



Leiden

Verder met de binnenstad



Gebruikshandleiding voor ontwikkelingen
in de binnenstad van Leiden



RV 12.0040

colofon:

Vastgesteld door de Leidse gemeenteraad
op 11 oktober 2012 (RV 12.0040)

Uitgave: 'Verder met de binnenstad'
Datum: oktober 2012
Redactie: Gemeente Leiden
Vormgeving: Gemeente Leiden
Fotografie: Gemeente Leiden
Druk: Gemeente Leiden

www.leiden.nl/binnenstad

Verder met de Binnenstad

Het programma Binnenstad heeft tot doel meer bezoekers naar de binnenstad van Leiden te trekken, meer bestedingen te genereren en een hogere waardering voor het aanbod van de binnenstad te krijgen. De doelen van het programma zijn daarmee in hoofdlijn economisch van aard.

De maatregelen van het programma Binnenstad zijn onder meer gericht op het ruimtelijk-economisch beleid. 'Verder met de Binnenstad, Gebruikshandleiding voor ontwikkelingen in de binnenstad van Leiden' stelt ontwikkelende partijen beter in staat om goede ontwikkelplannen op te stellen en uit te voeren. Daarmee levert het programma Binnenstad een praktisch en hanteerbaar kader voor een brede doelgroep.

Inleiding en verantwoording

0. Verdere uitwerking

1. Programma

+

2. Verschijningsvorm

=

3. Menu 18 ontwikkellocaties

4. Resumé

Bijlagen

Inhoudsopgave

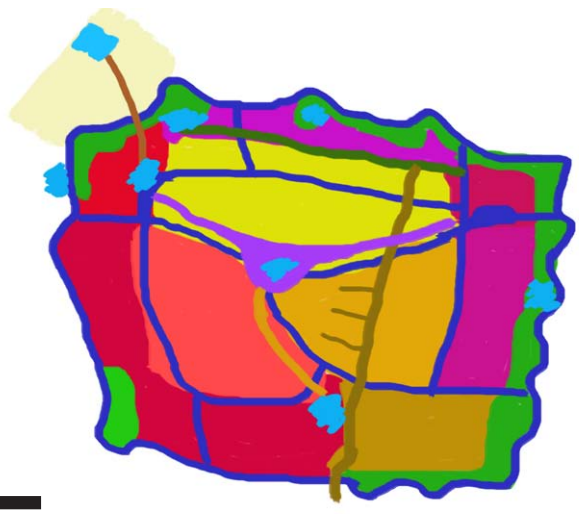
Inleiding	3	Lijnen	62	06. Garenmarkt	105
Leeswijzer	5	Aanloopstraten	64	07. Kaasmarkt	107
Structuurvisie	7	(H)OV-lijn	66	08. Lammermarkt	109
0. Herziening	12	Singelroute	67	09. Meelfabriek	111
1. Programma	20	2. Verschijningsvorm	70	10. NUON-terrein	113
Programma elementen	22	Bouwstenen	72	11. Beestenmarkt	115
Dubbelstrategie	23	Basiskwaliteit Binnenstad	74	12. Haven	117
Openbare ruimte	28	Historische kern	76	13. Stationsweg-Steenstraat	119
Verharde ruimte	30	Wijkkarakteristieken	80	14. Haarlemmerstraat	121
Groen	32	Pieterswijk	81	15. Breestraat	123
Water	34	Pancras	82	16. Langegracht	125
Spelen	36	Maredorp / De Camp	83	17. Hooigracht	127
Gebieden	38	Stationskwartier/Transvaal	84	18. Groene singelroute	129
Wonen	40	D'Oude Morsch	85	Programma ontwikkellocaties	132
Kernwinkelgebied	41	Noordvest	86	4. Resumé	136
Zwerfmilieu	43	Havenwijk-Noord	87	Bijlagen 1.	
Academische cultuur	45	Havenwijk-Zuid	88	Legenda Programma	
Stedelijke cultuur	47	Academiewijk	89	Programma-elementen	
Nieuwe stadscultuur	49	Levendaal-West	90	Tabel programma per gebied	
Stationsbuurt	51	Levendaal-Oost	91	Bijlagen 2.	
Plekken	54	Dubbelstrategie	92	Basiskwaliteit: wel/niet	
Hart van de stad	56	3. Menu ontwikkellocaties	96	Legenda Structuur	
Bronpunten	58	De 18 ontwikkellocaties	97	Achtergronden structuur	
Waterpleinen	60	01. Aalmarkt	99	Bouwhistorische verwachtingskaart	
		02. Morspoort	101	Bijlagen 3.	
		03/04/05. Stationsgebied	103	Programma ontwikkellocaties	
				Tabel programma per ontwikkellocatie	



+



+



= ??

Inleiding

In 2008 heeft de gemeenteraad van Leiden de visie op de ontwikkeling van de Leidse binnenstad vastgesteld. Deze visie was en is nodig om:

- een meerjarig en integraal leidend kader voor de ontwikkeling van de binnenstad te bieden;
- aan stakeholders (beleggers, ontwikkelaars) en stadspartners duidelijkheid en zekerheid te bieden over de noodzaak en wens van ontwikkelingen in de binnenstad;
- opeenvolgende colleges van B&W in continuïteit te kunnen laten sturen op realisatie van gewenste ontwikkelingen.

In de praktijk van ontwikkeling van gebieden en locaties is gebleken dat de visie inhoudelijk is geaccepteerd door vele stakeholders. Maar ook werd duidelijk dat de visie nog onvoldoende scherp antwoord gaf op de vragen die in de projecten naar voren kwamen. Vragen naar programmatische functies, naar stedenbouwkundige inrichting en naar monumentale waarden en toe te passen architectuur. Maar ook vragen op beleidsdomeinen die in het geheel nog niet van een kader waren voorzien, zoals de openbare ruimte. Veel van die vragen zijn niet projectspecifiek, maar gelden voor meerdere projecten. Het gevolg was dat in elk project werd gewerkt aan de beantwoording van die vragen. Dat leverde verschillende antwoorden op en daarmee verschillende uitvoering. Geen eenduidigheid en ook geen efficiënte werkwijze.

Om nu verder met de binnenstad te kunnen gaan is een uitwerking van de binnenstadvisie samengesteld:

‘Verder met de Binnenstad, Gebruikshandleiding voor ontwikkelingen in de binnenstad van Leiden’. Deze uitwerking beschrijft de samenhang tussen verschillende functies van en in de binnenstad, met de gewenste ontwikkelingen, met het karakter van de verschillende gebieden. Daarmee heeft ‘Verder met de Binnenstad’ een sterker voorschrijvend karakter. Het vormt zo het noodzakelijke kader voor gerelateerde beleidsproducten met een deels ruimtelijk karakter, zoals beleidskader winkelvoorzieningen, de ontwikkeling van het cultuurkwartier, de verkeercirculatie, het kader voor de openbare ruimte, de horeca bestemmingen en de bestemmingsplannen voor onder meer de parkeerlocaties. En hiermee beantwoordt ‘Verder met de Binnenstad’ ook de in de projecten gestelde vragen.

Uiteraard zijn de voortschrijdende inzichten en producten opgenomen als Stationsgebied en parkeerlocaties. De innoverende en conserverende strategie zijn uitgewerkt en de gebruikte kaartsymbolen zijn verduidelijkt. Dit product is tot stand gekomen met betrokkenheid en instemming van de afdelingen RMB, VAG, SEB, PMB, M&A en STO.

Toepassing van Verder met de Binnenstad:

- leidt tot sterkere sturing op programmatische en ruimtelijke ontwikkelingen en
- draagt dus sterk bij aan een betere, efficiëntere gebiedsontwikkeling en vastgoedontwikkeling en
- zorgt voor inhoudelijke samenhang tussen de verschillende ontwikkelingen.

Het resultaat: een hogere kwaliteit van de binnenstad!

Verder met de Binnenstad heeft de status van structuurvisie. Het vervangt daarmee niet de bestaande Structuurvisie Leiden 2025, maar het is een verdieping op het hoofdstuk over de Binnenstad in de structuurvisie. De samenhang tussen de structuurvisie Verder met de Binnenstad en de overige gebieden in de stad blijft verankerd in de Structuurvisie Leiden 2025, vandaar dat Verder met de Binnenstad niet verder ingaat op deze samenhang.

In de Structuurvisie Leiden 2025 zijn de hoofdlijnen van het vastgestelde Programma Binnenstad uit 2009 opgenomen. Beide documenten bevatten een uitgebreide analyse en verantwoording voor de gekozen ontwikkelrichtingen en doelen van de ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad. Dit wordt in Verder met de Binnenstad als uitgangspunt genomen voor een verdere uitwerking. Zodoende verwijzen we naar de Structuurvisie Leiden 2025 en het Programma Binnenstad voor de onderbouwing van de uitgangspunten.

Verder met de Binnenstad moet als structuurvisie helderheid verschaffen aan iedereen die betrokken is bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Binnenstad over de door de gemeente gewenste ontwikkelrichtingen, vandaar dat het ook een gebruikshandleiding wordt genoemd. Voor een groot aantal onderwerpen vormt Verder met de Binnenstad de basis voor meer specifieke beleidsdocumenten. Dat kan een Handboek Openbare Ruimte zijn, maar ook beleid over horeca, wonen, winkelvoorzieningen of cultuur. Ten tijde van het

vaststellen van Verder met de Binnenstad zijn over veel van deze onderwerpen al beleidsdocumenten vastgesteld of er wordt aan gewerkt. Verder met de Binnenstad vormt ook de basis voor besluitvorming rondom ruimtelijke projecten, zoals het Aalmarktproject, het Stationsgebied, de Lammermarkt en de Garenmarkt. Alle besluiten over ruimtelijke projecten of beleidsdocumenten die voort komen uit Verder met de Binnenstad zullen door de Gemeenteraad worden vastgesteld. Deze besluiten kunnen gaan over sectoraal ruimtelijk beleid of zijn een sectorale structuurvisie (over bijvoorbeeld alleen detailhandel of horeca), of zijn een meer gedetailleerde (maar wel) integrale structuurvisie-uitwerking voor een specifiek gebied. Beleid en ook structuurvisies zijn niet juridisch bindend voor bestuur of burger. Maar ze vormen wel de basis voor besluitvorming over afwijking van een bestemmingsplan via een omgevingsvergunning (op grond van de Wabo) of voor besluitvorming over de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Die besluitvorming is juridisch wel direct bindend. Indien een ruimtelijke ontwikkeling in de binnenstad niet past binnen een vigerend bestemmingsplan, zal besluitvorming over de vraag of toch medeweking verleend wordt via een aparte procedure, onder meer beoordeeld worden aan de hand van de geldende (deel)structuurvisie en het toepasselijke sectorale beleid. Als er voor een gebied of een thema in de binnenstad nog geen vastgesteld Raadsdocument is dat als toetsingskader kan dienen, dan zal Verder met de Binnenstad als referentie dienen. Omdat Verder met de Binnenstad geen restrictief en ook geen gedetailleerd document is kan een plantoetsing nooit op basis van alleen Verder met de Binnenstad plaatsvinden. Er is altijd nadere besluitvorming nodig over het wel of niet verlenen van een omgevingsvergunning voor onder

meer het afwijken van het bestemmingsplan of over het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Bij deze besluitvorming zal een definitieve afweging gemaakt worden en zullen ook andere relevante (wettelijke) kaders meewegen. Deze afweging zal politiek moeten worden vastgesteld via een Raads- of Collegebesluit. Er zal altijd een afweging gemaakt moeten worden tussen de bestaande functies in het gebied en de gewenste functies. Een willekeurig voorbeeld: in een bepaald gebied kunnen lunchrooms gewenst zijn, maar als er al 4 naast elkaar zijn en er is daardoor geen ruimte meer voor een gewenste winkel, kan er een afweging gemaakt worden om de lunchroom niet toe te staan.

Leeswijzer

Algemeen

Het is de bedoeling dat 'Verder met de Binnenstad' voor zowel de ambtelijke organisatie, het bestuur, de burgers als ook de investeerders/ontwikkelaars in de stad een bruikbaar document is. Er ligt een belangrijke focus op met name de laatste groep. Niet alleen de gemeente investeert in de stad. Het zijn juist de investeringen van de private sector die de meeste impact hebben. Dit document zorgt ervoor dat private en publieke investeringen leiden tot het realiseren van de hoofddoelen van het programma Binnenstad. Het verschaft helderheid aan investeerders/ontwikkelaars over waar ze rekening mee moeten houden als ze in een project in de binnenstad willen investeren. Elke locatie in de binnenstad is gerelateerd aan een gebied, plek en/of lijn in de stad die in het programmahoofdstuk beschreven zijn en waaruit naar voren komt wat voor functies er gewenst zijn. In het hoofdstuk over verschijningsvorm kunnen de ruimtelijke randvoorwaarden worden opgezocht, zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau. De beschrijvingen over programma, stedenbouw en architectuur leiden niet tot rigide randvoorwaarden, maar geven juist de inspiratie voor het maken van mooie projecten die de binnenstad (weer) aantrekkelijk maken.

0. Verdere uitwerking Binnenstad

Eerst is de visiekaart van de visie uit 2008 omgevormd tot kaart 'Verder met de Binnenstad'. Hierin is het Stationsgebied en de Morspoortlocatie tot één nieuw gebied gemaakt. Het gehele gebied is een belangrijk bronpunt voor zowel OV als de auto. 'Verder met de Binnenstad' verbindt een aantal gebieden buiten de

met de binnenstad, zoals Naturalis, het Universitaire Doelencomplex en de nieuwbouw van Nieuw Leyden. De RijnGouweLijn is niet prominent aanwezig, er zijn twee (H)OV-tracés aangegeven die nu nader onderzocht worden. De bronpunten Garenmarkt en Lammermarkt zijn ontdaan van aanvullend programma, vanwege de wens om de bovengrondse ruimte onbebouwd te laten. Tenslotte is de vorm van de gebieden voor het Zwerfmilieu en de Academische Cultuur iets aangepast.

Al deze elementen zijn verwerkt in de nieuwe visiekaart van Verder met de Binnenstad. In het Programma-hoofdstuk van Verder met de Binnenstad worden de deelgebieden verder uitgewerkt en ingevuld. De samenhang tussen deze uitwerkingen wordt duidelijk in de functionele overzichtskaart. In deze kaart komen de uitwerkingen van de verschillende sfeergebieden bij elkaar. De woongebieden zijn wit en de overige (actieve) gebieden zijn ingevuld, zowel qua structuur als functie-invulling. In deze kaart is goed te zien hoe de stad functioneel gelezen kan worden en ook hoe de stad functioneert of zou moeten functioneren. De stad van de bezoeker wordt zichtbaar, vandaar dat dit kaartje ook wel eens het 'Lonely Planet-kaartje' wordt genoemd. Met dit kaartje in de hand weet je onder andere waar je kan uitgaan, kan shoppen, waar de universiteit is en waar je de musea kan vinden.

Hierna komt de kaart met de wijken van de Binnenstad. In het Verschijningsvorm-hoofdstuk worden deze verschillende wijken uitgewerkt qua structuur en massa-opbouw. De structuuruitwerkingen per wijk worden in de structuurkaart bij elkaar gebracht. Op deze kaart zie

je goed hoe de structuur van de Binnenstad is en kan je de historische gelaagdheid lezen met de Rijn, de burcht, de oude stadsdelen, de 17e uitbreiding en de singelrand.

Het is interessant om te zien dat de structuurkaart en de functionele kaart niet hetzelfde zijn. De Rijn is bijvoorbeeld een heel belangrijk structureel element in de stad, maar behoort maar voor een klein deel tot de gebieden waar de meeste (publieke) functies, zoals winkels, restaurants of culturele voorzieningen hun plaats hebben. De as van het stationsgebied naar de stad is daarentegen een heel belangrijke functionele as voor de stad, maar is structureel en historisch van veel minder waarde. Het is dan ook bij elke ontwikkeling van belang dat er zowel naar het functionele als het structurele belang van de plek wordt gekeken.

1. Programma

Het eerste hoofdstuk richt zich op de programmatische aspecten van de binnenstad. De betekenis voor de programmatische aspecten van de Yin-Yangkaart wordt uitgelegd. De verschillende symbolen uit de kaart 'Verder met de Binnenstad' worden verklaard en nader toegelicht in drie paragrafen per deelaspect. Per deelaspect worden drie zaken beschreven: Ten eerste wordt de rol en betekenis voor de stad van het deelaspect beschreven. Daarna wordt aangegeven welke kenmerken en kwaliteiten daarbij horen. Als laatste worden de programmaonderdelen benoemd die bij het deelaspect horen. Deze programma-onderdelen hebben direct betrekking op de functies op de begane grond. De functies op de begane grond hebben de meeste invloed op het functioneren van de omgeving, dus daar zal

het sterkst op worden gestuurd. Het Hoofdprogramma vormt de programmatische kern van het deelaspect: datgene dat noodzakelijk is voor het goed functioneren ervan. De gemeente zal actief stimuleren dat de functies in het hoofdprogramma van het betreffende gebied worden gerealiseerd. Het ondersteunend programma versterkt het hoofdprogramma, maar het is niet noodzakelijk dat ze allemaal aanwezig zijn. Het ondersteunend programma is qua omvang beperkter dan het hoofdprogramma. Functies in het ondersteunend programma worden gedoseerd toegestaan afhankelijk van de bestaande situatie. Het aanvullend programma is geen versterking van het hoofdprogramma, maar vormt er ook geen bedreiging voor. Het aanvullend programma kan worden ingezet c.q. toegestaan om de nog overblijvende ruimte in het gebied te vullen. Functies in het aanvullende programma die al aanwezig zijn in het gebied kunnen behouden blijven. Programmaonderdelen die niet worden genoemd, zijn een verzwakking van het hoofdprogramma en zullen dan ook vanuit de gemeente niet worden ondersteund. Op de verdiepingen zal het altijd mogelijk zijn om wonen toe te staan, naast de functies die per gebied worden genoemd. Vanwege de sociale veiligheid en de leefbaarheid in de binnenstad willen we de functie wonen op de verdieping in de gehele binnenstad stimuleren. Wonen op de verdieping is dus altijd Hoofdprogramma. Op de verdiepingen is het ook mogelijk dat er gewerkt wordt. Werken op de verdiepingen wordt echter gezien als Ondersteunend Programma, omdat het een minder grote rol speelt in de sociale veiligheid en leefbaarheid van de stad.

2. Verschijningsvorm

Het tweede hoofdstuk gaat over de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in de stad. Dit gaat zowel over stedenbouwkundige als architectonische randvoorwaarden.

Hiervoor zijn drie verschillende bouwstenen benoemd:

- de basiskwaliteit voor de binnenstad
- de structuurkaart per buurt
- conserverende en innoverende stad

Ten eerste moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan de basiskwaliteit voor de binnenstad. Het uitgangspunt hierbij is dat er in de dichtbebouwde historische binnenstad een nauwe samenhang is tussen de architectuur en de buitenruimte. De architectuur moet de buitenruimte en daarmee de stad versterken door zich er naar open te stellen. Dit geldt voor de gehele binnenstad. De binnenstad is echter niet één uniform gebied, maar bestaat uit duidelijk te onderscheiden buurten, die een andere structuur en ontstaansgeschiedenis hebben. Dat wordt verbeeldt in de structuurkaart voor de binnenstad. In de structuurkaarten per buurt worden aan de hand van huidige structuur de stedenbouwkundige uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen duidelijk gemaakt, zowel voor het platte vlak als in de hoogte. In de Yin-Yangkaart wordt een onderscheid gemaakt tussen de conserverende stad en de innoverende stad. Waar in het eerste hoofdstuk van Verder met de Binnenstad duidelijk is gemaakt wat dat voor invloed heeft op het programma, wordt bij de structuurkaarten per buurt uitgelegd wat de invloed is op de huidige

en toekomstige stedenbouwkundige structuur. In de Yin-Yangbladen wordt duidelijk gemaakt wat de dubbelstrategie betekent voor de wenselijke architectonische expressie van de gebouwen in de stad. Het is duidelijk niet de bedoeling dat de conserverende en de innoverende stad twee tegenpolen zijn met een harde grens daartussen. Yin en Yang zijn elkaar aanvullende begrippen, die een andere focus hebben, maar die in harmonie met elkaar zijn. Het uitgangspunt blijft de historische stad, alleen is er in de innoverende stad meer ruimte voor durf en moderniteit, terwijl de bebouwing in de conserverende stad zich bescheidener opstelt.

3. Menu Ontwikkellocaties

Voor de achttien ontwikkellocaties zijn in het visiedocument uit 2008 al een aantal spelregels opgesteld. Deze spelregels hadden met name betrekking op het programma van de locaties. Door de wens om niet te bouwen op de ontwikkellocatie Garenmarkt moest het programma worden aangepast. Door de Morspoortlocatie bij het stationsgebied te voegen zijn ook daar wijzigingen aangebracht. Alle wijzigingen zijn meegenomen in de nieuwe 'fiches' voor de ontwikkellocaties. Daarnaast zorgen de structuurkaarten per buurt en de architectuuruitgangspunten van de dubbelstrategie samen met de basiskwaliteit voor de benodigde ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkellocaties. Het (nieuwe) programma, de uitgangspunten voor architectuur en de uitgangspunten voor stedenbouw zijn de input voor een 'menukaart' per ontwikkellocatie. De menukaart geeft de benodigde ingrediënten. De ontwikkelaar met zijn architect en stedenbouwkundige, kan daarmee aan de slag en moet ervoor zorgen dat er een heerlijk gerecht (lees: goed project) ontstaat.

Structuurvisie

Structuurvisie

Verder met de Binnenstad zal worden vastgesteld als een structuurvisie. Daarmee vormt het een kaderstellend plan voor ruimtelijke ontwikkelingen en brengt het de ruimtelijke samenhang van de verschillende projecten in de Binnenstad van Leiden tot stand. Een structuurvisie is m.e.r.-plichtig wanneer ze kaders stelt voor grote ingrepen zoals aangegeven zijn in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage.

De bijlage C geeft een opsomming van activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. Verder met de Binnenstad valt niet onder deze opsomming.

De bijlage D geeft een opsomming van activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Bij kaderstellende plannen, zoals een structuurvisie, dient ook bij de activiteiten onder de bijlage D van alle activiteiten waarvoor kaders worden gesteld, te worden getoetst of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen zijn. Als bij tenminste één activiteit niet kan worden uitgesloten dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden bestaat de verplichting om een plan-m.e.r. uit voeren. Bij kaderstellende plannen bestaat immers geen m.e.r.-beoordeling.

Van bijlage D is voor Verder met de Binnenstad alleen activiteit D11.2 relevant: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject

met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Daarbij gelden de grenswaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer, of
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voor geen van de onderdelen van Verder met de Binnenstad worden deze grenswaarden overschreden. Ook wanneer het programma van alle projecten, die een cumulerende bijdrage aan dezelfde milieuaspecten leveren, bij elkaar worden opgeteld is er geen sprake van benadering van deze grenswaarden.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet afdoende is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria van bijlage III van de EU m.e.r.-richtlijn naast het algemene criterium (is er sprake van belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu) ook andere aspecten onderzocht te worden, bijvoorbeeld cumulatie van effecten, de plaats van de activiteit ten opzichte van kwetsbare gebieden en kenmerken van mogelijke effecten, zoals het bereik en de complexiteit. Pas als uit deze afweging blijkt dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings) plichtig. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige

milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling voor Verder met de Binnenstad:

Verder met de Binnenstad is de uitwerking van de binnenstadvisie. Het beschrijft de samenhang tussen verschillende programmatische functies (1) van en in de binnenstad, met gewenste ontwikkelingen (2), met het karakter (3) van de verschillende gebieden.

Ad (1) programmatische functies

Verder met de Binnenstad bouwt voort op de analyse waar de Leidse binnenstad sterk in is en hoe die programmatische functies – die de sterkte maken – kunnen worden gestimuleerd. De belangrijkste programmatische functies die worden gestimuleerd zijn winkels, horeca en terrassen, cultuur, werken, onderwijs en evenementen. Kleinschaligheid is een wezenlijk kenmerk van de Leidse binnenstad. Die kleinschaligheid wordt niet aangetast. De stimulering richt zich vooral op bestendinging en accentuering van de reeds aanwezige functies op de verschillende gebieden en plekken. De winkelfunctie richt zich op het compleet maken van het aanbod in het kernwinkelgebied en het uitbreiden van het werkmilieu. Per saldo zal er hierdoor winkelvloeroppervlakte worden toegevoegd, maar dat is onvergelijkbaar met de hoeveelheden die in het verleden op bijvoorbeeld woonboulevards zijn ontwikkeld. De stimulering van de horecafunctie betekent vooral het mogelijk maken van ondersteunende horeca in het winkelgebied en het verder stimuleren van horeca op de locaties waar horeca reeds aanwezig is. Daarmee wordt

een verspreiding van horeca over de gehele binnenstad tegengegaan. De aard van de horeca is kleinschalig en levert geen grote milieubelasting op. De cultuurfunctie uit zich in de bestaande podia en in de gebieden waar deze functies reeds aanwezig zijn. Werken wordt gestimuleerd in de vorm van kleinschalige kantoorfuncties in bestaande bebouwing of herontwikkeling van vastgoed met een gemengde functies. Onderwijs is mogelijk vooral in de academische cultuur en sluit dus aan bij de reeds aanwezige voorzieningen van de universiteit. Uitbreiding is hier waarschijnlijk minder aan de orde dan behoud van de reeds aanwezige functies. Evenementen hebben vooral tot doel de beleving van Leiden te verbeteren. De stimulering bestaat uit het benoemen van specifieke locaties en het aanbrengen van voorzieningen, zoals elektra en water. Geen van deze stimulerende maatregelen - die zich richten op de versterking van reeds aanwezige functies - hebben het risico van belangrijke nadelige milieueffecten in zich.

Overige gewenste functies betreffen fietsparkeren, parken, bruggen, congresfunctie, openbaar vervoer haltes, discotheek en bioscoop. Van deze functies zijn de congresfunctie, discotheek en bioscoop in kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling de moeite waard om nader te beschouwen. Deze functies behoren tot het ondersteunende programma in de ontwikkeling van het stationsgebied. Het stationsgebied wordt volgens het daartoe vastgestelde masterplan ontwikkeld op basis van kleinschaligheid, omdat daarmee wordt aangesloten met een passende maat op de schaal van de Leidse binnenstad. Daarmee zijn ook de mogelijk ondersteunende functies van een schaal

voorzien en vormen deze geen risico op belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het volume.

Ad (2) ontwikkelingen

De gewenste ontwikkelingen – voor zover niet versterking van reeds aanwezige functies – richten zich op (1) verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte door herinrichting en op (2) vastgoedontwikkeling en/of projectontwikkeling. Deze vormen gezamenlijk de “18 ontwikkellocaties”. Alleen de vastgoed en projectontwikkeling locaties (2) lenen zich voor nadere beschouwing in kader van de vormvrije m.e.r. – beoordeling. Van deze ontwikkelingen is in Verder met de Binnenstad alleen het beoogd kwalitatieve programma opgenomen. Voor enkele van deze ontwikkelingen zijn kwantitatieve gegevens bekend. Voor weer anderen zijn schattingen op basis van het gewenste programma gemaakt. Op basis hiervan is vastgesteld dat deze ontwikkelingen – ook als ze worden opgeteld - ver weg blijven van de grenswaarden die horen bij categorie D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Beschouwing van de selectiecriteria van bijlage III van de EU m.e.r.-richtlijn levert op dat er geen risico is voor het milieu in de gebieden waarop de ontwikkelingen van toepassing kunnen zijn (2e criterium: plaats van de projecten). Dat geldt ook voor het 3e criterium ‘kenmerken van het potentiële effect’. En ook voor het 1e criterium ‘kenmerken van het project’ – bestaande uit de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën – zijn geen

belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten. Dit oordeel is vooral gebaseerd op de beschouwing van de geringe omvang van de projecten, zelfs in combinatie met de cumulatie van de projecten. Om specifiek inzicht te bieden: zie tabel op pagina 7.

Ad (3) karakter

Met de beschrijving van het karakter van een gebied geeft Verder met de Binnenstad een richtlijn voor de stedenbouwkundige, architectonische en welstand aspecten van een ontwikkeling. Deze richtlijn mag worden opgevat als een voorschrijvende aanwijzing voor volume en ontwerp. Deze ontwikkelingen betreffen de eerder omschreven projectontwikkelingen en ook de kleinere, veelal private vastgoedontwikkelingen in de bestaande buurt. Deze vorm van kleinschalige herontwikkeling heeft zeker geen risico op belangrijk nadelig milieueffect in zich, juist vanwege de kleinschaligheid in de Leidse binnenstad.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling:

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat het risico op belangrijke nadelige milieueffecten is uitgesloten en derhalve hoeft er geen milieueffectrapport voor deze structuurvisie Verder met de Binnenstad te worden opgesteld.

Welstand

Verder met de Binnenstad omschrijft 10 basisregels waar een bouwwerk minimaal aan moet voldoen om een positieve bijdrage te leveren aan de beleving van de binnenstad. De welstandnota formuleert zeer algemeen in termen als ‘voortbouwen en inspelen op de bestaande kwaliteiten’ (van het beschermd stadsgezicht). Deze 10 basisregels zijn op te vatten als een beknopte vertaling in beeld van wat de welstandnota omschrijft.

Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D11.2 drempelwaarden worden zelfs niet benaderd, zie hiervoor de eerder weergegeven beschouwing van de programmatische functies
Cumulatie met andere projecten	De schaal van Verder met de Binnenstad is de Leidse binnenstad. Er zijn geen andere relevante projecten die voor een cumulatief effect kunnen zorgen. De gezamenlijke impact van de vastgoed- en projectontwikkelingen heeft gezien de geringe omvang van het programma en de verspreiding over locaties ook geen risico op nadelige milieueffecten in. Het totale programma bestaat uit te realiseren parkeerplaatsen (gewenst 1000 stuks) op 2 locaties en uit het concept programma op het stationsgebied: totaal aantal woningen (730 – 980 eenheden), bedrijfsvloeroppervlakte aan winkels (16000-18000 m ²), kantoren (60000-70000 m ²), leisure (tot 11000 m ²) en hotel (tot 9000 m ²). De stationsontwikkeling vindt plaats gekoppeld in de reeds functionerende OV-functie van Leiden.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Niet van toepassing in de genoemde vastgoed- en projectontwikkelingen.
Productie afvalstoffen	Voor de binnenstad gebruikelijke afvalstoffen, die nu reeds ook een zeer beperkte milieubelasting opleveren.
Verontreiniging en hinder	Geen speciale verontreiniging en/of hinder, anders dan voor binnenstad gebruikelijk
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Stedelijk gebruik (wonen, werken en recreëren in de binnenstedelijke ruimte).
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen natuurlijke hulpbronnen in het gebied.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	De binnenstad ligt niet in de nabijheid van Natura 2000 gebied of andere gevoelige gebieden. Omgeving is reeds bewoonbare binnenstadlocatie met bestemming van stedelijke historische culturele waarden.

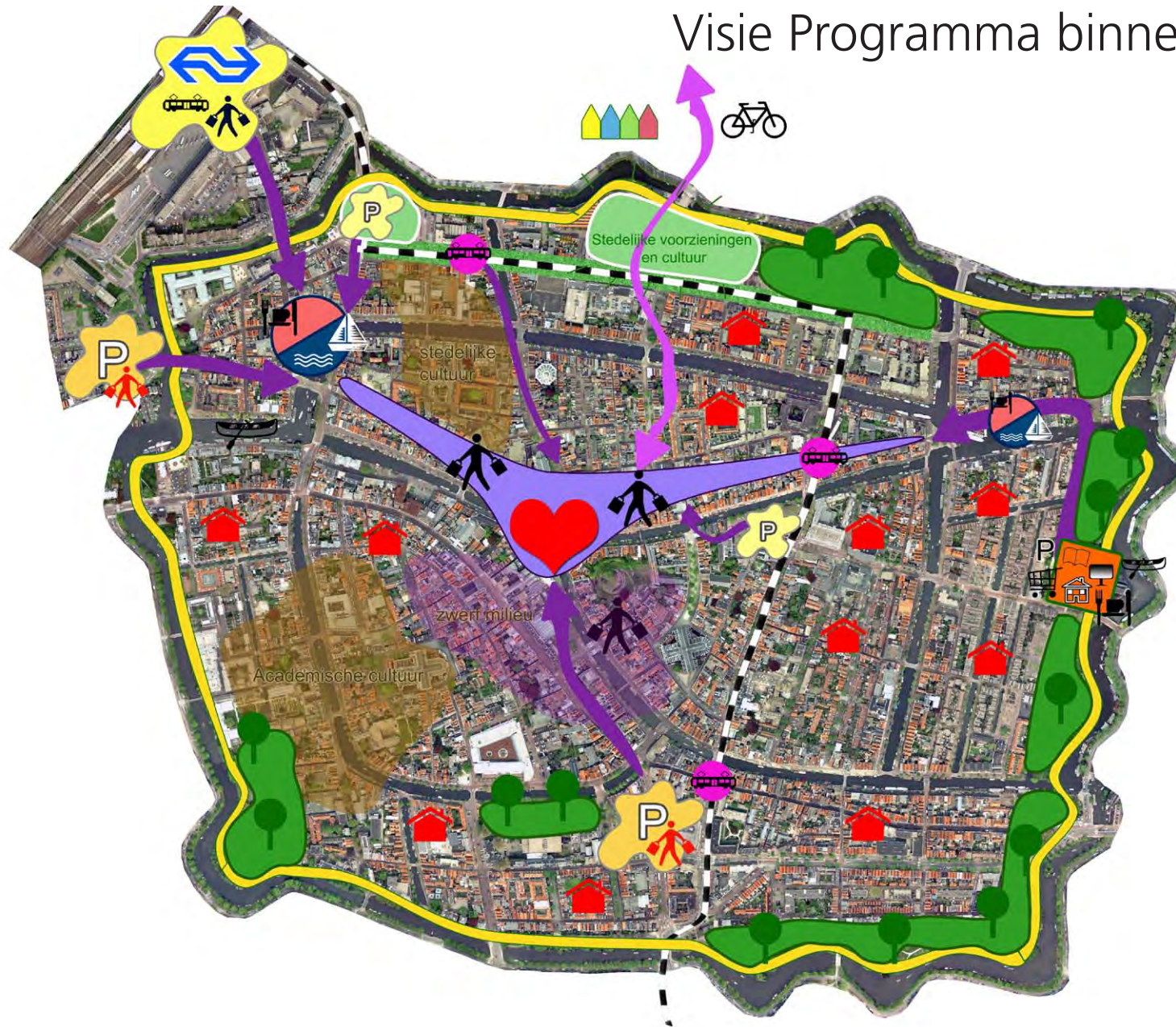
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Alle voorziene ontwikkelingen zijn kleinschalige reguliere ontwikkelingen in een stedelijk gebied.
Grensoverschrijdend karakter	Omdat de voorziene ontwikkelingen van kleinschalige aard zijn, is er ook geen sprake van risico op grensoverschrijdende effecten.
Orde van grootte en complexiteit effect	De aard van de kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen is niet zeer complex. Het betreft gebruikelijke – en dus bekende vormen van -ontwikkeling van ondergronds autoparkeren, wonen en werkvloeroppervlaktes.
Waarschijnlijkheid effect	De waarschijnlijkheid op het optreden van een nadelig milieueffect is zeer laag.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Omdat de ontwikkelingen zich richten op ontwikkeling van vastgoed (met inbegrip van ondergronds vastgoed) – en daarmee een semi-permanent karakter heeft, ofwel ingeschat kan worden dat er voor minimaal 60 jaar wordt ontwikkeld – is de duur van elk optredend effect – of het nu milieubelastend is of niet – niet omkeerbaar, tenzij er grenzen worden gesteld aan het gebruik van het vastgoed.
CONCLUSIE onderdeel ontwikkelingen	Er is geen sprake van grootschalige functiewijzigingen, er is geen sprake van intensivering van functies die een risico van belangrijke nadelige milieueffecten in zich hebben. Er zijn geen nabijgelegen kwetsbare gebieden. Nadere analyse in een PlanMER is niet noodzakelijk.



