



Colofon

Lammenschansdriehoek
Gemeente Leiden
Cluster Stedelijke Ontwikkeling

Leiden, juni 2016

Contact:
Rosseel van den Broek
R.van.den.broek@leiden.nl

< *Kaft; Afbeelding 1*
Luchtfoto Lammenschansdriehoek

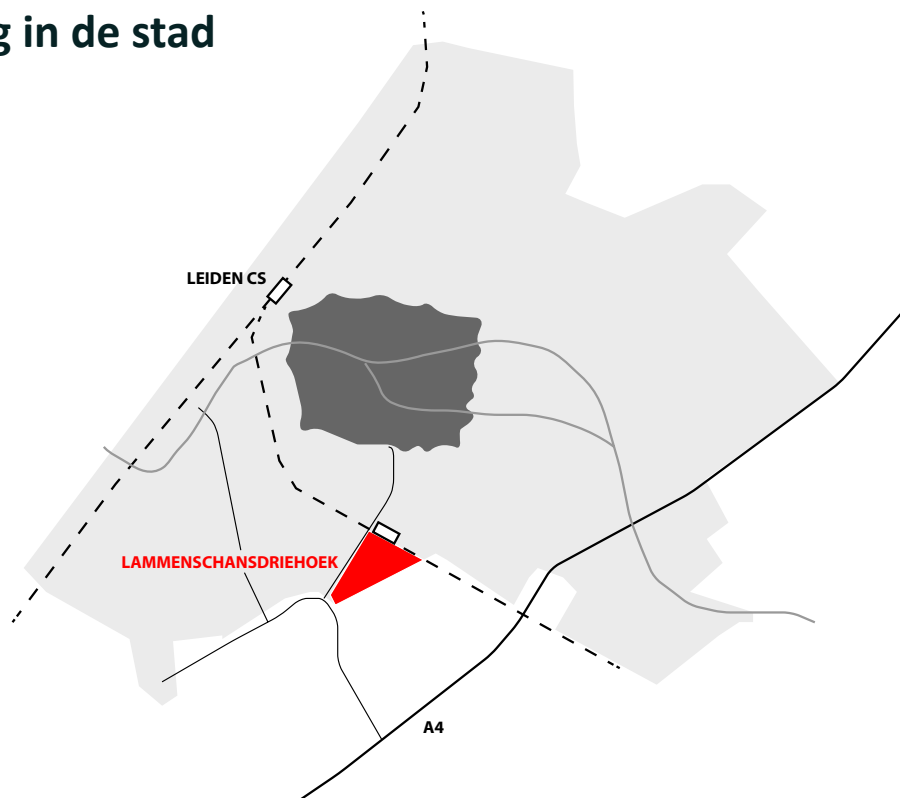
Inhoud

Voorwoord	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
Hoofdstuk 2 Analyse	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ontwikkelingen	8
2.3 Ruimtelijke structuur	10
2.4 Programma	12
2.5 Verkeer	14
2.6 Groen en Water	16
Hoofdstuk 3 Ontwikkelstrategie	18
3.1 Visie	18
3.2 Planopzet	21
3.3 Programma	26
3.4 Bereikbaarheid en Parkeren	30
3.5 Groen en Water	32
3.6 Duurzaamheid	34
Hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit	36
4.1 Randen	37
4.2 Binnengebied	39
4.3 Accenten	43
4.4 Openbare Ruimte	45
Hoofdstuk 5 Communicatie	46
Hoofdstuk 6 Realisatie	48



Afbeelding 2
Luchtfoto Lammenschans Driehoek

Ligging in de stad



Figuur 1: Ligging in de stad

Voorwoord

Voor u ligt de vernieuwde Ontwikkelstrategie Lam-menschansdriehoek. De ontwikkelstrategie heeft tot doel een marktgeleide herontwikkeling van de Lam-menschansdriehoek naar een levendig en hoogwaardig stedelijk woon- en werkgebied uit te lokken en te faciliteren.

Na drie jaar trouwe dienst was het tijd de oorspronkelijke strategie te actualiseren. Niet omdat de strategie niet succesvol is gebleken - integendeel! - maar omdat we hem nóg beter konden maken. Nog beter konden laten aansluiten bij de actuele stand van de stad, de actuele wensen van de gebruikers in het gebied en de actuele kansen in de markt.

Het van tijd tot tijd opnieuw tegen het licht houden van de strategie past ook naadloos bij de sturingsfilosofie voor het gebied, namelijk om niet zozeer door middel van actief grondbeleid te koersen op een door de overheid vooraf bepaald eindbeeld, maar door de markt te prikkelen om tot een organische, geleidelijke ontwikkeling te komen, op basis van actuele en reële kansen. Die aanpak vraagt om een ruimtelijk en programmatisch kader dat blijft aansluiten bij de continu veranderende wereld, rekening houdend met de actuele ambities die de gemeente, eigenaren en gebruikers voor het gebied hebben.

De wijzigingen die ten opzichte van de oorspronkelijke ontwikkelstrategie zijn doorgevoerd in deze vernieuwde strategie zijn tot stand gekomen in intensief overleg met de in het gebied actief zijnde marktpartijen, eigenaren en gebruikers. Met die aanpassingen kan de ontwikkelstrategie ook de komende jaren verleiden en uitlokken, om de succesvol ingezette transformatie van het gebied tot een multifunctionele en bruisende nieuwe stadswijk een krachtig vervolg te geven.

Paul Laudy, Wethouder Bouw en Openbare Ruimte

Hoofdstuk 1

Inleiding

Aanleiding

Tijdens het opstellen van de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek in 2012 kon de driehoek tussen de Lammenschansweg, de Kanaalweg en de spoorlijn Leiden-Utrecht worden gekenmerkt als een slecht functionerend gebied. In het Kanaalpark was sprake van een zeer hoge mate van leegstand van de aanwezige kantoorgebouwen. De bedrijfsruimtes aan de Lammenschansweg hadden een matige bouwkundige kwaliteit, hun uitstraling paste niet bij de status van de Lammenschansweg als belangrijke Leidse stadsentree en de gebouwen stonden onder een toenemende druk om verhuurd te blijven. Daarnaast was sprake van een onsamenvangende, sterk gefragmenteerde en rommelige openbare ruimte in het gebied. Heldere verbindingen tussen de Lammenschansweg, het Lammenschanspark en het Kanaalpark ontbraken, het Bètaplein stond consequent vol met honderden fietsen en scooters van leerlingen en studenten van het Da Vinci College en ROC Lammenschans, en het Kanaalpark en de Lammenschansstrip waren het onbetwiste domein van op straat geparkeerde auto's.

Ruim drie jaar later is aan deze situatie veel veranderd. In het hart van de driehoek is inmiddels ongeveer de helft van studentencampus "De Leidse Schans" opgeleverd en met de bouw van de andere helft wordt binnenkort gestart. De campus voegt ruim 2000 nieuwe bewoners toe aan het gebied (en daarmee de nodige levendigheid) én het legt waardevolle verbindingen tussen de Lammenschansweg, het Bètaplein en de Kanaalweg. In het Kanaalpark is inmiddels een viertal voorheen leegstaande kan-

toorpanden nieuw leven ingeblazen, deels door vernieuwende flexibele kantoorconcepten aan te trekken en deels door de panden te transformeren naar appartementencomplexen voor starters. Het eerste deel van het Bètaplein heeft een hoogwaardige nieuwe inrichting gekregen. En aan de oostzijde van dat plein start op korte termijn de realisatie van de Bètatoren.

We zijn er echter nog lang niet. In het Kanaalpark is nog een aantal incurante kantoorpanden zonder toekomstperspectief over. Aan de Lammenschansweg is de situatie vooralsnog grotendeels onveranderd ten opzichte van 2012. En ook in de zuidelijke punt van de driehoek blijft vooralsnog sprake van een slechte functionele samenhang en een matige uitstraling en kwaliteit van het vastgoed. Deze stukken bieden nog volop kansen tot waardecreatie, zowel in maatschappelijke als financiële zin. Die kansen blijken op een aantal plekken in de driehoek echter beter te verzilveren op een iets andere manier dan dat de oorspronkelijke ontwikkelstrategie voor stond.

Een tweede aanleiding de ontwikkelstrategie te actualiseren is de vaststelling van nieuw gemeentelijk beleid op het gebied van horeca, mede in het licht van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In dit nieuwe sectorale beleidskader is veel meer rekening gehouden met de behoefte aan horeca in de gemeente.

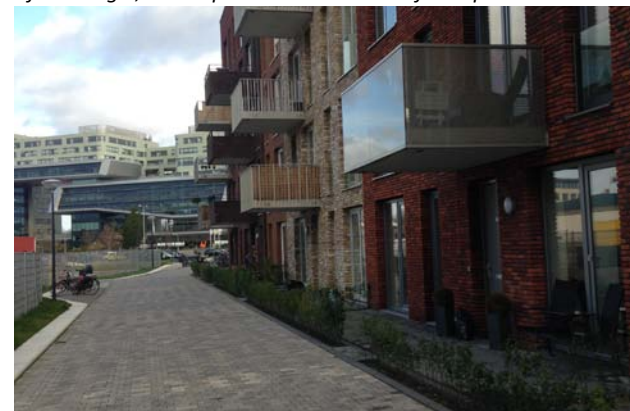
En tot slot is bij de actualisatie van deze ontwikkelstrategie gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het oprichten van een gebiedsexploitatie. Met een dergelijke gebiedsexploitatie kunnen opbrengsten uit herontwikkelingen in het gebied worden ingezet om gemeentelijke kosten, bijvoorbeeld voor het inrichten van nieuw openbaar gebied, te dekken. Middelen uit de gebiedsexploitatie kunnen daarnaast proactief worden ingezet om te investeren in het gebied, en daarmee verdere herontwikkelingen door eigenaren uit te lokken.

Leeswijzer

De indeling van de update van de ontwikkelstrategie is gelijk gebleven aan het document uit 2013. Hoofdstuk 2 geeft een analyse van de Lammenschansdriehoek, als vertrekpunt voor de verdere herontwikkeling van het gebied. In hoofdstuk 3 treft u de eigenlijke ontwikkelstrategie aan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. In hoofdstuk 5 is weergegeven hoe bij de totstandkoming van de ontwikkelstrategie is omgegaan met communicatie. En in hoofdstuk 6 tot slot wordt ingegaan op de realisatie in de tijd.



Afbeelding 3, Zicht op Leidse Schans vanaf Bètaplein



Afbeelding 4, Zicht op ROC Lammenschans vanuit Leidseschans

Situatie



*Kaart 1: Bestaande situatie inclusief
vigerende bestemmingsplannen*

Hoofdstuk 2

Analyse

2.1 Inleiding

Voorafgaand aan de opstelling van de oorspronkelijke ontwikkelstrategie is een uitgebreide analyse gemaakt van het bestaande gebied. Die analyse heeft geleid tot een aantal beschrijvingen en kaarten met betrekking tot de bestaande bebouwing, de aanwezige groen- en waterstructuur, verkeersverbindingen en de aanwezige functies. In overleg met bewoners, eigenaren en gebruikers in het gebied zijn daarnaast de kansen en wensen in de Lammenschansdriehoek vastgelegd, en eveneens vertaald naar een aantal kaarten en tekeningen. Al dit materiaal heeft vervolgens de basis gevormd voor de ontwikkelstrategie.

