Energiebuurt Leiden

Gebiedsconcept

door Burgerinitiatief
Nieuw Leids Bolwerk

Juli 2019

Energiebuurt Leiden

Gebiedsconcept

door Burgerinitiatief

Nieuw Leids Bolwerk

Juli 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord & leeswijzer 07

1 **Proces** 08

2 **Context** 20

3 **Energiepark 2030** 26

4 **Concept** 36

5 **Mogelijke uitwerking** 48

Slotwoord 60

“De droom is een eigen uitvalsbasis in het Papegaaisbolwerk in het Energiekwartier [...met] ruimte voor lezingen, masterclasses, workshops etc.”

Iemke van Dijk en Guido Winkler

EST Art Foundation

Een buurt waar mens en stad samenkomen

Energiebuurt is een park waarin gewoond en geleefd wordt. Goed verbonden met zijn omgeving en integraal onderdeel van het Singelpark en de historische binnenstad. Het bestaande en vele nieuwe groen (en water) en de bijzondere monumentale en nieuwe gebouwen zorgen voor een aangename en ontspannen verblijfskwaliteit. Door de aantrekkelijke inrichting en programmering en de nabijheid van het Centraal Station komen mensen uit de omgeving er ook veel en graag.

Dat maakt Energiebuurt een energieke plek in de stad. Er worden nieuwe dingen gecreëerd en er gebeurt van alles. Geen plaats voor overlastgevende publiekstrekkende evenementen, maar wel een plek om te werken, wonen, sporten, eten, kleinschalige culturele activiteiten, recreatie, kortom: te leven. Het is een aangename ontmoetingsplek voor uiteenlopende mensen; bewoners, bezoekers en passanten. Een ontmoeting tussen buurt en stad, tussen lokaal en bovenlokaal.

Diversiteit past bij een inclusieve stad. Het biedt een basis voor uitwisseling en synergie, maar vraagt van zowel bewoners als bezoekers ook een zeker aanpassingsvermogen en tolerantie. Energiebuurt is een gezonde plek. Innovatieve toepassingen maken de buurt energiezuinig, circulair, biodivers en klimaat-adaptief. Lopen en fietsen zijn logisch, autogebruik (en -bezit) veel minder. Delen van spullen en ruimtes is hier gewoon. Bewoners zijn vanaf het begin betrokken bij de ontwikkeling en het beheer en soms ook bij de bouw van hun eigen huis. Zo is een gedeeld gevoel van eigenaarschap ontstaan. Gebouwen kunnen van functie veranderen om ongekende toekomstige veranderingen op te vangen. Zo blijft het een aangename buurt voor velen en een buurt in balans.

Energiebuurt is een groene, stedelijke buurt op menselijke maat.

Een buurt en parklandschap waarin mens en stad natuurlijk samenkomen.

"Wij willen meehelpen bij de start en kwartier maken, maar uiteindelijk moet de community het overnemen."

Albert Roskam

Zoete Land / Leiden Oogst , stadslandbouw

Voorwoord & leeswijzer

Geachte lezer,

In februari 2018 besloot een groep bewoners in Leiden dat ze niet nee konden blijven zeggen tegen plannen van de gemeente om van het Energiepark aan de Maresingel een evenemententerrein te maken, naar het voorbeeld van de Westergasfabriek in Amsterdam. Zij maakten samen met Ontwerpbureau Current architecture + urbanism een alternatief plan 'Nieuw Leids Bolwerk, wonen, werken, leren en recreëren aan het Singelpark' en boden dat in april 2018 aan de gemeente aan. Gebruik makend van een belofte van het nieuwe Gemeentebestuur dat 'inwoners [van Leiden] een taak van de gemeente kunnen overnemen, als zij dat aantoonbaar beter en goedkoper kunnen doen dan de gemeente zelf' besloten zij daarop, als burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk, dit alternatieve plan verder door te ontwikkelen tot een gebiedsontwikkelingsplan voor het *Energiepark en omgeving*.

Eerst probeerden we als burgerinitiatief dat zelf. We organiseerden thematische bewonersgroepen en gingen op zoek naar Leidenaren met kennis ter zake om deze te ondersteunen. Toen dit toch iets te hoog gegrepen bleek, zijn we in augustus 2018 op zoek gegaan naar een professionele gebiedsontwikkelaar die de benodigde kennis en expertise kon inbrengen. Wij vonden in Bouwfonds Property Development (BPD) en Steenvlinder Zelfbouw twee ervaren partijen, die deze assistentie wilden geven en zich wilden committeren aan de doelstellingen waarvoor het burgerinitiatief en bewoners die het steunen staan. Dat was het begin van een unieke samenwerking tussen bewoners en professionele gebiedsontwikkelaars. Samen met andere bewoners stelden we een set van 'open normen' op waaraan een gebiedsontwikkelingsplan voor het *Energiepark en omgeving* zou moeten voldoen; en, vroegen de gebiedsontwikkelaars deze te onderschrijven. De gebiedsontwikkelaars op hun beurt zetten een projectorganisatie op om samen met bewoners, zittende en mogelijke toekomstige stadspartners een gebiedsconcept te ontwikkelen; en vroegen ons om met hen het gedeeld opdrachtgeverschap op zich te nemen en als woordvoerder van deze organisatie op te treden.

Dat alles heeft geleid tot de articulatie van vruchtbare, breed gedragen ambities voor het *Energiepark en omgeving* en een creatief, innovatief en haalbaar gebiedsconcept voor deze waardevolle plek in de binnenstad van Leiden. Een plek om trots op te zijn. Met de naam "Energiebuurt". Een stadpark als drager van een betaalbare stedelijke woonbuurt. In het park is alle ruimte voor ecologie en biodiversiteit. En door in te zetten op duurzame mobiliteit en gebouwde parkeervoorzieningen is er ook alle ruimte voor voetgangers. Fysieke eyecatcher is het Nuon-gebouw. Maar het meest opmerkelijk is het feit dat dit met de buurt en voor de buurt en de stad is opgesteld.

Dit boekje biedt een weergave van onze ambities en plannen. We beschrijven het doorlopen proces en de bijzondere manier waarop we met elkaar en anderen samenwerken (1). Daarna schetsen we de context en kaders (2) die ten grondslag liggen aan ons gebiedsconcept. Dat laten we u eerst zien als 'stip aan de horizon': Energiebuurt in 2030 (3). Vervolgens lichten we ons concept concreter toe (4) en laten we zien hoe het er in de toekomst wat ons betreft mogelijk ruimtelijk uit zou kunnen zien (5).

Met dit document willen wij onze betrokkenheid en ons enthousiasme voor onze ambities voor Energiebuurt aan u overbrengen. We weten dat zo'n gebiedsontwikkeling vele jaren zal duren, maar leggen met dit gebiedsconcept als stip aan de horizon de basis voor een succesvolle verdere samenwerking tussen bewoners, ondernemende Leidse stadspartners en de gemeente om deze ambities te verwezenlijken.

Met vriendelijke groet,
Mede namens BPD en Steenvlinder

Rutger Engelhard
Voorzitter burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk

01

“Een bijzonder en stevig traject, waarin door en voor burgers een gebiedsconcept is opgesteld. Synergie tussen lokale betrokkenheid, kennis en ondernemerschap enerzijds en externe professionaliteit en expertise anderzijds. Een dynamische start van een energiek proces en een voorbeeld voor burgerparticipatie in de nieuwe Omgevingswet.”

Proces

1.1 Door en voor Leidenaren

Wat begon als klein maar krachtig initiatief van enkele Leidse burgers om meer betrokken te worden bij de toekomstplannen van het Energiepark en omgeving, is inmiddels uitgegroeid tot een groter en professioneler samenwerkingsverband, met steeds burgers en stadspartners als trekkers van een gebiedsconcept voor de Energiebuurt. Voor een goed begrip van waar we nu staan, nemen we u graag kort mee in hoe we tot hier gekomen zijn.

Initiatief ontstaan
Begin mei 2018 besloot het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk het voorstel *'Nieuw Leids Bolwerk, wonen, werken, leren en recreëren aan het Singelpark'* (d.d. 16 april 2018) samen met buurtbewoners verder uit te werken. Er werden thematische werkgroepen ingericht, rondom thema's als woningaanbod, industrieel erfgoed, mobiliteit en landschap. Daarin zaten betrokken burgers en specifiek daartoe uitgenodigde Leidenaren met de benodigde professionele kennis en expertise om de groepen inhoudelijk te begeleiden.

Initiatief verbreed
Hoewel het aan enthousiasme en betrokkenheid niet ontbrak, bleek meer professionele ondersteuning nodig. In augustus 2018 ging het burgerinitiatief daarom op zoek naar een professionele gebiedsontwikkelaar en vond deze in de zomer van 2018 in Bouwfonds Property Development (BPD) en Steenvlinder Zelfbouw. Meerdere verkennende gesprekken resulteerden in november 2018 in een intentieovereenkomst, waarin de bedrijven het burgerinitiatief technisch advies en expertise toezegden. In februari 2019 sloot ook Leidse woningcorporatie De Sleutels zich aan, als adviseur.

Wensen geïnventariseerd
Via huiskamergesprekken, die het burgerinitiatief samen met wijkvereniging Noordvest-Molenbuurt organiseerde, werden wensen van bewoners geïnventariseerd. In totaal gingen meer dan 60 bewoners in 8

“ Maak zichtbaar wat de steenhouwer doet, door de gevel open te breken.”

Steven Janse

BAMBAM, steenhouwers

huiskamers onder professionele begeleiding met elkaar in gesprek over de gewenste en ongewenste mogelijkheden voor het Energiepark en omgeving. De uitkomsten hiervan landden in een rapportage, met de veelzeggende titel 'Houd maat!'.

Samenwerking met gemeente
De gemeente nam deze uitkomsten over en voegde "Houd maat!" toe aan de overige verslagen van het gemeentelijk participatietraject – waarvoor wethouder Fleur Spijker eind 2018 het startsein had gegeven - zodat het kon dienen als input voor haar gemeentelijke gebiedsvisie. Dat gemeentelijke participatietraject bestond uit onder meer een internetenquête onder Leidenaren en twee bijeenkomsten (30 januari en 26 maart 2019). Ons burgerinitiatief heeft zich ingespannen om zoveel mogelijk burgers en stadspartners hiervoor te interesseren.

Open Normen opgesteld
De uitkomsten van onze eigen huiskamergesprekken en die van het gemeentelijke participatietraject heeft het burgerinitiatief in april 2019 gebruikt om te komen tot een lijst van 'Open Normen'. Het betreft wensen en aandachtspunten, die de gemeente bij het opstellen van haar gebiedsvisie mee zou moeten nemen. Zoveel mogelijk geformuleerd als 'open norm' in die zin dat niet één oplossing wordt voorgeschreven (of verboden), maar dat het uiteindelijk beoogde doel positief en constructief wordt geformuleerd. De normen zijn gegroepeerd rond de thema's Groen & Duurzaamheid, Leefbaarheid & Sociale Veiligheid, Gezondheid, Wonen, Cultuur & Economie en Bereikbaarheid & Parkeren.

De conceptversie is online uitgezet onder bijna 400 buurtbewoners. Hun reacties hebben geleid tot 4 harde randvoorwaarden en 24 open normen. Ze zijn verwoord in de rapportage 'Open normen voor de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor het Energiepark en omgeving in Leiden, 28 april 2019'. Wethouder Fleur Spijker heeft het rapport in dank aangenomen en toegevoegd aan de andere documenten die input zijn voor de gemeentelijk gebiedsvisie.

De open normen zijn te downloaden via www.nieuwleidsbolwerk.nl.

Door bewoners vervaardigde maquette van de eerste ideeën door het Nieuw Leids Bolwerk (schaal 1:400)

“In zo’n veelzijdige omgeving zijn allerlei zaken aan elkaar te verknopen. Er ligt bijvoorbeeld een mooie kans om de kinderen nadrukkelijk te verbinden met de groeiende doelgroep ouderen in dit deel van Leiden.”

Hans Nijssen

Woutertje van Leyden, basisschool

Oprichting Buurtenergie
De samenwerking tussen Nieuw Leids Bolwerk, BPD, Steenvlinder en De Sleutels werd in april 2019 bestendigd door de oprichting van “Buurtenergie”. Dit samenwerkingsverband staat onder een gedeeld opdrachtgeverschap van Nieuw Leids Bolwerk, BPD en Steenvlinder, met De Sleutels als adviseur. Nieuw Leids Bolwerk treedt op als woordvoerder. Buurtenergie heeft vervolgens ontwerpbureaus (Stijlgroep, PosadMaxwan en Current a+u) en participatie- en procesexpert Bureau WoH aangetrokken. De open normen, die door alle samenwerkende partijen worden onderschreven, vormen de basis voor het verdere ontwerp- en participatietraject.

Studies & Werkateliers
In april en mei 2019 heeft Buurtenergie onderzoeken uitgevoerd en zijn openbare bewonersbijeenkomsten en werkateliers georganiseerd met bewoners en stadspartners. De eerste bewonersbijeenkomst (11 april) diende als introductie en kennismaking. Er volgden twee werkateliers, waarin ontwerpers in dialoog gingen met bewoners over hun wensen en de mogelijke vertaling van de eerder geformuleerde open normen in een ontwerp. Op de tweede bewonersbijeenkomst (14 mei) werden de eerste ontwerpideeën en -dilemma’s gepresenteerd en werd de bewoners en stadspartners om feedback gevraagd. Dat resulteerde in een voorlopig gebiedsconcept, dat op de derde bijeenkomst op 6 juni aan (93 !) bewoners en stadspartners werd gepresenteerd en veel bijval kreeg.

Stadspartners betrokken
Met de al eerder aangehaakte stadspartners zijn in mei 2019 één-op-één gesprekken gevoerd over het plan en mogelijke samenwerking. Het gaat om partijen die actief zijn in en rond het Energiepark, zoals daklozenopvang De Binnenvest, scholen en kinderopvang, de ambachtelijke bedrijven Bambam en Pronck aan het Ambachtsplein, Vrienden van het Singelpark, kunststichting EST, innovatiecentrum PLNT en Stichting Oogst (het Zoete Land). Ook is overleg gevoerd met de Leidse Cultuurmakelaar, het PS theater en het Centrum Management Leiden, dat onder meer voor de Leidse ondernemersverenigingen een presentatie van het concept gebiedsontwikkelingsplan organiseerde.

