

+071

**Nieuwe
Parels**

**SCHITTERENDE
ARCHITECTUUR**

GRATIS!

**VOOR
LEIDEN**

+071
Nieuwe
Parels

INHOUDSOPGAVE

7	Inleiding
10	Woningopgave in het Hart van Holland
11	Twee dure problemen: één (gratis) oplossing
13	Parels in de praktijk
16	In het kort
18	Ter inspiratie
21	Bestuurlijke aspecten <ul style="list-style-type: none">• Rol van de gemeente in het project• Gemeente als grondeigenaar• Gemeente als bestuursorgaan• Geen paraplubestemmingsplan en geen 71 postzegelplannen• Omgevingsvergunningen op basis van de ontwikkelstrategie '71 Nieuwe Parels'• De aanvrager en buurbelangen• Planschadeovereenkomst• Belangrijkste conclusies
26	Parels op de kaart
28	Dit zijn de parels

INLEIDING

Leiden biedt ons het beste van twee werelden: het oude en het nieuwe. Gevoel voor de rijke historie gaat hier hand in hand met een blik op een gouden toekomst. Het is een stad die als een krachtige magneet allerlei soorten ijzerschaafsel aantrekt vanuit de hele wereld, en zichzelf zo steeds versterkt. Of zoals de Leidse dichter Ilja Leonard Pfeijffer het ooit verwoordde: 'de stad die van verlichting zo ver straalt, dat hout gekapt wordt in het westen, over zeeën, voor de pelgrims die bevend van ongeduld scheep gaan.'

Leiden is een Hollandse stad, vergelijkbaar met andere Hollandse steden zoals Delft en Gouda, maar toch onmiskenbaar anders. Wat maakt Leiden dan zo uniek? Anno 2018 is Leiden niet langer het mondiale centrum van de textielindustrie, noch de toonaangevende cultuurstad die het ooit was, in de tijd van Rembrandt en Gerrit Dou. De stad trekt andersoortige pelgrims: kenniswerkers. Want Leiden is een kennisstad, die steunt op andere pijlers dan de kunst. Met de oudste universiteit van Nederland, de belangrijkste wetenschapsmusea van Nederland en de spannende nieuwe bedrijvigheid in het Leiden BioScience Park in de voorhoede, stort men zich hier al eeuwenlang vol op de wetenschap, met recht, rede en succes. En dat is uiteraard ook iets om bijzonder trots op te zijn.

Ook typisch Leids zijn de honderd muurgedichten (en sinds kort -formules) die de stad opsieren. Of kijk naar nog een recenter icoon in deze traditie: het prachtige groene lint dat zich vormt langs de Leidse singels, het participatiesucces Singelpark, dat zo gul omarmd werd door de gemeente Leiden. Beide zijn prachtige voorbeelden van hoe mooi we de openbare ruimte in deze

stad samen kunnen maken als we groot durven te denken. Beide voegen zonder enige twijfel bijzondere kwaliteit toe aan een levende, zich steeds vernieuwende stad.

Tot slot is ook de cultuursector aan een gezonde comeback bezig in Leiden, ondersteund door ambitie, ondernemerschap en bovenal gedegen beleid. Twee elementen zijn hierin in de loop der jaren, om onbegrijpelijke redenen, echter vaak onderbelicht gebleven: kunst in de openbare ruimte en architectuur. Ze worden node gemist. En dat terwijl architectuur juist door velen wordt gezien als de bakermat van alle cultuur, datgene wat blauwdrukken levert voor kwaliteit in de openbare ruimte. En dat terwijl architectuur zélf ook regelmatig de rol van kunst in de openbare ruimte speelt.

**We moeten constant scherp blijven,
opletten en plannen maken
voor de volgende generatie.
Zodat ook zij – na 2020 – in een
mooie aantrekkelijke stad kunnen
wonen. Laten we zorgen dat we ook dan
in de top 10 van meest aantrekkelijke
steden staan. Want daar hoort Leiden.
Pieter van Woensel¹**

¹ Nota Wonen 2020,
Gemeente Leiden (2013)

Dit document bevat het plan om aan die situatie, aan het gebrek aan bijzondere architectuur en kunst in de openbare ruimte in Leiden, iets te veranderen, op een verrassende, inspirerende en nagenoeg kosteloze manier. Een plan dat past bij die unieke, levende stad Leiden.

NU IN LEIDEN

**KLEINE
INGREEP**

**GROOTS
SUCCES**

+071
Nieuwe
Parels

WONINGOPGAVE IN HET HART VAN HOLLAND

Datzelfde historische, bijzondere Leiden staat voor een ongekennde woningopgave. In de Leidse regio, waar ruim 400.000 mensen wonen - het Hart van Holland -, moeten in de komende decennia woningen voor 30.000 huishoudens worden gerealiseerd², waarvan tweederde in Leiden. Maar waar? Zowel voor als achter de schermen wordt door de samenwerkende gemeenten, met een gedeelde omgevingsvisie in de achterzak, gelukkig hard gewerkt aan plannen en oplossingen om deze kwantitatieve uitdaging aan te gaan. Met de toenemende vraag naar woonruimte en de genoemde benodigde aantallen op het netvlies, zijn inmiddels vele strategieën verzameld om verstedelijking in juiste banen te leiden. Vele van deze strategieën zullen uiteindelijk moeten worden omgezet in beleid en weer later: bouwplannen.

² Het Hart van Holland - regionale agenda omgevingsvisie 2040, 10 Regiogemeenten (2016)

Woningbouw wordt hierbij niet langer als een monofunctioneel programma beschouwd. Differentiatie van woningtypen en woonmilieus, het mengen van wonen met bestaande en nieuwe functies, het voorzieningenniveau, het bereikbaarheidsprofiel en de kwaliteit van openbare ruimte vormen daarom onderdeel van de opgave.³

³ Leidse Verstedelijkingsopgave, Zwarte Hond (2017)

Inbreiding is uiteraard een van die strategieën. Maar grootschalige inbreiding kan zorgen voor grote problemen. Gelukkig kan het ook anders. Met het plan dat in dit document uiteengezet wordt, krijgt Leiden een unieke kans geboden om op onconventionele wijze, met behulp van micro-inbreiding, van de nood van woningbouw een bijzondere deugd te maken.

TWEE DURE PROBLEMEN

ÉÉN (GRATIS) OPLOSSING

Deze stad is, net zoals vele andere steden over de hele wereld, op zoek naar ruimte. Ze hapt naar lucht terwijl ze zoekt naar locaties waar nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd, om de alsmaar groeiende vraag het hoofd te kunnen bieden. Ook in de binnenstad - begrijpelijkerwijs de meest populaire locatie om te ontwikkelen - wordt gezocht naar locaties en dat is niet eenvoudig.

Grootschalige inbreiding is vaak een voedingsbodem voor conflict. Gevestigde bewoners worden ineens geconfronteerd met een ingrijpende verandering van hun leefomgeving, de infrastructuur moet worden aangepast en ook het stadsbeeld kan een knauw krijgen. Dit is een probleem. In het geval van micro-inbreiding, interventies met aanzienlijk kleinere aantallen woningen, zijn al deze kwesties verwaarloosbaar. Met het inpassen van één of twee woningen zijn de gevolgen voor bewoners, infrastructuur en stad nauwelijks merkbaar, terwijl optimaal gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte.

**In één straat één woning erbij:
dat is bijna altijd mogelijk.
Fons Verheijen**

Een ander probleem, vermeld in de inleiding van dit document, is het gebrek aan kunst in de openbare ruimte en de summiere rol van moderne architectuur binnen het huidige cultuurbeleid van de gemeente. Kunst in de openbare ruimte, in de traditionele zin van het woord, is kostbaar. Maar dat hoeft het niet te zijn. Onderhoud, aanbesteding en regelgeving zijn tijdrovend. Maar dat is niet

nodig. Sterker nog, het kan praktisch gratis, met een absoluut minimale inspanning van de gemeente. Hoe? Door ja te zeggen tegen 71 architectuurparels. Met het gunnen van plekken aan particulieren, kan een nieuw college straks een kettingreactie starten, die zal uitmonden in een ongeëvenaarde collectie van eenenzeventig architectuurparels in Leiden, gelijk de 100 muurgedichten.

Stichting ArchiScienza en RAP Leiden hebben een aantal van deze locaties letterlijk en figuurlijk in kaart weten te brengen. Het zijn er om precies te zijn - en niet geheel toevallig - 71: eenenzeventig plekken waar met een kleine gedurfde ingreep zomaar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Kijkend door hun architectuurbrillen zagen ze overal waar ze keken kansen om, met slimme interventies, prachtige hoogwaardige architectuur toe te voegen aan de stad en daarmee tegelijk woningen te realiseren op plekken waar dit nooit eerder voor mogelijk werd gehouden. De foto's in deze publicatie tonen deze plekken, die zijn onderverdeeld in een vijftal categorieën, te weten:



Deze publicatie mag gezien worden als een atlas van mogelijkheden, een verzameling kansen voor het toevoegen van hoogwaardige architectuur in de stad Leiden. En met het toevoegen van die collectie krijgt Leiden er straks wellicht een prachtige nieuw icoon bij: de Nieuwe Parels.

PARELS IN DE PRAKTIJK

De 71 parels ontstaan op moeilijke, ingewikkelde plekken in de stad. Juist doordat het ingewikkelde opgaves zijn en de mogelijkheden van de plek beperkt zijn, zullen de resultaten schitteren. Hoe zien deze parels eruit en hoe kan kwaliteit van het eindresultaat gegarandeerd worden?

Elke parel heeft een eigen identiteit (1), die ontstaat door de (on)mogelijkheden van de plek. Het ontwerp dient van hoge kwaliteit te zijn, waarbij een stijlbreuk met het bestaande wordt toegejuicht. Het kunnen tiny houses zijn, dakwoningen, of zelfs woningen bovenop of tussen gebouwen. De plek bepaalt de mogelijkheden.

Een andere eis is dat het gebouw rekening houdt met de context, de gebouwde omgeving en de omwonenden (2). De speciaal daarvoor aangestelde architectuurcurator zal op beide aspecten, zowel kwaliteit als context, toezien. Hij of zij zal vanaf de ontwerpfase van elke parel meekijken, adviseren en de toekomstige eigenaar van advies voorzien en hen in contact brengen met architecten en andere toekomstige parel-bewoners. Want zij, die toekomstige particuliere eigenaren, gaan het - van bouw tot onderhoud - helemaal zelf doen, zonder hulp van de gemeente op haar wettelijke rol als vergunningverlener na.

Tot slot wordt elke parel zonder parkeerplaats gerealiseerd (3), zal geen enkele parel worden aangesloten op het gasnet (4), en worden alle parels op vooruitstrevende wijze energiezuinig of -neutraal opgeleverd (5). Hiermee kan het project ook van de duurzaamheidsambities van de gemeente een klinkend voorbeeld worden. Geïnspireerd door deze bijzondere geboden kans zullen - is de verwachting - geïnteresseerde particulieren en architecten zich gretig storten op dit project.

De 'parelvisser' moeten zoals gezegd allen zelf in gesprek met belanghebbenden in de buurt (waaronder de directe burens) om tot overeenstemming te komen. Lukt dit niet, dan valt de plek af. Maar waarom zou dat? De kleinschaligheid van de parels zorgt ervoor dat er steeds slechts een handjevol partijen bij betrokken zijn. En in de meeste gevallen gaat het om onooglijke plekken in de stad, die er met de impuls van bijzondere architectuur alleen maar op vooruit kunnen gaan. Daarbij wordt gebruik gemaakt van particulier opdrachtgeverschap. Het project Groene Mient⁴ in het naburige Den Haag is een prachtig voorbeeld van het succes van deze aanpak. Hier laten bewoners zien dat de kwaliteit van een plek tot grote hoogte kan stijgen, ook wanneer de overheid een stapje terug doet en particulieren de vrijheid geeft.

⁴<http://www.groenemient.nl>

De economie zit in de lift, de rente is laag. De omstandigheden konden niet beter zijn. Het enige dat de gemeente hoeft te tonen is bereidheid, en een klein beetje ambitie. Daar krijgt het uiteindelijk een prachtig nieuw icoon voor terug, dat niet alleen de huidige bewoners en kennis-pelgrims zal inspireren en plezieren, maar ook kunst en architectuur liefhebbers van heinde en verre naar de stad zal leiden, om zich te verwonderen over die prachtige nieuwe parels.

De idee is dat het aantal van 71 parels altijd overeind blijft, zodat het concept en het verhaal van de 71 parels intact blijven. Mocht tijdens het proces een locatie afvallen dan neemt een kavel van de reservelijst die plek in.

van hetzelfde laken

71

pakken

+071
Nieuwe
Parels

IN HET KORT

De 71 Nieuwe Parels zullen een verrijking zijn voor de stad Leiden op het gebied van cultuur en tegelijk een deel van de toenemende woningvraag beantwoorden.

Door middel van laagdrempelige micro-inbreidingen op bijzondere locaties in de stad, ontstaan schitterende staaltjes architectuur, die als een parelsnoer de stad versieren.

De toekomstige parelbewoners:

- gaan in overleg met eigenaren over de mogelijkheden van de locatie;
- onderzoeken of de bouw technisch mogelijk is;
- zorgen voor het *geen bezwaar* van de direct omwonenden;
- financieren de ontwikkeling en bouw, middels een reguliere bouwaanvraag procedure;
- realiseren hun Parels als energiezuinige of -neutrale woningen.

Dit alles vindt plaats onder toezien oog van een speciaal aangestelde architectuurcurator, die de kwaliteit van het uiteindelijke ontwerp waarborgt.

Plekken die in bezit zijn van de gemeente worden ter beschikking gesteld voor € 100,- of erfpacht à € 1,-. De culturele verrijking van de publieke ruimte wordt verder geheel gedragen door de potentiële nieuwe bewoners. Privaat geld wordt zo ingezet voor publieke culturele verrijking met als resultaat: kosteloze kunst van de buitencategorie in de openbare ruimte.

Met het omarmen van dit plan toont de gemeente ambitie en laat het zien dat het open staat voor een innovatieve manier van stad-maken, voortbouwend op bestaand woon-, duurzaamheids- en cultuurbeleid en tegelijk gebruikmakend van krachten in de samenleving en de kansen die de huidige economie biedt.

Laat het prachtige Leiden schitteren als nooit tevoren en zeg ja tegen de 71 Nieuwe Parels! De stad zal de rest doen.

Referentiebeeld

Op de volgende pagina's treft u ter inspiratie enkele voorbeelden aan van hoogwaardige architectuur, gerealiseerd of ontworpen op ongewone locaties in stedelijk gebied. We hopen dat u hiermee een beeld krijgt van de mogelijkheden en kwalitatieve kracht van prachtige architectuur in de stad.

TER INSPIRATIE





TER INSPIRATIE



BESTUURLIJKE ASPECTEN

ROL GEMEENTE IN PROJECT '71 NIEUWE PARELS'

Om het project '71 Nieuwe Parels' te realiseren kunnen de nieuwe eigenaren én de curator niet zonder de gemeente. Van de gemeente wordt echter geen sturende maar een faciliterende rol verwacht.

Daarvoor is het belangrijk dat deze notitie bestuurlijk en politiek wordt omarmd, eerst door het college van B en W en daarna door de gemeenteraad. Als dat is gebeurd, kan deze notitie bij het beoordelen van ieder individueel project functioneren als een richtinggevend beleidsdocument: een ontwikkelstrategie.

