

NIEUW LEIDS BOLWERK

WONEN, WERKEN,
LEREN EN RECREËREN
AAN HET SINGELPARK

**EEN NIEUWE SPANNENDE WOONBUURT
IN DE BINNENSTAD VAN LEIDEN**

EEN BEWONERSINITIATIEF

16 april 2018

www.nieuwleidsbolwerk.nl

 [nieuwleidsbolwerk](https://www.facebook.com/nieuwleidsbolwerk)



<i>Opstellers</i>	Rutger Engelhard, Esther Kool
<i>Stedenbouwkundig architect</i>	Stefan Witteman, bureau Current a+u, Den Haag
<i>Stedenbouwkundig econoom</i>	Robin Seijdel, zelfstandig adviseur gebiedsontwikkeling
<i>Actiecomité Stop de plannen van de MBE-groep (voor een beter alternatief)</i>	Han Verhoog (Nieuw Leyden), Esther Kool, Marc Engelsma (Noorderkwartier-West), Rutger Engelhard, Valerie Jones (Noordvest-Molenbuurt), Diana Burton, Hans van Klinken (Maredorp-De Camp)
<i>Ontwerpen tekeningen artistic impressions, foto's</i>	Foto's en illustraties zonder copyright vermelding zijn van Current a+u, Robin Seijdel, Rutger Engelhard of uit: <i>Energiepark definitief ontwerp, Gemeente Leiden (2015)</i>
<i>Opmaak rapport</i>	zabriski contentmakers, Leiden
<i>Financiële ondersteuning</i>	Stichting Leefstad Leiden
<i>Website Facebook Website ontwikkelaar</i>	www.nieuwleidsbolwerk.nl nieuwleidsbolwerk Arie in 't Veld, bureau AA resultaat
<i>Versie</i>	3.0 – 17 april 2018



Nieuw Leids Bolwerk

Wonen, werken, leren en recreëren aan het Singelpark

Wonen, werken, leren en recreëren aan het Singelpark, in het centrum van Leiden? In een dynamische nieuwe buurt met als burens young professionals en starters op de woningmarkt, gezinnen met kinderen, alleenstaande ouders, bewonerscollectieven van 67-plussers, winkels en startup bedrijven?

Gezellig wonen in een buurt met allerlei typen woningen, klein en groot, goedkoop en duur, individueel en collectief met en zonder zorg? Wonen in een moderne, energie-neutrale woonbuurt waar u samen met andere bewoners volop kunt experimenteren met innovatieve mobiliteitsvoorzieningen? En, deelnemen aan initiatieven om een circulaire economie op buurtniveau te realiseren?

Met het gemak van het ophalen en verzenden van uw postpakketjes bij de Primera om de hoek, uw dagelijkse boodschappen doen in een Marqt filiaal of lunchen in een Fenix Food Factory in de Nuon-centrale? Uw brood kopen bij een ambachtelijk bakker en een kop koffie drinken op een terras aan de Maresingel, uw kinderen naar de circusschool in één van de industrieel erfgoedgebouwen langs het water brengen? En, recreëren en deelnemen aan een cultureel of sport evenement in het Energiepark of gewoon een boek lezen of ravotten met uw kinderen in het Huigpark?

Het kan straks allemaal in het Nieuw Leids Bolwerk, een nieuwe woonbuurt aan het Singelpark, langs de Langegracht in de binnenstad van Leiden.

Het Nieuw Leids Bolwerk is een initiatief van bewoners in Noorvest-Molenbuurt, Nieuw Leyden, Noorderkwartier-West en Maredorp-De Camp. Samen met de stedenbouwkundig architect van Nieuw Leyden, Stefan Witteman van Current a+u in Den Haag, ontwikkelden zij een voorstel voor een nieuwe woonwijk in de binnenstad van Leiden. Het is een alternatief voor het plan van de MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE Groep) - *Creativiteit met een groen aureool (26 januari 2008)* - om in het Energiepark het kleine broertje van de Westergasfabriek in Amsterdam te vestigen. De initiatienemers vonden de plannen van de MBE Groep zeker inspirerend maar volstrekt ongeschikt voor het Energiepark. Immers binnen een straal van 300 meter rond dit park wonen ruim 10.000 Leidenaren die veel parkeer-, geluids- en andere overlast van de geplande evenementen- en horecalocatie zullen ondervinden. Tevens zal de sociale veiligheid in de omliggende woonwijken afnemen door de noodzakelijk geachte opheffing van bestaande alcohol- en gebiedsverboden. Deze zijn ingesteld in- en rond het Energiepark in verband met het centrale opvangcentrum voor daklozen De Binnenvest, dat zijn ingang heeft aan het park. In bijlage 3 geven de initiatiefnemers van Nieuw Leids Bolwerk een samenvatting van de redenen waarom zij het Energiepark een ongeschikte locatie vinden om de plannen van de MBE Groep te realiseren.

Leeswijzer

In het kort

1. Noorvest, Noorderkwartier-West en Nieuw Leyden
2. Buurt- en stadspartijen
3. Het Energiepark, het Marepark, het Huigpark en het Ambachtsplein
4. Het Nieuw Leids Bolwerk
- 4.1 De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp
- 4.2 Locatie van de nieuwe buurt: een woninglocatie van stedelijke belang
- 4.3 Het stedenbouwkundig ontwerp en toelichting daarop
- 4.5 Programmering van het Energiepark en het Huigpark
5. Economische haalbaarheid
6. Hoe nu verder?

Bijlages

1. Beleidsnota's en bronnen
2. Korte uitleg economische haalbaarheidsonderzoek
3. Waarom zien de bewoners de plannen van de MBE Groep niet zitten?



In het kort

Het plan voor het Nieuw Leids Bolwerk betreft de bouw van 320 betaalbare woningen en appartementen plus 6000 m² bedrijfsruimte aan de Langegracht in Leiden. Dit is een ontwikkelingsgebied in de oude binnenstad met vermoeide kantoorgebouwen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Hier staat ook de grote Nuon-centrale die vanaf 2022 leeg komt te staan en waar dan 'iets' mee gedaan moet worden. In de beleidsnota Wonen 2020 is dit gebied aangewezen als een *toekomstige woningbouwlocatie van stedelijk belang*.

Het plan Nieuw Leids Bolwerk reikt verder dan het bouwen van woningen en maakt een stedenbouwkundige verbinding tussen deze nieuwe buurt en Nieuw Leyden, de recent gebouwde woonbuurt ten noorden van de Maresingel. Hierdoor ontstaat één uitdagende, moderne woonwijk met de zo kenmerkende architectonische signatuur van Nieuw Leyden. Een wijk rond een groot park met mooie erfgoed gebouwen, bestaande uit het Energiepark en het Marepark (op het terrein van het voormalige Openbaar Slachthuis) en het Huigpark waar de Maresingel met haar nieuwe wandelboulevard doorheen slingert.

Een eerste versie van dit voorstel hebben de initiatiefnemers op 5 maart jl. aan een kleine 70 bewoners rond het Energiepark en het gebouw van Scheltema Leiden gepresenteerd. Zij discussieerden over het plan in buzz-groepen en hun suggesties en adviezen zijn in een nieuwe versie van het voorstel verwerkt. Deze tweede versie is daarna aan alle deelnemers van de 5 maart bijeenkomst en andere geïnteresseerden (in totaal 100) gestuurd voor hun feedback. Hun suggesties en adviezen zijn ook weer verwerkt in het voorstel dat nu voor u ligt (versie 3.0).

De initiatiefnemers hebben hun plan op zijn financiële en economische haalbaarheid laten doorrekenen. De conclusie van dit onderzoek is dat de voorgestelde bouwplannen financieel en economisch gezond in elkaar steken. Dit betekent dat dit bewonersinitiatief heeft geleid tot een volwaardig alternatief voor de plannen van de MBE Groep.

De twee plannen voor het Energiepark zijn onmogelijk met elkaar te verenigen, daarvoor zijn hun uitgangspunten te verschillend. De MBE Groep sluit aan op het verlangen van het gemeentebestuur naar meer evenementen en horeca die nog meer bezoekers naar de binnenstad moeten trekken voor een verdere economische ontwikkeling van de stad. Het voorstel voor het Nieuw Leids Bolwerk sluit aan bij de wens van datzelfde gemeentebestuur om de woonfunctie van de binnenstad te versterken, het woon- en leefklimaat te verbeteren en bewoners voor de binnenstad vast te houden. Terwijl meer evenementen het leefklimaat in de binnenstad onder druk zetten (en op den duur bewoners zelfs uit de stad zullen verjagen) draagt de bouw van het Nieuw Leids Bolwerk

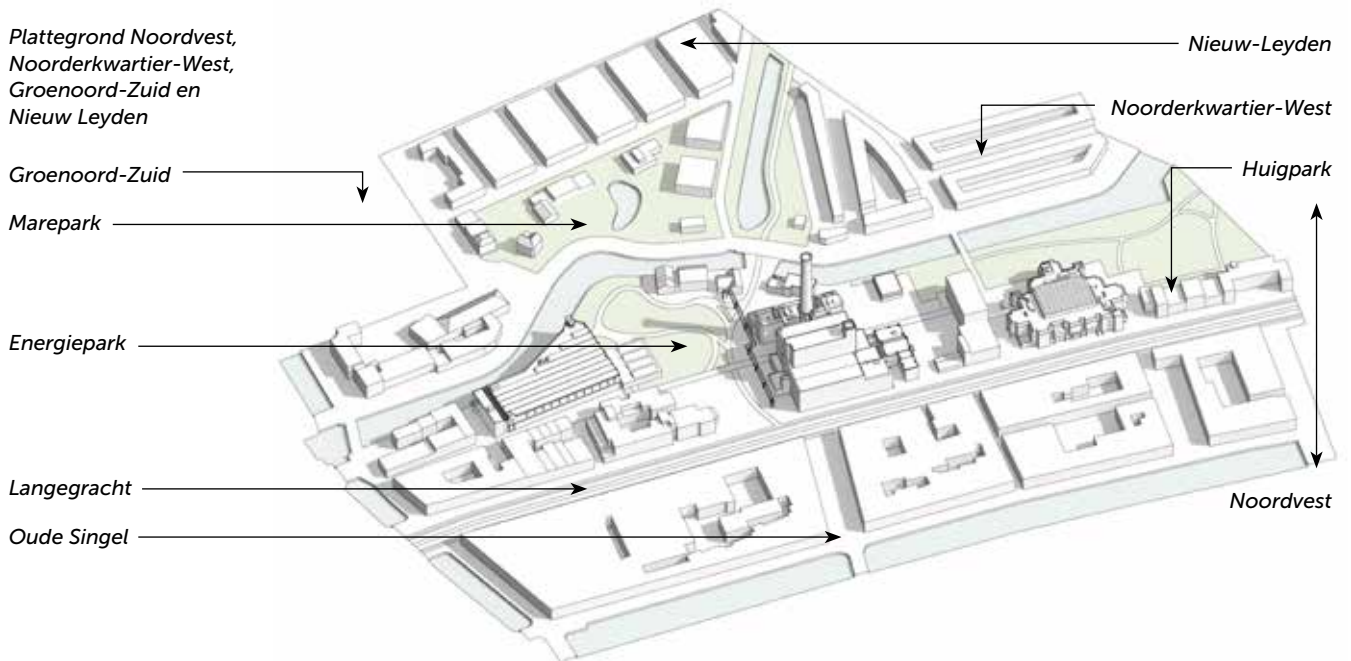
juist bij aan een verbetering van het woonklimaat en aan de realisatie van de ambitie van het gemeentebestuur om binnen 5 jaar 10.000 nieuwe woningen binnen de gemeentegrenzen van Leiden te bouwen.

