

## Ruimtelijke visie Kopermolen

d.d. 25.04.2018

Schematische verbeelding Stedenbouwkundige Visie

Hieronder staat in zwart de originele tekst van de visie. In blauw staan de opmerkingen vanuit Hart voor de Merenwijk.

---

Om het winkelcentrum een uitnodigende uitstraling te geven worden de entrees meer zichtbaar gemaakt en verfraaid.

Een tekening van de verfraaide entree ontbreekt.

De wens is om drie groene verbindingen tussen de Noord en Zuid zijde van het winkelcentrum te maken waardoor het park wordt vervlochten met het winkelcentrum en de openbare ruimte kwalitatief wordt verbeterd.

In het huidige plan is geen sprake van enige verbetering van de groene verbindingen, anders dan het plaatsen van een paar bomen. De verbindingen bestaan al. De verbinding dwars door de Kopermolen zal in conflict komen met het toenemende autoverkeer en de windhinder door de bestaande woontoren en de nieuwe geplande woontoren op B. Dit wordt geen uitnodigende fiets- en wandelroute.

Het winkelcentrum krijgt in het midden een verblijfsplek,

Dit blijkt niet uit de tekeningen van de bouwvergunning noch uit de presentatie van De Zwarte Hond.



de passages worden aangepast.

De passages worden versmald (zie bouwvergunning d.d. 05-03-2018) en er komt 150 m<sup>2</sup> meer winkeloppervlak wat weer afgaat van de openbare wandelruimte.

en de koepel van de passages vernieuwd. Hiermee krijgt het een opener en lichtere uitstraling en wordt het door gebruikers van het centrum zo gewenste 'hart' gecreëerd.

Uit de tekeningen blijkt het tegendeel. De passage wordt smaller en donkerder. Ook wordt de koepel niet vernieuwd, zoals in het eerdere plan. Er blijkt nergens uit de tekeningen en presentaties dat er een "hart" wordt gecreëerd.

Vanuit het hart is zicht naar de entrees en buiten.

Hoe kun je vanuit het hart naar buiten kijken? Er zijn allemaal winkels waar je niet doorheen kunt kijken. In de bestaande situatie kun je nu ook al de entrees zien en doordat de passage (met de huidige verbouwing) smaller wordt, wordt het zicht ook minder.

De Noordentree krijgt een duidelijker adres aan het park.

Dit nieuwe stukje groen ligt tussen de appartementen en in de schaduw van toren D. Verder ligt het op het noorden, dus is het niet erg aangenaam om daar te verblijven. Er is groot risico op meer zwerfvuil richting het park. Het bestaande pleintje tegenover de Koperwiek, met een terras op het zuiden, wordt hier ingeruild voor een pleintje op het noorden. Geen verbetering dus.

Een deel van het winkelcentrum, ter plaatse van het huidige Chinese restaurant, wordt verwijderd. De locatie van de huidige Blokker wordt deels verhoogd. Deze opbouw krijgt een glazen pui en wordt daarmee geopend richting het park.

De glazen pui kijkt uit op het noorden, dus zal geen zon vangen. Het bestaande Chinees restaurant heeft al een glazen pui/ramen richting het park. Als gebied E met een laag verhoogd kan worden, waarom kan de rest van de 9.000 m<sup>2</sup> enkel-laag winkeloppervlak niet verhoogd worden met één of meerdere lagen?

Hier zou BplusC een plaats kunnen krijgen, met de door hen gewenste ruimte voor laagdrempelige horeca.

Horeca met een terras op het noorden. Dit is al eerder besproken.

Zo wordt de zo gewenste plek voor de wijk gefaciliteerd en kan een connectie ontstaan tussen park en het winkelcentrum.

Door wie wordt deze plek gewenst? Er is geen behoefte aan nog meer connectie tussen het park en het winkelcentrum. Er zijn al vier verbindingen van het winkelcentrum naar het park en dat is ruim voldoende.

Tevens wordt op deze manier de ingang van het park verhelderd.

Dit is geen ingang van het park. De mensen gaan of naar het park of ze gaan boodschappen doen. Daar is geen helderheid voor nodig. Het nieuwe pleintje sluit aan op het Molenaarspad. De ingang naar het bosgedeelte van het park wordt hierbij versperd door de 70 meter hoge toren en de parkeerterreinen rond de flats.

