

Locatie



Locatie

Ontwikkelperspectief De Mors

Bestaande Karakteristieke buurten

Oude lint

Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs de Oude Rijn kenmerkt zich door zorgvuldige detaillering, afwisseling in korrelgrootte, hoogte en rooilijnen. De bebouwing heeft een herkenbaar pré-stedelijk karakter. De middeleeuwse Rijndijk en een deel van de bebouwing zijn cultuurhistorisch waardevol. Langs het oude lint wordt zowel gewoond als gewerkt.

Oude lint

Beeldkwaliteit

- Gevarieerde kleinschalige bebouwing met wisselende korrelgrootte (individueel of klein ensemble);
- Afwisselende bouwhoogte en rooilijn;
- Overwegend één of twee lagen met een kap of drie lagen met plat dak;
- Sterke relatie tussen gebouw en straat;
- Appartementen kunnen afwijken in massa, opbouw en vorm;
- Architectonische uitwerking afwisselend en zorgvuldig gedetailleerd;
- Overwegend baksteen, ander steenachtig materiaal of in lichtgetint pleister met (keramische) pannen;
- Ingetogen kleurgebruik;
- De oevers langs de Oude Rijn zijn op een aantrekkelijke manier vormgegeven. Erven zijn groen ingericht en bebouwing heeft een open uitstraling en zijn met eenzelfde kwaliteit als het hoofdgebouw vormgegeven.

Hoogteopbouw

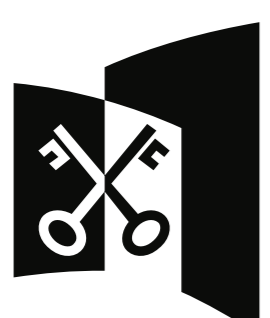
Gemengd gebied met overwegend laagbouw tot ±15 meter. Incidenteel een accent van middelhoogbouw 20 meter. Bestaand hoogteaccent ter hoogte van de Alexander Dubcekplaats van ca. 40 meter.