Vanaf nu zullen de initiatiefnemers verder werken aan een verbreding en verdieping van het draagvlak voor haar plannen. Pas nadat de gemeenteraad haar voorkeur voor dit bewonersinitiatief heeft uitgesproken kan begonnen worden om dit voorstel door te ontwikkelen en te realiseren, samen met de Gemeente, stadspartners, gebiedsontwikkelaars, financiers, aannemers en andere noodzakelijke partijen.

Dit voorstel is als volgt opgebouwd. Allereerst worden de woonbuurten rond het Energiepark (Noordvest, Noorderkwartier-West, Groenoord-Zuid en Nieuw Leyden) in het kort beschreven. Hierna volgt een bespreking van de uitgangspunten die de initiatiefnemers aan de stedenbouwkundig architect hebben meegegeven voor het ontwerp van het Nieuw Leids Bolwerk. Daarna wordt het ontwerp voor de nieuwe buurt gepresenteerd en besproken. Na een korte samenvatting van resultaten van de financieel economische haalbaarheidsstudie van het ontwerp besluit dit voorstel met een korte discussie over de vraag 'hoe nu verder?'. In bijlagen zijn opgenomen een lijst van beleidsnota's en bronnen die bij het formuleren van dit voorstel zijn gebruikt, een samenvatting van het financieel economisch haalbaarheidsonderzoek en een resumé van de redenen waarom de initiatiefnemers dit voorstel hebben opgesteld.

1. Noordvest, Noorderkwartier-West, Groenord-Zuid en Nieuw Leyden

Noordvest, de buurt waarin het Nieuw Leids Bolwerk is gepland, vormt het noordelijk deel van de oude binnenstad van Leiden. Aanpalend, aan de overkant van de Maresingel, liggen de stadsbuurten Noorderkwartier-West, Groenord-Zuid en Nieuw Leyden. Hieronder volgt een beschrijving van deze buurten.



Noordvest

De buurt Noordvest dateert uit 1611 en werd gebouwd ten tijde van de noordelijke stadsuitbreiding. In deze buurt werd toen, parallel aan de Oude Singel, de Langegracht gegraven die tot op de dag van vandaag de centrale as is door de wijk. In de 19e eeuw werd dit deel van de stad het centrum van de Leidse industrie. Na de 2de Wereldoorlog, toen veel fabrieken hun deuren moesten sluiten, verloederde de buurt. De Gemeente besloot in het begin van de jaren '60 dat de Langegracht onderdeel moest worden van een Cityring. Hiertoe werd de gracht gedempt, een dam in de Mare gelegd en een doorbraak naar de Hooigracht gemaakt. De plannen voor de Cityring gingen kort na deze ingrepen van tafel en werden niet verder gerealiseerd. In de jaren daarna werden oude fabrieksgebouwen en de gashouders, de koolgas- en de elektriciteitsfabrieken gesloopt. Zij werden vervangen door utiliteitsgebouwen, zoals de Nuon- centrale, het Stadsbouwhuis, het kantoorgebouw de Sleutels, het Politiebureau en de supermarkten Dirk en Action. Ook verzezen op de plaats van de oude fabrieken grote appartementencomplexen, voornamelijk sociale woningbouw. Het industriële verleden en de modernisering van de wijk in de jaren 1960 - 1980 zijn duidelijk terug te zien in het huidige uiterlijk van de Langegracht, waar de bebouwing wordt gekenmerkt door grote schaalverschillen en bouwstijlen: kleine 17e-eeuwse wevershuisjes staan zij aan zij met grote appartementen- en utiliteitsgebouwen uit de laatste decennia van de vorige eeuw, met daarbovenuit torenend de ruim 80 meter hoge schoorsteen van de Nuon-centrale. De Langegracht zal in 2019, in het kader van aanleg van de Centrumroute, van gevel-tot-gevel opnieuw worden ingericht.



Langegracht 2018

Noordvest heeft een kleine 2000 inwoners. Het grootste deel van deze inwoners woont in sociale woningbouw appartementen van Portaal, gesitueerd langs het westelijke en oostelijke deel van de Langegracht. In feite is het percentage sociale huurwoningen in Noordvest met 42% het hoogste in de binnenstad en 8% hoger dan voor Leiden als stad. Koopwoningen staan vooral aan de Oostdwarsgracht, de Volmolengracht en de Oude Singel. Sinds 2000 zijn slechts een klein aantal nieuwe woningen gebouwd.

Met 44% is de leeftijdsgroep van 26-45 jaar veruit de grootste, gevolgd door de leeftijdsgroep 46-65 jaar met 24%. De leeftijdsgroep van 16-25 jaar is met 17% procentueel aanzienlijk kleiner dan in andere buurten van de binnenstad; er wonen dan ook relatief weinig studenten in deze buurt. Noordvest kent hoofdzakelijk éénpersoons huishoudens (71%) en de bewoners zijn dan ook overwegend ongehuwd. In de buurt wonen nauwelijks kinderen. Gegeven het hoge percentage sociale huurwoningen is de categorie inwoners met een laag inkomen (19%) aanzienlijk hoger is dan elders in de binnenstad (10-13%) en Leiden als stad (9%). Ook het verschil tussen mensen met een sociaal minimum inkomen in Noordvest (17%) steekt schril af tegen de rest van de binnenstad (8-11%) en Leiden als stad (8%).

Noorderkwartier-West, Groenord-Zuid en Nieuw Leyden

Ten noorden van Noordvest, aan de overkant van de Maresingel liggen de woonbuurten Noorderkwartier-West, Groenord-Zuid en Nieuw Leyden.

Noorderkwartier-West

Noorderkwartier-West, tegenover het Huigpark, is een compacte woonbuurt met zo'n 400 kleine arbeiderswoningen die in het begin van de vorige eeuw werden gebouwd, letterlijk onder de rook van de fabrieksgebouwen in Noordvest.

Tegenwoordig is Noorderkwartier-West een geliefde, rustige woonbuurt met een rijke mix aan bewoners: gezinnen, studenten, jonge starters, ondernemers en statushouders wonen hier zij aan zij. Dit is een jonge buurt, met ruim 18% van de bewoners onder de 18 jaar en 23% gezinshuishoudens met kinderen. In de directe omgeving bevinden zich twee scholen, twee locaties van Smallsteps met kinderopvang, een paar buurtwinkels zoals een slager en een sigarettenwinkel, een kapper en een buurtrestaurant.

Groenord-Zuid

Groenord-Zuid is vernoemd naar het verdwenen landgoed Groenord en wordt in het zuiden begrensd door de Maresingel, in het westen door de Haarlemmertrekvaart en in het Noorden de Willem de Zwijgerlaan. De buurt werd in het begin van de vorige eeuw gebouwd en is nu een rustige, compacte woonbuurt met weinig winkels en andere voorzieningen. Wel is er een buurtcentrum waar regelmatig buurtactiviteiten georganiseerd worden. In de meest zuidoostelijke hoek van deze buurt staat aan de Maresingel de Vrije School van Leiden. Hier zijn ook het kinderdagverblijf Gouden Poortje en Trias Kinderopvang gevestigd.

Nieuw Leyden

Ingeklemd tussen het Noorderkwartier-West en Groenord-Zuid, tegenover het Energiepark, werd tussen 2008 en 2016 een bijzondere, nieuwe woonbuurt gerealiseerd met ten westen van de Van der Paauwkade ruim 200 grondgebonden woonhuizen en 2 complexen met in totaal 16 appartementen. Deze buurt werd in particulier *opdrachtgeverschap* gebouwd: toekomstige bewoners konden kavels kopen en daarop binnen bepaalde randvoorwaarden hun eigen huizen laten ontwerpen en bouwen. Tevens werden onder alle huizenblokken gemeenschappelijke half-ondergrondse garages aangelegd. Hierdoor ontstond een autovrije wijk met smalle straten en een bijzonder mix van huizen die ieder een eigen, uniek ontwerp hebben. Voor de Gemeente was het particulier opdrachtgeverschap een middel om 'sociale stijgers' voor het noordelijk deel van de stad te behouden.



Nieuw Leyden

Deze moderne woonbuurt grenst in het zuiden aan het Marepark op het terrein van het voormalig Openbaar Slachthuis, met aangrenzend de Maresingel. In dit park staan markante industrieel erfgoedgebouwen die na renovatie in gebruik werden genomen als woonhuis, kinderdagverblijf en restaurant. In Nieuw Leyden zijn geen winkels en bedrijven gevestigd. Veel bewoners zijn alleenstaanden en koppels, meest zonder kinderen, die op zoek waren naar betaalbare, kleinschalige woonruimte dicht bij het centrum. Een relatief groot aantal van hen zijn ZZP-ers die vanuit huis werken. De bewoners voelen zich sterk met elkaar en de buurt verbonden mede door het intensieve, deels gezamenlijke bouwproces van hun buurt.



Het Stadsbouwhuis aan de Langegracht

2. Buurt- en stadspartijen

Noordvest, Groenord-Zuid, Nieuw Leyden en Noorderkwartier-West kennen wijkverenigingen en een groot aantal buurt- en stadspartijen. Hieronder volgt een lijst van de belangrijkste buurt- en stadspartijen in dit gebied. *Wat opvalt, is het kleine aantal winkels, horecagelegenheden en gezondheids- en andere voorzieningen in dit deel van de stad dat toch overwegend bestaat uit dichtbevolkte woonbuurten.*

De wijkverenigingen

De wijkvereniging Noordvest-Molenbuurt vertegenwoordigt de bewoners van Noordvest. Deze wijkvereniging richt haar aandacht vooral op het volgen van en adviseren bij de vele grote infrastructurele projecten die sinds 2000 in de wijk zijn, en nog steeds worden uitgevoerd. In samenwerking met de Gemeente heeft de wijkvereniging een participatie-instrument (de 'klankbordgroep') geïntroduceerd. Dit is een vaste groep bewoners die op uitnodiging van het bestuur de wijkvereniging vertegenwoordigt bij het regulier overleg over een groot project in de buurt, zoals bijvoorbeeld de bouw van de Lammermarktgarage, de inrichting van de Lammermarkt en de inrichting van Langegracht. Bij deze projecten hebben alle betrokken partijen deze vorm van samenwerking gewaardeerd en zijn de bewoners in het algemeen zeer tevreden met de uiteindelijke resultaten. Op grond van deze ervaring heeft de Gemeente met de wijkvereniging in mei 2017 een samenwerkingsconvenant afgesloten.

Groenord-Zuid kent ook een actieve wijkvereniging die de bewoners vertegenwoordigt bij de Gemeente. Deze wijkvereniging spant zich ook in om de cohesie onder de bewoners te versterken door het organiseren van tal van buurtactiviteiten en de publicatie van een email nieuwsbrief.

Nieuw Leyden en Noorderkwartier-West worden vooralsnog bij de Gemeente vertegenwoordigd door de wijkvereniging Groenord-Zuid. In beiden buurten zijn onlangs initiatieven ontplooid om eigen buurtverenigingen op te richten.

Politie en gemeentelijke overheid

In Noordvest, aan de Langegracht staan het hoofdkantoor van Politie Holland Midden en het Stadsbouwhuis en het daaraan verbonden Tweelinghuis. De Gemeente zal rond 2020

elders in de stad een nieuw Stadskantoor betrekken en de diensten die nu in het Stadsbouwhuis zijn gehuisvest zullen daarnaartoe verhuizen. Het Stadsbouwhuis en het Tweelinghuis komen dan leeg te staan.

Nuon

Aan de Langegracht staat ook de Nuon-centrale. Verwacht wordt dat tussen 2020 en 2025 Leiden op de warmwaterrotonde van de Maasvlakte wordt aangesloten en dat de centrale dan zijn functie verliest. Er zal dan een nieuwe bestemming voor dit enorme gebouw gezocht moeten worden. De E.ON is eigenaar van het gebouw.

