

HART VAN DE MERENWIJK

GEBIEDSPASPOORT



gemeente Leiden
definitief mei 2019

Waarom dit gebiedspaspoort?

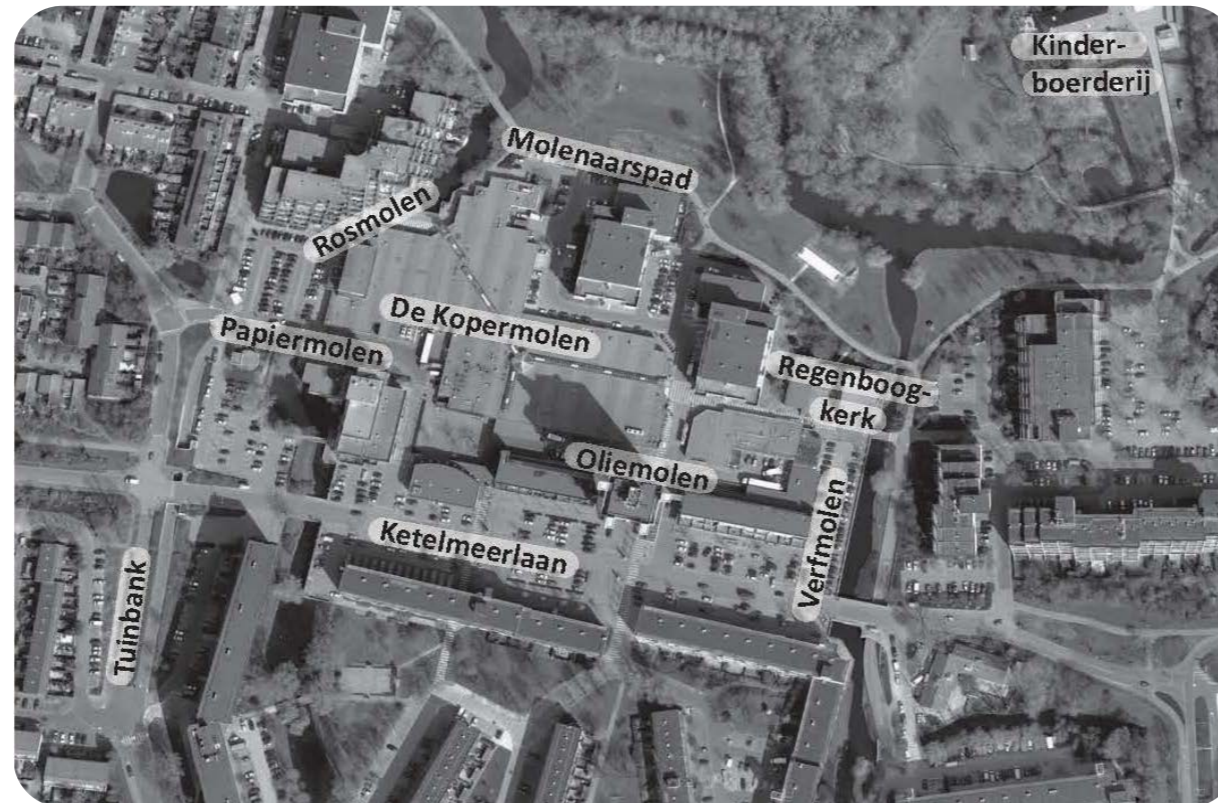
Het gebied bij winkelcentrum De Kopermolen is verouderd en is geen aantrekkelijk hart van de Merenwijk. Verschillende partijen, zoals de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum, willen samenwerken en investeren om de kwaliteit van het gebied te vergroten. In overleg met bewoners en ondernemers uit de wijk wordt hiervoor een plan gemaakt.

Samen met de Merenwijkers

In september 2018 is de gemeente Leiden een 'denk- en doe-mee-traject' gestart. Tijdens dit traject hebben we ideeën en meningen van de Merenwijkers over het hart van de wijk verzameld. Ruim 1700 mensen dachten mee via een enquête, een bijeenkomst en straatinterviews. De gemeente heeft de ideeën verzameld en bekeken welke ideeën haalbaar zijn en of ze passen binnen het beleid van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een concept gebiedspaspoort. In december en januari hebben 180 Merenwijkers hierop een reactie gegeven. Het gebiedspaspoort is daarna nog een keer aangepast. Nu wordt het gebiedspaspoort via het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad aangeboden om vast te stellen.