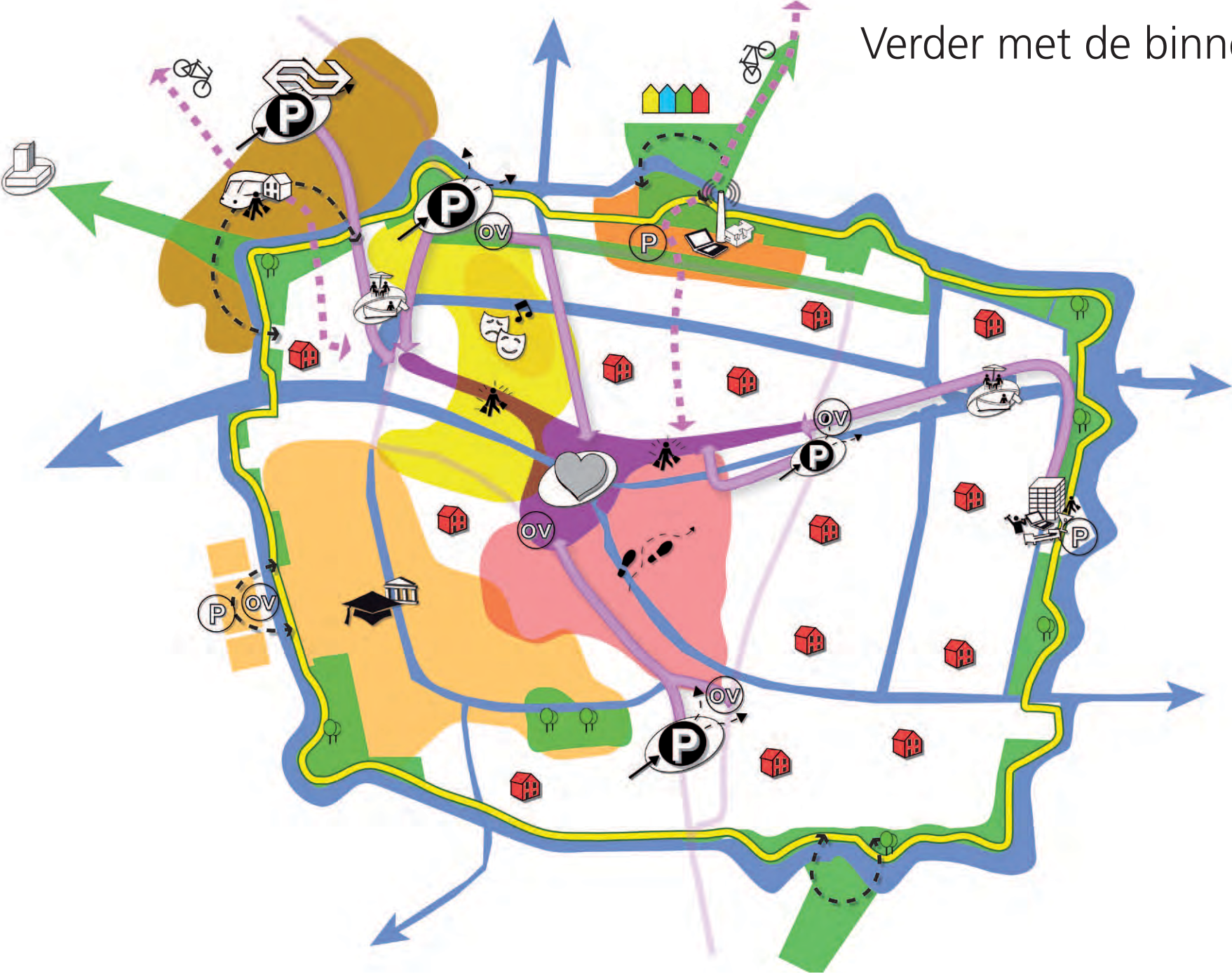
Leiden

0. Verdere uitwerking

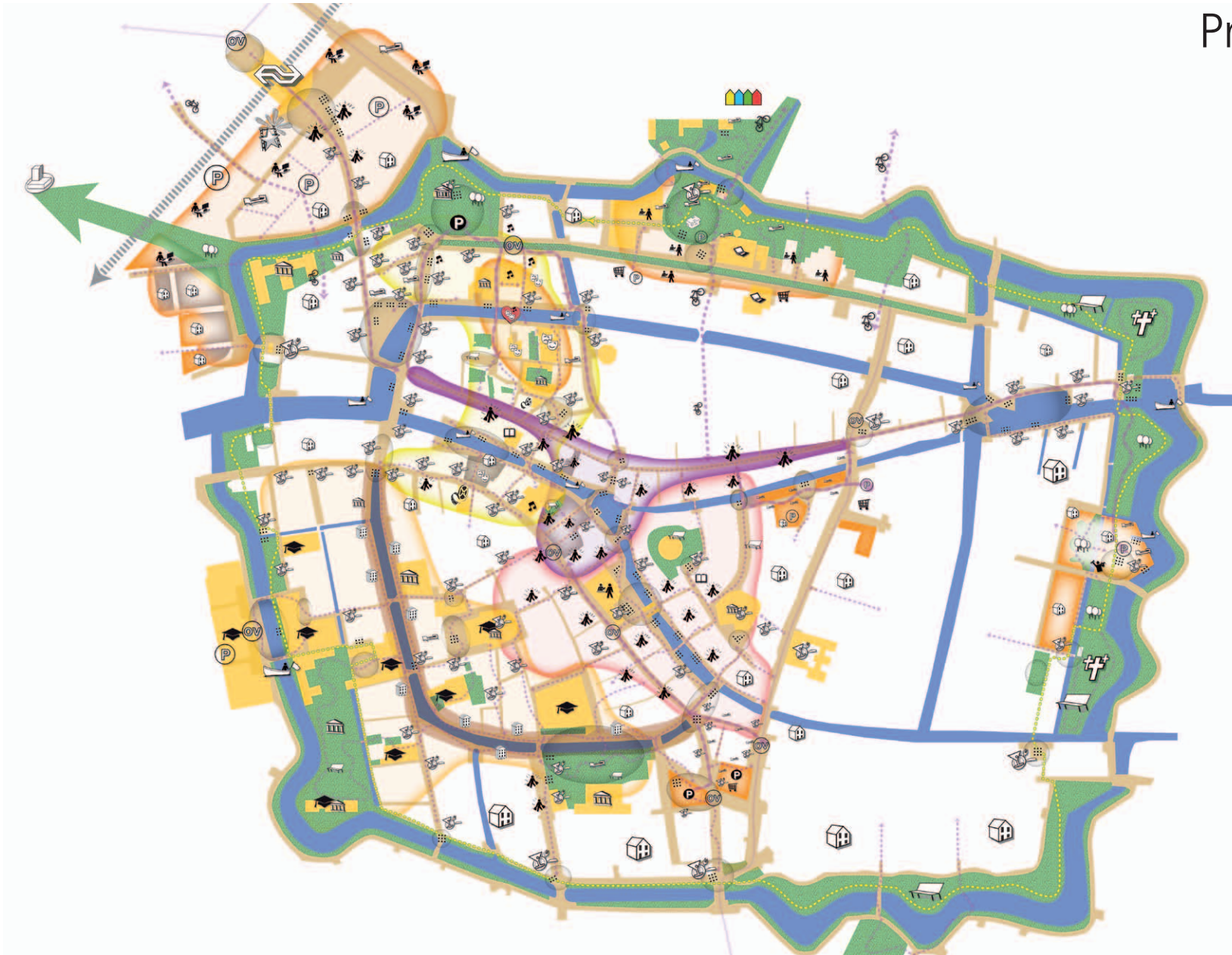
Visie Programma binnenstad 2009



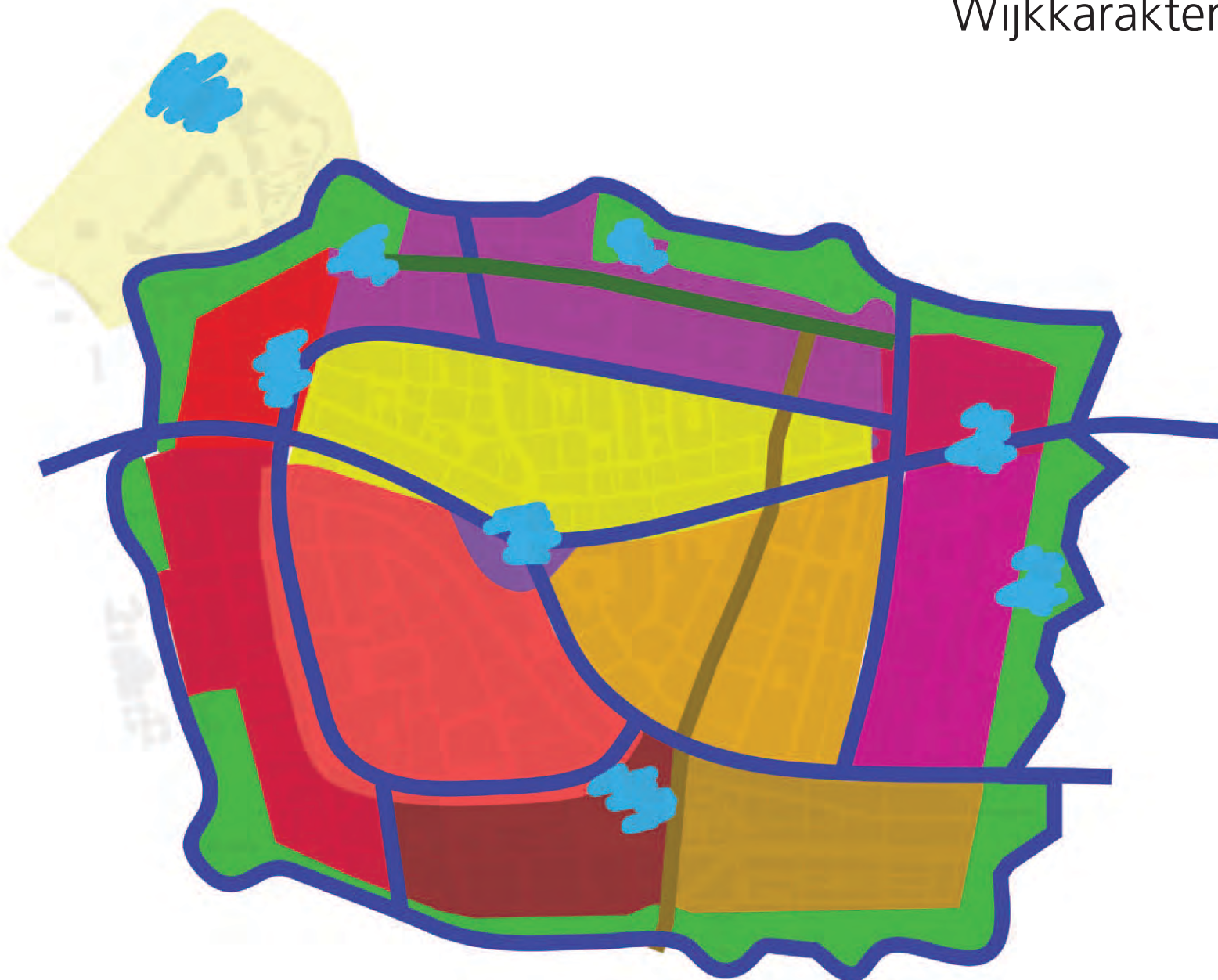
Verder met de binnenstad



Programma



Wijkkarakteristieken



Structuur





Leiden

1. Programma

Programma-elementen

Horeca

- lunchroom (overdag eten en drinken)
- café (overdag en avond, drinken)
- restaurant (avond, eten)
- hotel

Wonen

- eengezinswoningen (voorkeur bg, tuin)
- appartementen luxe (gezinnen, yup, tweeverdiener)
- appartementen goedkoop (studenten, stadsmens)
- woon-werk (bg werk, wonen verdieping)

Werken

- publiekskantoor (gemeentehuis, woningbouwvereniging etc.)
- kantoor
- publieksgericht kleinschalig (werken met uitstraling naar de straat bv tandarts, architectenbureau, atelier, uitzendbureau etc.)
- maatschappelijke voorzieningen
- woon-werk (bg werk, wonen verdieping)

Winkels

- winkels A-B1: middelgroot (kernwinkelgebied, ketens)
- winkels speciaal: klein (uniek)
- winkels snel: klein (grab & go)
- winkels groot: (Mediamarkt etc.)
- galerie: klein

Cultuur & uitgaan

- museum
- theater
- poppodium
- bioscoop
- disco/club

Verkeer

- treinstation
- busstation
- halte OV
- taxistandplaats
- openbare fietsenstalling
- openbare parkeergarage

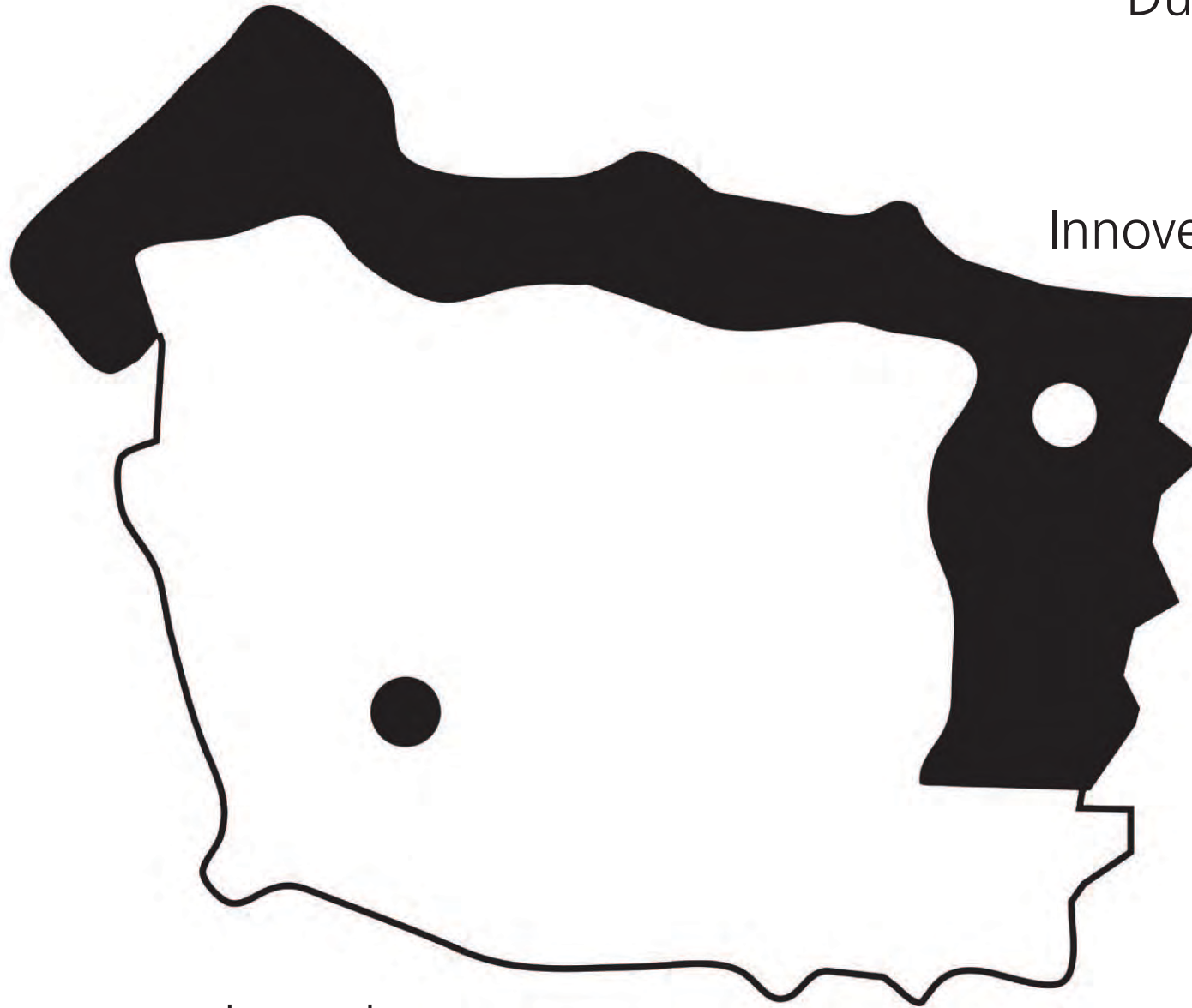
Openbare ruimte

- park
- plein
- geveltuinen
- speelvoorzieningen
- evenemententerrein
- aanmeermogelijkheden
- terras klein (klein terras direct gekoppeld aan horecagelegenheid)
- terras groot (terrassen van meerdere horecagelegenheden, onderdeel van terrasplein)

Overig

- congres
- sport (binnen: fitness, squash etc.)
- onderwijs (universiteit, lagere school, B+C)

Conserverende stad



Innoverende stad

Dubbelstrategie

Conserverende stad

In de conserverende stad zijn de bestaande gebouwen leidend voor het mogelijke programma. Over het algemeen is de bebouwing kleinschalig met een fijnmazige historische perceelstructuur die goed geschikt is voor functies als wonen, kleinschalige winkels, cafés restaurants etc.

Wonen zit overal, overige functies zijn geconcentreerd op de begane grond.

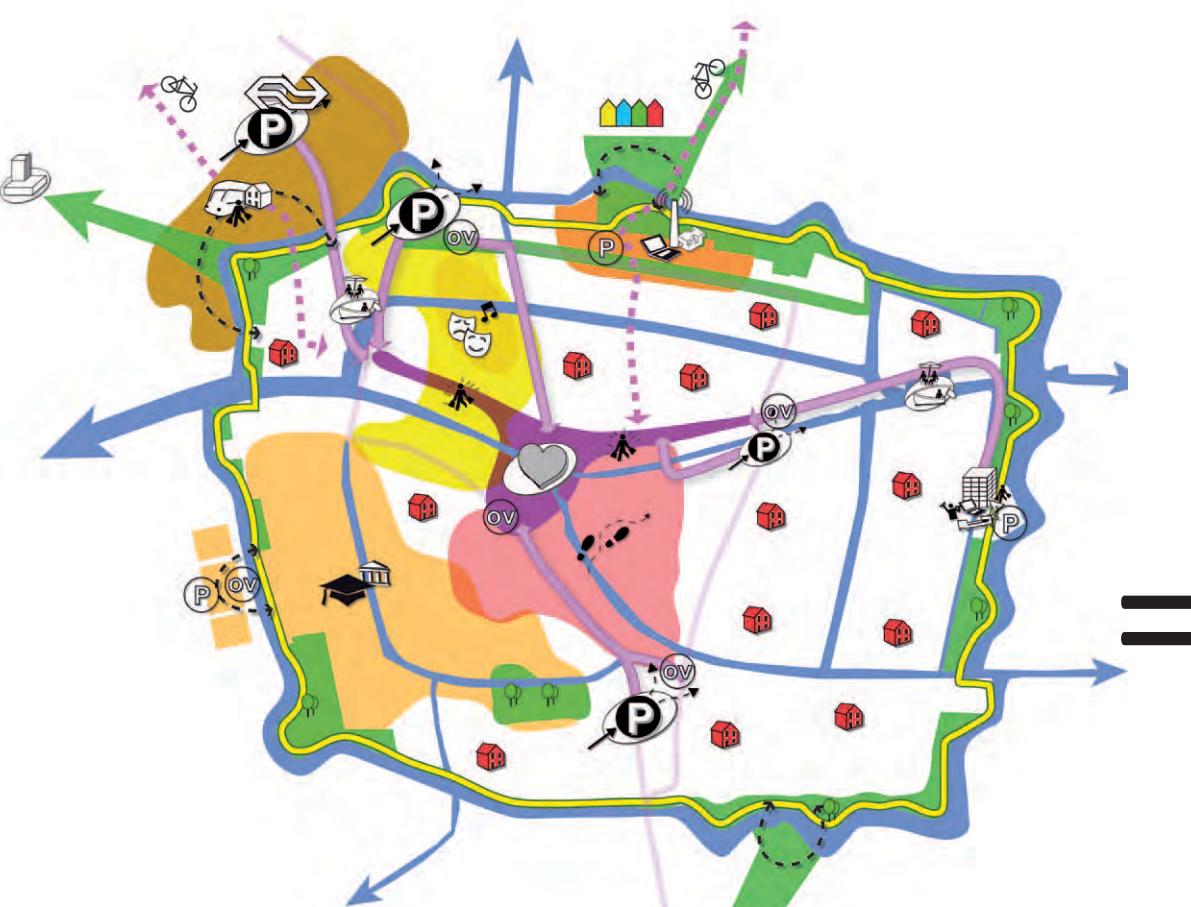
De grotere gebouwen zijn specifieke gebouwen voor specifieke functies, denk aan bv kerken, universiteitsgebouwen, schouwburg en musea. De schaal van de grotere gebouwen is gebaseerd op hun maatschappelijk belang. Deze gebouwen zijn zeer geschikt voor hun specifieke functie, maar kunnen soms ook voor andere grootschaligere functies worden omgebouwd. In dit soort gebouwen kunnen functies een plaats krijgen die in de rest van de conserverende stad geen plek kunnen krijgen vanwege hun omvang, deze functies moeten wel nauw aansluiten bij het karakter van het gebied en moeten de bezoekfunctie van de stad versterken, er kan gedacht worden aan leisure-functies, zoals bioscoop, hotel, congres etc.



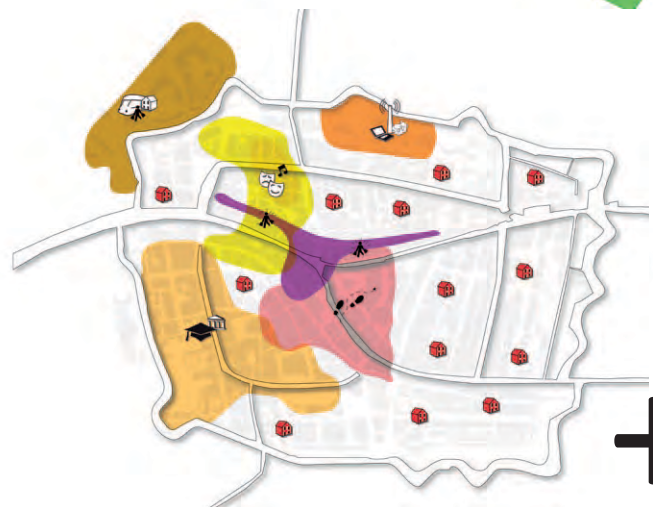
Innoverende stad

De innoverende stad is ook onderdeel van de historische stad. Door de grote ingrepen uit het verleden is hier meer diversiteit en contrast en ruimte voor een grotere maat. Daarom is hier de gelegenheid om functies te huisvesten die een moderne stad nodig heeft, maar vanwege de historische omgeving niet in de conserverende stad plaats kunnen vinden. De functies in dit gebied moeten een duidelijke aanvulling zijn op de binnenstad en zijn dus niet bedoeld voor functies die beter in de periferie passen, zelfs als er ruimte voor is. Er kan aan twee soorten functies gedacht worden. Ten eerste het herhuisvesten van bestaande functies in de stad die daar geen (uitbreidings)ruimte hebben. Dit kan betrekking hebben op culturele functies, zoals musea en theater, maar ook op publieke functies zoals kantoorvoorziening voor gemeente, corporaties etc. Ten tweede is dit gedeelte van de stad zeer geschikt voor de aanvulling van voorzieningen die in de stad nog niet aanwezig zijn met name in de vrijetijdssfeer, zoals bioscoop, health centre of uitgaansgelegenheid. Daarnaast is dit gebied uitermate geschikt voor werkgelegenheid in de creatieve economie en voor nieuwe woonvormen.

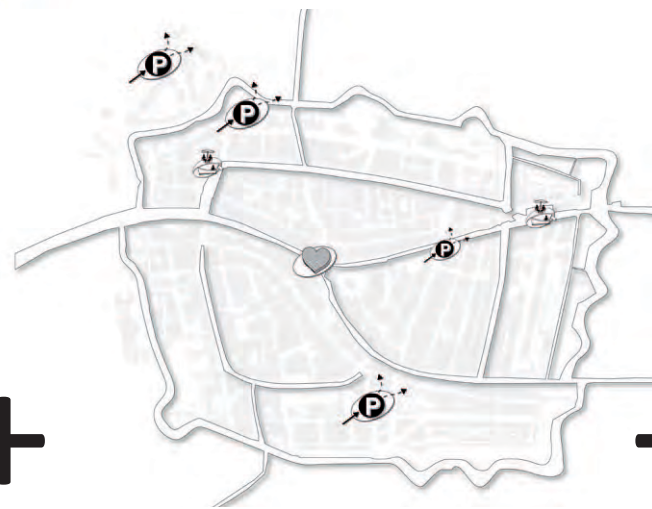




openbare ruimte



gebieden

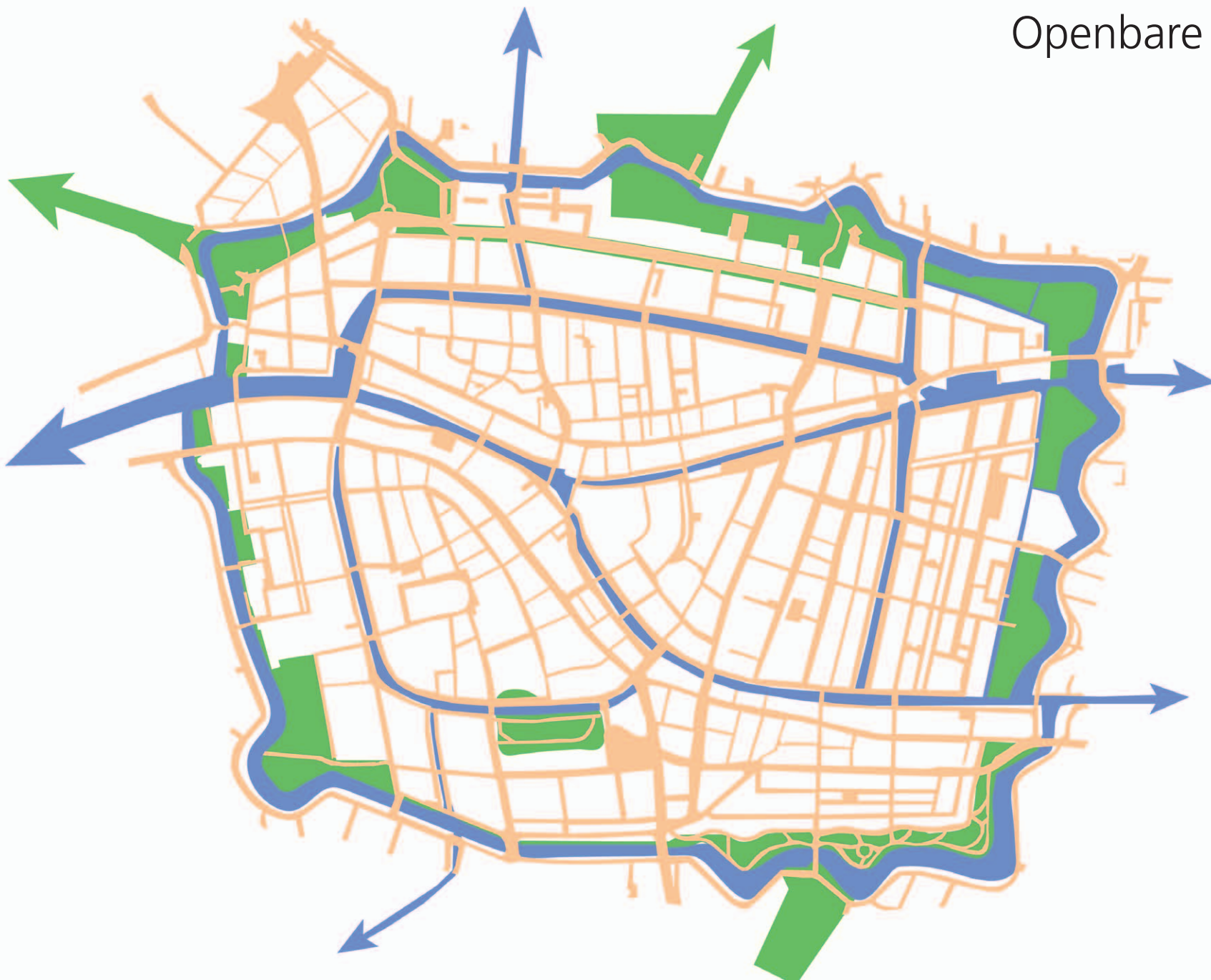


plekken



lijnen

Openbare ruimte



Verharde ruimte



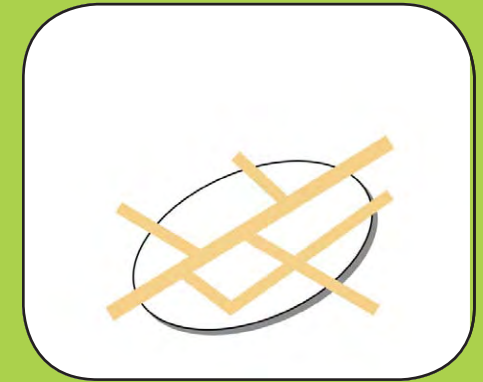
De openbare ruimte ondersteunt de gebouwde omgeving.



De kwaliteit (...) moet aansluiten bij de historische binnenstad.



Naast een verkeersfunctie (...) altijd een verblijfsfunctie.



Rol en betekenis

De inrichting van (verharde) openbare ruimte is van grote invloed op de beleving van de kwaliteit van de historische stad. De openbare ruimte ondersteunt de gebouwde omgeving. Elke binnenstadbezoeker maakt gebruik van de openbare ruimte. Deze moet daarom functioneel en aantrekkelijk zijn. Voetgangers, fietsers, auto's en OV moeten hun weg kunnen vinden, zonder dat ze elkaar in de weg zitten. De openbare ruimte moet ervoor zorgen dat niet alleen de bewegende mens zich prettig voelt, maar heeft een nog belangrijkere taak voor de (bijna) stilstaande of stilzittende mens. Naast een verkeersfunctie heeft de openbare ruimte altijd een verblijfsfunctie. Kinderen verblijven in de openbare ruimte door te spelen. Speelvoorzieningen nodigen kinderen hiertoe uit en creëren zo een aangename verblijfsklimaat en levendigheid.

Kenmerken en kwaliteiten

De negatieve uitstraling van het gebruik door auto's en OV moet zo veel mogelijk worden teruggedrongen. Verblijfskwaliteit moet voorrang krijgen boven de gebruikskwaliteit van de doorgaande verkeersstromen. De kwaliteit van de openbare ruimte moet minimaal even hoog zijn als die van de gebouwde ruimte. De kwaliteit en de uitstraling van de openbare ruimte moet aansluiten bij de historische binnenstad. De plinten van de gebouwen moeten zich altijd naar de openbare ruimte openen. Uitzondering voor de plinten van bijzondere openbare gebouwen, die openen zich vaak opzettelijk niet, of alleen op specifieke plaatsen, naar de openbare ruimte. De bijzondere gebouwen (zoals Pieterskerk, stadhuis, Gravensteen) communiceren niet zozeer met de straat maar vooral met de hele stad.

Programma

Hoofdprogramma

- Plein / straat

Ondersteunend programma

- Evenemententerrein
- Speelvoorzieningen
- Geveltuinen
- Terras klein en groot

Aanvullend programma

- Aanmeermogelijkheden



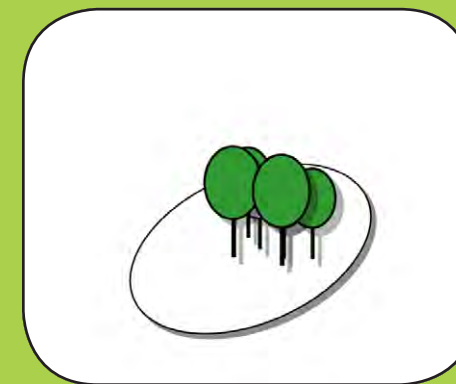
... groengebieden recreatief bruikbaar ...



Privégroen (...) geeft (...) een specifiek karakter mee.



Bomen (...) zorgen voor een groene beleving...



Rol en betekenis

De binnenstad is dichtbebouwd en groen is spaarzaam. Groen is belangrijk voor de uitstraling van en de leefbaarheid in de stad. De nabijheid van groen wordt hoog gewaardeerd en verhoogt de economische waarde van de bebouwde omgeving. Waar de ruimte schaars is moeten de groengebieden recreatief bruikbaar zijn. Voor kinderen betekent dit dat er voorzieningen aanwezig zijn om te spelen. Bomen structureren de openbare ruimte, geven vorm aan de ruimte aanvullend op de bebouwing.

Kenmerken en kwaliteiten

De grotere publieke groengebieden in de binnenstad bevinden zich langs de singelranden en in het Van der Werffpark. Langs straten en grachten zorgen bomen en bloemen, eventueel in bakken, voor een groene beleving van de openbare ruimte. Privégroen in de vorm van planten- en bloemenbakken en kleine perkjes langs en aan de voorgevels geven bepaalde buurten een specifiek karakter mee.

Programma

Hoofdprogramma

- Park
- Bomen
- Geveltuinen

Ondersteunend programma

- Evenemententerrein
- Speelvoorzieningen

Aanvullend programma

- Aanmeermogelijkheden
- Terras klein



(...) de flaneerboulevards van Leiden, kijken en bekeken worden.



Aanmeermogelijkheid



De oevers (...) moeten (...) bruikbaar zijn voor recreatie.



Rol en betekenis

Water speelt een belangrijke rol in de ontstaansgeschiedenis van Leiden. Leiden is gesticht op de plek waar de twee Rijnarmen bij elkaar komen. Nog steeds kan de binnenstad bezocht worden met boten en sloepen en kan vanuit de binnenstad de plassegebieden en waterwegen bereikt worden. Naast het gebruik van het water zelf is het gebruik van de oevers ook belangrijk voor de bezoeker en bewoner van de binnenstad. De oevers worden vaak recreatief gebruikt, omdat daar de ruimte ervaren wordt die in de rest van de binnenstad ontbreekt. Eigenlijk zijn de waterwegen door de stad de flaneerboulevards van Leiden: kijken en bekeken worden.

Kenmerken en kwaliteiten

Water is leidend geweest bij de totstandkoming van de structuur van de stad. Water speelt een belangrijke rol in de kwaliteit van de openbare ruimte. De oevers van het water moeten zoveel mogelijk bruikbaar zijn voor recreatie. Het water moet voelbaar zijn in de stad. Het net van waterwegen moet zo fijn mogelijk zijn. Bruggen moeten doorvaarbaar zijn en routes moeten aan elkaar gekoppeld worden.

Programma

Hoofdprogramma

- Grachten en singels

Ondersteunend programma

- Evenemententerrein

Aanvullend programma

- Aanmeermogelijkheden
- Bruggen (doorvaarbaar!)



Speelruimte is (...) een belangrijk onderdeel in de binnenstad,...



Speelvoorzieningen (...) hebben een hoge kwaliteitsambitie.



Elementen (...) nodigen uit tot avontuurlijk spelen.



Rol en betekenis

De binnenstad is dichtbebouwd en de ruimte voor speelvoorzieningen is schaars. De behoefte aan goede en veilige speelruimte is groter dan in de ruimer opgezette buitenwijken. Speelplekken hebben een buurtfunctie, maar een dagje Leiden moet ook voor jongere bezoekers aantrekkelijk zijn. Speelruimte is dus een belangrijk onderdeel in de binnenstad, waarbij er gevarieerd aanbod is voor alle leeftijden. Dicht bij huis zijn voldoende, veilige en uitdagende speelvoorzieningen voor jonge kinderen. Voor oudere kinderen zijn er meer kleinschalige ontmoetingsplekken die door de doelgroep zelf wordt gekozen en dus ook niet speciaal wordt ingericht.

Kenmerken en kwaliteiten

Speelvoorzieningen in de binnenstad hebben een hoge kwaliteitsambitie. Thema, uitstraling en vormgeving van de speelplek passen bij het binnenstadsgebied waar het ligt. In buurten waar een rustig straatbeeld heerst, vormen de speelvoorzieningen een eenheid met de omgeving qua uitstraling. Speelvoorzieningen sluiten wat betreft materialisering – en daarmee uitstraling – aan bij de gebruikte kwalitatieve materialen in de openbare ruimte van de binnenstad. Ook water, dat een belangrijk onderdeel vormt van de Leidse binnenstad, is een goed passend element in een speelvoorziening (zoals op de Beestenmarkt).

In de parken is groen niet alleen kijkgroen, maar ook speelgroen. Elementen in de parken nodigen uit tot avontuurlijk spelen. Door het ontwerpen met natuurlijke elementen worden kinderen uitgenodigd tot avontuurlijk spelen. Deze elementen hebben een eigen niet-standaard vormgeving.

Programma

Hoofdprogramma

- Speelvoorzieningen
- Ontmoetingsplekken

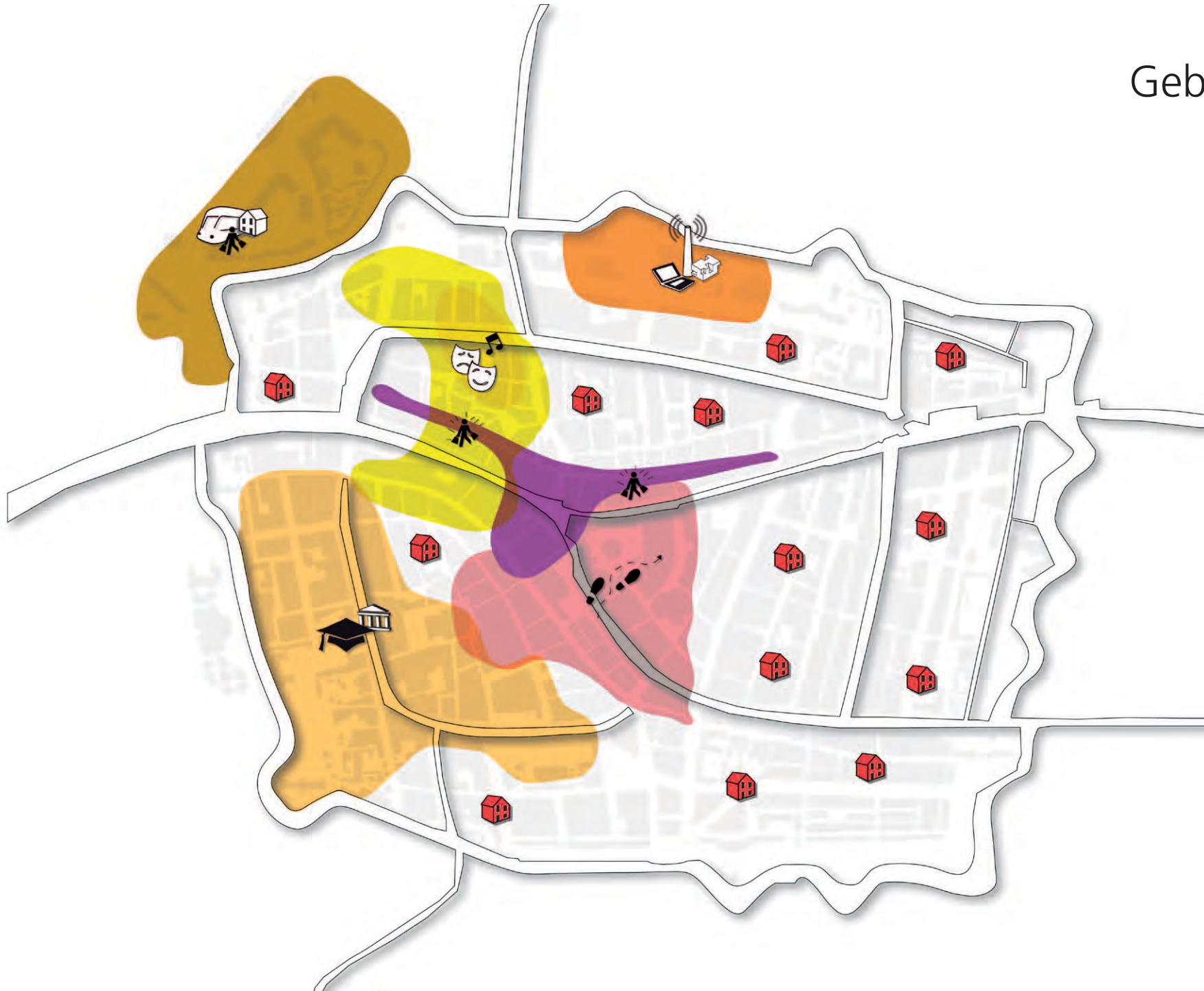
Ondersteunend programma

- Zitgelegenheid voor begeleiders
- Ondersteunend groen
- Water

Aanvullend programma

- Terras (klein)

Gebieden





(...) goede mogelijkheid voor werken aan huis.



(...) de straat een verlengstuk van de woning.



(...) verdiepingen goed voor wonen ...



Rol en betekenis

Wonen in de binnenstad zorgt voor levendigheid, sociale veiligheid en de instandhouding van stedelijke voorzieningen. Een goede binnenstad zal altijd een menging van functies hebben, waarbij de plinten zich vaak met openbare functies (zoals winkels, horeca, voorzieningen) vullen en de verdiepingen zich goed voor wonen lenen. De Leidse binnenstad heeft daarnaast voldoende omvang om ook gebieden te hebben waar voornamelijk wonen plaatsvindt. Hier is een lichtere menging met andere functies mogelijk en kan ook aan de straat gewoond worden.

Kenmerken en kwaliteiten

De binnenstad is een zeer gewilde woonomgeving voor specifieke groepen mensen. Wonen in de binnenstad onderscheidt zich van wonen in buitenwijken doordat de leefomgeving anders is. Men heeft snel toegang heeft tot allerlei stedelijke functies en menselijke activiteit, wat tegelijkertijd ook hinder en overlast kan inhouden.

Hierdoor biedt vooral de begane grond mogelijkheden voor werken aan huis of andere plintfuncties. De schaars beschikbare ruimte stelt grenzen aan het soort woning, de ontsluiting en de parkeermogelijkheden. Goede parkeermogelijkheden zijn noodzakelijk. Bij voorkeur gebouwd, anders in de openbare ruimte. Omdat woningen vaak geen of beperkte buitenruimte hebben is de straat een verlengstuk van de woning. Dit betekent dat de straten een duidelijke verblijfsfunctie hebben, waar geen doorgaand verkeer bij hoort. Dit geeft de mogelijkheid voor kinderen om op straat te kunnen spelen. Wonen in de binnenstad is daarom een bewuste keuze en een levensstijl, de woning moet aansluiten bij de specifieke wensen van de mensen die in de binnenstad willen wonen. Wonen in de binnenstad is ook bijzonder door de unieke kwaliteit van het historische woonhuis. Dat is een zeldzame en geliefde vorm van wonen. Deze woonhuizen hebben vaak een grote aantrekkingskracht voor hoogopgeleiden en hogere inkomens. Daarmee vormen de historische woonhuizen een bijzonder waardevol onderdeel van de Leidse woningvoorraad.

Programma

Hoofdprogramma

- Wonen

Ondersteunend programma

- Winkels (speciaal, galerie, snel)
- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Openbare ruimte (park, plein, geveltuinen, speelvoorzieningen)
- Werken (woon-werk, publieksgericht-kleinschalig, maatschappelijke voorzieningen)

Aanvullend programma

- Horeca (café, hotel)
- Werken (kantoor, publiekskantoor)
- Aanmeermogelijkheden
- Terras klein
- Sport
- Onderwijs



Het kernwinkelgebied is het economisch hart van de binnenstad.



(...) grotere units.



(...) functies die het verblijf (...) veraangenamen, zoals bv. horeca.

Kernwinkelgebied



Rol en betekenis

Het kernwinkelgebied is het economisch hart van de binnenstad. Het kernwinkelgebied is het drukst bezochte gebied van de stad, waar de grootste bestedingen plaatsvinden.

Kenmerken en kwaliteiten

Het kernwinkelgebied ligt in het meest historische deel van de stad. Deze historische omgeving is een belangrijke onderscheidende kwaliteit van het kernwinkelgebied. Het is een voetgangersdomein waar overlast van ander verkeer zo veel mogelijk beperkt moet worden. De voetganger moet zo comfortabel mogelijk dit deel van de binnenstad kunnen gebruiken. De inrichting van de openbare ruimte is hoogwaardig en toegespitst op de voetganger. In het kernwinkelgebied zijn buiten de winkelfunctie ook functies mogelijk die het verblijf voor de voetganger veraangenamen, zoals horeca. Het kernwinkelgebied moet goed bereikbaar zijn met de fiets, de auto en het OV. Het kernwinkelgebied van Leiden is uniek vanwege zijn historische setting en moet tevens een winkelaanbod hebben dat vergelijkbaar is met andere grote steden. Leiden verliest bezoekers als er geen winkels zijn van bekende en populaire grote ketens, dus moet daar ruimte voor worden geschapen door bijvoorbeeld grotere units te realiseren. Het kernwinkelgebied is zo het gebied binnen de binnenstad wat het minst specifiek 'Leids' is.

