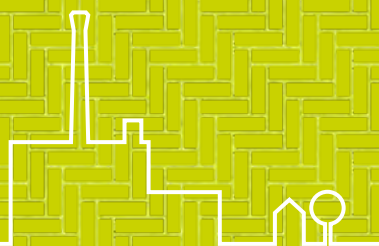
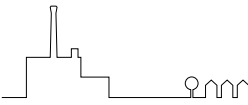


ENERGIEPARK

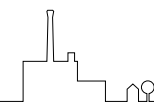


Samen maken we de buurt



‘Een energiek stukje stad met de juiste balans tussen rust en reuring’





We gaan beginnen!

Vorig jaar mei stapten we als gemeente met onze gebiedsvisie voor het Energiepark en omgeving in de hand, in een unieke samenwerking. Samen met het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk (NLB) en het consortium van gebiedsontwikkelaars Bouwfonds Project Development (BPD), Steenvlinder en de MeyerBergman Erfgoed Groep (MEBG) onderzochten we acht maanden lang de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Energiepark en omgeving.

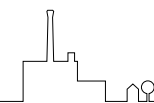
NLB leidde het participatietraject en haalde via digitale enquêtes en stadsgesprekken zorgen, wensen en ideeën op bij inwoners, ondernemers en stadspartners. Dit waren de bouwstenen die we gebruikten om concrete plannen voor dit bijzondere gebied te maken. Het resultaat van dit mooie en intensieve traject ligt voor u: het Ontwikkelplan Energiepark en omgeving.

Een plan waarmee een aantal ambities van de gemeente voor de noordelijke rand van de Leidse binnenstad waargemaakt kunnen worden. De ziel van het Energiepark komt tot leven via de kernwaarden Energiek, Verbonden en Gezond. Het wordt dus een plek waar zowel rust als reuring te vinden is. Waar ruimte is voor cultuur, sport, horeca en kleinschalige evenementen, waar je kan genieten van het groen van het Singelpark, waar ambachten een plek krijgen, waar het samen gezond wonen is; met oog voor het rijke verleden en het monumentale vastgoed dat ons daaraan herinnert.

En nu staan we aan het begin van een bijzondere en spannende gebiedsontwikkeling die een aantal jaar gaat duren. Het gebied wordt opgesplitst in deelgebieden en in fases ontwikkeld. Met de sterke basis die gelegd is, zal hier een geweldige buurt verrijzen. Ik kan niet wachten. En ik hoop dat u met ons mee wilt blijven denken en werken, want samen maken we de stad.

Ik wens iedereen veel energie!

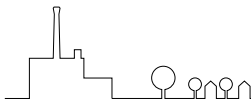
Fleur Spijker
Wethouder duurzame verstedelijking



Inhoudsopgave

1	Inleiding	8
2	Participatie	10
3	Kaders	18
4	Kracht en identiteit van het gebied	22
5	Beloften voor de ontwikkeling	26
6	Gebiedsconcept	30
	6.1 Visie	31
	6.2 Kernwaarden	32
	6.3 Doelgroepen en programma	35
	6.4 Cultuur	38
7	Landschappelijke uitwerking	60
8	Stedenbouwkundige uitwerking	75
9	Mobiliteit	87
10	Duurzaamheid en gezondheid	96
11	Omgevingsaspecten	102
12	Deellocaties	108
	7.1 Deelgebied J: Stadsbouwhuis	109
	7.2 Deelgebied G en H: Tweelinghuis/Ambachtsplein	120
	7.3 Deelgebied C en F: Energiecentrale	129
	7.4 Deelgebied E: PLNT/Sleutelsgebouw	131
	7.5 Deelgebied A: Nieuwe Energie	137
	7.6 Deelgebied B: Papegaaisbolwerk	139
13	Ontwikkelstrategie	142
14	Financiën	148
15	Samenwerking	150

1 Inleiding



REFERENTIEBEELD

‘En we deden het steeds samen’

Verbinden, vergroenen en versterken zijn weliswaar sleutelwoorden in het plan voor het Leidse Energiepark 2.0, parkwijk van de (nabije) toekomst. Maar het belangrijkste is: het ging en gaat hier vooral om *samen*. Vanaf de eerste ideeën en schetsen gingen bewoners en gebruikers van het gebied, gemeente, architecten en ontwikkelaars samen om tafel om hét plan te maken waar iedereen blij van wordt: hun gezamenlijk plan voor dit gebied waar andere wijken straks jaloers op zijn. Wie wil er niet wonen of werken in een parkwijk in de stad, mét uitzicht op historisch erfgoed, omringd door het broodnodige groen?

De herbestemming van het gebied grofweg gelegen tussen Langegracht en Maresingel, met de markante schoorsteen van de Energiecentrale als ijkpunt te midden van

industriële gebouwen en parken, laat zien hoe Leiden richting geeft aan haar ambities voor een duurzame toekomst. In dit gebied komt straks alles samen. Duurzaam wonen en recreëren, ruimte voor groen en biodiversiteit, plekken voor cultuur, creativiteit en ontmoeting.

Parken, fiets- en wandelroutes worden verbonden, de stenige omgeving wordt vergroend, functies worden versterkt en uitgebreid met culturele en ambachtelijke activiteiten en kleinschalige evenementen.

Wees welkom in het Energiepark van de toekomst, ontmoetingsplek voor iedereen, en waar je je thuis mag voelen. Samen kregen we het voor elkaar.

Leiden, 17 maart 2021

2 Participatie



Bij het plannen van een stadspark met culturele programma's in industrieel erfgoedgebouwen en eromheen betaalbare woningen was en is het belangrijkste uitgangspunt: betekenisvolle participatie van bewoners en stadspartijen. 'Bouwen wat bewoners willen dat er gebouwd wordt', 'geen pen op papier voor eerst met bewoners en stadspartners is gesproken', 'inspelen op de ambities voor wat betreft participatie die de nieuwe omgevingswet etaleert'. Dat beloofden Bouwfonds Property Development (BPD) en Steenvlinder aan de buurt begin 2020. Het Leids College van Burgemeester en Wethouders nodigde het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk (NLB) en OCE – het ontwikkelconsortium Energiepark, BPD, Steenvlinder en de MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG) – uit om samen met gemeente, bewoners en stadspartners een haalbaar ontwikkelplan voor het Energiepark op te stellen. NLB's 'open normen' kregen een belangrijke rol in de planontwikkeling toebedeeld. Zij gaven de bandbreedte aan waarbinnen keuzes maatschappelijk acceptabel zouden zijn. Viel een keuze buiten deze bandbreedte, dan gingen NLB en OCE met bewoners en stadspartners in gesprek om het maatschappelijk draagvlak ervoor te onderzoeken. Bewoners en stadspartijen werden zo aan de voorkant van het besluit-

vormingsproces betrokken bij de overwegingen die tot bepaalde keuzes leidden.

▢ Nieuw Leids Bolwerk

Tijdens de haalbaarheidsstudie vervulde het NLB de rol van co-creator en medebeslisser. Het burgerinitiatief nam deel aan de besluitvorming op alle niveaus en over alle onderdelen van het project, op de financiën na. Tevens nam NLB deel aan de werkgroepen waarin het ontwikkelplan werd uitgewerkt. Het NLB-bestuur en de NLB-vertegenwoordigers in de werkgroepen lieten zich daarbij leiden door de 'open normen' en het door NLB, samen met bewoners en met assistentie van de gebiedsontwikkelaars BPD en Steenvlinder, opgestelde gebiedsconcept 'Energiebuurt' dat in juli 2019 werd aangeboden aan wethouder Fleur Spijkers. Het NLB is geen risicodragende partij, maar neemt wel medeverantwoordelijkheid voor de inhoud van het ontwikkelplan als resultaat van de haalbaarheidsstudie.

▢ Wie dachten mee?

De ontwikkeling van het Energiepark met een nieuw stadspark, culturele programma's in industrieel erfgoedgebouwen en betaalbare woningen is voor Leiden van stedelijk belang. Daarom werden niet alleen bewoners en stadspartners rondom

▀ **Presentatie van het gebiedsconcept 'Energiebuurt' dat NLB, BPD en Steenvlinder in juli 2019 aan wethouder Fleur Spijker aanboden.**

Participatie op locatie met de buurt, gemeente en marktpartijen

het Energiepark, maar ook bewoners 'Leiden breed' in het participatietraject betrokken. Bewoners vormen geen homogene groep met allemaal dezelfde interesses en belangen in het projectgebied. Dit geldt ook voor stadspartners met belangstelling om iets in het gebied te gaan ondernemen. In de participatie werden betrokken: klankbordgroep, bewoners en organisaties rond het Energiepark (bewoners in Noordvest, Maredorp, Noorderkwartier-West, Nieuw Leyden en Groenoord-Zuid), bewoners uit andere delen van de stad, stadspartners actief in of in de directe omgeving van het gebied, maatschappelijke organisaties met een belang of uitgesproken interesse in het gebied en toekomstige bewoners. Aandacht werd ook gegeven aan het bereiken van groepen die normaal niet betrokken zijn bij participatietrajecten.

Overleg stadspartners

Het projectcoördinatieteam heeft verschillende malen gedurende het onderzoek overleg gepleegd met stadspartners en andere belanghebbende organisaties in en rond het Energiepark en omgeving. Dit waren Portaal, De Sleutels, Uniper, PLNT, EST's ART Hub Leiden, Pronck, BamBam, maatschappelijk opvang De Binnenvest, huurdersvereniging Nieuwe Energie, Servicepunt71, kinderopvang Small Steps en basisschool Mareland. Verder heeft de projectgroep Programmering overlegd met het Cultuurfonds, de Lakenhal, B+C, PS Theater en andere partijen uit de culturele sector. Doel van deze gesprekken was steeds om de organisaties te informeren over de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek en over de steeds duidelijker contouren van het ontwikkelplan voor het Energiepark. Daarnaast om te horen welke plannen zij zelf hadden voor de toekomst en welke opties er zijn om deze plannen in te passen in het ontwikkelplan. De plannen van EST, BamBam en Pronck, NLB's stadspartners van het eerste uur,

voor de programmering van de erfgoedgebouwen aan het Papegaaisbolwerk en het Ambachtsplein, vormen de basis voor het cultuuraanbod en een te realiseren centrum van Leidse ambachten. In overleg met OCE heeft NLB deze organisaties geholpen bij het opstellen van de benodigde business- en investeringsplannen en bij het coördineren van hun plannen met de werkgroep Programmering.

Participatietraject

Het participatietraject kende drie clusters van activiteiten: *raadplegen, informeren en co-creëren*.

Informeren van bewoners en stadspartners

Een essentiële voorwaarde voor een goede participatie is dat bewoners en stadspartners weten hoe de participatie is opgezet en hoe bewoners en stadspartners hieraan kunnen deelnemen. Voorwaarde is daarom dat zij goed geïnformeerd worden over belangrijke tussentijdse beslissingen en terugkoppeling over resultaten van participatiemomenten met indicaties van wat er mee gedaan gaat worden.

Voor het informeren en uitnodigen van en presenteren aan bewoners en stadspartners zijn de volgende kanalen gebruikt: (digitale) stadsbijeenkomsten, advertenties, journalistieke artikelen (Leidsch Dagblad, Sleutelstad), NLB-website en de webpagina Energiepark van de gemeente, NLB Nieuwsbrieven, informatieve flyers (huis-aan-huis bezorgd en verspreid via punten in de stad waar veel bewoners komen), sociale media (Facebook en Twitter) om te attenderen op participatiemomenten en door te verwijzen naar het NLB en gemeentelijke websites.

De coronacrisis en de maatregelen die bedoeld zijn om fysiek op afstand van elkaar te blijven, verschaften een uitdaging om participatie vorm te geven. Hoewel de eerste *lockdown* per 1 juli 2020





grotendeels werd opgeheven, waren tot september 2020 (grote) fysieke bijeenkomsten nog uit den boze. Dit is tot op heden nog steeds het geval. Dit terwijl overleg met bewoners en stadspartijen aan de voorkant van het besluitvormingsproces juist zo belangrijk is. Vormen van online-overleg en e-consultaties waren daarom nodig.

Stadsbijeenkomsten

Twee stadsbijeenkomsten zijn georganiseerd, één in januari 2020 (80 deelnemers: bijpraten, presentatie ontwikkelscenario's Stadsbouwhuis) en één in oktober 2020 (48 deelnemers: presentatie voorlopig stedenbouwkundig plan en ontwerp van het park). De oktober-bijeenkomst vond plaats in de vorm van een webinar. Er is nog één stadsbijeenkomst gepland in maart 2021 voor de presentatie van het concept-ontwikkelplan.

Advertentie, flyers en nieuwsbrieven en sociale media

Vóór de eerste twee enquêtes werden in de wijken rond het Energiepark 2500 flyers huis-aan-huis bezorgd, vóór de derde enquête en de toetsingsgesprekken zelfs 3500. Verder attendeerde NLB de bewoners op deze participatiemomenten via een grote advertentie in het Leids Nieuwsblad en artikelen in Sleutelstad en het Leids Nieuwsblad. Hiervoor werd verder de NLB-nieuwsbrief (629 abonnees) ingezet en de gemeentelijke nieuwsbrief en Facebook- en LinkedIn-pagina's. Doel van de publiciteit was om zo breed mogelijk bekendheid te geven aan het participatietraject, de online-enquêtes en de toetsingsgesprekken, zodat bewoners en stadspartners zelf konden beslissen of zij hieraan wilden deelnemen. NLB, OCE en gemeente hebben er wat hen betreft alles aan gedaan om iedereen te informeren.

▢ Raadplegen

Voor het raadplegen van bewoners en stadspartners zijn online enquêtes uitgezet en toetsingsgesprekken georganiseerd.

Online enquêtes

In de periode juni-september 2020 hebben OCE en NLB drie online enquêtes uitgezet

om bewoners te vragen naar hun meningen over ontwikkelscenario's, dilemma's en knelpunten bij de planvorming en hun suggesties en ideeën over een veelheid van onderwerpen te delen. In de eerste enquête werden drie ontwikkelscenario's voor het Stadsbouwhuis aan bewoners gepresenteerd; in de tweede enquête stonden dilemma's centraal waarvoor de ontwikkelaars zich geplaagd zagen; en in de derde enquête werd een aantal prangende knelpunten voorgelegd. In de enquêtes werd elke vraag met uitgebreide achtergrondinformatie, videoclips, plattegronden, ontwerp-tekeningen en foto's in context geplaatst. Het aantal respondenten op deze enquêtes was groot: de eerste enquête werd door 259 bewoners ingevuld geretourneerd, de tweede door 354 bewoners en de derde door 150. De 'completion rate', het percentage van respondenten dat de gehele enquête invulde, was met gemiddeld 83 procent hoog. Van de respondenten van de eerste enquête was 48 procent afkomstig uit de woonwijken rondom het Energiepark en 52 procent uit het centrum en andere delen van de stad. Voor de andere twee enquêtes lagen deze percentages op gemiddeld 64 en 36 procent.

Digitale toetsingsgesprekken

Begin oktober 2020 organiseerde het NLB – in samenwerking met Leidse Gesprekken, een burgerinitiatief dat de dialoog in de stad bevordert om tot maatschappelijke vernieuwingen te komen – toetsingsgesprekken om samen met bewoners in kleine groepjes te discussiëren over dilemma's en knelpunten en te brainstormen over oplossingen. Dit waren in totaal zes digitale bijeenkomsten, elk om twee specifieke thema's of dilemma's met bewoners te bespreken. Deze waren gerelateerd aan de drie bouwlocaties en aan de thema's park en water, programmering van het gebied, en mobiliteit en parkeren. Conclusies en aanbevelingen uit de bijeenkomsten speelde NLB na afloop direct door aan de werkgroepen die deelplannen ontwikkelden. In totaal namen 40 bewoners deel aan deze gesprekken.

▢ Co-creëren: werkgroepen en bewoners adviesgroepen

Voor de ontwikkeling van een haalbaar plan voor het Energiepark en omgeving werden werkgroepen opgezet om voor deellocaties



▢ Buurtbewoners denken mee tijdens de stadsbijeenkomsten georganiseerd door Nieuw Leids Bolwerk

en overkoepelende thema's deelplannen te ontwikkelen. In deze werkgroepen werkten OCE, de gemeente en het NLB samen. OCE leverde steeds de trekker, de gemeente bracht één of meer direct betrokken ambtenaren aan tafel en het NLB vaardigde bewoners af die de noodzakelijke deskundige expertise en bestuurlijke ervaring hadden om in de werkgroepen een bijdrage te kunnen leveren.

De opdracht van de NLB-vertegenwoordigers was in eerste instantie om de 'open normen' te bewaken, zoals de ambtenaren dat deden voor wat betreft de gemeentelijke gebiedsvisie. Maar omdat de NLB-vertegenwoordigers relevante expertise meebrachten hebben zij ook voor inhoudelijke inbreng gezorgd. De NLB-vertegenwoordigers in de werkgroepen vormden zelf bewoners-adviesgroepen waarmee zij konden sparren en overleggen over dilemma's en knelpunten waar hun werkgroepen tegenaan liepen en waarin zij konden brainstormen over mogelijke oplossingen. In totaal waren 25 bewoners gedurende de periode augustus-december

2020 intensief betrokken bij het tot stand komen van de deelplannen van het ontwikkelplan.

De NLB-vertegenwoordigers en leden van bewonersadviesgroepen hebben tijd en expertise om niet ter beschikking gesteld. Tussen de drie partijen is in de werkgroepen onderling vertrouwen opgebouwd dat leidde tot meer begrip voor elkaars standpunten en het gemeenschappelijk zoeken naar oplossingen. Er is veel 'gepolderd' om compromissen te bereiken, met als resultaat dat maar op een enkel punt verschil van mening is blijven bestaan.

▢ Klankbordgroep, participatietraject maatschappelijke opvang en wijkverenigingen

Tijdens de gehele planperiode is de gemeente de klankbordgroep, die in 2019 tijdens de formulering van de gebiedsvisie voor het Energiepark en omgeving werd gevormd, blijven informeren over de voortgang van de haalbaarheidsstudie. In 2020 kwam deze klankbordgroep vijf maal bijeen. Tevens vond afstemming plaats via een participatietraject dat de maatschappelijk opvang in de periode mei tot december 2020 uitvoerde over de planvorming voor de nieuwe locatie van De Binnenvest aan de Langegracht. Tot slot heeft NLB ten behoeve van de haalbaarheidsstudie samengewerkt met de direct betrokken wijkverenigingen Noordvest-Molenbuurt, Nieuw & Noord en Maredorp, met de één intensiever dan met de ander.

▢ Gebiedsraad

De rol van het NLB is over de afgelopen drie jaar geëvolueerd, van actiegroep via burgerinitiatief naar die van co-creator en medebeslisser bij de ontwikkeling van een haalbaar ontwikkelplan voor het Energiepark en omgeving. Na afronding van de haalbaarheidsstudie zal het NLB evolueren tot de 'Gebiedsraad Energiepark en omgeving': de spreekbuis van het Leids maatschappelijk middenveld specifiek voor de ontwikkeling van het Energiepark en omgeving. Deze Gebiedsraad zal gedurende het lange uitvoeringstraject een even betrouwbare als kritische partner zijn van de gemeente en OCE en hun participatiepartner en adviseur blijven bij majeure kwesties.



'Inzet van buurtbewoners
maakt dat er meer kwaliteit
in de openbare ruimte
kan worden gerealiseerd dan
volgens de standaardnormen'

Leen Ooms
Vrienden van Singelpark

3 Kaders

Onderstaande kaders waren het vertrekpunt voor het ontwikkelplan 'Energiepark':

▷ Open Normen

Nieuw Leids Bolwerk stelde 24 'open normen' op waaraan de gebiedsontwikkeling zou moeten voldoen. De gemeente staat positief tegenover deze normen die tevens zijn onderschreven door de marktpartijen. De open normen vormen hiermee een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Energiepark en omgeving.

▷ Intentieovereenkomst Ontwikkeling Leiden Energiepark 9 juli 2020

De gemeente staat op hoofdlijnen positief tegenover voornoemd gebiedsconcept en de voornoemde 'open normen' als uitgangspunt voor verdere planontwikkeling voor het Plangebied binnen de kaders van de Gebiedsvisie Energiepark.

▷ Gebiedsvisie Energiepark en omstreken 19 oktober 2019

De gemeente heeft de ambitie om het plangebied te (doen) transformeren naar een hoogwaardig binnenstedelijk gebied, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd in en rondom het Energiepark met industrieel erfgoedgebouwen. De Gemeenteraad heeft daartoe op 17 oktober 2019 de Gebiedsvisie Energiepark e.o. d.d. 11 juli 2019 vastgesteld (bijlage 2), hierna te noemen 'Gebiedsvisie Energiepark'. De Gebiedsvisie Energiepark bevat ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van het plangebied, maar nog geen vastomlijnd programma.



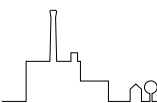
▷ Locatiekaders versie 5.0 juni 2020

Bij de start van het haalbaarheidsonderzoek hebben OCE, gemeente en NLB per deellocatie een locatiekader opgesteld. In dit document staan kort samengevat de kaders beschreven waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Deze kaders kunnen bovenstaande documenten zijn of andere van toepassing zijnde beleidsstukken. Hierbij is op enkele plaatsen een onderzoeksmarge geïntroduceerd, waarbij afwijkingen van beleid tijdens de haalbaarheidsfase eventueel onderzocht en onderbouwd kunnen worden. Dit document geeft de mogelijkheid om tijdens het proces per locatie te kunnen blijven toetsen of het voorgestelde haalbaar is. Binnen de participatie is vanaf het begin duidelijk binnen welke kaders er meegedacht kan worden.

▷ Beeldkwaliteitsplan Singelpark 25 februari 2014

Het Energiepark is onderdeel van het Singelpark. Het ontwerp van de openbare ruimte zal moeten voldoen aan de kaders zoals gesteld binnen het Beeldkwaliteitsplan Singelpark.

📍 Voor iedere deellocatie is een locatiekader opgesteld



Deelgebieden

A Nieuwe Energie **B** Papegaaibolwerk en Energiepark (voormalige gasfabriek) **C** Singelgebouw Energiecentrale (voormalig turbinegebouw en filtergebouw) **D** Gasontvangstation **E** PLNT/Sleutelsgebouw **F** Energiecentrale **G** Ambachtsplein (voormalige vuilverbranding) **H** Tweelinghuis **J** Stadsbouwhuis **K** Dam **X** Voetgangersbrug



Open Normen
Nieuw Leids Bolwerk stelde 24 'open normen' op waaraan de gebiedsontwikkeling zou moeten voldoen. De gemeente staat positief tegenover deze normen die tevens zijn onderschreven door de marktpartijen. De open normen vormen hiermee een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Energiepark en omgeving.

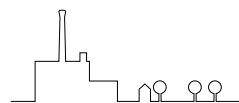


Resultaat van participatie
Bij sommige thema's en ontwikkelsenario's was sprake van dilemma's of knelpunten. De uiteindelijke keuze is hier het resultaat van participatie.



Stadspartners
Het projectcoördinatieteam zat geregeld aan tafel met met stadspartners en andere belanghebbende organisaties in en rond het Energiepark. Om de plannen van deze organisaties zelf te bespreken en waar mogelijk in te passen in de ontwikkelstrategie.

4 Kracht en identiteit van het gebied



▷ Industrieel erfgoed

De identiteit van het Energiepark wordt sterk gekenmerkt door haar industriële verleden. Bijzondere historische gebouwen vertellen het verleden van dit deel van de binnenstad. Het Papegaisbolwerk en het filtergebouw langs het water, de indrukwekkende Energiecentrale met iconische schoorsteen, de aan de Energiecentrale grenzende voormalige Vuilverbranding en Nieuwe Energie als een markant gebouw uit diezelfde tijdperiode. Door het programmeren van deze gebouwen wordt bijgedragen aan toegankelijkheid en het creëren van een tastbare beleving, doordat bezoekers dichtbij of in de gebouwen kunnen verblijven.

▷ Singelpark

In de ontwikkeling van het Singelpark in Leiden – de realisatie van het langste park van Nederland – vormt het Energiepark en omgeving de *missing link* tussen het Blekerspark en de Lammermarkt. Momenteel is het groen en de parkstructuur niet verbonden door hekken van de Energiecentrale. Met deze ontwikkeling krijgen het Energiepark, het Ambachtsplein en het Huigpark vorm, waarmee de nodige massa wordt bereikt om werkelijk als stadspark te gaan fungeren. Het water rond de binnenstad wordt nog niet heropend. De parken worden beperkt verbonden door het blijven van de Energiecentrale. In het Energiepark van de nabije toekomst transformeert het groen tot een openbaar toegankelijk stadspark dat bijdraagt aan het Singelpark. Zo ontstaat er één aangesloten groene omzoming van de binnenstad.

▷ Maresingel

De zeventiende-eeuwse Maresingel brengt een bijzondere kwaliteit mee voor dit stukje

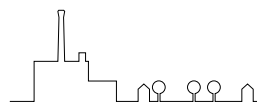
stad. Het is een plek waar mensen wandelen, varen, zwemmen en verblijven tijdens warme dagen. Als ruimtelijk element draagt de singel bij aan een gezonde leefomgeving en aan de aanpak van hitte-effecten in de binnenstad.

▷ Langegracht

De Langegracht, een in 1964 gedempte Leidse gracht met een rijke diversiteit aan gebouwen uit verschillende tijdslagen, vormt de belangrijkste toegangsweg voor fietsen en auto's van en naar het Energiepark. Langs de Langegracht is tenminste 400 meter van het Energiepark te beleven. De Langegracht wordt heringericht tot een groene stadslaan.

▷ Diversiteit in functie, architectuur en vorm

Het Energiepark ligt in de innoverende rand van de binnenstad. Hier was én is ruimte voor stedenbouwkundig, architectonisch en programmatisch experimenteren. Het Energiepark is altijd al een gebied dat een eigen en diverse identiteit kent. Door de tijd heen ontstond er een grote diversiteit aan vorm, programmering, functies en architectuur. Daarnaast kenmerkt het gebied zich door een variëteit aan individueel vormgegeven woningen voorbij de Reineveststeeg, imposante fabrieksgebouwen zoals de Energiecentrale, en moderne kantoorgebouwen zoals het Tweelinghuis. Deze diversiteit, in samenspel met de menselijke maat, biedt een mooie basis voor een narratief dat zowel ruimtelijk als programmatisch wordt voortgezet in de wijze waarop wonen, werken, verblijven en leren wordt vormgegeven in het Energiepark.



Aanzicht van de Energiecentrale vanaf de Langegracht (1968), op de plek waar nu het Stadsbouwhuis staat.

Historie

Het Energiepark en omgeving is een plek met een rijke gelaagdheid in geschiedenis. Het gebied staat sinds 1845 in het teken van energie en industriële productie. In het Energiepark stond de eerste gemeentelijke gasfabriek van Nederland, gevolgd door de eerste stroomfabriek van het land. In de loop van de jaren na 1845 is het energieterrein verder bebouwd, waardoor het als ensemble een duidelijk samenhangend geheel werd, zowel architectonisch als ook in functie. De identiteit wordt daarmee sterk gekenmerkt door haar recente industriële verleden. Bijzondere historische gebouwen langs het water, de indrukwekkende energiecentrale met iconische schoorsteen en de markante gebouwen van Nieuwe Energie en de voormalige Vuilverbranding, geven het gebied een zeker cachet en spelen hun rol in de vertelling van het bijzondere verleden van dit deel van de oude binnenstad. Vanuit de historie is de bebouwing aan de Langegracht ontwikkeld volgens

de menselijke maat. Het gebied en de locatie (vooral aan Langegracht) is – op de Energiecentrale na – woning voor woning gebouwd volgens de ‘kleine korrel’ en functiemenging zoals dat tot aan de Tweede Wereldoorlog gebruikelijk was. Hierdoor ontstond een grote diversiteit aan vorm, functies en architectuur, een variëteit aan individueel vormgegeven woningen en fabrieksgebouwen, een wisselend aanbod in de plint en een ‘zachte’ overgang naar de omliggende openbare ruimte waarin sociale ontmoeting vanzelfsprekend was. Na de Tweede Wereldoorlog is een groot deel van deze bebouwing aan de Langegracht gesloopt en vervangen door nieuwbouw volgens de ‘grote korrel’ – net als de Energiecentrale: op zichzelf staande kantoorgebouwen met anonieme gevels en eenzijdige programmering. Daarnaast zijn de afgelopen decennia vanuit praktische- en veiligheidsoverwegingen delen in en om het park afgesloten voor openbaar gebruik.

Industrieel erfgoed

In de 19de en de eerste helft van de 20ste eeuw was de Langegracht het centrum van industriële nijverheid in Leiden. Veel van de fabrieksgebouwen van toen bestaan nog en geven het Energiepark en omgeving zijn bijzondere karakter. Sommige van deze industrieel erfgoedgebouwen zijn gemeentelijke monumenten, voor andere is de monumentenstatus aangevraagd.

Monumenten

- voormalige spinnerij Clos & Leembruggen, Derde Binnenvestgracht; nu Nieuwe Energie, onderkomen van maatschappelijke opvang De Binnenvest, Huis van de Communicatie en Portaal;
- voormalige Watergasfabriek, Maresingel;
- de 80 meter hoge schoorsteen van de Energiecentrale;
- voormalige Gemeentelijke Vuilverbranding, Ambachtsplein; nu in gebruik bij steenhouwerij Bambam en brouwerij Pronck.

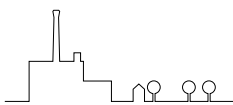
Monumentenstatus aangevraagd

- Meet- en Regulateursgebouw, Maresingel;
- Filtergebouw
- Energiecentrale (1951), Langegracht, samen met de monumentale schoorsteen beeldbepalend voor dit deel van de binnenstad.

De gemeentelijke gebiedsvisie geeft een programma in hoofdlijnen met als programmaonderdelen: wonen, culturele functies, horeca, gemengde en maatschappelijke functies, en functies in het park. Bestaande industriële elementen in het gebied – de Energiecentrale, de schoorsteen, het Papegaaisbolwerk, Nieuwe Energie en de voormalige Vuilverbranding

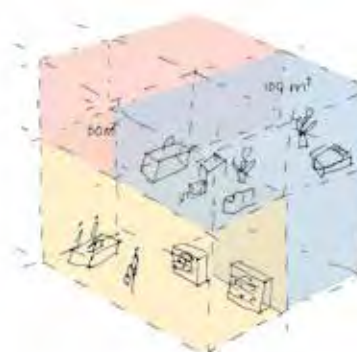
– zijn belangrijke identiteitsdragers. Zij vormen de verbinding met het productieverleden van het gebied. Door deze identiteitsdragers te versterken wordt het Energiepark als gebied beter herkend in Leiden. Het is de wens deze gebouwen een invulling te geven met publieksgerichte functies. Het veronderstelde programma in de gebiedsvisie staat hieronder aangegeven.

5 Beloften voor de ontwikkeling



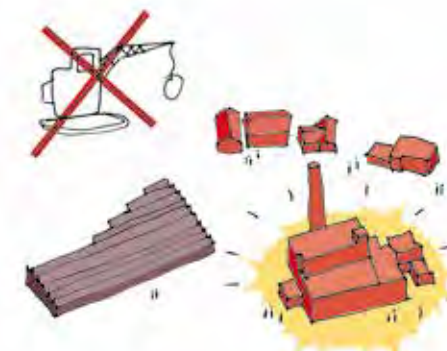
1 Een nieuw stadspark dat toegevoegd wordt aan het Singelpark

We maken de laatste schakel naar de verbinding met het langste stadspark van Nederland. Zolang Uniper nog in het Energiepark aanwezig is, zorgen we voor verbindingen langs of over de Energiecentrale, zodat wandelaars de Singelroute kunnen afmaken.



3 Een plek van en voor Leidse cultuur in een levendige mix van wonen, werken, leren en recreëren, in een context met de Energiecentrale als cultureel icoon

Het cultuurprogramma met lokale wortels kent een onderscheidende signatuur voor cultuurstad Leiden en het cultuurkwartier. In samenspel met de overige programmering ontstaat een energieke wijk met de juiste balans tussen rust en reuring.



4 Een diverse en inclusieve stadswijk

De wijk is een basis voor uitwisseling en synergie en trekt bewoners aan die zich willen verbinden aan de stad. De wijk biedt ruimte aan diversiteit, aan uiteenlopende mensen en activiteiten. Om te wonen én te werken en leren in de cultuursector of horeca. Bewoners en bezoekers laten aanpassingsvermogen en tolerantie zien en spelen met hun activiteiten in op de sfeer en cultuur in de buurt, fysiek en digitaal, altijd in dialoog en passend binnen wet- en regelgeving.



5 Een gezonde en duurzame wijk

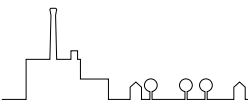
Zo veel als mogelijk gezond en duurzaam voor mens en stad – van energie-opwekking, circulariteit en klimaat tot het stimuleren van ontmoeting in een uitnodigende omgeving die verleidt tot gezond bewegen. Niet alleen voor bewoners en bezoekers van het Energiepark, ook voor omwonenden.