“Inzet van vrijwilligers maakt dat er meer kwaliteit in de openbare ruimte kan worden gerealiseerd dan volgens de standaard normen””

Leen Ooms

Vrienden van Singelpark

De volgende stap
Dit alles heeft geresulteerd in het gebiedsconcept *Energiebuurt* dat we in dit boekwerk aan u presenteren. Geheel in de geest van de nieuwe Omgevingswet is het een initiatief van burgers (Nieuw Leids Bolwerk) dat volledig op 'eigen kracht' van bewoners met meewerkende stadspartijen en professionele gebiedsontwikkelaars is opgesteld. Hoewel wij steeds dankbaar gebruik maakten van de uitkomsten van het gemeentelijke participatietraject en wij op onze beurt steeds de gemeente hebben geïnformeerd over de door ons gezette stappen en de uitkomsten daarvan, is de gemeente Leiden in geen enkel opzicht betrokken geweest bij de totstandkoming van dit gebiedsconcept. Nu is de tijd daar om dat te veranderen en zullen het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk, het samenwerkingsverband Buurtenergie én de gemeente Leiden actief samen moeten optrekken, om het gebiedsconcept een stap verder te kunnen brengen. Dit boekje, als officiële uitnodiging aan de gemeente, biedt daarvoor een vruchtbare basis!

Een dergelijke stedelijke gebiedsontwikkeling beslaat al gauw meer dan 10 jaar en vraagt van alle betrokken partijen commitment en flexibiliteit. In de loop van het traject zullen ongetwijfeld dingen veranderen en kan sprake zijn van 'voortschrijdend inzicht'. Maar dit gebiedsconcept dient als stip aan de horizon en als toetssteen waarmee Nieuw Leids Bolwerk, samen met de stadspartners en professionals, de volgende stap richting realisatie zet.

De bewonersbijeenkomsten en werkateliers waren levendig en druk bezocht

1.2 Stadspartners

De kracht van het collectieve vergezicht
Vanaf het begin van de planvorming heeft Nieuw Leids Bolwerk bestaande ondernemers en aanwezige instellingen in het gebied betrokken. Instellingen zoals de basisscholen Woutertje van Leyden en Mareland, kinderopvang Small Steps en 't Kasteel, opvangcentrum De Binnenvest, innovatiecentrum PLNT, ondernemers als Bam Bam en bierbrouwerij Pronck, culturele ondernemers als theatermaker Pepijn Smit en het kunstenaarsduo Guido Winkler en Iemke van Dijk , samen in EST, ontpopten zich tot betrokken partners. Ook met Vrienden van het Singelpark en Stichting Leiden Oogst (het Zoete Land) is prettig samengewerkt.

De afgelopen maanden zijn tal van gesprekken gevoerd om informatie op te halen en planvoorstellen te toetsen en elkaar simpelweg beter te leren kennen. Dat heeft tot leuke en verrassende samenwerkingen, nieuwe dynamiek en een gedeelde stip op de horizon geleid. De kracht van het collectieve vergezicht helpt om de realisatie van Energiebuurt verder gestalte te geven. Een eerste indruk van wat de stadspartners voor de Energiebuurt kunnen betekenen geven we in de inzet hiernaast weer.

Naast de input van bewoners hebben de vroegtijdige dialoog, initiatieven en ambities van partijen die in de buurt willen investeren en ondernemen een plek gekregen in de toekomstplannen voor deze buurt. Deze co-creatie en co-productie draagt bij aan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de voorgestelde plannen. Sommige initiatieven kunnen bovendien al direct van start gaan.

De gesprekken en geuite ambities geven alle betrokkenen energie en bieden een vruchtbare basis voor het gezamenlijk verder bouwen van de community in en rond Energiebuurt. In de volgende fase zullen natuurlijk ook ondernemers die zich hier nieuw willen vestigen, en mensen die er straks misschien wel willen wonen intensief bij de planontwikkeling worden betrokken.

Bambam steenhouwers
Willen een zichtbare plek waar samenwerkende vakmensen laten zien wat ze kunnen. Gebruikmakend van de plek – ook letterlijk door productiegroen (kruiden, kleurstof ed.) onderdeel van het park te maken en door hun productiefaciliteiten (van bv steenhouwer, glazenier, smederij) open te stellen voor anderen, zoals de Artist-in-Residence van EST.

Brouwer Pronck
Maken hun proces van borrelen en gisten zo zichtbaar mogelijk voor publiek, o.a. door rondleidingen en daghoreca met terras (met pergola's bedekt met hopplanten).

Cultuur en Art Hub
Kunstenaars Iemke van Dijk en Guido Winkler (Stichting EST) willen een internationaal netwerk en de lokale buurt samenbrengen op het Papegaaisbolwerk. Een plek –binnen en buiten aan het park- voor een combinatie van wonen, werken, kunst, cultuur, koken en ontmoeten. Voor de invulling wordt nu al samengewerkt met Mareland, Woutertje van Leyden en Zoete Land.

Ps|theater
Zien in Energiebuurt een culturele broedplaats voor net afgestudeerde kunstenaars, theatermakers en muzikanten.
Beogen een dynamische culturele plek in Leiden waar mensen worden uitgedaagd hun kunsten te tonen. Jong en oud, professioneel en minder professioneel, georganiseerd en -vooral ook- spontaan.

OBS Woutertje van Leyden
Wat er leeft in een buurt hoor je op het schoolplein! De sterk groeiende basisschool Woutertje van Leyden wil midden in de buurt staan en met de buurt samenwerken. Dat doen ze met ouders en kinderen, maar ook met andere partijen als Small-steps, Zoete Land, EST, PS|theater. Hun faciliteiten zoals (speel)tuin, sportzaal en kantine zijn ook te gebruiken door anderen uit de buurt.

Vrije school Mareland
Ook de enige vrije school van Leiden groeit sterk en zoekt uitbreidingsruimte op de huidige locatie. Ze zien grote kansen in de ontwikkeling van Energiebuurt en in samenwerking met anderen zoals Zoete Land en EST.

Small Steps
Deze groeiende lokale vestiging van een landelijke organisatie werkt al samen met Pro Leiden (Woutertje van Leyden). In Energiebuurt zouden ze deze samenwerking vanuit één gezamenlijk gebouw willen bestendigen, waarbij beeldende kunst en cultuur als belangrijke extra waarde worden gezien.

Kinderopvang 't Kasteel
Ideologisch verbonden met Mareland en als alternatief voor Small Steps ziet Kinderopvang 't Kasteel een mooie plek voor zichzelf in de groene Energiebuurt. Een plek waarin – meer nog dan op de huidige locatie- hun filosofie over delen en samenwerken goed tot zijn recht kan komen.

Vrienden van het Singelpark
Op onderdelen een echte mentor voor het burgerinitiatief, bevestigen Vrienden van het Singelpark onze keuze voor een energieke plek, die bestaande parken verbindt, onderdeel is van het Singelpark en die geschikt is (gemaakt) voor kleinschalige culturele evenementen.

Stichting Leiden Oogst
De attractieve groene Energiebuurt is met kwartiermaker Leiden Oogst ook een plek voor stadslandbouw en natuureducatie. Kinderen kunnen er leren en meedoen, vrijwilligers kunnen hun groene vingers oefenen en buurtpartners – zoals het Ambachtsplein- kunnen planten gebruiken (in keuken, brouwerij of als kleurstof).

Cultuurmakelaar Mirjam Flik
Ook cultuurmakelaar Mirjam Flik ziet Energiebuurt nadrukkelijk als onderdeel van een groter geheel. Van het culturele hart van de stad Leiden en als Art Hub Leiden verbonden met de wereld. De Energiecentrale is tegelijk een lokale parel als een architectonische eyecatcher van internationale allure.

PLNT/WE-Work en Co-living
Een innovatieve plek waar jongeren kunnen wonen en werken. Voor starters en doorgroeiers, bijvoorbeeld rondom thema's pharma, software, energietransitie, pedagogische inzichten, klimaat. Kleine woonunits in een gebouw met vele gedeelde woon- en werkvoorzieningen als een huiskamerkantine, daktuin, werkkamers en vergaderruimtes, die open staan voor de buurt.

Stichting Binnenvest
Van oudsher hier gevestigd, zien zowel Nieuw Leids Bolwerk als de stichting Binnenvest een logische plek voor deze daklozenopvang in Energiebuurt. Voor een bepaalde kleine groep cliënten is een prikkelarme omgeving nodig, maar voor een –grotere- groep komt er idealiter nieuwbouw op de locatie De Sleutels, met goede kamers en flexibele winteropvang en gemeenschappelijke ruimtes.

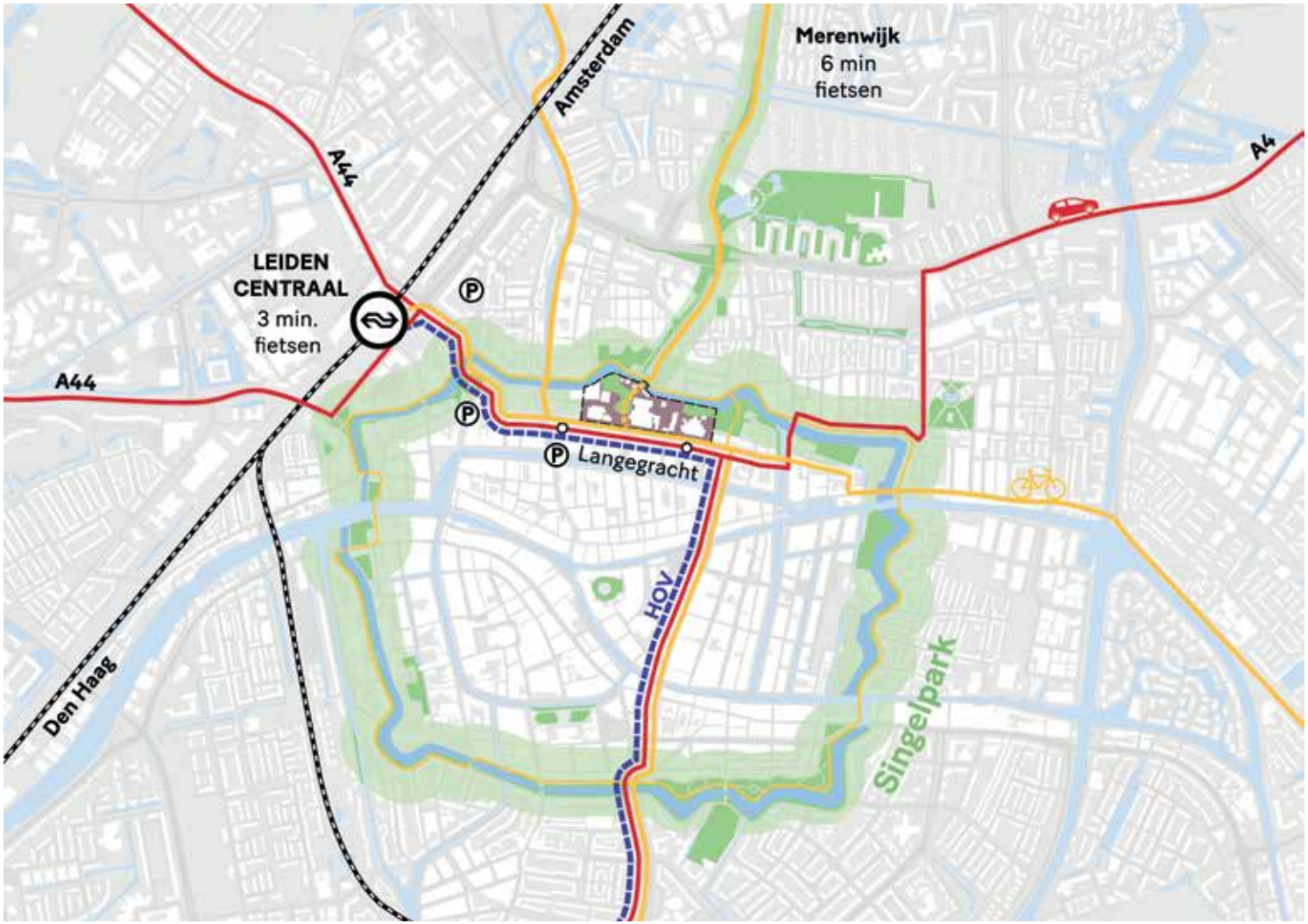
02

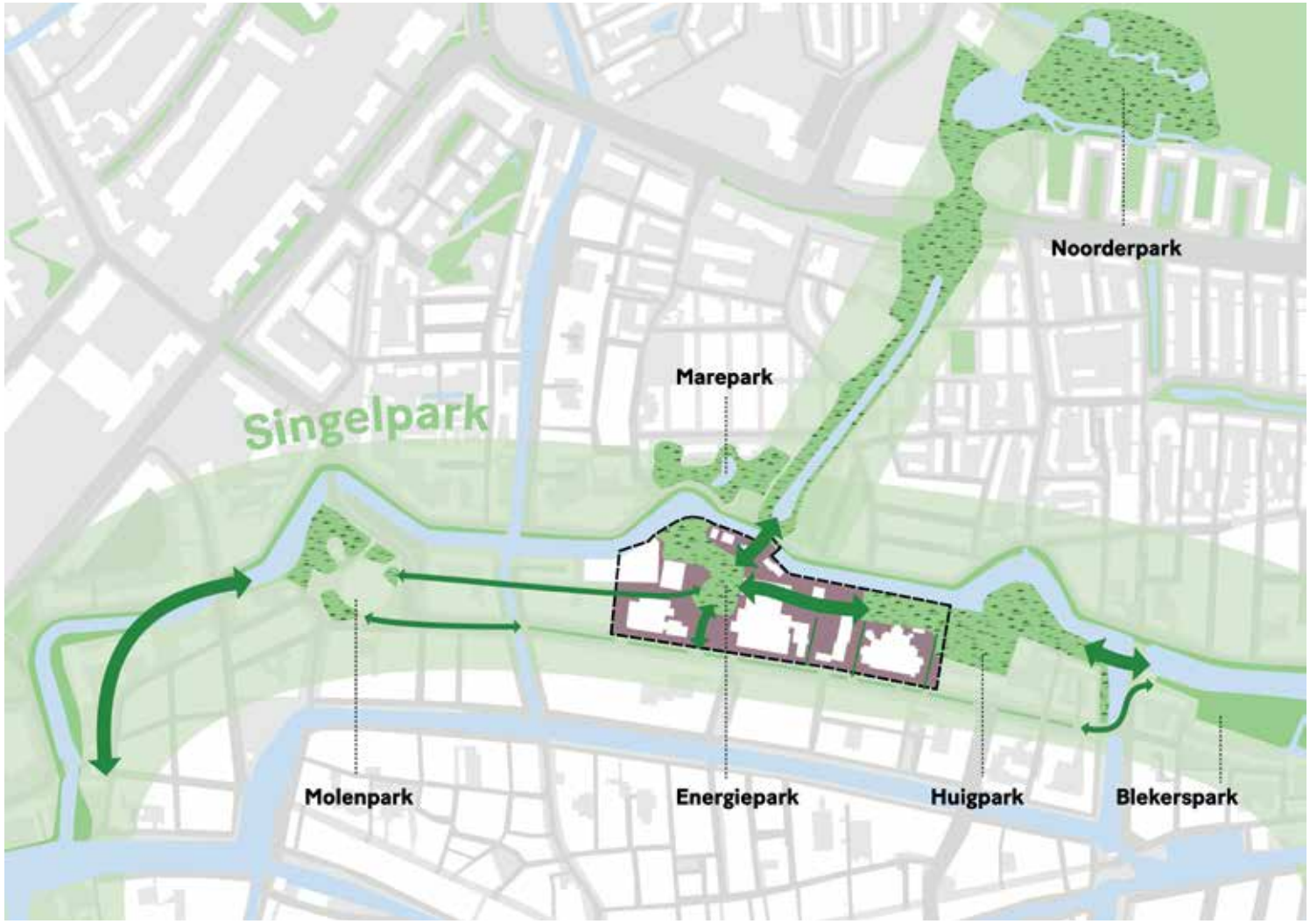
“Energiebuurt is ingebed in zijn groene, monumentale en vriendelijke omgeving. Een toekomstbestendige plek met historische wortels. Een menselijke buurt in een levendige stad in een veranderende wereld.”

