



CONCEPT

Gebiedsvisie Rivierenbuurt

Sociale buurt aan het Matilopark

21 juni 2023



Leiden



RIJF TIP OP EEN STIP!

WAT ZIJN UW IDEEËN OM MINDER AUTO'S OP STRAAT TE LATEN PARKEEREN?

WAT KUN JIJ DOEN OM MEER BEKENDHEID TE BOUWEN MET HET MILIEU BIJ GEBRUIK VAN VERVOER?

HEB JE OPMERKINGEN OF IDEEËN VOOR HET VERVOER?

NEE JA NEE

VOORZIENINGEN

WELKE VOORZIENINGEN GEDENK JE IN TE ZETTEN?

JA NEE

SCHIEDT JIJ TIP OP EEN STIP!

WONEN

WELKE VOORZIENINGEN GEDENK JE IN TE ZETTEN VOOR HET WELKOMEN EN VERBODEN VAN WAGENS?

JA NEE

SCHIEDT JIJ TIP OP EEN STIP!

SCHOOL

WELKE VOORZIENINGEN GEDENK JE IN TE ZETTEN VOOR HET VERVOER VAN SCHOOLS?

JA NEE

SCHIEDT JIJ TIP OP EEN STIP!

Participatie is een belangrijk onderdeel geweest van het proces om tot deze visie te komen. In deze visie is voor verschillende thema's toegelicht hoe de aanbevelingen vanuit de buurt zijn meegenomen.

Voorwoord



Met veel plezier presenteer ik hierbij de gebiedsvisie Rivierenbuurt. Deze gebiedsvisie gaat over de toekomst van de wijk Meerburg, waar de Rivierenbuurt een onderdeel van is. De gebiedsvisie Rivierenbuurt is in samenwerking met drie partijen tot stand gekomen: gemeente Leiden en de woningcorporaties Portaal en de Sleutels. We hebben de handen ineengeslagen voor de plannen om de Rivierenbuurt te herontwikkelen tot een duurzame en aantrekkelijke woonomgeving. En belangrijk om te benoemen: deze gebiedsvisie is verrijkt met de wensen en ideeën van wijkbewoners, waaronder de huurders van Portaal en De Sleutels. Zij zijn nadrukkelijk betrokken geweest bij de toekomstplannen voor de wijk.

Als wethouder Wonen, Bouwen en Welzijn ben ik blij met de samenwerking tussen de woningcorporaties en buurtbewoners. Leiden heeft dringend behoefte aan meer woningen, die bijdragen aan een wijk waar je goed en prettig kunt wonen. Het doel is onder andere om de bestaande woningen te slopen en meer nieuwe sociale huurwoningen en betaalbare middeldure woningen terug te bouwen. We vergroten hiermee de kwaliteit van de woningen en zorgen voor nog meer leefbaarheid. Een woning is voor mij meer dan een stapel stenen. Het is de plek waar je thuiskomt, waar je je veilig voelt. Dit in een fijne wijk waar ruimte is voor ontmoeting en waar mensen elkaar kennen en naar elkaar omkijken. Daarnaast staat prominent in deze gebiedsvisie dat we in de Rivierenbuurt meer groen willen toevoegen, gaan we de wijkriolering vervangen en richten we de buitenruimte klimaatadaptief in.

Tot slot ligt grenzend aan de Rivierenbuurt het park Matilo, benoemd tot UNESCO werelderfgoed. Dit gebied is nog altijd via de historische invalsweg de Hoge Rijndijk verbonden met haar omgeving: enerzijds met het centrum van Leiden en anderzijds met de regio via de A4 en de N11. Park Matilo ligt naast het wijkcentrum met een supermarkt, kinderopvang, een huisartsenpost en het Huis van de Buurt Matilo. Dit alles biedt een prachtige kans om de ontwikkelingen in en om de Rivierenbuurt op elkaar te laten aansluiten.

Ik wens u veel leesplezier met deze gebiedsvisie!

Julius Terpstra,

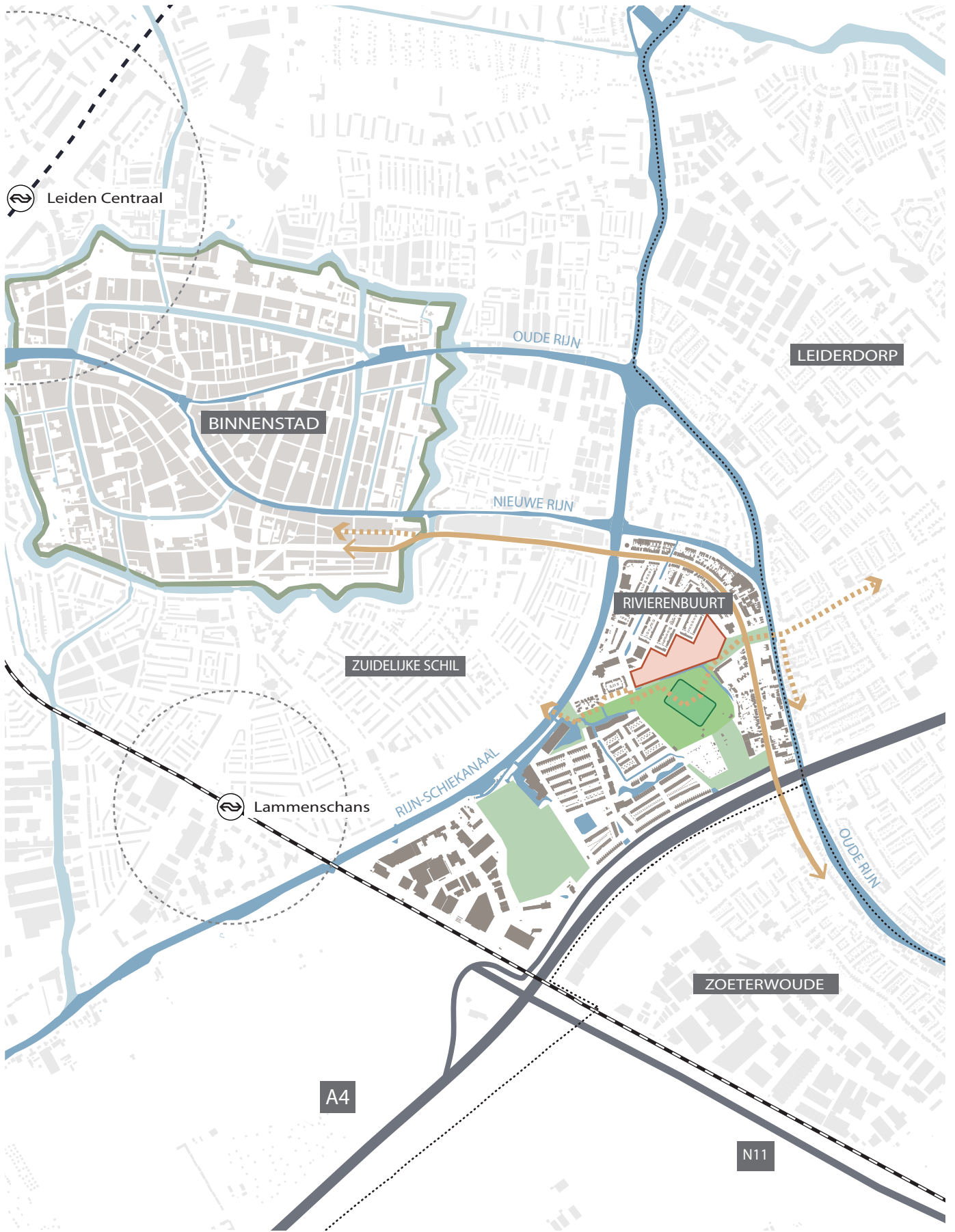
Wethouder Wonen, Bouwen en Welzijn



Meerburg vanuit de lucht

Inhoud

1. Inleiding	7
1.1 Locatie in de stad	7
1.2 Aanleiding	7
1.3 Visiedocumenten	7
1.4 Doelen gebiedsvisie	9
1.5 Samenhang met andere projecten	11
1.6 Participatie	11
1.7 Opbouw	11
2. Gebied Rivierenbuurt	13
2.1 Plangebied	13
2.2 Directe omgeving	13
2.3 Historie	13
2.4 Onderdeel van Leiden	15
2.5 Opgaven	19
3. Ruimtelijke visie	23
3.1 Visie 2040	23
3.2 Programma	27
3.3 Ruimtelijk raamwerk	31
3.4 Verkeer & Parkeren	41
3.5 Duurzaamheid	44
3.6 Archeologie & Cultuurhistorie	47
3.7 Civiele techniek	49
4. Beeldkwaliteit	53
4.1 Relatie met bestaand beleid	53
4.2 Openbare ruimte	53
4.3 Gebouwde omgeving basis	53
4.4 Gebouwde omgeving aanvullend	55



Positie in de stad

1. Inleiding

Dit document geeft de visie op de toekomst van het deel van de Rivierenbuurt dat grenst aan het park Matilo. De visie geeft de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van de sociale huurwoningen en het buurthuis.

1.1 Locatie in de stad

De locatie ligt in de buurt Meerburg binnen de wijk Roodenburg aan de zuidoostkant van de gemeente Leiden. Kenmerkend voor de locatie is de ligging aan de noordzijde van het park Matilo. In de tijd van de Romeinen lag daar het fort Matilo dat de noordgrens bewaakte van het Romeinse Rijk aan de Limes (Rijn). Tegenwoordig is het park Matilo Unesco-werelderfgoed. De locatie ligt in het invloedsgebied van de Rijn en is nog altijd primair via de historische invalsweg de Hoge Rijndijk verbonden met haar omgeving: enerzijds met het centrum van Leiden en anderszijde met de regio via de A4 en de N11. De locatie ligt naast een wijkcentrum met een supermarkt, kinderopvang, een huisartsenpost en het Huis van de Buurt Matilo.

1.2 Aanleiding

De aanleiding om nu een gebiedsvisie op te stellen is dat de sociale huurwoningen in het gebied niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. De corporaties Portaal en de Sleutels hebben daarom aangegeven dat zij behoefte hebben aan kaders om de locatie te kunnen herontwikkelen. Een tweede aanleiding is dat de gemeente in Meerburg aan de slag gaat met duurzame wijkvervangings. Hierbij wordt riolering vervangen, de buitenruimte klimaatadaptief ingericht en de ondergrond voorbereid op de energietransitie. Dit geeft een kans om werk met werk te maken. Bijkomende aanleidingen zijn dat het Huis van de buurt Matilo op termijn aan vernieuwing toe is en dat het park Matilo is benoemd tot UNESCO werelderfgoed.

1.3 Visiedocumenten

Deze gebiedsvisie Rivierenbuurt geeft een concrete ruimtelijke uitwerking aan de Omgevingsvisie en de wijkvisie Rome.

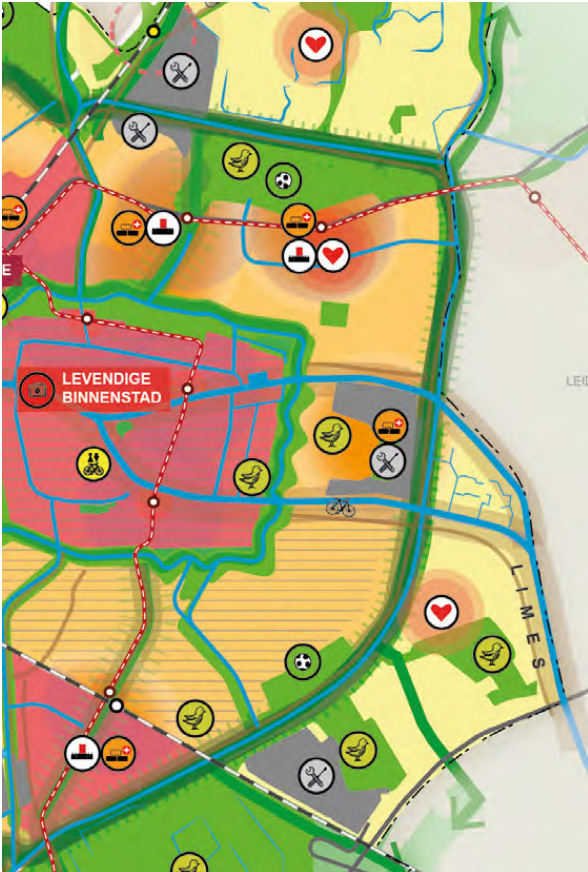
1.3.1 Omgevingsvisie (2021)

De omgevingsvisie Leiden 2040 is de stadsbrede ruimtelijke visie van de gemeente Leiden voor de lange termijn. Voor deze locatie geeft de omgevingsvisie aan:

- Versterken park Matilo als natuurhistorische locatie
- Versterken vitaal 'Hart van de wijk'. Belangrijk is het behoud van voorzieningen en het maken van een verblijfsgebied als stedelijke plek met een aantrekkelijke groene openbare ruimte. In het Hart van de wijk is verdichting met extra woningen beperkt mogelijk.
- Hoofdfietsroutenetwerk verbeteren door fietsverbinding langs noordzijde park Matilo te realiseren
- Afstemmen ontwikkelingen boven- en ondergronds
- Laagbouwgebied tot 15 meter hoogte met incidenteel een hoogteaccent tot maximaal 30 meter.

In de omgevingsvisie wordt ook op de lange termijn het leefmilieu als 'luw' getypeerd. Kenmerken van een luw gebied zijn de relatieve rust, het groene karakter en een relatief groot aandeel eengezinswoningen. Historische routes, (water) structuren en bijzondere plekken geven kleur aan de openbare ruimte. Extra aandachtspunten zijn:

- Zet in op klimaatadaptieve maatregelen door gebruik van groen voor zowel mitigatie als adaptatie
- Bijzondere aandacht voor demografische en sociale ontwikkeling. Speciale aandacht voor ouderenwoningen nabij voorzieningen.



Uitsnede Visiekaart Omgevingsvisie Leiden



Kaft Wijkenvisie RoMe



Tekening uit wijkenvisie RoMe over het belang van een plek voor ontmoeten en spelen in het groen (Nils Bierman)

1.3.2 Wijkvisie RoMe Leiden (2016)

De bewoners van Roomburg (Ro) en Meerburg (Me) hebben een visie voor hun wijk voor de periode 2016-2030 gemaakt. Wens is dat de wijken samen een geheel vormen rond het archeologisch park Matilo. In de visie staat:

“Meerburg en Roomburg zijn wijken waar het rustig wonen is vlakbij de binnenstad. Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de wijk niet uit. De wijken hebben een groen karakter en kinderen kunnen er fijn buiten spelen. Ook voor de oudere kinderen is er voldoende te doen. Voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar voor ouderen zodat ze langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Het is een inclusieve wijk; iedereen mag meedoen en burenhulp is heel gewoon. Het koffie- en theehuis is een centrale ontmoetingsplaats aan de rand van het archeologisch park Matilo waar wijkbewoners, mensen uit de omgeving en bezoekers aan het park terecht kunnen voor een kopje koffie, een lunch of een high tea.”

Thema's om aan te werken:

1. Diversiteit en ontmoeting: Roomburg en Meerburg zijn divers. De bewoners willen dit ook zo houden. In de wijkvisie staan ideeën om elkaar nog meer te ontmoeten. Een grote wens is een koffie- of theehuis.
2. Kindvriendelijk: Hoog op het prioriteitenlijstje staat het betrekken van jongeren bij ontwikkelingen in de wijk.
3. Versterken voorzieningen: Roomburg en Meerburg hebben een aantal voorzieningen die belangrijk zijn voor de wijk. De belangrijkste voorzieningen zijn: Openbare basisschool De Arcade (Roomburg), Zorgcentrum Roomburgh (Meerburg), Huis van de Buurt Matilo (Meerburg), Park Matilo (beide wijken), Winkels IJsselkade (Meerburg)
4. Mens en milieuvriendelijk: Mensen blijven langer gezond wanneer ze zo lang en zelfstandig mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daarom wordt ook gekeken naar de inrichting van

het openbaar gebied tussen zorgcentrum Roomburgh, Huis van de Buurt Matilo en speeltuin buitenruimte Huis van de buurt (Meerburg) en de winkels aan de IJsselkade. Roomburg is gebouwd als milieuvriendelijke wijk, dit kan nog verder versterkt worden. Ook Meerburg moet veel milieuvriendelijker worden, wil het een toekomstbestendige wijk zijn.

5. Verkeer en Bereikbaarheid: De bewoners willen onder andere snelheidbeperkende maatregelen om de verkeersveiligheid te vergroten.

1.4 Doelen gebiedsvisie

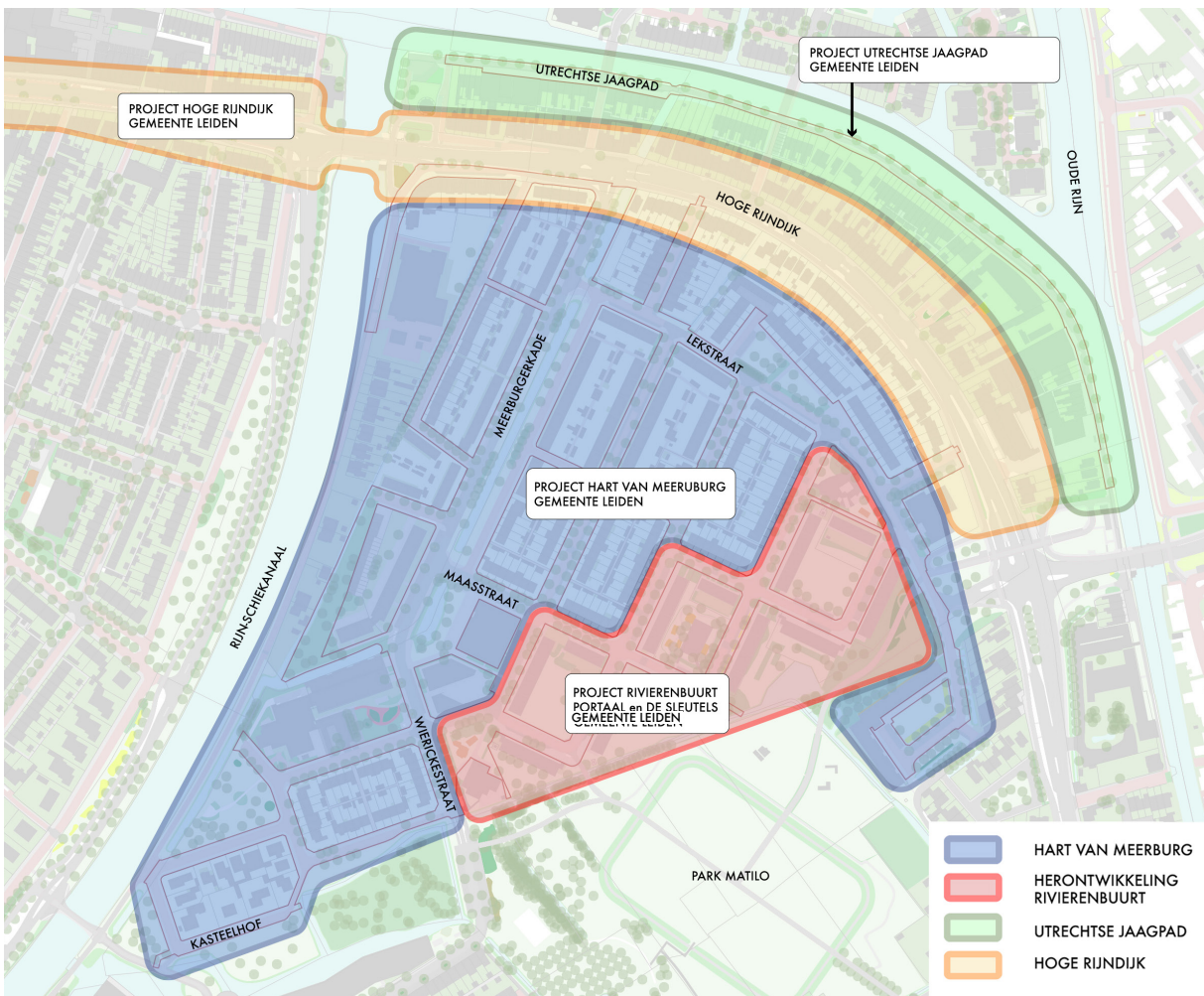
Het eerste doel van deze gebiedsvisie is om een samenhangend toekomstbeeld te schetsen, dat recht doet aan de verschillende ambities en opgaven voor de locatie. Het geeft belanghebbenden in en rond het gebied op voorhand duidelijkheid over de doelen en opgaven voor de gewenste ruimtelijke situatie in de toekomst. Een samenhangend toekomstbeeld zorgt ervoor dat elke ontwikkeling stap voor stap bijdraagt aan een samenhangende gebiedsontwikkeling.

Een tweede doel is te komen tot een concreet ontwikkelkader als uitwerking van het samenhangende toekomstbeeld. Deze concretere ontwikkelkaders bieden houvast aan de corporaties en geven vertrouwen om daadwerkelijk met initiatieven te kunnen starten. De gebiedsvisie biedt inzicht in waaraan hun initiatieven inhoudelijk moeten voldoen (programma wonen/werken/openbaar gebied, bouwvolumes, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteiten). De gemeente gebruikt de concrete ontwikkelkaders om plannen van Portaal en de Sleutels te toetsen, voordat de gemeente planologische medewerking verleent.

Het uiteindelijke doel is dat de gebiedsvisie een herontwikkeling van de locatie mogelijk maakt die optimaal bijdraagt aan de ambities van Leiden. Een gebiedsvisie is het instrument om de verschillende ambities en opgaven in samenhang tot ontwikkeling te kunnen brengen.



Luchtfoto 2021 in vogelvluchtperspectief



Overzichtskaart met verschillende projecten in de wijk. Deze gebiedsvisie gaat alleen over het rode gebied.

1.5 Samenhang met andere projecten

Er gebeurt de komende jaren veel in de wijk. Deze gebiedsvisie gaat alleen over de gebiedsontwikkeling Rivierenbuurt. Daarnaast werkt de gemeente aan het project “herinrichting van de Hoge Rijndijk”, aan het project “Hart van Meerburg” en aan een “Wijkuitvoeringsplan gericht op de energietransitie”. Het project “Hart van Meerburg” gaat over het vervangen van de riolering in de wijk in combinatie met een klimaatadaptieve herinrichting van de openbare ruimte in Meerburg. De gemeente maakt waar mogelijk werk met werk, zodat de projecten elkaar optimaal versterken.