Wat is een gebiedspaspoort?

Dit gebiedspaspoort beschrijft de ambitie en de uitgangspunten voor het hart van de Merenwijk. Per thema is eerst de ambitie beschreven. Daarna is deze vertaald in uitgangspunten. Het gebiedspaspoort vormt een toetsingskader: alle plannen voor het hart van de Merenwijk moeten straks hieraan voldoen.



luchtfoto bestaande situatie

Ambitie voor het hart van de Merenwijk

Het gebied rondom De Kopermolen is het economische en maatschappelijke hart van de wijk. Niet alleen is er een ruim aanbod aan winkels, maar er zijn ook allerlei voorzieningen, zoals het gezondheidscentrum, de kerk en de bibliotheek. De Merenwijkers waarderen dit gebied daarom ook: ze hebben hier alles bij de hand. Ook het wijkpark (met de kinderboerderij) en wijkcentrum Op Eigen Wieken, beiden op loopafstand van De Kopermolen, zijn waardevolle functies midden in de wijk. Minder tevreden zijn de Merenwijkers over de sfeer en de gezelligheid, de uitstraling van de openbare ruimte en de mogelijkheden voor ontmoeting in het gebied rondom De Kopermolen.

Groener, moderner en gezelliger!

De aanpak van winkelcentrum De Kopermolen én van de omliggende openbare ruimte (inclusief de Ketelmeerlaan) moet voor een verbetering van deze belangrijke plek in de wijk zorgen. Het wordt groener, moderner en gezelliger. Er komen meer mogelijkheden voor ontmoeting, zowel buiten als binnen. Winkels en wijkvoorzieningen worden verbeterd.

Daarnaast versterken we in het plangebied de verbindingen met omliggende buurten en functies (wijkpark, kinderboerderij, wijkcentrum). Zo wordt het gebied rondom De Kopermolen een echt kloppend hart van de Merenwijk.



Uitgangspunten

- Sfeer en gezelligheid moeten een essentieel onderdeel worden in het hart van de Merenwijk.
- De mogelijkheden tot ontmoeting in het hart van de Merenwijk worden versterkt. Hierbij wordt gekeken naar een koppeling met voorzieningen of horeca.
- Zowel binnen als buiten De Kopermolen worden ontmoetingsplekken gemaakt.
- Binnen in De Kopermolen moet deze ontmoetingsplek op een logische plek liggen waar routes bij elkaar komen.
- Op het plein aan de Ketelmeerlaan wordt ontmoeting gestimuleerd met een aantrekkelijkere inrichting met horeca, bankjes en groen.
- Het hart van de Merenwijk wordt op een logische en herkenbare manier verbonden met omliggende buurten en het wijkpark.

Deze uitgangspunten worden in de hierna volgende thema's verder uitgewerkt.



Ambitie winkels en voorzieningen

Winkelcentrum De Kopermolen is in de jaren zeventig gebouwd en heeft (net als veel winkelcentra uit die tijd) overdekte binnenstraten. Aan de buitenkant zie je vooral dichte gevels en bevoorradingsstraten. Alleen de Ketelmeerlaan heeft een 'winkelgezicht' met een paar winkels en terrassen aan de buitenzijde. Veel mensen vinden het belangrijk dat het winkelcentrum gemoderniseerd wordt en een betere uitstraling krijgt. Daarbij wordt ook een slimmere, compactere opzet van het winkelcentrum voorgesteld.

Winkelaanbod en markt op peil houden

Het winkelcentrum is nu vooral gericht op dagelijkse boodschappen van wijkbewoners (met maar liefst drie supermarkten). Merenwijkers zijn hier best tevreden over. Wel is er behoefte aan meer niet-dagelijkse winkels en wat 'luxere' horeca (grand café, restaurant). Ook worden speciaalzaken als een slager, groenteboer of biologische winkel gemist.