Context

2.1 Verbindingen

Centrale ligging
Energiebuurt ligt centraal in de stad. Dichtbij het stadscentrum, het station Leiden Centraal, langs doorgaande HOV verbindingen en ook voor fiets en auto goed ontsloten. Alle voorzieningen die de stad Leiden te bieden heeft zijn binnen fiets- of zelfs loopafstand goed bereikbaar.

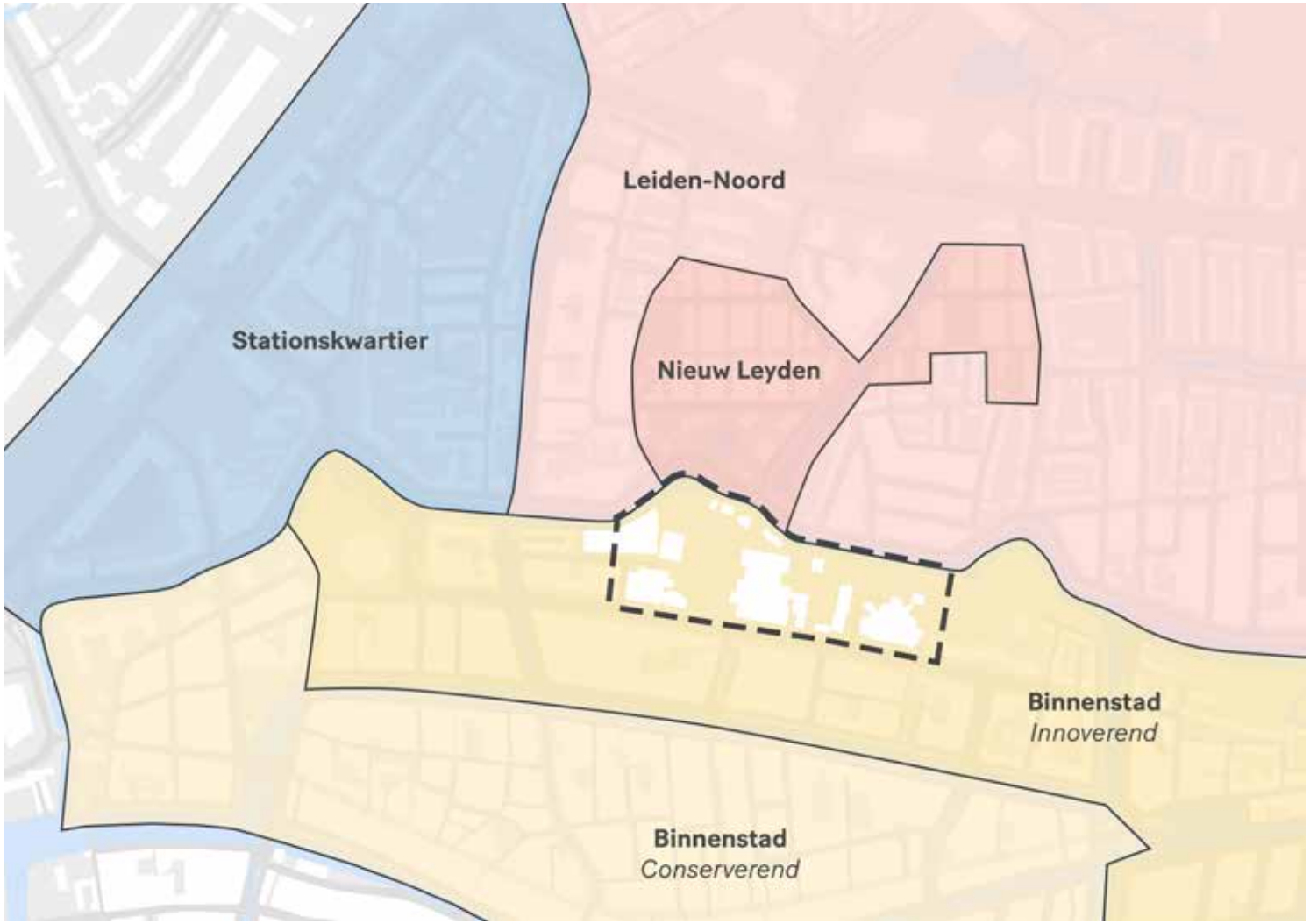


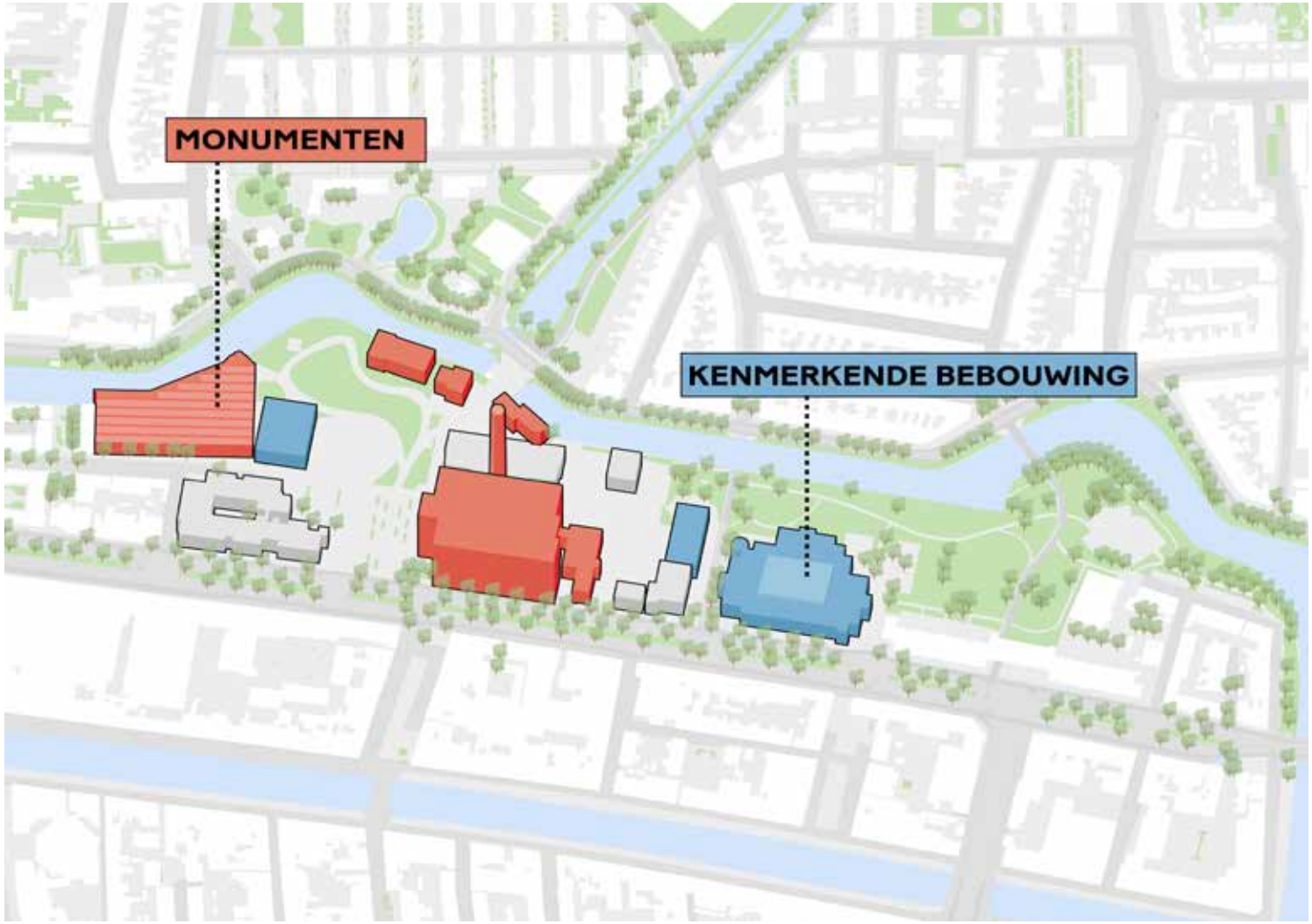


Onderdeel van een groen netwerk
Energiebuurt is onderdeel van een groot groen netwerk. Het maakt met Molenpark/ Lammermarkt, Ambachtsplein, Huigpark, Blekerspark en Marepark deel uit van het noordelijke Singelpark en is de ontbrekende schakel in 'het langste park' van Nederland. Energiebuurt maakt ook onderdeel uit van de groene corridor in noord-zuidelijke richting, die via de Driemanschapskade naar Leiden-Noord voert en via de Volmolen- en Vollersgracht naar de binnenstad.

2.2 Identiteit

Omliggende wijken
Energiebuurt ligt in de 'innoverende rand' van de binnenstad. Dit is een gebied dat altijd al een eigen identiteit kende. Hier was én is ruimte voor stedenbouwkundig, architectonisch en programmatisch experimenteren. Het park wordt omgeven door stadsdelen met uiteenlopende karakteristieken en sferen. Variërend van de historische binnenstad, de moderne zelfbouw- en arbeiderswijken van Leiden-Noord tot de grootschaligheid van het stationsgebied en de Willem de Zwijgerlaan.





Kenmerkende bebouwing
Bijzonder voor Leiden is het grote aantal monumenten en anderszins kenmerkende bebouwing. Energiebuurt is daarop geen uitzondering. In het gebied staat veel cultuur-historisch industrieel erfgoed, dat bijdraagt aan het bijzondere karakter van deze buurt en dat natuurlijk ook voor de toekomst behouden dient te worden en als identiteitsdrager voor het gebied kan fungeren.

Nieuwe Energie, de bebouwing aan het Papegaaisbolwerk en de vuilverbranding zijn gemeentelijk monument. De Nuon Centrale staat op de nominatie om gemeentelijk monument te worden. Het bijgebouw van Nieuwe Energie, het Tweelinghuis en het Stadsbouwhuis zijn kenmerkend, maar zonder formele monumentale status.

De meeste bebouwing is 3 tot 6 lagen hoog (ca 10-18 meter). Het Tweelinghuis en de Nuon centrale zijn hoger, met natuurlijk de schoorsteen van maar liefst 84 meter als “uitstekende topper”.

03

“Stel je voor; Energiebuurt 2030.

Een verbonden, energieke en gezonde plek in de stad.

Natuur-inclusief, autoloos en levendig.

Een buurt waar mens en stad samenkomen.”

Energiepark 2030

3.1 Een verbindende schakel

Energiebuurt vormt een verbindende schakel tussen omliggende buurten. Door goede fysieke connecties is het goed met de omliggende stad verbonden en kunnen mensen uit die buurten er makkelijk komen. Energiebuurt verbindt ook het omliggend groen tot een groot (blauw-)groen park in de stad met een hoge ecologische waarde. Het verbindt lokaal met bovenlokaal.

Energiebuurt is zo ingericht en geprogrammeerd dat mensen uit de omgeving er ook graag komen. De openbare ruimte wordt groen en natuurlijk ingericht en biedt ruimte voor ontmoeten, verpozen, sporten, recreëren (bankjes, aantrekkelijk ingerichte kade/oever, ook met aanlegplaatsen voor sloepen, sporttoestellen, drinkwaterpunt). De -deels monumentale- bebouwing draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardige en originele buitenruimte. De voorzieningen en functies in die gebouwen trekken ook mensen aan. Er wordt niet alleen gewoond, maar er is ook ruimte voor werken, maken, horeca en kleinschalige culturele activiteiten. Dit is aantrekkelijk voor zowel bewoners, omwonenden, stadgenoten en bezoekers en passanten van buiten. Zo wordt Energiebuurt een plek waar uiteenlopende mensen elkaar in een aangename omgeving kunnen ontmoeten.

De verschillende mensen in Energiebuurt voelen zich betrokken bij en verbonden met elkaar en hun buurt. Er is een gedeeld gevoel van eigenaarschap en delen is vaak een vanzelfsprekendheid. Georganiseerd via een buurtvereniging of wellicht een buurtcoöperatie en ondersteund door onlineapplicaties als een buurt-app.
Wat de een 'over' heeft kan een ander misschien gebruiken. Dat kan gaan om spullen die je kan delen of hergebruiken (zoals deelauto's of gereedschap). Het kan gaan om ruimtes waar op verschillende momenten verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden, zowel binnen als buiten.
Maar het kan ook gaan om tijd en talent. Iemand die handig is kan in het Repair cafe een ander helpen. Een jongere kan een oudere digitaal wegwijzer maken. En een gepensioneerde dame of heer, kan als ideale gastdocent op de basisschool fungeren of misschien als oppas voor een jong gezin.