1.6 Participatie

Samenwerking vanaf het begin

“We gaan de buurt pas in als we een goed en gezamenlijk voorbereid participatieplan hebben liggen.” Dat was het voornemen. De participatie met de buurt startte al gelijk, aangezien de gemeente, Portaal en de Sleutels de voorbereidingsfase samen met vertegenwoordigers van de wijkvereniging Meerburg, de bewonerscommissie van Portaal en de klankbordgroep van de Sleutels hebben doorlopen. Zo werd de kennis benut van zowel de professionals als van de betrokkenen uit de wijk. Het netwerk van de wijkvereniging Meerburg, het buurthuis, de BSO, het zorgcentrum en de huurdersvertegenwoordigers waren zeer waardevol.

In gesprek met de buurt: 36 aanbevelingen

Tijdens de ‘meedenkmaand’ hebben meer dan 400 huurders, omwonenden, jongeren, kinderen, bezoekers en ondernemers in en om de buurt hun mening gegeven over de huidige en de nieuwe buurt. Bijzonder en waardevol was de samenwerking met project Grensland, een lokaal bewonersinitiatief met een ontwerpwedstrijd voor de nieuwe buurt, met de rijke Romeinse historie als inspiratie. Er is een uitgebreid verslag gemaakt van het participatietraject. Het geeft een beeld van hoe de verschillende doelgroepen de huidige buurt ervaren en welke ideeën, kansen, zorgen en wensen zij willen meegeven aan de drie ontwikkelende partijen voor de toekomst van de buurt. De buurt heeft gesproken en massaal ook: alle gesprekken en

input zijn samengevat in 36 aanbevelingen van de buurt aan de gemeente en de woningcorporaties Portaal en de Sleutels. Deze aanbevelingen gaan over de thema’s: wonen, openbare ruimte, duurzaamheid, huis van de buurt Matilo, verkeer en vervoer en voorzieningen. De aanbevelingen zijn aan de ontwikkelende partijen gepresenteerd tijdens een buurtfeest op 15 oktober 2022. Het openbare verslag van het gehele participatietraject is te downloaden: <https://bureaubewonerszaken.nl/rivierenbuurt-leiden/>.

Buurtbijeenkomst gebiedsvisie

Alle gesprekken en de 36 aanbevelingen zijn een belangrijke input geweest voor het maken van deze gebiedsvisie en het stedenbouwkundig voorkeursscenario voor de nieuwe buurt. In de gebiedsvisie staat bij ieder thema de aanbevelingen weergegeven en wat daarmee is gedaan: is dit onderdeel van de gebiedsvisie, of niet? Of wordt het wel uitgevoerd, maar valt het binnen een ander kader. In een oogopslag kun je dit per thema inzien. Voor de zomer van 2023 wordt de buurt geïnformeerd over de concept gebiedsvisie tijdens een buurtbijeenkomst. Deze informatie over de aanbevelingen vanuit de buurt staan per thema opgenomen in hoofdstuk 3 van deze gebiedsvisie. Het gaat om de thema’s:

- Wonen
- Openbare ruimte
- Duurzaamheid
- Huis van de buurt Matilo
- Verkeer en vervoer
- Voorzieningen.

1.7 Opbouw

Hoofdstuk 1 bevat de aanleiding, de bestaande visiedocumenten en de doelen van de gebiedsvisie. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van het projectgebied. Dit resulteert in een aantal opgaven voor het gebied. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het gebied weer. De visie krijgt in dit hoofdstuk een doorvertaling in concrete ruimtelijke kaders. In hoofdstuk 4 worden deze kaders aangevuld met uitgangspunten voor de beeldkwaliteit.



Weelderig groen slootje als grens Matilopark



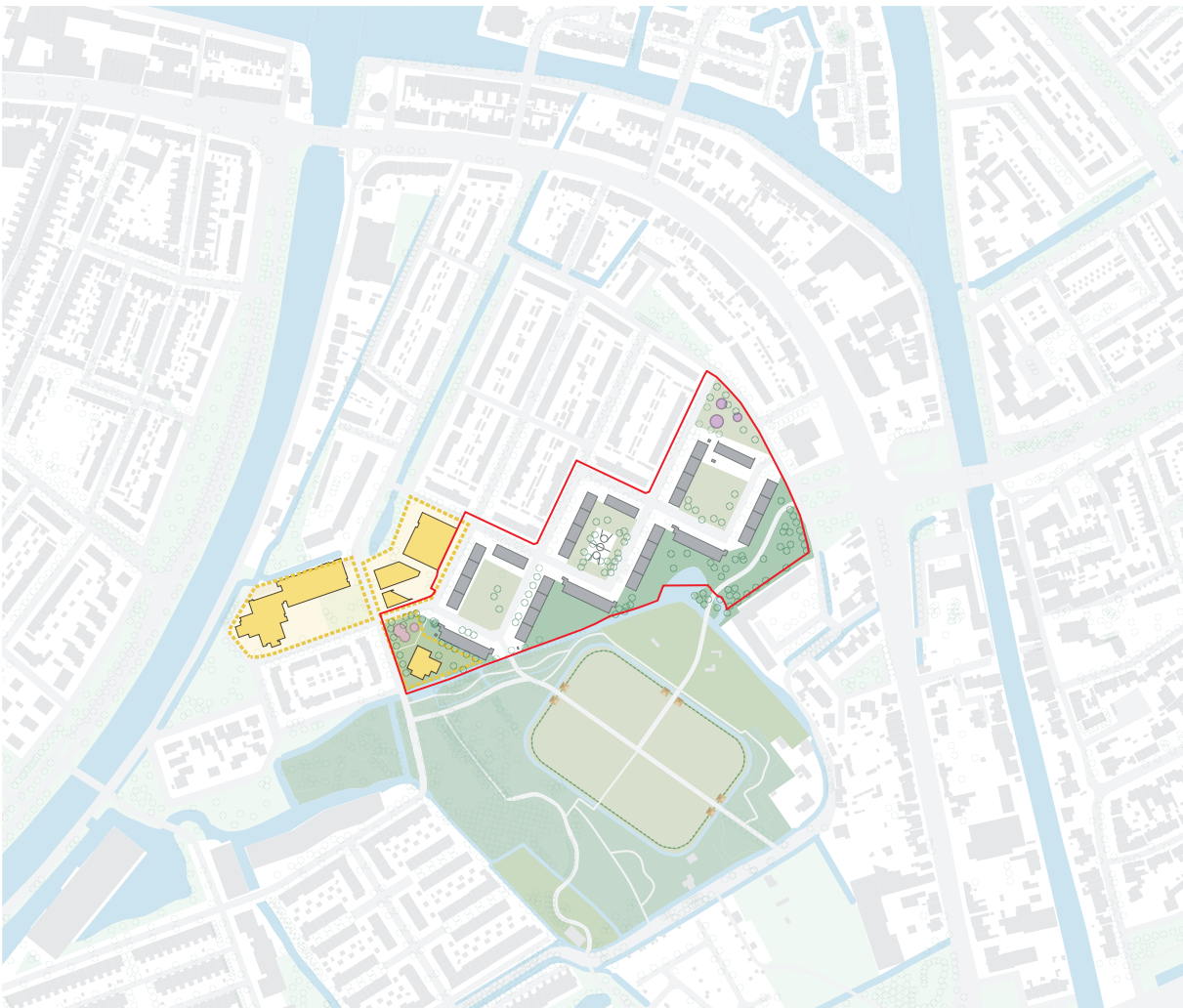
Bestaand woningbouwcomplex van vier verdiepingen



Bebouwing in visiegebied (rechts) lager dan aan overkant



Voorbeeld van een persoonlijke invulling van een bewoner



Plattegrond huidige situatie met locaties en grens gebiedsvisie

2. Gebied Rivierenbuurt

2.1 Plangebied

Het plangebied grenst direct aan de noordkant van het Matilopark. Het wordt begrensd aan de westzijde door de Wierickestraat, aan de noordzijde door Zaanstraat, Maasstraat, Spaarnestraat, Drechtstraat en Lingestraat en aan de oostzijde door de Lekstraat.

2.1.1 Delen van het plangebied

Huis van de buurt Matilo

Het Huis van de buurt is een ontmoetingsplek voor de bewoners van de wijk Roodenburg met allerlei activiteiten. Zo kan je daar een hapje eten, een schilderworkshop volgen of een potje biljart spelen. Het Huis van de buurt is gebouwd in 1981 en is toe aan vernieuwing. Zowel de grond als het gebouw is eigendom van de gemeente.

Sociale woningbouw

In het plangebied staan drie carré's met elk 4 losstaande woongebouwen voor sociale huur. De carré's zijn nagenoeg hetzelfde qua opzet en afmeting: één woningbouwblok met 2 verdiepingen en tuintjes, twee appartementencomplexen met 4 bouwlagen aan weerszijden en een appartementencomplex met 5 bouwlagen het meest aan de parkzijde. De gebouwen en een groot deel van de grond zijn in eigendom van de corporaties Portaal en De Sleutels. De sociale huurwoningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd..

Groen

- Een strook groen tussen het park Matilo en de bebouwing. Aan de parkzijde heeft dit groen een rechte rand met een slootje. Aan de kant van de woningen heeft dit groen een kartelrand, waardoor er verschillende deelgebieden binnen deze strook groen ontstaan. In één deel bevindt zich een vijvertje. De groenstrook is erg rustig. Er loopt geen pad doorheen en het groen grenst aan de achterzijde van de appartementencomplexen

- Groene veldjes in het midden van de drie carré's. Dit groen is openbaar toegankelijk, maar hoort het meest bij het carré waar het in ligt. In het middelste ligt een basketbalveld.
- Groene buurtspeelplekken aan weerszijden: één bij het Huis van de buurt en één bij de Lekstraat.

2.2 Directe omgeving

Het plangebied is onderdeel van de woonbuurt Meerburg. Het park Matilo en het wijkcentrum hebben bijzondere betekenis voor de locatie.

2.2.1 Park Matilo

Het plangebied ligt direct aan het historische park Matilo. In het midden van het park ligt een open grasveld met daaromheen wallen en wachttorens als verwijzing naar het Romeinse fort van weleer. Resten van het echte fort liggen nog ondergronds. De randen van het park zijn ingericht met bomen, stadstuinen en speelvoorzieningen. De locatie aan het park geeft naast de mogelijkheid tot recreatie en groenbeleving ook identiteit aan het gebied. Tegenwoordig is het park Matilo Unesco-werelderfgoed als onderdeel van de noordgrens van het Romeinse Rijk aan de Limes (Rijn).

2.2.2 Wijkcentrum

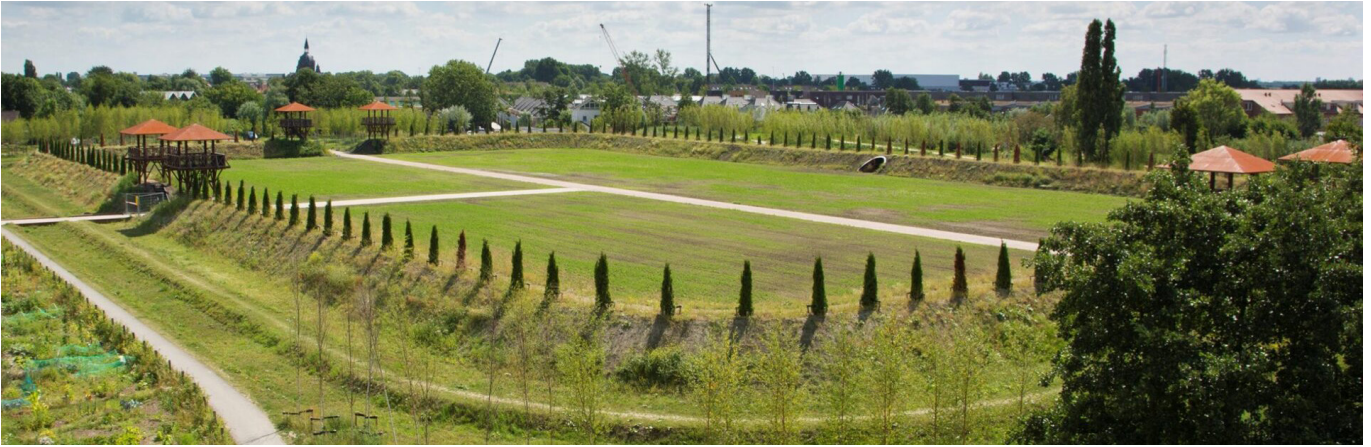
Voor de dagelijkse boodschappen en zorg kunnen bewoners te voet de deur uit. Het wijkwinkelcentrum heeft een supermarkt, een aantal winkels, een cafetaria, kinderopvang, een huisartsenpost, een apotheek en een zorgcentrum.

2.3 Historie

De locatie heeft een rijke geschiedenis die is te beschrijven in vier fasen.

2.3.1 Romeinse tijd

De Latijnse naam voor Leiden is Matilo. Het fort Matilo bewaakte de Rijn (Limes) als noordgrens van het Romeinse rijk. Destijds was de Rijn veel breder dan nu en stroomde direct langs het fort (zie afbeeldingen op p.14). Het fort stond op een strategisch punt waar het kanaal van Corbulo



Park Matilo



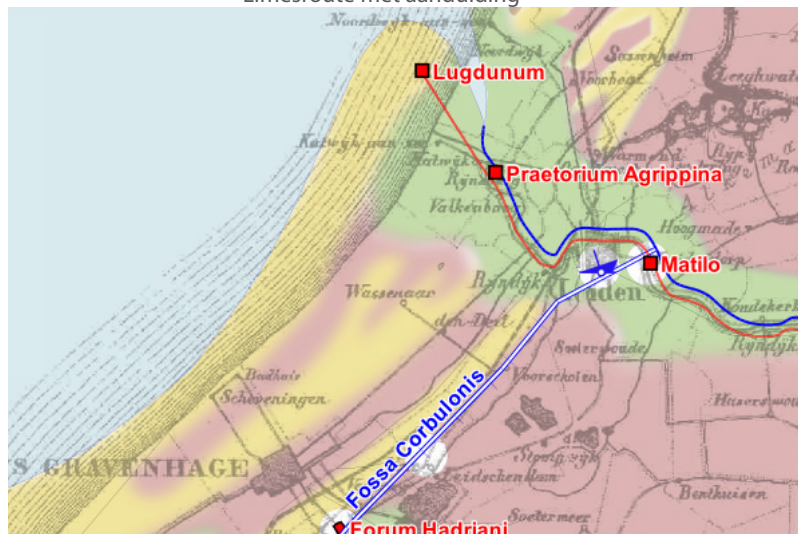
Impressie fort Matilo aan Rijn en kanaal van Corbulo



Limesroute met aanduiding



Wachttoren in Park Matilo



Kanaal van Corbulo, Rijn en Limes-route met nederzettingen



Impressie Fort Matilo met brug over Kanaal van Corbulo

(Vliet/Schie) aantakte op de Rijn. De Romeinen hebben het kanaal van Corbulo gegraven als veilige waterverbinding tussen Maas en Rijn. Naast fort Matilo lag een klein dorpje (vicus). Er liep een route langs de Rijn, die ook door het fort liep en met een brug over het kanaal van Corbulo ging. Aan de overzijde van het kanaal was een begraafplaats en een haven. Het plangebied was in de Romeinse tijd deels water en deels begraafplaats.

2.3.2 Pre-industrieel

De Rijn heeft een vaste positie gekregen door dijken aan weerszijden. De nieuwe route langs de Rijn gaat over de Hoge Rijndijk. Langs de route ontstaat bebouwing voor boeren en buitenplaatsen. Aangezien de Hoge Rijndijk hier een bocht heeft, ontstaat een overgang in de richting van het slotenpatroon in de polder. In dit gebied stond een klooster met kloostertuinen. Het kanaal van Corbulo is in deze tijd niet meer aanwezig in Meerburg.

2.3.3 Verstedelijking & grote infrastructuur

De twintigste eeuw wordt gekenmerkt door het bouwen van huizen en kassen en de aanleg van het Rijn-Schiekanaal (1925) en de snelweg A4 (1960). Verstedelijking vindt plaats in fasen volgens verschillende uitbreidingsplannen (zie afbeelding op p.16):

- Lintbebouwing volgt de Hoge Rijndijk en het Rijn-Schiekanaal
- Uitbreidingsplan uit 1933 met rijtjes eengezingswoningen met achtertuinten en buurtstraten.
- Uitbreidingsplan 1945 borduurt voort op het plan uit 1933 ondanks een andere oriëntatie van het onderliggende landschap
- Uitbreidingsplan 1960 met verschillende typologieën en ook meerlaagse vrijstaande appartementencomplexen. De woongebouwen in het plangebied zijn onderdeel van dit plan. Bij de bouw van dit plan, lag het plangebied direct aan de grens met Zoeterwoude. Op dat moment was een groot deel van de kloostertuinen veranderd in kassengebied.
- Inbreidingsplan 1970 met buurtvoorzieningen. Het buurthuis is onderdeel van dit plan.

2.3.4 Kwalitatieve groei

In de 21^{ste} eeuw zet de verstedelijking door en is Roomburg gebouwd. Tegelijk is geïnvesteerd in de kwaliteit van het gebied. De aanleg van het park Matilo brengt de bijzondere Romeinse geschiedenis van de plek tot leven. Daarnaast heeft het park Matilo een recreatieve en ecologische waarde voor de omgeving. Een andere investering in kwaliteit is het ondergronds brengen van de A4, waardoor de Hoge Rijndijk als historische structuur is hersteld. Ook de verwachte ontwikkelingen gaan uit van vernieuwen, verdichten en het toevoegen en herstellen van kwaliteiten in het gebied. Denk daarbij aan het vervangen van de riolering met het duurzamer inrichten van de buitenruimte, de herinrichting van de Hoge Rijndijk en ook deze gebiedsontwikkeling.

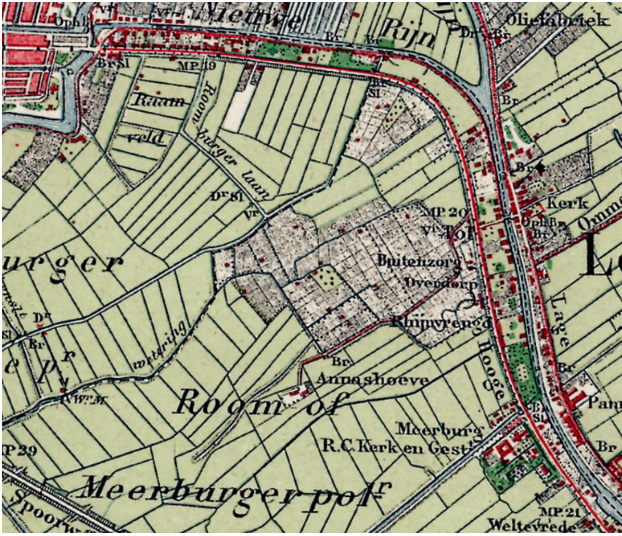
2.4 Onderdeel van Leiden

Het gebied is structureel verbonden met zijn omgeving via het wegennetwerk, de groenstructuur en door de bewegingen van de inwoners. Zie paragraaf 1.1 voor de positie van het plangebied in de stad. In de paragrafen 2.1 en 2.2 zijn de functies van het Huis van de Buurt, het lokale groen, Park Matilo en het wijkcentrum toegelicht. In deze paragraaf is een aantal verbindende structuren toegelicht.

2.4.1 Waterstructuur

Niet ver van het plangebied stroomt het water door de Rijn en het Rijn-Schiekanaal. Beide doorgaande wateren geven kwaliteit en structuur aan Meerburg. Het water in de Meerburgerkade vormt een extra verbinding tussen Rijn en Rijn-Schiekanaal.

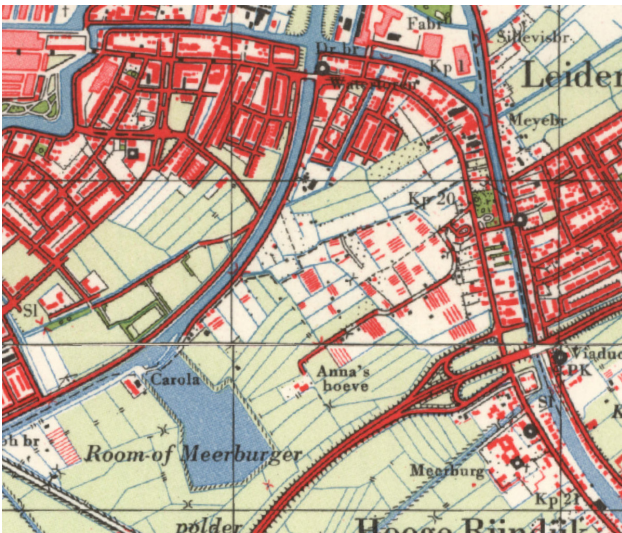
In de buurt lopen ook kleinere sloten en plasjes. Zo is er direct ten zuiden van het plangebied een natuurlijke zone met een sloot met aan de oostkant een klein plasje. Het kleine slootje tussen het plangebied en Park Matilo staat in verbinding met het water in Roomburg en via de haven bij de Jupiterlaan ook met het Rijn-Schiekanaal. Een verbinding van het slootje met de Oude Rijn ontbreekt.