Deze gebiedsanalyse is nu geactualiseerd aan de hand van de inmiddels ontstane situatie, ruim drie jaar na vaststelling van de oorspronkelijke strategie. Die periode is weliswaar relatief kort, maar een bijgewerkte analyse was toch nodig, omdat die nieuwe situatie in sommige gevallen anders is dan voorheen voorzien en ook weer andere ontwikkelingsmogelijkheden creëert. Daarnaast zijn er sinds het einde van 2012 veel veranderingen geweest op – onder andere – het gebied van de woningmarkt, het functioneren van de detailhandelsstructuur en de behoefte aan specifieke typen kantoor- en bedrijfsruimte.

Die geactualiseerde gebiedsanalyse vindt u in de volgende paragrafen. Iedere paragraaf is toegespitst op een specifiek thema, zoals de onlangs gerealiseerde en op korte termijn te realiseren ontwikkelingen, de daaruit volgende actuele ruimtelijke opbouw van het gebied, de aanwezige functies, het verkeerssysteem

en de aanwezige groen- en waterstructuur.

Het actuele overzicht van de bestaande situatie en de gesignaleerde kansen en wensen, die in dit hoofdstuk zijn omschreven, vormen de input voor de daadwerkelijke ontwikkelstrategie, die in het derde hoofdstuk volgt.

2.2 Ontwikkelingen

De Lammenschansdriehoek is volop in ontwikkeling. De grootschalige transformatie in het gebied werd ingezet door de bouw van het ROC-Lammenschans-complex, direct ten zuiden van NS-station Lammenschans. Het gebouw biedt ruimte aan ruim 4000 studenten van het ROC Leiden en aan bijna 1500 leerlingen van het Da Vinci College Lammenschans. De oplevering van het onderwijscomplex in 2011 maakte in het hart van het gebied – waar voorheen de gebouwen van het ROC Leiden en Da Vinci College stonden – de ruimte vrij voor de ontwikkeling van een studentencampus met ongeveer 1900 studentenwoningen en ruim 200 startersappartementen. Van die campus is inmiddels ongeveer de helft opgeleverd.

Het ROC complex en de studentencampus bieden na oplevering van de gehele campus samen bovendien bijna 8000m² aan commerciële ruimte, gelegen rondom het Bètaplein. Dat 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.

In het kantorengedrag Kanaalpark is veel gebeurd de afgelopen jaren. In de noordoostelijke hoek van het gebied is een voorheen leegstaand kantoorpand volledig gerenoveerd, en is het vernieuwende kantoorconcept 'Frame Offices' uitgerold. De flexi-

biliteit die huurders wordt geboden in termen van korte huurtermijnen, de elk moment aanpasbare omvang van het gehuurde kantooroppervlak, en de mogelijkheid apart van vergaderruimten, catering en fitnessmogelijkheden gebruik te maken, heeft eraan bijgedragen dat dit pand weer volledig is verhuurd. In het pand Kanaalpark 157 is eveneens een flexibel kantoorconcept geland, nadat het pand lange tijd leeg stond. Hier is met de 'Gangmakerij' sprake van een werkomgeving voor allerlei kleine creatieve bedrijven, die door co-werken meerwaarde halen uit elkaars nabijheid.

Een tweetal panden (Kanaalpark 143 en 159) is inmiddels getransformeerd naar appartementengebouwen met respectievelijk 54 en 32 kleine huurappartementen. Twee andere panden, met huisnummers 142 en 145, worden op korte termijn gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe woontoren (de Bètatoren) en de bijbehorende parkeergarage, waarin ook een definitieve oplossing voor het stallen van fietsers en brommers van studenten en leerlingen van het ROC en Da Vinci College wordt gerealiseerd.

De eigenaren van de bedrijfspanden langs de Lammenschansweg kampen met verouderd vastgoed, en hebben aangegeven kansen te zien de verhuurbaarheid en de kwaliteit van het vastgoed te verbeteren door middel van transformatie en herontwikkeling, wanneer het toegestane gebruik en de bouwmogelijkheden worden verruimd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De woonflat Cronesteijn in de zuidelijke punt van het gebied en het appartementengebouw langs de Kanaalweg zullen gewoon blijven. Hetzelfde geldt ook voor de recent gerealiseerde kantoorgebouwen aan de Plantijnstraat.

De Deelgebieden



Kaart 2: Deelgebieden

2.3 Ruimtelijke structuur

Stedelijk gebied

In eerdere sessies met eigenaren en gebruikers is door belanghebbenden sterk gepleit voor verbetering van de kwaliteit van het gebied. Het gebied Lammenschansdriehoek bestond tot voor kort uit een groot aantal 'incidenten'. Ontwikkelingen hebben in een verder verleden los van elkaar vorm gekregen waardoor de ruimtelijke samenhang in het gebied ontbrak en deels nog 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 gevoerd voor een hoogwaardig gezicht van het gebied, langs de Lammenschansweg, als entree naar het centrum.

Inmiddels is een deel van deze hoogwaardige openbare ruimte gerealiseerd. Zowel een deel van het campusterrein, in het hart van de Lammenschansdriehoek, als een deel van het Betaplein is ingericht en zetten de toon voor verdere inrichting van het gebied. Een aantrekkelijke woon-, werk, onderwijs-, leefomgeving met veel ruimte voor groen, water en buiten activiteiten is aan het ontstaan en begint z'n eerste vruchten af te werpen.

Ook is er, in aanloop naar een verbeterd gezicht van de stadsentree, een deel van de wandbebouwing van de Lammenschansweg gesloopt.

Daarnaast is er veel dynamiek in het Kanaalpark, waardoor een sterkere ruimtelijke en programma-tische samenhang met de Campus gerealiseerd kan worden.

Randen

In de fase van de analyse zijn wensen en kansen voor het gebied geïnventariseerd. Partijen waren het er over 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 een stedelijke laan met strakke rooilijnen, een stedelijk karakter, 5 tot 7 bouwlagen stond voor ogen. De breedte van de Lammenschansweg (van zo'n 70 meter) staat zelfs wel iets meer hoogte toe (8 lagen) en incidenteel zelfs een stuk meer (10 lagen).

Ook voor de bebouwing langs de Kanaalweg zijn strakke rooilijnen gedacht, zij het wel van een ander karakter. Het is minder stedelijk en vooral groen van karakter. De bouwhoogten zouden hier iets bescheidener kunnen zijn, 4 tot 6 bouwlagen. Vanaf de Kanaalweg is de bebouwing iets opener van karakter. Het is aantrekkelijk hier het gebied in te kijken.

Het werd denkbaar geacht ook langs het spoor in te zetten op een strakke rooilijn. Een verdichting en verhoging van de bouwhoogte was in de ogen van de aanwezigen denkbaar, tegelijk 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 ontleenen aan goed gedefinieerde openbare ruimten. Het pleidooi om het Betaplein en het Campusgebied hoogwaardig in te richten heeft gevolg gekregen en dat is deels gerealiseerd. De minder gedefinieerde achterkanten van de Campusbebouwing vragen om helderder nieuwbouwvolumes om de open bouwblokken te sluiten en de gewenste openbare ruimtestructuur tot stand te laten komen.

In het openbaar gebied is er veel ruimte voor groen, water, verblijf en langzaam verkeer. De automobilist wordt kort en snel naar de benodigde (gebouwde) parkeervoorziening geleid, waardoor de Campus uitstraling verder reikt dan het studentenhuisingebied.

Rond de belangrijkste openbare ruimten dient ook aantrekkelijk programma gerealiseerd te worden. De

openbare ruimte en het programma moeten elkaar versterken zodat er een hoogwaardig stedelijk milieu ontstaat. Met de komst van de eerste commerciële ruimten in het Campusgebied is dat deels al ingevuld. Ruimte voor bijzondere woon/werkvormen zouden hier ook goed aan bij kunnen dragen.

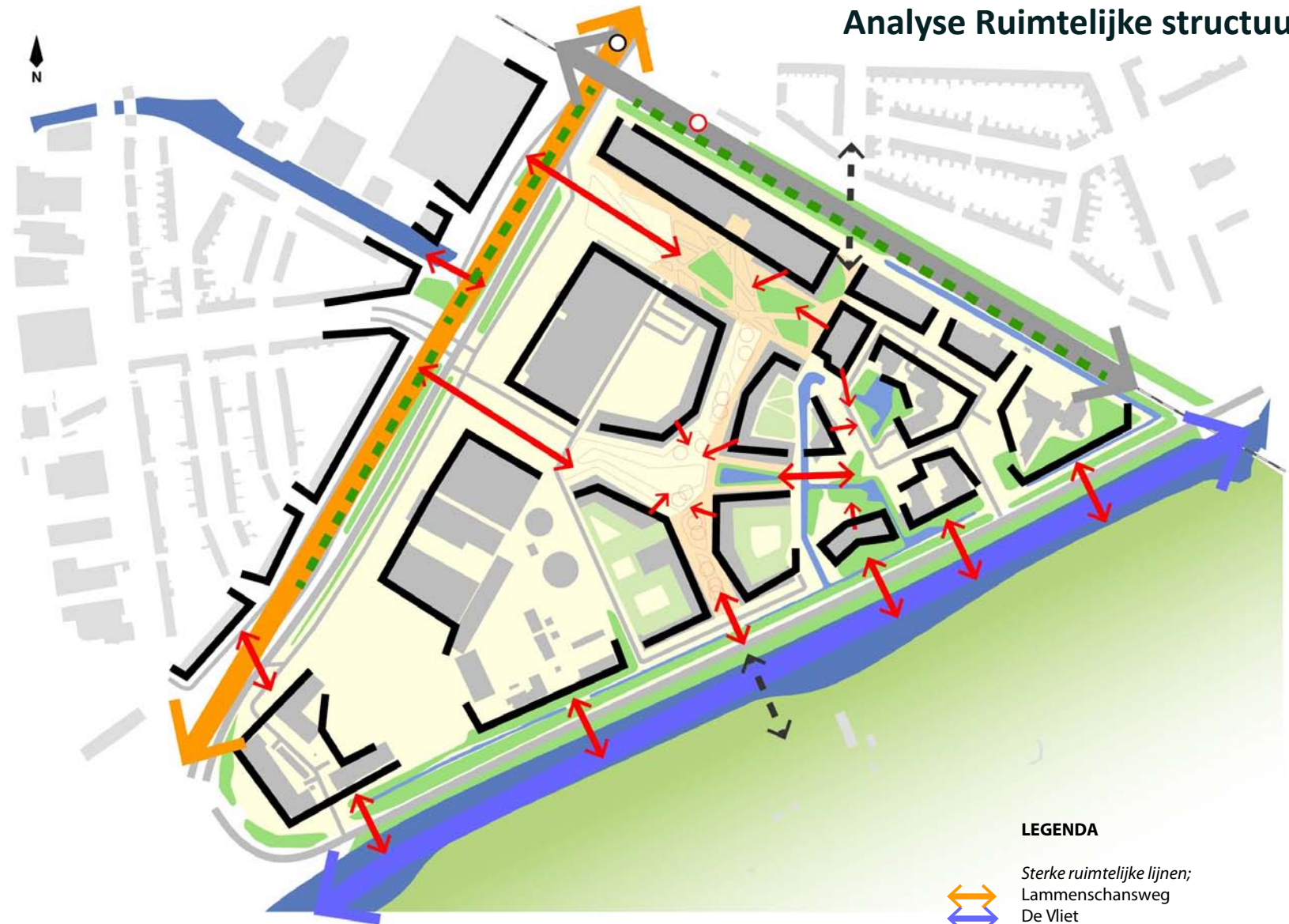


Afbeelding 5, Situatie Kanaalpark



Afbeelding 6, Situatie Kanaalweg - groen karakter

Analyse Ruimtelijke structuur



Kaart 3: Analyse Ruimtelijke Structuur

LEGENDA

-  Sterke ruimtelijke lijnen;
Lammenschansweg
-  De Vliet
-  Spoor Leiden - Utrecht
-  Locatie station Leiden Lammenschans
-  HOV halte R-Net Lammenschans
-  Ontbrekende verbinding
-  Orientatie gebouwen-gebieden
-  Wanden bebouwing (schematisch)