Energiebuurt is ook verbonden in overdrachtelijke zin; de plannen zijn tot stand gekomen door co-productie van bewoners met lokale ondernemers en instellingen. Het is door en primair voor Leidenaren. Waar bewoners een passende en betaalbare nieuwe woning kunnen vinden of zelf (laten) bouwen. En waar lokale ondernemers hun bedrijf kunnen runnen. Met ondersteuning van gebiedsontwikkelaars, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en andere experts. Bovendien zijn de plannen gestoeld op het rijke verleden van de plek. Waardevolle historische gebouwen blijven behouden en veel al aanwezige functies en voorzieningen –zoals de Binnenvest, scholen en kinderopvang - worden behouden. De NUON centrale krijgt een beeldbepalende opbouw, die oud en nieuw zichtbaar verbindt. Het wordt een multifunctioneel gebouw, met grotendeels openbaar toegankelijke functies –als een techniekmuseum, stadshotel en/of cultureel centrum- en vormt zo tegelijk een bescheiden icoon voor de buurt als een betekenisvolle plek voor de stad.

ENERGIE

3.2 Een plek die energie geeft

Energie en ondernemerschap passen bij deze plek. Van oudsher en ook straks is het een energieke en levendige plek. Er gebeurt van alles; verschillende mensen wonen en leven er door elkaar. Mensen uit de buurt en mensen van buiten. Er wordt gewerkt en gemaakt (in broedplaatsen, ateliers en woonwerkwoningen), gegeten (in horeca), gerecreëerd en gesport. Er zijn kleinschalige culturele evenementen. Ook zijn er passanten, bijvoorbeeld langs de waterkant, en fietsers op de route van Leiden Noord / Nieuw Leyden naar de binnenstad. Op uiteenlopende momenten zijn er steeds om verschillende redenen verschillende mensen te vinden.

In Energiebuurt worden nieuwe dingen gecreëerd. In een 3D-printlab ontstaan nieuwe dingen en in het Repair cafe krijgen oude dingen een tweede leven. Zelfs voor het maken van je eigen huis is plek in Energiebuurt. Ook zijn er nieuwe vormen van ruimtegebruik en zijn oude functiescheidingen nauwelijks zichtbaar. In woningen wordt gewerkt. Een café kan ook werkplek, kookstudio of yogaruimte zijn. Ook de buitenruimte heeft meerdere functies. Het park biedt overdag ruimte voor sporters, debaters, hondenbezitters en kunstliefhebbers en 's avonds voor een buurtdiner of 'silent disco'. Met de kunstzinnige verlichte monumentale schoorsteen als achtergrond.

Diversiteit van mensen en activiteiten past bij een inclusieve stad, die plaats biedt aan mensen van verschillend pluimage. Het draagt bij aan uitwisseling, synergie en verrijking en biedt -zoals we al zeiden- een goede basis voor delen. Maar natuurlijk kan er ook spanning ontstaan als verschillende soorten mensen of verschillende activiteiten elkaar ontmoeten. Wat voor de één gezellig of noodzakelijk is, is voor de ander overlast of ongewenst. Daar kan door goed ontwerp en slimme programmering deels op voorgesorteerd worden. Zo komen er geen publiekstrekkende activiteiten, die veel lawaai of verkeershinder opleveren. Activiteiten die georganiseerd worden trekken hoofdzakelijk bezoek dat per fiets of lopend (al dan niet vanaf het station) komt. Sommige functies worden bewust aan de rand of een doorgaande verbinding gelegd, zodat hun gebruikers niet het hele gebied hoeven doorkruisen. Daardoor ontstaan er ook plekken waar het (rustiger) wonen duidelijk dominant is. Maar los daarvan zal Energiebuurt van bewoners en bezoekers een zekere tolerantie en aanpassingsvermogen vragen. Je woont hier in de stad. Die is nu eenmaal divers. Die is nu eenmaal energiek.

ENERGIE
POLITIE

3.3 Gezond voor mens, buurt en stad

Energiebuurt is een gezonde buurt. Hij is energiezuinig en circulair. Bestaand groen wordt gekoesterd en nieuw groen toegevoegd, ook aan gevels en op daken. Overgangen tussen publiek en privé groen zijn mooi mee-ontworpen en via 'groene vingers' wordt het groene park ook beleefbaar aan de Langegracht. Energiebuurt biedt het hele jaar een groene plek voor flora, fauna, sport, spel, stadslandbouw én stilte.
Naast groen is ook blauw een belangrijke kwaliteit van Energiebuurt. Naast het water van de Singel maken we meer waterrijke plekken. Samen met het vele groen ontstaat zo een klimaatadaptieve ecologische buurt met een hoog waterbergend vermogen en zonder hittestress.

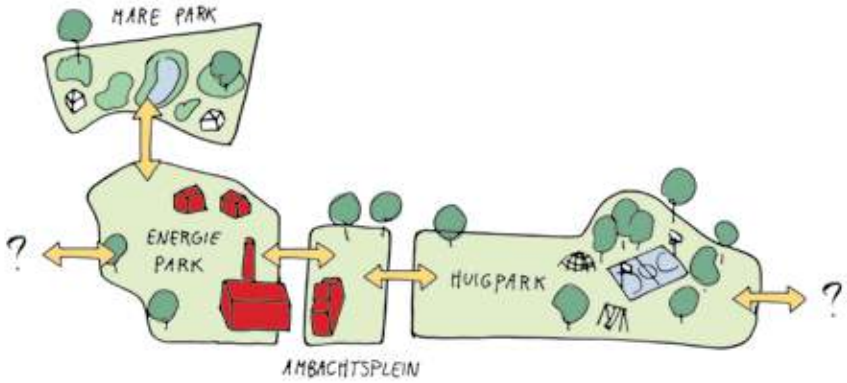
Energiebuurt is zo ingericht dat lopen en fietsen de norm is en autogebruik wordt gereduceerd. Er zijn veel fietsenparkeerplaatsen, logisch gesitueerd en goed zichtbaar (zowel in de openbare ruimte als in gebouwen). Autoparkeren wordt zoveel mogelijk aan de randen en in gebouwen opgelost. De buurt zelf is autoluw. Energiebuurt wordt energieneutraal.

Gebouwen zijn energiezuinig en we maken gebruik van hernieuwbare energiebronnen. De wijk is natuurlijk gasloos en auto's zijn veelal elektrisch. Binnen de buurt worden energievraag en –overschot zoveel mogelijk uitgewisseld. Misschien wel beheerd door een buurtcoöperatie.
Vanuit sociale duurzaamheid werken we aan een buurt waar verschillende mensen prettig met en naast elkaar samenleven. Ook dat draagt bij aan gezondheid. Bewoners zijn actief betrokken bij de ontwikkeling en bij het beheer. Activiteiten gericht op delen maken onderling contact vanzelfsprekender en spreken mensen aan op dat wat ze kunnen (zoals het delen van tijd of talent).

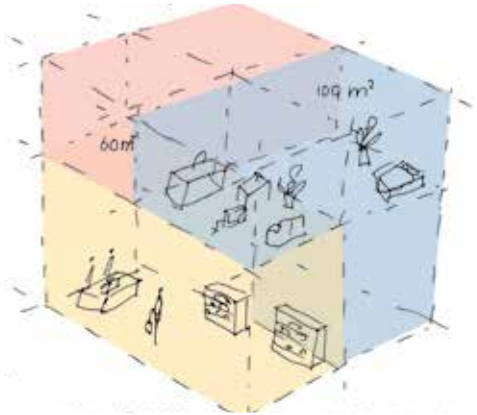
Gezond betekent zeker ook aanpasbaar: om ruimte te kunnen bieden aan ongekende toekomstige veranderingen, kunnen gebouwen en ruimtes van kleur veranderen. Zo blijft het steeds een aangename buurt voor velen. Zo is en blijft Energiebuurt een stedelijke buurt op menselijke maat.
Een buurt waar stad en mens samenkomen.

3.4 Tien uitgangspunten

1. Energiepark als logisch onderdeel van het Singelpark

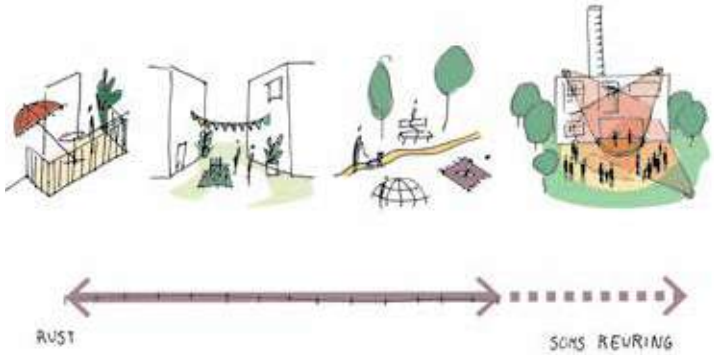


2. Verbinden van omliggende parken



3. Mix van stads, wonen, werken en recreëren

4. Ruimte voor verschillende doelgroepen

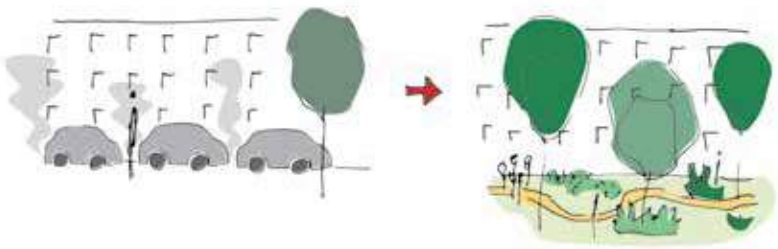


5. Balans tussen rust en reuring

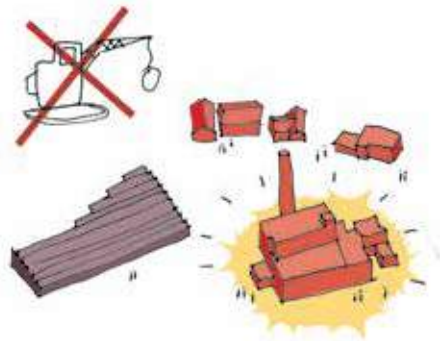
6. Kleinschalige culturele programmering

7. Aandacht voor een gezonde leefomgeving

8. Biodiversiteit en klimaatadaptatie



9. Een autoluwe buitenruimte



10. Behoud van waardevolle bebouwing als identiteitsdragers

04

“Een landschappelijk park als drager van uiteenlopende gebouwen, attractief programma en diverse mensen. Een divers en flexibel programma, omarmd door groen, dat dynamiek toelaat en overlast vermijdt. Een biodiverse, innovatieve en duurzaam bestendige plek in de stad.”

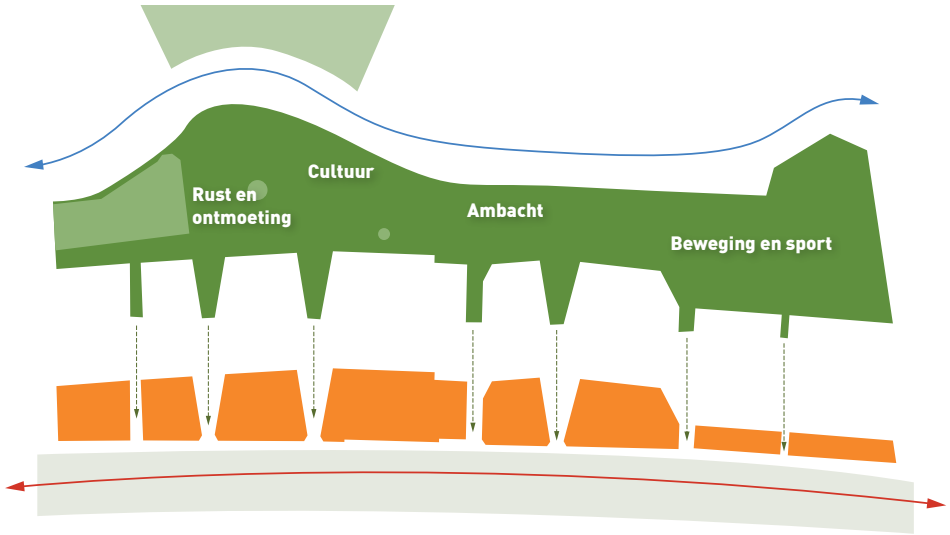
Concept

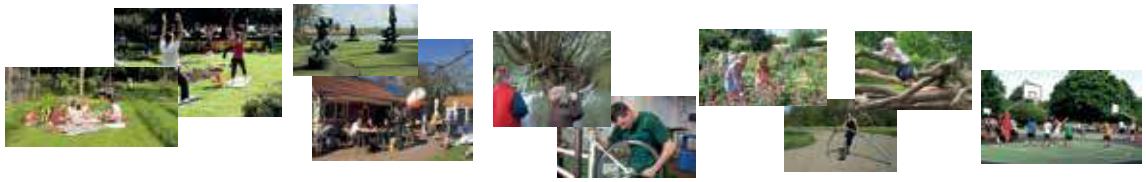
4.1 Park en cultureel erfgoed als drager

