Ambitiedocument Diamantplein en omgeving

versie 24 juni 2019

Leiden

Voorwoord

Voor u ligt het ambitiedocument Diamantplein en omgeving. Hierin leest u welke ambities er zijn voor dit gebied en wat er voor nodig is om van het Diamantplein en omgeving een kloppend Hart van de Wijk te maken.

In een Hart van de Wijk kun je aantrekkelijk wonen en wordt voldoende zorg aangeboden. Je kunt er je boodschappen doen en een kop koffie drinken. Een Hart van de Wijk heeft een aantrekkelijke, groene buitenruimte waar mensen graag zijn. Je moet er makkelijk kunnen komen en er moeten voldoende plekken zijn om je fiets of je auto te parkeren.

Het motto van ons college is: “Samen maken we de stad”. Dat geldt zeker voor het Diamantplein en omgeving. Als gemeente werken we nauw samen met de drie initiatiefnemers. De eigenaar van het winkelcentrum wil het winkelcentrum een upgrade geven, de eigenaar van Opaalstraat 1-5 heeft een plan voor zorgwoningen en starterswoningen en voor de Robijnstraat 4 wordt een plan uitgewerkt om koopwoningen voor het middensegment te bouwen met op de begane grond ruimte voor maatschappelijke (zorg)functies. Deze initiatieven samen maken het voor de gemeente mogelijk om ook de openbare ruimte rond het winkelcentrum aan te pakken. Want u zult het met mij eens zijn dat een opknapbeurt hard nodig is om uiteindelijk van het Diamantplein en omgeving het gewenste kloppende Hart van de Wijk te maken.

En daar hebben we de omgeving ook bij nodig. Zowel omwonenden als ondernemers of anderszins belanghebbenden. Daarom hebben we begin mei de Week van de Diamant georganiseerd. Tijdens deze week hebben we veel mensen gesproken, hen uitgelegd wat de plannen van de initiatiefnemers zijn en verteld dat de gemeente het openbaar gebied opnieuw zal inrichten. De reacties en ideeën die we terugkregen zijn zeer waardevol geweest.

Over het algemeen waren mensen blij dat de openbare ruimte wordt aangepast, maar er zijn ook zorgen geuit. Over parkeren, de bereikbaarheid van het gebied en bouwhoogte. De inbreng is verwerkt in het ambitiedocument. Hiermee eindigt de participatie niet. Het is pas het begin.

Dit ambitiedocument is het resultaat van het samenbrengen van de ambities van de omgeving, de initiatiefnemers en de gemeente. De komende periode worden deze ambities verder uitgewerkt tot kaders. In het tweede kwartaal van 2020 komen deze kaders terug in het Kaderbesluit Diamantplein en omgeving en wordt dit aangeboden aan de gemeenteraad.

Ik wil iedereen die mee heeft gedacht tijdens de Week van de Diamant nogmaals hartelijk danken voor hun inbreng. Samen met de initiatiefnemers en alle andere betrokkenen maken we van het Diamantplein en de omgeving een echt Hart van de Wijk.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Yvonne van Delft, wethouder Werk en Inkomen, Economie en Cultuur

Inhoudsopgave

1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Doel van het ambitiedocument 7
1.3 Participatie 7
1.4 Locatie 9

2 Context 11
2.1 Historie 11
2.2 Stedelijke context 11
2.2.1 Concept Omgevingsvisie Leiden 2040
2.2.2 Ontwikkelperspectief De Mors
2.3 Juridisch planologisch kader 12
2.3.1 Vigerend bestemmingsplan
2.3.2 Bestemmingsplan parapluplan
Stedenbouwkundige bepalingen
2.4 Plannen in de omgeving 15

3 Opgaven en ambities 17
3.1 Ruimtelijke structuur 17
3.1.1 Bestaande situatie
3.1.2 Bestaande groenstructuur
3.1.3 Ambitie
3.2 Cultuurhistorie 25
3.3 Mobiliteit 25
3.3.1 Fietsverkeer
3.3.2 Autoverkeer
3.3.3 Fietsparkeren
3.3.4 Autoparkeren
3.3.5 Openbaar Vervoer
3.3.6 Laden en lossen
3.3.7 Voetgangers
3.4 Economisch programma 28
3.4.1 Detailhandel
3.4.2 Horeca
3.5 Sociaal 31
3.5.1 Sociaal-demografische analyse
3.5.2 Voorzieningen
3.5.3 Ambities en aanbevelingen
3.6 Wonen 33
3.7 Duurzaamheid 34

4. Ruimtelijk – programmatisch kader 37
4.1 Hart van de Wijk 37
4.2 Bebouwing 38
4.2.1 Wijkwinkelcentrum Diamantplein
4.2.2 Robijnstraat 4
4.2.3 Opaalstraat 1-5
4.2.4 Duurzaamheid
4.3 Openbare ruimte 39
4.3.1 Diamantplein
4.3.2 Opaalstraat en Diamantlaan
4.3.3 Aandachtspunten openbare ruimte
4.4 Actualisering van bestemmingsplan 42

5. Participatie 45
5.1 Doel van de participatie 45
5.2 Start participatietraject 45
5.2.1 Participatie Ambitiedocument
5.3 Participatie- en communicatieplan 47

6. Ontwikkelstrategie 49
6.1 Uitgangspunten ontwikkelstrategie 49
6.2 Posities initiatiefnemers 50
6.3 Rolverdeling partijen 50
6.4 Gemeentelijk kostenverhaal 51
6.4.1 Financiële afspraken initiatiefnemers
6.4.2 Fiscaliteit

Ligging Diamantplein en omgeving in Leiden

Afbeelding 1: Locatie in de stad

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren hebben drie initiatiefnemers zich bij de gemeente gemeld met een initiatief tot herontwikkeling van de locaties Opaalstraat 1-5, wijkwinkelcentrum Diamantplein en Robijnstraat 4. Vanuit de leefwereld (bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden in het gebied) komen de afgelopen jaren signalen binnen over een beperkte sociale cohesie in de Hoge Mors en verloedering van en leegstand in winkelcentrum Diamantplein. In het beleidsakkoord Samen maken we de stad is opgenomen dat het winkelcentrum opgeknapt moet worden. Al deze zaken samen geven meer dan voldoende aanleiding om de initiatieven te faciliteren en de openbare ruimte opnieuw in te richten om van het gebied een Hart van de Wijk te maken. Als eerste stap zijn de ambities die de gemeente Leiden, de initiatiefnemers en de gebruikers van het gebied hebben voor het Diamantplein en omgeving in kaart gebracht. Deze ambities zijn vastgelegd in dit ambitiedocument.

1.2 Doel van het ambitiedocument

Het doel van dit ambitiedocument is het beschrijven van de ambities van de gemeente Leiden, de initiatiefnemers en de gebruikers van het gebied voor het Diamantplein en omgeving. In dit document wordt aangegeven wat nodig is om het door de gemeente en omgeving gewenste Hart van de Wijk te realiseren. Dé plek waar men terecht kan voor dagelijkse boodschappen, zorg, wonen en ontmoeten.

1.3 Participatie

Om een goed functionerend Hart van de Wijk te realiseren is het van belang om de gebruikers van het gebied te betrekken bij de planvorming en realisatie. Daarom is bij het opstellen van dit ambitiedocument gekozen voor een participatietraject waarbij de gebruikers op verschillende manieren benaderd zijn om hun ambitie voor het gebied aan te geven.

Het ambitiedocument en de resultaten van de participatie vormen input voor het nog op te stellen Ontwikkelperspectief De Mors.

Afbeelding 2: Plangebied en lopende initiatieven

Plangebied

Initiatieven

1. Winkelcentrum Diamantplein
2. Robijnstraat 4
3. Opaalstraat 1-5

1.4 Locatie

Het Diamantplein en omgeving ligt in de Hoge Mors. Het plangebied van het project wordt begrensd door de Dr. Lelylaan ten noorden, de Diamantlaan ten oosten, (bebouwing rondom) het Diamantplein ten zuiden en de Robijnstraat ten westen. De ontwikkeling van het Diamantplein en omgeving wordt vanuit een bredere context dan het plangebied bekeken (zie paragraaf 2.4).

Binnen het plangebied zijn er drie initiatieven. Daarnaast zal ook de openbare inrichting onderdeel uitmaken van het project. Hieronder in het kort meer over de plannen:

1. Wijkwinkelcentrum Diamantplein

Dit plan bestaat uit de upgrade van het winkelcentrum naar een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum. In het wijkwinkelcentrum is ruimte voor een tweede supermarkt, complementair aan de supermarkt die in de huidige situatie al in het winkelcentrum is gevestigd, en de inrichting nodigt uit tot combinatiebezoeken. Daarmee wordt het winkelen weer aantrekkelijk.

2. Robijnstraat 4 - Koopappartementen in middensegment en maatschappelijke voorzieningen

Dit plan bestaat uit het toevoegen van maatschappelijke functies aan Robijnstraat 4 als versterking van de reeds aanwezige zorgfuncties in het naastgelegen Gezondheidscentrum. Dit is nodig om te kunnen voldoen aan de zorgvraag. Deze vraag neemt naar verwachting toe door de nieuwe bewoners van de Robijnhof en de zorgappartementen aan Opaalstraat 1-5, alsmede door de toename van woningen in de Hoge Mors in het algemeen de komende jaren.

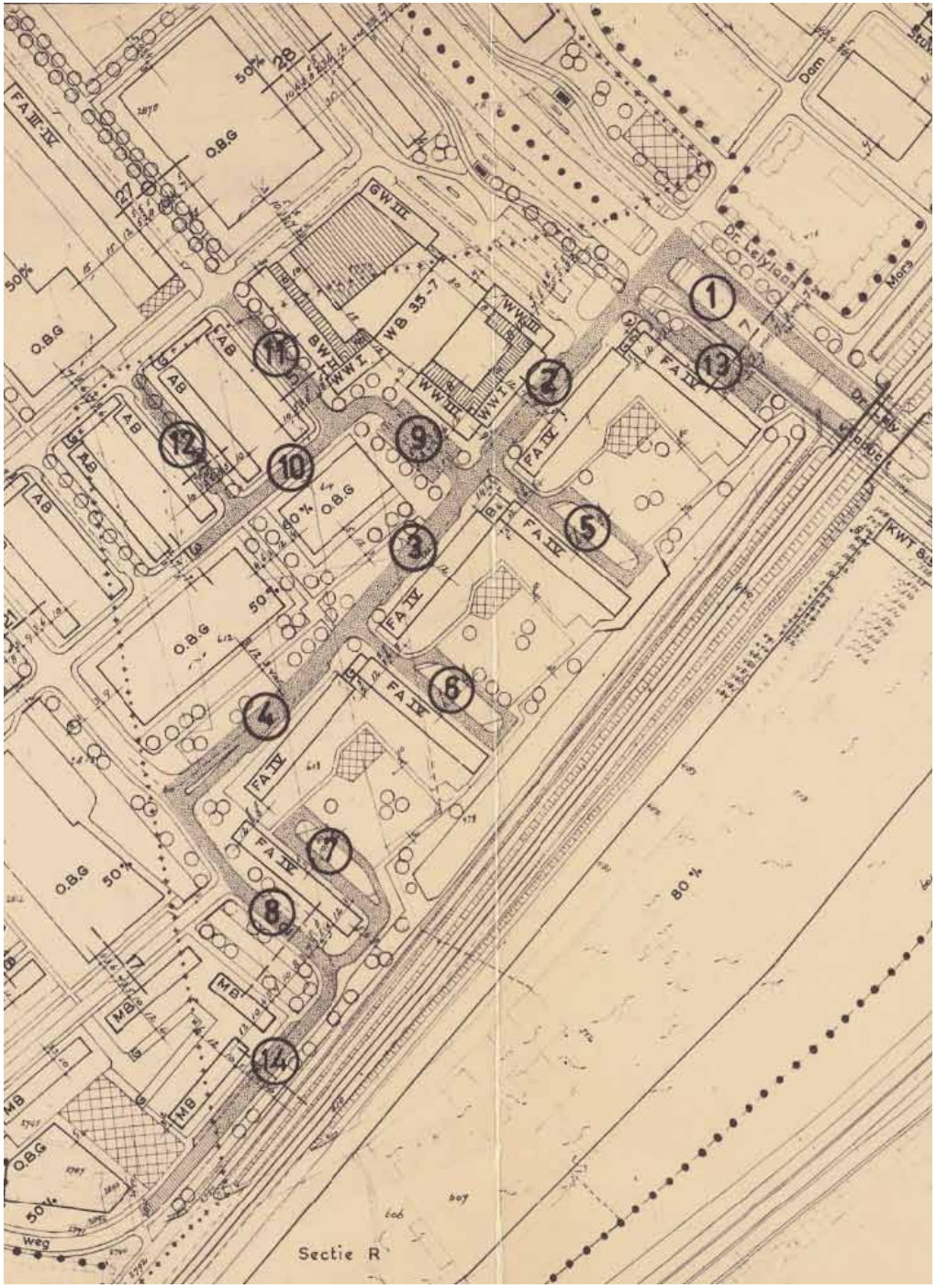
Op deze locatie worden koopwoningen in het middensegment gerealiseerd. Het parkeren voor de woningen wordt ondergronds opgelost.

3. Opaalstraat 1-5 - Appartementen (zorgwoningen en starterswoningen)

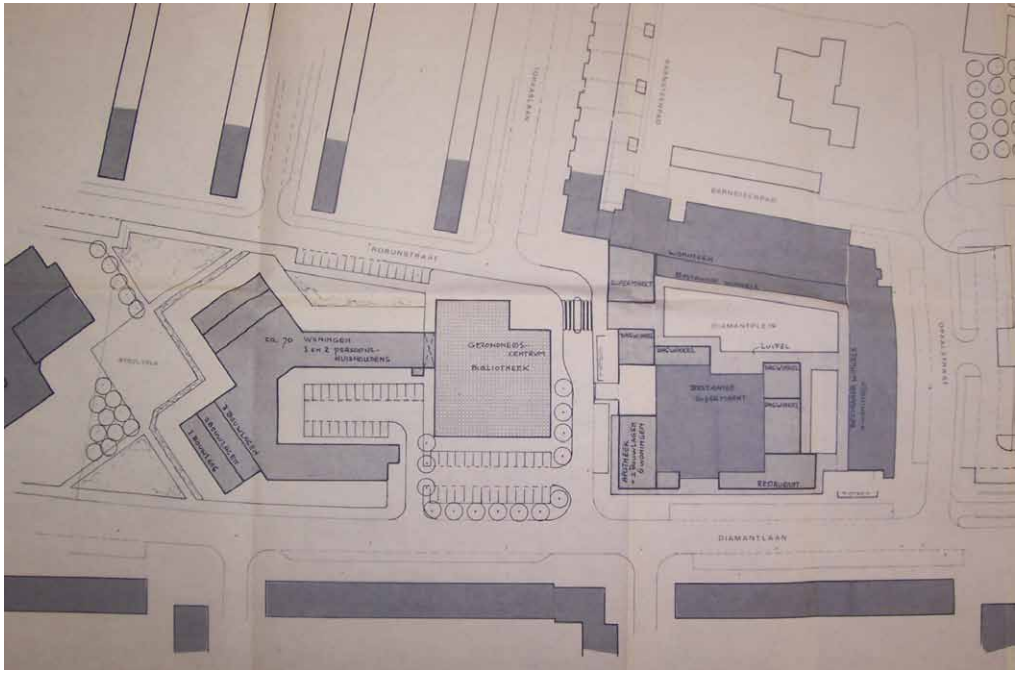
Dit plan bestaat uit de realisatie van zorgwoningen en starterswoningen voor de sociale huursector. Het parkeren voor de woningen en de bezoekers van de woningen wordt ondergronds opgelost.

4. Inrichting openbare ruimte

Om van het Diamantplein en omgeving een goed functionerend Hart van de Wijk te maken is het essentieel om bij realisatie van de plannen van de initiatiefnemers de openbare ruimte opnieuw in te richten. De bereikbaarheid van het gebied moet worden geoptimaliseerd, het verblijfsgebied aan de entree van het winkelcentrum (zijde Robijnstraat) moet aantrekkelijk en duurzaam worden ingericht en er moeten voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn.



Afbeelding 3: Plattegrond Hoge Mors 1955 - Bron: Erfgoed Leiden



Afbeelding 4: Oorspronkelijke plan voor Diamantplein - Bron: Erfgoed Leiden

2. Context

2.1 Historie

De Hoge Mors is ontworpen in de jaren vijftig en grotendeels aangelegd eind jaren zestig en begin jaren zeventig van de vorige eeuw. Het is een typische wederopbouwwijk met voornamelijk galerijflats die werden gebouwd om de woningnood terug te dringen. In het plan waren ook vlekken voor voorzieningen opgenomen. Het winkelcentrum Diamantplein dateert van 1960. Overige voorzieningen zijn veelal pas later gebouwd. Zo zijn de complexen aan de noordzijde van de Diamantlaan rond 1980 gebouwd in een stedenbouwkundige en architectonisch afwijkende vorm en is het rijtje woningen op het winkelcentrum in 1993 toegevoegd. Het gezondheidscentrum uit 1984 aan de andere zijde van het plein is in 2009 vernieuwd. De galerijflats aan de zuidzijde van het Diamantplein zijn gesloopt en in 2011 vervangen door nieuwbouw.

Oorpronkelijk bestond het winkelcentrum uit een reeks winkels aan een plein, het Diamantplein. Het winkelcentrum is in de loop der jaren diverse keren verbouwd. Een belangrijke ingreep was de overkapping van het Diamantplein, waardoor een overdekt winkelcentrum is ontstaan.

Door de jaren heen is het belang van de supermarkten gegroeid ten koste van de kleinere winkeltjes, waardoor het karakter van het winkelcentrum sterk is veranderd.

2.2 Stedelijke context

De Leidse regio staat voor een flinke verstedelijkingsopgave. Door de centrale positie in het westen van het land en de aantrekkelijkheid voor wonen, kennisinstellingen, bedrijven en stedelijke voorzieningen staat er veel druk op de stad en haar omgeving. Met de omliggende gemeenten is de Regionale Agenda Omgevingsvisie 'Hart van Holland 2040' (2018) opgesteld om voor deze opgave een antwoord te vinden.

De conclusie van Hart van Holland is om de verstedelijking te concentreren in de zone langs de Rijn tussen Zoeterwoude en Katwijk, waardoor het omliggende landschap zoveel mogelijk haar groene en open karakter kan behouden of versterken. De afzonderlijke gemeentes werken de Regionale Agenda uit tot een gemeentelijke omgevingsvisie voor hun eigen grondgebied. De gemeente Leiden heeft in maart 2019 een eerste versie hiervan gepresenteerd.

2.2.1 Concept Omgevingsvisie Leiden 2040

In de omgevingsvisie wordt beschreven hoe Leiden zich tot 2040 zou moeten ontwikkelen. Daarin wordt aandacht besteed aan de waarden, die zijn vertaald in zes verhaallijnen die als basis dienen voor de ontwikkeling van Leiden. Als verhaallijnen worden toegepast, bijvoorbeeld voor een nieuwe ontwikkeling, zal dit tot keuzes leiden. Niet alles kan tegelijk en niet alles is overal wenselijk. De verhaallijnen zijn in de omgevingsvisie uitgewerkt. Voor het Diamantplein en omgeving zijn in elk geval de volgende verhaallijnen belangrijk:

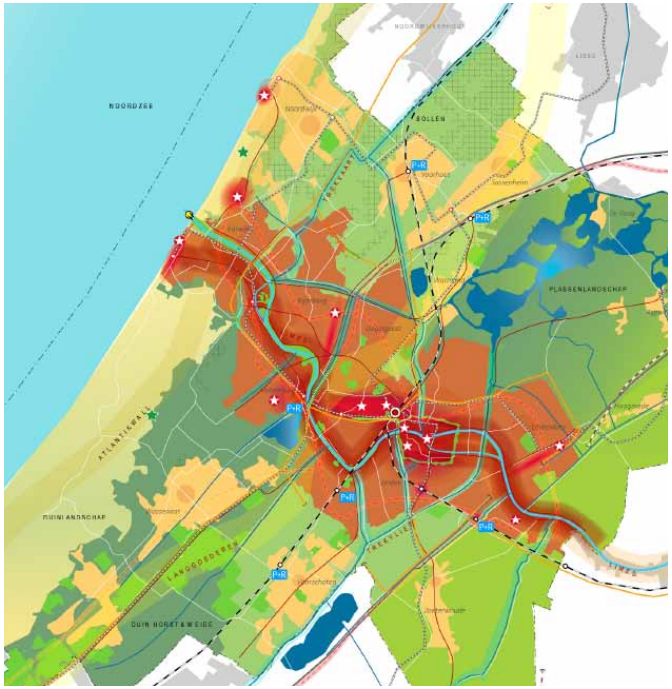
Groene en gezonde stad
Kansen zoeken voor vergroenen van de steeds meer verdichtende stad, zodat de stad uit het oogpunt van gezondheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit in de toekomst ook leefbaar blijft.