Er is waardering voor de voorzieningen in het gebied. En ook de markt is geliefd met zijn grote aanbod aan versproducten. Deze trekt zelfs bezoekers van buiten de wijk en buiten Leiden. Voldoende ruimte voor de markt blijft nodig om deze aantrekkelijk te houden.

Meer ontmoeting en nieuwe combinaties

Om het hart van de wijk toekomstbestendig te maken, willen we inspelen op de behoefte aan ontmoeting en nieuwe vormen van winkelen, werken en zorg. Veel Merenwijkers geven aan dat het combineren van voorzieningen hiervoor een mooie oplossing kan zijn. Denk bijvoorbeeld aan een grand café met bibliotheek of een combinatie van zorg, ondersteuning en ontmoeting. Mensen vragen ook om werk- en studeerplekken. Dat kunnen zelfstandige plekken zijn, maar ook ruimtes die gebruikt worden als gezamenlijke werkplek en voor bijeenkomsten. Deze opties gaan we onderzoeken.



Ambitie openbare ruimte

De openbare ruimte in het hart van de wijk is stenig en verouderd en wordt door Merenwijkers niet als prettig ervaren. Een grote meerderheid vindt behouden én toevoegen van groen belangrijk. Daarnaast is er behoefte aan bankjes en een plek om te spelen. Ook betere voetpaden en oversteekplaatsen en een veiligere inrichting van de Ketelmeerlaan zijn gewenst.

Meer groen en meer kwaliteit

We willen de kwaliteit van de openbare ruimte in het gebied verbeteren. Er komt meer groen. Dit draagt bij aan de wens van de gemeente om wijken hittebestendig te maken en groenstructuren te versterken. De openbare ruimte moet daarnaast toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen met een beperking, en uitnodigen tot verblijven, bewegen en ontmoeten. Bij de inrichting gebruiken we mooie en duurzame materialen.

Goede bereikbaarheid en auto's uit het zicht

Een goede bereikbaarheid per fiets en te voet is van groot belang voor het gebied. De routes voor auto's, fietsers en voetgangers moeten veilige en logische verbindingen vormen vanuit alle wijkdelen, het wijkpark en wijkcentrum 'Op Eigen Wieken'. Daarnaast wordt de bereikbaarheid per openbaar vervoer verbeterd.

Om de openbare ruimte aantrekkelijker te maken willen we auto's zoveel mogelijk uit het zicht hebben. Dat betekent parkeren onder de grond of omgeven door groen. Fietsenstallingen komen op logische plaatsen bij de entrees van het winkelcentrum.

Uitgangspunten

- Behoud van het huidige voorzieningenniveau (gericht op dagelijkse boodschappen) met drie supermarkten.
- Het winkelcentrum wordt toekomstbestendig gemaakt en multifunctioneel (voorzieningen, werkplekken).
- Bij de vernieuwing van het winkelcentrum is er veel aandacht voor sfeer en gezelligheid:
 - Aantrekkelijke, meer transparante (buiten)gevels met levendige functies.
 - Goede, vindbare en duidelijke entrees van het winkelcentrum.
 - Goede verbinding vanuit het winkelcentrum met de routes in het park.
 - Een goed winkelaanbod en aantrekkelijker horeca.
- De Kopermolen mag op enkele plekken uitbreiden (zie kaart). Het totale winkelcentrum wordt echter niet uitgebreid met 'winkelometers'; mogelijk wel met woningen en/of (maatschappelijke) voorzieningen.
- Aan de parkzijde is het wenselijk om meer openbare ruimte te maken. In combinatie met het verschuiven van de bouwgrens staan we hier een tweede bouwlaag toe (voor woningen, voorzieningen en/of werkplekken).
- Behoud en mogelijk versterking van maatschappelijke voorzieningen zoals kerk, gezondheidscentrum en bibliotheek. We onderzoeken of zij een betere plek kunnen krijgen en of er slimme combinaties van voorzieningen gemaakt kunnen worden. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijkheden voor gezamenlijke werk- of studeerplekken. De gemeente gaat partijen in de wijk ondersteunen bij deze verkenning.
- De aanwezige eigenaren in het gebied bij de Regenboogkerk en de Watermolen konden nog geen duidelijkheid geven of zij iets van plan zijn. Daarom is het gebied voorlopig als onderzoeksgebied aangewezen.
- Behoud van de weekmarkt. Hierbij zorgen we voor een goede en veiligere inrichting van de markt en streven we naar meer synergie tussen de markt en het winkelcentrum.

