

Leiden transformeert

Wethouders Strijk en Laudy
roepen op tot samenwerking

Waar gisteren
morgen ontmoet

Leiden ondergaat de komende twee decennia een ware transformatie. Het Stationsgebied vormt de spil van dit grootscheepse en alomvattende proces. Gebouwen worden omgevormd tot objecten waar eigentijds wonen en werken samenkomen en ook de openbare ruimte krijgt een nieuw gezicht. Bovendien wordt dit gebied straks een volwaardige schakel tussen de historische binnenstad en het moderne Bio Science Park. Anders gezegd, het Stationsgebied wordt een plek waar gisteren morgen ontmoet.

Het Stationsgebied van Leiden is een toplocatie binnen de regio: midden in de Randstad en onder de rook van Schiphol. Samen met het Bio Science Park en de binnenstad wordt het Stationsgebied gerekend tot de sleutelgebieden van Leiden. Immers, daar is de economische dynamiek het grootst. Om die reden zal de locatie partijen aantrekken die in het gebied een kwalitatieve stap kunnen maken. Niet voor niets staat het Stationsgebied van Leiden in de ranking kantoorlocaties van Jones Lang Lasalle op plaats 21.

Kantoorlocaties bij OV-knooppunten winnen steeds meer terrein. Dit gaat ten koste van kantoren op andere locaties. In Leiden wordt de kantoorleegstand actief bestreden. Elders in Leiden krijgen kantoren namelijk steeds vaker een andere functie. Denk hierbij aan de Verbeekstraat en het Kanaalpark. De gemeente Leiden stimuleert investeerders om kantoren die kampen met leegstand een andere invulling te geven, bijvoorbeeld studentenwoningen, short stay woningen voor expats en hotels. Er vinden in Leiden overigens al decennialang transformaties plaats. Inmiddels heeft ruim 100.000 vierkante meter een andere bestemming gekregen.

‘Leiden transformeert’ is een buitengewoon ambitieus plan, dat veel tijd en energie vergt, maar vooral gebaat is bij samenwerking. Tussen onder-

LEIDEN TRANSFORMEERT

Waar gisteren morgen ontmoet

nemers en gemeente, tussen Leiden en de omliggende gemeenten en tussen Leiden en de Provincie Zuid-Holland.

Dit speciale katern is een katern in drie delen. Rood behelst de transformatie van Leiden, groen de transformatie van het Stationsgebied en blauw die van de buitengebieden.

We nemen u mee in het transformatieproject dat staat te gebeuren. U leest wat er gaat veranderen en ziet hoe dat eruit gaat zien. Maar u treft ook een aantal bijzondere transformaties aan die in de afgelopen jaren is gerealiseerd.

We interviewden tal van specialisten op het gebied van vastgoed en transformaties: architecten, ontwikkelaars, investeerders, makelaars en niet te vergeten de voormannen: de Leidse wethouders Paul Laudy en Robert Strijk.

Veel leesplezier.

Leiden transformeert

Op pagina 4

Wethouders Laudy en Strijk roepen op tot samenwerking

Op pagina 7

Economie071 omarmt transformatieplan

Op pagina 8

Wat vinden de Leidse passanten?

Op pagina 10

Loek van der Kroft: 'Marketingcampagne logische vervolgstap'

Op pagina 11

De transformatie van Leiden in quotes

Stationsgebied transformeert

Op pagina 12

Rijnsburgerblok kick-off van Stationsgebied

Op pagina 14

Artist impression nieuwe Stationsgebied

Op pagina 16

Stedenbouwkundige Rients Dijkstra: 'Leiden, heb geduld'

Op pagina 17

De transformatie van Keypoint en Crown Business Center Leiden

Op pagina 18

De transformatie van het Stationsgebied in quotes

Het buitengebied transformeert

Op pagina 19

Van kantoor tot short stay woningen

Op pagina 20

Thijs de Kleer: 'Verbinding met Bio Science Park versterken'

Op pagina 21

Universiteit Leiden is expert in transformaties

Op pagina 22

Van kantoor naar... kantoor

Op pagina 23

Gerealiseerde transformaties

Op pagina 27

De transformatie van het buitengebied in quotes





Wethouder Robert Strijk (links)
en wethouder Paul Laudy.

Wethouders roepen op tot samenwerking
tussen gemeente en provincie

‘TRANSFORMATIE VAN LEIDEN IS EEN ZAAK VAN IEDEREEN’

Het stationsgebied van Leiden ondergaat een ware metamorfose. Het is de ambitie om de entree van Leiden binnen 15 jaar te transformeren tot een toplocatie waar wonen, werken, winkelen, ontspannen, verplaatsen (en stallen) een plaats zullen krijgen.

Als het project is afgerond, zal het geheel een waardige verbinding vormen tussen enerzijds de historische binnenstad en anderzijds het Bio Science Park.

Paul Laudy (Bouw en Openbare Ruimte) en Robert Strijk (Economische Zaken) zijn eensgezind: de transformatie van het Stationsgebied zal resulteren in een opwaardering van Leiden. Laudy: “Dit gebied is velen al jaren een doorn in het oog; het is bepaald geen aantrekkelijke route. Leiden is de stad van ontdekkingen. Ons authentieke centrum zit vol geschiedenis en in het Bio Science Park werken dagelijks duizenden kenniswerkers aan wereldvermaarde uitvindingen. Het vervoeren van al deze mensen vraagt om goede verbindingen. Tegelijkertijd krijgen bezoekers van Leiden dan een veel betere eerste indruk.”

Het is belangrijk dat de Provincie Zuid-Holland achter de plannen van Leiden gaat staan. Strijk: “Leiden weet exact waar binnen de stadsgrenzen winst gehaald kan worden. Zuid-Holland heeft daarentegen een overkoepelende blik. Beide zijn experts op een bepaald gebied. De transformatie kan maar op één manier tot stand komen: schouder aan schouder. Dat geldt voor het hele proces, maar vooral voor het aanpakken van de leegstand van gebouwen. Als de gemeente en de provincie dit probleem willen terugdringen, is samenwerken het devies.”

SAMENWERKEN

De wethouders zitten geregeld met de stakeholders om de tafel. Want, zo stellen zij, de realisering van het Stationsgebied is een verantwoordelijkheid van gemeente én ondernemers. De gemeente heeft in een meerjarenbegroting gelden gereserveerd voor publieke faciliteiten zoals infrastructuur en civieltechnische werkzaamheden. Het gros van de te transformeren gebouwen is in eigendom van investeerders. Laudy: “Voor hen is de verhuur van moderne kantoren nabij ons NS-station buitengewoon aantrekkelijk. Immers, die zijn goed verhuurbaar vanwege de toplocatie. De gemeente zal de plannen daartoe op alle mogelijke manieren stimuleren en ondersteunen. Denk hierbij aan het veranderen van bestemmingsplannen, het afgeven van vergunningen en het realiseren van kwalitatief hoogstaande publieke faciliteiten.”

MIX VAN FUNCTIES

In het nieuwe stationsgebied komt een mix van functies. “Hoogwaardige leisure, horeca en woningen gaan hier zeker niet ontbreken”, zegt Laudy. “Er zullen bovendien voldoende groenvoorzieningen worden aangelegd en er komen in pandige fietsenstallingen. De fietsenstalling die onder het Rijns-

‘LEIDEN WIL OVERDUIDELIJK VOORUIT, MAAR BESEFT DAT ZIJ DIT MOET DOEN MET DE RUIMTE DIE ER IS’

burgerblok komt biedt ruimte aan vijfduizend fietsen. Het busstation zal verplaatst worden waardoor het Hoogwaardig Openbaar Vervoer beter gefaciliteerd wordt. Dit zijn slechts een paar van de vele concrete voorbeelden waarmee het beeld van het stationsgebied gaat veranderen.”

Met de omvorming van het stationsgebied hoopt Strijk nog een slag te slaan: “Een grotere groei van onze kennisintensieve en vrijetijdseconomie. “Die groeicijfers zijn de laatste jaren achtergebleven, terwijl Leiden verhoudingsgewijs beschikt over de meeste hoogopgeleide mensen van Nederland. In ons vernieuwde kantorencentrum zal onze zakelijke dienstverlening tot bloei komen. Die zal onze kenniseconomie verrijken. De leisure- en horecafaciliteiten bevorderen de vrijetijdseconomie.”

LEIDEN TRANSFORMEERT

Het nieuwe stationsgebied is onderdeel van een veel groter proces, genaamd ‘Leiden transformeert’. Dat proces is al jaren, zo niet decennialang gaande. Want de gemeente beseft dat nieuwe kantoren, zonder maatregelen, zullen leiden tot meer kantoorleegstand op bestaande locaties. Ook daarover is nagedacht. Laudy: “Twintig jaar geleden heerste de gedachte dat kantoren aan de rand van de stad het beste tot zijn recht zouden komen. Anno 2015 bestaat die gedachte niet meer. Nu is er behoefte aan kantoren in het centrum, in de nabijheid van het openbaar vervoer, horeca- en leisurefaciliteiten. Er is een revolutie gaande in de manier van werken. Vele factoren hebben er toe geleid dat dit nieuwe werken vraagt om nieuwe werkomgevingen. Die moeten gemaakt worden. En dat gaat zeker niet vanzelf. Daar is veel tijd, geld, energie, menskracht en creativiteit voor nodig.”

