

ARCHITECTUUR

LOKAAL

Zelf bouwen op een industrieterrein

Nieuw Leyden - Leiden

Project Nieuw Leyden

Locatie Leiden Noord

Opdrachtgever Gemeente Leiden en Portaal, Veenendaal Stedenbouwkundig ontwerp MVRDV, Rotterdam

Andere betrokken partijen particuliere opdrachtgevers, 200 verschillende architecten

Programma ca. 800 woningen, 2500 m² commerciële ruimtes

Omvang 16 ha, 670 woningen (waarvan de helft particulier opdrachtgeverschap)

Start bouw 2005

Oplevering in uitvoering

Bouwsom onbekend

Typologie divers

Kavelgrootte divers

Woninggrootte divers

Het Slachthuisterrein, een industrieterrein aan de noordrand van de Leidse binnenstad, had door leegstand en verwaarlozing jarenlang een negatieve invloed op de toch al sociaal zwakke aangrenzende wijk. Om hieraan een eind te maken, wilde de gemeente van het gebied een nieuwe woonbuurt maken met een ongekend grote inbreng van particuliere opdrachtgevers: zij bouwen meer dan de helft van de 400 laagbouwoningen in het plan. Dat heeft twee voordelen. Toekomstige bewoners raken in een vroeg stadium betrokken bij de buurt en mensen met hogere inkomens vertrekken niet langer of vestigen zich er juist. MVRDV maakte voor de nieuwe wijk het stedenbouwkundig plan. Kenmerkend zijn de bouwblokken met 18 kavels rond een gemeenschappelijke garage. De straten tussen de bouwblokken zijn smal, maar omdat daar geen auto's komen, is er toch vrij veel ruimte die door de bewoners zelf kan worden ingericht en beheerd. Door het collectieve karakter van deze openbare ruimte en de gemeenschappelijke garage spreken sommigen van collectief particulier opdrachtgeverschap. De bewoners kunnen echter ieder afzonderlijk hun woning laten ontwerpen en bouwen.

Opdrachtgever en opgave

De gemeente bepaalt eerst de hoofdlijnen van het plan en richt vervolgens samen met woningcorporatie Portaal een projectorganisatie op voor de uitvoering van het plan: Nieuw Leyden CV. Deze organisatie heeft als taak de particuliere opdrachtgevers te begeleiden. Portaal gaat de huurwoningen bouwen. Vergeleken met het eerder in Leiden gebouwde Roomburg is de gemeente hier minder direct betrokken bij de bouw van de individuele woningen. Er wordt vooral indirect gestuurd en gestimuleerd via het stedenbouwkundige plan, een extra subsidie voor buurtbewoners en een aantal spelregels. Ook door te regelen dat opdrachtgevers vanuit Nieuw Leyden CV begeleiding krijgen, kan de gemeente het proces in goede banen leiden. Voor de bouw van de gemeenschappelijke garages zijn individuele opdrachtgevers verplicht zich aan te sluiten bij een Vereniging van Eigenaren die opdrachtgever wordt voor het gezamenlijke deel van het bouwblok. De opgave is ambitieus: het omvormen van een sterk vervuild "no go area" tot een aantrekkelijk woonmilieu met een mix van inkomensgroepen. De gemeente wil een wijk met een hoge

woningdichtheid terwijl er toch veel laagbouw moet komen. Een positief vertrekpunt is de gunstige ligging vlak bij de binnenstad.



Uitwerking van de opgave

Via een wedstrijd tussen drie ontwerpbureaus wordt MVRDV gekozen om het stedenbouwkundig plan te maken. Het plan is georganiseerd rond een kern met de hoge dichtheid van een intensief gebruikte stedelijke buurt, terwijl aan de randen ook ruimte is voor groen en water. Door de omvang en de ligging van de bouwblokken bepaalt het ontwerp van MVRDV de speelruimte voor afzonderlijke woningen. Gemeentelijk stedenbouwkundige Alwin Kaashoek vergelijkt het plan met een strak ontworpen boekenkast. Als de boeken het juiste formaat hebben, past eigenlijk alles er in zonder dat het een bende wordt. De meeste kavels zijn georganiseerd in bouwblokken met een gemeenschappelijke garage voor 18 kavels. Deze halfverdiepte garage ligt deels onder de woningen, terwijl in het midden van het bouwblok het garagedak een privé buitenruimte vormt. De garages maken het mogelijk de auto's vlakbij huis en toch uit het zicht te hebben. De betonnen bakken helpen bij het probleem van de vervuilde grond onder het voormalige slachthuisterrein en structureren het bouwproces. Met de garage wordt ook de ruwbouw van de bijbehorende woningen als een geheel aanbesteed. Vervolgens maken de kopers met hun eigen architect hun eigen woning. De stedenbouwkundige opzet leidt tot stadswoningen zonder tuin, maar het is wel mogelijk om een geveltuintje te maken. Wie ervoor kiest om de gevel terug te leggen, kan eventueel een terras aan de straat maken. Een standaard kavel is 6 bij 15 meter en daarop mag de koper maximaal 4 woonlagen bouwen. De straten tussen de bouwblokken zijn smal, maar door het ontbreken van auto's voelen ze toch ruim aan. De gemeente bepaalde de steensoort voor de bestrating, maar verder ontwerpen bewoners hun woonstraat gezamenlijk op basis van een keuzesysteem dat Nieuw Leyden samen met de gemeente ontwikkelde. Per straat kiezen bewoners eerst of zij zelf het groen in de straat willen beheren. Het alternatief is dat zij het beheer door de gemeente laten doen. Daarna kunnen bewoners bloemen en planten kiezen. Als de straat kiest voor eigen beheer sluiten de bewoners van de straat een beheerconvenant af met de gemeente. De ontwerpen worden niet aan de welstandscommissie voorgelegd en er zijn geen voorschriften voor materialen of kleuren. Om de kopers inspiratie te bieden bij de architectenkeus is een ideeënprijsvraag georganiseerd waarvoor 200 architecten een maquette inleverden. Tot dusver kregen ongeveer 15 van hen een opdracht, waarbij sommige bureaus (zoals pasel.künzel architects) meer dan één huis hebben ontworpen. Voor de huurwoningen schakelde woningcorporatie Portaal architectenbureau Feekes & Colijn in. Zij ontwikkelden een systeem van consumentgericht bouwen waarbij huurders zelf omvang en indeling van de woning kunnen kiezen, op basis van informatie over de gevolgen die iedere beslissing zou hebben voor de hoogte van de huur.