Uitgangspunten

De openbare ruimte rond het winkelcentrum wordt (in samenhang met de ontwikkelingen) gemoderniseerd en vergroend. Daarbij wordt:

- voldoende ruimte gemaakt om even uit te rusten of elkaar te ontmoeten (o.a. met bankjes);
- gelet op overzichtelijkheid en (sociale) veiligheid - met name ook bij de ontmoetingsplekken;
- een plek gemaakt voor kinderen om te spelen;
- de openbare ruimte bij de entrees op een aantrekkelijke manier ingericht;
- groen toegevoegd, waar dat mogelijk is (rekening houdend met parkeren en kabels en leidingen);
- zwerfafval zoveel mogelijk voorkomen (afvalbakken op slimme plekken, voorkomen van onoverzichtelijke plekken);
- bij de inrichting gaan we uit van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Leiden.

We zorgen voor een goede bereikbaarheid van het hart van de Merenwijk en logische verbindingen met de omgeving:

- Auto: de inrichting van de Ketelmeerlaan en de parkeerterreinen aan weerszijden ervan worden verbeterd.
- Parkeren: we behouden minimaal het aantal parkeerplaatsen dat er nu is. Bij het vergroten van het oppervlak voor winkels, voorzieningen en/of woningen, worden nieuwe parkeerplaatsen toegevoegd. Hierbij toetsen we aan de op dat moment geldende parkeernormen van de gemeente. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht (achter groene hagen of ondergronds - niet op het dak) en zoveel mogelijk geconcentreerd bij de Ketelmeerlaan. De parkeerplaatsen zijn efficiënt ingericht en goed vindbaar.
- Fiets/voetganger: Veilige fiets- en wandelroutes en goede fietsenstallingen bij de entrees van het winkelcentrum.
- Goede en veilige laad- en loszones met een duidelijk onderscheid tussen expeditiestraten en de openbare ruimtes.



Notities:





Ambitie wonen

De gemeente wil het hart van de wijk versterken en het woningaanbod voor ouderen en jongeren vergroten. Ook is het voor veel mensen fijn om dichtbij voorzieningen en het park te wonen. Daarom vindt de gemeente het belangrijk om bij De Kopermolen woningen toe te voegen. Deze woningen dragen bij aan het woningtekort in Leiden en zorgen voor klanten voor de winkels en voorzieningen. Zo kunnen die goed blijven functioneren.

Het toevoegen van woningen ligt bij de Merenwijkers gevoelig. Veel mensen ervaren het gebied als 'vol'. Als woningbouw ten koste gaat van groen vinden ze dat niet wenselijk. Ook heel hoog bouwen sluit volgens hen niet aan bij het karakter van de wijk. Aan de andere kant geven zowel jongeren als ouderen aan dat het lastig is om een passende woning te vinden.

Woningen niet in het park

In het gebied rondom De Kopermolen voegen we circa 150 woningen toe. Om recht te doen aan de gevoelens van de Merenwijkers, wordt er niet in het wijkpark en ook niet op de hoek Ketelmeerlaan/Tuinbank gebouwd. Nieuwe woongebouwen moeten bovendien in maat en

schaal aansluiten op de huidige bebouwing in het gebied: een afwisseling van laagbouw (tot 4 bouwlagen), middelhoogbouw (tot 8 bouwlagen) en een extra hoogteaccent als de Torenmolen (18 bouwlagen).

Slim bouwen voor meerdere doelgroepen

Nieuwe woningen worden óp De Kopermolen of op de parkeerterreinen gebouwd. Merenwijkers geven aan dat dit de beste plekken zijn, als er woningen moeten worden toegevoegd: zo wordt de ruimte efficiënt gebruikt en gaat er geen groen verloren. De eigenaar van het winkelcentrum studeert ook nog op een plek voor tiny houses (kleine huizen) bijvoorbeeld op het dak van het winkelcentrum. De woningbouw moet wel gecombineerd worden met voldoende parkeerplekken - ook voor de al aanwezige woningen. Veel mensen geven aan dat parkeren het beste onder de grond kan plaatsvinden.