“De transformatie van het Stationsgebied heeft zoals gezegd gevolgen voor de huidige kantoren buiten het Stationsgebied. Echter, wij hebben niet alleen de Schipholweg, de Verbeekstraat en het Kanaalpark benoemd tot belangrijke transformatielocaties, want ook op vele andere locaties in de stad is er sprake van transformatie (zie factsheet). De kantoren daar krijgen een andere functie en sommige kantoorpanden zijn

reeds getransformeerd. Hotels, studentenhuizen, woningen voor expats, er zijn tal van goede ideeën die ook deze transformaties kansrijk maken. En ook voor deze gebouwen geldt dat de gemeente alle medewerking zal geven aan investeerders die hun onroerend goed een andere invulling willen geven. Dit noemen wij daarom onze Rode Loper Transformaties.”

FLOW

Er gaat een flow door Leiden. Waar amper een decennium terug nog vele projecten sneuvelden, worden de voorstellen vandaag de dag nagenoeg unaniem aangenomen door de gemeenteraad. Strijk verduidelijkt: “Zoals de Aalmarkt, de studentencampus bij de Lammenschans, de parkeergarage onder de Lammermarkt en het verruimen van hotelcapaciteit. Leiden wil overduidelijk vooruit, maar beseft dat zij dit moet doen met de ruimte die er is. Leiden is op Den Haag na de dichtstbevolkte stad van Nederland en er zijn nu eenmaal geen uitbreidingsmogelijkheden. Dus zullen we de beschikbare ruimte optimaal moeten indelen om de stad aan te passen aan de nieuwe eisen van de tijd, zoals het nieuwe werken. Dat staat centraal in ‘Leiden transformeert’.”

VLIEGWIELEFFECT

Intensief samenwerken met alle stakeholders, waaronder de provincie, regio en omliggende gemeenten is heel belangrijk bij het transformeren van kantoren. Strijk: “De Provincie weet dat de plannen van jaren geleden niet meer passen bij de behoefte van deze tijd. Zij stelt dat wij zelf een oplossing moeten aandragen. Dat doen we dus. Nu is het zaak dat de Provincie achter onze huidige plannen gaat staan. Er staat veel op het spel. Mensen zijn bereid hun nek uit te steken en investeringen te doen die werkgelegenheid creëren en de economie een impuls geven. Daarnaast zal de stad Leiden op tal van kernlocaties fraaier worden.” Laudy: “De voorgenomen ontwikkelingen zorgen nu reeds voor een vliegwieleffect. Goede plannen leiden tot nieuwe plannen en brengen de inwoners in vervoering.” Strijk: “Leiden is de stad van de meningen en de discussies. Altijd al geweest. Maar nu is er eenduidigheid. Naar de transformatie van het Stationsgebied wordt dan ook reikhalzend uitgekeken.”

‘IN ONS VERNIEUWDE KANTORENCENTRUM ZAL ONZE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING TOT BLOEI KOMEN’

René de Jong,
directeur Economie071:

‘Laten we samen de handen ineen slaan’

René de Jong, directeur van Economie071.

“Natuurlijk had de transformatie van het Stationsgebied vijftien jaar geleden al gerealiseerd moeten zijn. Maar niettemin ben ik blij dat het plan voor een nieuwe Stationsgebied er ligt. Te laat, maar goed, het ligt er”, aldus René de Jong, directeur van het Stichting Economie071.

De Leidse regio wil een duurzame plek zijn in de top van de Europese kennisregio's met Life Sciences en Health als sleutelsectoren. Ondernemers, onderwijsinstellingen en de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude werken samen om dit te realiseren. Economie071 stimuleert de samenwerking tussen de betrokken partijen. “Wij willen dat de Leidse regio een centrum voor ondernemerschap en innovatie is. Dat is één van onze doelstellingen. Naast een optimale kennismarkt heb je daarvoor ook een goede entree nodig. Dus juichen wij het transformatieplan toe”, aldus De Jong.

Hij vervolgt: “De economische kracht die uitgaat van de universiteit, het LUMC en het Bio Science Park is ongekend groot. Medici, zakenmensen en toeristen ontvangen wij nu in het huidige Stationsgebied en dat is geen visitekaartje. Een afzichtelijke entree; die verdienen zij en wij niet. Ten opzichte van andere steden sta je dan gelijk al met 1-0 achter.”

De Provincie Zuid-Holland zegt dat Leiden 250.000 vierkante meter teveel aan kantoorruimte heeft. Door het nieuwe Stationsgebied heeft Leiden straks nog meer kantoorruimte. “Nee. Tijdelijk zal er meer kantoorruimte zijn. Maar door het transformeren van kantorencomplexen aan de rand van de stad, zal het aantal vierkante meters op de lange termijn aanzienlijk verminderen. Ondernemers hebben nauwelijks nog behoefte zich in het buitengebied te vestigen. Inmiddels hebben daar al vele succesvolle transformaties plaatsgevonden. En in een aantal gevallen zal blijken dat die complexen gewoon geen levensvatbaarheid meer hebben en zal je over moeten gaan tot sloop.”

De boodschap voor de Provincie is: “Leiden heeft een behoorlijke trackrecord qua transformeren. De stad is daar buitengewoon deskundig en goed in. Heb dus vertrouwen. Bedenk verder dat je eerst moet investeren om uiteindelijk beslagen ten ijs te komen. Je krijgt dus eerst meer kantoorruimtes, maar uiteindelijk bereik je het gewenste doel. Laten we daarom de handen ineen slaan en samen dit transformatieplan gaan dragen. Help ons met regelgeving, je knowhow en je middelen, dan zal je zien dat je zelf ook geholpen wordt.”

Hoe kijken de andere gemeenten waarmee Economie071 om de tafel zit tegen de transformatie van Leiden aan? “Economie houdt niet op bij de gemeentegrenzen. De transformatie van Leiden leidt ook tot een verbetering van het investeringsklimaat, de werkgelegenheid en de welvaart in de plaatsen om Leiden heen. Dankzij de universiteit, het LUMC en het Bio Science Park staan Oegstgeest en Voorschoten in de top 5 van woonsteden in Nederland. Het NS-station is de entree van Leiden maar ook van de Leidse regio.”

Een plan is nog geen realisatie. “Ik heb vertrouwen, maar realiseer mij dat er nog veel werk gedaan moet worden. Het is heel positief dat de gemeente Leiden standvastig is en vasthoudt aan een plan dat voor de crisis is gemaakt. Voor wat betreft de woningbouw zie ik nauwelijks bedreigingen. Daar is gewoon veel behoefte aan. Dat het Stationsgebied dé plek is voor kantoren, dat staat voor mij ook als een paal boven water. Maar het commerciële vastgoed is een ander verhaal. Daarvoor heb je durfinvesteerdere nodig.”

LEIDSE PASSANTEN OVER HUIDIGE

‘Meer sociale woningbouw’



Naam: Tony Macaroni

Woont: In kraakpand in Leiden schuin tegenover Centraal Station

Werkt: In Leiden als kok, voedingspecialist en webdesigner

Bekend met het plan? “Ja, ik weet ervan. Ze willen nieuwbouw neerzetten met winkels, luxe appartementen en kantoorruimtes. Ik vind het verschrikkelijk. Er staat al veel kantoorruimte leeg en er is geen ruimte voor sociale woningbouw. Er wordt geld van belastingbetaler verspeeld.”

Wat moet er gebeuren? “Ze zouden veel meer moeten schoonmaken, dan ziet het er al een stuk beter uit. Er moet meer groen komen, meer sociale woningbouw nabij het station en meer winkels in het gebied.”

‘Leiden moet gastvrijer worden’



Naam: Aaron Zipp

Woont: In Amsterdam

Werkt: Voornamelijk in Amsterdam. Is eigenaar van ZippHighlandGames

Bekend met het plan? “Ja, heb er van gehoord. Weet niet of elke verbetering altijd positief is. Ligt eraan wat de insteek is. Maar het kan zeker beter dan het nu is. Nu is het niet gezellig en er wordt te weinig met de ruimte gedaan.”

Wat moet er gebeuren? “De historische uitstraling van Leiden moet bewaard blijven, meer groen en meer zitplaatsen. Het moet een meetingpoint worden. Maak een speelplek voor kinderen. Het moet gastvrijer worden.”

‘Ik wil een wow-gevoel krijgen’



Naam: Christa Hemerik

Woont: In Leiden

Werkt: In Den Haag als parttime redactiemedewerker bij Joho, een platform voor internationale samenwerking

Bekend met het plan? “Nee, maar ben wel blij als ze dit plein gaan aanpakken. Ik ben niet voor een grootse aanpak. Vaak is dat alleen maar geldverspilling. Pak liever wat kleine dingen aan. Dat leidt vaak al tot grote verbeteringen.

Wat moet er gebeuren? “Het fietspad moet veel duidelijker aangegeven worden. Er moet meer groen komen, evenals meer zitplaatsen. En ik wil een wow-gevoel krijgen als ik het station uitloop.”