Programma

Hoofdprogramma

- Winkels (A-B1)
- Horeca (lunchroom)

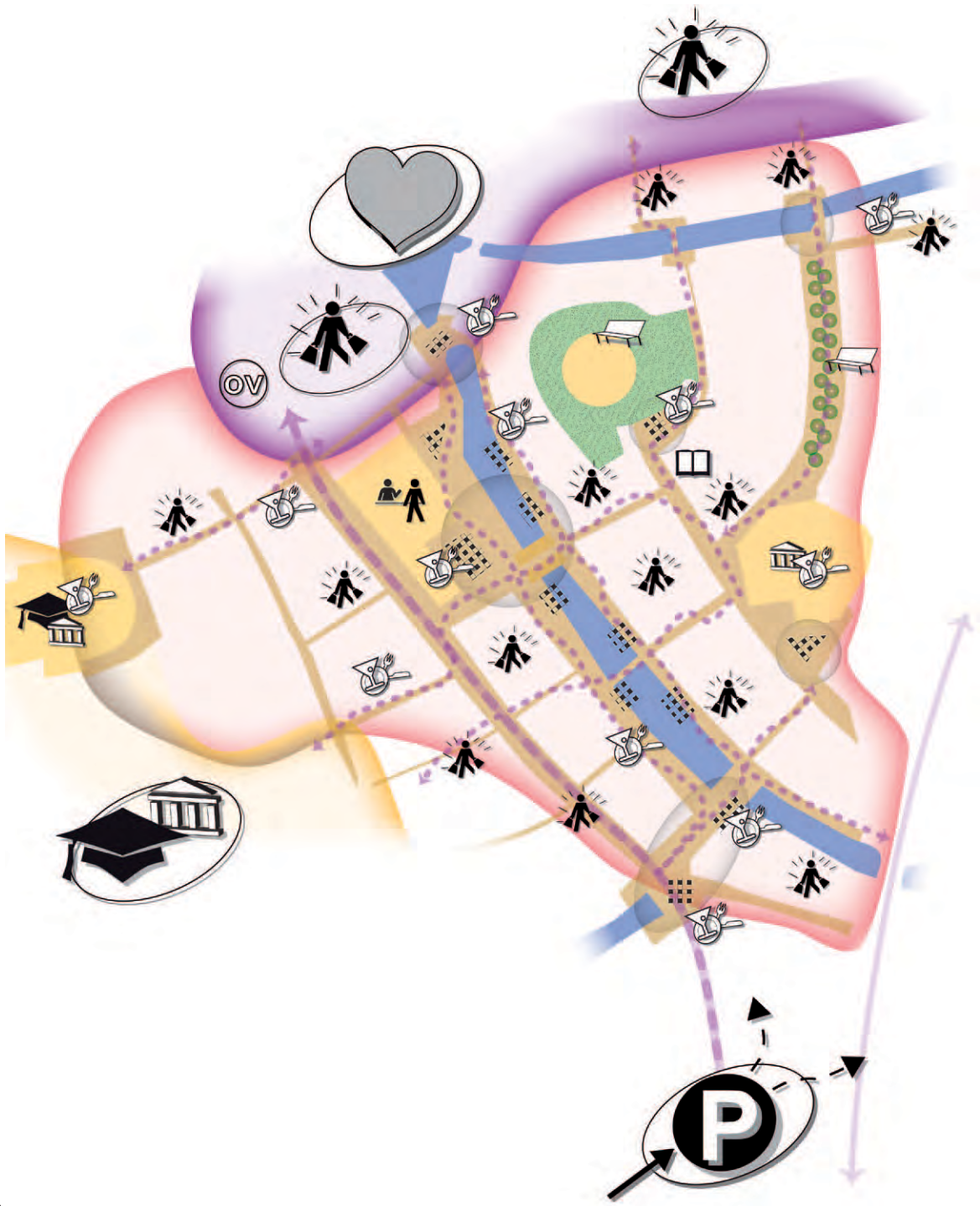
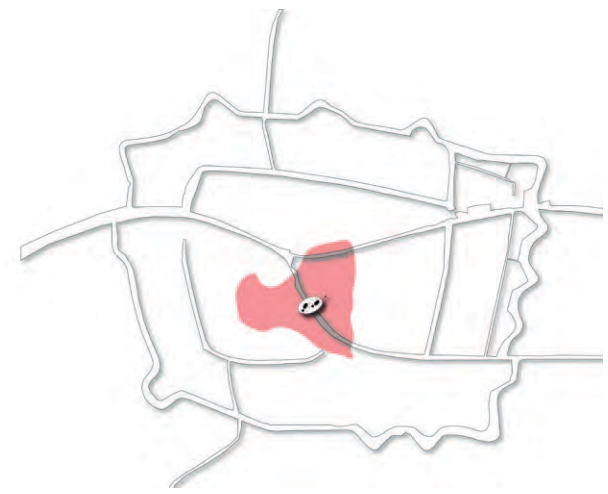
Ondersteunend programma

- Halte OV
- Openbare fietsenstallingen
- Plein
- Terras klein

Aanvullend programma

- Horeca (café, restaurant, hotel)
- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (kantoor, woon-werk, publieksgericht-kleinschalig)
- Winkels (galerie, snel, speciaal)
- Aanmeermogelijkheden

Zwerfmilieu



Zwerfmilieu



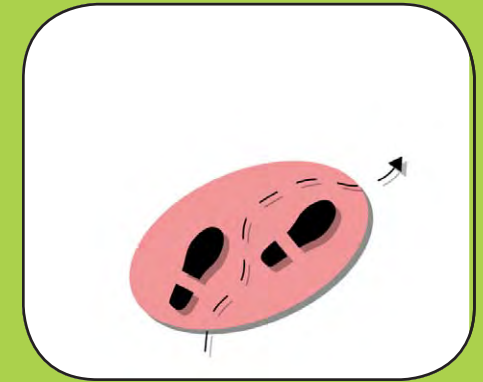
(...) specifiek Leids...



historische kwaliteit, (...) winkelen en (...) recreëren ...



In het zwerfmilieu moet je prettig kunnen dwalen en verblijven.



Rol en betekenis

Het zwerfmilieu (ook wel dwaalmilieu) is de logische vestigingsplaats voor winkels en horeca die geen onderdeel zijn van grote ketens en vaak specifiek Leids zijn. Het zwerfmilieu is een aanvulling op het kernwinkelgebied en bevat de krenten in de pap van het winkelaanbod. Het is niet het gebied waar het meest wordt uitgegeven en is daarom wat rustiger dan het kernwinkelgebied. Het is wel het gebied waar de beste menging tussen de historische kwaliteit, het winkelen en het recreëren plaatsvindt.

Kenmerken en kwaliteiten

In het zwerfmilieu moet je prettig kunnen dwalen en verblijven. Het is een gebied waar vooral overdag veel bezoekers komen. De voetganger is de baas, maar mengt zich wel met fietsers en auto's. De levendigheid van de straat is van belang, de winkels en horeca keren zich naar buiten. Het zwerfmilieu verbindt de twee belangrijkste kerken met elkaar via een netwerk van stegen en straten. De activiteiten in de kerken ondersteunen het karakter van het gebied. In het zwerfmilieu koop je het origineelste pak, drink je de beste koffie en eet je de apartste taartjes.

Programma

Hoofdprogramma

- Winkels (speciaal, galerie)
- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Terras klein

Ondersteunend programma

- Wonen (appartement, woon-werk)
- Horeca (café, hotel)
- Werken (publieksgericht, woon-werk)
- Openbare ruimte (plein, speelvoorzieningen)
- Halte OV
- Bibliotheek

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Werken (publiekskantoor, kantoor, maatschappelijk)
- Winkels (snel)
- Cultuur en uitgaan (museum, theater, bioscoop, disco/club)
- Openbare fietsenstalling
- Openbare ruimte (park, geveltuinen, aanmeermogelijkheden)
- Overig (congres, sport)

Academische cultuur



Academische cultuur



(...) studenten (...) onlosmakelijk onderdeel van het straatbeeld.



De cafés en restaurantjes zorgen voor levendigheid op straat.



(...)gebouwen (...) naar de straat en het park (...) openen.



Rol en betekenis

In de universiteitsbuurt zijn de academische identiteit en rijke historie van Leiden het meest nadrukkelijk aanwezig. Rondom de Pieterskerk liggen de oudste gebouwen van Leiden (zoals het Gravensteen) en aan het Rapenburg is de universiteit ontstaan (Academiegebouw). In dit gebied is de universiteit het meest vergroeid met de stad en vormen studenten en professoren een onlosmakelijk onderdeel van het straatbeeld. De musea in dit gebied zijn gerelateerd aan de universiteit en vormen een belangrijk bezoekmotief voor de stad. Hier komt de "stad van ontdekkingen" het meest tot zijn recht.

Kenmerken en kwaliteiten

Het gebied staat model voor de integratie van de universiteit en het 'gewone' stadsleven. Het cluster staat in het teken van kennis creëren (onderwijs en onderzoek) en delen (musea, hortus). Het gebied is overwegend statig en besloten, maar zou zich meer open moeten stellen naar de stad. De bezoekers (studenten en museumgangers) komen voornamelijk met OV en fiets. Op straat is er een prettige mix van voetgangers en fietsers. De cafés en restaurantjes zorgen voor levendigheid op straat. Het Van der Werffpark is de verbeelding van de groene binnenstadscampus. De musea en universiteitsgebouwen zouden zich ook meer naar de straat en het park moeten openen. Het academische cultuurgebied steekt de Witte Singel over bij de universiteitsbibliotheek. De relatie tussen de binnenstad en het gebied eromheen is hier heel sterk.

Programma

Hoofdprogramma

- Cultuur en uitgaan (musea)
- Onderwijs (universiteit)
- Wonen (appartementen luxe)
- Horeca (restaurant)
- Terras klein

Ondersteunend programma

- Werken (alle)
- Wonen (alle)
- Horeca (lunchroom, café, hotel)
- Winkels (speciaal, snel, galerie)
- Cultuur en uitgaan (theater)
- Halte OV
- Openbare ruimte (park, plein)

Aanvullend programma

- Cultuur en uitgaan (poppodium, bioscoop, disco/club)
- Openbare ruimte (geveltuinen, speelvoorzieningen, aanmeermogelijkheden)
- Verkeer (openbare fietsenstalling, - parkeergarage)
- Overige (sport, congres)

Stedelijke cultuur



Stedelijke cultuur



(...) op openbare plekken aan de culturele functie (...) snuiven.



De stedelijke cultuur (...) is kunstzinnig, creatief en verrassend...



(...) stedelijke culturele functies in het Cultuurkwartier...



Rol en betekenis | Stedelijke cultuur

Het stedelijke cultuurgebied is het belangrijkste centrum van cultuur en uitgaan in de binnenstad. Het is een gebied waar stedelijke culturele functies in het Cultuurkwartier (Lakenhal, Schouwburg, Scheltema, toekomstige muziekcentrum De Nobel) en het stedelijke uitgaansgebied (Lammermarkt, Beestenmarkt) elkaar raken en verstevigen. Een ontmoetingsplek met veel activiteit en dynamiek.

Kenmerken en kwaliteiten | Stedelijke Cultuur

De stedelijke cultuur staat in het teken van levendigheid, uitgaan en vermaak, is kunstzinnig, creatief en verrassend en stelt zich open naar de omgeving. Het is een gebied wat dag en nacht intensief gebruikt wordt en de schijnbare tegenstelling tussen de uitbundige en volkse uitgaanscultuur met de cultuur van musea en theaters moet overbruggen. Men moet ook op openbare plekken aan de culturele functie van de instellingen kunnen snuiven. De bezoekers komen voornamelijk met de fiets of lopend, maar ook de parkeergelegenheid is om de hoek (Lammermarkt). Op straat mengt het voetganger en fietsverkeer zich op een natuurlijke wijze, de auto is te gast.

Rol en betekenis | Cultuurkwartier

Midden in het gebied van Stedelijke Cultuur ligt het Cultuurkwartier. Bezoekers komen aan op het station of per auto, waarbij de Lammermarkt als duidelijke toegangspoort voor het Cultuurkwartier functioneert. Dit gebied, dat zich rondom de Oude Vest en de Oude Singel bevindt, herbergt vier belangrijke culturele instellingen van Leiden die zich op loopafstand van elkaar bevinden. Ook de stegen die aan de Oude Vest grenzen horen duidelijk bij het Cultuurkwartier.

Kenmerken en kwaliteiten | Cultuurkwartier

Het Cultuurkwartier vorm letterlijk het hart van de Stedelijke Cultuur in Leiden. Het biedt bezoekers een breed cultureel aanbod op verschillende momenten van de dag. Soms loopt dit aanbod via de programmering of fysiek in elkaar over. Als bezoekers het Cultuurkwartier inlopen is meteen duidelijk dat dit een cultureel gedeelte van Leiden is. De instellingen zijn duidelijk aanwezig, het is druk op straat, er zijn cafés met terrassen, er is altijd wat te doen.

Programma

Hoofdprogramma

- Cultuur en uitgaan (musea, theater, poppodium, bioscoop)
- Horeca (restaurant)
- Winkels (galerie)
- Terras klein

Ondersteunend programma

- Cultuur en uitgaan (disco/club)
- Horeca (lunchroom, café, hotel)
- Wonen (woon-werk)
- Werken (publieksgericht kleinschalig, woon-werk)
- Winkels (speciaal)
- Openbare ruimte (park, plein, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden, terras groot)
- Verkeer (halte OV, openbare fietsenstalling, - parkeergarage)
- Onderwijs en educatie

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen, appartementen)
- Werken (publiekskantoor, kantoor, maatschappelijk)
- Winkels (snel)
- Openbare ruimte (geveltuinen, speelvoorzieningen)
- Overige (congres, sport)

Nieuwe stadscultuur



Nieuwe stadscultuur



(...) focus op (nieuwe vormen van) werken en cultuur.



(...) een openbaar park, de gebouwen openen zich naar het park.



(...) aangevuld met publieksgerichte (...) voorzieningen...



Rol en betekenis

De nieuwe stadscultuur is aanvullend aan het gebied met de stedelijke cultuur. Waar de focus bij de stedelijke cultuur ligt op uitgaan en cultuur, ligt hier de focus op (nieuwe vormen van) werken en cultuur. Het is gelegen aan de singelrand en daardoor heeft de buitenruimte een groene uitstraling. In dit innoverende gebied in de stad kan Leiden nieuwe ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen mogelijk maken. Het representeert het nieuwe Leidse stadsleven.

Kenmerken en kwaliteiten

De nieuwe stadscultuur is een dynamisch gebied waar veel mogelijk is. De historische industriegebouwen en nieuwe moderne gebouwen vormen een aantrekkelijke vestigingsplaats voor nieuwe creatieve bedrijvigheid. De creatieve bedrijvigheid wordt aangevuld met publieksgerichte en maatschappelijke voorzieningen zoals het kantoor van de gemeente en enkele

woningcorporaties. Het gebied is met name van belang op de lokale en stadsvoorzienende schaal met een focus op openbare en maatschappelijke voorzieningen, cultuur en verblijf. Het gebied moet de innovatie die uit de creatieve industrie voort kan vloeien kunnen faciliteren en moet daarom programmatisch en ruimtelijk flexibel zijn. De basis van dit alles is een openbaar park, de gebouwen openen zich naar het park. Het is van belang dat de bereikbaarheid met auto en OV zeer goed is, alhoewel het parkachtige gebied zelf autoluw is. In de openbare ruimte en de grote hergebruikte gebouwen moet ruimte zijn voor evenementen en andere activiteiten die dit nieuwe werk en cultuurmilieu kunnen ondersteunen. Wonen is een goede functie om ervoor te zorgen dat dit aangename verblijfsgebied ook 's avonds aantrekkelijk blijft.

Programma

Hoofdprogramma

- Werken (alle)
- Horeca (restaurant)

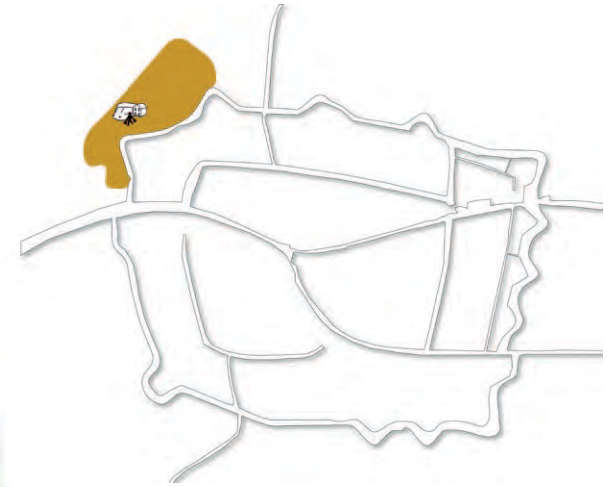
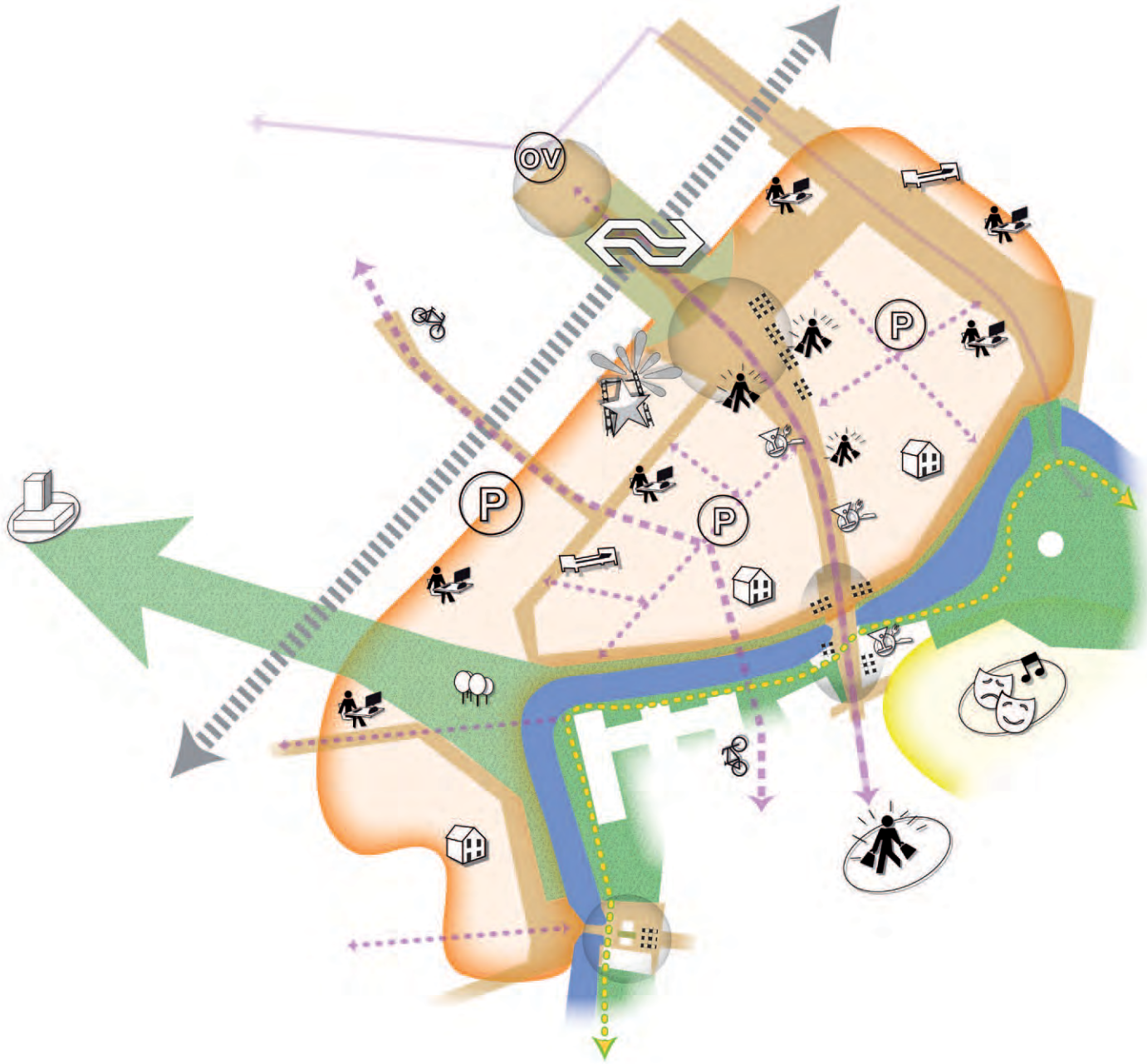
Ondersteunend programma

- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Horeca (café, lunchroom, hotel)
- Cultuur en uitgaan (theater, disco/club)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Openbare ruimte (park, plein, speelvoorzieningen, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden, terras klein)
- Verkeer (openbare parkeergarage, halte OV)
- Congres

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Winkels (snel)
- Cultuur en uitgaan (museum, poppodium, bioscoop)
- Openbare fietsenstalling
- Geveltuinen
- Sport
- Onderwijs

Stationsbuurt



Stationsbuurt



(...) een plek waar je moet (...) en (...) wil zijn.



Het station is het grootste bronpunt voor de stad, ...



(...) het aantrekkelijke verblijfsklimaat van de binnenstad...



Rol en betekenis

Het gebied rondom het station is het meest gekende gebied van Leiden. Het station is het grootste bronpunt voor de stad, maar zelfs de mensen die de stad niet bezoeken en er alleen langs reizen kennen het gebied. Het stationsgebied moet de kwaliteit van de binnenstad reflecteren en de mensen de stad binnenhalen. Het moet een aantrekkelijk gebied zijn om doorheen te lopen, in te verblijven, in te werken en te wonen. Het is de plek waar alle vervoerssoorten samenkomen en waar iedereen op een zo efficiënt en prettig mogelijke wijze van vervoerssoort kan overstappen. Het is een plek waar je moet én wilt zijn.

Kenmerken en kwaliteiten

Het stationsgebied moet voorzien in de transportbehoefte van de stad en regio. Daarnaast moet het een integraal onderdeel van de stad worden. Dat betekent dat het aantrekkelijke verblijfsklimaat van de binnenstad moet worden doorgetrokken en dat er geen harde schaaflsprong met de binnenstad moet plaatsvinden. De goede bereikbaarheid van het station voor OV moet worden aangevuld met een goede autobereikbaarheid in de vorm van parkeergarage(s). Vanuit de parkeergarage(s) en het station is een aangename voetgangersroute noodzakelijk naar de binnenstad. Het goed bereikbare stationsgebied is een zeer logische vestigingsplaats voor leisurefuncties, zoals bioscoop en congres, maar ook voor hotel en kantoorfuncties. Door de grote aantallen voetgangers zijn winkelfuncties ook aantrekkelijk. Woonfuncties zijn noodzakelijk om er een echte aangename buurt van te maken.

Programma

Hoofdprogramma

- Verkeer (alle)
- Werken (kantoor, publiekskantoor, publieksgericht kleinschalig)
- Winkels (snel, grootschalig)
- Bioscoop
- Plein
- Terras groot en klein

Ondersteunend programma

- Horeca (alle)
- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (maatschappelijke voorzieningen, woon-werk)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Cultuur en uitgaan (theater, disco/club)
- Congres
- Onderwijs

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Cultuur en uitgaan (museum, poppodium)
- Openbare ruimte (park, geveltuinen, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden)
- Sport

Plekken



Hart van de stad



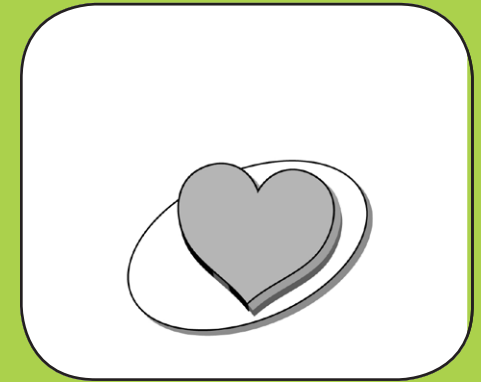
De randen (...) moeten het water voelbaar en zichtbaar maken...



Het stadshart is het brandpunt van het stadsleven...



Het is de meeste bekende en herkenbare plek in de stad.



Rol en betekenis

Het stadshart is het brandpunt van het stadsleven en het centrum van het kernwinkelgebied. Het is de meest bekende en herkenbare plek in de stad. Het is de plek waar Leiden is ontstaan bij het samenkomen van de twee Rijnarmen.

Kenmerken en kwaliteiten

Het is een grote open ruimte die voor een groot gedeelte uit water bestaat dat intensief wordt gebruikt voor waterrecreatie. Daarnaast moet op het water ruimte zijn voor terrassen en podia voor evenementen, die buiten de gebruikstijden ook weer weggehaald kunnen worden. De randen (oeveren) moeten het water voelbaar en zichtbaar maken en moeten gebruikt kunnen worden voor recreatie. Het is een verblijfsplek waar de voetganger het primaat heeft. Voor de fietser en OV-gebruiker is het goed bereikbaar.

Programma

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, café, restaurant)
- Winkels (A-B1)
- Terras klein

Ondersteunend programma

- Openbare fietsenstalling
- Halte OV
- Openbare ruimte (plein, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden, terras groot)

Aanvullend programma

- Wonen (appartementen)
- Winkels (speciaal, snel, galerie)
- Werken (kantoor, publieksgericht kleinschalig, woon-werk)

Bronpunten



Openbare parkeervoorziening



De openbare ruimte (...) moet (...) prettig zijn als verblijfsgebied.



(...) entrees van de stad. (...) een aangename kennismaking...



Rol en betekenis

De bronpunten vormen de entrees van de stad. Het is de eerste kennismaking met de stad. Het is daarom van groot belang dat het een aangename kennismaking is. De automobilist en OV-gebruiker moeten er goed kunnen komen en als voetganger hun weg op een prettige manier voort kunnen zetten. Vanaf de bronpunten zijn er goede aanlooproutes naar het kernwinkelgebied en het hart van de stad.

Kenmerken en kwaliteiten

Een goed bronpunt ligt op een prettige loopafstand van het hart van de stad. Er zijn voldoende parkeerplaatsen en het is goed ontsloten met het OV. In de directe omgeving van het bronpunt is programma nodig om de plek interessant te kunnen maken. Dit programma is aanvullend aan het kernwinkelgebied en profiteert van de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen en het OV profiteren weer van het aanwezige programma. De openbare ruimte is geschikt voor het faciliteren van (grote) voetgangersstromen, maar moet ook prettig zijn als verblijfsgebied. De voetganger heeft het primaat, wat door de noodzakelijke aanwezigheid van infrastructuur voor andere verkeersstromen een ingewikkelde opgave is. Ondanks het feit dat een bronpunt een aangename plek moet zijn, is het nooit de hoofdbestemming in de stad, het lopen naar die bestemming moet aangenaam zijn.

Programma

Hoofdprogramma

- Openbare parkeergarage
- OV-halte

Ondersteunend programma

- Winkels (snel, grootschalig)
- Horeca (lunchroom, restaurant, café)
- Werken (publiekskantoor, kantoor, publieksgericht-kleinschalig)
- Openbare fietsenstalling
- Openbare ruimte (plein, evenemententerrein, terras klein, terras groot)
- Onderwijs

Aanvullend programma

- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (maatschappelijke voorzieningen, woon-werk)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Cultuur en uitgaan (alle)
- Openbare ruimte (park, speelvoorzieningen, aanmeermogelijkheden)
- Congres
- Sport

Waterpleinen



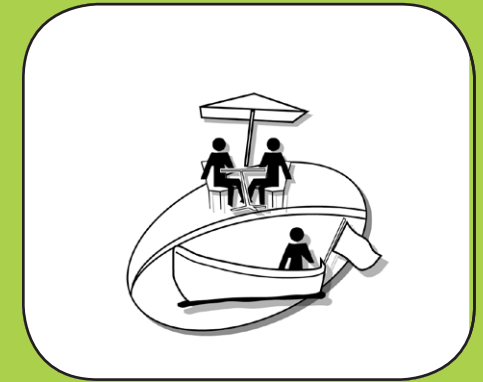
(...) de plek vanaf waar (...) de watertoerist de stad aandoet.



(...) goede relatie (...) tussen de openbare ruimte en het water.



Een terras dat grenst aan het water heeft een grote meerwaarde.



Rol en betekenis

Water is ruimte in de verder erg compacte stad. De plek waar 'lucht' zit in het stedelijk weefsel. De waterpleinen zijn belangrijke plekken in het openbare ruimte die een moment van rust en recreëren organiseren in de drukke looproutes naar het kernwinkelgebied. Het is ook de plek vanaf waar in de zomermaanden de watertoerist de stad aandoet. Op de waterpleinen komen de belangrijkste kwaliteiten van de stad bij elkaar, een prettige openbare ruimte en de waterrecreatie.

Kenmerken en kwaliteiten

Op de waterpleinen moet voor een prettig verblijfsklimaat gezorgd worden. Zowel de bezoeker te voet als te water moet hier een drankje kunnen drinken en kunnen kijken naar de voorbijgangers. Het zijn terrasplekken voor de nodige verpozing tijdens een dagje stad voor met name de winkeluren. Op deze plekken is het essentieel dat er een goede relatie is tussen de openbare ruimte en het water. Een terras dat grenst aan het water heeft een grote meerwaarde. Het zijn verblijfsplekken waar het primaat bij de voetganger ligt. Ze vormen rust- en oriëntatiepunten in de verder compacte binnenstad.

Programma

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, café, restaurant)
- Plein
- Terrassen groot en klein

Ondersteunend programma

- Horeca (hotel)

Aanvullend programma

- Winkels (speciaal)
- Wonen (appartementen)
- Werken (kantoor, publieksgericht-kleinschalig, woon-werk)
- Cultuur en uitgaan (poppodium, disco/club, bioscoop)
- Openbare ruimte (evenemententerrein, aanmeermogelijkheden)
- Halte OV
- Openbare fietsenstalling

Lijnen



Aanloopstraten



Vanuit de bronpunten (...) naar het winkelgebied.



De aanloopstraten mogen niet te lang zijn en (...) lijken.



In de aanloopstraten ligt de nadruk op de voetganger.



Rol en betekenis

Vanuit de bronpunten leiden de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. De aanloopstraten zijn het voorportaal van de binnenstad. In de aanloopstraten wordt de bezoeker ontvangen en doorgeleid naar de plek waar hij of zij wil zijn.

Kenmerken en kwaliteiten

De aanloopstraten mogen niet te lang zijn en vooral niet te lang lijken. In de aanloopstraten wordt langzaam de sfeer van de binnenstad voelbaar. De randen van de aanloopstraten moeten aantrekkelijk zijn. Qua architectuur moeten ze aansluiten op de historische binnenstad en qua functie moeten ze een inleiding vormen op het winkelprogramma van het hart van de stad. In de aanloopstraten ligt de nadruk op de voetganger. Andere gebruikers zijn alleen welkom als dat voor de voetganger geen overlast oplevert.

Programma

Hoofdprogramma

- Winkel (snel, speciaal)
- Horeca (lunchroom)

Ondersteunend programma

- Winkels (galerie)
- Werken (alle)
- Wonen (woon-werk)
- Horeca (restaurant, hotel)
- Terras klein

Aanvullend programma

- Wonen (appartement)
- Horeca (café)
- Cultuur en uitgaan (museum, theater, bioscoop)
- Openbare fietsenstalling
- Sport
- Onderwijs



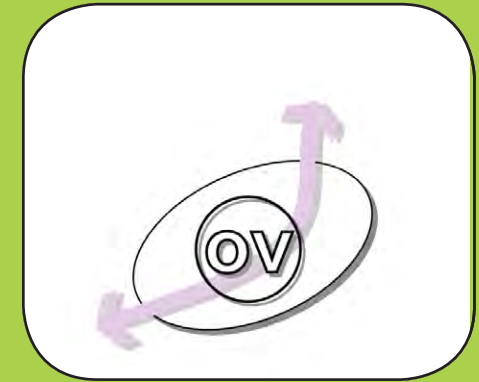
De (H)OV-lijn is mooi ingepast in de historische stad ...



De stad presenteert zich langs de (H)OV-lijn aan de OV-gebruiker.



(...) herkenbaar, helder en leesbaar...



Rol en betekenis

De stad presenteert zich langs de (H)OV-lijn aan de OV-gebruiker. Vanaf de haltes loopt de OV-gebruiker de stad in. Publieke functies waar veel mensen op af komen zijn zeer geschikt voor ligging aan de (H)OV-lijn in de buurt van de haltes.

Kenmerken en kwaliteiten

De (H)OV-lijn is het visitekaartje voor de stad. De (H)OV-lijn is mooi ingepast in de historische stad en is herkenbaar, helder en leesbaar als structuurbepalend element. De uitstraling van de direct omgeving van de (H)OV-lijn moet de kwaliteit van de rest van de historische binnenstad representeren.

Programma

Hoofdprogramma

- Haltes en infrastructuur

Ondersteunend programma

- Verkeer (trein, bus)
- Werken (publiekskantoor, kantoor, publieksgericht-kleinschalig, maatschappelijke voorzieningen)
- Terras klein
- Congres
- Onderwijs en educatie

Aanvullend programma

- Wonen
- Horeca
- Werken (woon-werk)
- Winkels (speciaal, snel, galerie)
- Cultuur en uitgaan (museum, theater, bioscoop)
- Openbare fietsenstalling
- Openbare parkeergarage
- Sport



(...) de historische begrenzing van de oude binnenstad.



(...) vele verschillende sferen en karakteristieken ...



(...) de meeste waardevolle groengebieden van de binnenstad...

Singelroute



Rol en betekenis

De singelrand vormt de historische begrenzing van de oude binnenstad. Aan de singelrand liggen de meeste waardevolle groengebieden van de binnenstad, die voor de bewoners van zowel de binnenstad als de eromheen gelegen gebieden een recreatief potentieel vormen. De groengebieden zouden met elkaar moeten worden verbonden, zodat de gebruikswaarde toeneemt en het mogelijk wordt de gehele singelrand te ervaren en te gebruiken.

Kenmerken en kwaliteiten

De singelrand heeft vele verschillende sferen en karakteristieken die behouden moeten blijven, zoals bijvoorbeeld het Plantsoen, de Hortus en begraafplaats Groenesteeg. De kwaliteiten van de overige plekken aan de singelrand zouden minimaal hetzelfde niveau moeten halen, zonder dat het één continue sfeer moet worden. Het verbinden van de verschillende plekken met bruggen en andere voorzieningen zorgt voor een continuïteit. Het water van de singel zal overal bevaarbaar moeten zijn.

Programma

Hoofdprogramma

- Openbare ruimte (park, speelvoorzieningen, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden, bruggen)

Ondersteunend programma

- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Wonen
- Cultuur (museum, theater)
- Openbare ruimte (geveltuinen, terrassen klein)
- Werken (publiekskantoor, publieksgericht-kleinschalig, maatschappelijke voorzieningen)
- Cultuur en uitgaan (museum, theater)

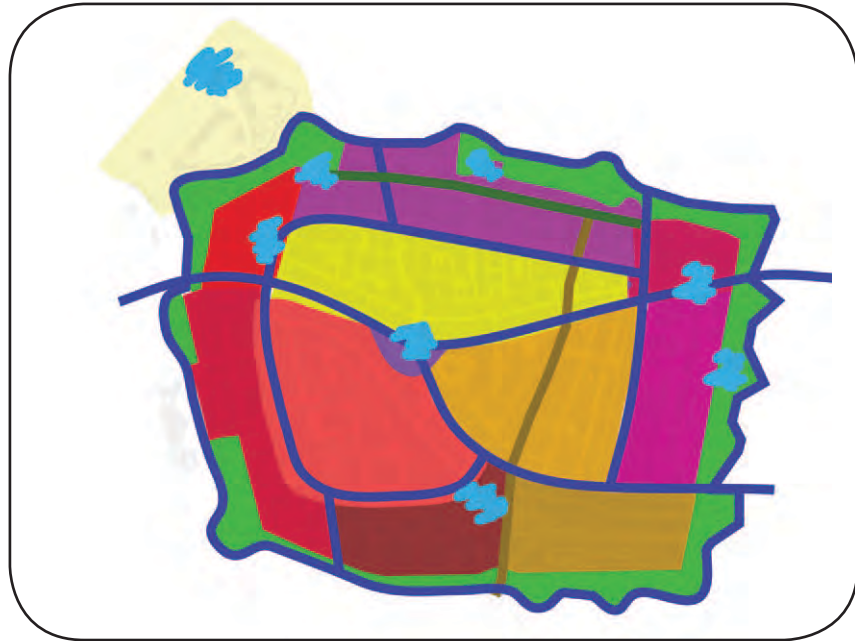
Aanvullend programma

- Horeca (café, hotel)
- Werken (kantoor, woon-werk)
- Plein
- Openbare fietsenstalling
- Sport
- Onderwijs



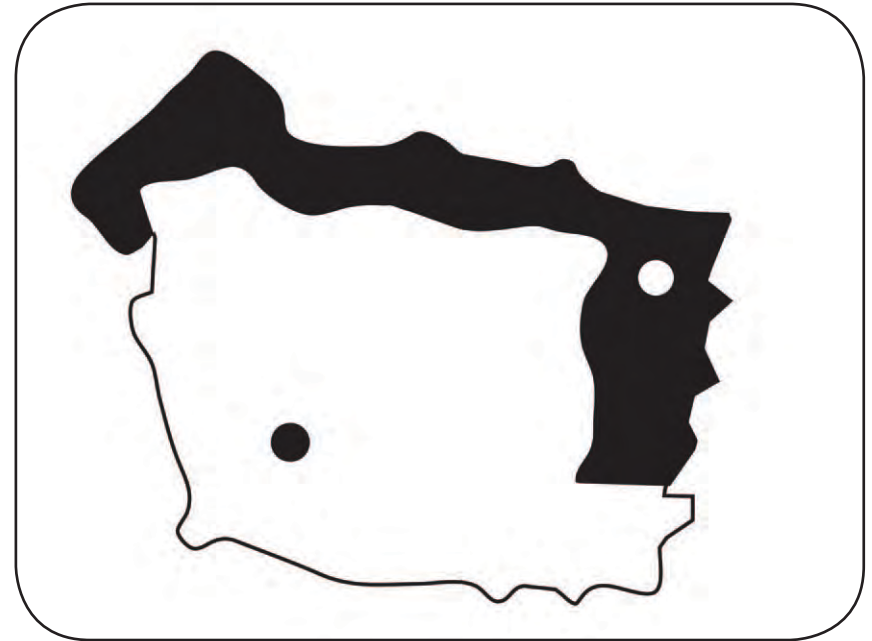
Leiden

2. Verschijningsvorm



Wijkkarakter

+



Dubbelstrategie

Basiskwaliteit binnenstad



Basiskwaliteit Binnenstad

Verantwoording

Hoewel de binnenstad bekend staat om haar grote verscheidenheid zijn er toch bepaalde elementen in architectuur en verschijningsvorm die zorgen dat een bouwwerk óf uitstekend past in de binnenstad óf juist helemaal niet. De binnenstad heeft eigen bouwprincipes. Zowel stedenbouwkundig als op detailniveau. Deze elementen zijn vertaald in de 'Basiskwaliteit Binnenstad': een pakket stijlregels waar een bouwwerk minimaal aan moet voldoen om een positieve bijdrage aan de beleving van de binnenstad te kunnen leveren. Deze regels gelden voor alle gebouwen in de binnenstad, ongeacht of ze in het conserverende of het innoverende gedeelte liggen.

Algemeen: in dienst van het stadsleven

In de binnenstad staat het openbare leven centraal. De binnenstad is één groot verblijfsgebied waar langzaam verkeer domineert en snelverkeer geweerd wordt of te gast is. De menselijke maat staat hierdoor voorop. De openbare ruimte wordt intensief gebruikt en moet dus robuust zijn. Tegelijkertijd moeten gebruikers zich altijd veilig en prettig kunnen voelen. De binnenstadsruimte wordt gevormd door de componenten gevelwand, straatvlak en water.

10 Basisregels

1. Een pand in de binnenstad is ruimtelijk en functioneel altijd op de openbare ruimte gericht. Het sluit zich nooit af van de omgeving en stelt zich eerder bescheiden dan dominant op.
2. Met grote raampartijen zijn de gevels open en uitnodigend. Het raamoppervlak is altijd dominant dan het gesloten geveloppervlak.
3. Op de begane grond bestaat er een open relatie tussen de straat en de functies achter de gevel. Alle eenheden zijn direct ontsloten vanaf de openbare weg. De begane grond is in de regel ook hoger dan de afzonderlijke verdiepingen erboven.
4. De overgang van openbaar naar privé is hard: de voorgevel met entree grenst direct aan de straat of met een 'blauwe stoep' ertussen, een typisch Nederlandse overgangszone tussen privé en openbaar. Er zijn geen voortuinen.
5. De straatgevels zijn vlak en liggen in de rooilijn. Er is geen ruimte voor grote verspringingen, zoals overstekende balkons, nissen, galerijen of open portieken, waar mensen zich kunnen afzonderen van het stadsleven.
6. Een gevel heeft altijd een duidelijke verticale geleding, waardoor de verbondenheid met het straatvlak en de menselijke maat wordt benadrukt.
7. Gebouwen zijn als individuen gebouwd en zijn als architectuureenheid herkenbaar vanaf de straat. Ontwikkeling en transformatie geschiedt altijd op perceelschaal.
8. Hiërarchie voor-zij-achtergevel. Altijd een duidelijk onderscheid in uitwerking van de verschillende gevels.
9. Het dak maakt deel uit van de hoofdvorm en geeft expressie aan het individuele pand en zijn gebruikers.
10. Verfijnde afwerking aan de straat. Op het kleinste niveau is er wat te zien waardoor de stad voor de voetganger nergens saai is. De afwerking is afgestemd op de lage snelheid.

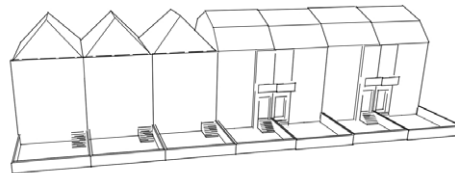
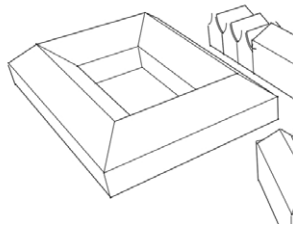
Basiskwaliteit binnenstad

Uitzonderingen:

Binnen de blokken:

Hofjes en achterhuizen:

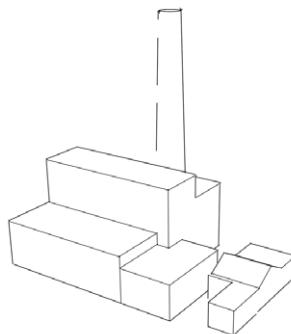
Bouwwerken die in een bouwblok liggen doen minder actief mee aan het openbare stadsleven en hoeven daarom niet aan alle regels van Basiskwaliteit Binnenstad te voldoen. Hofjes zijn karakteristiek voor de Leidse binnenstad en vormen hierdoor een bijzondere uitzondering. Bij hofjes geldt de herkenbaarheid van het collectief. In plaats van een oriëntatie op de openbare ruimte geldt een sterke verbondenheid met de collectieve binnentuin. Dit is de centrale ruimte van waaruit de verschillende wooneenheden individueel worden ontsloten. De woningen hebben geen privé-buitenruimte. De wooneenheden zijn als collectief herkenbaar. Regels 1 t/m 3, 6 en 10 zijn van toepassing. De collectieve binnentuin vervangt hier de openbare ruimte of straat. Voor achterhuizen gelden regels 1, 2, 6 t/m 8 en 10, tenzij ze niet zichtbaar zijn vanaf de (semi-) openbare ruimte. In dat geval is er ruimte om hiervan af te wijken.



Langs de singels:

Singelrandbebouwing/ parkwoningen:

De overgang van openbaar naar privé is hier minder hard: voor de parkgerichte gevels liggen als buffer privétuinen met een lage, groene afscheiding. Door deze buffer is er ook meer ruimte voor verspringingen in het gevelvlak. Regels 1 t/m 3 en 6 t/m 10 zijn van toepassing, regels 4 en 5 niet.

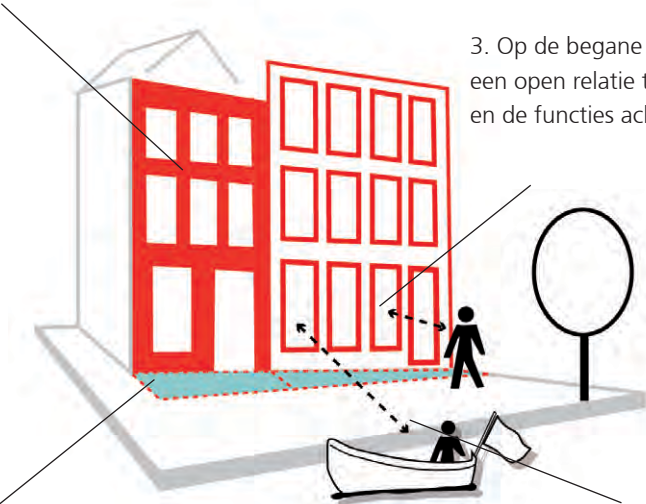


Industriële ensembles NUON/Meelfabriek:

In tegenstelling tot het grootste gedeelte van de binnenstad liggen de gebouwen hier vaak in de ruimte en bakenen zij deze niet af. Door de open structuur is de ruimtebeleving in deze zone hier geheel anders. Regels 1 t/m 4 en 10 zijn van toepassing, regels 5 t/m 9 niet.

