

Tekst: Scripturum, Marjoleine Meppelink Beeld: Heijmans

Het Plein van Leiden: bruisend hart van Leiden Noord

In Leiden Noord is de herontwikkeling van het winkelcentrum Kooiplein en omgeving van start gegaan. Het project Het Plein van Leiden is een van de projecten in het kader van het wijkontwikkelingsplan Leiden Noord die een impuls moeten geven aan dit stadsdeel. Het Kooiplein moet het bruisend hart van Leiden Noord worden.



Meer differentiatie in het dynamische oude noorden van Leiden

Verantwoordelijk voor deze herontwikkeling is – naast de gemeente Leiden – Kooiplein Leiden CV, een samenwerkingsverband van woningcorporatie De Sleutels en projectontwikkelaar Heijmans. "Leiden Noord kent een eenzijdig aanbod van woningen, daar willen we meer differentiatie in aanbrengen", zegt Jeroen Dorrestijn, projectontwikkelaar bij Heijmans. "Daarnaast heeft het winkelcentrum een beperkte omvang, zeker nu er de laatste jaren in Leiden Noord veel nieuwe woningen zijn gebouwd. Er zijn te weinig voorzieningen en het winkelcentrum moet een functie krijgen voor een grotere omgeving." In totaal gaat het bij het Plein van Leiden om zo'n 8.500 vierkante meter nieuwe winkelruimte, horeca, maatschappelijke voorzieningen, de noodzakelijke parkeergelegenheden en circa 430 nieuwe woningen in de sociale huursector en de vrije huur- en koopsector.

De combinatie Kooiplein Leiden CV trad aan nadat een eerder plan voor het Kooiplein was gestrand. Dat eerste plan ging nog uit van een omlegging van de Kooilaan, nu is in het nieuwe stedenbouwkundig plan van KCAP gekozen

voor handhaving van de Kooilaan. Deze weg moet in de nabije toekomst over de tunnel van de Willem de Zwijgerlaan, gelegen aan de noordzijde van het winkelcentrum, worden gevoerd. Aangezien deze tunnel 2,5 meter boven huidig maaiveld uitsteekt, is een geleidelijke ophoging van de Kooilaan tot dit niveau noodzakelijk. Het hoogteverschil wordt binnen het plan op een creatieve manier opgelost.

WATERPARTIJ

Nadat een deel van de bestaande bebouwing (onder meer portiekflats en een schoolgebouw) rond het winkelcentrum is gesloopt, is gestart met de eerste fase (3A). Aan de westkant van de Kooilaan en ten noorden van het bestaande woongebouw De Waaijer komen 35 appartementen met een eigen parkeergarage. Dorrestijn: "Die woningen hebben wij verkocht aan De Sleutels. Inmiddels zijn we ook gestart met twee bouwblokken aan de zuidkant van het winkelcentrum, de fasen 5A en 5B. Dan gaat het om een nieuwe Hoogvliet-supermarkt van 2.000 vierkante meter, 1.300 vierkante meter ove-

rige winkelruimten, horeca en dienstverlening, een openbare ondergrondse parkeergarage en 125 woningen aansluitend op en boven de winkels. De bewoners krijgen een privé-parkeerplek voor de deur, op het dak van de winkels. De 50 startersappartementen worden afgenomen door een belegger, 55 woningen zijn voor De Sleutels en er komen 20 vrije sectorwoningen. Van de winkelruimte is al ruim twee derde verhuurd. Dankzij het vertrouwen dat deze huurders en afnemers in ons plan en de herontwikkeling van het gebied hebben, zijn we ondanks de crisis met de bouw begonnen."

De deelplannen 5A en 5B worden met twee bruggen over een nieuwe waterpartij verbonden met het bestaande winkelcentrum. Voor die waterpartij met kademuur wordt het deel van de Surinamestraat ter hoogte van het winkelcentrum opgeofferd, zodat een groot autovrij plein rond het water ontstaat, refererend aan de grachten in de Leidse binnenstad. Het plein zelf wordt ingrijpend heringericht. Het gaat trapsgewijs aflopen naar de waterpartij en krijgt een groene uitstraling. Nabij de nieuwe waterpartij komt een horecapaviljoen met terras. Aan het bestaande winkelcentrum, eigendom van bouwer en ontwikkelaar Van der Plas uit Katwijk, verandert niet veel. Ten noorden van het winkelcentrum (in deelplan 3B) is Van der Plas begonnen met de bouw van 38 vrije sector huurappartementen en maatschappelijke voorzieningen - als onderdeel van de totale vernieuwing van de buurt.