Illustratie 7: karakteristiek van de bestaande buurten



Illustratie 5: bouwsteen karakteristiek en eigentijds



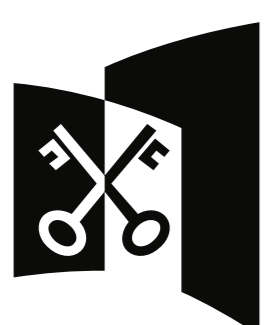
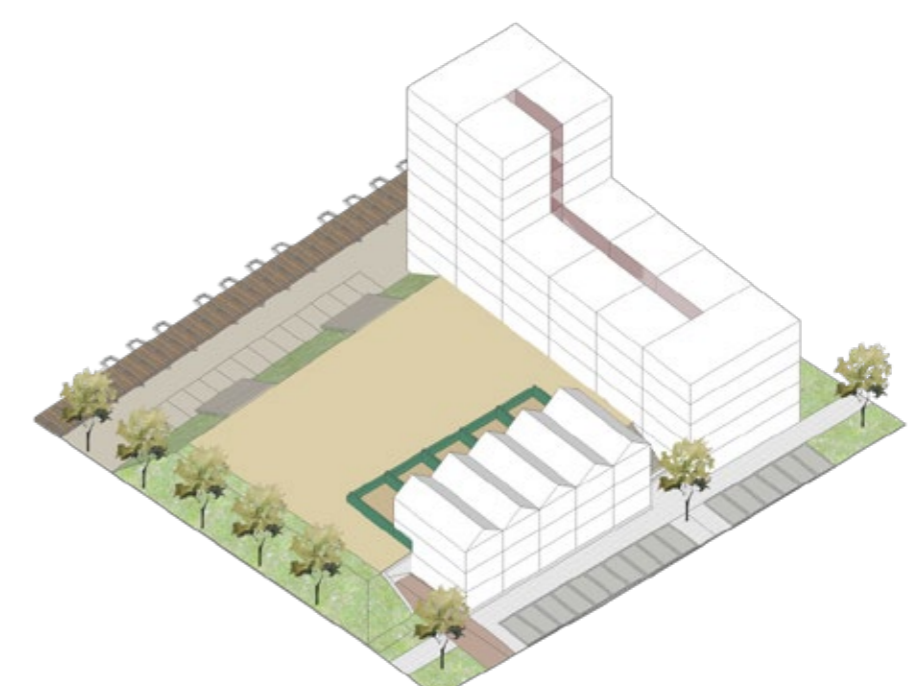
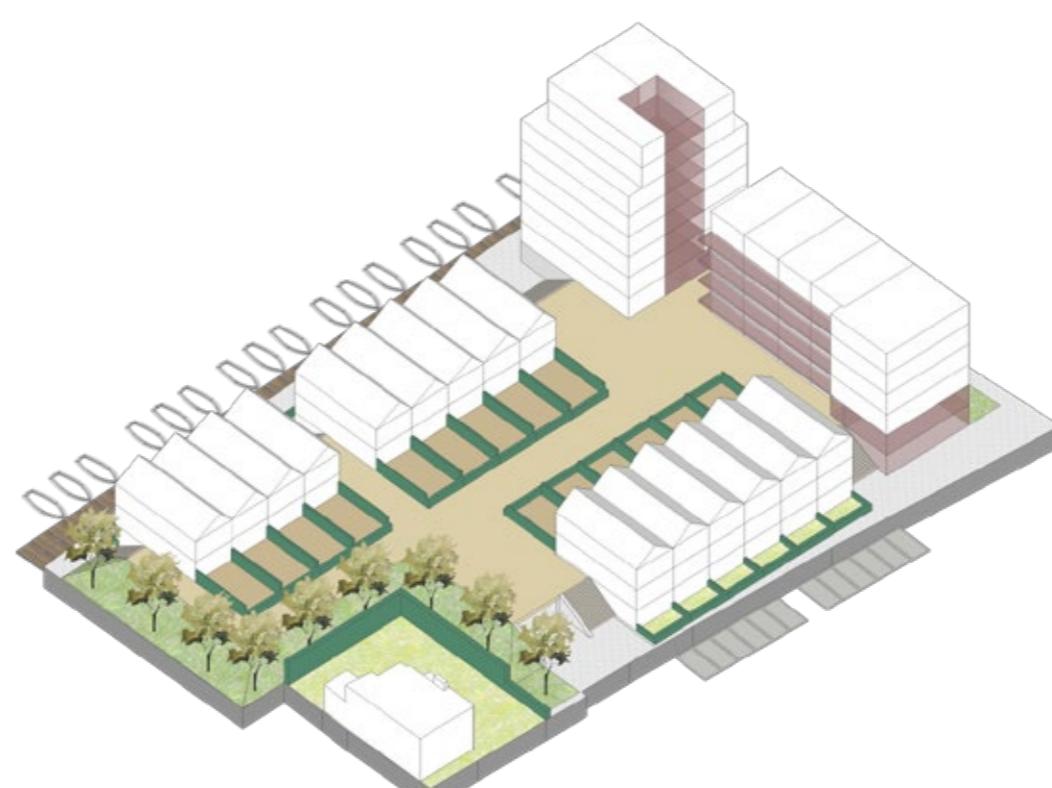
