



Leiden

Woningbehoefte Kopermolen

Bij de vernieuwing van het winkelcentrum Kopermolen wordt voorgesteld om woningen toe te voegen ter versterking van de bevolkingsopbouw van de wijk en het draagvlak van het winkelcentrum.

Waarom is het gewenst in de Merenwijk in het algemeen en op deze locatie in het bijzonder woningen toe te voegen? Zijn er ook alternatieven binnen de Merenwijk? En wat voor soort woningen zijn er gewenst op deze plek? Hieronder gaan we op deze vragen in.

Bevolkingsontwikkeling Merenwijk

In het Sociografisch Buurtprofiel Merenwijk (gemeente Leiden, mei 2017) wordt de Merenwijk beschreven als een zogenaamde 'one generation' wijk. De wijk is in de jaren 70 gebouwd en veel bewoners van die generatie wonen er nog steeds. Een eenzijdige bevolkingsopbouw zorgt vaak voor een kwetsbare wijk. Er is dan ook een urgentie te werken aan een meer gevarieerde bevolkingsopbouw van de wijk. Hierbij hoort ook het aanbieden van andere soorten woningen.

Vanaf de jaren '90 is het aantal inwoners van de Merenwijk langzaam maar zeker afgenomen van meer dan 16.000 naar ruim 14.000 inwoners. Daarbij is het sinds enige tijd de meeste vergrijsde wijk van Leiden met 16% inwoners van 65 jaar en ouder. Het centrum van de Merenwijk huisvest de meeste ouderen. Ruim 45% is boven de 65 jaar. Omdat de wijk blijft vergrijzen - de eerste generatie bewoners woont hier nog steeds - verandert het sociale patroon van de wijk. Het draagvlak van onder andere de detailhandel neemt af, terwijl er een groeiende vraag naar zorg en welzijn is.

In het Sociografisch Buurtprofiel wordt aangegeven dat er daardoor in de wijk problemen kunnen ontstaan. De vrees is dat het een eenzijdige wijk wordt, die er wat rommelig en haveloos bijligt. Als mogelijke gevolgen worden dalende huizenprijzen, slordige en tijdelijke bewoning en stagnatie in de doorstroming genoemd. Een oplossing voor deze problemen is het weer investeren in de wijk, bijvoorbeeld door het maken van nieuwe combinaties van functies. Hierbij kunnen onder andere meer werkfuncties in de wijk komen. "Dat bevordert de ontmoeting, nieuwe vormen van samenhang en verbinding en maakt de slaapwijken aantrekkelijk voor nieuwe groepen", zo staat in het Buurtprofiel. Je kunt hierbij ook aan studentenhuisvesting denken.

Met de aanpak van het winkelcentrum Kopermolen wordt er weer in de wijk geïnvesteerd. De gemeente neemt hierbij ook haar verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld waar het gaat om het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte. Bij het aanbieden van nieuwe woningen in de omgeving van de Kopermolen wordt ingezet op woningtypen die aansluiten op de behoeften van de Merenwijk-bewoners.

Woningbehoefte Leidse Regio

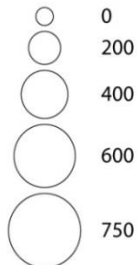
In de Regionale Woonagenda (RWA, <https://hollandrijnland.nl/rwa/>) is aangegeven dat in totaal in de regio Holland Rijnland in de periode 2015-2030 behoefte is aan 30- tot 36 duizend woningen. Hiervan resteren er voor de periode 2017-2030 nog ruim 22- tot 28 duizend. Voor Leiden komt dit neer op ruim 8.000 woningen, verdeeld in een grote vraag naar een zogenaamd stedelijk woonmilieu (5.790 woningen) en aangevuld met woningen in een randstedelijk woonmilieu (2.390 woningen). Bij de achtergrondinfo staat aangegeven wat er in de RWA in grote lijnen onder deze woonmilieus wordt verstaan.

Het gebied van de Kopermolen en omgeving past binnen het stedelijk woonmilieu. Dit betekent dat juist de locatie Kopermolen een bijdrage kan leveren aan de oplossing van de grootste vraag naar woningen, namelijk die in het stedelijk woonmilieu.

