

Gebiedsvisie Energiepark e.o.

Ruimtelijke en programmatische
uitgangspunten

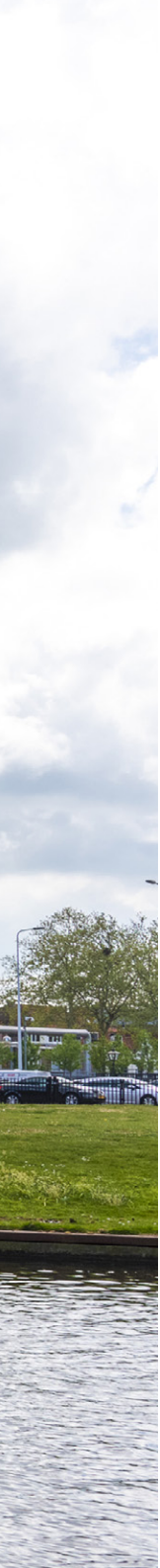
DEFINITIEF

09-07-2019



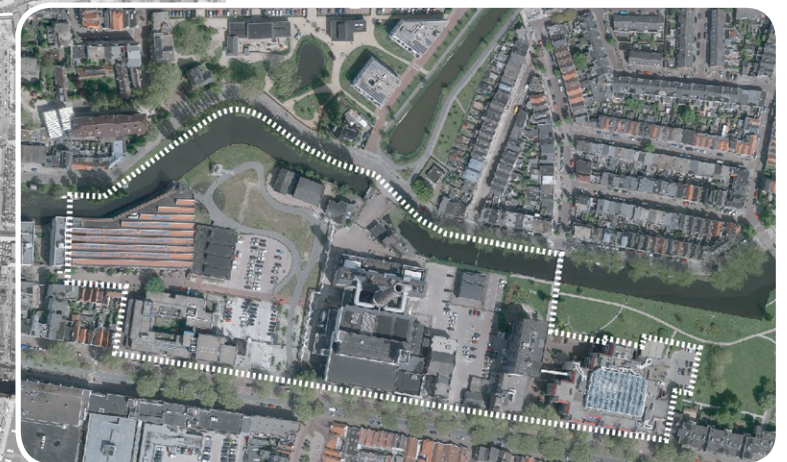
Foto: Buro JP





Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Situatie	9
3. Ruimtelijke uitgangspunten	17
4. Programmatische uitgangspunten	43
5. Resumé	50



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Energiepark e.o. is een belangrijke herontwikkelingslocatie aan de noordzijde van het centrum. Het gebied biedt unieke kansen om herontwikkeling van industrieel erfgoed te combineren met de ontwikkeling van groen, woningbouw en cultuur. Het kan daarmee een mooie bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van de stad. In het 'Beleidsakkoord 2018-2022 Samen maken we de stad' staat het volgende:

"Het Energiepark en het naastgelegen gebied rond het Stadsbouwhuis bieden unieke kansen om herontwikkeling van industrieel erfgoed te combineren met woningbouw en kleinschalige culturele evenementen. We werken mee aan verdere planontwikkeling voor dit gebied, met zorgvuldigheid boven snelheid."

Nadat het college in oktober 2018 de projectopdracht vastgesteld heeft, is het afgelopen jaar een uitgebreid participatietraject met betrokkenen uit de omgeving doorlopen, gericht op het inventariseren van kansen en risico's voor herontwikkeling van het gebied. Nu is het moment aangebroken om de uitgangspunten en kaders voor de herontwikkeling vast te stellen. Op basis hiervan kan de volgende fase van start gaan om tot concrete ontwerpen te komen voor de

verschillende locaties in het gebied, die allemaal hun eigen dynamiek kennen.

1.2 Proces tot nu toe

1.2.1 Participatieproces

Het college heeft samen met de projectopdracht ook een Plan van Aanpak Participatie vastgesteld. In nauw overleg met wijkverenigingen en betrokkenen bij het Nieuw Leids Bolwerk is bepaald welke thema's in het participatieproces verkend zouden worden. Dit zijn de thema's:

- Leefbaarheid en sociale veiligheid
- Groen en duurzaamheid
- Woningbouw
- Cultuur, horeca en economie
- Bereikbaarheid en parkeren
- Gezondheid

Op basis van het Plan van Aanpak zijn in de periode november 2018 tot en met juni 2019 op diverse manieren belanghebbenden betrokken. In totaal zijn er ca 200 mensen betrokken geweest, bestaande uit (vertegenwoordigers van) bewoners, ondernemers in en om het gebied, bedrijven, instellingen, stichtingen, geïnteresseerde marktpartijen en kennisinstellingen.

De volgende activiteiten hebben plaatsgevonden:

- Enquête: ca 1.000 keer ingevuld;
- 12 december 2018: startbijeenkomst;
- 30 januari 2019: inhoudelijke bijeenkomst: World Cafe;
- 14 maart 2019: klankbordgroep;
- 26 maart 2019: inhoudelijke bijeenkomst: Moodboards;
- 16 mei 2019: klankbordgroep;
- 25 juni 2019: klankbordgroep;
- 17 juli 2019: slotbijeenkomst;
- Diverse marktconsultatiemomenten met geïnteresseerde (markt)partijen, waaronder Nieuw Leids Bolwerk en MeyerBergman Erfgoed Groep.

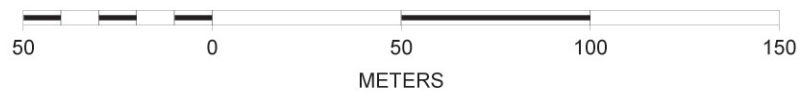
Het niveau van participatie dat is vastgesteld in het Plan van Aanpak is raadplegen. Daarbij is aangegeven dat het college motiveert als zij afwijkt van hetgeen tijdens de participatieproces is aangegeven. Als bijlage bij het raadsvoorstel is daarom een participatieverslag opgenomen, waarin per onderwerp aangegeven wordt wat in de Gebiedsvisie is overgenomen en waarom of waarom niet.

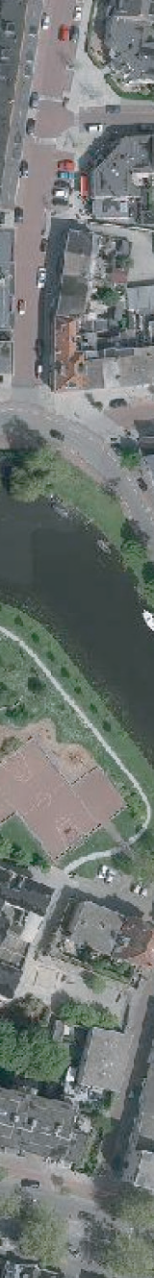


1. Pand Nieuwe Energie
2. Pand Papegaaisbolwerk 23/23a ('Gebouw C')
3. C2000-mast
4. Pand Papegaaisbolwerk 20 ('Watergasfabriek')
5. Pand Papegaaisbolwerk 18 ('Meet- & Regulateursgebouw')
6. Filtergebouw Energiecentrale

7. Energiecentrale Singelgebouw
8. Dam Maresingel
9. Gasontvangstation
10. Pand Langegracht 70/70a
11. Energiecentrale Langegracht+schoorsteen
12. Pand Langegracht 70C/D
13. Pand Tweelingstraat 4-8 ('Tweelinghuis')
14. Pand Langegracht 72 ('Stadsbouwhuis')

SCALE 1 : 2.000





1.2.2 Ambitie voor dit gebied: de vertaling van de uitkomsten van participatie en beleid

De ontwikkeling van het gebied vraagt een stevige inspanning, gezien de ambitie die de gemeente en de omgeving hebben met dit gebied. Het kent veel complexe vraagstukken en afhankelijkheden die er toe hebben geleid dat dit een achtergebleven, ontweken en vergeten plek in de binnenstad is geworden. Het gebied heeft echter de potentie om uit te groeien tot een cultuurhistorisch park waarin het industriële erfgoed een eigentijdse functie krijgt en er volop mogelijkheden ontstaan voor ontmoeting en verbinding. Een betekenisvolle plek voor de stad omdat het gebied letterlijk verbonden wordt met de rest van de stad en door de nieuwe functies die hier gerealiseerd worden.

Op basis van bestaand en toekomstig beleid én de uitkomsten vanuit het participatieproces heeft de gemeente de ambitie voor dit gebied bepaald. Met de aanpak van het gebied ontstaan mogelijkheden om veel groen toe te voegen, de opvang van dak- en thuislozen te verbeteren, de in slechte staat verkerende gemeentelijke monumenten te behouden door de invulling van culturele en ambachtelijke functies, aangevuld met horeca en kleinschalige evenementen en woningen in de binnenstad toe te voegen gezien de grote woningbouwopgave. De

urgentie en kansen om dit gebied nu aan te pakken zijn groot.

1.3 Doel ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

Het doel van dit document is om op basis van beleid en de uitkomsten vanuit het participatieproces de uitgangspunten vast te stellen voor herontwikkeling van het gebied. Deze ruimtelijke en programmatische uitgangspunten moeten bewoners en marktpartijen duidelijkheid geven over de richting die de gemeente op wil. Zij vormen daarmee ook het kader voor initiatieven van omwonenden en/of marktpartijen.

Deze uitgangspunten vormen nog geen concreet plan voor het gebied. In de fase na vaststelling van de Gebiedsvisie volgt een fase waarin uitwerking van en oplossingen voor de locaties in nauwe samenwerking met betrokkenen in de omgeving en met marktpartijen zal plaatsvinden. Dat betekent dat de gemeenteraad in een later stadium een kaderbesluit zal nemen, waarin deze kaders nader uitgewerkt zijn. In de uitwerking zullen de thema's, die tijdens het participatieproces centraal stonden (zie toelichting onder 1.2), een belangrijke rol spelen. De wijze waarop de gemeente de fase tussen de Gebiedsvisie en kaderbesluit aanpakt, wordt in het raadsbesluit, waarmee de Gebiedsvisie is vastgesteld, verwoord.

1.4 Leeswijzer

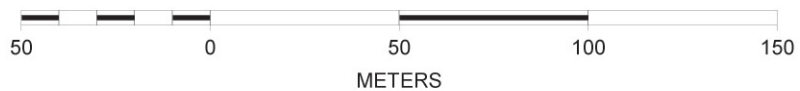
Na een beschrijving van de bestaande situatie en het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, worden de ruimtelijke en programmatische keuzes verder onderbouwd op basis van wat is opgehaald tijdens het participatieproces en gemeentelijke beleidskaders die reeds bestaan of in wording zijn. Vanuit een ruimtelijke analyse is vervolgens gekeken hoe de gewenste functies in het gebied ruimtelijk worden toegedeeld. Daarna worden de ruimtelijke en programmatische keuzes schematisch weergegeven tezamen met een overzichtsk kaart. In het laatste hoofdstuk volgt nog een korte samenvatting en een tabel met de relevante beleidsdocumenten die ten grondslag liggen aan de gestelde uitgangspunten.

Als bijlagen zijn opgenomen:

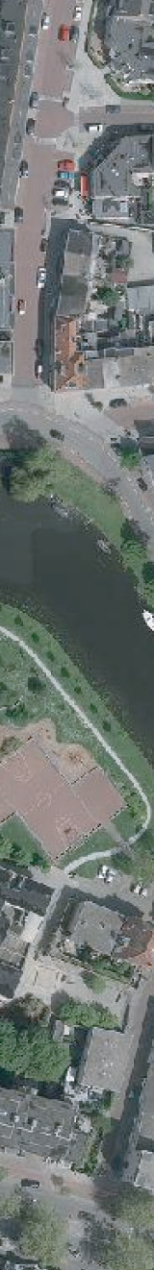
- Bijlage 1, Tabel met relevante beleidsdocumenten per functie
- Bijlage 2, Lijst aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten uit bestemmingsplan Binnenstad
- Bijlage 3, Doorkijk omgevingsaspecten



SCALE 1 : 2.000



Singelzone	Stadsrandzone
A. Nieuwe Energie	E. Langegracht 70
B. Papegaaisbolwerk	F. Centrale zuid
C. Centrale noord	G. Langegracht 70 C+D
D. Rond het gasontvangststation (GOS)	H. Tweelingstraat
K. Dam	J. Stadsbouwhuis
X. Aan te leggen brug	



2. Situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 1) bevindt zich tussen de Maresingel en de Langegracht aan de noordzijde van de Leidse binnenstad. Het gebied wordt aan de westzijde begrenst door de Reineveststeeg, 3e Binnenvestgracht en het pand Nieuwe Energie, aan de oostzijde door de Huigplaats en Huigpark. Centraal in het plangebied liggen de gebouwen van de in bedrijf zijnde Energiecentrale met de beeldbepalende schoorsteen, het hoogste bouwwerk van Leiden.

De locatie maakt deel uit van een stadsuitbreiding met vestingwerken die vanaf 1611 ontstond. In deze noordelijke stadsrand waren vanouds fabrieken en arbeidersbuurt gevestigd. Na ontmanteling van de vesting kwamen hier de gasfabriek, textielfabrieken en een elektriciteitscentrale. De demping van de Langegracht in 1969 was bedoeld om een autoboulevard door het centrum aan te kunnen leggen. Hier langs werden typisch jaren zeventig kantoren gerealiseerd. Met de ontwikkeling van het Singelpark is de potentie van het gebied als

een groen en aantrekkelijk leefgebied ontdekt. In het energiepark zijn sporen uit alle fases van de geschiedenis van dit deel van Leiden terug te vinden. Het gebied is grofweg te verdelen in twee delen: de singelzone tussen de Maresingel en de (voormalige) Binnenvestgracht en de stadsrandzone tussen de Binnenvestgracht en de Langegracht.

Voor het gemak is het gebied in dit document onderverdeeld in verschillende deelgebieden (A-X), zie hiernaast.



2.2 Eigendom

Binnen het plangebied is de meeste grond in eigendom van de gemeente Leiden. De Energiecentrale ligt op een perceel wat in erfpacht is uitgegeven. De opstallen inclusief de Energiecentrale en schoorsteen zijn in erfpacht uitgegeven aan Liander en in gebruik door Uniper. Het gebouw 'Nieuwe Energie' is inclusief grond in volledig eigendom van woningstichting Portaal. Behoudens een telecommunicatiemast (C2000) en een gasontvangstation zijn alle overige bouwwerken in eigendom van de gemeente Leiden

2.3 Bebouwing en huidig gebruik

2.3.1 Gebied A

Nieuwe Energie (1)

Het pand Nieuwe Energie, gevestigd in de voormalige spinnerij van textielfabriek Clos & Leembruggen, is een gemeentelijk monument en is eigendom van woningstichting Portaal.

Het pand is in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en kantoor van Portaal met de entree aan de 3e Binnenvestgracht. Een apart gedeelte is in gebruik als dak- en thuislozenopvang van stichting De Binnenvest met een entree aan het Papegaaisbolwerk.

2.3.2 Gebied B

Papegaaisbolwerk 23 – 'Gebouw C' (2)

Dit betreft een loods uit de jaren '50 waarvan ruim de helft enkele jaren geleden is gesloopt in het kader van de bodemsanering van het gebied. Het restant is nu in gebruik als opslag voor woningstichting de Sleutels en als winternoodopvang van stichting De Binnenvest.

C2000-mast (3)

Een in gebruik zijnde telecommunicatiemast met een installatiegebouw.

Papegaaisbolwerk 20 (4)

De voormalige 'watergasfabriek' van de voormalige Stedelijke Lichtfabrieken, een gemeentelijk monument en leegstaand.

Papegaaisbolwerk 18 (5)

Het voormalige 'meter- en reguleurgebouw' van de voormalige Stedelijke Lichtfabrieken, een gemeentelijk monument en leegstaand.

2.3.3 Gebied C

Filtergebouw (6)

Gebouw uit de jaren '50, pal aan de waterlijn.

Aanvraag status gemeentelijk monument in procedure, in gebruik en behorend bij de Energiecentrale.

Energiecentrale 'singelgebouw' (7)

Het nieuwere gedeelte van de Energiecentrale (jaren '80), ca. 20 meter hoge constructie met betonnen gevelbekleding, in bedrijf, geen monumentenstatus en geen aanvraag status gemeentelijk monument. Staat zeer prominent in de voormalige stadswalzone waardoor het in eerder vastgestelde gemeentelijke visies al is vervangen door groenoppervlak.

2.3.4 Gebied D

Gasontvangstation (9)

Gesloten nutsgebouw als schakel tussen het landelijke gasnet naar de grootgebruiker, de Energiecentrale, en het regionale gasnet. De hogedrukastoevoerleiding komt vanuit Leiden Noord, onder de singel naar het gebouw en ligt onder een groot gedeelte van het 'Ambachtsplein'. In gebruik en beheer bij de Gasunie en omgeven door hekken.