De Albert Heijn verhuist vanuit het bestaande winkelcentrum naar een grotere winkelruimte aan de overkant van de Kooilaan (deelplan 4A). Zij krijgt daar de beschikking over een supermarkt van 2.300 vierkante meter. Boven de supermarkt komen woningen (vrije sectorhuur/-koop) en in de Bernhard-

straat komen eengezinswoningen (vrije sector koop), qua uitstraling aansluitend op de bestaande woonomgeving. Binnen dit nieuwe bouwblok komt een tweede nieuwe openbare parkeergarage, met entree aan de Bernhardkade, waar de bestaande waterpartij in het groen wordt verlengd. Zo ontstaat een doorgaande watergang als drager van het plan aan de zuidzijde, waar ook het inmiddels gerealiseerde multifunctionele pand Het Gebouw aan ligt. Uiteindelijk strekt de herontwikkeling zich uit tot het gebied ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan. Op het tunneldak voorzien de deelplannen 2A en 2B rond 2016/'17 in commerciële bebouwing en vanaf 2018 moet deelplan 1A en 1B aan de overzijde van de Willem de Zwijgerlaan - waar nu nog portiekflats staan - het Plein van Leiden voltooien.

GECOMPLICEERD

"Het gaat om een gecompliceerd binnenstedelijk bouwproject, dat veel afstemming vereist met de betrokken partijen en een goede communicatie vraagt met de bewoners en omwonenden", stelt Dorrestijn. "We proberen de overlast te beperken, bijvoorbeeld door heipalen te boren. Het Plein van Leiden betekent een impuls voor het imago van de wijk door vernieuwde openbare ruimten, goede nieuwbouw met een mix van huur- en koopwoningen en meer winkels en voorzieningen. Daarmee wordt het Kooiplein een veelzijdig en modern stadsplein." ■

Projectinfo

HET BELANG VAN BIM

Elektrotechniek van Hees is een modern familiebedrijf dat gevestigd is in Tilburg. Met kwaliteit en efficiency hoog in het vaandel hebben zij de afgelopen 50 jaar door heel Nederland talloze installaties gerealiseerd in de woningbouw, zorg, industrie en het onderwijs. "Doordat wij beschikken over goed opgeleid personeel met technische knowhow zijn wij in staat projecten van verschillende omvang, aard en complexiteit te realiseren", aldus Michiel Gersjes, directeur Elektrotechniek van Hees.

Daarbij beschikt Elektrotechniek van Hees over een afdeling 'Service en Onderhoud', waarin de specialismen brandmelding, ontruiming en beveiliging vertegenwoordigd zijn. "Wij zijn 24/7 beschikbaar om snel en adequaat te reageren op storingsmeldingen bij onze klanten."

Bij het Kooiplein in Leiden heeft Elektrotechniek van Hees alle installaties voor de 101 appartementen, 25 woningen, 7 studio's, commerciële ruimtes en een openbare parkeergarage geleverd. Project Kooiplein is bovendien geïmplementeerd in een Bouw Informatie Model (BIM). Alle bouwkundige constructies en installaties, waaronder ook de niet-elektrotechnische, zijn ontworpen in dit 3D-model en worden zodoende goed op elkaar afgestemd. Dit zorgt er uiteindelijk voor dat faalkosten worden gereduceerd. BIM levert tevens een uitgebreide basis voor onderhoudsplanningen en toekomstige werkzaamheden. Elektrotechniek van Hees beschikt zelf over alle benodigde kennis, soft- en hardware en is in Nederland één van de koplopers op het gebied van BIM.

Duurzaamheid

Ook duurzaamheid speelt een rol bij project Kooiplein. "51 appartementen beschikken over een collectief zonnepanelensysteem dat gebruikt wordt voor algemene voorzieningen. Bewoners kunnen het verbruik en de opbrengst van deze installatie aflezen op een informatiebord dat in de centrale entree hangt."



Van Hees
elektrotechniek

**Uw veelzijdige partner
in installatietechniek**

woningbouw
utiliteitsbouw
service/onderhoud

**Van Hees Elektrotechniek leverde
het volledige installatie ontwerp,
inclusief de implementatie in BIM
van Kooiplein te Leiden.**

JULES VERNEWEG 41
5015 BG TILBURG
T 013 - 543 33 75
INFO@VANHEES.COM
WWW.VANHEES.COM

Duurzaam naar morgen