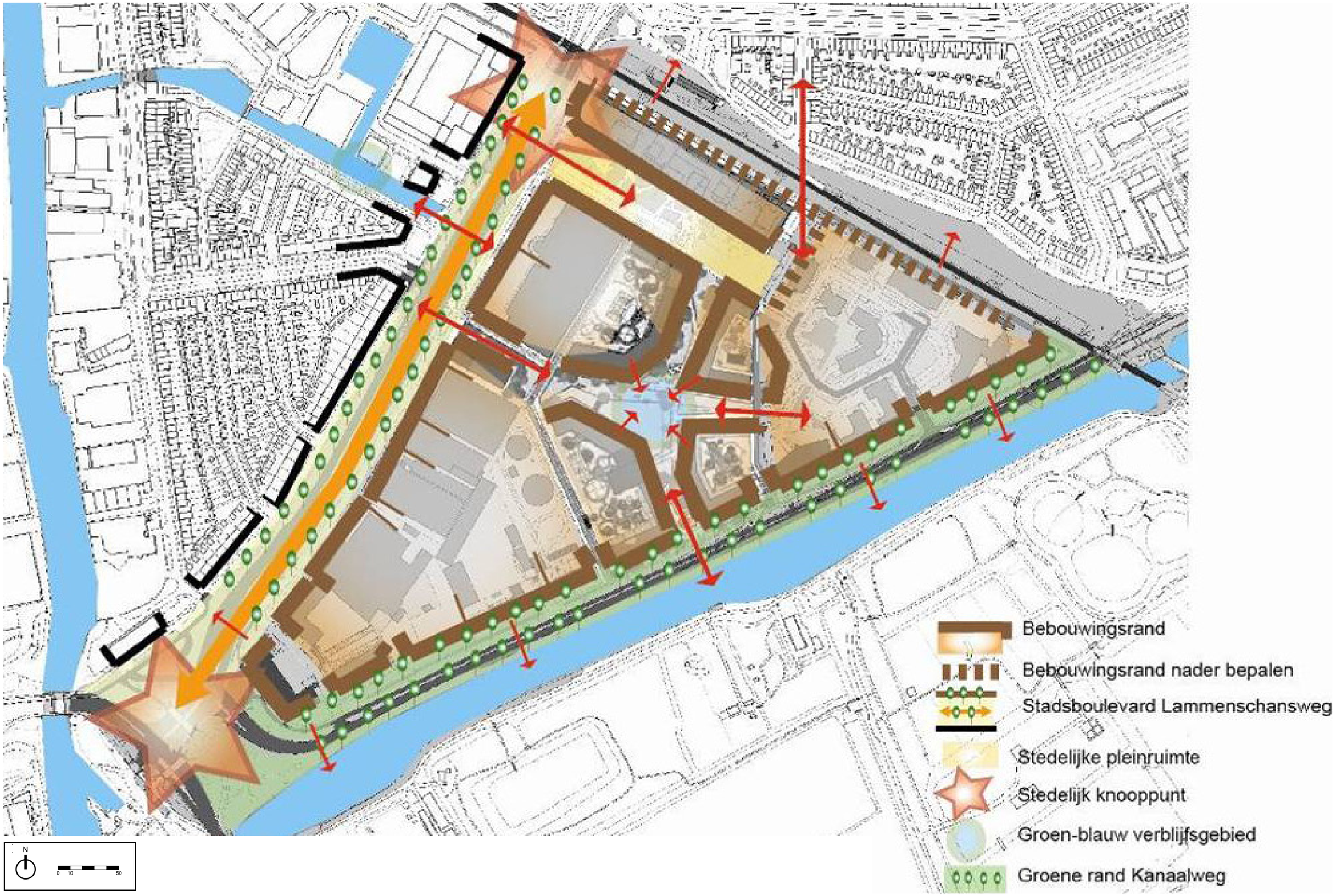
2.1 Inleiding

Alvorens tot de ontwikkelstrategie te komen is een analyse gemaakt van het bestaand gebied. De analyse heeft vorm gekregen in een aantal plankaarten van het gebied. In overleg met bewoners, eigenaren en gebruikers in het gebied zijn de kansen en wensen van het oostelijke deel van de Lammenschansdriehoek vastgelegd. Deze analyse tekeningen vormen de basis voor de ontwikkelstrategie.
In de volgende hoofdstukken worden de bestaande juridische kaders en de verwachte ontwikkelingen geschetst. Daarnaast wordt een wenselijke structuur van het gebied verkend inclusief een mogelijke verruiming van het programma. In het hoofdstuk verkeer staat de bereikbaarheid van het gebied centraal. In het hoofdstuk groen en water tenslotte worden kaders gegeven voor de verdere invulling van het terrein.

2.2 Ontwikkelingen

Ontwikkelingen
Het gebied Lammenschansdriehoek staat voor een groot aantal transformaties.
Het ROC complex, met 4000 onderwijsplaatsen voor scholieren is onlangs gerealiseerd. In het hart van het gebied wordt de studentencampus ‘Leidse Schans’ in fasen gerealiseerd. Het betreft hier ongeveer 1800 studentenwoningen en 200 starterwoningen. Het ROC complex en de studentencampus omvatten tezamen bijna 8.000 m2 aan commerciële ruimte gecentreerd rondom het Bètaplein. Dit plein is door de aanwezigheid van een bedrijfspand langs de Lammenschansweg niet goed bereikbaar en zichtbaar, hetgeen het functioneren van het plein, het ROC gebouw en de studentencampus, belemmert. Het doortrekken van het bestaande plein tot de Lammenschansweg is daarom nadrukkelijk gewenst.
Het kantorengebied Kanaalpark heeft te kampen met leegstand. Eigenaren willen ruimte (programmatisch en ruimtelijk) om eventueel nieuwe scenario’s te onderzoeken en te realiseren, al dan niet met behoud van de bestaande gebouwen.
De eigenaren van bedrijfspanden langs de Lammenschansweg hebben aangegeven onder toenemende druk te staan de panden verhuurd te krijgen. Ook hier hebben de eigenaren behoefte aan een verruiming van het toegestaan gebruik en de bouwmogelijkheden.
Het appartementenzorggebouw Cronenstijn op de kop (Plantijnstraat) en het appartementengebouw langs de Kanaalweg zullen naar alle waarschijnlijkheid gewoon blijven. Het zelfde geldt ook voor de recent gerealiseerde kantoorgebouwen aan de Plantijnstraat.

Bestemmingsplannen
Met uitzondering van de studentencampus, waarvoor recent al een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld, wordt voor de gehele Lammenschansdriehoek een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Dat bestemmingsplan is opgesteld om te kunnen voldoen aan de actualiseringsverplichting uit de Wro. Om de actualiseringsdeadline te halen en er bij terinzagelegging van het bestemmingsplan nog niet voldoende duidelijkheid bestond over de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter gekregen.
Voor toekomstige ontwikkelingen die passen in deze Ontwikkelstrategie, zullen alsnog de nodige postzegelbestemmingsplannen of omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan worden vastgesteld c.q. verleend, om de concrete projecten alsnog planologisch toe te staan. De Ontwikkelstrategie is een document op basis waarvan toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst aan de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.


Bebouwingsrand
Bebouwingsrand nader bepalen
Stadsboulevard Lammenschansweg
Stedelijke pleinruimte
Stedelijk knooppunt
Groen-blauw verblijfsgebied
Groene rand Kanaalweg
N
0 10 50

Kantoren Kanaalpark

Bedrijven Lammenschansweg

Wonen aan de Kanaalweg

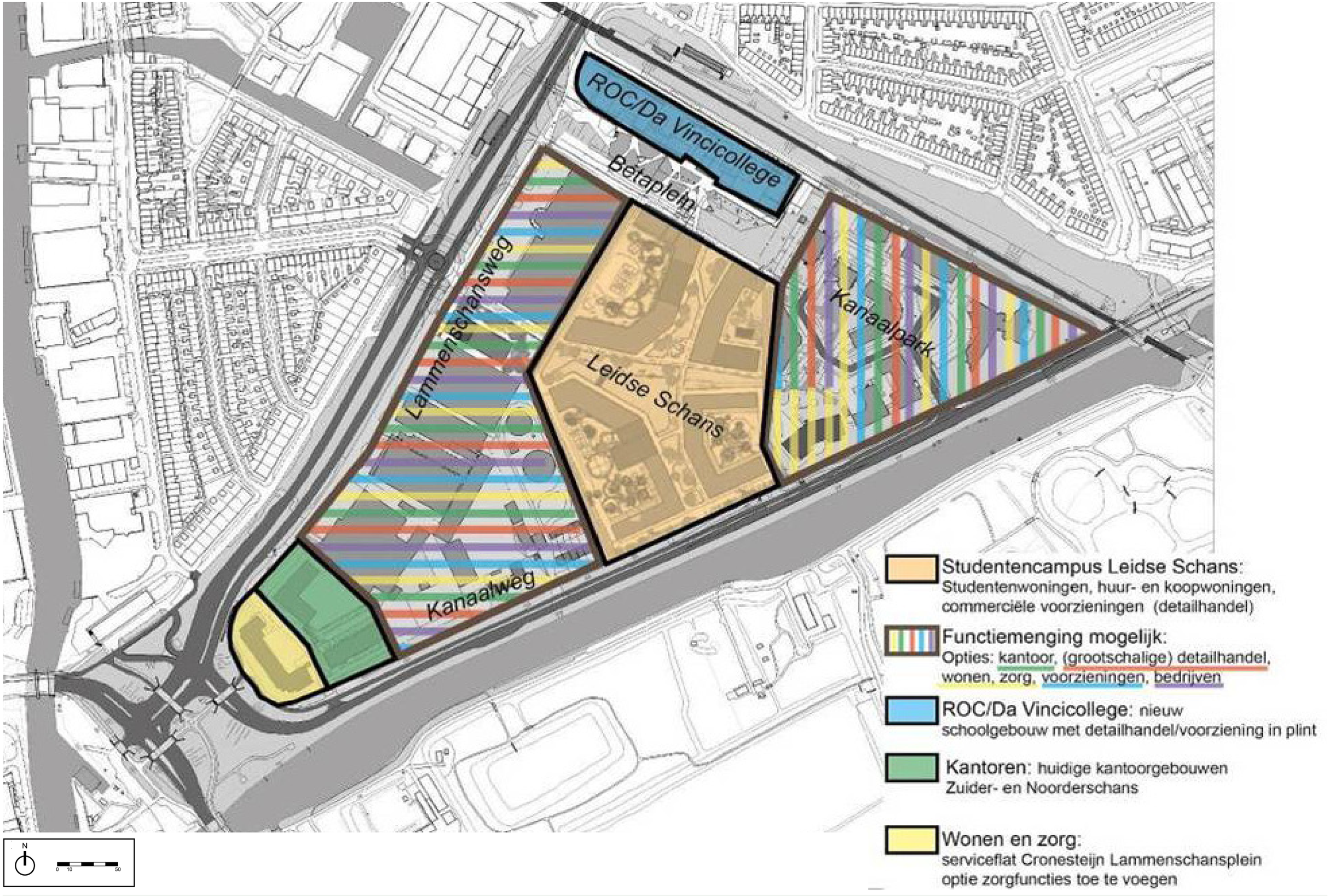
Tussengebieden aan de Lammenschansweg

2.3 Ruimtelijke structuur

Stedelijk gebied
In de sessies met eigenaren en gebruikers is door belanghebbenden sterk gepleit voor de verbetering van de kwaliteit van het gebied. Het gebied Lammenschansdriehoek bestaat op dit moment uit een groot aantal ‘incidenten’. Ontwikkelingen hebben in het verleden los van elkaar vorm gekregen waarbij de ruimtelijke samenhang in het gebied ontbreekt. Er is een sterk pleidooi gedaan voor de ontwikkeling van een eenduidige, goed en hoogwaardig ingerichte openbare ruimte als drager. Er is ook een sterk pleidooi gedaan voor een hoogwaardig gezicht van het gebied, langs de Lammenschansweg, als entree naar het centrum.

Randen
In de fase van de analyse zijn wensen en kansen voor het gebied geïnventariseerd. Partijen waren het erover eens dat het gebied sterke stedelijke randen zou moeten krijgen. Voor de bebouwing langs de Lammenschansweg is gesproken over grandeur en stedelijke allure. Het beeld van de Champs Elysees stond hier voor ogen: strakke rooilijn, stedelijk karakter, 5 tot 7 bouwlagen. Ook voor de bebouwing langs de Kanaalweg zoekt men naar een strakke rooilijn. Deze wand heeft wel een ander karakter. Het is minder stedelijk en vooral groen van karakter. Bouwhoogte zou iets bescheidener kunnen zijn, 4 tot 6 bouwlagen. Vanaf de Kanaalweg is de bebouwing opener van karakter. Het is aantrekkelijk hier het gebied in te kijken.
Het wordt denkbaar geacht ook langs het spoor in te zetten op een strakke rooilijn. Een verdichting en verhoging van de bouwhoogte is in de ogen van aanwezigen denkbaar, tegelijkertijd is een juiste schaalverhouding met de bestaande Professorenwijk, direct aan de andere kant van het spoor, een vereiste.

Pleinen
De structuur van het binnengebied zal zich vooral moeten ontlenen aan goed gedefinieerde openbare ruimten. Er wordt gepleit om het Betaplein en het plein tussen de nieuwe campus hoogwaardig vorm te geven. Mogelijk is er ruimte voor meer pleinachtige ruimtes in het gebied.
Rond deze belangrijke openbare ruimten dient ook aantrekkelijk programma te worden gerealiseerd. De openbare ruimte en het programma moeten elkaar versterken zodat er een hoogwaardig stedelijk milieu ontstaat.


ROC/Da Vincicollege
Betaplein
Lammenschansweg
Leidse Schans
Kanaalpark
Kanaalweg
N
0 10 50
Studentencampus Leidse Schans:
Studentenwoningen, huur- en koopwoningen,
commerciële voorzieningen (detailhandel)
Functiemenging mogelijk:
Opties: kantoor, (grootschalige) detailhandel,
wonen, zorg, voorzieningen, bedrijven
ROC/Da Vincicollege: nieuw
schoolgebouw met detailhandel/voorziening in plint
Kantoren: huidige kantoorgebouwen
Zuider- en Noorderschans
Wonen en zorg:
serviceflat Cronesteijn Lammenschansplein
optie zorgfuncties toe te voegen

Bestaande perifere detailhandel

Bestaande perifere detailhandel

Bestaande perifere detailhandel

2.4 Programma

Bestaand gebruik
Het gebied Lammenschansdriehoek kent op dit moment een gemengd gebruik. In het bestemmingsplan zijn de functies redelijk specifiek per locatie bestemd.

Perifere detailhandel
Langs de Lammenschansweg biedt het bestemmingsplan ruimte voor perifere detailhandel (detailhandel in volumineuze goederen). Het gebied is ook als zodanig ingevuld met bouwmarkten, autoshowrooms etc. De Provincie heeft in haar Verordening Ruimte deze beperking tot detailhandel in volumineuze goederen opgelegd.