Hierna gaan wij wat dieper in op de faciliterende rol van de gemeente in haar twee hoedanigheden: die van grondeigenaar en die van bestuursorgaan. Met betrekking tot die laatste rol laten wij zien dat een project als '71 Nieuwe Parels' naadloos past in het gemeentelijke en overige van toepassing zijnde overheidsbeleid.

GEMEENTE ALS GRONDEIGENAAR

Van de 71 plekken die een Nieuwe Parel moeten opleveren, is een deel van particulieren of van rechtspersonen. De parelontwikkelaars zullen daarmee in gesprek moeten gaan om tot verwerving van deze perceeltjes te komen. Maar wat nu als de gemeente eigenaar is van een parelplekje?

Verkoop

Het staat de gemeente dan in beginsel vrij om zo'n kavel te verkopen aan degene die daar een Nieuwe Parel wil realiseren. Dat kan op basis van het systeem 'wie het eerste komt, die het eerste maalt'. De afdeling grondzaken dan wel een door

de gemeente aangewezen makelaar kan daarbij als tussenpersoon fungeren. Denkbaar is dat de belangstelling voor een stukje gemeentegrond zo groot is, dat de gemeente kiest voor een biedprocedure, ook al om als overheidsorgaan eerlijke mededinging tussen burgers te waarborgen. Ten slotte zal de gemeente de verkoop van een kavel nog moeten toetsen aan haar eigen gronduitgiftebeleid, maar zoals dat beleid nu is, staat dit geen verkoop van parelplekjes in de weg.

Erfpacht

Denkbaar is ook dat het betrokken perceel zich bevindt in een gebied waar de gemeente de grond niet wil of kan verkopen, maar alleen in erfpacht wil of kan uitgeven. In dat geval zal er een erfpachtakte tussen de gemeente en de parelvisser tot stand moeten komen. Daarbij hoort dan dat de parelvisser een recht van opstal krijgt op de gepachte grond en een halfjaarlijkse erfpachtcanon aan de gemeente zal gaan betalen. Aan het recht van erfpacht zijn verder erfpachtvoorwaarden verbonden, waaraan de pachter en de gemeente zich zullen moeten houden.

GEMEENTE ALS BESTUURSORGAAN

Als bestuursorgaan zal de gemeente zich er eerst van moeten vergewissen dat het project '71 Nieuwe Parels' past binnen haar eigen en ander overheidsbeleid.

Het beleid

Dat beleid is geïnventariseerd en het project '71 Nieuwe Parels' blijkt daar in alle opzichten in te passen. Een korte en krachtige samenvatting van het beleid ten aanzien van woningbouw, cultuur en verduurzaming:

Woningbouw

In de grote steden in het westen van Nederland is in feite sprake van woningnood. In de hele randstad en ook in Leiden bestaat vooral een grote behoefte aan koop- en huurwoningen uit het middensegment. Het beleid van het Rijk, de Provincie Zuid-Holland, het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en de gemeente Leiden is erop gericht op zo kort mogelijk termijn zoveel mogelijk woningen te realiseren. Toverwoorden daarbij zijn: verdichting, functiemenging, inbreiding en transformatie. Die toverwoorden vloeien voort uit het breed gedragen uitgangspunt dat de provincie haar groene ruimte groen moeten houden en woningbouw dus binnen de huidige gemeentegrenzen moet worden gerealiseerd. Nieuwe Parels past binnen dit beleid:

Provincie Zuid-Holland

“De wereldwijde groeiende behoefte om in stedelijk gebied te wonen, is ook in de Zuidelijke Randstad goed merkbaar. De vraag naar stedelijk wonen in de Zuidelijke Randstad blijft groot (ruim 80%). Steeds meer mensen willen in stedelijk gebied wonen, met opleiding, werk en voorzieningen binnen bereik. Als we aan de woningvraag willen voldoen, moeten in de periode 2016 tot 2030 circa 230.000 woningen worden toegevoegd (inclusief sloop/herstructurering). De vraag van vroeger is niet de vraag van nu: doordat het aantal alleenstaanden en ééninkomenshuishoudens toeneemt, is de behoefte naar kleinere betaalbare woonruimte gegroeid. In de vergrijzende samenleving is de verwachting dat mensen steeds langer ‘thuis’ blijven wonen. Tegelijkertijd groeit binnenstedelijk de behoefte aan gemengd gebied: werken, wonen en recreëren vinden onder andere door flexibel werken steeds vaker in hetzelfde gebied plaats.
(...)
Om segregatie tegen te gaan en de inclusieve samenleving te versterken, is een gevarieerd woningaanbod van belang:

Een breed woningaanbod inclusief doorstroommogelijkheden. Verkoop van sociale huurwoningen en nieuwbouw, sloop en renovatie kunnen hieraan bijdragen.

(...)

De ambitie is om te zorgen voor een fysiek bereikbare en passende woning voor iedereen, zoveel mogelijk binnenstedelijk, duurzaam en dichtbij een baan.

(...)

De gezamenlijke partners Zuidelijke Randstad hebben zich de volgende doelstellingen gesteld: · versterken van de ruimtelijke economische ontwikkeling · verbeteren bereikbaarheid · versterken inclusieve samenleving · verduurzamen bebouwde omgeving · versterken metropolitaan landschap.

Die doelstellingen bereiken we kort gezegd voornamelijk door verder te verdichten en het bestaande stedelijk gebied beter te benutten.

(...)

Als dichtstbevolkte stedelijke regio van Nederland is de Zuidelijke Randstad bij uitstek geschikt als living lab voor verstedelijking. Ideeën, innovaties en oplossingen kunnen hier tot wasdom komen. Gemeenten dragen zorg voor het bepalen van de juiste locaties en invulling voor woningbouw en het maken van afspraken met ontwikkelaars, corporaties, beleggers en andere investeerders.”

Beleidsnota ‘Samen waarmaken en versnellen’, PZH, oktober 2016 (pagina’s 4/6)

Holland-Rijnland

“Ter illustratie: in de periode tot 2030 moeten er volgens de provinciale verstedelijkingsagenda ‘Samen waarmaken en versnellen’ in de zuidelijke Randstad 230.000 woningen toegevoegd worden.

(...)

De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen.

Uit de Regionale Woon Agenda 2017 Holland Rijnland, 25 oktober 2017, pagina 3.

Leiden

“Leiden telt veel goedkope huurwoningen en relatief weinig koopwoningen die betaalbaar zijn voor huishoudens met een modaal inkomen.

(...)

Een volwaardig middensegment ontbreekt, vooral in de huursector. Juist in dat segment van de woningmarkt verwachten we in de komende jaren een grotere vraag

(...)

Leiden staat voor de opgave de bestaande woningvoorraad te verbeteren en uitbreiding te zoeken in verdere verdichting en functiemenging.”

Gemeente Leiden, *Ontwikkelingsvisie 2030 'Leiden Stad van Ontdekkingen'*, 2012, pagina 14.

Rijk, PZH, groot aantal Zuid-Hollandse gemeenten waaronder Leiden

Om de stedelijke economische groei te kunnen faciliteren en een toekomstbestendige stad te zijn, is voor de stedelijke transformatie de inzet op verdichting, transformatie en renovatie nodig.”

'City Deal: binnenstedelijk bouwen en transformatie', *Overeenkomst tussen Rijk, PZH, diverse gemeenten waaronder Leiden e.a. instellingen en bestuursorganen*, Stcrt. 4 mei 2016, preambule

Cultuur

Het project '71 Nieuwe Parels' - een architectuurproject en daarmee ook een cultuurproject - sluit ook aan op het cultuurbeleid van de gemeente Leiden. Enkele passages uit de Cultuurnota 2012-2018:

(...)

Wat verstaan we onder cultuur?

Onder cultuur verstaat men meestal zowel de kunsten (zoals dans, muziek, theater, beeldende kunst, architectuur, nieuwe media), als cultureel erfgoed (zoals musea en monumenten).

(...)

Waarom cultuurbeleid

De gemeente draagt, samen met alle

partners in de stad, zorg voor de kwaliteit van het lokale leven. Eén van de pijlers van het lokale leven is cultuur. Cultuur in de openbare ruimte, cultuur op podia, cultuur in het museum of waar dan ook in de stad. Cultuur is overal.

Cultuur is vroeger, nu en de toekomst. Cultuur stelt vragen, geeft afwijkende meningen, ontwikkelt nooitgedachte ideeën. Van cultuur kun je genieten, je blikveld verruimen, iets leren of er samen aan deelnemen.

(...)

3. Ambitie I - Cultuur heeft een breed en divers aanbod, met meer kwaliteit en Vernieuwing.

Doel 1: Leiden waarborgt haar brede en diverse cultuuraanbod. Wat willen we? Breed, divers, toegankelijk.

Wij willen een breed aanbod dat verspreid is over verschillende kunst disciplines: theater, muziek, cultureel erfgoed, letteren, nieuwe media, cultuureducatie, beeldende kunst en architectuur.

(...)

Duurzaamheid

De Nieuwe Parels moeten alle 71 duurzaam worden. Ook dat spoort met het gemeentelijke beleid:

“Het is de inzet van het college om nu echt een stap verder te gaan. Hoe? Door om te beginnen een programmanager Duurzaamheid aan het werk te zetten. Maar ook door nog meer samen te werken, bijvoorbeeld via een op te starten Duurzaamheidsplatform. Door initiatieven uit te bouwen, door gebruik te maken van elkaars kennis, door maatwerk te leveren waar nodig en door al onze plannen en goede ideeën uit te werken in concrete acties en resultaten. Daar staan we met elkaar voor aan de lat. Zonder onze gezamenlijke inzet geen duurzame stad. Wij zullen niet op voorhand met restricties of verdere beleidsregels komen voor duurzaamheid. Wij willen wel inwoners, bezoekers, ondernemers

en kennispartners verleiden, stimuleren en enthousiasmeren om met ons te werken aan een duurzame stad.”

Nota 'Leiden Duurzaam 2013: een kansrijke, leefbare stad voor nu en straks'.

GEEN PARAPLUBESTEMMINGSPLAN EN GEEN 71 POSTZEGELPLANNEN

Het beleid van de gemeente Leiden op het gebied van woningbouw, cultuur en verduurzaming geeft het project '71 Nieuwe Parels' dus wind in de zeilen. Naast het bestuurlijk en politiek omarmen van deze notitie is geen nieuw flankerend beleid nodig.

Aan de realisatie van de 71 parels zal echter ook een juridisch-planologische basis moeten worden gegeven.

Het opstellen van een paraplubestemmingsplan dat de weg effent voor de realisatie van 71 woningbouwprojecten op verschillende locaties in de stad ligt om een aantal redenen niet voor de hand. Allereerst is het waarschijnlijk niet nodig: de 71 geïnventariseerde plekken liggen vaak al op of bij gronden met een woonbestemming. Ten tweede zou het veel tijd, energie en geld kosten om dat plan te maken. In de derde plaats zou het naast of bovenop alle al bestaande bestemmingsplannen gaan gelden, wat meestal alleen maar tot verwarring leidt. Ten vierde heeft de gemeente het al druk genoeg met de voorbereiding op het van kracht worden van de Omgevingswet, die onder meer vereist dat voor het gehele gemeentelijke grondgebied één omgevingsplan wordt opgesteld. Ook het per project opstellen van een postzegelplan is veel te arbeidsintensief, te duur en in veel gevallen overbodig, omdat de vigerende bestemming al gunstig is.

OMGEVINGSVERGUNNINGEN OP BASIS VAN DE ONTWIKKELSTRATEGIE '71 NIEUWE PARELS'

Het ligt om de hiervoor genoemde redenen meer voor de hand als een parelvisser voor zijn project een verzoek om een omgevings-

vergunning indient. Het liefst na vooroverleg met de gemeente, zodat een kansrijke aanvraag wordt gedaan. Ambtenaren behandelen deze aanvragen verder als alle andere bouwaanvragen die dagelijks via het omgevingsloket online worden ingediend. Wanneer de notitie '71 Nieuwe Parels' bestuurlijk en politiek is omarmd, zou zij ten behoeve van de besluitvorming dienst moeten gaan doen als ontwikkelstrategie. Met deze ontwikkelstrategie als ondersteunend beleidsdocument in de hand kan de gemeente dan de 71 vergunningsverzoeken beoordelen.

Reguliere omgevingsvergunningen

Als de bestemming van het betrokken perceel meezit en het bouwplan aan alle planregels voldoet, dan kan de gemeente volstaan met een toets van de aanvraag aan de resterende wettelijke eisen, waaronder de eisen die zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit 2012 én de redelijke eisen van welstand. In overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de gemeente de vergunning dan binnen acht weken (met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken) verlenen of weigeren.

Omgevingsvergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan

Staat het specifieke bestemmingsplan aan realisatie van een parel in de weg dan wordt de ontwikkelstrategie van groter belang. Op dat moment dient de gemeente immers een (belangen)afweging te maken: staat zij afwijking van het bestemmingsplan wel of niet toe. De ontwikkelstrategie dient dan als leidraad. Wanneer de gemeente (college én raad) immers al hebben geoordeeld dat op de gekozen plek in beginsel een parel mag worden gerealiseerd dan zijn gemeente en parelvisser al een stuk verder. Uiteraard zullen dan ook nog andere belangen meegewogen moeten worden, zoals altijd het geval is bij afwijking van een bestemmingsplan, maar in beginsel staan de lichten dan op groen. Toetsing aan de overige regelgeving (bouw-

verordening, Bouwbesluit 2012 en welstand) dient dan ook nog plaats te vinden, waarna de vergunning binnen zesentwintig weken (met opnieuw een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken) kan worden verleend of geweigerd.

Omgevingsvergunningen voor aantasting of verstoring van monumenten

Leiden heeft heel veel erfgoed. Het is aan de parelvisser die in de buurt van een gemeentelijk of rijksmonument wil gaan bouwen om aannemelijk te maken dat zijn project niet leidt tot een aantasting of verstoring van dit soort erfgoed.

Als een parel toch een gemeentelijk of rijksmonument dreigt aan te tasten of verstoren, zal ook daar een omgevingsvergunning voor moeten worden aangevraagd en verleend (hetgeen doorgaans overigens in dezelfde beslissing op de aanvraag geschiedt). Ook hiervoor geldt in beginsel een beslistermijn van zesentwintig weken met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van zes weken.

DE AANVRAGER EN BUURBELANGEN

De parelvisser doet er goed aan om tevoren met zijn aanstaande burens overeenstemming te bereiken over het ontwerp. Niet alleen om civiele geschillen te voorkomen over bijvoorbeeld onrechtmatige hinder, maar ook om onnodige bezwaar- en (hoger)beroepsprocedures te voorkomen.

Zeker wanneer parelvisser een woning willen bouwen die in strijd is met de geldende bestemming is het van belang te kunnen laten zien dat de burens zich achter het project hebben geschaard. De gemeente dient dan namelijk, zoals is opgemerkt, een belangenafweging te maken en dan helpt het te weten dat de buurt geen tegenstander is van het project.

Parelvisser moeten daarom van meet af aan van het besef doordrongen zijn dat draagvlak van de directe belanghebbenden in de omgeving (de burens) noodzakelijk is om de parel ook daadwerkelijk te verwezenlijken.