Stad voor iedereen
Werken aan gemengde en levendige wijken met een toekomstgericht woningaanbod en waar bewoners zich betrokken voelen bij hun omgeving en bij elkaar. Er is voldoende aanbod aan voorzieningen en ontmoetingsplekken in de wijk aanwezig.

Stad van onderwijs, kennis en werk
Transformeren van monofunctionele winkelcentra en bedrijvenlocaties naar centra voor wijkeconomie.

Verbonden stad
Fietser, voetganger en openbaar vervoer krijgen voorrang.

In de omgevingsvisie zijn verschillende potentiegebieden aangewezen waar verstedelijking kan plaatsvinden als bijdrage aan



Afbeelding 5: Visiekaart uit de “Regionale agenda omgevingsvisie ‘Hart van Holland 2040’

Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding verhaallijn Groene en Gezonde stad Concept ‘Omgevingsvisie Leiden 2040’

de verhaallijnen. Het Diamantplein en omgeving maakt daar geen deel van uit. Wel wordt aangegeven dat buiten de aangewezen gebieden ontwikkeling mogelijk blijft en noodzakelijk is.

Het nabij gelegen Werninkterrein is wel als gebied aangewezen met potentie voor ontwikkeling. Het Diamantplein en omgeving ligt in de invloedssfeer van dat gebied.

2.2.2 Ontwikkelperspectief De Mors

In de omgevingsvisie Leiden en de verstedelijkingsnotitie Leiden (oktober 2018) is aangegeven dat voor het hele Morskwartier een toekomstvisie gewenst is, die de samenhang van ruimtelijke, sociale en economische opgaven bij elkaar brengt. Voor de Mors wordt daarom een gebiedsgerichte uitwerking van de omgevingsvisie opgesteld in de vorm van Ontwikkelperspectief de Mors.

In dit ontwikkelperspectief worden de opgaven die op de Mors afkomen onderzocht en wordt beschreven hoe hiermee wordt omgegaan. Het ontwikkelperspectief loopt qua planning gelijk op met het kaderbesluit Diamantplein en omgeving (planning vaststelling door gemeenteraad in Q2 2020), dat zal worden opgesteld na vaststelling van dit ambitiedocument door de gemeenteraad. De inhoud van dit ambitiedocument en de resultaten van de hierbij behorende participatie vormen input voor het Ontwikkelperspectief de Mors.

De Omgevingsvisie Leiden 2040, het Ontwikkelperspectief de Mors en afzonderlijke plannen in het Morskwartier moeten goed op elkaar worden afgestemd. Het is niet wenselijk om met de planvorming van het Diamantplein en omgeving te wachten tot het ontwikkelperspectief is vastgesteld, omdat het winkelcentrum kampt met veel leegstand en achterstallig onderhoud. Een investeringsimpuls is noodzakelijk om deze negatieve spiraal te keren.

Daarnaast liggen er nu kansen om lopende initiatieven te bundelen en te komen tot een integrale aanpak van zowel gebouwd programma als openbare ruimte. Het project moet wel passen in het grotere plaatje en daarom wordt er grotendeels parallel geschakeld.

2.3 Juridisch planologisch kader

Het bestemmingsplan Morskwartiervormt het geldende juridisch – planologisch kader voor het plangebied. In afbeelding 7 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan te zien. Hieronder worden de bestemmingen op hoofdlijnen toegelicht. Een volledige weergave van de regels is te vinden op de website www.*ruimtelijkeplannen.nl*

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Winkelcentrum Diamantplein

Het pand heeft de bestemming Gemengd-3. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: a) wonen, b) aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten, c) detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en horeca tot en met categorie III uitsluitend

op de begane grond en d) ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn de onder c genoemde functies op de 1e verdieping toegestaan. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak met hoogtes die variëren tussen 4 en 33 meter.

Robijnstraat 4

Het pand heeft de bestemming Maatschappelijk. De maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak is 6 meter.

Opaalstraat 1-5

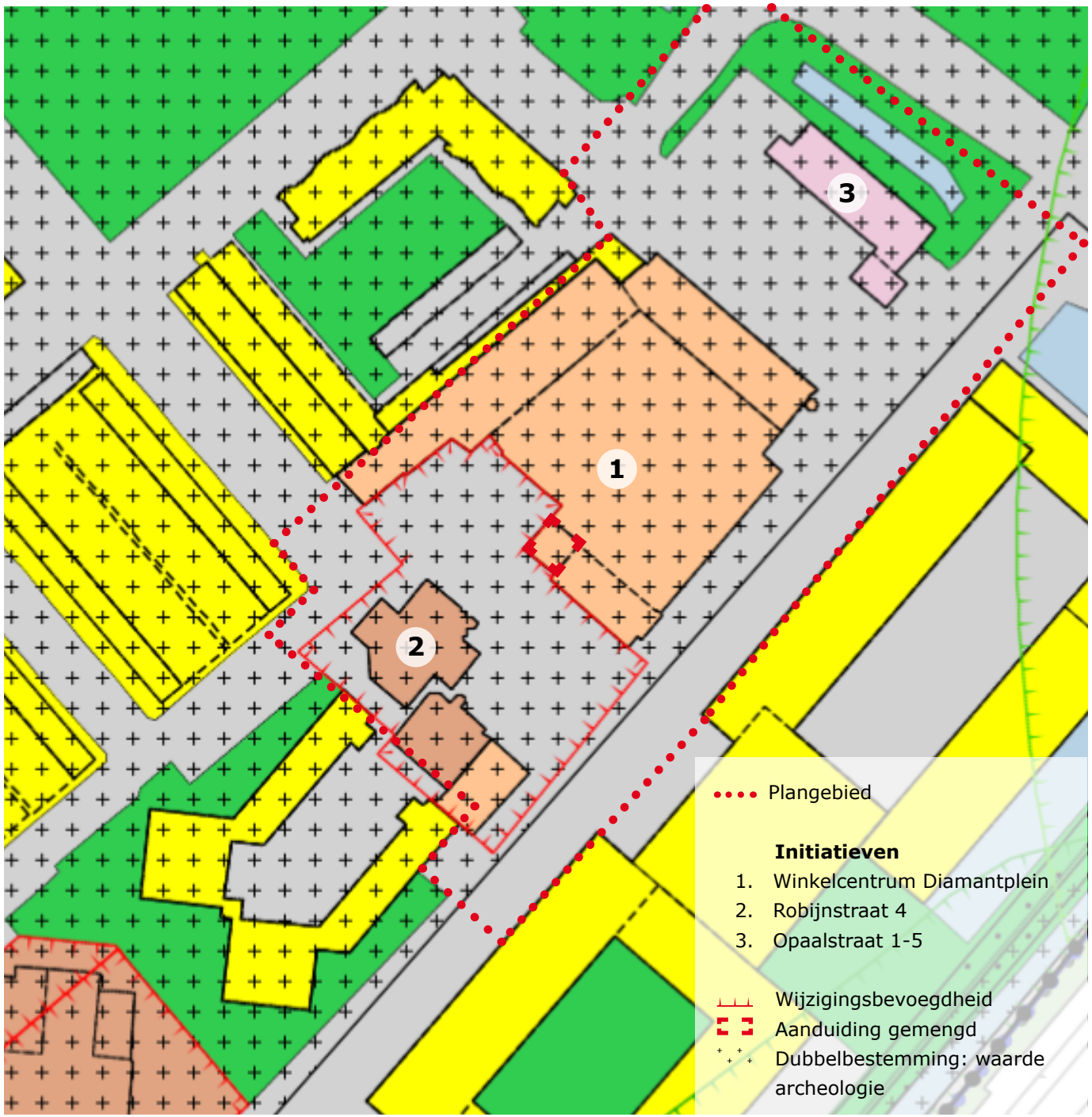
Het pand heeft de bestemming Kantoor. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan: kantoren en ondersteunende horeca in categorie I en II. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak met een maximale hoogte van 12 meter. De openbare ruimte heeft de bestemmingen Verkeer, Groen en Water. Binnen bestemmingen Groen en Water mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.

Openbare ruimte

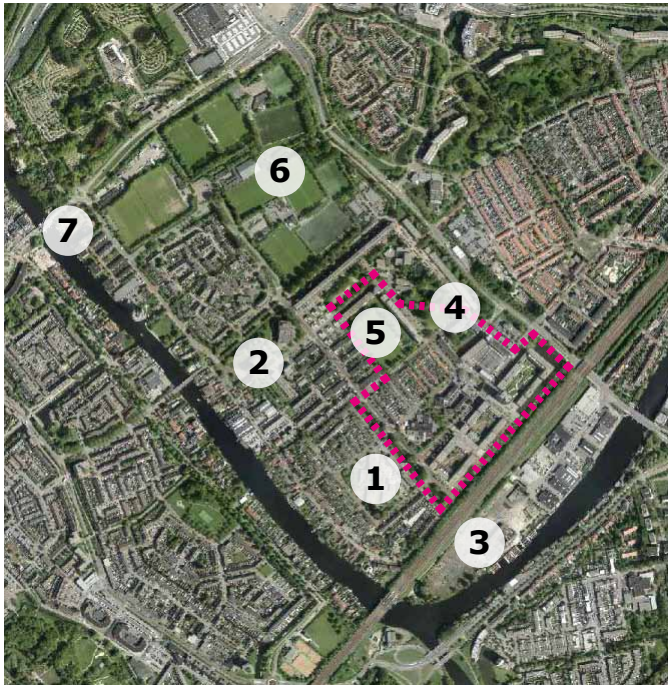
De openbare ruimte binnen het plangebied heeft de bestemming Verkeer. Binnen die bestemming zijn ook parkeervoorzieningen toegestaan. Parkeervoorzieningen kunnen ook ondergronds worden gebouwd, daar waar bovengronds bebouwing is toegestaan.

Archeologie

In het plangebied geldt de dubbelbestemming waarde-archeologie 5. Dit betekent dat bij ontwikkeling mogelijk archeologisch onderzoek nodig is. Dit heeft gevolgen qua tijd en kosten.



Afbeelding 7: Juridisch planologisch kader



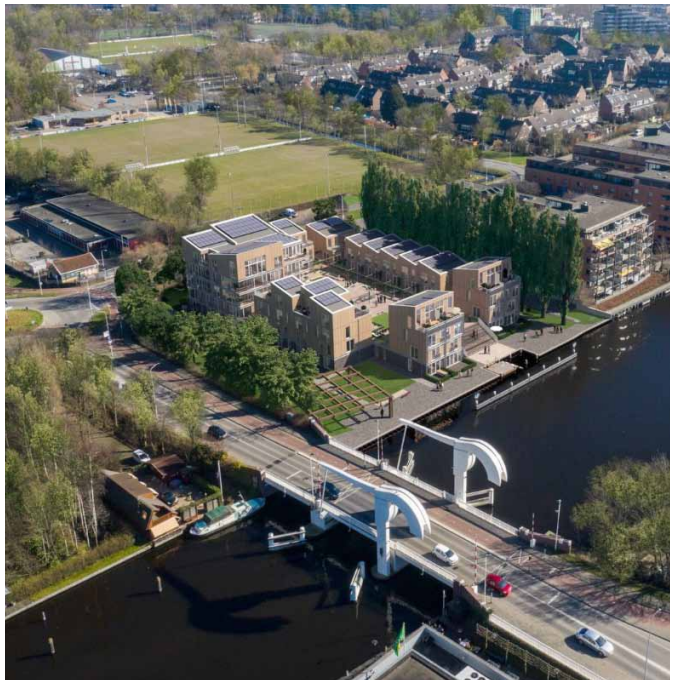
Afbeelding 8: Initiatieven in omgeving

1. Robijnhof

2. Turkoois

3. Werninkterrein

4. Morslint



7. Oude Rijnlocatie (Veerplaats)

Wijzigingsbevoegdheid
In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de Robijnstraat 4, een deel van de openbare ruimte en het Gezondheidscentrum. Daarmee is het college bevoegd die gronden te wijzigen in bestemmingen Detailhandel, Dienstverlening en Wonen, met inachtneming van de volgende bepalingen (onder andere) dat de totale grondoppervlak niet meer dan 1.500 m^2 mag bedragen, het maximum aantal woningen 20 bedraagt, er een maximum van ten hoogste 1.200 m^2 detailhandel is toegestaan en dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het wijzigingsgebied.

2.3.2 Bestemmingsplan parapluplan Stedenbouwkundige bepalingen

In aanvulling op het bestemmingsplan Morskwartier geldt het Parapluplan Stedenbouwkundige bepalingen. Dit bepaalt dat bij een aanvraag omgevingsvergunning deze aan de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Leiden wordt getoetst. Voorts is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om - overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden in de Beleidsregels - af te wijken van de parkeernomen.

2.4 Plannen in de omgeving

Bij de ontwikkeling van het Diamantplein en omgeving is het van belang kennis te nemen van plannen en ontwikkelingen in de directe omgeving die raken aan het project. De belangrijkste plannen zijn:

1. Robijnhof
Het verouderde zorg- en wooncentrum wordt gesloopt en gefaseerd herontwikkeld. In de nieuwbouw komen 120 levensloopbestendige appartementen, vijf psychogeriatrische woongroepen en 15 grondgebonden woningen voor de particuliere verkoop.

2. Turkoois
Het gebouwencomplex aan de Turkooislaan 131, dat nu wordt gebruikt als kerk en kinderdagverblijf wordt gesloopt en vervangen door een woningbouwcomplex met 100 tot 150 woningen, voornamelijk in het sociale segment.

3. Werninkterrein
Voor het Werninkterrein wordt de haalbaarheid onderzocht van transformatie van de voormalige betonfabriek naar een gemengd stedelijk gebied met naar verwachting 400 tot 600 woningen, bedrijvigheid en voorzieningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een onderdoorgang onder het spoor nodig die het gebied met de Hoge Mors verbindt. Hiermee wordt de nieuwe woonwijk gekoppeld aan de Diamantlaan. Verder loopt er een onderzoek naar het realiseren van een extra halte op het spoort ter hoogte van het Werninkterrein.

4. Morslint
Op initiatief van een aantal buurtbewoners, instellingen en architectenbureau Popma en Ter Steege is een plan gemaakt voor een groene wandelroute door de Hoge Mors. De gemeente Leiden heeft dit initiatief ook omarmd en in 2017 het Morspark opnieuw ingericht. De rest van de route wordt de komende jaren vormgegeven. Vanuit de gemeente zien we een kans om ook het Diamantplein op het Morslint aan te sluiten.

5. Crescendo
Er loopt een onderzoek naar een mogelijke, tijdelijke vestiging van een internationale school op een deel van het terrein van Crescendo.

6. Wijksportpark Mors
Sportpark de Mors moet zich ontwikkelen tot een wijksportpark met een bredere functie in de buurt door meer multifunctioneel gebruik en recreatief medegebruik. Wijksportpark de Mors moet een breed toegankelijke, centrale ontmoetings- en ontspanningsplek worden in de wijk met een open karakter.

7. Oude Rijnlocatie (Veerplaats)
De Oude Rijnlocatie ligt aan de Oude Rijn in Leiden, ter hoogte van de Haagse Schouwweg en de Hoge Morsweg. Hier worden 28 woningen gerealiseerd. Deels eensgezinswoningen en deels appartementen.

8. Beheer
In 2024 zal het riool worden vervangen in een groot deel van de Hoge Mors, waaronder Diamantplein en omgeving.

Groen en water langs Dr. Lelylaan (Opaalstraat 1-5)

Gesloten gevels en parkeren langs Opaalstraat

Entree Hoge Mors voor fiets en bus(halte)

Winkelcentrum aan Diamantlaan

Bebouwing Granaatplein en Diamantlaan

Parkeren Diamantplein

Diamantplein en Robijnstraat 4

Diamantplein met laden en lossen en standsplaats

Entree Diamantplein met op achtergrond accent

Afbeelding 9: foto’s bestaande situatie

3. Opgaven en ambities

Dit college van B&W heeft in het beleidsakkoord 2018 – 2020 'Samen maken we de stad' opgenomen dat wijkwinkelcentra, zoals vastgelegd in de regionale Retailvisie, het hart van elke wijk vormen. In het beleidsakkoord is wijkwinkelcentrum Diamantplein specifiek genoemd. Maar wat is een Hart van de Wijk en hoe realiseren we dat met elkaar?

Een Hart van de Wijk moet in ieder geval aan de volgende criteria voldoen:

- Levendig en gevarieerd aanbod van voorzieningen;
- Goede interactie tussen functies in de gebouwen en de buitenruimte;
- Voldoende verblijfsruimte van goede kwaliteit;
- Sterke beleving van groen;
- Goede bereikbaarheid, zonder dat dit ten koste gaat van de verblijfskwaliteit;
- Aandacht voor duurzaamheid;
- Voldoende woningen voor levendigheid buiten openingstijden en sociale controle.

Daarnaast is een goed imago van het Hart van de Wijk natuurlijk ook van belang.

In dit hoofdstuk zal per thema worden besproken wat de huidige situatie is en wat er voor nodig is om de ambitie voor het realiseren van een Hart van de Wijk waar te maken.

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Bestaande situatie

Opaalstraat

De Opaalstraat is de entree tot de Hoge Mors vanaf de Dr. Lelylaan. De potentie die de Opaalstraat heeft als entree van het gebied wordt onvoldoende benut. De entree is alles behalve uitnodigend. De plinten aan weerszijden van de straat zijn gesloten, waardoor de Opaalstraat voelt als een achterkant van de wijk. De entree tot het winkelcentrum is vanaf de straat niet goed zichtbaar en alleen herkenbaar vanwege de reclame-uiting op de luifel. Op de verdiepingen wordt gewoond. Het straatbeeld wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Het pand aan de Opaalstraat 1-5 past qua massa en uitstraling niet bij de ligging aan de Dr. Lelylaan.

De seizoensgebonden standplaats voor kerstboomverkoop aan de Opaalstraat zal komen te vervallen, gezien er nooit gebruik gemaakt is van de mogelijkheid tot kerstboomverkoop op deze locatie.