‘Het mag chiquer worden’



Naam: Aleyna Kozan (tweede van links)

Woont: In Zoetermeer

Studeert: In Leiden aan het ROC in het Level-gebouw

Bekend met het plan? “Heb gehoord dat ze alles gaan verbouwen, maar weet niet precies wat. Ik ben voor, zolang het maar mooier wordt en dit gebied veel meer winkels krijgt. Nu is het lelijk en saai. De school is ook lelijk geplaatst. Het moet veel mooier.”

Wat moet er gebeuren? “Naast meer winkels ook een soort van bazaar. Het plein met de bussen is heel lelijk en rommelig. Maak een fontein met banken eromheen. Het mag chiquer worden. En je moet lekker buiten op een terras kunnen zitten.”

EN TOEKOMSTIGE STATIONSGEBIED

‘s Nachts voelt het onveilig’



Naam: Safi Shafiq

Woont: In Leiderdorp

Werkt: Als taxichauffeur met Leiden als standplaats

Bekend met het plan? “Ik ben op de hoogte en vind het een goed idee. Want zoals het nu is, is het helemaal niks. Taxi’s worden moeilijk gevonden. Zeker oudere mensen kunnen ons moeilijk bereiken. ‘s Nachts voelt het onveilig door de slechte verlichting.”

Wat moet er gebeuren? “Zorg voor goede bewegwijzering. Creëer meer zitplekken. Ontwerp iets zodat als mensen een foto maken het duidelijk is dat ze in Leiden zijn. Kijk naar ‘I Love Amsterdam’ op Museumplein. Het woord ‘Sleutelstad’ zie ik hier nergens terug.”

‘Creëer een laan die de stad inloopt’



Naam: Arno van Klaveren

Woont: In Delft

Werkt: In Delft. Was naar Leiden gefietst om een oude bakfiets af te leveren

Bekend met het plan? “Nee, maar zo te zien kan het geen kwaad. Enige verbetering van de omgeving is wel noodzakelijk. Er staan hier veel lelijke panden. Zoals de gebouwen van ABN Amro, Rabobank en Visitors Center. Die zouden van mij allemaal weg mogen.”

Wat moet er gebeuren? “De historische entree moet bewaard blijven. Je moet het oude centrum weer kunnen zien. Meer groen en creëer een laan die de stad inloopt. Het gebied moet meer een ontmoetingsplek zijn.”

‘Wij volgen niet, wij Leiden’



Naam: Lucas Bel

Woont: In Haarlem

Werkt: Vooral in Leiden voor KWF. Werft donateurs

Bekend met het plan? “Ik kom vaak in Leiden, maar weet hier niets vanaf. Maar er mag hier inderdaad wel wat gebeuren. In het station is genoeg te doen, maar het is niet mooi. De gebouwen hier zijn gewoon lelijk.”

Wat moet er gebeuren? “Het zou veel groener mogen van mij. Vooral de voorkant van het station moet aangepakt worden. Hang bijvoorbeeld grote banners op de gevel van het station, waarin de historie van Leiden uitkomt. Zorg voor grote plantenbakken met banken eromheen. En gebruik deze slogan: ‘Wij volgen niet, wij Leiden.’”

‘Leiden moet zijn charme behouden’



Naam: Joost Berk

Woont: In Zoeterwoude

Werkt: In Leiden. Is eigenaar van J2TV

Bekend met het plan? “Nee, maar alles wat Leiden beter en mooier maakt, is goed en belangrijk. Leiden moet zichtbaarder worden. Het is en blijft onduidelijk wat bijvoorbeeld de voor- en achterkant van het station is. Er ligt veel braak. Niet echt mooi.”

Wat moet er gebeuren? “Ik vind grote gebouwen wel mooi, maar Leiden moet zijn charme behouden. Denk na over het renoveren van panden in plaats van nieuwbouw. De entree van Leiden moet de Oude Vest zijn.”

Loek van der Kroft, DTZ Zadelhoff

‘Heel goed dat Leiden zich weer op vastgoedbeurs Provada profileert’

Loek van der Kroft, partner van DTZ Zadelhoff, omarmt de transformatie van Leiden. “Het is een goed idee omdat het kan leiden tot het terugdringen van de kantorenleegstand en het opwaarderen van de stad.” Maar nu het idee er is, is het tijd voor een vervolgstap. “En dat is een marketingstrategie ontwikkelen waarmee dit plan tot een succes kan worden gemaakt.”

Hij verduidelijkt: “De markt komt niet vanzelf naar Leiden toe. Die zal de stad moeten halen. Om de markt te activeren, moet je jezelf profileren. Wat dat betreft moet Leiden nog een slag maken.” De marketingcampagne zou enerzijds de stad Leiden en anderzijds de nieuwe stationsomgeving in het licht moeten zetten. Over Leiden zegt hij: “De vier grote Randstadsteden hebben voor het nationale en internationale bedrijfsleven meer aantrekkingskracht dan Leiden. Dat komt omdat deze steden, zeker internationaal gezien, beter op de kaart staan. Terwijl Leiden heel veel plussen in huis heeft.”

KOESTEREN

Dat Leiden zich binnenkort en de komende jaren profileert op de vooraanstaande vastgoedbeurs Provada juicht Van der Kroft toe. Is dat voldoende om de vierkante meters van de nieuwe stationsomgeving te vullen? “Nee”, zegt Van der Kroft beslist. “De wereld verandert. De huurder van vandaag is een totaal andere huurder dan tien jaar geleden. DTZ heeft dat laten onderzoeken. Daaruit is gebleken dat de huurder anno 2015 enkel nog voor kwaliteit gaat. Een slechte locatie met slechte faciliteiten kun je niet verhuren. Kwaliteit is het motto. De huurder wil flexibel kunnen opereren, werken in een dynamische omgeving en bovendien van alle gemakken voorzien zijn. Denk hierbij aan luxe koffiecorners, restaurants, fitnessmogelijkheden en natuurlijk een zo kort mogelijke aanrijroute.” Hij vervolgt: “Het plan voor de transformatie van de stationsomgeving is juist zo goed omdat de gemeente die kwaliteit ook wil inbrengen. Echter, dat moet iedereen weten en dus moet Leiden dat op alle mogelijke manieren naar buiten brengen. Dit plan kan niet zonder marketingcampagne. Neem het Rijnsburgerblok. Daar is een artist impression van. Maar met alleen een mooie tekening kom je er niet. Partijen als DTZ moeten veel meer informatie hebben om bedrijven warm te maken voor deze locatie.”

Want om het plan vlot te trekken heb je gebruikers nodig. “Dat is de grootste bedreiging voor het welslagen van het



Loek van der Kroft van DTZ Zadelhoff.

plan”, benadrukt Van der Kroft. “Niemand investeert anno 2015 op eigen risico in kantoorgebouwen. Investeerders durven pas als er zekerheid is op een langlopend huurcontract. Daarom is het plan voor de stationsomgeving ook een beetje het verhaal van de kip en het ei. Je kunt de mooiste vastgoedplannen smeden, maar zonder gebruikers is er geen plan. Je zult dus moeten weten wat er op de markt speelt en leeft. Vooral de markt buiten Leiden. Een aantal bedrijven verplaatst zich binnen Leiden, en op zich is dat niet erg, maar het vult geen leegstaande of nieuwe vierkante meters. Daarvoor zijn partijen van buitenaf nodig.”

KARTREKKERS

Van der Kroft heeft in elk geval vertrouwen in de kartrekkers van de transformatie. “Het huidige college is eensgezind en duidelijk. De wethouders Laudy en Strijk verwoorden op een heldere manier waar Leiden naartoe moet. De kern van het plan is de stationsomgeving. Daarnaast ligt een focus op kantoorlocaties aan de rand. Het is heel logisch om die kantoren, die veelal verouderd zijn en in deze vorm onmogelijk kunnen worden gevuld, te transformeren. Kortom, goed idee, goed plan, maar nu de vervolgstap zetten.”

‘Gebruik na de transformatie
van de stad deze slogan:
Wij volgen niet, wij Leiden’

(Lucas Bel, werkzaam voor KWF in Leiden)

‘Om een centrum voor
ondernemerschap
en innovatie te kunnen
zijn, heb je een
goede entree nodig’

(René de Jong, Economie071)

‘Ons authentieke centrum zit vol geschiedenis en
in het Bio Science Park werken dagelijks duizenden
kenniswerkers aan wereldvermaarde uitvindingen.
Die twee moet je met elkaar verbinden’

(Robert Strijk, Leidse wethouder van Economische Zaken)

‘Als ik het
Leidse NS-station
uitloop, wil ik een
wow-gevoel krijgen’

(Christa Hemerik, inwonster van Leiden)

‘Het is belangrijk dat de
Provincie Zuid-Holland
achter het Leidse
transformatieplan gaat staan’

(René de Jong)

‘Het plan is goed.
Nu is het tijd voor
de vervolgstap: een
marketingstrategie
ontwikkelen’

(Loek van der Kroft, DTZ Zadelhoff)

‘Het Stationsgebied is velen
al jaren een doorn in het oog’

(Paul Laudy, Leidse wethouder van Bouw en Openbare Ruimte)

‘Naast meer winkels zou ik
in het Stationsgebied een soort
van bazaar willen hebben’

(Aleyna Kozan, studeert aan de ROC Leiden)



Robert Bergenhenegouwen: "Verkeersstromen zitten elkaar nu in de weg en de fietsparkeervoorzieningen zijn over het hele gebied uitgewaaid."