2.3.5 Gebied E

Langegracht 70/70a (10)

Voormalig kantoorgebouw van het energiebedrijf (1981). In vergelijking met het Stadsbouwhuis (14) uit dezelfde bouwperiode redelijk ingetogen qua architectuur en stedenbouwkundige inpassing. Het heeft vanwege onder meer het beperkt aantal entrees en de hoge borstweringen een wat gesloten karakter. Nu in gebruik als kantoor voor woningstichting De Sleutels en werk- en studiecentrum PLNT. Het dak is recent heringericht als daktuin.

2.3.6 Gebied F

Centrale Langegrachtgebouw en schoorsteen (11)

Het 'oude' gedeelte van de in bedrijf zijnde Energiecentrale, gebouwd begin jaren '50. Hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen, met uitzondering van de westgevel en latere aanbouwen aan deze zijde die voorzien zijn van plaatmateriaal. Aanvraag status gemeentelijk monument in procedure. Daarnaast de ca. 80 meter hoge schoorsteen wat al wel een gemeentelijk monument is. Het gehele fabrieksterrein is afgesloten met hekken.

2.3.7 Gebied G

Langegracht 70c/70d (12)

De voormalige gemeentelijke vuilverbranding van eind 19e eeuw die later bij de Energiecentrale getrokken is waardoor stijlelementen van de jaren '50 aan het gebouw zijn toegevoegd en ook de oorspronkelijke hoofdentree is dichtgezet. Nu in gebruik als bedrijfsgebouw met een steenhouwerij en een bierbrouwer als huurders. Gemeentelijk monument.

2.3.8 Gebied H

Tweelingstraat 4-8 ('Tweelinghuis') (13)

Kantoorgebouw Servicepunt71 met een kinderdagverblijf. Oudste (laagbouw)gedeelte met 3 bouwlagen aan de Langegracht uit 1981. In 2002 uitgebreid met een hoger gebouwdeel met 6 bouwlagen aan de singelzijde welke met een loopbrug verbonden werd met het Stadsbouwhuis.

2.3.9 Gebied J

Stadsbouwhuis (14)

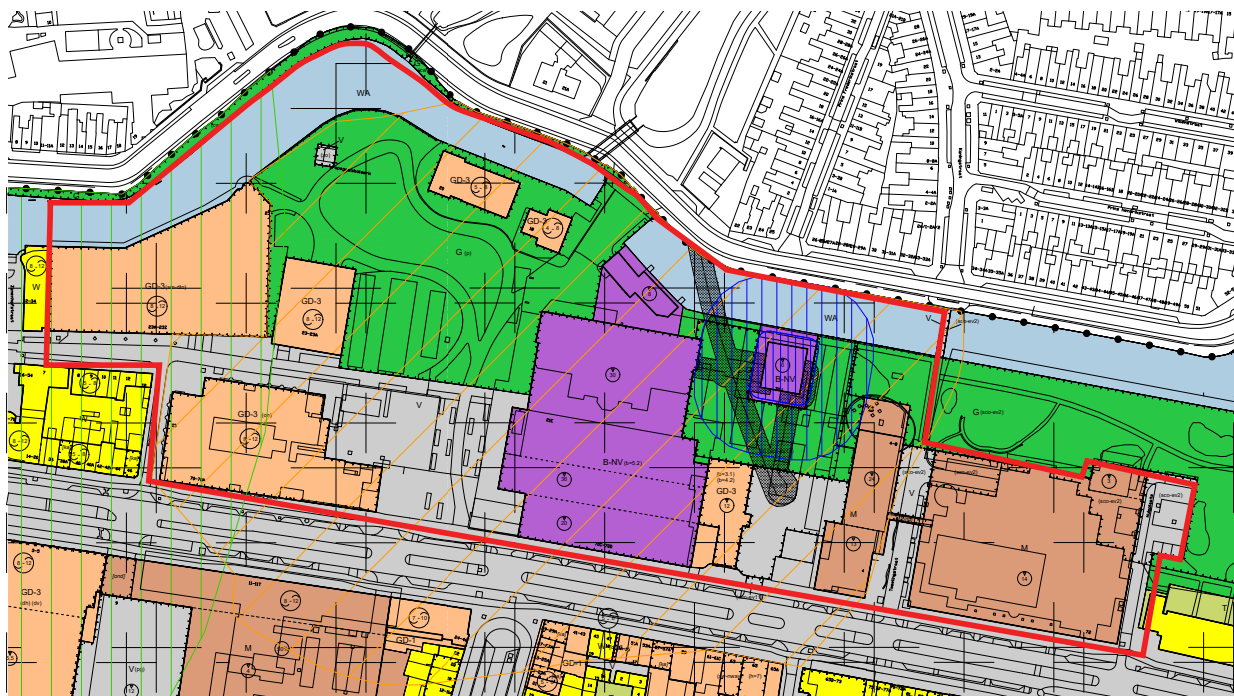
Gemeentelijk kantoorgebouw van eind jaren '70. Oorspronkelijk met semiopenbare binnentuin, nu met besloten atrium en komt eind 2019 leeg te staan. Het pand is een voorbeeld van structuralistische architectuur in Leiden met een uitgesproken eigen

karakter, zeker ten opzichte van de directe omgeving. Het oorspronkelijke idee van dwarsverbindingen door het pand heen tussen Langegracht en park is nooit uitgevoerd,

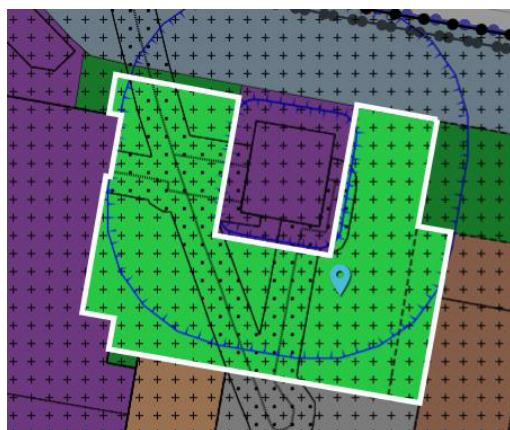
2.3.8 Gebied K

Dam Maresingel (8)

In gebruik bij de Energiecentrale als onderdeel van het koelsysteem en als logistieke entree. De dam vormt een barrière voor het waterverkeer en is zodoende in meerdere vastgestelde visies al vervangen door een brug. Over de dam wordt in 2019 een openbaar fiets- en wandelpad gerealiseerd als verbinding tussen Leiden Noord en de binnenstad.



Afbeelding 2.4-1
Projectgebied Energiepark e.o. grofweg rood omlijnd ten opzichte van
het vigerende bestemmingsplan Binnenstad.



Afbeelding 2.4-2
Het evenemententerrein (lichtgroen) zoals
opgenomen in het bestemmingsplan
Binnenstad.

2.4 Bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Binnenstad, vastgesteld door de gemeenteraad van Leiden op 28 september 2017. Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, dus primair gericht op het beheer van de bestaande situatie. Gelet hierop is (ook) het plandeel Energiepark, grofweg rood omlijnd in afbeelding 2.4-1, conserverend bestemd. Binnen het plandeel Energiepark, gelden thans diverse bestemmingen en specifieke functieaanduidingen. Er komen (naast Water, Groen (inclusief een tweetal aanduidingen voor een parkeerterrein) en Verkeer) drie hoofdbestemmingen voor, te weten Maatschappelijk, Gemengde Doeleinden 3 en Bedrijf-Nutsvoorziening. Een aantal relevante functieaanduidingen betreft de volgende:

- Bij Langegracht 70 is er naast de bestemming Maatschappelijk ook een extra aanduiding voor 'onderwijs'.
- Voor het bouwvlak van de huidige Binnenvest geldt naast de bestemming Maatschappelijk ook een extra aanduiding voor 'dak- en thuislozenopvang'.
- Ter plaatse van de C2000-mast is naast de bestemming Verkeer een extra aanduiding voor een zend-/ontvangstinstallatie opgenomen.
- Bij de Energiecentrale geldt naast de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening de extra aanduiding 'bedrijf van categorie 5.2'.
- Ter plaatse van Steenhouwerij Bam Bam en Brouwerij Pronck gelden naast de bestemming Gemengd-3 de extra specifieke aanduidingen 'bedrijf van categorie 3.1' en 'bedrijf van categorie 4.2'.
- In het park grofweg tussen het Tweelinghuis en de Energiecentrale (zie afbeelding 2.4-2 is een regeling opgenomen voor evenementen. Zie hiervoor artikel 9.4.7. Evenemententerrein 11 uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad.
- Binnen het plangebied is voorts de geluidzone rondom de Energiecentrale en de veiligheidszone rondom het gasstation noemenswaardig. Ook gelden er dubbelbestemmingen voor de gasleiding, archeologie en cultuurhistorie.
- Woningbouw is in alle gevallen niet toegestaan. Om de Gebiedsvisie voor het Energiepark e.o. uit te kunnen voeren, zal het vigerende bestemmingsplan herzien moeten worden.



Stedenbouwkundig raamwerk

1. Groot, verbonden en openbaar toegankelijk Singelpark
2. Groen cultuurhart
3. Industriële identiteitsdragers
4. Zicht op de koepel
5. Open singelvaarroute en levendige oevers
6. Doorgaande noord-zuidas
7. Groene stadslaan Langegracht
8. Compacte en autoluwe laagbouwbuurt
9. De rafelrand

3. Ruimtelijke uitgangspunten

3.1 Algemeen

De visie streeft naar een zo groot mogelijke en hoogwaardige parkruimte aan de Maresingel, een sociaal-culturele herbestemming van industriële monumenten met een stadsbrede functie en een compacte autoluwe stadsbuurt aan de Langegracht. De visie draait om het maken van verbindingen op het kruisingsvlak van landschappelijke en stedelijke lijnen: oost-west (Maresingel, Singelpark, Langegracht) en noord-zuid (Groene as Leiden Noord - binnenstad, wijken aan weerszijden). Het gebied ontleent hier zijn identiteit aan en zorgt voor verweving van deze structuren.

De visie gaat uit van duurzame verstedelijking. Dit komt tot uiting in:

- Een zo groot mogelijk groen en biodivers parkgebied
- Herbestemmen historisch erfgoed
- Bouwen in hoge dichtheden, functiemenging en autoluw karakter
- Extra aandacht voor ecologie, groen en water

3.1.1 Stedenbouwkundig raamwerk

De ruggengraat van de Gebiedsvisie wordt gevormd door het stedenbouwkundig raamwerk. Hierin komt de stedenbouwkundige essentie. Initiatieven en ontwikkelingen zullen in eerste instantie stedenbouwkundig worden getoetst aan deze punten. In de paragrafen hierna volgt een uitgebreide onderbouwing.

De punten zijn:

1. Groot, verbonden en openbaar toegankelijk Singelpark
 - Er komt een aaneengesloten openbaar Singelpark tussen de 3e Binnenvestgracht en het Huigpark met een zo groot mogelijk groen, onverhard oppervlak, biodivers en hoogwaardig ingericht volgens het beeldkwaliteitsplan Singelpark. Recreanten hebben de keuze uit meerdere routes door het park, langs en tussen gebouwen en langs de singel.
 - Het is een park van de stad én van de buurt en is zodanig ingericht dat het voor iedereen toegankelijk is en voor veel activiteiten te gebruiken is, van kleinschalig informeel en tot wat groter georganiseerd. De weinige bouwwerken in het park zijn integraal onderdeel van de parkontwerp, hebben een programmatische meerwaarde, maar zijn ruimtelijk ondergeschikt.

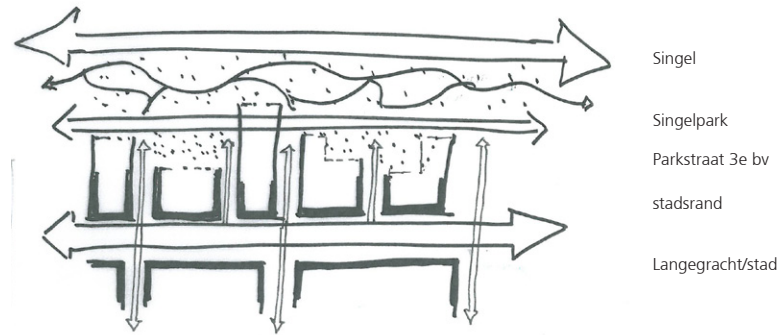
2. Groen cultuurhart

- Het Papegaaisbolwerk is het groene open hart van het gebied op de kruising van stedelijke en landschappelijke lijnen, wandel-, fiets- en vaarroutes en omkaderd door historische industriebebouwing. Panden aan de rand zijn meer dan een decor, zij hebben een open en uitnodigende uitstraling en functies die dagelijks cultuur en levendigheid geven aan het park. Het bolwerk wordt ervaren en gebruikt als één grote ruimte tot aan de gevel van Nieuwe Energie. Het is het natuurlijk middelpunt van alle activiteiten.

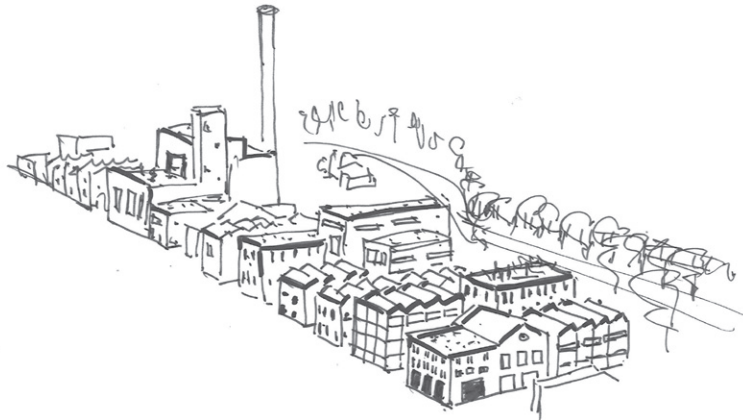
3. Industriële identiteitsdragers

- De monumentale industriegebouwen zijn de belangrijkste identiteitsdragers. Zij vormen de meest zichtbare verbinding met het rauwe verleden van het gebied. Zij worden volledig gerenoveerd, geopend en ingevuld met publieksgerichte, sociaal-culturele functies die dagelijks het gebied van levendigheid voorzien. De Energiecentrale met schoorsteen vormen tezamen hét icoon van het gebied dat als een kathedraal boven het laagbouwlandschap uittoert.

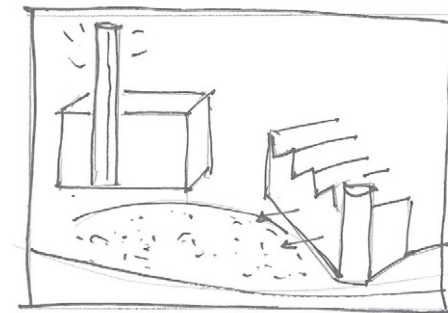
De Rafelrand als principe



Kleinere monumentale gebouwen als 'parels' in het park



De Energiecentrale als 'kathedraal' in het dichtbebouwde laagbouwlandschap



Grotere monumentale gebouwen omkaderen het park

4. Zicht op de koepel

- De Marekerk is een icoon voor de stad. De koepel is zichtbaar vanaf grote afstand vanuit Leiden Noord en vormt met de schoorsteen een bijzonder stadssilhouet en een oriëntatiepunt voor de bewoners en bezoekers van de binnenstad. Het zicht blijft ook in de toekomst gewaarborgd. Open singelvaarroute en levendige oevers
- De dam wordt vervangen door een brug waardoor een rondje singels mogelijk wordt en de waterrecreatie zorgt ook voor een levendige oever.
- Gebouwen aan de oever richten zich ook duidelijk naar het water.

5. Doorgaande noord-zuidas

- De fiets- en wandelroute langs het Zwartewater wordt doorgetrokken naar de Langegracht en legt de verbinding tussen de historische binnenstad en het groene buitengebied. Binnen de singels voegt de route zich in de parkstructuur waar belevenis en verblijf centraal staat.

6. Groene stadslaan Langegracht

- De Langegracht begrenst het gebied en zorgt voor een goede duurzame bereikbaarheid door de fiets en het openbaar vervoer. De groen- en verblijfskwaliteit wordt sterk verbeterd waardoor ook de woonfunctie meer kwaliteit kan krijgen en de barrièrewerking verminderd wordt.

Hoogwaardige nieuwbouw en transformaties vormen tezamen met de industriële monumenten het aantrekkelijke gezicht van de wijk. De bebouwing heeft een open en uitnodigende uitstraling, met name op begane grondniveau waar ook functies worden toegevoegd aan de straat.