2.4 Programma

Bestaand gebruik

De Lammenschansdriehoek kon voorafgaand aan de opening van het ROC Lammenschanscomplex in 2011 worden gezien als een lappendeken van afzonderlijke stedenbouwkundige en functionele entiteiten. De zone langs de Lammenschansweg en het zuidelijke deel van de Kanaalweg bieden sinds de jaren '50 en '60 ruimte aan autogerelateerde bedrijven, bouwbedrijven en meer recentelijk aan perifere detailhandel, dat wil zeggen: detailhandel in volumieuze goederen, zoals bouwmarkten en meubelwinkels. Het middengebied – het Lammenschanspark – is begin jaren '70 gebouwd als monofunctionele scholencampus met vijf vrijstaande onderwijsgebouwen. En het Kanaalpark is in de jaren '80 opgezet als een eveneens monofunctioneel kantorenpark, met een negental solitaire kantoorpanden. De woonfunctie was van oudsher in ondergeschikte mate verspreid in de driehoek aanwezig, namelijk in de vorm van de Cronesteynflat in de zuidelijke punt van het gebied, een appartementencomplex op de rand van het Kanaalpark en Lammenschanspark en twee rijen grondgebonden woningen langs de Kanaalweg. Twee watertanks van duinwaterbedrijf Dunea in het midden van het gebied vormen – zelfs tussen al deze uiteenlopende functies – enigszins gebiedsvreemde elementen in de Lammenschansdriehoek.

Al deze functies hadden nauwelijks een onderlinge relatie. Bezoekers in het gebied kwamen naar de driehoek om ofwel onderwijs te volgen in het Lammenschanspark, óf om te werken in het Kanaalpark, óf om een winkel of bedrijf te bezoeken aan de Lammenschansweg, maar vrijwel nooit om achtereenvolgens meerdere functies te bezoeken. De kleine groepen bewoners in de driehoek konden voor buurtgebonden voorzieningen bovendien niet in het gebied zelf terecht, en ook in de aangrenzende wijken zijn die voorzieningen nauwelijks voor han-

den. Dit gebrek aan wisselwerking tussen onderlinge functies en de noodzaak voor de oorspronkelijke bewoners van de driehoek om op de fiets of met de auto buiten de driehoek boodschappen te doen maakte ook ontmoetingen in de openbare ruimte en verplaatsingen door het gebied (op de fiets, maar vooral lopend) onnodig, met een onlevendige en onstedelijke sfeer tot gevolg.

Aan deze situatie is sinds 2011 geleidelijk steeds meer verandering gekomen. Met de oplevering van het nieuwe ROC complex, de bouw van de studentencampus De Leidse Schans in het Lammenschanspark, de transformatie van een tweetal kantoorpanden in het Kanaalpark naar starterswoningen en de aanstaande bouw van de Bètatoren heeft de driehoek duidelijk het pad naar een gemengde, stedelijke woonwijk-in-wording ingeslagen. Dergelijke gemengde, stedelijke woonwijken kenmerken zich in tegenstelling tot de meer monofunctionele, 'grondgebonden' woonwijken als de Stevenshof en Merenwijk door relatief hoge bouwdichtheden, waarmee een eigen buurtgebonden voorzieningen- en werkprogramma wordt ondersteund. Nu al creëren de onlangs gebouwde woningen en studenteneenheden voldoende draagvlak voor functies als een ijscafé, een broodjeswinkel, een kapperszaak, een wasserette en een 24/7 geopende fitnessstudio. De nabijheid van dergelijke buurtgerichte voorzienin-

gen is van groot belang voor stedelijk georiënteerde huishoudens, maar het draagt ook bij aan levendigheid op straat en daarmee een vergroting van de sociale controle in het gebied.

Juist onder stedelijk georiënteerde studenten, jongeren en starters (het gros van de nieuwe populatie in de driehoek) is een steeds groter deel geneigd na afronding van hun studie voor zichzelf te beginnen in allerlei kennisintensieve sectoren. Goedkope werkruimte, waar op basis van co-creatie met andere start-ups en creatieve bedrijfjes tot gezamenlijke producten kan worden gekomen, hoort dan ook net zozeer in dit soort stedelijke wijken thuis als de hiervoor genoemde buurtgebonden horeca en retail. Het is dan ook geen toeval dat juist in het Kanaalpark vernieuwende kantoorconcepten als Frame Offices en Dé Plek zeer succesvol zijn gebleken de afgelopen jaren.

Wensbeeld

De ingezette transformatie in het campusgebied en het Kanaalpark vormt een flinke stap in de gewenste richting. Eigenaren en ondernemers in het gebied hebben aangegeven vooral brood te zien in de ontwikkeling van verschillende typen woningen, maar nadrukkelijk in een setting met veel functiemenging. Ook voor woon-zorgconcepten, logiesfuncties en kleinschalige werkvormen moet ruimte zijn, evenals voor horeca, dienstverlenende retail, sport- en recreatieve voorzieningen, (para)medische zorgconcepten en culturele voorzieningen, zoals ateliers en dansscholen. Er is sterk de wens uitgesproken om per locatie meer vrijheid te hebben dergelijke functies te realiseren dan waarin de geldende bestemmingsplannen nu voorzien. De gemeente acht dat ook zeer gewenst, omdat zulke functies bijdragen aan een levendig gebied, dat volop kansen biedt voor ontmoetingen en prettig stedelijk wonen.

Buurtgebonden winkels, zoals een supermarkt, groenteboer of slijterij, zijn sterker afhankelijk van



Afbeelding 7, Functies aan de Lammenschansweg

combinatiebezoek met andere winkels dan dat bijvoorbeeld daghoreca en sportvoorzieningen dat onderling zijn. Voor buurtgebonden detailhandel geldt daarom dat dit bewust geclusterd wordt rondom het Bètaplein. In de 'Retailvisie Leidse regio' is dan ook nadrukkelijk het Bètaplein bestempeld als 'aankooplocatie voor dagelijkse boodschappen'. Voor de andere buurtgebonden voorzieningen wordt ook ruimte gezien aan de centrale as en de Lammenschansweg. Dat betekent niet dat die straten volledig gevuld zullen of zouden moeten worden met dergelijke voorzieningen, maar dat zulke functies zich hier en daar (met name op de hoeken van de gegeven bouwenveloppen en andere strategische plekken) moeten kunnen vestigen.

Op het gebied van de kantoorontwikkeling geldt dat in het kader van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geen toename van het bestaande aantal kantoorruimtes kan plaatsvinden. Daar waar dat wordt opgepikt door de markt kunnen bestaande kantoorpanden worden getransformeerd naar succesvollere kantoorconcepten, zoals dat is gebeurd met Frame Offices en Dé Plek, maar het bouwen van nieuwe kantoorpanden is nadrukkelijk niet gewenst. Wél wordt de bouw van woon-werkwoningen gestimuleerd, bijvoorbeeld in de vorm van 'urban lofts' of de meer traditionele beneden-bovenwoningen, met werkruimte op de begane grond en woonruimte op de verdieping(en). De behoefte aan zulke hybride woningen neemt toe.

De ontwikkeling van studentenwoningen is beperkt tot alleen de studentencampus. Met zo'n 2000 studenten drukt de campus in een gebied met ruimte voor zo'n vijf- tot zesduizend nieuwe bewoners al een grote stempel op het gebied. Juist door een focus op andere woontypen, in alle prijsklassen en zowel het huur- als koopsegment, wordt de gewenste brede bevolkingssamenstelling bereikt. Wel bestaat op basis van de 'Ruimtelijk-economische horecavisie Leiden' de mogelijkheid om naast de campus één of

meerdere hostels of studentenhotels te vestigen in de driehoek. De actuele behoefte daaraan zal bij het planologisch faciliteren van die logiesfuncties telkens moeten worden aangetoond, maar vooralsnog is die behoefte aanwezig.

De Lammenschansweg neemt in deze Ontwikkelstrategie een bijzondere positie in, omdat de weg een bovenlokale rol van betekenis heeft, als één van Leidens voornaamste entrees. Dagelijks rijden zo'n 20.000 auto's over de Lammenschansweg en bovendien vervult de laan een rol als hoofd fietsroute in het regionale fietsnetwerk. Dat maakt dat de weg niet alleen in stedenbouwkundige zin om aandacht vraagt, in termen van kwalitatief hoogwaardige stadsblokken met een aansprekende uitstraling, maar ook in functionele zin. Enerzijds biedt de uitstekende zichtbaarheid van de ruimtes aan deze straat een kans aan bedrijven om zich te profileren, maar omgekeerd geldt ook dat de juiste functies aan de Lammenschansweg kunnen bijdragen aan een levendige stadsboulevard: een omschrijving die past bij het beeld dat de eigenaren en ondernemers voor de weg voor ogen hebben. Ook aan de Lammenschansweg voorziet de Ontwikkelstrategie daarom in een breed functieprofiel.

Net zoals dat geldt voor de kantoorpanden in het Kanaalpark, staat de verhuurbaarheid van de winkelruimtes langs de Lammenschansweg onder druk. Dit is een gevolg van een regionaal overaanbod aan winkelruimte voor volumineuze goederen, met name in de automotive branche (auto's, boten, caravans) en woninginrichting (meubels, badkamers en keukens). De behoefte aan brede functieprofielen geldt voor de Lammenschansweg daarom des te meer.

Met die brede functieprofielen biedt de gemeente - inherent aan de systematiek voor de hele Lammenschansdriehoek - de nodige handvaten aan eigenaren om leegstand te voorkomen. Het voorkomen van leegstand is nadrukkelijk primair een verant-

woordelijkheid van de eigenaren zelf: de gemeente zal geen panden amoveren, huurders dwingen te verhuizen of bestemmingen eenzijdig wegnemen. Eigenaren blijven dan ook in staat te verhuren aan goed functionerende PDV-winkels en mogen binnen de bestaande planologische mogelijkheden voor detailhandel herontwikkelen, ook met toevoeging van woningen of ander programma op de verdiepingen. Daarnaast mogen winkeliers binnen de Lammenschansweg verhuizen. Het is aan eigenaren en huurders zelf om te bepalen wanneer de tijd rijp is een winkelpand te transformeren of herontwikkelen tot één van de andere functies in het profiel, zoals bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 (zoals garagebedrijven, drukkerijen en grafische productiecentra), sport- en recreatieve voorzieningen (zoals sportscholen, wellnessclubs, sauna's en fitnessvoorzieningen), horecagelegenheden, zorgvoorzieningen, woningen en dienstverlenende retail.