PLANSCHADEOVEREENKOMST

Iedere parelvisser sluit met de gemeente een planschadeovereenkomst. Voorstelbaar is immers dat in een enkel geval een woning naast een parel minder waard wordt door de realisatie daarvan. De parel veroorzaakt dan planschade. In de planschadeovereenkomst spreken parelvisser en gemeente met elkaar af dat een geslaagde planschadeclaim uiteindelijk voor rekening en risico van de parelvisser komt. De parelvisser kan dit risico op voorhand in kaart brengen door middel van een planschaderisicoanalyse. Zo kan hij afwegen of de kosten die op hem afkomen wel opwegen tegen de baten. Als planschade dreigt zal dit overigens veelal leiden tot aanpassingen van het parelontwerp. Ook in dit opzicht wordt de gemeente dus buiten schot gehouden.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

- 1. Het project ‘71 Nieuwe Parels’ sluit naadloos aan op het gemeentelijke en overheidsbeleid inzake woningbouw, cultuur en verduurzaming.**
- 2. De gemeente is geen regisseur, opdrachtgever of uitvoerder van het project ‘71 Nieuwe Parels’. De bal ligt steeds bij de particuliere initiatiefnemer.**
- 3. Als de gemeente het project en deze notitie ‘71 Nieuwe Parels’ omarmt als ontwikkelstrategie kan zij zich beperken tot haar rol als beoordelaar van bouwaanvragen.**
- 4. Als een parel moet worden ontwikkeld op gemeentegrond dan zal de gemeente wel moeten afwegen of zij de grond wil verkopen of verpachten.**
- 5. Eventuele planschade komt voor rekening en risico van de parelvisser.**

PARELS OP DE KAART





+071

**ONZE
AANBIEDINGEN**

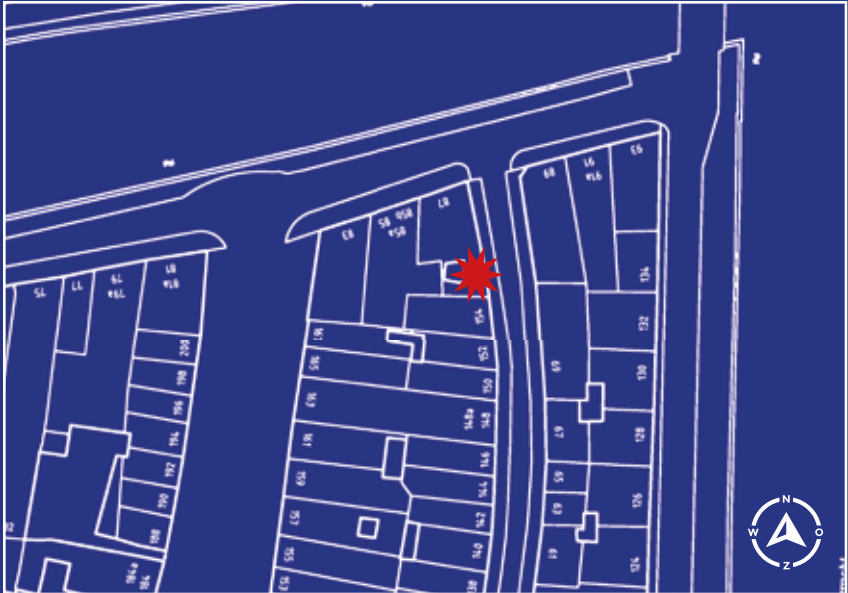
**Nieuwe
Parels**

VESTESTRAAT 154



**TUSSEN
WRINGER**

001



KONINGSTRAAT 37



**POVER
TOVER**

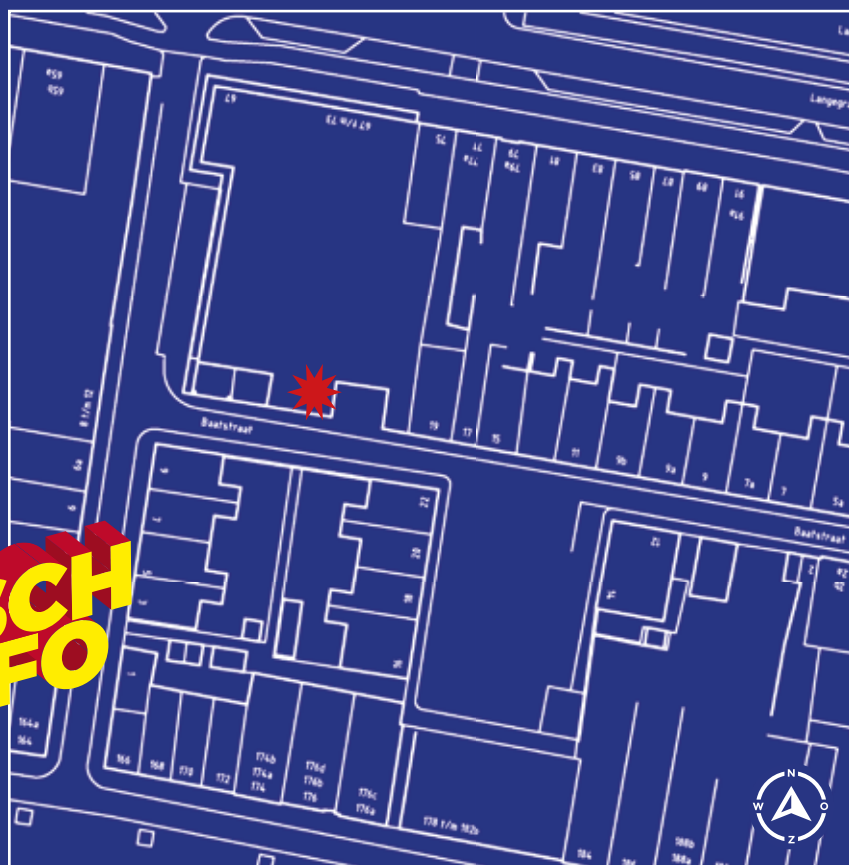


002

BAATSTRAAT 19



003



**TYPISCH
TRAFO**

NIEUWSTRAAT 30A



004

Met stijlbreuk.

DAK DROMER



NARMSTRAAT 5

**TUSSEN
WRINGER**



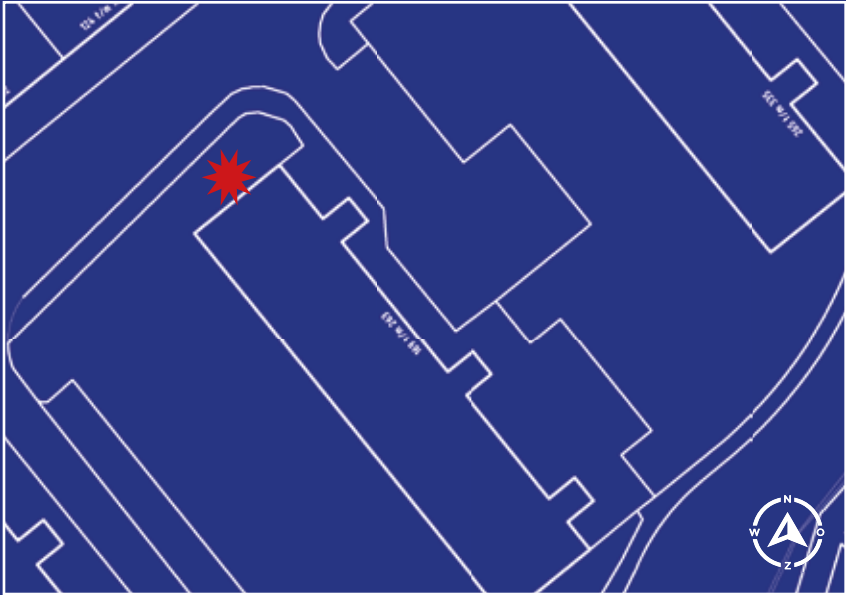
005



BOERHAAVELAAN 183



**KOPSE
KANS**

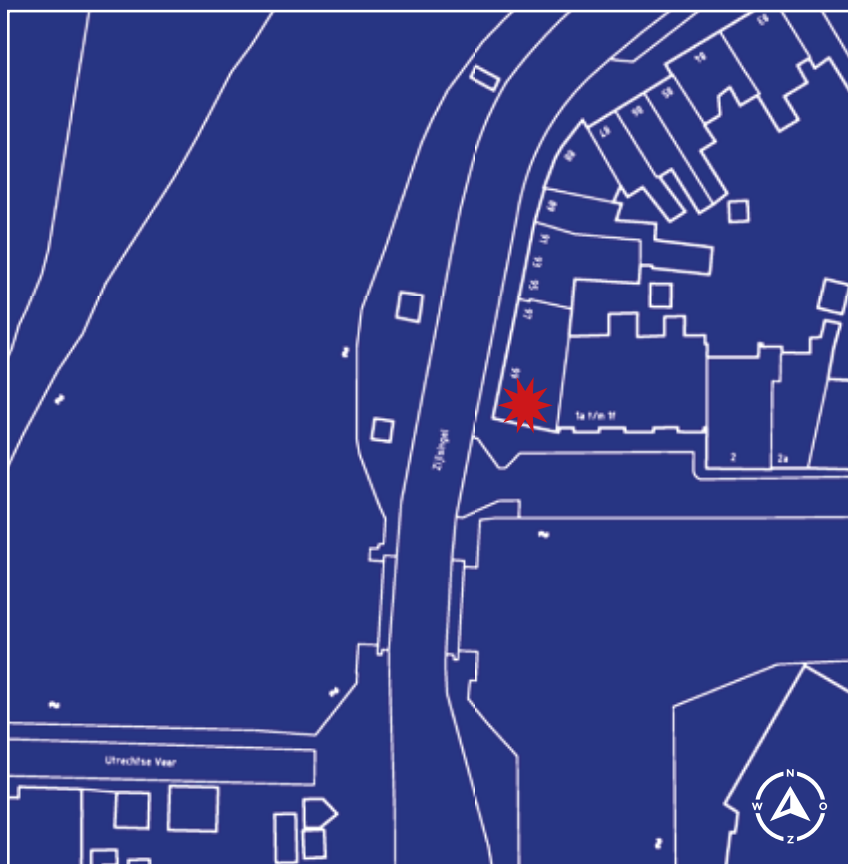


006

ZIJLSINGEL 97

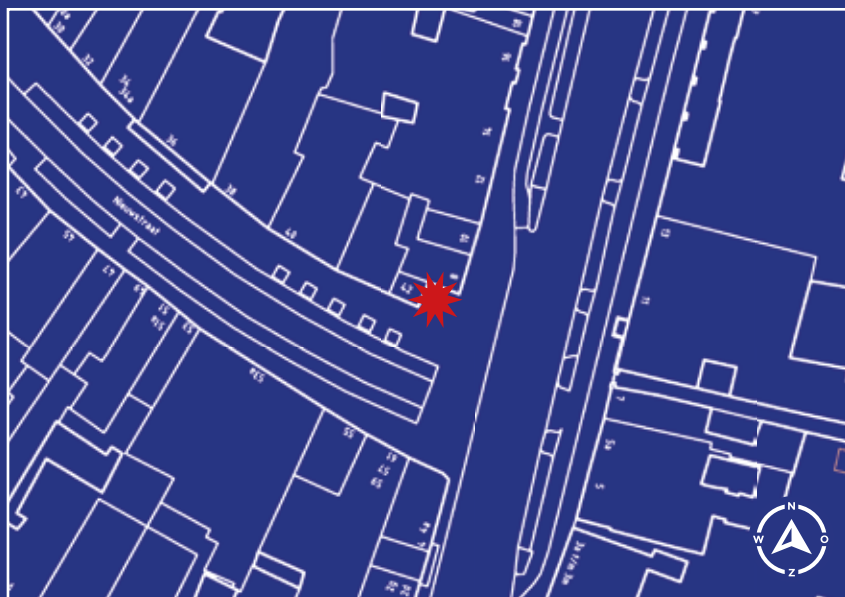


007



NIEUWSTRAAT 42

**TYPISCH
TRAFO**



008

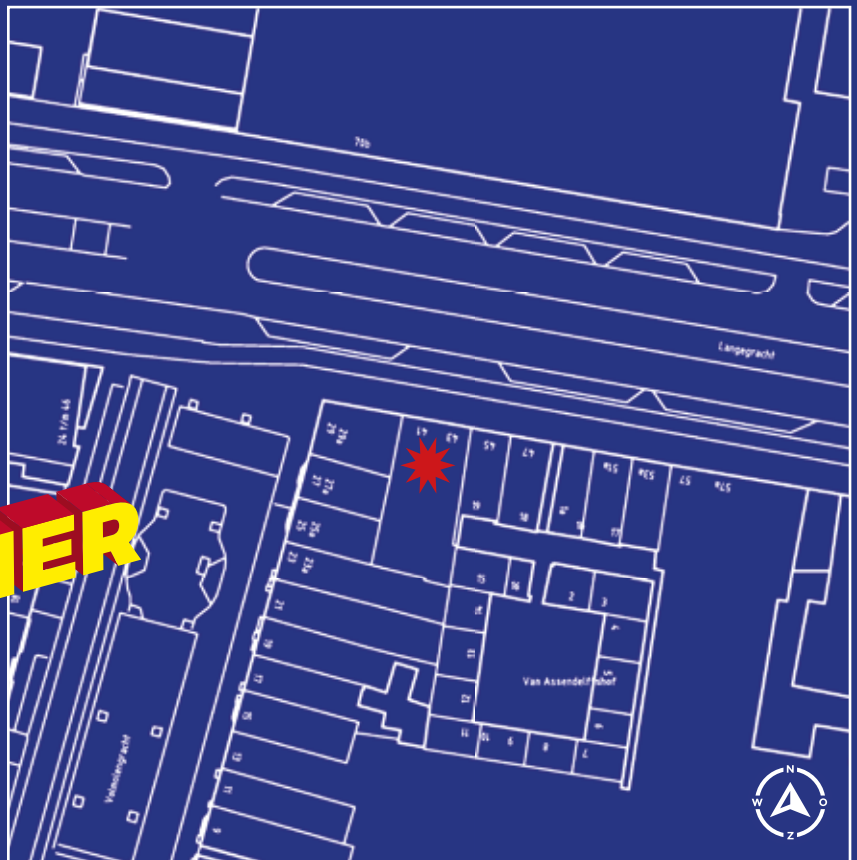
Hoek vraagt om een invulling.