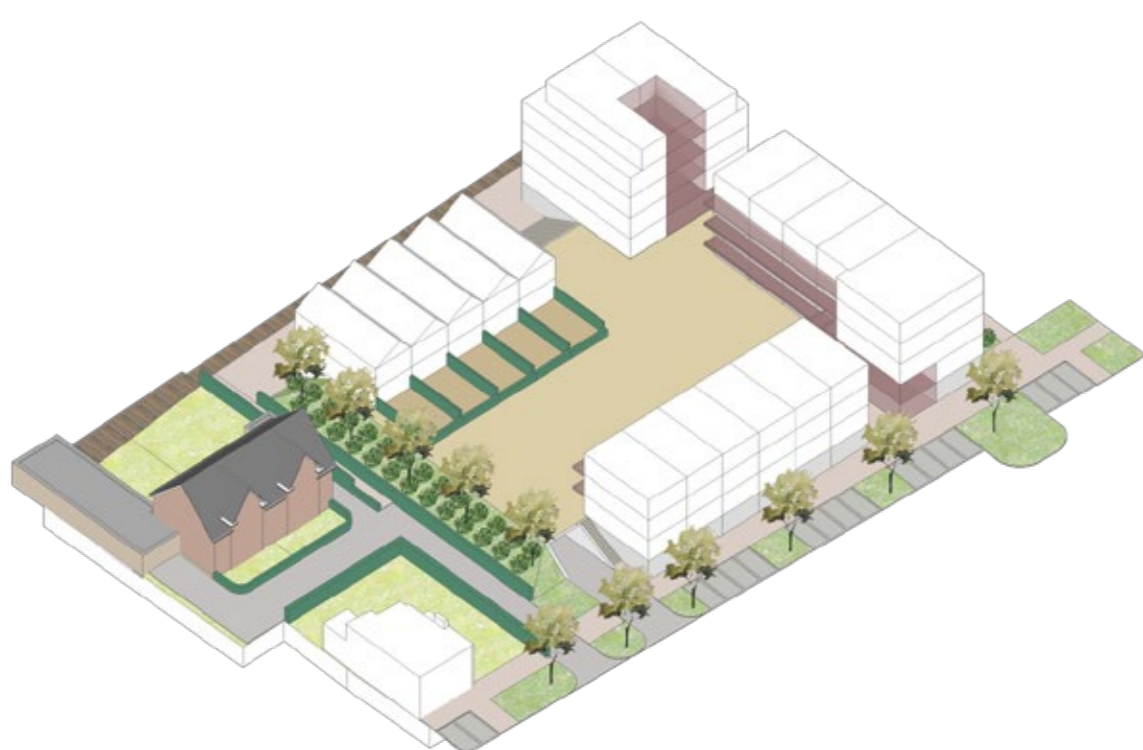
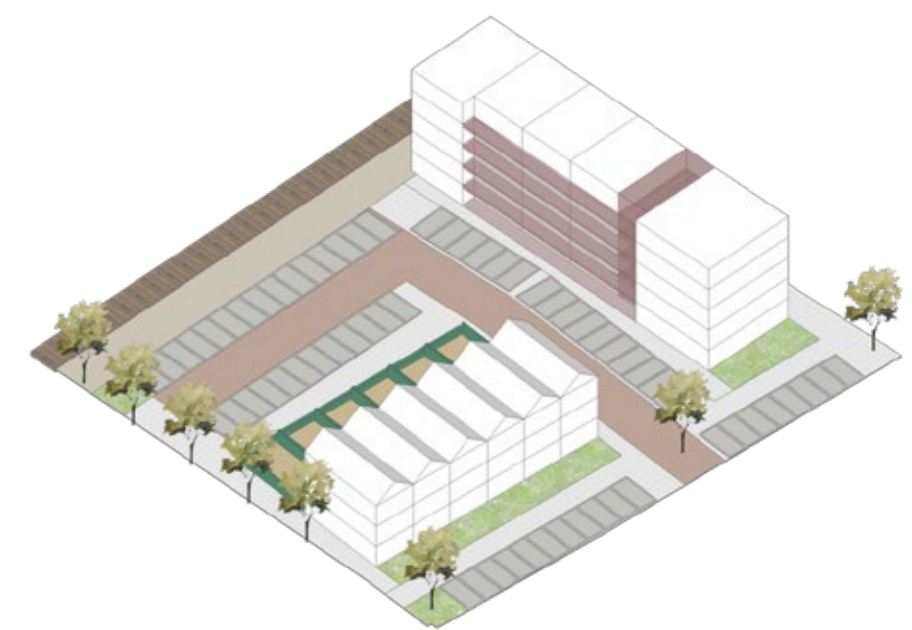
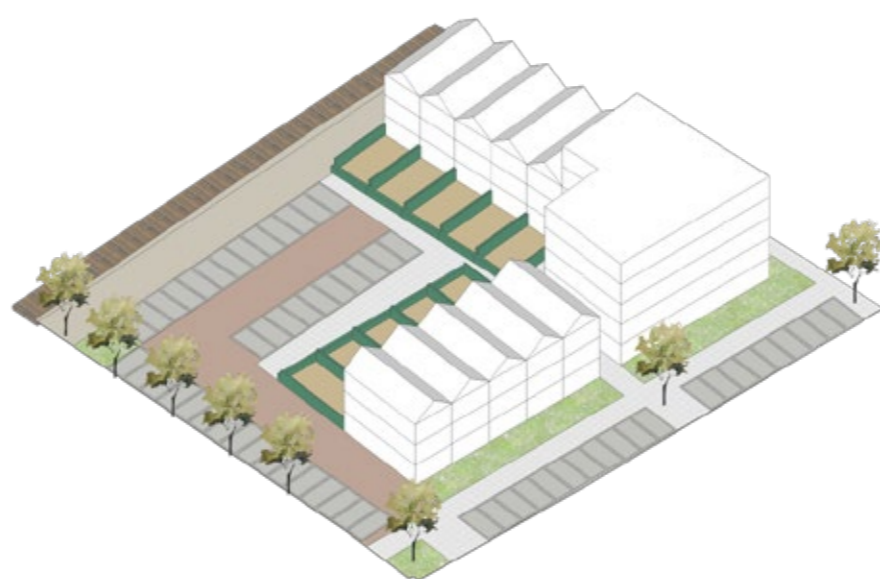
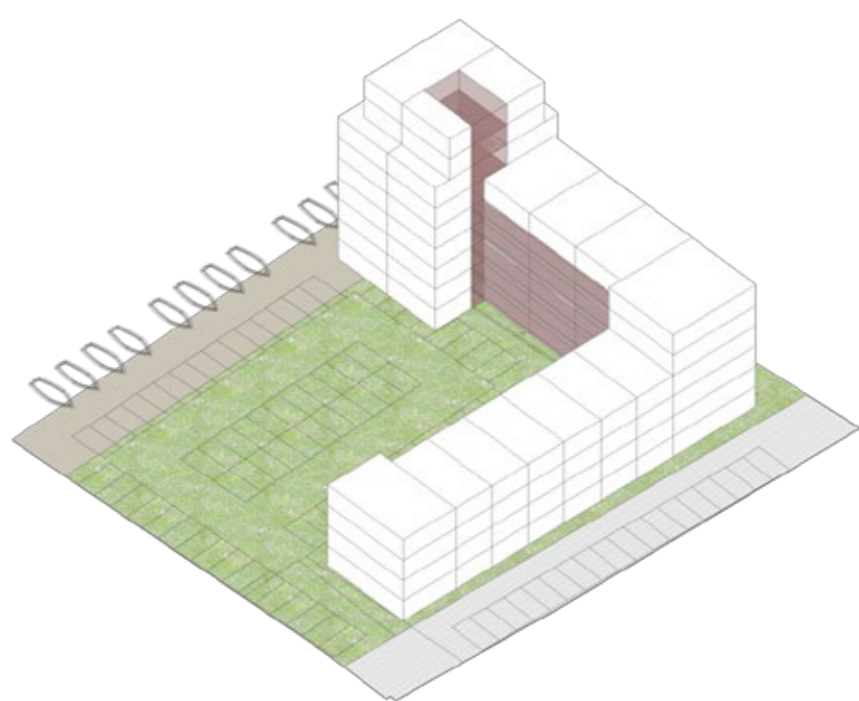
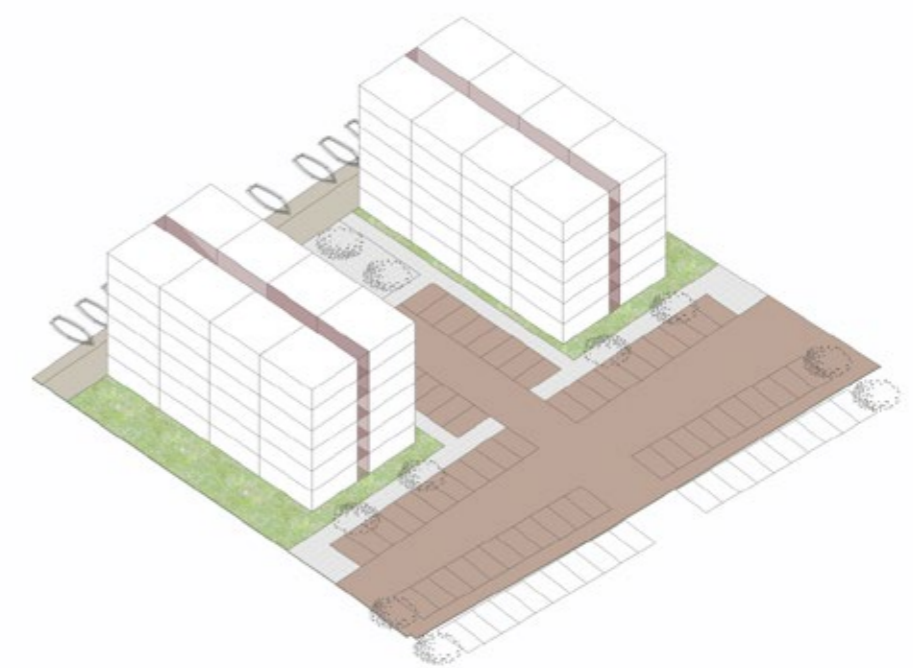
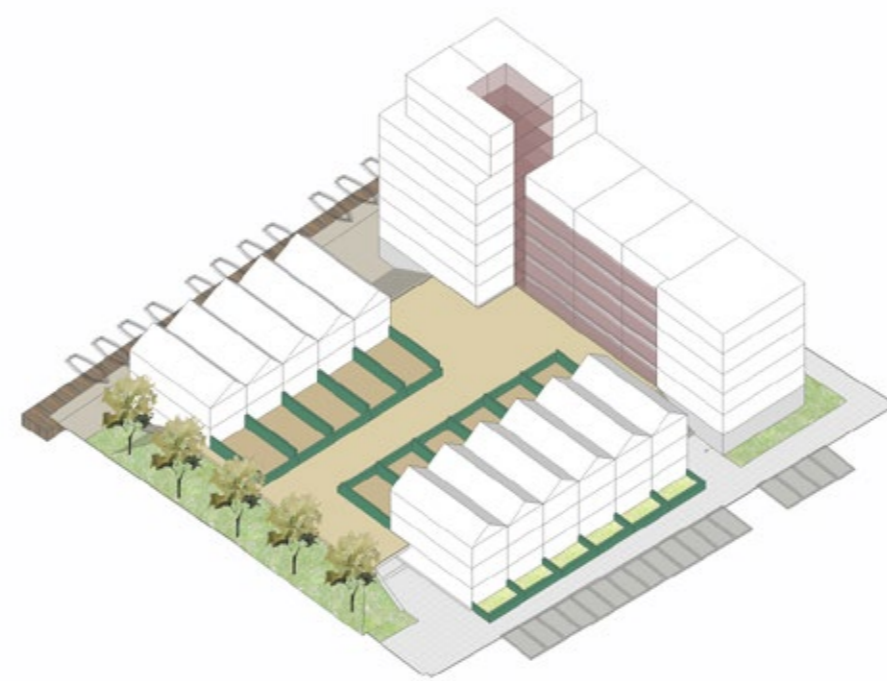