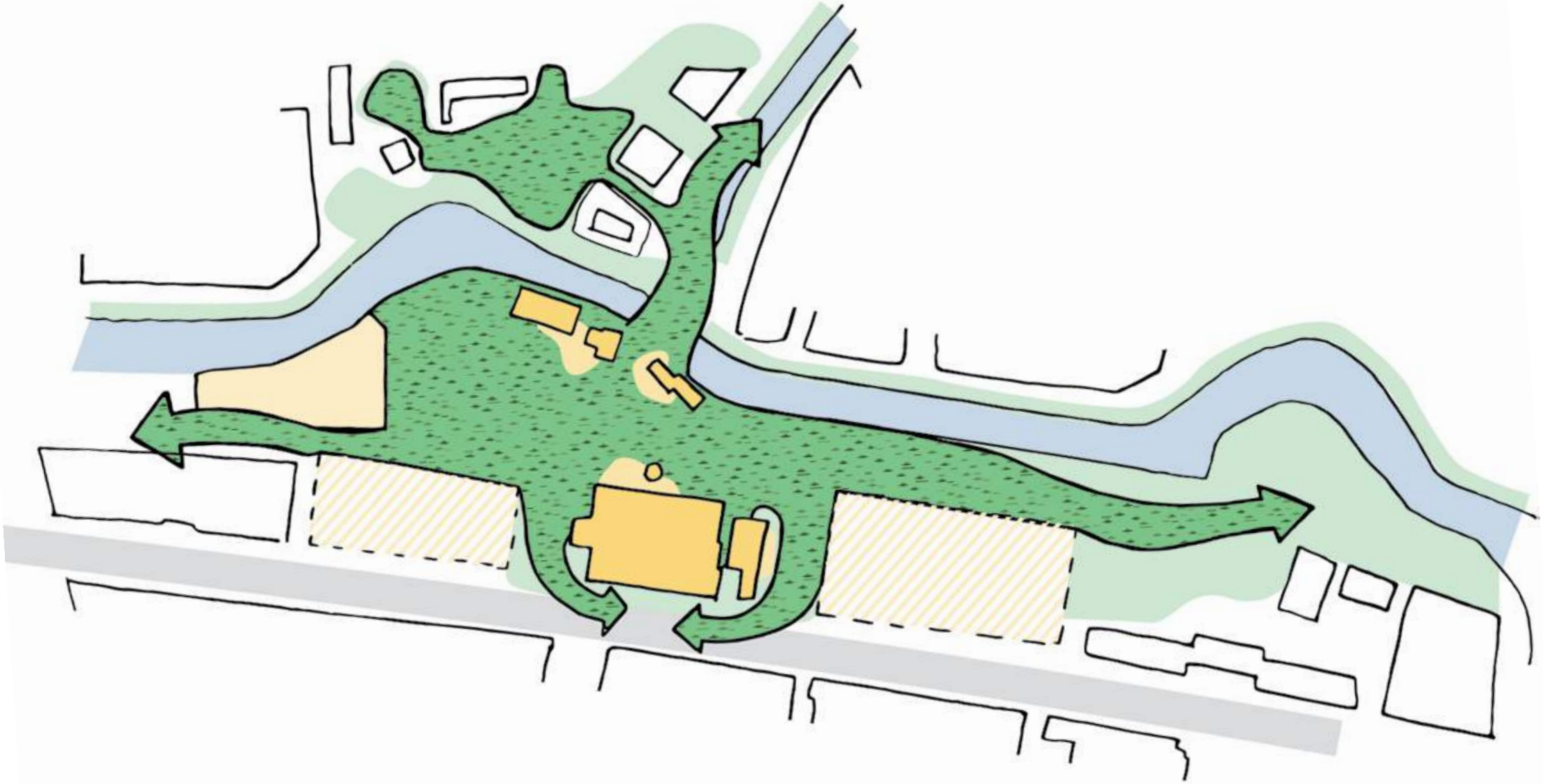
We zien Energiebuurt als een groene plek in de stad met daarin mooie en passende gebouwen. In Energiebuurt worden bestaande én nieuwe gebouwen als het ware omarmd door bestaande én nieuwe natuur. De karakteristieke gebouwen vormen het hart van het publieke park. Rondom de Nuon centrale krijgt het park de ruimte. Daarmee heeft het park ook een gezicht aan de Langegracht.

Bij de inrichting van het gebied is het landschap leidend. Er is veel ruimte voor (natuurlijke) stromen van water.
De groene ruimte die loopt van het Huigpark tot het Marepark is gethematiseerd. Van rust en kleinschalige ontmoeting, gaat het naar cultuur en ambacht om uit te komen bij beweging en sport. Die gethematiseerde openbare ruimte dient als pasvorm voor het wonen, dat gebeurt in hoven aan de randen van het park. Er is veel aandacht voor de ecologische verbindingen tussen de verschillende parkdelen.

Het programma – een combinatie van wonen, ambachtelijk werken, recreatie en cultuur- staat daarmee echt ín het park. Energiebuurt is daarmee een verbinding én een bestemming, op niveau van zowel de buurt als de stad.







4.2 Cultuur in de natuur

De ruimtelijke hoofdopzet van het gebiedsconcept voor Energiebuurt wordt aan de hand van de 4 schema's hiernaast verduidelijkt. Het schema linksboven toont dat we aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige context en inrichting van de bestaande openbare ruimte. Het laat zien dat Energiebuurt het knooppunt vormt tussen oost-westverbindingen en een belangrijke noord-zuid-as.

Het onderliggende schema toont de padenstructuur. Duidelijk zichtbaar is de vloeiende beweging van de 3e Binnenvestgracht, die de breedte van het park in oost-westrichting aaneenrijgt.

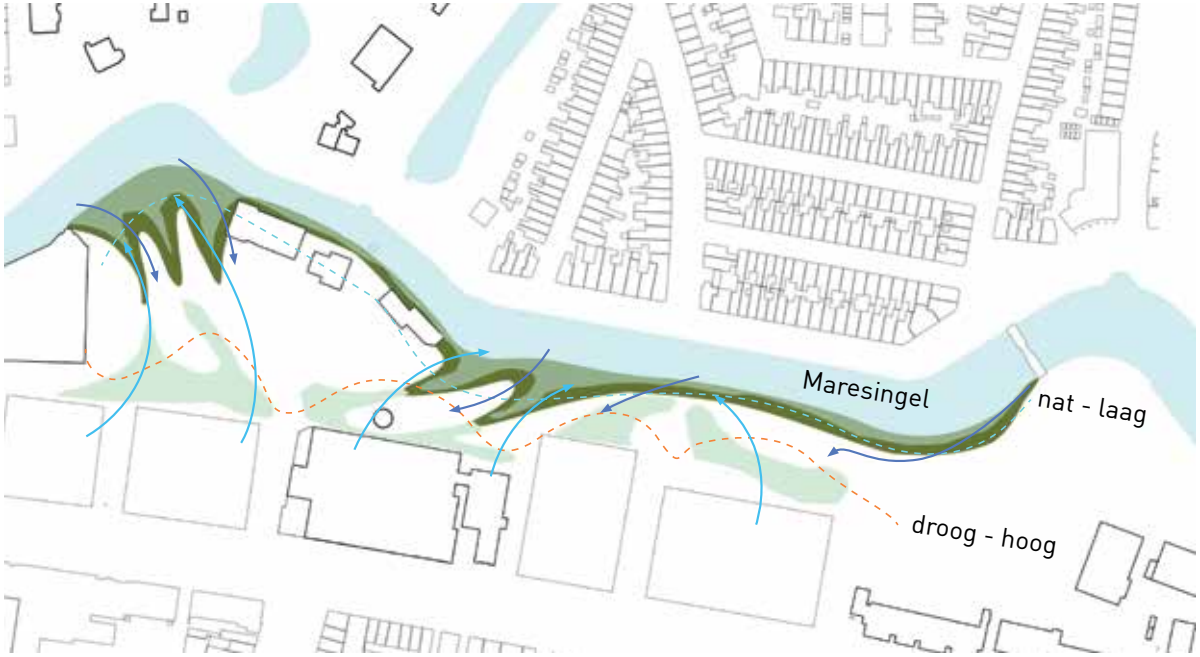
Binnen dat netwerk van verbindingen en paden krijgt vervolgens het groen vorm (schema rechtsboven) en als het ware in de contramal daarvan het gebouwde programma (schema rechtsonder). Het geheel van groene en gebouwde ruimtes is zó bedacht dat maat en schaal van de activiteiten die er kunnen plaatsvinden beperkt blijven en –op uitdrukkelijke wens van buurt en bewoners- grootschalige overlastgevende evenementen al door het ontwerp nagenoeg zijn uitgesloten.

Verbindingen; N-Z, O-W

Hoofd groenstructuur

Ontstane padenstructuur

Het landen van de programmering

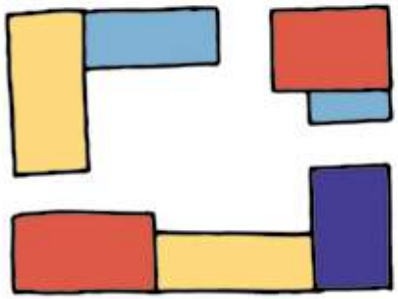


De oevers van het Singelpark worden in Energiebuurt ‘vernat’. Geleidelijk glooit het landschap vanaf de gebouwen (en de daar normale hoogte) via een soort wadi’s af naar de oevers. Het vanaf de gebouwen neerwaarts bewegende water ontmoet het opgaande water van de vernatte oevers in het rijk glooiende landschap van het doorlopende park. Dit draagt ook bij aan een grotere biodiversiteit.

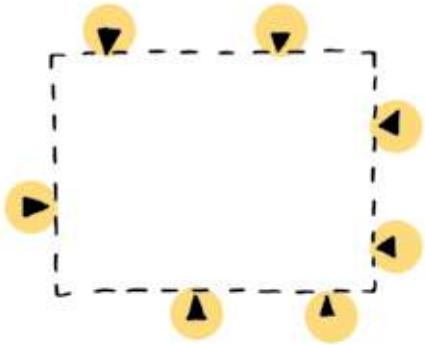
4.3 Gebouwen in het park

Ontwerpprincipes
Voor het ontwerp van de nieuwe gebouwen in het park hanteren we 9 principes, die hierna in woord en beeld worden toegelicht.

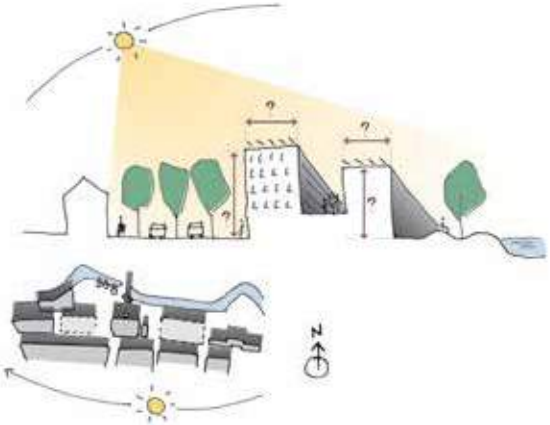
1. Afwisselende blokken vormen samen de omzoming van woonhoven. De blokken variëren in hoogte en typologie.
2. De entrees van de bouwblokken zijn aan de buitenkanten, rondom. Zo ontstaan alzijdige blokken.
3. De bouwhoogte is meestal maximaal 5-6 bouwlagen. Op sommige plekken komen hoogteaccenten. Ook op de bestaande Nuon centrale kan een iconisch hoogteaccent komen. Deze zijn afgestemd op het programma in het park, waardoor zogeheten 'sunspots' in het park gegarandeerd zijn.
4. De buitenruimte om de bouwblokken is publiek. De binnenhoven zijn minder openbaar en meer de gemeenschappelijke buitenruimte voor bewoners en belendende gebruikers.
5. De rooilijn van de gebouwen aan de Langegracht is vrij continu, met weinig inspringende gevels en hoogteverschillen. Aan de kant van het park is de variatie groter en krijgen de blokken meer accent.
6. Voorzieningen worden vooral geclusterd langs Langegracht, Ambachtsplein, Papegaaisbolwerk en rond de Nuon Centrale. In de hoven en aan het park wordt overwegend gewoond.
7. Parkeren gebeurt onder de woonhoven in half-verdiepte parkeerbakken. Hierdoor ontstaat een hoogteverschil dat een subtiele afstand schept tussen de woonhoven en het park, terwijl de ruimtelijke en visuele relatie behouden blijft.
8. In een toekomstbestendige buurt in de stad worden veel auto's en fietsen gedeeld. Hierdoor worden autobezit en -parkeerbehoefte gereduceerd.
9. Fietsparkeren krijgt extra aandacht. Zowel voor bewoners als voor bezoekers van voorzieningen en kleinschalige culturele activiteiten moet voldoende, goed bereikbare en attractieve stallingsmogelijkheid zijn. Dit gebeurt inpandig per voorzieningencluster.



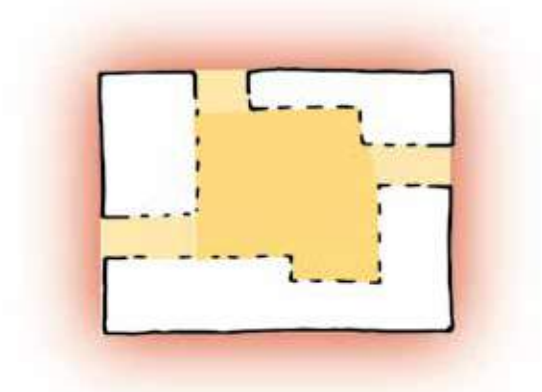
1. Samengesteld bouwblok



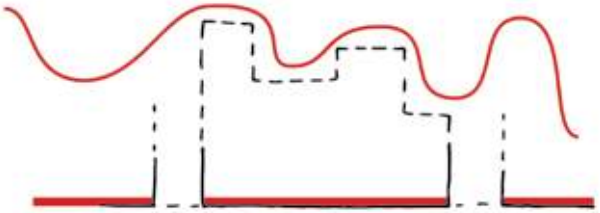
2. Entrees rondom



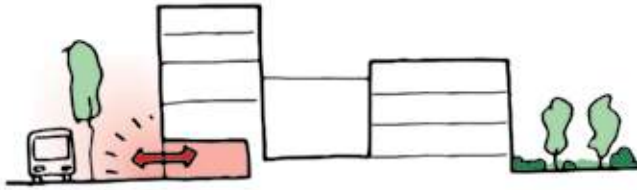
3. Bezonning van het park i.r.t. hoogteaccenten bebouwing



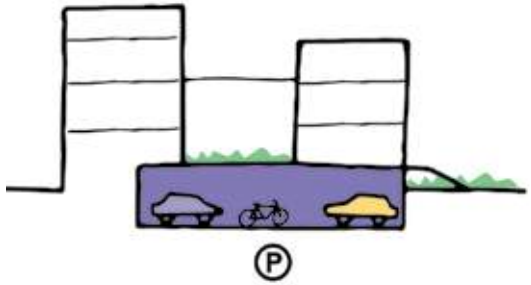
4. Publieke ruimtes rondom, gemeenschappelijke binnenhoven



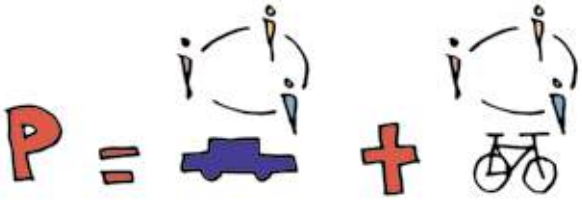
5. Continue rooilijn Langegracht



6. Voorzieningen in clusters langs Langegracht, Ambachtsplein en Nuon. Wonen aan het park.



7. Half verdiept parkeren



8. Innovatieve mobiliteitsconcepten, zoals deelfietsen en -auto's

9. Fietsparkeervoorzieningen inpandig per cluster

4.4 Programma & activiteiten

Steden worden van oudsher geassocieerd met dynamiek, afwisseling en diversiteit aan mensen, gebouwen en voorzieningen. Juist dát maakt steden tegenwoordig voor steeds meer mensen een geliefde plek om te wonen, werken en leven. Leiden vormt daarop geen uitzondering en mede daarom beogen wij in de Energiebuurt een rijke mix aan functies en programma. Een mix van wonen, werken, sporten, eten, cultuur, recreatie, stadsnatuur en meer.