Woningbouwcorporaties

De kantoren van de woningbouwcorporaties Portaal en De Sleutels zijn gevestigd in Noordvest. De grote appartementencomplexen in Noordvest zijn eigendom van Portaal.

HUBspot

De HUBspot, het incubatorcentrum voor innovatieve startups van de Universiteit Leiden, de Hogeschool Leiden en de Gemeente, is gevestigd in Noordvest, in het gebouw van De Sleutels.

De Binnenvest

De Binnenvest, het centrale opvangcentrum voor daklozen, is gevestigd in het gebouw de Nieuwe Energie aan de 3de Binnenvestgracht (met de ingang voor de cliënten aan het Energiepark). Dit opvangcentrum heeft een vaste capaciteit van een kleine 60 bedden en een tijdelijke capaciteit van nog eens 35 bedden in een gebouw in het Energiepark (Loods C). Het ligt in de bedoeling dat deze tijdelijke capaciteit in de loop van 2019 zal worden gesloten. In 2008 hebben de partijen die direct betrokken zijn bij het opvangcentrum (de Gemeente, Portaal, de Politie, wijkverenigingen en De Binnenvest) een convenant gesloten over de openbare orde en veiligheid en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte rond het opvangcentrum. Eén van de afspraken in dit convenant is dat het Nuon-terrein (wat nu het Energiepark is), na de noodzakelijke sanering van de grond, een groenbestemming zou krijgen. De genoemde partijen komen elke twee maanden bij elkaar om de in dit convenant vastgelegde afspraken te monitoren en waar nodig aan te scherpen (BVOR).

Scholen en kinderopvang

In Noordvest is de kinderopvang Smallsteps Twins gevestigd aan de Tweelingstraat en de openbare basisschool Woutertje van Leyden aan het Huigpark. De Vrije School heeft onderdak gevonden in Groen Noord-Zuid aan de Maresingel. In hetzelfde gebouw zijn de kinderdagverblijf het Gouden Poortje en de kinderopvang Trias. In één van de industrieel erfgoedgebouwen in het Marepark is de kinderopvang Smallsteps Pollewop gevestigd.

De Nieuwe Energie

In het gebouw van de Nieuwe Energie aan de 3de Binnenvestgracht houden naast Portaal en de Binnenvest een groot aantal bedrijven actief in de communicatiesector kantoor.

Horeca en hotels

Noordvest kent twee kroegen, de Re-Spons aan de Korte Mare en De Roze Beurs aan de Oude Singel. Aan de Korte Mare is ook het restaurant Holle Bolle Gijs gevestigd en aan de Oude Singel het boutique hotel Huys van Leiden. In Nieuw Leyden, in het Marepark staat het restaurant Steakhouse Terroir. Noorderkwartier-West kent een buurtrestaurant.

Supermarkten en winkels

In Noordvest, aan de Langegracht bevinden zich de supermarkten Dirk en Action en de schoenenwinkel Bristol. Verder zijn verspreid over de wijk een klein aantal winkels gevestigd, waaronder de Kringloopwinkel, de beddenwinkel Donzenbed, en de bruidsjaponnenwinkel Bruidsoutlet en de fietsmakers Habraken en Profile Klokpoot. Het Noorderkwartier-West heeft een bakkerij en slagerij.

Sport en sociale voorzieningen

Aan de Langegracht bevindt zich een vestiging van Wellness & Healthclub Newstyle. Verspreid over de wijk hebben zich gevestigd: het COC, het Moeder en Kindhuis, de Zonnestudio Sun& Fun, Voetzorg Leiden, de tandprothesepraktijk de Jong, de haarstudio Creative, de Thaise Massage Salon Leiden en het Saktiisha yoga centre, Groen Noord-Zuid heeft een tandartsenpraktijk en een yogacentrum. Noorderkwartier-West kent een huisartsenpraktijk en een dierenkliniek.

Maak- en productiebedrijven

In dit deel van de stad zijn slechts een klein aantal maak – en productiebedrijven gevestigd waaronder de ambachtelijke steenhouwerij Bambam, de brouwerij Pronck, de drukkerij Mosterd en het grafisch bedrijf Leids Hart. Tevens moeten hier de verschillende ateliers aan de Zandstraat worden genoemd.



Een artistic impression van wat het Energiepark moet worden

3. Het Energiepark, het Marepark, het Huigpark en het Ambachtsplein

Noordvest kent twee parken, het Energiepark en het Huigpark en het parkeerterrein het Ambachtsplein. Tegenover het Energiepark, ingeklemd tussen Nieuw Leyden en Maresingel, ligt het kleine Marepark. Alle drie parken zijn recentelijk aangelegd langs de Maresingel en het Energiepark en het Huigpark maken deel uit van het Singelpark, een burgerinitiatief om te komen tot het langste, mooiste en spannendste stadspark in Nederland. Na vaststelling van het kaderbesluit Singelpark door de gemeenteraad (2013) werken nu de Gemeente, de Vrienden van het Singelpark, bewoners en andere stadspartners gezamenlijk aan de stapsgewijze realisatie van dit park langs de unieke Leidse singels – van, voor en door de bewoners.

Het Energiepark

Het Energiepark werd in 2016 en 2017 aangelegd op de oude locatie van de Watergasfabriek (het Nuon-terrein). In het park staan een drietal industrieel erfgoed gebouwen die nog gerenoveerd en bestemd moeten worden. De afspraak over de groenbestemming van het Nuon-terrein uit 2008 (zie De Binnenvest hierboven) werd drie jaar geleden, in het kader van de ontwikkeling van de ontwerp van het Energiepark, herbevestigd.

Het in 2016 goedgekeurd parkontwerp is slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Het park ligt er momenteel verwaarloosd bij en wordt niet gebruikt. Het parkontwerp kwam in samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden tot stand. Hierin wordt onderkend dat het park de potentie heeft om uit te groeien tot een cultuurhistorisch park, waarin de industrieel erfgoedgebouwen een eigentijdse functie kunnen krijgen en er volop mogelijkheden kunnen ontstaan voor ontmoeting en kleinschalige (culturele) evenementen en sportactiviteiten.

In het ontwerp van het Energiepark is aangegeven dat het park een bijdrage zal leveren aan de versterking van de groenstructuur en bescherming van de biodiversiteit en fauna in de binnenstad. Als voorbeeld, er broedt met succes een paar slechtvalken bovenin de Nuon-centrale. Deze beschermde vogels hebben in 2017 vijf jongen grootgebracht. Ook in 2018 hebben zij hun broedkast weer betrokken.

Aan het Energiepark bevindt zich de ingang van het centrale opvangcentrum voor daklozen de Binnenvest. De aan- en uitloop route van het opvangcentrum loopt door het Energiepark, van en naar de Langegracht (tegenover het Politiekantoor). Vanwege de sociale veiligheid in de omliggende woonbuurten gelden in het Energiepark en de aanpalende straten aan beide kanten van de Maresingel alcohol- en gebiedsverboden en zijn de parkhekken 's nachts gesloten, van 23.00 tot 7.00 uur.

Het Marepark

Het Marepark is een kleine groene ruimte aangelegd in 2013 als onderdeel van de nieuwe woonbuurt Nieuw Leyden. In het park staan twee appartementengebouwen en drie industrieel erfgoedgebouwen waarin een restaurant, een kinderdagverblijf en woonhuis zijn gevestigd. Aan de zuidkant, langs de Maresingel, is het park afgesloten door een hek. Het park heeft duidelijk behoefte aan een beetje inspiratie en liefdevolle zorg.



Het Marepark

Het Huigpark

In tegenstelling tot het Energiepark wordt het Huigpark wel goed bezocht en gebruikt. De grond onder het Huigpark werd in 2013 gesaneerd en het park daarna opnieuw aangelegd. Twee jaar geleden nam de Stichting de Vrienden van het Singelpark het onderhoud van het park over van de gemeentelijke plantsoenendienst. De Vrienden ontwikkelden een nieuw parkontwerp dat nu met financiële steun van Fonds 1818 stapsgewijs wordt gerealiseerd. De Vrienden verzorgen het reguliere onderhoud van het park in samenwerking met Gemiva en bewoners. Een deel van het Huigpark fungeerde vroeger als de begraafplaats voor niet kapitaalkrachtige Leidenaren. Samen met de Vrienden van het Singelpark spannen buurtbewoners zich in om een object ter herinnering aan dit verleden in het park te



Huigpark

kunnen plaatsen. Het Huigpark is een evenementenlocatie waar elk jaar twee evenementen van Cat 2a en twee van Cat 2b zijn toegestaan.

Ambachtsplein

Tussen de Nuon-centrale en het Tweelinghuis ligt het Ambachtsplein. Dit plein is ingericht als een publieke parkeerplaats voor 82 auto's. Aan dit plein, tegen de oostgevel van de Nuon-centrale, staat het gebouw van de voormalige Vuilverwerking. In dit unieke industrieel erfgoedgebouw is de ambachtelijke steenhouwerij Bambam en de ambachtelijke bierbrouwerij Pronck gevestigd. De eigenaar van dit bedrijf en de stichting Levend Ambacht willen van dit gebouw een centrum van oude ambachten maken. Het plein is een evenementenlocatie waar elk jaar twee evenementen van Cat 2a en twee van Categorie 2b zijn toegestaan.



Artistic impression van de nieuwe woonwijk

4. Het Nieuw Leids Bolwerk

In dit voorstel om in Noordvest een nieuwe buurt te realiseren worden eerst de uitgangspunten besproken die de initiatiefnemers aan de stedenbouwkundig architect Stefan Witteman van bureau Current a+u hebben meegegeven. Daarna komt de locatie van de nieuwe buurt aan de orde en wordt de relatie die deze heeft met het Singelpark en Nieuw Leyden aan de noordzijde en de Langegracht en de binnenstad aan de zuidzijde besproken. Hierop volgt een presentatie en bespreking van het stedenbouwkundig ontwerp. Tot slot wordt ingegaan op het stadspark dat ontstaat tussen het Nieuw Leids Bolwerk en Nieuw Leyden, met prachtige industrieel erfgoedgebouwen en de Maresingel met haar nieuwe wandelboulevard die er doorheen slingert.

4.1 De uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp

De initiatiefnemers hebben de volgende uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp opgesteld.

Creëer ruimte voor een nieuwe buurt door de sloop

Voor de realisatie van de nieuwe woonwijk is ruimte nodig. Daartoe zullen langs de Langegracht een aantal vermoeide en verouderde kantoorgebouwen uit de jaren '70 en '80 worden gesloopt. Het gaat hier om De Sleutels, het Stadsbouwhuis en de oudere delen van het Tweelinghuis. Tevens zullen de Loods C in het Energiepark en het gebouw van de Nuon-centrale ten noorden van de schoorsteen afgebroken worden om de groenstructuur van het Energiepark te versterken. In de structuurvisie op de ontwikkeling van de binnenstad 'Verder met de Binnenstad' (oktober 2012) wordt al rekening gehouden met de sloop van deze gebouwen om ruimte te kunnen creëren voor 'moderne toevoegingen' aan dit deel van de stad.

Trek de 3de Binnenvestgracht door naar het oosten, richting Huigpark

In de 17de eeuw bouwde Leiden achter haar singels en vestingwerken aan de stadszijde een extra verdedigingslinie in de vorm van de binnenvestgrachten. In de loop van de 19de eeuw werden deze grachten gedempt; de 3de Binnenvestgracht werd voor een groot deel overbouwd met fabrieken en de watergasfabriek. In het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe wijk wordt, conform het Definitieve Ontwerp van het Energiepark, de historische

lijn van de 3de Binnenvestgracht weer hersteld en de straat zo ver mogelijk naar het oosten, richting Huigpark doorgetrokken. In het gebied ten zuiden van deze lijn wordt de voorgestelde woonbuurt gebouwd. Het door sloop beschikbare terrein ten noorden wordt toegevoegd aan het Energiepark.