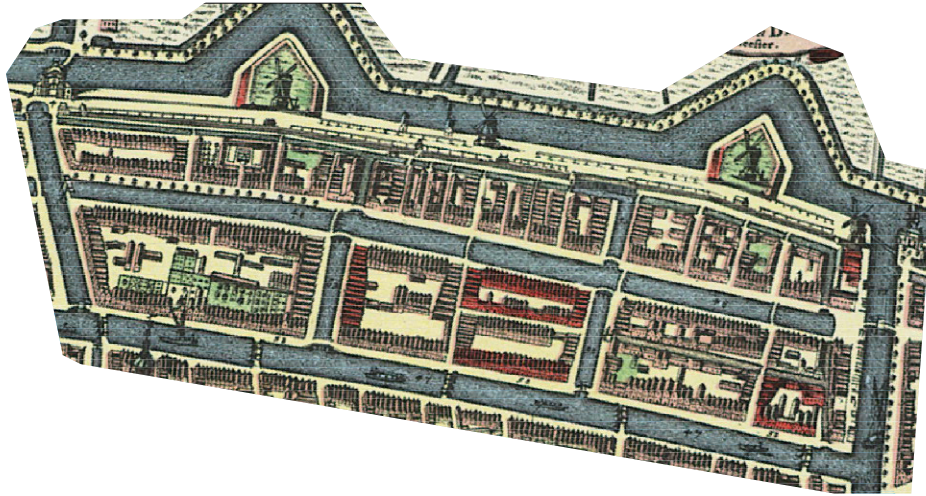
7. Compacte en autoluwe laagbouwbuurt

- De Energiecentrale vormt het centrum van een compacte, gemêleerde laagbouwwijk met een hoge woningdichtheid binnen het beschermd stadsgezicht. Bestaande en nieuwe dwarsverbindingen brengen de Langegracht en het park dicht bij elkaar. Park en straatjes zijn hier de plekken waar bewoners elkaar ontmoeten. Alle gebouwondersteunende zaken (privébuitenruimte, parkeren, nuts etc.) worden binnen de contouren van de bouwblokken opgelost waardoor de schaarse openbare ruimte optimaal gebruikt kan worden als verblijfsgebied.

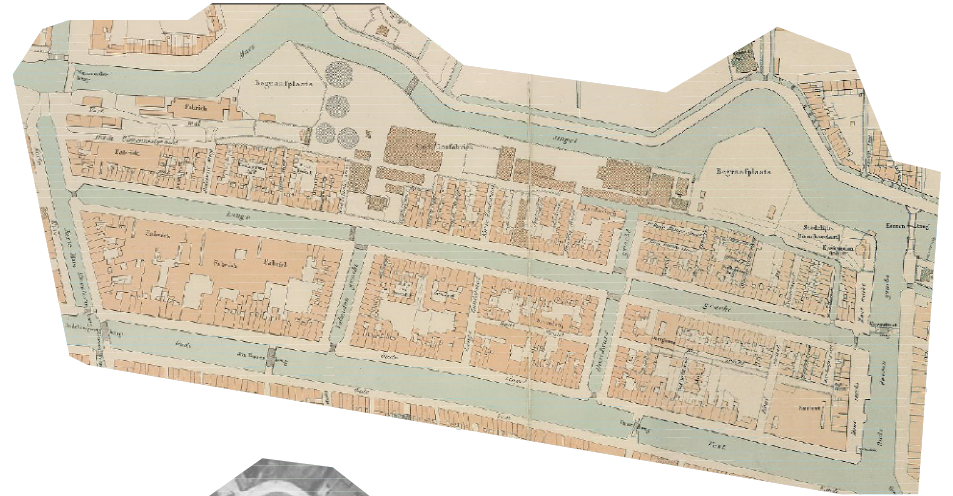
8. De rafelrand

- De binnenvestgracht was de oorspronkelijke bebouwingsgrens en krijgt een nieuwe betekenis als basislijn van de 'rafelrand', een grillige en meer informele overgang van de stad naar het park. Een sterk contrast met de formele Langegrachtzijde. Bebouwing komt afwisselend los van de basislijn, ligt de ene keer terug steekt er dan weer door heen.

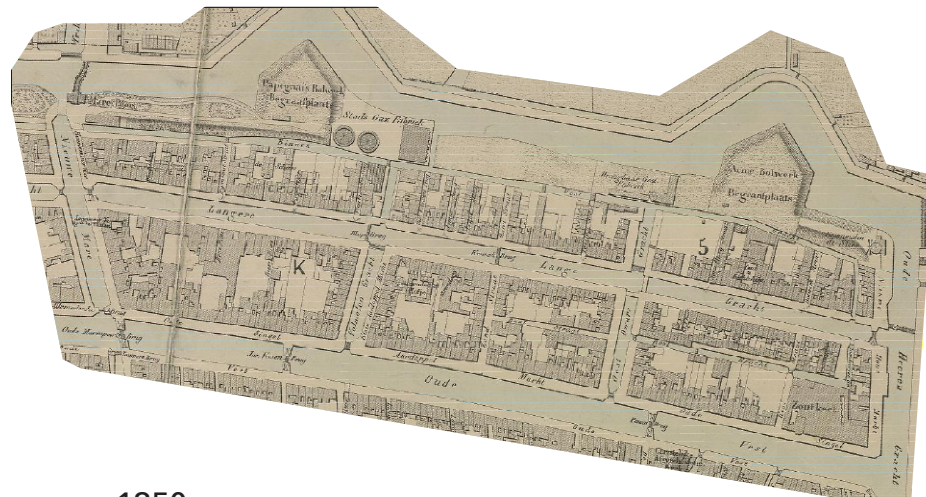
1675



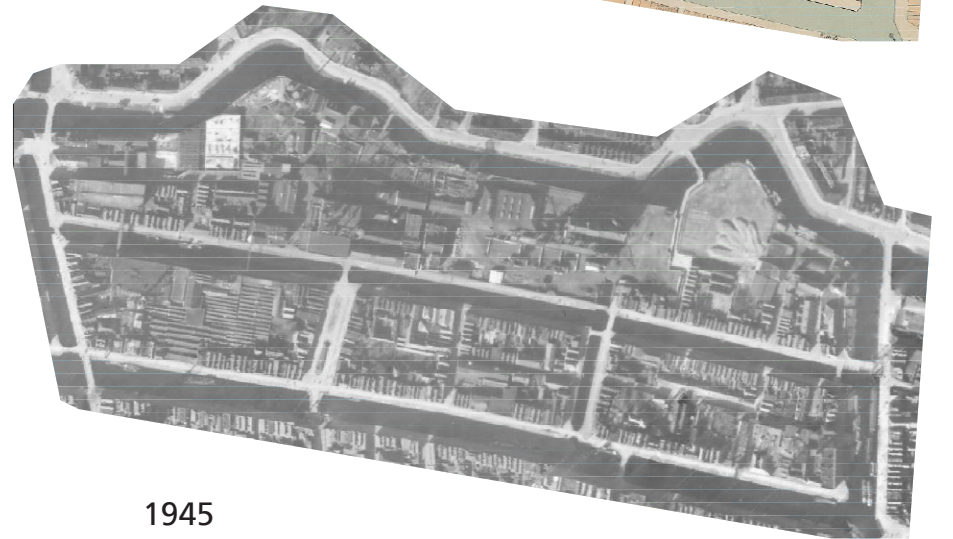
1899



1850



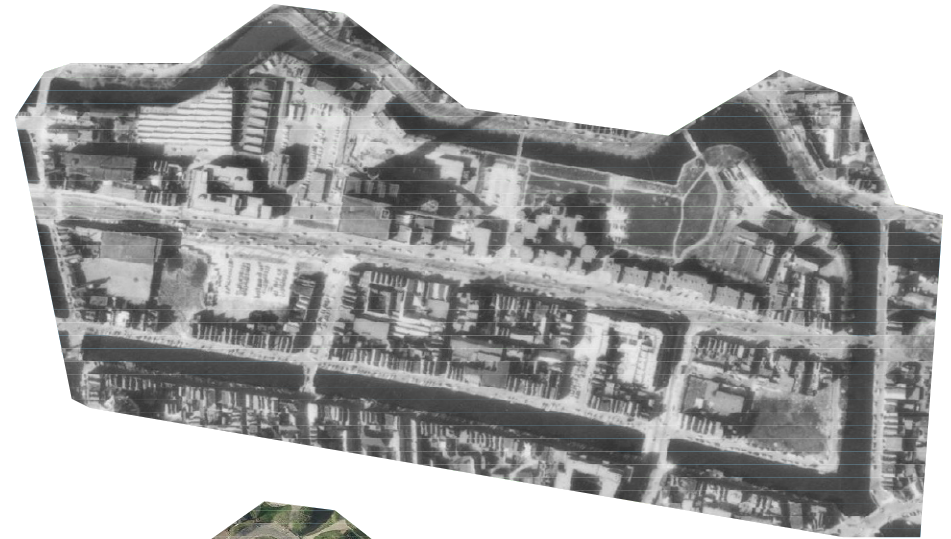
1945



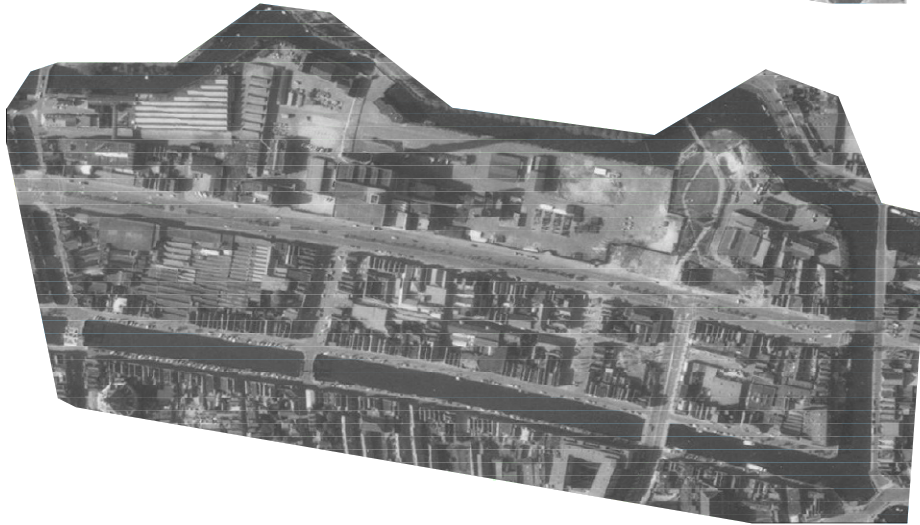
1966



1983

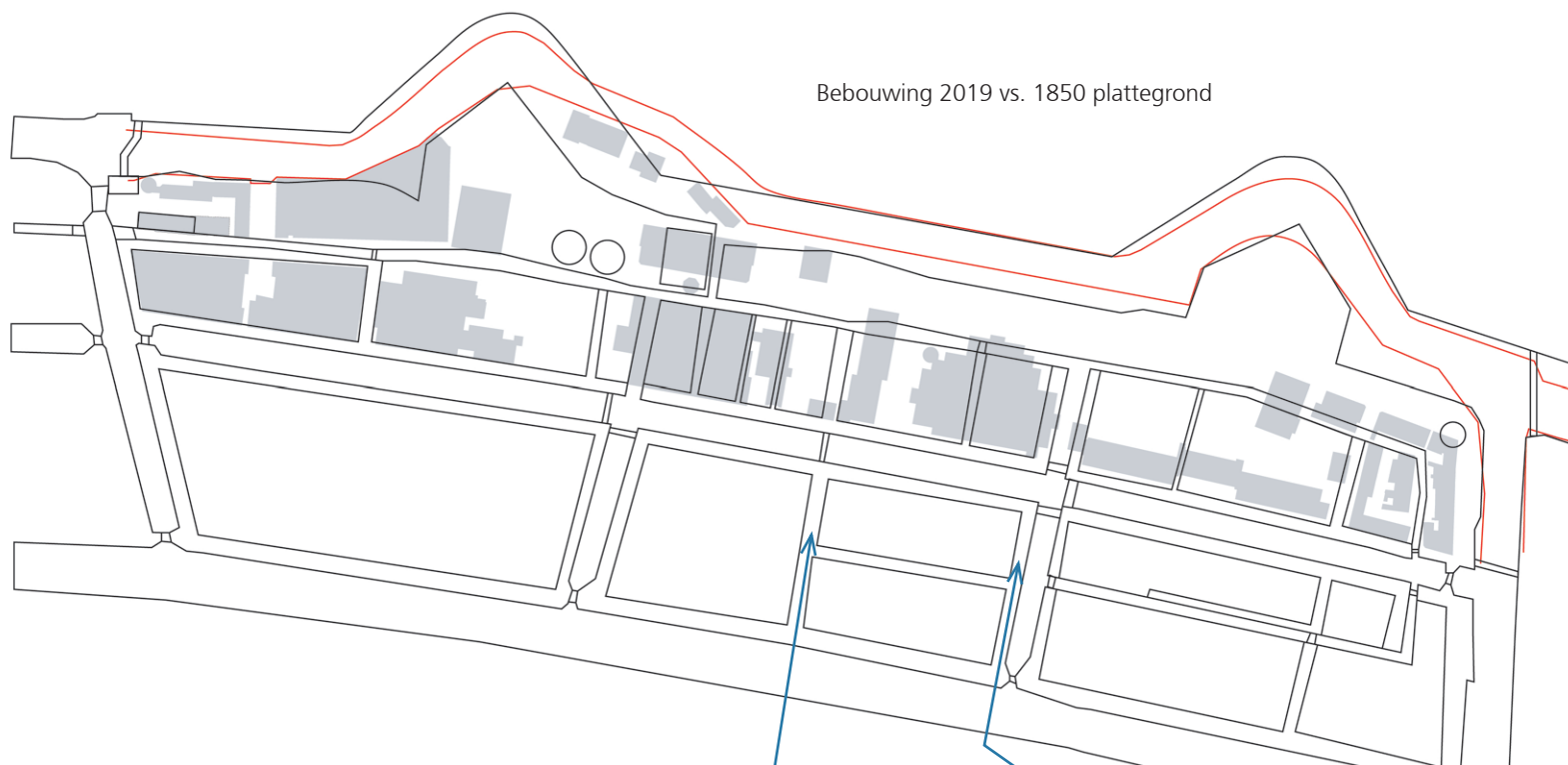


1976



2018





Zandstraat 1900



Zandstraat nu

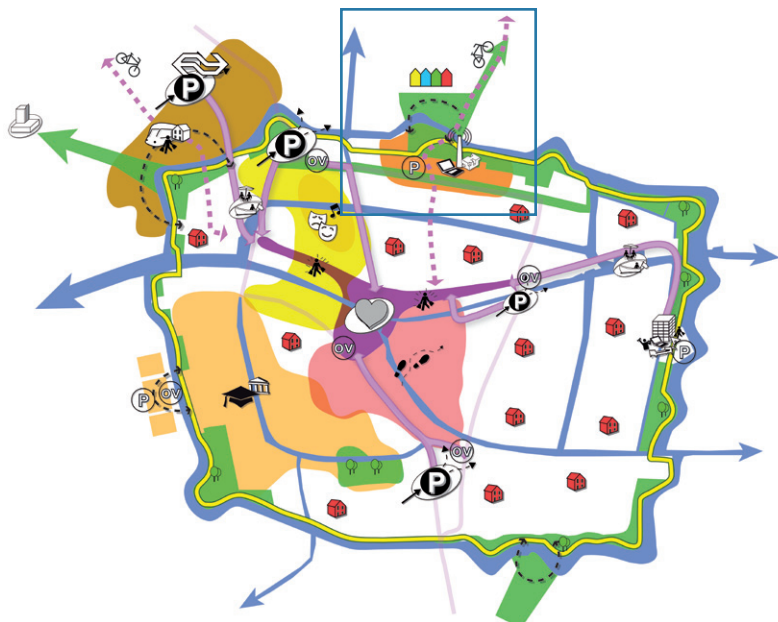


Oostdwarsgracht nu: zicht op het Stadsbouwhuis

3.2 Cultuurhistorie

Het gebied heeft een turbulente geschiedenis met tijdlagen die fors ingrijpen op de voorgaande laag. De 17^e eeuwse geometrische aanleg heeft de polderstructuur onvindbaar gemaakt. De wallen met bolwerk, singel, ligging van de binnenvestgracht zijn belangrijke structurelementen uit deze periode. Daarbij is de geringe bouwhoogte uit de nog wel 17^e eeuwse directe omgeving van het gebied maatgevend voor de ontwikkeling om zodoende aansluiting bij de stad te verkrijgen. De industriële ontwikkeling van de kolengas- en later elektriciteitscentrale heeft de kleinschalige structuur en bebouwing uit de 17^e eeuw sterk gewijzigd. Uit deze periode is een aantal deels indrukwekkende en vaak fraai ontworpen gebouwen bewaard. Deze lenen zich uitstekend voor herbestemming en zijn van groot belang voor het karakter van het gebied. Vooral de Energiecentrale met schoorsteen is een historisch icoon van zowel het industriële verleden als van een belangrijk overheidsinitiatief. Als gebouw is het een incident in maat en schaal in de binnenstad, refererend aan de bijzondere functie. De industriesanering en 'cityvorming' uit de jaren 70 en 80 van de 20^e eeuw hebben flink ingegrepen in het indrukwekkende historische gebouwencomplex van de energiefabriek. Daarbij is wel een tweetal gebouwen (Langegracht 70 en Stadsbouwhuis) toegevoegd die typerend in bouwtrant en inpassing voor deze tijd zijn.