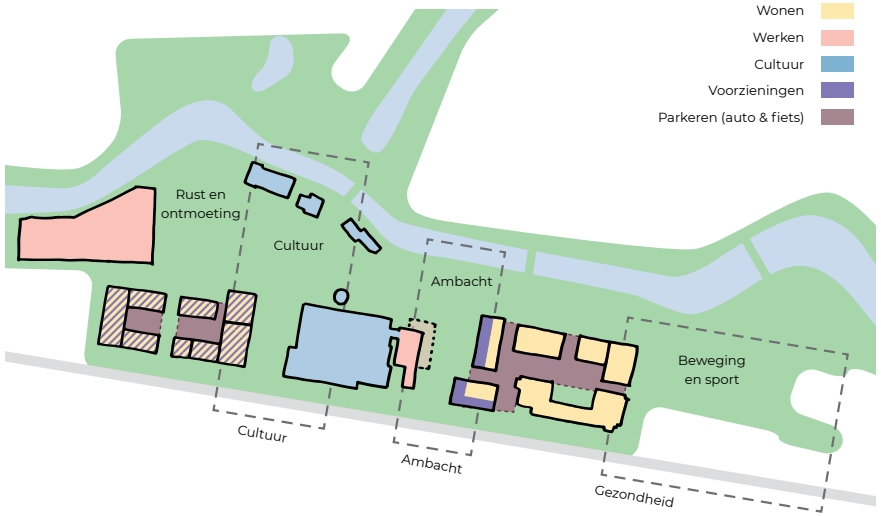
Keerzijde van de populariteit van steden is de toegenomen drukte en de groeiende onbetaalbaarheid van –vooral- stedelijk wonen. Er dreigt een tweedeling te ontstaan tussen enerzijds stedelingen die drukte opzoeken (en de stad kunnen betalen) en zij die zich tegen verdere verstedelijking afzetten. Dat hoeft niet zo te zijn. Alles draait om het vinden van de juiste balans. Balans tussen rust en reuring, tussen sociaal contact en privacy, tussen 'eigen' en 'vreemd'.
Dat is iets waar eigenlijk alle stedelingen naar verlangen. En dat is waar we met dit gebiedsconcept voor de Energiebuurt in willen voorzien.

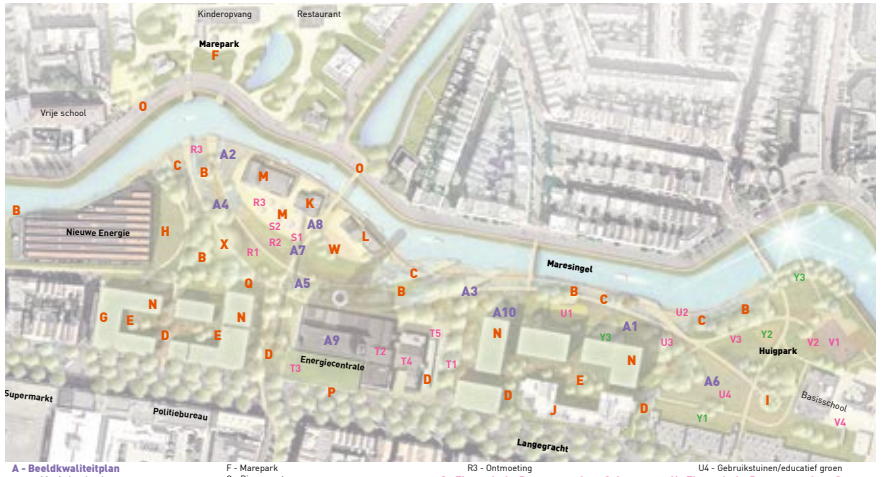
De basis daarvoor is zeker aanwezig; ligging nabij station en centrum, het aanwezige groen en blauw en de fraaie monumentale en industriële bebouwing. Ook de sociale cohesie in de buurt en de verbondenheid die veel bewoners –getuige ook dit burgerinitiatief- met deze plek voelen, bieden een waardevolle basis voor een nieuwe toekomst met een gevarieerd, levendig en leefbaar programma.

Het woonprogramma omvat ca. 30.000 m2. Er komen in totaal tussen de 250 en 350 (betaalbare) woningen in verschillende soorten en maten en voor allerlei stedelijke doelgroepen. Appartementen en stadswoningen, klein en groot in de sociale (tenminste 33 sociale huurwoningen) en middeldure huur en ook koop. Er is ook ruimte voor het zelf (af)bouwen van je woning. De groottes van de appartementen variëren van 50 tot 90 m2 en die van de stadswoningen tussen de 110 en 125 m2. Deze woningtypen spelen in op de behoefte, blijkt uit eigen marktonderzoek maar ook uit de verstedelijkingsnotitie van gemeente Leiden. Zo biedt Energiebuurt wonen in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving.

Naast wonen biedt Energiebuurt onderdak aan veel andere functies, ca. 21.000 m2. Op basis van onze (markt)analyses en gesprekken met stadspartners denken we aan een mix van ambachtelijke bedrijven en start-ups, cultureel programma, gezondheids- en andere sociale voorzieningen en sport, ondersteunende horeca en kleinschalige retail. Een levendige plek, die ruimte biedt voor kleinschalige culturele activiteiten - soms in gebouwen en soms in het park - en niet voor grote, overlastgevende evenementen. De monumentale gebouwen bieden ca. 17.000 m2 ruimte voor kleinschalige culturele en ambachtelijke invulling. Voor de overige functies is ca. 4.000 m2 gereserveerd voor bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen of buurtwinkel. Op sommige plekken komen woon-werkwoningen waar de ateliers hun adres hebben aan de straat en zo bijdragen aan levendigheid en 'ogen op straat'.

Energiebuurt is een langjarige ontwikkeling en moet integraal ontwikkeld worden om de potentie van deze plek te verzilveren. Het is daarom belangrijk om flexibiliteit in te bouwen zonder de integraliteit en de bijzonderheden van deze plek uit het oog





A - Beeldkwaliteitplan
- A1 - 1 singelpark
- A2 - Water is leidraad
- A3 - Spannende routes
- A4 - Overal planten
- A5 - Botanische collectie
- A6 - Samenwerking
- A7 - Identiteit als deel Singelgebied
- A8 - Ontmoetingsplekken
- A9 - Basisvoorzieningen
- A10 - Grenzen en overgangen ontwerpen

B - Biodiversiteit
C - Klimaatadaptie (water, urban heat)
D - Groene vingers
E - Binnenhof
F - Marepark
G - Binnenvest
H - Voortuin Nieuwe Energie (rust)
I - Verlichtingstuin
J - Huisartsenpost
K - Horeca
L - Bootverhuur (kano's, paddleboards)
M - Kleinschalige culturele activiteiten
N - Groene daken
O - Wandel/fietsverbinding
P - Kiss & Ride
Q - Boomkeuze in overleg met Hortus

R - Thematische Programmering - Rust
- R1 - Yoga
- R2 - Kleine ligweide
- R3 - Ontmoeting

S - Thematische Programmering - Cultuur
- S1 - Klein podium
- S2 - Beeldenroute

T - Thematische Programmering - Ambacht
- T1 - Kleine Detailhandel
- T2 - Werkplaatsen
- T3 - Fietsenstalling/makerij
- T4 - Brouwerij
- T5 - Ambachtplein

U - Thematische Programmering - Beweging
- U1 - Calsisthetics
- U2 - Joggen
- U3 - Spelen
- U4 - Gebruikstuinen/educatief groen

V - Thematische Programmering - Sport
- V1 - Basketbal
- V2 - Tennis
- V3 - Jeu de Boules
- V4 - Speelplein

W - Kruidentuin
X - Warmterotonde

Y - Huigpark - Vrienden van Singelpark
- Y1 - Buurttuin
- Y2 - Bloemenhart
- Y3 - picknick

te verliezen. Dit vraagt slimme fasering als cruciaal onderdeel om 1) te werken aan een samenhangende totaalontwikkeling 2) zoet en zuur te mengen in een businesscase voor de gehele gebiedsontwikkeling en 3) de tijdelijkheid te gebruiken en aan gebiedsbranding- en marketing en tijdelijke exploitatie (kostenneutraal) te werken. Te beginnen met het realiseren van woningen (draagvlak voor voorzieningen en parkeren) op de locatie van het Stadsbouwhuis, daarna het complex waar woningcorporatie De Sleutels gehuisvest is – en parallel Papegaaisbolwerk in gebruik te nemen – en tot slot het Nuon gebouw nieuw leven in te blazen.

Natuurlijk is nu nog niet met zekerheid te zeggen wat er precies komt, of wáár in het Energiepark een en ander precies landt. Toch is op basis van het doorlopen proces en de gevoerde gesprekken met buurtbewoners, stadspartners en andere betrokkenen wel een duidelijke ambitie ontstaan en zijn kaders duidelijk geworden voor de ontwikkeling. Duidelijk is dat op een relatief klein gebied een ongekende rijkdom van functies en programma ontstaat. Er gebeurt veel door en naast elkaar. Wonen vindt geclusterd plaats rondom hoven aan de rand van het park. De voorzieningen zijn geclusterd. Zowel ruimtelijk (langs Langegracht en rondom Ambachtsplein en Nuon centrale) als per thema. De gekozen thema's – Ontmoeting, Cultuur, Ambacht en Gezondheid- sluiten aan op het programma van het park. Dit wordt in de schema's hiernaast op verschillende abstractieniveaus verbeeld.

4.5 Duurzame verstedelijking

Gezond & toekomstbestendig
Energiebuurt wordt een gezonde plek die energie gééft en duurzaam comfortabel is voor bewoners, buurt en stad. Een klimaat-neutrale en gezonde buurt waar mensen bewegen en waar slim met water, groen en afval wordt omgegaan.

Uit het traject dat resulteerde in het opstellen van de Open Normen bleek al dat veel omwonenden onderwerpen die met duurzaamheid en gezondheid samenhangen erg belangrijk vinden. Veel normen hebben er dan ook direct of indirect betrekking op.

Verschillende buurtbewoners en betrokken stadspartners hebben veel (lokale) kennis op duurzaamheidsthema's. Ook samenwerkingspartner BPD heeft veel duurzaamheidskennis in huis en is bijvoorbeeld ook ondertekenaar van de City Deal Elektrische Deelmobiliteit en de Green Deal Klimaatadaptatie Zuid-Holland. Door deze lokale kracht en externe expertise te verbinden – en kijkend naar de opgestelde open normen- komen we samengevat tot de volgende 4 bouwstenen voor een duurzame Energiebuurt:

1. Hernieuwbare energie
Energiebesparing valt of staat met gedrag van bewoners. In Energiebuurt maken wij daarom gebruik van apps, monitoring en energiecoaches om bewust energiegebruik (en lagere energiekosten) te bewerkstelligen. Ook bij bewust energiegebruik blijft er een energievraag over. Daarin voorziet Energiebuurt volledig met hernieuwbare bronnen. We streven naar een energie-neutrale buurt, maar niet tegen elke prijs. Gelukkig helpt ook de schaalgrootte van het project enorm bij het betaalbaar kunnen doorvoeren van structurele maatregelen in de benodigde energietransitie.

2. Circulair bouwen
We willen bij sloop vrijkomende materialen zo lokaal en hoogwaardig mogelijk hergebruiken. Bij nieuwbouw gaat gewerkt worden met materialenpaspoorten, zodat later bekend is welke materialen en grondstoffen erin zitten. Met enkele stadspartners is al gesproken over mogelijkheden om GFT- afval in de buurt te verwerken en composteren (bijvoorbeeld met wormenhotels). Het kan daarna in de buurt – ook door bewoners privé- worden hergebruikt.

3. Biodivers & Klimaatadaptief
In Energiebuurt worden natuur en landschap voor flora, fauna en mens duurzaam en aantrekkelijk doorgegeven aan toekomstige generaties. Het park is drager van gebouwen en programma en de architectuur is natuur-inclusief (bijvoorbeeld door ingebouwde nestgelegenheid) en sluit daarmee aan op de geformuleerde ambities voor het gehele Singelpark. Stadslandbouw (zoals van het Zoete Land) krijgt er een plek.

Waar het gebied nu nog vrij stenig is, bevat Energiebuurt straks veel meer groen en veel minder geparkeerde auto's. Ook wordt op daken en aan gevels veel groen toegevoegd. Dat is goed voor plant en dier en voorkomt ook hittestress. Hemelwater wordt namelijk gebufferd op de daken en infiltreert vervolgens in het landschap. Water dat overblijft wordt via wadi's afgevoerd naar de Maresingel.

4. Mobiliteit
Energiebuurt is zo opgezet dat voetgangers en fietsers voorgaan. Auto's blijven aan de rand van het gebied of in de half-verdiepte parkeerbakken. De parkeercapaciteit in de woonblokken is, gezien de omvang, beperkt.

Vervolgonderzoek moet uitwijzen wat mogelijke en passende parkeeroplossingen zijn. Sowieso wordt autogebruik en –bezit gereduceerd, onder andere door in te zetten op deelconcepten. De gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen en OV én de compactheid en dichtheid van de nieuwbouw dragen bij aan de haalbaarheid daarvan.