1910 met polderverkaveling



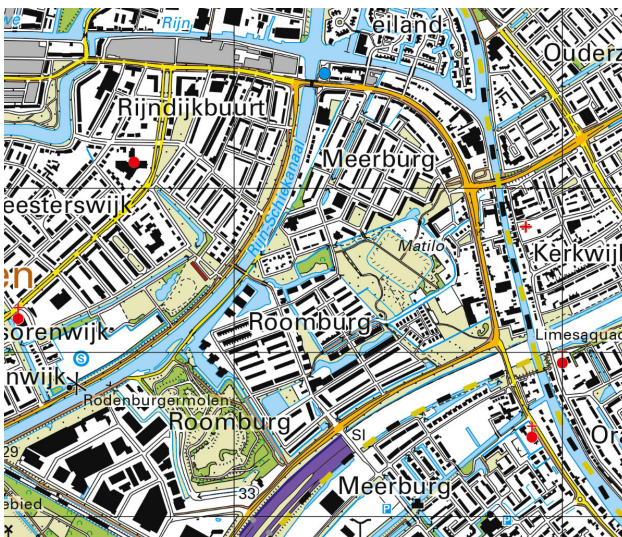
Kaart met klooster met kloostertuinen



1960 Deel Meerburg als stadsuitbreiding met wonen



Bebouwing Meerburg in verschillende periodes



2020 Park Matilo in de stad



Ondertunneling A4

2.4.2 Groenstructuur

Leiden heeft haar singels om de binnenstad omgevormd tot een singelpark. Op ongeveer een kilometer afstand daarbuiten liggen verschillende parken, waarvan Park Matilo er één is. De gemeente zet in de omgevingsvisie Leiden 2040 in op het sterker onderling verbinden van deze parken, zodat een Singelpark XL ontstaat. Dit Singelpark XL verbindt de stad vervolgens ook met het buitengebied. Ook in de huidige situatie is het park Matilo al via het Rijn-Schiekanaal verbonden met het Roomburgerpark, Park de Bult, Polderpark Cronesteyn en van daaruit met het Groene Hart. De strook groen aan de zuidzijde van het plangebied is onderdeel van een groene verbinding tussen Rijn-Schiekanaal en de Oude Rijn.

2.4.3 Historische verkaveling

De verkaveling van het onderliggende landschap is deels terug te zien in de huidige situatie. De verkaveling is kleinschalig en afwisselend door het kleinschalige eigendom. Vanaf de Hoge Rijndijk zijn ontwateringsloten gegraven. Omdat de Hoge Rijndijk in een bocht ligt, kent de oorspronkelijke verkaveling van Meerburg twee richtingen en lag hier een kleine waaier van sloten. Met de verstedelijking is één richting grotendeels verdwenen. Deze richting is nog wel aanwezig in de sloot direct ten zuiden van het plangebied. Deze lijn was vroeger de gemeentegrens tussen Leiden en Zoeterwoude. Het deels verdwijnen van een richting bemoeilijkt de oriëntatie in de huidige situatie.

2.4.4 Wegennetwerk

Auto

De wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Dit betekent dat de maximum snelheid 30 km/u bedraagt en op de kruispunten de verkeersregel “rechts gaat voor” geldt.

De enige gebiedsontsluitingsweg is de Hoge Rijndijk. De buurt wordt op twee kruispunten op deze weg ontsloten: het kruispunt Hoge Rijndijk – Matiloweg en het kruispunt Hoge Rijndijk – Meerburgerkade. Het autoverkeer kan alleen via deze twee kruispunten de wijk in en uit. Het is niet mogelijk om met de auto direct via de Wierickestraat naar Roomburg te rijden of over de Julius Caesarbrug naar de Kanaalweg. Het plangebied ligt relatief dichtbij snelweg A4.

Openbaar Vervoer

Aan weerszijden van het plangebied lopen buslijnen. De bushaltes liggen op maximaal 8 minuten loopafstand. Station Leiden Centraal is in 17 minuten te bereiken. In de andere richting is Alphen aan den Rijn in een half uur bereikbaar.

2.4.5 Fietsnetwerk

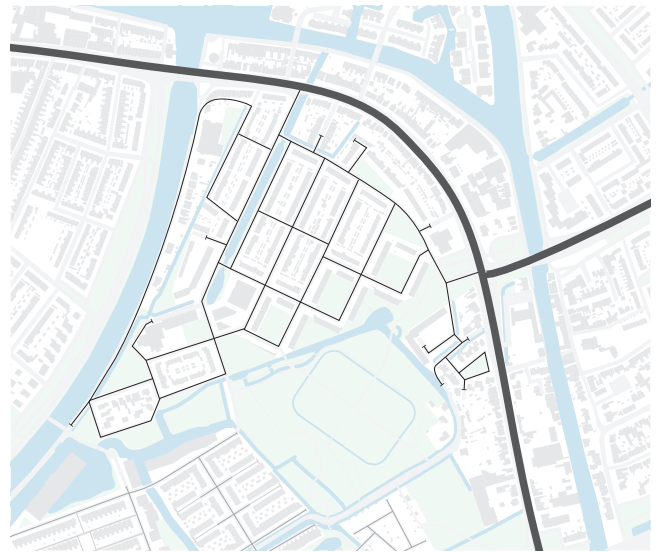
Hoewel het Rijn-Schiekanaal een barrière vormt, is het centrum van Leiden in 10 minuten met de fiets te bereiken. Aan de zuidzijde van het plangebied ontbreekt nog een deel in het hoofdfietsroutenetwerk. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Hoge Rijndijk als regionale fietsroute tussen Leiden Centrum en Zoeterwoude Rijndijk. Door het Matilopark loopt een recreatieve fietsroute.

Voetgangers

In het plangebied zijn overal voetpaden aanwezig. De breedte is zeer wisselend. Voor de flats is het trottoir meer dan 7 meter breed, op andere punten zijn de trottoirs zo smal dat iemand met een rolstoel nauwelijks ruimte heeft om te passeren.



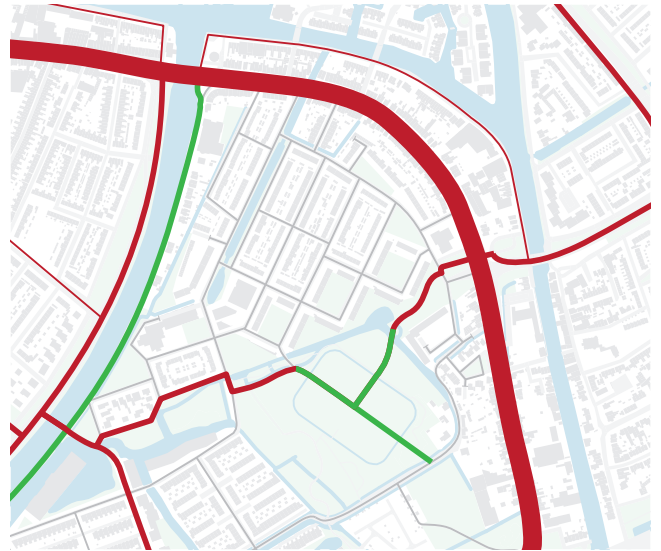
Waterstructuur



Wegennetwerk



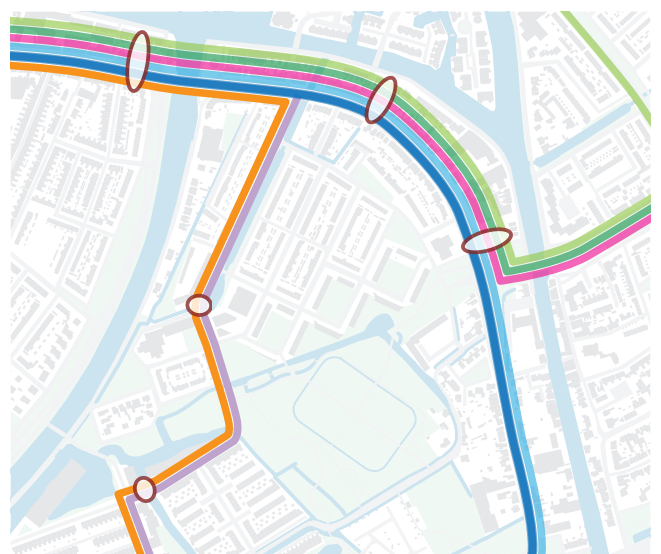
Groenstructuur



Fiets: regionaal, stedelijk, wijk en recreatief (groen), zie ook p.40



Historische verkaveling



Buslijnen

2.4.6 SWOT ruimtelijk

Het gebied heeft zowel ruimtelijke kwaliteiten als zwaktes. Op deze en volgende pagina's zijn deze puntsgewijs benoemd en verbeeld met foto's.

2.4.7 Evaluatie gebied

Kwaliteiten

- Bijzondere Romeinse geschiedenis
- Ligging aan Park Matilo
- Ligging naast wijkcentrum met winkels, zorgvoorzieningen en Huis van de Buurt
- Wijkcentrum op brandpunt Meerburg/Roomburg/Matilo
- Centrum van Leiden op fietsafstand
- Aanwezigheid busverbindingen
- Kleinschalige woonbuurt
- Open en groen
- In hoogte aansluitend op de woonbuurt
- Eenheid in het plangebied

Zwaktes

- Kanaal van Corbulo niet leesbaar: het is niet zichtbaar in het gebied
- Achterkant gebouwen naar park Matilo
- Afwijkende stedenbouwkundige opzet plangebied t.o.v. buurt
- Verwarring in oriëntatie door afwijking stratenpatroon van onderliggend landschap
- Staat van de gebouwen
- Aansluiting gebouw/maaiveld
- Onbenut groen bij gebouwen
- Wijkcentrum bestaat uit losse delen
- Huis van de Buurt ligt verstopt en is gedateerd
- Relatie Roomburg/Meerburg nog zwak
- Ontbrekende schakel hoofdfietsroutenetwerk
- Autoverkeer afhankelijk van Hoge Rijndijk
- Treinstations op afstand

2.4.8 Ontwikkelingen

In de afgelopen jaren zijn er grote investeringen in de omgeving gedaan. Park Matilo is aangelegd en de snelweg A4 is ondergronds gebracht. Nieuwe investeringen in het gebied zijn op komst. Zowel de corporaties Portaal en De Sleutels als de gemeente hebben ambities voor het verbeteren van het vastgoed en de openbare ruimte. De komende jaren gaat de gemeente ook in de omgeving aan de slag met een duurzame wijkvervanging. Daarbij zal de riolering worden vervangen, de openbare ruimte klimaatadaptiever worden ingericht en de wijk worden voorbereid op de energietransitie. De herinrichting van de Hoge Rijndijk is een zelfstandig project gericht op het verhogen van de verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit.

Kansen

- Unesco-waardering als extra impuls voor het gebied
- Meer mogelijk bij combineren van vernieuwen ondergrond, openbare ruimte en gebouwen
- Samen optrekken corporaties en gemeente
- Gebiedstransformatie in groter geheel.

Bedreigingen

- Verder verouderen van gebouwen
- Voorzieningen komen onder druk
- Onsamenhangende ontwikkeling.

2.5 Opgaven

In hoofdstuk 1 staan de bestaande visiedocumenten voor de Rivierenbuurt. In hoofdstuk 2 staan een beschrijving, analyse en evaluatie van het plangebied en haar omgeving. In de tabel hiernaast zijn de belangrijkste thema's en ambities uit hoofdstuk 1 en 2 samengevat. Deze zijn vertaald in ruimtelijke opgaven, als startpunt voor de ruimtelijke visie in hoofdstuk 3.

Thema's	Ambities	Ruimtelijke opgaven
Wonen & Voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Luw leefgebied (rustig wonen, groen karakter) • Een gemengde wijk waar zowel huidige als nieuwe bewoners prettig wonen, werken, ontmoeten en ontspannen • Deels ouderenwoningen • Verbeteren kwaliteit woningen • Toevoegen woningen • Milieuvriendelijke woningen • Verbeteren functionaliteit buurthuis 	<ul style="list-style-type: none"> • Woonbuurt afmaken naar het park met voorkanten aan het park • Veel woningen aan parkzijde met groenbeleving • Aansluiten op bestaande buurt: hoogte oplopend richting park Matilo • Gesloten bouwblok waarbij woningen een rustige zijde hebben aan ruime binnentuinen en ook voorkanten aan de straten van de woonbuurt • Slopen en bouwen van woningen om verdichting mogelijk te maken, de kwaliteit van de woningen te borgen en ruimte te maken voor nieuwe kwaliteiten in het gebied. • Buurthuis nog meer als centrale verbindende schakel in de wijk en tussen het buurtcentrum en park Matilo.
Romeinen	<ul style="list-style-type: none"> • Versterken Park Matilo • Invulling geven aan UNESCO-status • Roomburg & Meerburg als geheel rond Park Matilo 	<ul style="list-style-type: none"> • Beleefbaar maken van Corbulokanaal met een openbare zone tussen de buurt en het park Matilo. Het kanaal van Corbulo is immers de reden waarom Fort Matilo op deze plek aan de Rijn is gebouwd. • Rand aan het park maken, die de richting van het Corbulokanaal benadrukt • Hogere bebouwing aan parkzijde zoals elders in Roomburg en Meerburg • Versterken voetgangersnetwerk tussen buurt en park Matilo.
Openbare Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzame buurt: groener, gezonder, klimaatbestendiger en autoluw • Historische routes beleven • Waterstructuren • Klimaatadaptatief inrichten • Milieuvriendelijk • Bijzondere plekken • Kinderen buitenspelen 	<ul style="list-style-type: none"> • Corbulozone als referentie aan een historische Romeinse waterweg • Verder zichtbaar maken historische Limesroute • Corbulozone inrichten met groen, water en met aandacht voor lokale ecologie • Bijzondere plek maken van locatie Huis van de Buurt • Realiseren speelplekken bij Huis van de Buurt en in de Corbulozone.
Verkeer	<ul style="list-style-type: none"> • een buurt waarvan de delen onderling goed met elkaar en met de omgeving verbonden zijn • Verbeteren hoofdfietsroutenetwerk • Heldere oriëntatie in het gebied • Goede ontsluiting voor auto 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe fietsroute in Corbulozone als ontbrekende schakel in het hoofdnet fiets. • Doorgaand voetpad in Corbulozone geeft heldere oriëntatie • Auto-ontsluiting zoveel en zo direct mogelijk richting Lekstraat / Matiloweg / Hoge Rijndijk
Hart van de Wijk	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe bewoners vergroten het draagvlak voor het functioneren van voorzieningen en diensten • Versterken van voorzieningen als gezamenlijk cluster • Stedelijk plek met aantrekkelijk verblijfsgebied 	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuw Huis van de Buurt met koffiehuis als centrale plek verbindt het wijkcentrum met het park • Huis van de Buurt nog belangrijker maken door kruisen Wierickestraat met Corbulozone. • Gesloten bouwblokken met voorkanten aan de openbare ruimte zorgen voor een levendig stedelijk gebied.

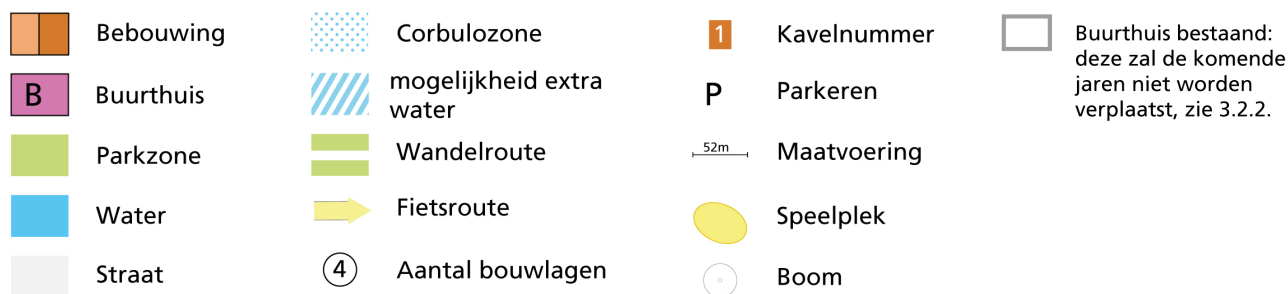
Overzicht met belangrijke thema's en ambities met daarbij een vertaling in ruimtelijke opgaven.



Belangrijkste ruimtelijke opgaven in een samenhangend schema



Visiekaart Rivierenbuurt voor de lange termijn



3. Ruimtelijke visie

3.1 Visie 2040

In 2040 is dit een rustige stedelijke woonbuurt aan het park Matilo. Hier wonen mensen met uitzicht op het park Matilo aan de ene kant en op een gezamenlijk binnenterrein aan de andere kant. Tussen de nieuwe woningen en het park Matilo is een brede zone met groen en water waar kinderen lekker kunnen spelen. Deze overgangszone refereert aan het kanaal van Corbulo dat hier meer dan 2000 jaar geleden is gegraven. Door deze zone loopt een fietsroute. Deze fietsroute is een prettige verbinding in de hoofdfietsstructuur van Leiden. De route is een directe verbinding tussen de Leiderdorpse brug over de Oude Rijn (Stierenbrug) en de Julius Caesarbrug over het Rijn-Schiekanaal. Fietsers gebruiken deze route dagelijks om naar werk en naar school te gaan, maar het is ook een recreatieve route. Bijzondere gebruikers in de omgeving zijn de mensen met een interesse in de Romeinse cultuurhistorie. Van heinde en verre komen toeristen om het park Matilo te bezoeken. Soms om daar in hun eentje te wandelen en zich voor te stellen wat zich hier vroeger heeft afgespeeld. En soms komt de geschiedenis daar tot leven en kan je zomaar in een Romeinse veldslag terecht komen. Bezoekers kunnen voor of na hun bezoek aan park Matilo iets drinken of eten bij het buurthuis Matilo. In het brandpunt van de wijk staat in 2040 een nieuw Huis van de Buurt, dichtbij de plek van het oude buurthuis. Het Huis van de Buurt verbindt het park Matilo met het buurtcentrum waar de winkels en de medische voorzieningen zijn. Het heeft een open en uitnodigend karakter en ligt op het snijpunt van de enige weg die Meerburg met Roomburg verbindt (Wierickestraat) en de nieuwe doorgaande oost-west-fietsroute tussen de Julius Caesarbrug en de Leiderdorpsebrug. In de visie van de gemeente komt het Huis van de Buurt in de verre toekomst te liggen aan de 30 meter brede

groenzone die refereert aan het Kanaal van Corbulo. Vanaf het terras kunnen opa 's en oma 's, vaders en moeders kijken hoe hun kinderen daar spelen terwijl zij zelf een kopje koffie in de lentezon drinken. Auto's komen niet in deze zone. Bewoners parkeren hun auto's op de ruime binnenterreinen van de 3 nieuwe bouwblokken en gebruiken de heringerichte buurtstraten om daar te komen. De straten tussen de bestaande buurt en de nieuwe bouwblokken hebben een vergelijkbare inrichting en breedte als de straten verderop in de buurt. De straten zijn iets breder, zodat haaks parkeren aan één zijde van de straat mogelijk wordt. Van bovenaf gezien hebben de nieuwe bouwblokken de vorm van vijfhoeken. Dit komt omdat zij de richting van de bestaande straten volgen aan de zijde van de buurt en omdat zij aan de zijde van Park Matilo de richting van het kanaal van Corbulo als uitgangspunt nemen. Daardoor hebben ook de binnenterreinen de vorm van een vijfhoek. Dit zorgt voor een vriendelijke uitstraling en een goede akoestiek binnen de blokken. Op de binnenterreinen komen bomen en groen, naast de nodige bewonersparkeerplaatsen. De groene Corbulozone heeft uitlopers naar de bestaande buurt tussen de nieuwe bouwblokken door. Zo komt de bestaande buurt direct aan de Corbulozone te liggen. Deze groene uitlopers tussen de nieuwe bouwblokken lenen zich uitstekend voor speelvoorzieningen. De bouwblokken zijn 6 woonlagen hoog aan de parkzijde. Door een ingetogen vormgeving in combinatie met groen doen de gebouwen geen afbreuk aan de Romeinse beleving op het park Matilo. De gebouwen zijn lager aan de noordzijde waar zij aansluiten op de bestaande buurt. Daar zijn de nieuwe gebouwen 4 lagen hoog en blijft schaduwwerking beperkt.

Impressie Corbulozone in 2040
met nieuwe woningen, een fietspad
en een nieuw buurthuis.







WONEN

De 12 na-oorlogse flatgebouwen met 260 huurwoningen in de Rivierenbuurt zijn verouderd. Woningcorporaties de Sleutels en Portaal hebben de ambitie om deze te vervangen voor nieuwbouw. Er zijn door de buurt **386 ideeën**, meningen, kansen, wensen en behoeften benoemd voor de nieuwe woningen en flatgebouwen in de Rivierenbuurt. Deze hebben we samengevat in 6 aanbevelingen voor de gebiedsvisie. Wat is daarmee gedaan?

AANBEVELINGEN VAN DE BUURT → WAT STAAT ER IN DE GEBIEDSVISIE?

1. Bouw voldoende en betaalbare woningen terug		<ul style="list-style-type: none">• Ambitie: nieuwbouw circa 450-500 woningen• Minimaal evenveel sociale huurwoningen als nu (=260)• Toevoeging van circa 190 – 240 extra woningen. Hiervan is 35% sociale huur. <p>Lees: 3.2.1 Wonen</p>
2. Bouw woningen voor verschillende doelgroepen		<ul style="list-style-type: none">• Circa 85% woningen voor kleine huishoudens• Circa 15% woningen voor grote huishoudens• Woningen deels geschikt voor ouderen en mindervaliden• Winkel-, zorg- en welzijnsvoorzieningen op loopafstand <p>Lees: 3.2.1 Wonen</p>
3. Bouw duurzaam en toekomstbestendig		<ul style="list-style-type: none">• De nieuwbouw voldoet aan de landelijke regels van BENG = Bijna Energieneutrale Gebouwen• De gebouwen wekken zoveel mogelijk eigen energie op• Bij de bouw wordt rekening gehouden met maatregelen rondom de opwarming van de stad en extreme regenval <p>Lees: 3.5.1 Energie</p>
4. Bouw niet al te hoge flats, om de lichte en ruimte opzet van de wijk te versterken		<ul style="list-style-type: none">• Bouwhoogtes moeten in voldoende mate aansluiten bij de bestaande bouwhoogtes in de omgeving• Aan de parkkant worden de flats maximaal 6 bouwlagen hoog (begane grond + 5 verdiepingen)• Aan de straatkant worden de flats maximaal 4 bouwlagen hoog (begane grond + 3 verdiepingen) <p>Lees: 3.3.2 Bebouwing</p>
5. Bouw groene gebouwen, om het groene karakter van de wijk te versterken		<ul style="list-style-type: none">• Tussen de nieuwbouw en Park Matilo komt de Corbulo-zone: een groene strook met water, speelruimte, fiets- en wandelpaden• De gebouwen dragen bij aan de lokale biodiversiteit <p>Lees: 3.3.1 Openbare ruimte en 3.5.1 Energie</p>
6. Creëer ruimte voor sport, spel en ontmoeting. Zowel in als om de flatgebouwen		<ul style="list-style-type: none">• De Corbulo-zone wordt een plek om te verblijven, spelen, sporten en elkaar te ontmoeten• Elkaar ontmoeten kan ook in Huis van de Buurt Matilo• De corporaties houden bij het ontwerp van de nieuwbouw rekening met sociale ontmoeting. Dit wordt in een volgende fase uitgewerkt <p>Lees: 3.2.2 Huis van de Buurt, en 3.2.3 Voorzieningen</p>

3.2 Programma

De visie is om een sociale buurt te creëren aan het park Matilo. Een buurt die leefbaar en veerkrachtig is. Het grootste deel van het gebouwde programma is en blijft wonen. Het buurthuis blijft als functie in het gebied aanwezig. Daarnaast blijven ruimte voor groen en spelen belangrijke onderdelen van het programma.