Rijnsburgerblok kick-off van transformatie Stationsgebied

Samenhang, gevarieerd, hoogwaardig en fraai

De kick-off van de transformatie van het Stationsgebied gaat na de zomer van 2015 van start met de grond- en sloopwerkzaamheden op het terrein van het Rijnsburgerblok. In het eerste kwartaal van 2016 beginnen volgens de huidige planning de bouwwerkzaamheden van de eerste fase. Allereerst wordt hier een sokkel neergezet met de Leidse maat.

Uit de sokkel verrijzen twee woontorens van verschillende hoogte.

Voor de bouw van de sokkel en de eerste twee torens worden 32 maanden uitgetrokken. De sokkel krijgt 4.500 vierkante meter kantoorruimte en de plint 1.700 vierkante meter die bestemd is voor commerciële activiteiten zoals retail en horeca. Ondergronds komt een stalling met plek voor circa 5.000 fietsen. De twee torens worden ingedeeld in 160 woningen. Tezamen behelst dit de eerste fase van het plan. De tweede fase gaat hierna van start. Deze bestaat uit de derde toren, waarin kantoren komen (16.000 vierkante meter). Bovengronds, op ingenieuze wijze verweven in het midden van de sokkel, wordt ruimte gemaakt voor een moderne autoparkeergarage.

DYNAMISCHE OMGEVING

De investeerder van het project is, namens het betrokken beleggingsfonds, Syntrus Achmea en Van Wijnen fungeert als ontwikkelaar en als verantwoordelijk bouwbedrijf. Robert Bergenhenegouwen, namens de gemeente Leiden de gebiedsmanager van het Stationsgebied, ziet het Rijnsburgerblok als dé toplocatie van het Stationsgebied. “Dichter bij het vijfde NS-station van Nederland kun je niet zitten”, zegt hij. “Het is een zeer dynamische omgeving die op meerdere manieren goed bereikbaar is. Bedenk bijvoorbeeld dat elke dag gemiddeld 70.000 mensen gebruik maken van het Leidse NS-station en dat naar schatting 40.000 mensen dagelijks het Rijnsburgerblok passeren. De gerenommeerde vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle maakt jaarlijks een ranking van Nederlandse toplocaties voor kantoren. Het Leidse Stationsgebied stond drie jaar terug op plaats 65 en staat nu op 21. Dat wil wat zeggen. Maar het is ook logisch: dicht bij de vier grote steden, Schiphol en de Bollenstreek en met aan de ene kant de historische binnenstad en aan de andere kant het Bio Science Park.”

‘HET RIJNSBURGERBLOK IS DÉ TOPLOCATIE. DICHTER BIJ HET VIJFDE NS-STATION VAN NEDERLAND KUN JE NIET ZITTEN’

PLAN OVERLEEFT CRISISJAREN

Bergenhenegouwen vindt de ontwikkeling van het Rijnsburgerblok om nog een heel andere reden bijzonder: “Het plan voor deze gebiedsontwikkeling is in 2009 gestart. Toen al zag men in dat de huidige structuur en inrichting van het Stationsgebied verhinderde dat het gebied zich kon ontplooiën tot wat het zou kunnen en moeten zijn. De uitstraling en vormgeving passen niet bij de ruimtelijk-economische ambities van Leiden. Vanwege de dominante infrastructuur, het vele asfalt, de onaangenaam grote openbare ruimten en de ondoordringbare bouwblokken is het gebied programatisch sterk onderbenut, is er geen sprake van een volwaardige

‘Iedereen moet zich welkom voelen’

Het is de verwachting dat de transformatie van het Stationsgebied in 2030 is voltooid. Het volgende moet dan zijn gerealiseerd:

- een multifunctioneel OV-knooppunt;
- bezoekers, bewoners en reizigers moeten zich welkom voelen;
- nieuwe werkgelegenheid in moderne kantoren;
- commerciële voorzieningen die zijn gericht op de regionale markt;
- moderne stadswoningen in een mix van huur en koop;
- een hoogwaardig verblijfsgebied met veel levendigheid op straat;
- een plein aan de stadszijde dat hét centrale ontmoetingspunt van Leiden is.

entree naar de binnenstad en is de verblijfskwaliteit in het Stationsgebied zeer matig. Verkeersstromen zitten elkaar in de weg en de fietsparkeervoorzieningen zijn over het hele gebied uitgewaaierd. Misschien wel het belangrijkste is de gebrekkige stedenbouwkundige samenhang. Anders gezegd, een allesbehalve fraaie verbinding tussen enerzijds het historische centrum en anderzijds het moderne Bio Science Park.” “In 2009 werd daarom met de ontwikkeling van het Stationsgebied gestart. Dit houdt in dat er een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig nieuw Stationsgebied moet worden gecreëerd waarin reizen, wonen, werken en verblijven op een goede wijze samenkomen en elkaar versterken. Iedereen is ervan overtuigd dat deze ontwikkeling de stad een uniek en wervend perspectief biedt. Dat deze wens tot transformatie groot is, blijkt wel uit het feit dat het plan van toen de crisisjaren die volgden overleefde en er vanuit de markt inmiddels veel interesse is om in het Stationsgebied te investeren.”

LEIDSE MAAT

De Leidse maat is en blijft voor het hele Stationsgebied bepalend. Die maat, zowel voor de sokkels als de torens, zorgt voor meer openheid en een vloeiende overgang van binnenstad naar Bio Sciencepark. De hoogste torens staan straks tegen het spoor. De omgeving van het Stationsplein wordt als eerste getransformeerd. Eerst het Rijnsburgerblok met de drie torens. Hierna is de ontwikkellocatie direct naast het Rijnsburgerblok aan de beurt. Daar zullen twee woontorens, een hotel en commerciële ruimten worden neergezet. De transformatie van het gebouw aan de andere zijde van het Stationsplein, dat nu bekend staat als het YNS-gebouw, staat reeds op papier. Momenteel onderzoeken de eigenaren, Ymere en de Nederlandse Spoorwegen, hoe dit pand het beste in de markt gezet kan worden. In latere fases volgen de andere ontwikkellocaties in het Stationsgebied. Zoals op de zogeheten Trafolocatie, dat tijdelijk een kweektuin voor planten en bomen voor het Singelpark is, maar waar straks twee kantorencomplexen zullen komen. Het is de bedoeling dat in de toekomst het huidige busstation naar de andere kant van het station wordt verplaatst en daar wordt geïntegreerd in een goed bereikbare en compacte OV-terminal. Hierdoor worden de verkeersstromen ontvlecht, gaan de bussen over de hoofdroutes rijden en ontstaat er aan de stadszijde ontwikkelruimte in het hart van het Stationsgebied.



STATIONSGBIED MORSPOORTTERREIN

Het Morspoortterrein is bestemd voor woningen in het nieuwe Stationsgebied. De komende jaren is het terrein nog in gebruik met een gemeentekantoor en de tijdelijke Morspoortgarage. De Morspoortgarage zal verdwijnen als de parkeergarages Lammermarkt en Garenmarkt in de binnenstad gerealiseerd zijn.

STATIONSGBIED TRAFOLOCATIE

Het kantoorprogramma in het Rijsburgerblok is prioritair in het nieuwe Stationsgebied. De Trafolocatie, die zijn naam ontleent aan de transformatorhuisjes die hier vroeger stonden, is daarnaast aangewezen als belangrijke locatie voor kantoren. Op dit moment is de locatie in gebruik als tijdelijke fietsenstalling en kweektuin waar bomen en planten voor het toekomstige Singelpark gekweekt worden. Start bouw is gepland na 2020.

STATIONSGBIED MORSSINGELBLOK

Het Morssingelblok staat als laatste deelgebied gepland. In de toekomst zijn onder andere woningen, detailhandel en maatschappelijke functies voorzien. Start bouw is gepland na 2025.

STATIONSGBIED BUSSTATIONLOCATIE

De locatie van het huidige busstation vormt het hart van het nieuwe Stationsgebied. Het is de verbindende schakel tussen de verschillende ontwikkellocaties en de nieuw in te richten openbare ruimte en Stationsplein aan de stadszijde. In de toekomst is er ontwikkelruimte voor wonen en vrije tijdsvoorzieningen.

IMPRESSIE STEDENBOUWKUNDIG EINDBEELD STATIONSGBIED (MAXWAN)



STATIONSGBIED RIJSBURGERBLOK (FASE 3)

De locatie Rijsburgerblok (fase 3) is de logische opvolgende fase na het Rijsburgerblok fase 1 en 2. De locatie is deels in eigendom van de gemeente en deels van de ABN AMRO. De locatie biedt ruimte voor wonen, hotel, retail en horeca.

STATIONSGBIED RIJSBURGERBLOK (FASE 1-2)

Het Rijsburgerblok is het eerste deelgebied en het eerste project in het Stationsgebied. Het uitvoeringsbesluit is in 2014 genomen. In 2016 zal de bouw van fase 1 starten en in 2018 start de bouw van fase 2. In het Rijsburgerblok ligt de nadruk op woningen en kantoren. Ook is er ruimte bestemd voor commerciële activiteiten zoals retail en horeca. Ondergronds komt een fietsenstalling met plaats voor 5.000 fietsen.