Noot: Begin februari 2018 is de City Deal getekend, waarbij een aantal grote gemeenten – waaronder Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Amersfoort – en ontwikkelaars samen zoeken naar een meer duurzame vorm van mobiliteit. De toepassing van de deelauto is daar onderdeel van. Ervaringscijfers geven aan dat één deelauto ca. vijf parkeerplaatsen kan vervangen, netto dus een besparing van vier parkeerplaatsen.

Er zijn vele ondernemers die deelmobiliteit aanbieden. Van hele kleine bedrijven zoals de Buurauto (waar buurtbewoners zelf een auto leasen en de kosten onderling verdelen) tot grote leveranciers zoals Swapfiets (deelfietsen), Athlon, BMW en We Drive Solar (die de auto onderdeel van de woning maken en als een extra dienst aanbieden). Uit onderzoek is gebleken dat een deelauto vooral de tweede gezinsauto kan vervangen en goed is in een omgeving waar de auto incidenteel wordt gebruikt. Verder valt op dat in vergelijking tot de conventionele auto, elektrisch rijden steeds aantrekkelijker wordt, zowel in aanschaf als in gebruiksgemak. Partijen die hierop inspelen zijn BMW, met de I3 modellen, en We Drive Solar die de Renault ZOE aanbiedt.

Energiebuurt wordt een duurzaam stukje stad. Wij denken dan ook dat de elektrische (deel-)auto in combinatie met deelfietsen beter past dan de 'benzineauto'. De kosten voor een deelautosysteem kunnen op een aantal manier worden doorberekend:

1. Door de ontwikkelpartners gefinancierd;
2. Onderdeel van de VON-prijs van woningen;
3. Maandelijkse bijdrage in de VvE voor vier jaar lang en
4. Combinatie van bovenstaande punten.

Door de aanschafkosten vanaf het begin op deze manier onderdeel van de vastgoedexploitatie te maken, wordt laagdrempelig gebruik gegarandeerd.

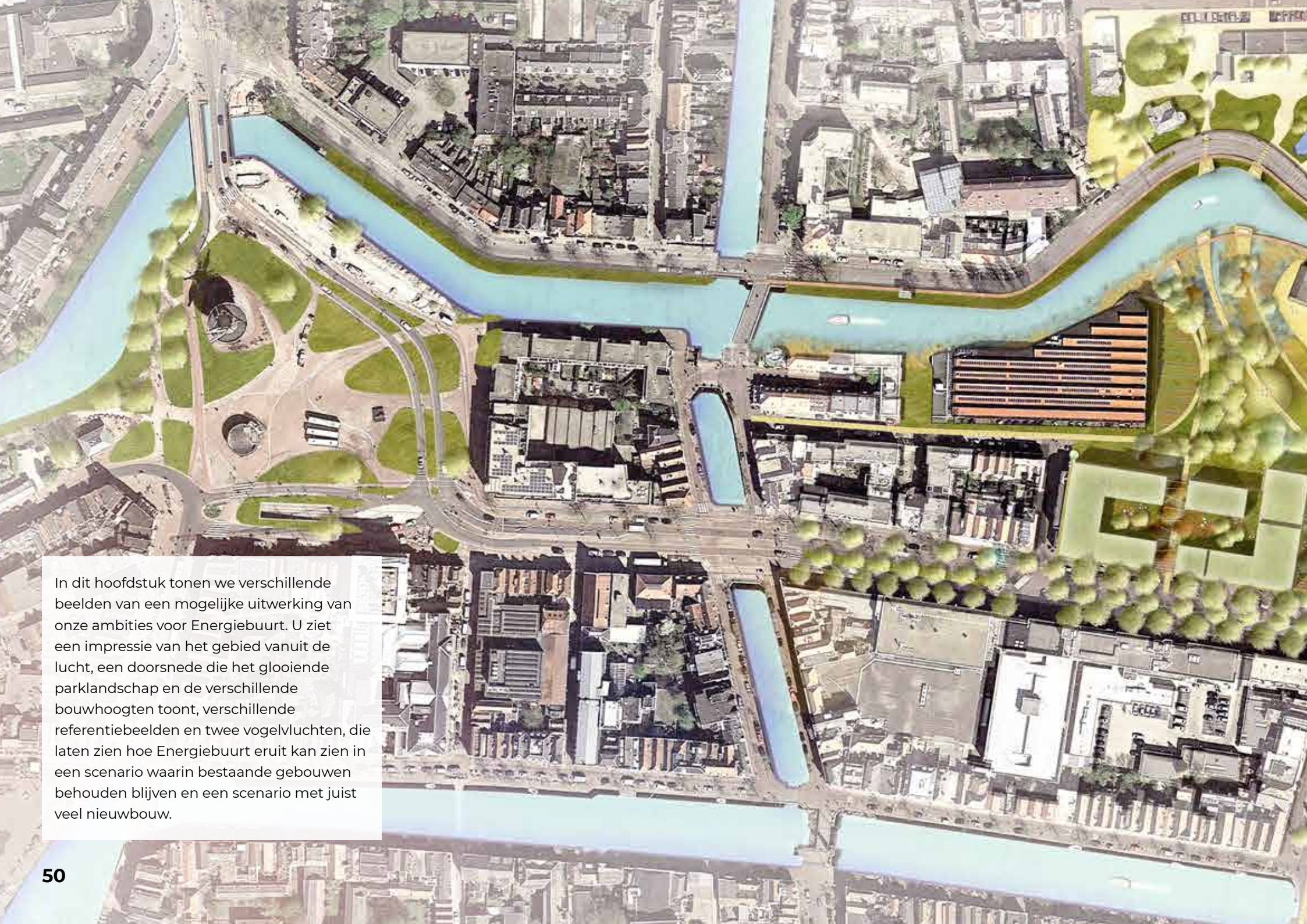
Afhankelijk van de keuze, kan de mobiliteitsdienst aangeboden worden aan bewoners als een abonnement (incl. aantal uur en vrije KMs) of pay-per-use (alleen betalen als men er gebruik van maakt). De inkomsten die hieruit ontstaan, komen dan ten gunste van de VvE. Hierdoor blijft het systeem ook betaalbaar.

Door slimme mobiliteitsoplossingen op maat te maken wordt Energiebuurt het domein van mensen, niet van blik. Het gebied nodigt uit tot buiten zijn, tot wandelen, tuinieren, bewegen en sporten. Voor het buiten sporten is geen lidmaatschap vereist. Dat past bij de leefstijl van veel stedelingen en is toegankelijk voor iedereen, ook voor mensen met een kleinere beurs.

05

“Zonder glazen bol, toch een blik in de toekomst. Niet als blauwdruk, maar wel als verbeelding van een haalbare, uitvoerbare, gezamenlijk ontworpen en breed gedragen toekomst voor Energiebuurt”.

Mogelijke uitwerking



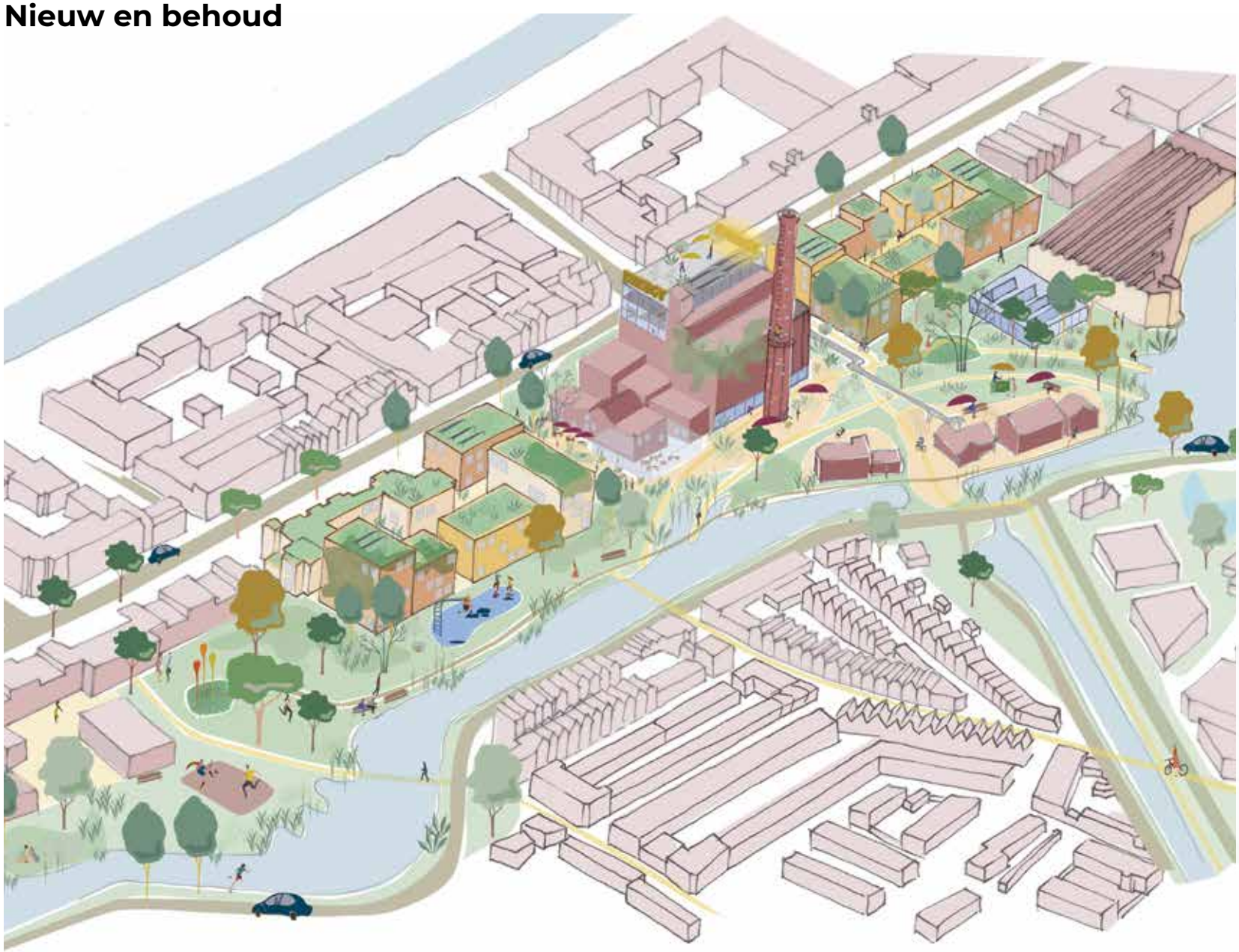
In dit hoofdstuk tonen we verschillende beelden van een mogelijke uitwerking van onze ambities voor Energiebuurt. U ziet een impressie van het gebied vanuit de lucht, een doorsnede die het glooiende parklandschap en de verschillende bouwhoogten toont, verschillende referentiebeelden en twee vogelvluchten, die laten zien hoe Energiebuurt eruit kan zien in een scenario waarin bestaande gebouwen behouden blijven en een scenario met juist veel nieuwbouw.

Referentiebeelden parkinrichting

Dit is een dwarsdoorsnede door het plangebied. Rechts in beeld is de strakke gevel langs de Langegracht zichtbaar. De hoogte wordt hier versterkt door een iconische opbouw die op de Nuon centrale kan komen. Verder naar links ziet u het glooiende groen-blauwe park en de meer informele bebouwing met lagere bouwhoogte.

Nieuw

Nieuw en behoud



Deze twee pagina's tonen het gebied in vogelvlucht in twee verschillende scenario's. Het zijn twee mogelijke uitwerkingen van hetzelfde concept, die van elkaar verschillen in de mate van hergebruik van bestaande gebouwen. Denken in scenario's past bij de wetenschap dat een dergelijke gebiedsontwikkeling vele jaren in beslag neemt en moet kunnen meebewegen met gedurende het proces optredende veranderingen en 'voortschrijdend inzicht'.

Het rechterbeeld gaat uit van het scenario waarin veel gebouwen behouden blijven. Een overweging is het slopen van het bijgebouw van de nieuwe centrale zodat er meer ruimte ontstaat voor het park. Een andere overweging is de gedeeltelijke sloop van het stadsbouwhuis om meer licht en lucht in het binnenhof te creëren en ruimte voor parkeren. De beelden tonen dat hoewel het duidelijk verschillende scenario's zijn, ze beide mogelijke uitwerkingen zijn binnen één en hetzelfde gebiedsconcept, dat als verleidelijke stip aan de horizon dient.

Referentiebeelden binnenhoven

Referentiebeelden icoon Langegracht

Slotwoord

Wat begon als een initiatief van geëngageerde Leidse bewoners die niet langer 'nee' wilden zeggen, heeft geresulteerd in dit gebiedsconcept, waar het burgerinitiatief én de vele betrokken omwonenden, stadspartners en professionals op het gebied van ontwerp en ontwikkeling volmondig 'ja' tegen zeggen. Een gebiedsconcept 'voor en door Leidenaren' voor Energiebuurt als een energieke en gezonde buurt, die een meerwaarde is voor de hele stad Leiden.

Een stadpark als drager van een betaalbare stedelijke woonbuurt. In het park is alle ruimte voor ecologie en biodiversiteit. En door in te zetten op duurzame mobiliteit en gebouwde parkeervoorzieningen is er ook alle ruimte voor voetgangers. Fysieke eyecatcher is het Nuon-gebouw. Maar het meest opmerkelijk is het feit dat dit met de buurt en voor de buurt en de stad is opgesteld. Meer nog dan in het globale plan dat we hierin presenteren, met zijn indicatieve programma en eerste ontwerpschetsen, zit die meerwaarde wat ons betreft in de (*lerende*) manier van samenwerking, de (*diverse*) teamsamenstelling en het (*open*) doorlopen proces.

Dat levert een unieke set van kwaliteiten op die ons gebracht hebben tot waar we nu staan:

- **betrokkenheid** en **energie**, die vanaf het eerste initiatief aanwezig waren;
- **professionaliteit** in ontwerp en ontwikkeling, die aan het team werden toegevoegd;
- **breed draagvlak** en **enthousiasme**, dat werd geoogst in dialoog met de buurt;
- **synergie** tussen en **investeringsbereidheid** bij stadspartners, die vertrouwen hebben in elkaar en de geschetste toekomstperspectieven en
- **nieuwsgierigheid** en **ambitie**: het streven van álle betrokkenen om in een unieke samenwerking voor deze unieke plek in Leiden samen vorm te geven aan een ongekende toekomst!