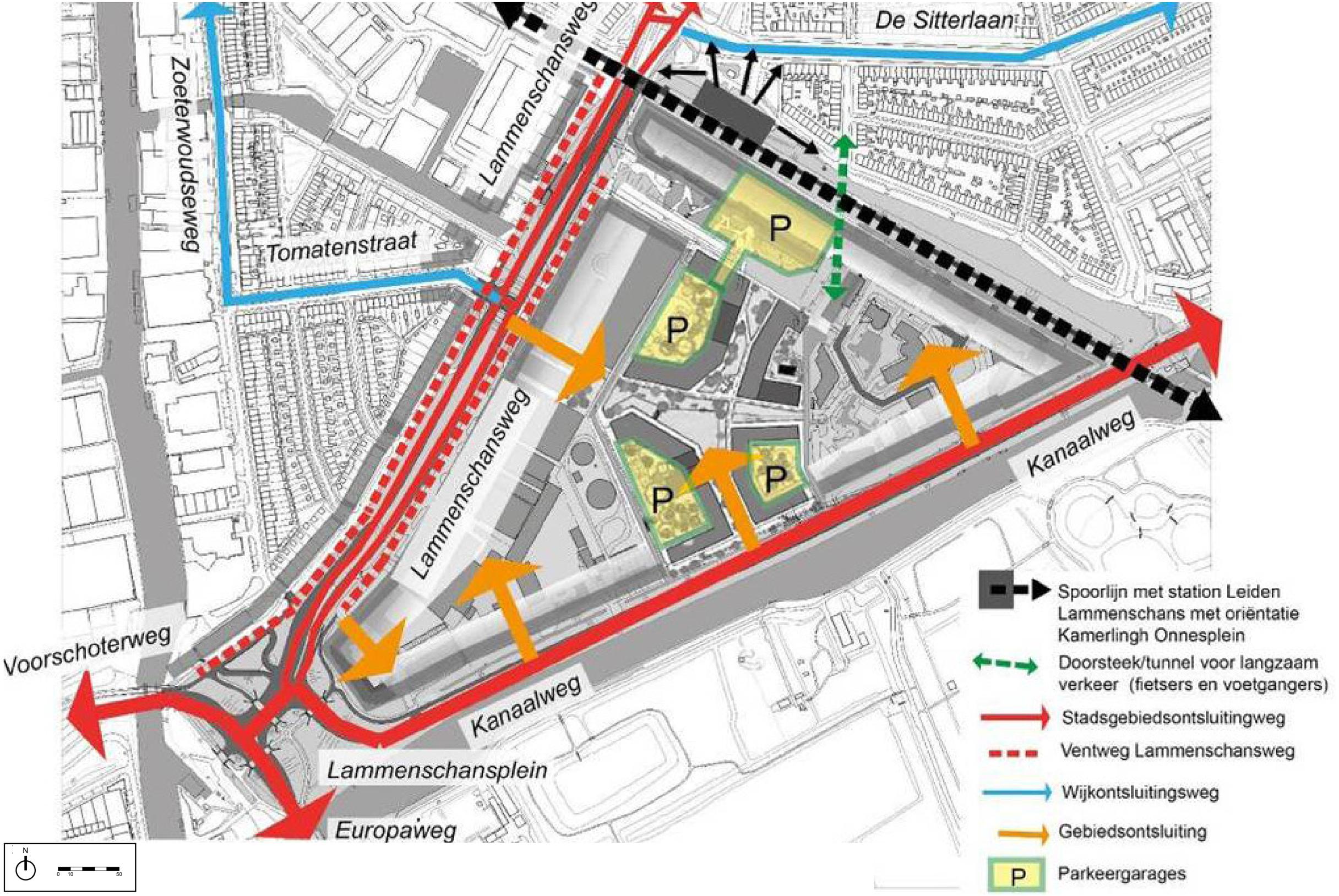
Wonen
Er wordt op dit moment beperkt gewoond in het gebied. Langs de Kanaalweg staat aan de rand van het kantorenpark een appartementencomplex. Langs de Kanaalweg bevinden zich een aantal grondgebonden woningen. Op de kop van de driehoek staat een groot appartementen/service complex.
In het hart van de driehoek zal de studentencampus Leidse Schans worden gerealiseerd.

Kantoren
De kantoorruimte is op dit moment vooral geconcentreerd in het deel Kanaalpark en op de verdiepingen langs de Lammenschansweg. Ook in de omgeving Plantijnstraat bevinden zich kantoorgebouwen.

Bedrijven
Langs de Lammenschansweg en langs de Kanaalweg zijn op dit moment ook productie/bouwbedrijven gevestigd. In het hart van het gebied bevinden zich wateropslagtanks.

Onderwijs
De functie onderwijs bevond zich in het hart van het gebied; de scholen worden hier gesloopt om plaats te maken voor de studentencampus. Met de nieuwbouw van het ROC en Da Vinci College is onderwijs opnieuw een belangrijke functie geworden in het gebied.

Wensbeeld
Eigenaren en ondernemers in het gebied hebben aangegeven dat ze de mix aan functies willen behouden in het gebied. Er is sterk de wens uitgesproken de kwaliteit van het gebied te verhogen. Er is ook sterk de wens uitgesproken om per locatie meer vrijheid te hebben om verschillende functies te kunnen realiseren. Op dit moment is de herontwikkeling of verhuur van kantoorgebouwen voor andere functies binnen het bestemmingsplan niet mogelijk.
De wens is ook uitgesproken om met name de detailhandelsfunctie te kunnen verruimen om de kwaliteitsimpuls te genereren en als vliegwiel voor de herontwikkeling van gebieden.
Een verruiming van de detailhandelsfunctie ligt echter gecompliceerd. De Verordening Ruimte van de Provincie aangaande detailhandel in volumineuze goederen is hier bindend. Extra concurrentie met de bestaande buurtwinkelcentra en de binnenstad zijn niet wenselijk. Het huidige beleid binnen de gemeente geeft aan dat nieuwe kantoorontwikkelingen in beginsel niet in de Lammenschansdriehoek dienen plaats te vinden.
De eigenaren en ondernemers in het Kanaalpark kampen met een zeer grote mate van leegstand. Leiden is als participerende gemeente in het ‘Convenant aanpak leegstand kantoren’ gehouden te zoeken naar oplossingen om deze leegstand te bestrijden. Tijdens de inventarisatie van het gebied en de gesprekken met de eigenaren is gebleken dat de stakeholders weinig vertrouwen hebben in de toekomst van het gebied als pure kantorenlocatie. In de ontwikkelstrategie is er daarom voor gekozen een brede selectie aan alternatieve functies voor het gebied op te nemen, waarbij de eigenaren de vrijheid wordt gelaten zelf op zoek te gaan naar een nieuwe passende invulling van hun panden of over te gaan tot nieuwbouw. Behoud van de bestaande kantoorfunctie van panden is daarbij weliswaar mogelijk, al wordt verwacht dat de geboden vrijheden op termijn vanzelf tot een transformatie naar een minder door kantoren gedomineerd Kanaalpark zal leiden. Hogere beleidsstukken, zoals de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland en de onlangs vastgestelde Kantorenstrategie van Holland-Rijnland, schrijven voor dat het aantal vierkante meters kantoorruimte in de driehoek als geheel in ieder geval niet mag toenemen. Daar is in deze ontwikkelstrategie rekening mee gehouden.
De gemeente Leiden heeft de Nota Wonen opgesteld waarin aangegeven is wat de gewenste ontwikkeling van het woningaanbod in de gemeente de komende jaren is. De Nota geeft aan dat er in Leiden een tekort is aan eengezinswoningen en er een vraagverschuiving van duurdere naar goedkopere woningen en van koop naar huur (middeldure huur). De Nota stelt dat de Lammenschansdriehoek met name kansen biedt voor (kleinschalige) vernieuwende woonvormen, woon-zorgcomplexen en woon-werkwoningen. Ontwikkeling van studentenhuisvesting dient zich in beginsel te beperken tot het concentratiegebied van de Leidse Schans met circa 1.800 studentenwoningen.


De Sitterlaan
Zoeterwoudseweg
Tomatenstraat
Lammenschansweg
P
P
P
P
Kanaalweg
Voorschoterweg
Kanaalweg
Lammenschansplein
Europaweg
Spoorlijn met station Leiden Lammenschans met oriëntatie Kamerlingh Onnesplein
Doorsteek/tunnel voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers)
Stadsgebiedsontsluitingweg
Ventweg Lammenschansweg
Wijkontsluitingsweg
Gebiedsontsluiting
P
Parkeergarages
N
0 10 50

Huidige situatie Lammenschansweg

Huidige situatie Kanaalweg

Huidige situatie Kanaalweg

2.5 Verkeer

De discussie over de verbetering van de bereikbaarheid van Leiden is op dit moment in volle gang. Een aantal scenario's op regionaal niveau kunnen direct consequenties hebben op de ontwikkelingen in Lammenschansdriehoek. Zo worden er modellen ontwikkeld voor een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding met de binnenstad, mogelijk via de Lammenschansweg. Er worden ook modellen ontwikkeld voor het doortrekken van de N11, mogelijk met een aansluiting op de Kanaalweg, ter hoogte van Kanaalpark.
Leiden werkt op dit moment aan de realisatie van Ringweg Oost, waarvan ook de Kanaalweg een onderdeel zal uitmaken. De ringweg zorgt voor een aanzienlijke afname van verkeersintensiteiten over de Lammenschansweg en een toename van verkeer over de Kanaalweg. De ondertunneling van het spoor ter plaatse van de Kanaalweg is op dit moment in onderzoek.

Bereikbaarheid
Voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van het gebied is een goede bereikbaarheid. In de sessies met bewoners en gebruikers van het gebied werd sterk de wens geuit het gebied beter te verbinden met andere delen van de stad. Het oostelijke deel van de Lammenschansdriehoek manifesteert zich in hun ogen te veel als een eiland.
Het kanaal en het spoor voelen aan als een barrière.
De wens wordt uitgesproken om het gebied zowel vanaf de Kanaalweg als vanaf de Lammenschansweg met meerdere 'inprikkers' te ontsluiten.
De wens wordt uitgesproken om een goede fiets/voetgangersverbinding onder het spoor te realiseren.

Expeditie
De perifere detailhandel leidt op dit moment tot frequent expeditieverkeer. Op dit moment wordt dit afgehandeld in de zones tussen de gebouwen in. Vrachtwagens steken achteruit, wat tot onveilige situaties leidt. In de toekomst zal het expeditieverkeer minder beeldbepalend moeten zijn. De overlast (geluid) zal moeten worden beperkt en de verkeersveiligheid zal moeten worden verbeterd.

Openbaar vervoer
Het gebied is op dit moment goed bereikbaar met de trein. Het station Leiden Lammenschans grenst direct aan het plangebied. Mogelijke (hoogwaardige) openbaar vervoer halteplaatsen zouden in de toekomst bij voorkeur in de directe omgeving van het Betaplein een plek moeten krijgen.

Parkeren
Op dit moment wordt er in grote delen van het plangebied vooral in het openbaar gebied en op privé binnenterreinen geparkeerd. Onder een aantal complexen bevinden zich stallingsgarages. Onder het Betaplein is een openbare parkeergarage gerealiseerd.
Met de herontwikkeling van het gebied zal ingezet worden op een verdere verdichting en toevoeging van programma. Dit zal leiden tot een forse toename van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Tegelijkertijd is de wens geuit het gebied een kwaliteitsslag te geven door meer groen en water te zien en minder geparkeerde auto's op straat. Nieuwe ontwikkelingen zullen het parkeren voor een groot gedeelte gebouwd moeten oplossen op eigen terrein.

Bebouwingsrand en gevelfront
Daktuinen
Stedelijke pleinruimte
Groenstrook
Laanprofiel
Water
Nieuw groen en water
N
0 10 50

Situatie groenstructuur Kanaalweg

Situatie groenstructuur Kanaalweg bij bedrijven

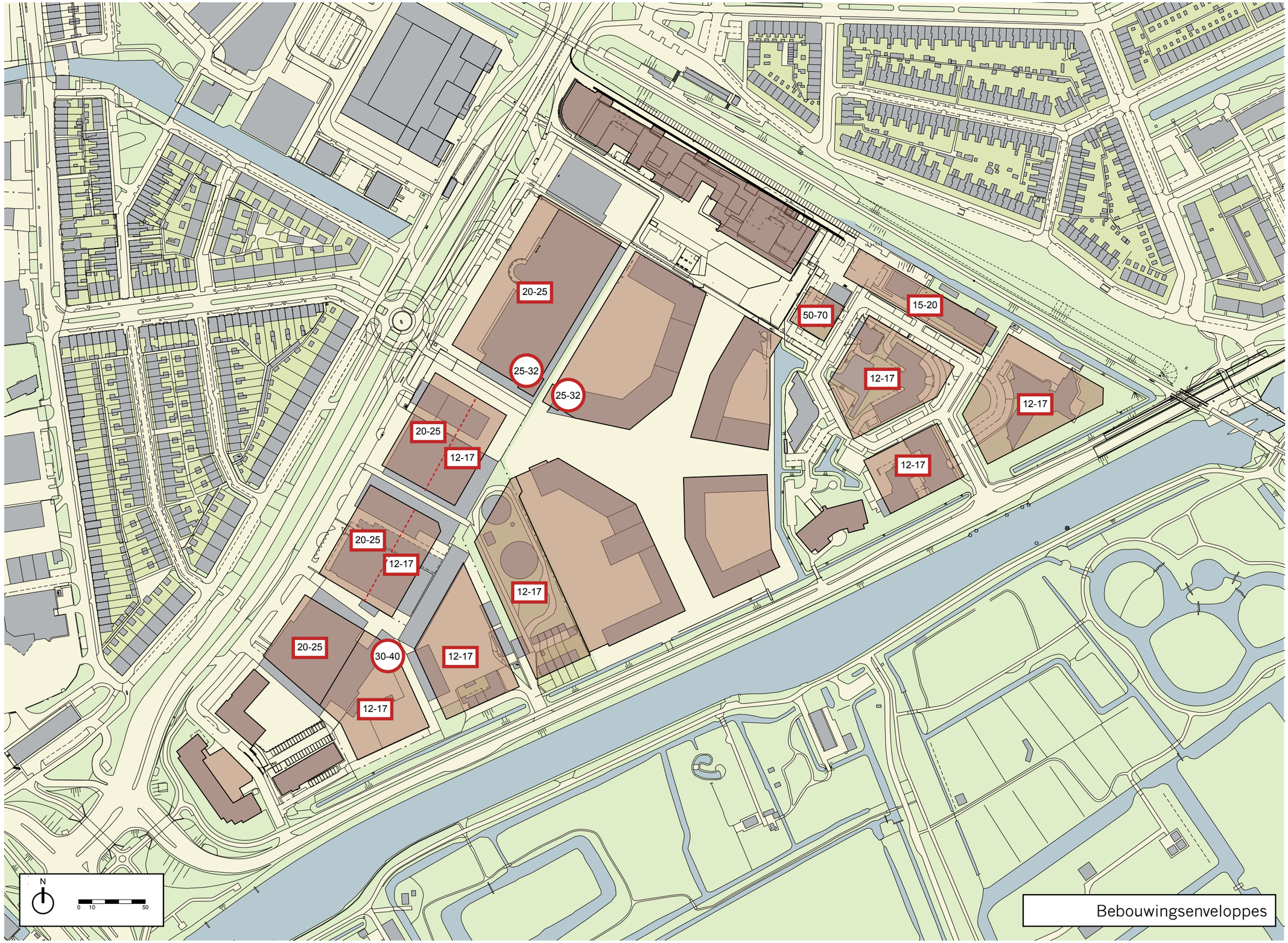
Situatie groenstructuur Kanaalweg bij bedrijven

Wonen en bedrijven aan de Kanaalweg

2.6 Groen en Water

Groenstructuur
Het gebied Lammenschansdriehoek heeft niet het karakter van een groene wijk. Het aanwezige groen is op dit moment sterk gefragmenteerd van karakter. Alleen aan de randen van het gebied, langs de Kanaalweg en langs de Lammenschansweg, heeft het gebied een sterke en continue groenstructuur. In het binnengebied is groen incidenteel aanwezig.
De wens wordt uitgesproken om het gebied een groener karakter te geven. Het is wenselijk het groen zo in te zetten dat het sterke onderlinge samenhang gaat vertonen. Geen verzameling restgroen maar een sterke structuur van parkjes en bomenlanen.