LANGGRACHT 43

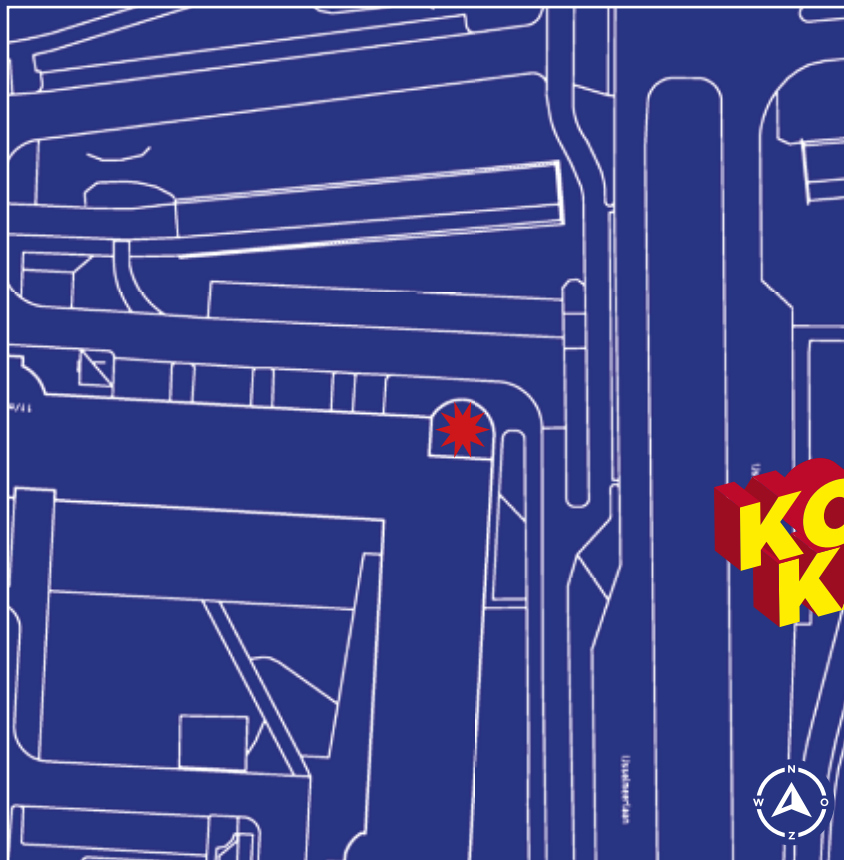


009

**DAK
DROMER**



KIEKENDIEFHORST 16



010

**KOPSE
KANS**



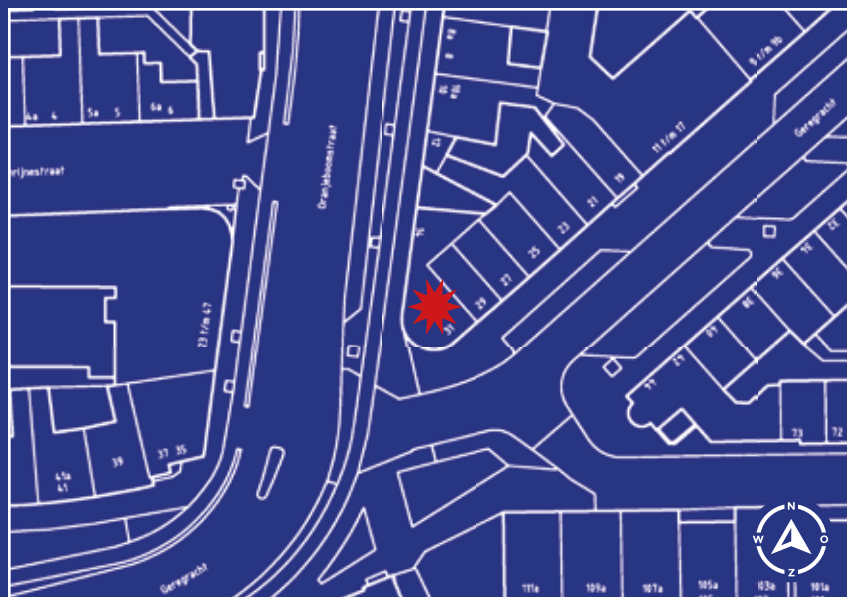
GEREGRACHT 31

DAK DROMER

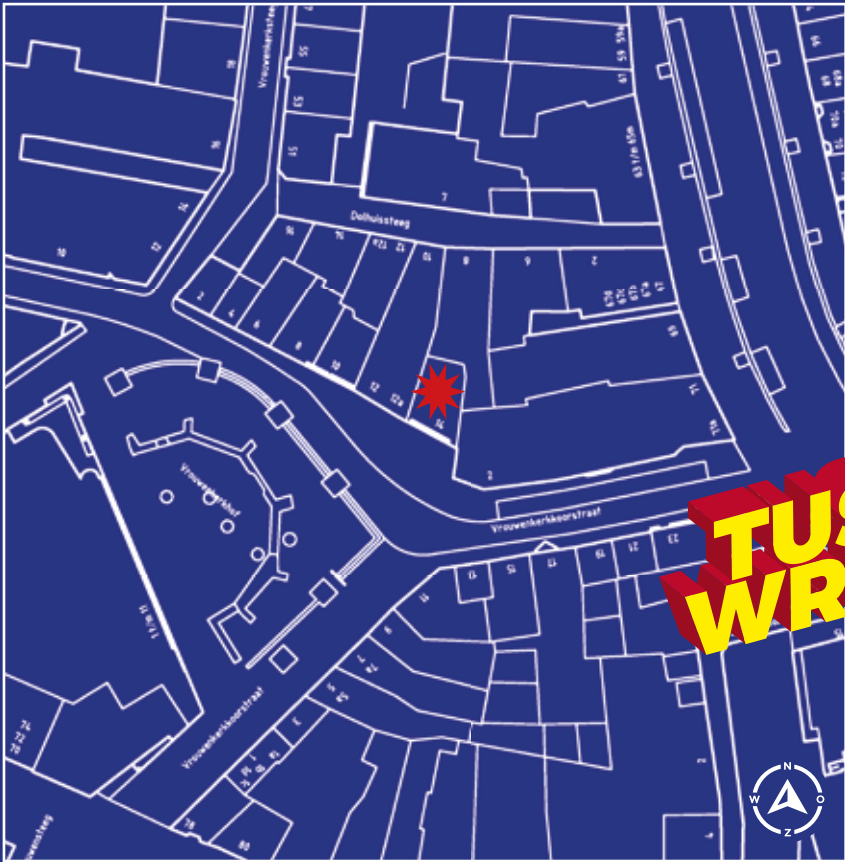


011

Met stijlbreuk.