'De droom is een eigen
uitvalsbasis in het
Papegaaisbolwerk in het
Energiepark met ruimte
voor voor kunst, lezingen,
masterclasses en workshops'

Iemke van Dijk en Guido Winkler
EST Art Foundation



6 Gebieds- concept

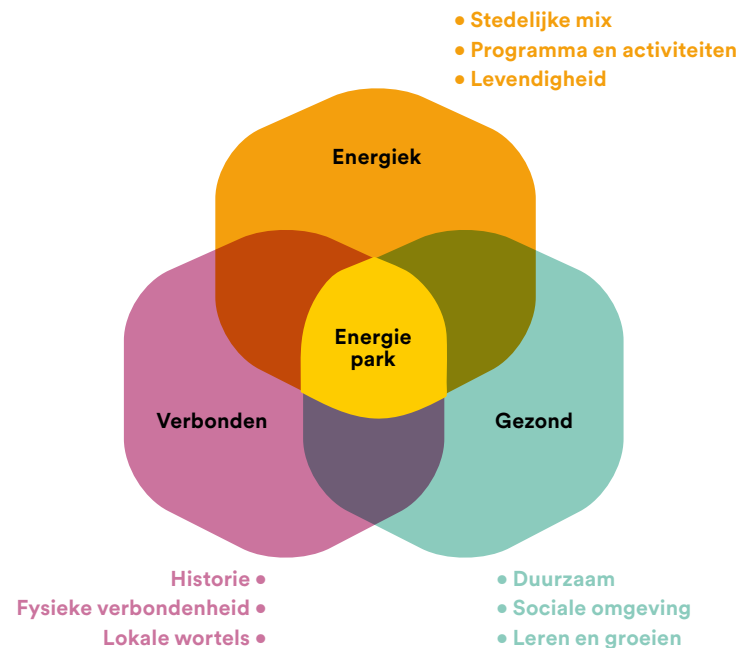


6.1 Visie

Het Singelpark als langste park van Nederland is een lang gekoesterde wens. Het openblijven van de Energiecentrale geeft een andere wending aan het concreet maken van deze wens. Dit vraagt creativiteit als het gaat om de factor tijd en tussentijd. Gelukkig kent het gebied veel kwaliteiten, daarvan gaan we gebruikmaken. Op korte termijn ontstaan er drie 'kamers' die samen een kloppend hart vormen. Deze kamers worden ieder op eigen wijze onderdeel van het Singelpark en verbonden met de stad. Tevens leggen we de basis voor – op het moment dat de Energiecentrale vrijkomt – een plek voor ontwikkeling en

programmering waar de Energiecentrale als monumentaal icoon als vanzelfsprekend in wordt opgenomen.

Vanaf dat moment is het Energiepark – als integraal onderdeel van het Singelpark – echt voltooid en kloppen de drie uiteenlopende hartkamers samen als één hart. Zo ontstaat een gezonde stadswijk met een hoofdrol in de gebiedsidentiteit voor het industrieel erfgoed en het Singelpark, met een onderscheidende stedelijke programmamix, dat met een cultuuraccent en in samenspel met alle aanwezige functies zorgt voor een energiek stukje stad met de juiste balans tussen rust en reuring.



6.2 Kernwaarden

De kernwaarden die het beste vertellen waarom het Energiepark is wat het wil zijn en zal worden, zijn: Energiek, Verbonden en Gezond. Deze kernwaarden geven richting aan de ideeën en plannen voor het Energiepark en daarmee aan de fysieke en programmatische uitwerking.

▢ Energiek: stedelijke mix, programma en activiteiten, levendigheid

Energiepark, energiek in programma en spannend in contrastrijke architectuur. Energie en activiteit is van oudsher typerend voor deze plek, waar in het verleden fabrieken gehuisvest waren en nu nog de Uniper-centrale staat. In de toekomst komen er nieuwe gebouwen waar activiteiten plaatsvinden. Het Energiepark is straks een energieke en levendige plek in de stad.

Stedelijke mix, programma en activiteiten
Er gebeurt van alles: er is ruimte voor ontwikkeling van cultuur en het tentoonstellen

daarvan, er wordt gewerkt en gemaakt (in broedplaatsen, ateliers en woonwerk-woningen), gegeten en gedronken (in horeca), gerecreëerd en gesport (in het park), verschillende mensen wonen en leven er door elkaar (in uiteenlopende woningtypes) en sociaal-maatschappelijke stadsfuncties landen in de plinten, in de interactie tussen gebouwen en de openbare ruimte. Kortom, een energieke leefomgeving met een mix van wonen, werken, sporten, eten, cultuur, recreatie en stadsnatuur.

Levendigheid en diversiteit

Op uiteenlopende momenten zijn er steeds om verschillende redenen uiteenlopende mensen te vinden. Naast bewoners en gebruikers zijn er passanten die een glimp opvangen van het Energiepark, bijvoorbeeld langs de oever van de Singel of fietsend van Leiden-Noord naar de binnenstad en Leiden-Zuid. Dit geheel maakt het Energiepark tot een energieke en levendige plek in de stad waar nieuwe dingen worden

gecreëerd en waar van alles gebeurt op diverse momenten. Een plek waar je nieuwe mensen, activiteiten en vormgeving kunt ontdekken.

▢ Verbonden: historie, lokale wortels, fysieke verbondenheid, participatie

Historie

In de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw was de Langegracht het centrum van industriële nijverheid in Leiden. Veel van de fabrieksgebouwen van toen bestaan nog en geven het Energiepark en omgeving een bijzonder karakter. Er ontstaat een sterke verbondenheid met de historie van de plek door fysieke elementen te bewaren, zoals het behouden van industrieel erfgoed. Ook vanuit de programmering is er een connectie met de historie van deze plek – het blijft een plek van activiteit.

Fysieke verbondenheid

In de ruimtelijke opzet, zowel stedenbouwkundig als landschappelijk, vormt het Energiepark een schakel tussen binnenstad en Leiden-Noord, en als inpassend stuk stad dat de buurten aan de flanken aaneenrijgt. Door goede fysieke connecties, waaronder een nieuwe brug, is het Energiepark goed met de omliggende stad verbonden en kunnen mensen uit die buurten er gemakkelijk komen.

Lokale wortels

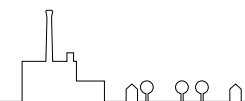
Partnerships met lokale ondernemers vormen de basis van een succesvol en energiek programma. In het Energiepark werken we samen met de aanwezige lokale ondernemers: steenhouwerij Bambam, bierbrouwer Pronck, startup hub PLNT, daklozenopvang De Binnenvest en kinderopvang Small Steps. Daarnaast gaan we partnerships aan met lokale ondernemers als EST die, vanuit een sterke binding met Leiden, in het Energiepark aan de slag willen om het Papegaaisbolwerk te transformeren tot 'Leiden Art Hub'. Dat moet uitgroeien tot een belangrijke plek in het Leidse culturele kli-

maat, met ruimte voor debat, dans, performance, theater, beeldende kunst, muziek en laagdrempelige horeca. Daarnaast wil het Energiepark plaats bieden aan onderzoek, educatie, productie en presentatie en dit integreren in het culturele aanbod, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de historie van de lakenindustrie.

Leiden was 800 jaar lang een textielstad. Onder de inwoners zijn mensen die het vak van stoffenmaker weer nieuw leven willen inblazen. Oude textieltechnieken leven voort, steden grijpen terug naar hun wortels. In samenwerking met museum De Lakenhal zou een textielab – over de nieuwste technieken in combinatie met design – kunnen landen in het Makershuis op het Ambachtsplein. Of neem de kistenmaker die, op een plek waar ooit een begraafplaats was, kisten maakt van omgewaaide Leidse bomen. Zichtbaar en tastbaar vertellen de ambachtelijke makers hun verhaal, van zowel een rijke geschiedenis als van vernieuwende, ambachtelijke en duurzame manieren van produceren. De lokale wortels en historie van de stad worden zo geïntegreerd op een plek met een rijk industrieel verleden en verbonden aan de toekomst door innovatie en duurzaamheid. Door dit vervolgens te koppelen aan educatie in de vorm van lespakketten voor vakonderwijs, deel je kennis en ervaringen met de volgende generatie. Je kunt ook verhalen ophalen van fabrieksarbeiders en via borden in het park overbrengen op voorbijgangers of laten vertellen aan basisschoolleerlingen op excursie in het Energiepark, als voorbeeld van geschiedenisoverdracht.

Lokale wortels gaat ook over participatie en collectiviteit

De verschillende bewoners, omwonenden en gebruikers voelen zich betrokken bij en verbonden met elkaar en hun buurt. Er is een gedeeld gevoel van eigenaarschap en delen is vaak een vanzelfsprekendheid. Georganiseerd via een buurtvereniging of wellicht een buurtcoöperatie en ondersteund door onlineapplicaties als een buurt-app. Wat de



een 'over' heeft kan een ander misschien gebruiken. Dat kan gaan om spullen die je kan delen of hergebruiken (zoals deelauto's, deelschuur, tuingereedschap of te huren logeerkamers in een wooncomplex). Het kan gaan om ruimtes waar op verschillende momenten verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden, zowel binnen als buiten. Dit ontwikkelplan, maar ook de programmering, is verbonden in overdrachtelijke zin: de plannen kwamen tot stand in nauw overleg en door participatie van buurtbewoners. Ook in de toekomst zal dit zo blijven voor bijvoorbeeld de programmering van het gebied.

Gezond: duurzaam, sociale omgeving, leren en groeien

Gezond

Het Energiepark was niet altijd een plek die werd geassocieerd met gezondheid. Wat ooit onderdeel was van de vesting van de stad werd een plek van industrie, van geluidsoverlast en lucht- en bodemvervuiling, van anonimiteit en geslotenheid, en van activiteit en werk. Een plek waar je niet graag kwam, alleen als je er moest zijn en dat is het deels nog. Toch heeft het Energiepark veel potentie om te transformeren tot een gezonde en stedelijke plek, een plek waar je graag naar toe wilt en wilt wonen. Een gezonde plek voor mens en stad.

Duurzaam

Naast klimaatadaptatie en biodiversiteit, energiezuinig en circulariteit worden ook nieuwe mobiliteitsvormen de norm. Het groen is een grote kwaliteit. Het bestaande groen wordt gekoesterd, nieuw groen wordt toegevoegd. Er komen groene gevels en groene daken. Overgangen tussen publiek- en privégroen zijn mooi mee-ontworpen. Naast groen is ook blauw een belangrijke kwaliteit van het Energiepark, namelijk de Maresingel. Samen met het groen ontstaat zo een klimaatadaptieve buurt met als doel hittestress te verminderen.

Het Energiepark is zo ingericht dat lopen en fietsen de norm is en autogebruik en -bezit wordt ontmoedigd. Er zijn veel fietsparkeerplaatsen, die bovendien logisch gesitueerd en goed zichtbaar zijn, zowel in de openbare ruimte als in gebouwen.

Autoparkeren wordt zoveel mogelijk aan de randen en in gebouwen opgelost. De buurt zelf is autoluw.

Sociale omgeving

Gezondheid kent ook een mentaal aspect, namelijk goed in je vel zitten. Vanuit sociale duurzaamheid werken we aan een omgeving waar uiteenlopende mensen prettig met en naast elkaar samenleven. Bewoners zijn betrokken bij de ontwikkeling en bij het beheer. Activiteiten zijn gericht op communityvorming door te delen en onderling contact vanzelfsprekender te maken. Daarnaast mogen de culturele programmering en de daaruit volgende activiteiten geen buitensporige overlast veroorzaken voor bewoners en omliggende wijken, om ook hen een gezonde en prettige leefomgeving te bieden. Het Energiepark biedt een basis voor uitwisseling en synergie, maar vraagt van zowel bewoners als bezoekers ook een zeker aanpassingsvermogen en tolerantie. Het is niet altijd gemakkelijk om hier de juiste balans in te vinden: dat doe je met elkaar, altijd passend binnen wet- en regelgeving. Er is straks voor elk wat wils in het Energiepark, in alle schakeringen tussen rust en reuring. Soms voor de een wat meer dan voor de ander, maar in een diverse en inclusieve omgeving wordt dit met elkaar besproken en geregeld.

Leren en groeien

Het Energiepark biedt plaats aan jong en oud om te leren, van elkaar, van lokale ondernemers, over de geschiedenis van het Energiepark en over nieuwe ontwikkelingen in de stad. Scholen in de omgeving kunnen samen met ouderen de steenhouwerij Bam-bam of het Makershuis bezoeken om verhalen uit te wisselen. Een bezoek aan een infopunt in het park over energietransities door de tijd, wordt in samenwerking met Uniper ontwikkeld en kan worden gecombineerd met een bezoekje aan de warmterotonde voor een inkijkje in de nieuwste technieken op het gebied van energietransport. In een van de horecagelegenheden kun je worden bediend door mensen met een beperking, je kunt een muziekvoorstelling bijwonen. Bij Platform Leiden kunnen we van en met elkaar leren en groeien.

6.3 Doelgroepen en programma

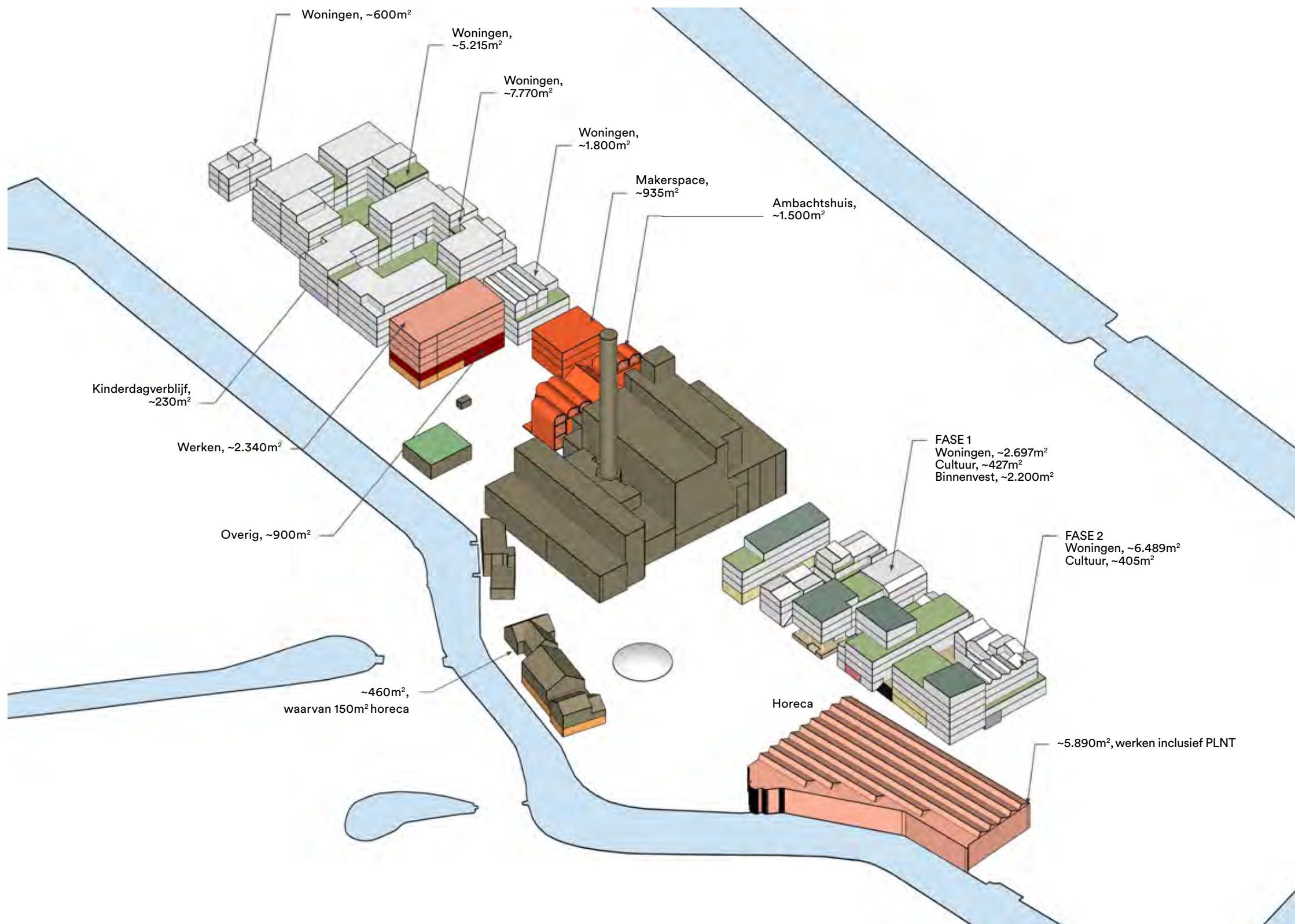
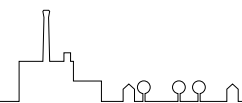


Bewoners, zowel die straks in het Energiepark komen wonen als zij die nu al omheen hun huis hebben staan, zijn sterk gehecht aan het leven in de stad en alles wat de stad te bieden heeft. Deze bewoners zijn niet alleen consumenten, ze streven naar gemeenschapszin. Zij hebben een gemeenschappelijke overtuiging, namelijk de verbinding aangaan met de stad Leiden en de bereidheid bij te dragen aan de levendigheid en daarmee een bruisender Energiepark. Deze doelgroepen zijn niet onderscheiden in leeftijd, portemonnee of gezinssamenstelling, zij:

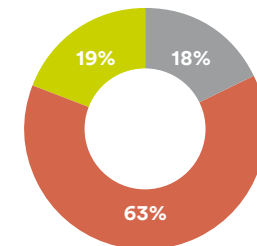
- waarderen de nabijheid van voorzieningen zoals cultuur, horeca en winkels op steenworp afstand in het centrum;

- passen bij het (culturele) profiel van het Energiepark;
- hebben de wens tot ontmoeten en gezamenlijk (be)leven en organiseren;
- zijn gericht op collectief en delen;
- zijn divers en uiteenlopend;
- hebben een duurzame mobiliteitsbehoefte en -profiel;
- werken in Leiden of in omliggende steden, gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer.

Aan deze doelgroepen biedt het Energiepark een unieke mix van wonen, cultuur, horeca, werk en recreëren in een bijzonder stukje binnenstad van Leiden.

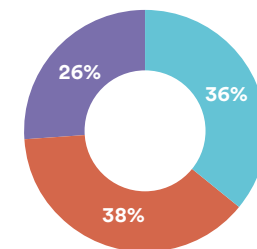


Verdeling hoofdfuncties



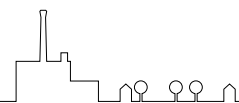
- Niet wonen
- Wonen
- Park programmering

Verhouding woonprogramma



- Totaal sociaal
- Totaal midden
- Totaal vrije sector

De studie resulteerde in onderstaand programma en de verschillende partners

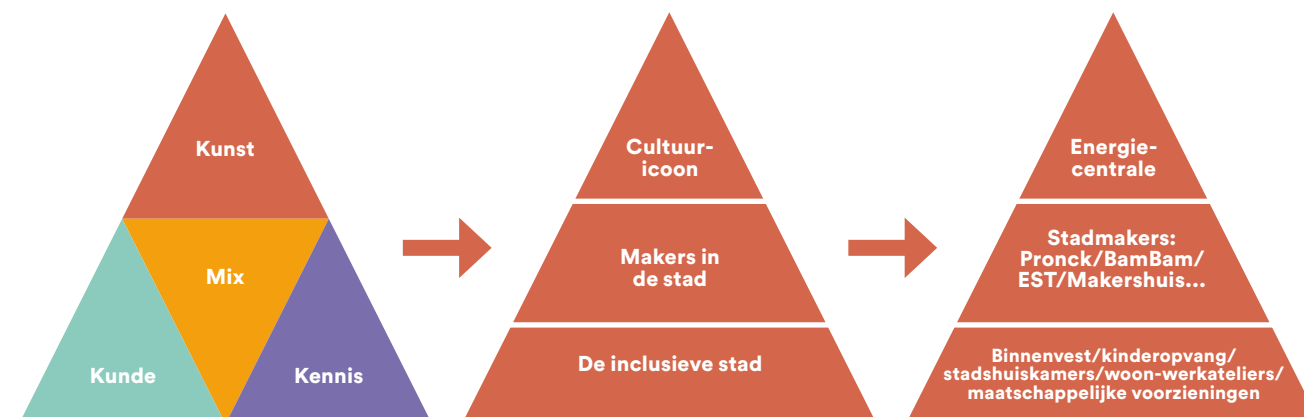


6.4 Cultuur

▢ Kennis, kunde en kunst als cultuurdragers

De stad Leiden heeft als zesde cultuurstad van Nederland van oudsher een rijke voedingsbodem voor talent door de vele onderwijsinstellingen die de stad en regio rijk zijn. Voor de toekomst van de stad is het van belang dit talent blijvend aan de stad te binden. Leiden mist plekken waar je kan leren door te doen en door je handen uit de mouwen te steken, een toegankelijke plek waar ervaren, ontdekken, maken en leren samen komen. Het Energiepark heeft de potentie om de gekoesterde historische structuur, het afgewogen voorzieningenaanbod met ruimte voor evenementen en het cultuurweefsel te versterken.

De ambitie is om het Energiepark onderdeel te laten worden van het culturele hart van de stad, het Cultuurkwartier, en dit zodoende uit te breiden. Cultureel Leiden komt samen in het Cultuurkwartier, een unieke samenwerking tussen ondernemers, cultuurinstellingen en Leiden Marketing. Dit gebied in het centrum is in ontwikkeling met als doel de samenwerking tussen culturele instellingen te verstevigen en de cohesie in het kwartier te versterken door verbeterde zichtbaarheid en routing. Door de ligging sluit het Energiepark al aan op het Cultuurkwartier. De intentie en ambitie is om ook op inhoud de aansluiting te maken en daarmee het culturele hart van Leiden te vergroten.



Er is geen sprake van een tweede cultuurkwartier met grootschalige publiekstrekkers op cultuurgebied. Er wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het bestaande, en die elementen die het Leidse culturaanbod verrijken. Hierbij zal het nieuwe aanbod en de programmering onderdeel vormen van de wijze waarop het Cultuurkwartier en het Singelpark zich ontwikkelen.

Het cultuurprogramma dat wij ontwikkelen is gefundeerd op de (Leidse) cultuurdragers: kennis en kunst, specifiek voor het Energiepark aangevuld met kunde. Om het programma binnen deze cultuurdragers door te ontwikkelen en te laden houden wij ons aan onderstaande principes:

- oog voor de historie van het Energiepark;
- industrieel erfgoed *meets* creatieve- en maakindustrie;
- cultuur vindt plaats in gebouwen en de openbare ruimte;
- samenwerken met (lokale) spelers uit het culturele veld;
- plek voor iedereen (dichten van de cultuurkloof);
- plek waar nieuwe dingen gebeuren, uniek voor Leiden, rafelrandjes, verwondering;
- aangesloten op het DNA van Leiden;
- evenementen binnen de ziel van het cultuur- en gebiedsconcept.

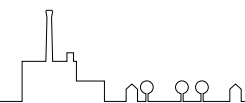
▢ Cultuurdragers verweven op drie niveaus

De Leidse cultuurdragers kunst, kennis en kunde krijgen op drie niveaus een plek in het Energiepark, zowel in de gebouwen als de openbare ruimte, namelijk:

1. Cultuuricoon: de Energiecentrale als icoon en belofte voor de toekomst.
2. Makers in de stad: bestaande en nieuwe (Leidse) ondernemers geven invulling aan dit onderdeel van de stad.
3. De inclusieve stad: sociaalmaatschappelijke functies die stadsleven en 'stads-cultuur' bepalen. Het begrip inclusief – dus voor eenieder – staat daarbij centraal. Dit is en mag een brede mix zijn van functies.

Door kunst, kennis en kunde op deze drie niveaus te programmeren ontstaat de "vonk" van het cultuurprogramma in het Energiepark en de partijen die het samen maken. Dit vraagt ook de inzet van een gedreven adviseur gebiedsmanagement die het cultuurprogramma uitwerkt en uitvoert. Deze persoon inspireert, enthousiasmeert, verbindt en staat midden in het Leidse cultuurnetwerk, creëert draagvlak, adviseert over het gefaseerd toevoegen van functies en activiteiten, sluit aan op het culturele jaarprogramma van de stad, betreft buurt, stakeholders en

▢ Cultuurdragers verweven op drie niveaus



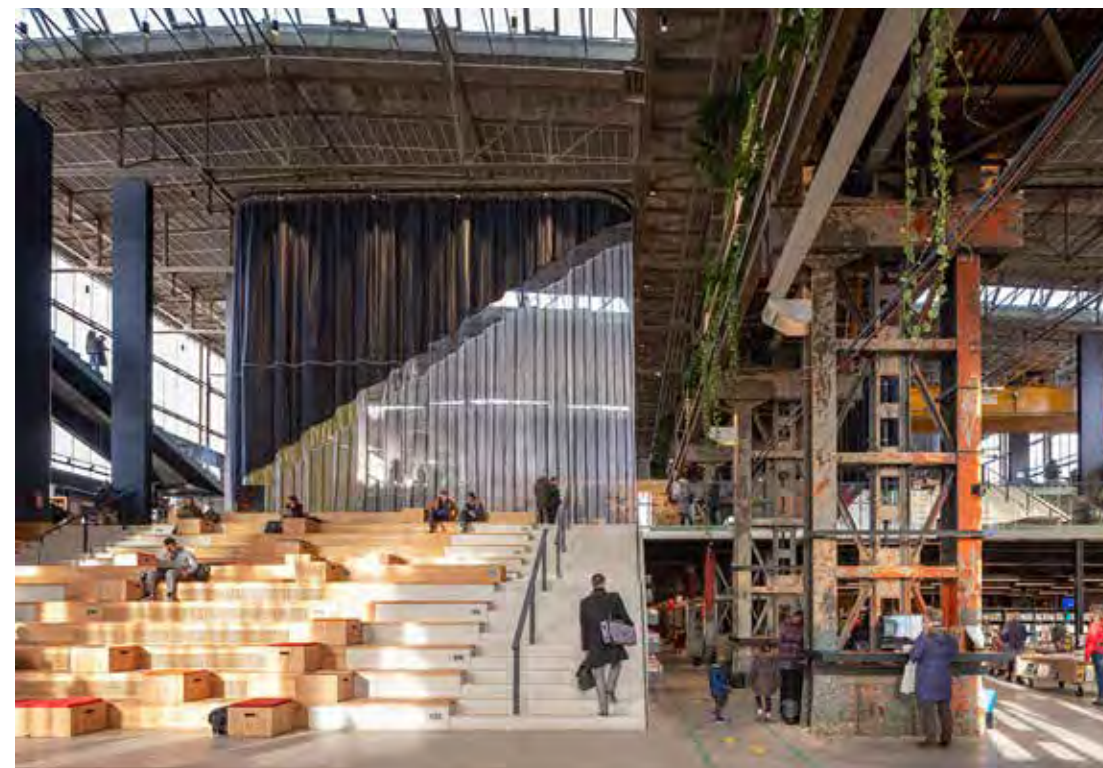
sleutelfiguren in het Leidse culturele veld zoals de 'makers van de stad'. Ten aanzien van het niet-woonprogramma is niet zozeer het exact benoemen van toekomstige programma's de essentie, wel het creëren van een stedelijke structuur die het 'onverwachte' en het 'creatieve en innovatieve' mogelijk maakt. Wat in 2021 logisch lijkt, hoeft dat in 2022, laat staan in 2035, niet meer te zijn. Inzet is dan ook niet het segmenteren van functies, maar juist het verweven van activiteiten met ondernemers, gebruikers en bewoners in het gebied, zodat crossovers ontstaan die het gebied maken tot een werkelijk levendige binnenstadswijk. Doel is dat een ondernemer, bewoner, bezoeker, passant in het Energiepark ervaart dat cultuur, het delen van kennis, kunde en kunst in de meeste brede zin, de humuslaag van het Energiepark is. Een plek waar atelierruimtes, expositieruimtes, theaterpodia en hieraan gereleateerde creatieve concepten en horeca passen bij de cultuurdragers. Inzet voor het Energiepark is om het begrip cultuur een brede betekenis te geven: kennis, kunde en kunst en juist vervlechting zoeken tussen maatschappelijk, commercie en cultuur. Horeca is atelier; maker is kunstenaar; kun-

stenaar is commerciant. Dit is in een uitdagende en inspirerende dialoog met stadspartners op het gebied van cultuur verder uitgediept. Met het Energiepark willen we de samenleving vieren, kennis delen, creativiteit stimuleren, wederzijdse bewondering activeren, de vrijheid van expressie stimuleren en een gevoel van welkom uitstralen voor iedereen.

▷ Cultuuricoon: Energiecentrale

De Energiecentrale verliest op termijn zijn huidige functie. De aard en omvang van dit industriële complex heeft alles in zich om uit te groeien naar nieuwe publiekstrekker voor de binnenstad van Leiden, met een uitstraling die de stadsgrenzen overstijgt. Deze verre toekomst laat zich moeilijk voorspellen, dus de toekomstige programmering van de Energiecentrale is een prachtige puzzel die samen met de stad, de makers van de stad, het Cultuurkwartier en de Gebiedsraad gelegd moet worden. In het denken van nu kunnen we wel een aantal leidende principes benoemen met aansprekende referenties:

- Een invulling van het gebouw met daadwerkelijke publieksfuncties op het gebied



van kennis, kunde en kunst, met een brede reikwijdte, waarmee een zeven-dagen-in-de-week, zestien-uur-per-dag-gebruik wordt bewerkstelligd. Voorbeelden zijn de LocHal in Tilburg en het Forum in Groningen.

- Respectvolle transformatie van een industrieel complex tot icoon van de stad zowel exterieur als interieur. Hét voorbeeld: Tate Modern Londen.
- Toevoegen van woningen binnen het complex. Van geheel andere schaal maar toch inspirerend: Battersea Powerstation Londen.
- Menging van bestaande en nieuwe, verrijkende architectuur: Fenix loods Rotterdam.

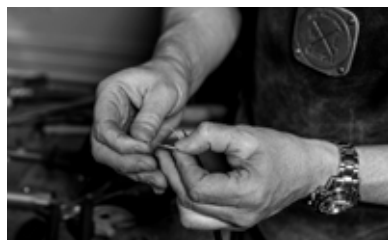
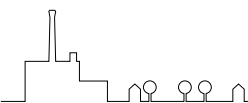
▷ Tussentijd

In de tussentijd kunnen we door precisie-ingrepen van het gebouw en het programmeren van de directe omgeving binnen de gebiedsidentiteit, een gezonde voedingsbodem creëren voor deze droom van en voor de stad Leiden.

De Energiecentrale is één van de beeldbepalende elementen in dit deel van de binnenstad. Dromen over de toekomst van dit complex is aantrekkelijk, maar de ter-

mijn van vertrek of buitendienststelling van de Energiecentrale is nog hoogst onzeker. Desalniettemin zien we goede mogelijkheden om dit industrieel erfgoed ook de komende jaren nadrukkelijk een nieuwe en verbeterde toekomst te geven. Hierbij zetten we in op twee elementen:

1. Het beschouwen van de Energiecentrale als kunstwerk: samen met Leidse en (inter)nationale kunstenaars met aandacht utilitaire objecten als gasontvangststation, C2000-mast en gevels de Energiecentrale onderdeel maken van de gebiedsidentiteit, met aan de stadszijde het accent op levendigheid en verwondering en aan de parkzijdes het accent op rust, ontspanning en aandacht voor natuur en biodiversiteit.
2. Het creëren van 'olifantpaadjes' langs het complex. In ieder geval wordt ingezet op de ontwikkeling van een verbinding langs de Singel die delen van het Singelpark met elkaar verbindt. Langs de Langegracht willen we een optische verbinding creëren met een lichtkunstinstallatie.