In een later stadium zal de gemeente in het kader van de vaststelling van een regionale retailvisie bepalen of, en in welke mate, een transformatiemanager actief zal gaan faciliteren in de verhuizing van winkels in de automotive branche of woninginrichting naar een andere PDV-locatie. De systematiek van deze ontwikkelstrategie verandert daarmee niet: de strategie blijft mogelijkheden bieden te transformeren en herontwikkelen. Dit niet alleen om leegstand te voorkomen, maar ook om het herontwikkelen van de percelen langs de Lammenschansweg tot stadsblokken met een hoogwaardige uitstraling uit te lokken, met ruimte voor meer programma (zoals woningen) op de verdiepingen.

2.5 Verkeer

De discussie over de verbetering van de bereikbaarheid van Leiden is sinds de totstandkoming van de eerdere ontwikkelvisie een stuk verder. Leiden heeft gekozen om een agglorering te realiseren waardoor de Lammenschansdriehoek niet belast wordt met extra regionaal verkeer. De doortrekking van de N11 en intensivering van de Kanaalweg zijn daarmee van de baan. Dit vergroot de kansen voor een aantrekkelijk woonmilieu aldaar.

De ontwikkeling van een Hoogwaardig Openbaar Vervoer verbinding heeft geresulteerd in een HOV buslijn van Zoetermeer naar Leiden centraal die het plangebied aandoet. Daarmee is de Lammenschansdriehoek zowel oostwest (middels spoor) als noordzuid (met HOV) met hoogwaardig openbaar vervoer verbonden en biedt het gebied kansen voor regionale/hoogstedelijke programma's.

De ondertunneling van het spoor ter plaatse van de Kanaalweg is in uitwerking en wordt verwacht in 2018 opgeleverd te zijn. Hiermee wordt de verkeersveiligheid en doorstroming aan de oostzijde van het ontwikkelgebied sterk verbeterd.

Bereikbaarheid

Voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van het gebied is een goede bereikbaarheid. In de sessies met bewoners en gebruikers van het gebied werd de wens geuit het gebied beter te verbinden met andere delen van de stad. Het oostelijk deel van de Lammenschansdriehoek manifesteert zich in hun ogen teveel als een eiland. Het kanaal en het spoor voelen als een barrière.

De wens werd uitgesproken om het gebied zowel vanaf de Kanaalweg als de Lammenschansweg met meerdere 'inprikkers' te ontsluiten. Ook is de wens uitgesproken om een goede fiets/voetgangersverbinding onder het spoor te realiseren. Het ligt voor de

hand een betere verbinding met het grootste park van Leiden, polderpark Cronestyn, te realiseren.

Met de realisatie van de Campus is er een autoluwer binnengebied aan het ontstaan dat vooral gericht is op langzaam verkeer en waar de auto meer te gast is.

De ontwikkeling binnen de driehoek zal in de verdere toekomst voor zoveel extra verkeersbewegingen zorgen dat het profiel van de Lammenschansweg aangepast dient te worden en de kruising met de Tomatenstraat heringericht dient te worden.

Expeditie

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

Fiets

De Lammenschansweg maakt onderdeel uit van de regionale hoofd fietsstructuur. Inpassing van een verbeterde fietsverbinding tussen Voorschoten en het centrum van Leiden en verder maakt onderdeel uit van het verdere openbare ruimte ontwerp. Gezien de grote hoeveelheid studentenhuysvesting en huysvesting voor kleine huishoudens is het belangrijk de fietser in voldoende mate ruimte te geven in de uitwerkingsplannen.

Parkeren

De huidige situatie toont een veelheid aan parkeeroplossingen. In de nog niet getransformeerde delen wordt veelal op straat of op private parkeerplaatsen aan het openbaar gebied geparkeerd. Onder een aantal complexen bevinden zich stallingsgarages en in complexen zijn er parkeerplaatsen onder een dek

gerealiseerd. Het Bètaplein bevat een openbaar toegankelijke ondergrondse parkeergarage.

Met de verdere 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. Tegelijk is de wens geuit het gebied een kwaliteitslag 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. Daarbij wordt onderzocht of er ruimte gegeven kan worden aan nieuwe parkeerconcepten.

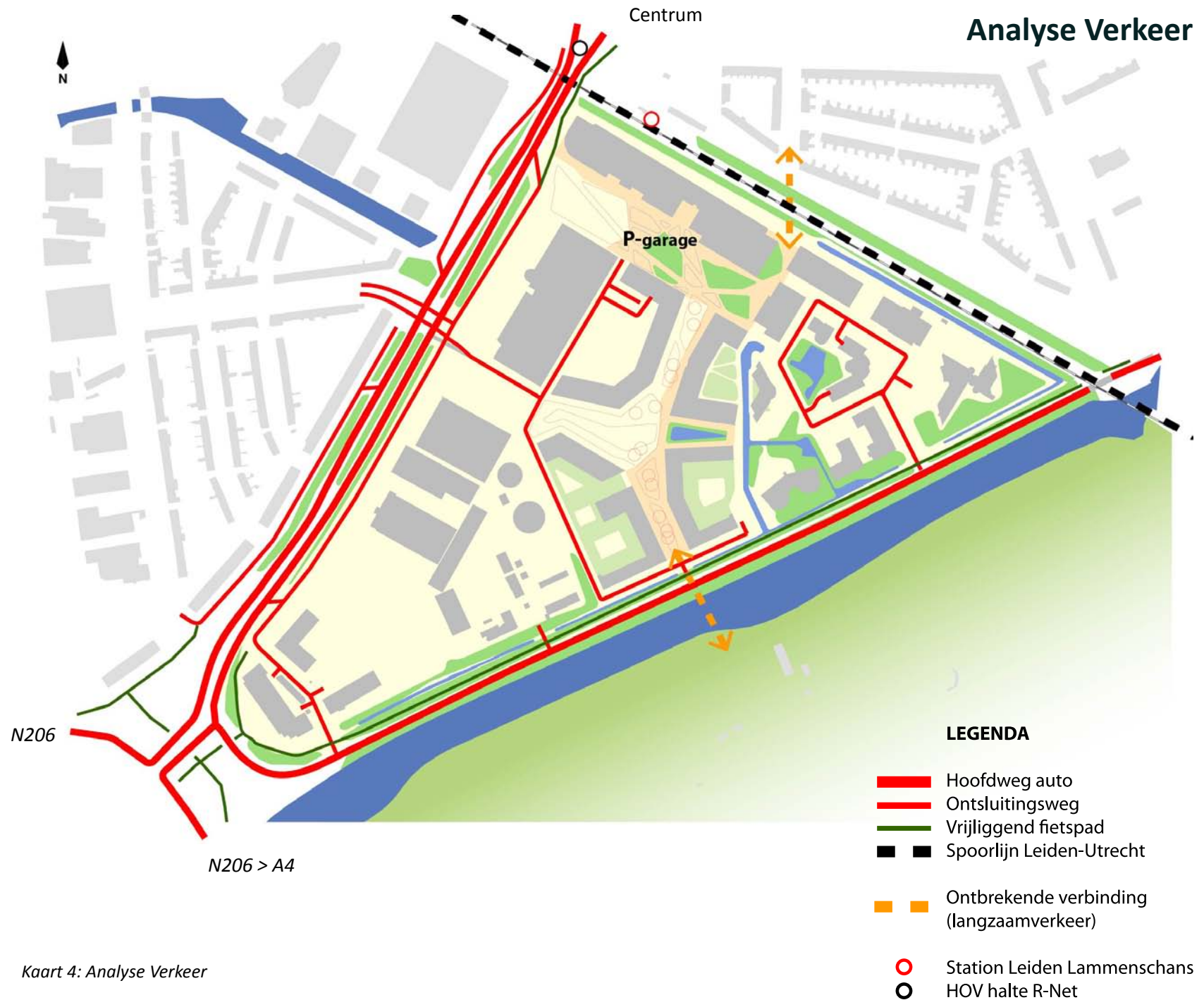


Afbeelding 8, Groene Kanaalweg



Afbeelding 9, Oversteek over Lammenschansweg

Analyse Verkeer



Kaart 4: Analyse Verkeer

2.6 Groen en water

Groenstructuur

Het gebied Lammenschansdriehoek had niet het karakter van een groene wijk. Aan de randen van het gebied leunt het sterk op de aanwezige laanstructuren van de Lammenschansweg en Kanaalweg. De wens is uitgesproken om het gebied een groener karakter te geven. Daarmee is gevraagd het groen zo in te zetten dat het een sterke onderlinge samenhang gaat vertonen. Geen verzameling van restgroen, maar een sterke structuur van parkjes en lanen. De sterke gefragmenteerdheid van het groen heeft inmiddels een flinke transformatie doorgemaakt met de eerste planinvullingen.

Waterstructuur

De waterstructuur in het gebied bevindt zich op polderpeil. Via de afwateringssloten in het gebied wordt het regenwater, middels een gemaal naast de Kanaalweg, afgevoerd op het Rijn- en Schiekanaal. Het is de nadrukkelijke wens de mogelijkheid te vergroten om het poldersysteem in de toekomst op te heffen, zodat de driehoek onderdeel kan worden van het boezemgebied van Rijnland.

Dit zou een aantal voordelen hebben:

- het water komt na 'ontpoldering' een halve meter hoger te staan en daarmee dichterbij het maaiveld. Hiermee kan het water beter worden beleefd en gaat het nadrukkelijker bijdragen aan de omgevingskwaliteit;
- bovendien is minder ruimte nodig voor brede taluds, waarmee een groot hoogteverschil wordt overbrugd, zodat meer bruikbaar groen kan worden gecreëerd;

- het opheffen van de polderpeil brengt ook een einde aan de relatief hoge beheerskosten die samenhangen met instandhouding van het gemaal en leidt daarnaast tot een robuuster watersysteem
- voor compensatie-opgaven wordt gebruik gemaakt van de virtuele bergingsrekening courant mogelijk. Dat wil zeggen dat extra verhardingen of het dempen van water even tueel zou kunnen worden gecompenseerd door het graven van extra water buiten de driehoek.

In de bestaande situatie is het opheffen van het polderpeil niet mogelijk, omdat een aantal erven en woningen niet hoog genoeg gelegen zijn en een aantal ondergrondse garages mogelijk nog niet bestand zijn tegen een peilsteging. Om de mogelijkheid tot ontpoldering echter te vergroten, stelt de gemeente de eis dat nieuwbouwplannen op een voldoende hoog maaiveld moeten worden gerealiseerd en dat nieuwe ondergrondse verdiepingen op voorhand tegen een eventuele toekomstige peilstijging bestand moeten zijn gemaakt.

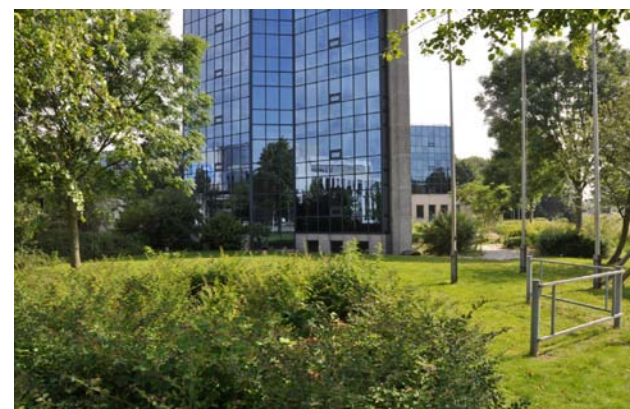
Verder gelden de gebruikelijke regels met betrekking tot watercompensatie uit de Keur van Rijnland.