De historische lijn van de 3de Binnenvestgracht (Parkstraat) hersteld

Creëer betaalbare woonruimte voor verschillende leefvormen

De samenleving verandert snel en het 'vader-moeder-twee-kinderen-gezin' kan niet meer het uitgangspunt zijn voor een ontwerp van een nieuwe stadsbuurt. Zeker niet in de binnenstad van Leiden, met haar zeer gemêleerde bevolkings- en gezinssamenstelling. Het Nieuw Leids Bolwerk zal betaalbare woonruimte bieden voor verschillende gezins- en leefvormen zoals micro-woningen voor young professionals en buitenlandse medewerkers van de Universiteit, het Bio-science Park en ESTEC; woningen voor ééngezinshuishoudens, voor alleenstaande ouders en samengestelde gezinnen; woonruimtes voor woongroepen en bewonerscollectieven van 67-plussers.

Verbind stedenbouwkundig de nieuwe woonwijk met Nieuw Leyden

Nieuw Leyden heeft een bijzondere stedelijke architectuur met een 'menselijke maat': geen huis is hetzelfde en toch straalt elke gevelwand, elke straat en de hele buurt een harmonische eenheid uit. Dit is het resultaat van een bouwconcept waarbij bewoners zelf binnen bepaalde architectonische randvoorwaarden hun huizen hebben kunnen ontwerpen en bouwen. Op dezelfde manier als waarop in de 16de en 17de eeuw de binnenstad van Leiden, de grachtengordels van Amsterdam en andere steden werden gebouwd, maar dan gekleed in een modern architectonisch jasje.

De initiatiefnemers van het Nieuw Leids Bolwerk stellen voor om de nieuwe buurt op dezelfde wijze te ontwikkelen, maar met een uitbreiding van het bouwconcept. In Nieuw Leyden paste de Gemeente particulier opdrachtgeverschap toe waarbij toekomstige bewoners kavels kochten en daarop zelf hun huizen konden ontwerpen en bouwen. In het Nieuw Leids Bolwerk zullen ook groepen van toekomstige bewoners gezamenlijk kavels kunnen kopen om daarop zelf woonruimtes voor hun leefgemeenschappen of appartementencomplexen, aangepast aan hun specifieke woonbehoeftes, kunnen laten ontwerpen en bouwen (collectief opdrachtgeverschap). Ook projectontwikkelaars en woningcorporaties kunnen van deze optie gebruikmaken om koop- en huurappartementen en sociale woningbouw te realiseren. Net als in Nieuw Leyden zullen ook in het Nieuw Leids Bolwerk bewoners hun auto's en fietsen in half-ondergrondse communale garages onder de woningen en appartementen kunnen parkeren.



© John Lord

Creëer gelegenheid voor wonen, werken, leren en recreëren

Nieuw Leyden is een woonbuurt zonder winkels, scholen en sociale voorzieningen. Het Nieuw Leids Bolwerk moet daarentegen een buurt worden waar niet alleen goed gewoond maar ook gewerkt en geleerd wordt en waar bewoners, werkers en studenten kunnen recreëren in het Energiepark en het Huigpark. In de nieuwe buurt zullen daarom ZZP-ers hun woonhuis met kantoor en kleine maak- en servicebedrijven hun bedrijfspanden kunnen bouwen. In de wijk zal ook plaats zijn voor scholen, culturele instellingen, sociale voorzieningen en afdelingen van de Universiteit. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor buurtwinkels en horeca (categorie 1 en 2). In de nieuwe buurt zullen de winkels, horeca en sociale voorzieningen niet alleen de bewoners van het Nieuw Leids Bolwerk gaan bedienen, maar ook die in Groen Noord-Zuid, Nieuw Leyden, Noorderkwartier-West en Noordvest ten zuiden van de Langegracht.

De unieke architectonische signatuur van Nieuw Leyden

Integreer het Definitief ontwerp van het Energiepark en het Beeldkwaliteitsplan Singelpark

Het Nieuw Leids Bolwerk ligt aan het Energiepark en het Huigpark. Met de ontwikkeling van de nieuwe buurt kan ook het Energiepark eindelijk ontwikkeld worden conform het definitief ontwerp (november 2015). Voor de verdere ontwikkeling van het groen in de buurt en voor de ruimtelijk samenvoeging van het Marepark en het Energiepark is het Beeldkwaliteitsplan Singelpark (2014) richtinggevend. Beleid in deze nota's zal wel op punten moeten worden aangepast op basis van voortschrijdend inzicht op terreinen zoals 'natuur inclusief' bouwen en noodzakelijke klimaatadaptaties.

Verbind het Energiepark en de Langegracht met spannende straatjes vol bedrijvigheid

Het Energiepark, Huigpark en het Marepark worden één groot aaneengesloten verblijfspark met velerlei gebruiksmogelijkheden voor bewoners in de aangrenzende woonbuurten. Het is belangrijk dat ook bewoners van de binnenstad hun weg vinden naar deze nieuwe groene long in hun versteende leefomgeving. Immers, dit verblijfspark betekent voor de

bewoners hetzelfde als het Plantsoen en het van der Werfpark voor bewoners in de Binnenstad-Zuid. Daartoe zullen spannende straatjes door het Nieuw Leids Bolwerk, van de Langegracht naar het Singelpark, gecreëerd worden, met verrassende (buurt)winkels en ambachtelijke maak- en reparatiebedrijven. Tevens zullen de industrieel erfgoedgebouwen aan de Maresingel en de parterreverdieping van de Nuon-centrale aantrekkelijke bestemmingen krijgen, zoals bijvoorbeeld een ambachtelijke bakkerij met een eigen broodwinkel en tearoom, een Foodmarket, een vestiging van Marqt, een theater of de Leidse ballet en theaterschool.

Accommodeer De Binnenvest

De aanwezigheid van het centrale opvangcentrum voor daklozen De Binnenvest aan het Energiepark is onder bewoners van de omliggende woonbuurten ten zuiden en ten noorden van de Maresingel zeker niet onomstreden. Sommigen ergeren zich aan de cliënten van De Binnenvest die bij de ingang van het Energiepark rondhangen, daar hun drankjes nuttigen en blikjes en andere rommel achterlaten. Anderen voelen geen problemen met hun aanwezigheid en zijn trots op het feit dat Leiden zorgt voor haar kwetsbare medeburgers in het centrum van de samenleving en de wijze waarop de stad daar vorm aan geeft.



Een hangplek van de cliënten van de Binnenvest, bij de ingang van het Energiepark

De initiatiefnemers van het Nieuw Leids Bolwerk realiseren zich dat de aanwezigheid van De Binnenvest en haar cliënten altijd een controversieel onderwerp zal blijven, voor huidige en toekomstige bewoners. Toch stellen zij zich op het standpunt dat De Binnenvest binnen het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwe buurt geacommodeerd moet en kan worden. Al was het maar omdat het moeilijk zal zijn elders in de binnenstad vervangende ruimte te vinden, een verhuizing torenhoge kosten met zich mee zal brengen en de problemen die door bewoners in de buurt van het Energiepark worden gevoeld alleen maar een andere locatie verplaatst zullen worden.

Wel menen de initiatiefnemers dat er verbeteringen in de huidige situatie rond De Binnenvest doorgevoerd kunnen worden. Zij gaan ervanuit dat het decentralisatiebeleid van De Binnenvest met kracht wordt doorgezet en de capaciteit van het opvangcentrum tot een minimum wordt teruggebracht. Tevens, dat met de komst van het Nieuw Leids Bolwerk de alcohol- en gebiedsverboden in en rond het Energiepark onveranderd van kracht zullen blijven en zo nodig uitgebreid en beter gehandhaafd worden. De ontwikkeling van het Nieuw Leids Bolwerk geeft ook kansen om de overlast in de publieke ruimte terug te dringen. Bijvoorbeeld een afgeschermd verblijfsruimte nabij de ingang van De

Binnenvest kan de overlast op hangplekken elders in de buurt verminderen. Een nieuwe aanlooproute langs de oostgevel van het gebouw de Nieuwe Energie zou ervoor kunnen zorgen dat cliënten van De Binnenvest niet meer dwars door het park hoeven te lopen om het daklozen centrum te bereiken. En tot slot, hangplekken in het Energiepark en het Nieuw Leids Bolwerk moeten vermeden en bestaande plekken langs de Langegracht, de Volmolengracht, de Maresingel en de Van der Paauwkade verwijderd worden.

Voer de principes van de circulaire, duurzame en klimaat-neutrale stad door

In de visie van de bewoners die geconsulteerd werden moet het Nieuw Leids Bolwerk een nationaal en internationaal voorbeeld worden van hoe in een oude binnenstad een circulaire, duurzame en klimaat-neutrale buurt ontwikkeld kan worden. Het gebruik van duurzame materialen en een goed doordacht flexibel ontwerp staat voorop, zodat huizen voor lange tijd aan de wensen van bewoners kunnen blijven voldoen en simpelweg langer meegaan. In het ontwerp zal verder rekening gehouden worden met de aansluiting op de warmteronde, de eigen opwekking van energie en de introductie van de nieuwste toepassingen van duurzame energietechnologieën en isolatietechnieken en van innovatieve mobiliteitsvoorzieningen. Dit betreft individuele huizen en de buurt als geheel. Er zal ook met verschillende vormen van afvalscheiding en recycling door bewoners geëxperimenteerd worden.

Schuw het experiment niet

In verband met het bovenstaande uitgangspunt zullen experimenten en testen van innovatieve technologieën niet geschuwd worden. Dat zet het Nieuw Leids Bolwerk op de kaart als een voorbeeld hoe in een oude binnenstad optimaal gebruik gemaakt kan worden van schaarse ruimte door duurzaam en toekomstgericht nieuwe buurten te ontwikkelen.

Maak een flexibel masterplan dat in de tijd kan worden aangepast

De ontwikkeling van een nieuwe buurt in een oude binnenstad is een project van lange adem. In een periode van 10 tot 15 jaar verandert veel in onze samenleving. Er zullen nieuwe eisen aan onze woon- en leefomgeving gesteld worden, nieuwe vormen van werken en mobiliteit ontstaan en ingrijpende klimaatadaptaties in de stedelijke omgeving plaatsvinden. En, er zullen zich ontwikkelingen voordoen waar niemand op dit moment nog notie van heeft. Daarom is een flexibel ontwikkelingsplan nodig, dat gefaseerd uitgevoerd en elke vijf jaar tegen het licht van de tijd gehouden en waar nodig bijgesteld kan worden.