Basiskwaliteit: 10 regels

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

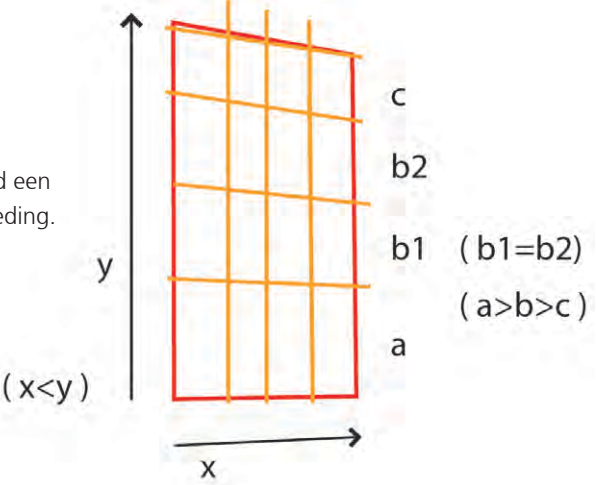


3. Op de begane grond bestaat er een open relatie tussen de straat en de functies achter de gevel.

4. De voorgevel met entree grenst direct aan de straat of met een 'blauwe stoep' ertussen.

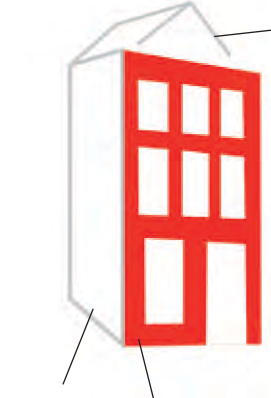
1. Een pand in de binnenstad is ruimtelijk en functioneel altijd op de openbare ruimte gericht.

6. Een gevel heeft altijd een duidelijke verticale geleding.



5. De straatgevels zijn vlak en liggen in de rooilijn.

7. Gebouwen zijn als individuen gebouwd.

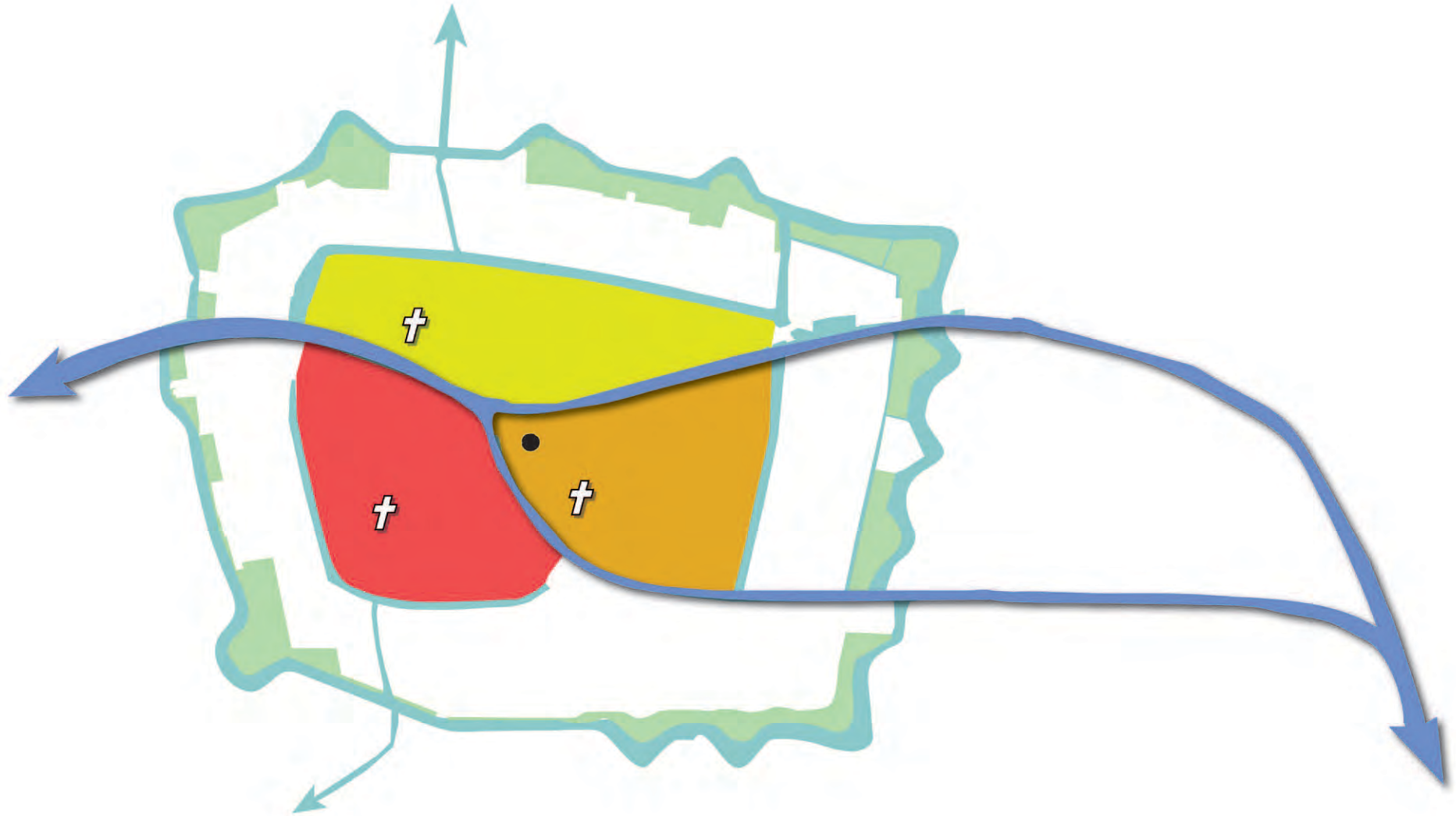


9. Het dak maakt deel uit van de hoofdvorm.

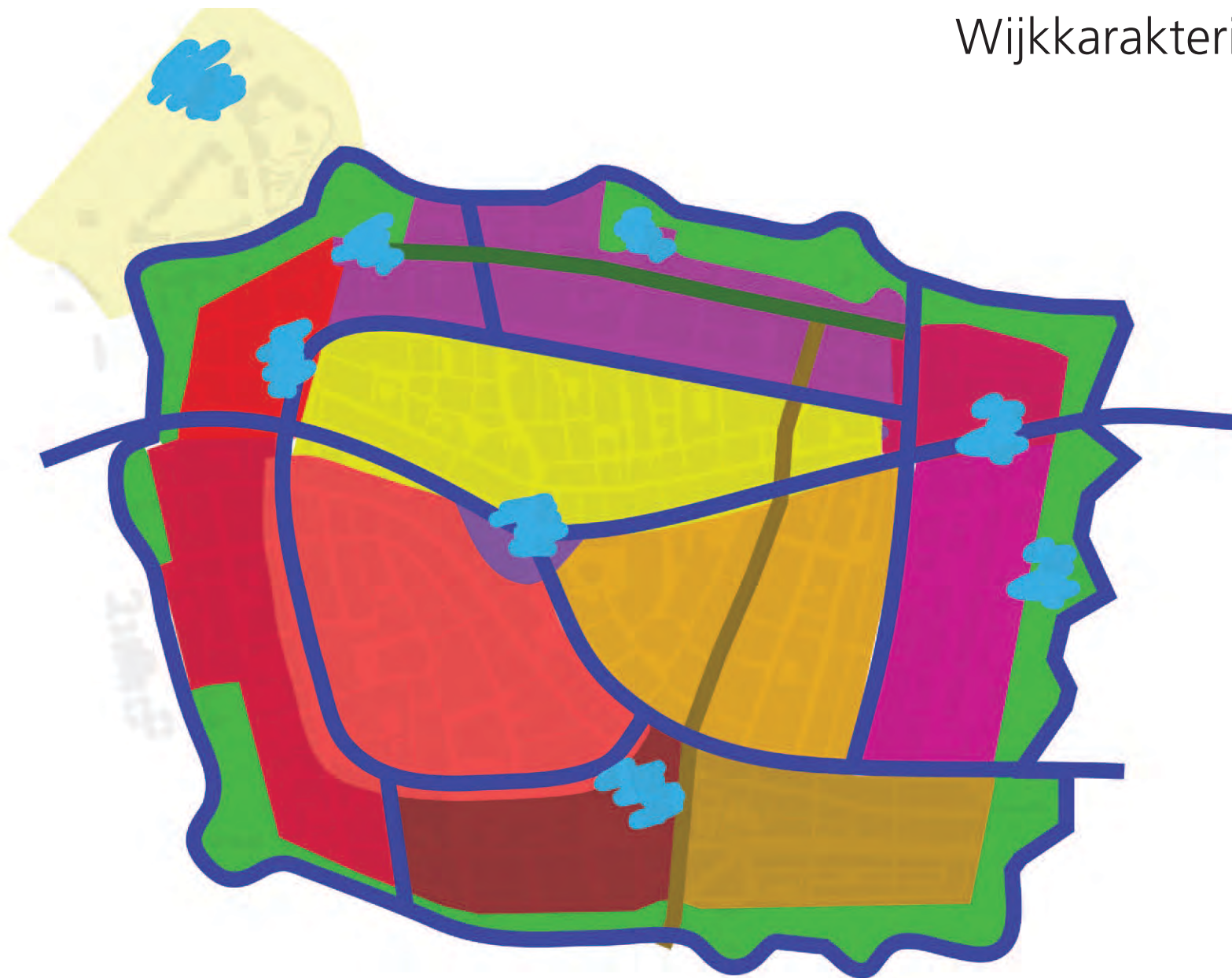
8. Hiërarchie voor-zij-achtergevel.

10. Verfijnde afwerking aan de straat.

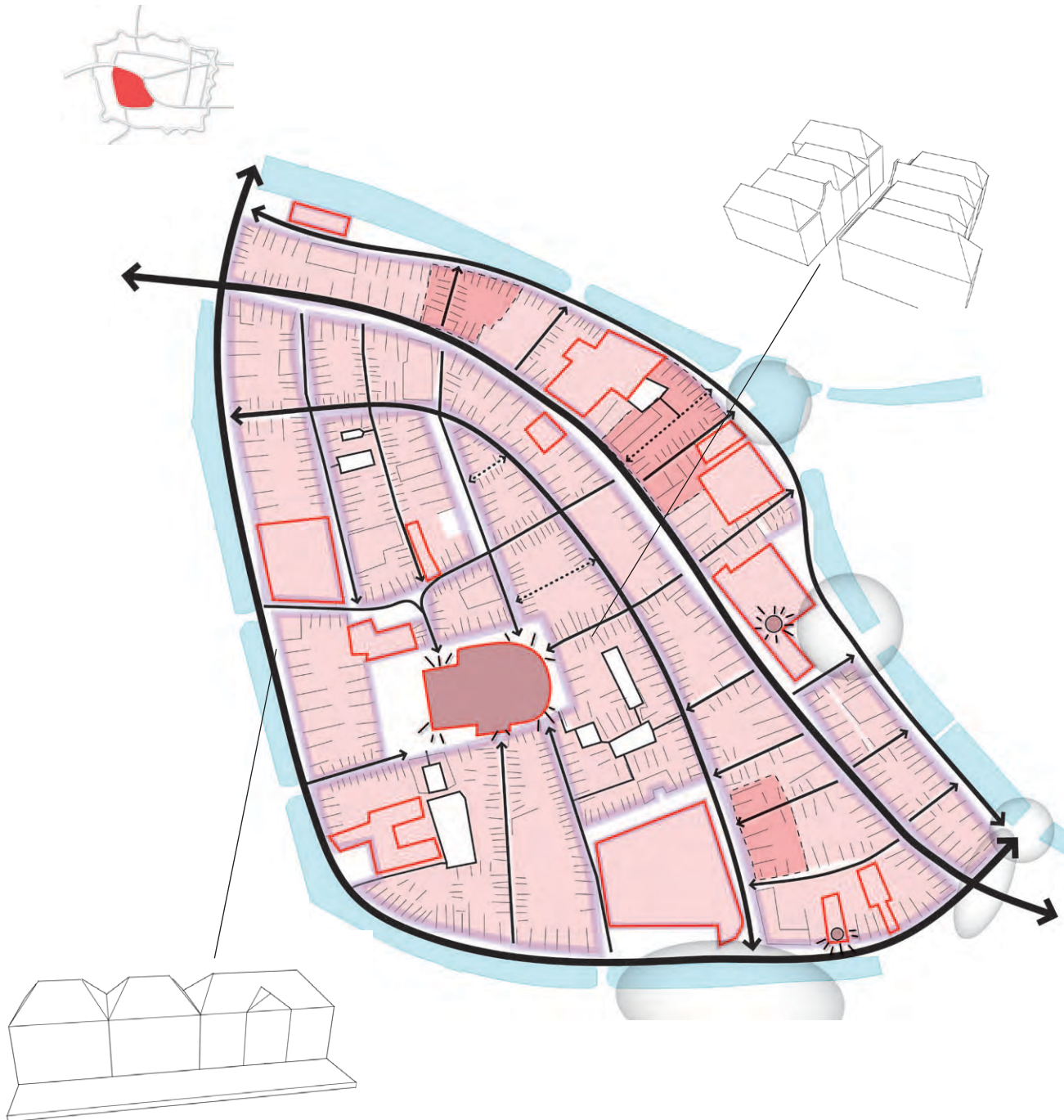
Historische kern



Wijkkarakteristieken



Pieterswijk



Locatie

De Pieterswijk is één van de drie oudste stadsdelen van Leiden en ligt in de conserverende stad. De historische structuur is hier nog grotendeels in stand en is ook uitgangspunt voor alle ontwikkelingen.

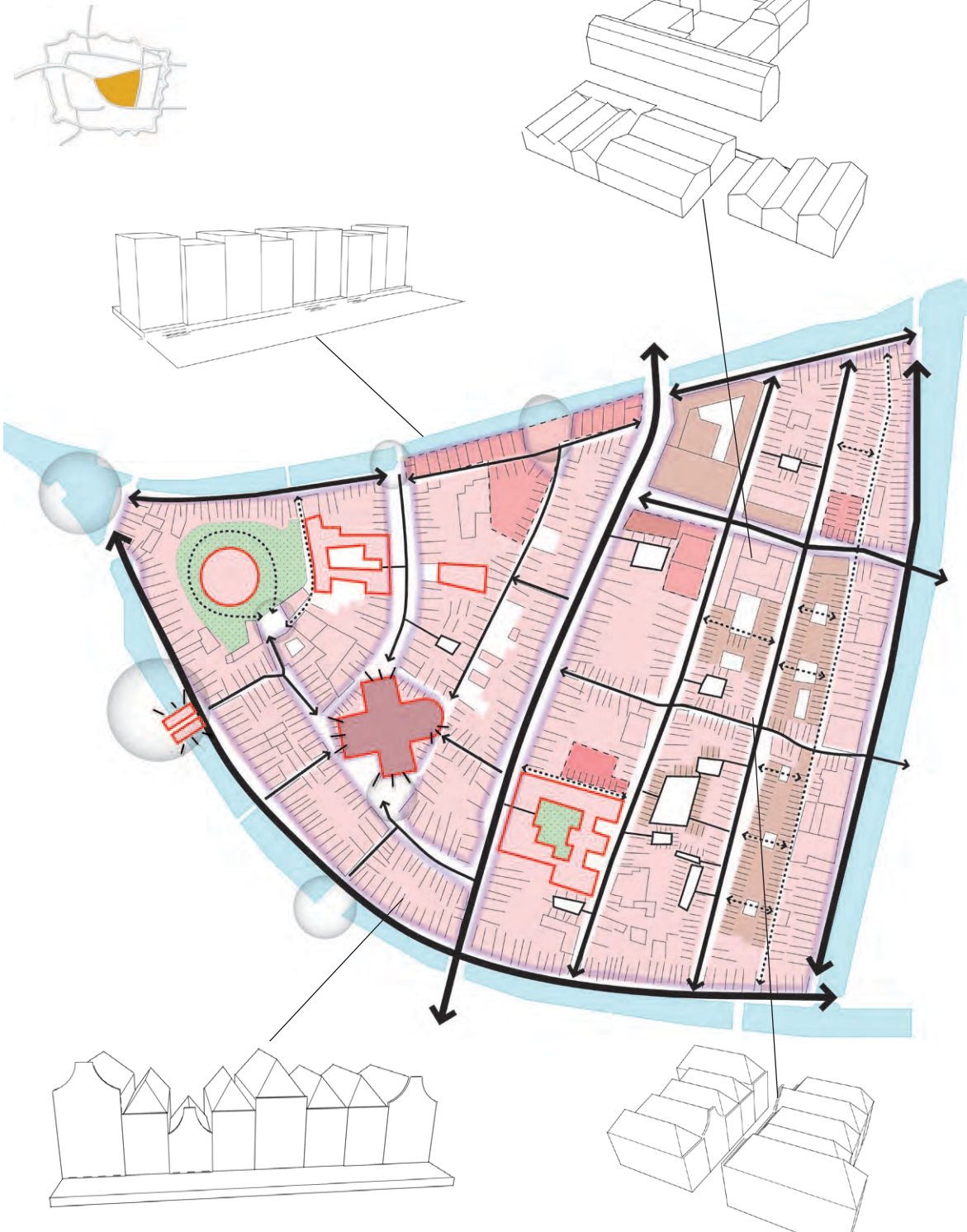
Structuur

De Breestraat heeft als belangrijkste structuur een prettig verblijfsklimaat en werkt verbindend tussen twee wijkdelen: aan de ene kant een groot middengebied tot aan het Rapenburg/Steenschuur en aan de andere kant de Rijnsoever. Het middengebied bezit een fijnmazig en open netwerk van stegen en straten met de Pieterskerk als middelpunt, terwijl het oevergedeelte gekenmerkt wordt door een continue lijn van marktstraten langs het water met enkele aantrekkelijke doorsteekjes naar de Breestraat. Door de ramp met het kruitschip is het Kamerlingh Onnes Gebouw gerealiseerd als een uitzondering op de fijnmazige structuur.

Schaal

De bebouwing in het middengebied is, met uitzondering van de Pieterskerk, kleinschalig. Aan de Breestraat en het Rapenburg/Steenschuur bevinden zich verder de meest statige panden van de stad met een daarbij behorende grotere korrel. In het oevergedeelte zijn meer grootschalige bouwwerken te vinden als het stadhuis, de Stadsgehoorzaal en het V&D-warenhuis. Ook zijn hier meer panden aan elkaar gekoppeld voor grotere winkels.

Pancras



Locatie

Pancras is één van de drie oudste stadsdelen van Leiden en ligt in het conserverende deel van de stad. Ten oosten van de Hooigracht (Pancras-Oost) is de structuur enigszins aangetast, in Pancras-West is de historische structuur nog duidelijk aanwezig. De historische structuur is uitgangspunt voor alle ontwikkelingen.

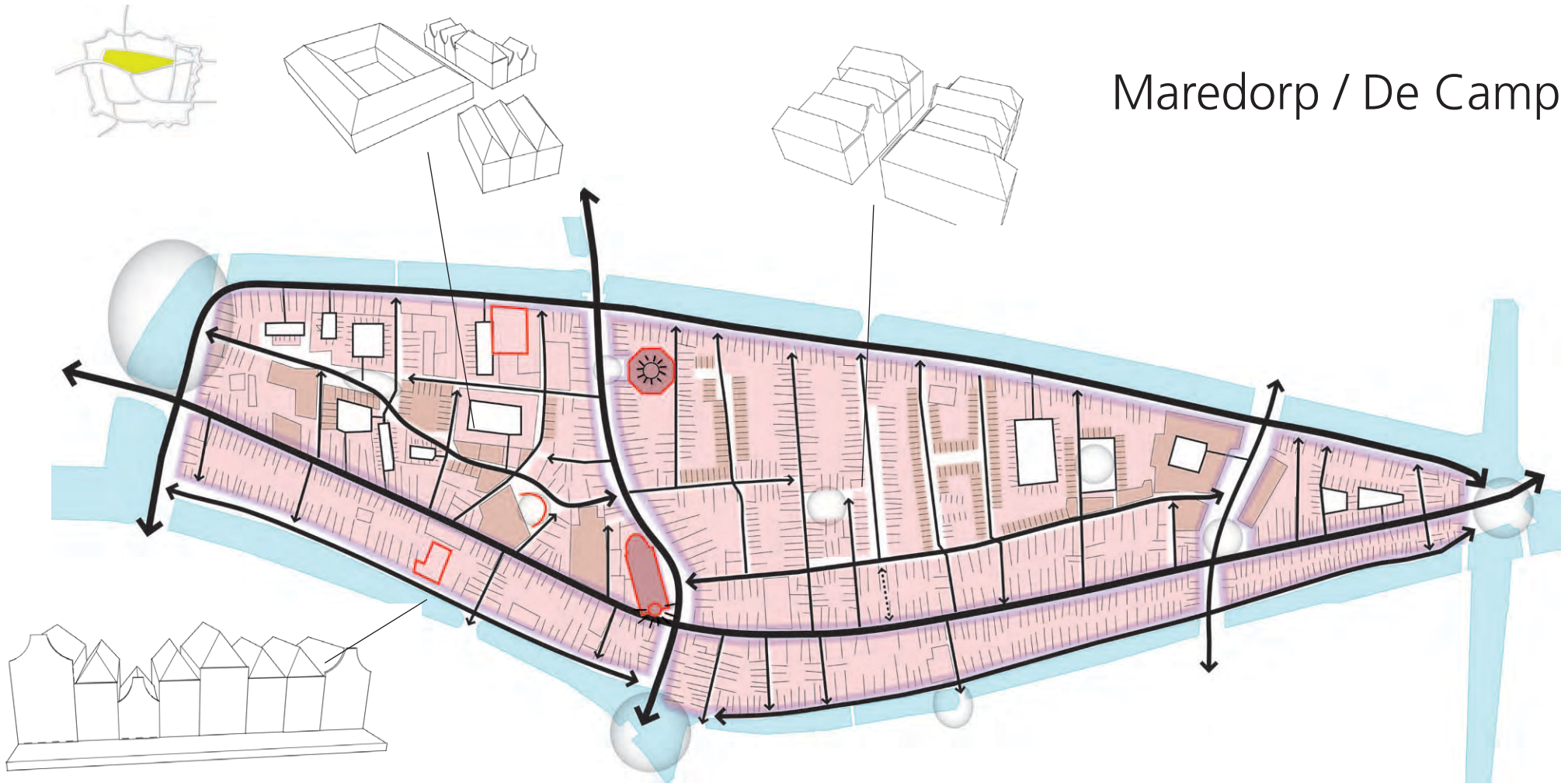
Structuur

De Hooigracht is een belangrijke noord-zuidas met statige huizen. Een straatprofiel van gevel tot gevel verbindt de westelijke en oostelijke wijkdelen met elkaar. Pancras-West heeft een open stratenstructuur met veel historische gebouwen en openbare ruimte met veel allure en activiteit. De Hooglandse Kerk is alom aanwezig. Het ensemble van burcht, heuvel en koetshuis ligt verscholen achter het bouwblok en heeft een besloten karakter. Bij de bebouwing in het Kaasmarktgebied is het historische stratenpatroon maatgevend. De bebouwing tussen straat en water oriënteert zich nadrukkelijk op beide kanten, een pleinruimte aan het water zorgt voor de nodige ontspanning. Pancras-Oost is eenvoudiger. Kenmerkend zijn de lange noord-zuidstraten en de Groenesteeg als centrale oost-westlijn. Het middengebied heeft met veel hofjes een besloten woonkarakter.

Schaal

In het gebied heerst de kleine schaal met aan de randen een wat grotere korrel. In Pancras-West vormen de Hooglandse Kerk, Burcht en Weeshuis de grootschalige uitzonderingen. De nieuwe bebouwing op de Kaasmarkt voegt zich in de kleine schaal van de omgeving. Pancras-Oost kent een middengebied met een opvallend kleine korrel. Uitzonderingen in schaal en maat zijn het voormalige Sint Elisabeth Ziekenhuis en een cluster van appartementencomplexen en fabriekspanden in het noordelijk deel.

Maredorp / De Camp



Locatie

Maredorp/de Camp is één van de drie oudste stadsdelen van Leiden en ligt in de conserverende stad. De historische structuur is hier nog grotendeels in stand en is ook uitgangspunt voor alle ontwikkelingen.

Structuur

Het lint van de Haarlemmerstraat is als oude Rijndijk de dominante hoofdstructuur met stegen aan beide zijden. De voorkanten liggen aan de Haarlemmerstraat en (voormalige) waterlijnen. Ten noorden van de Haarlemmerstraat ligt een relatief groot, besloten, maar kleinschalig woongebied met vooral ten westen van de Lange Mare een diffuus stratenpatroon met kleine pleintjes. Het grote aandeel hofjes versterkt het besloten en naar binnen gekeerde karakter. Kerken en ander bijzondere gebouwen zijn opgenomen in de bouwblokken.

Schaal

De gebouwen langs de Haarlemmerstraat en de (voormalige) waterlijnen hebben een grotere korrel dan in het opvallend kleinschalige middengebied. De kerken verheffen zich boven de wijk en zijn zichtbaar vanuit het grootste deel van de wijk.

Stationskwartier/Transvaal

Locatie

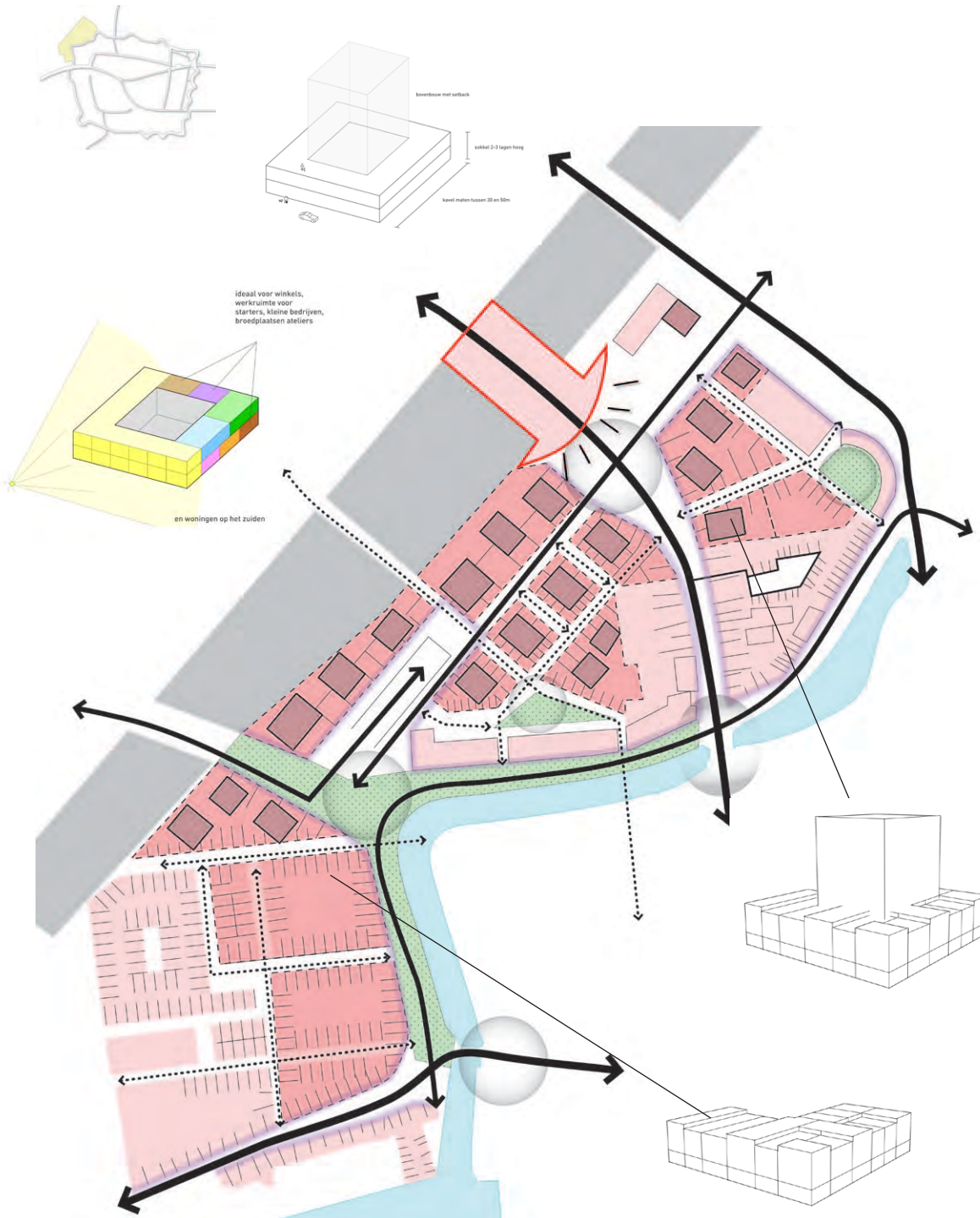
Het Stationskwartier ligt in de innoverende stad. Hier is de structuur een mix van verschillende stedenbouwkundige principes die geen eenheid vertonen. Een nieuwe structuur die eenheid brengt is hier gewenst. Het Morspoortgebied grenst aan de woonwijk Transvaal, die niet tot de binnenstad behoort. In het Morspoortgebied wordt aansluiting gezocht bij de verkaveling van Transvaal.

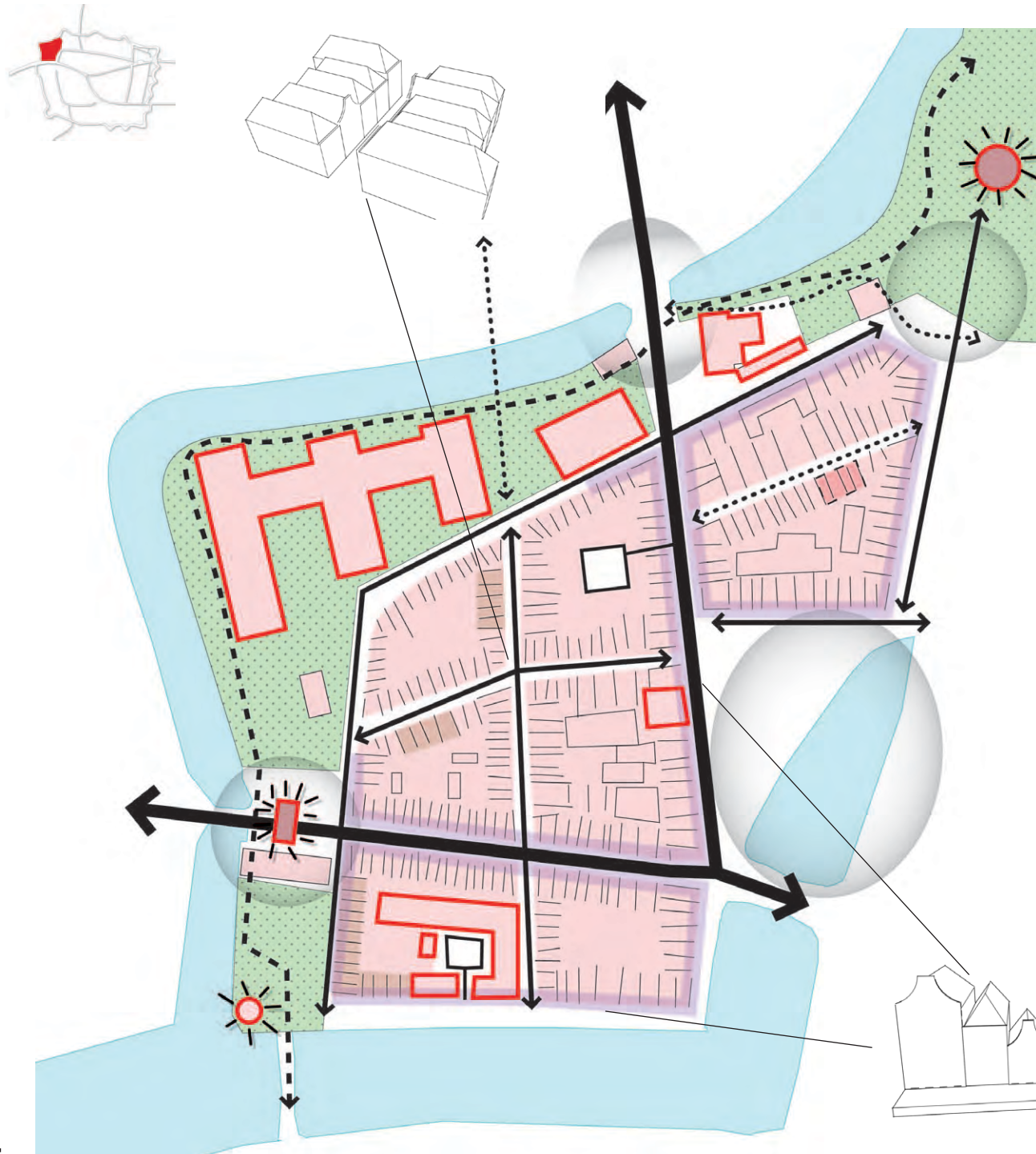
Structuur

Het gebied krijgt een fijnmazig openbare ruimte netwerk dat de binnenstad en de LUMC-zijde met elkaar verbindt. De Stationsweg is de belangrijkste identiteitsdrager en hart van de buurt. De binnenterreinen worden door nieuwe routes opengewerkt, maar blijven een besloten karakter houden. Het gedeelte bij de Morspoort is een woongebied dat aansluit op de naastgelegen Transvaalbuurt. Een groene verbinding tussen singel en Pesthuis zorgt voor een versterkte relatie tussen binnenstad, Naturalis en Bio Science Park.

Schaal

Het schaalcontrast tussen de LUMC-zijde van het spoor en de binnenstad wordt in dit gebied overbrugd door een lage plint met een terugliggende bovenbouw te combineren. De bovenbouw heeft aan het spoor een vergelijkbare hoogte als de bestaande gebouwen (60-70 meter). De bovenbouw die op de blokken dicht bij de binnenstad is gelegen neemt af in hoogte zodat deze beter bij de hoogte van de binnenstad aansluit. Bij de Morspoort wordt aangesloten op de naastgelegen Transvaalbuurt, met een iets grotere hoogte aan de singelrand.





D'Oude Morsch

Locatie

D'Oude Morsch ligt in de conserverende stad en heeft een duidelijke structuur die uitgangspunt is voor alle ontwikkelingen. In de singelrand staan losse gebouwen uit een latere periode die de groene kwaliteit respecteren.

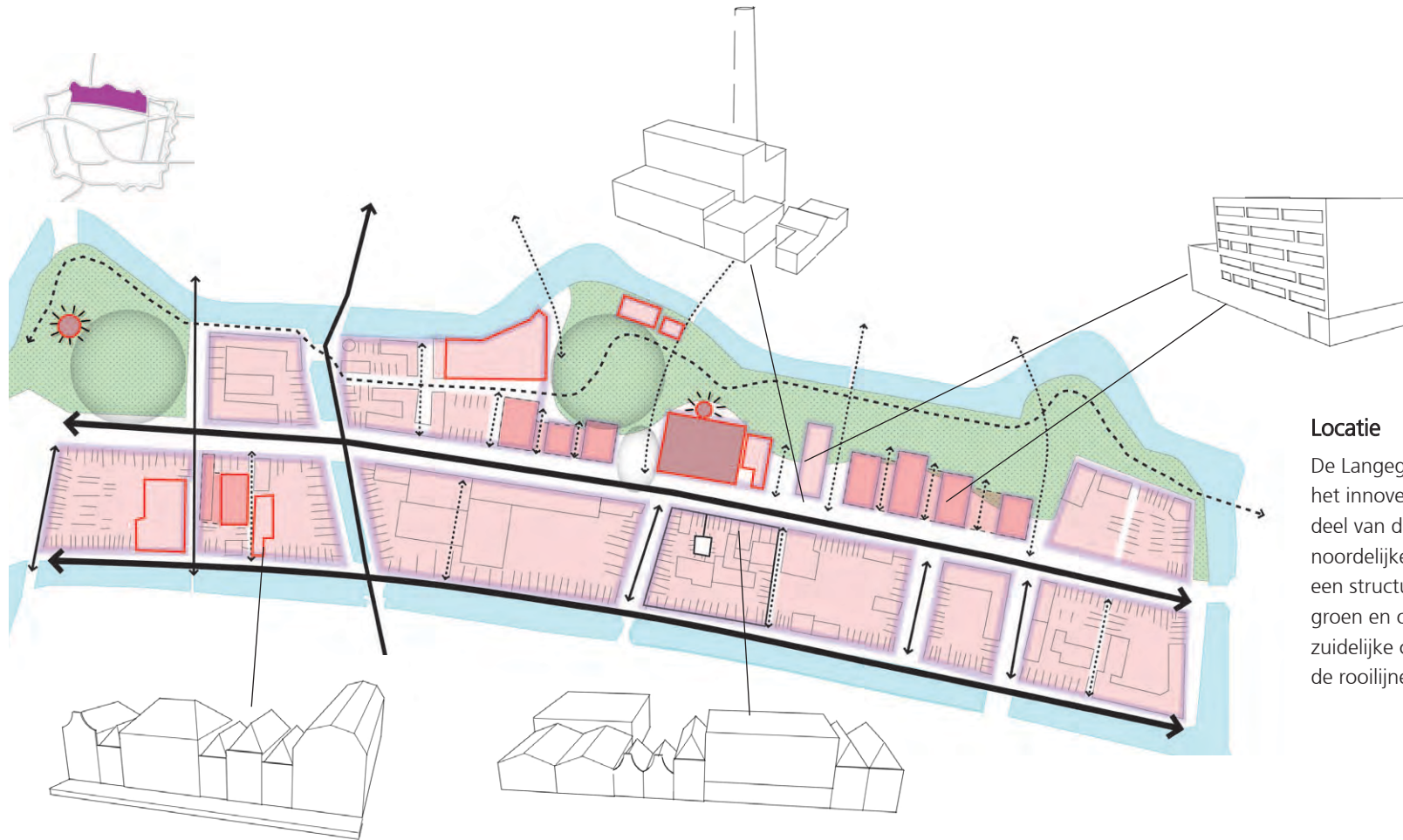
Structuur

Kenmerkend is het contrast tussen de dominante hoofdstructuur met een duidelijk front langs de Steenstraat, Morsstraat en de Beestenmarkt en het rustige, besloten en kleinschalige woongebied erachter. In de groene singelrand bevinden zich autonome alzijdige gebouwen die zich richten op het groen en het water.

Schaal

De autonome gebouwen in de singelrand hebben een grotere korrelgrootte en vaak ook hoogte dan de rest van de wijk. De randen (Steenstraat, Morsstraat, Beestenmarkt) hebben een iets grotere korrel en hoogte dan het kleinschalige gebied erachter.

Noordvest



Locatie

De Langegracht is de grens tussen het innoverende en conserverende deel van de stad. In het innoverende noordelijke gedeelte van Noordvest is een structurele transformatie naar meer groen en openheid gewenst. In het zuidelijke conserverende gedeelte blijven de rooilijnen en bouwblokken intact.

Structuur

De groene Langegracht is de centrale as door het gebied. Zuidelijk ervan liggen heldere gesloten bouwblokken met een duidelijk front aan alle zijden. Ten noorden een open stedenbouwkundige structuur met oude industriële gebouwen naast nieuwe autonome, alzijdige gebouwvormen haaks op de groene Langegracht. Rooilijnen verspringen onderling aan de parkzijde en zijn in lijn aan de straatzijde. Het Huigpark is een open stadspark met een herkenbaar bolwerk. Het staat in verbinding met het Blekerspark via een nieuwe brug en het tot industrieel cultuurpark getransformeerde NUON-terrein. De dam in de singel is vervangen door een brug en is een directe verbinding met groengebieden aan de

andere zijde. Een fietsroute verbindt de noordelijke wijken via het NUON-terrein met de binnenstad. De Molenwerf is getransformeerd tot groene ruimte en kent een goed vormgegeven wandelverbinding met het NUON-terrein. Het bolwerk is weer als zodanig herkenbaar. Molen de Valk is het markante middelpunt in de ruimte.

Schaal

Schaalcontrasten tussen grootschalige (industriële) gebouwen als kleinschalige (arbeiders)woningen zijn kenmerkend voor de wijk. In het noordelijk deel bevinden zich grootschalige autonome gebouwen met een lagere bouwhoogte aan de Langegracht dan aan de singelzijde. In het zuidelijk deel is er een mengeling van de kleine schaal van de woningen en grote schaal van oude industriecomplexen binnen de bouwblokken.

Havenwijk-Noord

Locatie

De Havenwijk-Noord (ook wel Verversbuurt) ligt in de innoverende stad, maar is qua structuur weinig aangetast. De huidige structuur is sterk en zal dan ook niet worden aangetast.