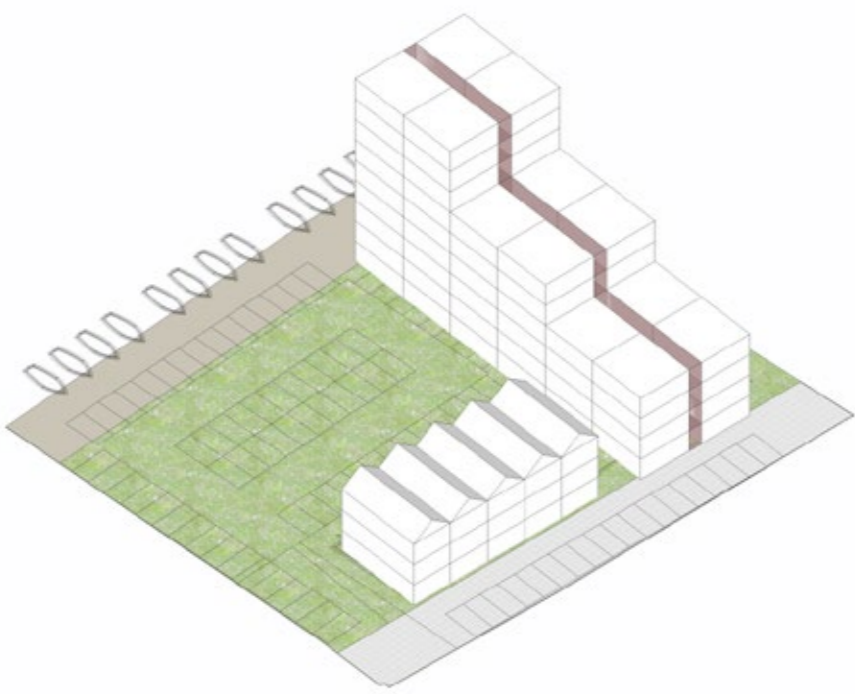
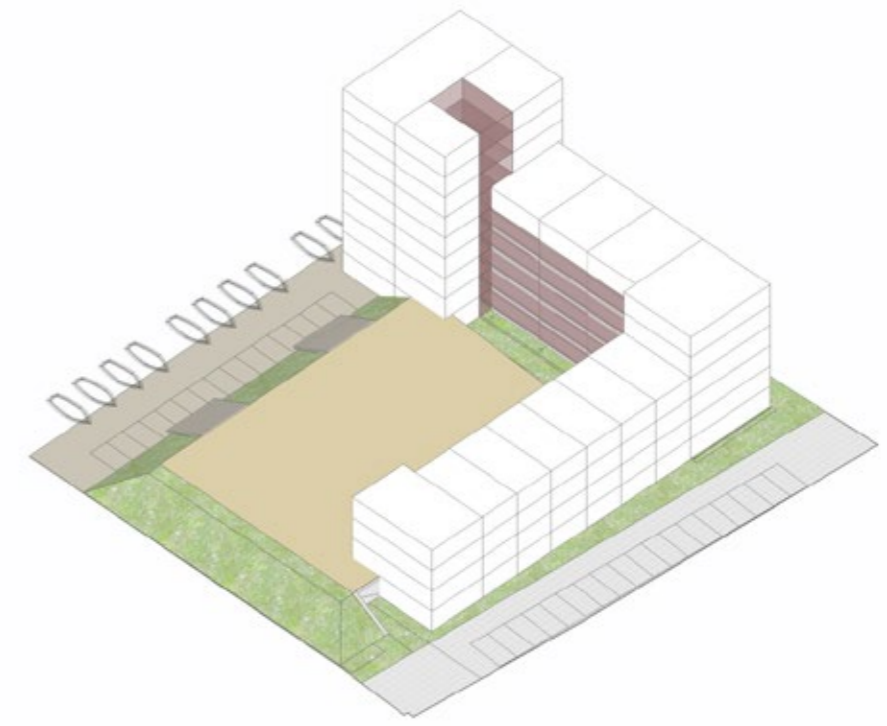
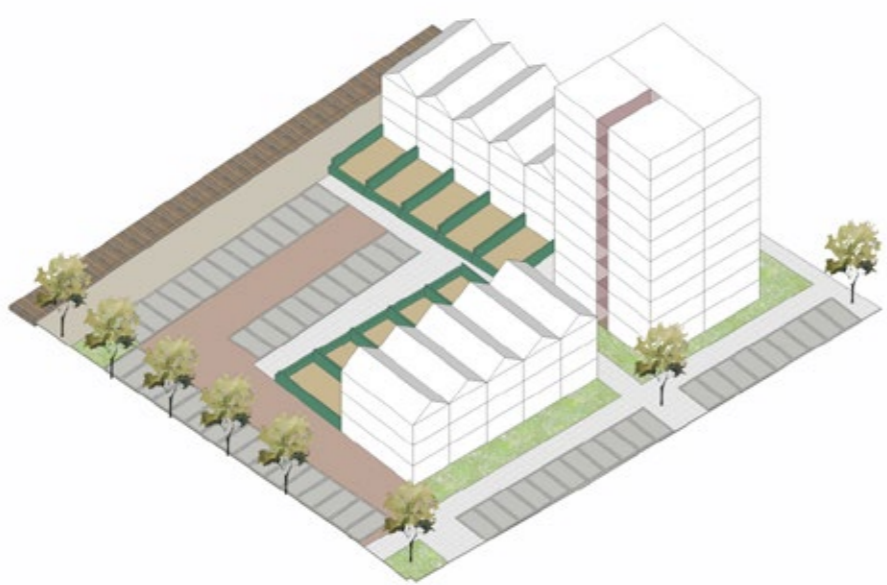
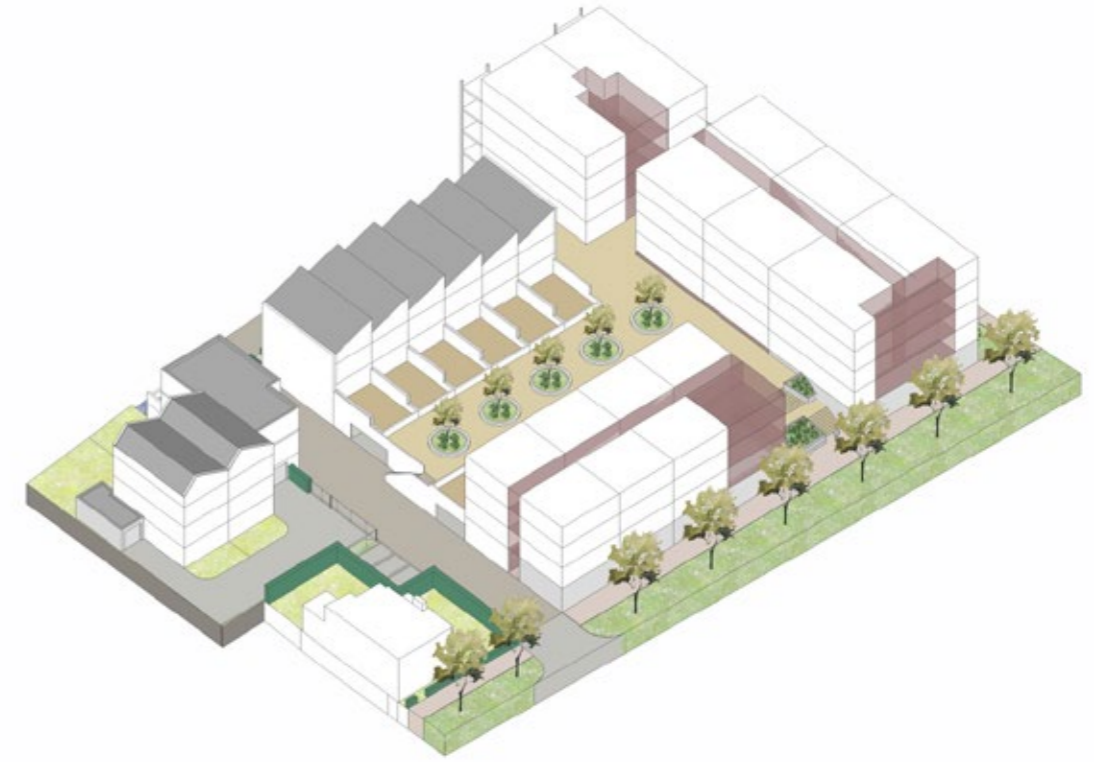
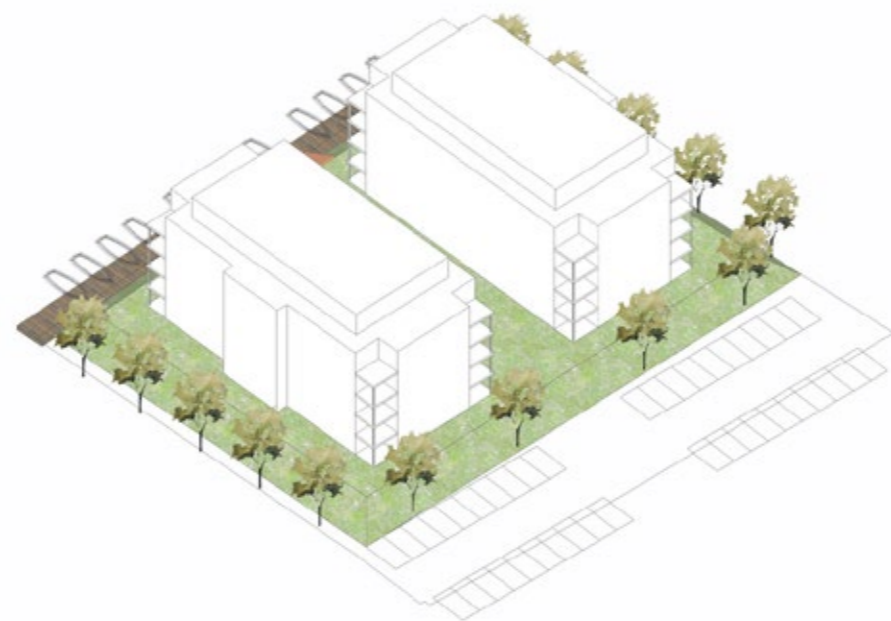
Leiden