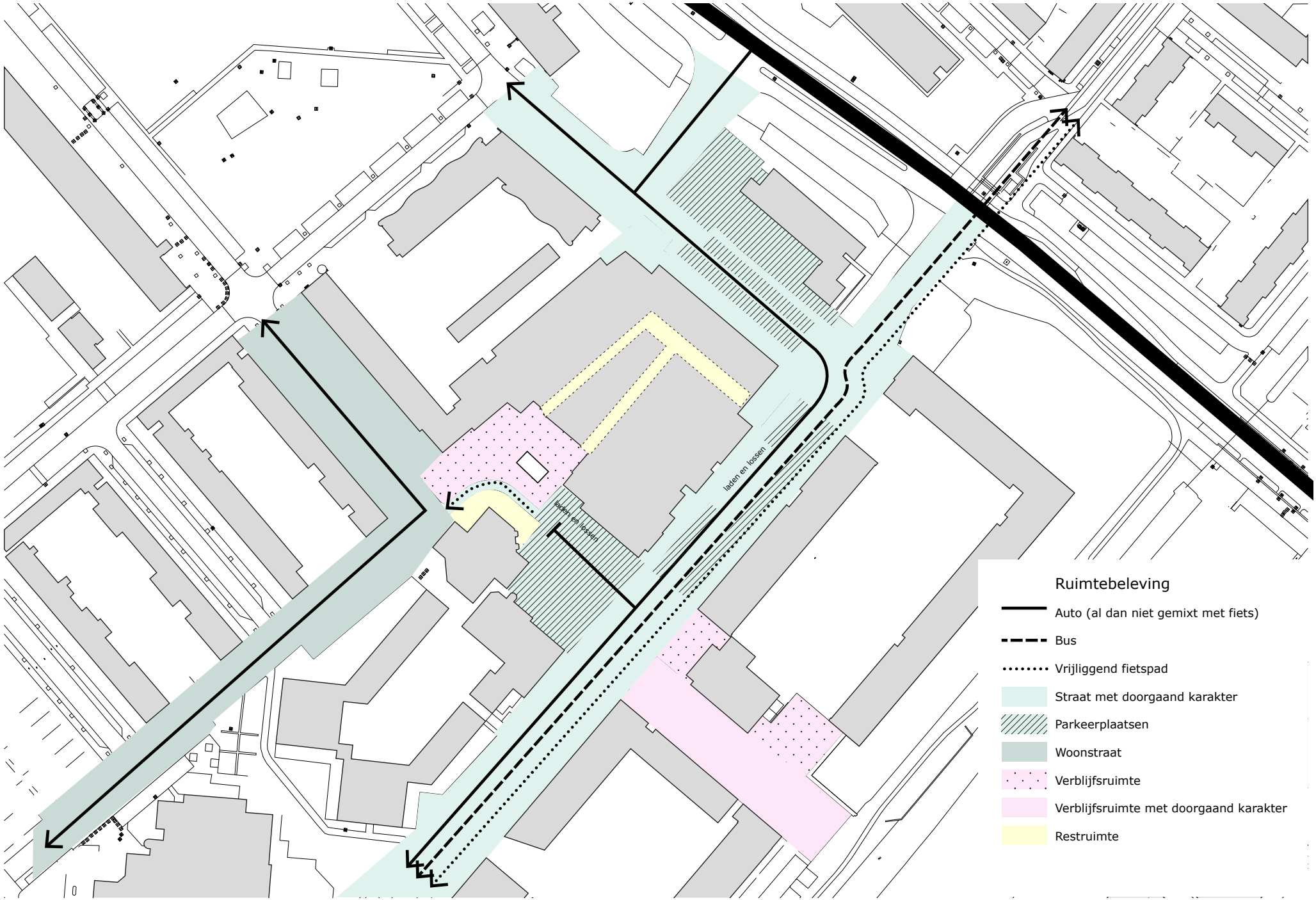
Diamantlaan

De Diamantlaan heeft twee gezichten. Aan de ene zijde bevindt zich het winkelcentrum en aan de andere zijde woongebouwen. De woongebouwen dragen op een positieve manier bij aan de beleving van de straat. Het winkelcentrum heeft een opener uitstraling dan aan de Opaalstraat. Aan de Diamantlaan bevindt zich een pizzeria en snackbar in de buitenring van het winkelcentrum met uitstraling naar buiten toe. Op de hoek met de Opaalstraat bevindt zich een goed gebruikte entree tot het winkelcentrum. Naast de entree van het winkelcentrum is een standplaats uitgegeven die deels het zicht op deze entree ontneemt. Deze standplaats moet behouden blijven. Bij de uitwerking van het openbaar gebied zal worden bekeken of deze op de huidige plek kan blijven of verplaatst moet worden naar een andere plek rondom het winkelcentrum.

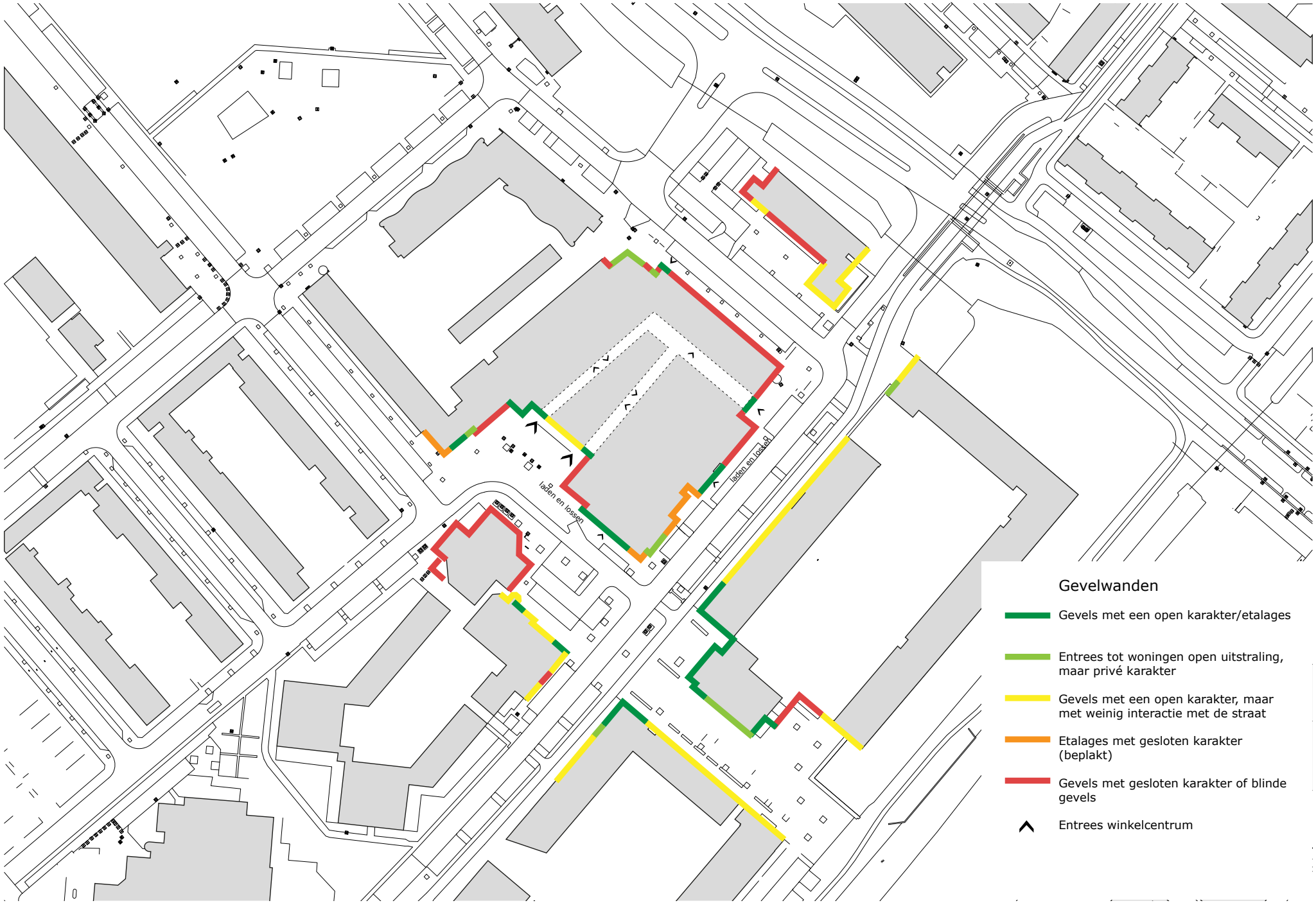
De Diamantlaan heeft een belangrijke functie voor doorgaand verkeer van fiets, bus en auto. De invulling van de plint past functioneel gezien bij het karakter van de straat. Zowel de uitstraling van het winkelcentrum als de route erlangs kunnen echter worden versterkt.

Diamantplein

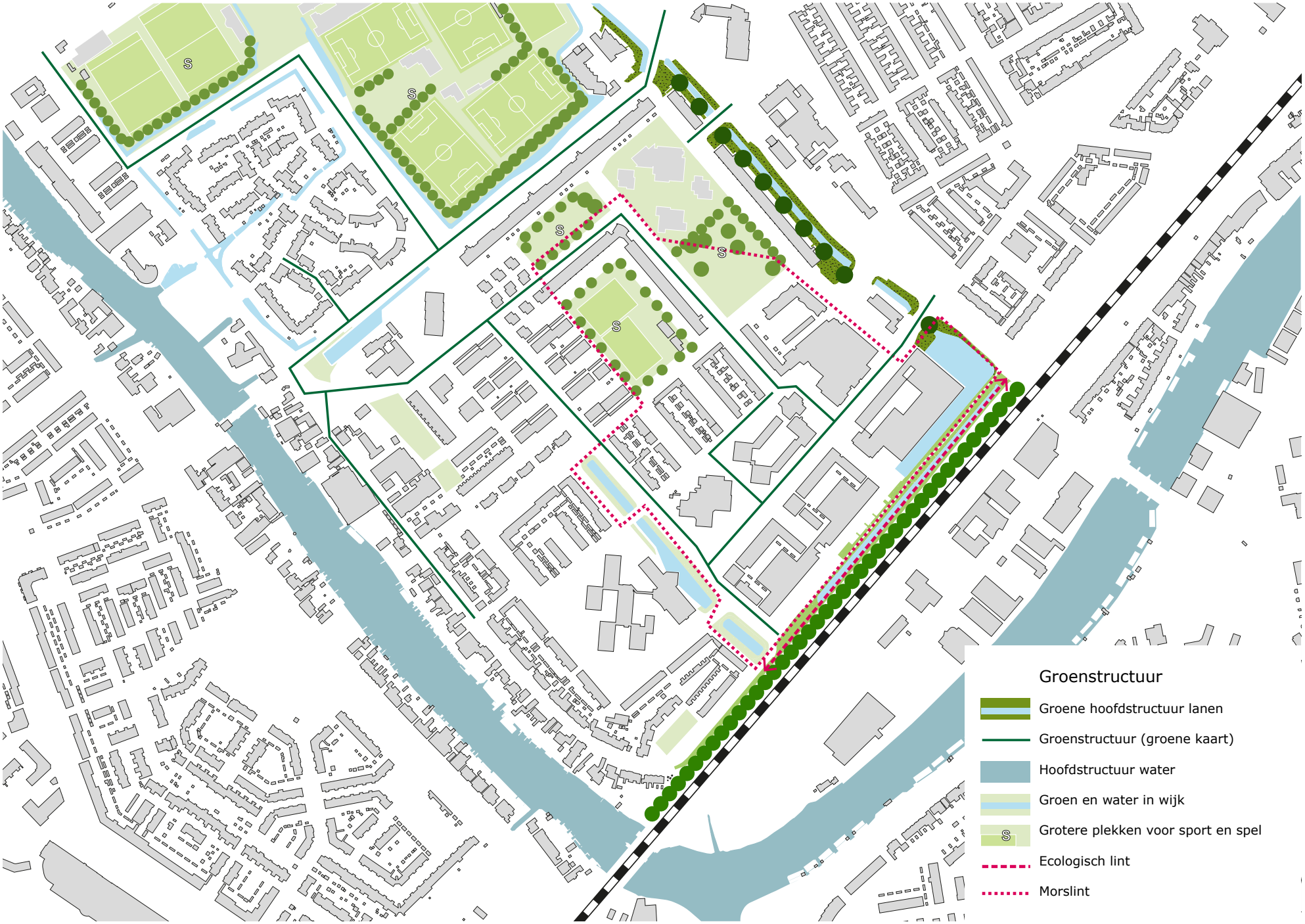
Het Diamantplein is de hoofdentree van het winkelcentrum. Rondom het plein bevinden zich verschillende voorzieningen en op de verdiepingen wordt gewoond. Op het plein bevinden zich een aantal grote volwassen bomen. Het Diamantplein voelt niet aan als een plein. Het programma in de plinten heeft weinig relatie tot het plein en het ontbreekt aan heldere wanden langs het plein. De bestaande standplaats blokkeert het zicht op de entree



Afbeelding 10: Bestaande ruimtebeleving rondom Diamantplein - verkeersruimte dominant en weinig plekken voor verblijf



Afbeelding 11: Bestaande uitstraling van Gevelwanden - Rondom Diamantplein veel gesloten gevels en weinig interactie tussen programma en buitenruimte



Afbeelding 12: Bestaande groenstructuur

van het winkelcentrum en staat midden op het plein waardoor de pleinruimte wordt verkleind. Deze standplaats zal daarom worden opgeheven. Het fietspad doorkruist het plein, waardoor de pleinruimte niet optimaal kan worden benut. Verder zijn auto's dominant in het straatbeeld aanwezig. Kortom, het Diamantplein is nog geen aantrekkelijke verblijfsplek.

De seizoensgebonden standplaats voor een oliebollenkraam dient behouden te blijven. Bij de uitwerking van het winkelplein zal bekeken worden wat de meest geschikte plek voor deze seizoensgebonden standplaats is.

Het Diamantplein en het Granaatplein zijn qua bestratingsmateriaal als één geheel ontworpen. Door het gevarieerde gebruik van de ruimte heeft de samenhang in het ontwerp echter niet geleid tot een samenhangend gebied.

Winkelcentrum Diamantplein

Het winkelcentrum Diamantplein is een overdekt winkelcentrum dat een sterk naar binnen gekeerd karakter heeft. De entrees van het winkelcentrum bevinden zich aan de Opaalstraat, Diamantlaan en aan het Diamantplein. Het grootste deel van de winkels bevindt zich aan de dubbele passage in de binnenring van het winkelcentrum. Door deze opzet met voornamelijk eenzijdig georiënteerde winkelruimtes en entrees aan de passage heeft het winkelcentrum weinig uitstraling naar de omgeving toe. Door de toenemende leegstand en achterstallig onderhoud, doet het winkelcentrum verloederd aan.

3.1.2 Bestaande groenstructuur

In de Structuurvisie Leiden (2011) is opgenomen dat groen belangrijk is voor de leefbaarheid van de stad en dat er voldoende kwalitatief hoogwaardig en bereikbaar groen moet zijn. Uit onderzoek is gebleken dat bewoners en bedrijven een groene omgeving waarderen. Groen kan bijdragen aan een gezonde stad, het ondervangen van (toekomstige) gevolgen van klimaatverandering en ook stadsnatuur een plek geven in de stad.

De Dr. Lelylaan is een structuurbepalende groenzone op stadsdeelniveau met waterpartijen, bomen en onderbegroeiing. In het uitwerkingsplan groene hoofdstructuur (2018) is de Dr. Lelylaan opgenomen als Groene Hoofdstructuur-Lanen. Belangrijke groenstructuren op wijkniveau zijn opgenomen in de Groene Kaart. De Diamantlaan, het Diamantplein en de Robijnstraat hebben een structuurbepalende boomstructuur op wijkniveau. De Azurietkade is een ecologisch lint langs het spoor, dat ook onderdeel uitmaakt van het Morslint.

Morslint

Het Morslint is een stadsinitiatief waarbij een wandelroute door de Hoge Mors is ontworpen en wordt ontwikkeld door een grote groep bewoners (zie ook 2.4). Het doel is om de wijk voor voetgangers prettiger beloopbaar te maken en om de samenhang in de wijk te vergroten. Het maken van de route is een middel om in groepsverband aan de kwaliteit van de openbare ruimte te werken. Alle activiteiten vinden plaats in afstemming met en met medewerking van bewoners van de wijk. Doelen van het Morslint zijn:

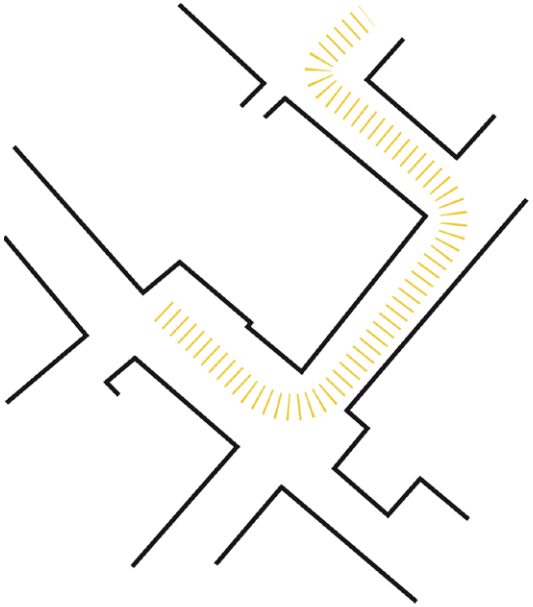
1. Herkenbare verbindingen leggen tussen bestaande openbare plekken;
2. De bestaande openbare ruimte rondom dit nieuwe netwerk op te knappen en te verbeteren;
3. De openbare ruimte, waar wenselijk, aan te vullen met nieuw programma.

Het entreegebied van het winkelcentrum, de zogenaamde Diamantwand aan de Opaalstraat, maakt onderdeel uit van het Morslint. Hier wordt vanuit de Morslintgedachte in de toekomstige situatie een verbeterde wijkentree gezien. In de huidige situatie draagt het gebied niet bij aan de doelstellingen van het Morslint.