Waterstructuur
De waterstructuur in het gebied Lammenschansdriehoek bevindt zich op polderpeil. Via de afwateringssloten langs de Kanaalweg en in het gebied wordt het regenwater, middels een gemaal, afgevoerd op het kanaal. Op dit moment loopt er een onderzoek naar het eventueel verhogen van het waterpeil naar boezemniveau. Een voordeel van een dergelijke peilverhoging is dat water zichtbaarder en ervaarbaarder wordt in het gebied. Het andere voordeel is dat watercompensatie na een verhoging van het waterpeil naar boezempeil, ook buiten de driehoek kan worden gerealiseerd. Bij compensatie buiten Lammenschansdriehoek wordt er binnen het plangebied feitelijk meer ontwikkelingspotentie gecreëerd.
Alhoewel een directe peilstijging niet direct tot de mogelijkheden lijkt te behoren, wordt bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk gestimuleerd nieuwe gebouwen op voldoende hoogte aan te leggen om een toekomstige peilstijging niet bij voorbaat uit te sluiten. Met de bouw van de studentencampus wordt de afwateringssloot in het gebied gedempt. Dit wordt gecompenseerd door de nieuwe vijvers in het plan.
Ook de verdere verdichting en verstening van het gebied zal vragen om een compensatie van het oppervlaktewater. Van al het nieuwe verharde oppervlak zal 15 % dienen te worden gecompenseerd in de vorm van oppervlaktewater. Daarnaast is het voor de waterkwaliteit van belang om een heldere waterstructuur voor het gebied te ontwikkelen met een beperkt aantal (korte) duikers.



Bouwenveloppes

12-40 Bouwhoogtes

30-40 Bouwhoogtes Torens

Bestaande bebouwing

Water

3 ONTWIKKELSTRATEGIE

3.1 Visie

Uit de analyse en uit de gesprekken met eigenaren en gebruikers uit het gebied wordt duidelijk dat Lammenschansdriehoek een gebied is met potentie. Met de komst van het ROC en de studentencampus is een vliegwiel in beweging gekomen dat kan leiden tot nieuwe ontwikkelingen en transformaties.
De algemene wens is uitgesproken om het gebied te verdichten en te transformeren tot een gemengd stedelijk milieu met een hoogwaardig verblijfsklimaat. Tegelijkertijd is er de roep om vrijheid; vrijheid in programma, vrijheid in hoogte en vrijheid in tijd.
In het gebied Lammenschansdriehoek is de markt aan zet. Anders dan in traditionele ontwikkelopgaven zal de Gemeente Leiden hier niet initiërend maar vooral faciliterend optreden. Op plaatsen waar nieuw openbaar gebied ontstaat wordt er gelijkelijk van deze erfgrenzen afgeweken.

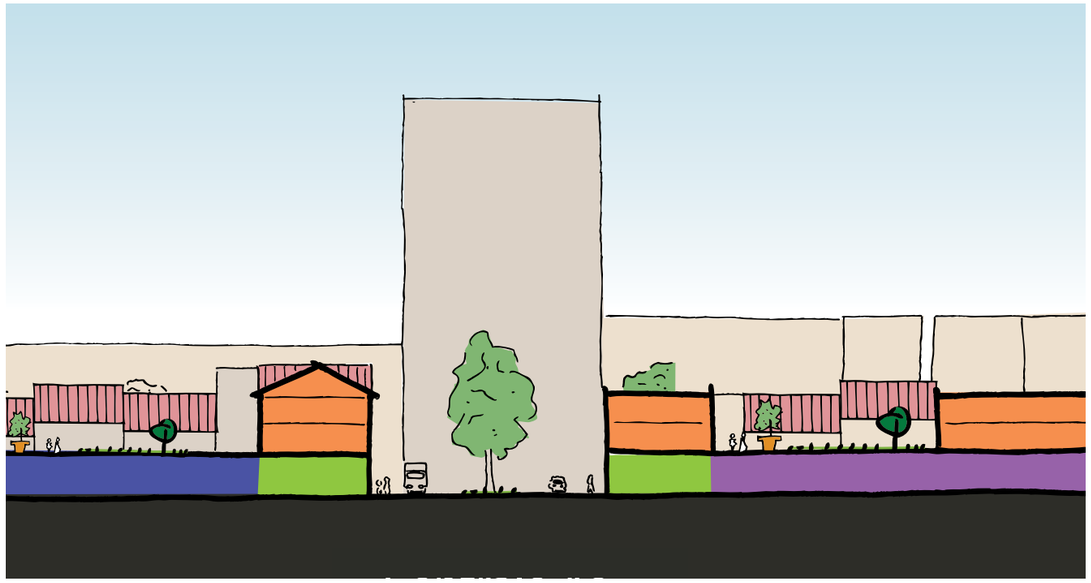
Openbare ruimte
De openbare ruimte is de drager van de ontwikkelstrategie. Door het opnieuw helder definiëren van de structuur van straten en pleinen wordt de basis gelegd voor een meer samenhangend en hoogwaardig stedelijk gebied. Met een structuur van helder gedefinieerde straten en pleinen wordt orde gebracht in het gebied. Voor de structuur van het openbaar gebied zijn de bestaande erfgrenzen als uitgangspunt gehanteerd. Op deze manier is ook een gefaseerde ontwikkeling in de tijd zeer goed mogelijk.

Bouwenveloppe
De bebouwingsmogelijkheden worden niet exact gedefinieerd. Er is gekozen voor het definiëren van een ‘bouwenveloppe’ per kavel. De bouwenveloppe geeft de maximale bouwgrenzen aan van een herontwikkeling, zowel in het platte vlak als in de hoogte. De verschillende bouwenveloppen passen als een ruime stolp over de bestaande gebouwen heen. Ook hier is maximaal aansluiting gezocht bij de bestaande gebouwen en de bestaande erfgrenzen.

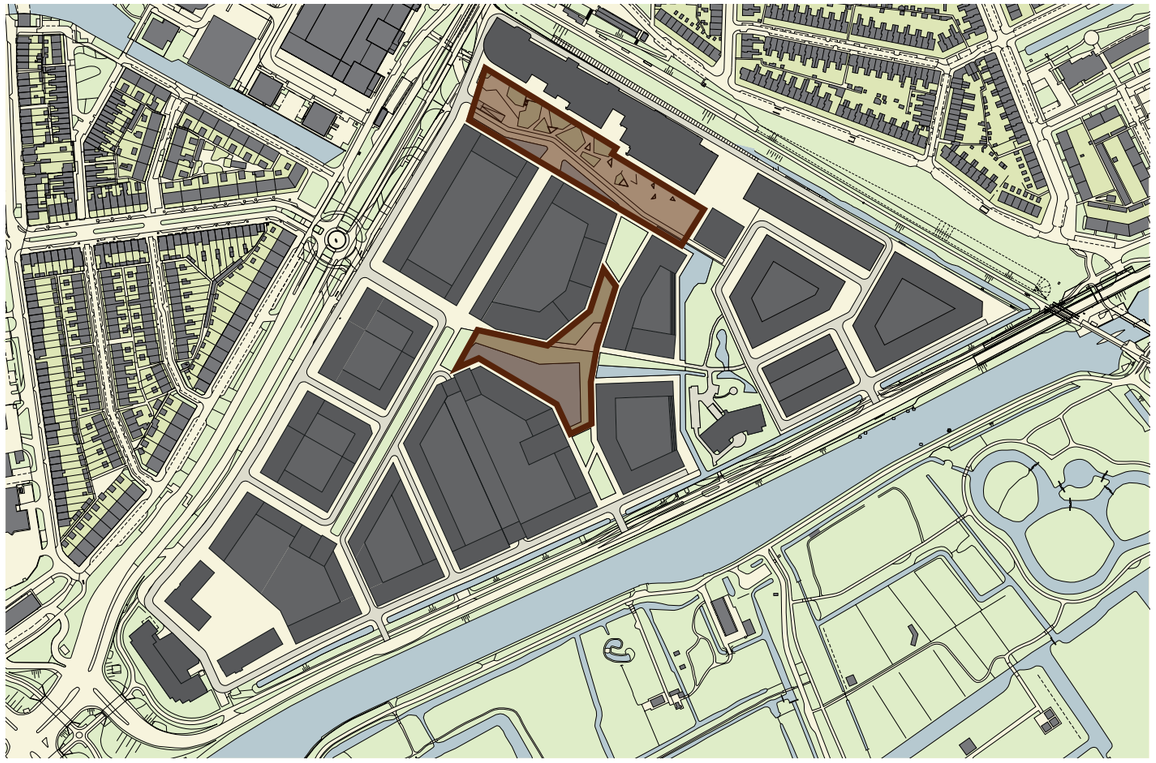
Vrijheid in programma
De toekomst is op dit moment ongewis. In de ontwikkelstrategie wordt maximaal ruimte geboden om een divers stedelijk programma te realiseren. Zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen zijn meerdere functies te realiseren. Het is aan de markt om de realiteit van ontwikkelingen te toetsen. Afspraken in regioverband en de bescherming van bestaande buurtwinkelcentra en de binnenstad zijn daarbij wel het vertrekpunt.

Fasering
De ontwikkelstrategie kent geen vast eindbeeld. Het biedt als instrument vooral de mogelijkheden om tot ontwikkeling te komen. Het is aan de markt om het tempo van ontwikkelingen te bepalen. Om dat mogelijk te maken is voor een planopzet gekozen die ook gefaseerd te realiseren is.