van Egmond,
architecten

Studiemodellen

Massastudies



Studiemodellen

Varianten



A. het gesloten grote bouwblok



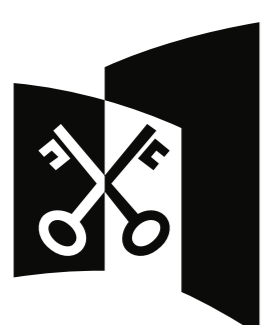
B. twee losse bouwblokken



C. het ensemble



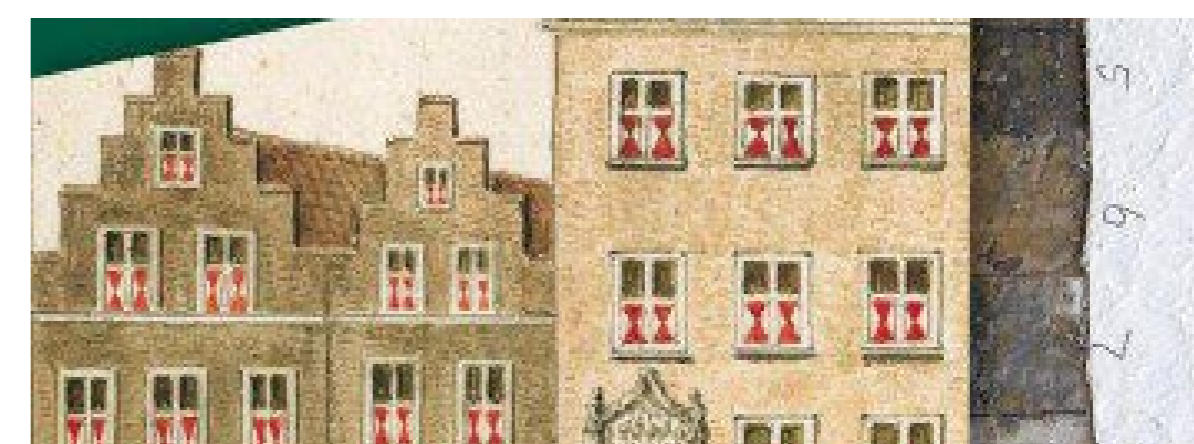
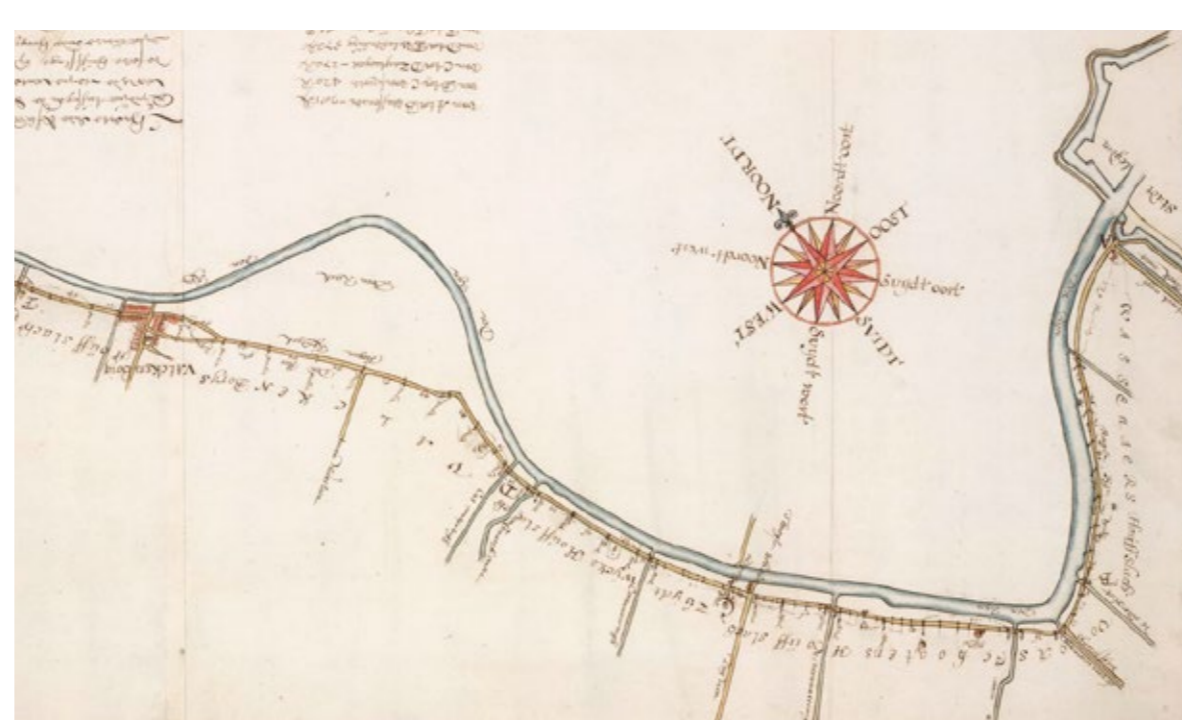
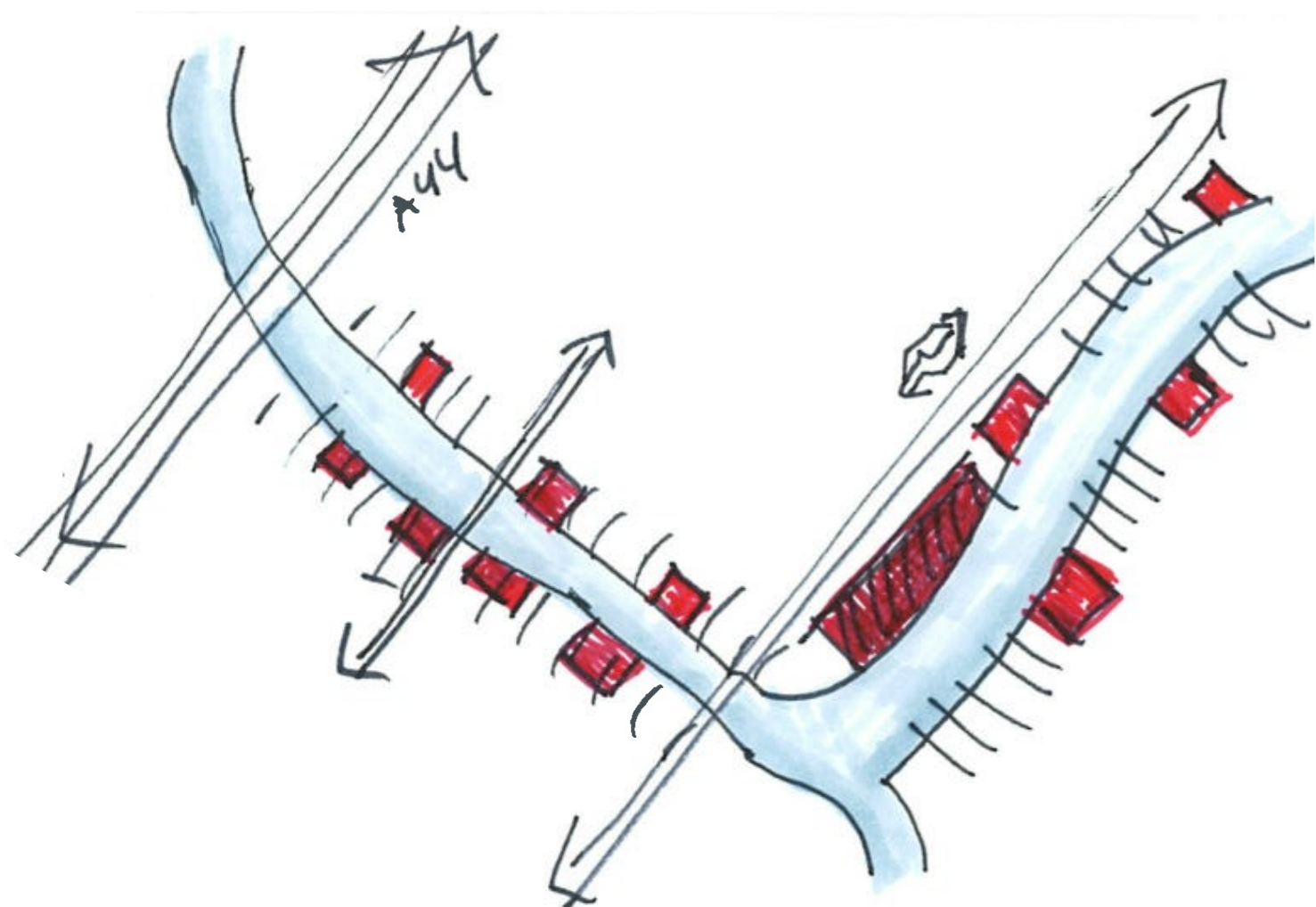
D. woningen + toren



Concept

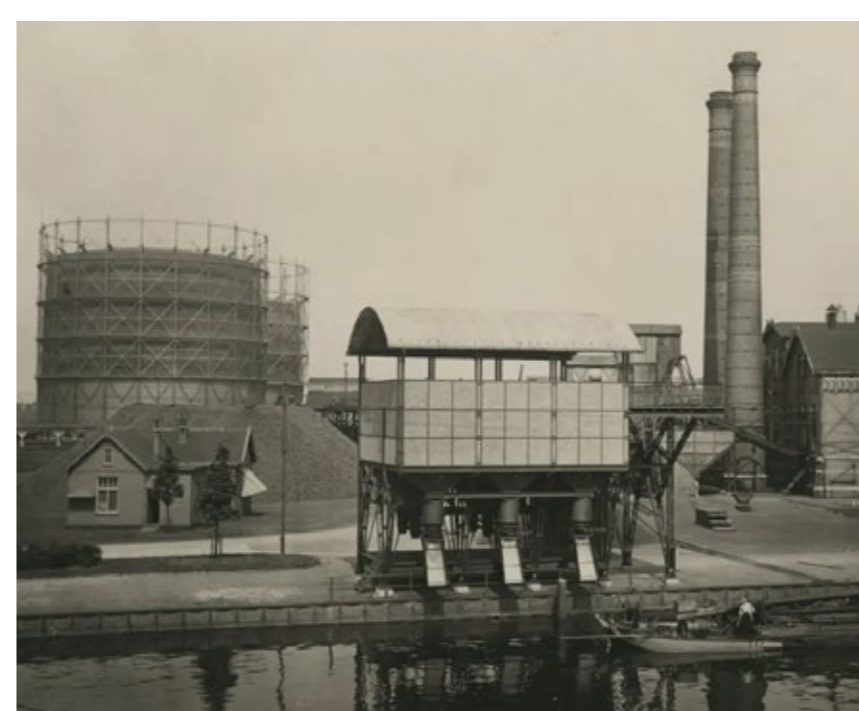
Historie: wonen & werken langs de Oude Rijn