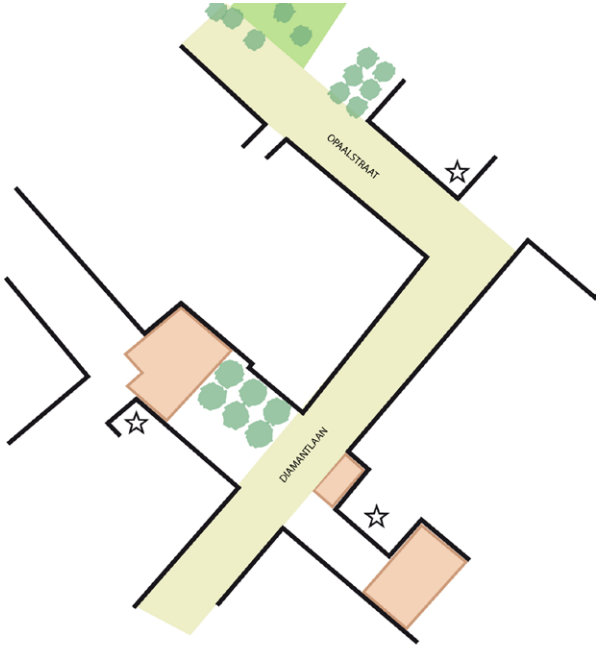
3.1.3 Ambitie

Opaalstraat: versterken van de entree

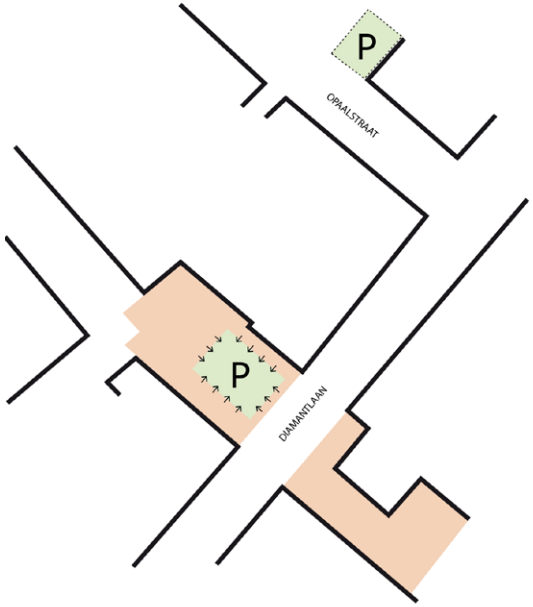
De Opaalstraat moet een aantrekkelijke entree tot de Hoge Mors worden. De aanpak van het winkelcentrum biedt kansen om hier van een achterkant een voorkant te maken. Dit kan door de winkels, die nu nog een entree hebben aan de interne passage, een entree te geven aan de Opaalstraat. Voor de beleving als entree van de Hoge Mors is het belangrijk dat het parkeren minder dominant wordt in het straatbeeld en de nieuwe buitenring met winkels een aantrekkelijke voorruimte krijgen. Deels kan dit worden bereikt door het inpandig oplossen van parkeren van



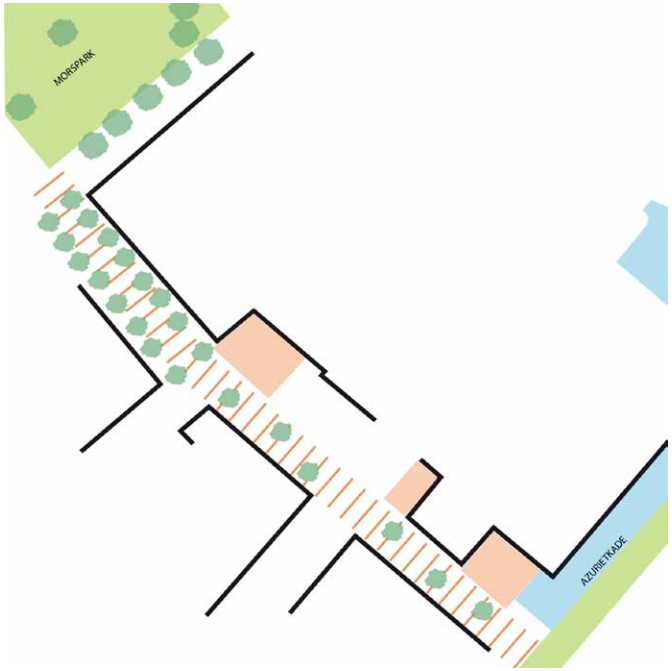
Versterken uitstraling van bebouwing



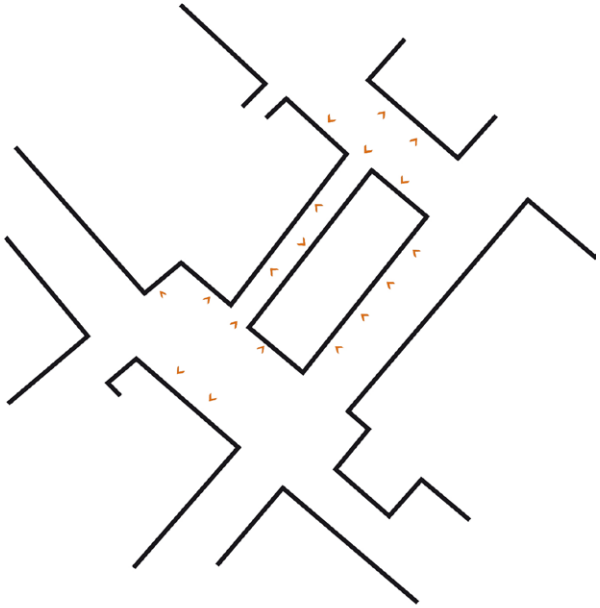
Heldere plein- en straatwanden en bebouwingsaccenten



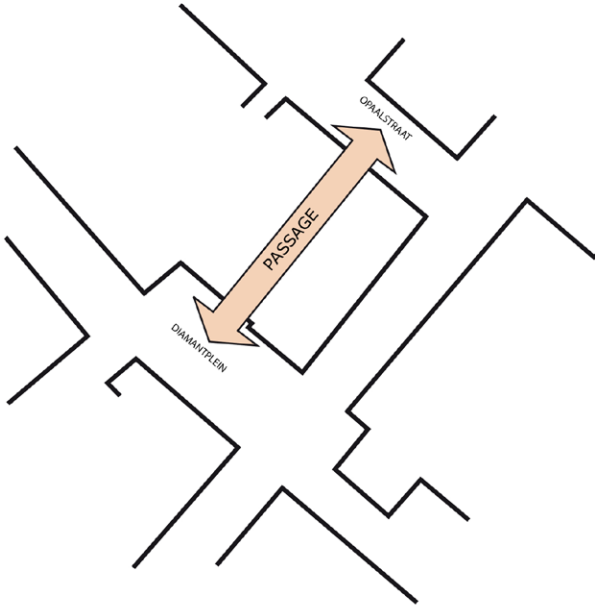
Goede verhouding tussen verblijven en parkeren



Hiërarchie openbare ruimte - stepping stone Morslint



Rondom entrees



Passage als verbinding tussen Opaalstraat en Diamantplein

Afbeelding 13: Ambities

bewoners en bezoekers van bewoners bij de ontwikkeling Opaalstraat 1-5 en het realiseren van een openbare parkeergelegenheid op maaiveld naast de nieuwbouw. De nieuwbouw draagt zelf ook bij aan het versterken van de entree door stevigere bouwmassa, toevoeging van programma en een betere relatie van bebouwing en programma tot de straat.

Diamantlaan: versterken van de route
De Diamantlaan blijft een belangrijke doorgaande functie voor fiets, bus en auto. De looproute naar en langs het winkelcentrum wordt versterkt door bijvoorbeeld aanpak van de gevel of een breder trottoir. het heeft de voorkeur om het laden en lossen rondom het pand te concentreren op één gedeelde locatie aan de Diamantlaan. Verder is het wenselijk om de bushaltes meer richting de hoofdingang van het winkelcentrum te verplaatsen.

Diamantplein: versterken van de verblijfsfunctie
De initiatieven voor Robijnstraat 4 en het wijkwinkelcentrum Diamantplein en de aanpak van de openbare ruimte moeten de pleinfunctie versterken. Het plein wordt beter omkaderd door het maken van heldere wanden aan het plein. Door een buitenring rondom het winkelcentrum te maken komt het winkelaanbod veel directer aan het plein te liggen wat bijdraagt aan de levendigheid op het plein. Ter plaatse van Robijnstraat 4 wordt het plein versterkt door het rechttrekken van de rooilijn met naastgelegen pand (gezondheidscentrum) en het toevoegen van plintprogramma met uitstraling naar buiten.

De openbare ruimte moet worden heringericht om de verkeers- en verblijfsfunctie van het plein beter van elkaar te scheiden. Belangrijk daarbij is dat het parkeren minder dominant aanwezig is op het plein en de doorgaande fietsroute over het plein niet uitnodigt om ook door automobilisten gebruikt te worden. Door een duidelijke hiërarchie in de openbare ruimte ontstaat er samenhang in het gebied en met de toevoeging van extra groen en zitgelegenheden kan het Diamantplein een aantrekkelijke en openbare ontmoetingsplek worden in de buitenruimte.

De inrichting van het Diamantplein moet beter aansluiten op de opzet van het Granaatplein, met een heldere (groene) loper met daaraan verblijfsplekken. Er liggen kansen om het Morslint uit te breiden met een extra route. Deze nieuwe route verbindt het ecologische lint van de Azurietkade via het Hart van de Wijk met het Morspark. Dit moet uiteraard in overleg met de initiatiefnemers van Morslint worden besproken. Een groene inrichting van het plein draagt bij aan het creëren van een prettige verblijfsplek, opvang van regenwater in de openbare ruimte, het verkleinen van hittestress en het vergroten van de biodiversiteit. Voor het realiseren van deze ambitie wordt het parkeren op het plein anders georganiseerd.

Winkelcentrum Diamantplein: wijkwinkelcentrum
Als middelpunt van het Hart van de Wijk moet het winkelcentrum Diamantplein een succesvol wijkwinkelcentrum en ontmoetingsplek worden.

In het wijkwinkelcentrum wordt het doen van dagelijkse boodschappen gecombineerd met recreëren en verblijf. Het wijkwinkelcentrum moet qua aanbod, uitstraling en verblijfsfunctie een visitekaartje worden van de wijk en uitnodigen tot combinatiebezoeken.

De relatie tussen de binnen- en buitenwereld van het wijkwinkelcentrum moet worden vergroot. Het winkelcentrum krijgt meer uitstraling aan de buitenzijde door het toevoegen van etalages, meer entrees van winkels en dergelijke aan de Opaalstraat en het Diamantplein, programma dat aansluit op verblijfsfunctie van het Diamantplein, het vergroten van de herkenbaarheid van de entrees tot de passage en door middel van signing. De aantrekkelijkheid van de passage wordt vergroot door bijvoorbeeld het versterken van de etalagefunctie, het vergroten van de verblijfsfunctie, (natuurlijke) lichttoetreding, één ruime passage in plaats van twee wat smallere en het voorkomen van verrommeling.

Open uitstraling met etalages en verblijfskwaliteit

Pleinruimte tussen bebouwing in

Logistieke zijde aan de Diamantlaan

Winkelcentrum na overkapping

Afbeelding 14: Historische foto's Diamantplein

3.2 Cultuurhistorie

Groen- en waterstructuur

Langs de Dr. Lelylaan loopt de waterstructuur die eind jaren 60 is aangelegd als onderdeel van de naoorlogse stadsuitbreiding. Groenstroken en waterlopen zijn ontworpen als accentuering van de wijkgrenzen. De groenstroken langs de waterlopen zijn van belang voor het brede profiel en de beleving langs de Dr. Lelylaan. De groen- en waterstructuur vertegenwoordigt cultuurhistorische waarden vanwege de samenhang en zichtbaarheid. Deze groenstructuur moet zoveel mogelijk behouden blijven.

Bebouwing

De twee flats met daartussen een winkelcentrum zijn gebouwd in 1965-1966. De inventarisatie en waardering van de wederopbouw in Leiden wordt momenteel uitgevoerd. De bebouwing zal naar verwachting als middelhoog worden gewaardeerd. Dit betekent dat de bebouwing een zekere cultuurhistorische waarde heeft. Bij het maken van de plannen voor het wijkwinkelcentrum zal worden onderzocht of uitgangspunten van de wederopbouw kunnen worden gebruikt. In de wederopbouw was een winkelcentrum voor de wijk ook een ontmoetingsplaats en een landmark in de wijk. Oorspronkelijk met een open vormgeving, en als verbijzondering van de plint van het woongebouw, waarbij het menselijke maat gaf aan de bebouwing. De zichtassen en openheid zijn belangrijke elementen die ook weer terug zouden moeten komen. De nieuwe functie van het winkelcentrum sluit aan op de oorspronkelijke: wijkwinkelcentrum en ontmoetingsplek.

3.3 Mobiliteit

3.3.1 Fietsverkeer

De fietsroute over de Diamantlaan is een hoofdfietsroute door het Morskwartier naar onder andere Leiden Centraal, Leiden Bio Science Park, het centrum en de Stevenshof. Indien de plannen voor transformatie van het Werninkterrein doorgaan zal de Diamantlaan, na de aanleg van een nieuwe doorsteek onder het spoor door, ook voor deze nieuwe wijk een belangrijke fietsroute worden naar de genoemde bestemmingen.

De fietsroute langs de Diamantlaan moet als hoofdfietsroute veilig, comfortabel en herkenbaar worden ingericht. De fietsdoorsteek tussen de Diamantlaan en de Topaaslaan-Robijnstraat moet in stand worden gehouden om achterliggende straten te verbinden met de doorgaande fietsroute. De Opaalstraat tussen de Diamantlaan en de Saffierstraat, met in het bijzonder de kruising met de Barnsteenstraat, moet veiliger ingericht worden voor zowel fietsers als auto's.

3.3.2 Autoverkeer

In en rondom de Hoge Mors zijn veel nieuwe ontwikkelingen voorzien, die verkeer zullen generen. Met de Regionale Verkeers- en Milieukaart (RVMK) wordt inzicht verkregen in de geprognotiseerde verkeersintensiteiten en de mogelijke gevolgen voor wegvakken en kruispunten. Er wordt op dit moment een nieuwe RVMK opgesteld waarin nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Ook de projecten in het Morskwartier, waaronder Diamantplein en omgeving en het Werninkterrein, worden in de RVMK meegenomen. Op basis van de uitkomsten wordt bepaald hoe de wegen in het projectgebied moeten worden ingericht voor autoverkeer in de toekomstige situatie en hoe de verkeersstructuur eruit komt te zien.

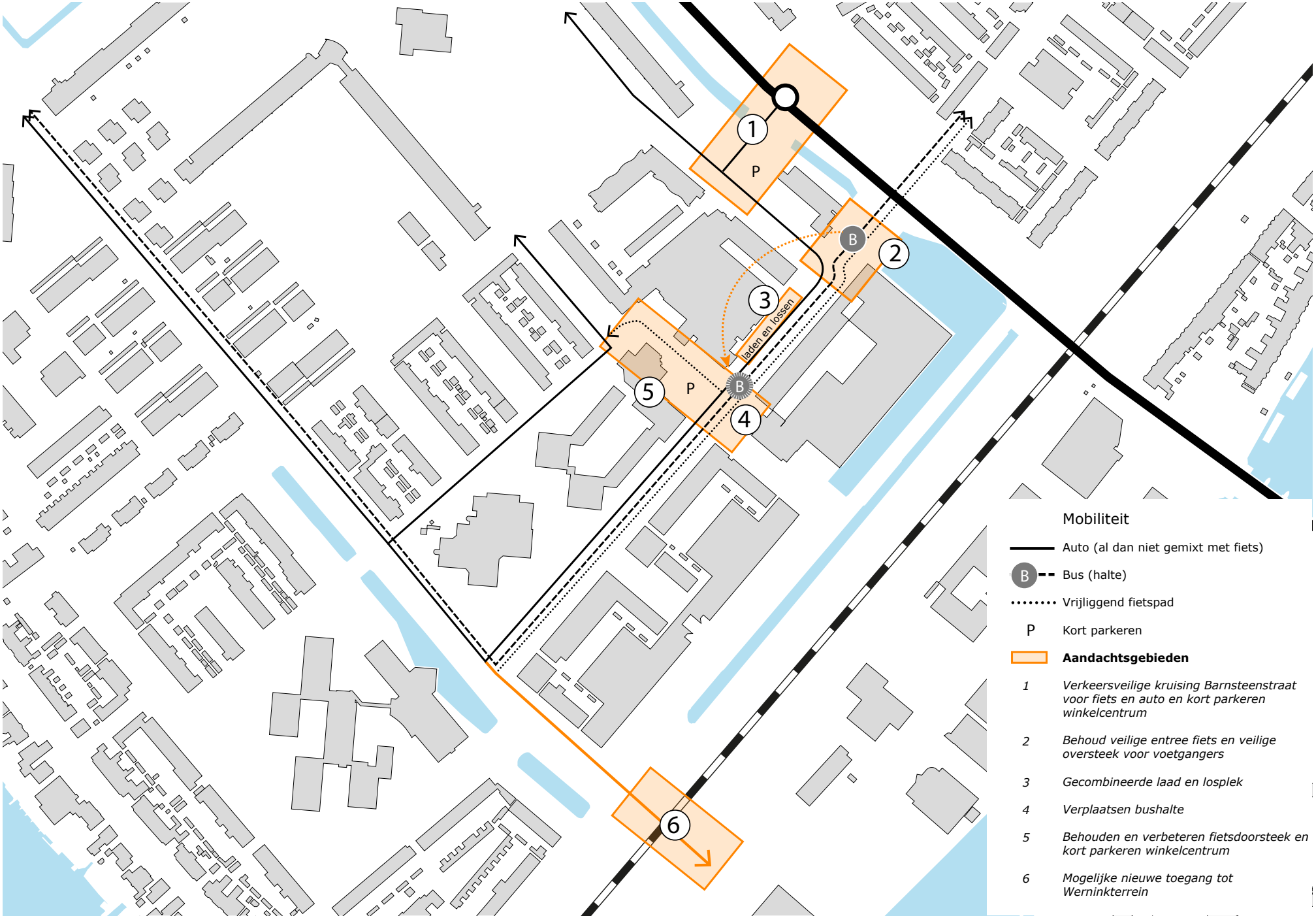
3.3.3 Fietsparkeren

In het Beleidsakkoord 2018-2022 wordt fietsparkeren bij wijkwinkelcentra expliciet genoemd: "*Fietsgebruik stimuleren we met extra fietsparkeerplekken in de binnenstad en bij wijkwinkelcentra*". Niet alleen moeten de routes er naartoe logisch, veilig en comfortabel zijn, ook is de beschikbaarheid van voldoende, goede fietsparkeerplaatsen een vereiste.

Om te bepalen hoeveel fietsparkeerplaatsen nodig zijn worden er bij de start van de ontwerpfase op maatgevende momenten tellingen gedaan en worden de fietsparkeernormen uit de CROW-brochure 317 gehanteerd.

3.3.4 Autoparkeren

De gemeente is bezig met het opstellen van een parkeervisie. In de parkeervisie wordt per leefmilieu bekeken welke mix aan maatregelen nodig is om de vraag naar en het aanbod van parkeerplaatsen in balans te houden dan wel te krijgen. De Hoge Mors ligt in het zogenaamde overloop-leefmilieu dat grenst aan het parkeerreguleringsgebied. Hier kunnen overloopproblemen optreden, omdat mensen het betaald parkeerregime willen vermijden en gratis in het vrije aangrenzende gebied parkeren.



Afbeelding 15: Mobiliteit - bestaande situatie en ambitie

Telmomenten geven aan dat de parkeerdruk rondom het winkelcentrum Diamantplein overdag hoger is dan in de vroege en late avond. Dit duidt op de aanwezigheid van vreemdparkeerders met een bestemming elders in het betaald parkeergebied. De parkeerdruk in de rest van de Hoge Mors is acceptabel. Door het uitbreiden van het woonprogramma, toevoeging van maatschappelijke functies en toevoegen van detailhandel kan dit veranderen. Hier moet bij planvorming rekening mee worden gehouden.

Bij nieuwbouw en functiewijziging van een gebouw wordt aan de hand van parkeernormen het benodigd aantal parkeerplaatsen (parkeereis) bepaald. Het voldoen aan de parkeereis is een harde voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Het komt tegenwoordig echter steeds vaker voor dat ontwikkelaars om uiteenlopende redenen niet aan de parkeereis kunnen voldoen. Om antwoord te kunnen geven op de vraag hoe wij de komende jaren omgaan met het parkeren bij nieuwe ontwikkelingen in de stad, wordt gewerkt aan een nieuwe parkeernormennota (onderdeel van de parkeernota, waarvan verwacht wordt dat deze q3 2019 wordt vastgesteld). Het college is daarom voornemens om tussentijds de beleidsregels parkeernormen Leiden en parkeerverordening aan te passen, zodat noodzakelijke woningbouwprojecten doorgang kunnen vinden. De aanpassing van de beleidsregels maakt het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden alsnog een omgevingsvergunning te verlenen in gevallen waar niet (volledig) aan de parkeereis kan worden voldaan.

In de Hoge Mors geldt geen parkeerregulering. Dit betekent dat nieuwe bouwontwikkelingen moeten voldoen aan de parkeereis. Dit geldt voor zowel het toevoegen van extra winkeloppervlak aan het winkelcentrum als ook de toevoeging van woningen en maatschappelijke voorzieningen in het gebied.

Om alle nieuwe ontwikkelingen te kunnen realiseren in de Hoge Mors en problemen voor de omgeving te voorkomen, is het van belang dat er parkeerregulering wordt ingevoerd in het gehele gebied. Er kan dan indien nodig afgeweken worden van de parkeereis. Aangezien (toekomstige) bewoners niet in aanmerking kunnen komen voor een bewoners- en bezoekersparkeervergunning, ontstaat er geen extra parkeerdruk in de omgeving en blijft de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd. Wel zal het bezoekersdeel van de parkeernorm op het eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

De invoering van parkeerregulering is ook nodig om verdere overloopproblemen vanuit het naastgelegen betaald parkeergebied te voorkomen. Dit zal iets meer ‘lucht geven’ in de straten rondom het winkelcentrum op werkdagen.