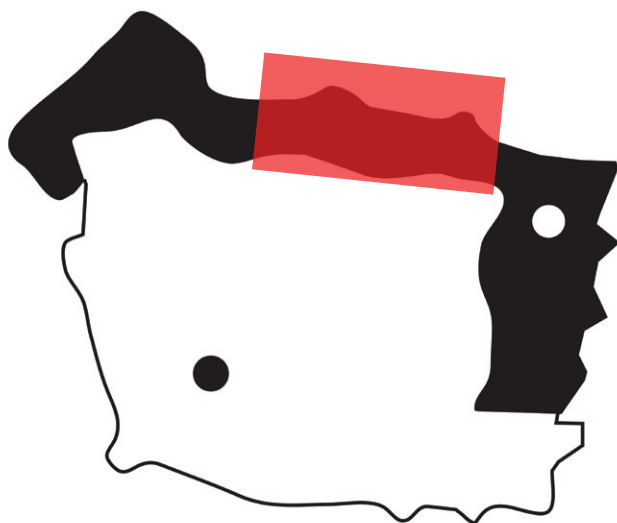
De overgang van een industriële economie naar dienstverlening en het hernieuwde belang van wonen in de binnenstad komen tot uiting in deze gebouwen. Daarnaast wordt voor het eerst een poging gedaan om enerzijds in architectuur en maat aansluiting te vinden bij de historische stad, anderzijds om de singelrand te vergroenen en dit groen te verbinden met de stad. Dit zijn beide belangrijke historische gegevens met betrekking tot de omgang met de historische stad. Deze gebouwen bieden ruimte voor transformatie en eventueel (gedeeltelijke) sloop. De tijdlaag en de essenties uit deze periode blijven wel beleefbaar en zichtbaar.



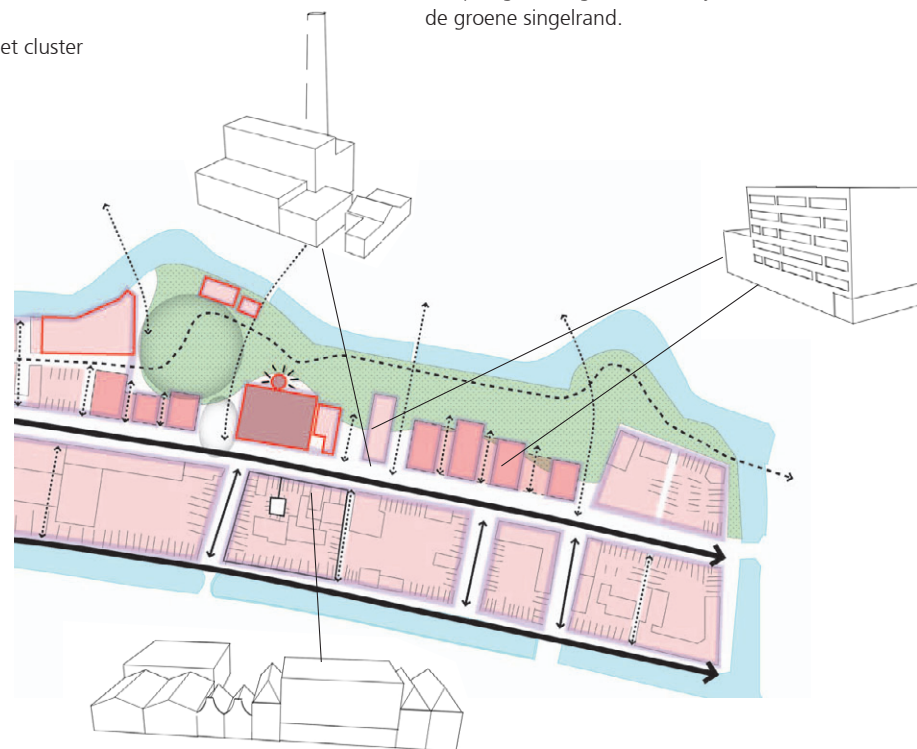
Visiekaart Programma (Verder met de Binnenstad): Het plangebied ligt in het cluster 'Nieuwe stadscultuur' en aan de 'Groene singelroute'



Kaart wijkstructuur (Verder met de Binnenstad): Het plangebied ligt in de de wijk Noordvest aan de groene singelrand.

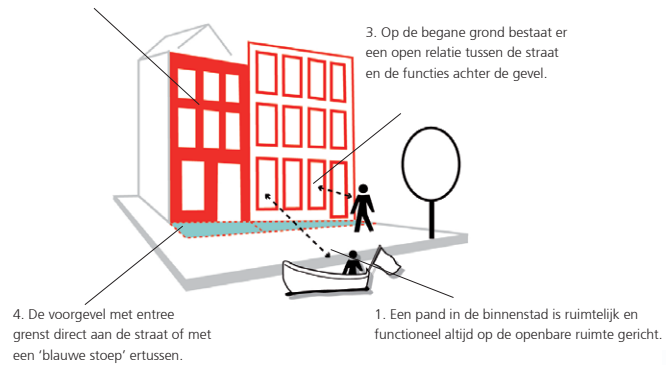


Kaart dubbelstrategie (Verder met de Binnenstad): Het plangebied ligt in de 'Innoverende stad'

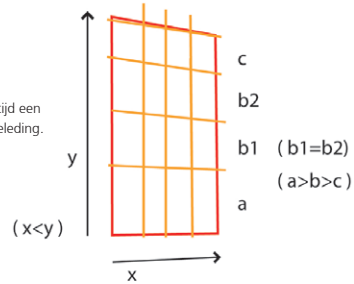


Basiskwaliteit: 10 regels

2. Met grote raampartijen zijn de gevels open en uitnodigend.



6. Een gevel heeft altijd een duidelijke verticale geleiding.



7. Gebouwen zijn als individuen gebouwd.

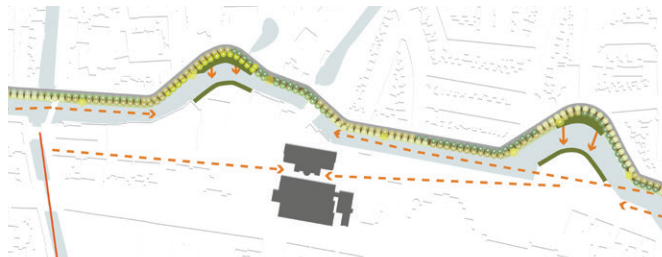
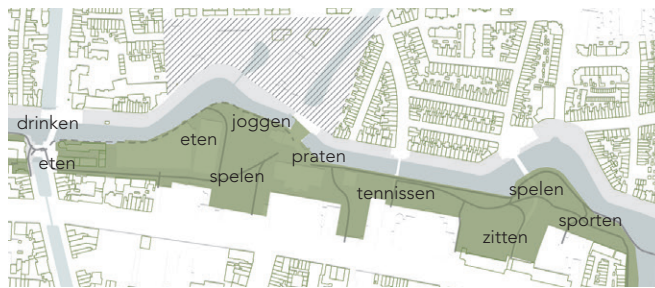


'Basiskwaliteit Binnenstad' (Verder met de Binnenstad, 2012): 10 basisregels waar een bouwwerk minimaal aan moet voldoen om een positieve bijdrage te leveren aan de beleving van de binnenstad.

Regels 4 en 5 zijn niet van toepassing bij de uitzondering 'Singelrandbebouwing'



Visiekaart openbare ruimte noordelijke singelrand als onderdeel van Definitief Ontwerp Energiepark (2014)



Beelden uit het Beeldkwaliteitsplan Singelpark

- a. dagelijks parkgebruik
- b. sleutelsteekwoorden toekomstig karakter
- c. visuele relaties: schoorsteen, singel en bolwerk
- d. vaarstructuur (ligplaats-korte bezoekersrondjes)



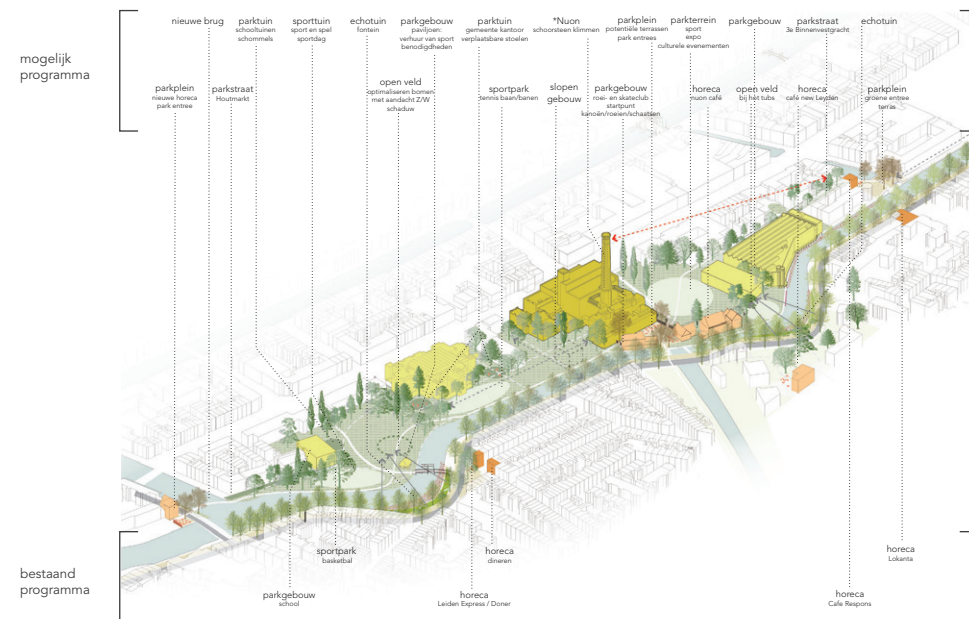
Concert in het park



Lange zichtlijnen over het water



Groene gevels aan het park



3.3 Externe relaties

3.3.1 Schakel tussen de binnenstad en Leiden Noord

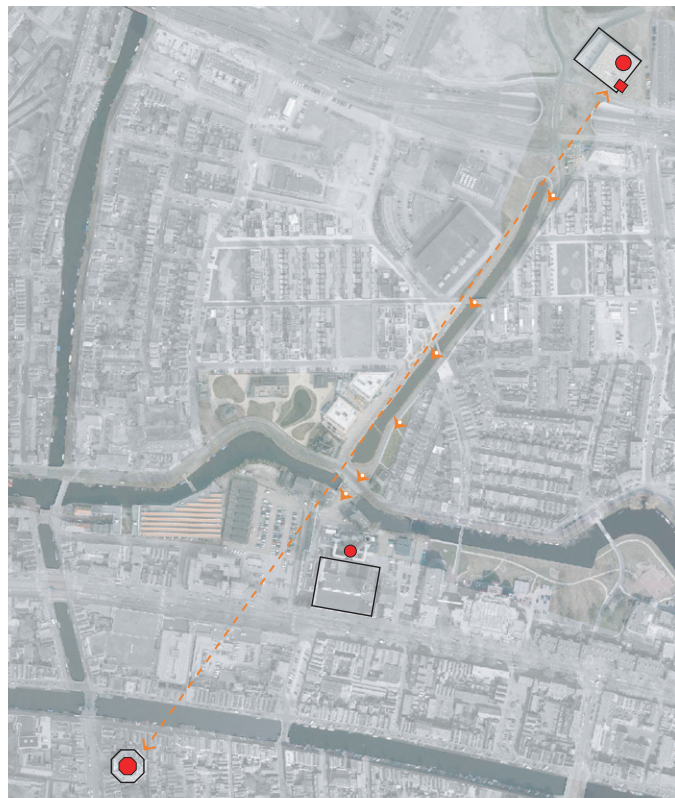
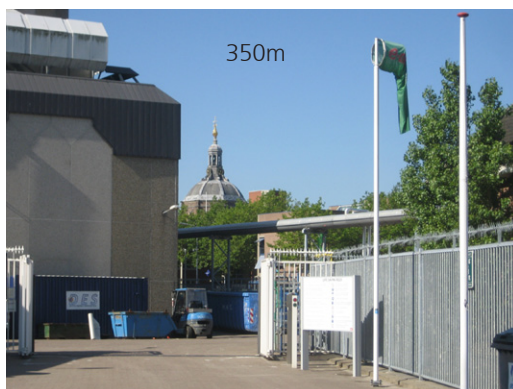
De singel, binnenvestgracht en Langegracht lopen vrijwel oost-west. De ruimtelijke continuïteit zit daarom ook in deze richting. Bijzonder zijn dan de routes die hier doorheen snijden. Voor dit gebied verreweg de belangrijkste is de groene fietsroute langs het Zwartewater, de verbinding met Leiden Noord en het buitengebied. De as heeft ook nog een historisch binding met het Energiepark: hier liep de spoorlijn waarmee de Energiecentrale werd bevoorrad. Vanuit het noorden worden verschillende landschappelijke en stedelijke lijnen en gebieden doorkruist: de singelweg met promenade, de singel, de groene stadswalzone, de binnenvestgracht, de stadsrandzone. Hierna volgen nog de Langegracht, de stadsbuurt, de Oude Singel en uiteindelijk de historische stadskern. Deze opeenvolging van ruimtes is uitgangspunt voor de parkinrichting waardoor de historische gelaagdheid van de plek zichtbaar gemaakt wordt. De fietsverbinding snijdt niet door het gebied maar voegt zich op een natuurlijke manier in het geheel. Beleving is hier belangrijker dan snelheid. De overgangen, bijvoorbeeld over het water, zijn de bijzondere momenten in de route.

3.3.2 Relatie met de Leidse binnenstad

Het park vormt de groene rand van de binnenstad en de wijk Noordvest. De zichtbaarheid en toegankelijkheid zijn belangrijke aandachtspunten. Ingezet wordt op het vergroten van de zichtbaarheid en toegankelijkheid vanaf de Langegracht en de omliggende wijk. Waar de gebouwen, terreinen het park nu nog afschermen van de binnenstad vormen deze straks de uitnodigende entree van het Singelpark. Bestaande straten haaks op de Langegracht krijgen een groener karakter. Waar mogelijk worden nieuwe doorsteken gemaakt of verdwenen doorsteken hersteld. Inspiratie wordt gehaald uit de historische stadsplattegrond van de wijk Noordvest, met de Langegracht als centrale as en open dwarsverbindingen van Oude Singel tot aan de Binnenvestgracht. De Langegracht zelf wordt omgevormd tot centrale groene as van Noordvest, en draagt hiermee bij aan het verbinden van de wijk met de groene singelzone. Programmatisch sluit het gebied aan op de 'Nieuwe Stads cultuur' zoals opgenomen in de Structuurvisie. Verder met de Binnenstad: een levendige plek, waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Het culturele brandpunt hiervan ligt nabij de Energiecentrale en de Langegracht op het snijvlak van de oost-west en noord-zuid routes. Aan de flanken wordt voornamelijk gewoond.

3.3.3 Relatie met Leiden Noord

Het Mareparkje is een opvallende onderbreking in de verder continue bebouwingslint langs de singels, waarin losstaande panden van het voormalige slachthuisterrein een prominente plek hebben gekregen. Het parkje wordt omgeven door een woonwijk met een bebouwing van een kleine schaal. Het parkje heeft hier ook een bijpassende maat en een besloten karakter. De situatie binnen de singels is min of meer vergelijkbaar en ook hier worden de kleinere gebouwen als integraal onderdeel van de parkomgeving gezien, alleen wordt de ruimte hier begrenst door grotere gebouwen als de Energiecentrale en Nieuwe Energie. Deze grote gebouwen bepalen de identiteit van de plek en de groene ruimte die wordt gecreëerd is dan ook ruimer van opzet. Hoewel ruimtelijke samenhang wordt gezocht worden de parken nadrukkelijk niet tot één gesmeden. De singelstructuur met promenade die beiden verbindt heeft ook zijn eigen regels zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Singelpark. Een sterkere functionele verbinding tussen beide groene plekken is gewenst. Met de openstelling van de route over de dam wordt dit al deels gerealiseerd. Een extra voetgangersbrug ter hoogte van de Pasteurstraat maakt een wandelrondje door beide parken mogelijk. Ook de singelparkpromenade aan de Maresingel met de 'echotuin' in de singelbocht



Zichtrelatie Marekerk

De Marekerk is een belangrijk monument en stedelijk landmark. De herkenbare koepel is van veraf zichtbaar en trekt de route vanuit de noordelijke wijken de binnenstad in en is vanaf de singel nog steeds zichtbaar. Bij de toekomstige inrichting en bebouwing van het gebied dient deze zichtrelatie te worden gerespecteerd.

worden hierdoor beter aan deze groene plekken gekoppeld.