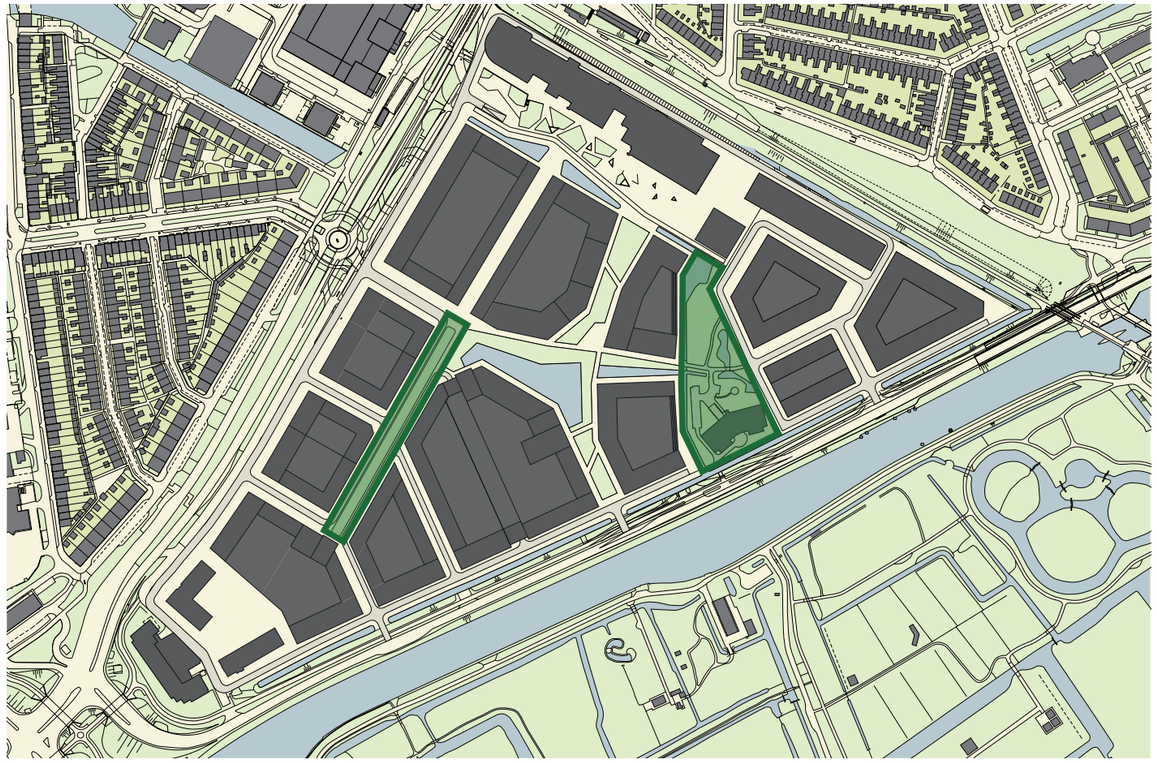
Lammenschansweg



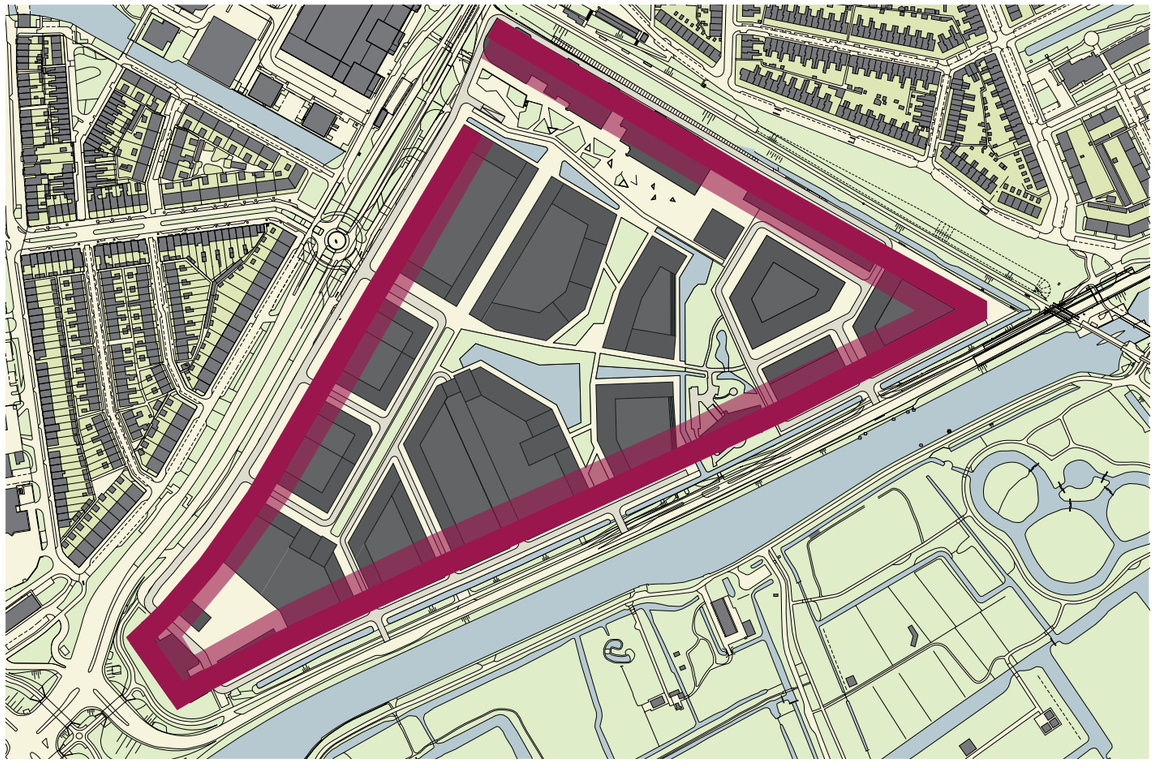
Centrale As



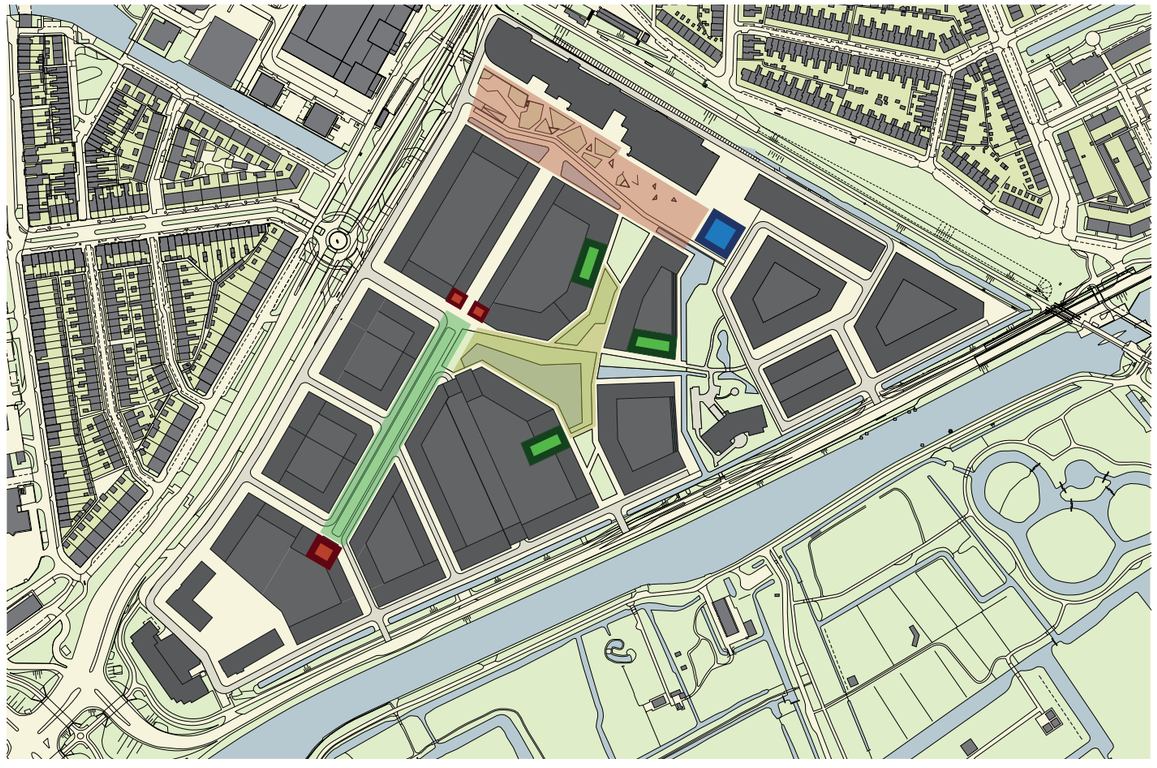
De pleinen



Centrale As en het Park



De Randen



De Torens

3.2 Planopzet

Bij het ontwikkelen van de ontwikkelstrategie is gezocht naar structurerende stedenbouwkundige elementen die niet alleen als drager voor het plan kunnen fungeren, maar die ook op een logische manier aansluiten op de bestaande situatie. De volgende doelen zijn bepalend geweest voor de ruimtelijke opzet van het plan:

- Geen eindplan maar een ontwikkelstrategie met mogelijkheden.
- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de markt.
- Een flexibel en faseerbaar plan.
- Ruimte bieden aan transformatie.
- Een duurzaam stedenbouwkundig plan.
- Verdichten van het gebied tot een hoogwaardig stedelijk milieu
- Creëren van een gebied met integrale ruimtelijke kwaliteit
- Creëren van een levendige ader in het hart van het gebied.
- Hoogwaardig vormgeven van de openbare ruimte als drager van het plan.
- Concentreren perifere detailhandel op een hoogwaardige manier langs de Lammenschansweg.
- Rijke mix aan functies mogelijk maken in het hele gebied.
- Goede bereikbaarheid van het gebied vanaf Kanaalweg en Lammenschansweg.

De pleinen
De openbare ruimte is een belangrijke drager van de planopzet voor Lammenschansdriehoek. De openbare ruimte is in de nieuwe opzet duidelijk begrensd en helder gedefinieerd. Het gebied kent in de nieuwe opzet twee duidelijke pleinruimten met een sterk eigen identiteit en vorm

Betaplein
Tijdens zowel het planvormingsproces met betrekking tot de realisatie van het ROC Lammenschanscomplex als de aanbestedingsprocedure voor de ontwikkeling van de studentencampus was de komst van de Rijn-Gouwelijn (RGL) een actueel uitgangspunt. In beide plannen is uitgegaan van een groot Betaplein, rondom de destijds beoogde halte bij het ROC. Ondanks het wegvallen van de RGL is de behoefte nog steeds aanwezig dit grote Betaplein te realiseren dat zich vanaf de Lammenschansweg uitstrekt tot aan het Kanaalpark, over de volle lengte van het ROC gebouw. Het zal er zowel overdag als 's avonds levendig zijn, door de aanwezigheid van honderden scholieren, studenten en de bezoekers van de onderwijsgerelateerde commerciële functies in de omliggende plinten.
In de huidige situatie is er een half Betaplein gerealiseerd, dat niet zichtbaar en niet goed bereikbaar is vanaf de Lammenschansweg en bovendien grotendeels vol staat met fietsen en brommers in een tijdelijke stalling. De 4000 scholieren en 2000 studenten, zijn grotendeels afhankelijk van een slechts 6 meter brede corridor. Door de slechte zichtbaarheid en bereikbaarheid van het plein kunnen de aan het plein aanwezige en toekomstige commerciële functies, waaronder een bankfiliaal, een supermarkt en drie nog te realiseren ruimten in de plinten van de campus, niet goed functioneren.

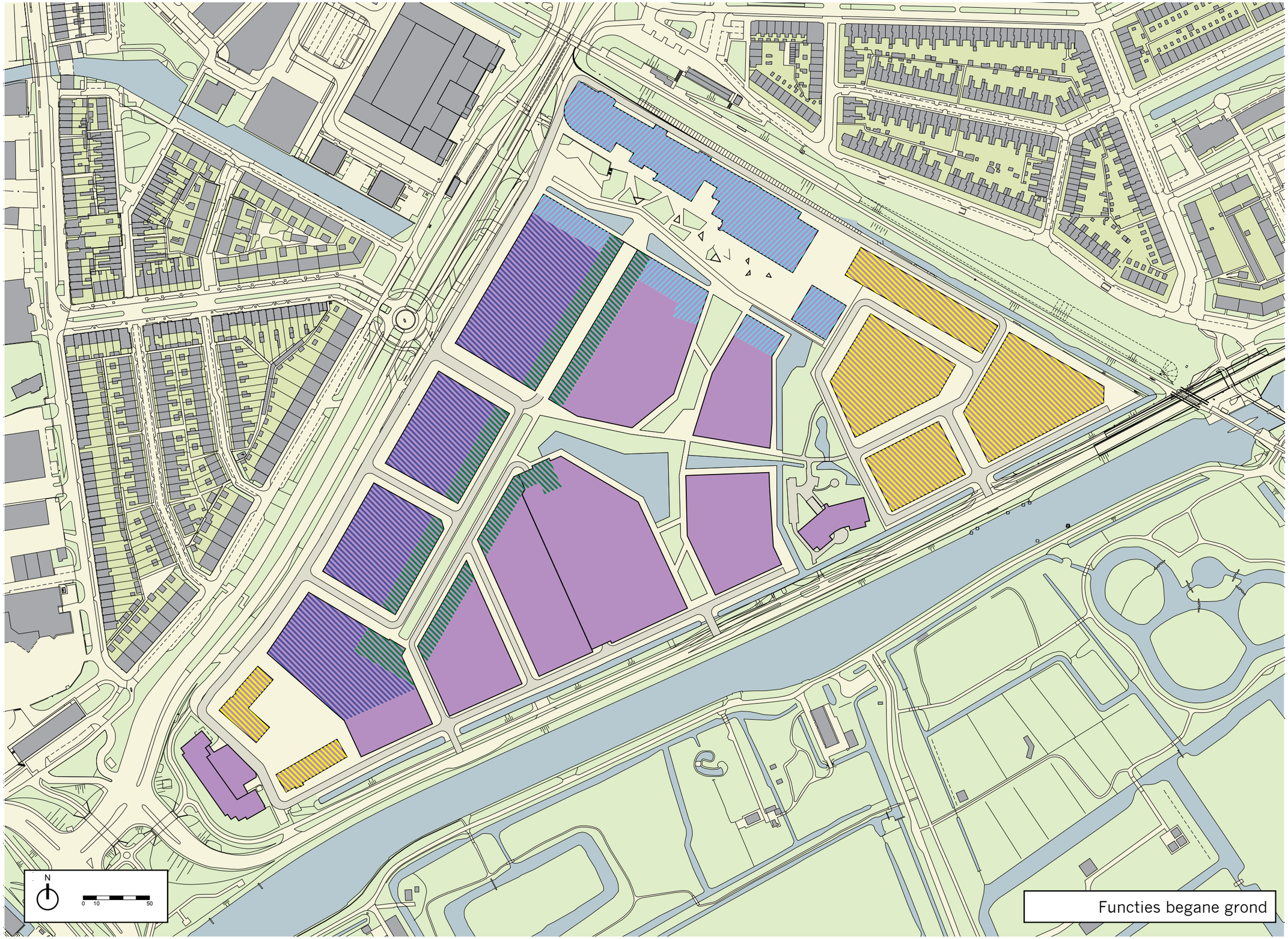
Leidse Schans
In het hart van de studentencampus Leidse Schans bevindt zich eveneens een pleinachtige groene ruimte. Ook deze ruimte wordt helder gedefinieerd door de wanden van de gebouwen van de campus eromheen. Het plein krijgt karakter door campusgerelateerde functies.

De centrale as
In de *Ontwikkelstrategie Lammenschans* wordt ingezet op een nieuwe openbare ruimte in het hart van het gebied. Met de Centrale As wordt een helder gedefinieerde groene verblijfruimte gerealiseerd. Deze ruimte maakt het mogelijk om de randen van het gebied beter tot ontwikkeling te brengen en ook de interne verbindingen in het gebied te realiseren. Achterkanten worden voorkanten en de ontwikkelpotentie van het deelgebied stijgt.
De centrale as wordt ingezet als hoogwaardig verblijfsgebied met ruimte voor horeca, dienstverlening en eventueel als aanvulling op het Betaplein, buurtgerelateerde detailhandel. De Centrale As wordt doorgezet naar het Betaplein.
Het is daarbij een belangrijke voorwaarde dat in het project Leidse Schans, in afwijking op de bestaande plannen, voorkanten worden ontwikkeld langs de Centrale As. Uiteraard dient de normatieve behoefte aan parkeerplaatsen behorend bij het gebruik van het 'Gamma-gebouw' en het gebouw van de Leidse Schans hierin ingepast te worden.
Indien er langs versmalde straat van de Centrale As geen voorkanten gerealiseerd kunnen worden in het 'Gamma-gebouw' en in de plannen van Leidse Schans (en de bestaande open parkeergarage daar dus gehandhaafd blijft), is niet mogelijk een hoogwaardige verbinding te maken met het Betaplein. Voor dat geval is in de ontwikkelstrategie een alternatief plan opgenomen voor de Centrale As. In dit alternatieve plan wordt de Centrale As niet doorgetrokken tot aan het Betaplein.

Het park
In het deelgebied Kantorenpark wordt het bestaande groene karakter versterkt. Waar groen op dit moment gefragmenteerd aanwezig is in het gebied, wordt in de ontwikkelstrategie ingezet op een sterke groene ruimte in de vorm van een park. Het park biedt ruimte en uitzicht aan de bestaande appartementen langs de Kanaalweg. Daarnaast wordt ook het woonklimaat van de Campus versterkt door de aanwezigheid van deze parkruimte. Om het park te realiseren zullen vormen van stedelijke ruilverkaveling moeten worden verkend. In de parkzone zal bestaand onroerend goed verdwijnen om plaats te maken voor groen, in de naastgelegen kavels is er juist ruimte om programma toe te voegen.

De randen
In de ontwikkelstrategie wordt ingezet op een sterke stedenbouwkundige definitie van de randen. De Lammenschansweg is ingericht als een entree van de stad. Met een sterke boulevardstructuur (5-7 lagen hoog) met levendige plinten met daarboven een mix aan functies krijgt het gebied een gezicht.
De Kanaalweg wordt eveneens vormgegeven als een sterke stedelijke wand met een hoogte van 4-5 lagen. De groene oevers zijn hier sterk medebepalend voor de uitstraling.
In de ontwikkelstrategie is ook gekozen voor een sterke begeleiding van de spoorweg. De bebouwing staat hier evenwijdig aan het spoor. De hoogteontwikkeling blijft hier beperkt.

De torens
In de ontwikkelstrategie is ruimte gereserveerd voor hoogbouw in het gebied. Deze hoogbouw wordt vooral ingezet om de stedenbouwkundige structuur te versterken. Het Betaplein wordt helder gedefinieerd en krijgt extra karakter door een toren op de kop van het plein. Ook krijgt de centrale as een duidelijke beëindiging door de toren op de kop van deze ruimte.