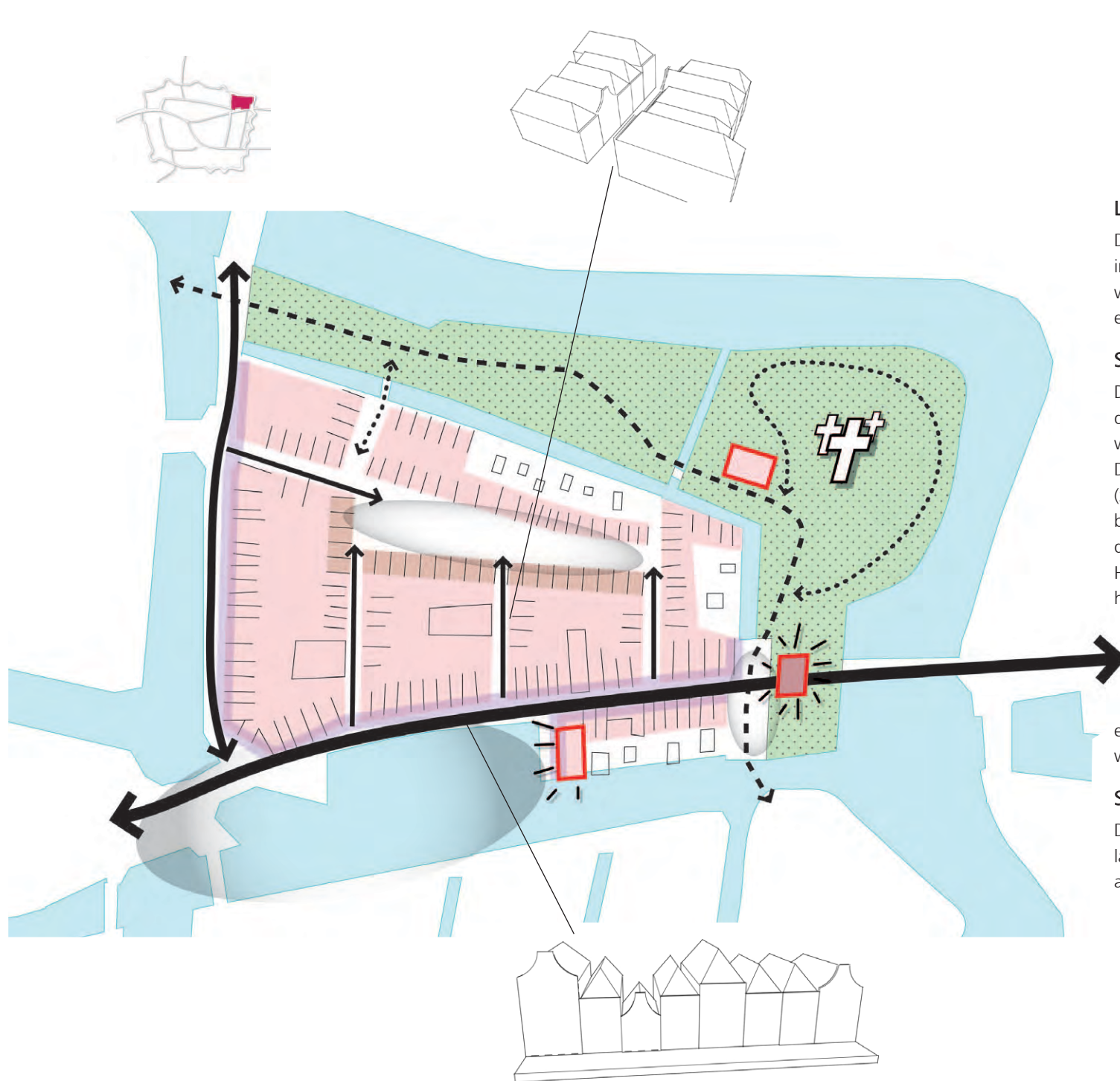
Structuur

De wijk kent een contrast tussen de oude Rijndijk, de dominante hoofdstructuur, met veel activiteit langs het water en het rustige, besloten woongebied erachter. De Zijlpoort en het voormalige veerhuis 'De Volharding' (zuidelijk deel van de Jonkpanen) zijn de belangrijkste beeldbepalende panden. Het Blekerspark is onderdeel van de singelrand met de daarbij behorende groene kwaliteit. Het heeft herkenbare entrees en een directe brug naar het Huigpark. Een rondje om de haven is mogelijk door

een nieuwe brug naar het Ankerpark, waarmee ook de waterentree naar de binnenstad wordt gemarkeerd.

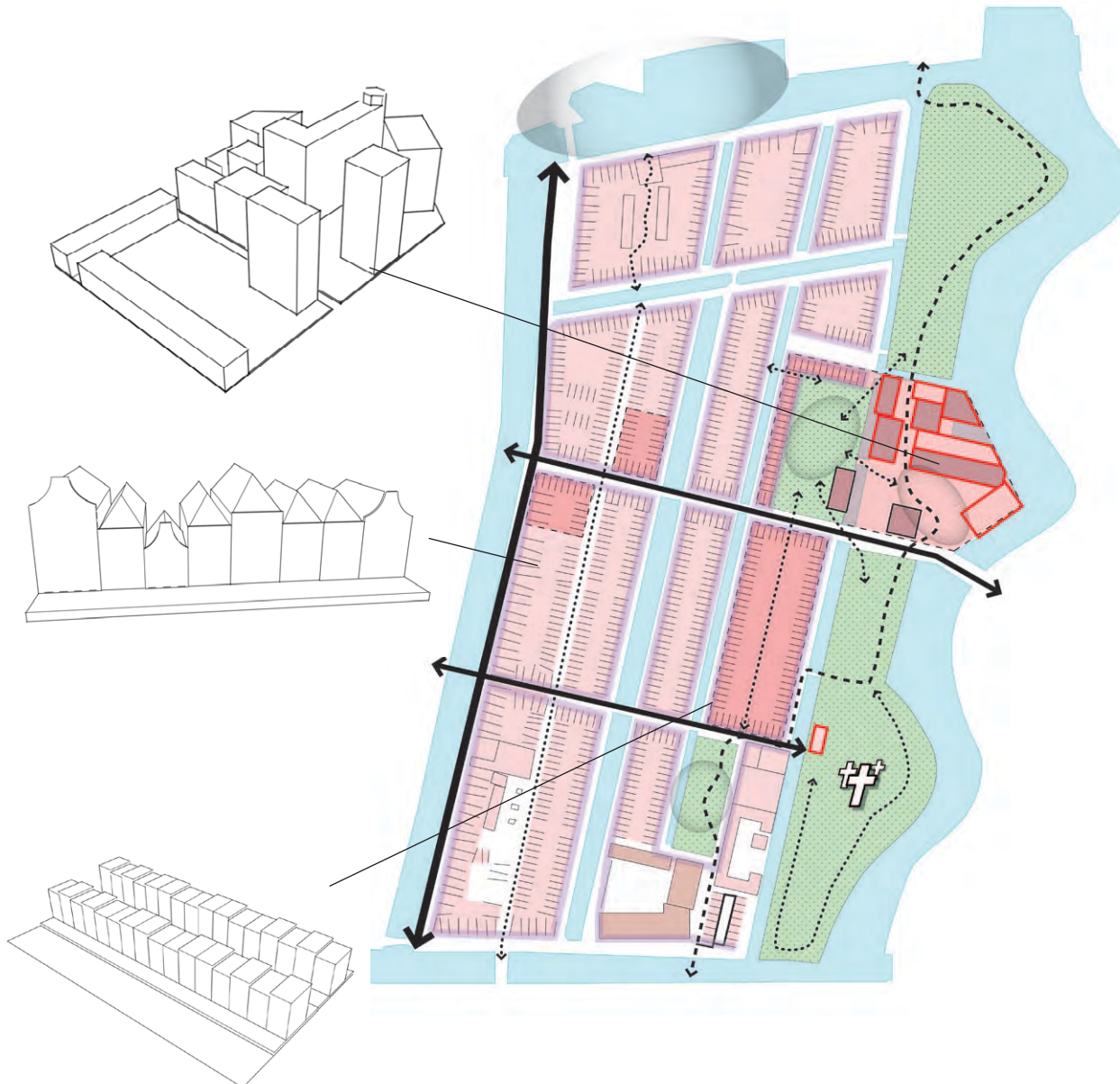
Schaal

De wijk is kleinschalig, met een iets grotere korrel langs de waterlijnen. De Zijlpoort met toren is een autonoom element dat uitsteekt boven de wijk.





Havenwijk-Zuid



Locatie

Havenwijk-Zuid ligt in zowel de innoverende als de conserverende stad. Ondanks de grootschalige stadsvernieuwing uit de jaren '70 is de structuur van deze wijk grotendeels intact gebleven. De historische structuur blijft het uitgangspunt voor ontwikkelingen in dit deel van de stad. De Meelfabriek is daarop een innoverende uitzondering.

Structuur

Het historische karakter van de wijk is nog waar te nemen in de hoofdstructuur en de bebouwing langs de Herengracht/ Nieuwe Rijn. De wijk kenmerkt zich door eenheid in het grote middengebied en door een traditionele, stedenbouwkundige hoofdstructuur van gesloten bouwblokken. Er is contrast door architectonische verscheidenheid op blokniveau. De autonome,zijdige gebouwvolumes van de Meelfabriek vormen een zelfstandige stedenbouwkundige eenheid. De singelrand aan weerszijden van de Meelfabriek is een groene parkruimte van hoge kwaliteit en kan intensief gebruikt worden. Begraafplaats Groenesteeg is en blijft in een oase van rust in de singelrand. De singelroute gaat hier niet langs de singel, maar over het groene Kaarsenmakersplein, door de Kaarsenmakersstraat en over de Rijn naar het Plantsoen. Het gedeelte ten noorden van de Zuidsingel sluit door het meer historische en kleinschalige karakter meer aan bij Havenwijk-Noord.

Schaal

Het middengebied is een laagbouwgebied met een kleine korrel, waardoor er een stevig schaalcontrast is met de grootschalige volumes van de Meelfabriek. De Herengracht is een statigere gracht met meer ruimte en een grotere korrel en bouwhoogte.



Academiewijk

Locatie

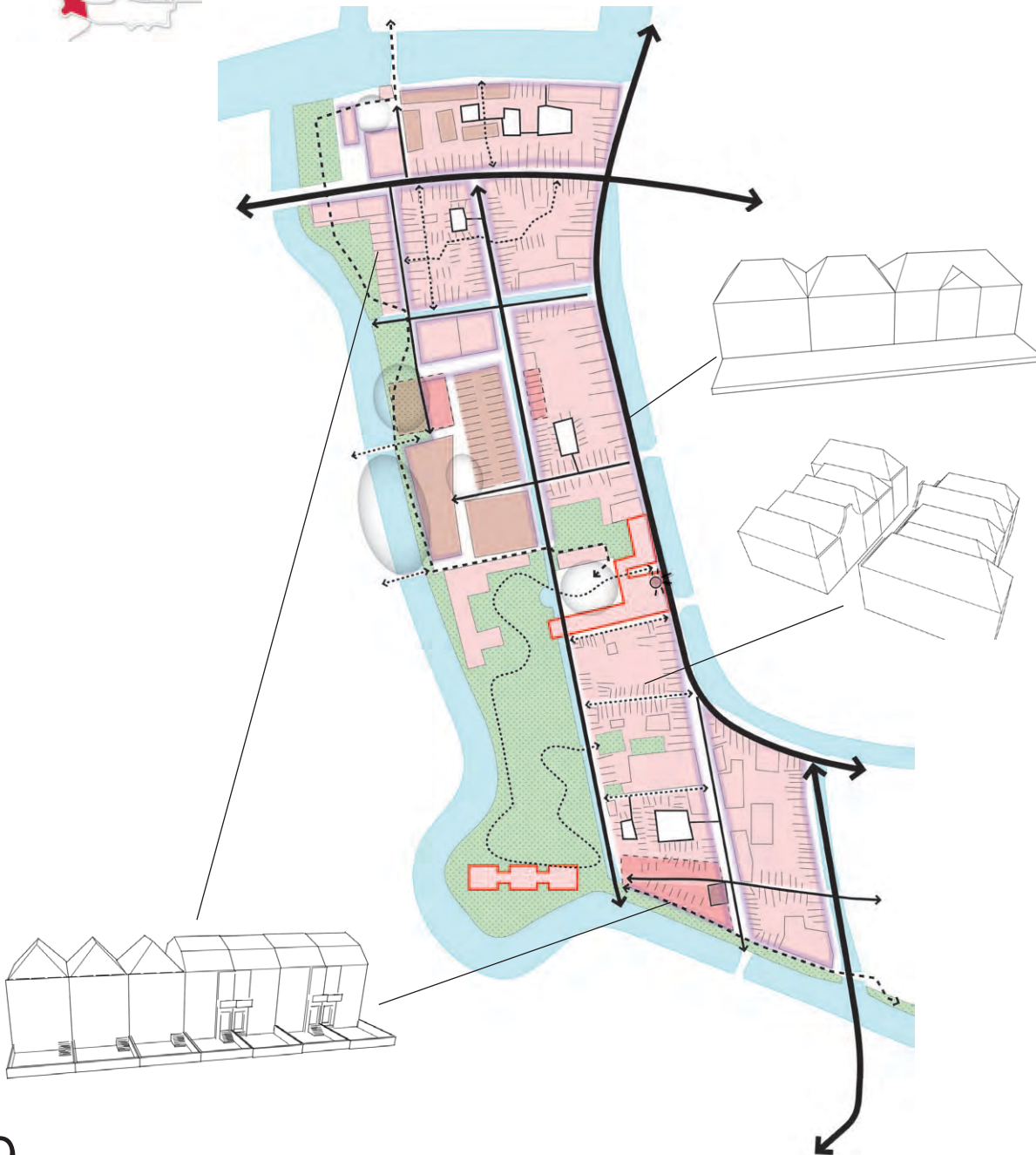
In de Academiewijk hebben grootschalige ingrepen plaatsgevonden door de uitbreiding van de universiteit en de Hortus. Voor de Hortus werd zelfs een hele woonwijk gesloopt. Deze ingreep is echter van meer kwaliteit dan de jaren '70 bebouwing van het Doelencomplex. De hele Academiewijk ligt in de conserverende stad. Voor ontwikkelingen in het Doelencomplex zou de historische structuur een uitgangspunt kunnen zijn. De Hortus blijft onbebouwd, zoals het nu is.

Structuur

Beeldbepalend is het Rapenburg met de meest statige panden van de stad en de wijk. Het gebied erachter is daarentegen meer besloten en kleinschalig van aard. Het zuidelijk deel heeft vooral door de Hortus Botanicus een rustige, groene uitstraling. Naastgelegen bouwblokken versterken dit door de relatief dunne bebouwing en de groene binnentuinen die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straat. Aan de singelrand bevinden zich verder parkhuizen met een (voor)tuin als overgang tussen openbaar en privé. Het Doelencomplex aan de Witte Singel vormt een belangrijke identiteitsdrager die qua structuur afwijkt van de rest van de wijk. In de singelrand moeten de gebouwen deel uitmaken van een groene stadscampus die zich doorzet aan de andere kant van de singel. De gebouwen moeten zich ruimtelijk en functioneel nadrukkelijker op het groen en het water richten.

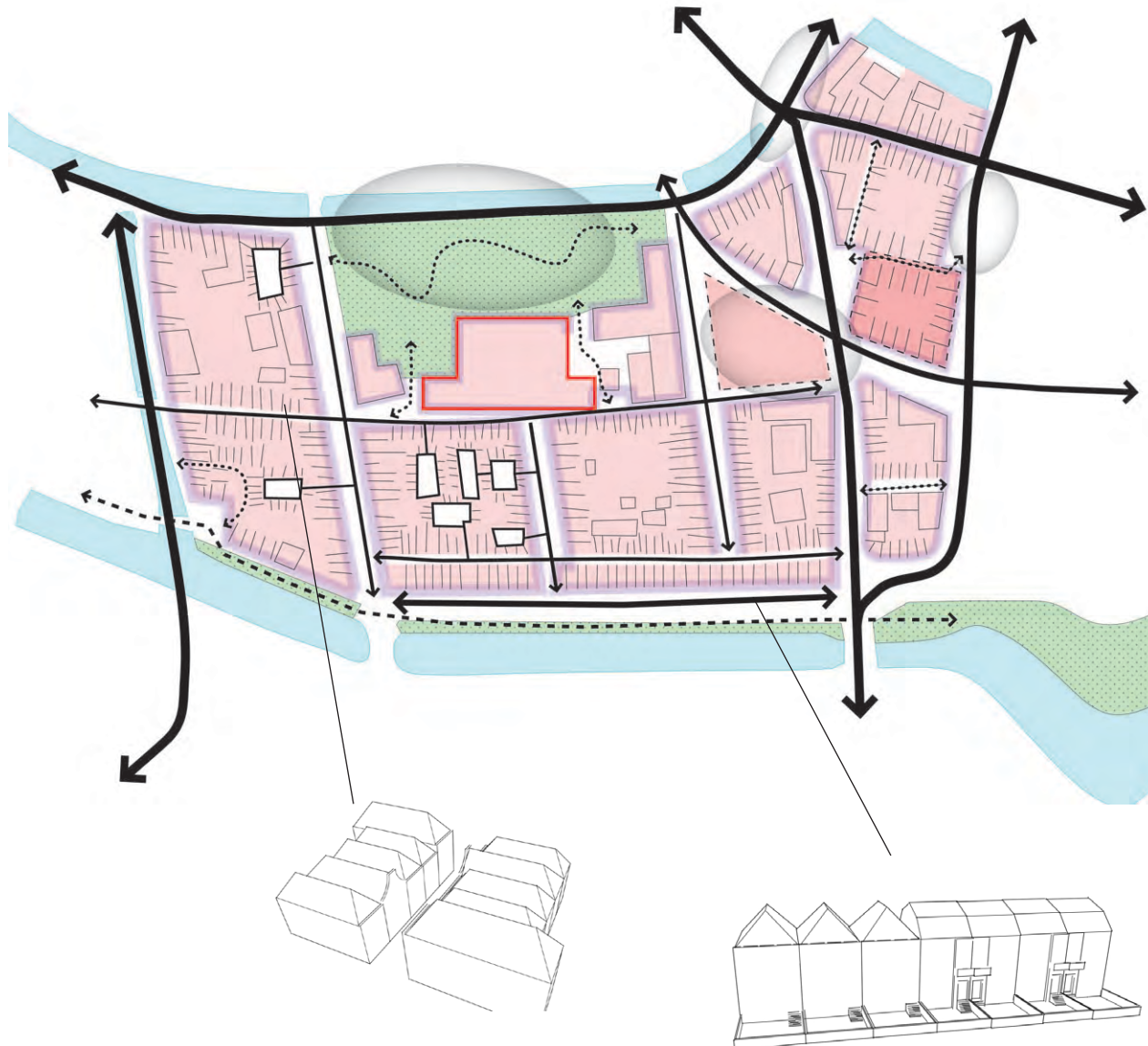
Schaal

Aan het Rapenburg zijn statige panden met een grotere korrel. Het Academiegebouw met toren is het zichtbare middelpunt. Het gebied hierachter is kleinschalig, met uitzondering van de singelrand met grotere autonome gebouwen.





Levendaal-West



Locatie

In Levendaal-West hebben zich nogal wat structurele veranderingen voorgedaan. Door de Kruitramp is het Van der Werffpark ontstaan. De (industriële) bebouwing op de Garenmarkt is gesloopt en met de Hooigrachtroute is een lelijk Hoogvlietblok verkregen. Toch is het een buurt met veel historische kwaliteit, gelegen in de conserverende stad, waarbij de historische structuur een goede drager is voor nieuwe ontwikkelingen.

Structuur

In het westelijk deel een heldere gridstructuur met grote bouwblokken en relatief veel hofjes. Centraal het Van der Werffpark met autonome gebouwen, die zich nadrukkelijk op het groen richten. De Garenmarkt is een aantrekkelijk ontworpen openbare stadsruimte. Langs de singel een afwijkend ensemble van parkhuizen met voortuin, die een eenheid vormen met het groen, het water en de bebouwing aan de overzijde. De groenstrook langs de singel is hier relatief smal, maar door een goed ontworpen profiel heeft het dezelfde allure als de rest van de zuidelijke singelrand. Prettig en groen ingerichte dwarsstraten, waaronder de Doezastraat, verbinden de singelzone en het Van der Werffpark met elkaar.

Schaal

De grootschalige autonome gebouwen rond het park vormen een uitzondering op de verder kleinschalige wijk. De parkhuizen hebben ook een iets grotere schaal.

Levendaal-Oost

Locatie

Levendaal-Oost is op een aantal plaatsen aangetast door grotere 20e-eeuwse gebouwen, met name langs de Sint Jorisseeg. De historische structuur is echter nog grotendeels intact en de wijk ligt in de conserverende stad. De historische structuur is dus uitgangspunt voor ontwikkelingen.

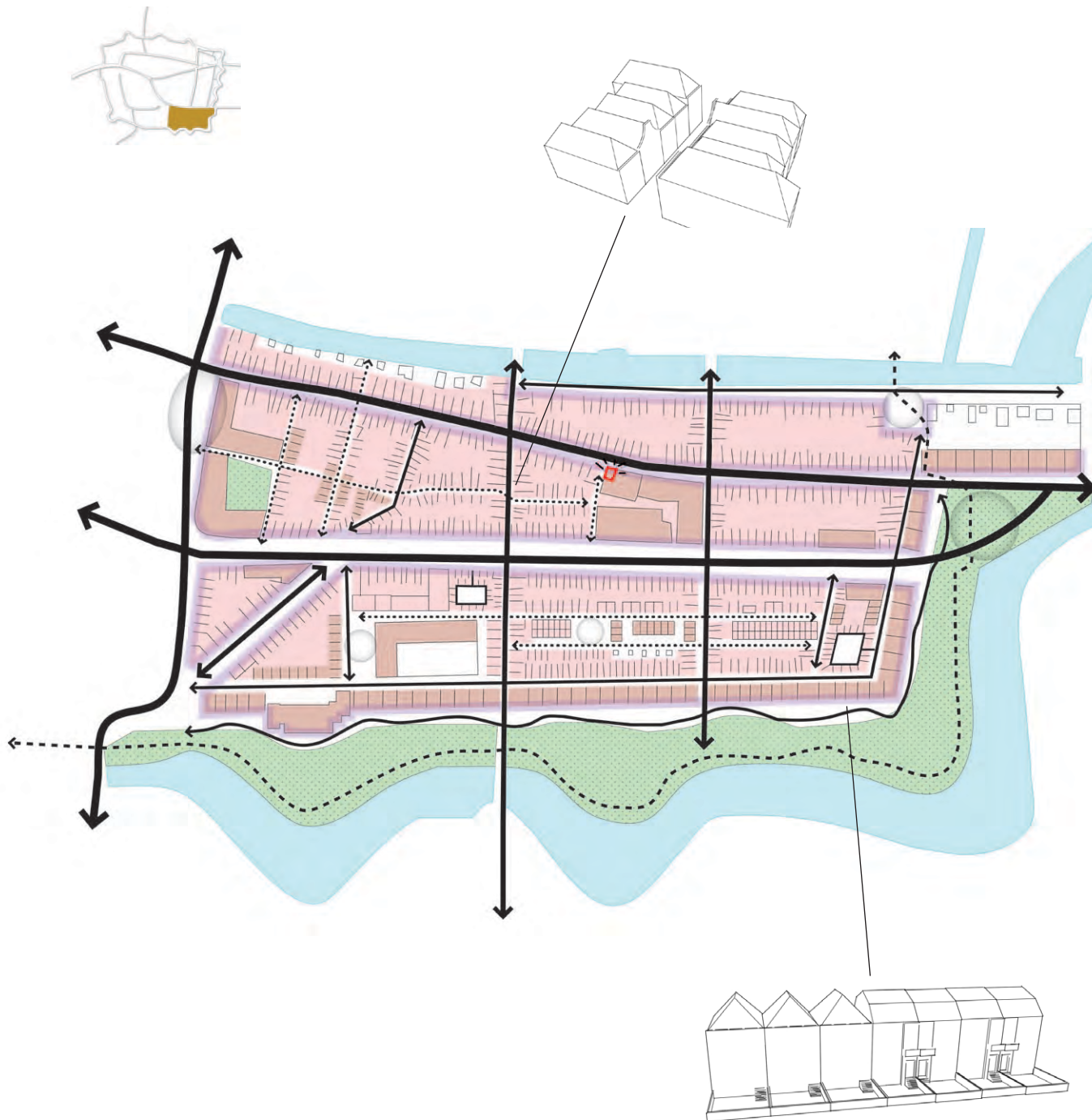
Structuur

De Hogewoerd (de Rijndijk) en het parallelle Levendaal hebben gezorgd voor lange gesloten wanden in de oost-westrichting. Het kaarsrechte Levendaal kan zich als groene stadsruimte en als centrum van de wijk gaan profileren.

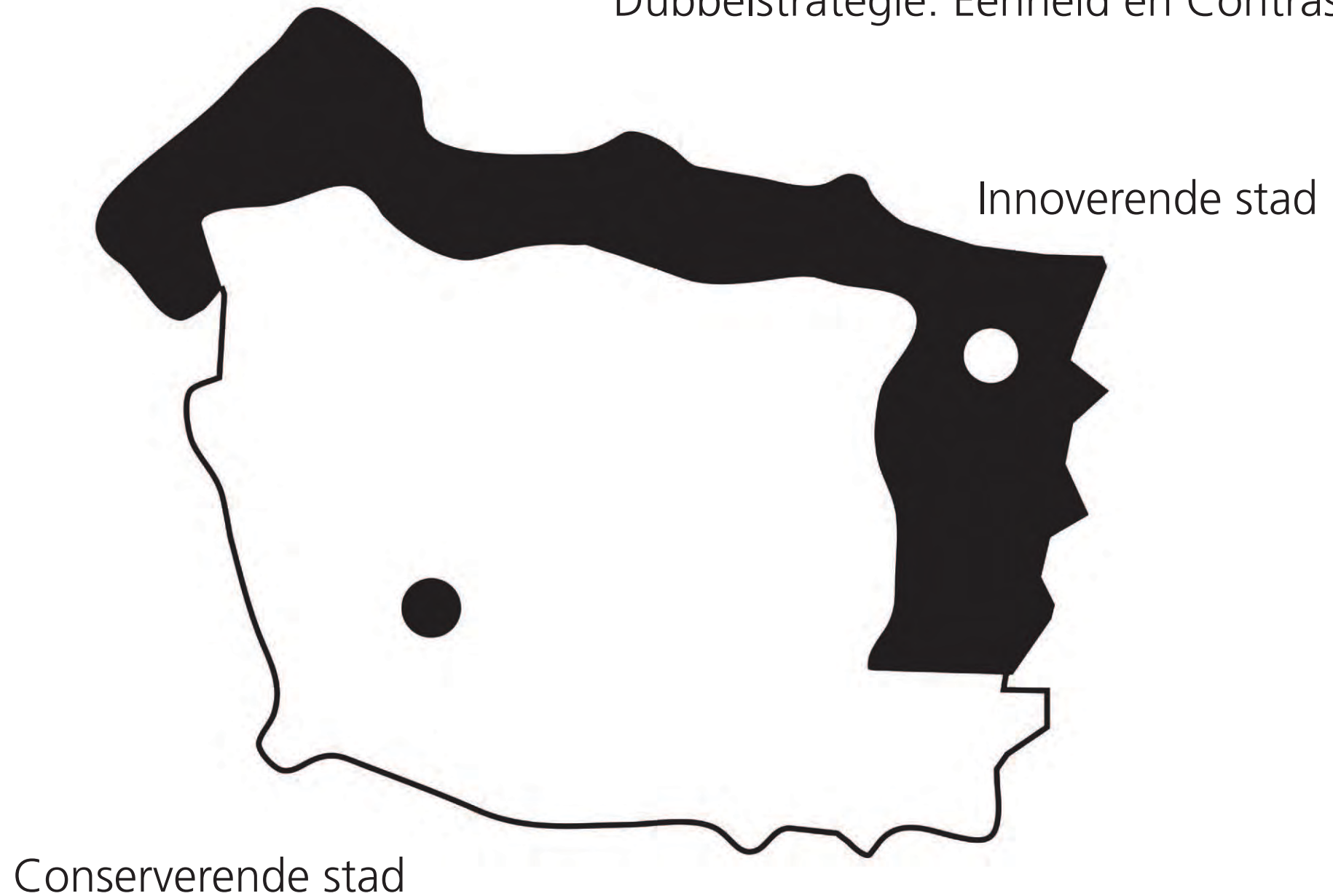
De groene singelrand wijk sterkt af van de wijkstructuur. Statige 19e-eeuwse herenhuizen met groene parkgerichte voortuinen scheiden het Plantsoen van de rest van de wijk. De bebouwing, het groen, het water en de overkant vormen een prachtige eenheid. Samen met het groene Levendaal trekken twee autoluwe dwarsstraten de kwaliteit van het Plantsoen de wijk in.

Schaal

De bebouwing is over het algemeen dicht en kleinschalig, met uitzondering van een voormalig fabriekcomplex in het hart van het Levendaal/ Hogewoerd. Ten zuiden van het Levendaal bevindt zich een besloten woongebied met een opvallend kleine korrel. De parkhuizen hebben een grotere korrel en hoogte waardoor er een sterk schaalcontrast is met de kleine historische wevershuisjes er pal achter.



Dubbelstrategie: Eenheid en Contrast



Conserverende stad

De historische kwaliteit is hier voelbaar. Nieuwbouw sluit daar in harmonie bij aan en voegt zich in de maat en schaal van de omgeving. Op een subtiele manier is contrast mogelijk in detaillering en/of materiaalgebruik. De schaal van de grotere gebouwen is gebaseerd op hun maatschappelijk belang. Ze zijn een uitdrukking van hun maatschappelijke rol en onderscheiden zich door materiaal, architectuur en maatvoering.

- bescheiden
- kleinschalig
- stenig

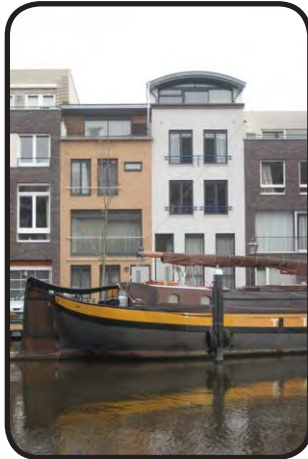
Innoverende stad

De historische kwaliteit is divers en plaatselijk ingrijpend aangetast. Nieuwbouw is zichtbaar en vormt een hedendaagse toevoeging voor de stad. Door de grote ingrepen uit het verleden is hier meer diversiteit en contrast en ruimte voor een grotere maat. Er is respect voor de maat en schaal van de omgeving, die vanwege de vele industriële gebouwen vaak groter is dan de rest van de binnenstad. Detaillering en materialisering zijn verfijnd, zodat het hedendaagse gebouw zich toch in de historische context van de binnenstad voegt.

- durf
- maat
- licht



Conserverende stad



Innoverende stad





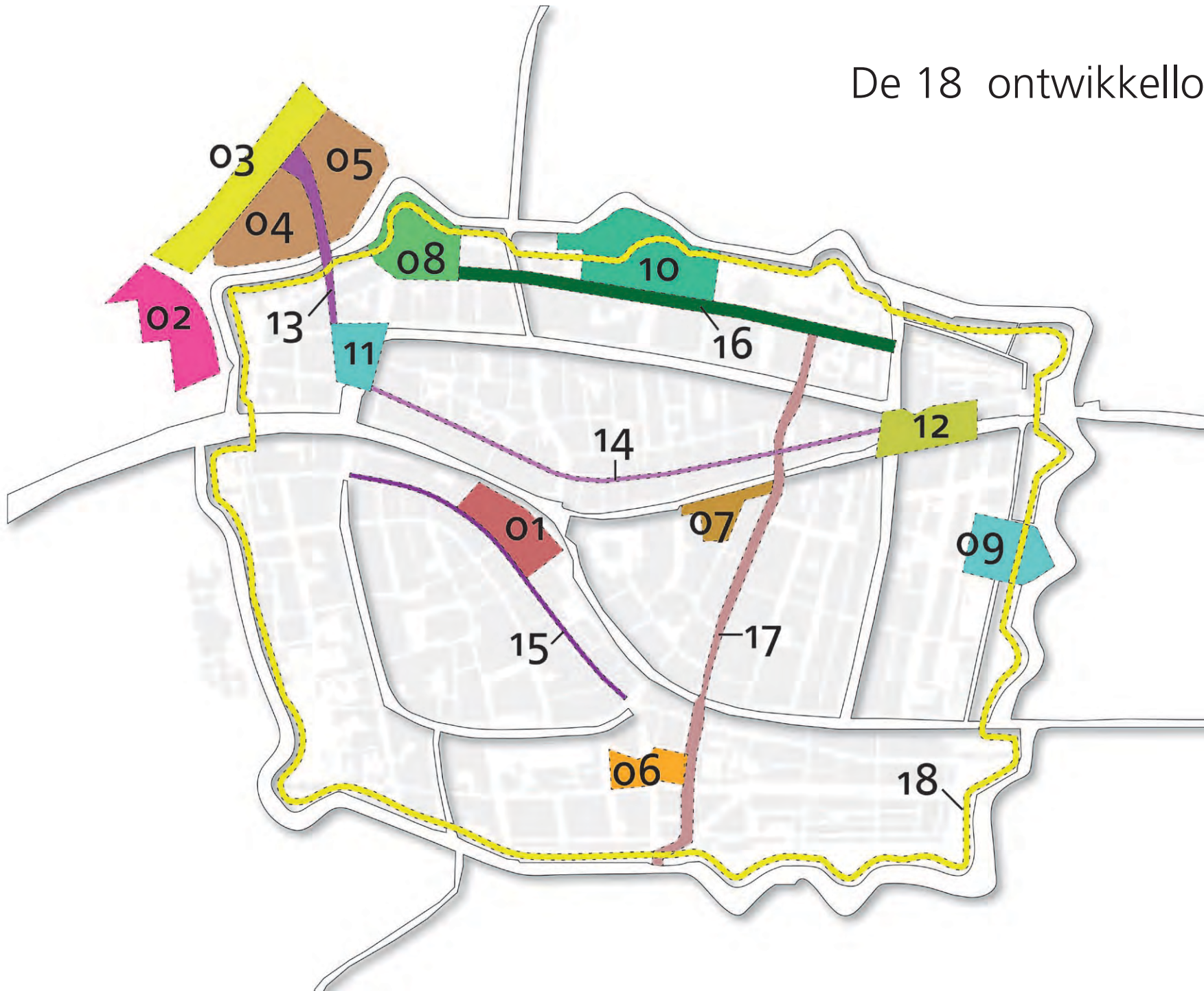
Leiden

3. Menu ontwikkellocaties

De 18 ontwikkellocaties

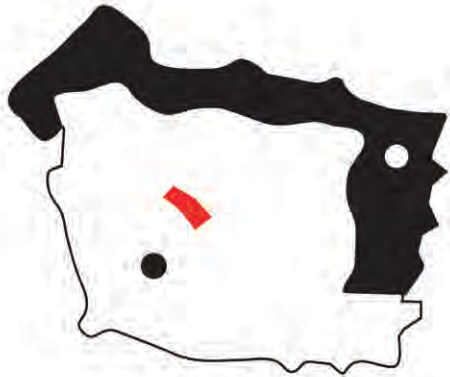
01.	Aalmarkt	11.	Beestenmarkt
02.	Morspoort	12.	Haven
03/04/05.	Stationsgebied	13.	Stationsweg-Steenstraat
06.	Garenmarkt	14.	Haarlemmerstraat
07.	Kaasmarkt	15.	Breestraat
08.	Lammermarkt	16.	Langegracht
09.	Meelfabriek	17.	Hooigracht
10.	Nuon-terrein	18.	Groene singelroute

De 18 ontwikkellocaties

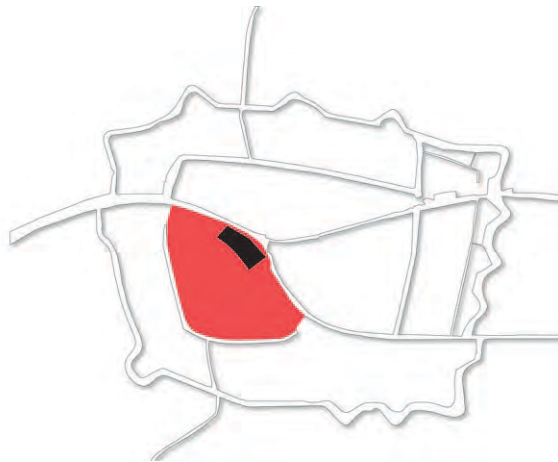


01. Aalmarkt

Locatie



Conserverende stad

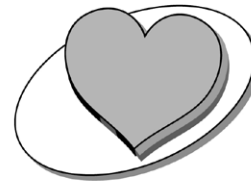


Pieterswijk

Programma



Kernwinkelgebied



Hart van de stad



Stedelijke cultuur

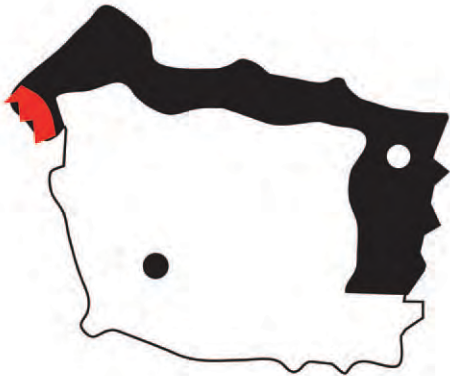


Projectontwikkeling

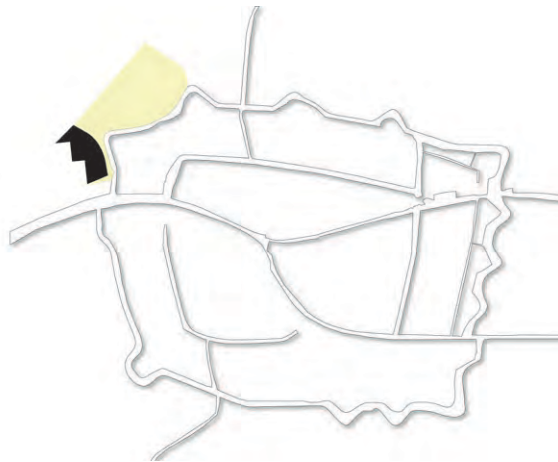
Het Aalmarktproject is het grote project in het kernwinkelgebied van de binnenstad. Het ligt in het hart van de stad. Het bevat de herontwikkeling van het Waagblok met de V&D erin en nieuwbouw in het Stadsgehoorzaalblok met een nieuwe winkelstraat.

02. Morspoort

Locatie



Innoverende stad



Stationskwartier

Programma



Stationsbuurt



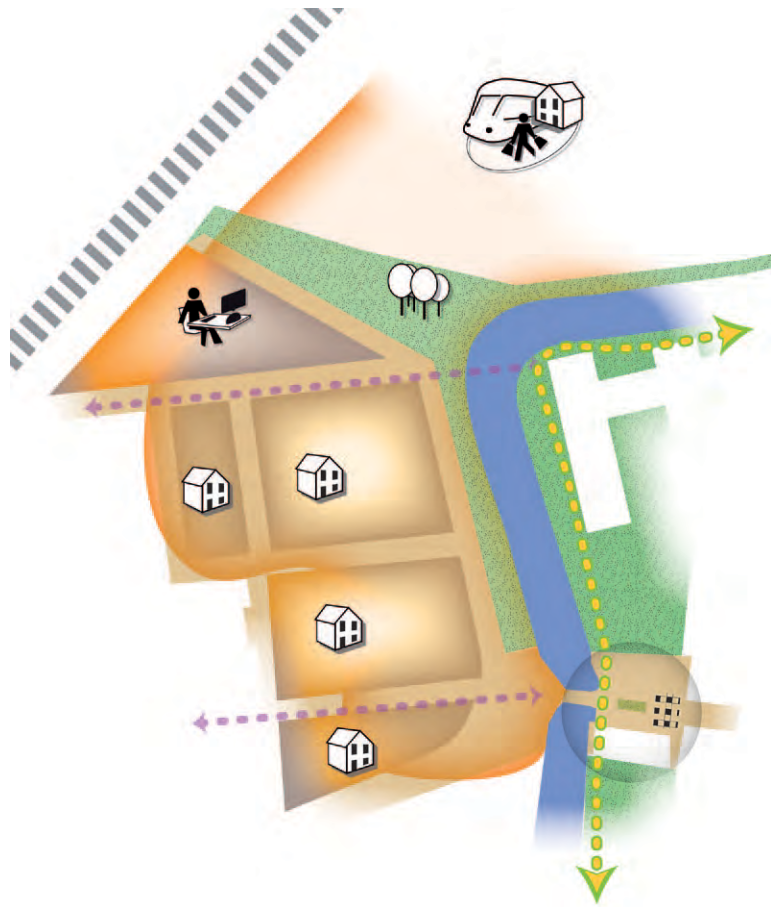
Wonen



Projectontwikkeling

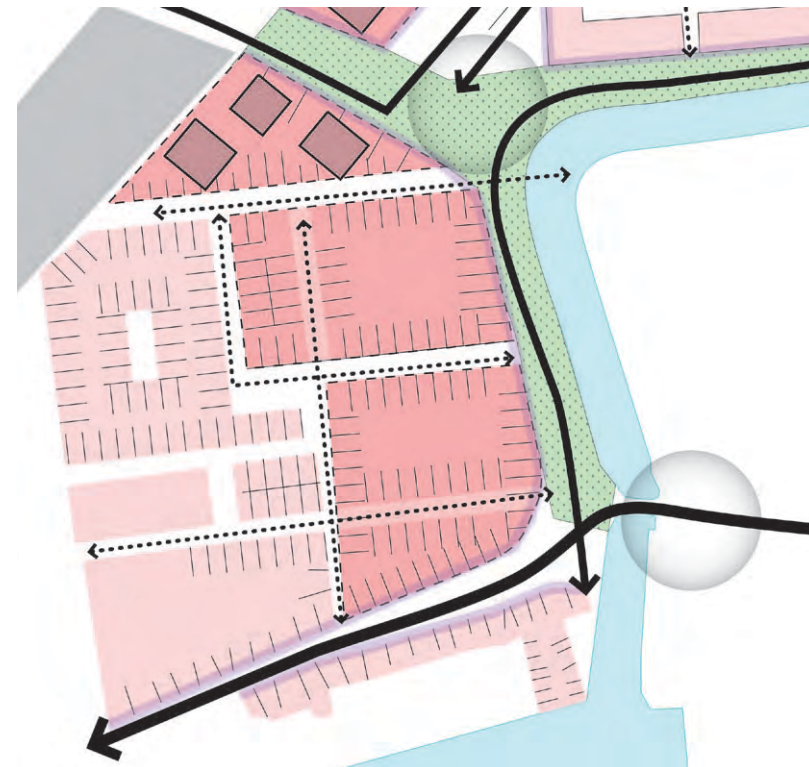
Op de Morspoortlocatie is ruimte om een goed woonmilieu te maken dat zowel profiteert van de nabijheid van het station als de binnenstad. Het project omvat de herontwikkeling van het oude belastingkantoor (Stationsplein 107), het parkeerterrein Morspoort en de voormalige Morspoortkazerne. Tijdelijk is hier een extra parkeervoorziening geplaatst.