3.4 Zones

3.4.1 Singelparkzone (B,C,D,K)

De singelparkzone ligt tussen de binnenvestgracht en de singel. Het is onderdeel van het Singelpark en is vanuit het station gezien de eerste grote parkruimte na de Lammermarkt, en gaat over in het Huigpark. Voor de inrichting is het Beeldkwaliteitsplan Singelpark van kracht. Het Energiepark ligt centraal in het singelgebied Maresingel. De 3e Binnenvestgracht en het Huigpark vallen ook binnen dit gebied. Binnen een singelgebied wordt samenhang gevonden in programma en vormgeving. Het singelgebied Maresingel is onder te verdelen in 3 deelgebieden, waar op basis van de ruimtelijke karakteristiek verbijzondering plaatsvindt ten op zichte van de hoofdidentiteit.

- De 3e Binnenvestgracht – van Mare tot Nieuwe Energie, een door bebouwing omgeven 'Parkstraat'.
- Het Energiepark – van Nieuwe Energie tot aan het Tweelinghuis, een meer besloten parkgebied waar de industriële bebouwing een duidelijke identiteit meegeeft

- Het Huigpark – van het Tweelinghuis tot aan de Oude Herengracht, een open stadspark aan het water

Er wordt ingezet op het creëren van een zo groot mogelijk groen oppervlak en verblijfskwaliteit op en aan het water. Het gebied biedt ruimte aan functies gericht op cultuur, evenementen, ambacht en ontspanning en wordt gekenmerkt door de weelderige, groene kwaliteit met veel variatie in beplanting, plekken en routes die het beeldkwaliteitsplan Singelpark nastreeft. Vormentaa en materiaalgebruik komen voort uit deze sfeer. Functies zoals spelen worden op een natuurlijke manier ingepast en zijn ondergeschikt aan het geheel. De visie gaat er van uit dat de dam op den duur vervangen wordt door een fiets- en voetgangersbrug zodat er een rondje singels gevaren kan worden. Industriële monumenten voorzien het parkgebied van karakter. Eventuele andere bouwwerken in deze zone zijn ruimtelijk en functioneel onderdeel van de parkruimte.

Parkstraat Binnenvestgracht

De (binnen)vestgracht vormde de grens tussen de stadswalzone en de stad. Om de omliggende ruimtes te structureren wordt de loop van dit voormalige water weer zichtbaar gemaakt door de huidige 3e Binnenveststraat te verlengen. De straat wordt

conform Beeldkwaliteitsplan Singelpark gezien als een parkstraat, een groene straat met verblijfskwaliteit aan het park. Over de huidige 3e Binnenvestgracht loopt straks de hoofdroute van het singelpark. De 'nieuwe' binnenvestgracht is daarentegen meer een landschappelijke lijn dan een continue route. De lijn kan dan ook doodlopen op bebouwing die in het verleden op en/of over de voormalige gracht gebouwd is. Op die plekken zijn wel andere park- en stadsroutes op te pakken.

3.4.2 Stadsrandzone (E, F, G, H, J)

De stadsrandzone ligt tussen de Binnenvestgracht en de Langegracht. Deze zone wordt gekenmerkt door intensieve, overwegend lagere bebouwing aan weerszijden van de grote Energiecentrale. Ondanks de dichte bebouwing is het een relatief open stedenbouwkundige structuur met industriële gebouwen naast nieuwere autonome, alzijdige gebouwwormen haaks op de groene Langegracht. Er wordt aangesloten op zowel de schaal en maat van de binnenstad als de grotere autonome gebouwen. De zone is het gezicht van de stad aan het singelpark en vormt de vanuit het park gezien overgang naar de formele binnenstad. De gebouwen en terreinen staan nadrukkelijk open naar zowel de park- als de stadskant. Dwarsstraten verbinden de Langegracht met het park. De bebouwing anticipeert ook heel

TABEL 3.5.2-1. Overzicht panden die in ieder geval behouden blijven

		Status
Langegracht 70 B	Langegrachtgebouw Energiecentrale	Gemeentelijk monument – in aanvraag
Langegracht 70 B	De schoorsteen	Gemeentelijk monument
Langegracht 70 B	Filtergebouw	Gemeentelijk monument – in aanvraag
Langegracht 70 C+D	Voormalige vuilverbranding	Gemeentelijk monument
Papegaaibolwerk 18	Meet- en reguleursgebouw	Gemeentelijk monument
Papegaaibolwerk 20	Watergasfabriek	Gemeentelijk monument
3 ^e Binnenvestgracht 23	Nieuwe Energie (vml. spinnerij textielfabriek Clos & Leembruggen)	Gemeentelijk monument
Tweelingstraat 4	Tweelinghuis (parkgedeelte)	-

duidelijk op de aanwezigheid van het park. De rooilijnen verspringen hier sterk ten op zichte van elkaar. De binnenvestgracht werkt als referentielijn, de ene keer ligt de bebouwing terug, dan wordt de lijn geraakt (bijvoorbeeld de Energiecentrale) en soms steekt bebouwing er door heen (bijvoorbeeld het Tweelinghuis). Er is duidelijk sprake van een 'rafelrand'. De gebieden ten westen van het Tweelinghuis (E, F, G) hebben nog een duidelijke relatie met de huidige straat 3e Binnenvestgracht. Ten oosten ervan is dit veel minder, waardoor de rafelrand hier wat extremer is. Door de noordligging van het park zullen de gebouwen in deze zone van invloed zijn op het verblijfsklimaat in het park. Met name schaduwwerking is een belangrijk aandachtspunt.

3.5 Bebouwing

3.5.1 Algemeen

De bebouwing speelt een grote rol in de verbinding tussen stad en park. Aan de Langegracht wordt aansluiting gezocht op de formele stad, terwijl aan de andere zijde wordt geanticipeerd op de lossere structuur van het park.

De grotere monumentale gebouwen (centrale, Nieuwe Energie) zorgen voor een heldere begrenzing van de parkruimte. De autonome kleinere monumentale

gebouwen staan middenin de parkruimte en voegen identiteit en intimiteit toe aan de plek. Daarnaast verkrijgt het gebied identiteit door de zichtbare nabijheid van zowel stedelijke als lokale iconen. De locatie ligt in de zogenaamde 'innoverende stad', het gedeelte van de binnenstad waar meer ruimte is voor durf en moderniteit, in tegenstelling tot de 'conserverende stad' waar nieuwe bebouwing zich bescheidener opstelt. Beide begrippen zijn net als Yin en Yang elkaar aanvullende begrippen, met een andere focus, maar in harmonie met elkaar. Het uitgangspunt blijft de historische stad. Kernbegrippen die worden genoemd zijn: durf, maat en licht. Dit in tegenstelling tot de innoverende stad waar wordt gesproken van: bescheiden, kleinschalig en stenig.

Stedelijke iconen: Schoorsteen en Marekerk

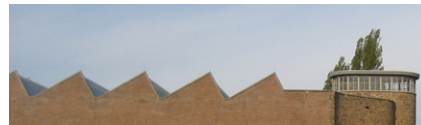
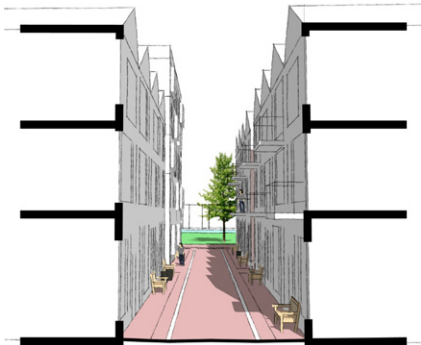
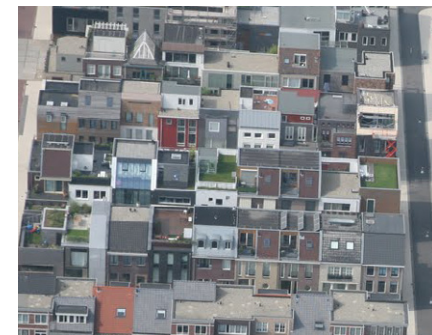
De schoorsteen is het belangrijkste icoon van de plek. Het is een stedelijk landmark dat van ver buiten de stadsgrenzen zichtbaar is. Het staat symbool voor de bedrijvigheid in dit gebied en is hét herkenningspunt van het Energiepark. De schoorsteen behoudt ook na sluiting van de Energiecentrale zijn prominente plek in het stadsbeeld en wordt gezien als één van de blikvangers van de nieuwe parkruimte.

Ver buiten het plangebied gelegen maar toch bepalend voor de beleving van de plek is de Marekerk. De kenmerkende koepel staat symbool voor de rijkdom van de historische binnenstad. Vanuit de noordelijke fietsroute trekt het kenmerkende silhouet van schoorsteen en koepel de bezoeker de binnenstad in. Ook van dichtbij speelt de Marekerk een rol omdat de koepel vanaf de Maresingel en vanuit het Marepark zichtbaar is. Voor de beleving en verankering van het park in de historische binnenstad is het zicht op de koepel van groot belang. Bij zowel het parkontwerp als bij bebouwing aan de Langegracht wordt hier rekening mee gehouden.

Lokale iconen: industriële gebouwen

Zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde van de singel bevinden zich ook nog enkele losstaande panden van een kleinere schaal en maat, als restanten van het slachthuisterrein (buitenzijde) en de Stedelijke Lichtfabrieken (binnenzijde). Deze panden hebben een vergelijkbare context, ze geven identiteit aan de parken en zijn integraal onderdeel van de parkruimte. Ze staan als het ware met hun voeten in het park en de toekomstige functies zullen zich ook moeten voegen in deze context.

Van een grotere schaal en maat zijn de Energiecentrale en het pand Nieuwe Energie. De panden vormen

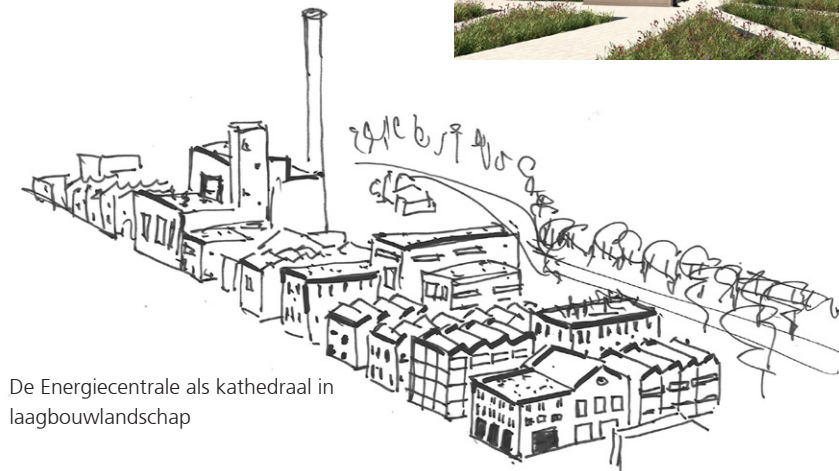


stevige, 'kloeke', gebouwvormen, bijzonder daklandschap



diversiteit in strak stedenbouwkundig kader

Heldere stadsstraatjes gericht op het park.
ca. 6m - 3-5 bouwlagen



De Energiecentrale als kathedraal in laagbouwlandschap

de omkadering van het park. De kenmerkende sheddaken van Nieuwe Energie en de schoorsteen vormen tezamen het door iedereen begrepen silhouet van het fabrieksterrein. De panden dragen bij aan het levendige en bedrijvige karakter van het gebied. Een ander historisch gebouw, de voormalige vuilverbranding aan de Langegracht, zorgt samen met de Energiecentrale voor het industriële gezicht richting de wijk.

3.5.2 Te behouden bebouwing

Deze visie gaat uit van behoud van minimaal huidige en toekomstige monumenten en de meest recente toevoeging aan park, het Tweelinghuis. (zie tabel 3.5.2-1).

De monumenten geven een overduidelijke identiteit aan het gebied en het Tweelinghuis heeft een hoge economische waarde. Van de overige panden of bouwwerken kan in deze fase worden gezegd dat zij vanwege hun huidige vormgeving, functie en/of situering in het plangebied niet per definitie als duidelijke meerwaarde voor de uitstraling en het functioneren van het gebied worden gezien en in bepaalde gevallen zelfs als belemmering. Dit betekent niet dat er meteen aan sloop gedacht moet worden.

In de uitwerking moet duidelijk worden in of en zo ja in hoeverre deze bebouwing meerwaarde kan geven. Met transformatie kan ruimte gegeven worden aan programma en nu als negatief gewaardeerde aspecten zouden verbeterd of omgebogen kunnen worden en zodoende de gebiedsidentiteit verbeteren.

3.5.3 Bestaande bebouwing in de parkzone (A-B-C-D-K)

Papegaaisbolwerk 18 en 20

Papegaaisbolwerk 18 en 20 zijn monumentaal, worden gerestaureerd en krijgen een prominente functie in het gebied. Het zijn de visitekaartjes van dit parkdeel, met name nr. 18 die grenst aan noord-zuidas. De gebouwen hebben een op publiek gerichte functie en zijn open en uitnodigend in de richting van het park en de singel.

Papegaaisbolwerk 23 en 23a ('Gebouw C')

Het resterende gedeelte van het bedrijfsgebouw (900m²) staat op dit moment stedenbouwkundig ongelukkig in het plangebied. Zo beperkt het gebouw het zicht op de open ruimte vanuit de 3e Binnenvestgracht en zorgt het voor een ruimtelijke opdeling van het bolwerk. Sloop zorgt voor een heldere parkruimte, een groter onverhard oppervlak, vrije zichtlijnen het gebied in en richting singel en

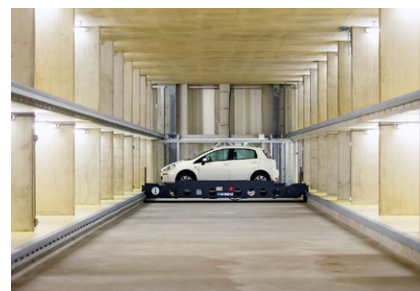
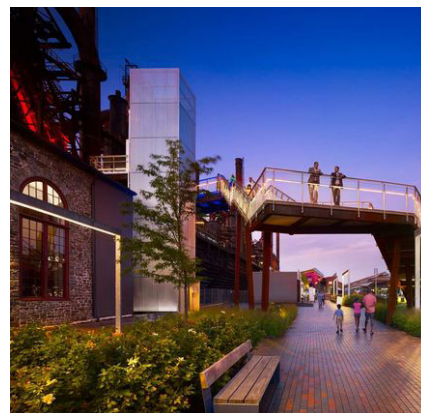
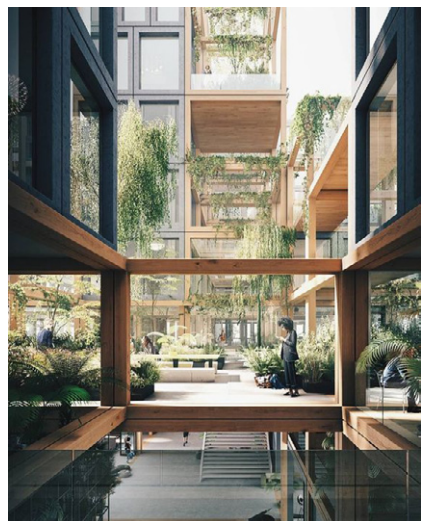
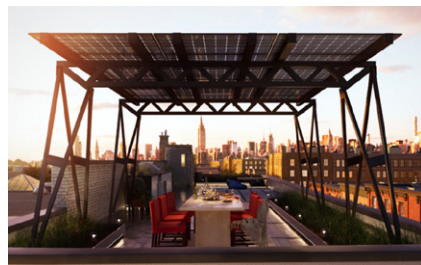
kansen voor het pand Nieuwe Energie om zich te presenteren aan het park. Sloop is daarentegen geen randvoorwaarde. Ook dit pand is onderdeel van de industriële geschiedenis en heeft elementen die potentiële identiteitswaarde hebben, zoals het sheddak. Uit nader onderzoek moet blijken of het gebouw of delen daarvan een bijdrage kunnen leveren aan het park. Omdat de visie uitgaat van een grote open singelparkruimte ('het groene hart') tot aan Nieuwe Energie zijn minimale uitgangspunten: integraal onderdeel van het park, open naar Nieuwe Energie, open zichtrelatie vanaf de 3e Binnenvestgracht en een functie die de activiteiten in het park ondersteunt.