Gemengd stedelijk programma
Wonen, Zorg, Dienstverlening
Onderwijs, Sport, Leisure, Hotel

Perifere detailhandel +
Perifere detailhandel, Detailhandel (volumineuze goederen),
Showrooms, Bedrijven (milieucategorie 1 en 2)

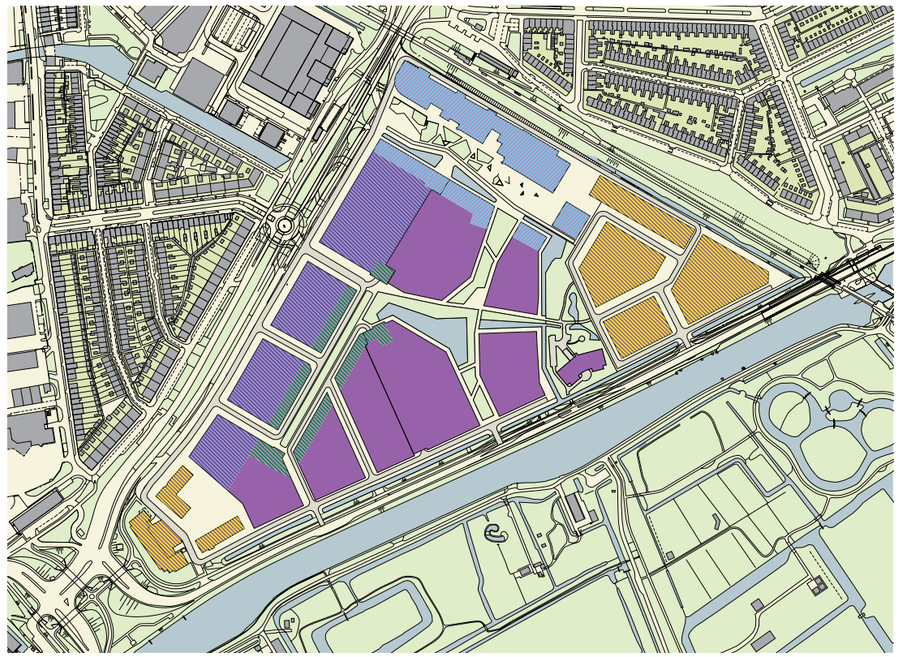
Onderwijs en buurtgerelateerd
Onderwijs, Detailhandel (buurtgerelateerd),
Horeca

Buurtgerelateerd
Detailhandel (buurtgerelateerd),
horeca

Kantoren
Kantoren als bestaand
Kantoren vervanging (geen uitbreiding)

3.3 Ruimtelijke kaders

De ontwikkelstrategie is geen definitief eindplan. Terwijl de vorm van de openbare ruimte sterk is begrensd, wordt er juist vrijheid gelaten in de hoogte en vorm van de bebouwing. Voor elke kavel is een ‘bouwenveloppe’ gedefinieerd. Met de bouwenveloppe worden de maximale bebouwingsmogelijkheden voor een bepaalde plek aangegeven. Alle initiatieven zullen binnen deze enveloppe gerealiseerd moeten worden, inclusief het parkeren.
Het is denkbaar dat partijen de maximale capaciteit van de enveloppe benutten; het is denkbaar dat slechts een gedeelte van de enveloppe wordt gerealiseerd; het is ook denkbaar dat bestaande panden binnen de enveloppe worden getransformeerd en hergebruikt.
Om te komen tot de structuur van deze bouwmogelijkheden is maximaal aansluiting gezocht bij de bestaande structuur van gebouwen en openbare ruimte. De verschillende bouwenveloppen passen als een ruime stolp over de bestaande gebouwen heen. De panden aan de Lammenschansweg liggen met een achterzijde deels over de geprojecteerde centrale as heen. Dientengevolge zullen die eigenaren zullen een deel van hun perceel moeten ‘inleveren’ en krijgen daarvoor de potentie om hoger en met meer functies te bouwen terug (waardecreatie).

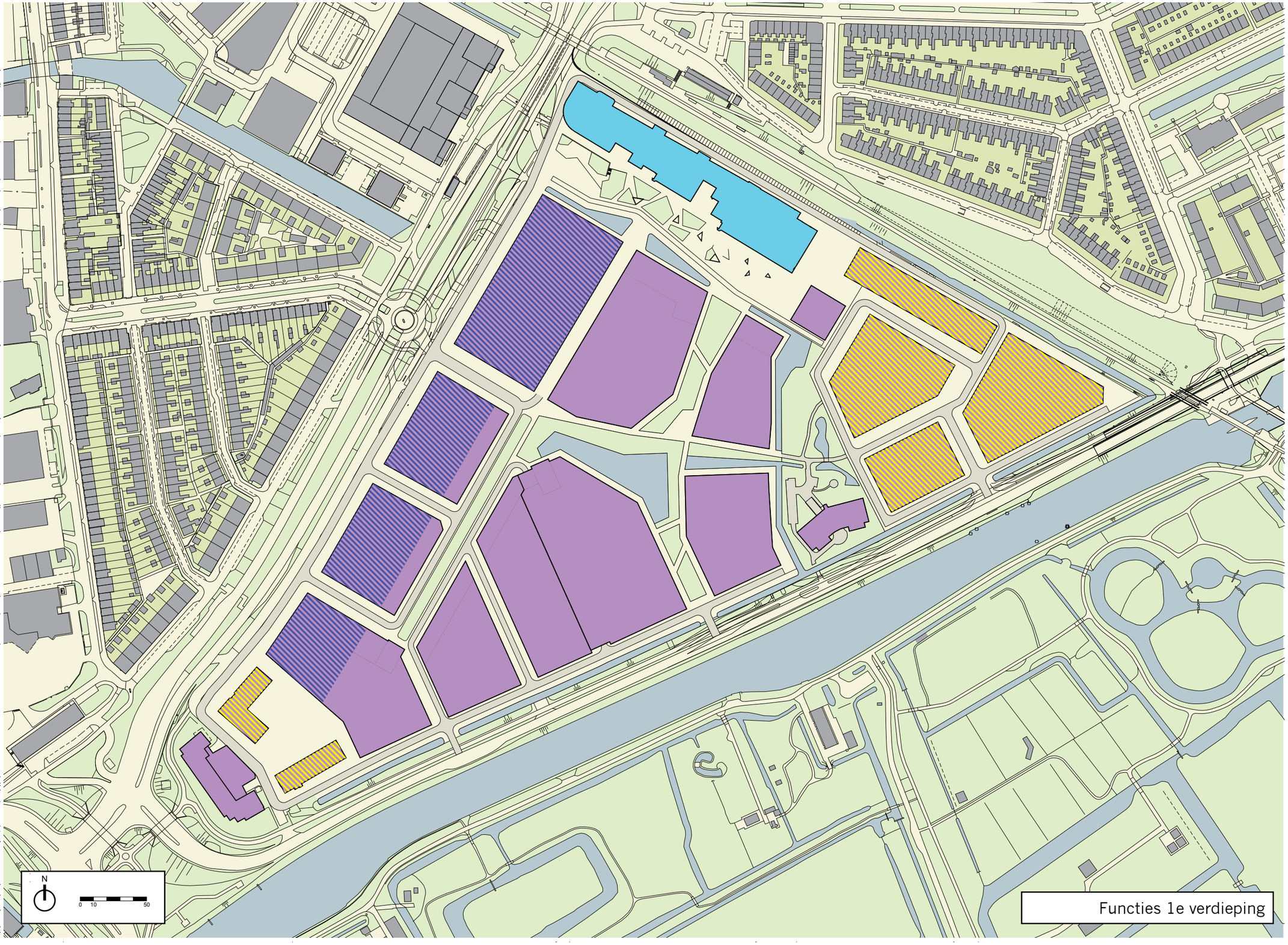


Alternatief plan zonder tussenstraat

3.4 Programma

In de analyse wordt duidelijk dat eigenaren en ondernemers in het gebied de mix aan functies willen behouden en ook meer vrijheid willen hebben in de positionering van functies. Ook wordt duidelijk dat de wens bestaat de kwaliteit van het gebied te verhogen en in te zetten op stedelijke verdichting.
Binnen de ontwikkelstrategie is de maximale ruimte gezocht om een zo divers mogelijk programma mogelijk te maken. Een verruiming van de detailhandelsfunctie ligt daarbij niet voor de hand. Provinciaal beleid en de bescherming van de binnenstad maken dat grootschalige detailhandel (anders dan de perifere detailhandel) hier geen plek kan krijgen. Het realiseren van kleinschalige detailhandel is ook beperkt. Het zal hier enkel gaan om buurt- en wijkgerichte detailhandel.

Zonering
In de ontwikkelstrategie zijn de verschillende locaties niet exact bestemd. Anders dan in het bestaande bestemmingsplan is op meerdere plaatsen meer ruimte geboden om functies te realiseren. In de ontwikkelstrategie wordt vooral ruimte geboden om ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevermeerdering te creëren.
Omdat eigenaren en ondernemers tegelijkertijd de wens hebben uitgesproken om tot een kwalitatief hoogwaardig gebied te willen komen is er wel sprake van enige sturing en concentratie van functies. Met name de concentratie is van belang omdat hierdoor ook de levensvatbaarheid van functies toeneemt. Daarnaast is er gekozen voor sturing om zo het karakter van de verschillende openbare ruimten te garanderen.
In de ontwikkelstrategie is gekozen voor een zonering van functies. Binnen bepaalde zones zijn specifieke functies toegestaan. Er is een functionele zoneringskaart gemaakt voor de begane grond en voor de verdiepingen. In aanvulling op deze zoneringskaart is voor het parkeren een aanvullende kaart gemaakt.



Gemengd stedelijk programma
Wonen, Zorg, Dienstverlening
Onderwijs, Sport, Leisure, Hotel

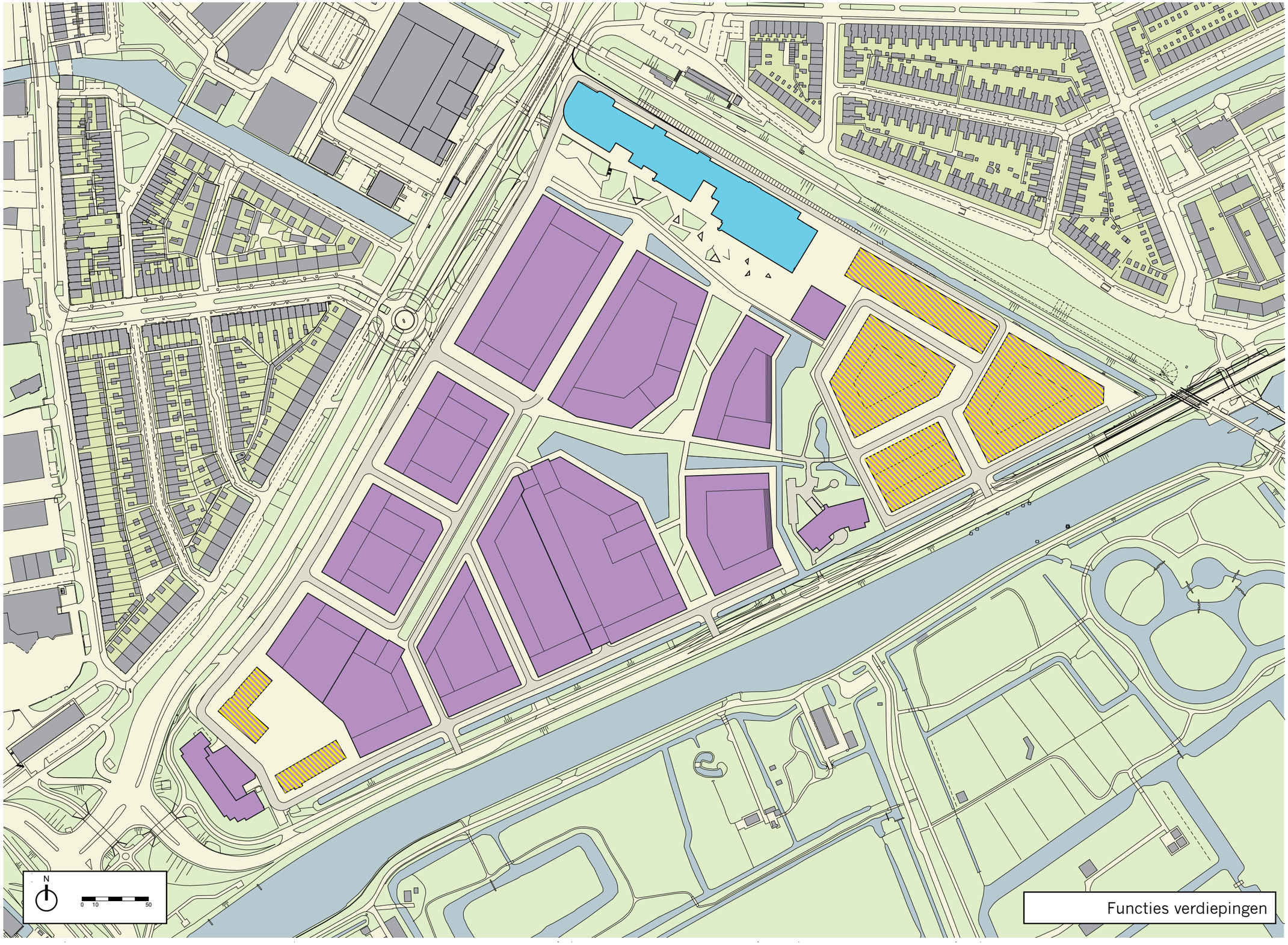
Perifere detailhandel +
Perifere detailhandel, Detailhandel (volumineuze goederen),
Showrooms, Bedrijven (milieucategorie 1 en 2)

Onderwijs en buurtgerelateerd
Onderwijs, Detailhandel (buurtgerelateerd),
Horeca

Buurtgerelateerd
Detailhandel (buurtgerelateerd),
horeca

Kantoren
Kantoren als bestaand
Kantoren vervanging (geen uitbreiding)

Impressie Lammenschahnsweg



Gemengd stedelijk programma
Wonen, Zorg, Dienstverlening
Onderwijs, Sport, Leisure, Hotel

Perifere detailhandel +
Perifere detailhandel, Detailhandel (volumineuze goederen),
Showrooms, Bedrijven (milieucategorie 1 en 2)

Onderwijs en buurtgerelateerd
Onderwijs, Detailhandel (buurtgerelateerd),
Horeca

Buurtgerelateerd
Detailhandel (buurtgerelateerd),
horeca

Kantoren
Kantoren als bestaand
Kantoren vervanging (geen uitbreiding)

Gemengd stedelijk programma
In het hele plan wordt op de begane grond en op de verdiepingen een gemengd stedelijk programma toegestaan. Met gemengd stedelijk programma worden de volgende functies bedoeld als: wonen, zorg, dienstverlening, onderwijs, sport, Leisure, hotel en parkeren. Specifieke geluidseisen kunnen voor bepaalde functies beperkend werken in delen van het plangebied.
Het is wenselijk om daarbij de begane grond een levendig en toegankelijk karakter te geven. Functies als bergingen, stallingen, expeditie, techniek etc. kunnen een plek krijgen op de begane grond mits ze niet beeldbepalend worden.