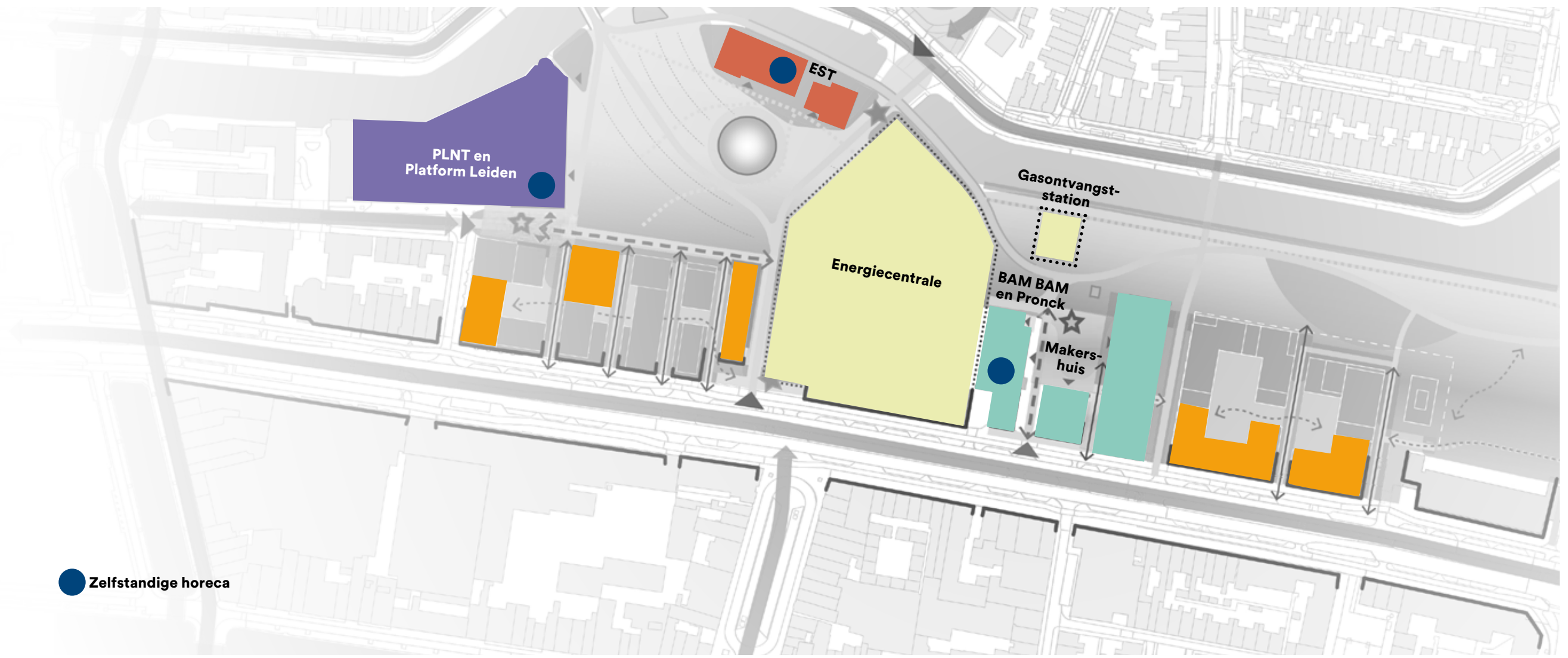
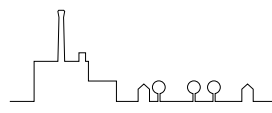
De afgelopen jaren hebben zij zich al ingezet voor uiteenlopende projecten om een brede doelgroep te laten kennismaken met hun ambacht. Vanuit de pijler Kunde vormen zij een belangrijke basis waarmee het Ambachtsplein verder kan worden uitgebreid. We onderschrijven hun ambities en willen samen met de gemeente de concrete plannen in de vervolgfase nader uitwerken.

Platform Leiden

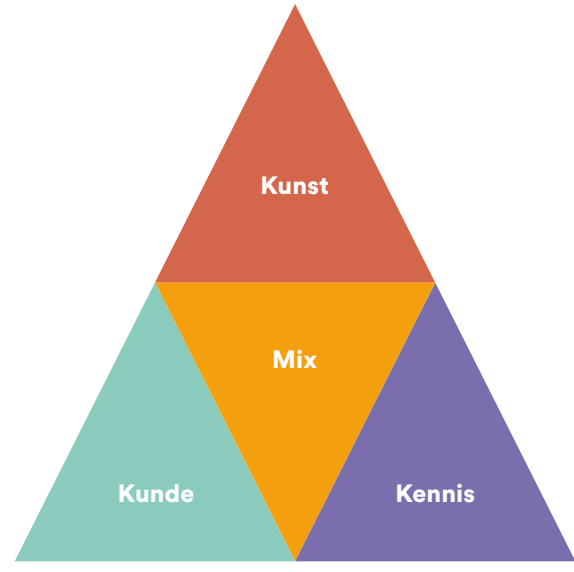
Het podium Platform Leiden moet een concentratiepunt zijn van originaliteit, ontwikkeling, vernieuwing en experiment. Het platform kan de drie pijlers Kunst, Kunde en Kennis ondersteunen in de vorm van debatten en lezingen, workshops, tijdelijke exposities, pechakucha's, een muziekschool en muziekvoorstellingen door en voor alle culturen en bijvoorbeeld een leesclub. De plek moet een community-functie vervullen waarin deze elementen samenkomen, met als belangrijk uitgangspunt dat ze zichtbaar zijn voor de buitenwereld. Bij Platform Leiden staat de deur voor iedereen open, het programma is voor een breed publiek. De intentie is om dit platform in samenwerking met PLNT vorm te geven en te laden, geïntegreerd in hun nieuwe huisvesting in Nieuwe Energie.

▭ Inclusieve stad

Het Energiepark zal zich ontwikkelen als logisch onderdeel van de binnenstad van Leiden. Dit betekent dat we aan de Langegracht, richting het Singelpark en in de diverse nieuwe bouwblokken ook ruimte creëren voor stadsfuncties. Deze stadsruimten (plinten in Stadsbouwhuis en De Sleutels) bieden ruimte aan bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, kinderopvang, woon-werk-ateliers en gezondheids- en zorginstellingen.



● Zelfstandige horeca



▲ **Kunst**
 Lokaal & internationaal via EST/Leiden Art Hub. Samenwerkingen met de Lakenhal, Vrijplaats, ROEM, Theater Ins Blau, PS|Theater, podiumkunsten, beeldende kunst via wisselende programmering, kunst met kinderen, kunst in de buitenruimte.

▲ **Kunde**
 Etalage voor ambachten via Makershuis, Ambachtsplein, Bambam, Pronck. Innovatief ondernemerschap leren via PLNT, projectmatig techniekonderwijs, Technolab Leiden, wisselende buitenprogrammering.

▲ **Kennis**
 Platform Leiden kennisuitwisseling en kennisoverdracht, PLNT leren met de stad, Studio Moio, Energiepark als verbinder waar geesteswetenschappen en bioscience samenkomen, historie Energiepark uitdragen met stadsverhalen en -gedichten, kunst- en energie-installaties in de buitenruimte.



▷ Horeca

Horeca in het Energiepark past binnen het gebiedsconcept door op bijzondere wijze aan te sluiten bij de beleving van het Energiepark op strategische plekken in het gebied. Dit vraagt horecaconcepten die in de geest van het cultuurprogramma passen en het met Leidse ondernemers worden ingevuld, zoals Bambam en Pronck en in de toekomst EST en PLNT in combinatie met Platform Leiden.

Binnen het gebied zijn drie plekken aangewezen waar op korte termijn zelfstandige horeca mogelijk is, namelijk: op het Ambachtsplein in de voormalige Vuilverbranding, in het Papegaaisbolwerk en in

Nieuwe Energie. Daarnaast zullen er ook plekken zijn voor ondergeschikte horeca om de beoogde functies op die plekken te ondersteunen. De horeca valt binnen horeca-categorie 3. Binnen deze categorie zijn restaurants, grand-cafés en dergelijke mogelijk. Dat betekent dat er geen horeca-gelegenheden komen waar hoofdzakelijk drank wordt verkocht, zoals cafés, kroegen en uitgaansgelegenheden. In het Energiepark landen de verschillende horecafuncties op de genoemde locaties. In de vervolgfase wordt in samenspraak met de gemeente en de buurt nader onderzocht welke categorie horeca en metrage passend zijn voor de plek.

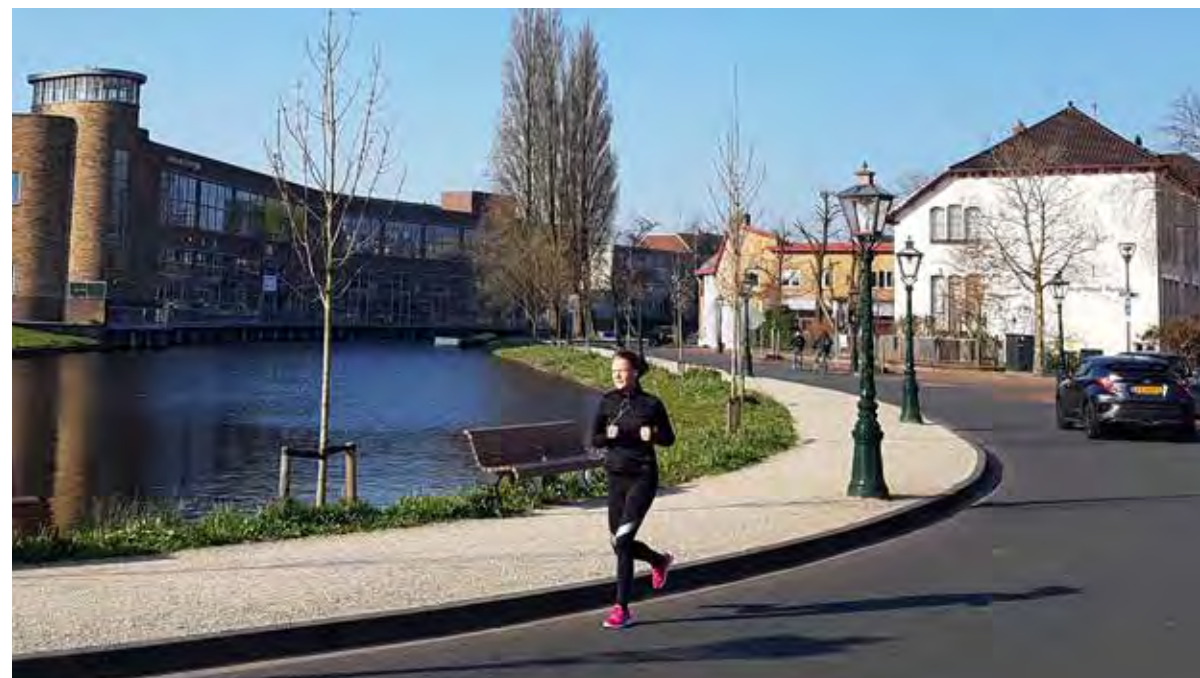
Waar komt horeca?

Locatie	Beoogde functie	Type horeca programma
Papegaaisbolwerk 18	Art Hub	Zelfstandige horeca
Papegaaisbolwerk 20	Art Hub, cultuur, kookstudio, gastenverblijf, wonen	Ondergeschikte horeca
PLNT/Sleutelslocatie	Platform Leiden	Ondergeschikte horeca
Nieuwe Energie	PLNT	Zelfstandige horeca
Voormalige Vuilverbranding	Bierbrouwerij/Pronck	Zelfstandige horeca
Makershuis	Verzamelgebouw makers	Ondergeschikte horeca

▷ Evenementen

Activiteiten vinden plaats in de gebouwen en het park en er wordt ingespeeld op de interactie tussen binnen- en buitenruimte. Ofwel: hoe kunnen we de buitenruimte inzetten bij een evenement bij EST, Nieuwe Energie of het Makershuis? Omdat er voor alle mensen ruimte moet zijn, is er onderscheid in duidelijke zones voor zowel rust als rumoer, zodat het passieve en actieve gebruik voor mensen herkenbaar en acceptabel is. In de rumoer-zones vinden activiteiten plaats met meer geluid, grotere groepen en stevigere dynamiek; dit zijn het Ambachtsplein en het dynamisch park

nabij het Papegaaisbolwerk. In het Energiepark mogen kleinschalige evenementen worden georganiseerd, zoals markten, buurtbarbecues, podia met sing-a-song-writers en andere kleine muziekevenementen. Het Ambachtsplein biedt ruimte aan kleinschalige activiteiten met ondersteunende muziek. In het Huigpark kunnen evenementen als El Cid, het kennismakingsfestival voor studenten, watersport-activiteiten, de Dag van het Singelpark en stadspicknicks plaatsvinden. Daarnaast is het Energiepark onderdeel van de start en finish van de jaarlijkse Singelloop.



De Binnenvest en de mensen die er worden opgevangen verdienen een prettig thuis in de wijk. Sociale veiligheid in

de wijk en de omliggende woonbuurten komt zowel hen als de overige bewoners ten goede.



Evenementen/ activiteiten
In het toekomstige bestemmingsplan van het Energiepark en omgeving wordt opgenomen aan welke eisen toekomstige activiteiten en evenementen in het park moeten voldoen. Vanuit de omgeving is sterke behoefte om over de invulling te kunnen meepraten, zodat overlast zoveel mogelijk

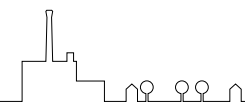
wordt voorkomen. Dit richt zich op geluidsniveau, dagen en tijden van de activiteit, ontmoedigen van auto-gebruik en faciliteren van fietsparkeren. Voorstel is om in het vervolgtraject nadere afspraken te maken op welke wijze de omgeving kan meepraten en invloed kan uitoefenen.

▷ Maatschappelijk

Het Energiepark is een inclusieve stadswijk. Maatschappelijke Opvang De Binnenvest en de mensen die er nu worden opgevangen, verdienen ook in de toekomst een prettig thuis in de wijk. Dit geldt ook voor kinderopvang Small Steps.

Maatschappelijke opvang

De maatschappelijke opvang is onderdeel van het totaalprogramma van sociale, culturele en horecafuncties. In het regionaal convenant Samenwerking Maatschappelijke Opvang is als doelstelling vastgelegd dat de opvangcapaciteit voor dak- en thuislozen in Leiden zal uiteindelijk afnemen. Dit vraagt niet alleen om heroriëntatie in fysieke zin, het is ook het moment om het zorgconcept van de daklozenopvang te herzien en aan te passen aan hedendaagse inzichten. De huidige locatie in Nieuwe Energie blijkt hiervoor ongeschikt en zal ook na verbouwing niet geschikt zijn. De maatschappelijke opvang krijgt een plek op de deelllocatie van het huidige PLNT/Sleutelsgebouw. Het gebouw krijgt ruimte voor een kleinschalige publieke functie aan de kant van de Langegracht, waar de formele in- en uitgang komt. Deze ruimte(s) zijn geschikt als werkplek voor cliënten en als algemene functie voor de buurt, bijvoorbeeld als kantine, ontmoetingsplek of informatiecentrum.



Voor de nieuwe opvanglocatie zijn de uitgangspunten:

- In het gebouw dienen vijftig individuele opvangplekken (slaapruidtes) te komen, zodat cliënten meer privacy krijgen en meer ruimte hebben om te herstellen.
- In de toekomst wordt een deel van deze opvangplekken omgebouwd naar woonruimtes. De ontsluiting van deze ruimtes moet eenvoudig om te zetten zijn en wordt gescheiden van de ontsluiting van de maatschappelijke opvang.
- In welke fase deze ombouw plaatsvindt, is nog niet duidelijk; dit hangt af van het regionaal opvangbeleid. Uitgangspunt is dat het niet voor 2023 gebeurt. Vanaf 2023 worden de mogelijkheden voor afbouw onderzocht.



Ontsluiting maatschappelijke opvang

De maatschappelijke opvang geeft onderdak aan dak- en thuislozen die een plek krijgen binnen het woonmilieu. Na participatie met NLB, buurtbewoners, experts (zoals de BVOR en de Binnenvest) en ervaringsdeskundigen wordt bij de inpassing van

het gebouw in het stedenbouwkundig ontwerp uitgegaan van een locatie met twee ingangen. De formele ingang aan de Langegracht heeft een openbare functie; de informele ingang voor deelnemers wordt gekoppeld aan een bufferzone richting het park.

- De tijdelijke opvang bij koude- of hitte-regeling (aantal plekken) wordt in het gebouw gefaciliteerd. Deze ruimte kan worden ingericht met tijdelijke individuele slaapruidtes.
- Het concentreren van tijdelijke opvang bij koude- of hitte-regeling bij de bestaande opvangplekken kent een betere beheersbaarheid dan op een andere plek in de stad.

Kinderopvang en scholen

De komende jaren neemt het aantal woningen in het gebied toe, waardoor ook de druk op de maatschappelijke voorzieningen toeneemt. Het voornemen is om de bestaande kinderopvang in het Tweelinghuis ook in de toekomst een plek te bieden in het Energiepark. Bij voorkeur op de Stadsbouwhuislocatie. Ook worden omliggende scholen zoveel mogelijk bij het park en de voorzieningen betrokken. Basisschool Mareland wil meer gebruik gaan maken van het park, dat via de voetgangersbrug bij Nieuwe Energie gemakkelijker toegankelijk wordt. In het culturele aanbod besteden we aandacht aan activiteiten voor kinderen, zoals helpen en leren in de stadsmoestuin, een geschiedenisles over de historie van het Energiepark, in samenwerking met Uniper leren hoe je zelf energie kan opwekken of zeepjes maken bij een workshop in het Makershuis. Ook kunnen er in het park in samenwerking met Leiden Bio Science Park tijdelijke installaties worden gebouwd waar kinderen aan meewerken en iets van leren.



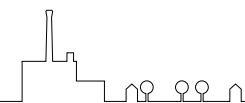
Small Steps

Kinderopvang Small Steps bevindt zich in de kop van het Tweelinghuis dat grenst aan het park. De kinderopvanglocatie heeft een verdubbeling van het huidige gebruiksovervlak nodig om te voldoen aan de vraag uit de omgeving en toekomstige ontwikkelingen. Uitbreiding op de huidige plek is niet gewenst: binnen het gebouw is geen ruimte, een uitbouw het park in past niet in de gebiedsontwikkeling. Verplaatsing binnen het gebied

is voor Small Steps een serieuze optie, het liefst in de directe nabijheid van de huidige locatie. Deze mogelijkheid en onder welke voorwaarden de eventuele verplaatsing kan plaatsvinden, onderzoeken we samen met Small Steps in het eerste halfjaar van 2021.



SFEERIMPRESSIE ENERGIEPARK



REFERENTIEBEELD

Wonen

Het woonprogramma in het Energiepark gaat uit van onderstaande principes.

Woonmilieu

Het woonmilieu in het Energiepark is stedelijk en wordt bepaald door de menging van doelgroepen, woningtypen en de mate van levendigheid, altijd in de juiste balans tussen rust en reuring, passend bij de huidige en toekomstige bewoners. Zo woont men in deellocatie Stadsbouwhuis relatief rustiger dan deelgebied E 'kantoorgebouw De Sleutels'.

Woonvorm en -gebouwen

De woonvorm gaat uit van gemeenschappelijkheid en interactie met de omgeving. Zo zijn woongebouwen erop gericht community-vorming zo goed mogelijk te stimuleren door collectieve plekken zoals een (dak)tuin of gezamenlijke woonkamer en fietsenstalling. De woongebouwen gaan interactie aan met het levendige karakter van het Energiepark, omarmen cultuur en werken als onderdeel van de stedelijke programmix. Woongebouwen hebben ruimte voor een niet-woonprogramma zonder de menselijke maat te verliezen. Daarnaast

sluit de bijzondere architectuur aan bij de stedelijke uitstraling en identiteit van het Energiepark, om zo het gebiedsconcept verder te versterken.

Zeggenschap: van zelfbouw tot praktisch volledig afgewerkt.

Iedereen beslist in welke mate zij zeggenschap willen over de eigen woning. In het Energiepark is ruimte voor zelfbouw, een vorm van bouwen waarin eindgebruikers in samenspraak met de gebiedsontwikkelaars regie nemen over hoe ze willen wonen. In essentie gaat het om zeggenschap en invloed van toekomstige bewoners over het ontwerp en de bouw van hun woning en woonomgeving binnen de context van de totaalopgave. Daarmee wordt de intensieve participatie en samenwerking in de gebiedsontwikkeling met bewoners, buurt en stad voortgezet totdat ze er wonen. Zelfbouw kan bestaan uit kavels waarop een eigen woning wordt ontwikkeld, maar kan ook in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap met bouwgroepen of bijvoorbeeld via het afbouwen van een (nieuwbouw)casco. Door zelfbouw toe te passen, sluiten de woningen per definitie aan bij de doelgroep: bewoners bepa-



Ruimtelijke concentratie van één doelgroep of woning-categorie wordt vermeden.

len immers zelf de grootte van de woning en ontwerpen en verbouwen ze verder zelf. En er is ruimte voor maatwerk: elke woning wordt anders ingevuld. Doordat bewoners zelf beslissen en er gemiddeld langer wonen, investeren bewoners overwegend maximaal in duurzaamheid. Natuurlijk zijn er ook de meer reguliere woningen in termen van afwerking.

Woningtypen voor een breed palet aan doelgroepen

In het Energiepark komt een rijke diversiteit aan woningtypen en een betaalbaar woonprogramma (tot 65%) bestaande uit sociale woningbouw (35%) en middeldure huur en koop (30%). Daarmee wordt voldaan aan de wens om minimaal 20% van het totale woonprogramma beschikbaar te maken voor starters op de Leidse woningmarkt. Dit zorgt ervoor dat de juiste mix van doelgroepen komt te wonen in het Energiepark. Hieronder zijn de woningtypen voor verschillende doelgroepen terug te lezen.

- Studio's: 45-50 m²
- Appartementen: small 55-65 m², medium 65-75 m², large 75-90 m² en extra large 100+ m²

- Stadswoning, woon-werkwoning, maisonnette: 110+ m².

Marktanalyse woningen

Voor de marktanalyse is het BPD-Whize segmentatiemodel gebruikt – een model om huishoudens te identificeren en te classificeren, waarmee je een goed beeld krijgt van hun sociodemografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag. Door het gevarieerde woonprogramma voor het Energiepark zijn er kansen voor bijna alle Whize-doelgroepen, maar op basis van positionering en marktonderzoek is het Energiepark en omgeving in het bijzonder interessant voor de Whize-doelgroepen: jong en hoopvol, stedelijke dynamiek, plannen en rennen, en zorgeloos en actief. Een gevarieerde mix van jong en oud, meer en minder vermogend. Overwegend kleinere huishoudens, maar ook gezinnen. Het plan sluit daarmee ook aan op de behoefte van de gemeente Leiden om op deze plek in de stad nieuwe woonmilieus te ontwikkelen. De Nieuwbouwmonitor laat zien dat Leiden een tekort heeft aan goedkope en gemiddelde koopwoningen.



Nieuwe bewoners krijgen voldoende inspraak in ontwerp en bouw van hun grondgebonden woonhuizen en appartementen, bijvoorbeeld op basis van particulier of collectief opdrachtgeverschap.



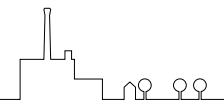
REFERENTIEBEELDEN





SFEERIMPRESSIE LANGEGRACHT STADSBOUWHUIS

7 Land- schappelijke uitwerking



In de gemeentelijke gebiedsvisie heeft het Energiepark en omgeving de potentie om uit te groeien tot een cultuurhistorisch stadspark en een betekenisvolle plek voor de stad.

Het volgende landschappelijk raamwerk is opgenomen met betrekking tot het park:

- Groot, verbonden en openbaar toegankelijk Singelpark
- Groen cultuurhart
- Industriële identiteitsdragers
- Open singelvaarroute en levendige oevers
- Doorgaande noord-zuid-as
- Rafelrand tussen park en bouwblokken.

De gemeentelijke gebiedsvisie streeft hiermee naar:

- Een zo groot mogelijk aangesloten hoogwaardig, groen en biodivers parkgebied
- Herbestemmen historisch erfgoed
- Een doorgetrokken 3e Binnenvestgracht met ten noorden van de lijn groen en park en ten zuiden ervan bebouwing, wonen en werken

- Autoluw karakter
- Extra aandacht voor ecologie, groen en water en in het bijzonder voor zwaluw en vlermuizen
- Het Papegaaisbolwerk is het groene hart met cultuur in de gebouwen en buitenruimte
- Het Ambachtsplein is een plek voor en door de makers van Leiden waar ambacht beleefd kan worden
- Het Huigpark is een plek voor sport en recreatie
- Het vervangen van de dam door een brug
- Gebouwen die aan de oevers liggen richten zich duidelijk naar het water
- Inpassen pompstation warmterotonde
- Een extra brug bij het gebouw van Nieuwe Energie naar de wijk Groenoord
- Parkzone blijft gevrijwaard van bebouwing waarbij bescheiden of tijdelijke toevoeging zoals een paviljoen mogelijk is
- Kunst in de openbare ruimte en spelen en bewegen te faciliteren.

▷ Iedereen is welkom

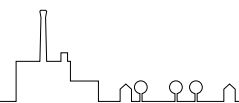
De landschappelijke invulling van het Energiepark moet mensen verleiden om naar het gebied te komen, er te verblijven en elkaar te ontmoeten. Iedereen ziet elkaar als 'partner' in de samenleving. Een uitnodigende ontsluitingsstructuur zorgt ervoor dat het gebied voor iedereen toegankelijk is. De komst van een nieuwe voetgangersbrug bij Nieuwe Energie sluit aan bij deze gedachte.

Het Energiepark is een gezonde omgeving waarin beweging door fietsen en lopen wordt gestimuleerd en autogebruik wordt tegengegaan.

We streven naar maximale vergroening omdat dit gezond is, maar ook omdat het mensen gelukkig maakt en het sfeerverhogend werkt. Het groen loopt door tot aan en op de gebouwen.

Door tijdens de uitwerking en realisatie van het ontwikkelplan mensen zeggenschap en invloed te (blijven) geven op ontwerp, inrichting, activiteiten en gebruiksmogelijkheden, beheer en aansluiting van gebouwen, voelen mensen zich verantwoordelijk en betrokken bij het park en de openbare ruimte. Dit zal in samenspraak met de Vrienden van het Singelpark plaatsvinden.

Het principe dat landschap leidend is, is als uitgangspunt genomen en strekt van het Huigpark tot en met het Energiepark. De ontstane groene ruimte is de pasvorm waarin gewoond, gerecreëerd en ontmoet wordt. De thematisering van het park gaat uit van een sfeer van rust en kleinschalige ontmoeting, cultuur en ambacht, actieve interactie en het leggen van verbindingen, beweging en (groep)sport.



REFERENTIEBEELDEN



Vrienden van het Singelpark

In de gemeentelijke gebiedsvisie is rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan van het Singelpark. Er zijn afspraken opgenomen die ook in het voorliggende ontwikkelplan zijn doorgevoerd en met de Vrienden van het Singelpark zijn afgestemd, zoals de opdeling van het gebied in 'rood' en 'groen', de rafelrand en overgang van de gebouwen naar het park en vice versa, de inpassing van het gasverdeelstation, de verbinding van beide parkdelen Huigpark en Energiepark, de vergroting en vergroening van het park, de aanleg van logische loop- en fietsontsluitingen, en het bevorderen van biodiversiteit.



REFERENTIEBEELD

REFERENTIEBEELDEN



Van steng naar groen

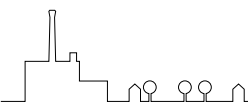
In het voorstel transformeert het park van steng naar groen, met groene overgangszones van park naar stad, vergroening aan gevels van gebouwen en de Energiecentrale en bijvoorbeeld klimmend groen op pergola's en groene daken. Deze wens en noodzaak tot vergroening speelt zich af tegen de achtergrond van de industriële identiteit.

Deze identiteit vormt een kwalitatieve bijdrage binnen de context van het Singelpark, rekening houdend met de wensen van bewoners en andere stakeholders, maar vertaalt ook de specifieke lokale identiteit en het verhaal van het Energiepark. Binnen de grote schaal van de stedenbouwkundige en landschappelijke context worden lijnen en infrastructuur verbonden en wordt programmeringsruimte ingepast om een raamwerk te realiseren dat toekomstbestendig, rekening houdend met pionierende beplanting en veranderingen in het klimaat en ruimtegebruik. Wat zodoende geldt voor de ecologie, geldt ook voor de programmering van het park.

Openbare ruimte

De leefwereld die in het Energiepark en omgeving tot stand komt, krijgt een maximale diversiteit en rijkdom, in landschap, ecologie, vormgeving en programmering. Van de stedelijke Langegracht met openbare sfeer ga je door een groene poort of pergola langs bijzondere tussenruimtes naar een meer collectieve en geprogrammeerde groene sfeer.

De groene toegangspoorten zijn in lijn met de tien geboden van het Singelpark, waar transitie worden versterkt door het gebruik van poorten. Via een deel van de doorgangen krijg je toegang tot de hoogwaardige groenebinnenhoven. Vanuit de toegangsstraat kom je in het park, waarbinnen iedere 50 meter zich een volgende wereld vormt rondom ecologie, biodiversiteit en programmering. De gradatie in openbaarheid wordt binnen dit principe duidelijk: openbare toegangsstraten, collectieve en geprogrammeerde tussenruimten, binnenhoven, private ruimte in of aan de gevel, naar openheid van het park onder sfeer van geborgenheid, kwaliteit en verbondenheid.

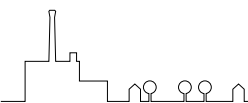


□ Groen park

Een groen park in de stad met een hoge ecologische waarde. De openbare ruimte wordt groen en natuurlijk ingericht. Bestaand groen wordt gekoesterd, nieuw groen is en wordt toegevoegd, ook aan gevels en op daken. Het Energiepark biedt het hele jaar een groene plek voor flora,

fauna, sport, spel en stilte. Naast groen is ook blauw een belangrijke kwaliteit van het Energiepark. Met het water van de Marsingel maken we een klimaatadaptieve ecologische buurt met een hoog waterbergend vermogen en zonder hittestress.

▀ Ontwerpvoorstel voor het Energiepark en omgeving. Het ontwerp beslaat zowel het Energiepark als het Huigpark. Het Huigpark valt echter buiten het plangebied van deze haalbaarheidsstudie.



REFERENTIEBEELD

▢ Natuur en ecologie

Het Energiepark en het Ambachtsplein waren als terrein jarenlang afgesloten van de buitenwereld. Het gebied kon zich als relatief rustige plek ontwikkelen tot een versteend gebied onderbroken door spontane pioniersvegetatie kenmerkend voor braakliggende terreinen. Dit is een bijzondere plantengemeenschap die in het Nederlands landschap een grote teruggang vertoont door de vergaande verdichting van steden. Pioniersvegetatie in stadsnatuur is een bijzondere en rijke ecologie die bijzonder goed past bij deze plek en een band heeft met het industriële erfgoed dat dit terrein kenmerkt.

Deze stenige inrichting en rust is habitat voor verschillende dieren. Het gebied heeft specifiek veel potentie voor vleermuizen, spreeuwen, mussen, zwarte roodstaarten en gierzwaluwen. Daarnaast is de Energiecentrale al een tijdlang de leefomgeving van slechtvalken. Deze soorten zijn typisch cultuurvolgers die in en aan gebouwen broeden of verblijven; vooral de historische gebouwen zijn voor deze dieren van belang. Nader onderzoek is nodig om te bepalen welke rol deze gebouwen nu hebben voor deze dieren, en hoe bij renovatie van deze gebouwen de soorten extra verblijfsruimte kunnen krijgen en behouden kunnen blijven. Ook het inrichten van een biodiversiteitstoren valt te overwegen: een gebouw dat verblijf en nestfuncties voor verschillende dieren concentreert.

▢ Toegankelijkheid

De inrichting van het Energiepark houdt rekening met de aanleg van twee belangrijke verbindingroutes: de oost-west Singelparkroute langs de binnenzijde van de Singels en de regionale noord-zuid hoofdfietsverbinding. Vanuit alle kanten kunnen mensen naar en van het park komen. Hiervoor worden barrières weggehaald (zoals het bestaande hek tussen de 3e Binnenvestgracht en het Energiepark), extra aansluitingen met de omgeving aangelegd (zoals de brug bij Nieuwe Energie richting Marepark en de tussenstraatjes in de nieuwbouw) en worden het Huigpark en het Energiepark met elkaar verbonden (over of langs het huidige terrein van de Energiecentrale).



Verbinding parken

De verwachting is dat de Energiecentrale ook op de lange termijn door Uniper in gebruik zal zijn. De wens om de parken met elkaar te verbinden en hiermee een doorgaande singelroute te maken is groot. We stellen

daarom een tijdelijke verbinding buitenom voor, langs de singel zodat de parken verbonden zijn. De tijdelijke verbinding moet voldoen aan de historische context en technische voorwaarden vanuit waterbeheer en verkeer.



Het groene karakter van de wijk wordt versterkt, biodiversiteit vergroot en fauna en flora beschermd. Het Beeld-

kwaliteitsplan voor het Singelpark bepaalt de ontwikkeling van het 'groen' in de wijk.



Groot stadspark
Het Energiepark vormt samen met het Ambachtsplein en het Huigpark één groot stadspark, een 'groene long' en een 'oase van rust' in de noordelijke binnenstad (zoals het Plantsoen in de zuidelijke binnenstad).

Verbinding tussen parken

Langs het water van de Maresingel ontstaat een landschappelijke route die eventueel al in de eerste fase gerealiseerd kan worden (afhankelijk van onderzoek Energiecentrale). Deze route verbindt de bestaande infrastructuur van het Huigpark met de rest van het park, gaat langs de industriële monumentale bebouwing en vindt aansluiting op de voetgangersbrug richting Groenord-Zuid. Zo rijgen het Energiepark, het Ambachtsplein en het Huigpark aaneen. Het pad is net als de rest van het park volledig toegankelijk voor mindervaliden.