In de Merenwijk is er behoefte aan appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Door deze aan het hart van de wijk toe te voegen, vergroten we de variatie van woningen en geven we oudere en jongere bewoners de mogelijkheid in de wijk te blijven wonen. Zo wordt ook de doorstroming van woningen in de wijk bevorderd. Daarnaast is het toevoegen van sociale huurwoningen belangrijk voor de gemeente Leiden.



Ambitie groen en duurzaamheid

De gemeente Leiden vindt een duurzame ontwikkeling van de stad van groot belang. En ook door Merenwijkers wordt duurzaamheid belangrijk gevonden voor het hart van de wijk.

Daarom zetten we in op duurzame energie, klimaatadaptatie en hergebruik van materialen in het gebied. We stimuleren de eigenaar van het winkelcentrum en andere ontwikkelaars om zo duurzaam mogelijk te bouwen. De eigenaar van het winkelcentrum heeft daarnaast aangegeven het winkeldak te willen vergroenen en verduurzamen. Voor bewoners en gebruikers van het gebied heeft vergroening een hoge prioriteit. In de openbare ruimte willen we daarom de hoeveelheid verharding beperken en meer groen aanleggen.

Merenwijkers zijn blij met het wijkpark en de parkrand en willen deze zo houden. Hooguit kan deze nog wat aantrekkelijker worden met meer (bio)diversiteit in de beplanting, een betere entree van De Kopermolen én meer zicht op het park. Door de routes in het plangebied te verbeteren worden fietsen en wandelen gestimuleerd.

Een gebied voor iedereen

Ook sociale duurzaamheid hoort bij een wijk die op haar toekomst is voorbereid. Dat betekent mooie en prettige plekken, waar bewoners én bezoekers graag verblijven en elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast is het belangrijk dat voorzieningen (winkels, zorgvoorzieningen en bijvoorbeeld de bibliotheek) voor iedereen bereikbaar zijn.

Uitgangspunten

- Het toevoegen van woningen is slechts op een aantal locaties toegestaan (zie kaart). Van deze locaties moet de haalbaarheid nog door de eigenaren worden onderzocht.
- In totaal worden circa 150 woningen toegevoegd.
- Er worden geen woningen in het park of op de hoek Ketelmeerlaan/Tuinbank gebouwd.
- Uitgangspunt is slim ruimtegebruik door het combineren of stapelen van wonen, werken, winkelen en parkeren. Parkeerplaatsen van nieuwe woningen komen onder de grond of in de bebouwing. Parkeerplaatsen worden slim geplaatst zodat dubbelgebruik mogelijk is tussen bewoners en winkelbezoekers.
- De woningen worden vooral ontworpen voor 1 en 2-persoonshuishoudens (ouderen en jongeren). Er is ook aandacht voor goede woningen voor mindervaliden.
- Woningen liggen vooral in prijsklassen van sociale huurwoningen (circa 30%), middeldure huur/koopwoningen (circa 40%) en woningen in een hoger prijssegment (circa 30%). De exacte verdeling wordt mede door het bouwplan en de woonmilieus nader bepaald.
- De maximale bouwhoogtes verschillen per locatie en zijn op de kaart weergegeven. Op 1 plek wordt hoogbouw tot 18 bouwlagen toegestaan. Dit komt overeen met de huidige Torenmolen.
- Uitgangspunt is dat de leefkwaliteit van de omgeving voldoende kan worden gewaarborgd. Zo wordt gekeken naar milieu-aspecten (lucht, geluid, etc.), bezonning, uitzicht, windhinder (bij gebouw boven de 30 meter) en de verbinding van het gebouw met de openbare ruimte.
- Nieuwe bebouwing heeft een goede beeldkwaliteit en een aantrekkelijk uitstraling van de begane grond.
- Randvoorwaarde is voldoende (verkeers-)capaciteit van de Ketelmeerlaan. Dit kan eventueel leiden tot een aanpassing van de laan.
- Eigenaar winkelcentrum studeert op tiny houses (kleine huizen) op het dak van het winkelcentrum aan de park-kant (zie kaart op de volgende pagina)