De Kopermolen is vooralsnog de enige locatie in de Merenwijk die is opgevoerd als potentiële woningbouwlocatie (Conceptkaart projecten woningbouw Leiden, oktober 2017; zie ook figuur 1).

Projecten woningbouw Leiden

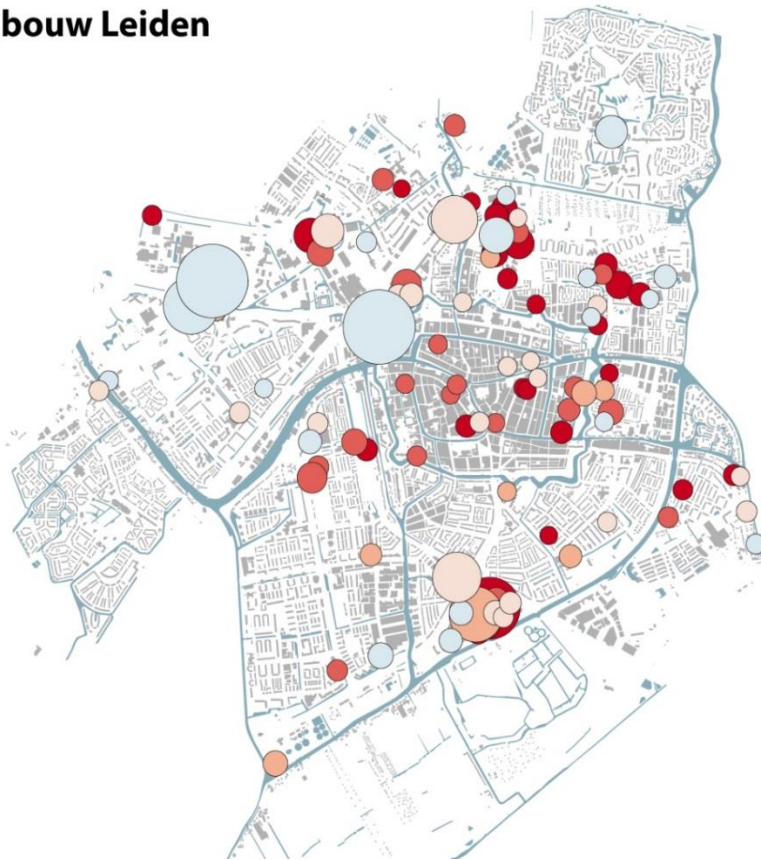
Aantal woningen nieuw



Fase Ontwikkeling



Concept: oktober 2017



Figuur 1, Projecten woningbouw Leiden. Uit de kaart blijkt dat de omgeving Kopermolen vooralsnog het enige woningbouwinitiatief in de Merenwijk is.

Er zijn in de Merenwijk alternatieve locaties geopperd. Deze locaties komen echter in deze inventarisatie om uiteenlopende redenen niet voor. Het bedrijventerrein Merenwijk heeft een milieuzonering, waardoor woningbouw (nog) niet mogelijk is en van het Volkstuinencomplex 'Óns Buiten' wordt de functie op deze locatie zeer gewaardeerd. De brandweerkazerne zal uiteindelijk verplaatst worden, waardoor daar op termijn wellicht ruimte ontstaat. Ook hier zal echter rekening moeten worden gehouden met de milieuzones rond het bedrijventerrein.

Daarbij zijn deze locaties als alternatief voor de Kopermolen minder geschikt, omdat zij niet passen binnen het zo gewenste stedelijk woonmilieu.

Wonen bij de Kopermolen

Voorgesteld is de woningen te realiseren in een aantal hogere gebouwen. Gebouwen van deze omvang hebben enerzijds een compacter bebouwd oppervlak, waardoor het ruimtebeslag beperkt kan blijven. Anderzijds zorgt de benodigde parkeervoorziening wel voor een groot ruimtebeslag. Daarnaast hebben aspecten als bezonning en windhinder bij deze gebouwen een grotere impact op hun omgeving. Onder andere naar deze drie aspecten zal dan ook gedegen vooronderzoek moeten plaatsvinden.