Het nieuwe parkdeel krijgt aan de zijde van de bibliotheek ruimte voor ontspannen en verblijven. Deze ruimte is een overgangszone tussen park en winkelcentrum.

Dus dit wordt geen deel van het park, terwijl er wel gesproken wordt over groencompensatie voor de bouw van de flat.

We zien één woontoren aan het park als kansrijke mogelijkheid om extra woonruimte in het gebied te bieden.

Wij zien een woontoren teveel, op een hele slechte plek voor woningbouw. Er is geen enkele aandacht voor de wens van de meerderheid van de bewoners van de Merenwijk om geen woontoren in het park te bouwen. Er wordt niet duidelijk gemaakt hoe de verkeerssituatie ter plekke wordt met betrekking tot:

- parkeren
- de autoloze zone van het fietspad Molenaarspad
- de autotoegang tot (ondergrondse) parkeergarage
- zones voor hulpdiensten zoals brandweer etc..

De toegangsweg van de Ketelmeerlaan naar de woontoren is ook volledig buiten beschouwing gelaten.

Deze komt te staan in het verlengde van de, nu grotendeels gesloten, kopgevel van de Poldermolen. De hoogte van dit gebouw is terug gebracht van 100 naar maximaal 70 meter.

Wat wordt niet vermeld:

- het verlies van het voetbalveldje (dat behoort tot het Bestemmingsplan Merenwijkpark, een onderdeel van de GHS)
- ernstige hinder voor de fietsers en wandelaars op het Molenaarspad
- de schaduw en windhinder door de woontoren
- de visuele onaantrekkelijkheid van deze woontoren die in het geheel niet past bij de bestaande appartementencomplexen. (Deze appartementencomplexen hebben allemaal een soort piramide-achtige structuur. Nieuwe gebouwen zullen deze structuur moeten behouden en liefst versterken om de eenheid te bewaren.)
- verlies van landingsplaats voor de trauma heli-copter in geval van calamiteiten in en rond het winkelcentrum.



Foto: Toon van der Poel/traumaheli-mmt.nl

De exacte typen woonruimte zullen nog nader gedefinieerd moeten worden, vooralsnog wordt gedacht aan een mix van appartementen, waaronder woningen voor starters en senioren.

Voor starters is een ruime hoeveelheid appartementen in de Slaagwijk (Horsten en Donken ) aanwezig waar de bewoners gemiddeld niet langer dan 5 jaar verblijven. Voor senioren zijn ook al de appartement-complexen aan de Pelmolen, Poldermolen en Stellingmolen. Hier zijn al seniorenwoningen waarvan de gemiddelde verblijfstijd ook niet langer dan 5 jaar is volgens de gegevens van de gemeente Leiden.

Vanuit de woontoren is onder andere zicht op het park. Hiermee krijgt het projectgebied een duidelijker adres aan het park en zijn er meer ogen op het park, wat de sociale veiligheid verbeterd.

Uit geen enkele studie blijkt dat de sociale veiligheid verbetert door hoogbouw. Integendeel, galerijflats en woontorens zijn in de regel woonvormen waarbij de omgeving van iedereen en dus van niemand is.

Het gebouw van de huidige Hema zal worden aangepast. Ook wordt het winkelcentrum uitgebreid op de Bergmolen.



Meer winkelloppervlak van hetzelfde. Het bestaande pleintje voor de Koperwiek wordt dus volgebouwd. Dit is de enige plek waar het mogelijk is om in de zon op een terrasje te zitten. Dit geeft een afname van de openbare ruimte.

Hier kan de Lidl of het zorgcentrum komen (in onderzoek). Tevens zal het woongebouw aan de Papiermolen worden uitgebreid.

Weer eenzelfde woontoren van 50 meter hoog, een kopie van de bestaande Torenmolen ten koste van groen en parkeerplaatsen.

De arcade aan de voorzijde van het winkelcentrum wordt getransformeerd, de winkelpuien worden naar voren gebracht en grenzen direct aan het trottoir,

Dit geeft meer winkeloppervlakte ten koste van een overdekt wandelpad. Het bestaande trottoir zal uitgebreid moeten worden ten koste van parkeerruimte en ruimte voor de markt.



met bijvoorbeeld een terras, waardoor ze beter zichtbaar zijn en uitnodigend.