02. Morspoort



Programma

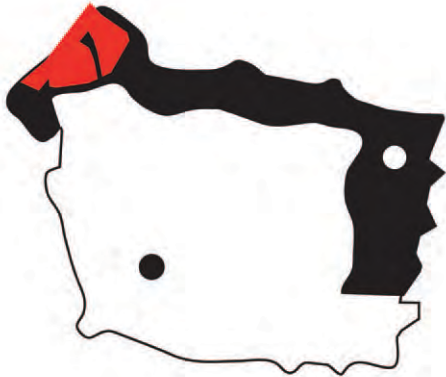
Het grootste gedeelte van het programma bestaat uit woningen, waarvan een groot deel grondgebonden kunnen zijn. Tegen het spoor aan is ruimte voor kantoren en een parkeervoorziening. Deze parkeervoorziening is voornamelijk gericht op het stationsgebied.



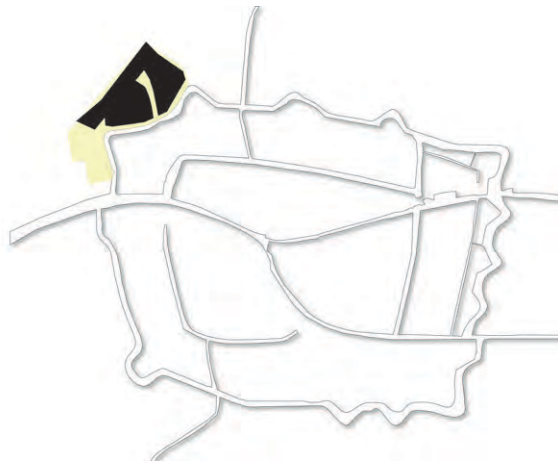
Versrijningsvorm

De Morspoortlocatie grenst in de vooroorlogse woonwijk Transvaal en ligt net buiten de binnenstad. Het stratenpatroon van Transvaal wordt tot aan de Morssingel doorgezet. Aan de singelkant is een nieuwe interpretatie van singelwoningen mogelijk. Het gebied is onderdeel van de innoverende stad, zodat er ruimte is voor een hedendaagse architectuur, die zowel aansluit bij de moderniteit van het stationsgebied als de meer kleinschalige 19^e-eeuwse bebouwing van Transvaal.

Locatie



Innoverende stad



Stationskwartier

Programma



Stationsbuurt



Bronpunt



Gebiedsontwikkeling

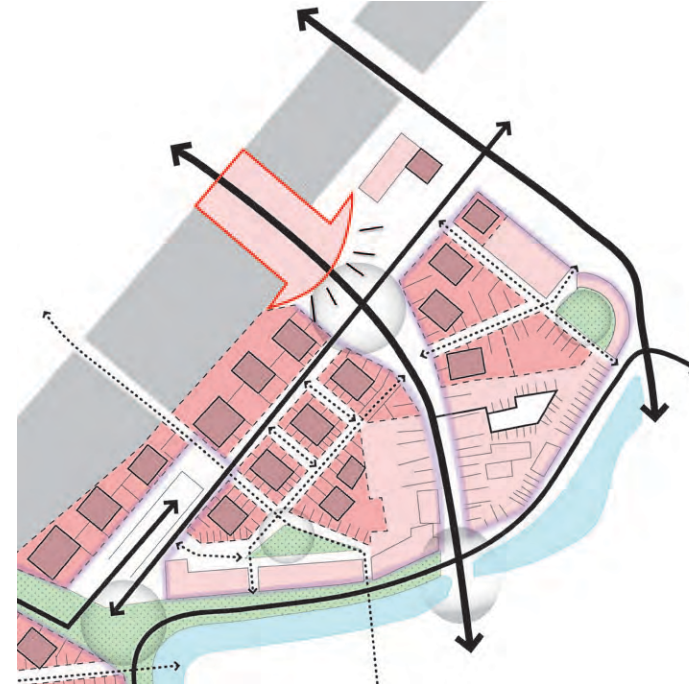
Het stationsgebied vormt het belangrijkste bronpunt voor de binnenstad. In dit gebied moet zowel de automobilist als de OV-gebruiker op een prettige manier aan kunnen komen en de binnenstad bezoeken. Toevoeging van bebouwing is noodzakelijk om het gebied zowel ruimtelijk als functioneel aantrekkelijker te maken. Het stationsgebied strekt zich uit van de Morspoortlocatie in het zuidwesten tot aan het Schuttersveld in het noordoosten. De herontwikkeling van het Morssingelblok en het Rijsburgerblok (inclusief het voormalige Gat van Van der Putte) vormt integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

03/04/05. Stationsgebied



Programma

Het belangrijkste programmaonderdeel van dit gebied is het treinstation met daaraan gekoppeld het busstation en de toekomstige (H)OV-halte. Voor deze programmaonderdelen is het noodzakelijk dat er grote fietsstallingen zijn, er ruimte is voor taxi's en een openbare parkeergarage. Door al deze functies is het gebied uitstekend geschikt voor kantoren en woningen, maar ook voor voorzieningen als hotel, bioscoop en disco (cultuur en uitgaan). Toevoeging van winkel- en ook onderwijsvoorzieningen (ROC) zorgen ervoor dat er een compleet nieuw centrumgebied kan ontstaan. Het gebied moet de functies herbergen waar geen ruimte voor is in de historische binnenstad, zodat het niet met het bestaande centrum gaat concurreren.

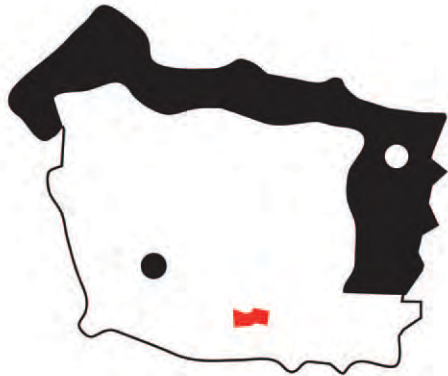


Versrijningsvorm

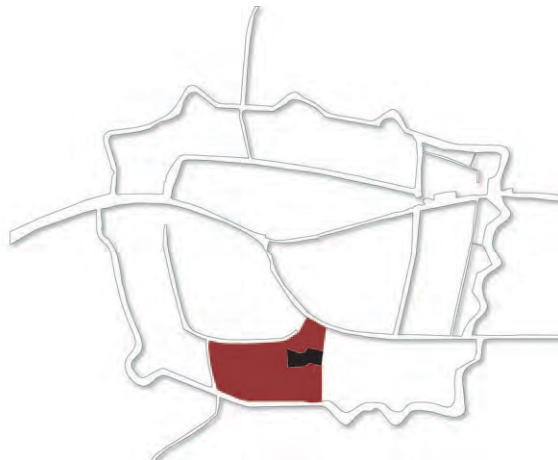
Het stationsgebied ligt aan de rand van de historische binnenstad. Het stationsgebied herbergt een mengelmoe van verschillende architectonische en stedenbouwkundige stijlen. De gebiedsontwikkeling beoogt meer eenheid te brengen in dit diverse, maar onaantrekkelijke gebied. De grootschalige hoogbouw rondom het station en de kleinschaligere bebouwing bij de singel worden aan elkaar gesmeed door de nieuwe bebouwing. Deze bebouwing heeft een verfijndere stedenbouwkundige structuur, maar biedt ook de mogelijkheid voor terugliggende hoogbouw. De architectonische uitstraling van dit innoverende stadsdeel is hedendaags, maar sluit door de fijnmazigheid goed aan bij de binnenstad.

06. Garenmarkt

Locatie

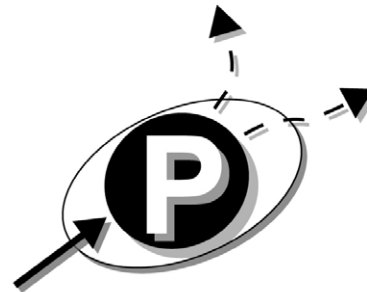


Conserverende stad



Levendaal-West

Programma



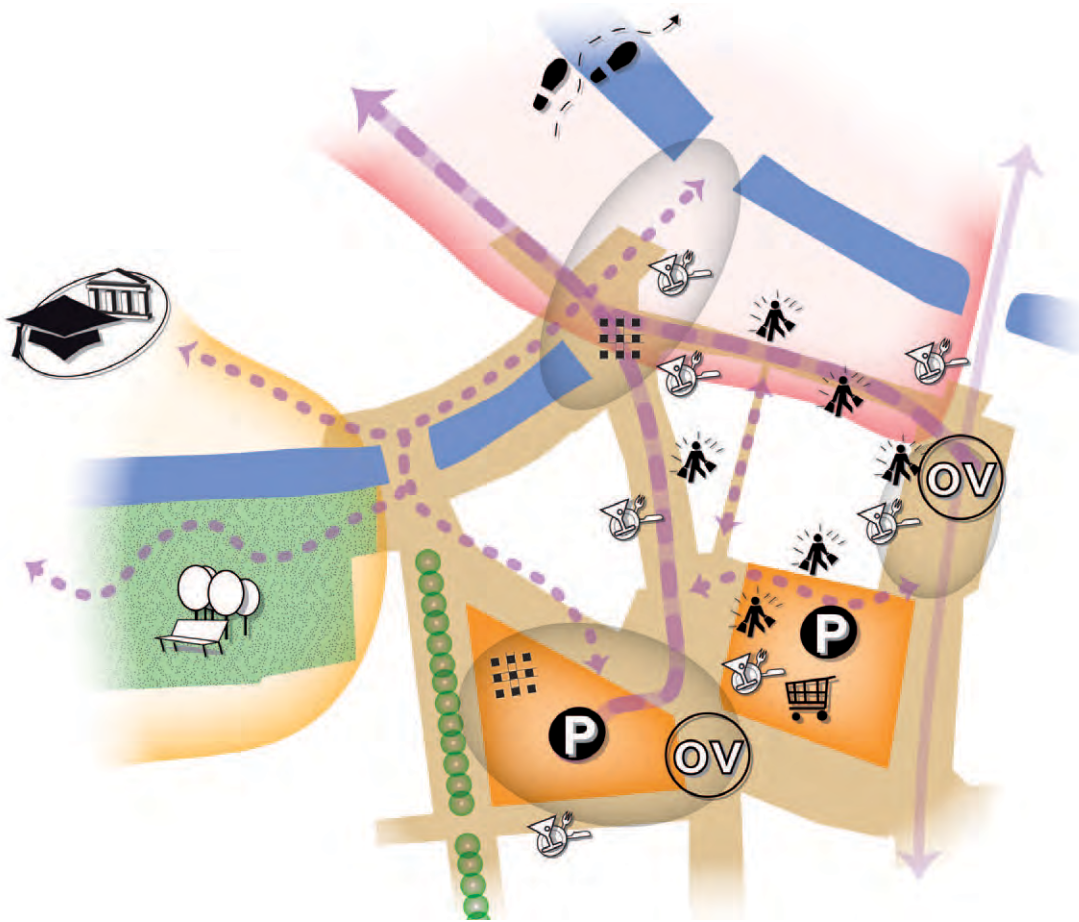
Bronpunt



Projectontwikkeling

De Garenmarkt is het belangrijkste bronpunt voor automobilisten aan de zuidkant van de binnenstad. Het omvat de herontwikkeling van het Hoogvlietblok tot een binnenstadblok en de ontwikkeling van de Garenmarkt tot een binnenstadplein met daaronder een grote parkeergarage.

06. Garenmarkt



Programma

De kern van het programma is een grote ondergrondse parkeergarage, die in combinatie met de bestaande Hoogvlietparkeergarage leidt tot een bronpunt met bijna 1000 parkeerplaatsen. De Garenmarkt moet een aantrekkelijk plein worden voor de binnenstad waar evenementen kunnen plaatsvinden. De bestaande supermarkten in het Hoogvlietblok aan de zuidwand van de Garenmarkt met de kleine winkeltjes erbij zijn een goede programmatische aanvulling op dit bronpunt.

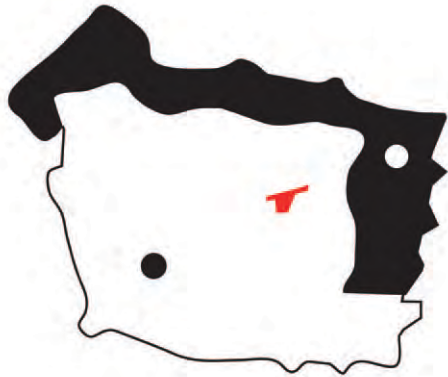


Verschijningsvorm

De Garenmarkt ligt in de conserverende stad, alleen heeft een groot deel van de bebouwing (Hoogvlietblok en zuidwand Garenmarkt) geen historische uitstraling. Een architectonische transformatie, waarbij minimaal aan de basiskwaliteit voor de binnenstad wordt voldaan is hier noodzakelijk. De Garenmarkt moet een aantrekkelijk stadsplein worden, waarop groen, maar ook terrassen mogelijk moeten zijn. Het parkeren op maaiveld moet zoveel mogelijk worden teruggedrongen.

07. Kaasmarkt

Locatie

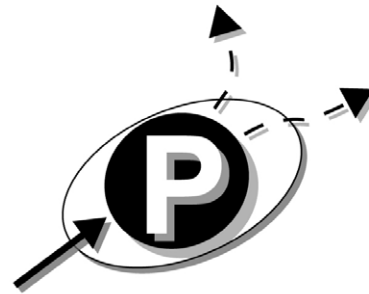


Conserverende stad



Pancras

Programma



Bronpunt



Aanloopstraat



Wonen

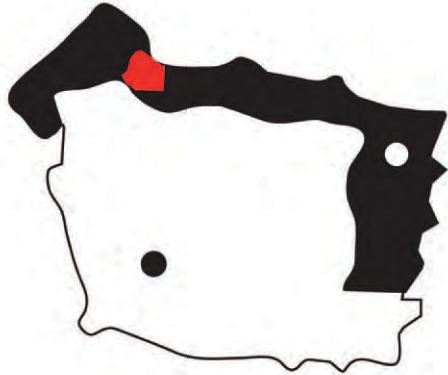


Projectontwikkeling

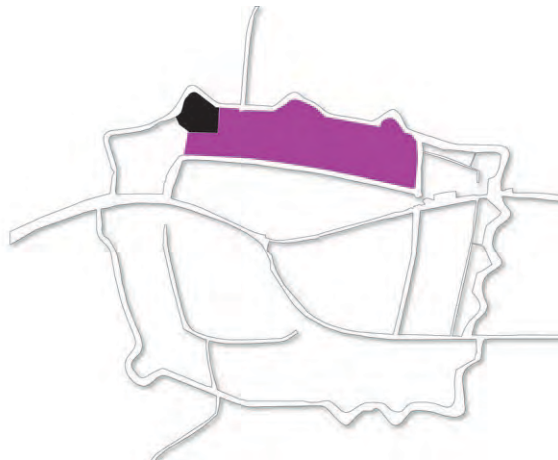
De Kaasmarkt (inclusief het AH-blok) is een aanvullend bronpunt voor de stad. De huidige Kaasmarkt kan bebouwd worden, zodat ook dit deel van Pancras een meer historische uitstraling krijgt.

08. Lammermarkt

Locatie

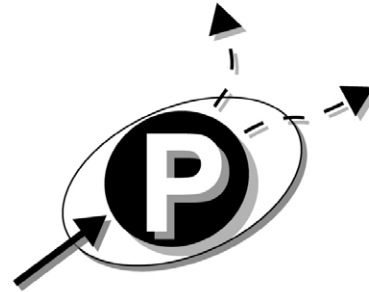


Innoverende stad

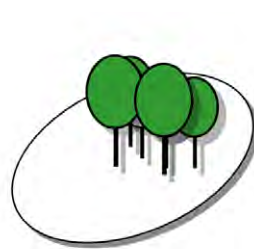


Noordvest

Programma



Bronpunt



Groen



Singelpad



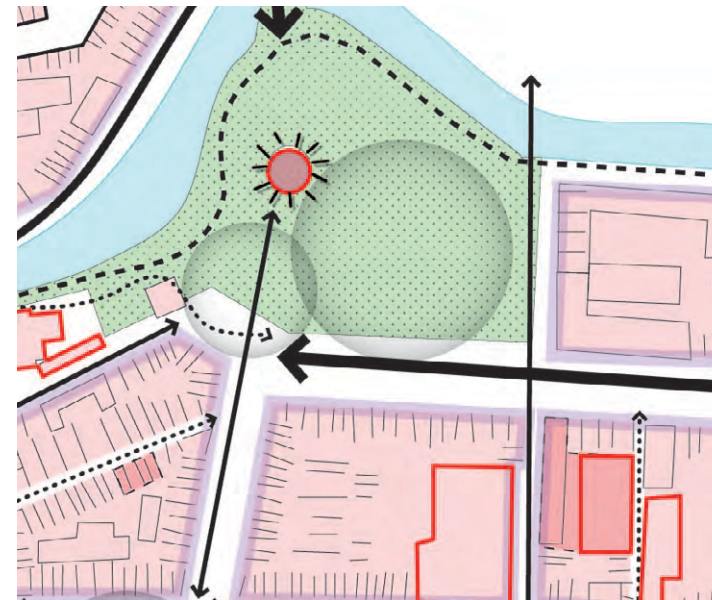
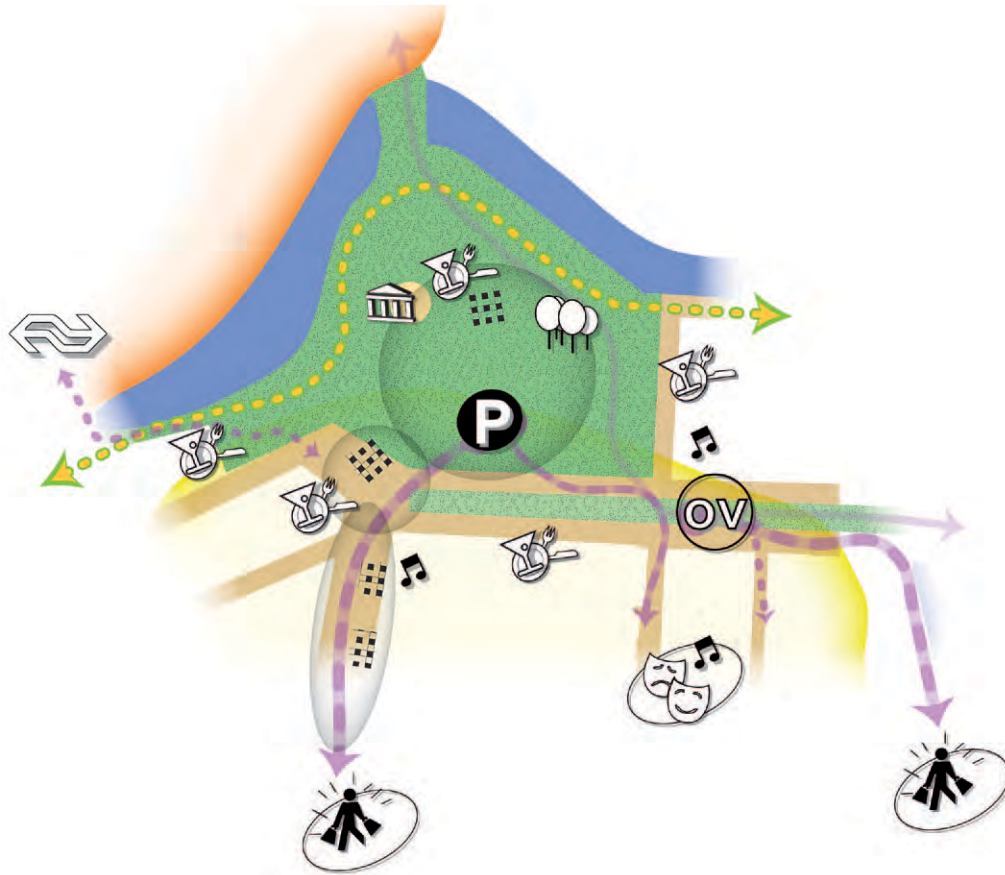
Stedelijke cultuur



Projectontwikkeling

De Lammermarkt is het grootste bronpunt voor automobilisten aan de noordkant van de binnenstad. De Lammermarkt locatie bevindt zich op één van de oude bolwerken van de stad dat nu een groot parkeerterrein is. De Lammermarkt is ook onderdeel van de singelroute. De uitbreiding van de Lakenhal en de ontwikkeling van het muziekcentrum De Nobel bevinden zich aan de rand van het projectgebied.

08. Lammermarkt



Programma

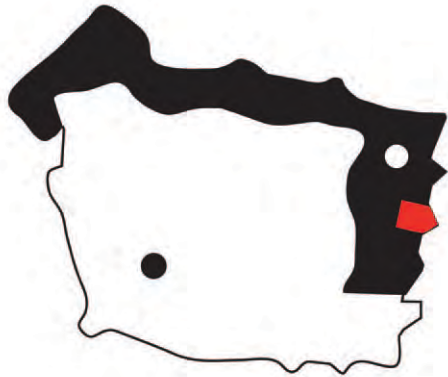
De Lammermarkt is een belangrijk onderdeel van de 3 oktoberkermis en moet dus ook beschikbaar blijven voor evenementen. De Lammermarkt zal dan ook niet bebouwd worden. Onder de grond kan een grote parkeergarage gerealiseerd worden voor zo'n 600 à 800 auto's. Deze garage zal zowel het winkelhart als het Cultuurkwartier met Lakenhal, Schouwburg, muziekcentrum, Scheltema, et cetera, bedienen. Boven de grond kan het gebied als een echt groen bolwerk worden ingericht dat onderdeel is van de singelrand. Op dit moment is een groot gedeelte van het terrein ingericht als verkeersruimte. Op de nieuwe Lammermarkt moet het verkeer zoveel mogelijk teruggedrongen worden.

Versrijningsvorm

De Lammermarkt wordt een groengebied als onderdeel van de singelrand, waarbij een goed verblijfsklimaat de belangrijkste doelstelling is. De wanden van de Lammermarkt zullen een verbeteringslag moeten maken om deze doelstelling te bereiken. Aan de zuidwand moet ook ruimte komen om de relatie met het Cultuurkwartier te maken door bijvoorbeeld de Lakenhal daar zichtbaar te maken. Deze wand ligt precies op de overgang tussen conserverende en innoverende stad en zal de overgang tussen de historische 17^e-eeuwse bebouwing en de innoverende mogelijkheden van de noordrand van de stad moeten vormgeven. De oostwand kan een opwaardering gebruiken. Deze bebouwing is niet historisch, maar kan wel een kwaliteitsimpuls gebruiken met een meer hedendaags karakter.

09. Meelfabriek

Locatie



Innoverende stad



Havenwijk-Zuid

Programma



Singelpad



Projectontwikkeling

De Meelfabriek is een typisch onderdeel van de innoverende stad. Een plek waar bestaande industriële monumenten en moderne toegevoegde gebouwen worden ingezet voor het maken van een nieuw stukje stad. Dit complex kan autonoom functioneren, maar is ook via de singelrand verbonden aan de stad.

09. Meelfabriek



Programma

De Meelfabriek is uitermate geschikt voor het faciliteren van de creatieve economische ontwikkelingen in de stad. Hier kunnen werk, maar ook woonmilieus gecreëerd worden die in de rest van de stad niet mogelijk zijn. De grote schaal en hoogte van de bestaande gebouwen zijn ideaal voor wonen in lofts en werken in grote atelierachtige ruimtes. Naast de woon- en werkfuncties is er ruimte voor cultuur, hotel, retail, restaurants, sport en ontspanning, zodat het een compleet gebied wordt. Het zijn functies die niet concurreren met de centrumfuncties van de binnenstad, maar er een aanvulling op zijn.

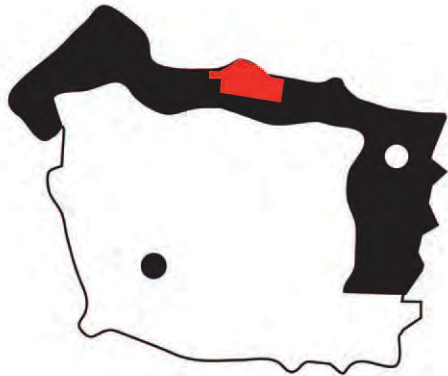
Verschijningsvorm

De Meelfabriek ligt in het innoverende gedeelte van de stad. De internationaal vermaarde architect Peter Zumthor krijgt hier de ruimte om historie en moderniteit op een voor Leiden unieke manier met elkaar te combineren. Het huidige gebouwencomplex is door zijn schaal en maat al een belangrijke blikvanger voor de stad. De toekomstige Meelfabriek zal dat door zijn unieke sobere en krachtige architectonische ingrepen van Peter Zumthor ook door zijn verschijningsvorm worden. De Meelfabriek zal de uitzondering zijn en blijven in de omgeving, de omliggende singelparken blijven onbebouwd en moeten een groene kwaliteitsslag krijgen. De bebouwing aan de westkant van de binnenvestgracht zal qua schaal en maat altijd ondergeschikt zijn en zich voegen naar het historische stedelijk weefsel. De architectuur kan wel moderner zijn in dit overgangsgebied tussen de innoverende en conserverende stad.

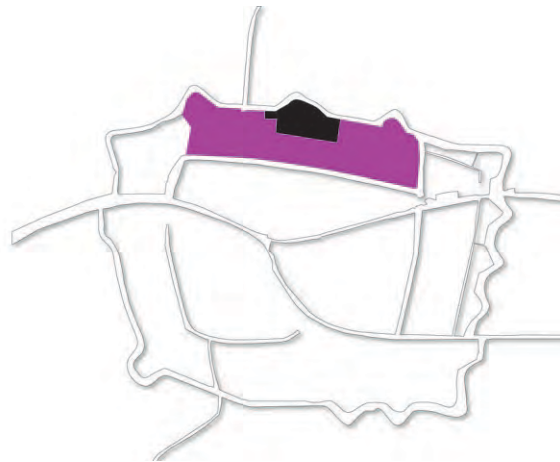


10. NUON-terrein

Locatie



Innoverende stad



Noordvest

Programma



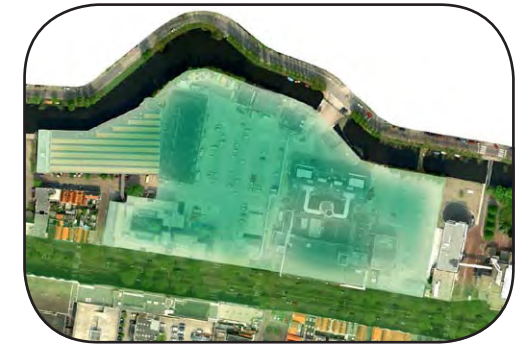
Nieuwe stadscultuur



Groen



Singelpad



Projectontwikkeling

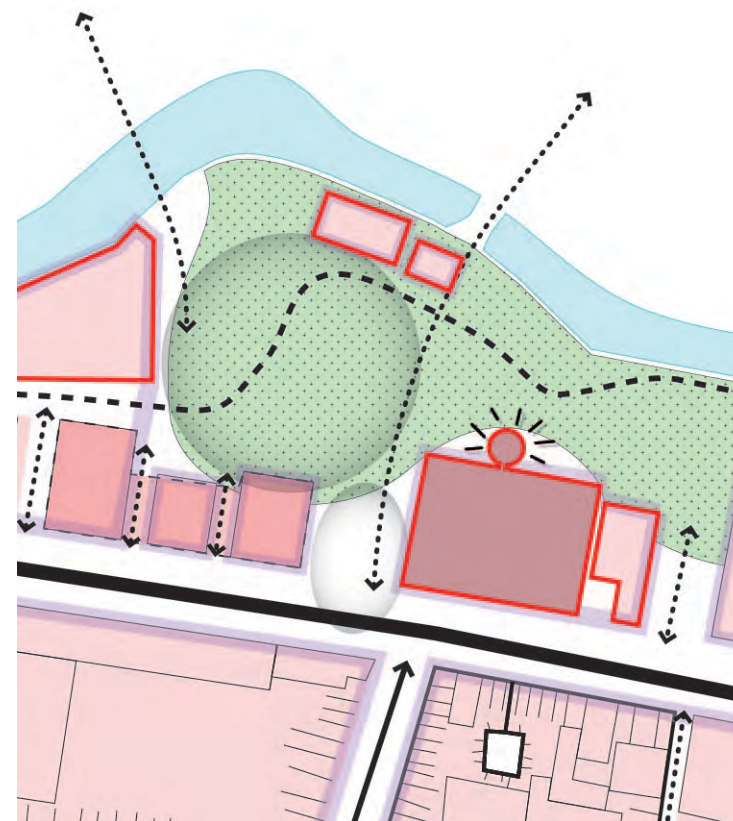
Het NUON-terrein ligt in de innoverende stad en vormt onderdeel van de singelrand. Het gebied is nu moeilijk toegankelijk en weinig aantrekkelijk. Het zal de verbinding moeten vormen tussen de binnenstad, Nieuw Leyden en het noorden van Leiden, tegelijkertijd moet er ook in oost-westrichting een verbinding komen om de singelroute compleet te maken. De grootste opgave is een openbaar toegankelijk en aantrekkelijk gebied te maken.

10. NUON-terrein

Programma

Het NUON-terrein ligt tegen het centrum van de binnenstad aan, maar is en blijft toch goed bereikbaar met auto en OV vanwege de nabijheid van de Langegracht. Aan de Langegracht zijn nu al een aantal publieke kantoorvoorzieningen gelegen, zoals het politiekantoor, de kantoren van twee woningcorporaties en een kantoor van de gemeente. Dit soort voorzieningen is hier zeer geschikt. Door de openbare ruimte een (singel)parkachtig karakter te geven kan het gebied ook geschikt gemaakt worden voor wonen en culturele voorzieningen met bijvoorbeeld een evenemententerrein. De nabijheid van Nieuw Leyden met zijn bijzondere architectuur vormt ook een meerwaarde voor het terrein. Hiernaast is een uitbreiding van de creatieve economie, zoals in Nieuwe Energie ook

een goede mogelijkheid. De energiec centrale is op dit moment nog een (milieu-) blokkade voor de ontwikkeling van het gebied. Als dit gebouw vrij zou komen is er een mooi industrieel monument beschikbaar voor een ontwikkeling in de culturele, creatieve, woon- en/of werksfeer en kan het gebied echt tot leven komen.

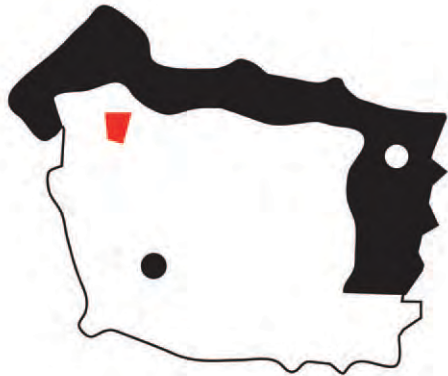


Verschijningsvorm

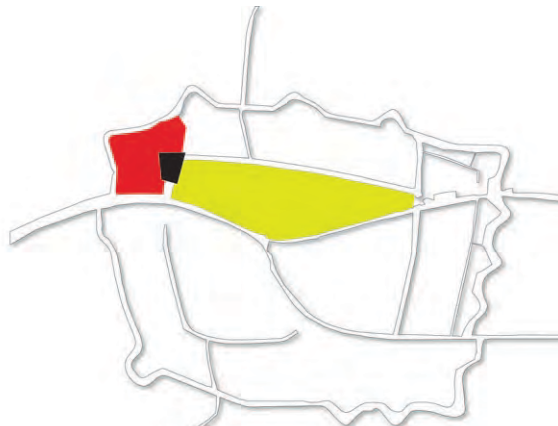
Het NUON-terrein bezit een mix van gebouwen van verschillende kwaliteiten en bouwperiodes. De openbare ruimte is nu alleen op de functie (van parkeerterrein) gericht en bezit de langste strekkende meters aan hekwerk in de binnenstad. Voor een goede invulling van het gebied is een transformatie van de openbare ruimte een vereiste. De geparkeerde auto's zijn weg of onder de grond en de openbare ruimte moet een singelparkkarakter krijgen. De lelijkste gebouwen moeten gesloopt worden, de industriële monumenten moeten worden hergebruikt en er is ruimte voor moderne toevoegingen, zoals bijvoorbeeld het Tweelinghuis.

11. Beestenmarkt

Locatie



Conserverende stad



d'Oude Morsch + Maredorp

Programma



Waterplein

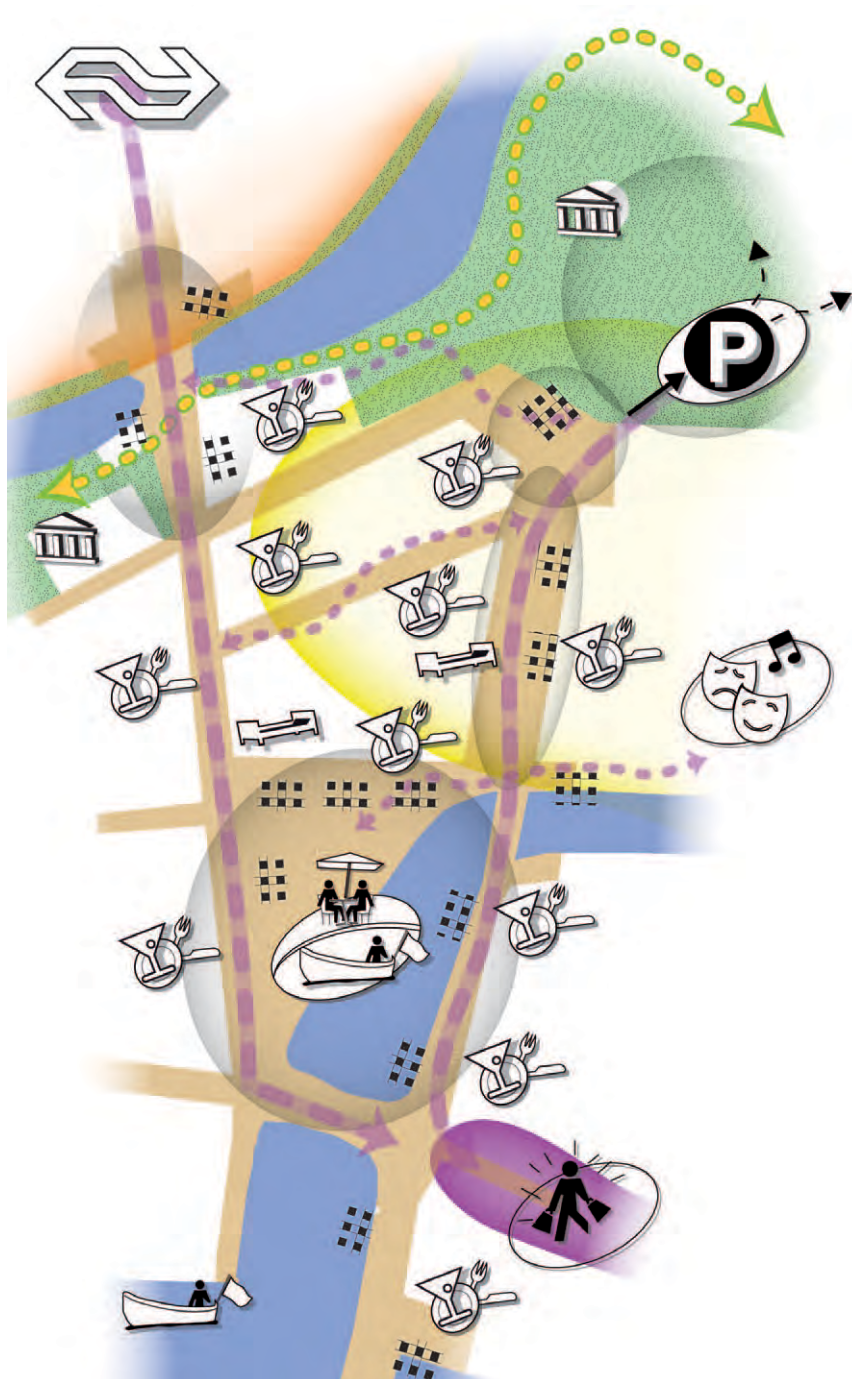


Aanloopstraat



Inrichting openbare ruimte/vastgoed

De Beestenmarkt ligt op een zeer strategische locatie tussen station en kernwinkelgebied. Door het gebrek aan pleinen in Leiden en deze strategische ligging zou de Beestenmarkt het plein van Leiden moeten zijn. Een goede aanpak van zowel openbare ruimte als de eromheen gelegen bebouwing moet dit voor elkaar krijgen.



Programma

De Beestenmarkt is de plek voor terrassen in Leiden. Het ligt aan de belangrijke looproute naar de binnenstad en grenst aan het water, wat een belangrijke kwaliteit van Leiden is. De aanlegmogelijkheden en de rondvaartboot kunnen de relatie met het water versterken. Hiervoor moet een slag gemaakt worden in de kwaliteit van de horeca rondom het plein en zal de verkeersfunctie moeten worden teruggedrongen.

Verschijningsvorm

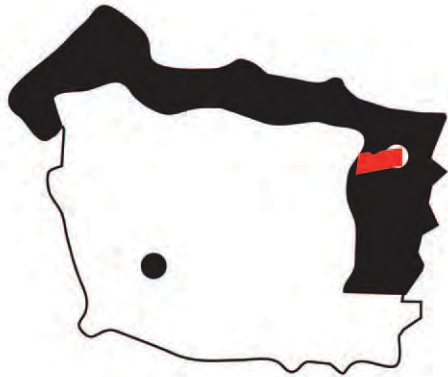
De Beestenmarkt markeert de entree van de conserverende stad. Vanuit het innoverende stationsgebied moet hier de historische kwaliteit uitgangspunt zijn voor de inrichting van het plein en de architectuur van de bebouwing.

11. Beestenmarkt



12. Haven

Locatie



Innoverende stad



Havenwijk-Noord + Havenwijk-Zuid + Maredorp

Programma



Waterplein



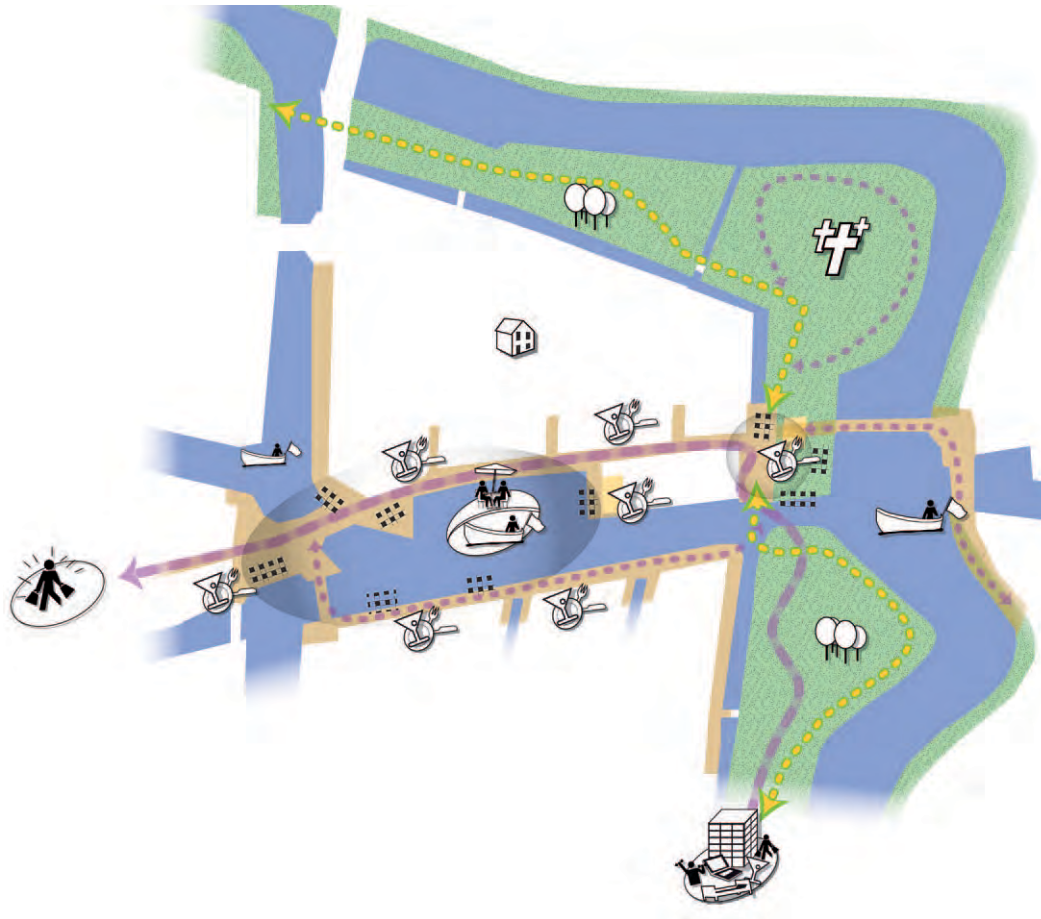
Aanloopstraat



Inrichting openbare ruimte/vastgoed

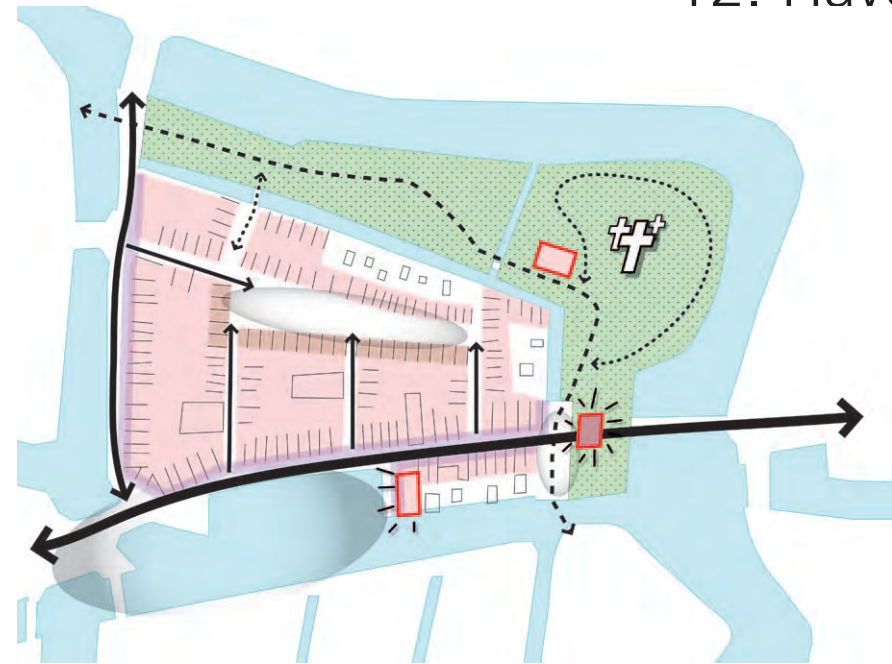
De Haven is de waterentree van de binnenstad. Hier komen mensen met hun pleziervaartuigen de stad in. Door een brug naar het Ankerpark vanuit de Zijlpoort kan de haven ook een schakel worden tussen Meelfabriek en binnenstad.