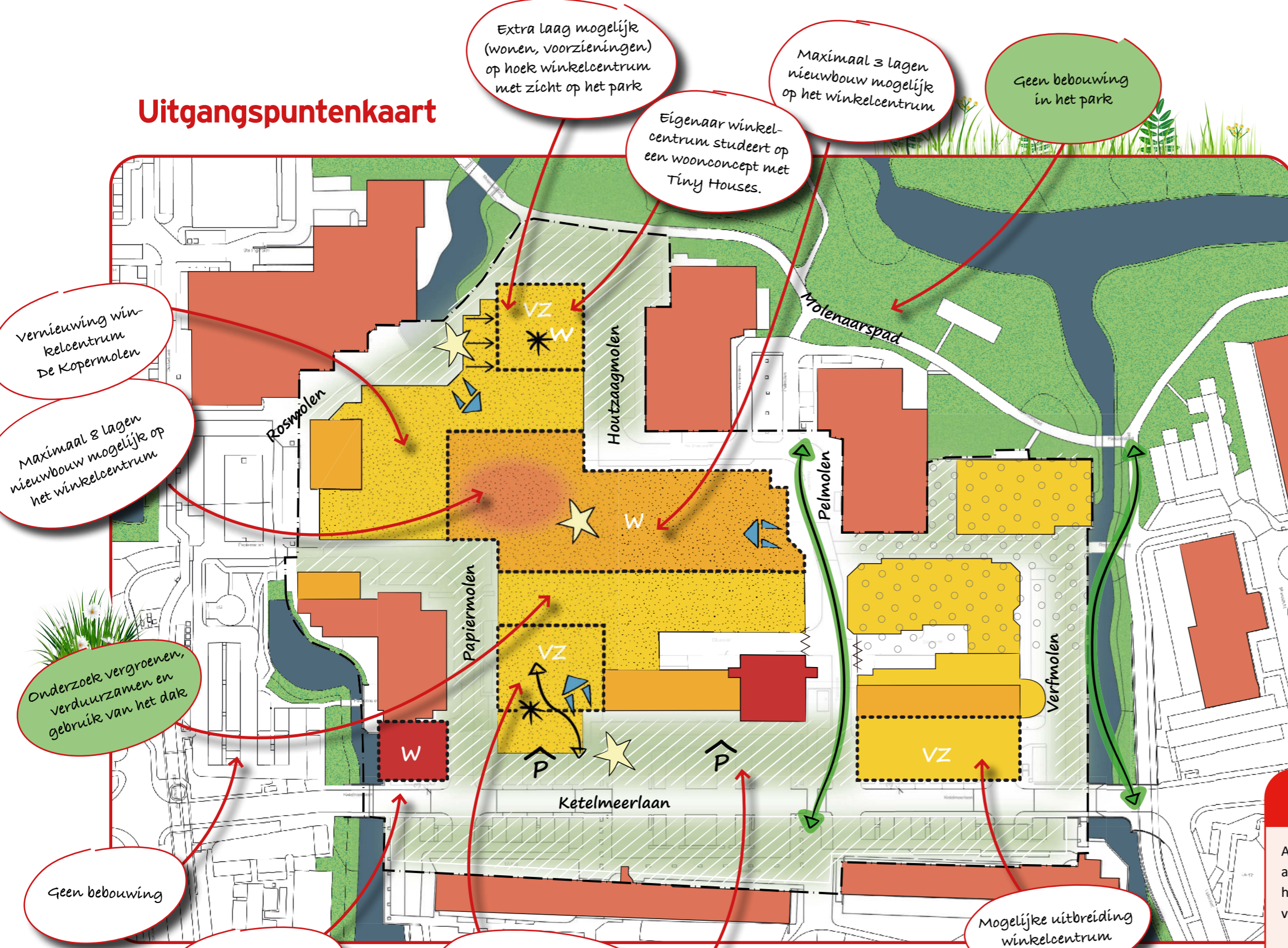
Uitgangspunten

De ontwikkelingen in het hart van de Merenwijk moeten groen en duurzaam zijn. We zetten in op drie thema's:

- Energiebesparing, energieopwekking en warmtetransitie. Aansluiting op aardgas is in dit project niet gewenst, op het stadsverwarmingsnet wel. We zetten in op energiearm of energieneutraal bouwen.
- Vergroening en klimaatadaptatie. Het ontwerp van de buitenruimte zet in op beperken van wateroverlast, hittestress en droogte. In het plangebied worden extra bomen geplant en meer ruimte gemaakt voor groen en bijvoorbeeld waterdoorlatende verharding. Bij nieuwbouw wordt een groen (begroeid) dak verplicht, mogelijk in combinatie met opvang voor regenwater. Het dak van het winkelcentrum wordt vergroend.
- Materiaalgebruik. De woningen moeten zo worden ontworpen, dat ze in de toekomst eenvoudig aanpasbaar zijn en eventueel samengevoegd kunnen worden. Daarnaast worden er zoveel mogelijk herbruikbare materialen toegepast of worden aanwezige materialen hergebruikt.

Het wijkpark blijft in zijn geheel behouden. In overleg met bewoners wordt onderzocht of het gebruik van de parkrand (direct grenzend aan het winkelcentrum) kan worden verbeterd en of er beplanting kan worden toegevoegd om de biodiversiteit en aantrekkelijkheid te vergroten.

Uitgangspuntenkaart



- LEGENDA - Mogelijke ontwikkelingen:**
- Bebouwingshoogten**
 - 1 laag (= extra laag mogelijk)
 - 2-4 lagen (nieuwbouw: maximaal 4 lagen)
 - 6-9 lagen (nieuwbouw: maximaal 8 lagen)
 - max 18 lagen
 - Bestaande bebouwing
 - Nieuwbouw/vervanging
 - Onderzoek vergroenen, verduurzamen en toegankelijk maken dak
 - Onderzoek woningen, winkels, voorzieningen & gebouwd parkeren
 - Aanpak en vergroenen openbare ruimte irm (aangrenzende) projecten
 - Verblijfs-/ontmoetingsplek
 - Zoeklocatie ondergronds/gebouwd parkeren
 - Verbeteren entrees winkelcentrum
 - Verduidelijken overgang laad- en losstraat/openbare ruimte
 - Vergroenen route
 - Verplaatsen verblijfs-/ontmoetingsplek
 - Verschuiven bouwgrens
 - Wonen
 - Voorzieningen/winkels
 - Plangrens

Vernieuwing winkelcentrum De Kopermolen

Maximaal 8 lagen nieuwbouw mogelijk op het winkelcentrum

Onderzoek vergroenen, verduurzamen en gebruik van het dak

Geen bebouwing

Nieuwbouw mogelijk maximaal 18 lagen

Nieuwbouw mogelijk op bestaande plein maximaal 2 lagen

Vernieuwen Ketelmeerlaan en openbare ruimte met ondergronds parkeren

Mogelijke uitbreiding winkelcentrum

Extra laag mogelijk (wonen, voorzieningen) op hoek winkelcentrum met zicht op het park

Maximaal 3 lagen nieuwbouw mogelijk op het winkelcentrum

Geen bebouwing in het park

Eigenaar winkelcentrum studeert op een woonconcept met Tiny Houses.

Notities:

Vervolg

Als gemeenteraad dit gebiedspaspoort heeft goedgekeurd, geldt dit als toetsingskader voor de nieuwe ontwikkelingen. Alle plannen voor het hart van de Merenwijk moeten dan aan dit gebiedspaspoort voldoen.

Na het vaststellen van het gebiedspaspoort door de gemeenteraad, wordt het plan door de verschillende eigenaren verder uitgewerkt (haalbaarheidsstudie, stedenbouwkundig plan). Het stedenbouwkundig plan wordt in overleg met de Merenwijkers opgesteld. Het gaat dan onder andere over de positie en uitstraling van de nieuwbouw en de inrichting en vergroening van de openbare ruimte. Ook moet het bestemmingsplan aan de ontwikkelingen worden aangepast.