Resultaat

Het is in Nieuw Leyden mogelijk gebleken om in enkele jaren een flink aantal woningen in particulier opdrachtgeverschap te realiseren. Mede dankzij de subsidie van € 12.000,- bestaat een deel van de opdrachtgevers uit buurtbewoners, terwijl ook veel mensen van elders zich hebben gevestigd. De bewoners zijn niet alleen met hun eigen huis bezig geweest, er is ook energie gestopt in de gemeenschappelijke buitenruimte. De particuliere opdrachtgevers en hun architecten zorgen voor veel diversiteit aan woningtypen en gevels. Daarmee vergeleken is het gevelbeeld bij de blokken met huurwoningen nogal uniform geworden. Voor initiatiefnemers en bewoners was Nieuw Leyden een experiment. Het is onvermijdelijk dat dan leergeld moet worden betaald. Bewoners verwachtten soms meer begeleiding dan de projectorganisatie kon bieden. Met andere woorden: een deel van de bewoners verkeek zich op het werk dat zij zelf moesten verzetten naast de inzet van de begeleiders die Nieuw Leyden hen bood. Er zijn financiële tegenvallers geweest. Aanvankelijk is gesuggereerd dat het mogelijk moet zijn om een woning te bouwen voor € 250.000,-, inclusief de grondkosten van € 1000,- per m². Later is de schatting verhoogd naar tussen € 350.000,- en € 500.000,-. De les voor volgende projecten is, dat het zaak is om geïnteresseerden in het begin een zo realistisch mogelijk beeld te geven van wat zij kunnen verwachten. Dat de woningen ondanks de tegenvallende kosten worden gebouwd, geeft aan dat inderdaad mensen met hogere inkomens naar Nieuw Leyden kwamen. Toekomstige bewoners hebben al in een vroeg stadium kennis met elkaar gemaakt, onder meer via de gezamenlijke bouw van garages. Dat gaat niet altijd makkelijk, maar toch is er daarna ook nog belangstelling voor het gezamenlijk ontwerpen en beheren van woonstraten. Aan de randen van het gebied worden nu ook de oude, bestaande woningen opgeknapt. De WOZ-waarde is gestegen. Nieuw Leyden blijkt inderdaad een impuls voor de omgeving.

Voor het ontwerp van de woningen in Nieuw Leyden zijn de belangrijkste spelregels:

- Het ontwerp moet worden gemaakt door een geregistreerd architect.
- De bouwvelop van de kavel (de vooraf vastgestelde maximale breedte, diepte en hoogte van de bebouwing) mag niet worden overschreden.
- Het is verplicht om de kavel over de volledige breedte te bebouwen.
- De voorgevel moet één hoofdmateriaal hebben en eventuele zijgevels moeten in dezelfde kwaliteit worden uitgevoerd.
- Het is toegestaan maximaal twee kavels te kopen op voorwaarde dat daar één woning wordt gebouwd.
- Bij de velden die bestaan uit vier of meer kavels is iedere koper verplicht om met de burens gezamenlijk de garage en de draagconstructie (de ruwbouw) van de woning te realiseren.
- Per veld wordt gelijktijdig de bouwvergunning aangevraagd en de fundering gelegd.
- Twee jaar na afgifte van de bouwvergunning moet het huis klaar zijn en de opdrachtgever moet zijn huis minimaal één jaar bewonen.

Tekst Dirk Bergvelt, Architectuur Lokaal

Bronnen gemeente Leiden, MVRDV, Rotterdam

Links

www.nieuwleyden.nl

www.leiden.nl

www.portaal.nl

www.mvrdv.nl