Afbeelding 10, Groenstrook langs Kanaalweg

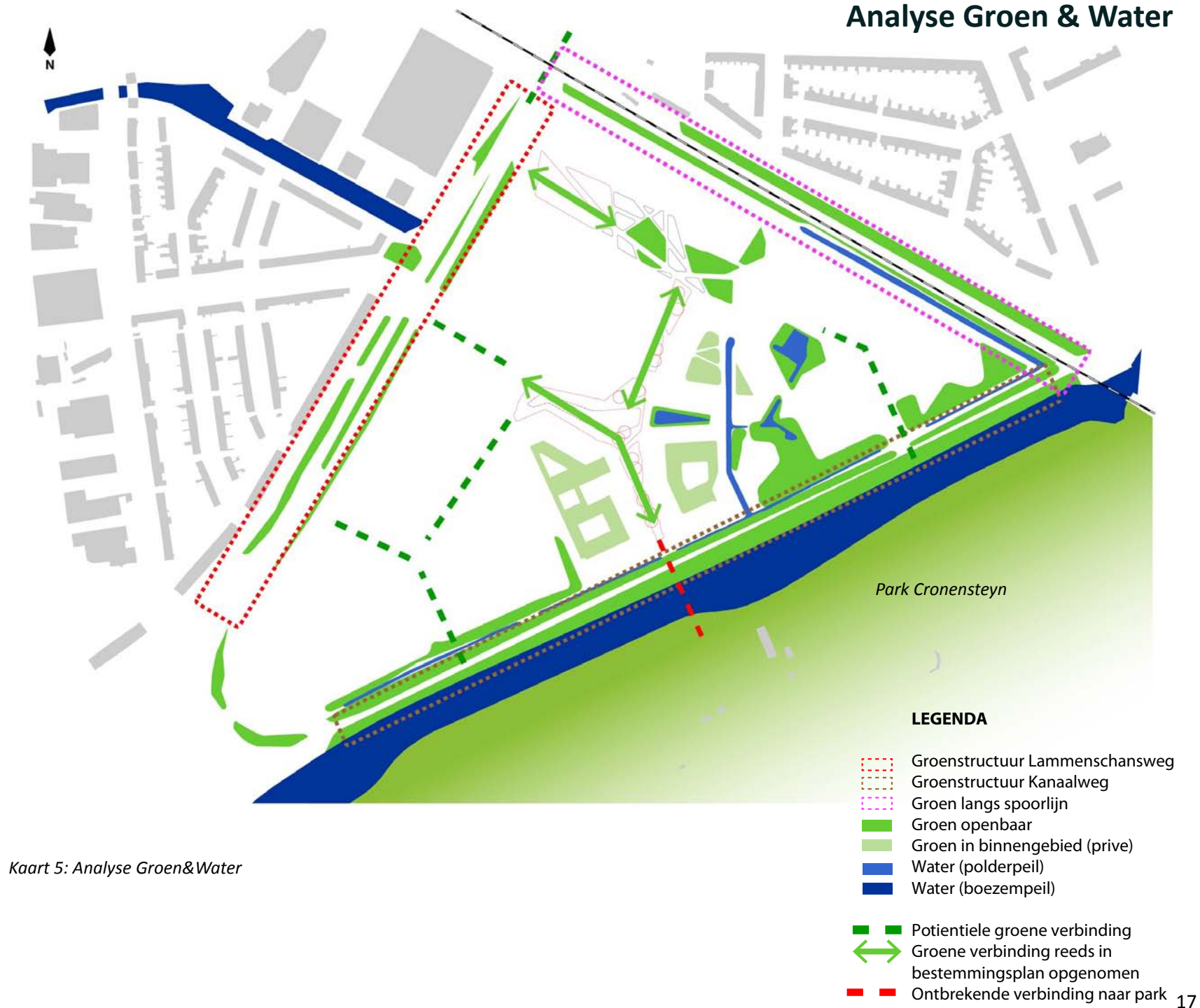


Afbeelding 11, Prive groen De Leidse Schans langs watergang



Afbeelding 12, Groene omzoming gebouwen langs Kanaalweg

Analyse Groen & Water



Kaart 5: Analyse Groen&Water

Hoofdstuk 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.

De afgelopen periode (februari 2013-december 2015) heeft uitgewezen dat de marktpartijen vragen hebben richting de gemeente Leiden die het detailniveau van de ontwikkelstrategie overstijgen. Ook is gebleken dat er ontwikkelingsmogelijkheden in de visie aangereikt werden waarmee de marktpartijen niet uit de voeten konden. Met de bijstelling van de visie wordt de gevraagde vrijheid verder gematcht met maakbaarheid, zonder de (ruimtelijke) kwaliteiten van de visie teniet te doen. Daarbij blijkt uitwerking van de visie naar plaatselijke stedenbouwkundige kaders en eventuele aanpassing van het bestemmingsplan per locatie noodzakelijk.

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 lanen 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.

Vanuit de bestaande erfgrenzen is onderzocht welke rooilijnen het meest gewenst en praktisch zijn in het gebied. Deze exacte rooilijnen zijn nodig om definitieve planvorming op te stellen. Het uitwerken van de rooilijnen is daardoor onderdeel van de planvorming.

Bouwenveloppe

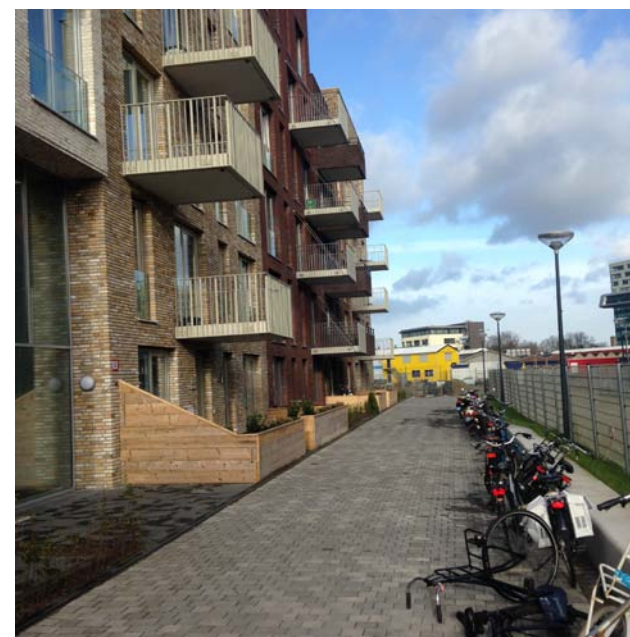
De bebouwingsmogelijkheden worden niet exact gedefinieerd. Er is gekozen voor het definiëren van een 'bouwenveloppe' per kavel. De bouwenveloppe geeft de maximale bouwgrenzen aan van een herontwikkeling, zowel in het platte vlak als in de hoogte. De verschillende bouwenveloppen passen als een ruime stomp over de bestaande gebouwen heen. Hier is maximaal aansluiting gezocht bij de bestaande gebouwen en de bestaande erfgrenzen. Naast aansluiting gezocht te hebben bij de bestaande erfgrenzen zijn er in uitwerking ook heldere doorlopende rechte rooilijnen vastgelegd die vervolgens rechte maatvasten straten opleveren.

Vrijheid in programma

In de ontwikkelstrategie van 2013 werd maximaal ruimte geboden om een divers stedelijk programma te realiseren. Zowel voor de begane grond als voor de verdiepingen was het mogelijk meerdere functies te realiseren. Afspraken in regioverband en de bescherming van bestaande buurtwinkelcentra en de binnenstad zijn daarbij wel het vertrekpunt en



Afbeelding 13, De Leidse Schans en openbare ruimte in aanbouw



Afbeelding 14, De Leidse Schans zuid en openbare ruimte in aanbouw

Ontwikkelkaart



Kaart 6: Ontwikkelkaart

dat heeft geleid tot een aanscherping van mogelijke programma's.

In de tussentijd zijn enkele kantoorgebouwen in Kanaalpark definitief getransformeerd tot woongebouwen en multifunctionele gebouwen. Dit was mogelijk binnen de ontwikkelstrategie. We zien een verdere transformatie naar woningbouw plaats vinden binnen de Lammenschansdriehoek. De gewenste stedelijkheid wordt echter niet gemaakt met woningbouw alleen. Het is van belang om op de juiste locaties andersoortig programma te realiseren. Meer daarover volgt in paragraaf 3.3.

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. Als instrument werkt de strategie goed. De faciliterende rol van de gemeente bestaat echter ook uit het uitlokken van transformatie om tot verbetering van het gebied te komen. Daartoe is er behoefte aan uitwerking van de visie per locatie.

De ontwikkelstrategie is geen definitief eindplan. Terwijl de vorm van de openbare ruimte sterk wordt begrensd, wordt er juist vrijheid gelaten in de hoogte en (in mindere mate) vorm van de bebouwing. Voor elke kavel is een 'bouwenvelophe' gedefinieerd. Met de bouwenvelophe 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 bouw mogelijkheden is maximaal aansluiting gezocht bij de bestaande structuur van gebouwen en openbare ruimte. Ter plaatse van Kanaalpark sprak de voorgaande ontwikkelvisie over verdergaande transformatie; bestaande bebouwing diende deels te verdwijnen en de ontstane ruimte zou worden getransformeerd tot park. Dit blijkt niet zodanig ontwikkeld te kunnen worden. Inzichten van gebouweigenaren hebben geleid tot aangepaste bouwenveloppes die ruimtelijk beter aansluiten bij de bestaande structuur van de Leidse Schans en Kanaalpark.

De panden aan de Lammenschansweg liggen met een achterzijde deels over de geprojecteerde centrale as heen. Dientengevolge zullen die eigenaren een deel van hun perceel moeten 'inleveren' en krijgen daarvoor de potentie om hoger (en met meer functies) te bouwen terug. Daarmee wordt waardecreatie mogelijk gemaakt.

Impressie 1:
Schetsmatige 3D weergave mogelijke
ontwikkeling Lammenschansdriehoek





Afbeelding 15,
Hoogte accent aan het Sigmaplantsoen



Afbeelding 16,
Water en groen in de openbare ruimte ter
plaats van Sigmaplantsoen

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 plein- en Campusruimten met een sterk eigen identiteit en vorm.

Bètaplein

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 duizenden scholieren, studenten en de bezoekers van de onderwijsgerelateerde commerciële functies in de omliggende plinten.

Inmiddels is er een half Bètaplein gerealiseerd, dat de ambities van inrichting van het gebied waarmaakt. Ook is RO-procedure rond de sloop van het garagecomplex afgerond en is er dus perspectief om de pleininrichting tot aan de Lammenschansweg te vervolmaken. Het zal op dat moment van realisatie zijn dat de ingezette kwaliteiten van het gebied voor een ieder zichtbaar worden.

Leidse schans

In het hart van de studentencampus Leidse Schans bevindt zich een campusachtige groene ruimte. Ook deze ruimte wordt helder gedefinieerd door de wanden van de studentenhuysvesting eromheen. Het plein krijgt karakter door Campus gerelateerde functies.

De centrale as

In de Ontwikkelstrategie Lammenschans wordt ingezet op realisatie van een nieuwe openbare ruimte in het hart van het gebied. Met de Centrale As wordt een helder gedefinieerde groene verblijfruimte gerealiseerd evenwijdig aan de Lammenschansweg. 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 en dienstverlening en andere functies.