Stedenbouwkundig ontwerper Rients Dijkstra:

‘Leiden, hou vol, heb geduld’

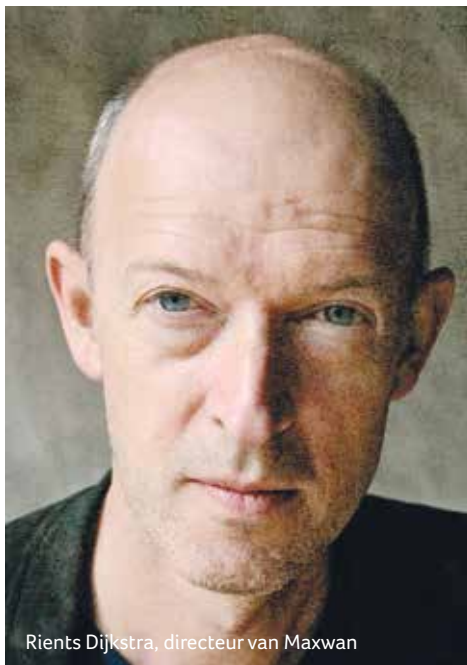
Het bureau Maxwan architects + urbanists is de ontwerper van het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan van het nieuwe Leidse Stationsgebied. Daarin staat in hoofdlijnen beschreven wat de eigenschappen van de nieuwe gebouwen, straten en pleinen zijn. Rients Dijkstra, directeur van Maxwan, is daarnaast door de gemeente aangesteld tot stedenbouwkundig supervisor.

Tekst Dennis Captein | Fotografie PR Maxwan

Dijkstra: “In deze rol adviseer ik de gemeente. In onze plannen hebben wij bijvoorbeeld stijlen, formaten en kleuren benoemd. Ik hoop natuurlijk dat ontwikkelaars en bouwers zich daaraan confirmeren. Echter, de ervaring leert mij dat zij toch dikwijls verleid worden af te wijken. Afwijken is overigens niet verboden - dat zou goede ideeën om zeep helpen - maar het moet wel zorgvuldig gebeuren. Ik draag mijn steentje bij aan de kwaliteitsborging en zal de gemeente waarschuwen als die in het geding is.”

Dijkstra moest zich goed inleven in de stad Leiden om tot een goed plan te komen. “Om een goed plan te maken, moet je weten wat er speelt en leeft. Wat is het karakter van de stad, wat is de ligging van het gebied en welke verkeerskundige vraagstukken zijn er? Die laatste vraag is echt belangrijk. Eigenlijk begon het plan daarmee. Het vernieuwen van het Leidse Stationsgebied is een complexe opgave, maar gaandeweg het nadenken en onderzoeken ontstonden er verschillende goede oplossingen.”

Dat was een intensief proces. “Wij gingen er regelmatig mee naar bed en stonden er ’s ochtends mee op. Het Stationsgebied heeft een lelijk plein en een paar mooie maar ook een aantal lelijke gebouwen. En heel veel leegte en asfalt. Het voelt er niet prettig. Als je iemand vraagt naar de tien mooiste plekken van Leiden, dan zit dit gebied er niet bij. Maar het ligt wel rondom een belangrijk vervoersknooppunt: trein, taxi, bus, fiets, voetganger, auto, alles rijdt en loopt er. Er komen heel veel inwoners en bezoekers van Leiden doorheen, maar het is er niet aangenaam, niet mooi en niet levendig. Als stad wil je een Stationsgebied dat heel veel leven in zich heeft. Stations en hun omgeving worden jaar na jaar belangrijker plekken. Ze bieden steeds betere en



Rients Dijkstra, directeur van Maxwan

snellere verbindingen met de rest van het land en zijn daarom ook economische brandpunten.”

Het plan ligt er. Maxwan is er volgens de gemeente uitstekend in geslaagd een ontwerp te maken dat aan alle wensen voldoet. Wat zijn nu de bedreigingen voor het welslagen van het plan? “Goede stedenbouw is een traag proces. Daarmee bedoel ik dat je lang moet vasthouden aan je uitgangspunten en je principes. Daar hebben veel mensen moeite mee. Zij vinden dat een bepaalde stedenbouw hoort bij een specifieke tijdgeest of marktvaart. Dat vind ik niet. Een goed geheel van gebouwen en infrastructuur doorstaat elke tijd en marktvaart. Wat niet wegneemt

dat er in de loop der jaren qua invulling veranderingen kunnen optreden. Stel nu dat internetshopping zo’n vlucht neemt dat klassieke retail - winkels op straat - gaandeweg verdwijnt. Moet je dan een heel nieuw plan maken of zorgen voor een andere invulling met dezelfde levendigheid? Dat laatste.”

‘HET STATIONSGBIED MOET RIJPEN. HET OMBOUWEN VAN EEN STUK STAD NAAR IETS NIEUWS KAN JAREN DUREN’

“Geef een plan de tijd om tot bloei te komen. Een dergelijke stadsontwikkeling moet je laten rijpen en dat proces kan jaren duren. Zie het als een boom die je plant. In het begin is hij iel en moet ondersteund worden, en na verloop van jaren zie je de kracht en de schoonheid. Voor het slagen van het Stationsgebied is het nodig dat de betrokkenen met hetzelfde plan durven blijven werken. Ik heb voor dit plan goede hoop, want het was gemaakt voordat het volle gewicht van de crisis tot iedereen doordrong en het heeft die crisis goed overleefd. Tegen alle Leidenaren zou ik daarom willen zeggen: hou vol, heb geduld.”

De Raad Bouwontwikkeling transformeert kantoren aan Schipholweg

‘Op kantoor moet het mooier zijn dan thuis’



Paul Brandjes van De Raad Bouwontwikkeling

Twee kantoorgebouwen van De Raad Vastgoed, gelegen aan de Schipholweg, worden binnen nu en enkele jaren getransformeerd. Het Keypoint-gebouw en Crown Business Center Leiden worden gerenoveerd en opgewaardeerd. Centraal daarbij staat het woord ‘kwaliteit’.

Tekst Dennis Captein | Fotografie John Brussel

Keypoint wordt, mede door de markante gevel, beschouwd als een opvallend gebouw. Daarnaast geniet het pand bekendheid omdat Rabobank Leiden er is gevestigd. Hoe het gebouw er na de transformatie uitziet, hangt af van de wensen van de bank, die hoofdhuurder is. Paul Brandjes, directeur van De Raad Bouwontwikkeling: “De Rabobank heeft specifieke wensen qua inrichting, indeling en materialen. De bank heeft hiervoor een eigen interieurarchitect. Voor de andere huurders ligt dat anders. Daar luisteren wij naar hun wensen en voeren dan aanpassingen door. Ik verwacht dat het geheel een stuk transparanter wordt, door bijvoorbeeld het plaatsen van glazen wanden. Mensen willen elkaar zien.”

KINDERDAGVERBLIJF

Hij onderkent dat de wensen van de verhuurder volstrekt anders zijn dan pakweg tien jaar geleden. “De gebruiker wil vandaag de dag van alle gemakken zijn voorzien. Op kantoor moet het mooier zijn dan thuis, zeggen wij wel eens. Een bedrijfskantine volstaat niet meer; dat moet een goed restaurant zijn. De aanwezigheid van een kinderdagverblijf is ook belangrijk. Het draait om beleving. Een ruimte met een bureau is niet meer voldoende. Mensen willen kwaliteit en zijn bereid daarvoor te betalen.”

Voor wat betreft het Crown Business Center Leiden is De Raad Bouwontwikkeling in gesprek over de verhuur van het hele pand aan één partij. “Als dat doorgaat, bepaalt die verhuurder welke bouwkundige en interieuraanpassingen gedaan worden. Gaat het niet door, dan gaan we er zelf mee aan de slag.”

Op dit moment staat circa tachtig procent van het Crown Business Center Leiden leeg. Dat baart Brandjes geen zorgen. “Als de deal met die partij doorgaat, is dat opgelost. Zo niet,

dan gaat de transformatie zorgen voor huurders. Want nogmaals, kwaliteit is heel goed verhuurbaar. Een goed voorbeeld is ons Crown Business Center in Bodegraven. Daar kampten wij met dezelfde leegstand, maar na een grondige opknopbeurt zat het binnen de kortste keren weer vol.”