Deze kwaliteiten leggen de basis voor een verdere succesvolle gebiedsontwikkeling van Energiebuurt, die we nu graag samen met de gemeente ter hand gaan nemen.

Beeldverantwoording

Pagina 5
- Zanderroth Architekten, BIGyard, Berlijn (DE)

Pagina 4, 6, 11 t/m 17
- Foto's stadspartners en bewonersbijeenkomst door Eelkje Colmjon

Pagina 41
- Casanova + Hernandez Architects, Ginko Project, Beekbergen (NL)
- WJK, Inland Waterway Trail, Bluffton (VS)
- De Urbanisten, Getijdenpark, Rotterdam (NL)
- SmitsRinsma, Parkbos de Haar, Haarzuilens (NL)
- Turenscape, Minghu Wetland Park, Liupanshui (CN)

Pagina 52
- Nic Jonk, Beeldentuin, Grootschermer (NL)
- Ramboll Studio Dreiseitl, Lakeside Garden Singapore, Singapore (SG)
- Studio Roosegaarde, Van Gogh-Roosegaarde fietspad, Eindhoven (NL)
- Natuurspeeltuin
- Pergola met Wisteria Sinensis
- Stichting Vrienden van Rusthout, Stadstuin Rusthout, Leidschendam (NL)
- Waterrecreatie

Pagina 53
- OMA, Zeche Zollverein, Essen (DE)
- Groene kas
- Geurst & Schulze Architecten, Andreas Ensemble, Amsterdam (NL)
- Latz + Partner, Dora Park, Turijn (NL)
- ADH Doazan + Hirschberger, Jardin des Fonderies, Nantes (FR)

Pagina 58
- Architekten Cie., Het Funen, Amsterdam (NL)
- Zanderroth Architekten, BIGyard, Berlijn (DE)
- Hessamfar & Vérons, Ginko, Bordeaux (FR)
- A. Coupel/M. Rolinet & C. Girat Architectes, Parc Résidentiel du Domaine de Coulanges, Massy (FR)
- GHB Landskabsarkitekter, Kroeyers Plads, Kopenhagen (DK)

Pagina 59
- Herzog & De Meuron, CaixaForum, Madrid (ES)
- BiermanHenket, Museum De Fundatie, Zwolle (NL)
- Project Orange, Gallery of Shoreham Street, Shoreham (EN)

Colofon

Dit “Gebiedsconcept Energiebuurt Leiden” is een uitgave van burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk. Het is tot stand gekomen in een samenwerking van het burgerinitiatief met ontwerpbureaus Stijlgroep Landschap en Stedelijke Ruimte, Current Architecture & Urbanism, PosadMaxwan strategy x design, procesmanagementbureau WoH en de gebiedsontwikkelaars Steenvlinder en BPD Ontwikkeling.

Voor vragen of informatie kunt u contact opnemen met Nieuw Leids Bolwerk, via info@nieuwleidsbolwerk.nl.

Juli 2019

BUURT ENERGIE LEIDEN

Onze partners

Onderdeel van het team dat samengewerkt heeft aan dit gebiedsconcept zijn twee ontwikkelaars; Bouwfonds Property Development (BPD) en Steenvlinder. Met hun expertise in respectievelijk gebiedsontwikkeling en zelfbouw vullen zij elkaar goed aan en vinden zij elkaar in de gedeelde ambitie om leefomgevingen te maken waarin mensen centraal staan.

bpd

STEENVLINDER
De mooiste woning maak je zelf

Bouwfonds Property Development (BPD)

Bouwfonds Property Development (BPD) richt zich op de ontwikkeling van integrale woongebieden en kleinschalig commercieel vastgoed, waarbij klantgericht ontwikkelen altijd centraal staat. BPD is actief in Duitsland en Nederland en realiseert in Nederland jaarlijks ruim 7.000 woningen, die aansluiten bij de wensen en de financiële mogelijkheden van alle denkbare doelgroepen. We doen uitgebreid onderzoek naar de wensen van consumenten en betrekken hen op een slimme manier bij de ontwikkeling van duurzame en innovatieve woonconcepten.

Verbinden van belangen
Het ontwikkelen van duurzame woongebieden gaat voor BPD anno 2019 over vraaggericht ontwikkelen. Over partnerships en open communicatie met gemeenten, andere overheden en met architecten en stedenbouwers, met woningcorporaties en beleggers en niet in de laatste plaats met bewoners. BPD verstaat de kunst om de belangen van deze partijen te verbinden en realiseert hierdoor aantrekkelijke woonlocaties, voor de generaties van nu en morgen.

Oostpoort in Amsterdam: terrein van voormalige gasfabriek wordt gemengde woonwijk met winkels en voorzieningen.

Twogether in Utrecht: betaalbare starterswoningen in de stad.

Creating living environments
Onze missie is vervat in de woorden ‘creating living environments’. Bij BPD zetten we ons in voor de realisatie van woonomgevingen waarin de bebouwde omgeving en de natuur elkaar op een harmonieuze manier ontmoeten. Die rust, ruimte en geborgenheid bieden, maar als ontmoetingsplek ook activiteiten in de openbare ruimte aanmoedigen. Waar elke bewoner en bezoeker zich welkom voelt. Wij geloven dat een geslaagde omgeving zijn eigen karakter en kenmerken heeft, zijn eigen atmosfeer en intimiteit. En dus hebben we in ons werk niet alleen oog voor de toekomst, maar koesteren we ook wat al bestond.

Cultuurfonds
In een tijd waarin openbare ruimte steeds meer functioneert als ontmoetingsplaats tussen verschillende groepen en dat initiatieven van burgers meer ruimte krijgen, spelen kunst en cultuur een belangrijke rol in het betekenis geven aan deze ruimte. BPD stimuleert op verschillende manieren kunst en cultuur in de gebouwde omgeving, bijvoorbeeld via het BPD Cultuurfonds. Dit landelijke fonds met een onafhankelijk bestuur richt zich op kunst en cultuur bij projecten die raakvlakken hebben met bouwen, de gebouwde omgeving, stedelijke ontwikkeling, gebiedsontwikkeling en openbare ruimte. Dankzij het fonds zijn vele (culturele) instellingen ondersteund in hun ambities voor de toekomst. In Leiden heeft BPD Cultuurfonds een bijdrage geleverd aan de restauratie en nieuwbouw van Museum De Lakenhal.

Financiële soliditeit
BPD beschikt -als onderdeel van Rabobank Groep- over een uitermate sterke financiële positie en ruime internationale kennis en ervaring. Rabobank staat door haar coöperatieve structuur midden in de maatschappij en geldt als een van de sterkste banken ter wereld. BPD heeft bewezen een stabiele factor te zijn in langjarige gebiedsontwikkelingen, als verbindende schakel tussen professionals, buurt en consumenten. Die traditie zetten we voort.

Koninklijke opening van De Lakenhal in Leiden.

Steenvlinder

Steenvlinder neemt de rol van ontwikkelaar op zich om het mogelijk te maken voor mensen om zelf hun huis te bouwen. Ze verwerft de locatie, stelt de prijs en regels vast via een kavelpaspoort, zorgt voor alle benodigde vergunningen om te mogen wonen, betrekt de buurtbewoners bij het ontwikkelen van de omgeving en maakt de locatie ‘bouw- of klusrijp’, zodat de zelfbouwer(s) zich kan/kunnen richten op zijn of haar woning.

Maar zelfbouw is meer dan het aanbieden van een stuk grond of een (gestapelde) casco. Zelfbouw gaat om het bieden van vrijheid, om zélf te bepalen hoe je woont en hoe je leefomgeving eruit ziet en blijft. Steenvlinder helpt mensen deze vrijheid te benutten.

Begeleiding
De kopers staan centraal bij Steenvlinder. Niet het ontwerp, niet de techniek, niet de stenen, maar de mensen. De zelfbouwers worden in de optieperiode begeleid door een Koperscoach en worden voorgesteld aan een netwerk van adviseurs zoals; architecten, financieel adviseurs en duurzaamheidsexperts. Mensen die met je méédenken, niet vóór jou.

Maatschappelijk
Steenvlinder werkt maatschappelijk verantwoord. Dat is niet altijd makkelijk in de bouwwereld en gaat veel verder dan duurzaamheid of klimaatneutraal bouwen.

Zo past Steenvlinder geen aardgas meer toe in projecten en worden er deelauto's beschikbaar gesteld, zodat de nieuwe bewoners geen eigen auto meer hoeven te hebben.

Uitgangspunt bij iedere ontwikkeling is behoud van bestaande gebouwen (schoolgebouwen, kantoorpanden, kerken). Door ze maximaal te hergebruiken is dit niet alleen duurzaam vanuit circulair bouwen maar je doet ook recht aan de rol die het gebouw speelt in de harten van de mensen uit de buurt.

Kim; zelfbouwer in de oude Prins Willem Alexanderschool in 's Gravenzande

Leiden, Toussaintkade 51
(impressie: links zelfbouwwoningen, rechts het oude ROC gebouw)

WoH

WoH (the World is our Home), is een organisatie voor gebiedsontwikkeling die kansen creëert in samenwerking met bewoners, bedrijven en gemeente. Initiatiefnemers zijn Karel Sant, Annemarie Sour, Carol Hol en Michiel Versteegh. Annemarie Sour maakt trends in de samenleving zichtbaar, brengt zaken in beweging en legt verbindingen om het geheel (buurten en wijken) completer te maken en zo extra waarde te creëren. Haar missie: mensen prettig met elkaar laten samenleven en waar elkaar te versterken. Ze is gespecialiseerd in (journalistiek)onderzoek, marktverkenningen, verbindingen leggen en onderhouden en het aanjagen van ontwikkelingen. Ze publiceert over stedelijke ontwikkelingen (o.a., Klushuizen, YUEP, Pleinen van Rotterdam Zuid en Nieuw Leyden (CPO). Karel Sant vertaalt voorstellen naar realistische concepten en weet daarmee bij stakeholders de overtuiging te brengen dat aan realiteit wordt gewerkt. Zijn missie is om publiek en privaat creatief en innovatief te laten samenwerken in actieve coalities. Het modereren van bijeenkomsten is een van de activiteiten die op een interactieve manier worden uitgevoerd. Hij heeft in zijn praktijk gewerkt bij middel- en grote ontwikkelaars, maar ook bij zorginstellingen en de gemeentelijke overheid.

Stijlgroep
landscape and urban design

Stijlgroep

Stijlgroep is een multidisciplinair ontwerpbureau. Vanuit Rotterdam werken wij aan de ontwikkeling en inrichting van onze leefomgeving. Wij kiezen voor een brede aanpak: al het goede uit de landschapsarchitectuur, stedenbouw en architectuur wordt met elkaar verbonden.
Met passie en creativiteit werken wij op alle schaalniveaus aan haalbare plannen, van masterplanning tot aan detailontwerp. We spelen daarmee in op de ontwerpvragen in de Nederlandse markt en zetten de aldus opgedane kennis en ervaring ook in binnen onze buitenlandse projecten.

De bindende factor bij alle opdrachten is onze benaderingswijze. Vanuit een landschapsarchitectonisch perspectief zoeken wij naar de eigenheid van de opgave, het specifieke karakter van de plek en de rol van de mens binnen het geheel, als gebruiker maar ook als opdrachtgever.

Zo bezien fungeert het landschap als drager voor nieuwe ontwikkelingen, zowel binnen als buiten de stad. Het overbrugt alle schaalniveaus van ruimtelijke ordening tot inrichting. Het ontwerp van Stijlgroep zoekt de duurzame synergie tussen landschap, stedenbouw en architectuur.

Het fysieke landschap creëert condities voor het sociale landschap. Wij stellen de mens centraal in het gebruik van die leefomgeving en zetten de ervaring, die wij hebben op het gebied van woonconcepten in het (stedelijk) landschap, in voor een duurzame succesvolle ontwikkeling door de jaren heen.

Onze focus op de menselijke factor vertaalt zich eveneens in de relatie van het bureau met haar opdrachtgevers. Een dienstverlenende instelling, het nemen van verantwoordelijkheden en een open communicatie vormen in onze optiek een goede basis voor een langdurige en vruchtbare samenwerking.

POSAD MAXWAN
strategy x design

PosadMaxwan strategy x design

Bij PosadMaxwan werken we aan de gezonde, duurzame en slimme stad. We maken inzichtelijk hoe die stad van morgen eruitziet en wat we vandaag al kunnen doen om die ambitie te realiseren. Dat doen we door stedenbouwkundig onderzoek, strategie, ontwerp én uitvoering te combineren. Verder helpt onze jarenlange ervaring met projecten in binnen- en buitenland. En tot slot zit het in onze aanpak. We signaleren actuele opgaven, stellen relevante vragen en zetten data in voor menselijke oplossingen. Zo maken we de vraagstukken begrijpelijk en kunnen we met nieuwe, ruimtelijke antwoorden komen.

CURRENT
architecture+urbanism

Current architecture+urbanism

Current is een breed georiënteerd bureau voor architectuur en stedenbouw. Wij geloven dat architectuur en haar omgeving elkaar kunnen versterken. Architectuur kan zo het verschil maken en het welzijn van mensen beïnvloeden. Architectuur kan de wereld mooier maken. Current zet zich in om elke opdrachtgever en elk project de aandacht te geven die het verdient.
Binnen elke opgave onderzoekt Current, met een open blik, de extremen om de reikwijdte en de mogelijkheden van de opgave te verkennen. Wij combineren in onze ontwerpen experiment met een gevoel voor realisme, droom met materie, ratio met gevoel, kennis met intuïtie.
Ons werk beslaat verschillende schaalniveaus, van interieurs en private woningen tot stedenbouw en openbare ruimte. Current werkt daarbij als klein bureau met veel plezier in een uitgebreid netwerk van specialisten.

Current architecture+urbanism is opgericht door Stefan Witteman. Stefan heeft veel ervaring opgedaan binnen een breed scala aan projecten in Nederland en in het buitenland. Naast het bureau is Stefan als docent verbonden aan de Academie van Bouwkunst in Rotterdam en aan de TU in Delft.

BUURT
ENERGIE
LEIDEN