Creëer een open samenwerking tussen alle betrokkenen

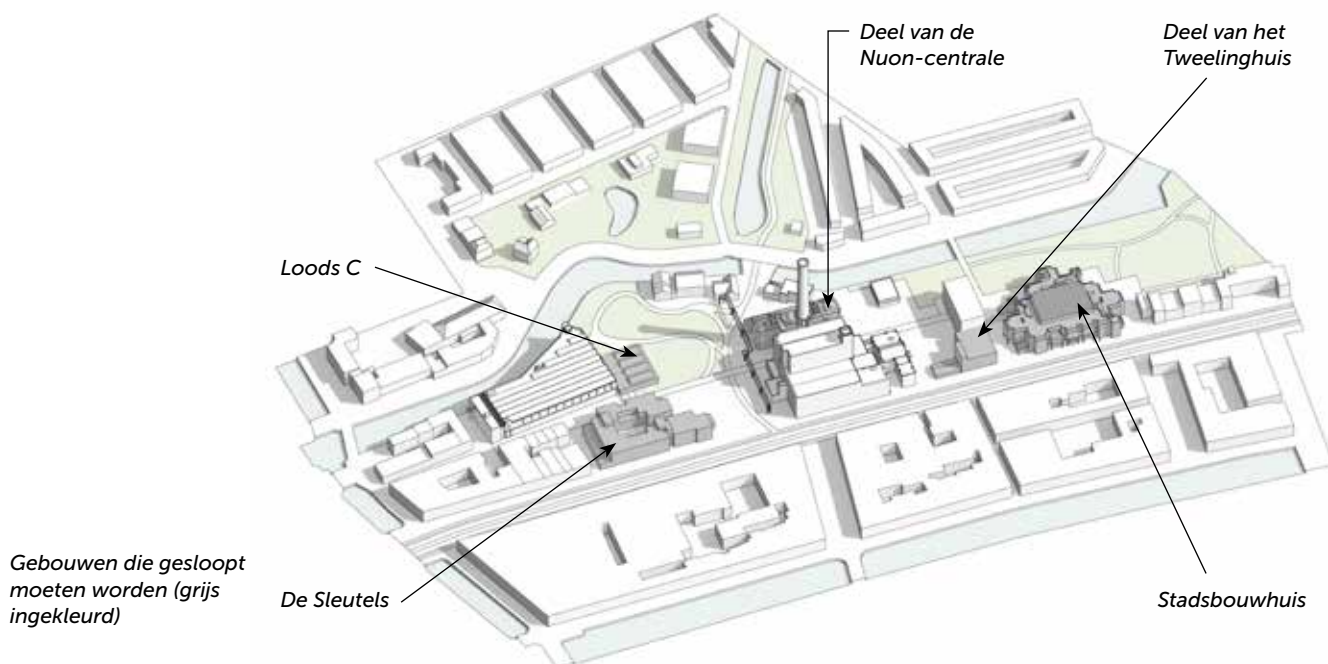
De ontwikkeling van een nieuwe stadsbuurt is een proces met grote financiële belangen waarbij expertise op velerlei terrein en veel organiserend vermogen vereist is. Er zijn tal van partijen bij betrokken, waaronder de Leidse politiek, het Gemeenteapparaat, de Provincie Zuid-Holland, stedenbouwkundigen, architecten, specialisten in circulaire, duurzame en klimaat-neutrale stadsontwikkeling, juristen en notarissen, woningcorporaties, bouwondernemingen, en niet in de laatste plaats financiers en hypotheekverstrekkers. Bovendien willen de bewoners in de omliggende buurten en toekomstige bewoners die een kavel hebben gekocht graag participeren in verschillende fases van het planproces en geïnformeerd blijven gedurende de uitvoeringsfase.

In de wijk Noordvest-Molenbuurt zijn in de afgelopen jaren verschillende complexe infrastructurele bouwprojecten uitgevoerd waarbij externe projectleiders de Gemeente met succes hebben 'ontzorgd' en voor een open samenwerking en communicatie tussen alle partijen - de bewoners niet uitgezonderd - hebben zorggedragen. De initiatiefnemers adviseren de Gemeente dan ook om van de ervaringen die zijn opgedaan bij deze

projecten te leren en voor de ontwikkeling van het Nieuw Leids Bolwerk een extern bureau met de expertise in en bewezen ervaring met de planning en bouw van nieuwe stadsbuurten in oude binnensteden aan te trekken.

4.2 Locatie van de nieuwe buurt: een woningbouwlocatie van stedelijk belang

Het Leids Nieuw Bolwerk wordt gebouwd op twee stukken grond land langs de Lange-gracht, tussen de Reineveststeeg en de Nuon-centrale en tussen het gebouw voormalige Vuilverbranding aan het Ambachtsplein en het appartementencomplex van Portaal direct ten oosten van het Stadsbouwhuis. Deze twee stukken grond zijn in de nota Bouwen 2020 aangemerkt als *woningbouwlocaties van stedelijk belang*.

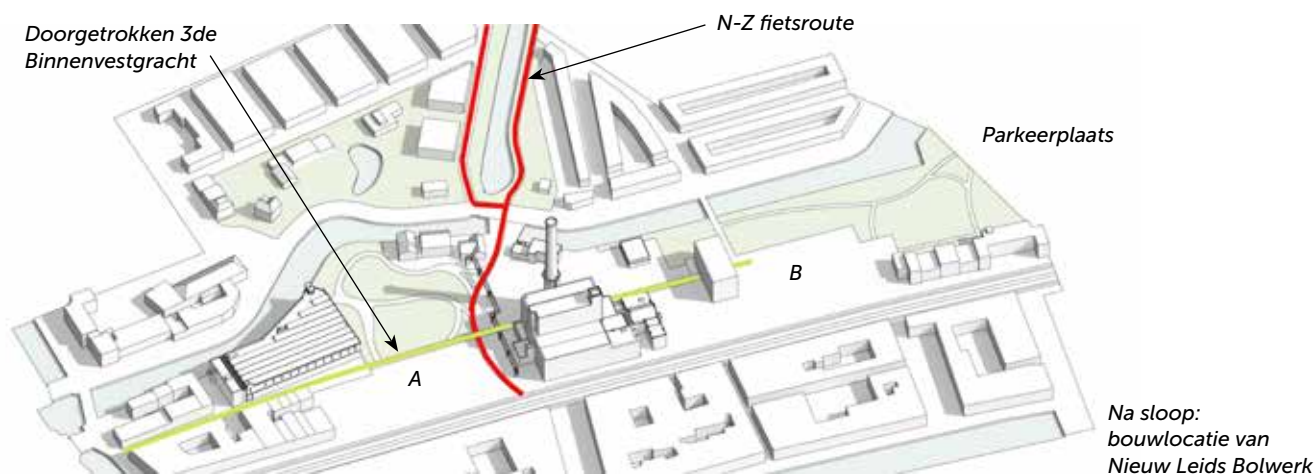


Eerder is al aangegeven dat voor de realisatie van de nieuwe buurt wel eerst een aantal gebouwen gesloopt zullen moeten worden: het gebouw van De Sleutels, de oudere delen van het Tweelinghuis en het Stadsbouwhuis. Ook in het Energiepark zal Loods C gesloopt moeten worden en, als in 2022 de Nuon-centrale beschikbaar komt en door de Gemeente van de E.ON teruggekocht kan worden, het nieuwere deel van de centrale direct ten noorden van de grote schoorsteen. De industrieel erfgoedgebouwen langs de Maresingel blijven staan en worden gerenoveerd en herbestemd.

De Sleutels, Loods C, het Tweelinghuis, het Stadsbouwhuis en de industrieel erfgoedgebouwen langs de Maresingel zijn eigendom van de Gemeente. Met uitzondering van de laatstgenoemde gebouwen staat geen van deze gebouwen momenteel leeg. Het Stadsbouwhuis en een deel van het Tweelinghuis komen naar verwachting in 2020 beschikbaar wanneer de Gemeente haar afdelingen die gehuisvest zijn in deze gebouwen verplaatst naar een nieuw stadskantoor. De huurders in De Sleutels hebben echter allen langdurige huurcontracten. Met hen zal overleg gepleegd moeten worden of zij geïnteresseerd zijn te verhuizen naar een andere locatie, bijvoorbeeld elders in het Nieuw Leids Bolwerk.

Na de sloop van de hierboven aangegeven gebouwen ontstaan twee bouwlocaties van 125 meter bij 50 meter (A) en van 140 meter bij 60 (B), respectievelijk ten westen en ten oosten van de Nuon-centrale en de daarnaast liggend industrieel-erfgoed gebouw van de voormalige Vuilverbranding. De bestaande parkeerplaats in het noordoosten van blok B

(ten oosten van het Stadsbouwhuis) wordt niet tot de bouwlocatie gerekend. Immers, bewoners van de appartementen van Portaal parkeren hier hun auto's en willen dat in de toekomst graag blijven doen. Met de sloop van Loods C en het nieuwere deel van de Nuon-centrale wordt een terrein van in totaal 5000 m² aan het Energiepark toegevoegd.



In bovenstaande plattegrond is te zien dat het recent gebouwde gedeelte van het Tweelinghuis niet gesloopt maar als kantoorruimte geïntegreerd kan worden in het stedenbouwkundig ontwerp van het Nieuw Leids Bolwerk. Ook zijn al ingetekend de naar het oosten doorgetrokken 3de Binnenvestgracht en de nieuwe hoofd-fietsroute door het Energiepark, die de Merenwijk en Nieuw Leyden met de binnenstad gaat verbinden.

4.4 Het stedenbouwkundig ontwerp en toelichting daarop

In opdracht van de initiatiefnemers heeft Stefan Witteman van bureau Current a+u in Den Haag een stedenbouwkundig ontwerp voor het Nieuw Leids Bolwerk gemaakt. Stefan Witteman was de stedenbouwkundig architect van Nieuw Leyden.

*Stedenbouwkundig
ontwerp van het Nieuw
Leids Bolwerk*



Op de bovenstaande plattegrond is het stedenbouwkundig ontwerp van het Nieuw Leids Bolwerk ingetekend. Het ontwerp van de nieuwe buurt voorziet in bebouwing in vier blokken, twee ten westen van de Nuon-centrale en twee ten oosten. De kleur van de gebouwen geeft de verschillende type gebouwen aan en verschaft een duidelijke indruk van de grote verscheidenheid van huizen en gebouwen die in het ontwerp nagestreefd wordt: geen huis en gebouw heeft dezelfde hoogte en breedte. In het uiteindelijk ontwerp kunnen de aangegeven hoogtes en breedtes van de gebouwen natuurlijk nog verschillen, maar het principe van verscheidenheid blijft gehandhaafd. De Nuon-centrale (Lichtcentrale) en de industrieel erfgoedgebouwen langs de Maresingel zijn groen ingekleurd.

In het stedenbouwkundig ontwerp is de footprint van de gebouwen in blok 1 & 2 in totaal 4.250 m², het totaal vloeroppervlak 10.600 m² en de totale inhoud 32.500 m³. Rond 1.750 m² van de bouwlocatie hier zal bestemd worden voor twee communale binnenplaatsen en straten en groen (publieke ruimte).

De footprint van blok 3 is 2.600 m², het totaal vloeroppervlak 5.500 m² en de inhoud 15.500 m³. De voetprint, vloeroppervlak en inhoud van het Tweelinghuis zijn hierin niet meegenomen.

De footprint van blok 4 is 3400 m², het totaal vloeroppervlak 10.400 m² en de totale inhoud 31.500 m³. Rond 8.400 m² van blokken 3 & 4 zal bestemd worden voor de binnenplaats in blok 4, straten, groen en een parkeerplaats op maaiveld in blok 3 (onder het rode gebouw dat op palen komt te staan).

In totaal voorziet het stedenbouwkundig ontwerp in de bouw van 200 nieuwe woonhuizen en appartementen en rond 6.000 m² nieuwe kantoor-, winkel- en bedrijfsruimte. Hierin zijn *niet* begrepen het Tweelinghuis, het gebouw van de voormalige Vuilverbranding, de Nuon-centrale en de industrieel erfgoed gebouwen aan de Maresingel.



Korte beschrijving van blokken 1 & 2

Aan de noordkant van *blokken 1 & 2*, aan het verlengde van de 3de Binnenvestgracht en uitkijkend op het Energiepark, wordt de gevelwand van weverhuisjes van de 3de Binnenvestgracht doorgetrokken: kleine woonhuizen van verschillende breedtes en hoogtes tot maximaal twee verdiepingen. De gebouwen worden richting Langegracht hoger. Langs de Langegracht zijn appartementengebouwen gepland van dezelfde hoogte als het politiebureau (parterre en 3 verdiepingen). Bewoners parkeren hun auto's en fietsen in een half-ondergrondse garage die onder de twee blokken doorloopt; of halen een elektrische auto op die 'Greenwheels-electric' in deze garage op daarvoor bestemde parkeerplaatsen met oplaadpunt heeft klaarstaan.