De centrale as sluit aan op de openbare ruimte van de Leidse Schans en vormt daarmee een logische overgang. Doortrekken van de as naar het Betaplein zoals in de voorgaande visie mogelijk werd gemaakt is van de baan. Het is niet mogelijk gebleken om het project Leidse Schans verder aan te passen om deze doortrekking mogelijk te maken noch is de wenselijkheid van het doortrekken van deze as naar het Betaplein verder aangetoond. De voorgaande visie hield al rekening met deze mogelijkheid.

Het park

In het deelgebied Kanaalpark 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 openbare ruimte die aansluit bij de bestaande kwaliteiten van de waterpartij. Het eerder beoogde park ter plaatse van een leeggekomen kantoorgebouw is niet realiseerbaar gebleken. De hiertoe beoogde stedelijke ruilverkaveling bleek niet mogelijk. Bovendien deed het eerdere plan andere ruimtelijke uitgangspunten, zoals het realiseren van helder gedefinieerde openbare ruimte door realisatie van wandbebouwing, teniet. Met het terugbrengen van het aandeel parkeren en wegverharding wordt er aansluitend op de (te vergroten) bestaande waterpartij gewerkt aan een groene lus in het Kanaalpark. Deze zal direct aansluiten op het Betaplein en de openbare ruimte van de Campus en zo onderdeel zijn van de groene leefomgeving. Deze inzet biedt betere en realistischer kansen voor gebiedstransformatie en borgt de ingezette koers van verbetering van woonklimaat.

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 (5-8 lagen hoog en incidenteel 10 lagen) met levendige plinten met daarboven een mix aan functies krijgt het gebied een aantrekkelijk gezicht. De Kanaalweg wordt eveneens vormgegeven als een sterke stedelijke wand met een hoogte van 4-6 lagen. De groene oevers en inkijkjes naar het binnengebied 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 is hier gelijk aan die van de Kanaalweg (4-6 lagen).



*Afbeelding 17
Panoramafoto huidige situatie
Sigmaplantsoen*

Visie: Onderdelen



Kaart 7: De Randen



Kaart 8: Groen- Het Park



Kaart 9: Betaplein



Kaart 10: De Torens

De torens

In de ontwikkelstrategie is ruimte gereserveerd voor hoogbouw in het gebied. De hoogbouw wordt onder andere ingezet om de stedenbouwkundige structuur te versterken en draagt (programmatisch) bij aan de woningbouwambities in de regio. In het centrale deel van de Lammenschansdriehoek zullen de hoogste gebouwen worden gerealiseerd (50 – 60 meter), aansluitend op de campus of het Betaplein. Incidenteel en aansluitend op grotere ruimten (zoals bv de centrale as) is bebouwing tussen de 30 en 40 meter hoog zijn. Hiermee worden de pleinen en campusruimten helder gedefinieerd en krijgen ze extra karakter. De inzet om iets meer torens mogelijk te maken komt voort uit de versterking van het karakter van de openbare ruimte, de behoefte aan diversiteit aan woonmilieus en de lichte transformatie van de openbare ruimte structuur. De realisatie van hogere bebouwing is progressief. Initiatiefnemers in het gebied die eerder aan de slag gaan hebben meer kans binnen een hoogbouwmogelijkheid om tot realisatie te komen dan de buurman.



*Afbeelding 18,
Leidseschans gezien vanaf het Betaplein in de
huidige situatie*

Ontwikkelkaart bebouwing



LEGENDA

- Bouwenvelop
- Bouwhoogte torens
- Bouwhoogtes overige bebouwing
- Bestaande bebouwing

Kaart 11: Ontwikkelkaart bebouwing

3.3 Programma

Uit de gebiedsanalyse is duidelijk geworden dat de eigenaren en ondernemers in het gebied de mix aan functies willen behouden en ook meer vrijheid willen hebben in de positionering van functies. Ook is duidelijk geworden dat de wens bestaat de kwaliteit van het gebied te verhogen en in te zetten op stedelijke verdichting. Die functiemenging, verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte en uitstraling van het vastgoed, en verdichting vormen de belangrijkste elementen voor het creëren van een gemengd, stedelijk woonmilieu, dat past bij de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens (de zogenaamde 'rode doelgroep' in het leefstijlenmodel van bureau SmartAgent). Deze wensen zijn dan ook zo goed en breed mogelijk vertaald in de functiekaart van de ontwikkelstrategie.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.4 is bij het zoeken naar een zo divers mogelijk programma wel rekening te houden met de beleidsmatige wens om met name op het gebied van de detailhandel en kantoorruimte naar een gezonde regionale structuur te streven. In dat kader wordt in de Lammenschansdriehoek – net zoals in de eerdere ontwikkelstrategie – geen extra kantoorruimte toegestaan. Buurtgebonden detailhandel is beperkt tot de ruimten rondom het Bètaplein.

In het functieprofiel voor de percelen langs de Lammenschansweg blijft perifere detailhandel toegestaan tot de al planologisch toegestane metrages, waarbij winkelprogramma mag verhuizen langs de Lammenschansweg en winkelpanden mogen worden herontwikkeld. Daarbij worden onder perifere detailhandel conform het geldende detailhandelsbeleid van Holland Rijnland ook winkels groter dan 1000m² in de branches 'sport & spel', 'hobby' en 'bruin & witgoed' verstaan, onder voorbehoud van provinciale instemming en voldoening aan de 'Lad-

der voor duurzame verstedelijking'. Naast perifere detailhandel bieden de functieprofielen aan de Lammenschansweg mogelijkheden andere functies te realiseren, zoals woningen, zorgvoorzieningen en leisure.

Deze systematiek laat, zoals al toegelicht in paragraaf 2.4, de ruimte om in het kader van een nog vast te stellen regionale retailvisie al dan niet te kiezen voor de inzet van een zogenaamde transformatiemanager, die in meer of mindere mate actief zal gaan faciliteren en prikkelen tot verhuizing van winkels naar andere PDV-gebieden. Tot die tijd biedt de Ontwikkelstrategie – net zoals de vorige versie daarvan – al de mogelijkheid te transformeren en herontwikkelen aan de markt zelf, zonder dat de gemeente verhuizingen en functiewijzigingen actief stimuleert, om het transformatieproces daarmee te proberen te versnellen.

Sinds de vaststelling van de eerdere ontwikkelstrategie is zowel de gemeente als de markt tot het inzicht gekomen dat het zogenaamde 'Gammablok', waarin momenteel een filiaal van de Gamma, Fit-for-Free, Intersport en Kwikfit zijn gevestigd, vanwege haar nabijheid tot verschillende OV-modaliteiten en uitstekende zichtbaarheid en strategische ligging binnen de driehoek mogelijk ruimte biedt voor een bijzonder programma op het gebied van sport en leisure, bijvoorbeeld in de vorm van een eventcentrum, een sporthal met publieksfunctie, een dansgelegenheid of een andersoortige functie gericht op uitgaan, cultuur en entertainment. De daadwerkelijke keuze voor een bijzonder programma dient nog wel in perspectief te worden gezet met mogelijke andere locaties in de regio voor een dergelijk programma, en de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte zijn een punt van aandacht.

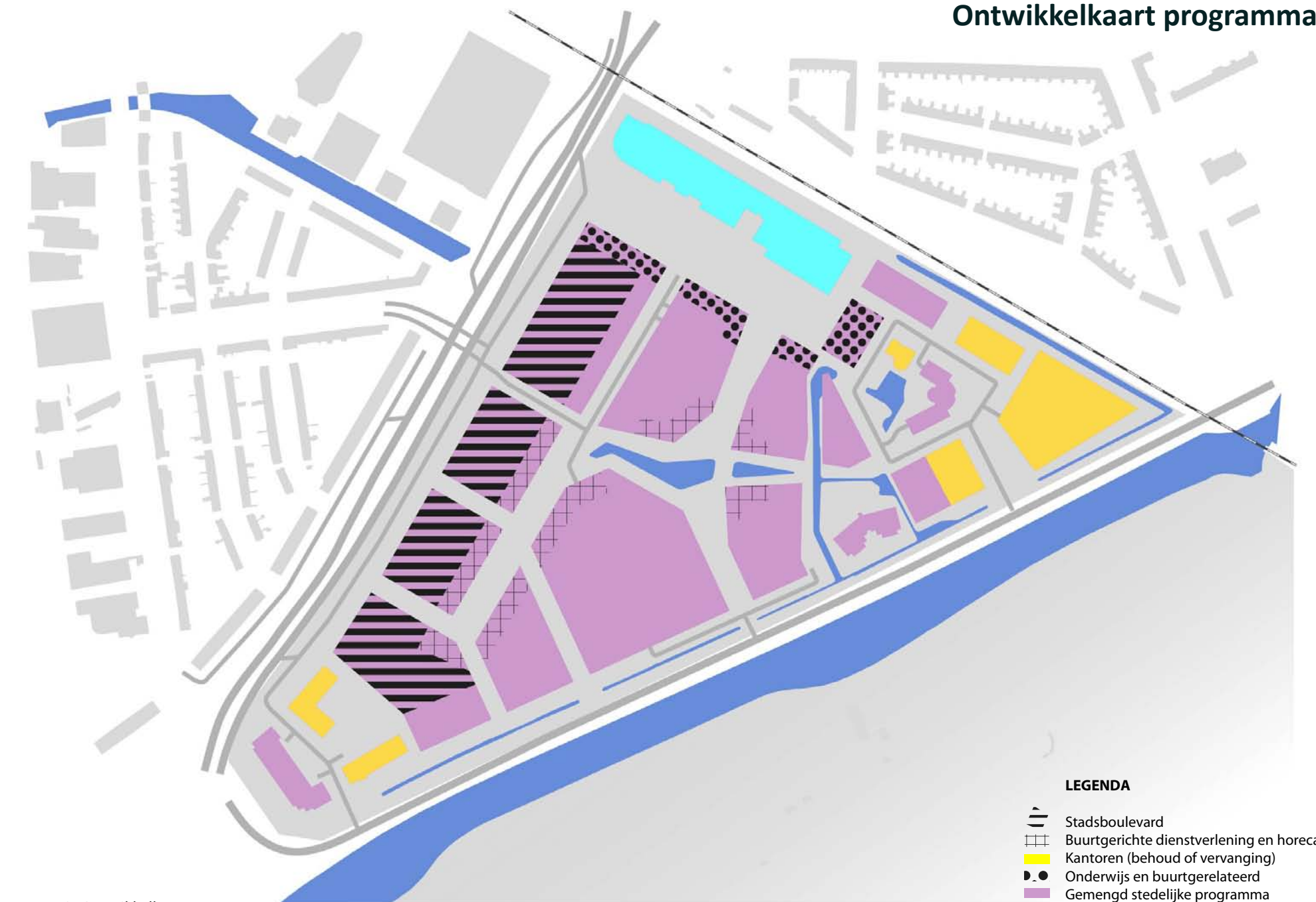
De bovengenoemde uitgangspunten hebben geleid tot een functiekaart, waarop de onderstaande functieprofielen zijn onderscheiden. Bij het daadwerke-



Afbeelding 19, ROC Lammenschans vanaf Betaplein



Afbeelding 20, IJssalon Danice



Kaart 12: Ontwikkelkaart programma

lijk planologisch faciliteren van bouwplannen met deze functies moet toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' de actuele behoefte aan deze functies bevestigen.

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: wonen (exclusief studentenhuysvesting, maar inclusief bijzondere woonvormen, woon-zorgcombinaties en woon-werkcombinaties), zorg, dienstverlening, onderwijs, sport, kleinschalige leisure, hostels, studentenhotels, short-stay-voorzieningen 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.