WONINGEN

Brandjes meent dat de stationsomgeving bij uitstek geschikt is voor kantoren, maar waarschuwt voor een overkill. “Je moet goed luisteren naar de markt, want op leegstand in een nieuw stationsgebied zit niemand te wachten. Daarnaast moet er voldoende variatie zijn. Er is in het stationsgebied ook behoefte aan bijvoorbeeld woningen en leisure.” Elders in Leiden zijn vooral extra woningen nodig. Ook daar springt hij met zijn onderneming op in. “Wij waren sterk in kantoren en logistieke centra, maar verleggen ons vizier meer en meer richting de woningmarkt. De Leidse onroerend-goedmarkt verschuift en dus schuiven wij mee.” Momenteel ontwikkelt zijn bedrijf het terrein van de oude groenteveiling aan de Lammenschansweg. Daar komen vierhonderd woningen. Ook twee voormalige kantoorcomplexen op dat terrein zullen naar verwachting tot woontorens worden omgevormd. Hij verwacht volgend jaar te beginnen met bouwen. De Raad Bouwontwikkeling realiseert dit project op eigen risico. Hierover zegt hij: “Als wij ergens in geloven, dan gaan wij ervoor. Wij wachten dan niet met bouwen tot bijvoorbeeld zeventig procent is verkocht of verhuurd. Ik durf te zeggen dat wij wat dat betreft uniek zijn. Maar eerlijk is eerlijk, wij hebben ten opzichte van de concurrentie wel een groot voordeel: naast makelaar en ontwikkelaar zijn wij ook belegger van ons eigen onroerend goed en aannemer. Met vier disciplines onder één dak kunnen wij heel snel schakelen.”

‘Bedenk dat elke dag gemiddeld 70.000 mensen gebruik maken van het Leidse NS-station en dat naar schatting 40.000 mensen dagelijks het Rijnsburgerblok passeren’

(Robert Bergenhenegouwen)

‘Het Rijnsburgerblok is de toplocatie voor kantoren in Leiden. Dichter bij het vijfde NS-station van Nederland kun je niet zitten’

(Robert Bergenhenegouwen, Gebiedsmanager Stationsgebied)

‘Goede stedenbouw is een traag proces’

(Rients Dijkstra)

De Leidse onroerendgoedmarkt verschuift en dus schuiven wij mee’

(Paul Brandjes, De Raad Bouwontwikkeling)

‘Er gaan dagelijks heel veel inwoners en bezoekers van Leiden door het Stationsgebied, maar het is er niet aangenaam, niet mooi en niet levendig’

(Stedenbouwkundige Riets Dijkstra)

‘Jones Lang LaSalle maakt jaarlijks een ranking van Nederlandse toplocaties voor kantoren. Het Leidse Stationsgebied stond drie jaar terug op plaats 65 en staat nu op 21. Dat wil wat zeggen’

(Robert Bergenhenegouwen)

‘Op kantoor moet het vandaag de dag mooier zijn dan thuis, zeggen wij wel eens’

(Paul Brandjes)

‘Leiden, hou vol, heb geduld’

(Rients Dijkstra)

Kantoren Verbeekstraat veranderd in appartementen

Term 'Rode Loper Transformatie' beklijft

De transformatie van het complex aan de Verbeekstraat 2-12 is voltooid. Eigenaar NVG heeft het voormalige kantoorpand laten omturnen tot een appartementencomplex. Het gebouw aan de overzijde van de Verbeekstraat (nummer 1 tot 9), eveneens eigendom van NVG, krijgt deels een soortgelijke metamorfose. Die verbouwing is momenteel in volle gang.

Tekst Dennis Captein | Fotografie John Brussel

De leegstand van kantoren aan de Verbeekstraat is een feit. Daarom stimuleert de gemeente Leiden eigenaars om kantoorpanden aan de Verbeekstraat en het Kanaalpark een nieuwe invulling te geven. NVG besloot om twee panden een woonfunctie te geven. Omdat het hier een Rode Loper Transformatie betreft versnelde de gemeente de procedures.

SHORT STAY WONINGEN

Verantwoordelijk voor het nieuwe ontwerp van beide gebouwen, alsmede het indienen van de bouwaanvraag, was het Noordwijkse Architectenbureau Van Manen. Willem-Jan Bouwman van Van Manen vertelt: "NVG zag dat er behoefte was aan woningen voor expats en andere mensen, meestal werkzaam op het Bio Science Park, die voor een bepaalde duur woonruimte nodig hebben. Het gaat hierbij om zogeheten short stay woningen. De locatie is er ideaal voor. Nabij het werk, maar ook met een goede verbinding naar de binnenstad en het NS station."

"Het verzoek voor de transformatie van nummer 2-12 kwam in de zomer van 2012 binnen. Na de zomer hadden wij de tekeningen gereed en dienden de bouwvergunning in. In oktober van 2013 konden de veertig tweekamerappartementen worden opgeleverd." Een snelle doorlooptijd dus. Bouwman knikt en zegt: "De gemeente verleende alle medewerking aan een plan waar toch wel even goed naar gekeken moest worden. Zo moest het bestemmingsplan worden gewijzigd en waren er een paar andere haken en ogen. Er moesten geluidswerende aanpassingen worden verricht. Naast de gemeente was ook de brandweer nauw betrokken bij het ontwerp en de realisatie. De wensen ten aanzien van brandveiligheid werden verwerkt in het ontwerp. Het scheelde dat het gevelaanzicht nagenoeg in takt bleef, maar de verbouwing binnenin was ingrijpend."

WENS

Aan de overkant is de bovenste verdieping van het gebouw met straatnummer 1-9 inmiddels ook afgerond. De begane grond



Hans Sturkenboom (NVG) en Willem-Jan Bouwman (Van Manen).

en de eerste verdieping behouden hun kantoorfunctie. Hier is en blijft het UWV gevestigd. De komende maanden vindt de transitie van verdieping drie tot en met vijf plaats. In totaal komen in dit gebouw vierentwintig appartementen. "Net als op nummer 2-12 tweekamerappartementen van zestig tot zeventig vierkante meter. In het ontwerp hebben we gescheiden opgangen opgenomen, zodat medewerkers van het UWV en de bewoners niet van dezelfde entree gebruikmaken." Dat de term 'Rode Loper Transformatie' binnen het gemeentehuis beklijft, merkte Bouwman vooral bij dit pand. "Leegstand zorgt voor verpaupering en kost de eigenaars geld. De gemeente wil bestaande locaties, zoals de Verbeekstraat, optimaliseren. Ik merk aan het contact en de samenwerking met de gemeente hoe sterk die wens is. Dat is fijn voor alle partijen, voor NVG in het bijzonder."

Op dit moment wordt geïnventariseerd of er voldoende parkeerplaatsen onder en om het gebouw aanwezig zijn. Bouwman verwacht geen problemen. "De ondergrondse parkeergarage komt deels beschikbaar voor de bewoners, maar ook om het pand zijn de nodige havens aanwezig." Medio 2015 zal de oplevering van dit gebouw plaatsvinden.

Grootste kenniscentrum van Nederland heeft wensen

Bio Science Park wil betere verbinding

Thijs de Kleer heeft twee petten op. Hij is directeur van Stichting Bio Science Park Foundation en van Biopartner Leiden. Bij de Foundation is hij verantwoordelijk voor de faciliteiten, de externe communicatie en de interne cohesie van het Bio Science Park. Bij Biopartner draagt hij zorg voor de incubatororganisatie voor nieuwe bedrijven op het park.

In beide gevallen heeft hij te maken met het fenomeen 'transformatie'.

Tekst Dennis Captein | Fotografie John Brussel

Hoewel hij sinds 1 januari 2014 voor beide functies werd benoemd, kent hij het verhaal van de eerste transformatie, bijna dertig jaar geleden. "Dat was het huidige poortgebouw van het Bio Science Park. Destijds was dat de entree van het academische ziekenhuis. Het poortgebouw bleef in takt en de aangrenzende paviljoens werden afgebroken. Nu is het poortgebouw de entree van het Bio Science Park. Dit gebouw wordt geëxploiteerd door Medipark BV en herbergt tal van medisch gerelateerde bedrijven."

GROEIMOTOR

Het Bio Science Park heeft een oppervlakte van circa 110 hectare en omvat tussen de 100 en 150 organisaties en bedrijven. Samen vormen zij een geconcentreerd kenniscentrum in Leiden: het grootste kenniscentrum van Nederland en een top 5-speler in Europa. Onder andere de Universiteit Leiden, het LUMC en de Hogeschool Leiden zijn er gevestigd. De grote kracht van het park is echter niet alleen van wetenschappelijke aard: "Bio Science Park is een geweldige groeimotor voor de regio gebleken. Heel veel starters zijn hier, vanuit de incubatororganisatie Biopartner, doorgroeid tot bedrijven met een aanzienlijke omvang", zegt De Kleer met trots. Maar er zijn wensen. "Een nieuwe entree van Leiden is al jaren een vurige wens van ons. Het park is uitstekend gelegen, nabij de snelweg en het station, maar de onderlinge verbinding moet echt beter. Dat begint met het opwaarderen van de verbinding van het NS-station met de achtergelegen bedrijven middels een snelle hoogfrequente hightechoplossing. Maar ook het verbeteren van parkeerfaciliteiten is een wens. Denk aan een meerlaagse garage aan Oegstgeestse kant. Wij willen op die manier veel meer een onderdeel van de stad Leiden worden. Nu ligt ons park verscholen achter dat hele grote gebouw van het LUMC en is de zichtbaarheid niet geweldig." "In de historische binnenstad kunnen toeristen de zogenaamde Leidse Loper volgen. Wij zijn bezig om in het verlengde



Thijs de Kleer

daarvan de Rode Loper uit te rollen: een informatieve wandelroute door het Bio Science Park." Ook op het gebied van leisure zijn wensen. "Zoals meer restauratieve mogelijkheden, zodat het informele zakendoen gestimuleerd wordt."