De invoering van regulering zal naar verwachting niet afdoende zijn. De parkeerdruk is immers ook hoog op zaterdag als er in het naastgelegen gebied geen regulering geldt. Bovendien krijgen bewoners rondom het winkelcentrum een parkeervergunning bij de invoering van betaald parkeren. Naast de algehele regulering in de wijk zal er op specifieke terreinen of straatsecties een regime moeten gelden die de kort-parkeerders (bezoekers winkels) faciliteert en langparkeerders (bewoners) weert gedurende de winkelopeningstijden.

In de openbare ruimte zal worden gekeken naar ruimte om extra (openbare) parkeerplaatsen aan te leggen, zodat er voldoende parkeergelegenheid is voor automobilisten. Uitgangspunt is dat de openbare ruimte leefbaar ingericht wordt, het huidige groen zoveel mogelijk behouden blijft, extra groen wordt toegevoegd en het Diamantplein een aantrekkelijk verblijfsplein wordt. Om deze ambitie waar te maken zal de ruimte voor het toevoegen van extra parkeerplekken beperkt zijn.

3.3.5 Openbaar Vervoer

De huidige bushaltes zijn gesitueerd nabij de op/afrit van de Dr. Lelylaan. Wens is om deze haltes naar de Diamantlaan en meer richting de hoofdingang van het winkelcentrum te verplaatsen. De haltes komen daarmee centraler te liggen in het Hart van de Wijk. De mogelijkheid om deze haltes in te passen zal onderzocht worden.

3.3.6 Laden en lossen

Om het laden en lossen zo goed en veilig mogelijk te faciliteren is het belangrijk dat er zo min mogelijk conflicten kunnen ontstaan

met fietsers en voetgangers. Daarom is laden en lossen op het parkeerterrein dan ook niet wenselijk. Hier fietsen en lopen veel mensen (met winkelwagentjes). Tevens moet zoveel mogelijk worden voorkomen dat een vrachtwagen ergens moet keren of achteruit moet rijden. Rondom een druk winkelcentrum zijn dit gevaarlijke manoeuvres.

Om de overlast te beperken is de ambitie om het laden en lossen te concentreren op de huidige locatie aan de Diamantlaan. Hier hoeven vrachtwagens niet te keren of achteruit te rijden. Voor de winkels en supermarkt die wat verder van de laad- en losplaats afliggen, zal een goede verbinding moeten worden gecreëerd om de spullen te voet te kunnen halen en brengen. Aan de eigenaar van het winkelcentrum zal gevraagd worden zich hiervoor in te spannen. Onderzoek zal moeten uitwijzen of één laad- en losplaats mogelijk is in combinatie met een goede en logische inrichting van het winkelcentrum zelf (situering winkels en bijbehorende magazijnen).

3.3.7 Voetgangers

Voetgangers moeten veilig en ongehinderd (vanaf huis of parkeerterrein) het winkelcentrum kunnen bereiken. Zowel het winkelcentrum als de routes er naartoe moeten ook toegankelijk zijn voor mensen die minder goed ter been zijn of in een rolstoel/scootmobiel zitten. Obstakels moeten zoveel mogelijk voorkomen worden voor mensen met een visuele handicap. Hierbij moet ook aandacht zijn voor natuurlijke gidslijnen en blindengeleidestroken.

3.4 Economisch programma

3.4.1 Detailhandel

In de Retailvisie Leidse Regio 2025 (2016) is het Diamantplein binnen de detailhandelsstructuur benoemd als een toekomstbestendig winkelgebied. Dat betekent dat dit winkelcentrum voldoende potentie in zich heeft om een succesvol wijkwinkelcentrum te zijn met een sterke basis van het dagelijkse aanbod. Op dit moment wordt de potentie van het winkelcentrum nog onvoldoende benut.

Om een geslaagd Hart van de Wijk te kunnen zijn moet het wijkwinkelcentrum inspelen op de huidige trends. Het koopgedrag is de laatste jaren sterk veranderd. Niet alleen zijn de mogelijkheden van het internet bij aankoopbeslissingen enorm verruimd, ook is de Nederlandse bevolking qua opbouw en bestedingsruimte veranderd. Winkelend publiek wil bijvoorbeeld dat een winkelcentrum dienst doet als verblijfsgebied. Tijdens het shoppen willen consumenten ook steeds vaker recreëren door ergens een broodje te nuttigen met een kopje koffie/thee. Daarnaast hebben we ook te maken met de snelle shoppers. Voor hen is het bijvoorbeeld van belang dat zij hun boodschappen kunnen afhalen bij een pick-up point.

Om toekomstbestendig te zijn moet het wijkwinkelcentrum wijkvoorzienend zijn, het winkelend publiek moet alle dagelijkse boodschappen in het wijkwinkelcentrum Diamantplein kunnen aanschaffen. Daarnaast moet de inrichting van het winkelcentrum uitnodigen tot combinatiebezoeken. Het heeft een enorme meerwaarde als in het winkelcentrum naast de huidige full-service supermarkt ook een discount supermarkt aanwezig is. Deze zijn dan complementair aan elkaar en zo wordt goed ingespeeld op de wensen en behoeften van consumenten met verschillende achtergronden. Toekomstbestendige supermarkten dienen over meer dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak te beschikken om het juiste serviceniveau te leveren aan de moderne consument. De ontwikkelaar zal zich hieraan moeten conformeren bij het uitwerken van zijn plan.

Afbeelding 16: Voorbeeld van uitnodigende entree

Afbeelding 17: Voorbeeld van aantrekkelijke winkelpassage

Naast de aanwezigheid van supermarkten is een minimaal aanbod van versproducten gewenst. Food speciaalzaken als groentewinkels, slagerijen of bakkerijen kunnen dit bieden. Een aanbod van non-food, zoals drogisterijen en slijterijen, maken in aanvulling op het aanbod food de dagelijkse boodschappenfunctie van het gebied compleet.

Het is van belang om met de eigenaar van het wijkwinkelcentrum afspraken te maken over de uitstraling van het winkelcentrum, denk daarbij aan een goede plek voor de winkelwagentjes van de supermarkt(en). In de openbare ruimte buiten het winkelcentrum is dit niet gewenst. Er zal zorgvuldig gekeken moeten worden naar een opstelplaats in de supermarkt(en) zelf. Ook over signing aan de buitenzijde van het winkelcentrum zullen afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum.

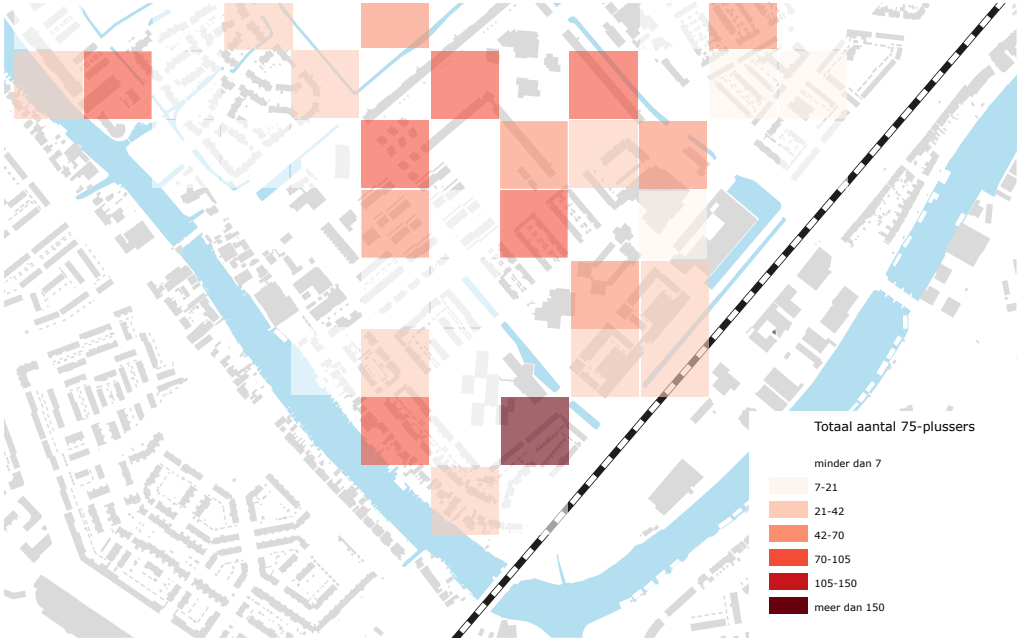
3.4.2 Horeca

In de ruimtelijke en economische horecavisie (2016) staat dat, met uitzondering van de binnenstad en specifieke ontwikkellocaties, het bestaande aanbod aan horeca wordt geconsolideerd. Volgens die visie wordt in de Mors geen nieuwe horeca toegevoegd in panden die nog geen horecabestemming hebben. Hierop geldt de uitzondering dat per stadsdeel nog een Horeca-I vestiging mag worden toegevoegd.

Op dit moment zijn in de buitenring van het winkelcentrum Diamantplein een snackbar en afhaalpizzeria gevestigd. Dit type horeca past als concept goed in een woonwijk. Voor het Diamantplein is in het bestemmingsplan Morskwartier opgenomen dat horeca tot en met categorie III is toegestaan binnen de bestemming Gemengd-3. Dit geldt voor het winkelcentrum en dan uitsluitend op de begane grond. In de horecavisie staat dat bij bestemmingsplanherzieningen het uitgangspunt is dat de bestaande rechten worden gerespecteerd, maar dat moet worden afgewogen welke subcategorie horeca het beste past.

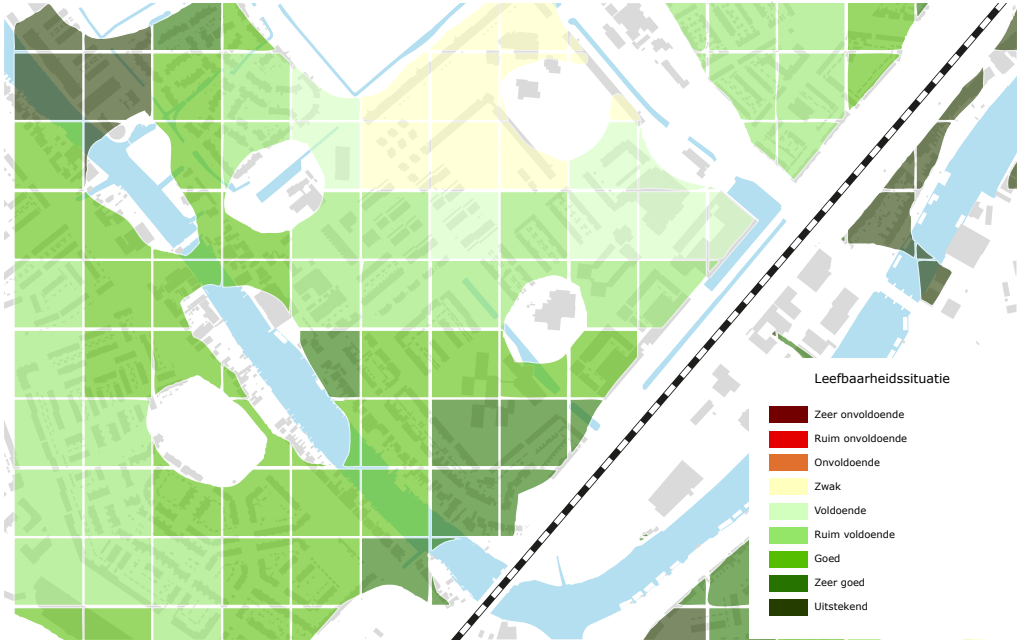
Bij een buurtwinkelcentrum als Diamantplein is het voor de levendigheid en de buurt gewenst functies als een lunchroom of snackbar mogelijk te maken (met openingstijden tussen 6.00 en 22.00 uur). Restaurants waar ook alcohol wordt geschonken zijn niet passend. Daarom wordt de horecacategorie voor het winkelcentrum verlaagd naar maximaal horeca in categorie II, waarbij horeca in categorie I* wordt uitgesloten aangezien binnen die categorie ook alcoholische dranken kunnen worden geschonken. Ten aanzien van de geprojecteerde nieuwe plint aan het winkelcentrum (aan de pleinkant) is het belangrijk dat daar een functie kan komen die een bijdrage kan leveren aan de levendigheid. Om die reden is de ambitie maximaal horeca in categorie II (met eerder genoemde uitzondering) mogelijk te maken. Dit druist echter in tegen het beleid zoals geformuleerd in de horecavisie. De komende tijd werkt de gemeente aan de herziening van de horecavisie, waarvoor onderzoek wordt gedaan naar welk soort horeca op welke plek gewenst is. Na vaststelling van de herziening van de horecavisie is duidelijk hoe de definitieve invulling voor horecamogelijkheden opgenomen zal worden in de bestemmingsplanherziening aan het Diamantplein.

Om met trends mee te gaan en het plein aantrekkelijk en levendig te maken moet ondergeschikte horeca, zoals een kopje koffie bij de bakker of een broodje vis bij de viswinkel, mogelijk zijn. Dat geldt zowel voor het winkelcentrum als voor de nieuwe plint. In de horecavisie staat dat in bestemmingsplannen op specifieke plekken horeca wordt toegestaan als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie detailhandel. Er is verder geen maximum aantal winkels met ondergeschikte horeca of iets dergelijks opgenomen. Ook wordt aangegeven dat vervlechting van detailhandel, horeca en andere functies past bij de beleveniseconomie en gebieden aantrekkelijk maakt, dat sluit aan bij de ambitie die er is voor het Diamantplein. Verdere specifieke randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de horecavisie. Eén ervan is dat de Drank- en horecawet moet worden nageleefd, wat concreet betekent dat er geen alcohol mag worden geschonken. In het huidige bestemmingsplan Morskwartier is ondergeschikte horeca en daarmee de mogelijkheid tot blurring niet opgenomen. In de bestemmingsplanherziening voor het Diamantplein en omgeving zal dit worden aangepast om zo invulling aan de ambitie te kunnen geven.

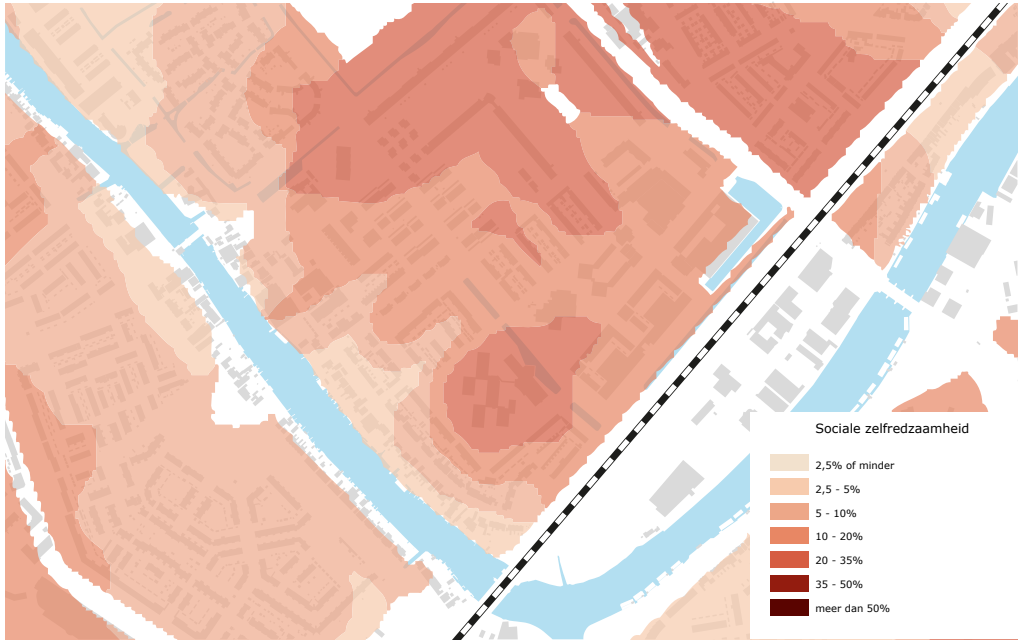


Afbeelding 18: Totaal aantal 75-plussers (Huishoudens) - bron Springco 2017

Afbeelding 19: Dominante inkomensklasse - bron Springco 2017



Afbeelding 20: Leefbaarheidssituatie -bron Leefbaarometer, 2016



Afbeelding 21: Sociale redzaamheid - bron Woonzorgwijzer, 2018

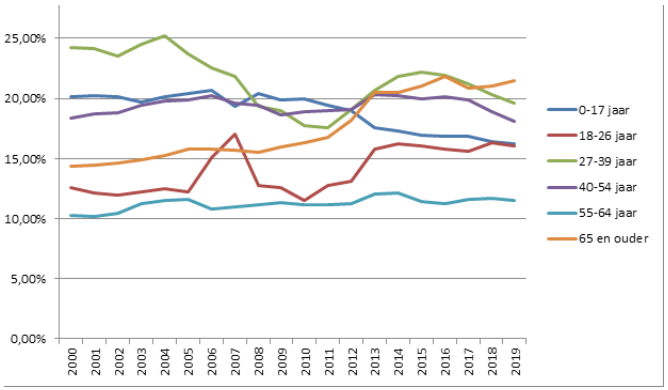
3.5 Sociaal

3.5.1 Sociaal-demografische analyse

Leeftijdsopbouw en ouderen

Afbeelding 22 toont de ontwikkeling van levensfasen in de periode 2000-2019. Het percentage van inwoners van 65 jaar en ouder in de Mors is de afgelopen 20 jaar toegenomen. Waar in 2000 inwoners van 27-39 jaar met ca. 25% het sterkst vertegenwoordigd was, is dit sinds 2017 de groep van 65 jaar en ouder. Deze groep kent ook de sterkste groei. Ook het aandeel jongvolwassenen van 18-26 jaar kent een lichte stijgende trend. Het aandeel jongeren tot 17 jaar neemt echter af. Als de trend van de afgelopen 20 jaar doorzet, dan kan dit invloed hebben op het gewenste voorzieningenaanbod in de wijk. Afbeelding 18 geeft het aantal 75-plussers weer per 100 x 100 meter (bron: Springco).

Het aantal 75-plussers is aardig verdeeld over de Mors. Ter plaatse van woon-zorgcomplexen en serviceflats wonen er logischerwijs meer ouderen. Rondom de Opaalstraat is een lichte concentratie 75-plussers te zien die veelal een lager inkomen hebben. Rondom de Diamantlaan wonen in de woonserviceflats juist ouderen met een hoger inkomen.



Afbeelding 22: Ontwikkeling levensfasen 2000-2019

Inkomen

Om een beeld te krijgen van de inkomensverdeling in De Mors, is in afbeelding 19 de dominante inkomensklasse op gedetailleerd niveau weergegeven zonder dat gegevens zijn terug te leiden tot persoonsniveau (bron: Springco). In de Mors is een duidelijk cluster van hogere inkomens te zien rondom de Jacob Catslaan en de Vondellaan en een kleinere concentratie langs de Hoge Morsweg. Langs de Storm Buysingstraat, de Turkooislaan en de Topaaslaan is een concentratie van lagere inkomens te zien. De rest van de wijk geeft een meer gemêleerd beeld en is meer diversiteit in inkomens te zien. Rondom het Diamantplein is de dominante inkomensklasse modaal en aan de kant van de Robijnstraat onder modaal. Rondom de serviceflats aan de Diamantlaan is de dominante inkomensklasse hoger, tot anderhalf keer modaal.

Leefbaarheid

De Leefbaarometer geeft een modelmatige schatting van de leefbaarheid op basis van vijf indicatoren: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke omgeving. Een gemiddeld gebied in Nederland scoort op de grens tussen 'ruim voldoende' en 'goed' op deze schaal. Dit betekent dat gebieden die 'voldoende' scoren op de kaart onder het nationaal gemiddelde liggen.