Onderwijsgerelateerde functies
Rond het Betaplein wordt naast het gemengd stedelijk programma ruimte geboden aan onderwijs gerelateerde functies, horeca, dienstverlening en buurtgerichte horeca en detailhandel. Deze functies zijn enerzijds bedoeld om de levendigheid van het plein te versterken; deze functies zijn anderzijds bedoeld om leerlingen van het ROC praktijkervaring op te laten doen. Deze functies kunnen door het ROC zelf of in samenwerking met bedrijven worden ingevuld. Hierbij valt te denken aan een supermarkt, kapperszaak, schoonheidsspecialiste, reparatieshop, horeca etc.

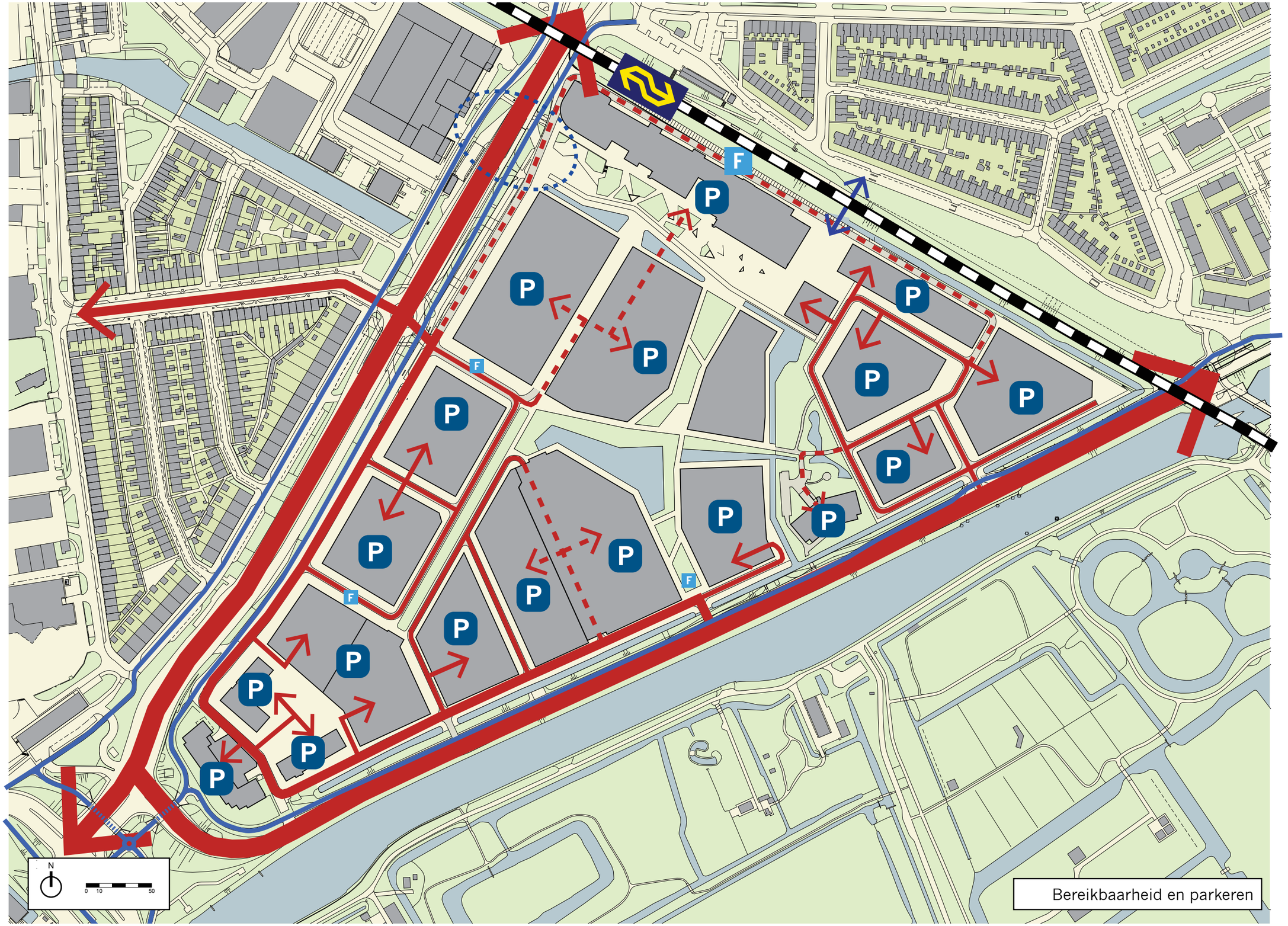
Perifere detailhandel+
Langs de Lammenschansweg biedt de ontwikkelstrategie op de begane grond en op de verdieping naast het gemengd stedelijk programma ruimte voor het realiseren van perifere detailhandel (woonaccessoires, keukens, sanitair, bouwmaterialen en andere volumineuze goederen) en showrooms. Ook functies als hotel, horeca, dienstverlening, Leisure, fitness zijn hier toegestaan. Ook bedrijven in de milieucategorie 1 of 2 kunnen zich hier vestigen (drukkerij, autoreparatie etc.).
Uitgangspunt hierbij is dat een uitbreiding van het aantal vierkante meters perifere detailhandel in de Lammenschansdriehoek is toegestaan mits deze vierkante meters perifere detailhandel aan de gebieden in de nabijheid van de Lammenschansdriehoek worden onttrokken.

Buurtgerichte detailhandel/dienstverlening/horeca
In het hart van het gebied (Leidse Schans en Centrale as) wordt naast het gemengd stedelijk programma op de begane grond ruimte geboden voor buurtgerichte commerciële functies. Het gaat hier om buurtgerichte detailhandel, dienstverlening, bedrijfjes, praktijkruimten en buurtgerichte horeca. Er is alleen ruimte voor relatief kleinschalige ondernemingen/initiatieven.
Voor de nadere uitwerking en toetsing zal ten aanzien van dit aspect nog een distributie planologisch onderzoek worden gedaan.

Kantoren (behoud of vervanging)
Op een aantal plaatsen in het gebied, waar in de huidige situatie de kantoorfunctie is toegestaan, blijft ook in de toekomst de kantoorfunctie toegestaan, naast de ruimte om hier gemengd stedelijk programma te realiseren. Omdat de Lammenschansdriehoek niet aangewezen is als toekomstige kantoorlocatie binnen de gemeente Leiden kan het hier enkel gaan om het behoud of het vervangen van de bestaande kantooroppervlakten. Uitbreiding van het kantoorprogramma is in het gebied niet toegestaan.

Impressie Kanaalweg

Impressie Betaplein



Hoofd verkeersverbinding | Fietsroutes | Mogelijke langzaam verkeer verbinding | Fietsenstalling | Parkeervoorziening | Zoekruimte HOV

3.5 Bereikbaarheid en parkeren

In de ontwikkelstrategie wordt ingezet op een verdere verdichting van het gebied. Dit zal leiden tot een groei van het aantal verkeersbewegingen naar het gebied. Om dit te faciliteren wordt uitgegaan van een verdere verbetering van de bereikbaarheid.

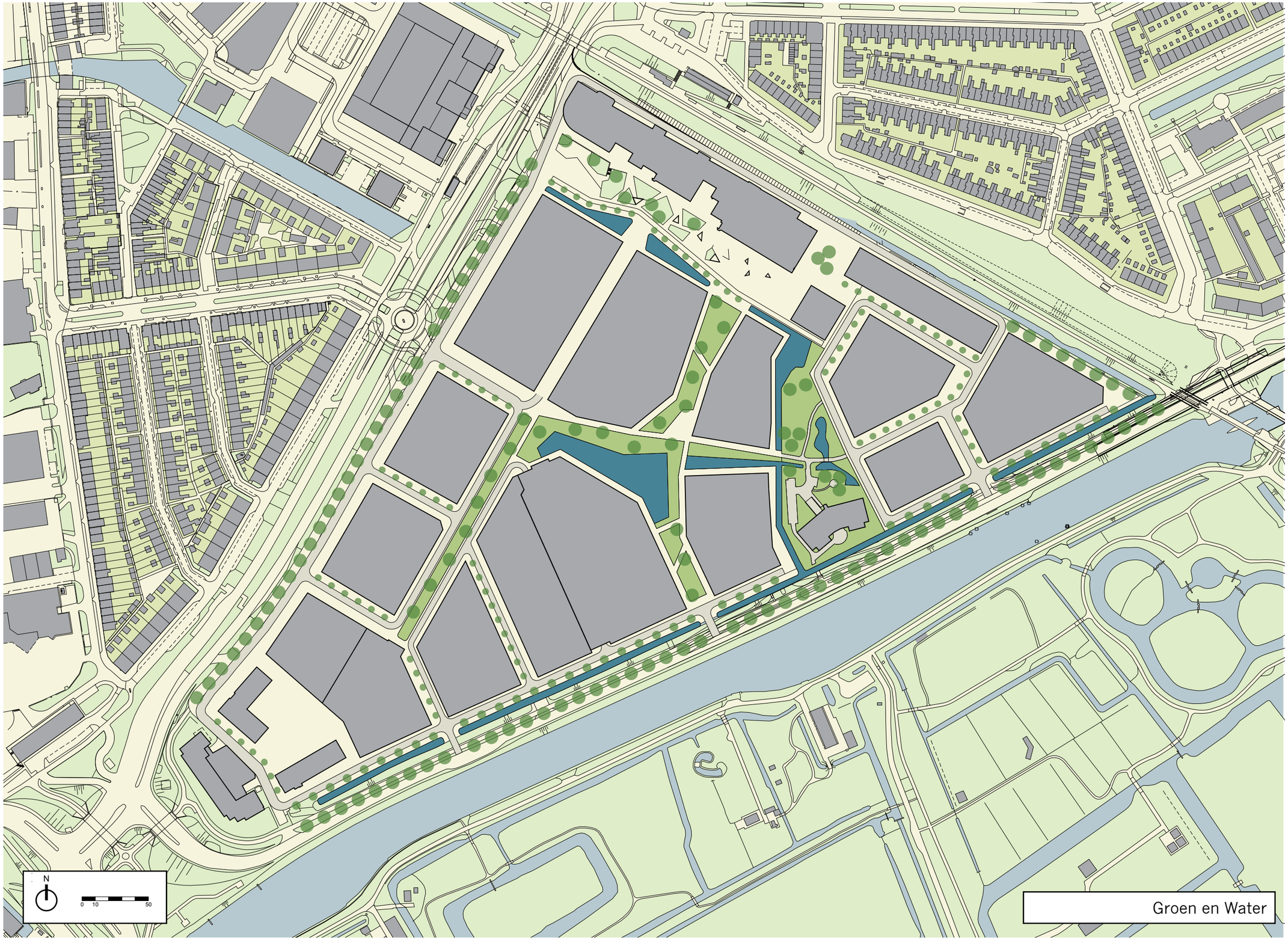
Auto
In basis blijft de structuur voor de autobereikbaarheid hetzelfde. Het verkeer kan in de toekomst vanaf de Lammenschansweg en via de Kanaalweg het gebied bereiken. Langs de Lammenschansweg blijft de parallelweg gehandhaafd met de bestaande op- en afrit aan het begin en het eind, mits dit ook te combineren is met de HOV-oplossing.
Om een goede doorstroom van het autoverkeer uit het gebied te garanderen is het wenselijk om het kruispunt in het verlengde van de Tomatenstraat in de toekomst te voorzien van een verkeersregelinstallatie (VRI).
De bereikbaarheid van het gebied vanaf de Kanaalweg wordt verbeterd. De bestaande entree van het kantorenpark blijft gehandhaafd. Dit lijkt te combineren met de ondertunneling van het spoor. Ook bij een mogelijke doorsteek van de N11 over het kanaal is deze toegang inpasbaar.
Het is wenselijk om in het zuidelijk deel langs het kanaal (gefaseerd) een parallelweg te realiseren. Hiermee kan de bestaande entree ter hoogte van de Plantijnstraat vervallen en kan de parallelweg met twee nieuwe entrees op de Kanaalweg worden ontsloten. Voor de bouw van de campus zal reeds een van deze voorgenomen toegangen als bouwweg worden gebruikt.
Vanuit de parallelwegen en de entrees wordt het gebied van twee kanten ontsloten. De route tussen Lammenschansweg en Kanaalweg wordt iets langer, waardoor het voor sluipverkeer minder aantrekkelijk wordt door het gebied te rijden.

Expeditie
De perifere detailhandel zal ook in de toekomst leiden tot frequent expeditieverkeer. In de ontwikkelstrategie wordt uitgegaan van doorgaande routes waarbij de vrachtwagens niet langer achteruit steken. De expeditie kan worden gerealiseerd in expeditiehavens of zones langs de openbare weg. Daarnaast is het denkbaar dat de blokken langs de Lammenschansweg worden voorzien van inpandige expeditiestraten. Op deze manier kan de expeditie veilig en zonder geluidsoverlast voor bovenliggend (woon)programma worden afgehandeld.

Openbaar vervoer
Ook in de toekomst blijft het gebied goed bereikbaar met de trein. Het station Leiden Lammenschans grenst direct aan het plangebied. De verschillende scenario's voor (hoogwaardige) openbaar kunnen in de toekomst aan de hoofdrijbaan van de Lammenschansweg in de omgeving van het Betaplein halteren.

Fiets
Voor de randen van het plangebied (Lammenschansweg en Kanaalweg) wordt ingezet op het realiseren van vrijliggende fietspaden. Ook de toegangsroute(s) naar de fietsenstalling van het ROC zullen eenduidig voor fietsers worden ingericht.
Alle gebieden in het plangebied zijn bereikbaar per fiets. Hier wordt ingezet op gemengd verkeer. Een extra fietsverbinding onder het spoor door, ter hoogte van het station, is wenselijk. Alvorens hierover een definitief besluit te kunnen nemen zullen in de nadere uitwerking ook de financiële consequenties moeten worden onderzocht.

Parkeren
Met de herontwikkeling van het gebied wordt ingezet op een verdere verdichting en toevoeging van programma. Dit leidt tot een forse toename van het aantal parkeerplaatsen. Langs de Lammenschansweg blijft het parkeren op maaiveld behouden. Deze parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld voor bezoekers van de perifere detailhandel en het overige bezoekersparkeren voor het gebied.
Ook op andere plaatsen in het plangebied blijft beperkt parkeren op maaiveld in het openbaar gebied aanwezig. De capaciteit van het maaiveld is echter beperkt. Nieuwe ontwikkelingen zullen het parkeren op eigen terrein moeten realiseren. In de ontwikkelstrategie wordt daarbij de vrijheid geboden om dat op meerdere manieren op te lossen. Het parkeren kan gerealiseerd worden in een of meer kelders onder het gebouw. Het is denkbaar dat het parkeren wordt opgelost op de verdieping. Hierbij is het van belang dat er gekozen wordt voor een hoogwaardige architectonische oplossing in lijn met de rest van het gebouw. Het is ook toegestaan het parkeren binnen het bouwblok op de begane grond te realiseren. Een goede architectonische oplossing is hier niet voldoende. Het parkeren zal rondom dienen te worden omzoomd met andere gebruiksfuncties met een open uitstraling naar het openbaar gebied. Deze laatste eis is vooral van belang om de kwaliteit en uitstraling van het gebied duurzaam te verbeteren.