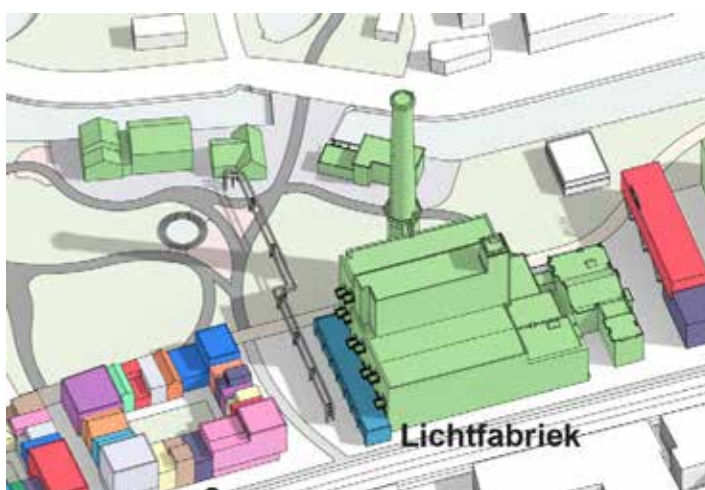
Het straatje tussen *blok 1 en 2* is bestemd voor kleine maak- en servicebedrijven en ZZP-ers met hun werkruimtes op de parterreverdieping en hun woning op eerste en tweede verdieping. In het straatje tussen blok 2 en de Nuon-centrale (met het fietspad dat de Merenwijk en Nieuw Leyden met de binnenstad verbindt) zijn winkels gepland met erboven appartementen, aan beide kanten van de straat. Gedacht kan worden buurtwinkels zoals Primera, een traiteur, een juwelier, een scharrelslager, een viswinkel, maar ook aan een computer repair shop, een kapper of schoenmaker. Zeker geen slijterij in verband met De Binnenvest. Vooral duurzaam, een beetje bio en een tikkeltje 'up market' zodat dit winkelcentrum aanvullend en niet concurrerend zal zijn met Dirk, Action en Bristol. Natuurlijk zal nog een marktverkenning moeten worden verricht om de levensvatbaarheid van zo'n kleinschalig winkelcentrum op deze locatie in te schatten. Maar het lijkt een veelbelovend voorstel: Noordvest, Groenord-Zuid, Nieuw Leyden en Noorderkwartier-West kennen nauwelijks buurtwinkels en de in potentie drukke fietsverbinding tussen de Merenwijk en de binnenstad loopt dwars door het winkelcentrum.



Blok 3 & 4

Blok 3 in dit stedenbouwkundig plan is bestemd voor leren en werken. Het Tweelinghuis (het lichtgroene blok) zou huisvesting kunnen bieden aan een woningcorporatie, bijvoorbeeld De Sleutels, en het nieuwe rood ingekleurde gebouw (op palen) aan de HUBspot van de Universiteit. Of er kan gedacht worden aan de vestiging van een muziekschool of PABO. Onder het rode gebouw op palen is een parkeerplaats (op maaiveldniveau) gepland voor auto's en fietsen voor hen die in dit blok werken of hun lessen volgen. De twee gebouwen aan de kopse kant van blok 3 (oranje en paars), aan de Langegracht, kunnen bestemd worden voor microwoningen en sociale voorzieningen, zoals een vestiging van B&C (Bibliotheek plus Cultuur).

Blok 4 voorziet in park-wonen, in appartementen rond een grote collectieve binnenhof die aansluit op het Huigpark. Hier zijn appartementen gepland die in collectief opdrachtgeverschap worden gebouwd. Bewoners van de appartementen parkeren ook hier hun elektrische auto's en fietsen in een collectieve half-ondergrondse garage onder de binnenhof. Op de parterre verdieping van dit complex kunnen zich een zorgcentrum voor ouderen en een huisartsenpost vestigen.



Industrieel erfgoedgebouwen, de voormalige Vuilverbranding en de Nuon-centrale

De industrieel erfgoedgebouwen in het Energiepark, de gebouw van de voormalige Vuilverbranding aan het Ambachtsplein en de Nuon-centrale (Lichtfabriek) behoren nadrukkelijk tot dit voorstel voor het Nieuw Leids Bolwerk.

In het definitief ontwerp van het Energiepark staat dat de industrieel erfgoedgebouwen de sociale motor moeten worden van het park: 'Kleinschalige horeca, creatieve bedrijvigheid,

innovatie en ontmoeten zijn functiekenmerken voor het programma in de oude panden'. De mogelijke bestemmingen voor deze gebouwen zijn legio: een ambachtelijke bakkerij met horeca (cat. 1 + 2) in het gebouw dat het dichtst bij de dam in de Maresingel staat. Een architectencollectief, een theater of een dans- en theaterschool of een galerie met kunsttuilen in het andere gebouw. 'Schone' bedrijven waar veel mensen werken die in Leiden wonen en met de fiets naar hun werk komen. Immers, het is moeilijk om in de buurt auto's te parkeren. Voorzieningen voor laden en lossen kunnen wel in de nabijheid van deze gebouwen worden gerealiseerd. Onder Leidse ondernemers bestaat grote belangstelling voor deze industrieel erfgoedgebouwen langs de Maresingel.



*Industrieel-erfgoed
gebouwen aan de
Maresingel*

De Gemeente heeft uitgewerkte plannen voor een cascorenovatie van deze erfgoed gebouwen en de contracten voor de aanbesteding van zo'n renovatie klaar liggen. Deze documenten zijn echter in een gemeentelijke bureaulade beland toen in januari 2017 de MBE Groep haar belangstelling voor deze gebouwen bekend had gemaakt en haar plannen voor het Energiepark en het gebouw van Scheltema Leiden aan het gemeentebestuur had gepresenteerd. Deze plannen voor cascorenovatie kunnen zo weer uit de lade gehaald worden, of de Gemeente kan besluiten Leidse ondernemers te vragen voorstellen voor de bestemming van deze gebouwen te presenteren. Deze kan ze dan voor een schappelijke prijs verkopen aan het Leidse bedrijf met het meest belovende plan, met de verplichting het pand te renoveren.



*Levende oude
ambachten aan het
Ambachtsplein*

In het gebouw van de voormalige Vuilverbranding zijn door steenhouwerij Bambam en de Stichting Levend Ambacht maakbedrijven gepland, met oude stoere ambachten zoals steenhouwen, smeden, houtbewerking of bier brouwen. Het Ambachtsplein wordt een openluchtwerkplaats waar bewoners van het Nieuw Leids Bolwerk en studenten van de Hubspot of de PABO kunnen volgen hoe een kunstenaar een beeld houwt. Kortom een plein waar oude ambachten beleefbaar worden. De initiatiefnemers dagen de Stichting Levend Ambacht en de Gemeente uit om werk te maken van deze visie. Dat betekent: plannen afstoffen, een Leidse projectontwikkelaar bij de hand nemen en de al uitgewerkte visie voor dit iconisch gebouw aan het Ambachtsplein realiseren.



*Een Food Factory
in de Lichtfabriek*

De grote Nuon-centrale (Lichtfabriek) is een uniek gebouw met veel mogelijkheden. De initiatiefnemers hebben gekozen voor een woonbestemming voor dit enorme gebouw, met op de parterre verdieping winkels zoals een Markt, een Leidse Foodmarkt of bijzondere horeca in de vorm van een Leidse variant van de succesvolle Fenix Food Factory in Rotterdam. Het gebouw is verder qua maten en ligging ideaal geschikt voor de realisatie van koopappartementen in het duurdere marktsegment. De vraag naar nieuwe luxe stadappartementen in de binnenstad is levendig, gezien de ervaring met de verkoop van dit soort appartementen elders in de binnenstad. Rondvragen heeft aangetoond dat het niet moeilijk zal zijn om een projectontwikkelaar te vinden die het gebouw in 2022 wil kopen en ontwikkelen conform de voorgestelde programmering.

4.5 Samenvoeging en programmering van het Energiepark, het Huigpark en het Marepark

Ondanks de recente aanleg van het Energiepark en de mooie plannen die zijn opgenomen in het Definitief ontwerp ligt het park er desolaat en verwaarloosd bij. Hier moet verandering in komen. Dat kan ook wanneer door de realisatie van het Nieuw Leids Bolwerk bewoners direct aan het park komen wonen; winkeliers klanten uit de directe omgeving en de Merenwijk willen trekken; en bedrijven en uitbaters van horeca hun bezoekers een mooie groene entree wensen te geven. Immers, met de bouw van het Nieuw Leids Bolwerk ontstaat een grote groep van direct belanghebbenden die er baat bij hebben dat het park er op zijn best uitziet.

De initiatiefnemers stellen voor om het Energiepark, het Huigpark en het Marepark samen te voegen tot één groot park waar de Maresingel met haar nieuwe wandelboulevard langs het water doorheen slingert. Het Beeldkwaliteitsplan Singelpark (2014) is leidend bij de realisatie van deze samenvoeging en de daartoe te maken aanpassingen in het ontwerp van de drie individuele parken. De Commissie Advies en Ontwerp van de Vrienden van het Singelpark kan gevraagd worden hierbij te assisteren.

Met de openstelling van de dam in de Maresingel, het in gebruik nemen van de Noord-Zuid hoofd Fietsroute en de in gebruikname van de erfgoedgebouwen aan de Maresingel kunnen de hekken die het Energiepark nu nog ontsieren verwijderd worden. Nieuwe afspraken tussen De Binnenvest en de Gemeente, de Politie, bewoners, winkeliers en ander ondernemers in de nieuwe buurt kunnen worden gemaakt over de aanlooproute naar het opvangcentrum en de reeds voorgestelde afgeschermd verblijfplaats voor de cliënten van De Binnenvest bij de voordeur van het opvangcentrum. De alcohol- en gebiedsverboden in het Energiepark en omliggende straten aan beide zijden van de Maresingel dienen onverminderd van kracht te blijven, mogelijk zelfs worden uitgebreid, om de politie in staat te stellen om bij onverhoopte overlast te kunnen handhaven.



Zoals beschreven in het Definitief ontwerp is midden in het park de *eyecatcher* gepland met het thema 'water & energie'. Alle wandel- en fietsroutes in het park komen hier langs en de *eyecatcher* zal een herkenningspunt worden in het Energiepark. Dit water & energie object krijgt 'de vorm van een gashouder, een speelelement met water, stoom en kunst. De energie wordt zichtbaar door 'nevel' (stoom) in het kunstwerk. In de avond wordt de stoom aangelicht waardoor een koppeling met het verlichtingsplan ontstaat'.

Het Energiepark zoals de ontwerpers en de bewoners hopen dat het eens zal worden

Naast het gebruik als park bieden het Energiepark, het Marepark en het Huigpark een prachtige publieke ruimte voor allerlei activiteiten en evenementen. Bij de programmering kan worden aangesloten bij de initiatieven die de Vrienden van het Singelpark ondernemen in het Huigpark. De drie parken nodigen uit voor kleinschalige cultuurevenementen, sport en spel; activiteiten die geen schade toebrengen aan flora en fauna. Naast het water & energie object kan een doorlopende, wisselende kunsttentoonstelling worden ingericht waar jonge kunstenaars uit Leiden en omgeving hun laatste creaties kunnen opstellen. Er kan een botanische collectie, een bijenstal, een tuin met stadslandbouw aangelegd worden. Ook kan worden gedacht aan een proefopstelling waar opties voor klimaatadaptatie worden getoond. Zo kan het park voorzien in ontmoetingsplekken voor verschillende groepen bewoners.