3.2.1 Wonen

Sociale buurt

Door de betrokkenheid en het eigendom van de corporaties kan hier blijvend een sociale buurt ontstaan. Wonen blijft op deze locatie de basis van het programma. In de huidige situatie zijn er 260 sterk verouderde woningen. Deze woningen worden vervangen. Daarbovenop vindt een verdichting plaats. In de nieuwe situatie is de ambitie om in totaal ca 450-500 woningen te realiseren. Dit betekent dat er ca 190-240 woningen worden toegevoegd.

De bestaande sociale woningen worden één op één vervangen. Voor de extra toe te voegen woningen geldt dat 35% daarvan in de sociale huursector moet vallen, zoals is opgenomen in het Beleidsakkoord 2022-2026. In de Uitvoeringsagenda Wonen Leiden staat dat dit percentage voor deze buurt specifiek is. Dat betekent dat het aandeel sociale huurwoningen van de extra toe te voegen woningen niet minder, maar ook niet meer mag zijn dan 35%. Dat hangt ondermeer samen met het aantal woningen in Meerburg dat reeds corporatiebezit is (41%). Voor de overige 65% van de extra toe te voegen woningen zullen vooral middeldure woningen worden gerealiseerd. Alhoewel het voor corporaties lastig is om koopwoningen te realiseren, bestaat de wens vanuit de gemeente om kansen voor het realiseren van koopwoningen nader te onderzoeken. Het aantal (middeldure) koopwoningen blijft immers stadsbreed achter. Voor sociale en middeldure huurwoningen gelden de spelregels van de Doelgroepenverordening. Rekenvoorbeeld sociaal programma bij toevoegen van 220 woningen:

- sociaal: 260 vervangen + 35% x 220 = 337

Divers en flexibel woningaanbod

De gemeente ambieert een leefbare wijk met een gevarieerd woonprogramma dat bijdraagt aan de woonopgave van de gemeente Leiden. De veelheid en diversiteit van de nabije voorzieningen maken het gebied geschikt voor veel soorten huishoudens, zoals ouderen en gezinnen. Het woonprogramma moet aan deze diversiteit en flexibiliteit bijdragen. Uitgangspunt is daarom diversiteit in woonoppervlakten en type huishoudens, zoals 2, 3, en 4-kamer appartementen.

Momenteel is de verdeling in Meerburg: 53% eenpersoonshuishoudens, 24% meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en 23% meerpersoonshuishoudens met kinderen. De woningen dienen geschikt te zijn voor alleenstaanden en paren zonder kinderen (waaronder ouderen en starters), maar ook voor gezinnen. Dit om variatie in de wijk te behouden en meerdere doelgroepen aan te blijven trekken. De voornaamste doelgroep zijn één- en tweepersoonshuishoudens. Dit wil echter niet zeggen dat voor deze groep kan worden volstaan met alleen tweekamerwoningen. Voor sociale huur en middeldure gelden de volgende richtpercentages voor woningtypen:

- 85% woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens; denk daarbij aan 2 tot 3-kamer-woningen
- 15% gezinswoningen; denk daarbij aan 3 tot 4 kamers.

Door de kleine loopafstand naar verschillende voorzieningen, zijn de woningen interessant voor mensen die slecht ter been zijn. De gemeente verlangt dat een deel van de nieuwe woningen geschikt zijn voor ouderen. Zo wordt bij voorkeur vooraf nagedacht over mogelijkheden voor het stallen van scootmobiel en het ontvangen van zorg in de woning. Zo kunnen bewoners in hun eigen wijk blijven wonen als zij ouder worden.



BUURTHUIS

Het Huis van de Buurt Matilo is een drukbezocht buurthuis, waar mensen uit Leiden, maar ook uit omliggende gemeenten naartoe komen. Er zijn **157 ideeën**, kansen, meningen en wensen voor het Huis van de Buurt Matilo genoemd. Deze hebben we samengevat in 6 aanbevelingen voor de gebiedsvisie. Wat is daarmee gedaan?

AANBEVELINGEN VAN DE BUURT → WAT STAAT ER IN DE GEBIEDSVISIE?

<p>1.</p> <p>Verrijk de nu al verbindende functie van het buurthuis</p>	<p> →</p> <ul style="list-style-type: none">• Het Huis van de Buurt heeft nu al een verbindende functie in de wijk. Het is een dynamische plek waar bewoners elkaar ontmoeten, en dat moet ook zo blijven• De gesprekken met de maatschappelijke partijen in Huis van de Buurt Matilo dragen bij aan een verbindend en gevarieerd aanbod aan activiteiten <p>Lees: 3.2.2 Huis van de Buurt en 3.2.3 voorzieningen</p>
<p>2.</p> <p>Verbeter de functionaliteit en flexibiliteit van het gebouw</p>	<p> →</p> <ul style="list-style-type: none">• Dit is moeilijk te realiseren in het huidige gebouw. De gemeente is niet van plan om op korte termijn het huidige Huis van de Buurt te vervangen• Als er op lange termijn alsnog voor een nieuw Huis van de Buurt wordt gekozen, is deze aanbeveling een uitgangspunt <p>Lees: 3.2.2 Huis van de Buurt</p>
<p>3.</p> <p>Verbeter de toegankelijkheid buiten en binnen het gebouw voor ouderen en minder validen</p>	<p> →</p> <ul style="list-style-type: none">• Binnen: Dit is moeilijk te realiseren in het huidige gebouw. De gemeente heeft onderzocht of het mogelijk is om het huidige buurthuis te vernieuwen, dat is echter financieel niet haalbaar• Buiten is dit wel mogelijk: de nieuwe voetpaden en stoepen in de buurt worden zoveel mogelijk obstakelvrij en breed genoeg voor rolstoelgebruikers en gehandicapten <p>Lees: 3.2.2 Huis van de Buurt en 3.4.2 Voetgangers</p>
<p>4.</p> <p>Verbeter de zichtbaarheid en de uitstraling vanaf de buitenkant</p>	<p> →</p> <ul style="list-style-type: none">• Het gebouw wordt met een doorgaande fietsroute verbonden aan de Corbulo-zone, zodat het gebouw zichtbaarder wordt voor fietsers en voetgangers• Vanuit de Wijkvisie RoMe is hier nu al een verbetering gedaan: wild en vervuild struikgewas is verwijderd en de toegang is vrijer en ruimer gemaakt. Het nieuwe speeltuintje heeft de uitstraling flink verbeterd <p>Lees: 3.2.2 Huis van de Buurt</p>
<p>5.</p> <p>Behoud de huidige laagdrempeligheid om even binnen te lopen</p>	<p> →</p> <ul style="list-style-type: none">• Mensen geven aan dat dit nu al het geval is: je loopt er makkelijk binnen en de meeste mensen voelen zich welkom in deze huiskamer van de buurt. Er hangt een gezellige sfeer, en mensen komen er even binnen voor een praatje of doen mee aan een van de vele activiteiten, voor jong en oud. Dit moet in de toekomst zo blijven
<p>6.</p> <p>Zorg ervoor dat het (nieuwe) buurthuis goed bereikbaar is</p>	<p> →</p> <ul style="list-style-type: none">• Het gebouw wordt beter bereikbaar door het verbeterde netwerk van fiets- en wandelpaden• Met de introductie van de Corbulo-zone en het nieuwe fietspad komt het Huis van de Buurt nog meer in het middelpunt van de wijk te liggen <p>Lees: 3.4.1. Voetgangers en 3.4.2 Fietsers</p>

Bijzondere doelgroepen

In de prestatieafspraken is opgenomen dat stadsbreed 10% van de toegevoegde (sociale huur)woningen ingezet wordt voor bijzondere doelgroepen, zoals uit de maatschappelijke zorg. Deze woningen mogen kleiner zijn dan 45 m² en moeten voorzien zijn van een slaapkamer. In het rekenvoorbeeld gaat het om 10% van 220 woningen, dus om circa 22 woningen.

Gebiedsvisie in relatie tot beleid

De woningmarkt is aan verandering onderhevig en aan deze gebiedsvisie is geen uitvoeringsplanning gekoppeld. De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden. Indien er meerdere jaren tussen gebiedsvisie en verdere planvorming van de corporaties liggen, zal er een check moeten worden gedaan op de situatie van de woningmarkt en het actuele gemeentelijke beleid. Het actuele beleid tijdens het moment van vaststellen van deze gebiedsvisie staat in de Woonvisie en in de Verordening Doelgroepen Woningbouw. In de Woonvisie staan richtlijnen voor de woningoppervlaktes. In de verordening staan spelregels voor de hoogte van de huurprijzen, de instandhoudingstermijn en toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen.

3.2.2 Huis van de Buurt

Onderdeel van het programma voor het plangebied is het Huis van de Buurt. Het huidige Huis van de buurt Matilo veroudert. Toch is de gemeente nog niet van plan om het huidige Huis van de Buurt te gaan vervangen. Zo blijft het voor de komende jaren betaalbaar voor de huidige gebruikers van het Huis van de Buurt.

In deze paragraaf staan wel ruimtelijke kaders voor een eventuele herontwikkeling op de lange termijn. Aangezien dit moment nog niet in zicht is, is het programma voor een eventuele nieuwbouw nog niet bekend. Het programma van een nieuw Huis van de Buurt wordt specifiek gemaakt in overleg met de wijk op het moment dat de gemeente zou besluiten tot nieuwbouw.

Ambitie is en blijft dat het Huis van de Buurt het brandpunt in de wijk is als een uitnodigende centrale plek. Bij nieuwbouw kan de zichtbaarheid toenemen. In de huidige situatie ligt het Huis van de Buurt verscholen achter bomen en struiken en staat het met zijn achterkant naar de dichtsbijzijnde weg (Wierickestraat). Bij nieuwbouw komt er een groenzone van 30 meter tussen het park Matilo en de bebouwing in de Rivierenbuurt. Aangezien hier een doorgaande fietsroute doorheen komt, wordt het gebouw prominent zichtbaar aan deze zone. Door de groenzone van 30 meter schuift het Huis van de Buurt op naar de hoek van de Zaanstraat en de Wierickestraat, zodat het buurthuis prominenter aan deze straten komt te liggen. Ten slotte komt het Huis van de Buurt bij nieuwbouw in de nieuwe stedenbouwkundige opzet aan de oostzijde tegenover de voorkant van een bouwblok te staan.

Bij nieuwbouw wordt het Huis van de Buurt aan alle zijden prominent zichtbaar en ligt het aan de doorgaande routes tussen Roomburg en Meerburg. Dit biedt een geweldige kans voor het gebruik van het buurthuis, waar iedereen gemakkelijk even langs gaat. Zo kan de ambitie uit de wijkvisie RoMe nog meer waarheid worden:

“Het koffie- en theehuis is een centrale ontmoetingsplaats aan de rand van het archeologisch park Matilo waar wijkbewoners, mensen uit de omgeving en bezoekers aan het park terecht kunnen voor een kopje koffie, een lunch of een high tea.” Mogelijk wordt het ook de plek in Leiden om met warm weer buiten te dineren in het groen.

Deze ambities vragen wat van de architectuur. In de huidige situatie is het Huis van de Buurt met grote donkere kappen introvert. Het nieuwe Huis van de Buurt zal een moderne, open en uitnodigende architectuur moeten hebben. Aan alle zijden presenteert het nieuwe gebouw zich en met terrassen en daktuinen nodigt het nog extra uit en zorgt het voor een mooie overgang naar de groene Corbulozone. Hoofdstuk 4 gaat nader in op de beeldkwaliteit.



VOORZIENINGEN

De Rivierenbuurt is vooral een woonwijk. Er zijn basisvoorzieningen, zoals de winkels aan de IJsselkade, een supermarkt, een huisarts, een apotheek, de BSO en het zorgcentrum. Er zijn door de buurt **95 ideeën**, meningen, kansen en wensen benoemd voor de voorzieningen in de Rivierenbuurt. Deze hebben we samengevat in 6 aanbevelingen voor de gebiedsvisie. Wat is daarmee gedaan?

AANBEVELINGEN VAN DE BUURT → WAT STAAT ER IN DE GEBIEDSVISIE?

1. Creëer een horecaplek in de buurt voor een koffie, broodje en ontmoeting	 →	<ul style="list-style-type: none">• In Huis van de Buurt Matilo mag geen commerciële horecavoorziening komen• De gemeente onderzoekt met de maatschappelijke partners of in het buurthuis een horeca-achtige voorziening kan komen <p>Lees: 3.2.3 voorzieningen</p>
2. Combineer de bestaande supermarkt met een grotere en goedkopere supermarkt	 →	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente heeft dit onderzocht. Conclusie: In de (directe) omgeving van de Rivierenbuurt zijn al een aantal (goedkope) supermarkten. Het is daarom niet noodzakelijk om een extra supermarkt te realiseren <p>Lees: 3.2.3 voorzieningen</p>
3. Vergroot het aanbod aan winkels voor dagelijkse boodschappen	 →	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente onderzoekt wel of er in de gehele wijk Meerburg mogelijkheden zijn om het aanbod aan voorzieningen te vergroten• Wat voor voorzieningen dit kunnen zijn en welke behoefte er is, is nog niet duidelijk <p>Lees: 3.2.3 voorzieningen</p>
4. Creëer sport- en spel-faciliteiten voor kinderen en jongeren, zowel binnen als buiten	 →	<ul style="list-style-type: none">• De Corbulo-zone wordt een plek om te verblijven, spelen, sporten en elkaar te ontmoeten• In de nieuwe woonbuurt komen speelplekken voor kinderen, zoals de nieuwe speeltuin bij het Huis van de Buurt• Er zijn binnen activiteiten op het gebied van sport en spel in Huis van de Buurt Matilo <p>Lees: 3.2.4 Spelen en bewegen en 3.2.2 Huis van de Buurt</p>
5. Combineer en vergroot de bestaande zorgvoorzieningen voor de ouderen in de buurt	 →	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente onderzoekt de toevoeging van zorgvoorzieningen in de wijk Meerburg, of dit er komt wordt in de toekomst duidelijk• Nieuwbouw deels geschikt voor ouderen en minder validen• Kleine loopafstand naar verschillende (zorg)voorzieningen (huisarts, apotheek, verzorgingstehuis, buurthuis, winkels) <p>Lees: 3.2.3 voorzieningen en 3.2.1 Wonen</p>
6. Vergroot het culturele aanbod voor verschillende doelgroepen	 →	<ul style="list-style-type: none">• De gesprekken met de maatschappelijke partijen in Huis van de Buurt Matilo dragen bij aan een verbindend en gevarieerd aanbod aan activiteiten• Er kan worden gekeken of het culturele aanbod vergroot kan worden. Dit moet in de toekomst worden besproken <p>3.2.2 Huis van de Buurt en 3.2.3 voorzieningen</p>

3.2.3 Voorzieningen

Het plangebied bevindt zich naast een cluster van economische en sociale voorzieningen. Het is van belang om zo goed mogelijk aan te sluiten bij deze voorzieningen en te zorgen voor duidelijke en toegankelijke routes naar deze voorzieningen.

Interessant is om te onderzoeken of het Huis van de buurt Matilo kan worden verrijkt met extra maatschappelijke functies. Denk bijvoorbeeld aan een Informatiepunt over Park Matilo, horeca, een zorgpost of culturele voorzieningen. In het buurthuis mag geen commerciële horecavoorziening worden gerealiseerd.

Ook in de plinten van de nieuwe woningbouw zouden voorzieningen mogen komen. Belangrijk is dat de begane grond van de nieuwbouw bijdraagt aan de sociale levendigheid op straat. Dat kan door het realiseren van voorzieningen in de plint, maar dit is ook mogelijk door woningen met voordeuren aan de straat te bouwen. De meest voor de hand liggende plek voor voorzieningen in de plinten van de nieuwbouw is de plint direct tegenover het buurthuis. Deze plek sluit dan aan bij het bestaande winkelcentrum en het buurthuis.

3.2.4 Spelen en bewegen

Een beweegvriendelijke omgeving is het uitgangspunt voor deze gebiedsontwikkeling. Deze ambitie is vastgelegd in de Omgevingsvisie en concreter gemaakt in het sport-, speel- en gezondheidsbeleid met de Leidse Beweegslutels. In de Leidse Beweegslutels staan 10 bouwstenen voor een openbare ruimte die uitnodigt tot sporten, spelen, bewegen en ontmoeten. Een voorbeeld van een beweegslutel is "Bewegen door groen: Een groene openbare ruimte nodigt uit om te bewegen en draagt bij aan een goede gezondheid". Een andere beweegslutel is "Bewegen in de buurt: Mensen bewegen meer in de openbare ruimte als dit dichtbij huis mogelijk is. Daarom is het van belang dat mogelijkheden voor sporten, spelen en bewegen onderdeel uitmaken van de wijkstructuur".

In de huidige situatie is er veel buitenruimte waar kinderen spelen en iedereen een rondje kan lopen. Spelen en bewegen wordt in de nieuwe

situatie nog belangrijker. In Meerburg is relatief veel beweegarmoede en meer overgewicht dan gemiddeld in de stad. Daarom is een beweegvriendelijke en vooral ook speelvriendelijke openbare ruimte hier van groot belang.

Dat betekent dat de buitenruimte beter moet worden ingericht om spelen en bewegen nog aantrekkelijker te maken. In Meerburg geldt dit met name voor de jeugd vanaf 12 jaar.

Voor het waarborgen van voldoende speel- en beweegruimte gelden de Leidse speelrichtlijnen. De richtlijn is dat minimaal 10% van het oppervlak potentiële speel- en beweegruimte is. In Meerburg wordt daar in de huidige situatie aan voldaan (11%). Ook na het realiseren van de gebiedsvisie zal aan de Leidse speelrichtlijn moeten worden voldaan. Potentiële speelruimte omvat speelplekken maar ook brede stoepen, veldjes en pleintjes. Belangrijk is dat de speel- en beweegruimte openbaar toegankelijk is.

3.3 Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk is de ruimtelijke vertaling van de visie (3.1) en de opgaven die daaraan ten grondslag liggen (2.5). Het geeft aan waar het voorziene programma (3.2) in de toekomst een plek krijgt. Het ruimtelijk raamwerk geeft weer hoe groen- en waterstructuren gaan lopen en hoe het stratenpatroon eruit komt te zien. Daarbij ontstaat een onderverdeling in openbaar en privé. Ten slotte geeft het ruimtelijk raamwerk de contouren voor de toekomstige bebouwing.

Ruimtelijk concept

Het ruimtelijk concept is het basisidee dat ten grondslag ligt aan de ruimtelijke visie. Het idee is om de buurt af te maken richting het Park Matilo en tussen de buurt en het Park Matilo een natuurlijke zone te maken die refereert aan het kanaal van Corbulo. Het ruimtelijk concept bestaat simpel gesteld uit de volgende elementen:

- Corbulozone
- Straten
- Bouwblokken



Ruimtelijk concept: Bouwblokken met een groene overgangszone naar het park en straten als overgang naar de buurt.



Bestaande: losse groene velden



Visie: doorlopende groenstructuur als geheel



Corbulozone: Romeinse identiteit, water en natuur



Corbulozone: ruimte voor buiten spelen en wandelen



Corbulozone: fietsen, waterbeleving en bespiegeling



Corbulozone: ontdekkingen en nieuwe avonturen

De Corbulozone en het stratenpatroon worden toegelicht in paragraaf 3.3.1 over de openbare ruimte. Een toelichting van de uitgangspunten voor de bouwblokken staat in paragraaf 3.3.2.

3.3.1 Openbare ruimte

Uniek aan deze locatie is de ligging aan het Park Matilo. Het is bijzonder dat er in Leiden een binnenstedelijke locatie is, die grenst aan een historisch park. De visie is dat de gebiedsontwikkeling de beleving van het rijke verleden gaat versterken en dat de nieuwe bewoners tegelijkertijd kunnen genieten van de ligging aan het park.