WASSENAARSEWEG

Dat vraagt om aanpassingen en transformaties. "Wat de gemeente Leiden wil, is echt hard nodig", stelt De Kleer. "Ik ondersteun de plannen dan ook van harte. Het is een proces van jaren, maar het is te doen. En wij kunnen het weten, want op het Bio Science Park zijn in de loop der jaren tal van transformaties geweest, zoals de entreepoort. Maar wat dacht je van de huidige transformatie aan de Wassenaarseweg? Daar worden voormalige universiteitsgebouwen omgebouwd tot short stay woningen. Een ander voorbeeld is de LIS, ofwel de Leidse Instrumentenmakers School. Die hebben grote uitbreidingsplannen. Enerzijds behelst dat de bestaande bouw, anderzijds wordt een groenstrook ingevuld met nieuwbouw." Het zijn slechts enkele van vele voorbeelden. "Het is dé manier om het Bio Science Park bij veel meer mensen onder de aandacht te brengen."

Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden

Expert op het gebied van transformaties

Er zijn in Leiden vele voorbeelden van succesvolle transformaties. Maar een van de meest in het oog springende is de metamorfose die het Van Steenis-gebouw in 2014 onderging.

Het betrof namelijk een grootscheepse interne en externe verbouwing van een pand dat meer dan tienduizend vierkante meter vloeroppervlakte telt. Alsof dat nog niet ingewikkeld genoeg was, moest het werk ook nog eens binnen zeven maanden gereed zijn.

Tekst Dennis Captein | Fotografie John Brussel

“Onze deadline ligt altijd op 1 september, wanneer het nieuwe studiejaar begint”, vertelt Michel Leenders, directeur van Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden. “Als dat onbegonnen werk is, wordt de deadline dus automatisch met een jaar verlengd. Eigenlijk was de transformatie van dit gebouw in dit tijdsbestek niet mogelijk. Maar met vereende krachten is het toch gelukt.”

“In het Van Steenis-gebouw zat Naturalis. Nu is onze faculteit Archeologie er ondergebracht. Aanvankelijk zou die faculteit in de Nonnensteeg komen, maar omdat de faculteit daar uiteindelijk te groot voor werd, moesten we op zoek naar een alternatief. Dat werd het Van Steenis-gebouw.”

Hij vervolgt: “Het was een gesloten gebouw. Weinig transparantie, veel hokjes. Na de verbouwing was het van binnen veel meer een open geheel. Dat vereiste een totaal andere constructie. Op de begane grond is een grote centrale ruimte gekomen van waar uit alle verdiepingen goed te bereiken zijn. Er zijn tal van nieuwe collegeruimten en werkplekken voor onderzoekers gecreëerd.” De verbouwing stond onder grote druk vanwege het fenomeen tijd. “In februari werd gestart met de verbouwing en direct na de zomer moest het in gebruik worden genomen. Dat het is gelukt is in beginsel te danken aan onze ervaring en de samenwerking met een goede architect en aannemer. In deze samenwerking ligt toch de basis voor de snelle realisatie.”

VOORMALIGE LUMC-GEBOUWEN

Op Boerhaave is Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden betrokken bij de metamorfose van de gebouwen waar Clusius, Anatomie en Pathologie waren gehuisvest. Deze drie voormalige LUMC-gebouwen krijgen een andere functie. Gebouw ‘Clusius’ wordt gesloopt, waarna nieuwbouw wordt gepleegd. ‘Anatomie’ wordt deels gesloopt en dus vindt daar deels nieuwbouw plaats. ‘Pathologie’ blijft aan de buitenkant in takt maar



Het Van Steenis-gebouw



Michel Leenders en zijn collega Theo Kes.

ondergaat van binnen een grondige verbouwing. De drie gebouwen worden bestemd voor de huisvesting van studenten, promovendi en starters. Leenders: “De opbrengst van dit project komt ten goede aan een waterrijke groenstrook ernaast. Want wij zijn namelijk verantwoordelijk voor de gebiedsontwikkeling.” Dit project typeert zich door fasering. Leenders verduidelijkt: “Hoewel de vastgoedmarkt sinds een jaar aantrekt, willen we het risico minimaliseren. Daarom worden deze gebouwen één voor één aangepakt.”

“Eigenlijk houden wij ons al jaren veel met transformaties bezig. Je kunt zeggen dat wij op dat gebied een expert zijn. Bestaande gebouwen renoveren, herindelen en een andere functie geven, wij zijn het gewend. Voor ons zijn daarbij twee

zaken van belang. De eerste is zorgvuldigheid. Immers, het zijn vaak monumentale panden. De tweede is het voorkomen van bouwoverlast. Bestaande gebruikers en omwonenden moeten zo min mogelijk last hebben van de werkzaamheden.”



De 3 voormalige LUMC-gebouwen



De transformatie van een kantoor naar een kantoor

Het succes van Frame Offices

Op bedrijventerrein Kanaalpark kwam in 2013 een bijzondere transformatie tot stand. Een leeg kantoorpand werd omgeturnd tot... kantoorpand. “Aan een traditioneel kantoor is geen behoefte meer, maar wel aan een kantoor waarin de huurder volledig ontzorgd wordt”, zegt Laurens Vrind van Frame Offices.

Tekst Dennis Captein | Fotografie John Brussel

Een full service gebouw, waarin kantoren in alle soorten en maten verkrijgbaar zijn en met desgewenst een korte of een lange huurlooptijd. Bedrijven hebben bij Frame Offices een eigen identiteit. Gasten worden ontvangen in een professionele entree met een bemande receptie. Verder vind je binnen Frame Offices een restaurant, een fitnessclub en legio vergadermogelijkheden.

FLEXIBILITEIT

“In Leiden bestaat geen enkel kantorenverzamelgebouw met zoveel mogelijkheden, flexibiliteit en zo’n hoge graad van dienstverlening”, zegt Adriaan Figeë namens de investeerder van het gebouw. “Toen wij de plannen maakten, voelden we dat dit succesvol moest zijn. De markt verschuift, ook die van de kantoren. Daar sprongen wij op in.” Het gevolg: binnen zes maanden waren alle 7.000 vierkante meters verhuurd. Een ongekend succes, zeker in die tijd. “Overigens zonder dat we daar veel reclame voor hoefden te maken. De huurders waren dermate enthousiast dat zij zelf andere huurders aandroegen.” Vrind: “Wat ook meespeelt is de mate van transparantie. Niemand komt hier voor verrassingen te staan. Je betaalt wat je gebruikt en er zijn geen kosten achteraf. Dus vooraf helder en overzichtelijk.” Figeë vult aan: “In onze optiek is dát het nieuwe werken.”

LAMMENSCHANSDRIEHOEK

Hij vervolgt: “Een traditioneel kantoor beschikt over een vast aantal meters. Huur je teveel, zeg maar op de groei, dan betaal je lange tijd teveel. Door middel van kortlopende

huurcontracten huurt een bedrijf bij Frame Offices wat noodzakelijk is. Heel efficiënt dus. Een vergaderruimte kun je hier per uur huren. Ook andere bedrijven in de Lammenschansdriehoek maken gebruik van de vergaderfaciliteiten.” Ben je als flexwerker op zoek naar een professionele werkplek maar wil je wel flexibel blijven, dan is de Flex Campus uitermate geschikt.

Vrind: “Wat ook een succesfactor is, is het contact met andere ondernemers. Het restaurant is voor iedereen toegankelijk. Voor een lunch, om even een krant te lezen of gewoon voor een kop koffie. Daardoor maken gebruikers snel contact met andere ondernemers en dat zorgt automatisch voor dynamiek.”

Terwijl de burens links en rechts met leegstand kampen, moet Frame Offices tegenwoordig ‘nee’ verkopen. De gemeente Leiden zag in dat het plan van Frame Offices een bijzonder plan was en gaf alle medewerking. “Het ging daardoor allemaal een stuk sneller dan gepland”, zegt Figeë. “Daar waren we blij mee.”

RODE LOPER

Kantoren hoeven dus niet getransformeerd te worden in een hotel, een appartementencomplex of een studentenhuus, het kan dus ook gewoon een kantoor blijven om een Rode Loper Transformatie genoemd te worden.

De tweede locatie van Frame Offices gaat 1 mei van dit jaar open. Het monumentale pand ‘Erasmushuis’ aan de Cool-singel in Rotterdam wordt momenteel getransformeerd naar een full service gebouw met dezelfde hoge dienstengraad.

Leiden weet wat transformeren is

Leiden heeft een naam hoog te houden als het op transformeren aankomt. Door de jaren heen ondergingen talloze gebouwen een metamorfose. Op deze pagina en pagina 42, 43 en 44 zetten wij de meest in het oog springende transformaties voor u uiteen. Bij de inmiddels gerealiseerde veranderingen ging het om de transformatie van 28.500 m² kantoren, 25.605 m² onderwijsgebouwen en 53.150 m² gebouwen met een andere functie. Bij de nog in uitvoering zijnde of in uitvoering komende projecten gaat het om de transformatie van 55.400 m² kantoren, 54.500 m² onderwijsgebouwen en 1.620 m² gebouwen met een andere functie.