12. Haven



Programma

De Haven voelt op dit moment niet aan als een echt onderdeel van de binnenstad. De ontwikkeling van de Zijlpoort tot een horecalocatie heeft wel een stimulans aan het gebied gegeven, maar ligt toch te geïsoleerd. Meer ontwikkelingen in de horeca en eventueel retail aan de haven zal het gebied tot een echte bestemming kunnen maken die het kernwinkelgebied aan de singelrand verbindt.

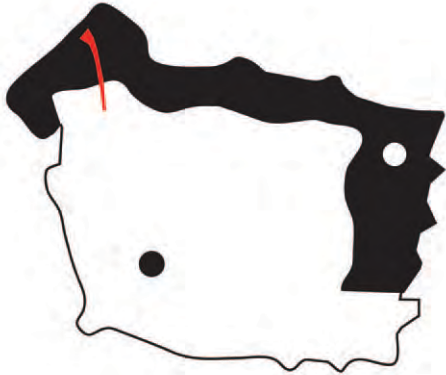


Verschijningsvorm

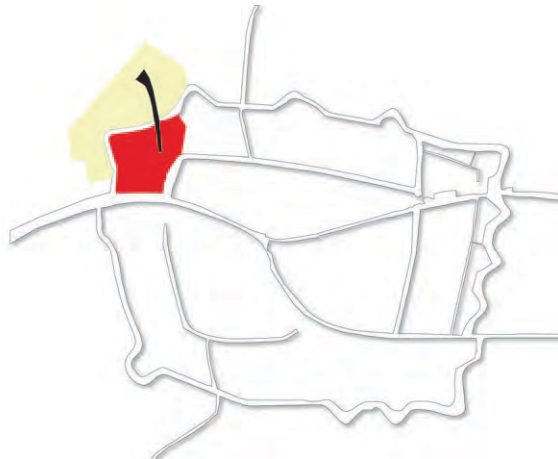
De Haven ligt in een typische 17^e-eeuwse arbeidersbuurt (Verversbuurt). Het ligt ook in de noordoostkant van de binnenstad, die als innoverend wordt gekenmerkt. Toch zal hier de nieuwe architectuur ondergeschikt zijn aan de historische kwaliteit, zoals ook in de aanbouwen van de Zijlpoort blijkt.

13. Stationsweg-Steenstraat

Locatie



Innoverende + conserverende stad



Stationskwartier + d'Oude Morsch

Programma



Aanloopstraat



Stationsbuurt



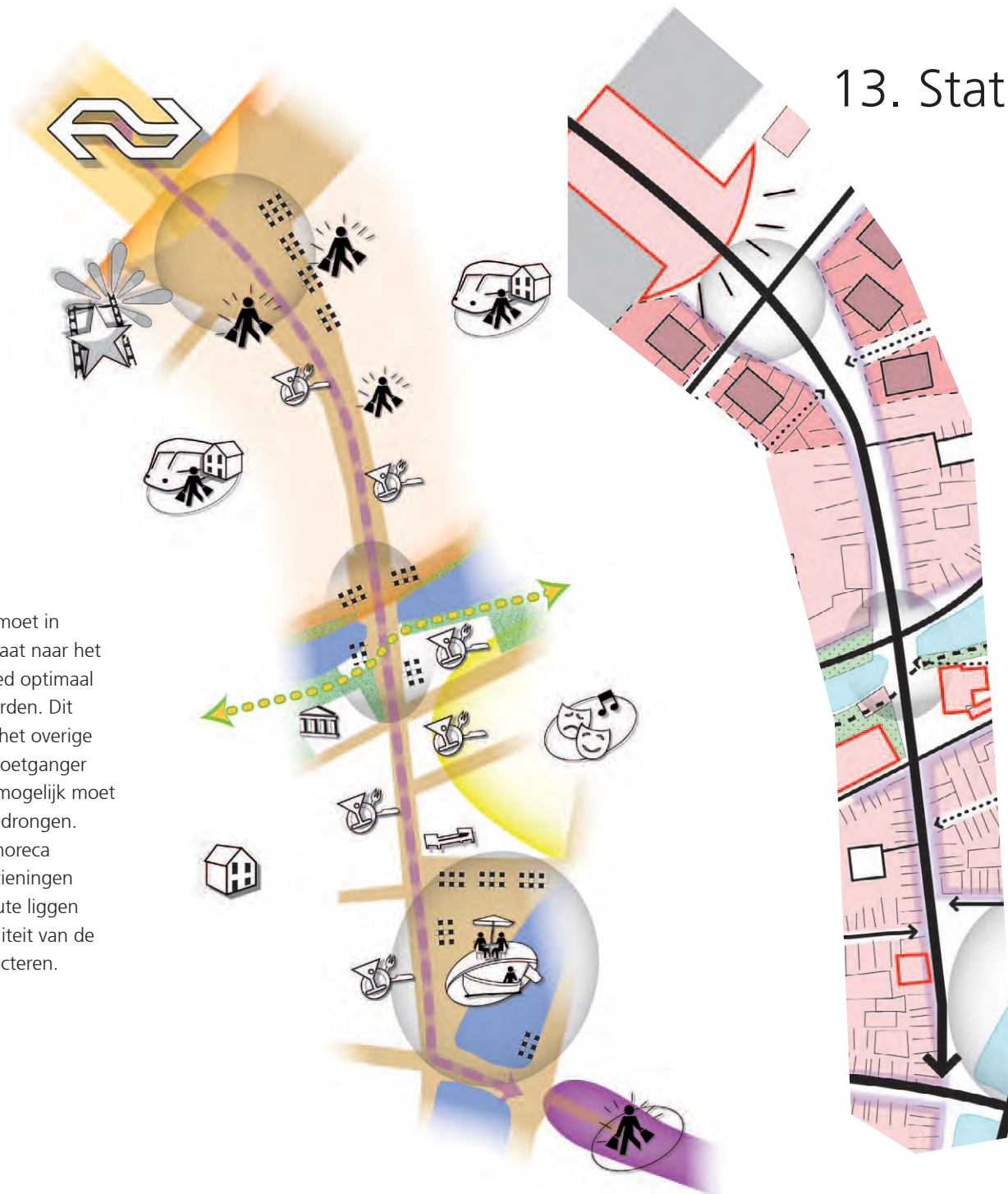
Inrichting openbare ruimte/vastgoed

De route Stationsweg-Steenstraat is de belangrijkste aanlooproute naar de binnenstad.

13. Stationsweg-Steenstraat

Programma

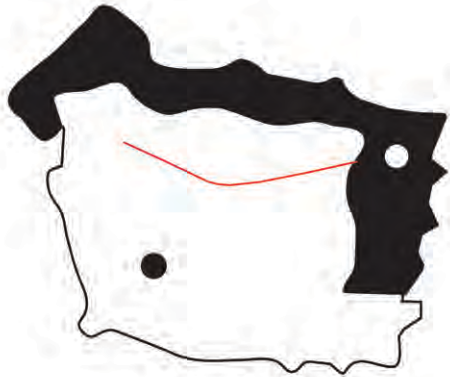
De voetganger moet in deze aanloopstraat naar het kernwinkelgebied optimaal gefaciliteerd worden. Dit betekent dat al het overige verkeer dat de voetganger hindert zo veel mogelijk moet worden teruggedrongen. De winkels, de horeca en andere voorzieningen die aan deze route liggen moeten de kwaliteit van de binnenstad reflecteren.



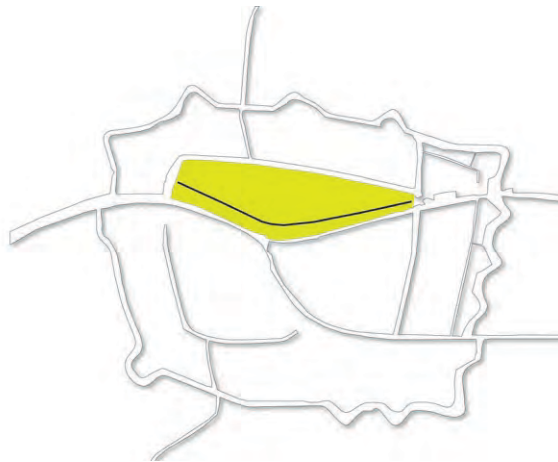
Verschijningsvorm

De Stationsweg is onderdeel van het stationsgebied en ligt geheel in de innoverende stad, waar ruimte is voor vernieuwing. De openbare ruimte reflecteert de kwaliteit van het nieuwe stationsgebied. De Rijnsburgerbrug markeert de overgang van innoverend naar conserverend. De Steenstraat moet de kwaliteit van de historische binnenstad reflecteren. Het interessante van deze aanlooproute is dus dat er een mooie geleidelijke overgang in zit van de goede moderniteit naar prettige historie. De twee kwaliteiten waar Leiden de toekomst mee in gaat.

Locatie



Conserverende stad



Maredorp

Programma



Kernwinkelgebied

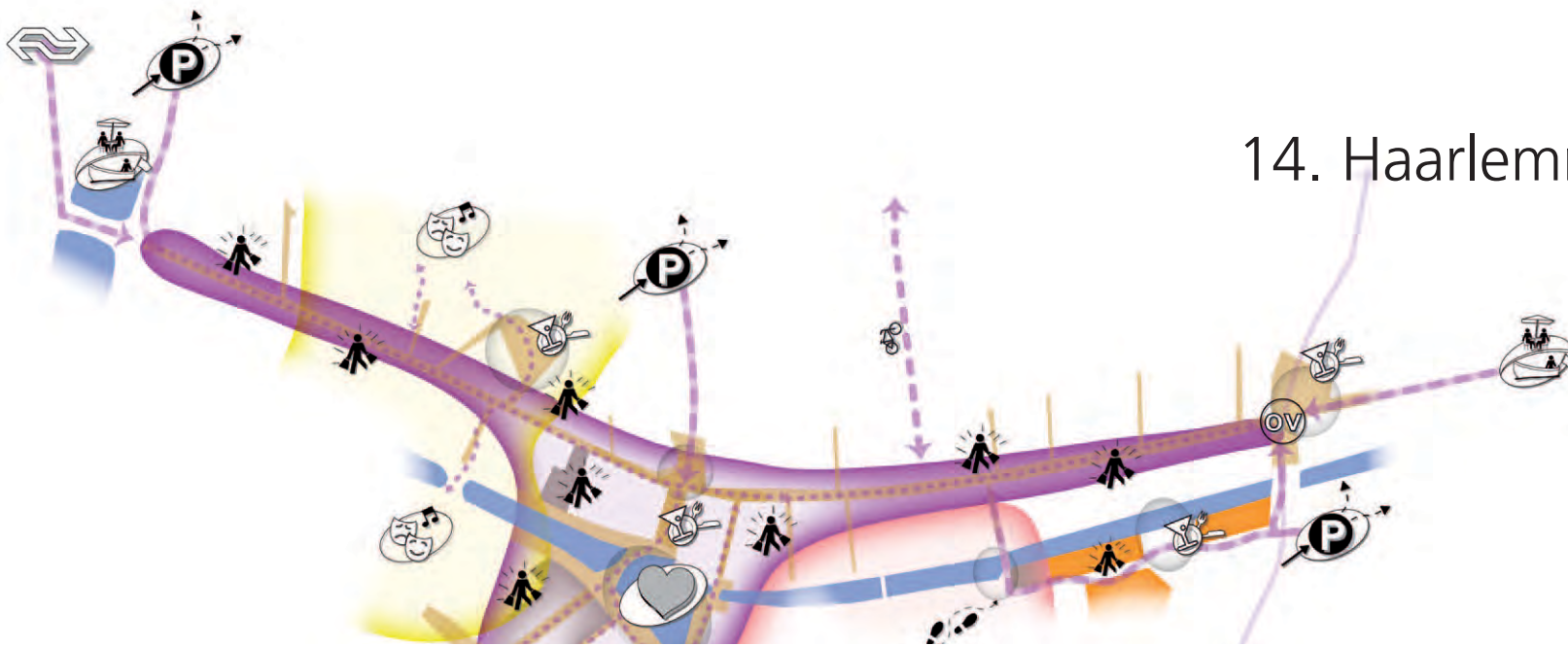
14. Haarlemmerstraat



Inrichting openbare ruimte/vastgoed

De Haarlemmerstraat is de belangrijkste winkelstraat van het kernwinkelgebied van Leiden.

14. Haarlemmerstraat

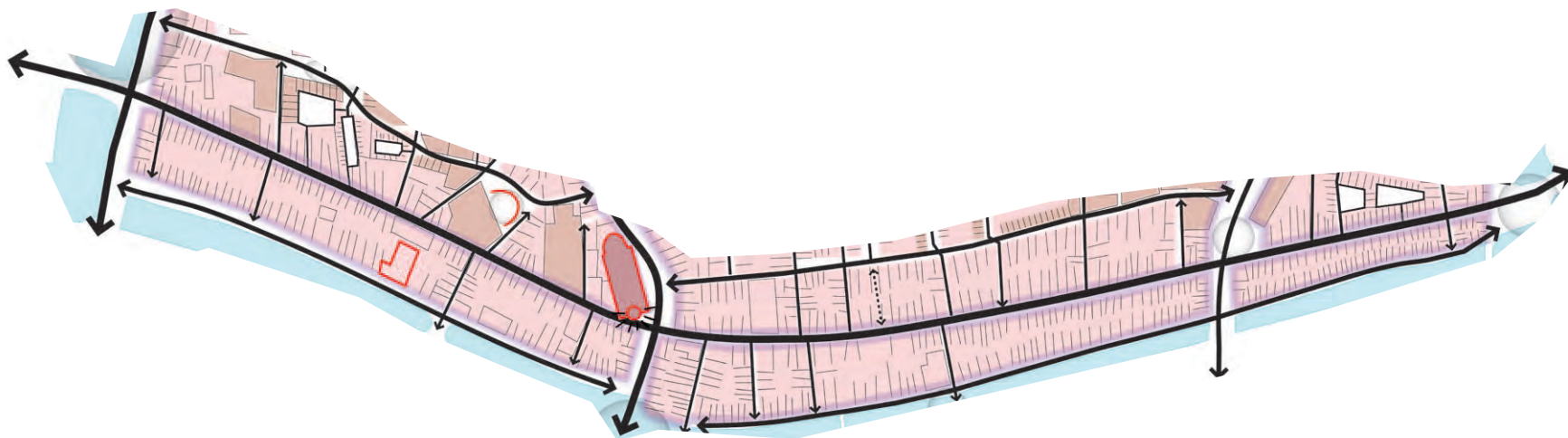


Programma

In de Haarlemmerstraat is de winkelfunctie natuurlijk het meest prominent. Er is ruimte nodig voor grotere units door het verhelen van panden om de Haarlemmerstraat toekomstbestendig te maken. Naast de A-B1 winkels is er op een klein aantal plekken horeca mogelijk. Boven de winkelplint kan er (meer) gewoond worden, zodat de Haarlemmerstraat ook buiten winkeltijden enigszins levendig blijft.

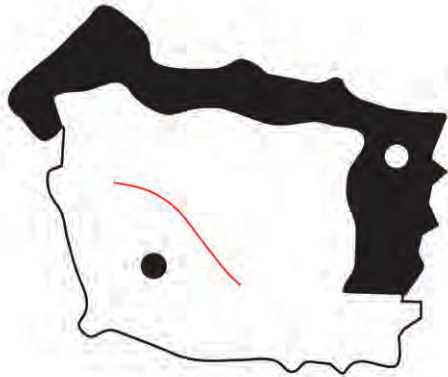
Verschijningsvorm

De Haarlemmerstraat is één van de twee belangrijke Rijndijken in Leiden. In deze historische straat is de historische uitstraling voor een belangrijk deel afwezig. Met name op de begane grond doet de winkeluitstraling vaak geen recht aan de historische panden. De toekomstige Haarlemmerstraat zou het historische karakter als uitgangspunt moeten hebben, zowel in de architectuur als in de openbare ruimte.

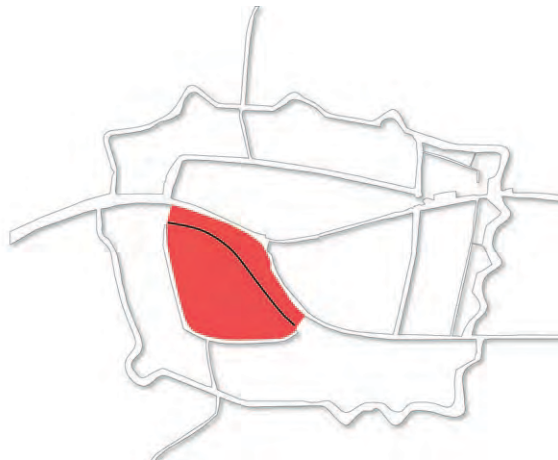


15. Breestraat

Locatie



Conserverende stad



Pieterswijk

Programma



Kernwinkelgebied



Zwerfmilieu



Aanloopstraat



HOV-lijn



Stedelijke cultuur



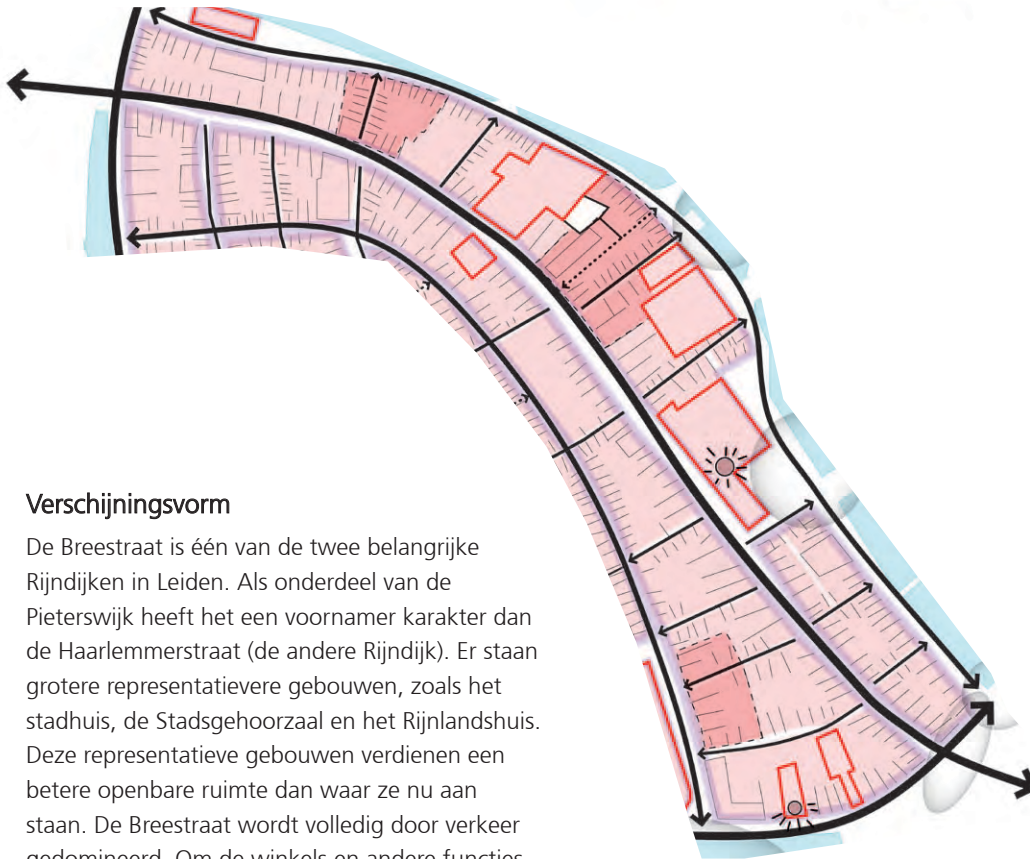
Academische cultuur



Inrichting openbare ruimte/vastgoed

De Breestraat is tussen de Garenmarkt en de V&D een echte winkelstraat. Het is zowel de aanloopstraat vanaf het bronpunt Garenmarkt naar het kernwinkelgebied, als een onderdeel van het zwerfmilieu tussen de twee kerken. Het noordwestelijk gedeelte van de Breestraat tot aan het kort Rapenburg heeft een heel ander karakter.

15. Breestraat

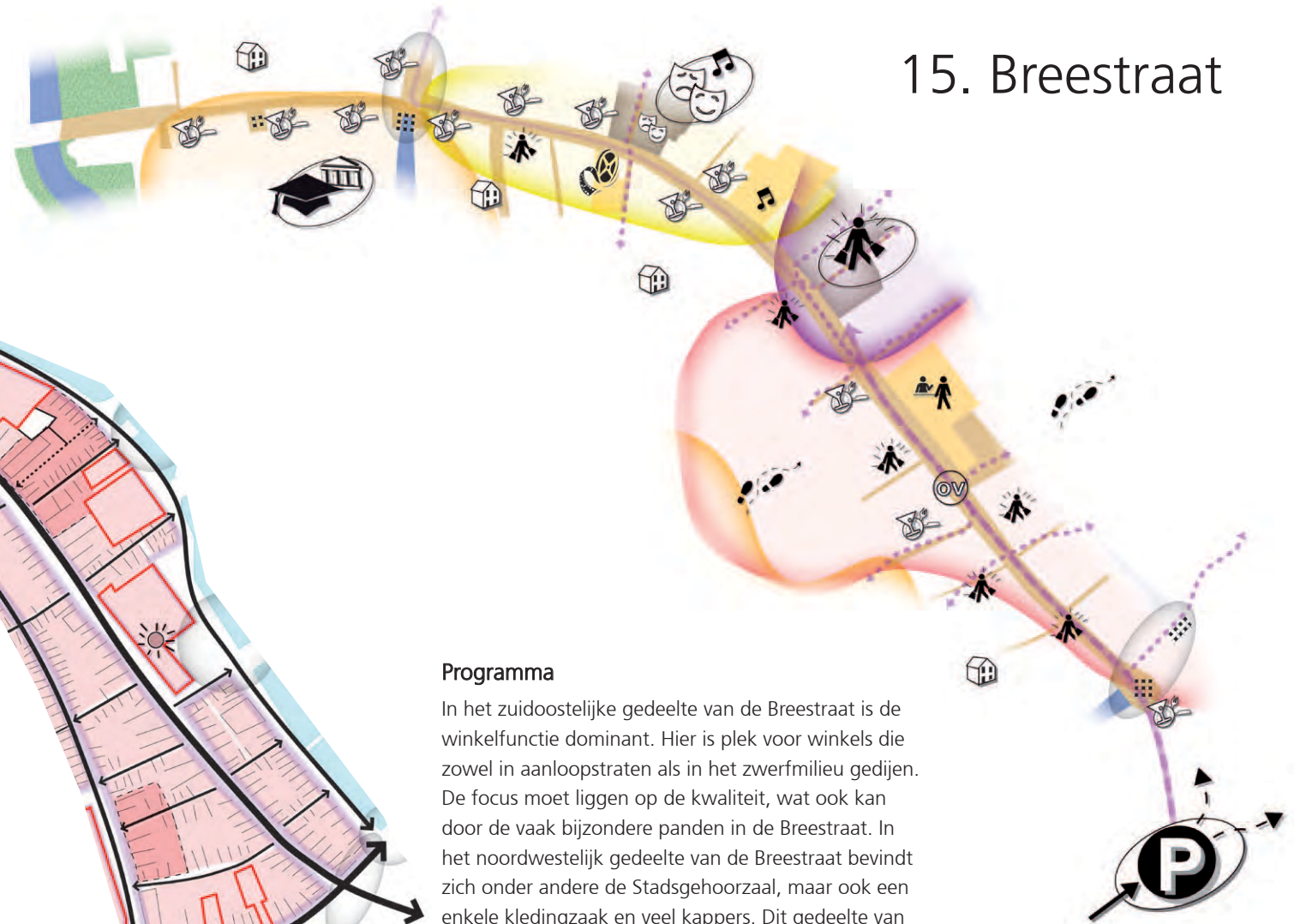


Verschijningsvorm

De Breestraat is één van de twee belangrijke Rijndijken in Leiden. Als onderdeel van de Pieterswijk heeft het een voorname karakter dan de Haarlemmerstraat (de andere Rijndijk). Er staan grotere representatievere gebouwen, zoals het stadhuis, de Stadsgehoorzaal en het Rijnlandshuis. Deze representatieve gebouwen verdienen een betere openbare ruimte dan waar ze nu aan staan. De Breestraat wordt volledig door verkeer gedomineerd. Om de winkels en andere functies beter tot hun recht te laten komen moet de Breestraat primair een voetgangersgebied worden.

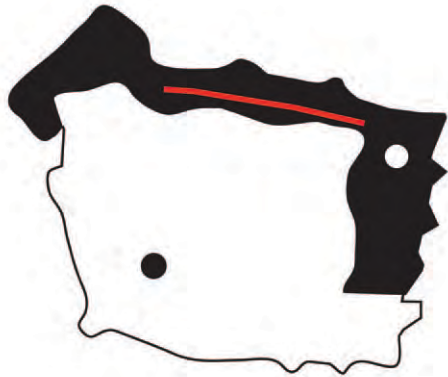
Programma

In het zuidoostelijke gedeelte van de Breestraat is de winkelfunctie dominant. Hier is plek voor winkels die zowel in aanloopstraten als in het zwerfmilieu gedijen. De focus moet liggen op de kwaliteit, wat ook kan door de vaak bijzondere panden in de Breestraat. In het noordwestelijk gedeelte van de Breestraat bevindt zich onder andere de Stadsgehoorzaal, maar ook een enkele kledingzaak en veel kappers. Dit gedeelte van de Breestraat is uitermate geschikt voor openbare niet-winkelvoorzieningen, zoals theater, bioscoop, bibliotheek en/of andere leisuurvvoorzieningen. Het is nabij het centrum, maar ligt toch wat excentrisch van de belangrijke looplijnen.

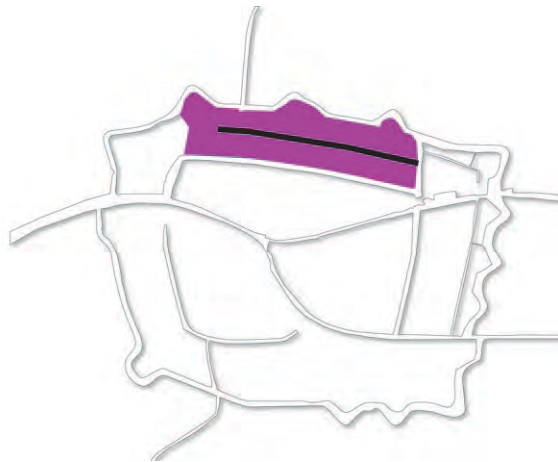


16. Langegracht

Locatie



Innoverende stad



Noordvest

Programma



HOV-lijn



Groen



Nieuwe stadscultuur



Inrichting openbare ruimte/vastgoed

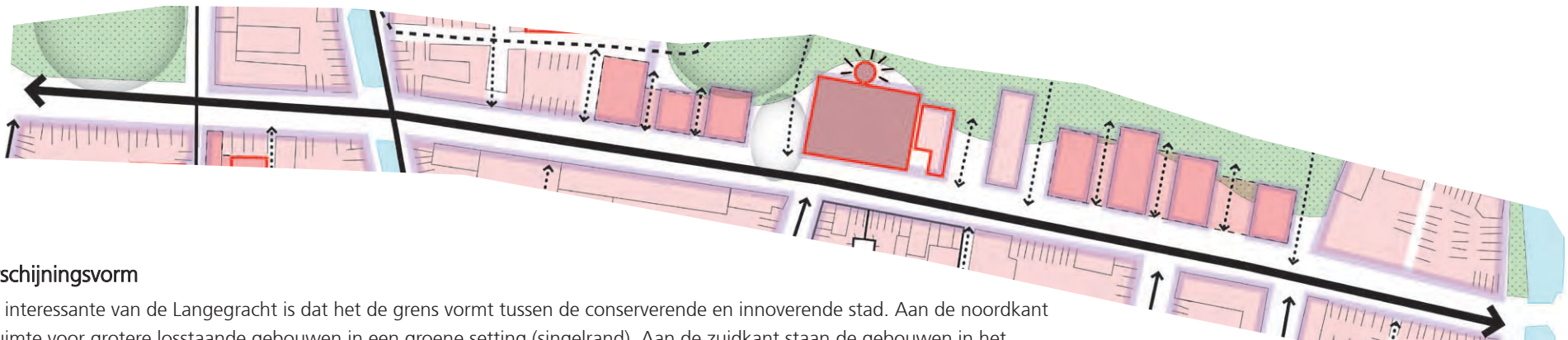
De Langegracht is de enige ruime stadsstraat (laan) in de binnenstad van Leiden. Het is een belangrijke as waaraan een aantal publieke gebouwen zijn gesitueerd.

16. Langegracht



Programma

De Langegracht is met het stationsgebied de enige plaats in de binnenstad waar ruimte is voor grotere kantoren en andere gebouwen. De Langegracht is en blijft goed bereikbaar en zal dus ook in de toekomst voor deze functies beschikbaar zijn. Bij een betere uitstraling van de openbare ruimte door het laankarakter te benadrukken kan ook de woonfunctie meer kwaliteit krijgen.

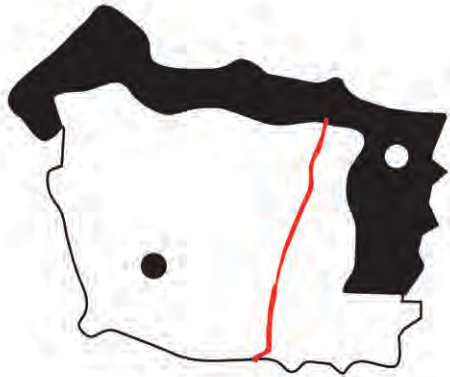


Verschijningsvorm

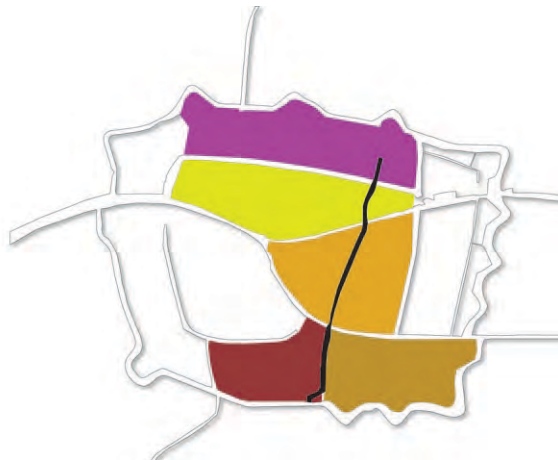
Het interessante van de Langegracht is dat het de grens vormt tussen de conserverende en innoverende stad. Aan de noordkant is ruimte voor grotere losstaande gebouwen in een groene setting (singelrand). Aan de zuidkant staan de gebouwen in het gelid (rooilijn) en is er een afwisseling tussen het allerkleinste schaalniveau (de wevershuisjes) en het grootste schaalniveau (bv politiebureau) van de binnenstad. Aan deze gedempte gracht zijn veel ingrepen gedaan, die het mogelijk maken nieuwe (maar betere) architectuur te maken die de kwaliteit van het nieuwe Leiden (Nieuw Leyden?) representeren.

17. Hooigracht

Locatie

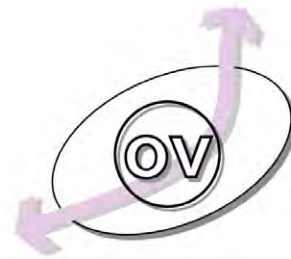


Conserverende + innoverende stad



Noordvest + Maredorp + Pancras +
Levendaal-West + Levendaal-Oost

Programma



HOV-lijn

Inrichting openbare ruimte

De Hooigracht is de belangrijkste doorgaande route door de binnenstad en markeert nu de grens tussen de centrumfuncties in de binnenstad en de rest van de binnenstad. Als het doorgaand verkeer van deze route afgaat dan is er de ruimte voor terugpakken op de kwaliteit van deze oude gedempte gracht.



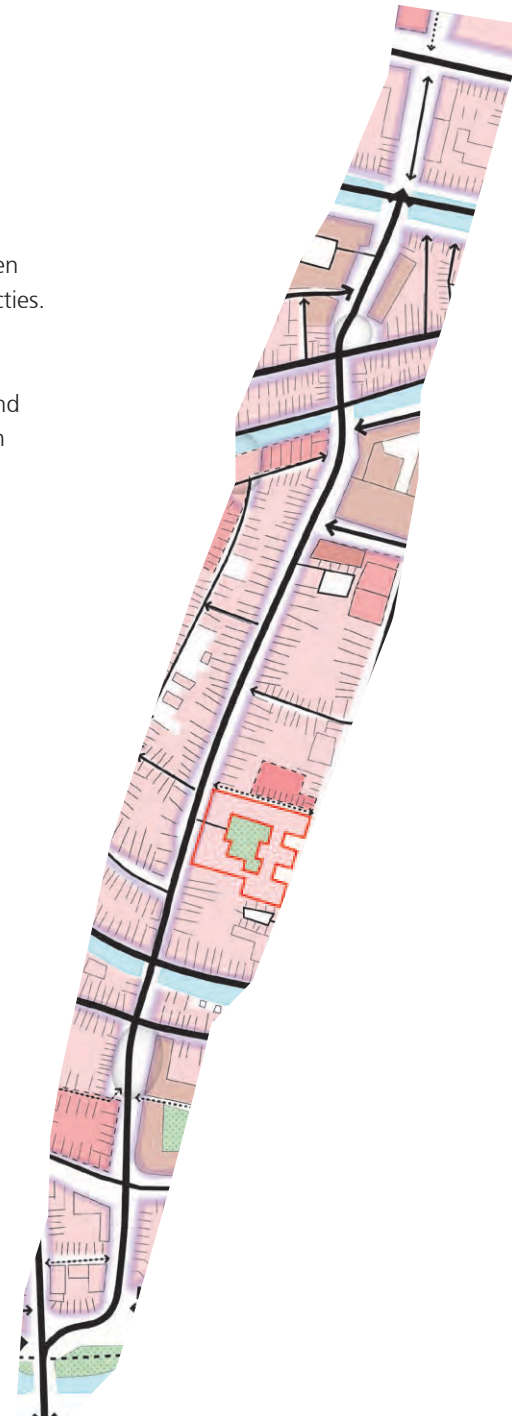
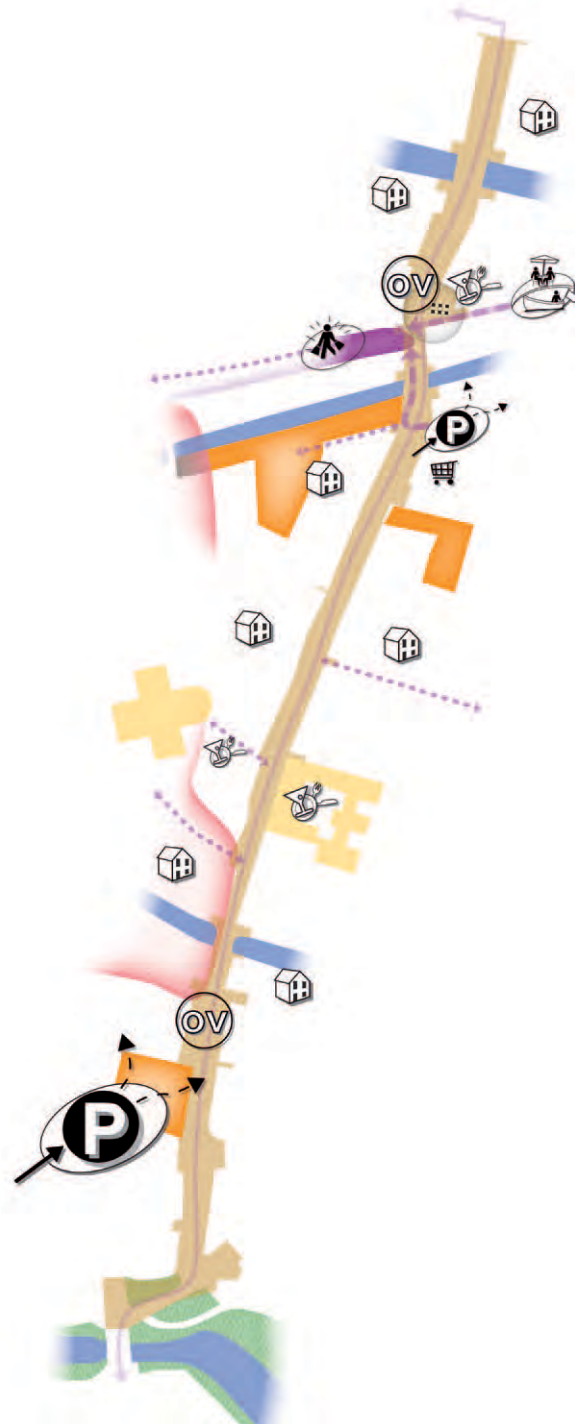
17. Hooigracht

Programma

Aan de Hooigracht zit een mix van binnenstadsfuncties. Er zitten de winkels, horecavoorzieningen en woningen die aan de rand van het centrum van een binnenstad horen en die er ook moeten blijven.

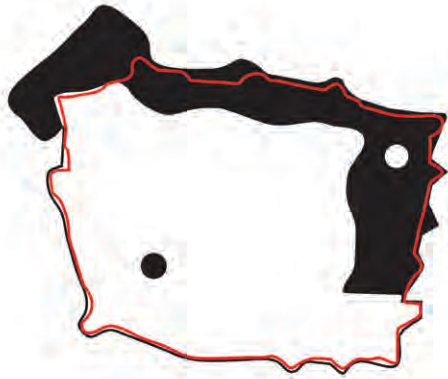
Versijningsvorm

De historische kwaliteit van de Hooigracht zou beter tot zijn recht komen met een volledige herprofilering van de Hooigracht. Nu is de Hooigracht als doorgaande route ingericht met asfalt en vrij liggende fietspaden. Een mooie klinkerbestrating van gevel tot gevel zou ervoor zorgen dat ook de mooie historische bebouwing beter in het zicht komt. Wie weet komt het er zelfs nog van om de oude gracht weer open te graven.

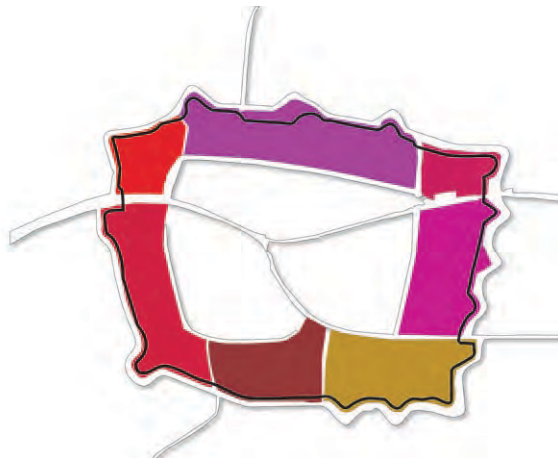


18. Groene singelroute

Locatie



Conserverende + innoverende stad

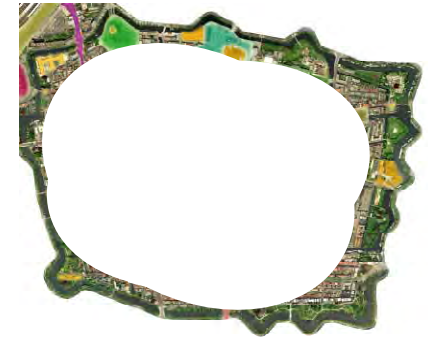


d'Oude Morsch + Noordvest + Havenwijk-Noord + Havenwijk-Zuid + Levendaal-Oost + Levendaal-West + Academiewijk

Programma



Singelroute



Inrichting openbare ruimte

De groene singelrand is eigenlijk niet één ontwikkellocatie, maar een verzameling van locaties. Er is wel een gemeenschappelijk doel, de singelrand moet over de hele lengte beeloobaar en beleefbaar zijn.

18. Groene singelroute



Programma

Het hoofdprogramma van de singelrand is park. De singelrand moet voor zowel de binnenstadsbewoner als de overige Leidenaar als park te gebruiken zijn. Voor delen is dat al het geval, voor andere delen moeten daarvoor ingrepen gedaan worden, die vaak al eerder als ontwikkellocatie zijn benoemd (Meelfabriek, NUON-terrein, Lammermarkt). Hiernaast moeten verbindingen tussen de parken gemaakt worden, wat vaak in de vorm van bruggen moet worden gedaan. Ook zou de singel geheel bevaarbaar moeten worden, wat iets betekent voor doorvaarhoogtes van bestaande bruggen en de dam bij het NUON-terrein. Als laatste is het vaak nodig om functies aan de parken toe te voegen voor de levendigheid, zoals bijvoorbeeld horeca en natuurlijk ook speelvoorzieningen voor kinderen.