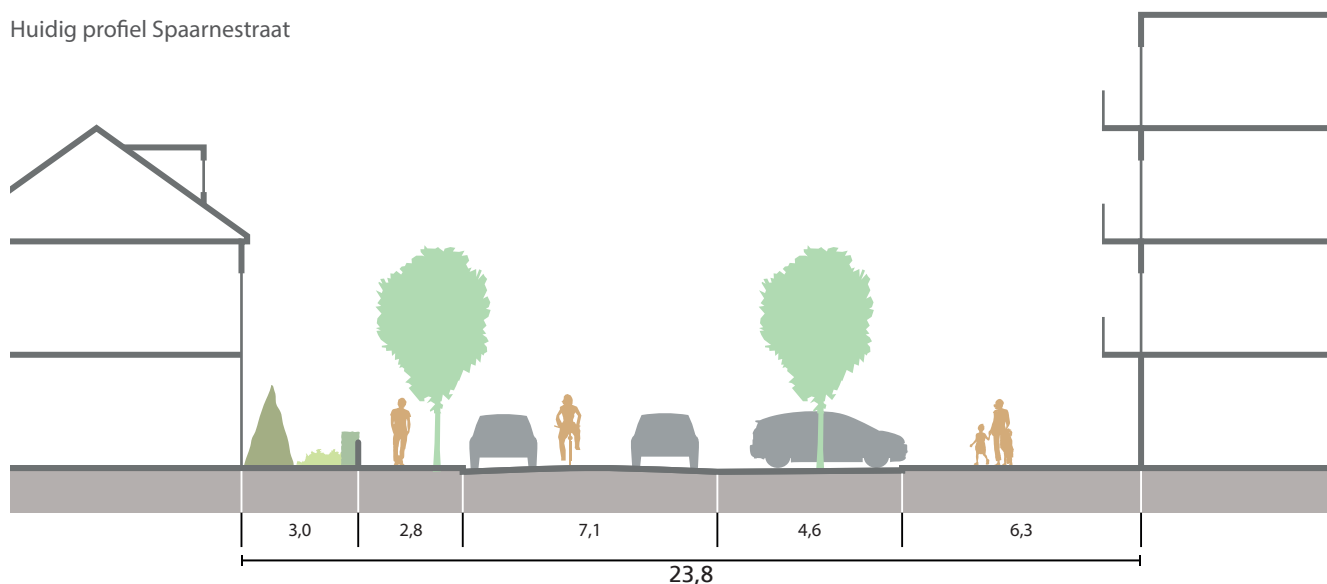
Corbulozone: Groen & water

Om de beleving van het rijke Romeinse verleden te versterken wordt het stedenbouwkundig raamwerk aangepast. Voor de toekomst wordt het onderliggende landschap en de achterliggende geschiedenis leidend. In dit geval is dat het kanaal van Corbulo. Het kanaal van Corbulo lag aan de

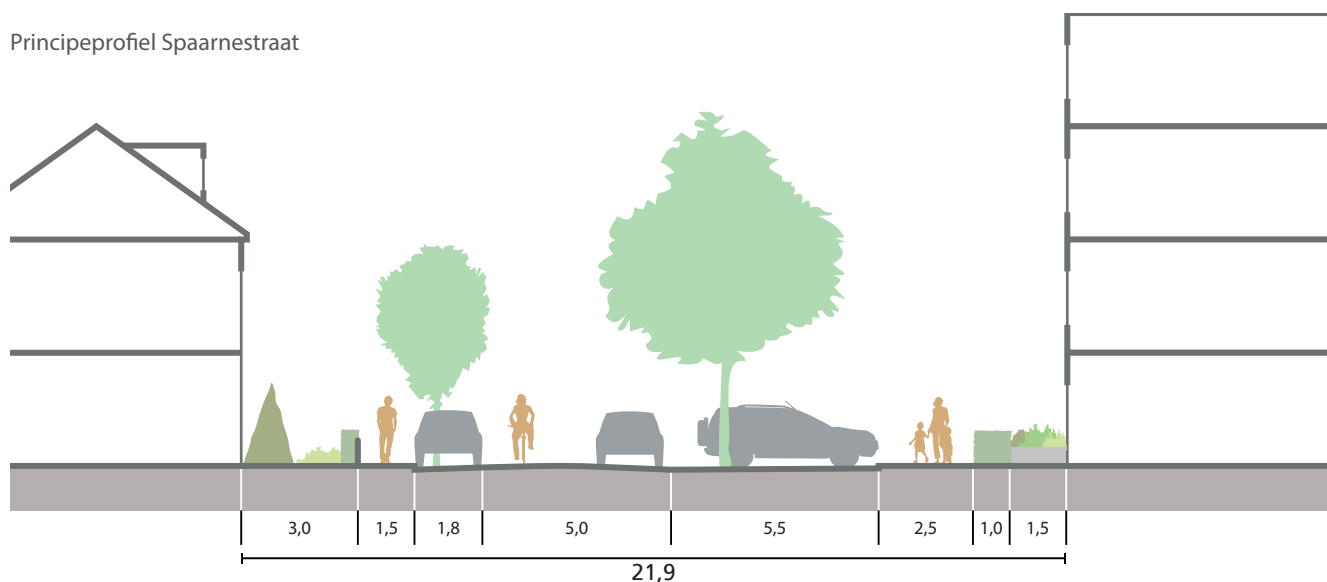
noordzijde langs het park Matilo. Ruimtelijk krijgt het kanaal van Corbulo een vertaling in een zone van 30 meter breed langs de noordrand van het park Matilo. Deze Corbulozone gaat de overgang vormen tussen de woonbuurt Meerburg en het Park Matilo. Een groene overgang met ruimte voor water, spelen, bewegen en klimaatadaptatie.

Het leidend maken van de Corbulozone biedt de mogelijkheid om een sterke en herkenbare doorlopende groenstructuur te maken. In de huidige situatie bestaat het groen uit losse elementen, veelal op grond van de corporaties. In de nieuwe situatie ontstaat een openbare groenstructuur, waar het groen aan elkaar is geschakeld en als geheel een betekenis krijgt. De zone van Corbulo krijgt tussen de nieuwe bebouwing door uitlopers naar de bestaande buurt. Zo komt de bestaande buurt aan de zone van Corbulo te liggen en daarmee indirect aan het Park Matilo. De Corbulozone verbindt de buurt met groen en routes voor langzaam verkeer met het park Matilo.

Huidig profiel Spaarnestraat



Principeprofiel Spaarnestraat

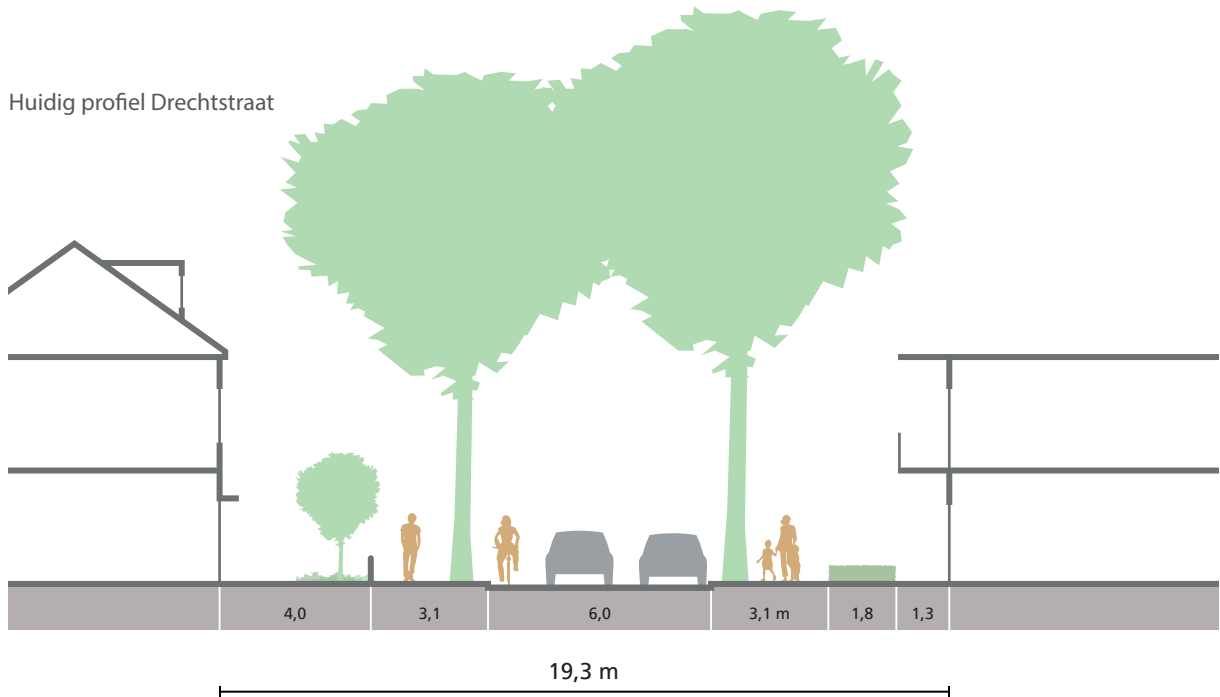


Stratenpatroon

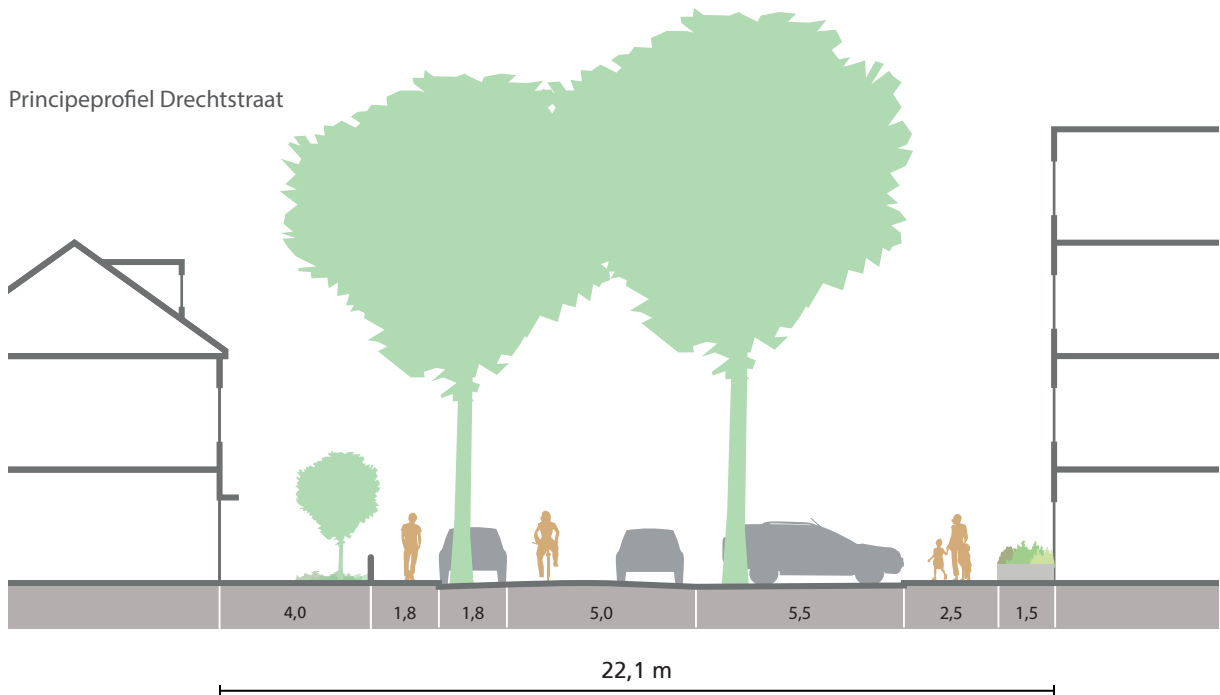
Met de zone van Corbulo als leidend principe, is niet langer de wederopbouwverkeveling leidend. Door de groenstructuur en de historie als vertrekpunten te nemen verandert het stratenpatroon. De huidige straten die door de gebouwenstempels heen lopen, gaan vervallen. De straten tussen de bestaande buurt en het plangebied blijven bestaan en worden heringericht. Het autoverkeer voor de nieuwe woningen rijdt via de heringerichte straten. De Corbulozone blijft autovrij, ook tussen de nieuwe te realiseren bouwblokken in. De herin te richten straten moeten beter gaan aansluiten op de delen van de straten buiten het visiegebied. De inrichting over de hele lengte van de straat wordt zoveel

mogelijk vergelijkbaar. De herin te richten delen van de straten binnen de ruimtelijke grenzen van deze gebiedsvisie worden wel iets breder dan erbuiten (ca 22 m en Lingestraat ca 23,5 m). Dat maakt het mogelijk om meer parkeerplaatsen in deze straatdelen te realiseren en zorgt voor een ruimtelijke beleving in combinatie met de hogere bebouwing aan één zijde van de straat. In de visie komt er aan beide kanten van de straat bebouwing met voorkanten aan de straat. De straten zorgen voor samenhang in de buurt en verbinden de nieuwbouw letterlijk en figuurlijk met de bestaande bouw. Een afbeelding van het toekomstig stratenpatroon is opgenomen bij de paragraaf over verkeer (3.4)

Huidig profiel Drechtstraat



Principeprofiel Drechtstraat



Ruimtelijk raamwerk

Het ruimtelijk raamwerk is het geraamte van het stedenbouwkundig plan. Het ontstaat door richtinggevend lijnen uit te zetten vanuit de bestaande situatie die passen bij het gewenste beeld met een zone van Corbulo en het continueren van de bestaande straten in de buurt. De Lekstraat heeft een kromme vorm en wijkt af van de andere richtingen in het gebied. De gewenste afstand tussen de Lekstraat en de nieuwbouw is minder eenduidig. Op deze plek is het wenselijk om de functie van de bestaande speeltuin en een aantal mooie bomen te behouden. Om de beleving van

de Lekstraat als groene laan te versterken en de speeltuin met de zone van Corbulo te verbinden met een hoogwaardige groenstrook, wordt een afstand aangehouden van ca 20 meter tussen de rijbaan van de Lekstraat en de nieuwbouw.

3.3.2 Bebouwing

Binnen het ruimtelijk raamwerk is ruimte voor nieuwe bebouwing en verdichting. De kavels voor de nieuwbouw hangen samen met de gewenste openbare ruimte. Dit is te zien in de afbeelding op pagina 38 met het ruimtelijk raamwerk.



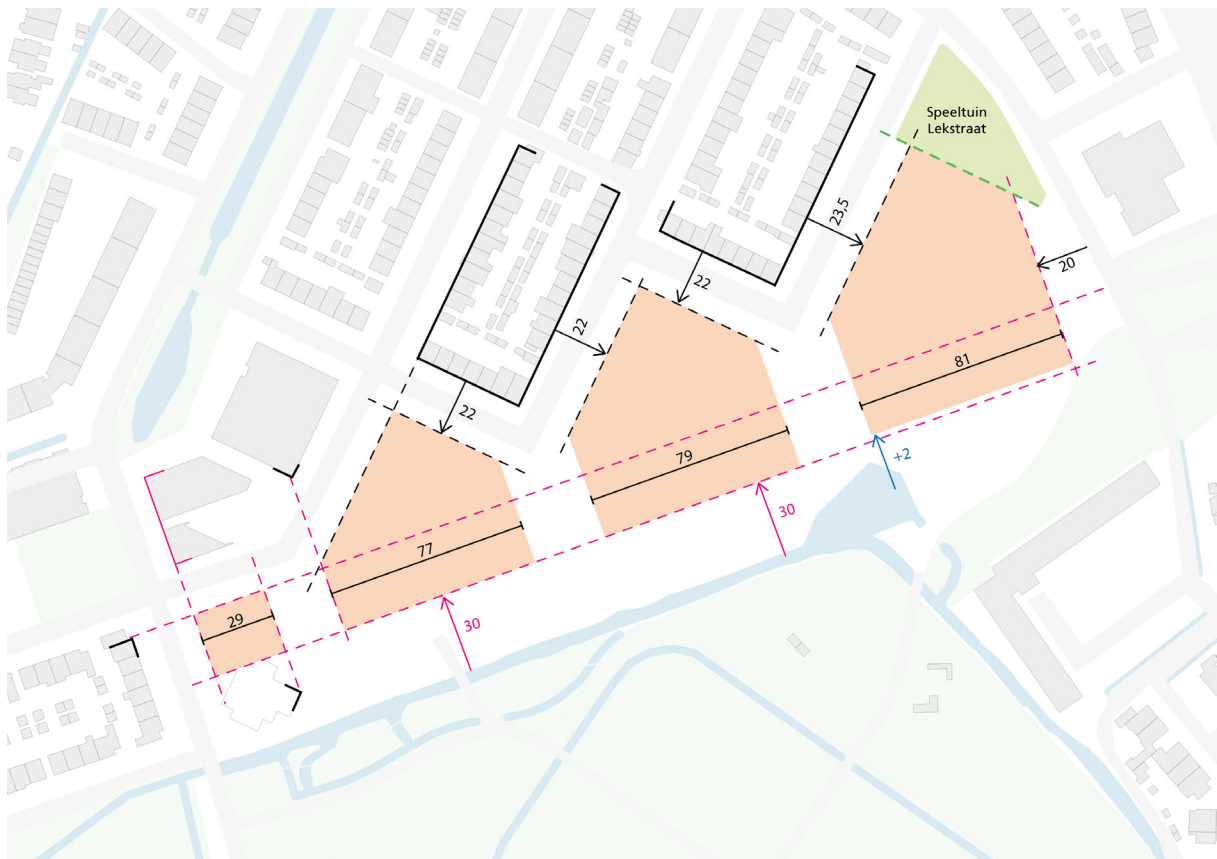
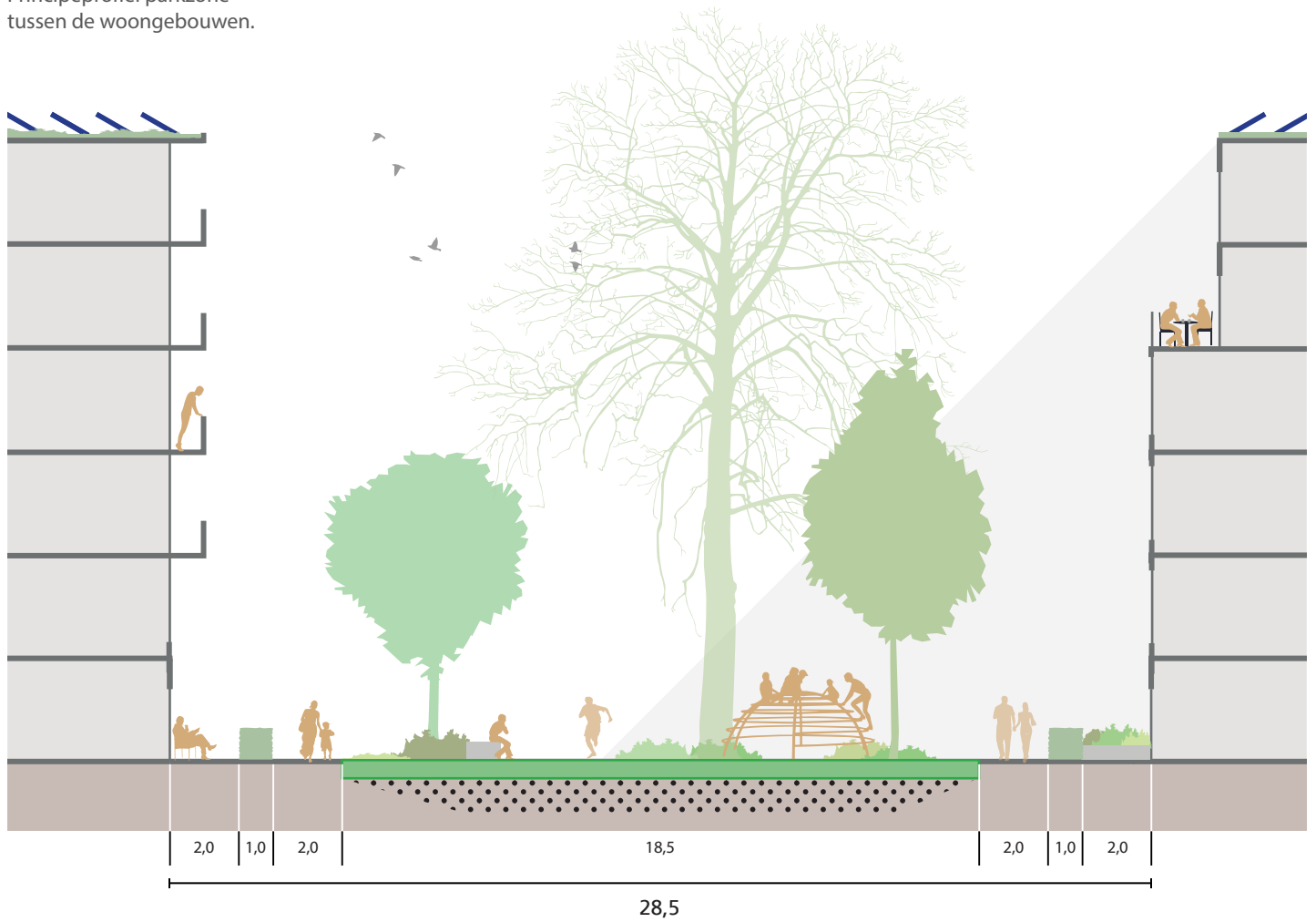
OPENBARE RUIMTE

De Rivierenbuurt is een groene buurt met veel openbare ruimte tussen de flats door. Het zijn voornamelijk grasvelden, met een enkel speeltuintje. Er zijn door de buurt **288 ideeën**, meningen, kansen, wensen en behoeften benoemd voor de nieuwe openbare ruimte in de Rivierenbuurt. Deze hebben we samengevat in 6 aanbevelingen voor de gebiedsvisie. Wat is daarmee gedaan?

AANBEVELINGEN VAN DE BUURT → WAT STAAT ER IN DE GEBIEDSVISIE?