Frame offices. In 2011 verliet de Pensioen en Uitkeringsraad dit gebouw. Na een forse investering is het gebouw weer volledig verhuurd.



Het Stationsgebied. Het is nu nog een groot gat omringd door een aantal te slopen gebouwen. Dit wordt de komende jaren getransformeerd tot een entree die de stad verdient.



Het voormalige Clusiusgebouw van de Universiteit Leiden wordt gesloopt. Er komen 76 appartementen voor terug.



Groenord. Waar vee werd verkocht en evenementen plaats vonden is nu een woonwijk gemaakt.



Olivier. Ooit het Elisabeth Ziekenhuis en universiteitsfaculteit. Sinds 2007 Horeca en studentenhuysvesting.



De monumentale watertoren aan de Hoge Rijndijk heeft een nieuwe functie als woning en kantoor gekregen.



De nieuwbouw voor Heerema. Het oude gebouw van Heerema, dat sinds 2007 leeg stond, is gesloopt.



Verbeekstraat. Dit kantoor is in 2014 vooral intern verbouwd naar woningen voor expats.

2004

Steenshuur 25

WAS Kamerling Onnesgebouw,
12.500 m²
NU rechtenfaculteit

2005

Witte Singel 103

WAS 345 m² kantoor
NU 2 woningen

2005-2010

Rooseveltstraat 8

WAS 12.000 m² industrie,
Stokkermans
NU bedrijfsunits en fitness

2006

Hugo de Grootstraat 32/37

WAS 8.680 m² rechtenfaculteit
NU 175 Appartementen

2007

Hooigracht 11/15

WAS Elisabeth Ziekenhuis/
faculteit, 4.425 m²
NU 179 woningen en horeca

2009- heden

Rooseveltstraat 80

WAS Uitgeverij Leidsch Dagblad,
15.000 m² industrie/kantoor
NU 15.000 m² diverse nieuwe
functies

2010

Dolhuissteeg

WAS 300 m² kantoor
NU woningen

2010

Oude vest 41

WAS 198 m² kantoor
NU 3 woningen

2010

Rosmolen 2

WAS 786 m² kantoor
NU gezondheidscentrum

2010

Stationsplein 240-242

WAS 3.598 m² bestuursdienst
Universiteit Leiden
NU 3.598 m² Ibis Hotel

2010

Zeemanlaan 22

WAS 784 m² kantoor
NU 784 m² kinderdagverblijf

2011

Doenzastraat 2a

WAS 2.050 m² kantoor
NU 1.901 m² kinderdagverblijf en
therapie ruimte

2011

Overrijn 4-5

WAS 448 m² kantoor
NU 448 m² yogacentrum

2011

Rijnsburgerweg 21

WAS 696 m² kantoor
NU 696 m² kinderdagverblijf

2011

Rijnsburgerweg 157

WAS 273 m² kantoor
NU 273 m² kinderdagverblijf

2011

Steenshuur 21

WAS 1.209 m² kantoor
NU studentenwoningen

2012

Doenzastraat 1b

WAS 312 m² kantoor
NU 312 m² restaurant
en cultureel

2012

Oosterkerkstraat/Herengracht 1

WAS 2.398 m² kantoor
NU 2.398 m²
gezondheidscentrum

2012

Rapenburg 63

WAS 252 m² kantoor
NU (expat)woningen

2013

Burggravenlaan 11

WAS 816 m² kantoor
NU hospice

2013

Rapenburg 32

WAS 216 m² kantoor
NU woning(en)

2013

Rijnsburgerweg 35

WAS De Keet, 990 m² kantoor
NU kinderdagverblijf

2013

Zernikedreef 10

WAS 1.788 m² kantoor
NU onderwijsinstelling

2014

Kanaalpark 140

WAS 6.680 m² kantoor
NU kantoor (flexibel), horeca
en fitness

2014

Verbeekstraat 2-12

WAS 4.400 m² kantoor
NU expatcentrum/wonen

Groenordhallen

WAS 13.000 m²
veemarkt/evenementenhal
NU woningen

Hoge Rijndijk 156

WAS 150 m² watertoren
NU woningen

EWR/Slachthuisterrein

WAS 13.000 m² industrie
NU woningen

2000

Stationslocatie

WAS 15.500 m² kantoor
WORDT Rijnsburgerblok
 (zie pag. 13)
PLANNING start bouw 2016

2011

Langebrug 56-60

WAS 3.225 m² kantoor
WORDT studentenhuysvesting
PLANNING oplevering 2016

2012

Vondellaan 47

WAS De Dichter,
 10.956 m² kantoor
WORDT nieuw kantoor voor
 Heerema, 20.000 m²
PLANNING oplevering 2015

2012

Rapenburg 48

WAS 913 m² kantoor
WORDT hotel
PLANNING ntb

2013

Kaiserstraat 63

WAS Van der Klauwtoren,
 5.000 m² laboratorium
WORDEN 24 appartementen
 en 9 woningen
PLANNING start bouw 2015

2014

Ter Haarkade

WAS ROC pand 10.000 m²
WORDT moskee
PLANNING oplevering 2015

2014

Wassenaarseweg 62

WAS 17.500 m²
 Universiteit Leiden
WORDEN 76 appartementen
PLANNING verkoop is gestart

2014

Toussaintkade 51

WAS ROC pand, 10.000 m²
 onderwijs
WORDT 105 studentenwoningen
PLANNING oplevering 2015

2014

Eymerpoelstraat

WAS Agnes Lyceum,
 9.000 m² onderwijs
WORDEN woningen en
 appartementen
PLANNING verkoop is gestart

2015

Schipholweg 13-15

WAS research voor beleid,
 5.295 m² kantoor
WORDT 5.295 m² hotel/
 short stay
PLANNING Waboprocedure loopt

2015

Breestraat 46-48

WAS Hoogheemraadschap,
 5.000 m² kantoor
WORDT ID college
PLANNING oplevering 2016

2015

De Heyderweg 1

WAS Collis, 2.000 m² kantoor
WORDT 8.000 m² nieuw kantoor
 Universiteit Leiden
PLANNING start bouw 2015

2015

Verbeekstraat 3-13

WAS 3.650 m² kantoor
WORDT studentenhuysvesting
PLANNING Waboprocedure loopt

2015

ir. Driessenstraat 1

WAS EWR gebouw,
 1.036 m² kantoor
WORDEN 40 studentenwoningen
PLANNING start verbouw 2015

2015

Verbeekstraat 1

WAS 3.500 m² kantoor
WORDEN expatcentrum/wonen
PLANNING start verbouw 2015

2015

Lusthoflaan 4

WAS 3.000 m² De Singel
 Basisschool
WORDT 3.000 m² gezondheids-
 centrum/wonen
PLANNING Waboprocedure loopt



Leiden weet wat transformeren is



Het voormalige Kamerling Onneslaboratorium en de Instrumentmakerschool hebben plaats gemaakt voor de rechtenfaculteit.



Het oude arbeidsbureau is inmiddels in gebruik als gezondheidscentrum.



Breestraat. In 2016 zal hier het ID college gevestigd zijn. Het is de oude locatie van het postkantoor en het kantoor van het Hoogheemraadschap.



Hugo de Grootstraat. De voormalige rechtenfaculteit van de universiteit is omgebouwd tot luxe appartementencomplex.



Ter Haarkade. De oude huishoudschool is gesloopt en er komt een moskee.



Toussaintkade. Deze voormalige school wordt omgebouwd tot studentenappartementen.



Darwingebouw. Dit gebouw is aangekocht door Naturalis in verband met uitbreiding van het museum. Het wordt gesloopt en gaat plaats maken voor een nieuw gebouw.



Ibishotel. Eens het kantoorgebouw waarin de bestuursdienst van de universiteit gevestigd was.

‘Leegstand zorgt voor verpaupering en kost de eigenaars geld’

(Willem-Jan Bouwman,
Architectenbureau Van Manen)

‘De gemeente wil bestaande locaties, zoals de Verbeekstraat, optimaliseren. Ik merk aan het contact en de samenwerking met de gemeente hoe sterk die wens is’

(Willem-Jan Bouwman)

‘Het Bio Science Park moet zichtbaarder worden. Daar is een goede verbinding met de binnenstad voor nodig’

(Thijs de Kleer, Bio Science Park)

‘Je kunt wel stellen dat wij een expert in transformaties zijn’

(Michel Leenders)

‘Eigenlijk was de transformatie van het Van Steenis-gebouw in dit tijdsbestek niet mogelijk. Maar met vereende krachten is het toch gelukt’

(Michel Leenders, Vastgoedbedrijf Universiteit Leiden)

‘Hoewel de vastgoedmarkt sinds een jaar aantrekt, willen we het risico minimaliseren. Daarom worden gebouwen één voor één aangepakt en niet tegelijkertijd. Faseren is het devies’

(Michel Leenders)

‘Je kunt een kantoor-gebouw transformeren naar een hotel of een wooncomplex. Wij transformeerden een kantoorpand naar een kantoorpand’

(Adriaan Figee, Frame Offices)

‘Huurders van kantoorruimten willen anno 2015 volledig ontzorgd worden. Van alle gemakken voorzien zijn’

(Laurens Vrind, Frame Offices)

Leiden
transformeert

Waar
gisteren
morgen
ontmoet