Dam Maresingel verwijderen

Een belangrijke ruimtelijke ingreep is het weghalen van de dam in de Maresingel om vrije doorvaart te realiseren en het rondje singels mogelijk te maken. Ook vanuit historische context is het verwijderen van de dam gegrond, om de vrije ligging van het Papegaaisbolwerk te garanderen. De dam is echter van wezenlijk belang voor het functioneren van de Energiecentrale en kan daarom alleen verwijderd worden als deze functie komt te vervallen.



In de wijk kunnen kinderen buitenspelen, zowel in het park als op straat. Volwassenen kunnen er zich ontspannen door te wandelen, te zitten, te tuinieren en te sporten.

Functies in het park

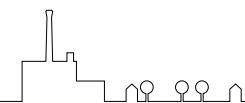
-  Kunst
-  Horeca
-  Sport
-  Kleinschalige (tijdelijke) activiteiten
-  Groei en bloei
-  Kennis en kunde



Uitsnede van de verbinding langs Uniper



IMPRESSIE



Ontmoeting

Het nieuwe Energiepark is een aangename ontmoetingsplek voor uiteenlopende mensen, bewoners, bezoekers en passanten. Mensen die er doorheen bewegen of juist langer verblijven. Ontmoeting tussen buurt en stad, tussen lokaal en bovenlokaal. Het park is in sociaal opzicht voor de wijk de 'huiskamer' waar mensen en omwonenden samenkomen en elkaar kunnen zien en ontmoeten. Daarom wordt in de verdere uitwerking elke gelegenheid aangegrepen om dit te faciliteren: door het creëren van zitplekken, wandelroutes, horeca en terrassen, door het organiseren van activiteiten in het park, en door het verbinden van het park met de functies in omliggende gebouwen (zoals het openmaken van de kopgevel van gebouw Nieuwe Energie waar met de toekomstige huisvesting van PLNT verbinding kan plaatsvinden met het aanliggende park). De wijze waarop de nieuwbouw in het park wordt neergezet is cruciaal: geen gesloten maar open gevels, voordeuren, voorzieningen met uitstraling en buitengebruik, en met zitplekken en andere kansen op ontmoeting. De nieuwbouw wordt in een 'rafelrand' in het park gezet: door verspringende gevels wordt het groene park en de bebouwing letterlijk met elkaar vermengd.

Goede balans

Door de aantrekkelijke inrichting en programmering van het groene park, komen mensen uit de omgeving veel en graag naar het Energiepark. Dat maakt het Energiepark tot een energieke plek in de stad waar je nieuwe dingen gecreëerd ziet en waar van alles gebeurt. Een plek waar je nieuwe mensen, activiteiten en vormgeving kunt ontdekken. Passend binnen de nota Evenementenbeleid 2020, geen overlastgevend publiekstreckende evenementen, maar een plek om te werken, wonen, sporten en eten, voor kleinschalige culturele activiteiten en recreatie. Kortom, een park om te leven.

Diversiteit past bij een inclusieve stad. Het biedt een basis voor uitwisseling en synergie, maar vraagt van zowel bewoners als bezoekers ook een zeker aanpassingsvermogen en tolerantie. Het is niet altijd makkelijk om hier de juiste balans in te vinden: dat doe je met elkaar, altijd passend binnen wet- en regelgeving. Er is straks voor elk wat wils in het Energiepark in alle schakeringen tussen 'rust en rumoer'. Soms voor de één wat meer dan voor de ander, maar in een diverse en inclusieve omgeving wordt dit met elkaar besproken en geregeld.

Papegaaibolwerk/ Ambachtsplein

Het Papegaaibolwerk met haar bijzondere industriële bebouwing krijgt een programmering van kunst, cultuur en lichte horeca. Door EST zijn voorstellen gemaakt die ze – na gebleken haalbaarheid – gaan uitvoeren, in eerste instantie in tijdelijke en later in definitieve vorm.

Energiecentrale

Het huidige gebruik van de centrale en het terrein eromheen wordt voor onbepaalde tijd voortgezet. De opgave is om het gebouw fysiek, visueel en programmatisch beter contact te laten maken met de omgeving waarmee het als icoon voor de buurt haar betekenisvolle en beeldbepalende plek voor de stad behoudt. In de verre toekomst is het wellicht mogelijk dat het gebouw een nieuwe multifunctionele invulling krijgt met openbare toegankelijke functies zoals een techniekmuseum, stads-hotel of cultureel centrum. Het Energiepark en de Energiecentrale horen bij elkaar en dat vertaalt zich – met respect voor het huidige invulling – in een beter afgestemde vormgeving en gebruik.



IMPRESSIE

Papegaaibolwerk (boven), Energiecentrale (linksonder), ondergronds pompstation van de warmterotonde (rechtsonder)

Warmterotonde

Als onderdeel van de warmterotonde komt er een pompstation in het Energiepark. Dit biedt ruimte aan educatie over energie, geschiedenis en ecologie.

Loods C

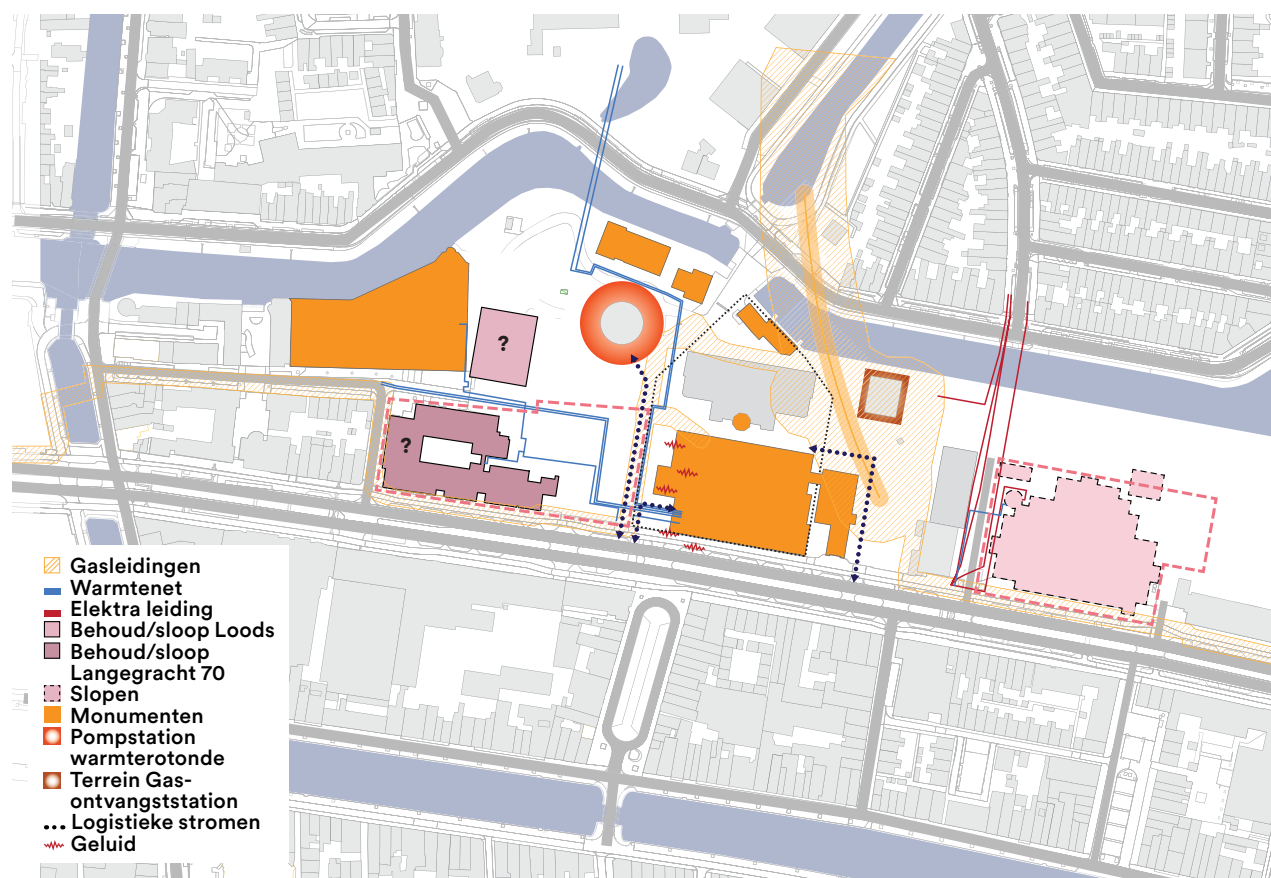
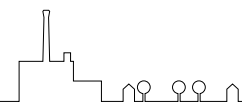
Om de ruimte van het park te maximaliseren wordt het bestaande gebouw voor Nieuwe Energie, Loods C, gesloopt zodat ruimte aan het park wordt toegevoegd en de gevel van de Nieuwe Energie geopend kan worden.



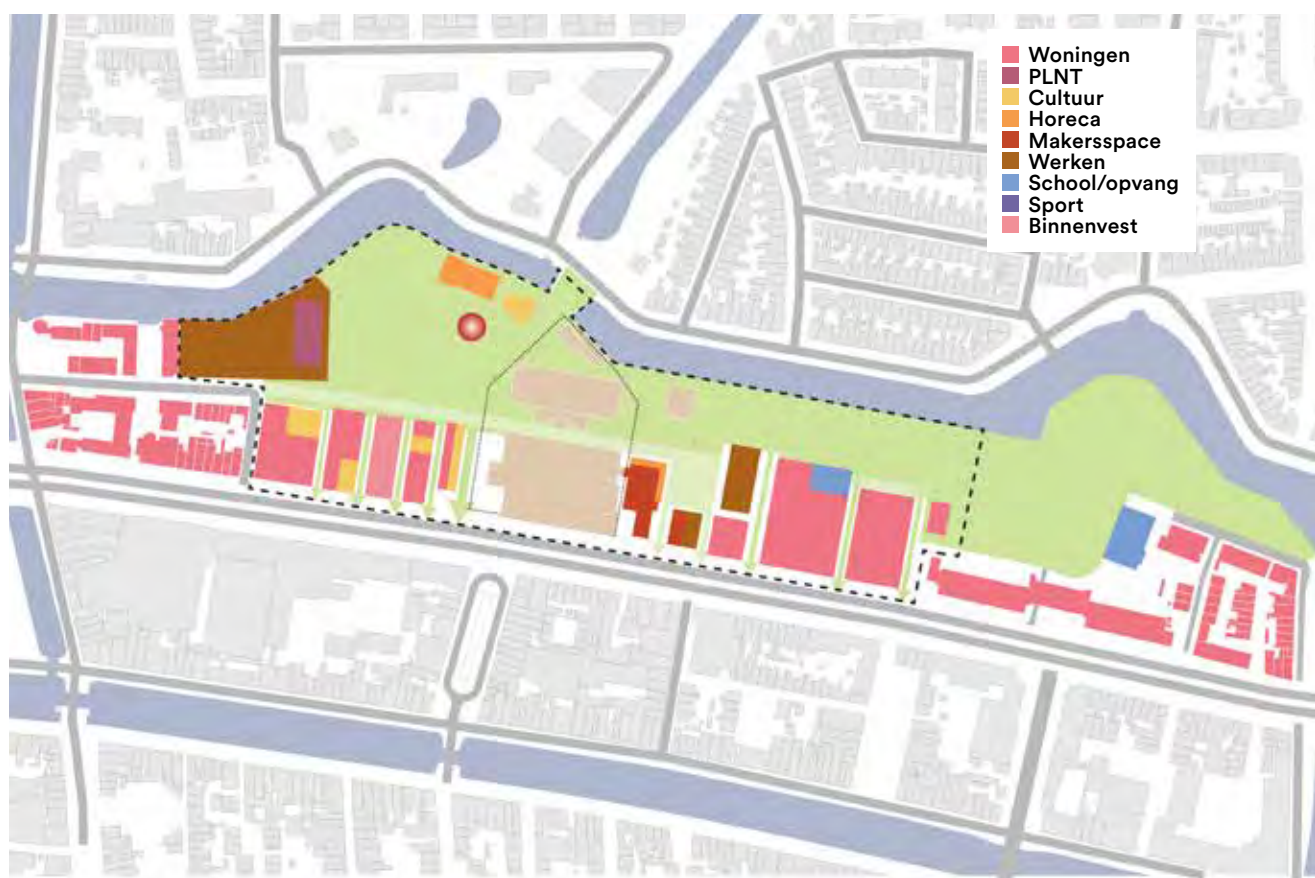
Loods C

Voor Loods C zijn verschillende opties uitgewerkt. Variërend van volledig nieuwbouw, hergebruik tot deels hergebruik. Na o.a. een enquête met de stad, gesprekken met NLB en een verkenning in de werkgroepen is besloten dat een zo groot mogelijk park gewenst is. Daarom is het voorstel het gebouw volledig te slopen.

Dit voorstel past in de gemeentelijke gebiedsvisie. Hieraan gekoppeld is de noodzaak om de (vrijwel) gesloten kopgevel van Nieuwe Energie open te maken zodat een 'dode hoek' in het park wordt voorkomen en PLNT als beoogd gebruiker in Nieuwe Energie verbinding kan leggen tussen haar functie en het park.



Uitgangspositie en randvoorwaarden stedenbouwkundig ontwerp



Zonering stedenbouwkundig ontwerp

8 Stedenbouwkundige uitwerking



De gemeentelijke gebiedsvisie onderscheidt negen hoofdpunten waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Deze punten vormen de basis van het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied:

- een groot, verbonden en openbaar toegankelijk Singelpark;
- een groen cultuurhart;
- industriële identiteitsdragers;
- zicht op de koepel van de Marekerk

- vanuit het noordelijk deel van Leiden;
- een open singelvaarroute en levendige oevers;
- een doorgaande oost-west-as (de historische lijn van de 3e Binnenvestgracht);
- groene stadslaan Langegracht;
- een compacte en autoluwe laagbouwbuurt;
- rafelrand aan de parkzijde.

▷ Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het gebied bestaat grofweg uit twee delen: ten noorden van de (denkbeeldig) doorgetrokken 3e Binnenvestgracht, *het groene stadspark*, ten oosten en ten westen van de energiecentrale en ten zuiden van deze historische lijn *de gebouwen*, waarbij de ontmoeting van beide delen verspringend en gevarieerd wordt vormgegeven. De gebouwen worden gerangschikt in een logische en herkenbare indeling die voor mensen makkelijk te overzien is en het gevoel van sociale veiligheid vergroot. Waar mogelijk worden tussenstraatjes aangelegd tussen de Langegracht en beide parken, zodat meer verbinding en beweging ontstaat tussen beide zones en aanliggende bebouwing.

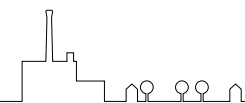
Het gebied kenmerkt zich door een grote variatie in vormgeving, architectuur en programmering, maar wel volgens een logische en eenduidige structuur en met herkenbare architectonische principes over gebruik, vorm, hoogte, materiaal, kleur, en dergelijke, zodat er 'eenheid in verscheidenheid' ontstaat. Door de 'kleine korrel' en de verticale geleiding ontstaat een positieve en herkenbare leefomgeving. Leuk om langs te wandelen en

de verschillende gebouwen te bekijken. Er wordt op verschillende manieren gezorgd voor 'zachte' verbindingen tussen de gebouwen en het park. Door gebouwen te laten verspringen ontstaat een 'rafelrand' aan de parkzijde, waardoor het 'groen' en het 'rood' in elkaar grijpen en in elkaar overgaan. Door functies – wonen en voorzieningen – op te nemen in de plint (begane grond) die actief gebruik maken van de omliggende ruimte. En door een stedenbouwkundige rangschikking waarin mensen de directe omgeving overzien en andere mensen herkennen en ontmoeten.

We streven naar een omgeving en een dynamiek waarbij mensen vanzelfsprekend en ontspannen met elkaar wonen of werken en met elkaar te maken hebben. De mensen verblijven of bewegen in het gebied. De één is er langer dan de ander. Om gezelligheid en ontmoeting te bevorderen, zijn aantrekkelijke plekken nodig waar mensen langer willen verblijven. In dat kader worden ook binnen de gebouwen collectieve plekken gerealiseerd waarvoor kleinere gemeenschappen zich met elkaar verantwoordelijk voelen en waarin ze elkaar kunnen ontmoeten.



Wij streven naar een wijk waar bewoners elkaar kennen en steunen.



REFERENTIEBEELDEN

▢ Energiepad

Het Energiepad is onderdeel van de Singelparkroute en vormt de oost-westverbinding in het gebied. Het pad loopt vanaf de 3e Binnenvestgracht als een esplanade richting de Energiecentrale. Ten noorden van deze lijn bevindt zich het park en ten zuiden de woningen.

Indien de Energiecentrale haar functie verliest kan het Energiepad doorgezet worden totaan het Ambachtsplein.

▢ Wonen

Het Energiepark voorziet in een mix aan woningtypen die hoort bij een compacte binnenstad. De binnenstadstraatjes hebben een intiem en groen karakter en zijn autoluw. De woningen zijn dusdanig gesitueerd dat de voordeuren en woonruimten zich aan de straat bevinden. In combinatie met het autoluwe karakter van de straten en het beperken van de privé buitenruimte zorgt dit ervoor dat bewoners de openbare ruimte als buitenruimte gaan gebruiken. Bewoners zullen zich eigenaar voelen van de collectieve openbare ruimte, iets wat in de historische binnenstad veelvuldig zichtbaar is.

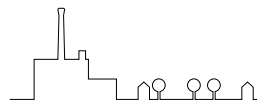
Binnen het Energiepark zijn twee gebieden die hoofdzakelijk bestaan uit woningbouw, namelijk ter plaatse van het huidige Stadsbouwhuis en van het PLNT/Sleutelsgebouw. Deze gebieden bevinden zich aan weerszijden van de Energiecentrale. In hoogte, opbouw en ritmiek komen beide

deelgebieden overeen en vormen ze een samenhangend geheel. De massaopbouw is anders vanwege de aansluiting op de directe omgeving.

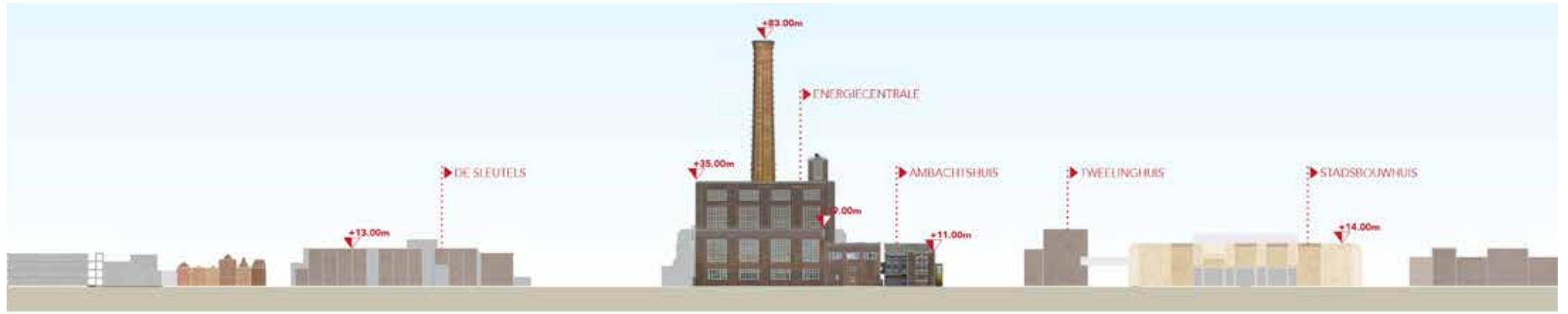
In maat en schaal haalt het stedenbouwkundig ontwerp inspiratie uit de historische binnenstad van Leiden met zijn fijnmazige netwerk van grachten, straten en binnenhoven.

▢ Ambachtsplein

Het Ambachtsplein is een belangrijke plek in het gebied. Het is dé dynamische plek van ontmoeting, kleinschalige evenementen en expositie van ambachten (traditioneel, maar ook de moderne 'makers') en producten. Het plein is het 'kloppend hart' van het gebied waar de reeds gevestigde steenhouwerij Bambam en brouwerij Pronck een interactief podium kunnen bieden met een terras waar bezoekers het Pronck-biertje kunnen proeven. Ook de specifieke nieuwbouw (het 'Makershuis') rond en op het plein zal worden geprogrammeerd voor ambachten en maakruimtes. Het plein vormt de groene kop op de verlengde 3e Binnenvestgracht en krijgt een groen dak van Hop langs de oostzijde aan de kant van de brouwerij. Het aan het Ambachtsplein gelegen Tweelinghuis blijft voorlopig in gebruik door Servicepunt71. In het vervolgtraject wordt met Servicepunt71 gekeken hoe de locaties optimaal en versterkend op elkaar kunnen aansluiten. Bijvoorbeeld door de bedrijfskantine aangrenzend te positioneren aan het Ambachtsplein.



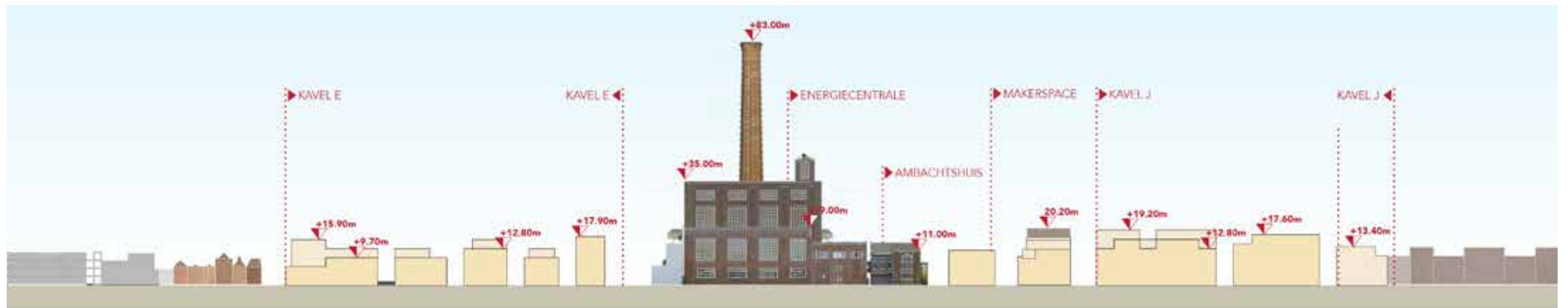
**Massaopbouw
Langegracht in
de huidige en
nieuwe situatie**



Aanzicht Langegracht

Het aanzicht van het gebied vanaf de Langegracht vertoont in zijn huidige verschijning weinig samenhang. In de toekomstige situatie krijgt het profiel vanaf de Langegracht meer continuïteit en afstemming in de opbouw en ritmiek van de gebouwmassa's. De Energiecentrale vormt hier door haar maat en schaal het onbetwiste middelpunt.

De ritmiek in de bebouwing wordt bepaald door zeven nieuwe dwarsstraatjes die vanuit de Langegracht een doorkijkje bieden naar het park en aansluiten op het Energiepad. Hiermee wordt de historische stadsstructuur en het oorspronkelijke verloop van de 3de Binnenvestgracht hersteld. Het park zal straks te ervaren zijn vanaf de Langegracht.



Plek voor uitwisseling

In de woongebouwen nemen collectieve voorzieningen een centrale plaats in. Deze collectieve voorzieningen kunnen praktisch van aard zijn, zoals een collectief washok of fietsenstalling, maar kunnen evengoed gericht zijn op sociale activiteiten, zoals een collectieve woonkamer of dakterras. De collectieve voorzieningen vormen een verlengstuk van de eigen woning en bieden meerwaarde voor het wooncomfort in een woongebouw met veelal kleinere appartementen. Uitgangspunt is dat de collectieve ruimten toegankelijk en bruikbaar zijn voor iedere bewoner en dat ze functioneren als verbindingselement. Het zijn plekken voor uitwisseling en verbinding met andere bewoners, maar ook met voorbijgangers. De voorzieningen bevinden zich nabij verkeersruimten, zoals lifthallen, trappenhuizen en galerijen, zodat ze makkelijk bereikbaar zijn op de route van en naar huis. De aanwezigheid van de collectieve ruimten stimuleert ook de rondgang in het gebouw en zo ook de sociale veiligheid.



Het historisch stadsgezicht wordt niet aangetast, bijvoorbeeld door hoogbouw

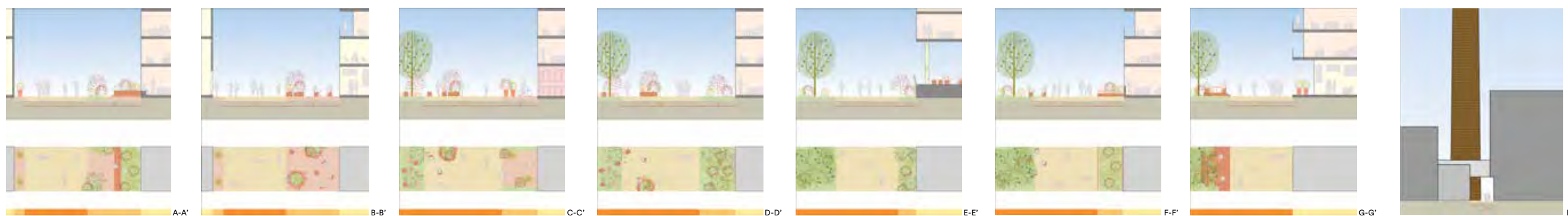
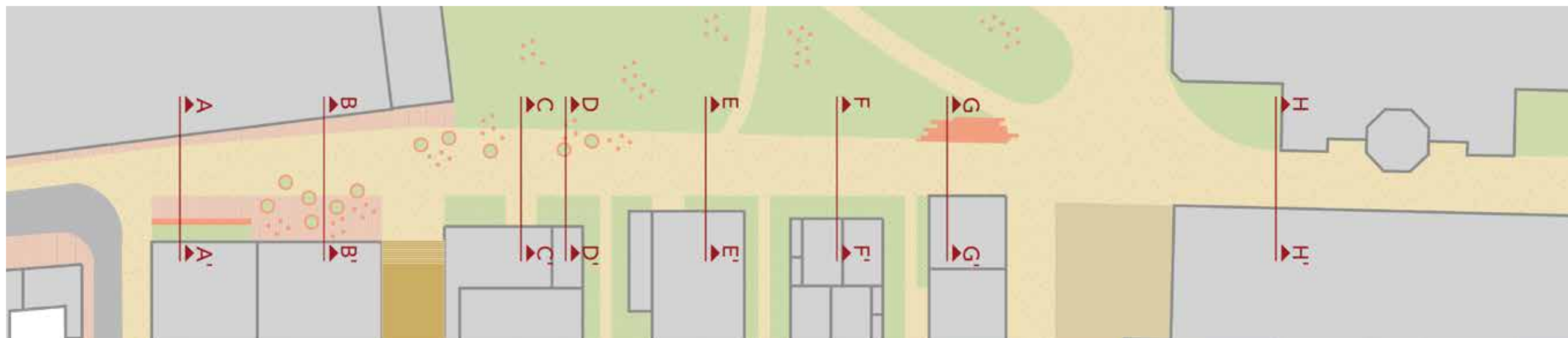
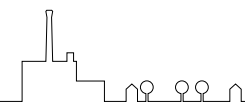


REFERENTIEBEELDEN



Relatie met het park

Thema's als natuurinclusief bouwen, passende ecosystemen en een zo groot mogelijke biodiversiteit, dienen als uitgangspunt voor de inrichting. Deze thema's sluiten aan bij de wens tot het verweven van groen en bebouwing in de woonbuurten. Het groen loopt zoveel mogelijk door tot aan de grens van de woongebouwen; aan de gevels aan de parkzijde klimt het groen verder omhoog. De gebouwen worden op deze manier onderdeel van de parkbeleving. Ook de collectieve daktuinen worden groen en vormen een driedimensionale uitbreiding van het park. De daktuinen aan het park zijn duidelijk zichtbaar. Het groen loopt ook door in de vele straatjes. Ook hier loopt het groen tot aan de gebouwen en ligt het pad middenin het groen. Dit mag niet ten koste gaan van de bereikbaarheid en zal nader met de afdeling Beheer worden onderzocht. Op de plekken waar zich de belangrijkste publieke toegangen tot het park bevinden, worden grotere pergola's als toegangspoorten voorgesteld.



Profieldoorsnedes van het Energiepark

Overgang privé naar openbaar

In het westelijke deel van het park loopt het Energiepad voor de bebouwing langs. Toch staan vrijwel alle woongebouwen direct in het groen. De verharding van het Energiepad ligt in het park, het groen loopt aan weerszijden door. Het pad zelf is een brede esplanade waar voldoende ruimte is om de aangrenzende bebouwing te bereiken, maar waar vooral ook ruimte is om lekker te wandelen en anderen te ontmoeten. Daar waar woningen aan het openbare park grenzen, moeten overgangen zorgvuldig worden ontworpen om ervoor te zorgen dat de privacy van woningen gewaarborgd is. Er komen hier geen blinde gevels, zodat er ook ogen op het park zijn als het niet druk is en gebruikers zich veilig kunnen voelen.

Handhaving sociale veiligheid

In een convenant zullen gemeente, OCE en Gebiedsraad afspraken vastleggen over het beheer van de openbare ruimte en de handhaving van de sociale veiligheid in het gehele gebied. Deze afspraken maakt de gemeente met de politie, nieuwe bewoners (VVE's), bewoners van omliggende woonbuurten (wijkverenigingen), actieve stadspartners en de Vrienden van het Singelpark. Tussen deze partijen en maatschappelijke opvang De Binnenvest en de cliëntenraad van de opvang zullen daarnaast specifieke afspraken worden vastgelegd voor het handhaven van de sociale veiligheid rond het nieuwe gebouw van de maatschappelijke opvang.

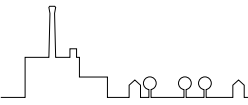


Sociale veiligheid en tussenstraatjes
Om de sociale veiligheid in de tussenstraatjes te waarborgen zijn enkele stedenbouwkundige maatregelen afgesproken, waarbij het wonen en andere functies direct aan de straat ontsloten worden. Hierdoor is er meer beweging, zijn er meer ogen gericht op de openbare ruimte en vindt meer sociale

controle plaats. In het ontwerp worden straatjes zodanig ontworpen dat het in één keer te overzien is zonder 'dode hoekjes' waar personen zich kunnen verschuilen en met goede verlichting. Daarnaast is besloten om over het beheer en het handhaven van de sociale veiligheid in de tussenstraatjes en het park met met alle betrokkenen vervolgspraken te maken en dit vast te leggen in een nog op te stellen convenant voor het gebied Energiepark.

Geen gesloten gevels

Daar waar een culturele of maatschappelijke functie aan het Energiepad grenst, loopt de verharding door tot aan de gevel. In dit geval is er een heel directe relatie tussen binnen en buiten. De gevels worden maximaal transparant, er zijn geen gesloten gevels. Ook een fietsenstalling die grenst aan het Energiepad of elk ander pad is optimaal transparant. Dit draagt bij aan een gevoel van sociale veiligheid en het verhoogt het gebruikscomfort. Ter plekke van de entree loopt de verharding door tot aan de voordeur.



REFERENTIEBEELDEN

REFERENTIEBEELDEN



Woningen en appartementen worden ontwikkeld in harmonie met de stadsnatuur in het Energiepark, Ambachtsplein en Huigpark. De nieuwe woonbuurt sluit aan op het stedenbouwkundige ontwerp van Nieuw Leyden.

Informele leefstraatjes

De identiteit van de plek is die van een compacte binnenstadse woonbuurt met informele leefstraatjes en collectieve tuinen. In het plan zijn vanuit de Langegracht in totaal elf toegankelijke straten opgenomen, waarvan zeven straten nieuw worden toegevoegd. De Tweelingstraat en Reineveststeeg worden in het voorstel smaller gemaakt en heringericht, met mogelijkheden voor vergroening in de vorm van geveltuinten en plantvakken. Het overgrote deel van de straten zijn autoluw. De parkeerritten bevinden zich aan het begin van de straat, zodat het overige deel alleen door voetgangers en fietsers kan worden gebruikt. De tussenstraten zijn geheel vrij van autoverkeer en kunnen als groene verblijfsplek worden ingericht. De auto-vrije straten in Nieuw Leyden zijn hiervoor een goed voorbeeld. De straten worden in samenspraak met de toekomstige bewoners ingericht.

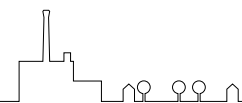
Binnentuinen

De binnentuinen (vooral op de locatie van het huidige Stadsbouwhuis) worden uitgegeven als mandelig terrein, een terrein waarvan bewoners gezamenlijk eigenaar zijn. De gemeente faciliteert de bewoners bij het ontwerp, aanleg en beheer van de binnentuinen die de sfeer krijgen van gemeenschappelijke achter- en voortuinen van bewoners. Voorbijgangers kunnen deze binnentuinen betreden, maar het voelt door de inrichting als privéterrein. Voor de sociale veiligheid moet in de uitwerking goed worden gelet op het voorkomen van

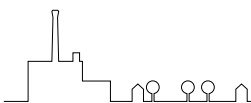
plekken die overlast kunnen veroorzaken. Mocht dit onvoldoende effect hebben, dan is er de mogelijkheid om de binnentuinen in een later stadium op gepaste tijden af te sluiten met een hekwerk. Zowel vanuit de woongebouwen als vanuit de leefstraten is er ter plekke van lager liggende bouwdelen af en toe een doorkijkje op de schoorsteen van de Energiecentrale. Op deze manier zijn de historische industriegebouwen als identiteitsdragers zichtbaar en voelbaar vanuit de woonomgeving.