VROUWENKERKHOF 14



012

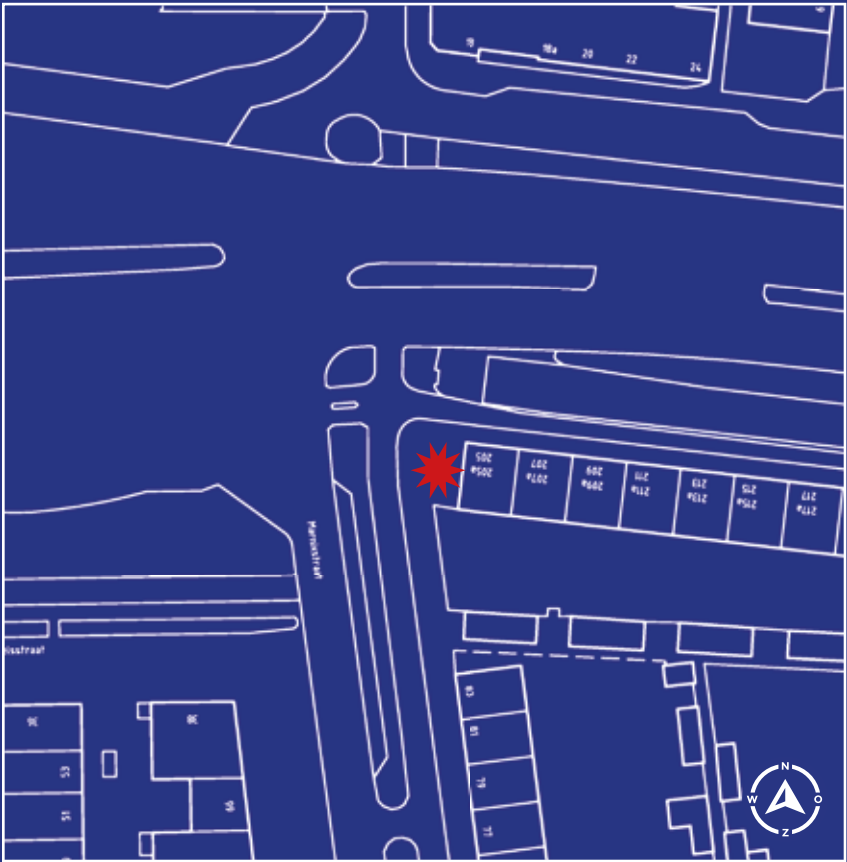
**TUSSEN
WRINGER**

WILLEM DE ZWIJGERLAAN 203

**KOPSE
KANS**



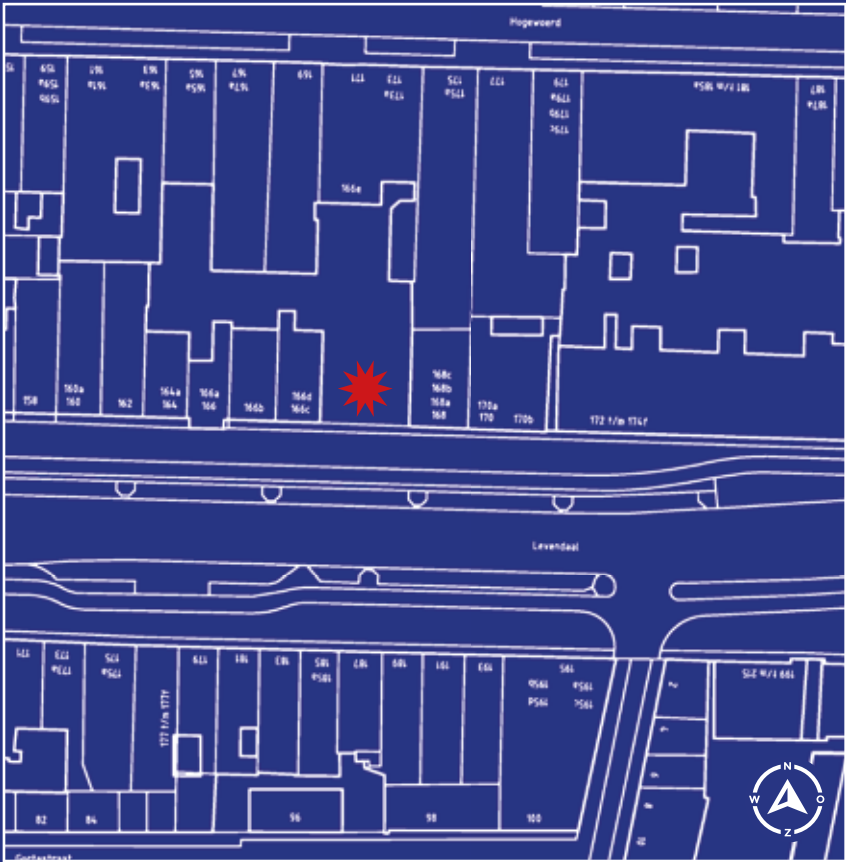
013



LEVENDAAL 168



**POVER
TOVER**

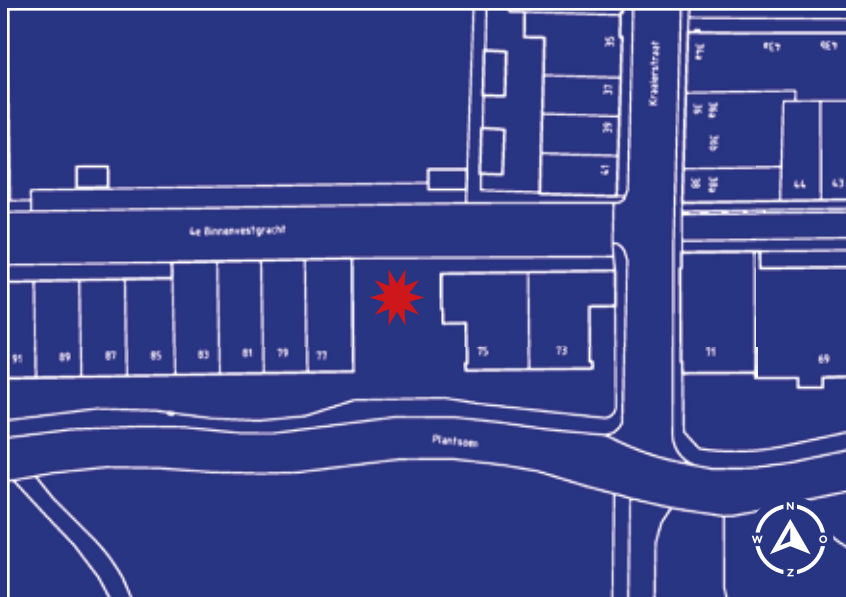


014

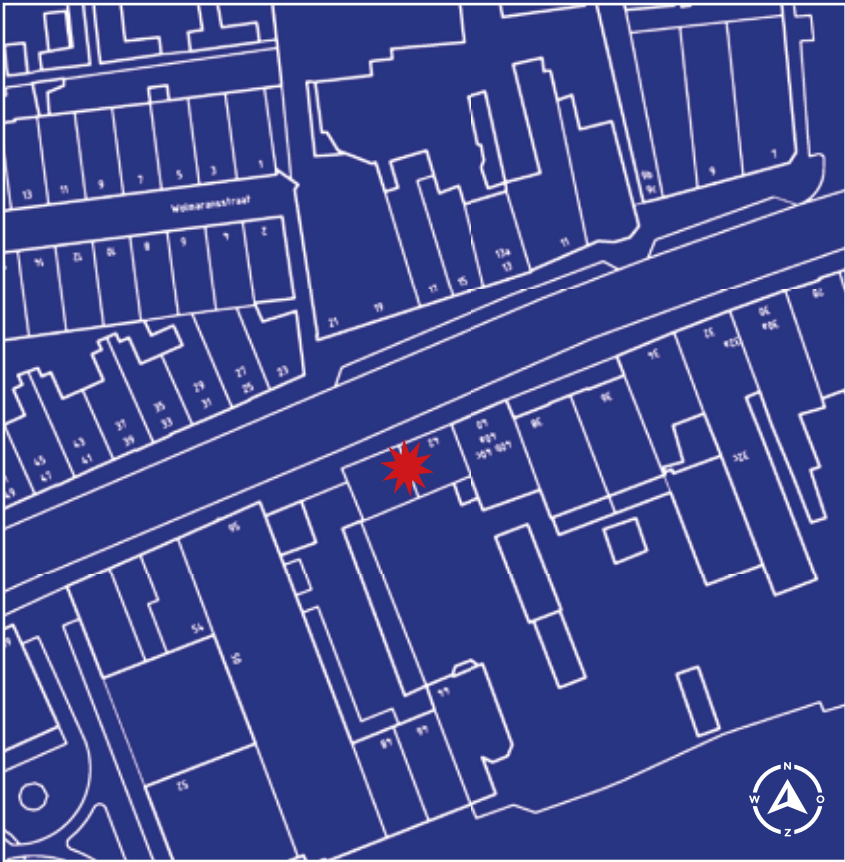
4E BINNENVESTGRACHT 75



015



MORSWEG 40



016

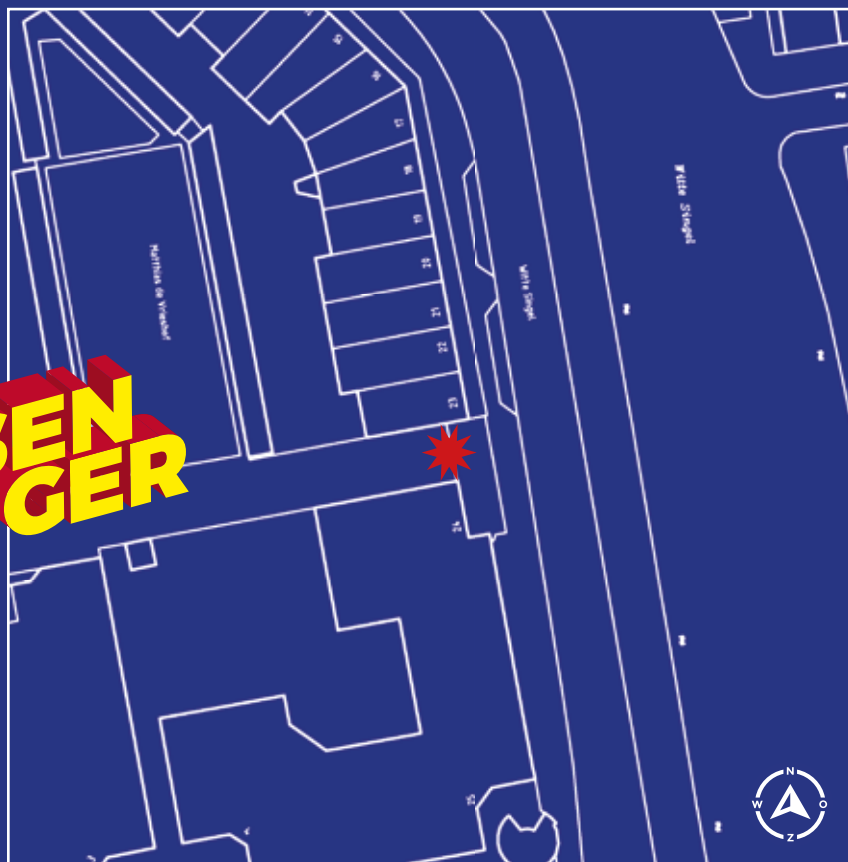


WITTESINGEL 23



017

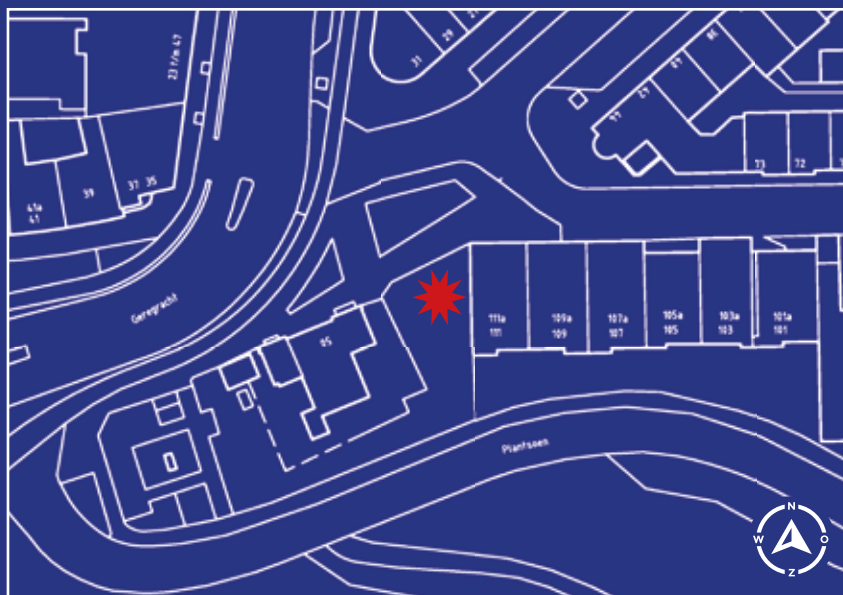
**TUSSEN
WRINGER**



PLANTSOEN 111



**BUITEN
KANS!**



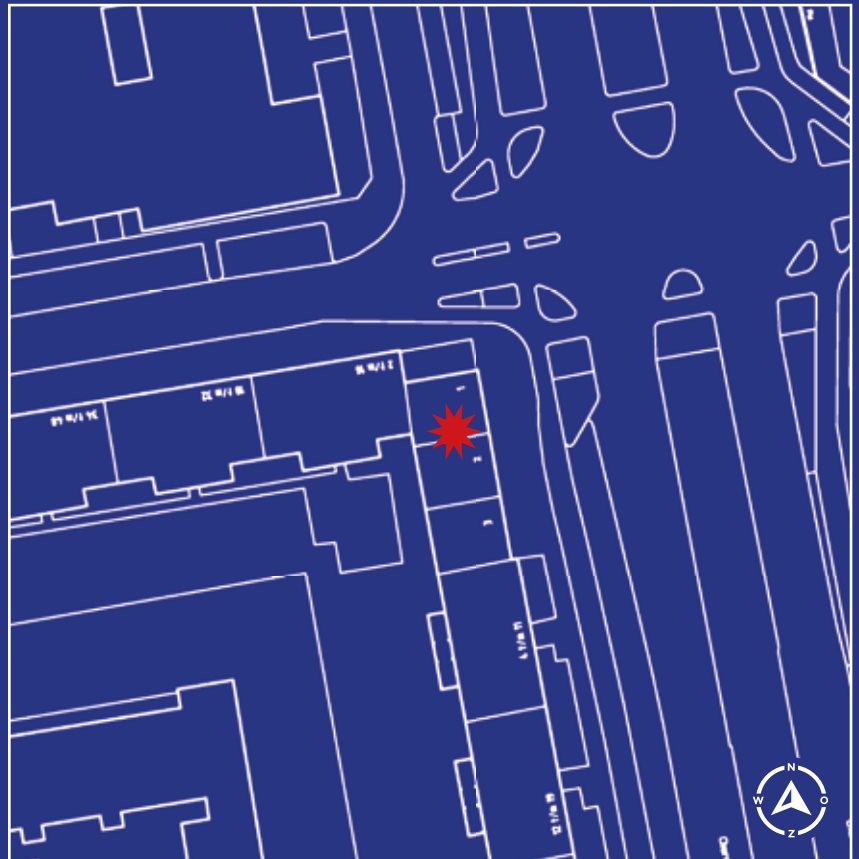
018



CHURCHILLAAN 2



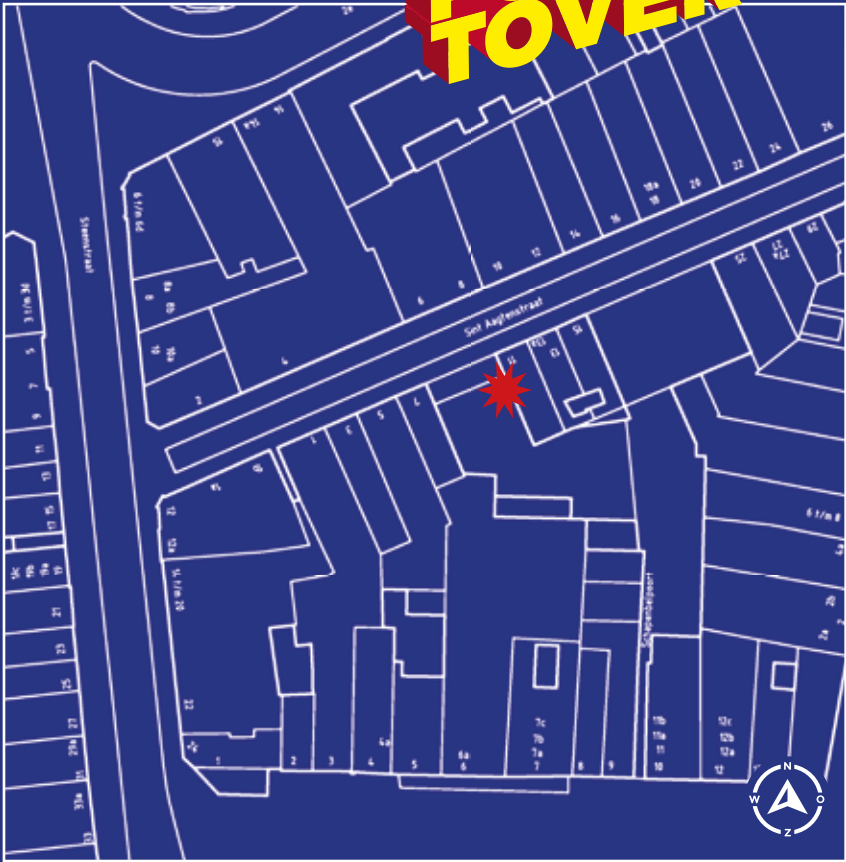
019



SINT AAGTENSTRAAT 2



**POVER
TOVER**



020

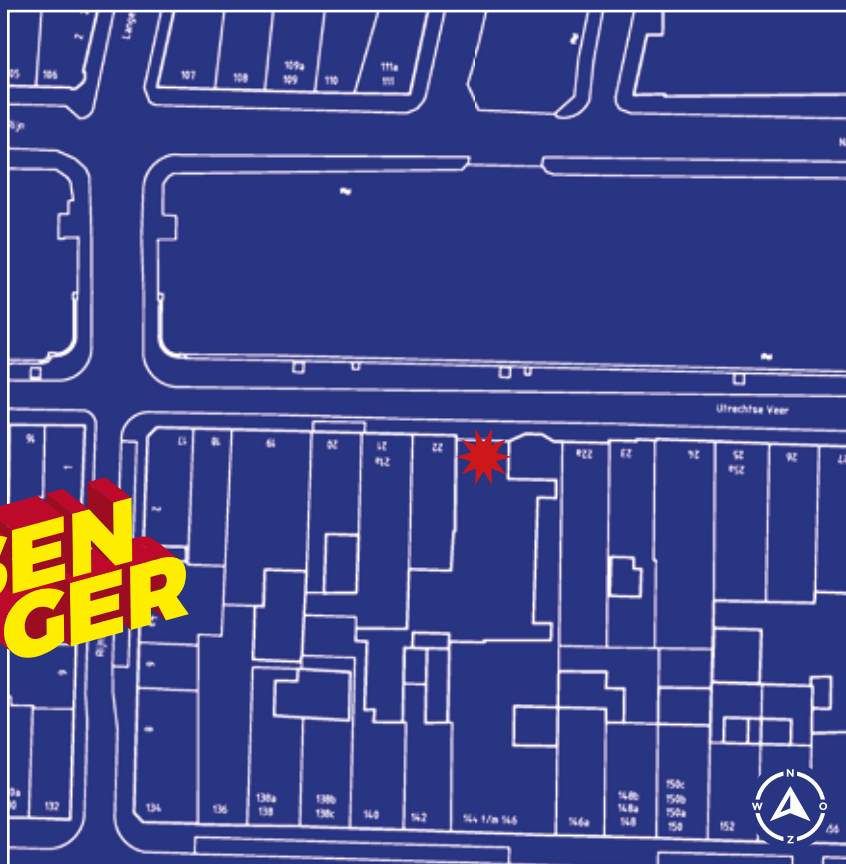
UTRECHTSE VEER 22



021

Met stijlbreuk.
Doorgang moet
behouden blijven.

**TUSSEN
WRINGER**



ORANJEBOOMSTRAAT 12



022

Met stijlbreuk.