Het Leidse kleurenpalet



Lintbebouwing langs de Oude Rijn:

Van oudsher is er een mix van wonen & werken langs de Oude Rijn. Na verloop van tijd heeft ook de industrie zich gaande weg langs de rivier gevestigd vanwege de gunstige ligging voor de aan- en afvoer van goederen via de waterweg. Nog steeds zijn er verschillende industriële complexen langs de Oude Rijn te vinden.









Referenties: Industriële architectuur met een moderne twist



Voorkeursmodel

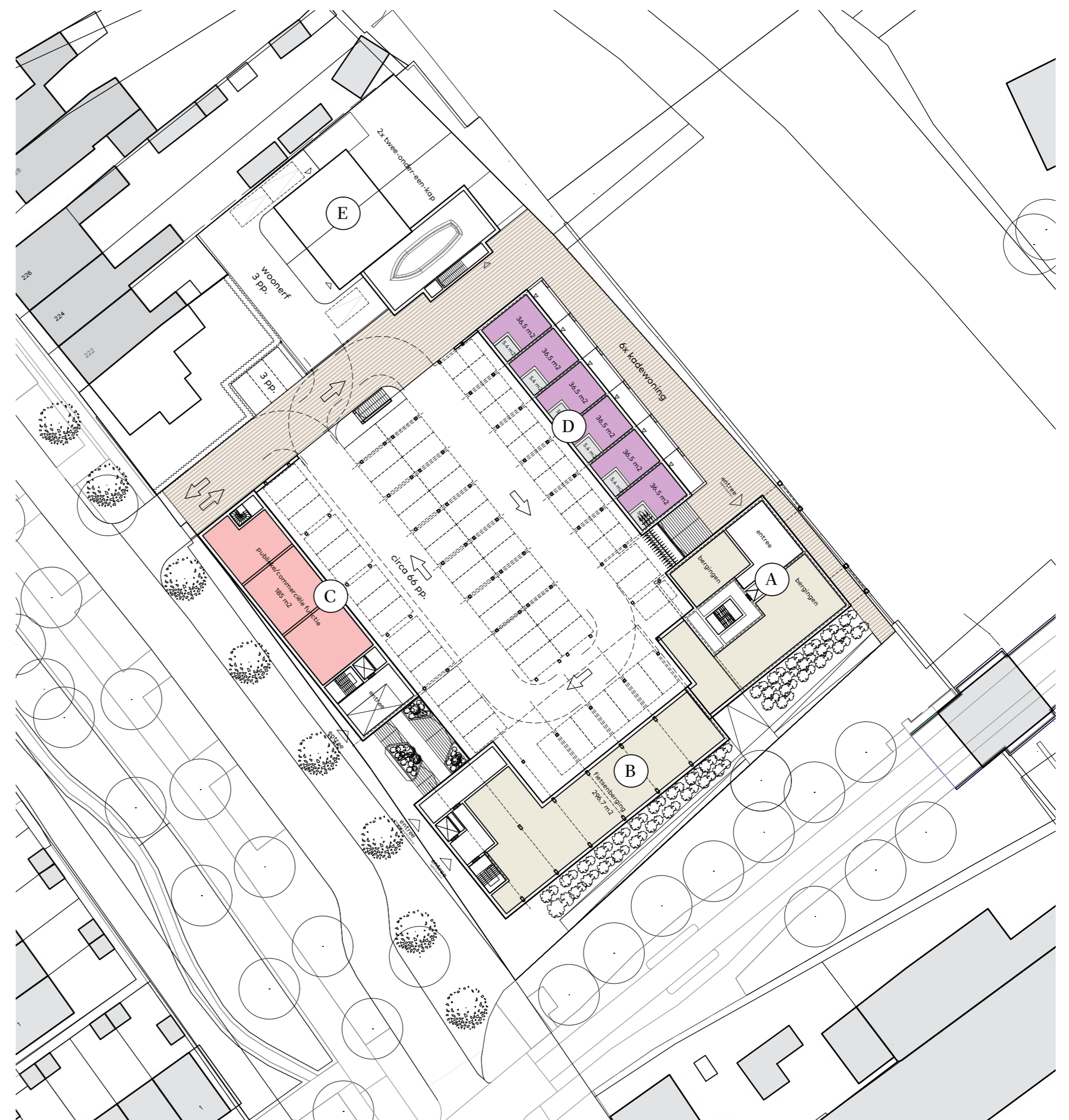
Situatietekening

Legenda

	vrije sector appartementen		kadewoningen
	middeldure huur		twee-onder-één kapwoning
	sociale huur		commerciële/publieke functie plint