Afbeelding 20 laat binnen de Mors veel verschil zien in leefbaarheid: in het midden van de wijk is de leefbaarheid lager, naar de hoeken toe scoort de wijk beter. Binnen de Hoge Mors scoort het gebied rondom de Turkooislaan en Topaaslaan zwak. De leefbaarheid rondom het Diamantplein loopt van voldoende tot ruim voldoende, het gebied scoort dus iets lager dan het gemiddelde van Nederland. Dit gebied scoort met name op de fysieke omgeving slechter.

Sociale problematiek

De WoonzorgWijzer is een instrument dat een schatting geeft van het aantal mensen in een gebied met een bepaalde aandoening (dementie, somatische problematiek, zintuigelijke aandoeningen, e.d.) en/of bepaalde beperking/problematiek (op het gebied van mobiliteit, sociale contacten, administratie, dagelijkse levensverrichtingen e.d.) ervaren.

Afbeelding 21 geeft het percentage van personen (19 jaar of ouder) weer die mogelijk beperkingen ervaren op het gebied van het maken en onderhouden van sociale contacten. Andere kaarten van de WoonZorgwijzer (zoals probleemgedrag, niet zelfstandig het huishouden kunnen doen, angsten) geven grotendeels hetzelfde beeld: in delen van de Hoge Mors lijkt sprake te zijn van een iets hogere concentratie van kwetsbare inwoners. Met name de Agaatlaan, Turkooislaan, Opaalstraat en de Robijnhof lijken het meest kwetsbaar te zijn. De verwachting is dat dit bij de Robijnhof, gezien de ontwikkelplannen, zal afnemen. Aan de zuidoostelijke kant van het Diamantplein neemt de concentratie van kwetsbare inwoners iets af.

Afbeelding 23: Bestaande voorzieningen

3.5.2 Voorzieningen

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat in de stad van 2040 elke wijk goede basisvoorzieningen heeft, zoals winkels, zorg, werkplekken en ruimten voor verenigingen. Die zijn goed gespreid. Voor iedere leeftijdsgroep is er een passend aanbod, van jonge kinderen en pubers tot 75- en 85-plussers en alle leeftijden daartussen.

In de omgeving van het Diamantplein zijn er een aantal voorzieningenclusters. In de Lage Mors zijn verschillende scholen met bijbehorende buitenschoolse activiteiten rondom de Damlaan, Vondellaan en de Storm Buysingstraat. Het gaat hier om basisscholen en een MBO. In de Hoge Mors zelf zijn er drie clusters. Rondom de Diamantlaan en het Diamantplein is het grootste cluster met winkels, horeca, diensten, zorg, welzijn en scholen. In het Morspark bevinden wijkgerichte, zorg- en welzijnsvoorzieningen en een gymzaal. In Sportpark de Mors bevinden zich verschillende sportvoorzieningen, voor zowel binnen- als buitensport.

Een aantal voorzieningen bevindt zich op een locatie die zal worden (her)ontwikkeld, waaronder het Denksportcentrum, Woonzorgcentrum Robijnhof en het kinderdagverblijf aan de Turkooislaan. Deze voorzieningen zullen uit het gebied verdwijnen, worden verplaatst of in een andere vorm terug komen. Verder is de ambitie is om het Sportpark de Mors door te ontwikkelen tot wijksportpark.

3.5.3 Ambities en aanbevelingen

Binnen de Mors is veel verschil tussen buurten te zien. Het gebied rondom de Agaatlaan, de Turkooislaan en de Topaaslaan is binnen de Mors het meest kwetsbare gebied. Hier ligt het inkomen gemiddeld lager, is de leefbaarheid lager en is een stapeling van sociale problematiek te zien.

Het Diamantplein en omgeving valt niet in het meest kwetsbare gebied van de wijk, maar ligt er wel direct naast en biedt ook de voorzieningen voor de inwoners van het hele gebied. De ontwikkeling van het Diamantplein en omgeving kan dus een belangrijke impuls geven aan de leefbaarheid. Voor kwetsbare gebieden is het van belang om genoeg ruimte te houden of maken voor goede (buurtgebonden) voorzieningen. Dit zijn voorzieningen die het onderlinge contact, ontmoetingen en de levendigheid bevorderen[1] en ruimtes voor welzijn en sociale programma's. Voorbeelden zijn buurthuizen en speeltuinen, maar ook kleinschalige buurtwinkels en horeca. Een uitbreiding van maatschappelijke functies in het gebied is nodig om te kunnen blijven voldoen aan de zorgvraag in het gebied.

Daarnaast kan door woningbouwprogrammering meer diversiteit in de buurt worden gerealiseerd, met name aan de noordelijke kant van het Diamantplein. Ook meer diversiteit binnen het sociale woonprogramma (bijvoorbeeld sociale huurwoningen van een hogere huurprijs) kan hieraan bijdragen. Hoewel menging niet persé tot een verbetering van de situatie van de individuele bewoner leidt[2], kan het wel zorgen voor verdunning van de problematiek[3], voor een betere reputatie van de buurt en tot meer waardering van buurtbewoners[4].

In de Leefbarometer scoort het gebied met name slechter op de fysieke omgeving. Een deel van de indicatoren die voor dit thema worden gebruikt zijn locatiespecifiek en zullen niet snel wijzigen, zoals de ligging aan het spoor en wegen. Er zijn echter ook een aantal indicatoren die wel positief kunnen worden beïnvloed, zoals het aandeel groen, het aantal gebouwen met een bijeenkomstfunctie en geluidsbelasting.

---

[1] Menging maakt verschil. Hoe bewoners buurt- en wijkverandering ervaren en waarderen ondanks en dankzij herstructurering – André Ouwehand, juni 2018
[2] Gemengde wijken helpen minder bedeelde bewoners niet vooruit – Volkskrant (maart 2017) https://www.volkskrant.nl/binnenland/gemengde-wijken-helpen-minder-bedeelde-bewoners-niet-vooruit~a4477212/
[3] Presentatie André Ouwerhand - TU Delft/Platform31, 2018
[4] Menging maakt verschil. Hoe bewoners buurt- en wijkverandering ervaren en waarderen ondanks en dankzij herstructurering – André Ouwehand, juni 2018

3.6 Wonen

In de Nota Wonen 2020 (2013) staat beschreven dat de gemeente een rol voor marktpartijen ziet voor het realiseren van meer woningen voor de hogere middeninkomens. Bij de bouwprojecten wil de gemeente daarom zoveel mogelijk sturen op uitbreiding van het aanbod in het middensegment. Daarnaast zet de gemeente zich in voor de realisatie van sociale huur. In het beleidsakkoord 2018-2022 (2018) is de ambitie

hiervoor aangescherpt en geeft het college aan dat per saldo 30% sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Dit percentage is inclusief woningen van woonzorgaanbieders voor bijzondere doelgroepen. Bij nieuwbouwprojecten kiest het college voor gemengd bouwen.

Voor het Diamantplein en omgeving is het van belang om tot een juiste mix van woonsegmenten te komen. Er is onder andere gekeken naar de sociaal-demografische analyse. In de Verstedelijkingsnotitie Leiden wordt De Hoge Mors benoemd als één van de vier gebieden in Leiden waar in de jaren ’50, ’60 en ’70 grotere concentraties sociale huurwoningen in de huurprijsklassen ‘goedkoop’ en ‘betaalbaar’ zijn gebouwd. Totaal is het percentage sociale huur in de Hoge Mors 44% (gemeten in 2018). Om deze reden is het voornemen om in de nieuwe Woonvisie (planning vaststelling Raad oktober 2019) op te nemen dat we menging van woonsegmenten in deze wijken willen bevorderen.

Om de menging van woonsegmenten aan het Diamantplein en omgeving te bevorderen is niet alleen gekeken naar de ambitie om 30% sociaal te bouwen, zoals is vastgelegd in het beleidsakkoord Samen maken we de Stad. Maar is ook gekeken naar welke woonsegmenten minder vertegenwoordigt zijn in het gebied. Hieruit is naar voren gekomen dat het wenselijk is om koopwoningen in het midden segment te realiseren. Vanwege het tekort aan sociale huurwoningen in de stad is het daarnaast ook nodig om aan het woningbouwprogramma in dit gebied voor een deel sociale huurwoningen toe te voegen, maar dan specifiek starterswoningen en zorgwoningen.

Dat het Diamantplein in de Structuurvisie Leiden is benoemd als een van de zes stimuleringsgebieden voor maatschappelijke voorzieningen voor ouderen is een belangrijke reden om aan de Opaalstraat 1-5 zorgwoningen toe te staan. Om de menging van woonsegmenten in het gebied te bevorderen zullen er op deze zelfde locatie ook sociale huurwoningen voor starters gerealiseerd worden. Om verdere menging van woonsegmenten te bevorderen is voor de locatie Robijnstraat 4 gekozen voor de bouw van koopappartementen voor het middensegment.

In totaal gaat het om tussen de 100 en 120 sociale huurwoningen en tussen de 15 en 20 middensegment koopappartementen, waarmee de 30% norm ruimschoots wordt gehaald. Voor alle toevoeging van woningen geldt dat deze duurzaam dienen te worden gerealiseerd. Het is aan de initiatiefnemer om met voorstellen hiervoor te komen.

3.7 Duurzaamheid

Iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoende aandacht besteden aan duurzaamheid. Het afwegingsinstrument Duurzaamheid in Ruimtelijke Projecten wordt als hulpmiddel gebruikt om te bepalen welke duurzaamheidsthema’s binnen project Diamantplein en omgeving van belang zijn en welke thema’s de meeste impact zullen hebben. Zo is gekomen tot de volgende prioritering:

Energie

Deze wijk is als prioriteitswijk onderdeel van de Leidse Warmtevisie. Er is een hogetemperatuurwarmtenet aanwezig in deze wijk. Er zijn verschillende manieren om aankoppeling plaats te laten vinden. Hier zal onderzoek naar worden gedaan. Vanaf volgend jaar zijn BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) verplicht. Het thema energie heeft een hoge prioriteit in deze wijk. Daarom wordt er als ambitie ingezet op energie neutrale gebouwen. Aangezien het Diamantplein en omgeving een ‘mixed-use’ is, zal in samenwerking met de initiatiefnemers onderzocht worden hoe functies elkaar op het gebied van energie kunnen helpen en waar mogelijk versterken. Ook wordt aan de initiatiefnemers gevraagd om nog een stap verder te gaan (energieleverend) en ervoor te zorgen dat energieneutraal haalbaar blijft als er een stapje terug gedaan wordt.

Klimaatadaptatie & biodiversiteit

Het klimaat veranderd, waardoor we vaker te maken krijgen met extremen in het weer, heftige regenbuien, periode van droogte en langdurige hitte. Om de stad leefbaar te houden willen we een klimaatbestendige leefomgeving. Om precies te weten welke problemen Leiden kan verwachten door de klimaatverandering is een klimaatstresstest gedaan.

De in mei 2019 opgeleverde klimaatstresstest toont aan dat in het projectgebied wateroverlast te verwachten valt in het geval van extreme buien. Het opnieuw dimensioneren en aanleggen van

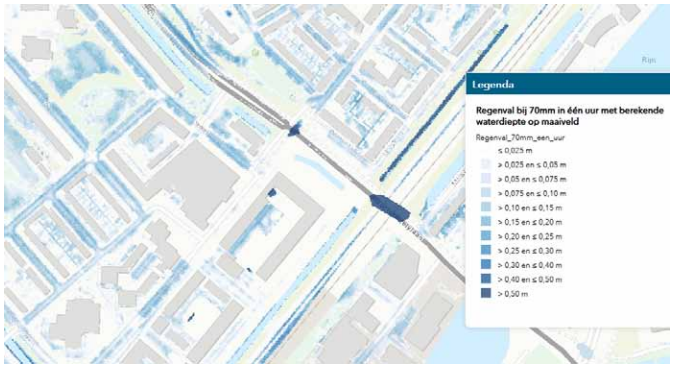
duurzame riolering is niet afdoende. De gemeente wil dit probleem zover mogelijk terugdringen door middel van diverse maatregelen op en aan de gebouwen en in de openbare ruimte. Regenwater moet zoveel mogelijk worden vastgehouden en geborgen en pas als dat niet meer mogelijk is worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Naast wateroverlast moet ook hittestress zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door te zorgen voor schaduw, door te ventileren en te verkoelen op momenten van hittestress. De initiatiefnemers wordt gevraagd om te kijken welke maatregelen zij bij de bouw kunnen nemen. In de openbare ruimte zal de gemeente, in overleg met de initiatiefnemers die bijdragen aan de openbare ruimte rondom hun eigendom, hiervoor maatregelen treffen. Maatregelen en oplossingen in de vorm van het toevoegen van diverse verschijningsvormen van groen kunnen hierbij helpen, zowel in de openbare ruimte als op en aan het vastgoed. Tegelijkertijd kunnen dit soort maatregelen bijdragen aan het terugdringen van het fenomeen hittestress, het voorkomen van en anticiperen op droogte, het versterken van de stedelijke (hoofd)groenstructuur en de verrijking van de biodiversiteit.

Voor biodiversiteit is de ambitie om het leefgebied van soorten flora en fauna die al in het gebied voorkomen te behouden en te versterken. Dit zijn onder andere de huismus, heggenmus, slechtvalk, steenuil en verschillende soorten libellen. Huidige inheemse beplanting met een goede toekomstverwachting wordt zo goed mogelijk ingepast in nieuwe plannen. Nieuwe (biologisch gekweekte) beplanting is gevarieerd, inheems en lokaal groen en sluit bij voorkeur aan op wat diersoorten nodig hebben om te overleven. Groen op maaiveld kan bijdragen aan grondgebonden soorten en de groenbeleving. Door het groen te verbinden kunnen diersoorten zich ook door de stad verplaatsen. Naast de openbare ruimte kan ook de bebouwing bijdragen aan biodiversiteit door natuurinclusief te bouwen. De gemeente zal de initiatiefnemers wijzen op de mogelijkheden omtrent Natuurinclusief Bouwen. Hierbij kan zowel worden gedacht aan groene daken en gevels als ook het bieden van een nest of verblijfsplaats.

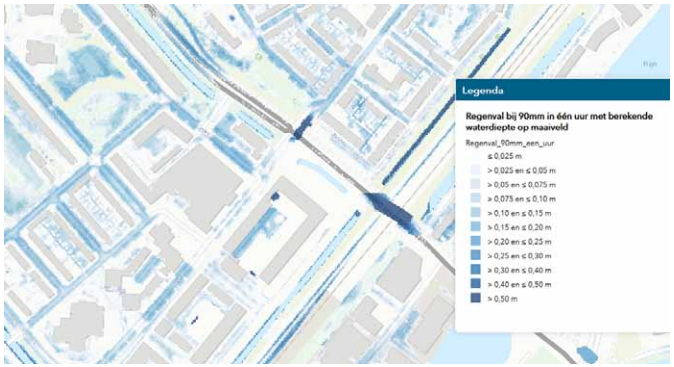
Bij de verdere uitwerking zal geput worden uit de afspraken die zijn vastgelegd in het Convenant Klimaatbestendig Bouwen.

Circulaire economie

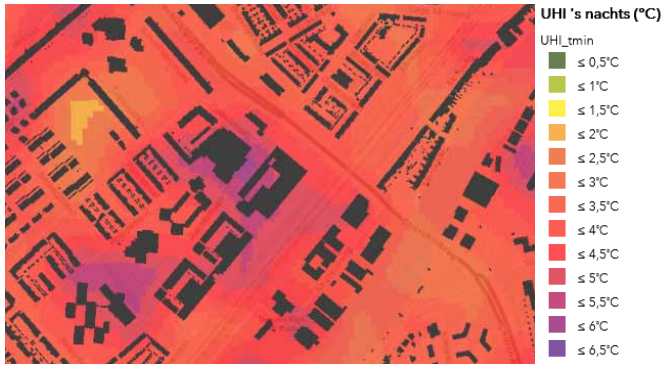
Wij zullen de komende periode, aan de hand van de nog vast te stellen kaders voor circulair beleid, kijken hoe circulariteit ingepast kan worden in dit project. Denk bijvoorbeeld aan procesinrichtingen, inzet van circulariteitstools en hergebruik van materialen. Op dit moment zetten we al in op bewustwording bij de initiatiefnemers door hen te wijzen op de mogelijkheden.



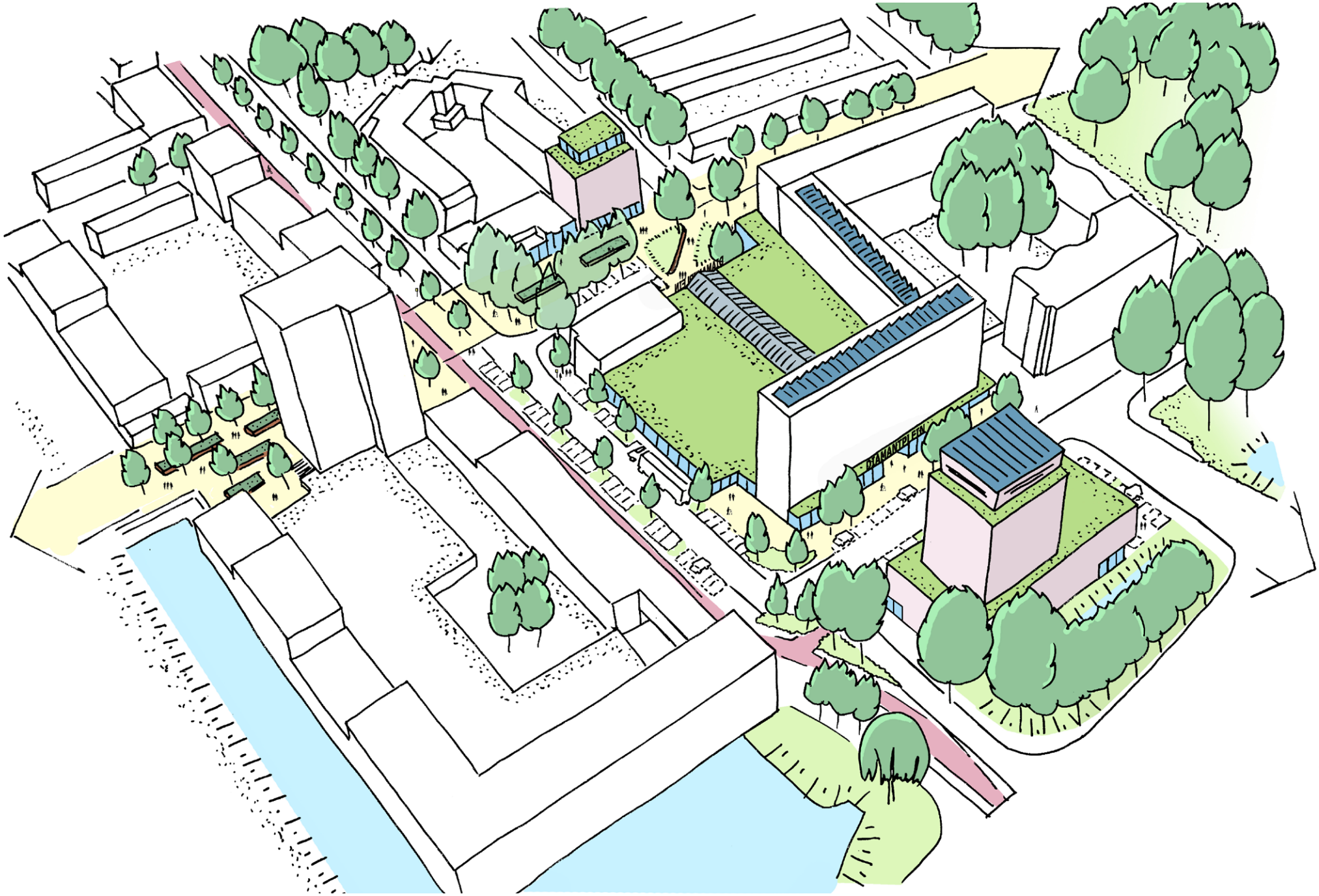
Afbeelding 24: Klimaatstresstest, berekende waterdiepte op maaiveld bij regenval van 70mm in één uur (in 2050 is de kans op zo'n bui 1x/100jaar)



Afbeelding 25: Klimaatstresstest, berekende waterdiepte op maaiveld bij regenval van 90mm in één uur (in 2050 is de kans op zo'n bui 1x/250jaar)



Afbeelding 26: Huidige Urban Heat Island effect 's nachts in Graden Celsius (UHI = het verschil in temperatuur tussen stad en buiten gebied)



Afbeelding 27: Ambitieschets

4. Ruimtelijke en programmatisch kader

4.1 Hart van de Wijk

Het college trapt in haar akkoord af met de omschrijving dat een Hart van de Wijk veel werkgelegenheid biedt, de buurt verlevendigt en een ontmoetingsplek is voor mensen die niet ver van huis kunnen gaan. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier de plannen en ambities hieraan bijdragen.