Voor de stedenbouwkundige inpassing van de nieuwbouw op de diverse locaties zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- De identiteit van de plek is die van een compacte, binnenstadse woonbuurt met informele leefstraatjes en collectieve tuinen. De leefstraten zijn plekken van ontmoeting en versterken de verbinding tussen park, Langegracht en omliggende bebouwing.
- De bebouwing respecteert en versterkt de historische lijnen en assen;
- De schaal en maat van de bouwblokken sluit aan op de schaal en maat van de omgeving met een hoogte van maximaal vijf tot hier en daar zes bouwlagen.
- De bebouwing is compact en efficiënt van opzet, juist om ruimte te kunnen maken voor zoveel mogelijk licht, lucht en groen. Door de buitenruimte in te richten als collectief verblijfsgebied wordt optimaal gebruik gemaakt van de schaarse ruimte.
- De bebouwing en het groen zijn verweven. De groene sfeer van het park dringt door tot in de bouwblokken.



Plankaart stedenbouwkundig ontwerp.



9 Mobiliteit



De gebiedsvisie geeft aan dat de Lange-gracht wordt heringericht om de komst van hoogwaardig openbaar vervoer mogelijk te maken. De tussenstraten worden autoluw en ingericht als verblijfsgebied, hier is geen

ruimte voor parkeren. Bij het gebouw Nieuwe Energie is een extra voetgangersbrug wenselijk. Het gebruik van de fiets wordt sterk gestimuleerd.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een verdere uitwerking op het gebied van mobiliteit.

▷ Beweging staat voorop

In het vervoltraject zal onderzoek worden gedaan naar de toename van het verkeer in het gebied en een veilige ontsluiting. In het Energiepark staat het bevorderen van lichamelijke beweging voorop: in een logische ontsluitingsstructuur kan gewandeld of gefietst worden door een prettige omgeving over paden langs groen en ontspanning. Auto's houden we zoveel mogelijk uit het gebied en uit het zicht – ze komen niet verder dan tot de randen van het gebied en de gebouwde voorziening. Er wordt duidelijk gemaakt dat het gebruik van auto's naar het gebied niet logisch is en wordt afgeraden. Parkeervoorzieningen worden geminimaliseerd, zodat toekomstige bewoners en gebruikers eerder geneigd zijn te kiezen voor het openbaar vervoer, de fiets of een deelauto.

▷ Liever met de fiets

Bezoekers, gebruikers en huidige en toekomstige bewoners van het gebied wordt gestimuleerd om lopend, met de fiets of met het openbaar vervoer te reizen. Bij evenementen en activiteiten zullen er maatregelen zijn – bijvoorbeeld voor leveranciers – om tijdelijk parkeren voor auto's te faciliteren en, voor bezoekers, om het

gebruik van de fiets aan te moedigen. Het plan voorziet in voldoende faciliteiten voor fietsparkeren in ruime fietsenstallingen. Het gebied moet vanuit zoveel mogelijk kanten worden ontsloten; daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande infrastructuur en de logische routes vanuit de omliggende gebieden. Samen met Uniper onderzoeken we of verbinding van beide parkdelen – Huigpark en Energiepark – langs hun terrein mogelijk is.

▷ Wandelroute Singelpark

Het Energiepark is straks een doorgaande wandelroute van het Singelpark. Om beide parken (Huigpark en Energiepark) met elkaar te verbinden wordt er een verbinding gemaakt langs de in gebruik zijnde Energiecentrale.

▷ Voetgangersbrug

Voor de verbinding van het Energiepark met de Maresingel en Groen Noord Zuid komt een voetgangersbrug, zoals de gebiedsvisie voorstelt. Deze brug zal niet toegankelijk zijn voor fietsers, wel voor minder-validen. Een goede verkeerskundige aansluiting op de Maresingel moet worden onderzocht in de volgende fase.



Het Energiepark is straks een doorgaande wandelroute in het Singelpark

Voor de bedrijfsvoering van de Uniper-centrale is een dam geplaatst in de Maresingel. Wanneer deze dam zijn functie verliest voor de centrale, komt er een brug voor in de plaats. Met het verwijderen van deze dam ontstaat weer een doorgaande vaarroute in de singel.

▷ Bewonersparkeren cruciaal voor succesvolle gebiedsontwikkeling

Bewoners krijgen geen gemeentelijke parkeervergunningen voor parkeren in de openbare ruimte en dienen te parkeren op eigen parkeerplaatsen. Het beoogd woonprogramma en de toekomstige doel-

groepen vragen echter om mobiliteit en daarbij een passend parkeerprogramma. Op basis van het woonprogramma en de doelgroepen is marktonderzoek uitgevoerd om de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners te beoordelen. Conclusie is dat een parkeernorm van 0,3 nodig is in het Energiepark. Deze parkeerplaatsen zijn altijd uit het zicht onttrokken (half-verdiept en maaiveld met een dek onder deellocaties Stadsbouwhuis en PLNT/Sleutels). De te realiseren parkeerplekken worden ook ingezet voor deelmobiliteit.



De wijk bevordert gezond bewegen: lopen en fietsen wordt aangemoedigd, terwijl het bezit van auto's juist wordt ontmoedigd.



Bezoekersparkeren
Het gemeentelijke parkeerbeleid gaat uit van het terugdringen van autogebruik door bewoners, gebruikers en bezoekers binnen de Singels. Hierdoor worden alleen voor de toekomstige bewoners enkele parkeerplekken in de nieuwbouw opgenomen. De overige toekomstige bewoners kunnen hierdoor geen auto hebben, omdat er geen parkeerplek beschikbaar is (alleen in commerciële parkeergarages). Voor bezoekers aan bewoners, bedrijven en activiteiten ligt dit anders. Zij zullen voor korte tijd in het gebied vertoeven en hierdoor gemakkelijker met de auto naar het gebied komen. Door juiste bewegwijzering moet

overlast worden voorkomen. Anders zal het ten koste gaan van openbare parkeerplekken en hierdoor invloed hebben op de parkeermogelijkheden voor de huidige bewoners in de omgeving. Het gemeentelijke beleid heeft hier rekening mee gehouden: het moet voor huidige en toekomstige bewoners en gebruikers in het gebied binnen de singels duidelijk zijn dat autogebruik geen vanzelfsprekendheid (meer) is. Afsproken is om hier in communicatieve zin veel aandacht aan te besteden. De wens dat iedereen zich zo veel mogelijk lopend, met fiets, deellauto of openbaar vervoer verplaatst van en naar het Energiepark en omgeving.

Bezoekersparkeren in de omgeving

Er worden openbare (bezoekers)parkeerplekken onttrokken uit het gebied. Het gaat hier om de volgende locaties:

- openbare parkeerplaatsen (19 plaatsen) op de Stadsbouwhuislocatie;
- parkeerplaatsen op het Ambachtsplein (56 plaatsen).
- niet-openbare parkeerplaatsen die toebedeeld zijn aan het kantoor van woningbouwvereniging 'De Sleutels'. Deze parkeerplaatsen verdwijnen als het kantoor van 'De Sleutels' een nieuw onderkomen buiten het gebied krijgt.

Het effect van het onttrekken van deze parkeerplekken moet nog in beeld worden gebracht, omdat dit stadsbreed beschouwd moet worden, onder andere in relatie tot het project Autoluwe Binnenstad en de parkeervisie van de gemeente Leiden. Daarnaast worden bezoekers geïnfomeerd en met bewegwijzering zoveel mogelijk begeleid naar de Lammermarkt-parkeergarage en de commerciële parkeergarage aan de Langegracht.

Mindervalide parkeren

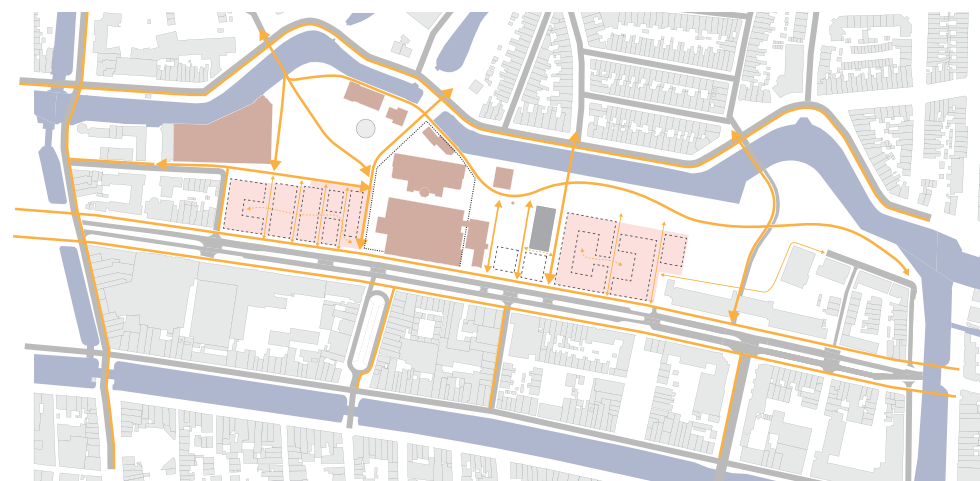
Mindervalide bewoners krijgen een eigen parkeerplaats op kenteken in de woongebouwen, terwijl mindervalide bezoekers specifieke parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen gebruiken, binnen de geldende maximale loopafstanden volgens het parkeerbeleid van de gemeente Leiden.



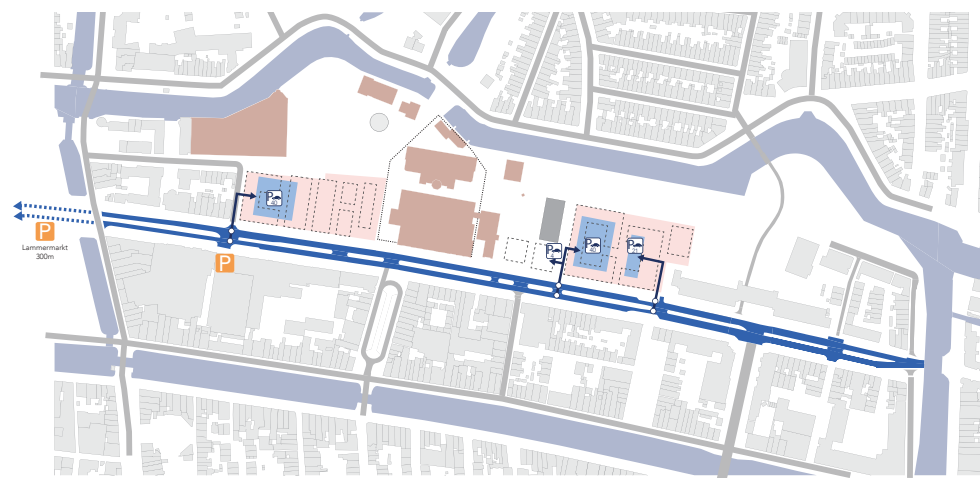
REFERENTIEBEELD



Fietsverkeer en fietsparkeerplaatsen



Voetgangspaden



Autoverkeer. Alle parkeerplaatsen zijn aan het oog onttrokken. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats in de deelgebieden E (PLNT/Sleutelsgebouw) en J (Stadsbouwhuis).



Voetgangersbrug Nieuwe Energie

In de gemeentelijke gebiedsvisie is opgenomen dat er een brug komt tussen het Marepark en het Energiepark, naast het gebouw Nieuwe Energie. Vanuit participatie is positief gereageerd door vrijwel alle partijen, behalve door de wijkvereniging Nieuw & Noord. De brug is noodzakelijk voor het toegankelijk maken en activeren van het park en heeft een breed draagvlak in de stad. Om onveilige verkeerssituaties op de Maresingel te voorkomen zal de brug niet toegankelijk worden gemaakt voor fietsers.



Economische activiteiten in de wijk, inclusief cultuur en horeca, mogen niet leiden tot parkeeroverlast van auto's en fietsen, in de wijk zelf en in de omliggende woonbuurten. Economische activiteiten in de wijk, inclusief cultuur en horeca, mogen niet leiden tot een verhoging van de verkeersdruk op de Langegracht en in de omliggende woonbuurten.



IMPRESSIE

Impressie van fietsenstallingen op de begane grond



REFERENTIEBEELD

Fietsparkeren

Binnen het Energiepark is veel ruimte voor de fiets. De hoofdfietsroute gaat van de Langegracht over de dam richting Nieuw Leyden. De aantallen en kwaliteitseisen voor het fietsparkeren (bewoners en bezoekers) worden getoetst aan de hand van de 'Beleidsregels Parkeernomen Leiden 2020'. Fietsparkeerplaatsen worden bepaald aan de hand van het aantal kamers. In deze fase is dat nog niet definitief vast te stellen. In de vervolplannen wordt dit nader uitgewerkt.

Fietsenstallingen voor bewoners

Voor bewoners worden inpandige, hoogwaardig vormgegeven fietsenstallingen gerealiseerd. De stallingen zijn gepositioneerd naast entrees en openbare ruimte

met fietspaden. Drempels voor het gebruik van de fiets worden door verschillende ontwerpingsrepen aanzienlijk verlaagd. Stalingsruimten voor bezoekers van bewoners zijn ook te vinden in de openbare ruimte, vlakbij de entrees van de gebouwen.

Fietsenstallingen voor bezoekers

Fietsenstallingen voor bezoekers van het Energiepark zullen ook zo toegankelijk mogelijk zijn. Bezoekers worden aangemoedigd te wandelen of te fietsen naar het Energiepark. Dit betekent dat de stallingen decentraal worden ingericht, dichtbij de entrees van de voorzieningen. Bij evenementen met veel bezoekers en grote aantallen fietsen worden tijdelijk extra fietsvoorzieningen op geschikte plaatsen bijgeplaatst. Het fietsparkeren voor bezo-



De wijk en elk afzonderlijk te realiseren project daarin kennen een innovatief mobiliteitsprogramma, waarbij autogebruik en/of bezit wordt gereduceerd. Auto's in de wijk worden uit het zicht geparkeerd.

kers voldoet aan het gemeentelijk beleid. In de volgende fase wordt het effect onderzocht van fietsparkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein die makkelijk toegankelijk zijn en nabij de ingangen van gebouwen. Dit kan dus zowel inpandig zijn of in de buitenruimte op eigen terrein. Waar het niet inpasbaar is op eigen terrein – als dit blijkt uit aantoonbaar onderzoek – wordt in overleg met de gemeente Leiden gezocht naar een geschikt locatie in de openbare ruimte.

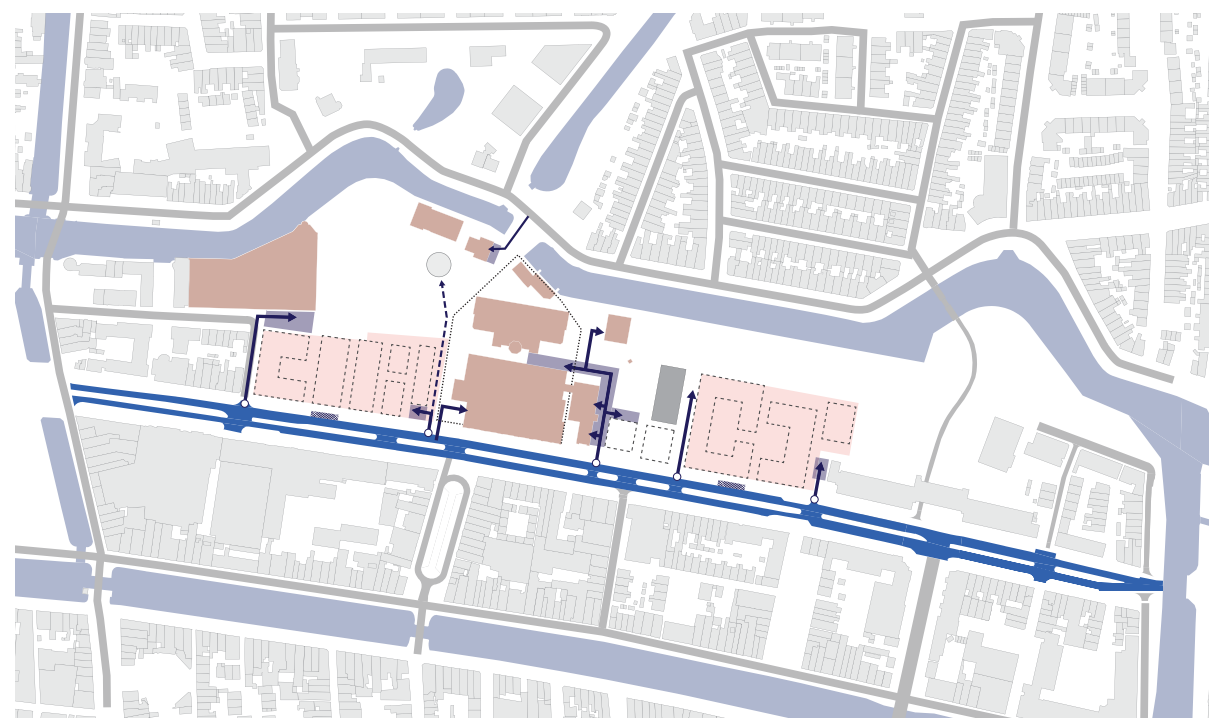
Laden en lossen

Op strategische plekken is het gebied toegankelijk voor onderhoudsvoertuigen voor bijvoorbeeld de Energiecentrale, Warmterotonde en calamiteitenverkeer. Hierbij is rekening gehouden met de benodigde draaicirkels en aansluitingen op de nieuwe inrichting van de openbare ruimte aan de Langegracht. Langs de Langegracht is ruimte gereserveerd om veilig te kunnen laden en lossen. De autoluwe straatjes in de verschillende deelgebieden moeten toegankelijk zijn

voor alle hulpdiensten. In de uitwerking van deze openbare groene straatjes moet hier rekening mee worden gehouden.

Duurzame stadslogistiek

Ook sluit het Energiepark aan bij de duurzaam-logistieke plannen van de gemeente Leiden. In de Leidse binnenstad geldt per 2025 een zero-emissiezone voor stadslogistiek. Het Energiepark valt hierbinnen, wat betekent dat logistieke dienstverleners emissievrij zullen bevoorraden en bezorgen. Het Energiepark gaat een stap verder, door de vervoersbewegingen niet alleen te verduurzamen, maar ook te voorkomen. Wij gaan daarom in een volgende fase in gesprek met early adapters in de logistieke sector om samen met hen te verkennen wat de mogelijkheden zijn. Dit zijn bekende partijen zoals PostNL en DHL, maar ook kleinere partijen als Picnic. Ook kijken we naar de kansen om horeca- en afvalstromen zo efficiënt mogelijk te faciliteren, om ook deze vervoersbewegingen (veelal pakketbezorgingsstromen) te reduceren. Hier van volgt nog een nadere uitwerking.



Logistieke stromen en locaties laden en lossen

Inpassing miva-parkeerplek



Minervalide parkeerplaatsen voor bewoners worden opgenomen in de parkeergarage. Er zijn in de openbare ruimte 2 miva plekken voorzien voor bezoekers.

Routing en opstelruimte PLNT/Sleutellocatie



Binnen het gebied worden zone's voor logistiek aangewezen.

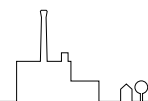
Fietsenstalling



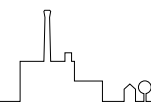
Fietsparkeren is goed toegankelijk op de begane grond en verspreid over het gebied.

Routing en opstelruimte Stadsbouwhuislocatie





10 Duurzaamheid en gezondheid



Op het gebied van duurzaamheid stelt de gebiedsvisie dat nieuwbouw gebruikmaakt van duurzame energiebronnen. Gebouwbonden energiebronnen (zonnepanelen) worden gestimuleerd, passend binnen de kaders van het beschermd stadsgezicht. Duurzame energiebronnen maken integraal onderdeel uit van de architectuur en vormen geen belemmering voor de ruimtelijke inrichting en het functioneren van de openbare ruimte.



REFERENTIEBEELD

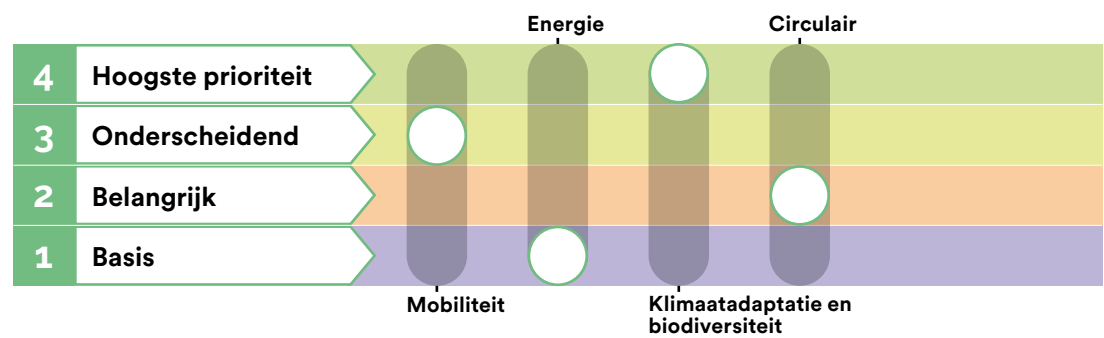
Naar een duurzaam en gezond Energiepark

Het invullen van duurzaamheid in de ontwikkeling van het Energiepark kent twee bepalende onderdelen: de gebouwen en de openbare ruimte. Om deze reden zijn twee prioriteitenmixen voor duurzaamheid opgesteld; één voor de openbare ruimte en één voor de gebouwen. We zien dat met name comfort en gezondheid van de eindgebruiker centraal staan, zowel in de openbare ruimte in het gebied als op gebouwniveau. Voor beide prioriteringsmixen geldt verder dat de thema's mobiliteit en klimaatadaptatie en biodiversiteit de hoogste prioriteit krijgen.

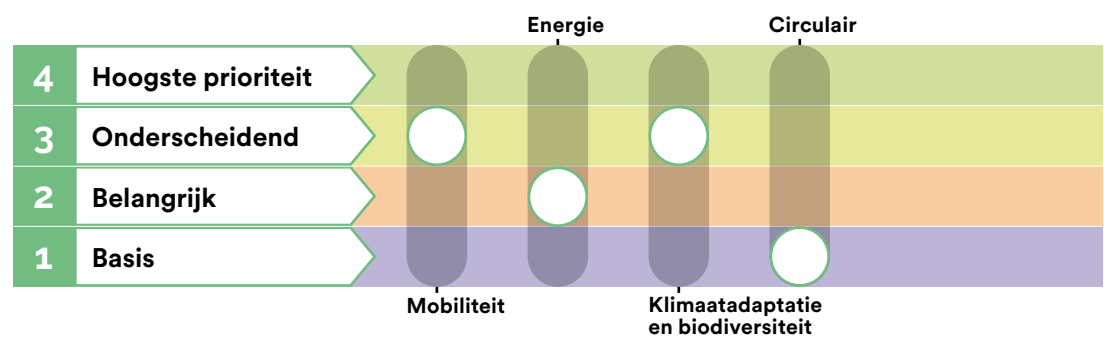
De prioritering wordt bepaald op basis van de ruimtelijke kenmerken van het gebied, de plannen voor het gebied, het beleid op de verschillende thema's en huidige en verwachte ontwikkelingen. Daarnaast wordt rekening gehouden met het afwegingsinstrument 'Duurzaamheidsmaatregelen voor ruimtelijke projecten' vanuit de gemeente Leiden. Het resultaat is een duurzaamheidsmatrix op gebiedsniveau waarbij onderscheid is gemaakt tussen gebouw en openbare ruimte. Het onderdeel mobiliteit is reeds toegelicht in het vorige hoofdstuk. In dit hoofdstuk verdiepen wij onderstaande duurzaamheidsthema's:

- Klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Energie
- Circulariteit

Prioriteitenmix gebouwen



Prioriteitenmix openbare ruimte





▢ Klimaatadaptatie en biodiversiteit

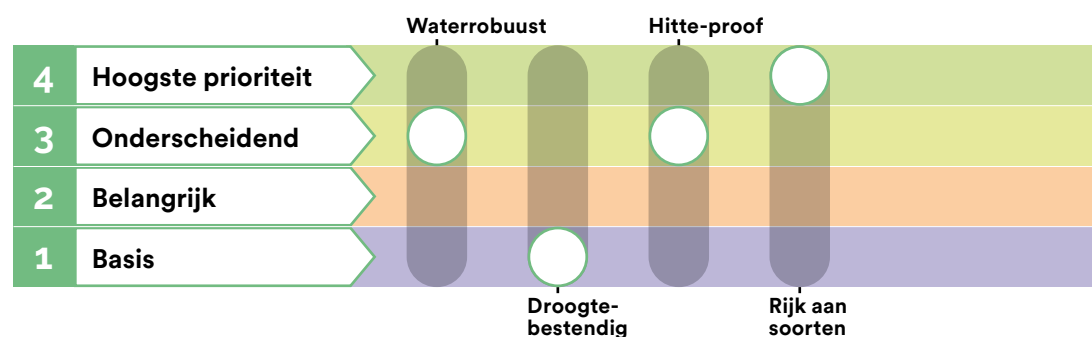
Energiepark Leiden is een van de weinige groene, open plekken in het dichtbebouwde stadscentrum. Daarmee ligt er een enorme potentie om het park koel in te richten, en zo een welkome verkoelende plek aan stadsbewoners en bezoekers tijdens hittegolven te bieden. Hetzelfde geldt voor de biodiversiteit: door maatregelen in het park en de gebouwen faciliteren wij dat planten en diersoorten zich ontwikkelen. Kortom: de aanpak van hittestress en het vergroten van biodiversiteit hebben in deze visie prioriteit.

Dat betekent niet dat thema's als wateroverlast en droogte geen aandacht krijgen. De stresstest laat zien dat er in en om het gebied wateroverlast kan worden ervaren bij extreme neerslag. Wateroverlast wordt aangepakt in samenhang met droogtebestrijding, na berging wordt het regenwater vastgehouden in het gebied voor later gebruik. Dat is duurzaam en levert extra mogelijkheden voor het vergroten van de biodiversiteit.

Bouwstenen:

- Hittestress
- Wateroverlast
- Droogte
- Biodiversiteit

Prioriteitenmix klimaatadaptatie en biodiversiteit



▢ De eindgebruiker centraal

Bij de uitwerking van het energieconcept staat de gezondheid en comfort van de gebruiker centraal. Maatregelen op gebiedsniveau, complexniveau en woningniveau moeten geluidsoverlast beperken, binnenshuis oververhitting en tocht voorkomen en zorgen voor gezonde kwaliteit van de binnenlucht. Daarnaast moet het energiesysteem toekomstbestendig en betaalbaar zijn en uiteraard ook kunnen voldoen aan de nieuwe regelgeving. Het systeem moet passen bij de functiemix van wonen en werken, de schaal en de mix van bestaande en nieuwe gebouwen. Daarnaast wordt in het energieconcept optimaal gebruikgemaakt van beschikbare efficiënte lokale energiebronnen. Het concept dat we willen nastreven is een collectief energiesysteem waarmee duurzame warmte- en koudebronnen optimaal kunnen worden ontsloten en beter kan worden geborgd dat energieprestaties gedurende het gebruik ook daadwerkelijk worden behaald. Met een collectief systeem voor duurzame warmte en koude worden consumenten ontzorgd, wordt de leveringszekerheid gegarandeerd en komen er geen complexe installaties in de woning. Daarnaast heeft een collectief systeem als voordeel het beperkte ruimtegebruik van installaties, met name in de woningen. Collectieve energiesystemen zijn minder bewezen nog wat betreft BENG (de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen), en weten nog niet exact hoe dit in de praktijk uit zal vallen. Daarvoor zal een nadere verkenning nog nodig zijn. Alternatief scenario is het toepassen van individuele warmtepompen.

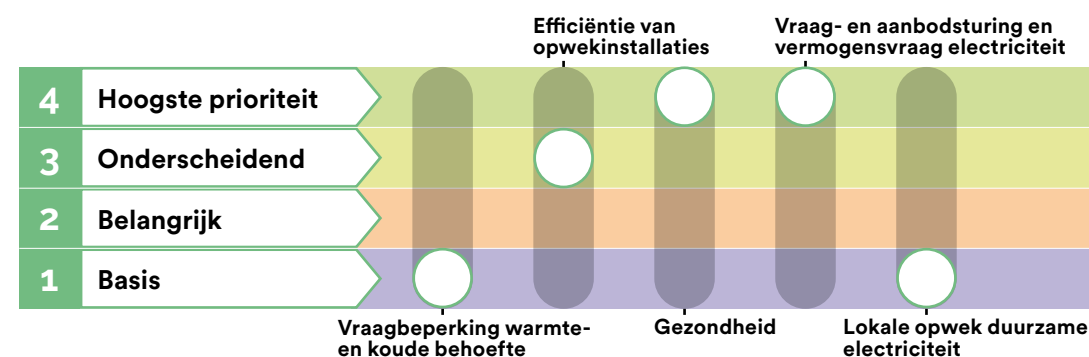
Om de ambitie voor een energie-neutrale gebiedsontwikkeling meer kracht bij te zetten, gaat het Energiepark een stapje verder. Voor de toekomstbestendigheid van het Energiepark moet mogelijk worden gemaakt dat de resterende elektriciteitsvraag, nodig voor warmte, warm tapwater, koude, mobiliteit en huishoudelijke energie, zoveel als mogelijk voorzien kan worden van duurzame opgewekte elektriciteit die gelijktijdig wordt opgewekt in het gebied. Alle daken worden zoveel als mogelijk benut voor het opwekken van hernieuwbare energie met zonnepanelen, met als ambitie BENG 3=100%. Door de panelen oost-west te oriënteren kunnen platte daken beter worden benut en wordt het elektriciteitsnet ontlast. Extra aandacht is er voor samenhang voor de inzet van daken voor het opwekken van elektriciteit, recreatieve doeleinden en zichtbaar groen. Zichtbaar groen kan bijvoorbeeld wenselijk zijn op lagere daken voor het accentueren van de overgang van het park naar het bebouwd gebied. Dit betekent dat ook wordt verkend waar energieopwekking mogelijk gemaakt kan worden naast de nieuwbouw.

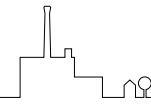
Bouwstenen:

Drie bouwstenen maken dat deze gebiedsontwikkeling als voorbeeld voor de stad kan dienen en aansluit bij de ambities van de gemeente Leiden:

- We ontwikkelen slimme gebieden met efficiënte, integrale energieconcepten.
- We verduurzamen energie door opwekking en gebruik van hernieuwbare energie.
- We voorkomen energiegebruik door het beperken van de energievraag.

Prioriteitenmix eindgebruiker





Circulair

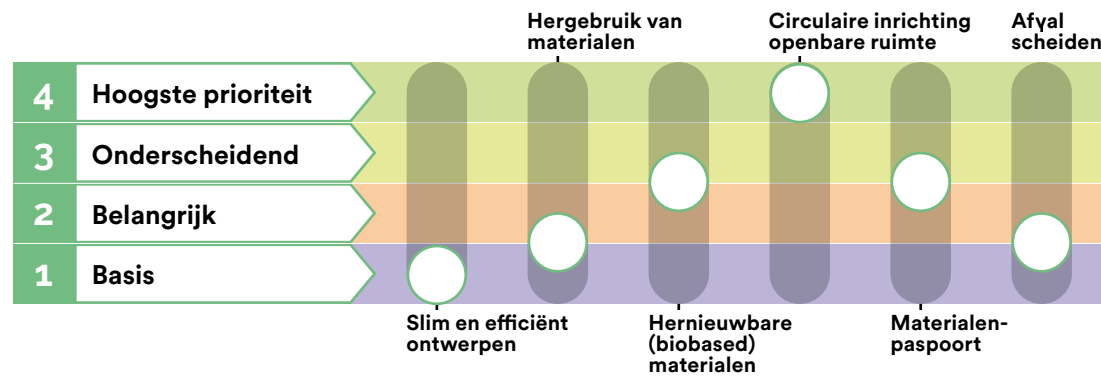
Landelijk is er afgesproken dat de Nederlandse economie in 2050 volledig circulair moet zijn. In het Energiepark zetten we ons in om de transitie naar een circulaire economie naar een volgende stap te brengen. Wij doen dit door milieuvriendelijke gebouwen en gebieden te realiseren waarin zo veel mogelijk biobased en hergebruikte materialen worden toegepast. We besparen op grondstoffen door slim te ontwerpen. We dringen de afvalstroom terug en geven vorm aan gebieden waarin grondstofkringlopen worden gesloten op het daarvoor gewenste schaalniveau. Waardevolle lokale elementen worden behouden en dragen bij aan de belevingskwaliteit van het gebied. We gebruiken het materialen-

paspoort en ontwerpen de woningen zodanig dat componenten en producten weer hergebruikt kunnen worden. We pionieren door beton waar mogelijk te vervangen door alternatieven zoals hout. En door producten waar mogelijk direct te hergebruiken in nieuw te bouwen gebouwen. Zo leggen wij in het Energiepark de grondstofbank van morgen aan.