N
0 10 50
Groen en Water
Bomen
Bouwvlakken
Groene inrichting oevers en bermen
Water

3.6 Groen en water

Groenstructuur
In de ontwikkelstrategie wordt ingezet op een verdere verstedelijking en verdichting van het gebied Lammenschansdriehoek. Tegelijkertijd wordt er ingezet op het verbeteren van de groenstructuur. Groen wordt in het plan vooral ingezet om de structuur van de openbare ruimte te versterken.
Langs de Lammenschansweg zal de groenstructuur versterkt worden. Het groene laan karakter met brede groene bermen blijft behouden. De parallelweg zal bij de herinrichting worden begeleid met bomen.
De Kanaalweg heeft op dit moment een sterke groene uitstraling door de oeverbeplanting langs de sloot. Door de komst van de parallelweg zal de groenzone hier minder breed worden. De oever blijft ook bij de herontwikkeling een sterk groen karakter behouden.
De centrale as kent een breed profiel. Hier wordt ook bewust gekozen voor een groen profiel met een brede groene middenzone.
De tussenstraten zullen ook een boombeplanting kennen.
Groen zal ook bij de twee pleinen in het gebied (het Betaplein en de Leidse Schans) een inrichtingselement worden. Hier wordt vooral gedacht aan een stedelijke oplossing van vrij geplaatste bomen in boomroosters.
Een echte groene oase in het gebied wordt het nieuwe Kanalenpark. Groen wordt in dit gebied sterk geconcentreerd en krijgt vorm als een park. Om dit te realiseren zal het bestaande kantoorgebouw op termijn moeten verdwijnen en gecompenseerd kunnen worden in de aangrenzende zone.

Waterstructuur
Het is de verwachting dat het waterniveau in het plangebied voorlopig op polderpeil zal blijven. De verdere verstedelijking van het gebied zal moeten resulteren in een directe watercompensatie binnen het plangebied. Om de verhoging naar boezempeil naar de toekomst niet te blokkeren is het wenselijk bij nieuwe ontwikkelingen uit te gaan van een maaiveld van minimaal 0,20m +NAP en, ten behoeve van de waterdruk op kelders uit te gaan van een peilstijging naar 0,60m –NAP.
In de ontwikkelstrategie wordt ingezet op een heldere open waterstructuur met name bedoeld voor de opvang van regenwater. Langs het Betaplein en de Leidse Schans wordt aansluiting gezocht op de bestaande sloot in Kanalenpark en de afwateringssloot langs de Kanaalweg. Van hieruit kan het regenwater via het bestaande gemaal worden afgevoerd op het kanaal.
In de opzet van het plan wordt ingezet op een maximale watercompensatie. Van het nieuw versteende oppervlak zal 15% worden gecompenseerd in open water.
Door de bestaande sloten te verbreden en de nieuwe waterpartijen te realiseren op het Betaplein en in de parkzone lijkt deze maximale watercompensatie gerealiseerd te kunnen worden. In de nadere uitwerking zal de haalbaarheid van deze voorstellen moeten worden onderzocht.

3.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is op dit moment een containerbegrip met veel misverstanden en verschillende interpretaties. Voor de een staat duurzaamheid voor het beperken van energiegebruik; voor de ander gaat het over voldoende groen.
De (internationaal) erkende BREEAM meetlat voor duurzame gebiedsontwikkeling is een mogelijkheid om duurzaamheidambities voor de herontwikkeling van de Lammenschansdriehoek vorm te kunnen geven.
Het keurmerk BREEAM-NL gebiedsontwikkeling (versie 2012) beloont duurzaamheids aspecten in de volledige breedte. Projecten worden getoetst op aspecten als: Gebiedsmanagement, Synergie, Bronnen, Ruimtelijke Ontwikkeling, Welzijn en Welvaart en Gebiedsklimaat.
Met de ambitie van twee sterren wordt op gebied van duurzaamheid gescoord ruim boven het geldende bouwbesluit. In de nadere uitwerking van de Ontwikkelstrategie kan op basis van een eerste Quickscan van mogelijkheden en een inventarisatie van kosten en opbrengsten de duurzaamheidambitie voor de herontwikkeling van het gebied definitief moeten worden bepaald.

Impressie Betaplein

4 Beeldkwaliteit

De *Ontwikkelstrategie Lammenschans* is meer dan het mogelijk maken van initiatieven. In de verschillende sessies met eigenaren en gebruikers is sterk de wens uitgesproken om het gebied te transformeren tot een hoogwaardig samenhangend stedelijk gebied. De markt heeft ook aangegeven dat dit hoge ambitieniveau gewenst is om het gebied aantrekkelijk te maken voor toekomstige gebruikers, huurders en kopers/eigenaren van de diverse functies in het gebied.
Om dit te bereiken zijn afspraken op hoofdlijnen nodig over de gebouwen en de inrichting van het openbaar gebied.
Een Beeldkwaliteitplan is in de regel een gedetailleerd instrument om de uiteindelijke architectonische kwaliteit van het stedenbouwkundig plan te garanderen. In een Beeldkwaliteitplan wordt nader ingegaan op de beoogde sferen van de verschillende openbare ruimten en de gewenste karakters van de gebouwen. Het plan wordt ingezet als middel om de architectuur van de verschillende uitwerkingen door verschillende architecten, te garanderen, te sturen en af te stemmen.
Voor de ontwikkelstrategie is geen gedetailleerd beeldkwaliteitplan opgesteld. Wel zijn er op hoofdlijnen uitspraken gedaan over het gewenste beeld door middel van referenties, om toch enig kader en houvast te bieden en te hebben bij de nadere uitwerking en de toetsing daarvan. Uitgangspunt hierbij is om ruimte te geven aan vernieuwende duurzame vormgeving van gebouwen in het gebied.

Impressie straatje van Betaplein naar de Centrale as

Impressie Centrale as

4.1 Randen

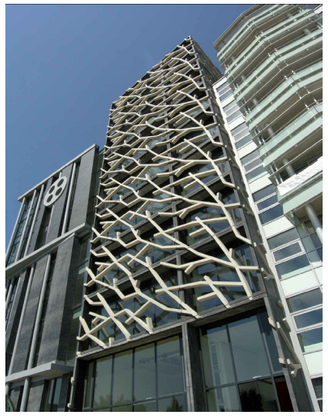
In dit hoofdstuk wordt door middel van kernbegrippen een beschrijving op hoofdlijnen gegeven van de gewenste beeldkwaliteit van de verschillende onderdelen van het plan. In de ontwikkelstrategie wordt ingezet op een sterke stedenbouwkundige definitie van de randen.

Lammenschansweg
De Lammenschansweg is ingericht als een entree van de stad. Met een sterke boulevardstructuur (5-7 lagen hoog) met levendige plinten met daarboven een mix aan functies krijgt het gebied een gezicht. Waar in de historische binnenstad metselwerk het beelbepalende bouwmateriaal is, wordt hier juist ruimte geboden om in een meer eigentijdse architectuur te bouwen.

Typologie	grote stedelijke blokken
Ritme en schaal	grote eenheden, sterke individualiteit
Plastiek	strakke rooilijn, beperkte sprongen en uitkragingen
Materiaal	Om een levendig en gevarieerd beeld te realiseren is een grote vrijheid in gevelmaterialen toegestaan.
Plint	levendige transparante plint aan de Lammenschansweg
Rooilijn	eerste 5 bouwlagen bouwen tot de rooilijn, daarboven vrij
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG

Kanaalweg
De Kanaalweg wordt eveneens vormgegeven als een sterke stedelijke wand met een hoogte van 4-5 lagen. De groene oevers zijn hier sterk medebepalend voor de uitstraling. Langs de Kanaalweg wordt evenals langs de Lammenschansweg, ruimte geboden aan een meer eigentijdse architectuur.

Typologie	stedelijke blokken
Ritme en schaal	sterke individualiteit
Plastiek	strakke rooilijn, beperkte sprongen en uitkragingen
Materiaal	Om een levendig en gevarieerd beeld te realiseren is een grote vrijheid in gevelmaterialen toegestaan.
Plint	open en transparante plint
Rooilijn	eerste 3 bouwlagen bouwen tot de rooilijn, daarboven vrij
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG



4.2 Binnengebied

De openbare ruimte is een belangrijke drager van de planopzet voor Lammenschansdriehoek. De openbare ruimte is in de nieuwe opzet duidelijk begrensd en helder gedefinieerd. Het gebied kent in de nieuwe opzet een aantal belangrijke stedelijke ruimten met een sterk eigen identiteit en vorm.
In dit hoofdstuk zijn de gewenste kwaliteiten van de architectuur aan deze ruimten gedefinieerd.

Betaplein
Het Betaplein is het voorplein van het nieuwe ROC gebouw. In de opzet zijn de randen van het plein helder gedefinieerd. De wanden om het plein vormen sterk een eenheid. De toren op de kop heeft een sterk eigen identiteit.

Typologie	stedelijke blokken
Ritme en schaal	sterke individualiteit
Plastiek	strakke rooilijn, beperkte sprongen en uitkragingen
Materiaal	Om een rijk en gevarieerd beeld te genereren is een rijke variatie aan gevelmaterialen toegestaan.
Plint	levendige transparante plint aan het plein
Rooilijn	eerste 4 bouwlagen bouwen tot de rooilijn, daarboven vrij
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG

Leidse Schans
In het hart van de studentencampus Leidse Schans bevindt zich eveneens een pleinachtige ruimte. Ook deze ruimte wordt helder gedefinieerd door de wanden van de gebouwen van de campus eromheen. Het plein krijgt karakter door campusgerelateerde functies.

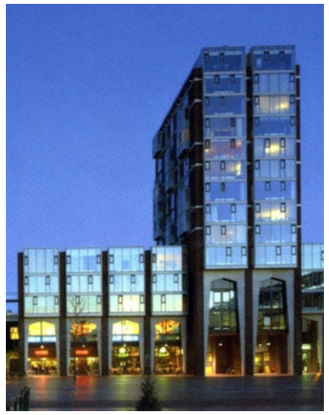
Typologie	stedelijke blokken
Ritme en schaal	sterke individualiteit
Plastiek	strakke rooilijn, beperkte sprongen en uitkragingen
Materiaal	metselwerk als hoofdmateriaal,
Plint	levendige transparante plint aan het plein
Rooilijn	eerste 4 bouwlagen bouwen tot de rooilijn, daarboven vrij
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG

De Centrale As
De Centrale As is een nieuwe helder gedefinieerde groene verblijfruimte in het hart van het gebied. De centrale as wordt ingezet als hoogwaardig verblijfsgebied. Bij de architectonische uitwerking van de centrale as wordt aansluiting gezocht bij het beeld van de Leidse Schans. Metselwerk is hier het hoofdmateriaal voor de gevels.

Typologie	stedelijke blokken
Ritme en schaal	sterke individualiteit
Plastiek	strakke rooilijn, beperkte sprongen en uitkragingen
Materiaal	metselwerk als hoofdmateriaal, per blok maximaal circa 20% (van de straatgevel) in andere (gevel)materialen realiseren.
Plint	levendige transparante plint
Rooilijn	eerste 3 bouwlagen bouwen tot de rooilijn, daarboven vrij
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG

Overige gebieden
Het plangebied kent nog verschillende overige gebieden. Hier willen we alleen een aantal algemene criteria meegeven.

Plastiek	strakke rooilijn, beperkte sprongen en uitkragingen
Materiaal	Om een rijk en gevarieerd beeld te genereren is een rijke variatie aan gevelmaterialen toegestaan.
Plint	levendige plint
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG



4.3 Accenten

In het grootste deel van het plan zijn de wanden van de gebouwen ondergeschikt aan de stedenbouwkundige structuur. Op een aantal plaatsen in het gebied wordt van de gebouwen een meer expressieve en unieke kwaliteit verwacht. Het betreft hier de toren op de kop van het Betaplein en het hoogteaccent op de kop van de Centrale As.

Toren Betaplein
Op de kop van het Betaplein wordt in de ontwikkelstrategie ruimte geboden voor de bouw van een toren. Met het hoogteaccent wordt de ruimte duidelijk gemarkeerd en gedefinieerd. De toren staat symbool voor het Leiden van de toekomst.

Typologie	slanke elegante toren
Opbouw	klassieke opbouw (plint, midden, top)
Top	sterke beëindiging, verjonging naar boven toe
Materiaal	vrijheid in de toepassing van gevelmaterialen.
Plint	levendige transparante plint aan het plein
Parkeren	Integreren in architectuur

Toren Centrale As
Op de kop van de Centrale As wordt in de ontwikkelstrategie ruimte geboden voor de bouw van een hoogteaccent. Met het hoogteaccent wordt de ruimte duidelijk gemarkeerd en gedefinieerd.

Typologie	toren
Opbouw	klassieke opbouw (plint, midden, top)
Top	karakteristieke beëindiging
Materiaal	vrijheid in toe te passen gevelmaterialen. combinatie met andere (gevel)materialen mogelijk.
Plint	levendige transparante plint
Parkeren	Integreren in architectuur

4.4 Openbare Ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal een apart inrichtingsplan worden gemaakt. Het is van belang dat het totale plangebied daarbij als eenheid zal functioneren. Juist de continuïteit in materiaal tussen de verschillende plandelen is daarbij van belang.
Voor de straten in het plangebied zal worden uitgegaan van een relatief hoogwaardig inrichtingsniveau van gebakken klinkers of kleurechte betonnen klinkers, betonbanden in kleur, hoogwaardige verlichting en meubilair.
De pleinen kennen een verbijzondering op het niveau van de inrichting. Ook hier zullen klinkers het belangrijkste materiaal zijn in combinatie met andere materialen, aangevuld met bomen, bijzondere elementen en kunstwerken om op de vormen van de pleinen als stedelijke ruimte te accentueren.