C2000-mast

Dit bouwwerk draag niet bij aan het functioneren uitstraling van het park en krijgt bij voorkeur een nieuwe locatie buiten het gebied.

Filtergebouw

De functie van het filtergebouw komt te vervallen met het verdwijnen van de dam. Het gebouw blijft behouden en wordt gerenoveerd. De ruimtelijk-functionele relatie met het park, water en de buurpanden aan het Papegaaisbolwerk wordt versterkt. Met name ook richting de noord—zuidas krijgt het een uitnodigende uitstraling.



Centralegebouw singel

Het singelgebouw van de Energiecentrale (Turbinegebouw) maakt plaats voor parkuitbreiding. Bij instandhouding als energiecentrale moet het bouwwerk als integraal onderdeel van het park gezien worden, wat inhoudt dat recreatief gebruik rondom en wellicht ook aan het gebouw mogelijk moet zijn. De blokkade door hekwerken zal moeten verdwijnen om de singelparkwandelparkroute mogelijk te maken. Ook een groene aankleding conform BKP Singelpark zou bekeken moeten worden.

Gasontvangststation

Dit gebouw maakt op den duur plaats voor parkuitbreiding. De functie is nodig totdat de Leidse woningen gasloos zijn. Sluiting van de Energiecentrale maakt het wel mogelijk de locatie te heroverwegen omdat dan een grote afnemer verdwijnt. Tot die tijd moet worden ingezet om het volwaardig onderdeel te laten zijn van het park, wat ook hier inhoudt dat de hekken bij voorkeur verwijderd worden en het gebouw als parkelement kan worden gezien en gebruikt.

De dam

De dam is gebonden aan het huidige functioneren van de Energiecentrale en belemmert de doorvaart van de Maresingel. In de toekomst moet de dam plaats maken voor een brug met een ruime

doorvaartmogelijkheid. De brug is zowel de entree van de binnenstad en het Energiepark als een poort naar het buitengebied en krijgt daarom een kwalitatief hoogwaardige vormgeving, waarbij de verblijfskwaliteit en de beleving van 'de overgang' centraal staan.

3.5.4 Extra bebouwing in het parkgebied

Pompstation warmterotonde

Het pompstation voor de Warmterotonde Zuid-Holland krijgt een plaats in de parkzone als integraal onderdeel is van de parkomgeving. De exacte locatie is nog niet bekend, maar het gebouw en de functie mogen geen belemmering vormen voor het functioneren van het park en de functies eromheen. Het grootste gedeelte van gebouw bevindt zich ondergronds. Het bovengrondse gedeelte wordt gezien als sculpturale toevoeging aan het park.

Brug Nieuwe Energie

Een extra brug naar de wijk Groennoord en het Mareparkje is wenselijk om het Energiepark nog meer onderdeel te laten zijn van de omgeving en het fijnmazige (wandelpark-)netwerk. Deze brug is in eerste instantie gericht op voetgangers en kent een bijzondere ligging in de singelbocht en nabij het prominente hoekaccent van Nieuwe Energie. Optimaal zicht onder de brug door is daardoor van belang, evenals het reageren op het pand Nieuwe Energie,

Overige

In principe blijft de parkzone verder gevrijwaard van bebouwing. De groenkwaliteit staat centraal. Bescheiden of tijdelijke toevoegingen zoals een (muziek-)paviljoen die van duidelijke meerwaarde zijn voor de functionaliteit en verblijfskwaliteit van het gebied zouden mits goed ingepast wel een plek

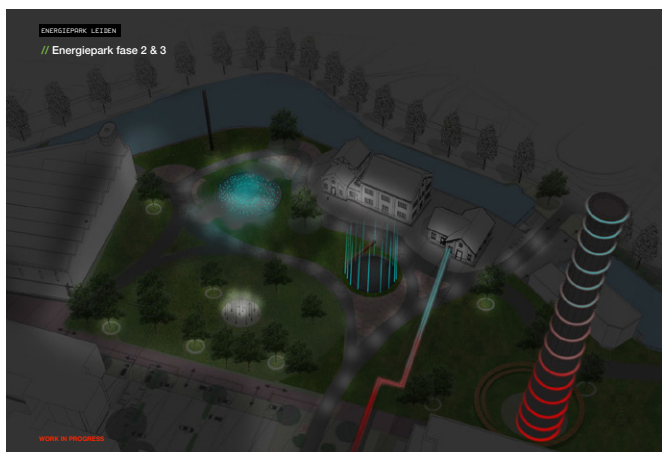
3.5.5 Bebouwing in de stadsrandzone (E-F-G-H-J)

Algemeen

- Waar de parkzone zorgt voor ruimte en lucht in de stad, zorgt de bebouwing in de stadsrandzone juist voor het helen van het binnenstadsweefsel en woon- en leefruimte voor een grote groep bestaande en nieuwe binnenstadsbewoners. Er wordt daarom uitgegaan van een hoge bebouwingsdichtheid. Zorgen voor voldoende lucht en licht binnen tussen en binnen de bouwblokken is een aandachtspunt en architectonische opgave.
- De kolos van de Energiecentrale vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt van de buurt. De bebouwing aan weerszijden is ruimtelijk ondergeschikt en gaat de concurrentie niet aan, maar zoekt qua schaal en maat meer aansluiting bij de historische binnenstad.



Pompstation warmterotonde
integraal onderdeel van
parklandschap
(Beelden NorthernLight 2016)



Laagbouwgebied
Overwegend laagbouw (tot $\pm 15\text{m}$) met incidenteel een accent
(tot $\pm 30\text{m}$)

Hoogbouwvisie (2007)

- De bestaande panden, met name de industriële monumenten, geven het gebied karakter en identiteit mee. De nieuwe bebouwing moet ervoor zorgen dat deze kwaliteiten nog beter tot uiting komen. De nieuwbouw is daardoor ondergeschikt aan het oude maar tezamen moet het een harmonieus geheel gaan vormen. Zorgvuldig gekozen doorkijkjes, in gebouwen en buitenruimte zorgen voor oriëntatie en wijkgevoel.
- Bij een uitwerking in een stedenbouwkundig plan wordt inspiratie gehaald uit de historische stedelijke ontwikkeling ter plekke en de bijbehorende stedenbouwkundige logica (profielen, zichtlijnen, oriëntatie, korrelgrootte etc.) zoals het stelsel van smalle straatjes haaks op de Langegracht, en op bepaalde plekken doorlopend tot aan de Oude Singel. De Langegracht moet weer als centrale wijkas worden gezien, wat ook de relatie tussen het Singelpark en de binnenstad verbetert
- De bebouwing tussen de Langegracht en parkzone speelt een grote rol in de verbinding tussen stad en park. Aan de Langegracht wordt aansluiting gezocht op de formele stad, terwijl aan de andere zijde wordt geanticipeerd op de lossere structuur van het park.
- Het verbeteren van de verbinding, zowel zichtbaar als toegankelijk, tussen de wijk en het park staat centraal. Onafhankelijk van de uitvoering en de vraag of bestaande, niet monumentale, panden (deels) behouden kunnen of moeten blijven, moeten de huidige verbindingen verbeterd worden en zullen er extra verbindingen moeten worden gecreëerd. De singelzone wordt uit zijn isolement gehaald en een volwaardig onderdeel van de binnenstad.
- De architectuur en wijkopzet volgt de beginselen van de Structuurvisie Verder met de Binnenstad, waarin de stedenbouwkundige verankering in Noordvest, de 'innoverende stad' en de 'basiskwaliteit binnenstad' beschreven zijn.
- Door in te ruime tussenruimtes (E, G, J) bebouwing toe te staan worden bestaande gebouwen als de Energiecentrale, de voormalige vuilverbranding en het Tweelinghuis (nieuwbouwgedeelte) een logisch onderdeel van de bebouwingsstructuur.
- Door de beperkte diepte van de bouwblokken (45-50m) zijn de grote groene ruimtes altijd voelbaar en zichtbaar dichtbij, waardoor de openbare ruimte binnen het wijkje beperkt kan blijven en een dichte bouwmassa mogelijk is. Het park en de straat zijn de primaire buitenruimten van de bewoners en zijn de plek voor ontmoeting. De massa maakt ook een hoogwaardige invulling van het groen mogelijk en de extra bewoners zorgen voor een levendig parkgebruik. Tussenstraatjes zijn openbaar, relatief smal en autoluw. Ze hebben voldoende maat om de zone aan de gevels toe te laten eigenen met bijvoorbeeld gevelgroen en zitjes. Privé-buitenruimte is hierdoor relatief schaars, net als in de rest van de binnenstad. Binnen de contouren van de bouwblokken, dus niet in het park of in de straatjes, zijn vormen denkbaar als daktuinen, -terrassen, balkons/ loggia's (m.u.v. de begane grond), patio's, binnenplaatsen.
- Aan de drukke Langegracht heeft de bebouwing een wat formeler aanzicht met blokken in de rooilijn, de tussenstraatjes en parkzijde hebben een zachter en informeler karakter. Aan de parkzijde is ook een duidelijke rooilijnverspringing (de 'rafelrand').
- De begane grond (de plint) van de Langegrachtbebouwing moet een open uitstraling krijgen. Hier zijn kleinschalige stedelijke functies gewenst, met name in gebied E bij de parkeentree. Dit geldt ook voor de te behouden panden aan de Langegracht, waar de mogelijkheden tot vergroting van de gevelopeningen tot maaiveld met behoud van eventuele monumentale waarden onderzocht zouden moeten worden.
- De karakteristieke zichtlijn vanuit Leiden Noord naar de koepel van de Marekerk geeft identiteit aan het gebied en wordt gerespecteerd.

3.5.6 Bouwhoogten

De bebouwingshoogte sluit aan op de Hoogbouwvisie, het plangebied bevindt zich in het 'laagbouwgebied' wat uitgaat van overwegend laagbouw (tot ± 15 meter) met incidenteel een accent (tot ± 30 meter). Naast de schoorsteen (80m) kan het centralegebouw Langegracht (ca. 20 meter aan de Langegracht, een iets terug gelegen deel van 35 meter hoog met een hoogteaccent van 45 meter.) in zijn geheel worden gezien als 'accent'.

Het huidige Stadsbouwhuis (basishoogte van 14m, hoogste punt 17m, bestemmingsplan max. 14m) en Langegracht 70 (basishoogte 12m, opbouwen tot 16m, bestemmingsplan max. 12m) vallen nu binnen de definitie van laagbouw. Het Tweelinghuis (ca. 21m, 6 bouwlagen, BP max. 24m) vormt een uitzondering maar anticipeert wel duidelijk op de grotere maat van de Energiecentrale. De bouwhoogte op de locatie Langegracht 70 (gebied E) wordt beïnvloed door de zichtlijn op de koepel van de Marekerk. Nauwkeurige zichtlijnstudies zijn noodzakelijk om te bekijken in hoeverre de huidige bouwhoogte overschreden kan worden.

3.6 Duurzame energie

Van de nieuwbouw wordt verwacht dat deze gebruik maken van duurzame energiebronnen.

Nieuwe energie zichtbaar maken zou een interessante laag toevoegen aan een gebied dat al decennialang de omgeving van licht en warmte voorziet, maar kan tegelijkertijd spanning opleveren met de beschermde status van het gebied en enkele gebouwen waaronder de Energiecentrale. De planontwikkeling moet duidelijk maken in hoeverre beide zaken te verenigen zijn.

Gebouwgebonden energiebronnen (zonnepanelen) zullen worden gestimuleerd maar wel binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht. In algemene zin geldt dat deze zaken integraal onderdeel moeten zijn van de architectuur, of niet zichtbaar zijn vanaf de straat. In de verdere planontwikkeling moet duidelijk worden welk effect de voor de ontwikkeling noodzakelijke duurzame energiebronnen hebben op de ondergrond. Uitgangspunt is dat deze geen belemmering mogen vormen voor de ruimtelijke inrichting en functioneren van de openbare ruimte, waaronder het park.

3.7 Ecologie, groen en water

Het versterken van de groenfunctie zal het gebied ecologische meerwaarde opleveren.

In dit verband wordt niet verwacht dat de herontwikkeling van het gebied leidt tot aantasting of extra verstoring van ecologische waarden. Een onderzoek conform de Flora- en faunawet zal niettemin noodzakelijk zijn.

In de parkzone is ruimte voor meer groen. De stadsrandzone is steniger van opzet maar ook daar zijn kansen om ecologisch waarde aan het gebied toe te voegen. Natuurinclusief bouwen is het devies. Bijvoorbeeld door in te zetten op alleen te bestraten waar nodig, halfverharding, geveltuintjes en groen aan of op gebouwen. Vooral het daklandschap (groene daken) biedt kansen en zal een integraal onderdeel uitmaken van de planontwikkelingen. Ook het integreren van voorzieningen zoals zwaluw- of vleermuiskasten in de gebouwen versterken de ecologische functies van het gebied.

Er is op het moment geen waterproblematiek bekend, maar gezien de perspectieven van hevige piekbuien maar ook hitte en droogte zal hier in de planontwikkeling rekening mee gehouden moeten worden. Uitgangspunt is om regenwater langer vast te houden of tijdelijk op te slaan op de locatie waar het valt (infiltreren), in plaats van het snel af te voeren.

Op deze manier ontstaat er minder wateroverlast op andere plaatsen. Het credo luid daarom: eerst vasthouden, dan bergen en pas daarna afvoeren. De directe nabijheid van singel en park bieden kansen voor ontkoppeling van het rioleringsstelsel.

3.8 Mobiliteit en bereikbaarheid

3.8.1 Verkeersstromen

De Langegracht is de hoofdontsluiting van het gebied en is gecategoriseerd als 50 km/h wijkontsluitingsweg. De straat wordt heringericht om de komst van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) mogelijk te maken. Het plangebied krijgt bushaltes op loopafstand. De overige straten in en om het gebied zijn aangewezen als erftoegangsweg en kennen vooral een verblijfsfunctie. Bij de huidige en eventueel nieuwe straten in het gebied wordt dan ook ingezet op een sterk autoluw karakter, een omgeving die voornamelijk is toegespitst op de voetganger en de fietser. Gebouwen en buitenruimte zijn goed toegankelijk voor elke bezoeker. De Langegracht is daarnaast een hoofdfietsroute. Met de openstelling van de dam voor fietsers en voetgangers wordt het gebied een knooppunt in het fiets- en wandelnetwerk. Met de vervanging van de dam door een brug wordt ook het regionale waterwegennetwerk versterkt. Een extra (voetgangers)brug richting de Pasteurstraat is wenselijk om het park te verbinden aan de wijk

Groen Noord-Zuid en meerdere wandelrondjes rondom de singel mogelijk te maken. Logistiek verkeer, waaronder ook afvalinzameling, is 'te gast' en zal, op een veilige en acceptabel wijze, minimaal binnen het gebied worden toegelaten. Kleinschalige en emissieloze bevoorrading wordt daarbij sterk gestimuleerd. De nabijheid van het water biedt kansen voor watervoer. Het gebied is ten alle tijden goed bereikbaar voor nood- en hulpdiensten en mindervaliden.

3.8.2 Parkeren

Parkeren (fiets en auto) zal gebaseerd zijn op de na de zomer van 2019 vast te stellen parkeervisie voor dit gebied en de eveneens nog vast stellen parkeernormennota plus daarbij behorende beleidsregels. Het gebruik van de fiets wordt sterk gestimuleerd. Fietsparkeervoorzieningen zijn ruim voorzien conform vigerend beleid, goed zichtbaar, comfortabel en bereikbaar vanaf de belangrijkste fietsroutes. Bewoners stallen hun eigen fiets of deelfiets inpandig in de directe nabijheid van hun woning, waarbij eveneens aandacht is voor het stallen van fietsen met afwijkende maten, zoals bakfietsen en scooters. Voor bezoekers van woningen en kleinschalige functies wordt er op straat ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. Voor grotere functies wordt er bij voorkeur gezocht naar een oplossing met (centraal

gelegen) inpandige fietsparkeervoorzieningen. Voor fietsparkeren tijdens evenementen worden tijdelijke voorzieningen gecreëerd.

In het gebied is geen ruimte voor regulier autoparkeren op straat. Het verblijfskarakter wordt benadrukt. Het autoparkeren wordt indien noodzakelijk binnen een bouwvlak, inpandig en/of ondergronds opgelost en ontsloten via de Langegracht of via een zijstraat. Het herinrichtingsontwerp van de Centrumroute is daarbij uitgangspunt, evenals het vastgestelde Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte en de voor de betreffende parkeervoorzieningen geldende NEN normering. Er wordt voorzien in een door normering bepaald aantal parkeerplaatsen voor bijzondere doelgroepen zoals mindervaliden in of in de directe nabijheid van het gebied. De exacte parkeeroplossing zal onderdeel zijn van de uitwerking en sluit aan op de nieuwe Parkeervisie en de nieuwe parkeernormennota plus daarbij behorende beleidsregels. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de kruising met de doorgaande fietsroute over de Langegracht en de doorstroming van het openbaar vervoer. Garage-entrees zijn integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp. Eventuele opstelruimte, hellingbanen etc. wordt opgelost binnen de gebouwrooilijnen.