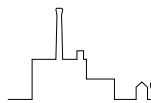
Bouwstenen:

- We voorkomen materiaalgebruik door de vraag naar grondstoffen te beperken
- We verduurzamen materiaalgebruik met hernieuwbare en milieuvriendelijke materialen
- We bereiden onze gebieden voor op een circulair gebruik van het gebied

Prioriteitenmix circulair



11 Omgevings- aspecten



▢ Archeologie

Het gebruik van het terrein als gasfabriek heeft ingrijpende sporen achtergelaten in de bodem. Milieukundige boorstaten laten zien dat de bodem op veel plaatsen tot een diepte van 1,5 meter (maar vaak veel dieper) uit zand bestaat. Dit geeft aan dat de bodem tot grote diepte is omgezet waarbij zand is opgebracht. In 2014 vonden onder archeologische begeleiding saneringswerkzaamheden plaats op een deel van het bolwerk. Ook hierbij bleek dat de ondergrond uit een circa 2 meter dik pakket opgebracht zand bestaat. Bij grondverstorende werkzaamheden in het plangebied is het aspect 'uitvoering van een werk' uit de omgevingsvergunning van toepassing. Mocht de ingreep leiden tot aantasting van archeologische waarden, dan worden voorwaarden verbonden aan de vergunning om archeologische resten te beschermen.

▢ Cultuurhistorie

Het gehele plangebied bevindt zich binnen het beschermd stadsgezicht 'Leiden binnen de singels'. Hierbinnen heeft een aantal gebouwen een (gemeentelijke) monumentenstatus.

Dit zijn de volgende panden:

- de Energiecentrale aan Langegracht 70B (in aanvraag);
- de schoorsteen van de Energiecentrale;
- het Filtergebouw aan Langegracht 70B (in aanvraag);
- de voormalige vuilverbranding aan Langegracht 70C+D;
- het meet- en reguleursgebouw op Papegaaisbolwerk 18;
- de Watergasfabriek op Papegaaisbolwerk 20;
- het gebouw Nieuwe Energie aan 3e Binnenvestgracht 23.

De gebiedsvisie onderscheidt drie historische lagen binnen het gebied:

- de 17e-eeuwse stadsstructuur;
- de 19e-eeuwse industriegebouwen (ver-

schillende gemeentelijke monumenten);

- de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw (Stadsbouwhuis en PLNT/Sleutelsgebouw).

In de uitwerking wordt waar mogelijk de zeventiende-eeuwse stadslaag gerespecteerd of hersteld, zoals het terugbrengen van de 3e Binnenvestgracht in het gebied. De industrieel erfgoedgebouwen zullen integraal onderdeel uitmaken van de ontwikkeling en worden herbestemd.

▢ Watercompensatie

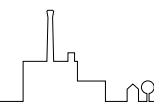
In de vervolgfase wordt onderzocht of er watercompensatie nodig is als gevolg van de eventuele toename van verhard oppervlak.

▢ Bodemsanering

Vanwege het industriële verleden is er relatief veel bodemverontreiniging aanwezig in het plangebied. Het park is in het verleden voor het overgrote deel gesaneerd. Voor de deelgebieden PLNT/Sleutelsgebouw en Stadsbouwhuis zal sanering moeten plaatsvinden bij nieuwbouw. In bestaande gebouwen zal de vloerconstructie luchtdicht moeten worden afgesloten. In de financiële doorrekening zijn kosten opgenomen voor bovenstaande maatregelen.

▢ Bedrijven en milieuzonering

Als gevolg van de aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Situaties waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer (inclusief Amvb's) en de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG, 2009). Bedrijven en Milieuzonering geeft richtafstanden per categorie en per type bedrijvigheid aan. Deze richtlijnen geven aan welke afstand er gemiddeld per type



bedrijvigheid moet worden aangehouden tot hindergevoelige objecten. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Het plangebied wordt aangemerkt als een gemengd gebied. In de omgeving van het plan liggen de volgende (maatgevende) inrichtingen/bedrijven:

Bedrijf/activiteit	Adres	Milieu-cat.	Richtafstand tot gevoelige functie	Afstand tot gevoelige functies planinitiatief
Uniper centrale	Langegracht 70	5.1	300 m (geluid, gevaar)	<10 m
Gasontvangststation	Langegracht 70b	3.1	30 m (gevaar)	30 m
Steenhouwerij	Langegracht 70c	3.1	30 m (geluid)	10 m
Bierbrouwerij	Langegracht 70d	4.2	200 m (geluid, geur)	10 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor geen van de bedrijven aan de richtafstand wordt voldaan. Nader onderzoek is noodzakelijk om na te gaan of en onder welke voorwaarden het gewenste planinitiatief kan worden gerealiseerd. Met uitzondering van het gasontvangststation gaat het hierbij met name om het aspect geluid. De Uniper-centrale is een zogenaamde grote lawaaimaker met een geluidzone. De bedrijven zijn dan ook opgenomen in het geluidonderzoek van Alcedo (zie het hoofdstuk over geluid). Voor wat betreft de centrale en het gasontvangststation speelt het aspect externe veiligheid een rol, zie hiervoor het betreffende hoofdstuk. Met betrekking tot de bierbrouwerij dient het aspect geur nog nader beschouwd te worden. Het gaat om een kleinschalige brouwerij. Uit het informatiesysteem van de Omgevingsdienst blijkt dat er voorzieningen zijn getroffen voor het tegengaan van geurhinder. Waar het gaat om bedrijven en milieuzonering moet bij de uitvoering van de plannen rekening worden gehouden met de aspecten geluid en externe veiligheid (zie hiervoor de betreffende paragrafen). Geurhinder als gevolg van de bierbrouwerij wordt vooralsnog niet verwacht.

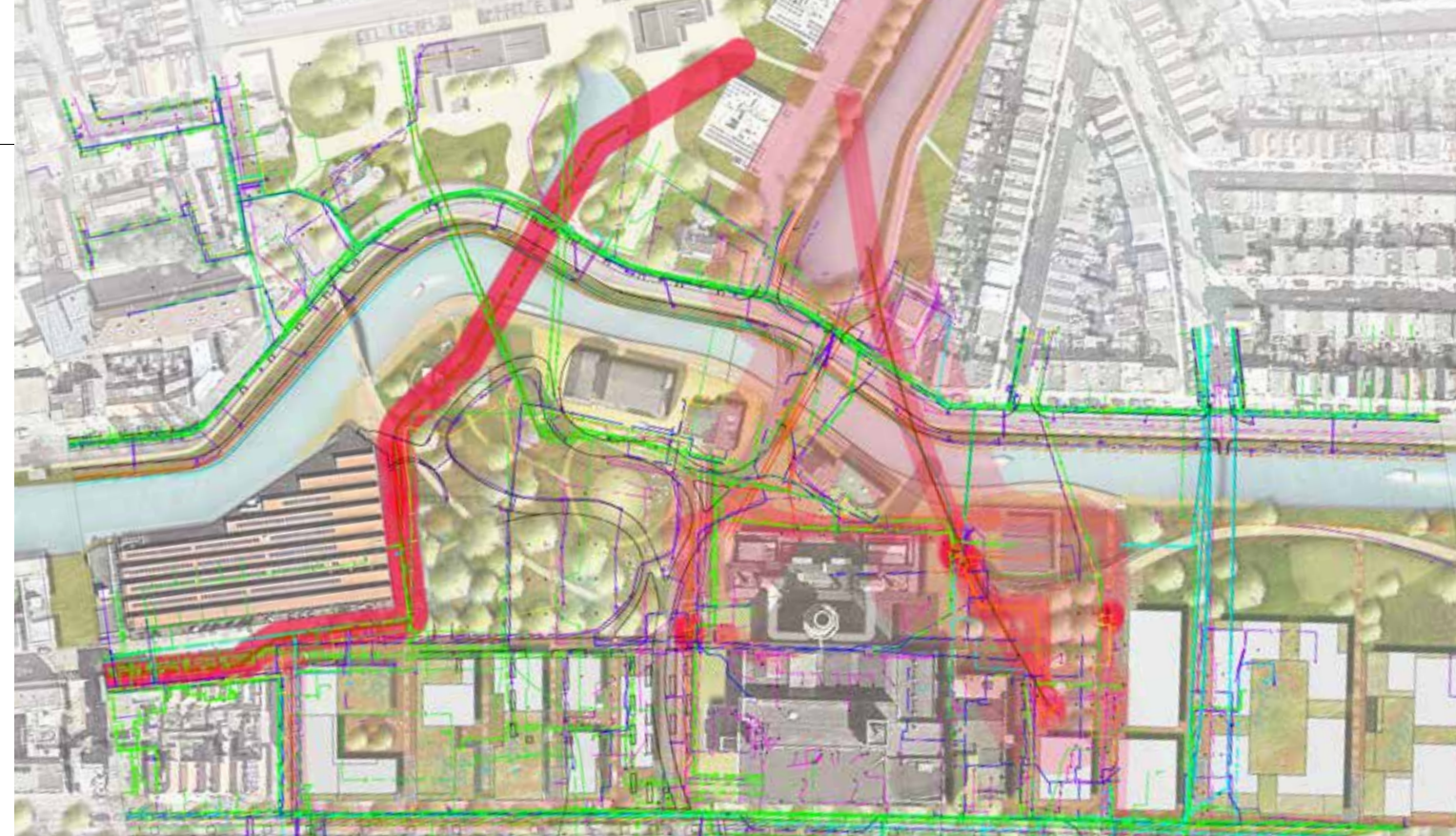
▢ Luchtkwaliteit

Het planinitiatief betreft de bouw van circa 240 woningen met daarbij voorzieningen in

de vorm van cultuurfuncties, horeca, zorg en andere gerelateerde bedrijfsactiviteiten langs de Langegracht. Gezien de grootte van de ontwikkeling is deze 'niet in betekende mate'. Dit betekent dat de uitbreiding niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er hoeft niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bekeken wat de luchtkwaliteit bij de planlocatie is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool van het ministerie van IenW (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). De dichtstbij gelegen weg die in de NSL-monitoringstool is opgenomen, is de Langegracht. Volgens de NSL-monitoringstool zijn de concentraties stikstofdioxide en fijnstof (PM10) in 2020 langs deze weg maximaal 24,1 µg/m³ en 21,5 µg/m³. De geldende grenswaarde voor beide stoffen is 40 µg/m³. Als de grenswaarde voor PM10 niet wordt overschreden, wordt de grenswaarde voor PM2,5 (25 µg/m³) ook niet overschreden. In de toekomst zullen deze waarden lager worden.

▢ Geluid

Binnen het plangebied zijn drie belangrijke geluidsbronnen: de Energiecentrale, het pompstation van de warmterotonde en het verkeer aan de Langegracht. Met name



deelgebied E (PLNT/Sleutelsgebouw) ondervindt hinder van deze geluidsbronnen. Het ontwerp voor de woningen langs de Energiecentrale is hierop aangepast: verblijfs- en buitenruimten worden gesitueerd aan de geluidluwe zijde; verkeersruimten aan de geluidbelaste zijde. In de uitwerking van de deelgebieden moet extra aandacht zijn voor de plaatsing van de buitenruimten in relatie tot de geluidbelasting en eventueel moeten deze worden afgeschermd. Overige bouwkundige maatregelen zijn denkbaar in de verdere uitwerking van de plannen.

▢ Asbest

Voor de aanwezige panden (met uitzondering van de Energiecentrale) is een asbestinventarisatie gedaan. In het Stadsbouwhuis en het PLNT/Sleutelsgebouw is asbest aanwezig. De verwijderingskosten hiervoor worden meegenomen in de te verwachte sloop- of verbouwkosten.

▢ Kabels en leidingen

Voor het gebied is een Klic-melding uitgevoerd, een onderzoek naar ondergrondse leidingen. Door de aanwezigheid van de Energiecentrale is er een hoge mate aan kabels en leidingen aanwezig. In samenspraak met gemeente en nutspartijen is een overweging gemaakt welke kabels en leidingen verlegd kunnen worden en welke

niet vanwege te hoge kosten. Dit resulteert in aanpassingen van het stedenbouwkundig- en parkontwerp. Met name de hogedrukgasleidingen en warmteleidingen zijn bepalend geweest voor de plaatsing van nieuw bouwvolume. In hoofdlijnen worden de hogedrukgas- en warmteleidingen als gegeven aangenomen en wordt de bebouwing en parkinrichting hierop aangepast. Naast bovengenoemd hoofdnetwerk zijn er ook kabels en leidingen die wel verlegd kunnen worden, denk aan huisaansluitingen of lagedrukgasleidingen. Voor het verleggen van deze categorie leidingen is per deelgebied een stelpost opgenomen.

▢ Externe veiligheid

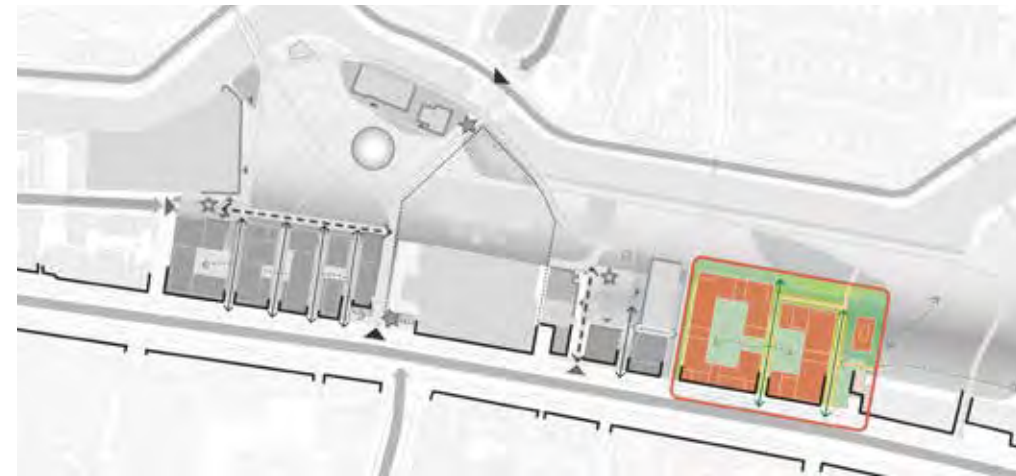
Ten opzichte van de huidige invulling van het gebied wordt geen significante toename van het groepsrisico berekend. De risico's zijn aanvaardbaar. Externe veiligheid is geen belemmering voor dit plan. In het ontwikkelplan zijn dan ook geen extra maatregelen voorzien in relatie tot de externe veiligheid.

▢ Bomen

In de vervolgfase zal een quickscan worden uitgevoerd naar de aanwezige bomen binnen het plangebied. Indien er bomen gekapt moeten worden om het plan te realiseren zullen deze worden verplant of gecompenseerd.

▢ Kabels en leidingen in het gebied

7.1 Deelgebied J Nu: Stadsbouwhuis



Huidige situatie

Oppervlakte gebouwen:	6.307 m ²
Gebruik:	Tijdelijke bewoning

Nieuwe situatie

Oppervlakte:	16.067 m ² bruto vloeroppervlakte
Hoogte:	3 tot 6 bouwlagen
Programma:	<ol style="list-style-type: none"> 1. 145 woningen waarvan 56 woningen sociale huur. (Inclusief de compensatiewoningen van de Sleutels) 2. Commerciële functies in de plint 3. Kinderdagverblijf
Parkeren:	<ol style="list-style-type: none"> 1. 62 autoparkeerplaatsen. 2. 444 fietsparkeerplaatsen (inclusief 80 ter compensatie)
Overige uitgangspunten:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het bestaande gebouw wordt vervangen door nieuwbouw. 2. De architectonische uitwerking sluit aan in maat en schaal bij de historische binnenstad. 3. De gebouwen voorzien in een grote variëteit aan woningtypen die zich gemixt in de blokken bevinden. 4. De gebouwen bieden plaats aan 33 sociale huurwoningen van de Sleutels ter compensatie voor het te slopen doelencomplex Humanities. 5. In de gebouwen is ruimte voor gemeenschappelijke functies.

12 Deellocaties



IMPRESSIE

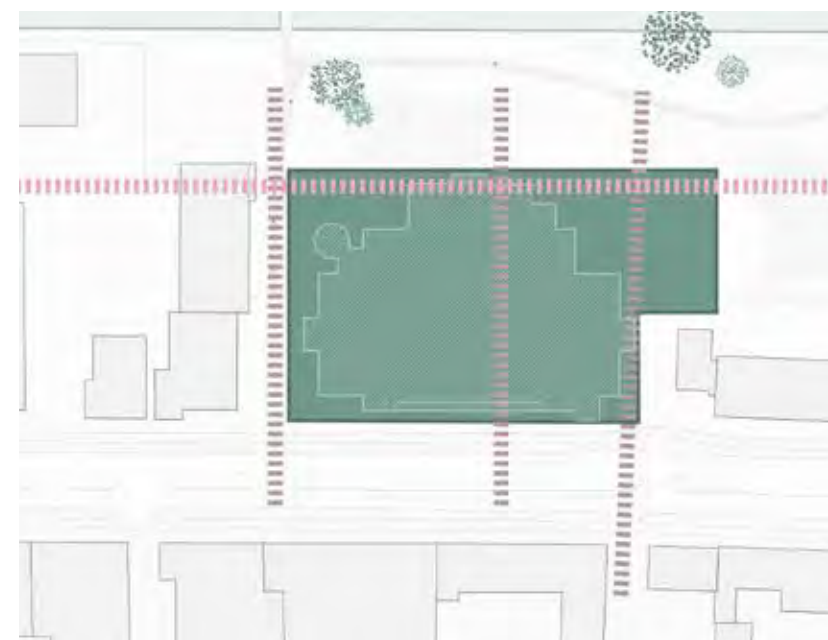
Structuur

In noord-zuid richting wordt de Oostdwarsgracht hersteld en wordt een nieuwe as in de vorm van een tussenstraat toegevoegd. Met het tussenstraatje wordt de schaal van het bouwblok teruggebracht naar de schaal zoals die was voordat het Stadsbouwhuis werd gerealiseerd. Waar in de huidige situatie het bouwblok samenvalt met het gebouw (Stadsbouwhuis), wordt met de introductie van een nieuwe straat juist gezocht naar een fijnere, kleinere schaal die zich meer natuurlijk voegt in het stedelijk weefsel van de historische binnenstad. In oost-west richting krijgt de Binnenvestgracht als oorspronkelijke bebouwingsgrens een nieuwe betekenis als basislijn van de 'rafelrand', een grillige en meer informele overgang van de stad naar park. Bebouwing komt afwisselend los van de basislijn, ligt de ene keer terug en steekt er dan weer doorheen.

Door bovengenoemde structuur ontstaat een drietal woonblokken: een woonblok met een volledig omsloten binnenterrein, een woonblok met een binnenterrein grenzend aan de tussenstraat, en een derde woonblok dat is

gepland op de huidige plek van het parkeerterrein in het park, dat grenst aan het trappenhuis van de naastgelegen woningen van Portaal. Het derde woonblok zal bestaan uit grondgebonden woningen.

Het toekomstige volume sluit aan bij de massaopbouw van de naastliggende bebouwing, zoals het nieuwe gedeelte van het Tweelinghuis. In de grotere bouwblokken met binnenhoven van deelgebied J (Stadsbouwhuis) worden de bouwmassa's verder opgedeeld door 'insnedes' op hoogte. Daardoor ontstaat een opdeling in zogenaamde 'hoekblokken'. De hoekblokken zelf zijn ook voorzien van uitsneden op de hoeken met terugliggende gevels. Zo ontstaat ook hier een gedifferentieerd beeld met een maat en schaal die aansluit bij de bebouwing in de directe omgeving aan de Langegracht.



Historische lijnen en assen



Zesde bouwlaag SBH-locatie

De zesde bouwlaag op de SBH-locatie voldoet aan de gestelde hoogtenormen in de gemeentelijke gebiedsvisie. De hoogte wordt beperkt tot amper ervaren, omdat de zesde bouwlaag terugliggend ten opzichte van de gevel wordt gebouwd. Door verspringingen in de hoogte op de vierde en vijfde bouwlagen, ontstaat daarnaast een gevarieerd gevelbeeld.



3e blok Stadsbouwhuis
In het afgelopen traject is aandacht gevraagd voor het beoogde volume op het derde blok van de Stadsbouwhuislocatie. Deze plek ligt aan de parkzijde van de Portaal-woningen en is nu een parkeerterreintje. Vanuit de gebiedsvisie kan hier een appartementenblok of een rij eengezinswoningen ontwikkeld worden, maar een groter volume

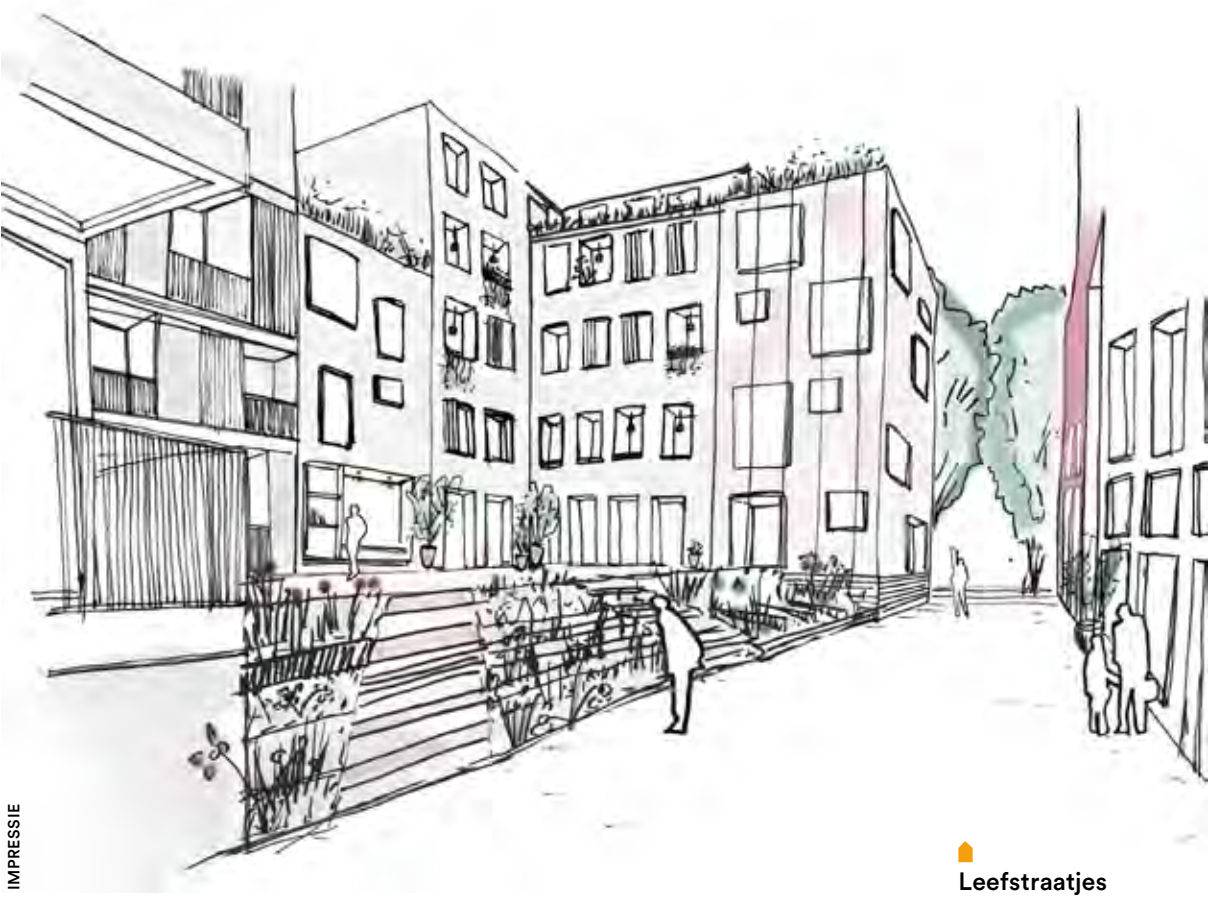
gaat ten koste van de grootte en beleving van het park. Tijdens allerlei onderzoeken en afwegingen zijn alle mogelijke varianten op kwaliteit, financiën en draagvlak naast elkaar gelegd, en is gezamenlijk besloten om de locatie in te vullen met vier grondgebonden drielaagse woningen in het hogere segment zonder tuin, met dakterras en mogelijk zelfbouw.



Afweging sloop of hergebruik Stadsbouwhuis

Vanuit de wens om de jaren 70/80-architectuur binnen het gebied te behouden en vanwege de architectonische kwaliteit van het huidige gebouw, is een verzoek ingediend om het Stadsbouwhuis een monumentstatus te verlenen. Naar aanleiding van deze aanvraag heeft onderzoek plaatsgevonden naar het behouden, deels behouden of slopen van het gebouw. Vervolgens vond er een zorgvul-

dige afweging van deze scenario's plaats op meerdere vlakken, zoals de cultuurhistorische waarde, de programmatische invulling en het draagvlak. Het draagvlak voor bovenstaande modellen is getoetst bij verschillende stakeholders (gesprekken) en buurtbewoners (online-enquête) waarin de verschillende modellen zijn toegelicht. Uit de afweging bleek dat het model dat uitgaat van het slopen van het Stadsbouwhuis de voorkeur heeft.



IMPRESSIE

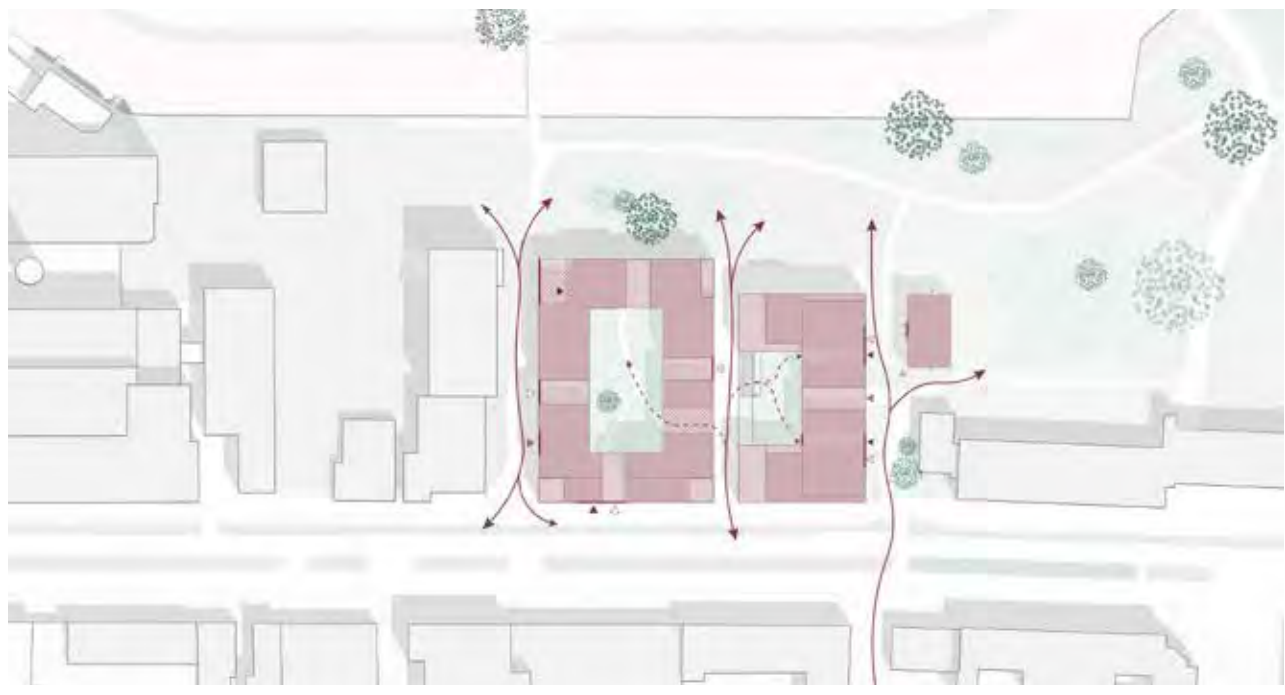
Leefstraatjes



REFERENTIEBEELD

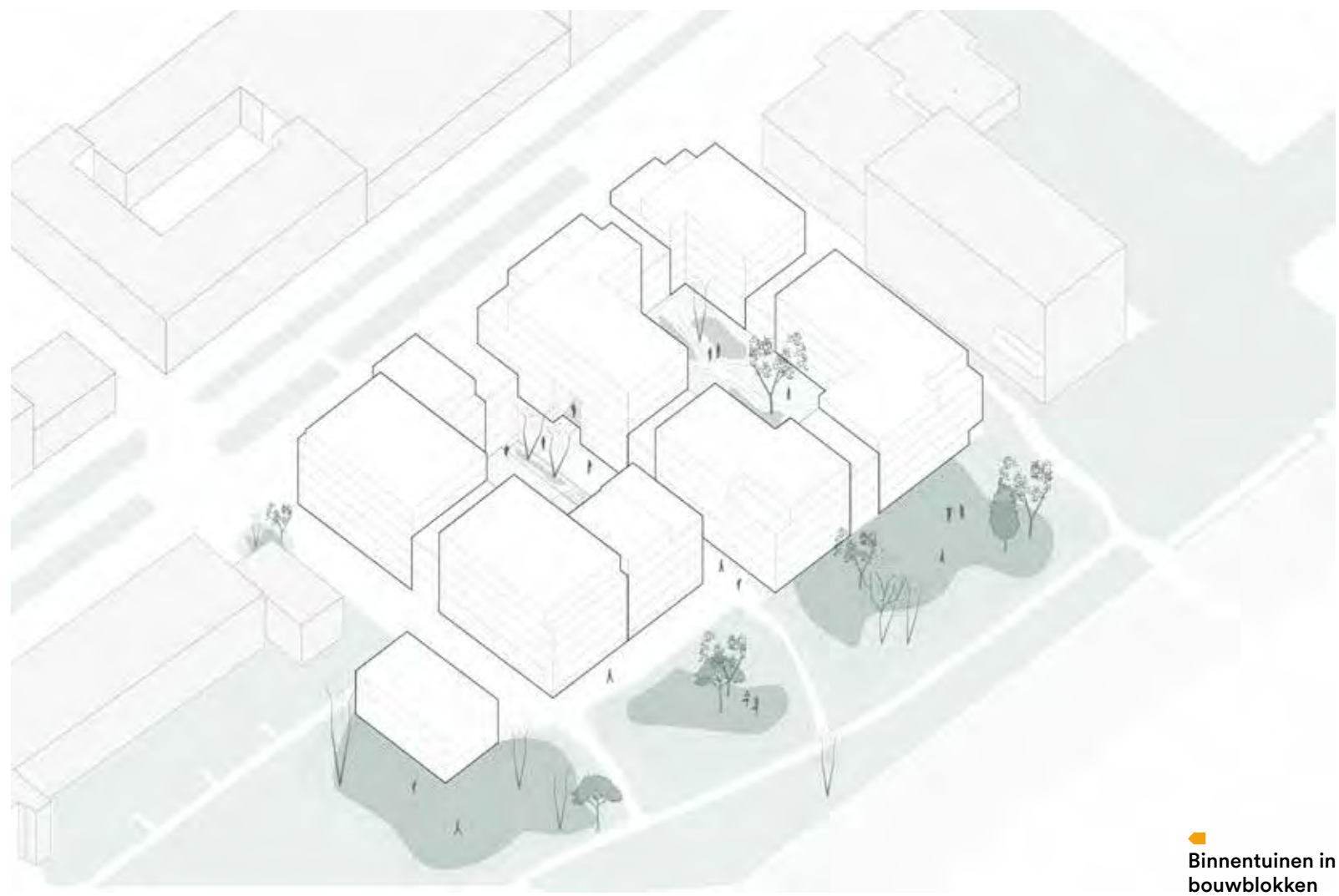


REFERENTIEBEELD



REFERENTIEBEELD

Collectieve daktuin



Binnentuinen in bouwblokken



REFERENTIEBEELD



REFERENTIEBEELD



Doorsnede binnentuinen en straatjes



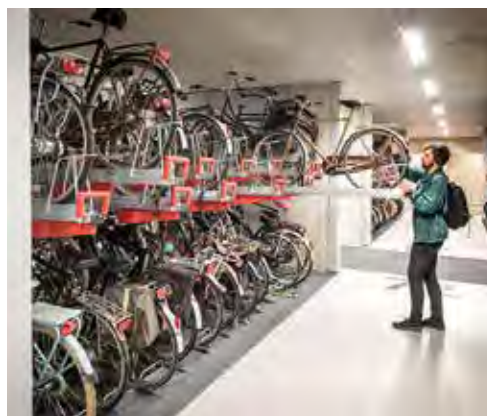
IMPRESSIE



REFERENTIEBEELD



REFERENTIEBEELD

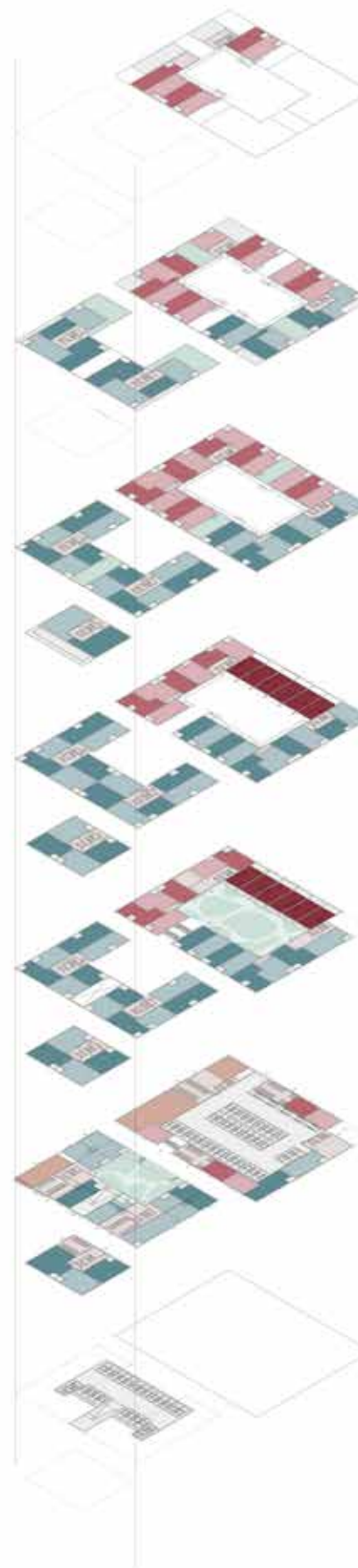


REFERENTIEBEELD



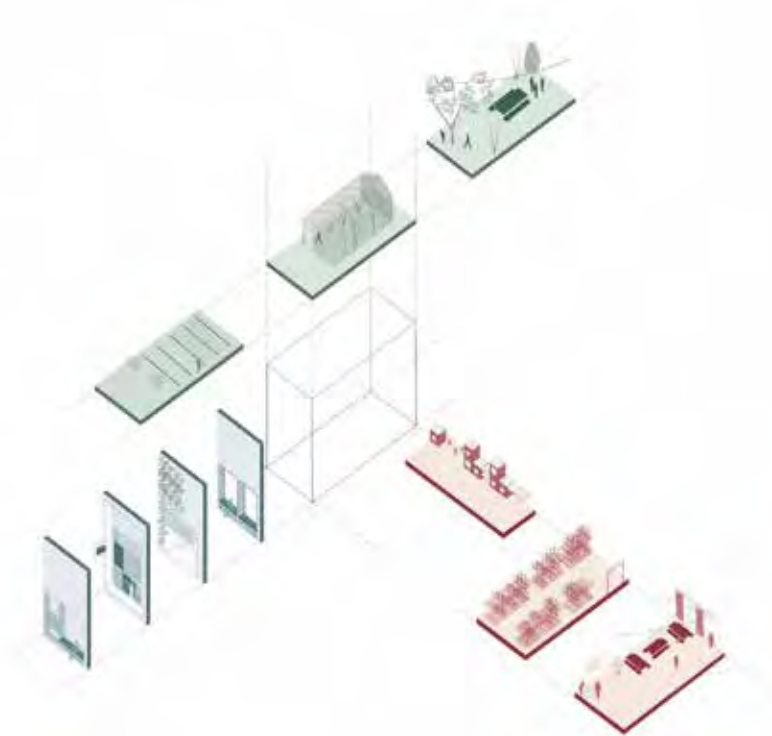
Invulling deelgebied J (nu: Stadsbouwhuis)
NLB heeft met de werkgroep Stadsbouwhuis nagedacht over de invulling van het concept. Er is een sterke wens om CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ruimte te geven in het blok. Hierbij is ook nagedacht over gemeenschappelijke ruimten binnen de gebouwen die door iedereen te gebruiken zijn. Denk hierbij aan een gemeenschappelijke was- of eetruimte. Deze functies kregen een plek in het plan. Zorgen zijn er ook geuit over het volume van het derde blok van het plan. Deze neemt volgens NLB te veel ruimte in beslag

en het zicht van het park weg. In overleg met NLB is een aantal varianten van dit appartementenblok nader onderzocht binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Zoals het weghalen en compenseren van het volume elders of het verkleinen van het volume en genoeg nemen met een lager financieel resultaat. Uiteindelijk is ervoor gekozen om het derde blok te vervangen door een aantal grondgebonden (zelfbouw)woningen. Hiermee wordt wel volume gemaakt, maar minder dan eerder bedacht met een andere kwaliteit en doelgroep en meer ruimte voor het park.