1. Vergroot de mogelijkheden om het bestaande en nieuwe groen actief te gebruiken		<ul style="list-style-type: none">• Nieuwe situatie: groene openbare ruimte om de woonbuurt te verbinden met het Park Matilo• De Corbulozone wordt een groene strook met fiets- en wandelpaden en plekken voor spelen en ontmoeten• Nieuwe verbindende voetpaden: er ontstaan in en om de buurt kleine en grotere rondjes om te wandelen <p>Lees: 3.3.1 Openbare ruimte en 3.4.1 Voetgangers</p>
2. Creëer ontmoetingsplekken voor verschillende doelgroepen		<ul style="list-style-type: none">• De Corbulo-zone wordt een plek om te verblijven, spelen, sporten en elkaar te ontmoeten• Elkaar ontmoeten kan ook in Huis van de Buurt Matilo• De corporaties houden bij het ontwerp van de nieuwbouw rekening met sociale ontmoeting. Dit wordt in een volgende fase uitgewerkt <p>Lees: 3.3.1 Openbare ruimte en 3.2.2 Huis van de Buurt</p>
3. Creëer meer ruimte voor sport en spel voor (kleine en grotere) kinderen en jongeren		<ul style="list-style-type: none">• Nieuwe openbare ruimte die uitnodigt tot spelen en bewegen• Minimaal 10% van het oppervlak buiten moet potentiële spelen en beweegräume zijn• In de nieuwe woonbuurt en in de Corbulo-zone komen speelplekken voor kinderen <p>Lees: 3.2.4 Spelen en bewegen en 3.3.1 Openbare ruimte</p>
4. Zorg voor een schone buurt met goed onderhouden groen		<ul style="list-style-type: none">• In het Handboek openbare ruimte van de gemeente staat omschreven wat de kwaliteit moet zijn van materialen etc die worden gebruikt in de nieuwe openbare ruimte, om de buurt goed te kunnen onderhouden• De Afdeling Stedelijk Beheer van de gemeente voert het onderhoud uit• De gemeente betreft de buurtbewoners bij het maken van een beheerplan <p>Lees: 4.2.1 Handboek openbare ruimte</p>
5. Maak een veilige buurt met begaanbare wegen en stoepen		<ul style="list-style-type: none">• Nieuwe voetpaden en stoepen: zoveel mogelijk obstakelvrij en breed genoeg voor rolstoelgebruikers en gehandicapten• Nieuwe fietsroute door de Corbulo-zone: minder doorgaand fietsverkeer in de buurt• Hierbij komt een apart voetpad zodat voetgangers en fietsers een eigen, veilige route hebben <p>Lees: 3.4.1 Voetgangers en 3.4.2 Fietsers</p>
6. Verbind het nieuwe plan met het rijke Romeinse verleden		<ul style="list-style-type: none">• Een nieuw voetgangerspad volgt de Romeinse LIMES-route en verbindt het park Matilo met de buurt en de winkelvoorzieningen• De vormgeving van de openbare ruimte staat in het teken van de beleving van de Romeinse historie• Het Romeinse kanaal van Corbulo krijgt een prominente plek tussen de woonbuurt en het Park Matilo <p>Lees: 3.4.1 Voetgangers en 3.6 Archeologie & Cultuurhistorie</p>

Principeprofiel parkzone
tussen de woongebouwen.



Ruimtelijk raamwerk: richtinggevende lijnen, afstanden en kavels.

Voor eenduidige blokken heeft de nieuwe gevelwand aan de Lekstraat een haakse hoek met de richting van de Corbulo-zone. Het kavel aan de Lekstraat ligt 2 meter noordelijker dan de andere kavels vanwege het bestaande kleine meertje.

Bouwblokken

Deze kavels worden ingevuld met gesloten bouwblokken. Gesloten bouwblokken hebben bebouwing rondom aan de randen van de kavel, waardoor straten ontstaan met gevelwanden. Binnen de gesloten bouwblokken is er een grote buitenruimte. Deze bouwblokken geven de mogelijkheid om tegelijkertijd woningen als kwaliteit in het gebied toe te voegen. Voordelen van bouwblokken zijn:

- aan de openbare ruimte ontstaan overal voorkanten met voordeuren en ramen. Dit zorgt voor sociale veiligheid en levendigheid in de openbare ruimte.
- binnen de blokken is ruimte voor parkeren, groen en spelen. Woningen krijgen een rustige zijde en het parkeren verdwijnt uit het zicht van de openbare ruimte.

- het is een efficiënte manier om relatief veel woningen te bouwen. Dit zorgt ervoor dat er veel woningen kunnen worden gebouwd ten opzichte van de bouwhoogte.

Kavels en rooilijnen

De kavels geven vlakken aan op de kaart die niet behoren tot de openbare ruimte en waar delen van bebouwd mogen worden. De kavels volgen uit het ruimtelijk raamwerk. De corporaties hebben onderzocht of er goede gebouwen zijn te maken binnen het ruimtelijk raamwerk. Daarbij gaat het om gebouwen die praktisch te bouwen zijn en waarbinnen flexibiliteit bestaat om verschillende woningtypes te kunnen maken. Bij praktisch bouwen gaat het bijvoorbeeld ook om het voorkomen van vreemde hoeken, die bijvoorbeeld niet 90 graden zijn. De studie laat zien dat het ruimtelijk raamwerk houdbaar is.



Voorbeelduitwerking: Maquettebeeld vanuit het Zuiden gezien (De Nijl Architecten).

Bouwvlakken

De bouwvlakken zijn de delen van de kavels waar bebouwing mag komen. Per kavel zijn de bouwvlakken als volgt:

- kavel 1 (Huis van de buurt, zie visiekaart op p.22) mag in zijn geheel worden bebouwd. Dit is de kavel waar in de toekomst een nieuw buurthuis kan komen. De kavel is 28 meter breed en 26 meter lang.
- kavel 2, kavel 3 en kavel 4 mogen aan de randen bebouwd worden: het zijn gesloten bouwblokken. De bouwvlakken hebben aan alle zijden een diepte van ca 12 meter. Binnen deze maat zijn goede kwalitatieve woningen te bouwen.

Bouwhoogtes

De gebiedsvisie bepaalt de maximale hoogtes voor de gebouwen op de bouwvlakken. De hoogtes moeten in voldoende mate aansluiten bij de bestaande bouwhoogtes in de omgeving. Dit betekent:

- maximaal 3 bouwlagen voor kavel 1 (buurthuis)
- 4 bouwlagen aan de straatzijden (noordkant)
- 6 bouwlagen aan de parkzone (zuidkant).

Een deel van de huidige bebouwing aan de straatzijde is reeds 4 bouwlagen hoog. Dit is voor appartementengebouwen in deze wijk een gangbare hoogte en sluit in voldoende mate aan bij de bestaande bebouwing van 2 lagen met een kap aan de overzijde van de straat.



Bouwhoogte in het plangebied vergeleken met de bestaande bouwhoogtes in de omgeving (aantal bouwlagen).



VERKEER EN PARKEREN

In de Rivierenbuurt wordt op straat geparkeerd, voor de deur of in de paar kleine parkeerhavens. Tijdens de participatiemaand bleek er weinig animo voor minder parkeerplaatsen in de wijk. Toch zijn er ook **146 ideeën** genoemd om het aantal auto's op straat te verminderen. Deze hebben we samengevat in 6 aanbevelingen voor de gebiedsvisie. Wat is daarmee gedaan?

AANBEVELINGEN VAN DE BUURT → WAT STAAT ER IN DE GEBIEDSVISIE?

<p>1.</p> <p>Creëer parkeergarages of een parkeerdek bij de nieuwbouw</p> 	<ul style="list-style-type: none">• Er komen geen commerciële parkeergarages of parkeerdekken, dit is financieel niet mogelijk• Voor de bewoners van de nieuwbouw komen er parkeerplekken op het eigen terrein van de nieuwbouw <p>Lees: 3.4.4. Automobilisten</p>
<p>2.</p> <p>Zorg ervoor dat de parkeerplekken in de buurt vooral voor buurtbewoners zijn</p> 	<ul style="list-style-type: none">• Dit volgt op het gemeentelijk beleid. Er wordt in de 2e helft van 2023 betaald parkeren in de buurt ingevoerd• De parkeerplekken in de buurt zijn bedoeld voor de huidige bewoners, zij kunnen een parkeervergunning op straat aanvragen• Voor de bewoners van de nieuwbouw zijn geen vergunningen beschikbaar. De corporaties realiseren parkeerplekken op het eigen terrein van de nieuwbouw <p>Lees: 3.4.4. Automobilisten</p>
<p>3.</p> <p>Behoud of creëer voldoende parkeerplekken voor ouderen en minder validen</p> 	<ul style="list-style-type: none">• Dit volgt op het gemeentelijk beleid. Gehandicapten kunnen dit zelf aanvragen• Voor ouderen is geen specifieke regeling, tenzij zij vallen onder de voorwaarden voor een gehandicaptenparkeerplaats• Ook bij de nieuwbouw komen parkeerplekken voor gehandicapten <p>Lees: 3.4.4. Automobilisten</p>
<p>4.</p> <p>Zorg voor deelvervoer in de wijk</p> 	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente werkt mee aan aanvragen van commerciële partijen, wanneer die zich aanbieden. Er is voor de buurt dus geen garantie dat er deelvervoer komt• De gemeente zet communicatiemiddelen in om de voordelen van autodelen en ander deelvervoer te benadrukken <p>Lees: 3.4.4. Automobilisten</p>
<p>5.</p> <p>Creëer (gedeelde) plekken voor elektrische voertuigen</p> 	<ul style="list-style-type: none">• In het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met extra laadplekken voor elektrische voertuigen• Een bewoner moet dit zelf aanvragen, dit is volgend op het parkeerbeleid <p>Lees: 3.4.4. Automobilisten</p>
<p>6.</p> <p>Maak het alternatief voor de auto aantrekkelijk</p> 	<ul style="list-style-type: none">• De bereikbaarheid voor de fiets wordt sterk verbeterd met een fietspad door de Corbulozone• Bij de nieuwbouw komen fietsparkeerplaatsen (voor bewoners, personeel en bezoekers)• Door het verbeterde voetgangersnetwerk wordt de bereikbaarheid van de haltes voor openbaar vervoer beter <p>Lees: 3.4.2 Fietsers en 3.4.3 Openbaar vervoer</p>

Aan de parkzijde is veel open ruimte. Daarom is het mogelijk om hier hoger te bouwen tot maximaal 6 bouwlagen. Elders aan de groene randen in de wijk staan ook hogere gebouwen met meer dan 4 bouwlagen. Het aantal bouwlagen loopt uiteen van 5 tot 11 bouwlagen. Gebouwen die tegelijkertijd gebouwd zijn, hebben vaak hetzelfde aantal bouwlagen. Omdat het in het projectgebied niet gaat om torens, maar om bouwblokken, is er gekozen om het aantal bouwlagen te beperken tot maximaal 6.

Eigendom

Met de introductie van de parkzone Corbulo komt er openbare ruimte in gemeentelijke eigendom bij. Met het realiseren van de bouwblokken verdwijnen de velden tussen de bestaande gebouwen in eigendom van de corporaties.

De nieuwe situatie met bouwblokken levert een heldere scheiding tussen openbaar en privaat op. De kavels zijn in privaat eigendom, inclusief de binnenterreinen. Wel kunnen de binnenterrein publiek toegankelijk worden voor bijvoorbeeld kinderen die daar willen spelen. De ruimte daaromheen wordt openbaar. De nieuwe eigendomsgrenzen komen op ongeveer 2 meter buiten de bouwvlakken te liggen. Zo ontstaat er een fijne overgangszone tussen het gebouw en de openbare ruimte (zie ook paragraaf 4.4.3). Met de gebiedsontwikkeling zal een grondruil plaatsvinden tussen de corporaties onderling en tussen de corporaties en de gemeente.

3.4 Verkeer & Parkeren

Deze paragraaf gaat in op de verschillende doelgroepen en aspecten van het verkeer en het parkeren. Voor dit onderwerp geldt dat er een relatie bestaat met de projecten duurzame wijkvervanging Meerburg en de herinrichting van de Hoge Rijndijk.

3.4.1 Voetgangers

Leiden streeft naar een goed netwerk van voetpaden in en rondom de wijk en in Park Matilo. Het realiseren van een voetpad over de hele lengte door de nieuwe Corbulozone versterkt het voetgangersnetwerk voor beide delen. Voor de wijk

ontstaat een tweede belangrijke looproute naar de Hoge Rijndijk, zoals de Meerburgerkade dat ook is. De voetgangersroute door de Corbulozone verbindt met zijpaden de bestaande buurt, de nieuwbouw en het buurthuis met het park Matilo en de Hoge Rijndijk. Voor een betere verbinding met Park Matilo is een extra voetgangersbrug gewenst. Zo ontstaan verschillende kleine en grotere rondjes om lekker te wandelen. Daarbij wordt rekening gehouden met mindervaliden: voetpaden zijn zoveel mogelijk obstakelvrij en zijn breed genoeg, zodat voetganger en rolstoelgebruiker elkaar makkelijk kunnen passeren. Een informele voetgangersroute door het meest westelijke bouwblok geeft een vervolg aan de LIMES-route en verbindt de route door het park Matilo met de winkelvoorzieningen.

3.4.2 Fietsers

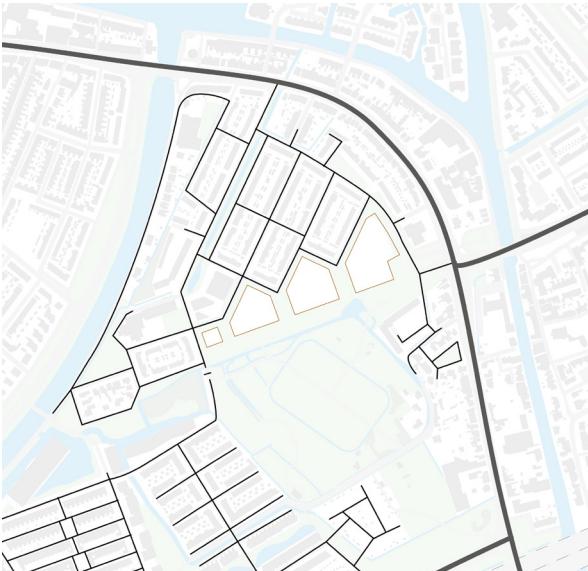
Fietsnetwerk

De bereikbaarheid voor de fiets wordt sterk verbeterd met een fietspad door de Corbulozone, aan de zuidzijde van de Rivierenbuurt. Dit fietspad geeft invulling aan een ontbrekende schakel in het huidige hoofd fietsroutenetwerk tussen de Stierenbrug en de Julius Caesarbrug. Dit zorgt ervoor dat er niet langer zigzag door de wijk- of door het park Matilo wordt gefietst. Dit is een grote verbetering voor de doorgaande fietser, voor de leefbaarheid in de wijk en voor de beleving in het park Matilo. Nabij dit fietspad wordt een voetpad aangelegd zodat voetgangers niet op het fietspad gaan lopen. Dit is voor zowel de voetganger als voor de fietser veilig en prettig.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Hoge Rijndijk als Regionale fietsroute tussen Leiden Centrum, Zoeterwoude Rijndijk en Alphen aan den Rijn. Door het Matilopark loopt een recreatieve fietsroute.

Varianten fietsroute Corbulozone

De nieuwe fietsroute door de Corbulozone kan op twee manieren worden uitgevoerd. In de voorkeursvariant ligt het fietspad langs alle drie de nieuwe bouwblokken. Het fietspad gaat vrij direct van Vlisstraat naar de Lekstraat. In de tweede



Nieuw stratenpatroon



Fietsnetwerk Leiden met Regionale fietsroute (blauw), Hoofd fietsroute (dik rood), Wijk fietsroute (dun rood) en Recreatieve fietsroute (groen). Deze visie geeft invulling aan de rode pijl op de kaart.



Varianten fietsroute (rood), verbinding lanzaamverkeer wijk met Matilopark (blauw)

variant wijkt het fietspad uit voor de bestaande treurwilg tussen het middelste blok en het blok aan de kant van de Lekstraat. Het fietspad maakt dan een zuidelijke afwijking over het water en sluit vervolgens aan op het Matilopad. De verbinding langs de blokken heeft de voorkeur omdat deze alle drie de blokken voor de fietsers makkelijk bereikbaar maakt, er veel ruimte blijft voor een doorgaande inrichting van de Corbulozone en vanwege de kosten.

Fietsparkeren

Voor de nieuwe gebouwen geldt dat de aantallen fietsparkeerplaatsen (voor bewoners, personeel en bezoekers) bepaald worden aan de hand van de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Het fietsparkeren wordt op eigen terrein gerealiseerd. Deze fietsparkeerplaatsen moeten voldoen aan de FietsParKeur richtlijnen.

Aandachtspunten fietsparkeren in de nieuwe wijk:

- De parkeervoorziening voor fietsers is logisch, goed bereikbaar, ontsluit zoveel mogelijk op de fietsinfrastructuur en is hoogwaardig ingericht.
- Fietsparkeervoorzieningen bieden ook ruimte voor fietsen met afwijkende maten zoals scooters, elektrische fietsen, scootmobielen en bakfietsen.
- Bezoekers kunnen hun fietsen inpandig of op eigen terrein parkeren op een goede locatie bij de entree van de functies die zij willen bezoeken. Dit voorkomt fietsparkeeroverlast in de openbare ruimte en bevordert daadwerkelijk gebruik van fietsparkeerplaatsen.
- In de Corbulozone streeft de gemeente naar fietsparkeerplaatsen langs het fietspad bij het buurthuis en langs het fietspad.

3.4.3 Openbaar vervoer

De verwachting is dat deze ontwikkeling geen consequenties heeft voor het openbaar vervoer. Door het verbeterde voetgangersnetwerk wordt de bereikbaarheid van de haltes beter.

3.4.4 Automobilisten

Vanuit het plangebied zijn er twee ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer via de Hoge Rijndijk. Deze belangrijke (hoofd)ontsluiting van het plangebied is verbonden met de Matiloweg (Oost) en de Meerburgerkade (Noord).

Kader mobiliteitsbeleid

Het mobiliteitsbeleid maakt voor het inrichten van verkeersvoorzieningen gebruik van een categorisering van wegen. Conform de Mobiliteitsnota 2020-2030 vallen de wegen in het plangebied, met uitzondering van de Hoge Rijndijk in de categorie erftoegangswegen. Dat wil zeggen dat de toegangswegen naar de nieuwe woningen aan de eisen voor erftoegangswegen 30 km/u moeten voldoen.

Bereikbaarheid

De extra woningen veroorzaken aanvullende verkeersgeneratie. Er is onderzocht wat dit betekent voor de bereikbaarheid. Het onderzoek geeft aan dat het effect van de extra woningen verwaarloosbaar is. De wijk blijft goed bereikbaar en de beschikbare aansluitingen blijven in staat om het verkeer goed te verwerken.

Verkeersveiligheid

Voor een veilige inrichting is de Inrichting Duurzaam Veilig leidend. In het plangebied zijn alle straten erftoegangswegen. Parkeervakindeling en rijbaanbreedtes worden ontworpen conform het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte en de ASVV-normen.

Uit een analyse over verkeersveiligheid voor de wijk blijkt dat er voor het plangebied geen bijzondere problemen zijn. Alleen de aansluiting op het winkelcentrum aan de westkant en de kruising Drechtstraat, Lekstraat en Matiloweg aan de oostkant tonen enkele ongevallen in een tijdsperiode van 7 jaar. De aansluiting van de Drechtstraat op de Lekstraat zal volgens deze visie verdwijnen (zie 3.3.1). De realisatie van een fietsroute door de Corbulozone zorgt voor een vermindering van doorgaand fietsverkeer door de woonbuurt. Beide ingrepen dragen bij aan een verbetering van de verkeersveiligheid.

Autoparkeren

De parkeereis moet opgelost worden conform de vigerende Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020. Dit betekent dat de parkeeroplossing, voor zover niet geheel of ten dele afgeweken kan worden, moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners, personeel en alle bezoekers aan de functies in de te bouwen panden. Daarbij is het streven dat er geen nadelige consequenties ontstaan voor de parkeersituatie en parkeerdruk in de omliggende woonbuurten. Parkeerplaatsen moeten zoveel mogelijk dubbel gebruikt kunnen worden. Voor niet-woonfuncties is het eventueel nog mogelijk om af te wijken naar parkeerplaatsen in de openbare ruimte, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. De parkeervraag voor de Rivierenbuurt moet bezien worden in samenhang met het project duurzame wijkvervanging voor het overige deel van Meerburg en met de voorziene herinrichting van de Hoge Rijndijk.

De planning is dat in de tweede helft van 2023 in Meerburg gereguleerd parkeren wordt ingevoerd. Toekomstige bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning. De parkeereis voor bewoners wordt op eigen terrein opgelost. Als stedenbouwkundige eis wordt aanvullend gesteld dat parkeren op het binnenterrein moet worden opgelost, uit het zicht van de openbare ruimte.

De parkeeroplossing moet voldoen aan de NEN 2443-norm voor parkeren op eigen terrein. De parkeeroplossing moet qua elektrische laadplekken voldoen aan het Bouwbesluit. Daarin staat in welke mate moet worden voorzien in elektrische laadplekken en/of in voorbereidingen daarvoor op eigen terrein. Voor parkeren in de gemeentelijke openbare ruimte geldt het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte.

De landelijk gehanteerde richtlijn is dat circa 2% van de parkeerplaatsen die worden aangelegd toegankelijk zijn voor mindervaliden en ook als zodanig daarvoor worden ingericht. Ook in Leiden wordt dit nagestreefd. Deze plekken moeten voldoen aan de hiervoor geldende afmetingen en moeten zo dicht mogelijk bij liften, opgangen of toegangen van woningen gesitueerd zijn.

Voor mensen die afhankelijk zijn van een parkeerplaats op kenteken zal op eigen terrein zo dicht mogelijk bij de woning moeten worden voorzien in een parkeerplaats in een parkeergebouw of op maaiveld. Hierdoor kan gezorgd worden voor 'inclusiviteit'. Richtlijnen voor maximale loopafstanden worden gegeven in de ASVV. Alleen als daartoe geen mogelijkheid is, dan kan dit mogelijk op kenteken worden voorzien in de gemeentelijke openbare ruimte.

Laden en lossen

Ten behoeve van deze ontwikkeling moet op acceptabele afstand van de entrees voorzien worden in voldoende en veilige laad- en loslocaties voor afvalinzameling, pakketdiensten, toeleveranciers en verhuishagens. In het ontwerp voor de straten ten noorden, waar gemotoriseerde voertuigen mogen komen, zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Naast plekken voor laden en lossen in deze openbare straten, zullen de binnenterreinen van de bouwblokken een functie gaan vervullen voor laden en lossen. In overleg met de betrokken bewoner kan bijvoorbeeld een verhuishagen op het binnenterrein komen. Om dit fysiek mogelijk te maken in de toekomst, dienen de ingangen naar de binnenterreinen te voorzien in de benodigde doorrijdhoogtes en -breedtes. Dit betekent dat de entrees voor gemotoriseerd verkeer naar de binnenterreinen vanaf de straat een dubbele verdiepingshoogte hebben. In ieder geval dient hier op realistische wijze in te worden voorzien, zodanig dat voorkomen wordt dat voertuigen voor laden en lossen gebruik gaan maken van het fietspad in de Corbulozone. Dit fietspad heeft een solitaire functie als hoofdfietsroute. In de constructie wordt daarbij geen rekening gehouden met het berijden van het fietspad door zwaardere voertuigen. Ook moet voorkomen worden dat auto's de parkzones tussen de blokken inrijden.