DAK DROMER

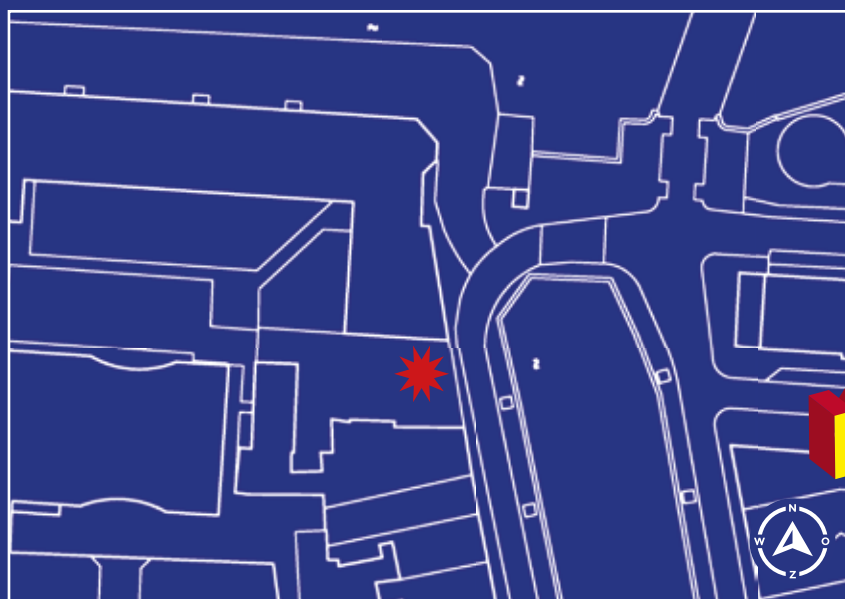
VROUWENKERKSTEEG 6

**POVER
TOVER**



023

NIEUWE MARE 1



024

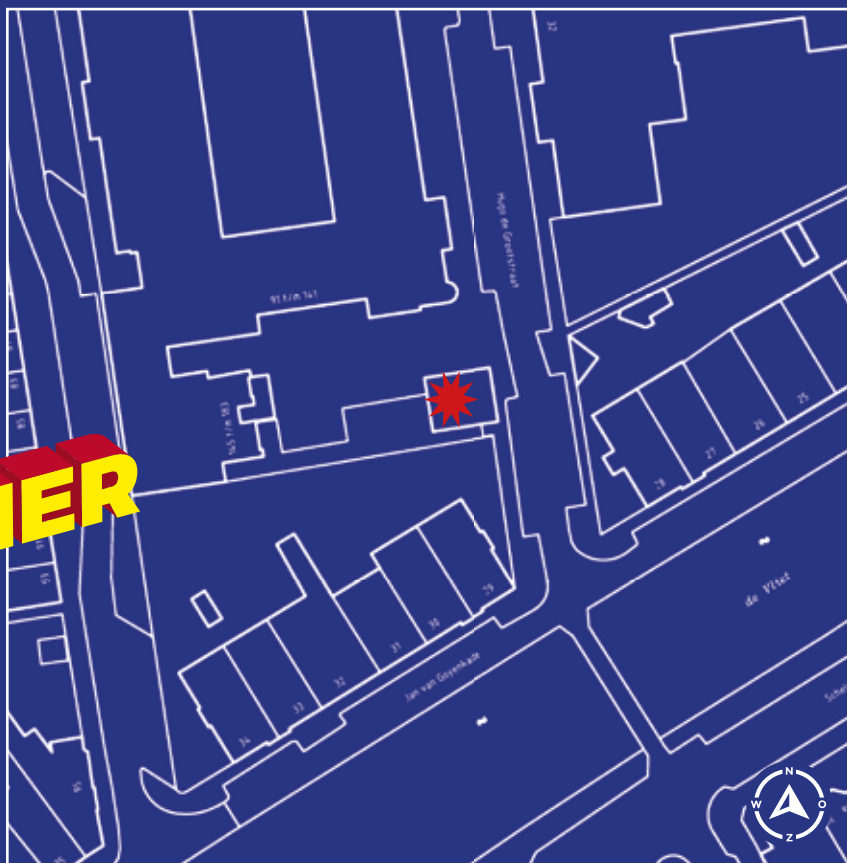
**KOPSE
KANS**

HUGO DE GROOTSTRAAT 147



025

**DAK
DROMER**



HAAGWEG 1



**BUITEN
KANS!**



026

MIDDELSTEGRACHT 3



**TUSSEN
WRINGER**

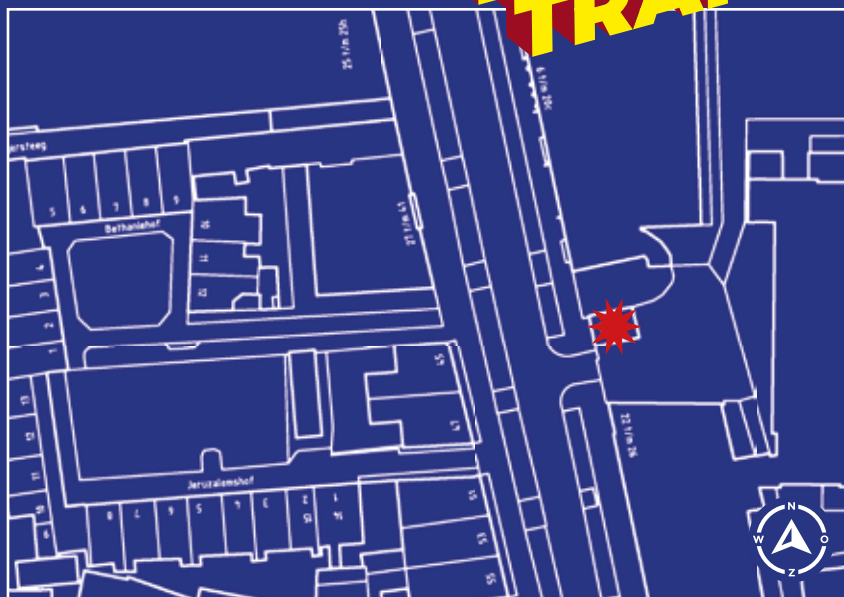
027



KAISERSTRAAT 43



**TYPISCH
TRAFO**



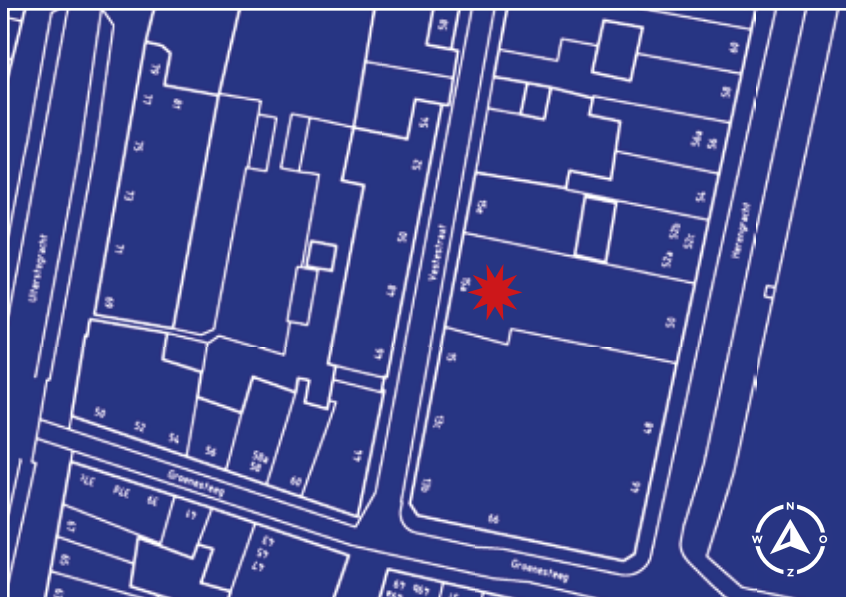
028

VESTESTRAAT 15

DAK DROMER



029



VESTESTRAAT 57



**DAK
DROMER**



030



HERENSTRAAT 22



031

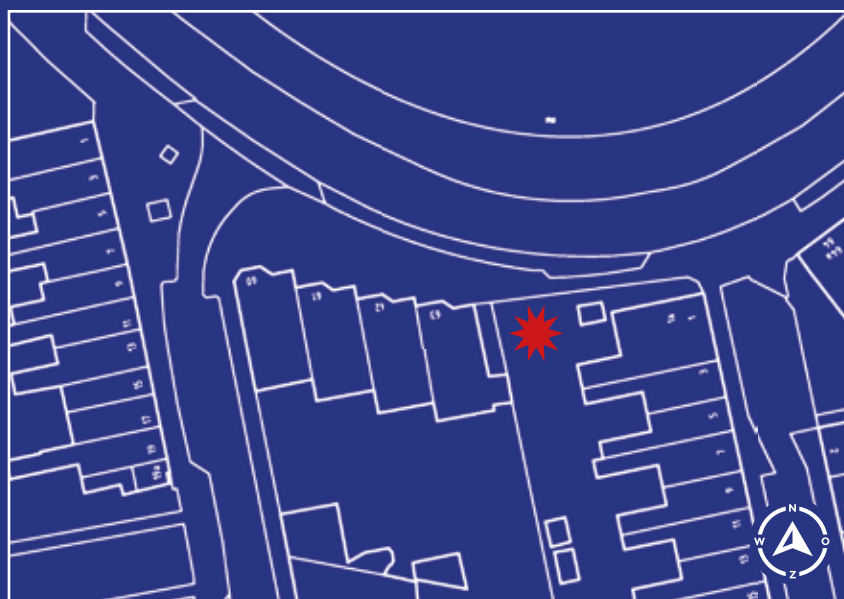
DAK
DROMER



WITTE SINGEL 63



**POVER
TOVER**



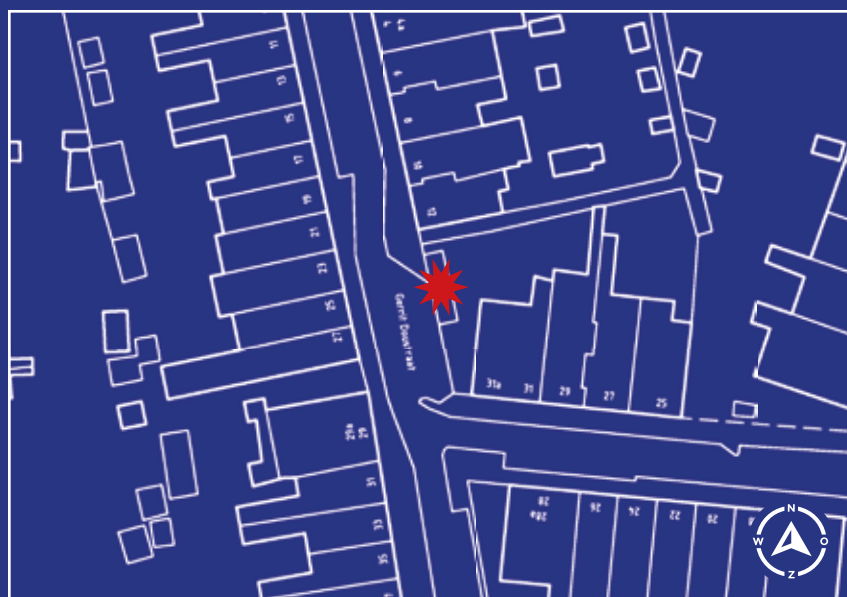
032

GERRIT DOUSTRAAT 12



**POVER
TOVER**

033



HAARLEMMERSTRAAT 110

KOPSE KANS



034

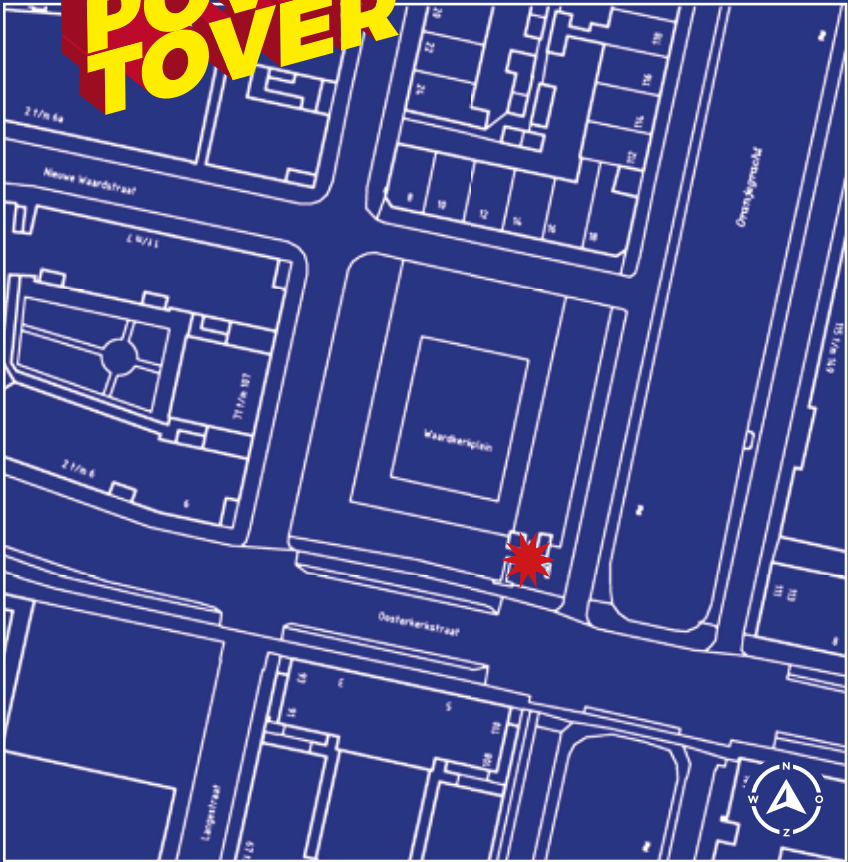
Met stijlbreuk.

WAARDKERKPLEIN



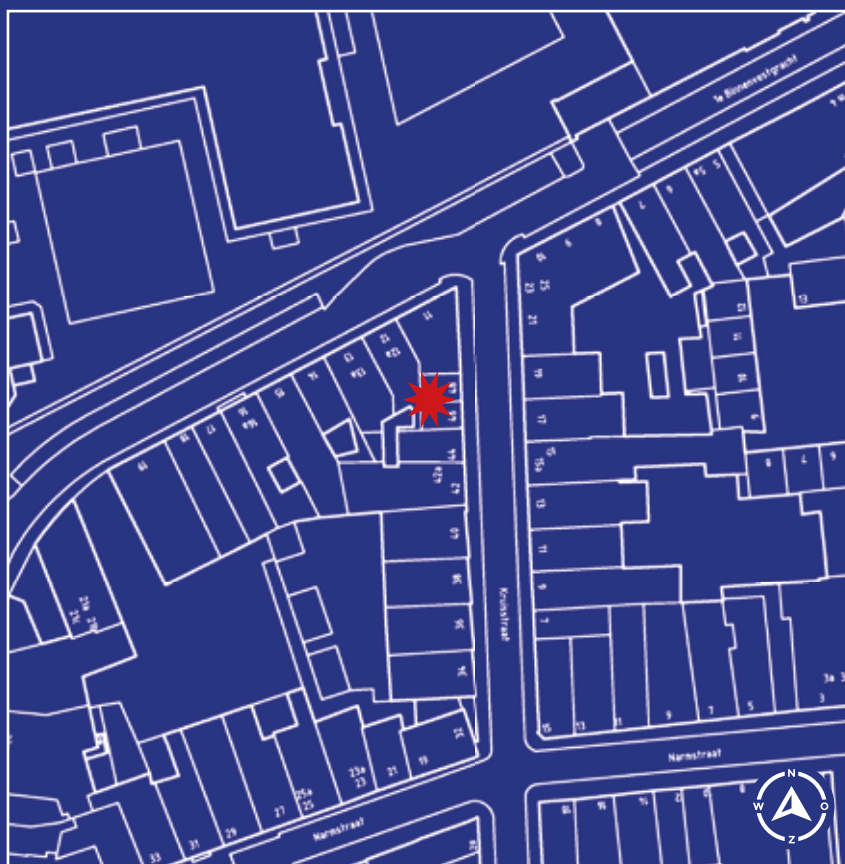
**POVER
TOVER**

035



KRUISSTRAAT 46-48

DAK DROMER



036

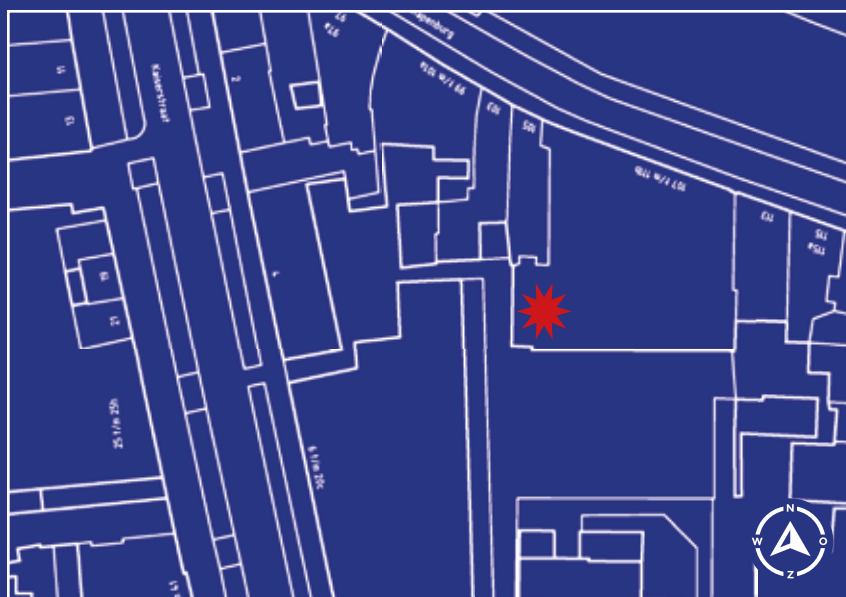


RAPENBURG 111A



**KOPSE
KANS**

037



KRUISSTRAAT 1E



038

**DAK
DROMER**

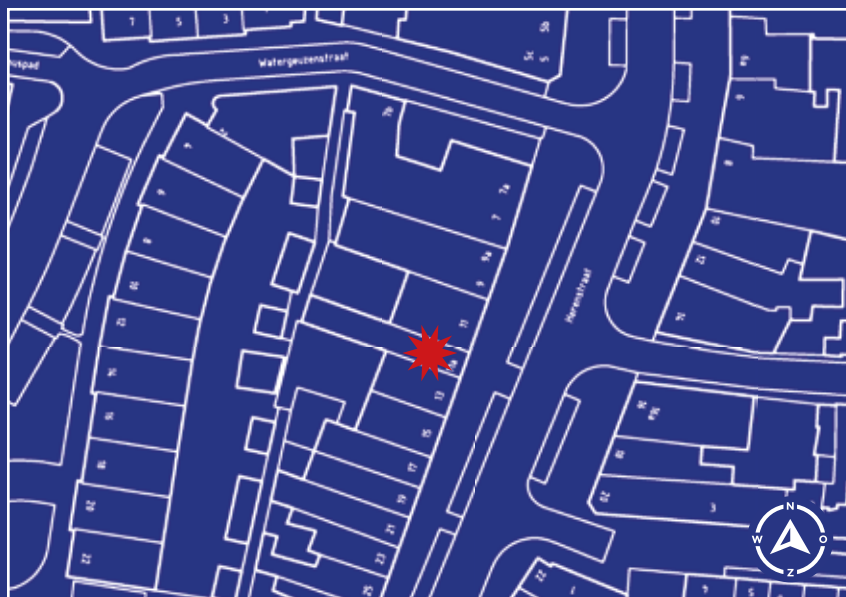
HERENSTRAAT 11A



**DAK
DROMER**

039

Met stijlbreuk.