▢ Inpassing 33 woningen voor De Sleutels

Bij de planvorming van de nieuwbouw op de Stadsbouwhuis-locatie is rekening gehouden met de compensatie van 33 woningen van woningbouwvereniging 'De Sleutels'. Deze woningen vormen de compensatie voor de woningen in het Doelencomplex dat wordt gesloopt voor het realiseren van de Humanities-campus. De Langegracht is een van de vier compensatielocaties. Het plan voorziet in 6 eengezinswoningen in de vorm van maisonnettes en 27 appartementen. De sociale huurwoningen komen zoveel mogelijk verspreid in het complex en er zal zo min mogelijk onderscheid worden gemaakt tussen sociale huurwoningen en andere woningen. In totaal worden er 56 sociale woningen gerealiseerd.



7.2 Deelgebied G en H Tweelinghuis/Ambachtsplein

Huidige situatie

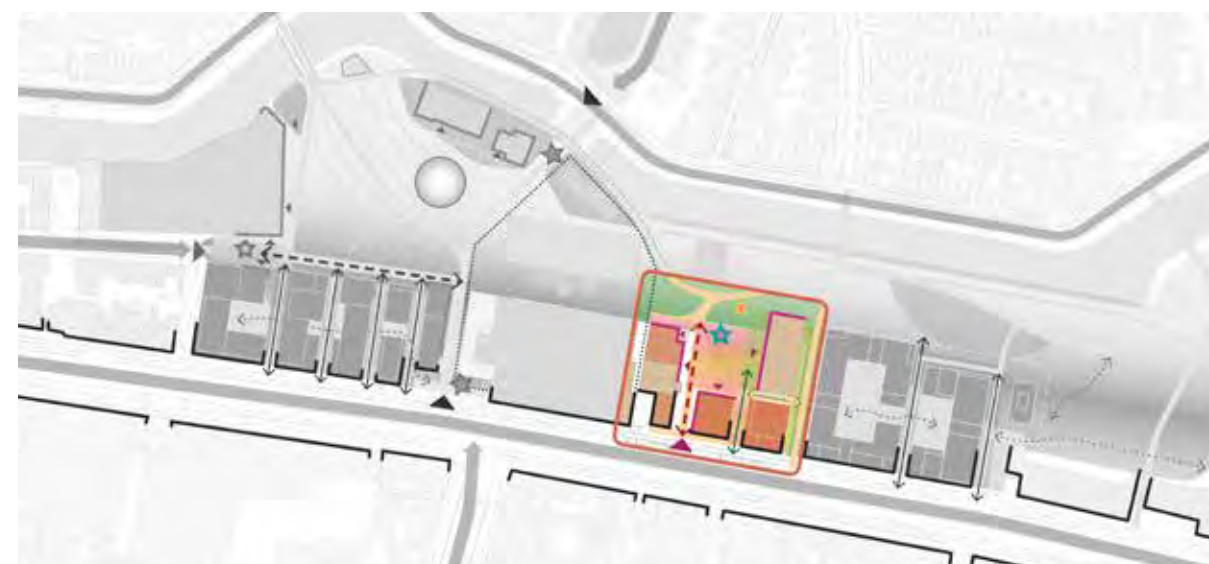
Oppervlakte gebouwen:	1.500 m ² (vuilverbranding) 5.091 m ² (Tweelinghuis, oud en nieuw)
Gebruik:	1. Kantoor (Servicepunt71) 2. Kinderdagverblijf 3. Bierbrouwerij (Pronck) 4. Steenhouwer (Bam Bam)

Nieuwe situatie

Oppervlakte:	9.671 m ²
Hoogte:	Makershuis 3 lagen Woongebouw 5 lagen Tweelinghuis 6 lagen Vuilverbranding +/- 4 lagen (bestaand +1)
Programma:	1. Baliefunctie en kantoor (Servicepunt71) in nieuwbouw tweelinghuis (Parkgebouw) 2. Bierbrouwerij + horeca in voormalige vuilverbranding 3. Steenhouwer in voormalige vuilverbranding 4. Makershuis 5. 19 woningen waarvan 7 sociale huurwoningen
Parkeren:	1. 38 fietsparkeerplaatsen op de begane grond inpandig ten behoeve van de woningen. 2. Tijdelijke autoparkeerplaatsen op het ambachtsplein komen te vervallen. 3. Bezoekers fietsparkeren wordt in de openbare ruimte opgelost.
Overige uitgangspunten:	1. Het oude gedeelte van het Tweelinghuis wordt gesloopt en vervangen door een nieuw woongebouw. 2. Het kinderdagverblijf verplaatst naar de stadsbouwhuislocatie. 3. Servicepunt71 gebruikt het gehele tweelinghuis (nieuwere gedeelte) 4. Op het ambachtsplein komt een nieuw makershuis voor ambachten.



IMPRESSIE





REFERENTIEBEELD



REFERENTIEBEELD



IMPRESSIE

▣ Ambachtsplein

Het Ambachtsplein is een belangrijke identiteitsdrager in het gebied. Dit is de plek van ontmoeting, kleinschalige evenementen en expositie van ambachten (traditioneel, maar ook de moderne 'makers') en producten. Steenhouwerij Bambam en brouwerij Pronck vinden hier een interactief podium in de stad, maar ook de nieuwbouw rond het plein zal specifiek worden geprogrammeerd voor ambachten en maakruimtes.

Het nieuwe Ambachtshuis heeft grote openslaande deuren naar het plein waarachter bezoekers kunnen zien hoe producten tot stand komen. De ambachtelijke bierbrouwerij wil haar activiteiten uitbreiden met een horecagelegenheid met terras aan de noordzijde. De nieuwe functies in het Tweelinghuis krijgen een voordeur aan het nieuwe plein. Zo ontstaat een plein voor veelzijdig gebruik met een meer intiem karakter. Het plein biedt straks ruimte aan ontmoetingsplekken en terrassen, maar ook aan buitententoonstellingen of een klein festival.



▢ Tweelinghuis

Het huidige Tweelinghuis bestaat feitelijk uit twee gebouwen, de relatieve nieuwbouw aan het park (het parkgebouw) en de 'oudbouw' aan de Langegracht (de oudbouw). Het parkgebouw is in prima staat, heeft met Servicepunt71 een goede gebruiker, past binnen het gebiedsconcept en behoeft geen ruimtelijke aanpassingen. Wanneer Servicepunt71 geen huurder meer is van het gebouw, biedt de begane grond plaats aan ambachten. De verdiepingen kunnen een woon- of werkfunctie krijgen.

Een herontwikkeling op de plek van de oudbouw is daarentegen wel noodzakelijk ten behoeve van woningbouw. De locatie zal vrijkomen zodra met de huidige gebruiker (Servicepunt71) afspraken zijn gemaakt. De herontwikkeling kan plaatsvinden door sloop en nieuwbouw. De footprint van het huidige gebouw blijft maatgevend.



Servicepunt71
Recentelijk is het huurcontract tussen Servicepunt71 en de gemeente verlengd tot 2026. Door deze verlenging is Servicepunt71 in staat om investeringen te doen in de interne verbouwing van het Tweelinghuis. Dat is nodig, omdat Servicepunt71 een stevige groei doet en voornemens is om voor langere tijd op de locatie gehuust te blijven. De veronderstelling voor de komende jaren is dat Servicepunt71 met de huidige gebruiksop-

pervlakte uit de voeten kan. De locatie bestaat uit twee gebouwen: de relatieve nieuwbouw in het park (het Parkgebouw) en het oudere gebouw aan de Langegracht. Momenteel worden gesprekken gevoerd over de toekomst van Servicepunt71. Eventuele consequenties hiervan voor de gebiedsontwikkeling van het Energiepark en omgeving zijn nog niet duidelijk en worden op een later moment verwerkt.

▢ Buitenruimte

De buitenruimte voor het Ambachts-huis is verhard en blijft vrij van permanente obstakels, omdat ook de Energiecentrale deze route af en toe nodig heeft voor haar logistiek. Het Ambachtsplein is grotendeels verhard en daarmee ook geschikt voor kleine evenementen zoals straattheater en tijdelijke exposities bijvoorbeeld over de energietransitie, stadsgedichten over energie en kunstactiviteiten voor kinderen. In de zone langs het Tweelinghuis is ruimte voor opgaand groen in de vorm van een constructie waarlangs bijvoorbeeld hop kan groeien dat weer gebruikt kan worden door de bierbrouwerij. Dit is ook de plek waar tijdens een evenement veel fietsen kunnen worden gestald door bezoekers. Het Ambachtsplein loopt door tot het Energiepad. In deze zone van het plein zijn bomen en andere beplanting mogelijk. Het plein wordt begrensd door een wal van puin afkomstig van sloop in het gebied.

▢ Gasverdeelstation

Uit onderzoek is gebleken dat het verplaatsen van het bestaande gasverdeelstation te grote (financiële) gevolgen zal hebben. Niet alleen het station moet worden verplaatst naar een nog onbekende bestemming, ook alle gasleidingen die er naartoe lopen.



Vervolg gasverdeelstation

De energiecentrale en daarmee ook het op zichzelf staande gasontvangststation zijn industriële gebouwen die nog voor lange tijd hun plek behouden in het gebied. Voor het gasontvangststation is nagedacht over het vergroenen en het aan het zicht onttrekken van het gasontvang-

station. Een voorstel is om dit station door puinmateriaal (dat vrijkomt met het slopen van gebouw C) af te schermen. Hierdoor zal het aanzicht fraaier zijn, worden sloopmaterialen binnen het gebied hergebruikt en geeft het de mogelijkheid om de biodiversiteit te versterken.





IMPRESSIE

■ Dit ontwerp is een voorstel voor nadere goedkeuring en uitwerking



▣ Makershuis

Veel (gas)leidingen in de grond liggen in het Ambachtsplein vlak naast het parkgebouw van het Tweelinghuis, waardoor nieuwbouw alleen beperkt mogelijk is direct aan de Langegracht tussen het Tweelinghuis en de voormalige Vuilverbranding (waar Bambam zich momenteel bevindt). De nieuwbouw in de vorm van het 'Makershuis' is een op zichzelf staande nieuwbouwwontwikkeling die volledig georiënteerd is op het concept van 'cultuur en ambacht' rond het Ambachtsplein. Een alzijdig gebouw met een transparante plint waarin nieuwe makers hun eigen werkruimtes kunnen realiseren. Dit gebouw kan uitgevoerd worden als een tijdelijk gebouw, gedeeltelijk opgetrokken met herbruikbare materialen uit gesloopte gebouwen elders in het Energiepark. De nieuwe gebruikers vullen het verder grotendeels in. Het Makershuis krijgt daarmee een bijzondere verschijningsvorm die past bij de plek. Tussen het Ambachtshuis en het Makershuis is niet alleen voldoende ruimte om producten te laden en te lossen, maar ook om zo nu en dan in de buitenlucht werkzaamheden te verrichten. Belangrijke voorwaarde voor makers is dat de huren op een betaalbaar niveau blijven, zo wijzen gesprekken met makers in Leiden en op andere ambachtsplekken in Nederland uit.



REFERENTIEBEELDEN



REFERENTIEBEELD

■ Impressies van hoe het Makershuis kan worden



7.3 Deelgebied C en F Energiecentrale

▢ Kathedraal

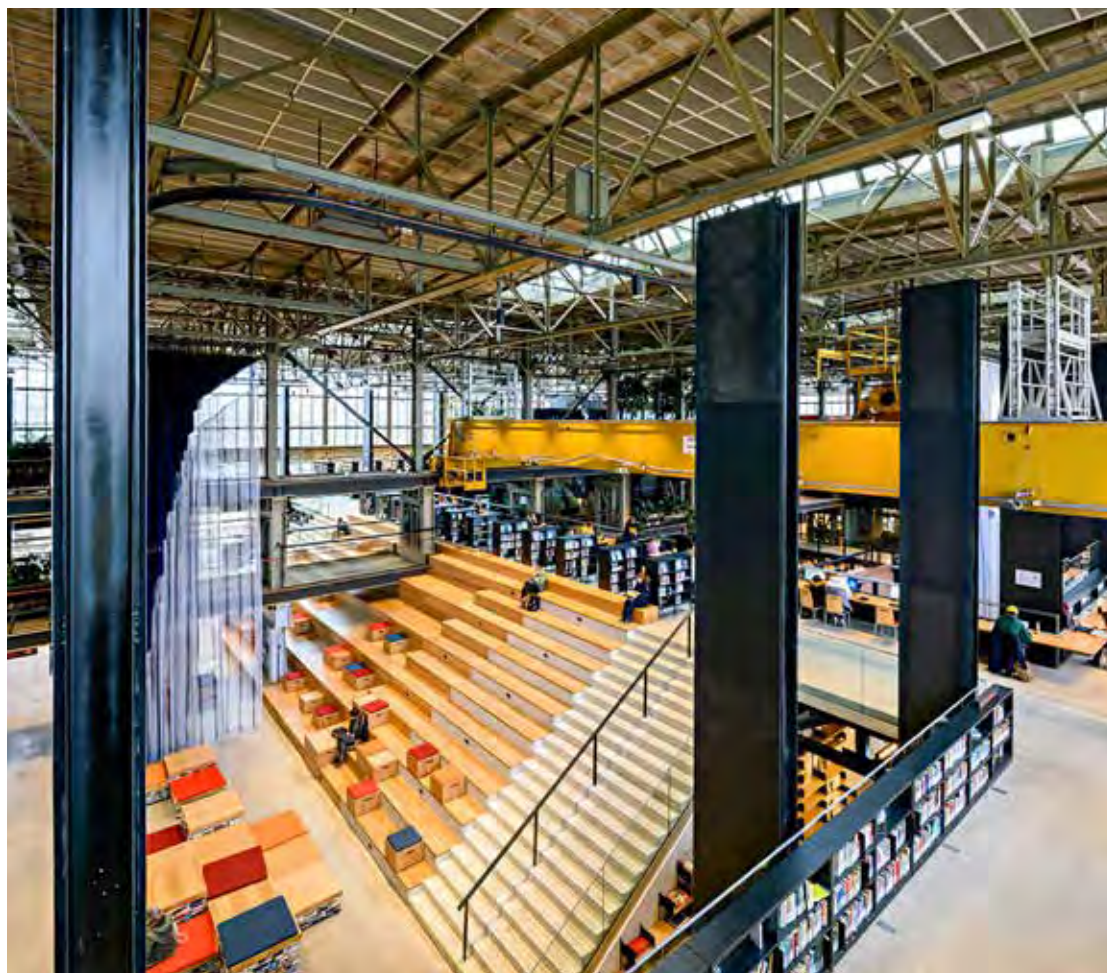
De Energiecentrale is inclusief de schoorsteen een beeldbepalend gebouw in de binnenstad van Leiden. Het steekt als het ware als een kathedraal boven de lagere omliggende wijken uit en is daarmee ook de belangrijkste identiteitsdrager voor het Energiepark. De Energiecentrale bestaat uit verschillende gebouwen en is omringd door hekken. Het oudste gebouw is gelegen aan de Langegracht. Daarachter bevindt zich de schoorsteen van circa 80 meter hoog. Hierachter staat het Singelgebouw waarin de gasturbines staan, met langs de Singelgracht het filtergebouw. Inmiddels is de verwachting dat de Energiecentrale nog langjarig in gebruik zal blijven en energie zal blijven produceren. Dit betekent dat nagedacht moet worden hoe een in gebruik blijvend industrieel complex zich verhoudt ten opzichte van de gewenste transformatie van de omgeving. Met uitdagingen vanuit veiligheid en bereikbaarheid zolang de centrale operationeel is. Zo ligt er een belangrijke gastransportleiding die in een lus naar het gasverdeelstation loopt. En dient de bereikbaarheid gewaarborgd te worden door handhaving van bestaande rijcurves nodig voor onderhoud.

▢ Energiecentrale in Energiepark

De gebruiker van de Energiecentrale (Uniper) heeft aangegeven dat zij samen met de gemeente en de gebiedsontwikkelaars wil studeren op 'verzachting' van een indus-

trieel complex in een binnenstedelijke setting. Uniper wil haar eigendom de komende jaren ook kwalitatief verbeteren. In de vervolgfases zullen partijen nader onderzoeken wat op korte, middellange en langere termijn mogelijk is om de Energiecentrale verder te integreren in de plannen. De volgende ambities met Uniper zijn benoemd:

- (tijdelijk) gebruik van delen van het terrein of gebouwen voor programmering;
- uitnutten van de schoorsteen als visueel icoon;
- verbeteren van gevels en hekken, bijvoorbeeld met kunst (streetart) of een lichtkunstwerk waarmee de doorgang van het Energiepark naar het Ambachtsplein 's avonds optisch wordt geaccentueerd;
- vergroenen van het hekwerk en het gasverdeelstation door er groen of kunst voor te plaatsen;
- Zodra er zicht is op het sluiten van de Energiecentrale kan in samenwerking met de gemeente, Uniper, buurt en stad concreet worden verkend welke kansen er zijn en kan hiervoor een ontwikkelvisie worden opgesteld.



REFERENTIEBEELD

Het wensbeeld is dat ook de Energiecentrale op termijn onderdeel wordt van de (programmatische) invulling van het Energiepark. Daarbij is wel gedroomd over de toekomstige invullingen van de centrale als deze beschikbaar komt en kan worden betrokken.

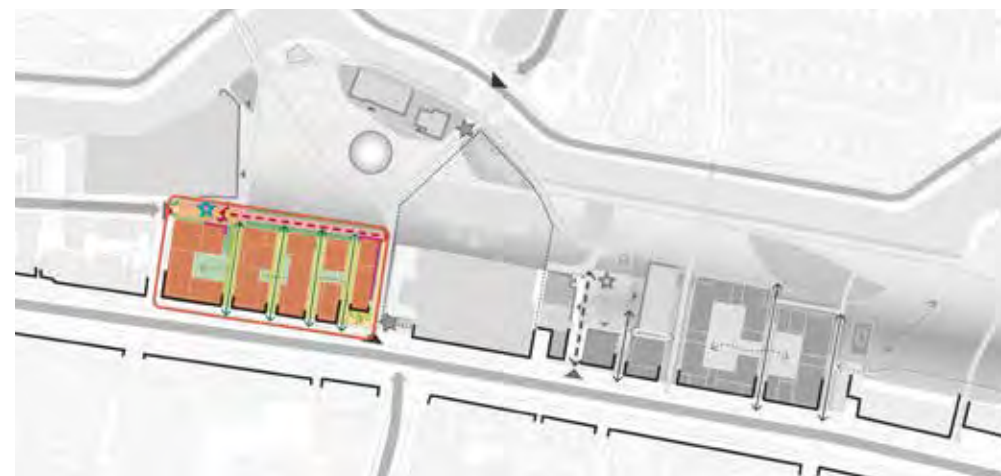
De dromen op een rijtje:

- Uitkijkpost met informatiepanelen over het uitzicht.
- Wisselende tijdelijke tentoonstellingen met voorwerpen uit de verschillende Leidse museumdepots.
- Experimenteeruimte van grote proeven op het gebied van natuurkunde, mechanica, robotica en *Artificial Intelligence*.
- Demonstratie van gestapelde biologische land- en tuinbouw, bollenteelt.
- Inpandige bijzondere speeltuin, vergelijkbaar met Heureka in Helsinki, doorlopend naar buiten.

- Hotelfunctie in samenwerking met Hotelscholen (vmbo, mbo en hbo) en aangekleed door lokale makers en beeldend kunstenaars waarbij duurzaamheid (gezond, groen, zuinig, energie-opwekkend en industriële uitstraling) geïntegreerd is.
- Klimtoren en abseilen.
- EU University: universiteit van de EU in Leiden.
- Verwijderen van de dam.

Zodra er zicht is op het sluiten van de Energiecentrale kan in samenwerking met de gemeente, Uniper, de buurt en de stad concreet worden verkend welke kansen er zijn en kan een ontwikkelvisie worden opgesteld.

7.4 Deelgebied E PLNT/Sleutels



Huidige situatie

Oppervlakte gebouwen: 4.698 m²

Gebruik: Kantoorfunctie
PLNT

Nieuwe situatie

Oppervlakte: 12.218 m² bruto vloeroppervlakte

Hoogte: Variërend van 4 tot 5 en incidenteel 6 bouwlagen

Programma:

1. Maatschappelijke opvang. (+/- 2.300 m² BVO)
2. 115 woningen mix aan woningtypen waarvan 40 woningen in de sociale huur.
3. Cultureel programma. (+/- 750 m² BVO)

Parkeren:

1. 40 autoparkeerplaatsen half verdiept.
2. 300 fietsparkeerplaatsen op de begane grond inpandig.

Overige uitgangspunten:

1. Het bestaande gebouw wordt vervangen door nieuwbouw.
2. Hoogte van de bouwblokken is dusdanig dat het zicht op de Marekerk behouden blijft.
3. In de uitwerking van de straten staat de sociale veiligheid centraal.
4. De architectonische uitwerking haalt in maat en schaal inspiratie uit de historische binnenstad.
5. Dakgebonden woningen en daktuinen worden ingezet als beeldbepalende elementen.



📍 Mix aan woningtypen

📍 Stedenbouwkundige invulling

De te ontwikkelen buurt in deelgebied E (PLNT/Sleutelsgebouw) kent een enorme rijkheid aan verschillende woningtypen die zoveel mogelijk gemixt worden. Bovendien wordt in deze buurt de nieuwe maatschappelijke opvang integraal opgenomen. Naast de vele tussenstraatjes vanuit de Langegracht zorgt een extra dwarsverbinding in de oost-westrichting die alle tussenstraatjes aan elkaar koppelt, voor een sterke ruimtelijke en sociale samenhang in de buurt. Aan alle straatjes liggen woningentrees, ingangen van woonlobby's, culturele functies en entrees naar de collectieve fietsenstallingen. Zowel de fietsenstallingen als de stedelijke en culturele functies zijn verspreid over de buurt. De plinten met culturele functies en alle entrees hebben veel glas in de gevel. Daar waar mogelijk gaat het glas de hoek om. De activering van de straatjes en de transparante gevels, samen met de lange zichtlijnen, zorgt voor een prettig en sociaal veilig karakter.

📍 Liggend aan hoofdentree naar het park

Tussen de nieuwbouw in de eerste fase en de Energiecentrale bevindt zich de hoofdentree richting het park. Om de entree voldoende uitnodigend te maken, wordt deze versmald ten opzichte van de huidige situatie. Door de entree af te zomen met nieuwbouw en voorzieningen krijgt de toegang een energieke en uitnodigende identiteit. Hopelijk kan op termijn ook de gevel van de Energiecentrale worden 'opengemaakt' zodat de toegang aan beide zijden een welkome invulling krijgt. De locatie wordt aan de andere zijde begrensd door de Reineveststeeg. De nieuwbouw in het gebied wordt met vier tussenstraatjes in vijf blokken gesplitst.

📍 Volume

De massaopbouw bestaat grotendeels uit vijf- tot incidenteel zeslaagse bebouwing. De blokken in de oostelijke helft van deelgebied E (PLNT/Sleutelsgebouw) zijn over het algemeen lager en kleiner, onder



📍 Buitenruimten en ontsluiting

andere vanwege de hoogterestrictie voor de zichtlijn op de Marekerk en vanwege beperkingen in de footprints door ondergrondse kabels en leidingen. Middenin de buurt komt nieuwbouw voor de maatschappelijke opvang. Ten oosten daarvan komen twee kleine blokken aan weerszijde van de dwarsstraat. In de onderbouw zitten appartementen, een culturele functie en een fietsenstalling. In de bovenbouw komen dakgebonden woningen. In het meest oostelijke blok, dat slechts 10 meter breed is, zijn voornamelijk dubbelzijdig georiënteerde appartementen. De galerijen liggen aan de oostzijde, de kant die vanwege de Energiecentrale geluidsbelast is. De private buitenruimte ligt aan de westkant. Ook het verkeer op de Langegracht veroorzaakt geluidsbelasting. Om die reden liggen private buitenruimtes in het gehele Energiepark bij voorkeur niet aan de Langegracht of ze worden uitgevoerd als afsluitbare loggia's. De bovenste lagen van de gebouwen in deelgebied E (PLNT/Sleutelsgebouw)



Afweging hergebruik PLNT/Sleutelsgebouw
Met de sloop van het Stadsbouwhuis is het PLNT/Sleutelsgebouw de enige verwijzing naar de jaren 70/80 van de vorige eeuw binnen het plangebied. Om deze reden zijn gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht voor het (deels) behouden van het gebouw in de nieuwe situatie. Bij behoud blijft er onvoldoende ruimte te zijn om aan de programmatische wensen (woningen, maatschappelijke opvang versus sociale huurwoningen,

parkeren) te voldoen. Bij handhaving moet het pand grotendeels gestript worden door de bouwfysisch achterhaalde opbouw, waardoor de architectonische 70/80-jaren-kwaliteit hoe dan ook verloren gaat. Ook uit financieel oogpunt blijkt sloop het meest logisch. Een enquête onder bewoners wees uit dat het overgrote deel voor sloop van het gebouw is. Met het NLB is besloten om in het ontwikkelplan uit te gaan van de volledige sloop van het gebouw.



ENERGIEPARK

worden gedifferentieerd door middel van setbacks (terugliggende gevels). De bouwmasse wordt opgedeeld met een plint en zogeheten dakgebonden woningen. Daarnaast worden verschillende dakvormen gebruikt om een spannend en afwisselend straatbeeld te realiseren. De verschillende dakvormen refereren aan de industriële bebouwing in dit gebied.

Straatje op hoogte

Een groot deel van het aantal woningen is ingepast in de twee meest westelijke blokken, ruim tachtig woningen. Onder deze blokken ligt een half-verdiepte parkeergarage voor veertig auto's. Dit is de collectieve garage voor bewoners en gebruikers van deelgebied E (PLNT/Sleutelsgebouw). De ingang voor auto's bevindt zich aan de Reineveststeeg; de ingang voor voetgangers

ligt op de 'kop' van de dwarsstraat. Aan de parkzijde, tegenover Nieuwe Energie, kan een wat groter cultureel programma ingepast worden over twee lagen. Daarboven zijn appartementen van verschillend formaat gepland. De centrale ontsluitingen van de appartementen zijn zowel vanaf de straat als vanuit de binnenhof bereikbaar. Verder bevindt zich direct rondom de garage een aantal grotere woningen in meerdere lagen met entrees zowel vanaf de straat als vanuit de binnenhof. Dit zouden ook woningen met werkruimtes kunnen zijn. Een bijzonder type voor deze buurt is de 'dakgebonden woning'. Dit zijn eengezinswoningen van één of twee lagen met een kap die bereikbaar zijn vanaf een pad op het dak aan de Langegracht. Hier ontstaat een extra straatje op hoogte waar ook weer voordeuren aan zitten.



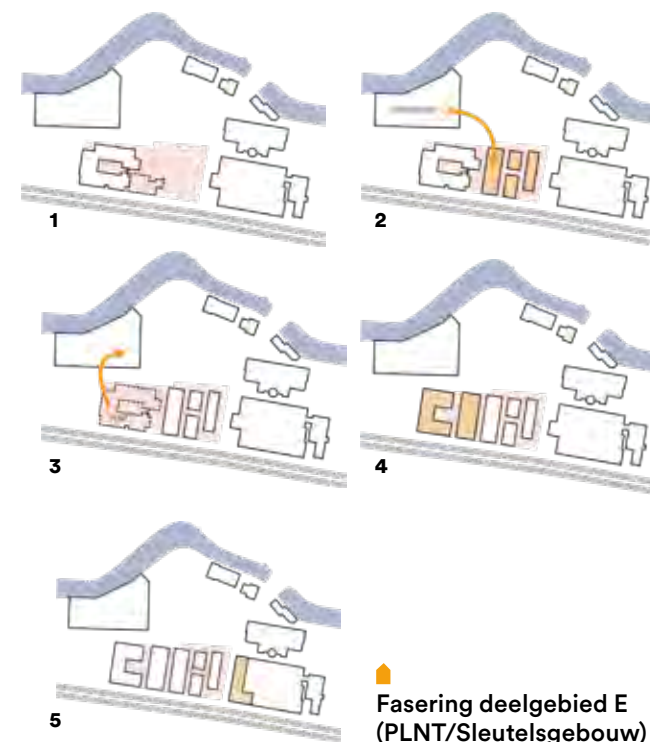
Dakgebonden woningen



REFERENTIEBEELDEN

Fasering

deelgebied E (PLNT/Sleutelsgebouw) is de locatie waar op dit moment PLNT en het kantoor van corporatie De Sleutels is gevestigd. Het voornemen is om dit kantoorgebouw in twee fasen te slopen. Door het toegangsgebouw in de eerste fase af te breken, ontstaat ruimte om de vrijgekomen grond inclusief te bestaande openbare ruimte richting de Energiecentrale te ontwikkelen. Op deze plek kan nieuwbouw voor onder andere de maatschappelijke opvang, culturele voorzieningen en woningen worden gerealiseerd. Daarna kan de maatschappelijke opvang vanuit Nieuwe Energie verhuizen naar de nieuwbouw en kan PLNT worden verplaatst naar Nieuwe Energie. Dan kan de rest van het huidige kantoorgebouw worden afgebroken en kan de tweede fase worden ontwikkeld.