Hulpdiensten

Voor de bereikbaarheid van het projectgebied dient advies ingewonnen te worden bij de nood- en hulpdiensten. Adressen dienen goed bereikbaar en vooral ook vindbaar te zijn. De appartementen dienen een entree te hebben die georiënteerd is op

de straatzijde en daaraan ook geadresseerd te zijn. Dit vooral vanuit het oogpunt van vindbaarheid.

Duurzame mobiliteit

In Leiden zetten we breed in op verduurzaming van de mobiliteit. Naast het zo goed mogelijk faciliteren van de fiets en het openbaar vervoer, werken we ook aan het stimuleren van schone en zuinige voertuigen. We bevorderen het gebruik van elektrische voertuigen door het plaatsen van publieke laadpalen in de openbare ruimte. Daarnaast stimuleren we het autodelen door hier parkeerplaatsen voor te reserveren, ontheffingen te verlenen voor een parkeervergunning en, vooral, door inwoners van Leiden bewust te maken van de mogelijkheden van autodelen (communicatie).

3.5 Duurzaamheid

3.5.1 Energie

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt energie zo veel mogelijk duurzaam en op eigen terrein opgewekt. Vanaf 1 januari 2021 moeten de vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Ontwikkelingen kunnen voldoen aan die eisen door gebruik te maken van zonnepanelen en duurzame warmte en koude. Daarbij kan bijvoorbeeld een warmte koude opslag (WKO) of andere innovatieve oplossingen worden ingezet, zolang dit voldoende passend is binnen de kaders vanuit de archeologische waarde. Zonnepanelen worden zoveel mogelijk op de daken gemonteerd wat tegenwoordig goed te combineren is met een groen dak. Ook kunnen er pergola's met panelen worden ontworpen voor de binnenhoven waar auto's onder geparkeerd kunnen worden. WKO en stadswarmte kunnen ook gecombineerd worden; we noemen dat een hybride WKO. Tenslotte is er nog de all-electric oplossing, waarbij alle warmte en eventueel koude, met elektriciteit wordt opgewekt, en verwarming en koeling op basis van oppervlaktewater. Het Rijn-Schiekanaal biedt die mogelijkheid en ligt relatief dichtbij. Er zal aanvullend onderzoek nodig zijn wat de meest betaalbare, haalbare en duurzame

oplossing is voor de Rivierenbuurt. Parallel aan de herontwikkeling van de Rivierenbuurt is de ambities om de buurt Meerburg als geheel over te laten gaan op aardgasvrij verwarmen en koken. Daarvoor stelt de gemeente, samen met stakeholders en inwoners uit de buurt, de komende twee jaar een Wijkuitvoeringsplan op. Het vertrekpunt voor het Wijkuitvoeringsplan vormt een startnotitie die in 2023 wordt opgesteld.

3.5.2 Klimaatadaptatie en biodiverse vergroening

“Het klimaat verandert sneller dan de openbare ruimte bij kan houden. Daarom moeten openbare werken robuust worden ontworpen om de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid hoog te houden en overlast en schade te beperken.” Zo begint het rapport ‘Klimaatadaptatieve maatregelen voor openbare ruimte’ van Tauw, dat de gemeente Leiden gebruikt voor klimaatadaptatieve oplossingen. In het project duurzame wijkvervangende in Meerburg als geheel is een aantal oplossingsrichtingen benoemd, die ook gelden voor de gebiedsontwikkeling Rivierenbuurt. Het gaat om:

1. Drainage-Transport-Riool (DT-riool). Dit is een hemelwaterafvoer die tevens wordt gebruikt om het grondwaterpeil te reguleren, omdat het zowel water kan afvoeren als aanvoeren.
2. Aanbrengen oppervlaktewater. Wanneer er in een nieuw plan meer ‘verhard’ wordt, moet dit worden gecompenseerd met het maken van water. Dit is ook een eis vanuit het waterschap.
3. Oppervlakkig afstromen. Dit kan richting open water of naastgelegen groen of (stads)wadi’s.
4. Fauna verblijfsplekken. Bij bestaand of nieuw groen worden verblijfsplekken aangelegd die horen bij de doelsoorten van het gebied.
5. Zo min mogelijk verharderen of groen doorlatende verharding toepassen.

Bomen zijn belangrijk voor de leefbaarheid, de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Bomen worden zoveel mogelijk behouden. Monumentale bomen aan de Lekstraat blijven staan. Waar bomen gekapt moeten worden, wordt een Bomen Effecten Analyse opgesteld (BEA) en vindt compensatie plaats in het visiegebied.

In het rapport ‘Ecologische kansen in de gemeente Leiden’ zijn beleidsvoorstellen gemaakt die invloed hebben op de openbare ruimte en op nieuwbouw. Voor de openbare ruimte wordt gepleit om die zo natuur inclusief mogelijk in te richten zie daarvoor blz. 17 t/m 21 van het rapport. Voor nieuwbouw gelden de volgende aandachtspunten:

- a. Toegankelijkheid voor vogels en vleermuizen.
- b. Groene daken met inheems groen met een dik substraat laag (minimaal 10cm).
- c. Beplanting op de gevel met inheemse soorten.
- d. Toepassen van inheemse bomen en heesters.
- e. Terughoudendheid met verlichting, met name in het groen.

Kans op vleermuizen is aanwezig (groot), omdat in het verleden onderzoek plaatsgevonden heeft en ze in een deel van het plangebied zijn aangetroffen. Als ze opnieuw worden aangetroffen is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming nodig voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

3.5.3 Circulaire economie

Voor gemeentelijke projecten gelden het ‘Circulair sloopbeleid’ en het ‘Betonakkoord’.

Circulair sloopbeleid is het zodanig slopen, ontmantelen, oogsten etc. van materialen of grondstoffen die vrijkomen en weer in andere projecten hoogwaardig kunnen worden hergebruikt. De verouderde galerijflats kunnen dergelijke materialen of grondstoffen vrijkomen en gebruikt worden voor de nieuwbouw. Door een goede inventarisatie te doen kunnen sorteer- en recyclebedrijven materialen ‘oogsten’ en kwalitatief worden gebruikt in de nieuwbouw. Door meer circulair te slopen worden componenten, producten en materialen zo hoogwaardig mogelijk geherintroduceerd in de bouwketen wat vele (milieu)voordelen opleveren.

Het Betonakkoord zet zich sector- en ketenbreed in voor de verduurzaming van beton. De ambities zijn onder andere 30% CO₂-reductie in 2030 t.o.v. 1990 met een ambitie tot 49% reductie in de keten; in 2030 100% hoogwaardig



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid komt als een rode draad terug in alle thema's. We hebben mensen ook vragen gesteld over hun eigen invloed op een duurzamer leven in de toekomst. Wat kunnen mensen zelf doen voor een beter milieu, om duurzamer te leven? Er zijn **104 ideeën**, meningen, wensen en kansen benoemd. Deze hebben we samengevat in **6 aanbevelingen** voor de gebiedsvisie. Wat is daarmee gedaan?

AANBEVELINGEN VAN DE BUURT → WAT STAAT ER IN DE GEBIEDSVISIE?

1. Fietsen! Dat is beter voor het milieu en ook gezond omdat je dan in beweging bent	 →	<ul style="list-style-type: none">• De bereikbaarheid voor de fiets wordt sterk verbeterd met een fietspad door de Corbulozone• Bij de nieuwbouw komen fietsparkeerplaatsen (voor bewoners, personeel en bezoekers) <p style="text-align: right;">Lees: 3.4.2 Fietsers</p>
2. Bewustzijn en aanpassing van eigen gedrag	 →	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente Leiden stimuleert haar inwoners om bewuster en duurzamer te leven. Bij het GaGoed initiatief kunnen bewoners terecht voor advies van energiecoaches en wijkambassadeurs. Ook kunnen zij gratis producten ontvangen om hun energieverbruik te verlagen. <p style="text-align: right;">Zie: gagoed.nl</p>
3. Gezamenlijke activiteiten gericht op duurzaamheid	 →	<ul style="list-style-type: none">• De gesprekken met de maatschappelijke partijen in Huis van de Buurt Matilo dragen bij aan een verbindend en gevarieerd aanbod aan activiteiten• Er kan in het aanbod aan activiteiten worden gekeken of het functionele gebruik van het buurthuis verbeterd kan worden. Dit moet in de toekomst worden besproken
4. Voorlichting over wat mensen zelf kunnen doen om duurzaam te leven	 →	<ul style="list-style-type: none">• De gemeente Leiden stimuleert haar inwoners om bewuster en duurzamer te leven. Bij het GaGoed initiatief kunnen bewoners terecht voor advies van energiecoaches en wijkambassadeurs. Ook kunnen zij gratis producten ontvangen om hun energieverbruik te verlagen <p style="text-align: right;">Zie: gagoed.nl</p>
5. Voorzieningen in de wijk die duurzaam leven bevorderen	 →	<ul style="list-style-type: none">• Parallel aan de herontwikkeling van de Rivierenbuurt schakelt de wijk Meerburg de komende tien jaar over op aardgasvrij verwarmen en koken. Hiervoor stelt de gemeente, samen met stakeholders en inwoners uit de buurt, een Wijkuitvoeringsplan op <p style="text-align: right;">Lees: 3.5 Duurzaamheid</p>
6. Energiezuinige woningen en subsidies die duurzaam leven bevorderen	 →	<ul style="list-style-type: none">• De nieuwbouw voldoet aan de landelijke regels van BENG = Bijna Energieneutrale Gebouwen• De gebouwen wekken zoveel mogelijk eigen energie op• De gemeente Leiden heeft diverse subsidies om duurzaam leven te bevorderen voor de inwoners <p style="text-align: right;">Lees: 3.5.1 Energie</p>

hergebruik van vrijkomend beton; per direct minimaal 5% van het volume toeslagmaterialen vervangen door betonreststromen. Daarnaast beoogt het ook concurrentiekrachtverbetering, werkgelegenheidsgroei en exportvergroting op lange termijn, zonder concessies te doen aan kwaliteit, veiligheid en levensduur van beton.

3.6 Archeologie & Cultuurhistorie

De archeologische resten die in het plangebied in de bodem aanwezig zijn, zijn van internationaal belang. Dit heeft ertoe geleid dat een deel van het plangebied in 2021 is aangewezen tot Unesco bufferzone. Bij het realiseren van de ruimtelijke opgaven in deze wijk is de omgang met de ondergrondse resten een belangrijke factor.

3.6.1 Een rijk bodemarchief

Het plangebied ligt direct ten noorden van het archeologisch park Matilo met daarin de resten van een Romeins castellum. De zuidgrens van het plangebied valt grotendeels samen met de loop van het Romeinse kanaal van Corbulo, die aan de oostzijde van het plangebied uitmondde in de (Oude) Rijn. De Rijn was in het verleden veel breder dan nu waardoor het oostelijke deel van het plangebied lange tijd nat en onbewoonbaar zal zijn geweest. Het midden en westelijke deel van het plangebied daarentegen bevat een grote hoeveelheid archeologische resten uit zowel de Romeinse tijd als de vroege middeleeuwen (7e tot 10e eeuw).

De afgelopen decennia is regelmatig archeologisch onderzoek gedaan naar castellum Matilo en de directe omgeving. De belangrijkste onderzoeken in het huidige plangebied noemen we hieronder:

1962/1963: opgraving van delen van de noordelijke oever van het kanaal van Corbulo en vondst van crematiegraven bij aanleg van de huidige woningen.

1995: proefsleuven in de zuidelijke oever van het kanaal van Corbulo.

2021: archeologisch booronderzoek in het gehele plangebied.

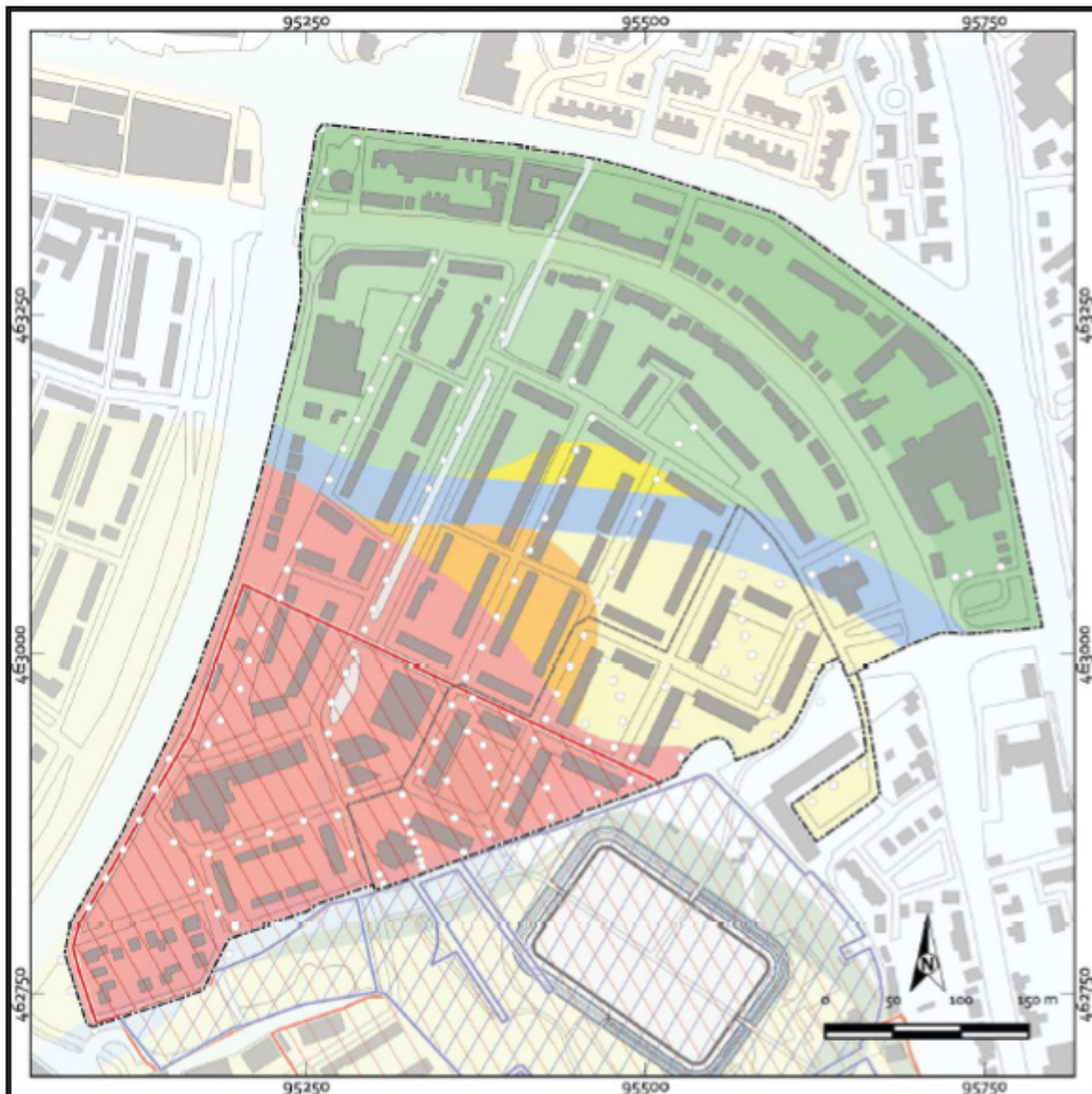
Het kanaal van Corbulo was een ca. 50 meter breed kanaal. Kleine delen hiervan zijn in het verleden opgegraven. Hierdoor weten we dat beide oevers waren voorzien van houten beschoeiingen. De oevers zijn plaatselijk opgehoogd en in de ophoging is veel Romeins vondstmateriaal verwerkt. Ook is vanaf de oevers veel Romeins materiaal in de bedding terechtgekomen. In de noordelijke oever van het kanaal van Corbulo zijn in de Romeinse tijd insteekhavens uitgegraven. Een zo'n haventje is in 1962 opgegraven pal ten westen van het buurthuis. Andere haventjes kunnen ook in de oeverzone binnen het plangebied liggen. Naast de haventjes kunnen sporen van gebouwen, schuren of loodsen verwacht worden.

Op de noordelijke oever van het kanaal lag in de Romeinse tijd waarschijnlijk een burgerlijke nederzetting. Ook verwachten we dat hier een (crematie) grafveld heeft gelegen. De Romeinse Limesweg liep vanuit de noordwestpoort van het castellum over het kanaal in noordwestelijke richting door het plangebied. In 1995 is op de zuidoever de mogelijk aanzet van een houten brug gevonden. Op de noordoever wordt die brug en de weg ongeveer gezocht ter hoogte van het huidige toegangspad naar het park. Op de noordelijke oever heeft een pad gelopen dat waarschijnlijk aansloot op de Romeinse Limesweg, in de westelijke helft van het plangebied. Dit pad is mogelijk ook nog in gebruik geweest in de (vroege) middeleeuwen.

3.6.2 Uitgangspunten en kaders

Unesco

In 2020 is een deel van het plangebied aangewezen als Unesco bufferzone. Dit betekent niet dat er een verbod is gekomen op het verstoren van de bodem, maar wel dat er zorgvuldig moet worden afgewogen waar de beoogde ontwikkeling kan en mag leiden tot schade aan de bodem. Daar waar behoud van archeologische resten in de bodem onvermijdelijk is, zal het noodzakelijk zijn opgravingen uit te voeren.



legenda

verwachtings- en advieskaart

archeo-landschappelijke eenheid

A	hooggelegen oeverafzettingen en randzone castellum
B	oeverafzettingen
C	idem, lager gelegen
D	lager gelegen randzone
E	geulafzettingen
F	idem, wrs. middeleeuws
G	restgeul

verwachting

zeer hoog
hoog
middelhoog
middelhoog
laag
laag
laag*

advies

vervolgonderzoek
vervolgonderzoek
vervolgonderzoek
vervolgonderzoek
vrijgeven
vrijgeven
beperkt

globale diepte

50 cm -mv
75 cm -mv
75 cm -mv
100 cm -mv
100 cm -mv
100 cm -mv
75 cm -mv

overig

	boring
	grens plangebied
	grens deelgebied
	archeologisch rijksmonument
	Unesco Werelderfgoed (bufferzone Roomburg)

De landschappelijke situatie in het plangebied, gereconstrueerd door middel van boringen (bron: De Boer 2022, fig.4.1)



Reconstructie van de landschappelijke situatie rondom het castellum Matilo (bron: Brandenburgh & Hessing 2014, afb. 33).

Het bestemmingsplan bevat vrij strenge voorschriften t.a.v. archeologie. Deze zorgen binnen de Unesco bufferzone voor een archeologische onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 30m² en dieper dan 30 cm. Buiten de Unesco bufferzone is sprake van een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50cm.

Bevoegdheden en rollen

De gemeente Leiden is bevoegd gezag voor het verlenen van de vergunningen voor sloop, bouw en archeologisch onderzoek en het toetsen van alle stukken die in het vergunningproces nodig zijn. De Unesco-status is aanleiding voor nauwe afstemming met zowel de provincie Zuid-Holland als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De provincie legt jaarlijks verantwoording af naar Unesco en vanuit die rol denkt de provinciaal archeoloog mee over de vorm en invulling van archeologisch onderzoek dat in de bufferzone moet worden uitgevoerd. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is toehoorder en kan de gemeente (ongevraagd) advies geven.

Behoud in situ of opgraven

Het uitgangspunt bij de herinrichting is dat er zoveel mogelijk in de grond behouden blijft (behoud in situ). Gezien de opgave voor dit gebied is het te verwachten dat dit niet overal haalbaar is. Desondanks is er door archeologievriendelijk te bouwen veel mogelijk. Denk hierbij aan het ophogen van het maaiveld zodat de onderliggende archeologische lagen beschermd worden, het toepassen van zo min mogelijk funderingspalen en geen kelders bouwen. Sommige opgaven – zoals de overgang van een enkel naar dubbel rioolstelsel en de aansluiting op een eventueel warmtenet – kunnen niet zonder dat de bodem plaatselijk vergraven wordt. Op al deze plekken zal voorafgaand aan de werkzaamheden archeologisch onderzoek plaatsvinden om de informatie in de grond veilig te stellen.

3.7 Civiele techniek

Voor de herontwikkeling van de Rivierenbuurt spelen een aantal zaken een rol waarbij rekening gehouden moet worden. Deze zijn hier toegelicht.

3.7.1 Kabels en leidingen

De bestaande kabels en leidingen in de wijk blijven over het algemeen gehandhaafd. Wel worden de waterleiding en gasleiding, respectievelijk asbestcement en gietijzer, vervangen door pvc-leidingen. Verder wordt er nog onderzocht of kruisingen tussen de nieuwe riolering en bestaande kabels en leidingen nog gevolgen hebben voor de ligging.

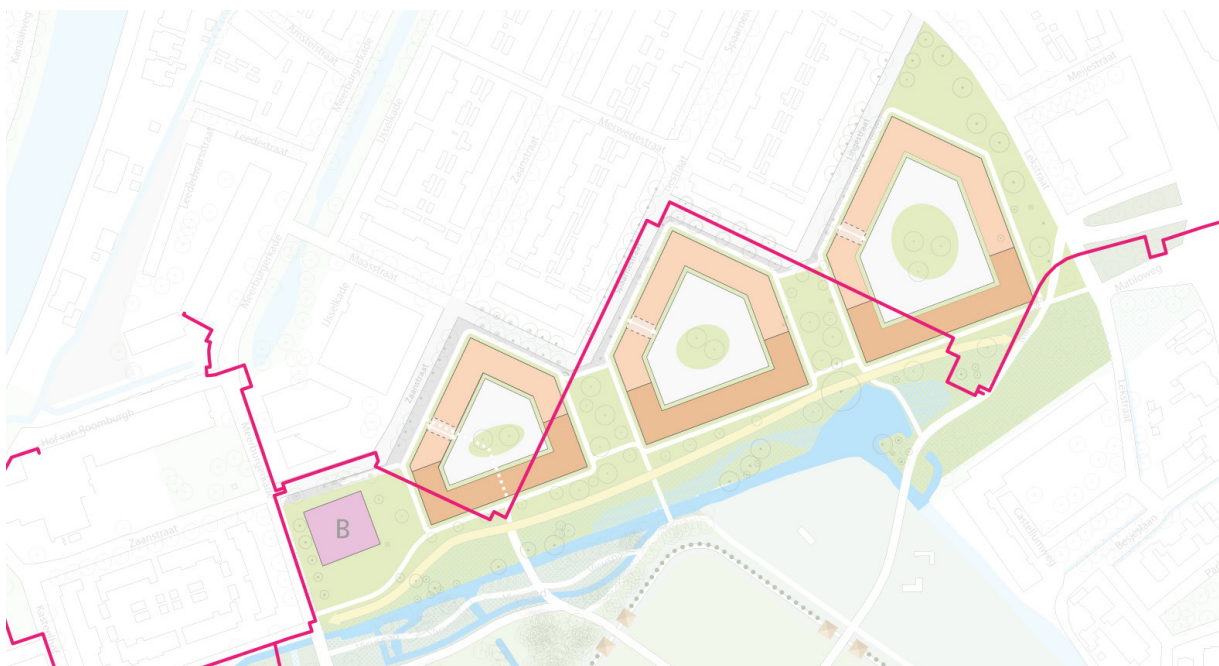
Bij nieuwbouw in de Rivierenbuurt wordt de bestaande openbare ruimte zowel bovengronds als ondergronds geheel opgebroken. Hier wordt vervolgens een nieuw ondergrondsnetwerk van kabels en leidingen aangebracht. In dit gedeelte van de wijk zal de gasleiding verdwijnen aangezien de nieuw te bouwen woningen gasloos worden gebouwd.

Gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet (netcongestie): nieuwe aanvragen voor grootverbruik kunnen niet gehonoreerd worden zonder uitbreiding van het net. Op dit moment zijn er nog geen gevolgen voor de geplande woningbouw.

Bij alle veranderingen in de ondergrondse infrastructuur dient er rekening te worden gehouden met een veel langere doorlooptijd dan voorheen. Door drukte en personele capaciteit zijn de reguliere engineeringstijden ruim een 1 jaar en voor grootverbruik zelfs minimaal 2 jaar.

3.7.2 Warmtenet

Bij de geplande herinrichting van de openbare ruimte wordt er in het visiegebied en breder in de wijk ruimte gereserveerd in de ondergrond als voorbereiding op een toekomstige aansluiting op het warmtenet. In de ondergrond van de wijk is al een warmtenet transportleiding aanwezig (zie afbeelding). Met de nieuwe stedenbouwkundige opzet zal deze moeten worden verlegd. Het maatschappelijk belang van de nieuwe opzet is de toevoeging van een substantieel aantal woningen, een toename in kwaliteit van woningen en een verbetering van de openbare ruimte.



Bestaande warmteleiding in relatie tot ruimtelijke visie

De gemeente zal tijdig in contact treden met de eigenaar van deze infrastructuur. In gezamenlijk overleg zal bepaald worden wat de mogelijke impact van de visie en de geplande ontwikkelingen in het gebied zijn voor de capaciteit en ligging van de ondergrondse infrastructuur. Het belang van de ondergrondse infrastructuur zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van de gebiedsvisie naar concrete ontwikkelingen.

Om een nieuw warmtenet te laten functioneren zijn er in de buurt verdeelstations nodig. Beleid van de gemeente is om nieuwe gebouwde voorzieningen niet in de openbare ruimte te plaatsen. Bij de uitwerking van de woningbouwplannen moet worden onderzocht of de verdeelstations een plek kunnen krijgen in de woningblokken.

3.7.3 Verkennend bodemonderzoek

In opdracht van de Gemeente Leiden zijn er in november 2022 twee verkennende bodemonderzoeken voor Meerburg gedaan: een waterbodemonderzoek en asfaltonderzoeken. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden in de wijk Meerburg.

Openbaar gebied en beheer

Met de herontwikkeling zal grondruil plaatsvinden. Bij het maken van afspraken hierover, moet de aanleg en het onderhoud van kabels en leidingen worden betrokken.



Tekening met de nieuwe bouwvelden over de huidige situatie

OPENBARE RUIMTE



LIMES-klinker



Bijzondere plaatsaanduiding in Park Matilo



Impressie Romeinse brug over Corbulokanaal (M. Kriek)



Huidige Romeinse brug bij Park Matilo



Replica Romeinse brug over Tungelroyse beek



Speelaanleiding die refereert aan kanaal van Corbulo



Idee van bewoner: vogeltempels



Speelplek met water als klein amfitheater (Groede Podium)

4. Beeldkwaliteit

Dit hoofdstuk geeft de zachte uitgangspunten voor een kwalitatieve ontwikkeling van de Rivierenbuurt. In hoofdstuk 3 zijn de harde ruimtelijke kaders opgenomen. Samen zorgen de harde en zachte uitgangspunten voor een optimale invulling van de opgaven voor het gebied (hoofdstuk 2). De kwalitatieve uitgangspunten zijn leidend voor het ontwerp van de gebouwen en van de openbare ruimte. Het gaat over het uiterlijk van de ontwikkeling; de beeldkwaliteit.

4.1 Relatie met bestaand beleid

De gemeente Leiden heeft vastgestelde kaders voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Dit geldt zowel voor de openbare ruimte als voor de gebouwde omgeving. Dit beleid is er zowel om een samenhangend beeld in de stad te krijgen als voor het verhogen van de kwaliteit van de ontwikkelingen. Voor dit gebied geldt dat er uitzonderingen mogelijk zijn op het stedelijke beleid vanwege de bijzondere ligging aan het UNESCO-erfgoed. Dit hoofdstuk behandelt de openbare ruimte en de gebouwde omgeving.

4.2 Openbare ruimte

4.2.1 Handboek openbare ruimte

De gemeente Leiden hanteert het handboek openbare ruimte om ontwerpen voor de openbare ruimte te toetsen op kwaliteit. In het handboek staan bijvoorbeeld materialen, producten en minimale afmetingen. De technische adviescommissie openbare ruimte (TACOR) is het toetsend orgaan binnen de gemeente. Voor de aanhechting op de bestaande buurt is het handboek openbare ruimte leidend.

4.2.2 Corbulozone

Voor de Corbulozone is het mogelijk om af te wijken van het handboek openbare ruimte, omdat dit gebied direct grenst aan beschermd UNESCO-erfgoed en in de bufferzone daarvan ligt. De vormgeving van de openbare ruimte dient in het teken te staan van de beleving van het kanaal van Corbulo en het Park Matilo. Niet de overeenkomsten

met de andere delen van de stad staan hier voorop, maar de beleving van het Romeinse verleden specifiek op deze plek. Om deze beleving van het Romeinse verleden en het kanaal van Corbulo te versterken kan er bijvoorbeeld in de ontwerpfasen voor gekozen worden om:

- de LIMES-klinker te gebruiken
- bruggen voor voetgangers en/of fietsers met een "Romeins uiterlijk"
- speelaanleidingen die refereren aan het kanaal van Corbulo en het Romeinse verleden
- Plaatsaanduiding die refereert aan het Romeinse verleden
- Bijzondere voorzieningen die refereren aan de Romeinse geschiedenis.

Als in de ontwerpfasen voor de openbare ruimte ervoor wordt gekozen om af te wijken van het handboek, moet er expliciet aandacht zijn voor de relatie met beheer. Afwijkingen in materialen en voorzieningen in de openbare ruimte vragen namelijk om een andersoortig beheer. Als dit vooraf niet goed is afgestemd, kan het zijn dat de bijzondere elementen onvoldoende worden beheerd in een vervolgfase.

4.3 Gebouwde omgeving basis

In hoofdstuk 2 is de opgave benoemd om de woonbuurt af te maken naar het park. De criteria voor de architectuur dienen daarom aan te sluiten bij de criteria voor de architectuur in Meerburg en de Rivierenwijk. Door vergelijkbare criteria voor de architectuur te hanteren, ontstaat samenhang met de buurt.

Niveau van welstand: beheer met aandacht

Daarbij worden aanvullende criteria gesteld, die passen bij een hoger niveau van welstand. Voor dit gebied gaat niet het niveau 'terughoudend beheer' gelden, maar het niveau 'beheer met aandacht'. Daarvoor geldt dat de criteria scherper zijn gedefinieerd en de bandbreedte smaller is. Een hoger niveau van welstand op deze plek is gepast, omdat:



Gevarieerde woningen in een sobere baksteenarchitectuur



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Gebouw met bijzondere functie wijkt af in massa, opbouw en vorm

Criteria

Bouwplannen worden in samenhang met de wijkbeschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur vier lagen met plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- aanbouwen kunnen worden uitgevoerd met doorschietende dakvlakken
- vrijstaande woningen, appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in de wijk afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk (alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling)
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- wijzigingen en toevoegingen bij flats en appartementengebouwen complexmatig uitvoeren

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, ingetogen en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel invullen met puien, houten beschot of panelen
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

- het gebied een zekere cultuurhistorische waarde heeft als bufferzone van een UNESCO-gebied
- het direct grenst aan Park Matilo dat een beschermd UNESCO-gebied is
- het gaat om een nieuwe gebiedsontwikkeling die relatief veel impact heeft op de buurt.

Beeldkwaliteitsplan

Dit hoofdstuk is op te vatten als een beeldkwaliteitsplan, zoals is bedoeld in de welstandsnota. Dat betekent dat na de vaststelling van deze gebiedsvisie deze paragraaf als beeldkwaliteitsplan kan worden opgenomen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan, als 'vertaling' van de algemene welstandscriteria, fungeert dan als uitsluitend toetsingskader voor plannen op de te ontwikkelen locaties. De Welstands- en monumentencommissie Leiden is het toetsend orgaan, ook voor beeldkwaliteitsplannen.

4.3.1 Welstandsnota: Meerburg en Rivierenbuurt

Het doel is om de Rivierenbuurt af te maken naar het park. Daarom zijn de bestaande kwaliteitscriteria voor de gebouwen in de Rivierenbuurt de basis. Deze kwaliteitscriteria zijn opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Leiden en zijn onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan. Zij staan opgesomd bij het gebied 12C: Meerburg en Rivierenwijk. De relevante pagina is hier als afbeelding opgenomen.

4.4 Gebouwde omgeving aanvullend

4.4.1 Gevelwanden

De gevelwanden aan de openbare ruimte bepalen het gezicht van de ontwikkeling naar de omgeving. Het gaat om aansluiting bij en representatie van de bestaande architectuur in de wijk. Omdat de ontwikkeling aan een UNESCO-gebied grenst, ligt de lat hoger dan in de rest van de buurt. De te realiseren kwaliteit dient wel aan alle zijden van de blokken zichtbaar te zijn. Samenhang, afwisseling en een mooie detaillering zijn daarbij essentieel.

Samenhang

Samenhang in de architectuur zorgt ervoor dat de nieuwe gebouwen erbij gaan horen: bij Meerburg,

bij de Rivierenbuurt en bij elkaar. Het zorgt voor rust en het gevoel dat de gebouwen op hun plek staan. Om tot deze samenhang te komen gelden de volgende criteria:

- De bouwblokken hebben eenzijdige uitstraling: alle buitenzijden van het bouwblok zijn representatief en hebben entrees.
- Verbijzondering hoeken, bijvoorbeeld door een afsnijding van de hoek of door gebruik van loggia's, erkers of kleine balkons.
- Gevels hebben een baksteenarchitectuur. Dit materiaal past bij de buurt, is duurzaam en heeft tactiliteit.
- Ook voor andere materialen geldt, dat de materiaaltoepassing is gebaseerd op het principe dat het materiaal mooier wordt naarmate het ouder wordt. Tevens wordt gevraagd tactiliteit (waarneming en ervaring) te zien als een leidend principe voor de materiaalkeuze. De toegepaste materialen dienen een kwalitatief hoogwaardige uitstraling te hebben en te behouden.
- De architectuur is mooi gedetailleerd: detaillering is robuust en duurzaam, passend bij deze plek. Waarneming van verschillende details op verschillende afstanden verdient hierbij aandacht, waarbij materialisatie en detaillering voorkomen dat het gebouw massief of goedkoop overkomt.
- Het is mogelijk om ca 1 meter buiten het bouwvlak uit te steken met balkons (mogelijk in combinatie met loggia's) en erkers. Belangrijk is dat deze uitstekende balkons niet ten koste gaan van de ruimtelijke beleving in de openbare ruimte. Met name de groene parkruimte tussen de nieuwe gebouwen van zes bouwlagen in is kwetsbaar. Daar hebben loggia's de voorkeur. Ook dient te worden voorkomen dat balkons over stoepen hangen of de ruimtelijke beleving voor de voetganger beperken. Aan de zuidkant en aan de Lekstraat is wat meer ruimte voor balkons, mits onderdeel van de gevel en niet als toegevoegd element.
- Een mooie horizontale continue accentuering van de beëindiging van de gevel aan de bovenzijde van de vierde verdieping. Ook bij zes

GEVELWANDEN: SAMENHANG



alzijdige baksteenarchitectuur: entrees rondom en dakrand



Vroesenlaan Rotterdam



Kijkduinstraat Amsterdam



Bestaand: loggia's met balkons en verticale geleding



bijzondere hoek door loggia's

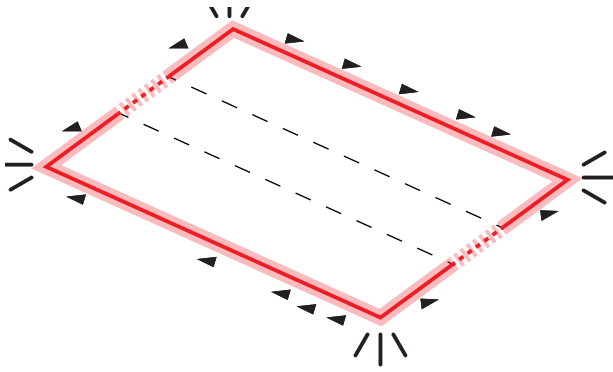


Bijzondere hoek door afsnijding



Bijzondere hoek door kleine balkons

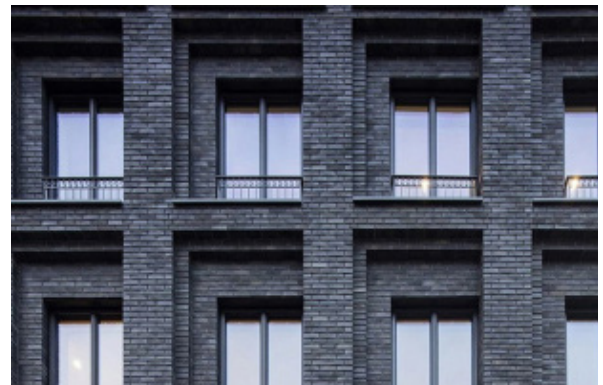
GEVELWANDEN: SAMENHANG



Veel en diverse entrees aan de openbare ruimte verspreid over de gehele plint. Aandacht voor hoekoplossingen.



Voorbeeld detaillering baksteengevel Kenk Architecten



Voorbeeld gevelplastic straatzijde DSDHA London



Het Leids kleurenpalet



Transformatorruimte passend opgelost in de gevel.



GEVELWANDEN: AFWISSELING



Andreas ensemble: onderscheidende bovenste bouwlagen, verticale geleding en hiërarchie.



Onderscheidende bovenste bouwlagen



Lekstraat Leiden: Spiegelen gevelindeling zorgt voor een grotere eenheid, uitzondering dakrand in midden van rij.



Geleding door horizontaliteit en verticale elementen. Begane grond en dakrand zijn verbijzonderd.



Toegang naar binnenterrein sterk vormgegeven voor hiërarchie in het blok als geheel.



Geleding door verticale en horizontale elementen in combinatie met diepte en afwijkende basis en top.



Toegang naar binnenterrein voldoende hoog voor verhuwagens en bestelbusjes.

- lagen hoog is er aandacht voor de beëindiging.
- Voor het kleurgebruik is Het Leids kleurenpalet leidend. Door gebruik te maken van deze kleuren krijgt de buurt een relatie met de binnenstad. Dit kleurenpalet is het resultaat van onderzoek door Olga van der Klooster en wordt beschreven in het boek "Van Leidse schilders mette groote Quast".
- Nutsvoorzieningen zoals transformatorruimtes zijn onderdeel van het gebouw en zijn in het gevelbeeld ingepast.

Afwisseling

Zowel voor de beleving richting de bestaande buurt als naar het park geldt dat afwisseling een plan rijker maakt. Het zorgt voor een menselijke schaal en maakt het zachter, minder formeel. Bovendien kan afwisseling meer betekenis en diepte aan een gebouw geven: afwisseling kan zowel kleinere delen van het gebouw zichtbaar te maken, als juist het geheel van het bouwblok te benadrukken. Dat laatste kan door extra aandacht te geven aan specifieke plekken voor het bouwblok, zoals de entree richting het binnenterrein of zoals in het midden van de lange gevelwand aan de parkzijde. Om voldoende afwisseling in het plan te komen, gelden de volgende criteria:

- Architectuureenheid per blok. De drie bouwblokken zijn geen kopie van elkaar. Het zijn broers en zussen, maar het is geen drieling.
- Begane grond is herkenbaar anders ten opzichte van de lagen daarboven. Dat kan bijvoorbeeld door een andere indeling van de gevel met voordeuren en ramen, een bijzondere detaillering of een kolom van balkons of erkers die loopt vanaf de eerste verdieping.
- Geleding en ritme voor schaalverkleining. De bouwblokken hebben wanden tot ca 80 meter breed. Voor de menselijke maat dient deze in de beleving uit kleinere eenheden te bestaan van 10 tot 20 meter breed. Dit dient op een genuanceerde manier te gebeuren en niet door een 'pandjesarchitectuur'. Verticale elementen kunnen de scheiding tussen deze onderdelen benadrukken. Het spiegelen van een geveleenheid kan ervoor zorgen dat eenheden

niet te klein worden.

- Geleding door verbijzondering van de vijfde en zesde bouwlaag ten opzichte van de onderste vier bouwlagen. Daarbij dienen deze hogere bouwlagen lichter te beleven, zodat de gebouwen niet topzwaar worden. Dit kan bijvoorbeeld door een setback, door een afwijkende vormgeving of door een andere kleurstelling.
- Accenten: poorten en doorgangen als aanleiding benutten om herkenbaarheid in het hele blok te vergroten. Aandachtspunt hierbij is dat de entrees vanaf de straten richting de binnenterreinen hoog genoeg moeten zijn voor verhuishagens en bestelbusjes. Dit om te voorkomen dat deze grotere wagens de Corbulo inrijden.

4.4.2 Binnenterreinen

- gecombineerde galerij / buitenruimte op verdiepingen
- maat en schaal door elegant ritme van kolommen
- begane grond terras onder galerij
- groene afzoomzone tussen privé-terras en collectief binnenterrein, zonder dat al het parkeren op een groot parkeerterrein in het midden van het binnenterrein komt.
- Combinatie van parkeren en groenbeleving. Denk bijvoorbeeld aan halfverharding voor parkeerplaatsen en bomen
- Collectieve groene plek voor het bouwblok, bijvoorbeeld pluktuin, speelplek, tuinieren
- aandacht voor infiltratie en (zichtbare) afvoer water.

4.4.3 Overgang gebouw / openbare ruimte

Een goede overgang tussen openbare ruimte en gebouw is essentieel voor de sociale levendigheid en veiligheid op straat. Het zorgt voor mensen en ogen op straat. Daarom dienen de bouwblokken aan elke zijde een beperkte overgangszone tussen het gebouw en de straat te hebben. Is deze zone te klein, dan komt de privacy in het geding en sluiten de mensen de gordijnen op de begane grond. Is deze zone te groot, dan is de kans groot dat deze ruimte niet optimaal wordt benut en dat er

BINNENTERREINEN



Gecombineerde galerij / buitenruimte



Diepte in de gevel door elegant samenspel van kolommen met vloeren.



Terras onder de galerij



Groene afzoomzone tussen terras en binnenterrein



Combinatie van parkeren en groenbeleving



Halfverharding: waterdoorlatend en groen

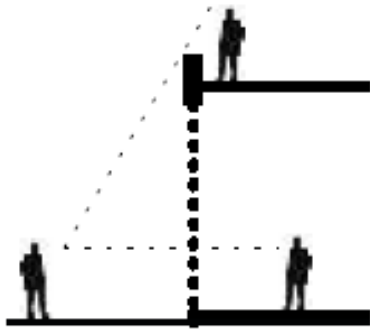


Collectieve groene plek in bouwblok



Samen tuinieren als mogelijke invulling collectieve plek

OVERGANG GEBOUW / OPENBARE RUIMTE



Interactie tussen binnen en buiten maakt een straat levendig en veilig.



Voorbeeld van overgangszone met privé buitenruimte en collectieve groenzone.



Overgangszone als totaalontwerp met plantenbak, balkons en collectieve haag.



Collectieve groene overgangszone van ca 2 meter die direct aansluit op voetpad.

terreinafscheidingen worden geplaatst. Bovendien gaan grote voortuinen ten koste van de schaarse openbare ruimte. Voor de relatie tussen de begane grond en de openbare ruimte gelden de volgende criteria:

- Bij alle voorkanten bevinden zich hoofdingangen in de plint.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen hoofdingang aan de straat
- Er is een beperkte overgangszone van 1,5 tot 3 meter. Een deel van de zone van ca 1,5 meter grenst direct aan het gebouw en behoort bij de woning of het gebouw als geheel. Het kan gaan om een Leidse stoep of een collectief groen. Indien deze is afgezoomd met een muurtje, een hek of een heg of, dan is deze collectief en onderdeel van het ontwerp en maximaal 1 meter hoog. Een deel van de zone van ca 1 meter is optioneel als groene openbare afzoomzone (haag, beplanting, muurtje). Ook deze is maximaal 1 meter hoog. Deze zone kan openbaar zijn en door de gemeente worden beheerd of collectief zijn en door de corporatie worden beheerd.
- Als de afzoomzone van maximaal 1 meter niet wordt gerealiseerd, grenst de privé buitenruimte van 1,5 à 2 meter direct aan de stoep of het park.
- De overgangszone kan worden ingezet om een eventueel klein hoogteverschil te overbruggen.
- Loggia's en/of kleine balkons dragen bij aan de overgang tussen de woningen op de verdieping en de openbare ruimte.



Voorbeeld van een openbare groene extra afzoomzone, met hoogteverschil en waterretentie.

Opdrachtgever: gemeente Leiden
Vervaardiger: gemeente Leiden

Datum: 21 juni 2023