Scholen kunnen gebruik maken van het park om hun leerlingen meer kennis bij te brengen over klimaat, water, de historie van energie, de aankomende klimaatadaptaties en de bescherming van flora en fauna. Kinderen van de basisschool kunnen meehelpen in het onderhoud van de tuin met stadslandbouw, om zo hun kennis van planten in de praktijk te brengen en betrokkenheid bij het park te vergroten. Sportclubs kunnen het park gebruiken voor hun buitenactiviteiten. Bezoekers kunnen in de ambachtelijke broodwinkel bij de dam in de Maresingel een gevulde picknickmand kopen en hun lunch in het park nuttigen, een boek lezen of gewoon wat voor zich uit mijmeren en te genieten.



© jw@broekema

*Stadslandbouw in het
Huigpark*

Al deze activiteiten trekken klandizie voor de winkels en horeca die in het Nieuw Leids Bolwerk zijn gepland. De toekomstige ondernemers rond de twee parken kunnen daarom gevraagd worden de handen ineen te slaan en de programmering van de parken gezamenlijk te organiseren.

De Gemeente heeft het onderhoud van het Huigpark enige jaren terug aan de Vrienden van het Singelpark overgedragen die nu in samenwerking met Gemiva de werkzaamheden uitvoert. Deze regeling kan zonder problemen doorgezet worden naar het Energiepark en het Marepark.

5. Economische haalbaarheid van het voorgestelde Nieuw Leids Bolwerk

De initiatiefnemers van het Nieuw Leids Bolwerk hebben Robin Seijdel ingeschakeld om de economische haalbaarheid van de nieuwe buurt, zoals die ontworpen is door Stefan Witteman, te onderzoeken. Robin Seijdel was de oprichter van het bureau StrateGis, een bureau dat gespecialiseerd is in het managen van informatie van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Sinds kort is hij actief als zelfstandig adviseur gebiedsontwikkeling.



Voor het bepalen van de haalbaarheid van de nieuwe buurt Nieuw Leids Bolwerk heeft Robin Seijdel een indicatieve financiële analyse uitgevoerd door middel van (gescheiden) grond- en vastgoedexploitatie berekeningen. Hij komt tot de conclusie dat op basis van voorzichtige aannames aan de opbrengstenkant en ruime aannames aan de kostenkant, het plan bij een gemiddelde verkoopprijs van de te bouwen (woon)ruimte van € 3.400 m² (inclusief BTW) een positief resultaat zal opleveren van rond € 5 mln. In de berekeningen zijn de kosten van de verwerving van de grond en de te slopen gebouwen nog niet meegenomen en zullen dus van dit resultaat moeten worden afgetrokken. Robin Seijdel stelt wel dat het aannemelijk is dat na optimalisatie en nader onderbouwend onderzoek het resultaat hoger zal uitvallen. Of in eenvoudig Nederlands gezegd: het stedenbouwkundig plan is financieel economisch haalbaar. In bijlage 2 is een korte uitleg van de gemaakte berekeningen opgenomen. Aanvullend cijfermateriaal is op aanvraag beschikbaar.

Model van het Nieuw Leids Bolwerk voor financieel economische berekeningen

6. Hoe nu verder?

De initiatiefnemers hebben met hun voorstel om een Nieuw Leids Bolwerk aan het Singelpark, langs de Langegracht, te ontwikkelen een concrete structuurvisie op Noordvest en aanpalende buurten geformuleerd die naadloos aansluit bij staand beleid zoals dat is samengevat in beleidsnota's zoals Woonvisie 2020, de Structuurvisie Verder met de Binnenstad en de plannen voor het Singelpark, in het bijzonder voor het Energiepark en het Huigpark.

De bewoners en hun wijkverenigingen die in februari jl. reacties op de Haalbaarheidsstudie 'Creativiteit met een groen aureool' (26 januari 2018) hebben ingestuurd zijn door de Gemeente geïnformeerd dat, op basis alle reacties, een nota van uitgangspunten wordt geformuleerd. En, dat de bewoners en andere stadspartners hierbij betrokken zullen worden. Dit voorstel is niet een input voor deze nota van uitgangspunten. Dit voorstel is een volwaardig en naar de mening van de bewoners en stadspartners een beter plan dan dat van de MBE Groep zoals beschreven in haar Haalbaarheidsstudie.

De twee plannen zijn onmogelijk met elkaar te verenigen, daarvoor zijn hun uitgangspunten te verschillend. De MBE Groep sluit aan op het verlangen van het gemeentebestuur naar meer evenementen die nog meer bezoekers kunnen trekken voor een verdere economische ontwikkeling van de binnenstad. Het voorstel voor een Nieuw Leids Bolwerk sluit aan bij de wens van datzelfde gemeentebestuur om de woonfunctie van de binnenstad te versterken, het woon- en leefklimaat te verbeteren en bewoners voor de binnenstad vast te houden. Terwijl meer evenementen het woonklimaat in de binnenstad onder druk zetten (en op den duur bewoners zelfs verjagen) draagt de bouw van het Nieuw Leids Bolwerk juist bij aan een verbetering van het leefklimaat en aan de realisatie de ambitie van Leiden om binnen 5 jaar 10.000 nieuwe woningen binnen haar gemeentegrenzen te bouwen.

De initiatiefnemers vragen het toekomstige gemeentebestuur om met de bewoners serieus in discussie te gaan over de toekomst van hun binnenstad, en over dit voorstel in het bijzonder. Zij stellen voor dat de Gemeente een bureau opdracht geeft om het draagvlak onder de bewoners en stadspartners voor beide hierboven genoemde scenario's te onderzoeken, en hun kansen en risico's voor de binnenstad naast elkaar te zetten. En, om te onderzoeken of er misschien nog andere ontwikkelingsscenario's betrokken moeten worden bij een afweging met welk toekomstperspectief het gemeentebestuur, de bewoners en stadspartners gezamenlijk en in goed overleg aan de verdere ontwikkeling van de Binnenstad gaan werken; en dan in het bijzonder aan Binnenstad-Noord (met Groenord-Zuid, Nieuw Leyden en Noorderkwartier-West). De initiatiefnemers adviseren graag bij de formulering van de opdracht van zo'n onderzoek. Dit onderzoek hoeft geen maanden te duren maar is wel essentieel voor een goed informeerde discussie over de toekomst van dit deel van de binnenstad, een stadsdialoog die kan bijdragen tot een hoognodige versterking van de band tussen bewoners en het bestuur van hun stad.

Bijlage 1. Beleidsnota's en bronnen

In deze woonvisie op de buurt Noordvest en voorstel voor de bouw van Nieuw Leids Bolwerk zijn de volgende beleidsnota's en bronnen gebruikt:

- Nota Wonen 202 'Leiden kijkt vooruit en pakt door' (14 februari 2013)
- Structuurvisie Verder met de Binnenstad (11 oktober 2012)
- Structuurvisie Leiden 2025 (1 december 2011)
- Programma Binnenstad Leiden 2015-2018
- Beeldkwaliteitsplan Singelpark 2014
- Singelpark, Energiepark definitief ontwerp (16 november 2015)
- Kaderbesluit herinrichting centrumroute (22 september 2015)
- Ontwerpverantwoording Herinrichting Centrumroute (15 september 2015)
- Nota Herijking fietsroutes 2013-2020 (9 juli 2013)
- Kadernota Kwaliteit openbare ruimte 2025 (26 januari 2012)
- Handboek kwaliteit openbare ruimte, versie 2 augustus 2013 (delen1, 2 en 3)
- Ruimtelijke-economische horecavisie (11 februari 2016)
- Evenementenbeleid 2013-2018 (juni 2012)
- Erfgoednota 2014-2020 (september 2013)
- Cultuurnota 2012-2018 De kracht van cultuur is de toekomst van de stad (2012)
- Leidse Milieuraad, Advies over de Raadperiode 2018-2022, 22 januari 2018
- Bouwkundige staat en visie herbestemming Watergasfabriek & Meet & Regulateursgebouw, Papegaaisbolwerk 18 & 20, Leiden, Gemeente Leiden, Afdeling Vastgoed, i.s.m. ATELIER jv
- Bestemmingsplan Leiden binnenstad, Ruimtelijkeplannen.nl
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0546.BP00073-0301/r_NL.IMRO.0546.BP00073-0301.html
- AlleCijfers.nl - Leiden Noordvest
<https://allecijfers.nl/buurt/noordvest-leiden>
- Leiden sociaal wijkprofiel Leiden-Noord
<http://www.leidenincijfers.nl/onderzoeksbank/1890-Leiden%20sociaal%20wijkprofiel%202015%20-%20w3%20Leiden-Noord.pdf>

Bijlage 2. Het economisch haalbaarheidsonderzoek

De initiatiefnemers van het Nieuw Leids Bolwerk hebben Robin Seijdel ingeschakeld om de economische haalbaarheid van de nieuwe buurt te onderzoeken.

Voor het bepalen van de haalbaarheid van de nieuwe buurt Nieuw Leids Bolwerk heeft Robin Seijdel een indicatieve financiële analyse uitgevoerd door middel van (gescheiden) grond- en vastgoedexploitatie berekeningen.

In de vastgoedexploitatieberekening is een inschatting gemaakt van de stichtingskosten en verkoopopbrengsten van het te transformeren en realiseren vastgoed. Het verschil hier-tussen – de residuele grondwaarde – gaat als opbrengsten naar de grondexploitatie-berekening (grex).

In de grex zijn tevens kosten opgenomen voor het bouw- en woonrijp maken van het terrein en planvorming. Het verschil tussen kosten- en opbrengsten in de grex geeft aan wat de grond waard is.

Bij alle berekeningen is rekening gehouden met fasering, de jaarlijkse stijging van kosten en opbrengsten en rente. Hiermee wordt de zgn. eindwaarde mee berekend: de totale waarde aan het eind van het project. De eindwaarde wordt vervolgens teruggerekend naar de actuele of contante waarde. De som van alle contante waarde is de netto contante waarde of NCW.

In de volgende tabel is een korte samenvatting gegeven van de uitgangspunten en resultaten van de vastgoedexploitatie (alle bedragen huidig prijspeil). De inschattingen van de verkoop-opbrengsten van het vastgoed zijn conservatief.

Vastgoedtype	Aantal	m2 bvo	St. kosten €/m2 bvo	St.kosten mln. € excl.	VON €/m2 gbo	Bel. waarde mln. € (excl.)	Grondwaarde mln. €
Grondgeb. woningen	33	4.822	1.807	8,7	3400	11,2	2,5
Appartementen	296	31.125	1.681	52,3	3400	63,5	11,2
Kantoren	7	8.025	1.754	14,1	2792	15,6	1,5
Winkels	30	8.436	1.276	10,8	2250	12,4	1,7
Parkeren gebouwd	389	9.737	1.062	10,3	454	3,7	-6,7
Totalen		62.145		96,2		106,4	10,1

Uit de tabel blijkt dat er een positief resultaat te verwachten is van 10,1 mln. Dit bedrag gaat als opbrengst naar de grex. In de volgende tabel is een samenvatting gegeven van de kosten en opbrengsten van de grex.

Kostenpost	mln. €	Opbrengst	mln. €
Sloop	0,59	Grondgeb. woningen	2,5
Bouwrijp maken	1,3	Appartementen	11,2
Woonrijp maken	0,96	Kantoren	1,5
Overige kosten	1,05	Winkels	1,7
		Parkeren gebouwd	-6,7
Totaal	3,9		10,1
Saldo huidig prijspeil		6,17 mln. €	
Saldo NCW		4,95 mln. €	

Uit de tabel blijkt dat er een positief saldo is van € 6,17 mln. huidig prijspeil. Na verdiscontering is dit € 4,95 mln NCW. De gemiddelde verkoopprijs per m² van de te bouwen (woon)ruimte ligt op € 3.400 m² inclusief BTW.