Foto: Buro JP



3.9 Overige functionele uitgangspunten

3.9.1 Nutsvoorzieningen

Bovengrondse voorzieningen

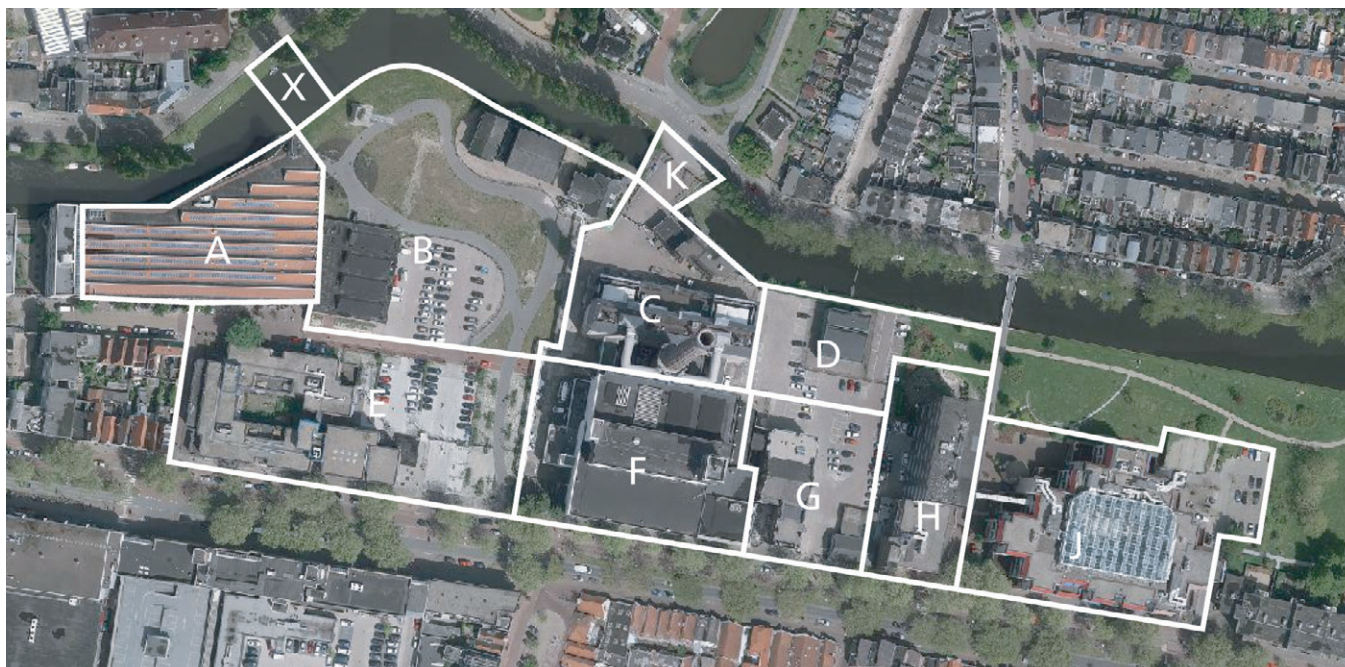
In zowel het Stadsbouwhuis als het pand Langegracht 70 zijn op het moment inpandige wijktransformatoren ('wijktrafo's') aanwezig. Daarnaast is er een extern transformatorgebouw op het 'Ambachtsplein', welke gerelateerd is aan de huidige functie van het Tweelinghuis. In overleg met Liander en de gemeente zal hiervoor een oplossing gevonden moeten worden, waarbij inpandig terugbrengen het uitgangspunt is. Ook voor overige en nieuwe bovengrondse nuts- en energievoorzieningen geldt dat deze integraal onderdeel moeten vormen van de planontwikkeling en dat inpandig oplossen het uitgangspunt is. Dit betekent dat in een vroeg ontwikkelstadium met de betreffende nutspartijen in contact getreden moet worden.

Ondergrondse voorzieningen

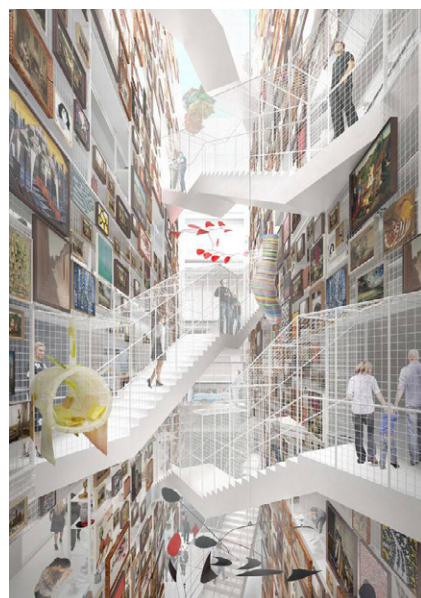
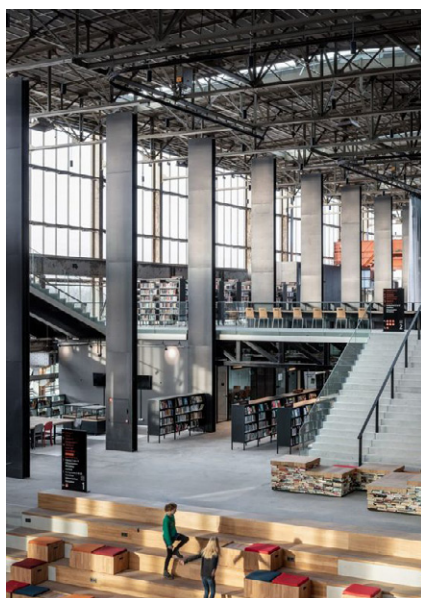
Het gebied ligt momenteel vol met kabels en leidingen. Belangrijke leidingen die aandacht vergen zijn de hogedrukgasleiding van en naar het Gasontvangststation, waar omheen restricties gelden voor bebouwing en beplanting.

3.9.2 Afvalvoorzieningen en -ophaal

Momenteel zijn er drie ondergrondse restafvalcontainers in het gebied: één op de 3e Binnenvestgracht en twee op de Huigplaats. Deze zijn bedoeld voor bewoners van de bestaande woningen in de omgeving en nog niet toegespitst op nieuwe woningen. Het project zal een passende oplossing moeten bieden voor deze functie, waarbij de toegankelijkheid van ophaalvoertuigen en de loopafstanden voor bewoners belangrijke aandachtspunten zijn. Bedrijfsafval dient inpandig opgelost te worden en mag alleen op ophaaldagen aangeboden worden.



afbeelding 4.1-1
overzicht deelgebieden



Referentiebeelden functies
Energiecentrale



4. Programmatische uitgangspunten

4.1 Inleiding

Op basis van wat is opgehaald tijdens het participatieproces en de gemeentelijke beleidskaders die reeds bestaan of in wording zijn, is gekeken welke uitgangspunten er geformuleerd kunnen worden voor dit gebied. Deze uitgangspunten zijn vertaald in een programma op hoofdlijnen, dat volgens de gemeente past bij het gebied, het beleid en de wensen en ideeën vanuit de stad. Dit programma op hoofdlijnen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Woningbouw
- Culturele functies
- Horeca
- Gemengde en maatschappelijke functies
- Functies in het park (evenementen en groenfuncties)

Het programma op hoofdlijnen is ruimtelijk gespiegeld aan de blokken zoals weergegeven in afbeelding 4.1-1.

In algemene zin wordt opgemerkt dat de uiteindelijke plannen (onder meer) zullen moeten voldoen aan de relevante gemeentelijke beleidskaders, zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze ruimtelijke en programmatische uitgangspunten. In bijlage 3 is voorts een doorkijk gegeven naar relevante omgevingsaspecten.

4.1.1 Bijzondere situatie Energiecentrale

De Energiecentrale aan de Langegracht is een 'landmark' in de Leidse binnenstad, als monumentaal gebouw, met de karakteristieke schoorsteen, en als herinnering aan de Leidse industriële geschiedenis. Op weg naar een CO2-neutrale stad zal de Energiecentrale, ergens in de komende jaren, naar verwachting buiten gebruik worden gesteld. De gemeente Leiden heeft de grond waarop de Energiecentrale is gebouwd in erfpacht uitgegeven. De ambitie van de gemeente is dat het gebouw, na beëindiging van de huidige functie, een nieuwe functie krijgt die passend is voor zowel de stad en regio, als voor de directe woon-, werk- en leefomgeving. De ambitie voor het gebouw aan de Langegracht is om verschillende functies te faciliteren. Hierbij wordt gedacht aan een profiel dat bijvoorbeeld bestaat uit een museumdepot, ateliers, werk- en vergaderruimtes, expositieruimtes, ambachtelijke werkplaatsen, een hotel met restaurant (ondergeschikte horeca) en een rooftopbar (horeca). Vanuit de stadsvisie ('Leiden, stad van ontdekkingen') bezien, zal in ieder geval primair ingezet worden op functies op het gebied van cultuur en kennis. De uiteindelijke programmering voor de Energiecentrale zal via een besluit te zijner tijd aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

4.2 Wonen

Algemeen

In het kader van de totstandkoming van het nieuwe woonbeleid en de verstedelijkingsambitie is in beeld gebracht welke bijdrage het project Energiepark e.o. kan leveren aan de woningbouwopgave. Op basis van beleid is de inzet dat er sprake moet zijn van 30% sociaal en huisvesting van bijzondere doelgroepen. Naast de inzet op realisatie van sociale woningen is er behoefte aan koopwoningen in verschillende prijsklassen. Tot slot is er behoefte aan een mix van klein, middel en grote woningen, zodat er voldoende differentiatie ontstaat. Uit het participatietraject blijkt dat er draagvlak is voor het toevoegen van woningen in dit gebied.

Specifiek

Uitgangspunt is om in dit gebied een gemengd stedelijk woonmilieu met circa 240 woningen van verschillende typologieën en voor diverse doelgroepen te creëren. Gezien de grote vraag naar woningen in de regio, de doelgroepen die een woning zoeken in de binnenstad (veelal starters, ouderen en kleine gezinnen) en efficiënt gebruik van ruimte vanwege de hoge grond- en bouwprijzen wordt er uitgegaan van gestapelde bouw (appartementen) verspreid over gebieden E, H (indien de kantoorfunctie verdwijnt)

en J, met autoluwe straten die ruimte bieden voor ontmoeting en vergroening.

Er is daarnaast reeds besloten dat er 35 sociale huurwoningen voor de Sleutels zullen komen als compensatie voor de plannen rond het Doelencomplex bij de Humanities Campus. Deze compensatie kan plaatsvinden in blokken E of J.

De gewenste programmering voor woningbouw in dit gebied is als volgt:

- Voor de verdeling over de woningtypen wordt een verhouding aangehouden van 45%, 40%, 15% (klein, midden, groot). Berekend naar de beschikbare m² GBO zijn dit woningen van ca. 50, 75 en 100 m². De ambitie is om een goede mix tussen klein, middel en groot te creëren, wat voor de binnenstad een logische verhouding is.
- 35% van het totaal aantal woningen zal in de sociale huur vallen (op basis van een geschat aantal woningen van circa 240 woningen) Dit is inclusief de compensatie van de 35 woningen vanuit de ontwikkeling van de Humanities Campus.
- De verhouding tussen huur- en koopwoningen wordt in een latere fase nader uitgewerkt, omdat de wens bestaat om in ieder geval een aanzienlijk aanlijk koop te realiseren gezien de behoefte aan koopwoningen.

- Tot slot wordt de mogelijkheid voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap verkend.

4.2.1 Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

De gemeente Leiden hanteert een ruimhartige regeling voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Zo mag de omvang van de activiteiten in het totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van een woning (voor zover binnen het bouwvlak gelegen). De activiteit mag daarbij geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en dient milieu hygiënisch inpasbaar te zijn in een woonomgeving. Voor meer informatie over de toegestane activiteiten wordt verwezen naar in bijlage 2 bij deze ruimtelijke en programmatie uitgangspunten.

Een en ander betekent dat er ontwerptechnisch ruimte bestaat om de plinten van blokken E, H en J in te vullen met dergelijke activiteiten, zodat er een aantrekkelijke leefomgeving met kleinschalige voorzieningen gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een wens uit het participatietraject.

4.3 Culturele functies

Algemeen

Het Energiepark grenst aan het gebied van Lammermarkt, Nieuwe Beestenmarkt en Beestenmarkt. Hiermee ligt het ook in de directe omgeving, op loopafstand, van diverse culturele instellingen – zoals de Leidse Schouwburg, De Nobel, Scheltema, Museum De Lakenhal, Rijksmuseum Boerhaave, Rijksmuseum Volkenkunde, Bioscopen Leiden (Lido, Kijkhuis) en Molenmuseum De Valk. Dit gebied wordt aangemerkt als het Cultuurkwartier van Leiden.

Specifiek

Als ontwikkelgebied zal het Energiepark meer en meer vervlochten raken met het Cultuurkwartier. De ambitie is dat dit gebied uiteindelijk hiervan deel uit gaat maken. Dit betekent dat er in het Energiepark in algemene zin ruimte is voor (nieuwe) culturele functies en initiatieven, waardoor het Cultuurkwartier uitgebreid en verstrekt wordt.

De programmatie doorwerking van het Cultuurkwartier vindt, naast de Energiecentrale (C en F), met name plaats in blok B. Daarbij moet met name gedacht worden aan atelierruimtes, expositieruimtes, theaterpodia en daaraan gerelateerde creatieve

concepten, inclusief eventuele daarbij behorende ondergeschikte horecafuncties.

4.4 Horeca

Algemeen

In de Ruimtelijk-Economische horecavisie is het Energiepark aangewezen als “sfeergebied Nieuwe stadscultuur”. In deze visie is een voorlopig oordeel gegeven dat er ruimte is voor één nieuwe zelfstandige horecaontwikkeling in de categorie III**¹.

Specifiek

Voor wat betreft de zelfstandige horecaontwikkeling zal de beleidsmatige ruimte in de categorie III** worden toebedeeld aan blok B, gezien de directe beschikbaarheid van een aantal panden en de mogelijkheden voor placemaking in blok B als gevolg van een dergelijke horecaontwikkeling. Daarnaast is het de ambitie dat Brouwerij Pronck een doorontwikkeling maakt met zelfstandige horeca, met

verwijzing naar een concept zoals de Jopenkerk in Haarlem.

De ambitie is om PLNT, dat nu gevestigd is in blok E te herhuisvesten/verplaatsen naar blok A en te versterken met aanvullende horeca.

Ook bij de Energiecentrale is het zoals eerder aangegeven denkbaar dat er ruimte is voor zelfstandige horeca, mede in de vorm van een hotel. Voor laatstgenoemde locaties zal de afweging, plaatsvinden in het kader van de actualisatie van de Horecavisie.

In het plangebied zullen in beginsel ook mogelijkheden geboden worden voor ondergeschikte horeca bij culturele en maatschappelijke functies. Voor eventuele terrassen bij horecagelegenheden gelden de voorwaarden uit het vigerende gemeentelijke beleid.

4.5 Gemengde en maatschappelijke functies

Algemeen

In het vigerende bestemmingsplan worden voor een aantal locaties reeds mogelijkheden geboden voor gemengde doeleinden (kantoren, dienstverlening, galeries en ateliers, bedrijven van milieucategorie 1 en 2) en voor maatschappelijke doeleinden (maatschappelijke voorzieningen en ondersteunende horeca). In beginsel is het uitgangspunt dat dit soort

functies in het Energiepark e.o. gehandhaafd kan worden c.q. kan terugkeren.

Specifiek

De mogelijkheden voor gemengde functies kunnen ter plaatse van blokken A, B en G gehandhaafd blijven, met dien verstande dat ter plaatse van blok G (net zoals nu het geval is) rekening gehouden zal worden met de specifieke bedrijfsactiviteiten van steenhouwerij Bambam en Brouwerij Pronck. In het participatietraject is de wens geuit om PLNT als functie te behouden in het gebied. Ook vanuit gemeentelijk beleid is dit een gewenste functie. Uitgangspunt voor de Gebiedsvisie is dat de functie van PLNT bij voorkeur in blok A gerealiseerd wordt. Alternatieven zijn de blokken G, H. Uit het participatietraject kwam de wens naar voren om ruimte te maken voor ambachtslieden en ambachtelijkheid in het gebied te stimuleren. Ambachtelijke bedrijvigheid binnen blok G is mogelijk, mits dit bedrijfsactiviteiten zijn die passen binnen milieucategorieën 1 en 2. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een boekbinderij, een meubelstoffeerder, de fabricage van sieraden. Blok H wordt gezien als overgangsgebied tussen het wonen en het werken. Dit betekent dat de bestaande maatschappelijke functies die toegestaan zijn, waaronder ook zorgfuncties, gehandhaafd kunnen blijven.