18. Groene singelroute



Verschijningsvorm

De singelrand grenst aan een groot deel van de binnenstadsbuurten en loopt zowel door het innoverende als conserverende deel van de stad. De huidige goede parken zijn vaak heel verschillend van sfeer en uitstraling (Het Plantsoen, Hortus, begraafplaatsen Groenesteeg en Zijlpoort). Deze veelheid aan sferen kenmerkt de singelrand en is ook uitgangspunt voor de visie. Dit betekent dat de singelrand niet één eenduidige verschijningsvorm heeft, maar dat er meerdere verschijningsvormen mogelijk zijn, afhankelijk van de gegevens uit de omgeving.

Programma ontwikkellocaties 1/3

01. Aalmarkt

Hoofdprogramma

- Winkel (A1-B1)
- Horeca (lunchroom)

Ondersteunend programma

- Wonen (appartementen)
- Horeca (restaurant)
- Halte OV
- Openbare fietsenstalling
- Plein
- Terras klein

Aanvullend programma

- Winkels (speciaal, snel, galerie)
- Horeca (café)
- Aanmeermogelijkheden

02. Morspoort

Hoofdprogramma

- Wonen

Ondersteunend programma

- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Werken (alle)
- Winkels (speciaal, snel, galerie)
- Openbare ruimte (park, plein, geveltuinen, speelvoorzieningen)

Aanvullend programma

- Horeca (café, hotel)
- Aanmeermogelijkheden
- Terras klein

03-04-05. Stationsgebied

Hoofdprogramma

- Werken (publiekskantoor, kantoor, publieksgericht-kleinschalig)
- Winkels (snel, grootschalig)
- Verkeer (alle)
- Openbare ruimte (plein, terras klein en groot)
- Bioscoop

Ondersteunend programma

- Horeca (alle)
- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (maatschappelijke voorzieningen, woon-werk)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Cultuur en uitgaan (theater, disco/club)
- Openbare ruimte (speelvoorzieningen)
- Congres
- Onderwijs

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Cultuur en uitgaan (museum, poppodium)
- Openbare ruimte (park, geveltuinen, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden)
- Sport

06. Garenmarkt

Hoofdprogramma

- Halte OV
- Openbare parkeergarage
- Plein

Ondersteunend programma

- Horeca (lunchroom, café, restaurant)
- Winkels (snel, grootschalig)
- Openbare ruimte (terras klein en groot, evenemententerrein)

Aanvullend programma

- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (kantoor, publieksgericht-kleinschalig, maatschappelijke voorzieningen, woon-werk)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Openbare ruimte (park, speelvoorzieningen)

07. Kaasmarkt

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Plein
- Terras klein

Ondersteunend programma

- Horeca (café, hotel)
- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (publieksgericht-kleinschalig, woon-werk)
- Halte OV
- Openbare ruimte (aanmeermogelijkheden, speelvoorzieningen)

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Werken (kantoor, maatschappelijke voorzieningen)
- Winkels (snel)
- Geveltuinen

Programma ontwikkellocaties 2/3

08. Lammermarkt

Hoofdprogramma

- Openbare parkeergarage
- Horeca (restaurant)
- Winkels (galerie)
- Cultuur en uitgaan (museum, poppodium, disco/club)
- Openbare ruimte (park, terras klein)

Ondersteunend programma

- Horeca (lunchroom, café, hotel)
- Wonen (woon-werk)
- Werken (publieksgericht-kleinschalig, woon-werk)
- Winkels (speciaal)
- Theater
- Verkeer (halte OV, openbare fietsenstalling)
- Openbare ruimte (plein, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden, terras groot)

Aanvullend programma

- Wonen (appartementen, eengezinswoningen)
- Werken (publiekskantoor, kantoor, maatschappelijke voorzieningen)
- Winkels (snel)
- Openbare ruimte (speelvoorzieningen, geveltuinen)
- Bioscoop
- Congres

09. Meelfabriek

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, restaurant, hotel)
- Wonen (appartementen)
- Werken (kantoor)
- Terras klein

Ondersteunend programma

- Horeca (café)
- Wonen (woon-werk)
- Werken (publieksgericht-kleinschalig, woon-werk)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Openbare parkeergarage
- Openbare ruimte (park, plein, speelvoorzieningen, aanmeermogelijkheden)
- Overige (congres, sport, onderwijs en educatie)

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Werken (publiekskantoor, maatschappelijke voorzieningen)
- Winkels (snel, grootschalig)
- Cultuur en uitgaan (museum, theater, disco/club)
- Openbare fietsenstalling
- Openbare ruimte (terras groot, geveltuinen)

10. Nuon-terrein

Hoofdprogramma

- Horeca (restaurant)
- Werken (alle)

Ondersteunend programma

- Horeca (lunchroom, café, hotel)
- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Cultuur en uitgaan (theater, disco/club)
- Verkeer (openbare parkeergarage, halte OV)
- Openbare ruimte (park, plein, speelvoorzieningen, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden, terras klein)
- Congres

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Winkels (snel)
- Cultuur en uitgaan (bioscoop, museum, poppodium)
- Openbare fietsenstalling
- Openbare ruimte (geveltuinen)
- Overige (sport, onderwijs en educatie)

11. Beestenmarkt

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, café, restaurant)
- Openbare ruimte (plein, aanmeermogelijkheden, terras klein en groot)

Ondersteunend programma

- Horeca (hotel)
- Openbare ruimte (evenemententerrein)

Aanvullend programma

- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (kantoor, publieksgericht-kleinschalig, woon-werk)
- Winkels (speciaal, snel, galerie)
- Cultuur en uitgaan (bioscoop, disco/club)
- Halte OV
- Openbare fietsenstalling

12. Haven

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Openbare ruimte (plein, aanmeermogelijkheden, terras klein)

Ondersteunend programma

- Horeca (café, hotel)

Aanvullend programma

- Wonen (alle)
- Werken (kantoor, publieksgericht-kleinschalig, woon-werk)
- Winkels (speciaal, snel, galerie)

Programma ontwikkellocaties 3/3

13. Stationsweg-Steenstraat

Hoofdprogramma

- Winkel (snel, speciaal)
- Horeca (lunchroom)

Ondersteunend programma

- Winkels (galerie)
- Werken (alle)
- Wonen (woon-werk)
- Horeca (restaurant, hotel)
- Verkeer (alle)
- Openbare ruimte (plein, terras klein)

Aanvullend programma

- Wonen (appartementen)
- Horeca (café)
- Cultuur en uitgaan (museum, bioscoop, disco/club)
- Evenemententerrein
- Overige (sport, congres, onderwijs)

14. Haarlemmerstraat

Hoofdprogramma

- Winkels (A-B1)
- Horeca (lunchroom)

Ondersteunend programma

- Halte OV
- Openbare fietsenstallingen
- Plein
- Terras klein

Aanvullend programma

- Horeca (café, restaurant, hotel)
- Wonen (appartementen, woon-werk)
- Werken (kantoor, woon-werk, publieksgericht-kleinschalig)
- Winkels (galerie, snel, speciaal)

15. Breestraat

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Werken (publiekskantoor)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Terras klein

Ondersteunend programma

- Horeca (café, hotel)
- Wonen (appartement, woon-werk)
- Werken (publieksgericht kleinschalig, woon-werk)
- Winkels (A1-B1, snel)
- Halte OV
- Congres

Aanvullend programma

- Wonen (eengezinswoningen)
- Werken (kantoor, maatschappelijk)
- Cultuur en uitgaan (theater, bioscoop, disco/club)
- Openbare fietsenstalling
- Overige (sport, onderwijs/ educatie)

16. Langegracht

Hoofdprogramma

- Werken (alle)
- Horeca (restaurant)
- Winkels (speciaal, galerie)
- Halte OV

Ondersteunend programma

- Horeca (lunchroom, café, hotel)
- Wonen (alle)
- Cultuur en uitgaan (disco/club)
- Openbare parkeergarage
- Openbare ruimte (park, plein, speelvoorzieningen, evenemententerrein, terras klein)
- Congres

Aanvullend programma

- Winkels (snel)
- Cultuur en uitgaan (museum, theater, poppodium, bioscoop)
- Openbare fietsenstalling
- Overige (sport, onderwijs/ educatie)

17. Hooigracht

Hoofdprogramma

- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Wonen (alle)
- Halte OV

Ondersteunend programma

- Werken (publieksgericht-kleinschalig, maatschappelijke voorzieningen, woon-werk)
- Winkels (speciaal, snel, galerie)
- Openbare parkeergarage

Aanvullend programma

- Horeca (café, hotel)
- Werken (publiekskantoor, kantoor)
- Terras klein
- Overige (congres, sport, onderwijs/ educatie)

18. Singelroute

Hoofdprogramma

- Openbare ruimte (park, speelvoorzieningen, evenemententerrein, aanmeermogelijkheden, bruggen)

Ondersteunend programma

- Horeca (lunchroom, restaurant)
- Wonen
- Cultuur (museum, theater)
- Openbare ruimte (geveltuinen, terrassen klein)
- Werken (publiekskantoor, publieksgericht-kleinschalig, maatschappelijke voorzieningen)
- Cultuur en uitgaan (museum, theater)

Aanvullend programma

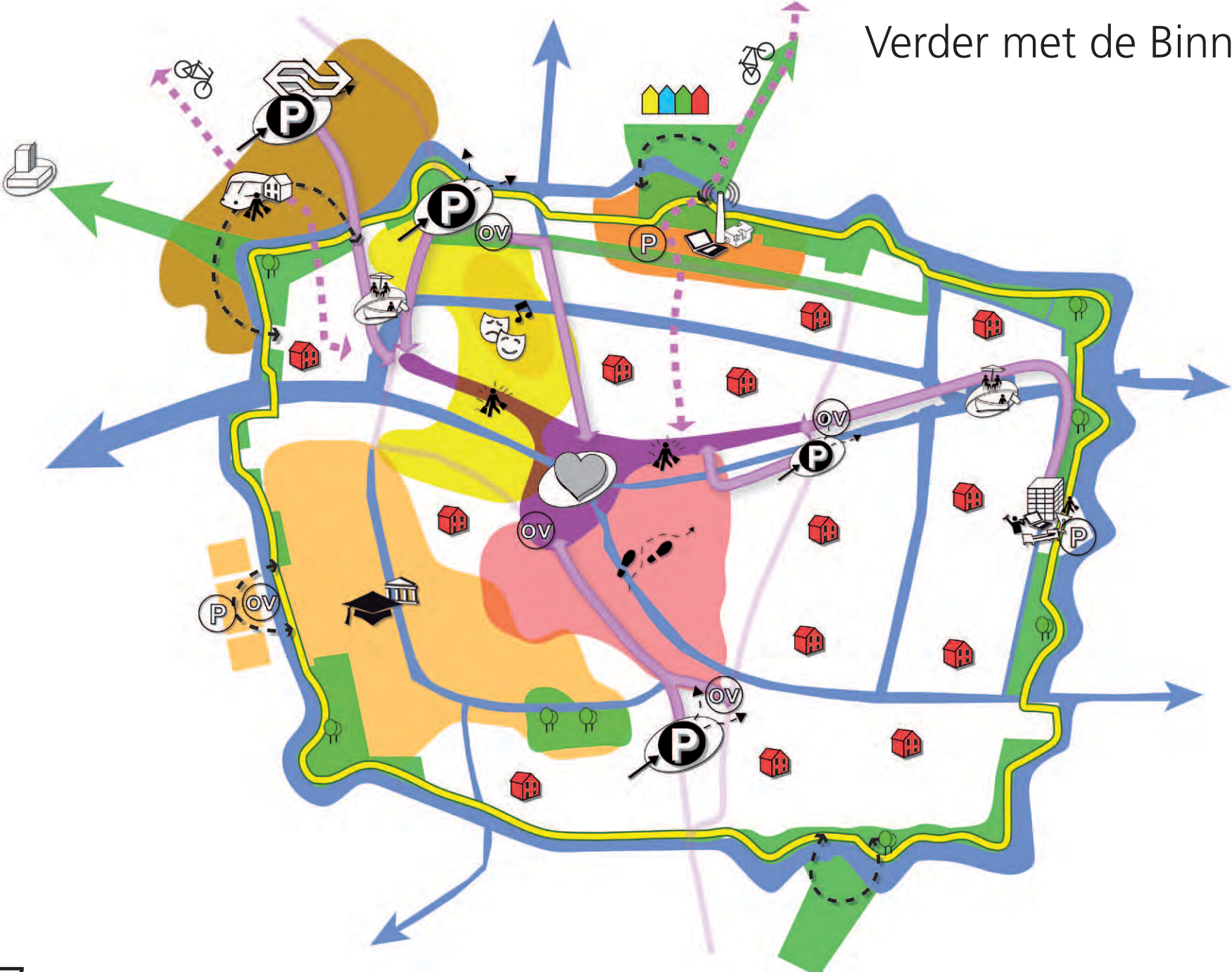
- Horeca (café, hotel)
- Werken (kantoor, woon-werk)
- Plein
- Openbare fietsenstalling
- Sport
- Onderwijs



Leiden

4. Resumé

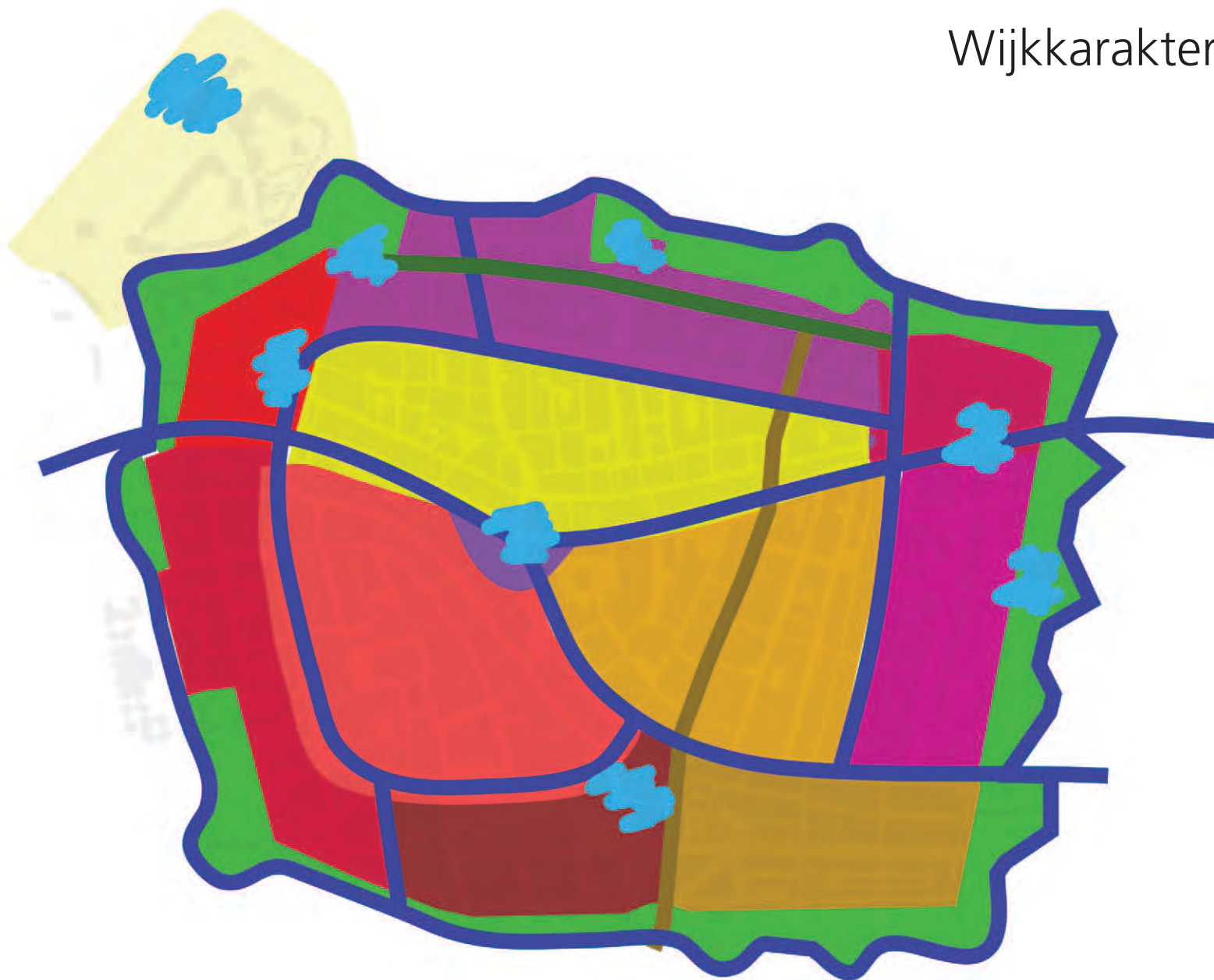
Verder met de Binnenstad



Programma



Wijkkarakteristieken



Structuur





Leiden

Bijlagen 1.

Legenda Programma - 1

Openbare ruimte



Verharde ruimte



Groen



Water

Gebieden



Wonen



Kernwinkelgebied



Zwerfmilieu



Academische cultuur



Stedelijke cultuur



Nieuwe stadscultuur



Stationsbuurt

Plekken



Hart van de stad



Bronpunt



Waterplein

Lijnen



Aanloopstraat









































(H)OV-lijn



Singelroute

Legenda Programma - 2

	Station Leiden Centraal		Museum		Openbare (verharde) ruimte
	(H)OV-halte		Theater		Groen
	Parkeervoorziening		Podium / concertzaal		Water
	Parkeervoorziening Bronpunt		Bioscoop		Belangrijk gebouw / functie
	Wonen		Amusement		(mogelijke) Ontwikkellocatie
	Kantoor		Universiteit		Pleinruimte
	Publieks-/baliefunctie		Horeca		Fietsroute
	Kantoor statig		Hotel		Aanloopstraat
	Flexibele werkplek		Terras		Route overig
	Winkelen		Rustplek		(H)OV-lijn
	Supermarkt		Groen		Singelroute
	Extra bebouwing		Aanmeermogelijkheid		
	Bibliotheek en cultuur		Begraafplaats		
	(Hart van het) Cultuurkwartier				

Tabel programma per gebied 1/3

		Openbare ruimte			Gebieden							Plekken			Lijnen		
		Verharde ruimte	Groen	Water	Wonen	Kernwinkelvegebied	Zwerfmilieu	Academische cultuur	Stedelijke cultuur	Nieuwe stadscultuur	Stationsbuurt	Hart van de stad	Bronpunten	Waterpleinen	Aanloopstraten	(H)OV-lijn	Singelroute
Horeca	lunchroom				●	*	*	●	●	●	●	*	●	*	*	●	●
	café				●	●	●	●	●	●	●	*	●	*	●	●	●
	restaurant				●	●	*	*	*	*	●	*	●	*	●	●	●
	hotel				●	●	●	●	●	●	●			●	●	●	●
Wonen	eengezinswoningen				*	●	●	●	●	●					●	●	●
	appartementen luxe				*	●	●	*	●	●		●	●	●	●	●	●
	appartementen goedkoop				*	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●
	woon-werk				*	●	●	●	●	●	●		●		●	●	●
Werken	publiekskantoor				●	●	●	●	●	*	*		●		●	●	●
	kantoor				●	●	●	●	●	*	*	●	●	●	●	●	●
	publieksgericht kleinschalig				●	●	●	●	●	*	*	●	●	●	●	●	●
	maatschappelijke voorzieningen				●	●	●	●	●	*	●		●		●	●	●
	woon-werk				●	●	●	●	●	*	●	●	●	●	●	●	●

- * = Hoofdprogramma
- = Ondersteunend programma
- = Aanvullend programma

Tabel programma per gebied 2/3

		Openbare ruimte			Gebieden						Plekken			Lijnen			
		Verharde ruimte	Groen	Water	Wonen	Kernwinkelgebied	Zwerfmilieu	Academische cultuur	Stedelijke cultuur	Nieuwe stadscultuur	Stationsbuurt	Hart van de stad	Bronpunten	Waterpleinen	Aanloopstraten	(H)OV-lijn	Singelroute
		<ul style="list-style-type: none"> * = Hoofdprogramma ● = Ondersteunend programma • = Aanvullend programma 															
winkels	winkels A-B1					*						*					
	winkels speciaal				●	•	*	●	●	●	●	•	•	•		*	•
	winkels snel				●	•	•	●	•	•	*	•	●			*	•
	winkels grootschalig										*		●				
	galerie				●	•	*	●	*	●	●	•	•			●	•
Cultuur & Uitgaan	museum						•	*	*	•	•		•		•	•	●
	theater						•	●	*	●	●		•		•	•	●
	poppodium							•	*	•	•		•	•			
	bioscoop						•	•	*	•	*		•	•		•	•
	disco/club						•	•	●	●	●		•	•			
Verkeer	treinstation										*					●	
	busstation										*					●	
	halte OV				•	●	●	●	●	●	*	●	*	•		*	
	taxistandplaats										*						
	openbare fietsenstalling					●	•	•	●	•	*	●	●	•		•	•
	openbare parkeergarage							•	●	●	*		*			•	

Tabel programma per gebied 3/3

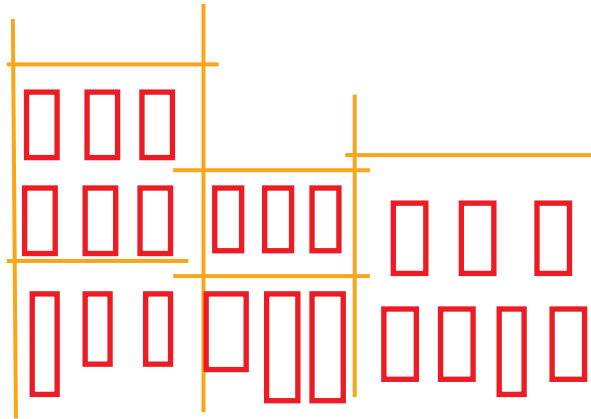
		Openbare ruimte			Gebieden							Plekken			Lijnen		
		Verharde ruimte	Groen	Water	Wonen	Kernwinkelgebied	Zwerfmilieu	Academische cultuur	Stedelijke cultuur	Nieuwe stadscultuur	Stationsbuurt	Hart van de stad	Bronpunten	Waterpleinen	Aanloopstraten (H)OV-lijn	Singelroute	
Openbare ruimte	park		*		●		•	●	●	●	•		•			*	
	plein	*			●	●	●	●	●	●	*	●	●	*		•	
	geveltuinen	●	*		●		•	•	•	•	•					●	
	speelvoorziening	●	●		●		●	•	•	●			•			*	
	evenemententerrein	●	●	●				●	●	•		●	●	•		*	
	aanmeermogelijkheid	•	•	•	•	•	•	•	●	●	•	●	•	•		*	
	terras klein	●	•		•	●	*	*	*	●	*	*	●	*	●	●	●
	terras groot	●						●			*	●	●	*			
Overig	congres						•	•	•	●	●		•			●	
	sport				•		•	•	•	•	•		•		•	•	•
	onderwijs / educatie / B+C				•		●	*	●	•	●		●		•	●	•

- * = Hoofdprogramma
- = Ondersteunend programma
- = Aanvullend programma



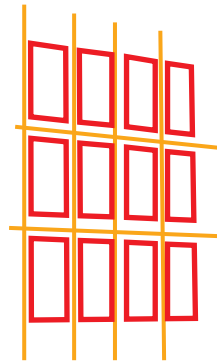
Leiden

Bijlagen 2.



Basiskwaliteit: wel

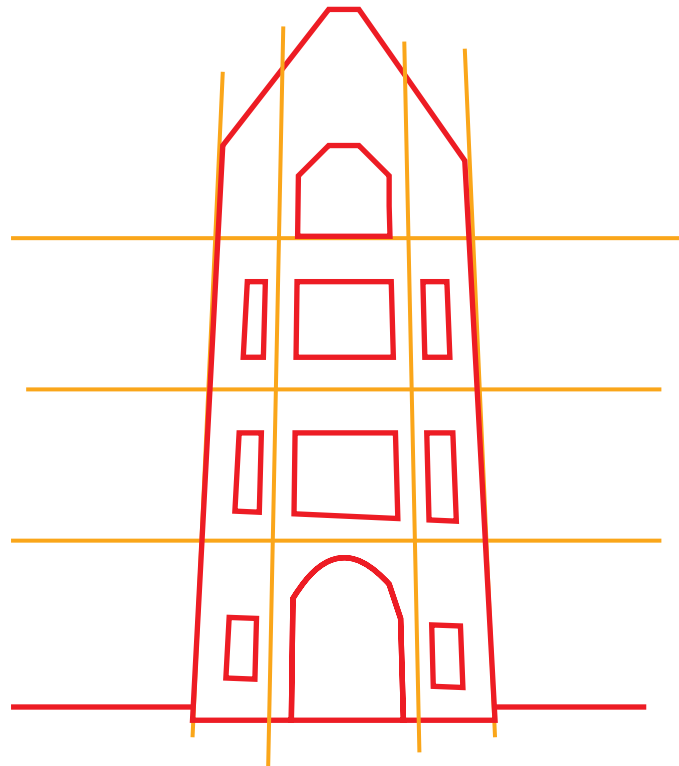
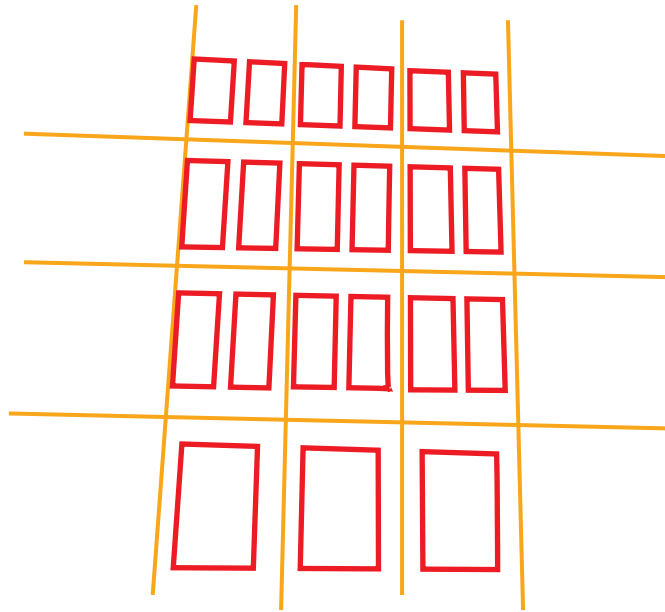
- Direct aan de straat
- Grote raampartijen
- Als individuen gebouwd
- Vlakke gevels
- Verticale geleding



- Direct aan de straat
- Grote raampartijen
- Als individu gebouwd
- Vlakke gevel
- Verticale geleding

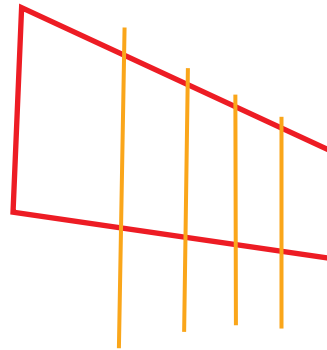


- Direct aan de straat
- Grote raampartijen
- Vlakke gevel
- Verticale geleding



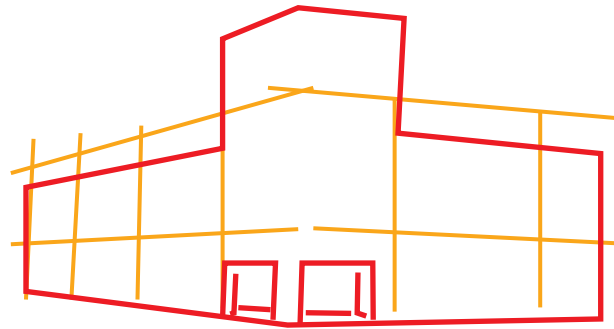
Basiskwaliteit: wel

- Direct aan de straat
- Grote raampartijen
- Verticale geleding
- Bijzonder gebouw als eenheid ontworpen
- Verfijnde afwerking

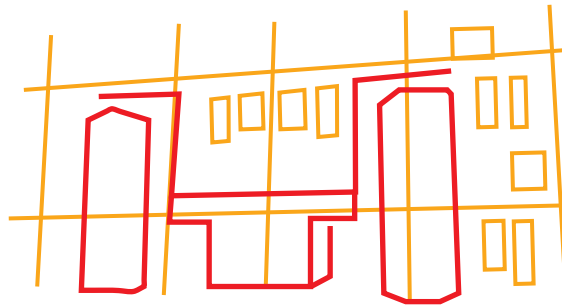


Basiskwaliteit: niet

- Geen verticale geleiding
- Niet als individu gebouwd
- Geen verfijnde afwerking












- Geen open relatie met de straat
- Weinig raamoppervlak
- Geen vlakke gevel
- Niet direct aan de straat
- Geen verfijnde afwerking



- Geen open relatie met de straat
- Weinig raamoppervlak
- Geen vlakke gevel
- Niet als individu gebouwd
- Niet direct aan de straat

Legenda Structuur

	Water		Hoofdstructuurlijn
	Groen		Structuurlijn niveau 2
	Bouwblok met korrel		Structuurlijn niveau 3
	Belangrijk gebouw		Singelroute
	Hoogbouw		Ruimtelijke verbinding
	Front bouwblok		
	(Potentiële) ontwikkellocatie		
	Afwijkend bouwwerk/ ensemble		
	Hofje		
	Pleinruimte		
	Zichtobject / landmark		

Overgebleven structuur van voor 1850

(Bron: Ongekend Leiden)



Redelijke tot goede ruimtelijke kwaliteit

Matig tot slechte ruimtelijke kwaliteit

Nieuw weefsel / gaten

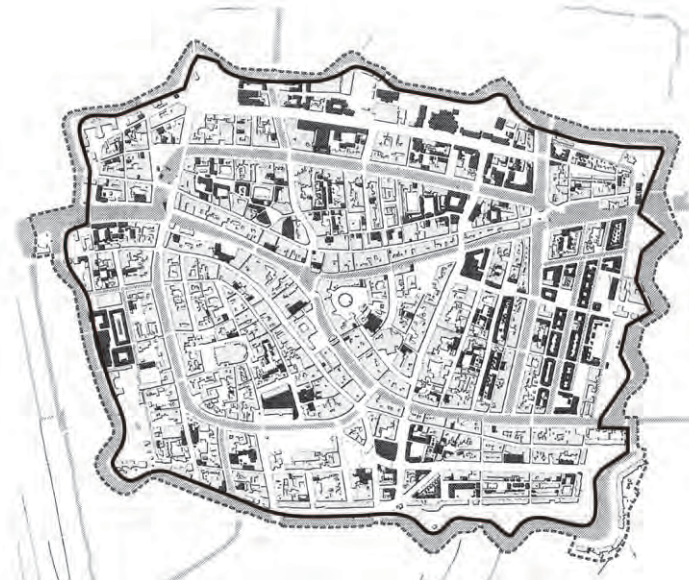


historisch weefsel



(Bron: Ongekend Leiden)

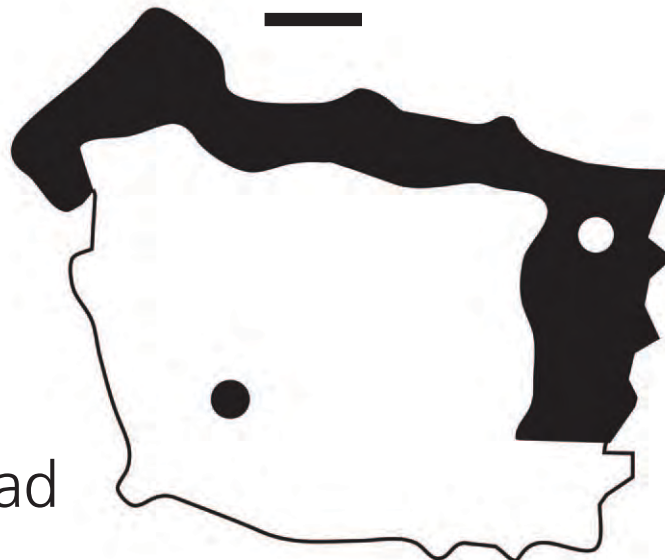
transformatie vanaf 1970



+

=

Conserverende stad



Innoverende stad

Oorzaken



Rampen



Verkeer



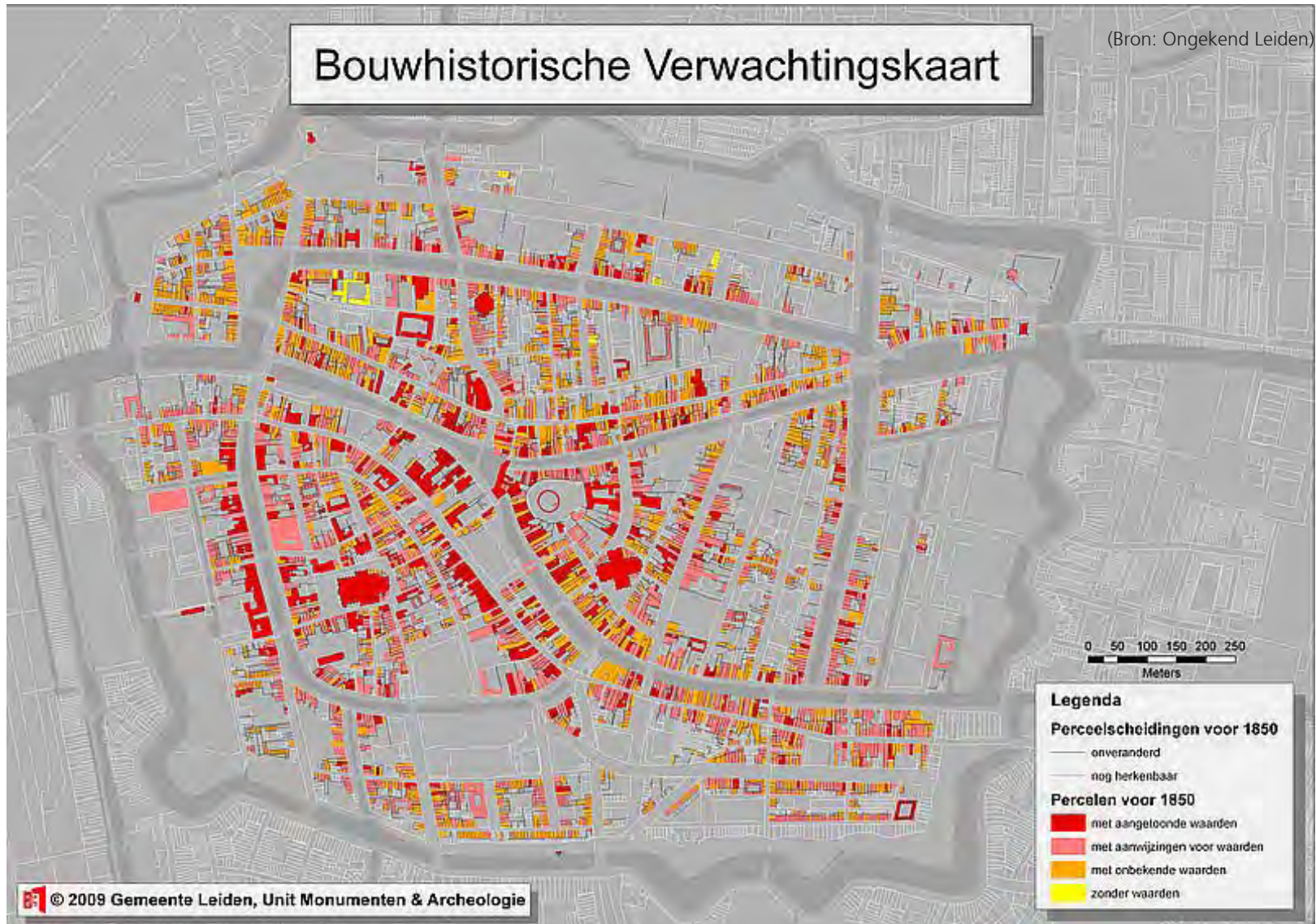
Industrie /saneringen



Schaalvergrotingen



Bouwhistorische verwachtingskaart





Leiden

Bijlagen 3.

Tabel programma per ontwikkellocatie 1/3

18 Ontwikkellocaties

- * = Hoofdprogramma
- = Ondersteunend programma
- = Aanvullend programma

01. Aalmarkt 02. Morspoort 03-05. Stationsgeb. 06. Garenmarkt 07. Kaasmarkt 08. Lammemarkt 09. Meelfabriek 10. Nuon-terrein 11. Beestenmarkt 12. Haven 13. Stationsweg 14. Haarlemmerstr. 15. Breestraat 16. Langegracht 17. Hooigracht 18. Singelroute

		01. Aalmarkt	02. Morspoort	03-05. Stationsgeb.	06. Garenmarkt	07. Kaasmarkt	08. Lammemarkt	09. Meelfabriek	10. Nuon-terrein	11. Beestenmarkt	12. Haven	13. Stationsweg	14. Haarlemmerstr.	15. Breestraat	16. Langegracht	17. Hooigracht	18. Singelroute
Horeca	lunchroom	*	●	●	●	*	●	*	●	*	*	*	*	*	●	●	●
	café	•	•	●	●	●	●	●	●	*	●	•	•	●	●	•	•
	restaurant	●	●	●	●	*	*	*	*	*	*	●	•	*	*	●	●
	hotel		•	●		●	●	*	●	●	●	●	•	●	●	•	•
Wonen	eengezinswoningen		*	•		•	•	•	•		•			•	●	*	●
	appartementen luxe	●	*	●	•	●	•	*	●	•	•	•	•	●	●	*	●
	appartementen goedkoop	●	*	●	•	●	•	*	●	•	•	•	•	●	●	*	●
	woon-werk		*	●	•	●	●	●	●	•	•	●	•	●	●	*	●
Werken	publiekskantoor		●	*		•	•	*			●		*	*	•	●	
	kantoor		●	*	•	•	•	*	*	•	•	●	•	•	*	•	•
	publieksgericht kleinschalig		●	*	•	●	●	●	*	•	•	●	•	●	*	●	●
	maatschappelijke voorzieningen		●	●	•	•	•	•	*			●		•	*	●	●
	woon-werk		●	●	•	●	●	●	*	•	•	●	•	●	*	●	•

Tabel programma per ontwikkellocatie 2/3

18 Ontwikkellocaties

- * = Hoofdprogramma
- = Ondersteunend programma
- = Aanvullend programma

01. Aalmarkt 02. Morspoort 03-05. Stationsgeb. 06. Garenmarkt 07. Kaasmarkt 08. Lammemarkt 09. Meelfabriek 10. Nuon-terrein 11. Beestenmarkt 12. Haven 13. Stationsweg 14. Haarlemmerstr. 15. Breestraat 16. Langegracht 17. Hooigracht 18. Singelroute

	01. Aalmarkt	02. Morspoort	03-05. Stationsgeb.	06. Garenmarkt	07. Kaasmarkt	08. Lammemarkt	09. Meelfabriek	10. Nuon-terrein	11. Beestenmarkt	12. Haven	13. Stationsweg	14. Haarlemmerstr.	15. Breestraat	16. Langegracht	17. Hooigracht	18. Singelroute
winkels	winkels A-B1	*										*	●			
	winkels speciaal	•	●	●	•	*	●	●	●	•	•	*	•	*	●	●
	winkels snel	•	●	*	●	•	•	•	•	•	•	*	•	●	•	●
	winkels grootschalig			*	●			•								
	galerie	•	●	●	•	*	*	●	●	•	•	●	•	*	●	●
Cultuur & Uitgaan	museum			•		*	•	•			•			•		●
	theater			●		●	•	●					•	•		●
	poppodium			•		*		•						•		
	bioscoop			*		•		•	•		•		•	•		
	disco/club			●		*	•	●	•		•		•	●		
Verkeer	treinstation			*							●					
	busstation			*							●					
	halte OV	●		*	*	●	●	●	•		●	●	●	*	*	
	taxistandplaats			*							●					
	openbare fietsenstalling	●		*		●	•	•	•		●	●	•	•		•
	openbare parkeergarage			*	*	*	●	●			●			●	●	

Tabel programma per ontwikkellocatie 3/3

18 Ontwikkellocaties

- * = Hoofdprogramma
- = Ondersteunend programma
- = Aanvullend programma

01. Aalmarkt 02. Morspoort 03-05. Stationsgeb. 06. Garenmarkt 07. Kaasmarkt 08. Lammemarkt 09. Meelfabriek 10. Nuon-terrein 11. Beestenmarkt 12. Haven 13. Stationsweg 14. Haarlemmerstr. 15. Breestraat 16. Langegracht 17. Hooigracht 18. Singelroute

		01. Aalmarkt	02. Morspoort	03-05. Stationsgeb.	06. Garenmarkt	07. Kaasmarkt	08. Lammemarkt	09. Meelfabriek	10. Nuon-terrein	11. Beestenmarkt	12. Haven	13. Stationsweg	14. Haarlemmerstr.	15. Breestraat	16. Langegracht	17. Hooigracht	18. Singelroute
Openbare ruimte	park		●	•	•		*	●	●						●		*
	plein	●	●	*	*	*	●	●	●	*	*	●	●		●		•
	geveltuinen		●	•		•	•	•	•								●
	speelvoorziening		●	●	•	●	•	●	●						●		*
	evenemententerrein			•	●		●		●	●		•			●		*
	aanmeermogelijkheid	•	•	•		●	●	●	●	*	*						*
	terras klein	●	•	*	●	*	*	*	●	*	*	●	●	*	●	•	●
	terras groot			*	●		●	•		*							
Overig	congres			●			•	●	●			•		●	●	•	
	sport			•				●	•			•		•	•	•	•
	onderwijs / educatie / B+C			●				●	•			•		•	•	•	•



binnen
stad
Leiden