Opmerkingen bij deze exploitatieberekening

- De berekening moet worden gezien als indicatief. Om deze reden zijn in de grondexploitatie reserveringen opgenomen voor eventuele tegenvallers, zoals saneringen. Op basis van nader onderzoek kunnen de gehanteerde kengetallen worden bijgesteld.
- In de vastgoedexploitatie is uitgegaan van conservatieve inschatting van de verkoopopbrengst. Bekend is dat in de Leidse Binnenstad-Noord hogere m² prijzen gevraagd worden. Op basis van nader onderzoek en een grondige marktanalyse kan worden onderbouwd of deze hogere prijzen ook voor dit plan realiseerbaar zijn. Om een indicatie te geven: als voor alle woningen wordt uitgegaan van € 4000/m² gbo in plaats van € 3400/m², stijgt de grondwaarde naar € 20 mln. NCW en het resultaat van de grex naar €16,5 mln. NCW.
- Voor wat betreft de transformatie van de Lichtfabriek is uitgegaan van ca. € 1.700,- totale kosten per m² en een vormfactor van 0,65. Dit dient nader onderzocht te worden. Het kan zowel positief als negatief uitpakken.

Conclusie

Op basis van voorzichtige aannames aan de opbrengstenkant en ruime aannames aan de kostenkant, levert het plan bij een gemiddelde verkoopprijs van de te bouwen (woon) ruimte van € 3.400 m² (inclusief BTW) een positief resultaat op van bijna € 5 mln. In de berekeningen zijn de kosten van de verwerving van de grond en de te slopen gebouwen niet meegenomen en zullen dus van dit resultaat moeten worden afgetrokken. Het is echter zeer aannemelijk dat na optimalisatie en nader onderbouwend onderzoek dit resultaat hoger zal uitvallen.

Gedetailleerd cijfermateriaal die deze conclusie onderbouwen is aanwezig en is op aanvraag beschikbaar.

Bijlage 3. Waarom zien de bewoners de plannen van de MBE Groep niet zitten?

De MeyerBergman Erfgoed Groep (MBE Groep) presenteerde op 26 januari 2018 aan wethouder Laudy een *Haalbaarheidsstudie 'Creativiteit met een groen aureool'*. Een jaar eerder had MBE Groep haar interesse kenbaar gemaakt om het gebouw van Scheltema Leiden, de industrieel erfgoedgebouwen gebouwen in het Energiepark en aan het Ambachtsplein van de Gemeente te kopen. In deze Haalbaarheidsstudie licht de MBE Groep toe welke programmering van deze gebouwen en de publieke ruimte rond deze gebouwen – in het bijzonder het Energiepark en het Ambachtsplein – haar voor ogen staat. De MBE Groep licht in dit document ook een tipje van de sluier over haar plannen voor de grote Nuon-centrale op. Want mocht in 2022 de gelegenheid zich voor doen om ook dit gebouw te kunnen kopen, dan heeft de MBE Groep zeker interesse.

De Haalbaarstudie schetst een gaaf plan, een programmering die is afgeleid van de succesformule die de MBE Groep voor de Westergasfabriek in Amsterdam over de laatste 10 jaar heeft ontwikkeld. Maar de MBE Groep verschaft in dit document geen enkele informatie over het aantal evenementen en andere activiteiten zij in de industrieel erfgoedgebouwen en in het Energiepark en op het Ambachtsplein wil organiseren; en, over de aantallen bezoekers die zij met deze evenementen wil aantrekken.

In het enige overleg tussen de MBE Groep met de wijkverenigingen Noordvest-Molenbuurt en Groenord-Zuid over haar plannen (11 januari 2018) hebben bewoners tevergeefs geprobeerd meer zicht op deze aantallen te krijgen. De enige informatie die de MBE Groep kwijt wilde was: één markt per maand (met 3.000 bezoekers), elke week een evenement waarvan eens in de twee week één in het Energiepark, met maximaal 500 bezoekers - omdat de kleinschalige ruimte in het park niet meer bezoekers zou kunnen accommoderen.

De bewoners hebben uitgebreid gesproken met een bewonerscomité in Amsterdam dat de groei van het aantal evenementen op het terrein van de Westergasfabriek en de overlast die deze veroorzaken voor de bewoners in de aanpalende Staatsliedenbuurt proberen in te dammen. Tevergeefs, want de MBE Groep is niet alleen een investeringsgroep die geïnteresseerd is in het opknappen en herbestemmen van erfgoedgebouwen. De Groep heeft ook een uiterst succesvol evenementen managementbureau met veel clout bij het gemeentebestuur van Amsterdam. Een belangrijke waarschuwing van het Amsterdamse bewonerscomité: wat de MBE Groep klein begint groeit altijd uit tot iets massaa's.

In de Haalbaarheidsstudie is opgenomen dat Loods C in het Energiepark afgebroken wordt en op plattegrond waarmee de MBE Groep haar plannen toelicht is aangegeven dat op die plaats een evenemententerrein zal worden gecreëerd. De oppervlakte van dit terrein blijkt 4.000 m² waarop onder bestaande evenementenregels 6.500 bezoekers tegelijkertijd geaccommodeerd kunnen worden. Mocht de MBE Groep in 2022 ook de Nuon-centrale kunnen kopen, dan zal het nieuwere deel van de centrale (ten noorden voor de schoorsteen) ook worden afgebroken en het terrein waarop dit gebouw staat worden vergroend. Op dit terrein zal dan een open muziekoepel voor muziekevenementen worden neergezet. In feite ontstaat met deze tweede ingreep een tweede evenementenlocatie van nog eens 3.000 m². Tezamen wordt met de afbraak van deze twee gebouwen in het Energiepark één grote, aaneengesloten evenementenlocatie gecreëerd van 7.000 m² waar zonder meer 11.000 bezoekers tegelijk geaccommodeerd kunnen worden.

Geen rechtgeaard commercieel evenementen managementbureau zal zo'n uniek terrein niet ten volle willen benutten en de regelgeving t.a.v. het toegelaten aantal evenementen over jaren gaan oprekken. In Amsterdam heeft de MBE Groep dit met veel succes gedaan: op het terrein van de Westergasfabriek werden 10 jaar geleden nog 10 buitenevenementendagen per jaar toegestaan. In 2017 was dit aantal al gegroeid tot 54. En, de Gemeente Amsterdam heeft in afgelopen februari dit aantal naar boven bijgesteld tot 123 (!) buitenevenementendagen per jaar voor 2018 en volgende jaren. Kort daarop verkocht overigens de MBE Groep de Westergasfabriek aan Duncan Stutterheim, de oprichter en voormalige eigenaar van bureau ID&T dat feesten als Sensation, Thunderdome en Mysteryland over de hele wereld organiseert.

Het aantal evenementendagen per jaar en de aantallen bezoekers per evenement zijn belangrijk omdat daarmee mogelijke overlast in de omliggende woonbuurten ingeschat kan worden.

Stel, de MBE Groep organiseert in het Energiepark een dagmarkt met 3.000 bezoekers. Stel verder dat 20% van deze bezoekers met de auto komt, 50% met fiets en 30% met het OV en te voet. Dan zullen in buurt van het Energiepark parkeervoorzieningen getroffen moeten worden voor 600 auto's en 1.500 fietsen. Twaalf keer per jaar als de MBE Groep deze dagmarkten één keer per maand gaat organiseren.

Een ander voorbeeld. Stel dat de MBE Groep een houseparty in het Energiepark organiseert voor 6.000 bezoekers. Dat is nog steeds slechts 55% van de capaciteit van het evenementterrein. Stel verder dat wederom 20% van deze bezoekers met auto komt, 50% met fiets en 30% met het OV en te voet. Dan zullen in buurt parkeervoorzieningen getroffen moeten worden voor 1.200 auto's en 3.500 fietsen. Om deze getallen in perspectief te zetten. De nieuwe Lammermarktgarage heeft een capaciteit voor 535 auto's waarvan op zaterdagen een groot deel gebruikt wordt door bezoekers die in de binnenstad inkopen gaan doen. De buurt Noordvest, waarin het Energiepark is gesitueerd, heeft een kleine 400 parkeerplaatsen, waarvan het overgrote deel voor vergunninghouders.

In de Haalbaarheidsstudie geeft de MBE Groep op geen enkele wijze aan waar bezoekers van hun evenementen hun auto's kunnen parkeren. De wel geplande parkeerplaats voor fietsen heeft een overweldigend tekort aan capaciteit. De Groep stelt met zoveel woorden dat parkeerproblemen wegens evenementen die zich buiten het Energiepark voordoen een zaak is die de Gemeente moet oplossen. Een overigens correcte observatie. Niet vermeld wordt dat de Leidse belastingbetaler zal opdraaien voor kosten van de nodige additionele parkeervoorzieningen.

Er zijn vele andere redenen waarom de bewoners rond het Energiepark de plannen van de MBE Groep niet zien zitten. Binnen een straal van 300 meter rond het Energiepark wonen zo'n 10.000 Leidenaren. Evenementen veroorzaken altijd geluidsoverlast, en het enige dat de MBE Groep hierover zegt is dat de maximale geluidsnorm Cat 2b zal zijn, i.e. 85 dB (A). Over nachtelijke herrie, toeterende taxi's en rotzooi na afloop van de evenementen wordt in de Haalbaarheidsstudie met geen woord gerept. En het ook uit de mond van de MBE Groep gehoorde verwijt dat bewoners nooit iets 'in hun achtertuin' willen hebben kan de bewoners van Noordvest-Molenbuurt niet gemaakt worden. Deze wijk accommodeert de kermis en warenmarkt van 3 Oktober en de Paaskermis, en kent verder al vier evenementenlocaties: de Lammermarkt, het Huigpark, het Ambachtsplein en de Oude Singel. In de wijk zijn verder gevestigd het popcentrum Gebr. De Nobel, de disco InCasa en het cultureel

centrum Scheltema, het Museum De Lakenhal en vanaf 2020 de nieuwe bioscoop van het Kijkhuis. In achtertuin van de bewoners is gewoonweg geen ruimte meer voor nòg een evenemententerrein.

De realisatie van de plannen van de MBE Groep zullen verder leiden tot de verslechtering van de sociale veiligheid in de buurten rond het Energiepark. Immers ten behoeve van de geplande vaste en mobiele horeca in het Energiepark zullen de alcohol- en gebiedsverboden in het park opgeheven moeten worden en daarmee het raamwerk waarbinnen de politie bij overlast kan handhaven verdwijnen. De Haalbaarheidsstudie toont bovendien geen begrip voor en inzicht in de speciale problematiek die de aanwezigheid van het daklozencentrum De Binnenvest met zich meebrengt. Het enige dat de MBE groep hierover in haar voorstellen zegt: het kan beter en we gaan samen naar oplossingen zoeken. Hoewel niet in de tekst genoemd staat op een toelichtend kaartje wel een nieuwe voetbrug over de Maresingel ingetekend als de geplande aan- en uitloop route voor de cliënten van De Binnenvest (om te voorkomen dat zij tijdens evenementen niet door het park en over het evenementenplein hoeven te lopen om het opvangcentrum te bereiken) – een brug die aan de andere kant van de Maresingel pardoes landt op de speelplaats van de Vrije School.

De bewoners hebben deze en nog veel meer bezwaren tegen de plannen van de MBE Groep aan de Gemeente gecommuniceerd. Deze bezwaren, onduidelijkheden en aantoonbaar gebrek aan kennis van het gebied waarin zij haar plannen wil realiseren zijn de reden dat de bewoners de komst van het kleine broertje van de Amsterdamse Westergasfabriek naar Leiden niet zien zitten.