Dit terras gaat ten koste van het parkeerterrein en de marktplaats. Het is niet erg aantrekkelijk om een terras tussen de auto's te plaatsen.

De huidige Lidl-locatie wordt uitgebreid. Hiermee komt het winkelcentrum meer aan de Ketelmeerlaan te liggen.

Nog meer van hetzelfde: meer winkeloppervlakte en een slechtere toegang tot het parkeerterrein voor de Kerkelijk Centrum de Regenboog. Ook hier verlies van het deels overdekte wandelpad. Verlies van bestaande bomen.





Hier kan bijvoorbeeld het zorgcentrum in komen (in onderzoek). Het huidige parkeerterrein aan de Ketelmeerlaan wordt heringericht en vergroend, waarbij ook ruimte wordt gecreëerd om te verblijven.

Wat wordt bedoeld met ruimte om te verblijven? Een bankje tussen de geparkeerde auto's? De zogenaamde vergroening is slechts het plaatsen van een paar bomen ten koste van de parkeerruimte.

Door herinrichtingen wordt het aantal kruisingen sterk verminderd.

Dit is een gemeentelijke taak en moet nog volledig worden uitgewerkt en blijkt niet uit de tekening.

Door de nieuwbouw rondom het Ketelmeerplein krijgt het plein wanden met in de plint publieke functies, wat de beleving zal verbeteren.

De wanden van de plint zijn nu ook al etalageruiten, dus dat wordt geen verbetering.

De markt wordt anders en beter ingericht.

De ruimte voor de markt wordt minder oppervlakte door het verbouwen van de arcade en door de zogenaamde vergroening. Het is niet duidelijk wat de verbeterde inrichting is.

Tevens wordt de bestaande parkeerkelder uitgebreid onder het Ketelmeerplein. Op het dak van de Kopermolen is parkeren voorzien. De oprit komt mogelijk aan de Papiermolen.

Weer een gemiste kans om van het dak van de Kopermolen een groen dak te maken en de Kopermolen klimaatbestendig te maken. Geen duurzaamheid bv. door zonnepanelen of warmtepompen, maar meer fijnstof door parkerende auto's. Om van het uitzicht voor de omwonenden niet te spreken.

De expeditie-hoven worden aangepast en afgesloten.

Een hek ervoor dus?

Hierdoor wordt wel- en niet verblijfsruimte duidelijker onderscheiden. De parkeerlocaties Verf- en Rosmolen worden heringericht, met meer bomen.

Dit plan voldoet aan de vooraf opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Welke zijn die vooraf opgestelde ruimtelijke voorwaarden? Zijn dat dezelfde als die Stedenbouwkundige visie van 30 oktober 2017? Zo ja, dan voldoet het niet aan:

1. Verbreden winkelstraat. De passage wordt versmald niet verbreed.
2. Hart van winkelcentrum maken. Blijkt niet uit de huidige visie.
3. Groene verblijfsruimte aan de voorzijde Ketelmeerlaan. P3 en P4 zijn parkeerplaatsen, geen verblijfsruimten.
4. Route Slaagwijk park. Er zijn meerdere routes. Slechts één wordt verbeterd. Zie boven. Bestaande bloemen- en loempia-kiosken zullen dus verdwijnen.
5. Openen plinten. Blijkt niet uit de huidige plannen.
6. Entree koppelen aan openbare ruimte. Blijkt niet uit de getoonde tekeningen.

7. Fietsparkeren clusteren. Wie wil dat? Bestaande situatie is prima. Verbetering zou zijn meer overdekte fietsparkeerplaatsen
8. Expeditie-hoven verbeteren. Blijkt niet uit de info.

Ook reageert dit plan op aangedragen opmerkingen gedurende de participatiebijeenkomsten.

Uit niets blijkt dat er geluisterd is naar de opmerkingen die gedaan zijn tijdens de bijeenkomsten met omwonenden en de bewoners van de Merenwijk.

Positieve aspecten:

- P4. uitbreiding ondergrondse parkeerkelder
- Woongebouw 90 woningen. (Maar waar zijn/komen de extra parkeerplaatsen?)
- E. Uitbreiding met 1 laag op de bestaande ruimte.
- Vergroening parkeerterreinen