Fasering deelgebied E (PLNT/Sleutelsgebouw)



De Binnenvest

De maatschappelijke opvang in het gebied wordt momenteel door stichting De Binnenvest geleid. Het is nog onzeker of De Binnenvest dit ook op langere termijn blijft doen of dat een andere partij dit overneemt. Vanuit de gemeente is aangegeven dat de verplaatsing en vernieuwing van de huidige maatschappelijke opvang van Nieuwe Energie richting de locatie Langegracht noodzakelijk is. Daarmee is de dag- en nachtopvang toegesneden op de toekomst en is goed beheer en voorkomen van overlast beter mogelijk. De verplaatsing is in de

gemeentelijke gebiedsvisie besloten. De afgelopen periode is met De Binnenvest bekeken op welke wijze de maatschappelijke opvang het beste kan landen aan de Langegracht. Hierbij is het Programma van Uitgangspunten maatgevend geweest. Dit onderzoek is separaat van het ontwikkelplan voor het Energiepark uitgevoerd. Er was geregeld afstemming tussen beide trajecten, zodat de inhoud van het Programma van Eisen voor de maatschappelijke opvang past binnen van het ontwikkelplan.



🏠 **Inpassing van de maatschappelijke opvang. Formele ingang aan de langegrachtzijde, cliënteningang aan parkzijde. Een verhoogde (buiten) bufferzone aan het park (impressie).**

📄 **Maatschappelijke opvang**

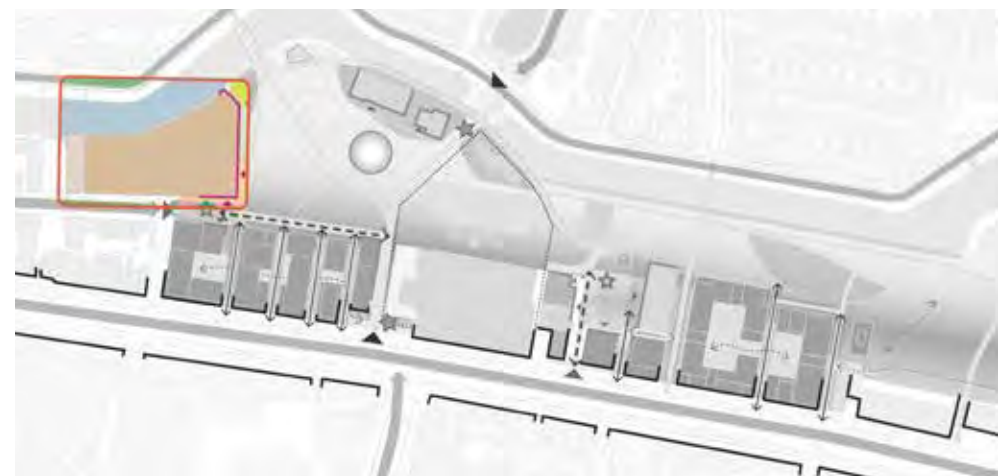
De maatschappelijke opvang, nu gehuisvest in het gebouw Nieuwe Energie, krijgt binnen de ontwikkeling een plek in het PLNT/Sleutelsgebouw: een (nieuwbouw) locatie met een capaciteit voor vijftig personen, met de wens om af te schalen naar dertig personen.

Om tot een goede inpassing te komen zijn er meerdere participatiemomenten geweest met de buurt, ervaringsdeskundigen, leden van de BVOR en experts op het gebied van sociale veiligheid. Vanuit deze bijeenkomsten is het stedenbouwkundig ontwerp hierop aangescherpt. Zo is er aandacht voor de sociale veiligheid door goed zicht op de straatjes, het voorkomen van 'dode' hoeken en het stimuleren van eigenaarschap van de openbare ruimte. De gesprekken resulteerden in een scheiding van een hoofdingang en een informele ingang. De hoofdingang komt aan de Langegracht, is toegankelijk voor zowel cliënten als publiek, en kan gecombineerd worden met een openbare functie. Te denken valt aan een informatiecentrum of winkeltje. De cliënteningang is gesitueerd aan de kant van het park, aan de 3e Binnenvestgracht. Deze ingang is enkel toegankelijk voor cliënten van de maatschappelijke opvang. Om de overgang tussen de opvang en het openbare leven te verzachten, komt er een bufferruimte bij de informele ingang. Deze bufferruimte is open, maar bevindt zich binnen de rooilijnen van het gebouw.

Hier kun je rustig zitten als je geen andere plek hebt om naar toe te gaan, je kunt er andere cliënten ontmoeten. Deze plek heeft voldoende beschutting en privacy zonder helemaal van de openbare ruimte afgeschermd te worden. De bufferzone ligt circa 1,5 meter hoger dan het maaiveld en is toegankelijk met een trap vanaf het Energiepad. Door deze extra hoogte en de balustrade kan men niet van buitenaf de bufferzone inkijken. De gebruikers van de bufferzone kunnen wel uitkijken over het park.

Naast de ontwerpinpassing zoals hierboven geschetst, werkt men voor het gebied in de directe omgeving van de maatschappelijke opvang aan een nieuw covenant voor de openbare orde en veiligheid. In de stedenbouwkundige invulling is rekening gehouden met een gebouw voor de maatschappelijke opvang met een BVO van 2.300 m², zoals het aangeleverde Programma van Uitgangspunten aangeeft. In de gebieds-exploitatie is rekening gehouden met een vaste grondprijs voor een maatschappelijke invulling, volgens de grondprijzen-brief 2020 van de gemeente Leiden. Op dit moment wordt er gerekend aan de exploitatie van de maatschappelijke opvang. Hierin worden de verwachte bouwkosten berekend in relatie tot de te verwachten huurprijs per m². Op dit moment wordt er nog gerekend aan de exploitatie van de maatschappelijke opvang.

7.5 Deelgebied A Nieuwe Energie



Huidige situatie

Oppervlakte gebouwen:	5.896 m ²
Gebruik:	1. Kantoorfunctie 2. Maatschappelijke opvang 3. Zaalverhuur

Nieuwe situatie

Oppervlakte:	Gelijk aan huidige situatie
Hoogte:	Gelijk aan huidige situatie
Programma:	1. Huisvesting PLNT + zelfstandige horeca 2. Kantoorfunctie (gelijk aan bestaand) 3. Zaalverhuur (gelijk aan bestaand)
Parkeren:	Gelijk aan huidige situatie
Overige uitgangspunten:	De gesloten gevel aan de parkzijde wordt voorzien van grote openingen om een verbinding te maken met het park.



IMPRESSIE

▢ Vestiging PLNT

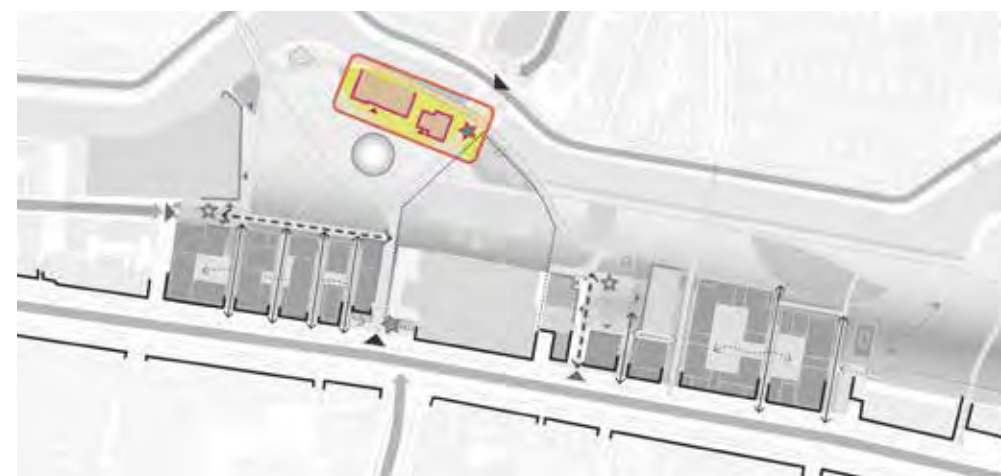
Het gebouw Nieuwe Energie aan de 3e Binnenvestgracht is in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en bevat momenteel 68 bedrijven over een oppervlakte van 5.300 m². Ook kunnen vier zalen worden gehuurd voor bijeenkomsten. In het gebouw is onder andere het kantoor van woningcorporatie Portaal gevestigd. Portaal is tevens eigenaar van het gebouw. De hoofdentree bevindt zich aan de 3e Binnenvestgracht, maar daarnaast heeft het een toegang vanuit het park aan de Maresingel dat uitsluitend gebruikt wordt door de maatschappelijke opvang, De Binnenvest. Als op termijn de maatschappelijke opvang conform de gemeentelijke gebiedsvisie wordt verplaatst naar de Langegracht, dan ontstaat ruimte voor de vestiging van PLNT. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen aanleiding om aan de vormgeving en het gebruik van het gebouw iets te willen wijzigen. Er is alleen noodzaak om de gesloten kopgevel grenzend aan het park 'open te maken' zodat het park op een dynamische manier kan worden afgezoomd en de toekomstige functie van PLNT richting het park kan worden geoptimaliseerd, in overleg met Erfgoed Leiden. Deze noodzaak neemt toe nadat tijdens de participatie is besloten om het huidige gebouw Loods C te slopen zodat meer park kan worden gerealiseerd. Het huidige gebouw is nu nog een 'buffer' richting de gesloten gevel.



Portaal
Met woningcorporatie Portaal maken we afspraken over de ontwikkeling en afname van de toekomstige maatschappelijke opvang, inclusief gerelateerde woningen aan de Langegracht (kavel E), op de plaats van het huidige PLNT/Sleutelsgebouw. Hierbij is afgesproken dat Portaal ook de sociale huurwoningen in het complex zal afnemen. Portaal is tevens eigenaar van het

gebouw Nieuwe Energie waar, door het vertrek van de maatschappelijke opvang, ruimte ontstaat voor huisvesting van PLNT. Zowel PLNT als Portaal staan ervoor open om deze mogelijkheid nader te verkennen. Deze verkenning is vrijblijvend; dat betekent dat geen van de betrokken partijen hier rechten aan kan ontfemen.

7.6 Deelgebied B Papegaaisbolwerk



Huidige situatie

Oppervlakte gebouwen:	793 m ²
Gebruik:	Leegstand

Nieuwe situatie

Oppervlakte:	Gelijk aan huidige situatie
Hoogte:	Gelijk aan huidige situatie
Programma:	1. Leiden art hub 2. Beheerderswoning 3. Horeca
Parkeren:	1. Extra fietsparkeerplaatsen in openbare ruimte 2. Geen toevoeging van autoparkeerplaatsen
Overige uitgangspunten:	De historische panden worden bij goedkeuring op haalbaarheid herbestemd volgens het voorgestelde plan van EST

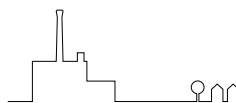
'In zo'n veelzijdige omgeving zijn allerlei zaken aan elkaar te verknopen. Er ligt bijvoorbeeld een mooie kans om de kinderen nadrukkelijk te verbinden met de groeiende doelgroep ouderen in dit deel van Leiden.'

Hans Nijssen

Woutertje van Leyden, basisschool



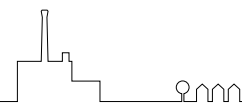
13 Ontwikkel- strategie



De door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie doet geen specifieke uitspraak over de gewenste fasering en planning van de ontwikkeling. Gedurende de haalbaarheidsfase is met de stakeholders in het gebied uitvoerig gesproken om inzicht te krijgen in de individuele en collectieve behoeftes, en daarmee een ontwikkelstrategie vorm te geven met een breed draagvlak. De in de ontwikkelstrategie geduide fasering dient vooralsnog als indicatief te worden beschouwd omdat de ontwikkeling van meerdere factoren en ont-

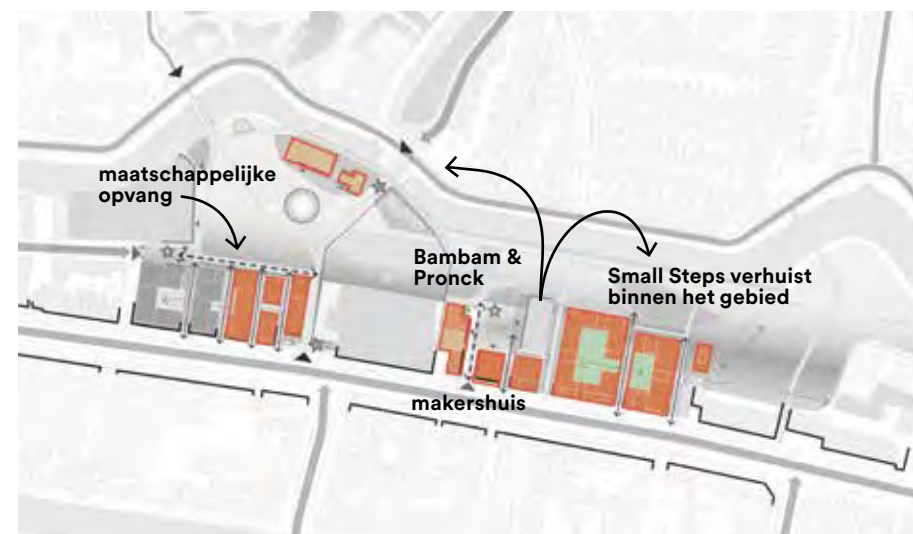
wikkelingen afhankelijk is, zowel binnen als buiten het projectgebied zoals de planologische procedures, de realisatie van de warmterotonde, het onderzoek met Uniper naar de maatregelen rond de Energiecentrale, de herhuisvesting van zittende gebruikers, de milieuverontreinigingen en archeologische vondsten. Belangrijk is dat er begonnen kan worden. Er zijn meerdere beschikbare plekken waar op dit moment niks gebeurt (Papegaaisbolwerk) of waar haast geboden is vanwege de relatie met andere projecten in de stad (herontwikkeling Stadsbouwhuis).

- We starten met wat en wie er al in het gebied zijn. In de voorbereiding op het ontwikkelplan is uitgebreid met de huidige partners gesproken, waardoor de OCE vertrouwen heeft in de voorgestelde plannen en de realisatie hiervan. De situatie kan echter ontstaan dat de huidige partners door specifieke omstandigheid toch niet in het Energiepark zullen landen. In deze situatie zal de OCE zich inzetten om nieuwe partners te werven die, passend in het gebiedsconcept, hun plan in het Energiepark willen realiseren. Hierbij zal de OCE als eerste op zoek gaan naar partners binnen Leiden en omgeving en, indien dit niet tot een nieuwe invulling leidt, buiten de omgeving van Leiden.
- We spelen in op maatschappelijke veranderingen en trends en houden flexibiliteit in de planvorming.
- We zijn continu bezig met het laden van de gebiedsidentiteit door placemaking, het aantrekken van de juiste doelgroepen en een passend cultureel programma. Dit betekent ook dat wij (tijdelijke) plekken vrijhouden voor ondernemers en bewoners om activiteiten te organiseren. Hiervoor stellen wij een adviseur gebiedsmanagement aan.
- We denken na over de periode nadat de Energiecentrale beschikbaar komt, gaan nu om met het handhaven daarvan, passend bij de ziel van het gebiedsconcept.
- We maken het gebiedsconcept overdraagbaar. Dat kan in een conceptboek, zodat anderen kunnen handelen in de geest van het concept en de ziel van dit gebied zich blijft doorontwikkelen.
- We investeren, ontwikkelen en programmeren het vastgoed en de openbare ruimte waarbij het laden en versterken van het gebiedsconcept van het Energiepark centraal staat. Op deze manier blijven partners voor de lange termijn en committeren we ons aan de opgave. Waar de opgave vraagt om een set aan vaardigheden en investeringen die wij niet kunnen invullen, zorgen wij voor een betrouwbare partner uit ons directe netwerk die dat wel kan. Dit betekent dat wij ook de tijd en middelen beschikbaar stellen om zorg te dragen voor de ontwikkeling en het programmeren van vastgoed en de openbare ruimte.



Fasering

Start	Project/activiteit	Gereed
2021	• Vaststelling SOK partijen	2021
2021	• Start placemaking	2028
2021	• Opstellen beeldkwaliteitsplan	2021
2021	• Tijdelijk gebruik EST/Papegaaisbolwerk	2023
2021	• Onderzoek Bambam/Pronck/EST	2021
2021	• Uitplaatsing/inkrimping kantoor De Sleutels	2021
FASE 1: 2022-2024		
2022	• Vigerend bestemmingsplan	2022
2022	• Start bouw Stadsbouwhuislocatie	2024
2023	• Start bouw fase 1 locatie PLNT/Sleutelsgebouw	2025
2023	• Ontwikkeling voormalige Vuilverbranding	2024
2023	• Ontwikkeling EST/Papegaaisbolwerk	2024
2023	• Start bouw Makershuis	2025
FASE 2: 2024-2026		
2024	• Verhuizing kinderopvang naar Stadsbouwhuislocatie	2024
2024	• Inkrimping Servicepunt71 naar nieuwe gedeelte Tweelinghuis	2024
2025	• Herinrichting Ambachtsplein en Huigpark	2025
2025	• Verhuizing maatschappelijke opvang	2025
2025	• Verplaatsing van PLNT naar Nieuwe Energie	2025
2025	• Verplaatsing kantoor De Sleutels (bij variant inkrimping)	2025
2025	• Sloop Loods C	2025
2025	• Open maken kopgevel Nieuwe Energie	2025
2025	• Start bouw Tweelinghuis	2027
2025	• Verbinding langs Uniper	2026
FASE 3: 2026-2028		
2026	• 2e fase PLNT/Sleutelslocatie	2028
2027	• Start bouw warmterotonde	2028
2027	• Herinrichting Energiepark	2028
2027	• Plaatsen voetgangersbrug	2028



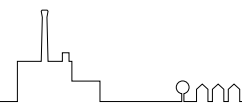
2022/2024



2024/2026



2026/2028

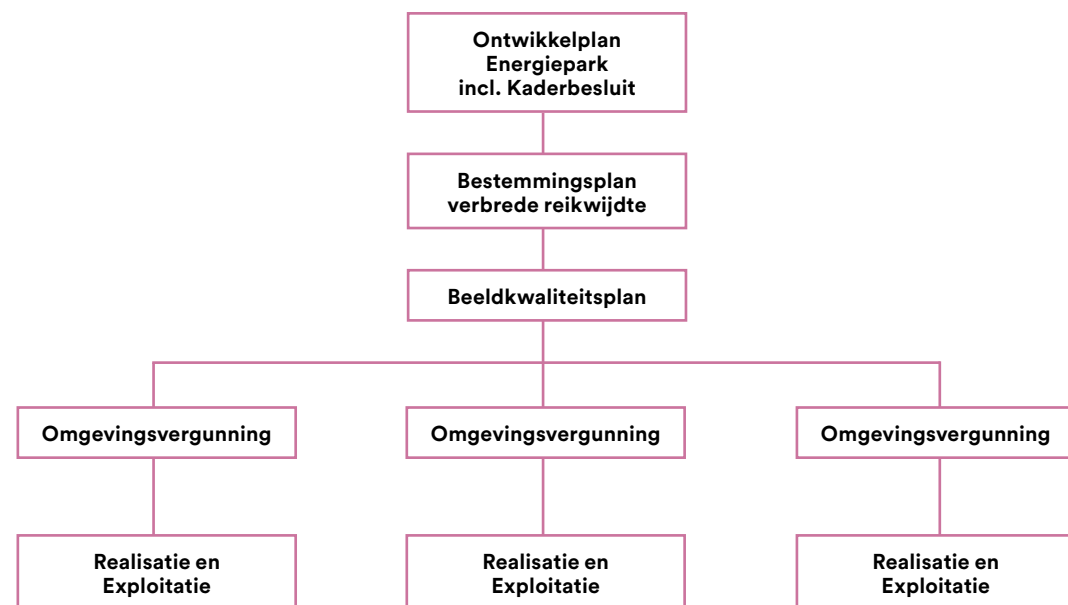


De zekerheid van onzekerheid

Bovengenoemde planning gaat uit van een geoptimaliseerd proces in gunstige omstandigheden. De dagelijkse praktijk van projectontwikkeling leert dat dit alleen haalbaar is als er continu door alle partijen maximaal bewaakt en gestuurd wordt op de planning. En zelfs dan kunnen zich nog omstandigheden voordoen die vooraf niet voorzien waren. De partijen zijn gezamenlijk gecommitteerd om deze fasering mogelijk te maken.

Vervolgproces

De haalbaarheidsstudie en Gebiedsvisie biedt een ruimtelijk en programmatisch kader voor toekomstige ontwikkelingen en schetst het ambitieniveau van gemeente, NLB en marktpartijen. Dit plan zal verfijnd en aanscherpt worden gedurende het feitelijke ontwikkeltraject. Op hoofdlijnen is het ontwikkelproces als volgt gedacht:



Ontwikkelplan 2021

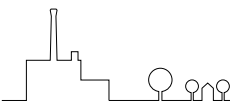
Op basis van de gemeentelijke gebiedsvisie uit 2019 is in samenspraak tussen gemeente, marktpartijen en NLB voorliggend Ontwikkelplan opgesteld dat in 2021 ter goedkeuring wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Daarop wordt een kaderbesluit genomen, waarmee het een kaderstellend document is voor toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. Op basis van het Ontwikkelplan zal een bestemmingsplanprocedure verbrede reikwijdte worden doorlopen. Daarbij wordt ook een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen de gemeente Leiden en de marktpartijen verenigd in de Ontwikkelcombinatie Energiepark Leiden (verder OCE), waarbij de Gebiedsraad, de opvolger van het burgerinitiatief NLB, mede ondertekent ten aanzien van kwalitatieve en organisatorische (participatie)doelstellingen.

Uitwerkingsplan deelgebied per deelgebied (vanaf 2021)

Binnen de kaders van het Ontwikkelplan en de bepalingen van de SOK zal de OCE de uitwerking van de deelgebieden ter hand nemen en vertalen in ontwikkelplannen per deelgebied. Deze plannen omvatten de goede ruimtelijke onderbouwing die als basis dient voor het traject gericht op de omgevingsvergunning. En de plannen omvatten onder meer het Schetsplan Bebouwing, het Beeldkwaliteitsplan voor de (semi-)openbare ruimte, onderbouwing van het programma (ladder duurzame verstedelijking) en diverse verkeers- en milieuonderzoeken, inclusief de financiële onderbouwing. Ook deze plannen voor het betreffende deelgebied worden ter goedkeuring aan het college en (indien noodzakelijk) de gemeenteraad voorgelegd. Op basis van deze goedkeuring wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen OCE en gemeente voor de uitontwikkeling van dit deelgebied.

Resumerend biedt de ontwikkelstrategie de volgende voordelen:

1. een eenduidig proces voor alle betrokkenen, met eenduidig getrapte kaders, mogelijkheid voor bijsturing en verfijning beslismomenten en logische contractuele verplichtingen;
2. voldoende toetsmomenten voor gemeente Leiden, marktpartijen en Gebiedsraad op inhoud en kwaliteit van de plannen. De Omgevingsvisie voor het gebied en de ontwikkelplannen voor de deelgebieden zullen in samenspraak met gemeente, marktpartijen en Gebiedsraad worden opgesteld en vragen formele instemming van de gemeente als grondeigenaar en vanuit haar publieke verantwoordelijkheid. Het vergunningentraject is bestuurlijk en juridisch veranderd en biedt rechtszekerheid aan Leidse burgers;
3. door de gefaseerde ontwikkeling kunnen alle betrokkenen inspelen op (markt) omstandigheden. Ook ervaringen ten aanzien van proces en kwaliteit vanuit andere en eerdere deelgebieden kunnen zo worden meegenomen;
4. derde partijen EST, Bambam en Pronck kunnen binnen dezelfde kaders en methodiek van Ontwikkelplan/Bestemmingsplan hun eigen ontwikkelplannen voordragen en na instemming van de gemeente tot uitvoering brengen;
5. door de organische ontwikkeling kan het gebied – ondanks beïnvloeding door externe factoren – stap voor stap transformeren tot een bijzonder stukje stad in de binnenstad van Leiden.



14 Financiën

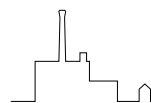
Het Ontwikkelplan is door de marktpartijen en in samenspraak met de gemeente Leiden financieel doorgerekend. Voor de doorrekening is gebruikgemaakt van elkaars ervaring en expertises van zowel de kosten en opbrengsten in de vastgoed- en grondexploitatie. Op specifieke onderdelen zijn externe experts ingeschakeld voor advies of een second opinion. Uitgegaan is van een zogeheten 'basisplan' met daarbij een aantal scenario's. De financiële effecten van deze scenario's zijn in beeld gebracht; ze vragen verdere besluitvorming binnen de gemeente. Het basisplan past op hoofdlijnen binnen de financiële contouren van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie en daarmee is het ontwikkelplan financieel haalbaar.

De gemeente zal zorgdragen voor financiering van het park. De aanpassingen van het Huigpark vallen buiten het plangebied, financiële middelen hiervoor zullen separaat moeten worden geregeld.

De financiële doorrekening en bijbehorende analyse passen bij de fase van planontwikkeling (visie-niveau) en zullen in de nadere uitwerking van de deelgebieden verder worden verfijnd. De feitelijke waardebepaling van de deelgebieden zal op basis van het voorliggende plan en tijdsgericht worden doorgerekend en komt tot stand door onafhankelijke taxaties in het kader van marktconformiteit.

De uitwerking van de financiële haalbaarheid is terug te lezen in de vertrouwelijke bijlage.

15 Samenwerking



▢ Coherentie en samenhang

De samenwerkingsvorm tussen marktpartijen, Gebiedsraad en de gemeente Leiden moet inspelen op de natuurlijke rolverdeling en expertises van de verschillende partijen, zonder voorbij te gaan aan het belang van coherentie en samenhang tussen de ontwikkeling van de openbare ruimte en het vastgoed. Hierbij geldt dat de toekomstige samenwerking, voor zowel de ontwikkel- als exploitatiefase, simpel en overzichtelijk moet zijn. Daarbij is duidelijk inzicht in een heldere demarcatie van de afzonderlijke onderdelen van de samenwerking:

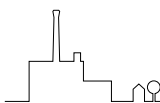
- De zakelijke samenwerking tussen marktpartijen en gemeente;
- De heldere positionering van de Gebiedsraad;
- De projectorganisatie waarmee de samenwerking vorm krijgt.

Basis voor de samenwerking is vanzelfsprekend het ontwikkelplan. Deze wordt na accordering door de gemeente Leiden en het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Leiden en marktpartijen vertaald in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte, gevolgd door ontwikkelplannen per deelgebied.

▢ Particulier, publiek en privaat

Het Energiepark en omgeving is gebaseerd op de samenwerking tussen drie pijlers: civil society ('particulier'), gemeente ('publiek') en marktpartijen ('privaat'). Deze drie pijlers moeten in de samenwerking geborgd blijven:

- Marktpartijen zullen zich als risicodragende gebiedsontwikkelaars verenigen in een entiteit: het consortium Ontwikkelcombinatie Energiepark (OCE).
- Het ontwerp en de realisatie van het parkdeel van het Energiepark en omgeving vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. Het ontwerp van het park komt gezamenlijk tot stand, omdat dit onlosmakelijk is verbonden met het gebiedsconcept en verbindend onderdeel is tussen de diverse deelgebieden.
- De Gebiedsraad Energiepark en omgeving heeft geen risicodragende participatie in het project. In de ontwikkel-fase gaat burgerinitiatief NLB over in de Gebiedsraad. In de eerdere fases speelde NLB een meesturende en meebeslissende rol. In de volgende fase (na afronding van het haalbaarheidsonderzoek) blijft de civil society nadrukkelijk betrokken, maar komt zij – zakelijk gezien – op grotere afstand te staan van gemeente en markt.



▢ Participatie vervolgfase

De historie van het project Energiepark is sterk verbonden met participatie. Al vanaf het eerste begin hebben omwonenden en Stadspartners hun stem laten horen en dat heeft geresulteerd in een succesvolle unieke tripartite samenwerking tussen NLB, Gemeente en het Consortium (Vanaf Ontwerp fase: Ontwikkelcombinatie Energiepark (OCE)) gedurende de haalbaarheidsfase.

Het voornemen is dat in de uitvoeringsfase een 'Gebiedsraad voor het Energiepark en omgeving' de opvolger wordt van NLB en zich als onafhankelijk adviesorgaan tot de stuurgroep verhoudt. De Gebiedsraad Energiepark en omgeving zal zich richten op vijf hoofdtaken met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied:

1. Behartiging van de belangen van de (nieuwe) bewoners, gebruikers en van de stadspartners.
2. Het advies en/of het adviseren ten behoeve van besluitvorming over kaders en ontwikkelplannen;
3. Organiseren van participatietrajecten volgens met de Gemeente en OCE afgesproken protocollen w.o. de gemeentelijke participatie -en inspraakverordening van 15 juli '19 (zie bijlage).
4. Mediëren tussen OCE en bewoners en/of stadspartners bij geschillen tijdens de uitvoering.
5. Geven van advies aan de Gemeente en OCE, gevraagd en ongevraagd.

Als opvolger van het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk zal de Gebiedsraad

gebonden zijn aan en voortbouwen op de resultaten van de samenwerking tussen Gemeente, OCE en het NLB zoals die zijn samengevat in het door deze partijen gezamenlijk opgesteld Ontwikkelplan.

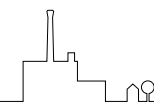
De verdere invulling van de Gebiedsraad wordt door NLB in nauwe samenwerking met Gemeente en OCE uitgewerkt. Hierbij is voor de Gemeente van belang dat dit gebeurt vanuit het besef dat na vaststelling van het Ontwikkelplan een nieuwe periode aanbreekt (met andere rollen en risico's), en dat het passend is binnen de Leidse gemeentelijke kaders op gebied van participatie en met oog voor diversiteit en transparantie.

▢ Projectorganisatie ontwikkelfase

De stuurgroep bestaat uit een afvaardiging van de OCE en een afvaardiging vanuit het college van B&W van de gemeente Leiden. De Gebiedsraad verhoudt zich als onafhankelijk adviesorgaan formeel tot de stuurgroep. Informeel overleg en afstemming met andere entiteiten is mogelijk. De stuurgroep stuurt het projectteam aan dat verantwoordelijk is voor de gebiedsontwikkeling.

Het projectteam bestaat uit:

- een projectleider vanuit gemeente Leiden;
- een projectleider vanuit OCE;
- aanvullende expertises projectteam, in de basis in ieder geval ontwerp, financiën, juridica en gebiedsmanagement.



Bijlage

De gebiedsvisie en de uitwerking van de financiële haalbaarheid is terug te vinden in de vertrouwelijke bijlage.

Colofon

Ontwikkelplan Energiepark
(verschijning februari 2021)
presenteert het resultaat van het onderzoek naar ontwikkeling van het gebied Energiepark en omgeving, hierna te noemen Energiepark. Dit haalbaarheids-onderzoek kwam tot stand door samenwerking van alle betrokken partners: gemeente Leiden, burger-initiatief Nieuw Leids Bolwerk, Bouwfonds Property Development, Steenvlinder en MeyerBergman Erfgoed Groep.

Tekst Kernteam Energiepark e.o.
Eindredactie Caroline Togni
(Maters en Hermsen)
Beeld Eelkje Colmjon (fotografie),
Erfgoed Leiden (historisch beeld),
GROUPA (stedenbouwkundig
ontwerp), Stijlgroep (landschaps-
ontwerp), GAAGA (architectonisch
ontwerp Stadsbouwhuislocatie),
ATELIER Jelle Verheien
(architectonisch ontwerp
Pand en Papegaaibolwerk)
Ontwerp en vormgeving
Marjolijn Schoonderbeek
(Maters en Hermsen)

Aan deze uitgave werkten verder mee: alle werkgroepen die aan deelaspecten van het ontwikkelplan voor het Energiepark en omgeving hebben meegewerkt.