Als de plannen gerealiseerd worden, dan zal er een upgrade van het wijkwinkelcentrum komen. Daarnaast zal aan de Opaalstraat 1-5 een gebouw gerealiseerd worden met daarin zorg- en starterswoningen voor de sociale huursector. Aan Robijnstraat 4 zullen er appartementen worden gerealiseerd voor het middensegment en in de plint zal er ruimte komen voor maatschappelijke functies die aansluiten bij de zorg die in het naastgelegen Gezondheidscentrum al wordt aangeboden. Het parkeren voor deze nieuwe bewoners zal ondergronds op de ontwikkellocaties worden opgelost.

De openbare ruimte zal opnieuw en duurzaam worden ingericht waarbij het winkelplein zo wordt ingericht dat deze uitnodigt om te verblijven en elkaar informeel te ontmoeten, denk daarbij aan zitplekken en groen. Ook zal rekening worden gehouden met het opnemen van het burgerinitiatief voor het Morslint.

De plannen van de initiatiefnemers zullen bijdragen aan het realiseren van een Hart van de Wijk met aanvullend daarop de herinrichting van de openbare ruimte. De ambitie is dan ook om deze initiatieven mogelijk te maken inclusief herinrichting van de openbare ruimte.

Op dit moment kunnen omwonenden elkaar ontmoeten bij lunchcafé Deksels. In het winkelcentrum kan koffie worden gedronken bij de Jumbo en kan men bij de cafetaria terecht voor een snack en een praatje met elkaar. Aanvullend daarop heeft de omgeving aangegeven graag een broodje en een kopje koffie te willen nuttigen bij één van de winkels die nu en straks in het opgeknapte winkelcentrum gevestigd zijn. De eigenaar van het winkelcentrum kent deze wens en gaat in gesprek met ondernemers om te kijken of en zo ja hoe deze wens navolging kan krijgen.

Net buiten het projectgebied, maar wel in de directe omgeving kunnen mensen elkaar ontmoeten bij het Huis van de Buurt Morschwijk aan de Topaaslaan.

4.2 Bebouwing

4.2.1 Wijkwinkelcentrum Diamantplein

Het wijkwinkelcentrum Diamantplein moet een uitnodigend en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum worden. Het wijkwinkelcentrum biedt een combinatie van twee complementaire supermarkten, food speciaalzaken en aanbod van non-food passend bij de dagelijkse behoefte van het winkelend publiek. Het wijkwinkelcentrum moet zowel geschikt zijn voor de snelle shopper als degene die wat langer in de omgeving van het winkelcentrum wil verblijven. Om het bezoek aan het winkelcentrum te verlengen biedt het wijkwinkelcentrum voldoende aanleiding en mogelijkheden tot combinatiebezoek. Het winkelcentrum richt zich hierbij niet alleen op winkelen, maar ook op de behoefte om te recreëren. Uitgangspunt is dat de verblijfskwaliteit van zowel het wijkwinkelcentrum als de omgeving ervan wordt vergroot.

Het wijkwinkelcentrum Diamantplein moet, als onderdeel van het Hart van de Wijk, een visitekaartje van de wijk worden. De uitstraling van het wijkwinkelcentrum moet hierbij passen: niet naar binnen gekeerd, maar juist uitnodigend voor bezoekers. Om het wijkwinkelcentrum meer uitstraling te geven aan de buitenzijde, wordt de kleine retail volledig naar de buitenring verplaatst. De winkels presenteren zich aan de Opaalstraat, Diamantlaan en het Diamantplein en krijgen entrees, etalageruimtes en terrassen aan de buitenzijde. Om bezoekers uit te nodigen voor combinatiebezoeken is het wenselijk om een aantal van de entrees van de kleine retail in de buitenring naar de passage te verplaatsen of twee entrees te creëren. Een voorbeeld hiervan is dat de bezoeker van een kleine retailer via een doorloop de supermarkt binnenloopt of andersom. Op deze manier wordt er een verbindende ruimte gecreëerd voor alle functies. Dit alles draagt bij aan de levendigheid van het winkelcentrum, de omgeving ervan en ook op het plein.

De passage wordt de centrale ruimte in het wijkwinkelcentrum. Via de passage kan het winkelend publiek de supermarkten en andere winkels in de binnenring bereiken. De passage is uitnodigend om doorheen te lopen, te verblijven en verleidt bezoekers tot combinatiebezoek. Winkelwagentjes worden daarom in de supermarkten gestald. De passage is ruim van opzet heeft een open en uitnodigend karakter, is goed verlicht en sluit goed aan op de verblijfskwaliteit die ook op het Diamantplein wordt nagestreefd. Verder kan detailhandel met ondergeschikte horeca, zoals een kopje koffie bij de bakker of een broodje vis bij de viswinkel bijdragen aan de behoefte van het winkelend publiek dat het winkelcentrum ook dienst doet als verblijfsgebied. Bedrijfsafval en -containers worden inpandig opgeslagen.

Voor het functioneren van het winkelcentrum is het verder belangrijk om het parkeren en de expeditie goed te regelen. Voor het parkeren geldt dat de juiste balans moet worden gevonden tussen de parkeerbehoefte van het winkelend publiek en het creëren van een aantrekkelijke verblijfsruimte. Parkeerregulering kan hier in belangrijke mate aan bijdragen. De logistiek en bevoorrading van de winkels moet zoveel mogelijk geconcentreerd worden op één plek om de verkeersveiligheid niet in het geding te laten komen, opstoppingen tijdens laden en lossen aan de Diamantlaan en de Opaalstraat te voorkomen, om een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren en tegelijkertijd te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte voor bezoekers. Dit is een uitdaging waar gedegen onderzoek voor nodig is om te bekijken of dit logistiek en verkeerskundig mogelijk is. Er moet een goed functionerende oplossing komen voor zowel de supermarkten als de kleine retail eromheen.

Ook bevat het plan de toevoeging van een nieuwe plint aan de zijde van het Diamantplein, waar winkels en andere voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. De bestaande plinten van het winkelcentrum worden meer naar buiten gekeerd.

4.2.2 Robijnstraat 4

Het plan is om het huidige pand aan de Robijnstraat 4 te slopen. Op de plek van het huidige Denksportcentrum zal daarna een nieuw gebouw worden gebouwd met maatschappelijke voorzieningen in de plint en koopwoningen in het middensegment op de verdiepingen. In de plint worden maatschappelijke functies ondergebracht die bijdragen aan de eerste lijnszorg en overige hulp en ondersteuning in deze buurt, mede gezien de bevolkingssamenstelling. De toren

krijgt een uitnodigend en open uitstraling en vormt een heldere wand aan het Diamantplein. De rooilijn van het gebouw loopt parallel aan de rooilijn van de naastgelegen panden van het gezondheidscentrum, waardoor er extra openbare ruimte ontstaat aan de voorzijde van het gebouw. Aan de Robijnstraat volgt de nieuwbouw de lijn van het bestaande plantvak voor de woningbouw. Op de verdieping kan aan de zijde van het Diamantplein iets worden afgeweken van de rooilijn door middel van een overstek. De mate waarop dit mogelijk is hangt af van de bezonning op het plein. De openbare ruimte aan de achterzijde van het Denksportcentrum mag worden gebruikt als onderdeel van de ontwikkelplot. Aan de zijde van het gezondheidscentrum moet rekening worden gehouden met de bestaande ramen.

De nieuwbouw wordt in totaal niet meer dan acht bouwlagen bovengronds. Hierdoor ontstaat een hoogteaccent dat niet concurreert met de bestaande toren aan de Diamantlaan van ca. 40 meter hoog en tegelijkertijd een logische hoogteopbouw ten opzichte van de omgeving. De toren moet een zo slank mogelijk silhouet krijgen.

Het bewonersparkeren en het parkeren van bezoekers van deze bewoners dient te worden opgelost binnen de grenzen van het eigendom. De entree tot de parkeergarage en het parkeren zelf zijn niet zichtbaar vanaf het plein. Bezoekers van de maatschappelijke functies kunnen gebruik maken van de openbare parkeerplaatsen op maaiveld.

4.2.3 Opaalstraat 1-5

Het plan is om het kantoorpand aan de Opaalstraat 1-5 te slopen. In plaats daarvan is het plan om zorg- en starterswoningen te realiseren tegen een sociale huurprijs. De ontwikkeling draagt hierdoor bij aan het versterken en de uitbreiding van de woonservicezone.

De nieuwbouw heeft een uitnodigend en open karakter en versterkt de entree aan de Opaalstraat. De rooilijn wordt aan de Opaalstraat rechtgetrokken en naar voren geschoven zodat er een heldere gevelwand ontstaat die de straat en entree tot de wijk begeleid. De begane grond heeft aan de zijde van de Opaalstraat en de Diamantlaan en op de hoeken een transparante en aantrekkelijke invulling. Bergingen en parkeren zijn niet gewenst in deze plinten. De vormgeving van de plint draag bij aan de interactie met de straat en reageert waar mogelijk op de ligging aan het Morslint.

De nieuwbouw krijgt een onderbouw met een hoogte van maximaal vijf bouwlagen. Op deze onderbouw mag een hoogteaccent komen dat (inclusief de onderbouw) maximaal 13 bouwlagen hoog is en die de entree tot de Hoge Mors markeert. Het hoogteaccent is georiënteerd op de Dr. Lelylaan en is mogelijk vanwege de ruimte aan deze laan.

De waterpartij en bijbehorende groene oevers langs de Dr. Lelylaan maken onderdeel uit van de groene hoofstructuur en zijn cultuurhistorisch waardevol. De groen- en waterstructuur blijven intact en er hoeft geen watercompensatie te worden gezocht. Hiermee blijft ook de ruimte gewaarborgd om in de toekomst het kruispunt Barnsteenlaan/Dr. Lelylaan aan te passen.

De noordzijde van het huidige kantoorpand is één van de twee plekken waar een openbaar parkeerterrein voor het winkelcentrum komt en zal dus niet worden bebouwd.

Het bewonersparkeren en het parkeren van bezoekers van deze bewoners dient te worden opgelost binnen de grenzen van het eigendom en met uitzondering van de entree(s) zoveel mogelijk uit het zicht.

4.2.4 Duurzaamheid

Voor alle initiatieven geldt dat er bij de uitwerking ervan rekening moet worden gehouden met de standaard duurzaamheids-eisen.

4.3 Openbare ruimte

4.3.1 Diamantplein

Het Diamantplein wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied en het hart van het Hart van de Wijk. Het Diamantplein wordt een aantrekkelijke plek waar het mogelijk is om zowel op een bankje te kunnen zitten en te kletsen en te windowshoppen. De nieuwbouw aan de Robijnstraat 4 en de upgrade van het winkelcentrum dragen hier zowel qua uitstraling als qua programmering aan bij. Daarnaast moet inrichting van de openbare ruimte beter

Afbeelding 28: Ruimtelijk kader (inrichting openbare ruimte indicatief)

aansluiten op de verblijfsfunctie. En zal er extra groen worden toegevoegd om aan de wensen van de omwonenden tegemoet te komen en de buitenruimte aantrekkelijker te maken om te verblijven.

Uitgangspunt voor de herinrichting is dat er een buitenruimte ontstaat die goed aansluit op de omgeving. Voor de herinrichting van de openbare ruimte kan worden aangesloten op de ruimtelijke kwaliteit en opzet die al aanwezig is op het Granaatplein. De ruimtelijke opzet met een loper met groen in bakken met daaraan pleinruimtes wordt aan de zijde van het Diamantplein doorgezet. Op deze manier komt er meer hiërarchie in de inrichting van het Diamantplein met een helder onderscheid tussen verblijfsplekken, routes en parkeren.

De bestaande bomen op het Diamantplein worden (zoveel mogelijk) behouden. De loper die in het verlengde van het Granaatplein ontstaat wordt een nieuwe schakel in het Morslint en verbindt de ecologische zone aan de Azurietkade via het Hart van de Wijk met het recent heringerichte Morspark. Naast het groen in bakken zal er ook op het plein extra groen worden toegevoegd. Dit draagt, naast het vergroten van de verblijfskwaliteit ook bij aan het klimaatbestendig maken van de plek en het vergroten van de biodiversiteit.

Om op het Diamantplein een aantrekkelijke verblijfsplek te creëren moet er een goede balans worden gevonden tussen het bieden van voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor een aantrekkelijk winkelplein. Het aantal toe te voegen parkeerplaatsen is daarbij een afgeleide van de gewenste kwalitatief goede en uitnodigende verblijfsruimte. Verder zal in het ontwerp van de openbare ruimte een slimme oplossing moeten worden gevonden voor het fietsparkeren.

4.3.2 Opaalstraat en Diamantlaan

De Opaalstraat krijgt een uitstraling die past bij een entree van de wijk. De uitstraling van de entree zal sterk verbeteren door de nieuwbouw aan de Opaalstraat 1-5 en de transformatie van het winkelcentrum van een achterkantsituatie naar plint met entrees en etalages. Verder is het nodig om de openbare ruimte aan te pakken zodat deze verkeersveilig en aantrekkelijk wordt voor zowel passanten als het winkelend publiek.

Om van de Opaalstraat een aantrekkelijke entree te maken is het wenselijk om het laden en lossen van de winkels zoveel mogelijk te concentreren aan de Diamantlaan. Dit zorgt voor een grotere verkeersveiligheid en biedt onder andere ook extra ruimte om het parkeren anders in te richten en meer voorruimte te creëren langs de Diamantwand (de plint van het winkelcentrum aan de Opaalstraat). Uit onderzoek moet blijken of dit logistiek en verkeerskundig mogelijk is. De Diamantwand is één van de projecten van het Morslint. Herinrichting van de Opaalstraat biedt kansen voor vergroening en versterking van het lint. Dit betekent een toevoeging van groen ten opzichte van de huidige situatie.

Aan de overzijde van het wijkwinkelcentrum wordt een extra openbare parkeerplaats gerealiseerd naast de Opaalstraat 1-5. Het is daarom belangrijk dat er een goede relatie is tussen de passage en de parkeerplaats.

De Diamantlaan blijft een belangrijke doorgaande route voor voetgangers, fietsers, auto’s en openbaar vervoer. Onderzocht moet worden of de looproute langs het winkelcentrum kan worden verbeterd en of er mogelijk nog wat extra parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Verder is het is wenselijk om de bushalte nabij de Dr. Lelylaan te verplaatsen richting het Diamantplein, zodat de halte directer bij het winkelcentrum komt te liggen.

4.3.3 Aandachtspunten openbare ruimte

Inrichtingsplan Openbare ruimte

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte is inclusief, ontstaat participatief, en zal in ieder geval als Definitief Ontwerp door de Tacor (gemeentelijke Toets- en Adviescommissie) wordt getoetst en moet worden goedgekeurd.

Groen

Het uitgangspunt is het behouden of realiseren van een robuuste biodiverse groenstructuur. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden. Er wordt een nulmeting en een BoomEffectAnalyse gedaan waarbij de beplanting en alle risico’s van de bouw nauwgezet in beeld worden gebracht. Middels een adequaat beplantings- of boombeschermingsplan kunnen

dan de nodige maatregelen getroffen worden om deze risico's het hoofd te bieden.

Bij het toevoegen van bomen wordt is een hoge biodiversiteit belangrijk en betreft het in eerste instantie inheemse soorten. Ondergrondse boomvoorzieningen worden volgens het handboek Kwaliteit Openbare Ruimte getroffen.

Klimaat adaptief

In de openbare ruimte wordt bij het ontwerpen gebruik gemaakt van de bouwstenen klimaatadaptie ontwerpen. Bij het ontwerp moet bewust gekeken worden hoe water zoveel mogelijk naar groenzones kan worden afgevoerd en waar water onder verharding geborgen kan worden.

Participatief beheer

Initiatieven vanuit de inwoners worden op prijs gesteld. Burgerinitiatieven zullen worden getoetst op haalbaarheid en met de inwoners zullen afspraken worden gemaakt over het beheer. We kunnen hierbij denken aan het zelf aan de slag gaan met bijvoorbeeld geveltuintjes, een buurtmoestuin, bloeiende mini-tuintjes rondom bomen, een zwerfvuilactie of het adopteren van een afvalbak.

4.4 Actualisering van bestemmingsplan

De ambities voor het plangebied passen deels niet binnen de kaders van het bestemmingsplan Morskwartier. Er moet daarom een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Zodra er overeenstemming is over de ruimtelijke en functionele kaders en het college/raad deze middels een in Q2 2020 voor te leggen kaderbesluit Diamantplein en omgeving heeft vastgesteld, kan met het opstellen hiervan worden gestart.

Het nieuwe op te stellen bestemmingsplan vertaalt de ruimtelijke en programmatische kaders in een juridisch – planologisch document op grond waarvan de omgevingsvergunningen kunnen worden getoetst en vergund. De kaders voor de verschillende gebieden binnen het plangebied zullen in één bestemmingsplan integraal worden vertaald. Hierdoor kan samenhang worden gewaarborgd en worden voorzien in een integrale parkeeroplossing.

Bij het aanvragen van individuele omgevingsvergunningen moet per geval worden aangetoond dat er in een parkeeroplossing wordt voorzien. Dat zou kunnen leiden tot een ongunstige en ongewenste versnippering van parkeerplaatsen. Dit is een andere belangrijke reden om een integraal bestemmingsplan op te stellen.

Om de ambities voor Diamantplein als Hart van de Wijk waar te kunnen maken zal het bestemmingsplan in ieder geval op de volgende punten moeten worden gerwijzigd:

- Aanpassen van bouw- en bestemmingsvlakken zodat deze aansluiten op de gewenste rooilijnen die ook aan de verschillende initiatiefnemers worden meegegeven;
- Aanpassen van maximale bouwhoogtes;
- Mogelijk maken van Wonen ter plaatse van de Robijnstraat 4 en Opaalstraat 1-5;
- Mogelijk maken van ondergeschikte horeca in het winkelcentrum ten behoeve van blurring van functies.

Afbeelding 29: participatie tijdens informatiebijeenkomst

5. Participatie

5.1 Doel van de participatie

De samenleving verandert voortdurend en daarmee ook de verhouding tussen overheid en inwoners. Participatie en communicatie worden steeds belangrijker. Het is van belang om een participatie- en communicatietraject te doorlopen, waarbij er sprake is van ruimte voor de omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden in het gebied Diamantplein en omgeving. Dit is nodig, omdat de gebruikers van het gebied hun buurt het beste kennen. We willen daarom hun kennis gebruiken om de plannen voor Diamantplein en omgeving te maken. Deze kennis willen we als gemeente zo breed mogelijk ophalen om zo alle belangen in beeld te kunnen brengen, maar ook om draagvlak te peilen en te creëren.

Het doel van participatie gedurende de looptijd van het project is om het algemeen belang te behartigen, met het bewustzijn dat daarmee niet altijd alle wensen kunnen worden waargemaakt. Het streven is om initiatieven mogelijk te maken die doelen dienen die in dit ambitiedocument (en later dit jaar in het op te stellen en door de gemeenteraad vast te stellen Kaderbesluit Diamantplein en omgeving) worden geformuleerd, of anderzijds helder te communiceren waarom iets niet mogelijk is.