5 Communicatie

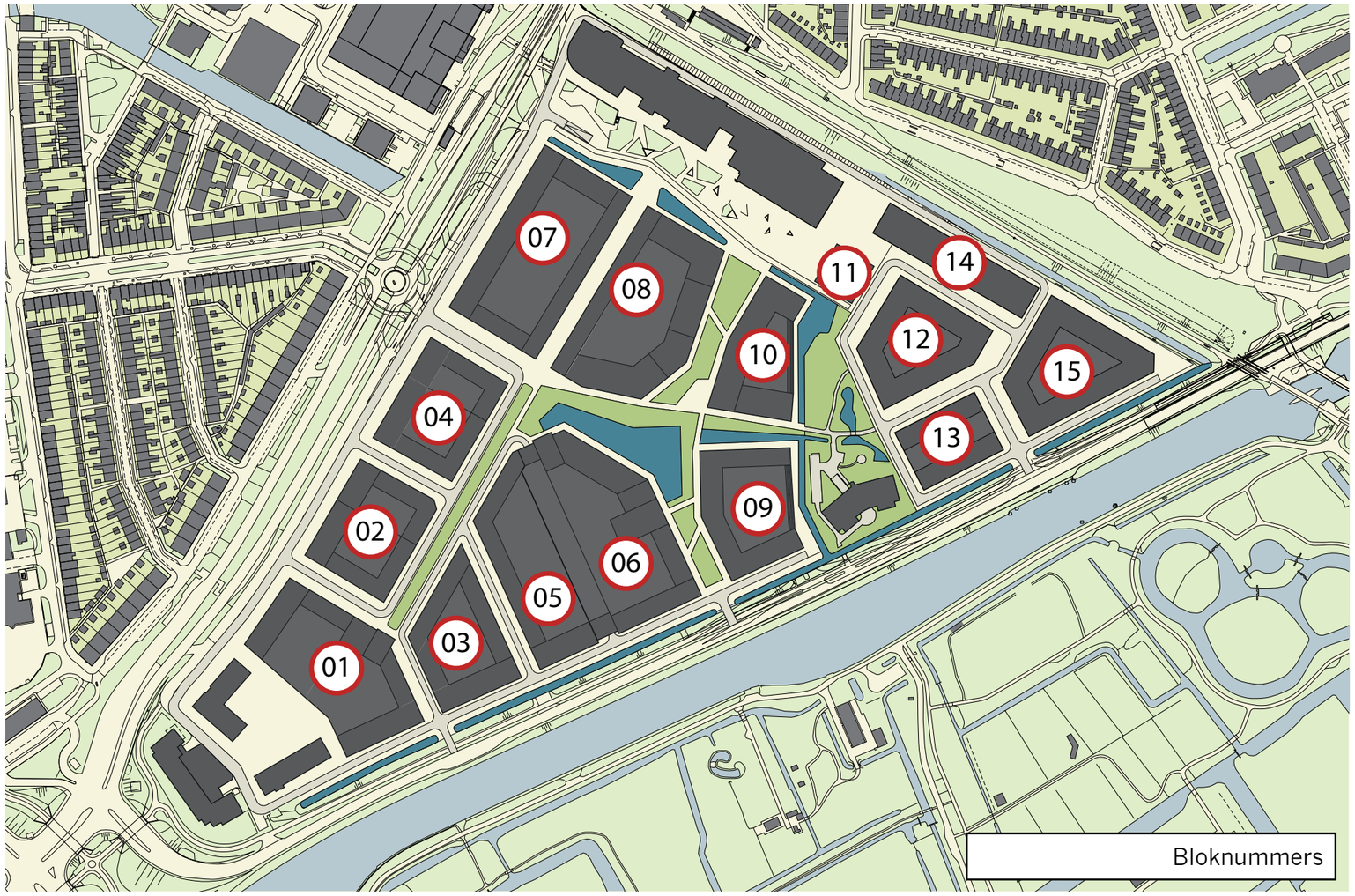
Bij het ontwikkelen van het plan is bewust gekozen voor een open planproces met intensieve betrokkenheid van verschillende partijen uit het gebied. Zo is een klankbordgroep ingesteld, bestaande uit eigenaren, bewoners en gebruikers uit het gebied. De groep is in een aantal sessies intensief betrokken bij de totstandkoming van de *Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek*. Gezamenlijk is de analyse van het gebied gemaakt. Verschillende ontwikkelscenario's zijn aan de klankbordgroep getoond en met elkaar bediscussieerd. Met name het evenwicht tussen het bieden van vrijheden waar mogelijk en het opleggen van beperkingen waar noodzakelijk is breed bediscussieerd.
In aanvulling op de gezamenlijke workshops is in kleine groepen per deelgebied ingezoomd op de mogelijkheden van de locatie.

Interactief
Bewust is gekozen voor deze brede interactieve werkwijze, omdat de ontwikkelstrategie ook opgepakt zal moeten worden door marktpartijen. Het plan is pas een plan als het een gedragen plan is bij de eigenaren, gebruikers en bewoners van Lammenschansdriehoek.
In aanvulling op dit communicatieproces is niet gekozen voor een aparte inspraakprocedure. Met de ontwikkelstrategie zijn de kaders op hoofdlijnen gedefinieerd, waarbinnen de verschillende initiatieven een plek kunnen krijgen. De methode heeft in onze ogen gewerkt en geleid tot open gesprekken met de deelnemers. Voor het vervolg is het daarom ook van belang dat er sprake blijft van een interactieve communicatie over de verdere planuitwerking. Dit betekent dat de partijen blijvend moeten worden geïnformeerd over de plannen die worden gemaakt.

6 Realisatie

Flexibiliteit
De *Ontwikkelstrategie Lammenschans* geeft een doorzicht naar de ontwikkelmogelijkheden binnen het plangebied. Het is heel bewust geen eindplan. Binnen de 'enveloppe' zoals die voor elke kavel is aangegeven zijn vaak veel ontwikkelingen mogelijk. Zo kunnen bestaande gebouwen behouden blijven en worden geherstructureerd of van functie veranderen; het is ook mogelijk binnen de enveloppe nieuwe ontwikkelingen te realiseren.
Flexibiliteit is een belangrijk uitgangspunt bij de verdere realisatie van de ontwikkelstrategie. Het plan biedt flexibiliteit in programma, in tijd en in bebouwingsvolume, binnen de kaders zoals deze in de ontwikkelstrategie zijn gedefinieerd.

Economische uitvoerbaarheid
In het kader van de opstelling van de ontwikkelstrategie is geen financiële verkenning uitgevoerd, met als doel de financiële haalbaarheid van het totale programma en de diverse onderdelen daarvan te onderzoeken. Het vertrekpunt van de ontwikkelstrategie is helder. De gemeente neemt geen initiatief tot het realiseren van de visie. Het is aan de markt om initiatieven te ontplooien om tot realisatie over te gaan. De gemeente zal hierbij vooral faciliteren optreden (opstellen bestemmingsplannen, toetsen aanvragen).
Voor de financiering van de realisatie van het openbaar gebied zullen nadere afspraken tussen gemeente en initiatiefnemers gemaakt moeten worden. Het is denkbaar dat de markt zelf zorg draagt voor de inrichting van deze gebieden. Het is ook denkbaar dat de gemeente de inrichting realiseert en dat deze investeringen worden gefinancierd vanuit de nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Het voorstel voor de gewenste financieringsconstructie zal in het vervolgtraject van de Ontwikkelstrategie nader uitgewerkt worden.



Fasering

Fasering

Fasering

Fasering

Fasering

Fasering

Fasering
De realisatie van ontwikkelingen in het gebied zal gefaseerd geschieden en naar verwachting een lange looptijd kennen. Met de vaststelling van deze ontwikkelstrategie is slechts het eerste ruimtelijk kader geschapen voor ontwikkelingen. Er is nog geen sprake van uitgewerkte plannen op onderdelen en er is ook nog geen sprake van een juridisch planologisch kader dat ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk maakt.
De Ontwikkelstrategie is een document op basis waarvan toekomstige initiatieven kunnen worden getoetst aan de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Voor concrete initiatieven die passen binnen deze ontwikkelstrategie zullen deelbestemmingsplannen worden gemaakt. Waar de ontwikkelstrategie de ontwikkeling op hoofdlijnen schetst, zal het concrete (deel) bestemmingsplan de realisatie ook daadwerkelijk mogelijk maken. Initiatieven vanuit de markt zullen altijd eerst getoetst worden aan de ontwikkelstrategie, alvorens de gemeente medewerking zal geven aan het realiseren van een (deel) bestemmingsplan.

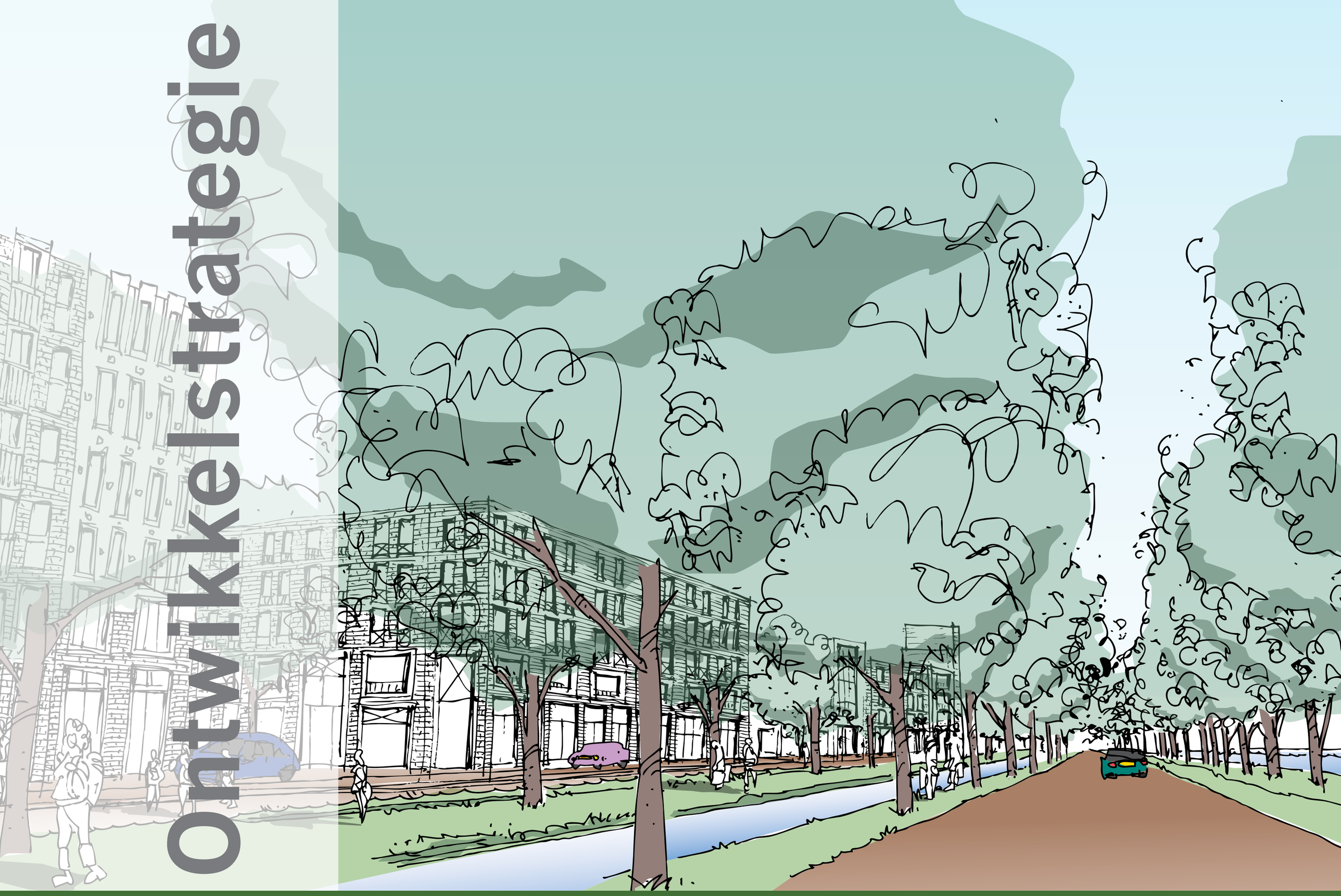
Stedelijke ruilverkaveling
Met de ontwikkelstrategie wordt een proces van transformatie ingezet. De ambitie is een gebied te realiseren met een hogere dichtheid en een hoogwaardig stedelijk karakter. In de opzet van het plan zijn de bestaande erfgrenzen maximaal gerespecteerd. Toch is het plan niet volledig binnen de bestaande erfgrenzen te realiseren. Op een aantal plaatsen zullen mutaties hierin nodig zijn.

- Om het totale plan te realiseren is nieuw openbaar gebied toegevoegd ten kosten van bestaand eigendom van particulieren.
- Op een aantal plaatsen zal bestaand onroerend goed moeten worden gesloopt om de visie uit de ontwikkelstrategie te realiseren.
- Op een aantal plaatsen zijn gebouwen van de kaart verdwenen, op andere plaatsen worden juist nieuwe ontwikkelmogelijkheden geschapen.

Anders dan in de traditionele stedenbouw zal de gemeente voor het realiseren van de ontwikkelstrategie niet actief zelf gronden gaan verwerven. In de ontwikkelstrategie ligt het initiatief in eerste instantie bij de markt om onderling tot een mogelijke (her)verdeling van gronden te komen om zo de ontwikkeling gezamenlijk mogelijk te maken.
In Duitsland is deze vorm van ‘stedelijke ruilverkaveling’ (het zogenoemde *Umlegung*) heel gangbaar om plangebieden tot ontwikkeling te brengen. In de onderlinge onderhandeling tussen partijen gaat men op zoek naar modellen die voor elke partij financieel aantrekkelijk zijn. De gemeente kan faciliteren in dergelijke processen maar zal daar in beginsel niet actief initiëren.

Vervolgstappen
Voor de Lammenschansdriehoek (exclusief studentencampus Leidse Schans) is gelijktijdig met de opstelling van deze Ontwikkelstrategie een conserverend bestemmingsplan in procedure. De vaststelling van dat plan zal in de tijd ongeveer samenvallen met het aanbieden van de Ontwikkelstrategie aan de raad. Waar het bestemmingsplan de bestaande situatie consolideert om te kunnen voldoen aan de actualisatieplicht uit de Wro, kijkt de Ontwikkelstrategie juist vooruit.
Met het vaststellen door de gemeenteraad van de Ontwikkelstrategie wordt het beleidsmatig toetskader bepaald voor de mogelijke ontwikkelingen in het gebied.
In het vervolgproces zal een nader inrichtings(deel)plan gemaakt worden voor de inrichting van het openbaar gebied gecombineerd met een exact matenplan als ruimtelijk kader voor (her)ontwikkelingen.
Bouwinitiatieven vanuit de markt, die passen in de ontwikkelstrategie, kunnen relatief snel worden gerealiseerd. Voor deze initiatieven zal een specifiek (deel)bestemmingsplan worden opgesteld zodat er een titel is voor het afgeven van de omgevingsvergunning.
Voor de verdere uitwerking en realisatie van (deel)plannen zal de gemeente zich faciliterend opstellen. Gezien de betrokkenheid van diverse private partijen en de gemeente bij de realisatie zal de gemeente nog nader onderzoeken welke rol zij minimaal in de afstemming tussen de partijen zal moeten hebben om realisatie ook daadwerkelijk mogelijk te laten zijn. Specifiek daarbij zal nader onderzocht moeten worden hoe de financiering van realisatie en beheer van het openbaar gebied, mede in relatie met het meervoudige grondeigendom, kan worden georganiseerd. Hiertoe zullen in een later stadium nog nadere voorstellen aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Ontwikkelstrategie



Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, Gemeente Leiden