Onderwijs en buurtgerelateerd

Rond het Betaplein wordt naast het gemengd stedelijk programma ruimte geboden aan onderwijs gerelateerde functies, horeca, dienstverlening en buurtgerichte detailhandel. Deze functies zijn enerzijds bedoeld om de levendigheid van het plein te versterken en anderzijds om studenten 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.

Buurtgerichte dienstverlening en 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 dienstverlening, bedrijfjes, praktijkruimten

en buurtgerichte horeca. Er is alleen ruimte voor relatief kleinschalige ondernemingen/initiatieven.

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, transformatie naar vernieuwende kantoorconcepten wel.

Stadsboulevard

Voor de Lammenschansweg geldt in aanvulling op het gemengd stedelijk programma (wonen, zorg, dienstverlening, onderwijs, sport, leisure, hostels, studentenhotels en parkeren) de mogelijkheid bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 te realiseren, evenals perifere detailhandel en winkels groter dan 1000m² in de branches 'sport & spel', 'hobby' en 'bruin- & witgoed'. De vestiging, herontwikkeling en verhuizing van deze winkels is uitsluitend mogelijk binnen de al planologisch toegestane metrages. Nieuwe bouwmarkten mogen zich buiten de bestaande metrages voor perifere detailhandel vestigen langs de Lammenschansweg, wanneer de vestigingsmogelijkheid voor perifere detailhandel op de oorspronkelijke locatie (buiten de Lammenschansweg) wordt ingetrokken.

Ter plaatse van het Gammablok ziet de gemeente ruimte voor een bijzonder programma in de vorm van een (boven)regionale trekker op het gebied van sport,uitgaan en leisure.

3.4 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. Parallelwegen zorgen voor verdere verdeling van het verkeer en bereikbaarheid van de percelen en het binnengebied.

Om een goede doorstroom van het autoverkeer uit het gebied en de verkeersveiligheid op de Lammenschansweg te garanderen is het wenselijk om het kruispunt in het verlengde van de Tomatenstraat in de toekomst te transformeren en het profiel van de Lammenschansweg aan te passen.

De bereikbaarheid van het gebied vanaf de Kanaalweg wordt verbeterd. De bestaande entree van het Kanaalpark blijft gehandhaafd. Dit is te combineren met de ondertunneling van het spoor die in 2018 gereed zal zijn.

Een deel van de parallelweg langs de Kanaalweg is gerealiseerd met de bouw van de Leidse schans. Met het doortrekken van deze parallelweg in zuidelijke richting zal in de toekomst de bestaande entree ter hoogte van de Plantijnstraat kunnen vervallen en kan de parallelweg met twee nieuwe entrees op de Kanaalweg worden ontsloten. 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 eventueel sluipverkeer minder aantrekkelijk wordt door het gebied te rijden.

Expeditie

De mogelijk deels blijvende aanwezigheid van 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

In de toekomst wordt het gebied nog beter bereikbaar met de openbaar vervoer. Het station Leiden Lammenschans grenst direct aan het plangebied en zal frequenter aangedaan worden door de trein. Dit geeft aanleiding tot verdere transformatie van het station waardoor de in- en uitgang dicht bij het Betaplein komt te liggen. Dit is ook de plaats waar inmiddels het HOV halteert en er dus grote regionale bereikbaarheid is gerealiseerd.

Fiets

Voor de randen van het plangebied (Lammenschansweg en Kanaalweg) wordt ingezet op het realiseren van goede snelle fietsverbindingen met het centrum en de regio. 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. Evenals een verbeterde verbinding met park Cronestyn. 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 noodzakelijk. Deze parkeerplaatsen zijn vooral bedoeld voor bezoekers van de eventueel resterende 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 en de ambities om een kwalitatieve leefomgeving te maken dienen hiermee niet teniet gedaan te worden. 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 architectuur 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.

Ontwikkelkaart Verkeer



LEGENDA

- Voetgangersgebied
- Ontsluitingsweg
- Ontsluitingsweg- niet openbaar
- Vrijliggend fietspad
- Fietsenstalling gebouwd
- Autoparkeren-privé
- Gewenste langzaamverkeersverbinding

Kaart 13: Ontwikkelkaart verkeer

3.5 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 en vergroten van de groenstructuur. Groen wordt in het plan vooral ingezet om de structuur van de openbare ruimte te versterken en de leefomgeving te verbeteren.

Langs de Lammenschansweg zal de groenstructuur versterkt worden. Het groene laankarakter met brede groene bermen blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.

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.

Het eerste deel van het Betaplein en de gerealiseerde delen van de Campus kennen inmiddels al een stevige groene invulling en uitstraling.

De centrale as kent een breed profiel. Hier wordt ook bewust gekozen voor een groen profiel met een brede groene middenzone die aansluiting zoekt bij de groene Campus. Ook in het Kanaalpark zal de groenstructuur versterkt worden door extra ruimte te geven aan groen ten koste van bv wegverharding. De groene lus rondom de vijver die hiermee ontstaat zal aangesloten worden op de Campus en het Betaplein waardoor een echte structuurverbetering ontstaat.

Hiermee wordt wel afgezien van een parkje ter plaatse van het leegstaand kantoorgebouw, maar wordt verder doorgebouwd aan het parkje rondom de bestaande vijver in het hart van Kanaalpark. De

eerder voorziene realisatie is niet haalbaar geacht voor de eigenaren. Ook komt de hoogbouw van de Betatoren hiermee beter tot zijn recht en biedt het ruimte voor een mogelijk steviger ontwikkeling aan de oostzijde van het waterplein.

De tussenstraten in de Lammenschansdriehoek zullen van boombeplanting worden voorzien.

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 0,40m +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. Het water binnen de Leidse Schans is aangesloten op de bestaande sloot in Kanaalpark en de afwateringssloot langs de Kanaalweg. Van hieruit kan het regenwater via het bestaande gemeen worden afgevoerd op het kanaal. In de Leidse schans is er rekening gehouden met de verandering van het waterpeil voor het gebied.

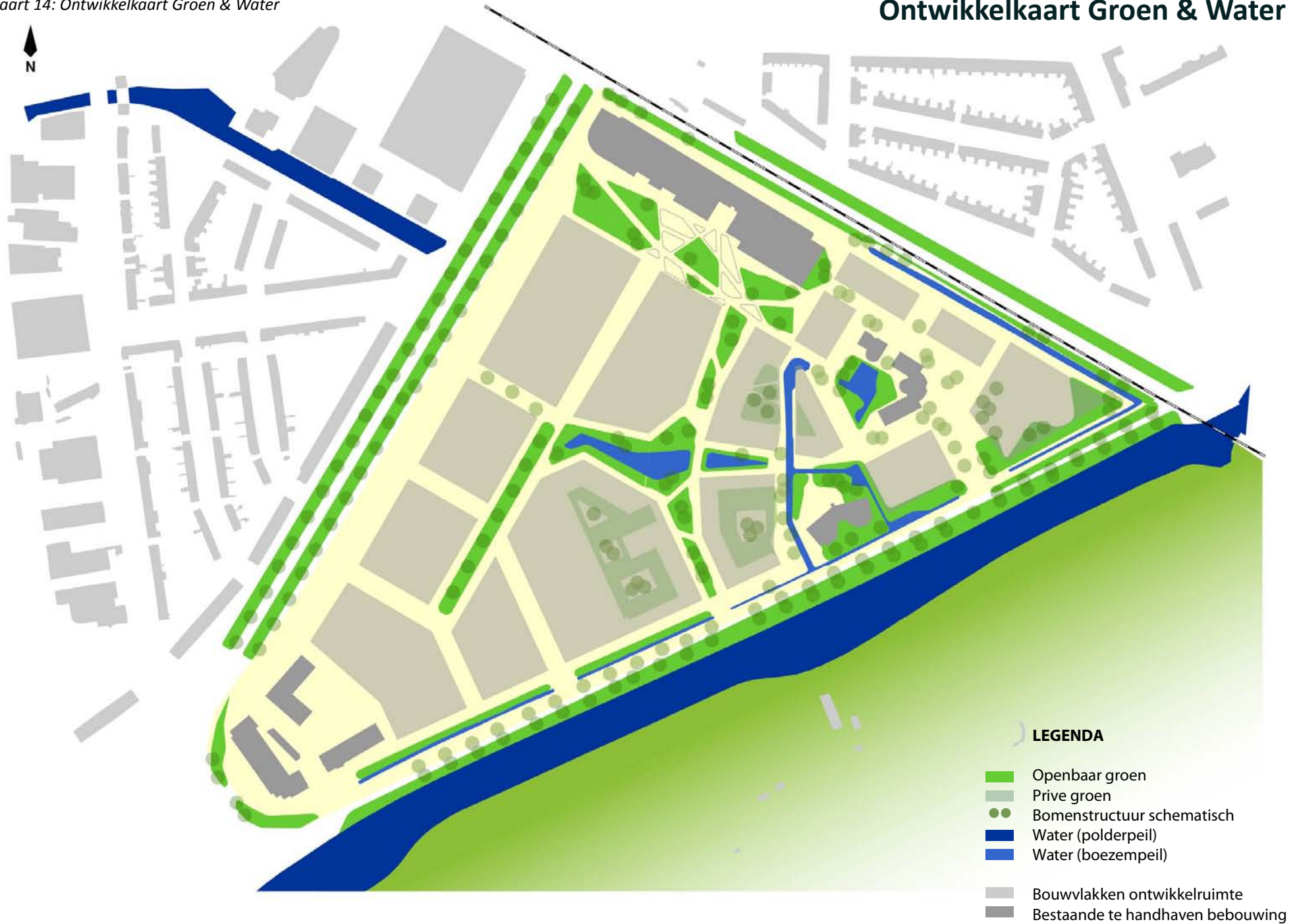
In de opzet van het plan wordt ingezet op een maximale watercompensatie. Van het nieuw versteende oppervlak zal 15% worden gecompenseerd in open water. Door de bestaande sloten te verbreden, het appartementencomplex aan de Kanaalweg op een eiland te zetten en de bestaande waterpartij uit te breiden is het mogelijk de maximale watercompensatie te realiseren. In de nadere uitwerking zal de haalbaarheid van deze voorstellen moeten worden onderzocht.



Afbeelding 21, “Groene” Openbare Ruimte



Afbeelding 22, “Groene- Blauwe” Openbare Ruimte



3.6 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 duurzaamheidsambities voor de herontwikkeling van de Lammenschansdriehoek vorm te kunnen geven.

Het keurmerk BREEAM-NL gebiedsontwikkeling (versie 2012) belooft 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 duurzaamheidsambitie voor de herontwikkeling van het gebied definitief worden bepaald.

De campus is aanvankelijk gegund met bovenwettelijke eisen op het gebied van energieprestaties per woning (EPL), maar die eis is inmiddels ingehaald door het nieuwste Bouwbesluit.

Hoofdstuk 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.

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 (5-8 lagen hoog) met levendige plinten met daarboven een mix aan functies krijgt het gebied een gezicht. In materialisering wordt aansluiting gezocht bij de beeldbepalende bouwmaterialen in de binnenstad en zuidelijke schil. Er wordt daarbij ruimte geboden om meer eigentijdse architectonische invoegingen te geven.