De deelnemers aan het participatietraject verwachten heldere kaders en duidelijkheid aan de start van een traject. Tegelijkertijd verwachten burgers dat de gemeente helder is over de mogelijke gevolgen van een besluit. Deze transparantie wordt verwacht gedurende de gehele looptijd van het project. Hierbij hoort in het bijzonder het nakomen van afspraken en heldere en tijdige terugkoppeling.

5.2 Start participatietraject

We zijn het participatietraject gestart tijdens de totstandkoming van dit ambitiedocument met de Week van de Diamant. Deze vond plaats in de tweede week van mei 2019 en in deze periode is op verschillende manieren contact gezocht met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden rond het Diamantplein. Het participatieniveau was informeren en raadplegen.

5.2.1 Participatie Ambitiedocument

Van 6 t/m 11 mei 2019 vond de ‘Week van de Diamant’ plaats. Op diverse momenten tijdens deze week werd omwonenden, ondernemers en overige geïnteresseerden gevraagd om hun wensen en ideeën voor het gebied bij de gemeente aan te geven. De omgeving werd hierover geïnformeerd via een huis-aan-huisbrief (woningen rondom het winkelcentrum) en met posters in het gebied, via de online kanalen van de gemeente (Facebook en Stadsnieuws) en via de Stadskrant.

Er is veel interesse voor de plannen voor het Diamantplein en omgeving. De inloopbijeenkomsten werden druk bezocht, in het winkelcentrum zijn op maandag 6 mei en op zaterdag 11 mei ondernemers en bezoekers met de ambtenaren en de wethouder in gesprek gegaan en er waren meer dan vijftig geïnteresseerden aanwezig bij de informatiebijeenkomst op woensdag 8 mei.

Kinderen en jongeren zijn doelgroepen die vaak ondervertegenwoordigd zijn, desalniettemin vinden we het van groot belang wat hun ideeën over het gebied zijn. Daarom is de gemeente eind april bij een jongerenbijeenkomst in het Huis van de Buurt Morschwijk aangeschoven om van jongeren te horen wat zij belangrijk vinden. Verder is er in het kader van King for a Day op 20 mei de adviessessie ‘Baas van de Mors’ geweest met leerlingen van de R.K. Basisschool Pacelli over de toekomst van de Mors, waar ook gesproken is over het Diamantplein en omgeving. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat de kinderen en jongeren vinden dat Diamentplein en omgeving wel een opknapbeurt kan gebruiken. Het fijne aan het winkelcentrum vinden ze de gratis Wifi en dat zij hier snoep kunnen halen. Wat ze graag nog zouden zien zijn meer winkels, een toilet en ruimte om met elkaar te kunnen spelen en elkaar te ontmoeten.

Afbeelding 30: participatie tijdens inloopmomenten en met de jeugd

Tijdens al deze momenten hebben we wensen, ideeën voor de huidige en de toekomstige situatie en zorgen gehoord. Over het algemeen bleek dat de ambities en zorgen die de gemeente heeft in hoofdlijnen overeen te komen met die van de omgeving.

<u>Wat is terug te vinden in het ambitiedocument?</u>

Bereikbaarheid

- Veel mensen maken zich zorgen over de hoeveelheid plannen in de Mors en de impact op de bereikbaarheid van de wijk. Zij verwachten een hogere verkeersdruk en geven aan dat de huidige inrichting niet voldoet. Bewoners hebben de gemeente opgeroepen om rekening te houden met meer dan alleen Diamantplein en omgeving. Er loopt een onderzoek naar de verkeersprognose waarin alle nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen (RVMK). Op basis van de uitkomsten wordt bepaald hoe de wegen in het projectgebied moeten worden ingericht voor verkeer en hoe de verkeersstructuur eruit komt te zien.

Parkeren

- Met de komst van meer woningen zijn er ook parkeerplaatsen nodig. Een veelgehoorde zorg is dat er straks te weinig parkeerplekken zijn voor alle bewoners en bezoekers. Om extra overlast in de openbare ruimte te voorkomen zullen de twee initiatiefnemers die woningen willen bouwen voorzien in het parkeren op hun eigen grond. Dat betekent voor beide plannen dat de nieuwe bewoners van deze gebouwen in een ondergrondse parkeergarage onder hun gebouw parkeren.

- Meermaals is vanuit de omgeving aangegeven dat in de Opaalstraat en een deel van de Diamantlaan sprake is van vreemdparkeerders. De Dr. Lelylaan is de grens van het betaald parkeerregime. Automobilisten die niet willen betalen voor parkeren zetten hun auto in de Opaalstraat of Diamantlaan en lopen of fietsen dan naar hun plaats van bestemming. Daarnaast staan op de Diamantlaan auto’s op straat geparkeerd die een eigen parkeervoorziening hebben, maar op straat parkeren, omdat dat handiger is. Om deze vormen van vreemdparkeren op te lossen is de ambitie opgenomen om in de hele Hoge Mors betaald parkeren in te voeren. Daarmee zijn deze parkeerplekken weer te gebruiken door bewoners zonder eigen parkeerplaats (met een parkeervergunning) en door bezoekers van de voorzieningen en winkels in het gebied.

- Er is vraag naar extra parkeerplekken. Omdat de openbare ruimte in het projectgebied een aantrekkelijk verblijfsgebied moet worden is het van belang om groen toe te voegen en zitplekken te plaatsen en het winkelplein opnieuw in te richten. Daarnaast moet de bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en auto’s gegarandeerd worden. Een flinke puzzel om op te lossen. Om toch extra parkeerplekken toe te voegen aan het

gebied wil de gemeente een deel van de grond aan de Opaalstraat 1-5 inrichten als parkeerterrein.

Groen

- Er is veel gezegd over de openbare ruimte. Een deel van de omwonenden en winkeliers gaf aan liever meer parkeren in het gebied te hebben dan extra groen, maar een groter deel gaf aan dat zij erg hechten aan de bomen in het gebied en dat zij heel graag extra groen zien in het gebied. De gemeente is van mening dat het voor de leefbaarheid in het gebied belangrijk is om zoveel mogelijk van de bomen te behouden, maar ook extra groen te realiseren. Daarbij zal worden gekeken naar een duurzame inrichting van de openbare ruimte.

Tweede supermarkt

- Veel omwonenden hebben gevraagd of het mogelijk is om een tweede supermarkt in het winkelcentrum te krijgen. De oproep betreft een discountsupermarkt. De gemeente vindt dit een goede aanvulling en de eigenaar van het winkelcentrum wil dit ook graag. Het is mogelijk volgens het bestemmingsplan en de verwachting is dat er interesse is bij de discounters om zich in het winkelcentrum te vestigen.

Kopje koffie en een broodje

- Ook een veelgehoord verzoek is om te zorgen voor de mogelijkheid om in één of meerdere winkels een broodje te kunnen eten met een kopje koffie erbij. Dat is met het huidige bestemmingsplan niet mogelijk, maar het is voor de omwonenden erg belangrijk en het zal de levendigheid van het winkelcentrum vergroten. Daarom zullen we in het bestemmingsplan de mogelijkheid tot detailhandel met ondergeschikte horeca opnemen.

<u>Aandachtspunten bij de verdere uitwerking</u>

Hoogbouw

- De oproep om sociale huurwoningen te realiseren om jongvolwassenen de kans te geven om het ouderlijk huis te verlaten is een veelgehoorde wens en dat is ook het plan van de initiatiefnemer van de Opaalstraat 1-5. Naast de zorgwoningen voor sociale huur is hij voornemens om ongeveer zestig startersappartementen voor de sociale huursector te realiseren. Ook worden er nu veel starterswoningen bewoond door mensen die graag zouden willen doorstromen naar middensegment woningen, maar daar niet in slagen, omdat er te weinig aanbod is. Daarom is ervoor gekozen om de initiatiefnemer van de Robijnstraat 4 middensegment koopappartementen te laten realiseren. Toch vinden veel mensen het zorgelijk dat dit betekent dat er hoogbouw op deze twee locaties zal komen. De gemeente vindt het echter van belang om woningen voor deze segmenten te realiseren om het tekort te verkleinen. Bij de verdere uitwerking van deze plannen is een maximale hoogte bepaald. Dat betekent voor de Robijnstraat 4 een maximum van acht bouwlagen, waarbij de initiatiefnemer de opdracht heeft gekregen om een zo slank mogelijk silhouet te ontwerpen. Voor de Opaalstraat 1-5 geldt een onderbouw van maximaal vijf bouwlagen met een accent georiënteerd op de Dr. Lelylaan die inclusief de onderbouw maximaal dertien bouwlagen hoog mag worden.

Huidige situatie in en rondom winkelcentrum Diamantplein

- De oproep aan de eigenaar van het winkelcentrum en aan de gemeente is om te kijken of er in de tijdelijke situatie gewerkt kan worden aan de uitstraling van het winkelcentrum en het winkelplein. De eigenaar heeft een aannemer in de arm genomen om het achterstallig onderhoud aan te pakken. De gemeente is in gesprek met een aantal bewoners die ideeën hebben om met kleine acties het winkelplein op te vrolijken.

5.3 Participatie- en communicatieplan

De Week van de Diamant was een mooie start. Deze energie willen we vasthouden tot het Hart van de Wijk gerealiseerd is. Hoe de participatie en communicatie de komende periode vorm krijgt, wordt opgenomen in een participatie en communicatieplan. Dit plan omschrijft hoe de participatie wordt vormgegeven en welke communicatiemiddelen we inzetten. Participatie is maatwerk en daarom zal in het plan per projectfase worden omschreven hoe het participatieproces wordt ingericht.

Afbeelding 31: Eigendomskaart

6. Ontwikkelstrategie

6.1 Uitgangspunten ontwikkelstrategie

Om van het Diamantplein en omgeving een goed functionerend Hart van de Wijk te maken is het van belang om de ontwikkelstrategie te bepalen. Hiervoor is het allereerst noodzakelijk onderscheid te maken in locaties en de eigendomspositie van partijen. Ten tweede zal de gewenste ontwikkeling per deelgebied worden beschreven met de rolverdeling van iedere partij daarin. Ook zal worden aangegeven welke afhankelijkheden er onderling bestaan en welke randvoorwaardelijke aspecten er benoemd kunnen worden om te komen tot het Hart van de Wijk.

Vanwege de impact van de drie initiatieven op de omgeving is besloten om deze initiatieven niet los op te pakken, maar een samenhangende visie op het gebied te formuleren. Vanuit de omgeving is aangegeven dat de behoefte naar een goed functionerend "Hart van de Wijk" groot is. Winkelcentrum Diamantplein fungeert in de huidige staat niet als zodanig en staat momenteel grotendeels leeg. Een upgrade van het wijkwinkelcentrum op een toekomstbestendige wijze zal een grote bijdrage leveren aan de ambitie om een "Hart van de Wijk" te realiseren. Daarnaast is een uitbreiding van de bestaande maatschappelijke functies nodig om de zorg te kunnen leveren die het gebied nodig heeft. Ook woningbouw maakt onderdeel uit van dit plan. De Diamantlaan is een woonservicezone, daarom is dit gebied bij uitstek geschikt om zorgwoningen te realiseren en daarnaast is er behoefte aan woningen in het middensegment en zorgt een toevoeging van appartementen in dit segment voor een gemengder woningbouwprogramma. De gemeente biedt graag ruimte aan deze initiatieven vanuit de markt om uiteindelijk de ambitie van een goed functionerend "Hart van de Wijk" waar te kunnen maken.

Naast het toevoegen van programma is een goede integrale ruimtelijke inrichting van het gebied een randvoorwaardelijke vereiste. De verkeerscirculatie moet op orde zijn en rekening houden met het nieuwe programma en de toevoeging van functies en daarnaast ook met ontwikkelingen in de rest van de Hoge Mors. Op dit moment loopt er een verkeersonderzoek naar de prognose voor de toekomst op basis van alle plannen in het Morskwartier. Deze dient als basis voor deverkeersmaatregelen die er nodig zijn in het gebied om de verschillende verkeersstromen goed af te wikkelen. Er moeten voldoende parkeerplaatsen in het gebied beschikbaar zijn voor de huidige en toe te voegen functies.

De inrichting van de openbare ruimte verdient grote aandacht. Niet alleen de verkeersafwikkeling en parkeren maken hier onderdeel van uit. De ambitie is om een duurzame groene inrichting en een aantrekkelijk verblijfsgebied van het winkelplein aan de Robijnstraat te maken. Om deze ambitie waar te kunnen maken is een goede inpassing van al deze elementen in de openbare ruimte noodzakelijk.

6.2 Posities initiatiefnemers – eigendomssituatie en sturingsmogelijkheden

Zoals op afbeelding 27 is te zien zijn de objecten in handen van partijen en is de gemeente eigenaar van de openbare ruimte. Zij het dat het erfpachtsposities betreft. In dit geval heeft de gemeente op basis van de overeenkomst een recht om wanneer er waardevermeerdering ontstaat hier een vergoeding voor te ontvangen in de vorm van een canon op basis van grondwaarde. Dit is van belang aangezien er voor de gemeente ook investeringen in de openbare ruimte worden voorzien.

6.3 Rolverdeling partijen

Een belangrijk aspect van de ontwikkelstrategie is de rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemers en de gebruikers van het gebied, namelijk de bewoners en ondernemers. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor zijn eigen ontwikkeling en de gemeente faciliteert waar nodig. Echter, de integraliteit zal door de gemeente bewaakt worden en daarom zal de gemeente waar nodig de lead nemen om de integraliteit te borgen.

Het plangebied is niet groot, maar wel onder te verdelen in vier deelprojecten. De drie ontwikkellocaties zijn in eigendom van drie verschillende eigenaren cq. ontwikkelaars. Het vierde deelproject is de herinrichting van de openbare ruimte. Bij de gemeente ligt een actieve betrokkenheid als het gaat om laatstgenoemde deelproject. Niet alleen als eigenaar van de gronden, maar ook als het gaat om het garanderen van een gewenst niveau van leefbaarheid en bereikbaarheid is de gemeente hier in de lead en betrekt zij hierbij de initiatiefnemers, alsmede de omwonenden en andere belanghebbenden.

Op basis van de eigendomsverhoudingen is de gemeente afhankelijk van de medewerking van iedere eigenaar in het gebied om het hogere doel een hart van de wijk te realiseren. De eigenaren zelf hebben aangegeven te willen ontwikkelen. Door de ambitie vast te stellen ontstaat een toetsingskader op hoofdlijnen voor de individuele partijen waarbinnen zij kunnen ontwikkelen. Deze worden later in het kaderbesluit verder uitgewerkt. In hoofdstuk 5 zijn deze kaders nader omschreven.

Voor een succesvolle herontwikkeling van het Diamantplein is het in ieder geval noodzakelijk dat er een upgrade van het winkelcentrum komt. Als deze invulling niet wordt gefaciliteerd verwacht de gemeente een verdere neerwaartse spiraal voor het gebied. Het wijkwinkelcentrum is de basis van een goed functionerend Hart van de Wijk. Het biedt alles voor de dagelijkse boodschap en voldoet aan de behoefte van twee supermarkten die complementair zijn aan elkaar. Naast deze supermarkten is er ook voldoende ruimte voor detailhandel, nodigt het winkelcentrum uit tot combinatiebezoeken en kan men op één of meerdere plekken een broodje en een kopje koffie nuttigen. Kortom het wijkwinkelcentrum is tevens verblijfsgebied. Een goede openbare ruimte moet hierop aansluiten. Een aantrekkelijk verblijfsgebied wat duurzaam is ingericht, waar ruimte is voor extra groen en waar voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Het uitbreiden van de zorgfuncties die op dit moment al beschikbaar zijn in het Gezondheidscentrum aan de Robijnstraat is van belang om voldoende zorg te kunnen bieden aan nieuwe bewoners die het gebied de komende jaren zal aantrekken (denk aan Robijnhof, Robijnstraat 4, Opaalstraat 1-5 en het Werninkterrein). Daarom zal de initiatiefnemer van Robijnstraat 4 in de plint ontwikkelen voor maatschappelijke functies om deze zorguitbreiding (i.o.m. bestaande zorgverleners) mogelijk te maken.
Het toevoegen van (zorg)woningen aan het gebied is nodig om aan de vraag te voldoen die leeft in Leiden. Deze toevoeging verkleint het tekort aan woningen waarmee Leiden kampt.

Dit zijn de belangrijkste randvoorwaarden voor de gemeente om te investeren in deze ontwikkeling en om mee te investeren in de openbare ruimte. Daar waar de herinrichting van de openbare ruimte valt toe te rekenen aan de initiatiefnemers zullen deze kosten verhaald worden op de initiatiefnemers. Het verrekenen zal plaatsvinden middels een verdeelsleutel waar de drie initiatiefnemers onderdeel van uitmaken, alsmede de gemeente. De investeringskosten die de gemeente dient te maken zullen deels projectoverstijgend zijn en deels voor het project. In het kaderbesluit wordt gespecificeerd

hoe deze kosten gedekt zullen worden.

Wanneer de gemeente medewerking verleend aan initiatieven komen hierdoor middelen vrij op grond van anterieure afspraken of middels het opstellen van een exploitatieplan. Deze middelen zijn benodigd voor de gemeente om te kunnen investeren in de buitenruimte. Een gemeentelijke investering in de herinrichting van de openbare ruimte is alleen nodig indien de upgrade van het winkelcentrum daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

6.4 Gemeentelijk kostenverhaal

6.4.1 Financiële afspraken initiatiefnemers

De initiatiefnemers zijn zelf verantwoordelijk voor de planvorming en realisatie van hun eigen ontwikkeling binnen de gestelde kaders binnen dit ambitiedocument. De gemeentelijke kosten zullen waar mogelijk worden verhaald op deze initiatiefnemers.

De gemeentelijke kosten kunnen op de volgende manieren worden gedekt:

1. Gemeentelijke grondverkoop aan initiatiefnemers;
2. Privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst;
3. Publiekrechtelijk via een exploitatieplan.
4. Gemeentelijke bijdragen

Ad 1

De gemeentelijke grondleveringen worden door de gemeente “as it is” aan de initiatiefnemers geleverd.

In beide gevallen worden de gemeentelijke kosten uit deze verkopen gedekt. Het betreft hier in principe de erfpachtafkoop van de percelen aan de Robijnstraat en Opaalstraat en de grondverkoop van een deel van het huidige winkelplein om een nieuwe plint aan het winkelcentrum te kunnen toevoegen. Overigens zullen de kosten voor de aanpassingen in de Openbare Ruimte (OR) waar een causaal verband bestaat met de bouwplannen separaat worden verhaald op initiatiefnemers (zie ad2);

Ad 2

De bouwplannen die op de percelen van de initiatiefnemers worden gerealiseerd zullen zoveel mogelijk in een anterieure overeenkomst, op grond van de grondexploitatiewet worden vastgelegd. Hierin wordt het gemeentelijk kostenverhaal overeengekomen waaronder de inrichting aan de openbare ruimte;

Ad 3

In die gevallen waarin geen overeenstemming over de AOK bestaat over het kostenverhaal onder ad 2, zal het kostenverhaal in een exploitatieplan worden vastgelegd;

Ad 4

Voor de inrichtingskosten aan de OR die niet op de hiervoor beschreven wijze worden verhaald op initiatiefnemers, alsmede beheerkosten, zullen voor rekening van de gemeente moeten komen. De wijze waarop de gemeentelijke kosten worden gedekt zullen per ontwikkeling situationeel worden bepaald. De dekking van de beheerkosten zal naar verwachting volledig gedekt kunnen worden uit de areaaluitbreiding binnen het projectgebied, ontstaan uit het toevoegen van woningen, detailhandel en maatschappelijke functies.

6.4.2 Fiscaliteit

De bijdrage in de gemeentelijke plankosten zijn in principe vrijgesteld van btw. In de situatie waarbij sprake is van een grondruil zal per situatie worden beoordeeld in welk fiscaal regime er geleverd zal worden.

Leiden