KAISERSTRAAT 22



**POVER
TOVER**

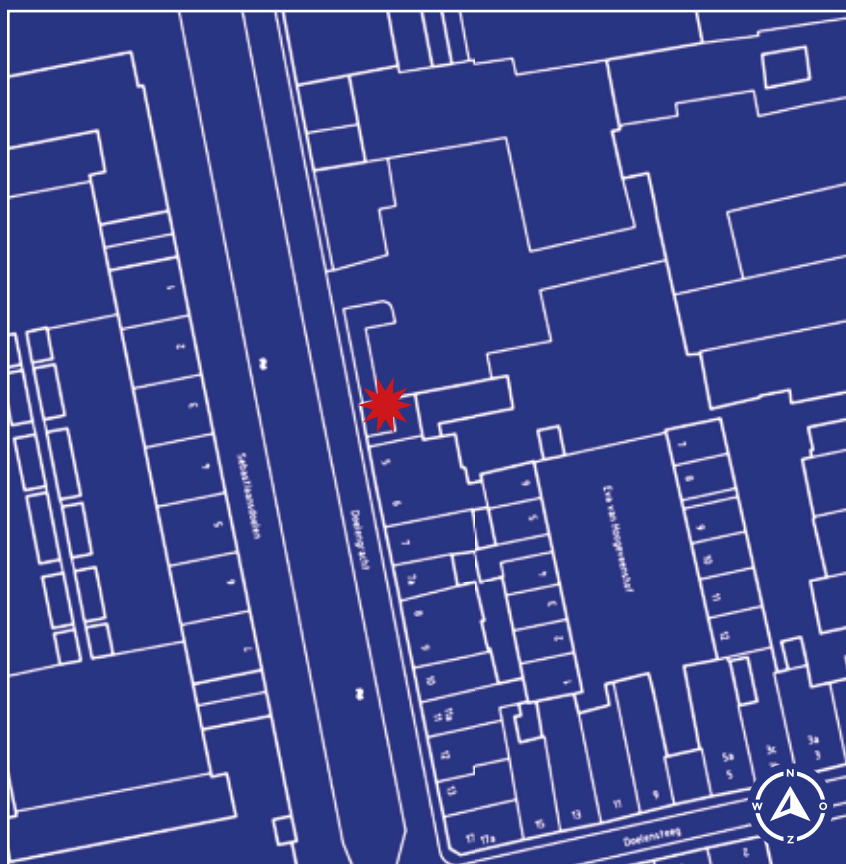


040

DOELENGRACHT 6

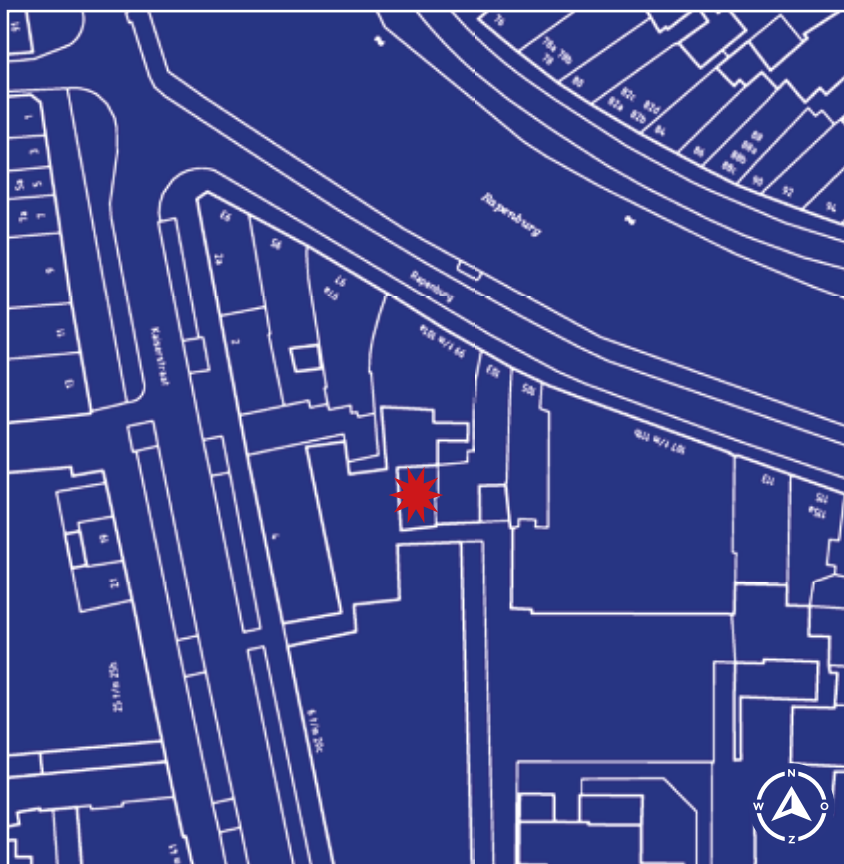
**TYPISCH
TRAFO**

041



KAISERSTRAAT 18

**POVER
TOVER**



042

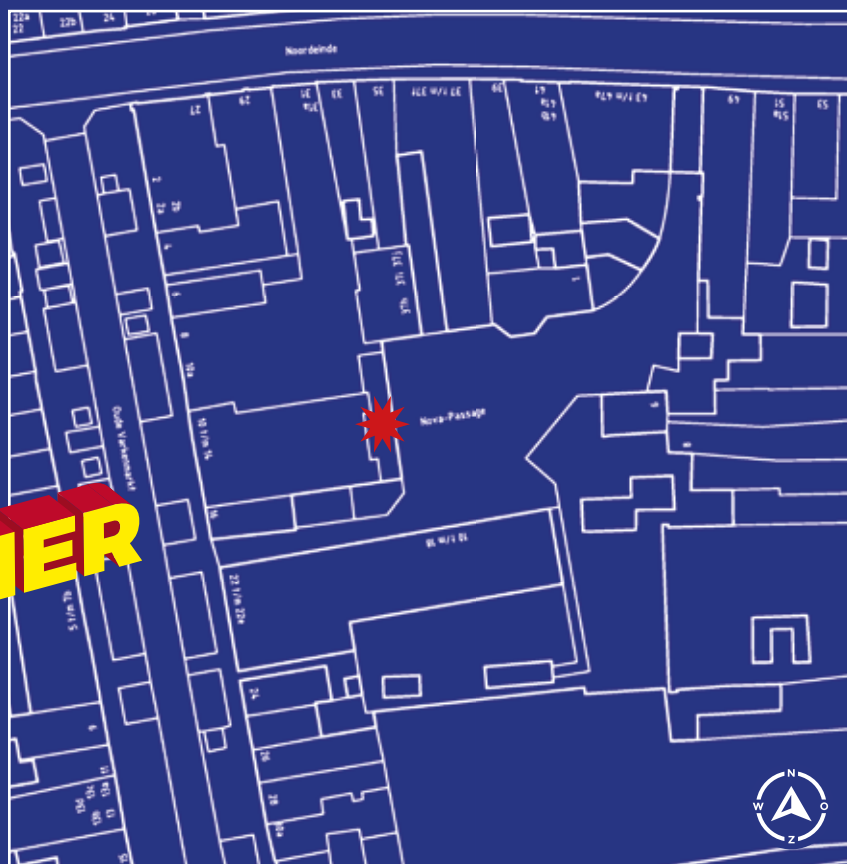


NOVAPASSAGE



043

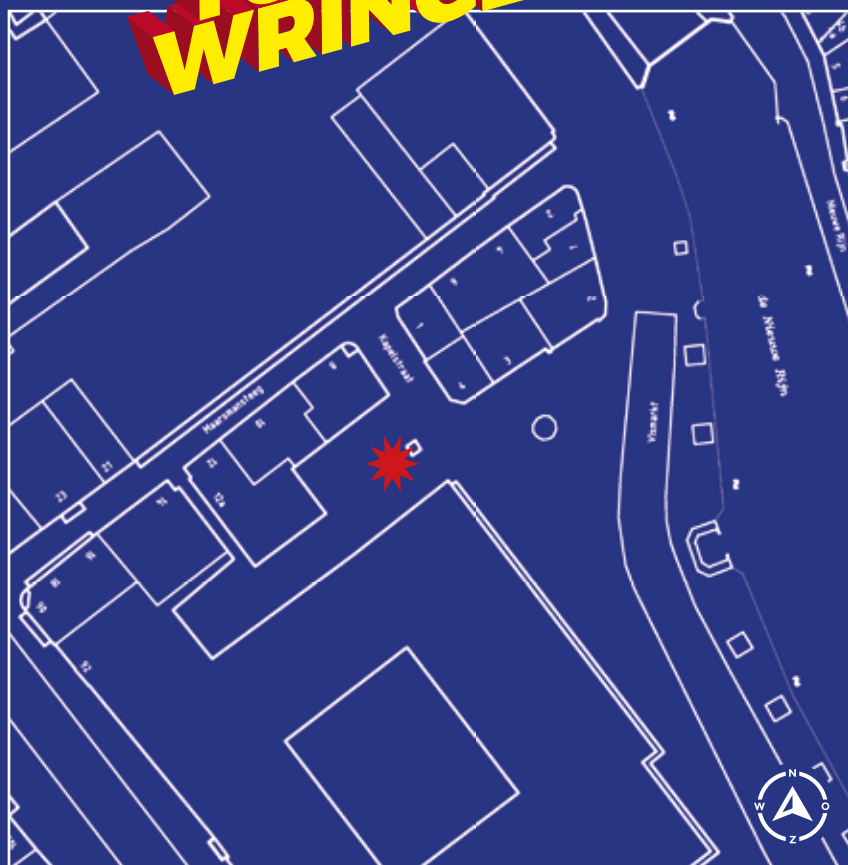
**DAK
DROMER**



KAPELSTRAAT



**TUSSEN
WRINGER**



044

Doorgang en toiletgebouw moeten behouden blijven, maar zwevend erboven is een flink volume mogelijk.

KLEINE PATERBRUG

**BUITEN
KANS!**



045

Ernaast en erover met respect voor cultuurhistorische waarde.