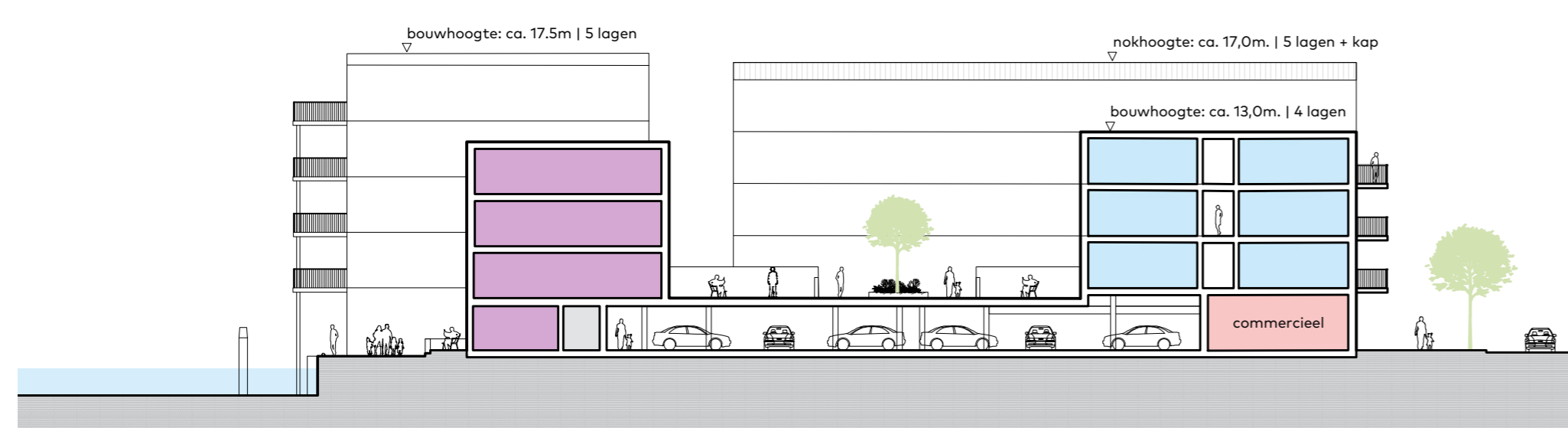


niveau parkeerdeck +3.0m

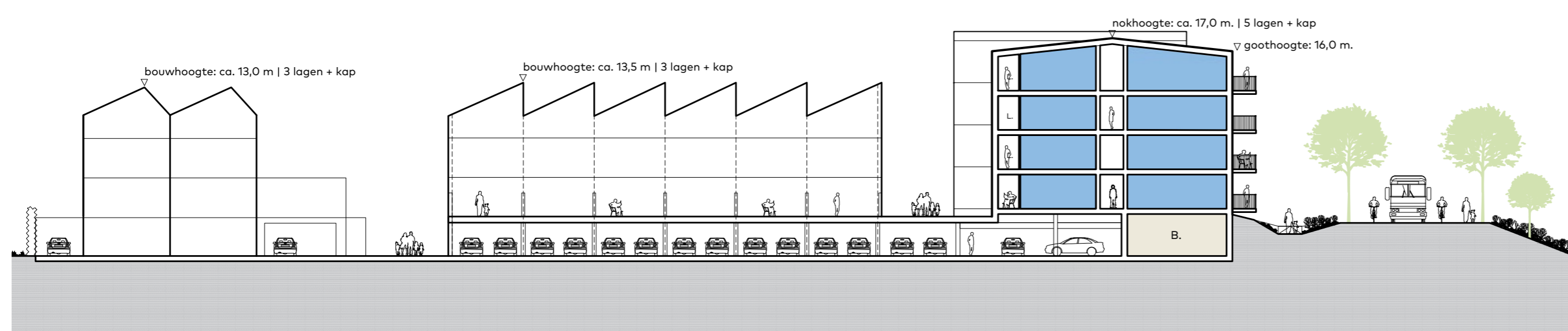


begane grond

Doorsnedes



doorsnede A-A



doorsnede B-B

Programma

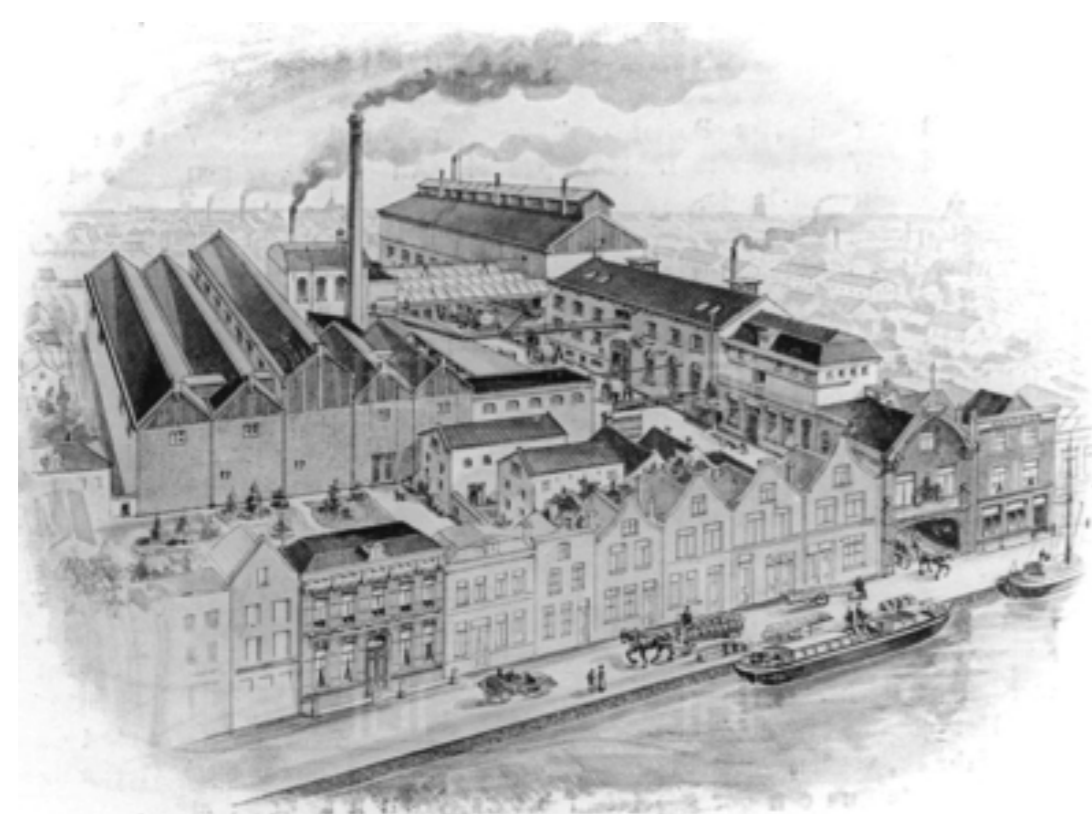
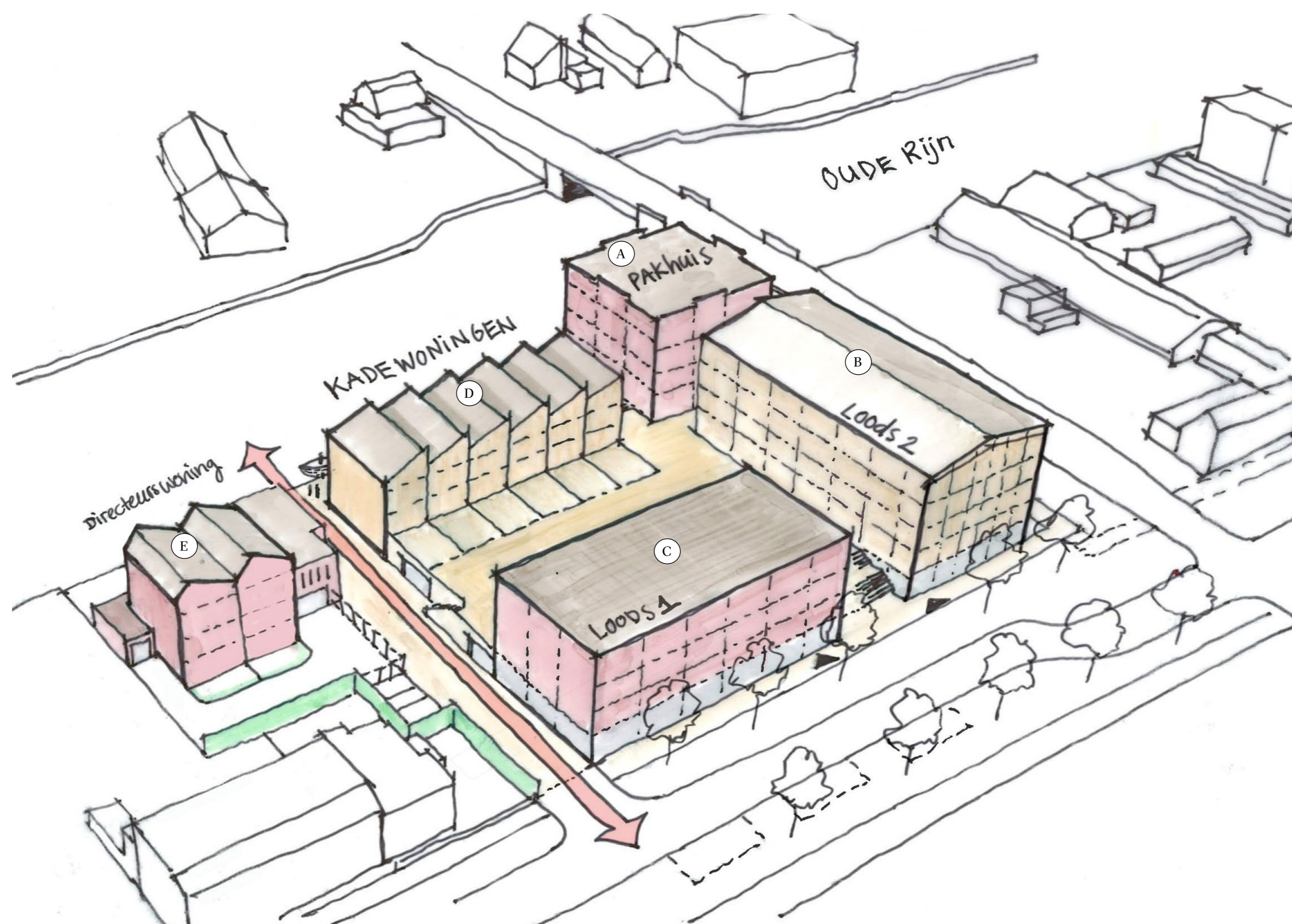
- min. 35% sociale huur
 - min. 35% middeldure huur
 - ca. 30% vrije sector
- Totaal: ca. 62 woningen**
- Levendige plint aan de Rijndijk
 - ca. 200 m² commerciële en/of publieke functie op de begane grond.
 - Mix van appartementen & grondgebonden woningen
 - Openbaar toegankelijke kade & parkeerdek met doorzichten naar de Oude Rijn.