¹ Horeca inrichting, die indien geopend altijd uiterlijk vanaf 12.00 uur geopend is, niet zijnde een horeca inrichting als bedoeld in categorie II, waar hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt, eventueel in combinatie met kleine etenswaren en eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken worden verstrekt.



4.5.1 De Binnenvest

In het regionale Convenant Samenwerking Maatschappelijke Opvang is als doelstelling vastgelegd dat de opvangcapaciteit dak- en thuislozen in Leiden zal afnemen. Dit vraagt niet alleen om een heroriëntatie in fysieke zin (er zijn minder vierkante meters nodig), het is ook het moment om het zorgconcept te herzien en aan te passen aan de hedendaagse inzichten.

Dat betekent dat óf de huidige locatie van de Binnenvest in de Nieuwe Energie fors verbouwd dient te worden om aan de nieuwe eisen en minder vierkante meters te voldoen, óf dat de opvang wordt verplaatst naar een andere plek in de stad, waardoor de vrijkomende vierkante meters in Nieuwe Energie een andere bestemming kunnen krijgen. Dit laatste heeft de voorkeur omdat verbouwing naar verwachting met hoge kosten gepaard gaat, ook in verband met een noodzakelijke tussentijdse verhuizing als gevolg van de verbouwing.

Op de huidige locatie is een bestendige relatie opgebouwd met de omwonenden en is een set afspraken (convenant) gemaakt die in de loop der tijd hun effectiviteit inzake het beperken van overlast voor de omgeving hebben bewezen. Het is vanuit dit opzicht onwenselijk om de opvang te verplaatsen naar elders in de stad. Sterke voorkeur gaat daarom uit

naar een locatie binnen het huidige plangebied in het centrum van Leiden en specifiek aan de Langegracht. Daarbij wordt in ieder geval specifiek gekeken naar de hoek Reineveststeeg-Langegracht in blok E. De aanwezigheid van het politiebureau in de directie nabijheid is daarbij vanuit veiligheidsoogmerk een pré.

4.5.2 Zorg overig

Op basis van intern onderzoek en de uitkomst van het participatietraject is gebleken dat er behoefte is aan zorgvoorzieningen in het gebied. Te denken valt aan huisarts, fysiotherapie, logopedie, psycholoog en apotheek. Met name huisartsen hebben moeite om in de binnenstad ruimte te vinden. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat een zorgvoorziening mogelijk gemaakt wordt binnen het gebied. De vraag of dit afzonderlijke zorgvoorzieningen of geïntegreerde zorgvoorzieningen zijn (geïntegreerd gezondheidscentrum) wordt nog nader verkend. Zoals eerder aangegeven zal Blok H ruimte bieden aan eventuele (zelfstandige) zorgvoorzieningen. Daarnaast zijn functies zoals een huisarts, fysiotherapie, logopedie en een psycholoog onder voorwaarden mogelijk als aan huis gebonden beroep of bedrijf.

4.6 Functies in het park

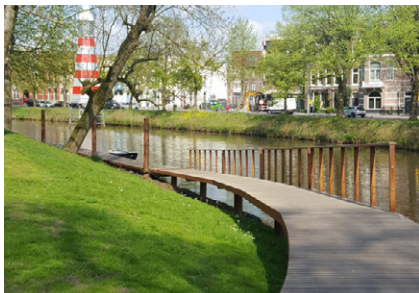
4.6.1 Evenementen

Algemeen

In het Beleidsakkoord van het college van Burgemeester en Wethouders staat benoemd dat

- *“het Energiepark en het naast gelegen gebied rondom het Stadsbouwhuis, unieke kansen bieden om herontwikkeling van industrieel erfgoed te combineren met woningbouw en kleinschalige evenementen.”*

Op 9 juli 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders een besluit genomen over de actualisatie van het evenementenbeleid, waarna de inspraakperiode van start is gegaan. Naar verwachting neemt het college van Burgemeester en Wethouders najaar 2019 een besluit over de verwerking van de inspraakreacties naar aanleiding van de actualisatie van het evenementenbeleid, waarna het nieuwe evenementenbeleid in het najaar in werking treedt.



Specifiek

Onderdeel van deze actualisatie vormt het vaststellen van een evenementenprofiel voor de delen van het Singelpark, die een nauwe relatie hebben met de gebiedsontwikkeling Energiepark, te weten het Energieplein en het Ambachtsplein. Het Energiepark wordt daarbij gezien als één evenementenlocatie, bestaande uit drie verschillende gebieden: het Energieplein, het Ambachtsplein en het Huigpark. Het Huigpark is hierbij betrokken, gezien het feit dat deze locatie direct gelegen is naast de andere twee locaties. De keuze voor één profiel betekent in beginsel wel dat er gedifferentieerd wordt voor de drie aparte plekken en er verschillende type evenementen plaats zullen vinden naar gelang de sfeer van het gebied (cultuur, ambacht en sport). De inzet is om binnen het totale evenementenprofiel maximaal 12 evenementen in de categorie 1 mogelijk te maken en maximaal 6 evenementen in de categorie 2a. In het actualisatie van het evenementenbeleid zullen daarnaast ook afspraken gemaakt worden over bijvoorbeeld de exacte begrenzingen, de aantallen bezoekers en de wijze waarop met afval en parkeren bijvoorbeeld omgegaan. Nadat het evenementenbeleid geactualiseerd is, zal te zijner tijd het bestemmingplan hiermee in overeenstemming worden gebracht.

4.6.2 Groenfuncties

Algemeen

De ambitie is om het Singelpark uit te breiden als belangrijke basis voor de ontwikkeling van het Energiepark. Gelet op de opbrengst van het participatietraject en het gemeentelijk beleid is het uitgangspunt om een brede groenbestemming te faciliteren voor dit deel van het Singelpark, om recht te kunnen doen aan de ambities qua cultuur en beweging.

Specifiek

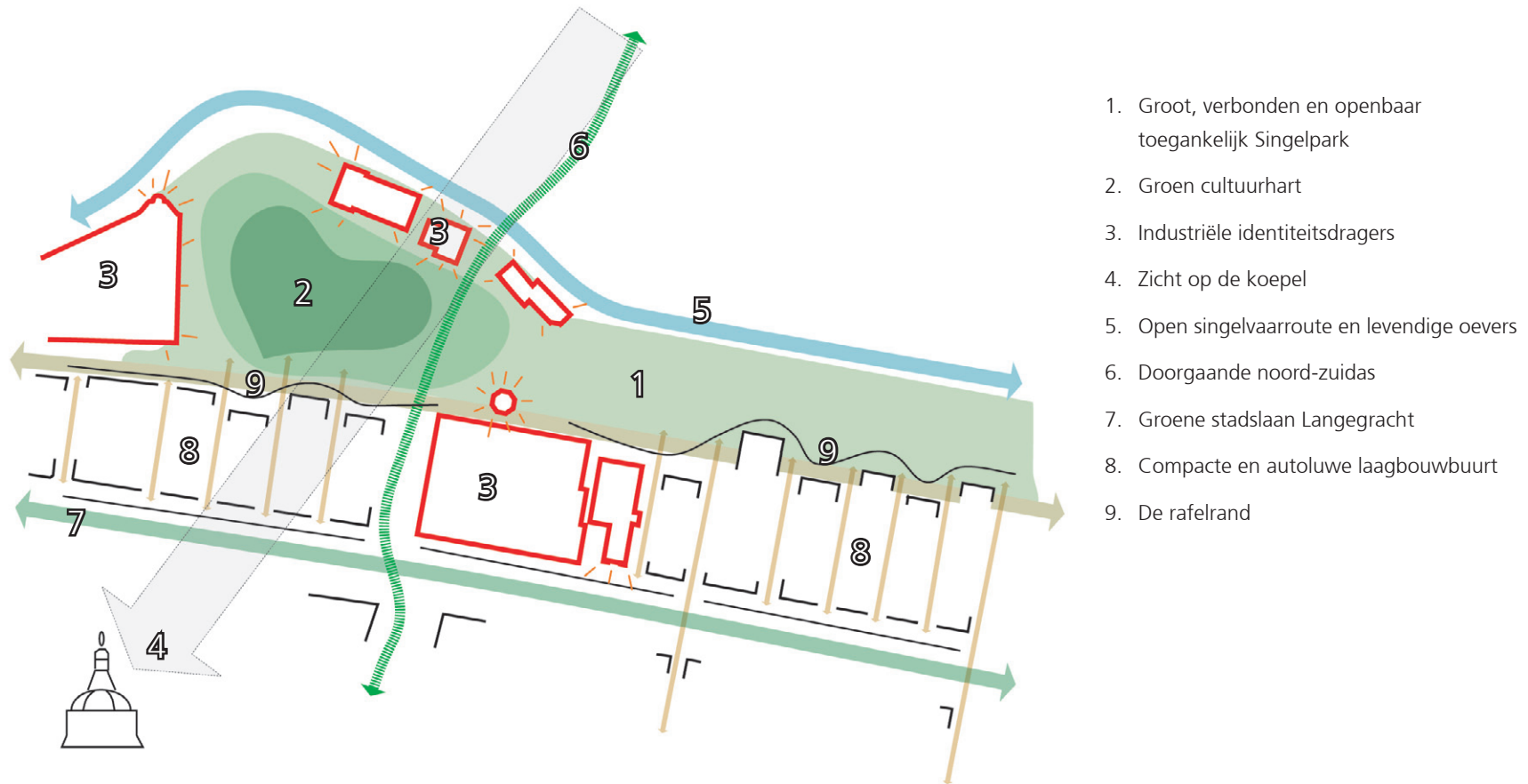
Naast de reguliere functies in een groenbestemming, geldt voor dit deel van het Singelpark aanvullend dat het de ambitie is om kunst in de openbare ruimte mogelijk te maken en voorzieningen voor sporten, spelen en bewegen te faciliteren. Voorts is het uitgangspunt om het bestaande parkeerterrein in de huidige groenbestemming niet terug te laten keren, deze functie zal dus vervallen.



1 evenementenlocatie, 3 subgebieden

5. Résumé

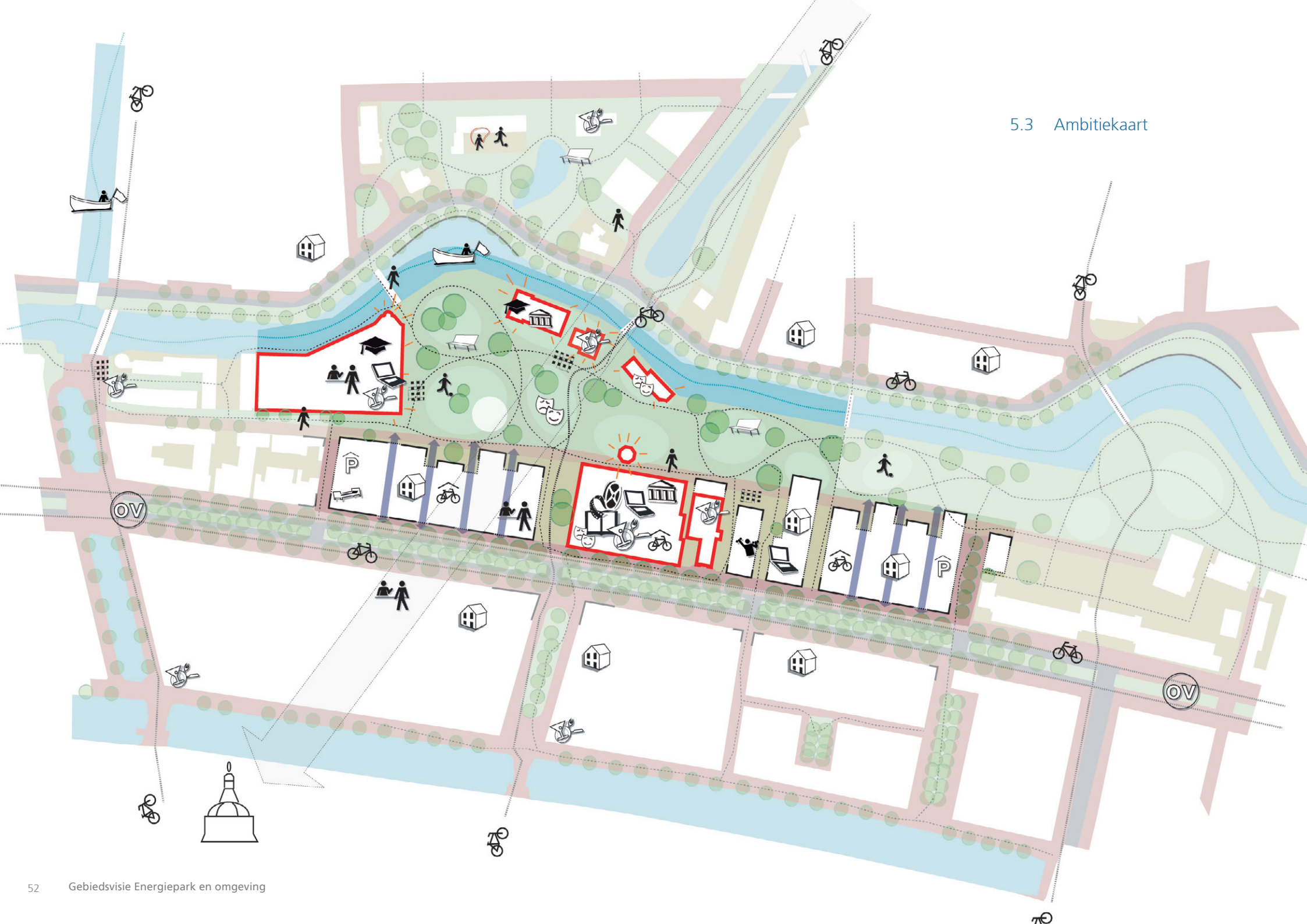
5.1 Ruimte: Stedenbouwkundig raamwerk



5.2 Programma

BLOK	Nieuwbouw mogelijkheden	Hoofdprogramma	Ondergeschikt programma
A. Nieuwe Energie	-	Cultuur, gemengd, maatschappelijk	Ondergeschikte horeca
B. Papegaaisbolwerk	Pompgebouw, herontwikkeling industriële panden	Groen, cultuur, gemengd/maatschappelijk, horeca (cat. III*)	Ondergeschikte horeca
C. Centrale noord	(Wanneer de functie van de Energiecentrale stopt) Herontwikkeling filtergebouw, sloop 'singelgebouw' (jaren '80 gedeelte van centrale)	Groen, cultuur (in filtergebouw)	Ondergeschikte horeca
D. Rond het GOS	-	(Wanneer centrale stopt) Groen	-
E. Langegracht 70	Gestapelde bouw (appartementen)	Wonen, maatschappelijk	Aan huis gebonden beroepen en bedrijven
F. Centrale zuid	(Wanneer de functie van de Energiecentrale stopt) Herontwikkeling deel Langegrachtgebouw en schoorsteen	Cultuur, horeca	Ondergeschikte horeca
G. Langegracht 70 C+D	Nader te bepalen	Gemengd, met ambitie voor ambachtelijke bedrijvigheid en horeca	Ondergeschikte horeca
H. Tweelingstraat	Nader te bepalen	Overgangsgebied tussen wonen en werken: gemengd/maat-schappelijk en indien mogelijk wonen	Indien mogelijk aan huis gebonden beroepen en bedrijven
J. Stadsbouwhuis	Gestapelde bouw (appartementen)	Wonen	Aan huis gebonden beroepen en bedrijven
K. Dam Maresingel	Brug t.b.v. behoud verbinding park naar Leiden Noord	Verkeer (fiets/voetganger)	-
X. Aan te leggen brug	Verbinding park naar Leiden Noord	Verkeer (voetganger)	-

5.3 Ambitiekaart





Fietsroute



Wonen



Openbaar vervoer



Parkeren inpandig



Werken



Sport en recreatie inpandig



Cultuur



Dienstverlening (baliefunctie)



Horeca



Horecaterras



Park



Spelen



Onderwijs en educatie



Kunst en museum



Recreatieve vaarroutes incl. aanmeermogelijkheden



Bibliotheek, media

Foto: Buro JP



Colofon

Dit document is opgesteld door de gemeente Leiden.

Foto's gemaakt door Buro JP zijn ter plaatse aangeduid.