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, zij het dat ze ingekaderd worden door baksteen.
Plint	levendige transparante plint aan de Lammenschansweg
Rooilijn	eerste 5 bouwlagen bouwen tot de rooilijn, daarboven vrij
Parkeren	Integreren in architectuur. Omszomen op BG

Referentiebeelden bebouwing langs de Lammenschansweg



Kanaalweg

De Kanaalweg wordt eveneens vormgegeven als een sterke stedelijke wand met een hoogte van 4-6 lagen. De groene oevers zijn hier sterk medebepalend voor de uitstraling. Langs de Kanaalweg wordt evenals langs de Lammenschansweg, aansluiting gezocht bij de beeldbepalende bouwmaterialen in de binnenstad en zuidelijke schil en ruimte geboden aan een meer eigentijdse architectuur binnen een baksteen kader.

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 ingekaderd door baksteen.
Plint	open en transparante plint
Rooilijn	eerste 3 bouwlagen bouwen tot de rooilijn, daarboven vrij
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG



Referentiebeelden bebouwing langs de Kanaalweg

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.

Bètaplein

Het Bètaplein 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 sterke 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

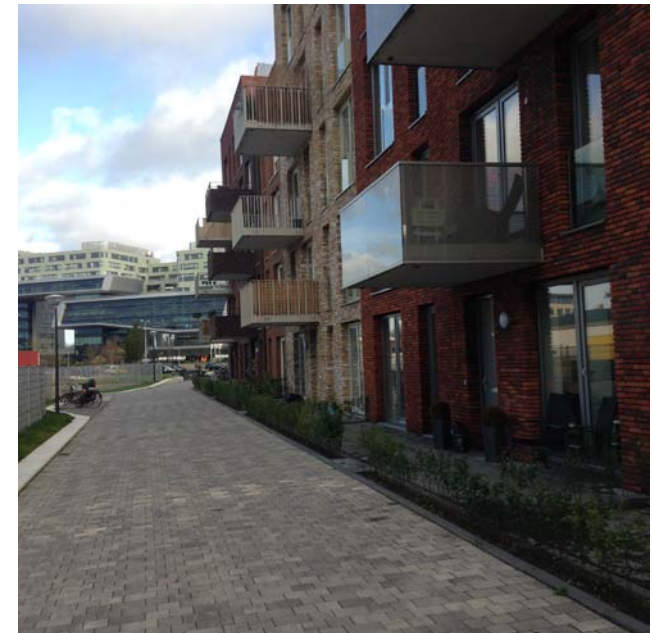


Referentiebeeld bebouwing Bètaplein

Leidse Schans

In het hart van de studentencampus Leidse Schans bevindt zich een campusachtige ruimte. Ook deze ruimte wordt helder gedefinieerd door de wanden van de gebouwen eromheen. De campusruimte 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



*Beelden
De Leidse Schans
(in uitvoering)*

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. Omszomen op BG



*Referentiebeelden
bebouwing
De Centrale As*

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 beeld	Om een rijk en gevarieerd te genereren is een variatie aan gevelmaterialen toegestaan.
Plint	levendige plint
Parkeren	Integreren in architectuur. Omzomen op BG



*Afbeeldingen:
Referentiebeelden 'Overige gebieden'*

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 Bètaplein en het hoogteaccent op de kop van de Centrale As.

Toren Bètaplein

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

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



*Afbeeldingen
Referentiebeelden Toren Bètaplein*



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

Overige torens en hoogteaccenten in het gebied, zoals de studentenhuisvesting, zullen architectonisch meer onderdeel uitmaken van de wand- of blokbebouwing waarin ze geplaatst zijn.



*Afbeeldingen:
Referentie beelden Toren Centrale As*

4.4 Openbare Ruimte

Voor de inrichting van de openbare ruimte zal per uitwerkingsfase 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 planden is daarbij van belang. Het resultaat daarvan kunnen we al zien bij de eerste fasen van de Campus en het Betaplein.

Voor de straten in het plangebied zal worden uitgegaan van een relatief hoogwaardig inrichtingsniveau van gebakken klinkers, betonbanden in kleur, hoogwaardige verlichting en meubilair.

De pleinen kennen een verbijzondering op het niveau van de inrichting. Ook hier zullen kleinere inrichtingselementen (zoals betonklinkers met toeslag) het belangrijkste materiaal zijn in combinatie met andere materialen, aangevuld met ruimte voor beplanting, bijzondere elementen en kunstwerken om de vormen van de pleinen als stedelijke ruimte te accentueren.



Afbeeldingen:
Referentie beelden openbare ruimte

Hoofdstuk 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. Dat blijven we doen.

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.

Vervolg actualisatie Ontwikkelstrategie

De ruimtelijke en strategische hoofdkaders uit de vernieuwde strategie zijn niet wezenlijk anders dan in de oorspronkelijke strategie. Voor de actualisatie van de strategie is daarom gekozen om het gesprek over de ruimtelijke en programmatische wijzigingen met name aan te gaan met de belanghebbenden op deellocaties.

Voor het vervolg blijft van belang dat er sprake blijft van een interactieve communicatie over de verdere planuitwerking,

Bewoners uit de Professorenbuurt zijn betrokken bij de uitwerkingen van de Bètatoren. Bewoners uit het appartementencomplex aan de Kanaalweg en eigenaren in het Kanaalpark zijn geïnformeerd over de aanpassing van mogelijkheden voor bouwvolumes in het Kanaalpark. En voor het project Ananasweg is een informatieavond geweest voor omwonenden, waaronder bewoners uit de Lammenschansdriehoek en Professorenbuurt.

Dit betekent dat de partijen blijvend moeten worden geïnformeerd over de plannen die worden gemaakt.

Hoofdstuk 6

Realisatie

Flexibiliteit

De Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek 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 in eerste instantie 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 was helder. De gemeente neemt geen initiatief tot het realiseren van de visie. Het is aan de markt om initiatieven te ontplooiën om tot realisatie over te gaan. De gemeente zou hierbij vooral faciliteren optreden (opstellen bestemmingsplannen, toetsen aanvragen). Parallel aan de vaststelling van deze geactualiseerde ontwikkelstrategie is nu ook een grondexploitatie (GREX) voor het ontwikkelingsgebied opgetuigd. Deze GREX stelt de gemeente in staat opbrengsten en gemeentelijke kosten binnen het gebied onderling te verevenen, en

daarmee ook om investeringen in het gebied (zoals de herinrichting van openbaar gebied) vooruit te trekken. Voor zover herinrichtingen van openbaar gebied en andere gemeentelijke ingrepen voortkomen uit (deel)projecten van ontwikkelende partijen zullen de kosten daarvoor ook in de toekomst op die partijen worden verhaald.

Fasering

De realisatie van ontwikkelingen in het gebied zal gefaseerd geschieden en naar verwachting een lange looptijd kennen. Met de vaststelling van de ontwikkelstrategie in 2013 was slechts het eerste ruimtelijk kader geschapen voor ontwikkelingen.

Er was nog geen sprake van uitgewerkte plannen op onderdelen en er was ook nog geen sprake van een juridisch planologisch kader dat ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk maakt. Inmiddels geldt dat voor delen van het gebied wel. De Ontwikkelstrategie is een document op basis waarvan huidige en toekomstige initiatieven worden getoetst aan de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Voor concrete initiatieven die passen binnen deze ontwikkelstrategie worden deelbestemmingsplannen 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 erfgronden maximaal gerespecteerd. Toch is het plan niet volledig binnen de bestaande erfgronden 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

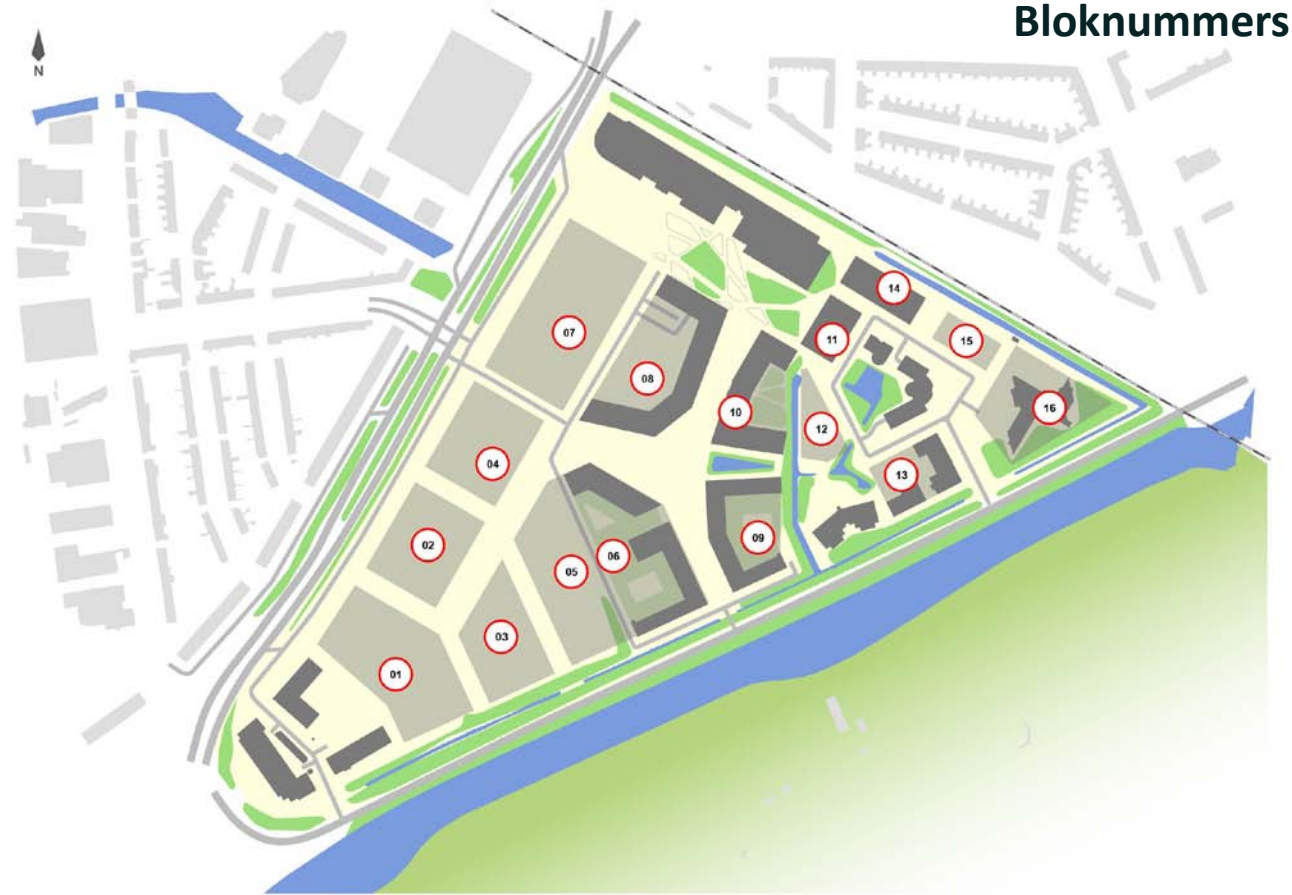
Voor de Lammenschansdriehoek (exclusief studentencampus Leidse Schans) een conserverend bestemmingsplan vastgesteld. Waar het bestemmingsplan de bestaande situatie consolideert om te kunnen voldoen aan de plichten uit de Wro, kijkt de Ontwikkelstrategie juist vooruit.

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.



Kaart 15: Bloknummers