Parkeren

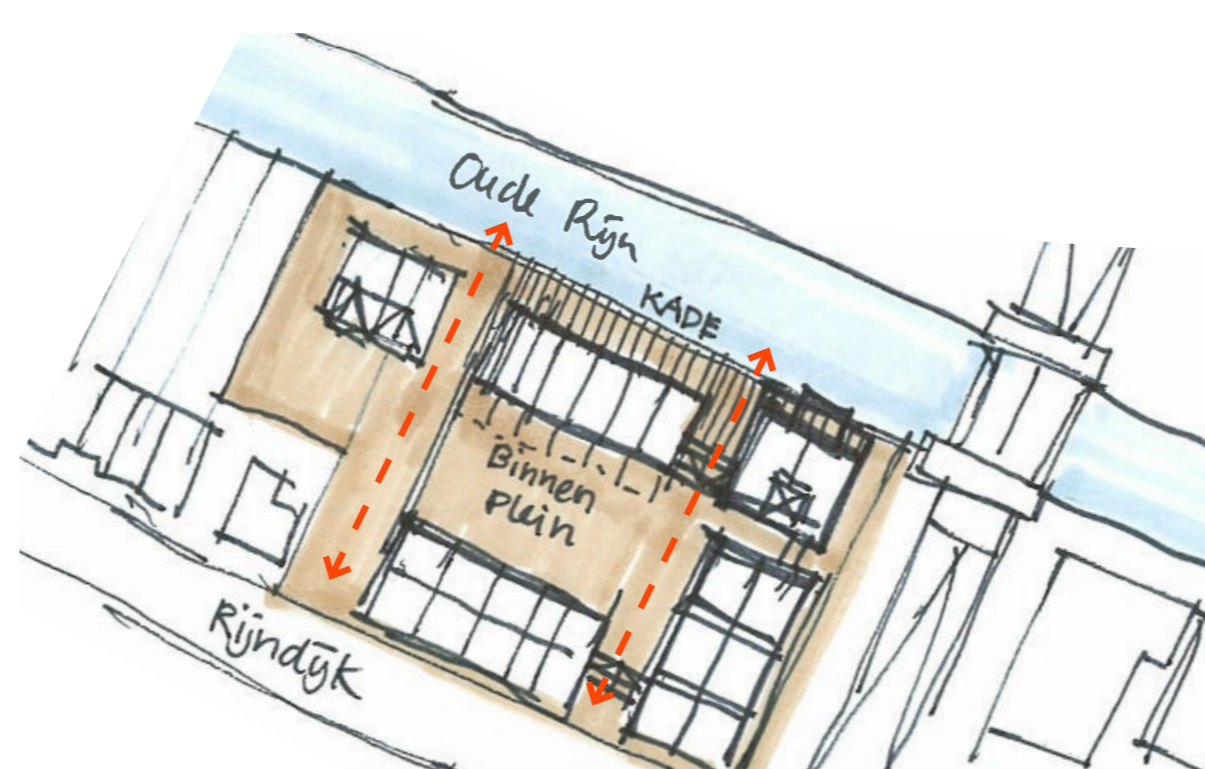
- Parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost.
- Fietsparkeren wordt op eigen terrein opgelost in gemeenschappelijke fietsenberging.

Voorkeursmodel

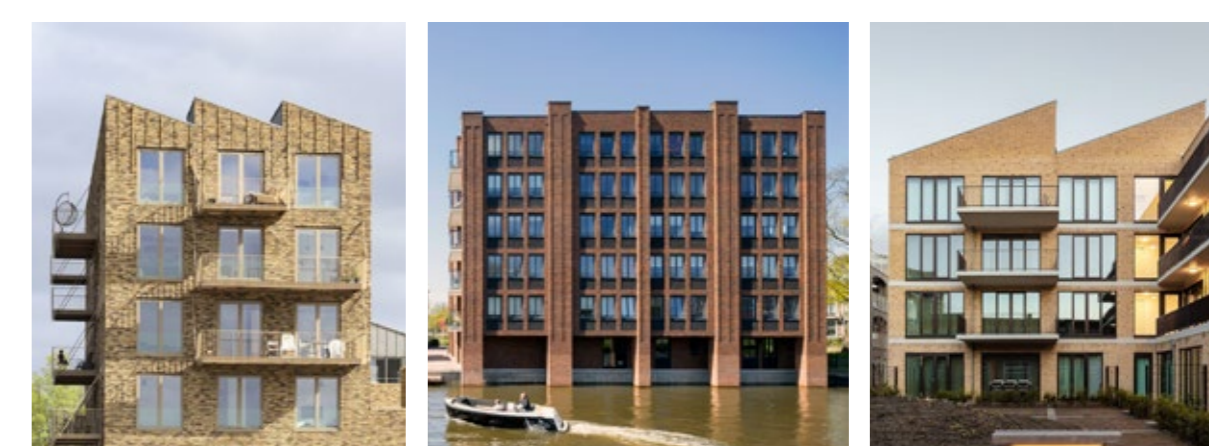
Conceptschets: "Industrieel complex aan de Oude Rijn"



De stedenbouwkundige opzet refereert naar de industriële complexen zoals die vroeger gevestigd waren langs de Oude Rijn: Een ensemble van losse gebouwen met verschillende kapvormen.



De kade langs de Oude Rijn wordt openbaar toegankelijk gemaakt met doorzichten vanaf de Rijndijk naar de Oude Rijn.



Refereren naar historische industriële architectuur met een moderne twist.

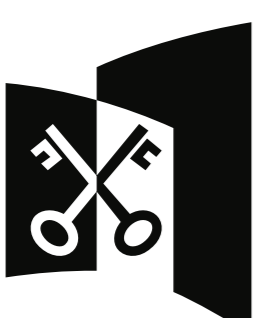
Openbare kwaliteit



openbaar toegankelijke kade



semi-openbaar parkeerdek



Leiden



van Egmond,
architecten

Planning

Procedure Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Definitiefase	Participatie omgeving informatiebijeenkomst 8 juli + digitale raadpleging	zomer 2024
	Reacties participatie verwerken in Nota v. Uitgangspunten >> terugkoppeling aan belanghebbenden	najaar 2024
	Nota van Uitgangspunten (NvU) >> besluitvorming in gemeenteraad >> mogelijkheid belanghebbenden tot inspreken gemeenteraad	1e kwartaal 2025
Ontwerpfase	Voorlopig ontwerp vastgoed & openbare ruimte (OR)	
	Participatie ontwerpfase	n.t.b.
	Definitief ontwerp vastgoed & openbare ruimte (OR)	
	Start formele onderzoeken en vooroverleg met instanties als Provincie & Hoogheemraadschap	
Formele procedure BOPA	Opstellen aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) >> bekendmaking aanvraag via gemeenteberichten	
	Toetsen ingediende vergunningaanvraag (BOPA) >> afgifte door College	8 weken + evt. 6 weken uitstel
	Vergunning ter inzage voor bezwaar	6 weken
	Vergunning onherroepelijk >> bij géén bezwaar omgevingsvergunning	6 weken
Evt. Beroeps- en bezwarenprocedure bij bezwaar omgevingsvergunning		
Uitvoeringsfase	Bouwvoorbereiding	
	Sloop en bouwrijp maken >> participatie aannemer ter beperking overlast werkzaamheden.	
	Bouw >> participatie aannemer ter beperking overlast werkzaamheden.	