Een aantal van de voorgestelde woningen is in de randzone van het Merenwijkpark geprojecteerd. Dit park heeft een grote waarde voor de Groene Hoofdstructuur (GHS). Plaatsing van deze gebouwen is daarom alleen mogelijk als de hoeveelheid groen per saldo niet afneemt en de gebruikswaarde van het groen niet verslechterd.

Zo wordt met de herschikking van het winkelcentrum uitgegaan van het aan de noordzijde van het centrum toevoegen van groen, als compensatie van het te bebouwen groen, en het verbeteren van de kwaliteit van het groen.. Ook zal worden gekeken naar mogelijkheden een directere verbinding van het groen te maken met het winkelcentrum en de omliggende woningen.

Achtergrondinformatie

1. Wijkvereniging Merenwijk, visie op wonen

Wijkvereniging Merenwijk wil van een slaapwijk naar een moderne levensloopwijk waar het fijn is om in te wonen. Bewoners in de wijk dienen in iedere fase van het leven geschikte woningen beschikbaar te hebben voor starters en ouderen met moderne voorzieningen voor wonen, werken, zorg, welzijn.

Met de Revitalisering van de Kopermolen zullen er ook nieuwe woningen gebouwd gaan worden. Blijven wonen in Merenwijk is niet goed mogelijk als doorstroming in het wonen voor zowel jongeren als ouderen belemmerd wordt. Levensloopwoningen voor jongeren en ouderen zijn er niet voldoende in de wijk. Voor jongeren staat de knop op: 'Je moet de wijk verlaten en maar zien of je ooit nog terug kan'. Veel alleenstaanden en ouderen wonen in te grote huizen, willen/kunnen niet uit hun wijk of netwerk maar hebben geen alternatieven voorhanden. Meer doorstroming in de wijk zou bevorderd moeten worden door alternatief te bouwen en de bestaande woning andere bestemmingen te geven.

Servicewoningen, een 1 ½ lijns voorziening naast het aanpassen van ouderenwoningen om langer zelfstandig te kunnen wonen met goede welzijnsvoorzieningen en jongerenwoningen voor kleine gezinnen met werkateliers zijn voorbeelden hierbij.

2. Regionale Woon Agenda

In de omgeving van de Kopermolen is ruimte voor een bijzonder woonmilieu, dat aansluit op de behoeften zoals die in de RWA zijn gedefinieerd. Wonen in een groene buurt, nabij voorzieningen en vlakbij het park.

De aandachtsgroepen binnen de RWA zijn ouderen en bijzondere doelgroepen. Studenten en afgestudeerden zijn een specifiek Leidse (Leidse regio) opgave. In de RWA is daarbij een behoefte naar financieringscategorie berekend van tenminste 25% middenhuur en 25% goedkoop bij nieuwbouw. De vraag naar woningen voor deze doelgroepen vertaalt zich naar de behoefte aan vooral kleine, goedkope appartementen. Het heeft de voorkeur dat deze woningen later kunnen worden samengevoegd tot grotere eenheden.

Uit de Regionale Woonagenda blijkt een grote vraag naar middenhuur in de prijsklasse van € 700 tot 900. Daarbij is behoefte aan appartementen van 70-80 m². Ook de vraag naar sociale huurwoningen is groot. Er is behoefte aan kleinere woningen van 30m² tegen een lage huurprijs (onder € 414) en wat grotere woningen (ongeveer 50 m²) onder de betaalbaarheidsgrens (€ 593/€ 635).

3. Stedelijke en randstedelijke woonmilieus



Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen. De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.



Deze buurt ligt in rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.



Deze buurt ligt verder van het centrum, kent veel appartementengebouwen en veel openbaar groen. Centrum is met openbaar vervoer goed ontsloten en de buurt heeft vaak voorzieningen voor dagelijkse boodschappen



Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van een plaats gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet, kinderen kunnen er goed spelen

Figuur 2, Voor Leiden relevante woonmilieus. Hierbij vallen aan de linkerkant de Levendige Stadswijk en de Woonwijk laag- en hoogbouw onder het stedelijk woonmilieu en aan de rechterkant de Rustige stadswijk en de Woonwijk laagbouw onder het Randstedelijke woonmilieu (Bron: RWA, 2017)