WITEROZENSTRAAT 19



046

**KOPSE
KANS**

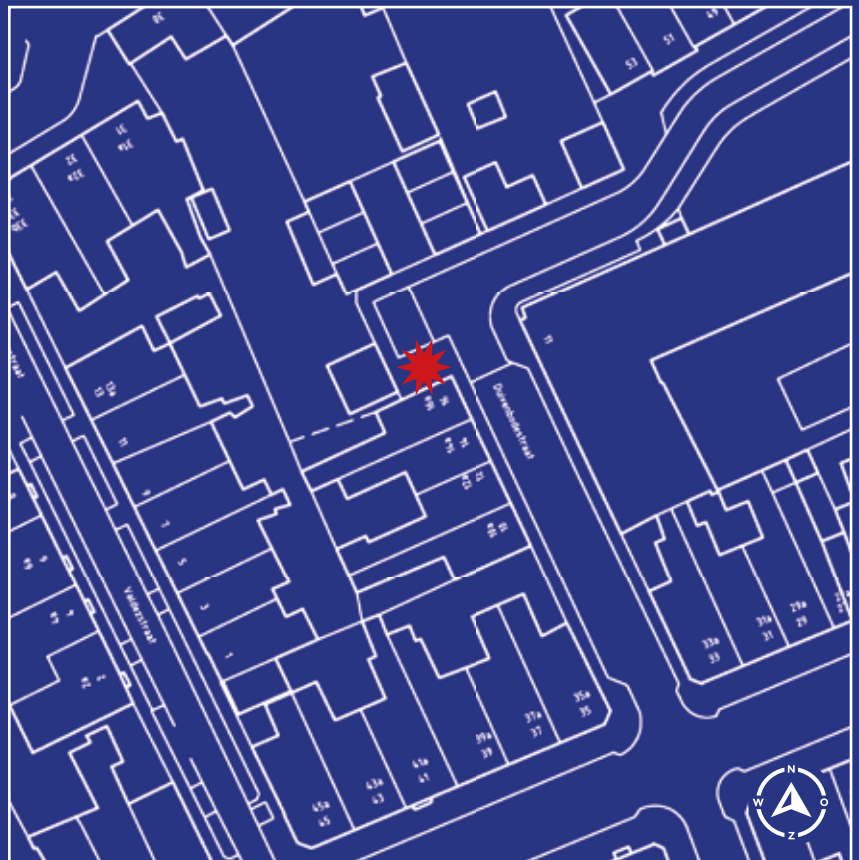


DUIVENBODESTRAAT 16

**KOPSE
KANS**



047



LINDESTRAAT 12



048

**KOPSE
KANS**

VAN DER WERFSTRAAT 13

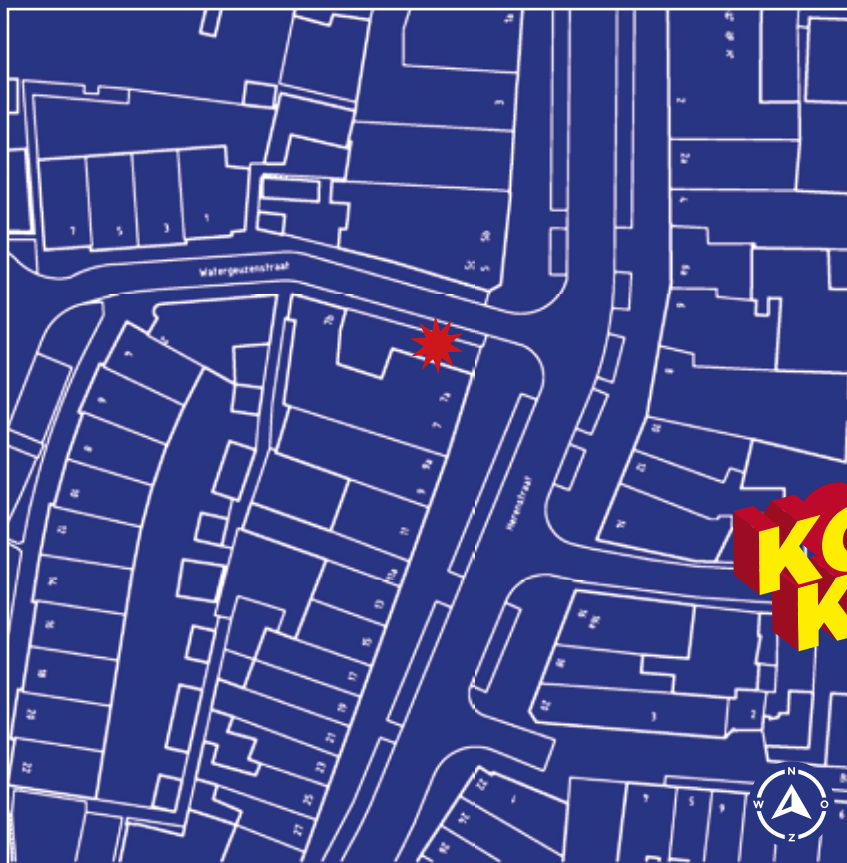


**POVER
TOVER**

049



HERENSTRAAT 7



050

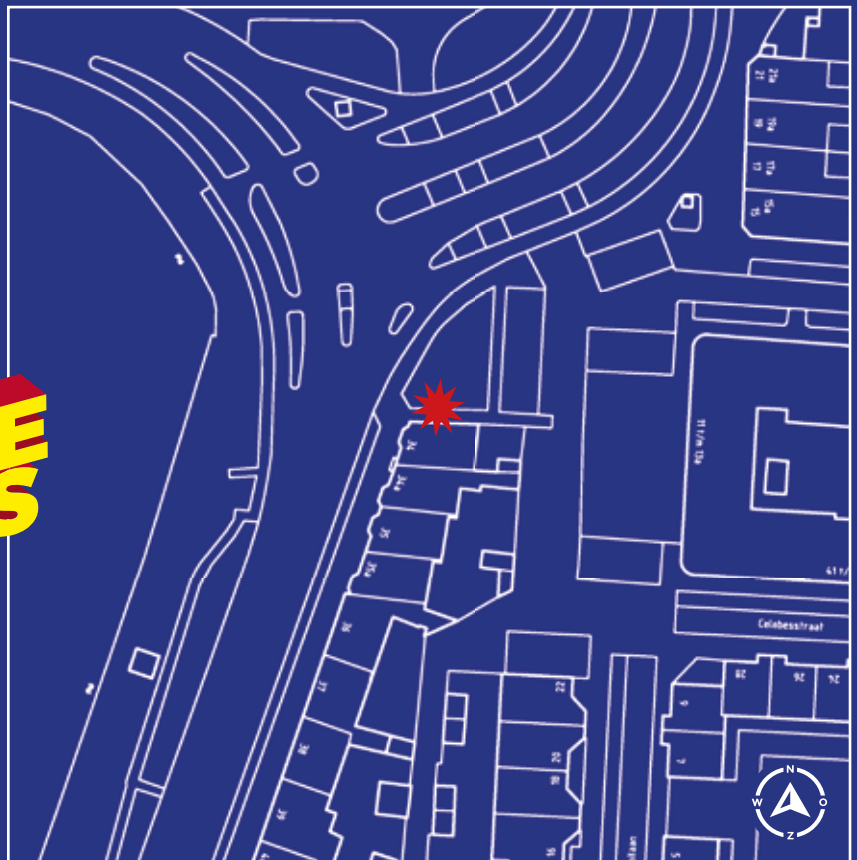
**KOPSE
KANS**

HERENSINGEL 34



051

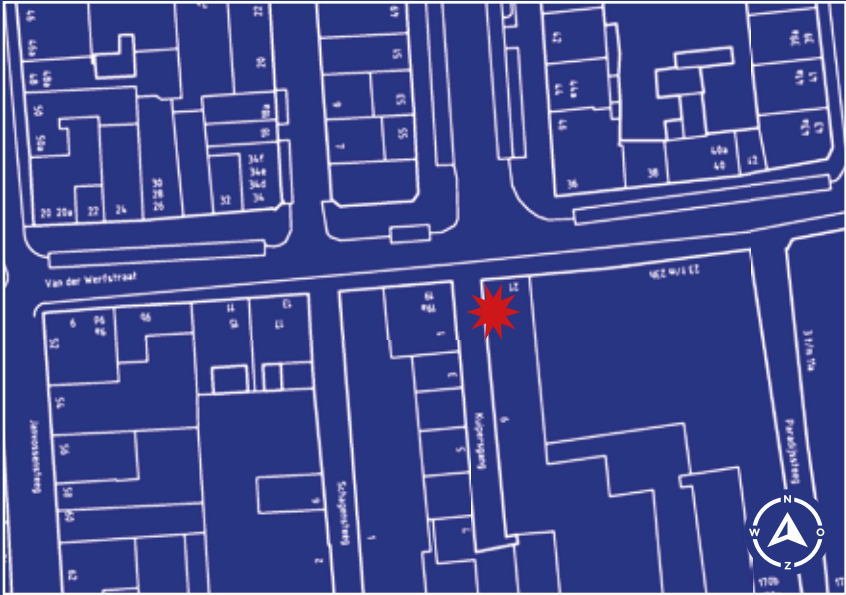
**KOPSE
KANS**



VAN DER WERFSTRAAT 21



**POVER
TOVER**

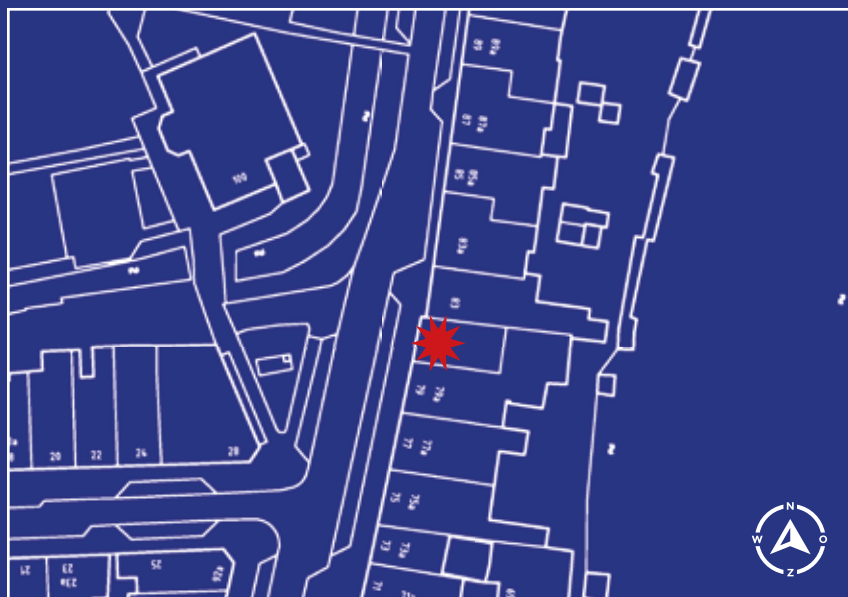


052

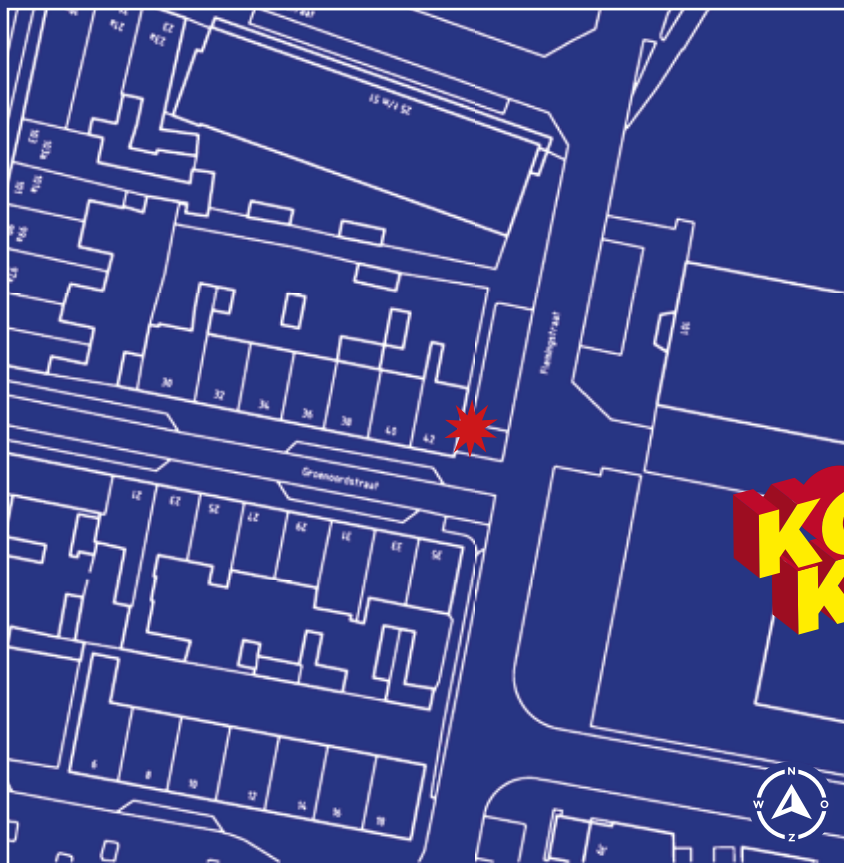
MAREDIJK 81



053



GROENORDSTRAAT 42



054

**KOPSE
KANS**

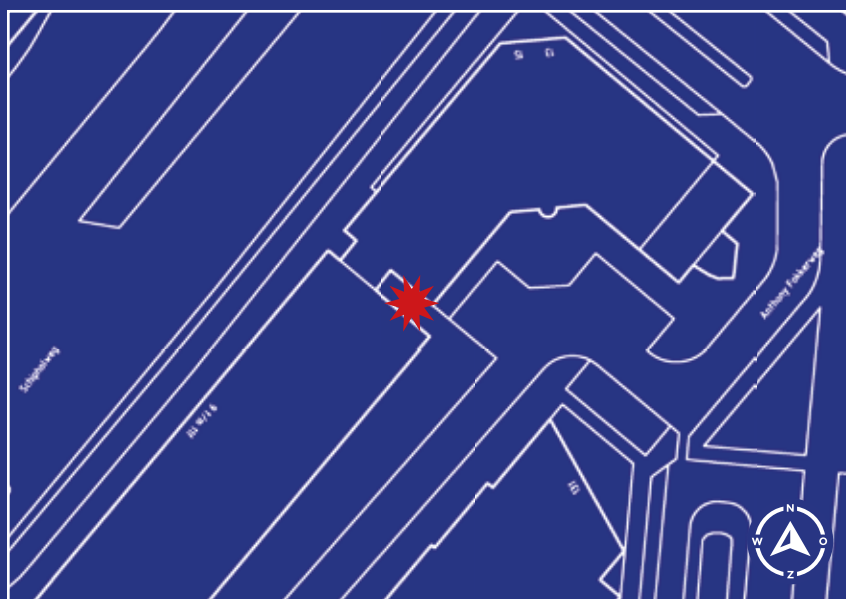


ANTHONY FOKKERWEG

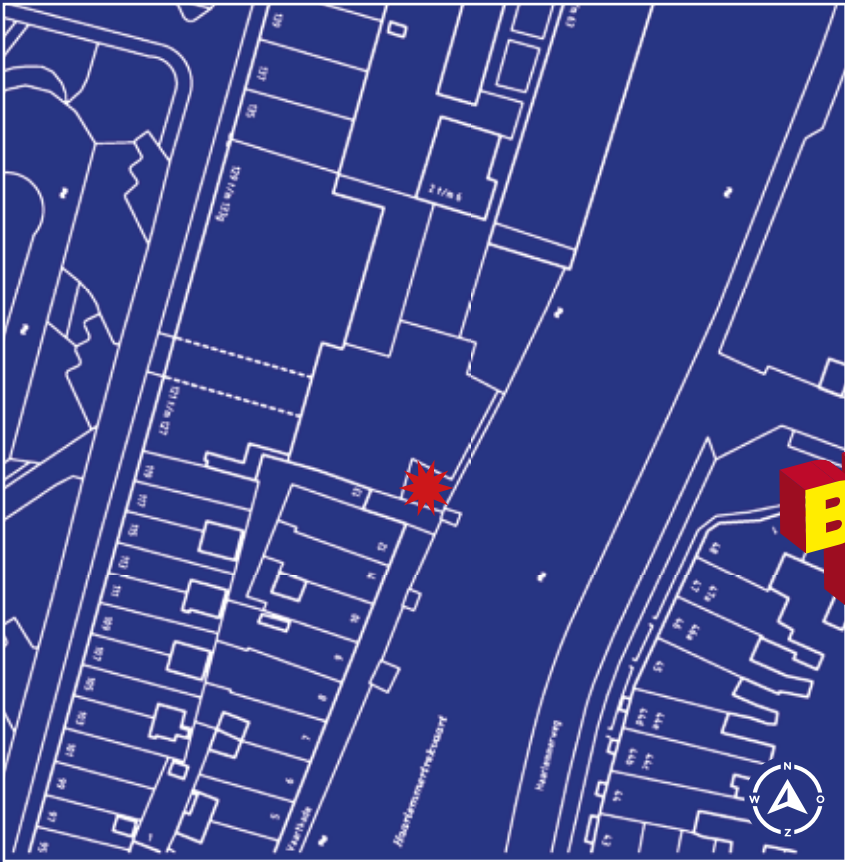


**TUSSEN
WRINGER**

055



VAARTKADE 113



056

**BUITEN
KANS!**

MARNIXSTRAAT 31

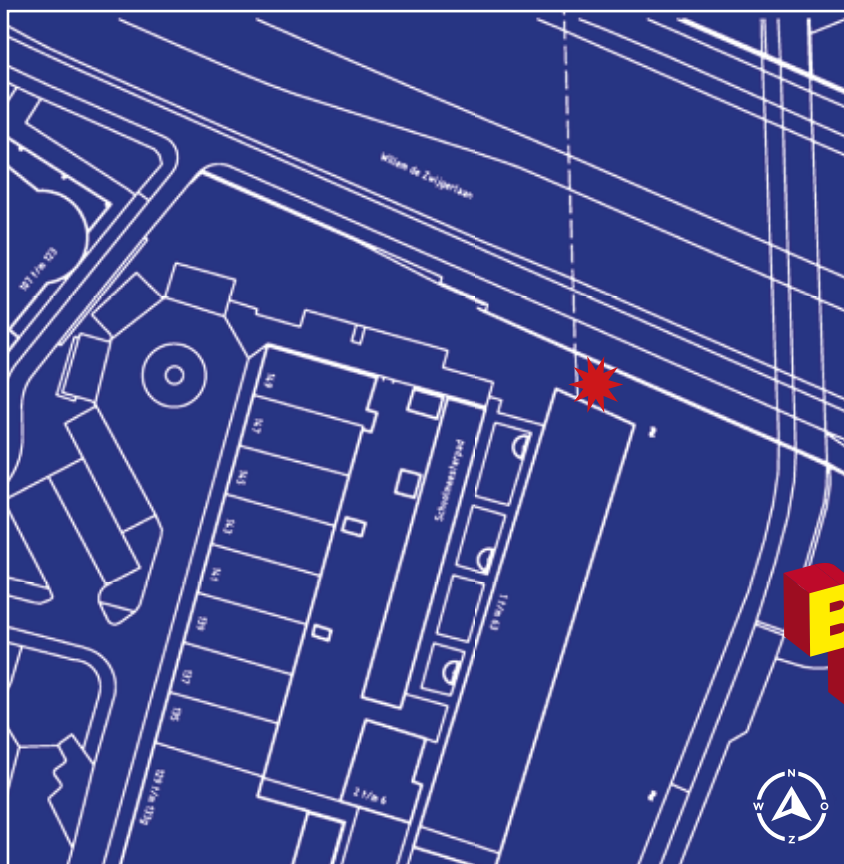


057

**KOPSE
KANS**



SCHOOLMEESTERPAD



058

Op de kop en onder brug.

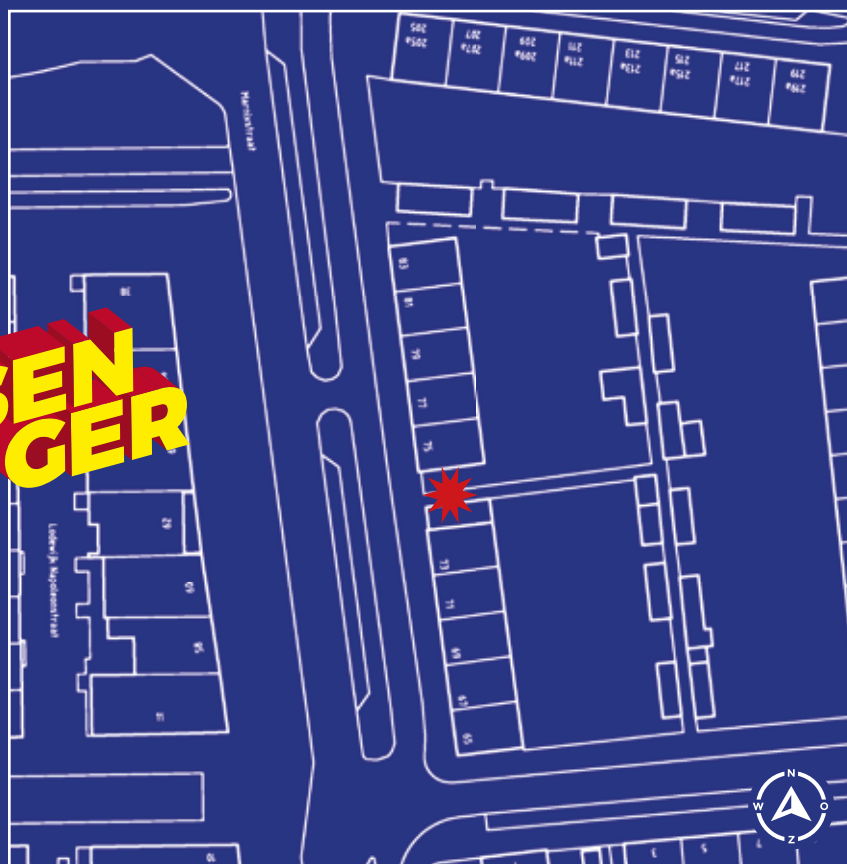
BUITEN KANS!

MARNIXSTRAAT 75



059

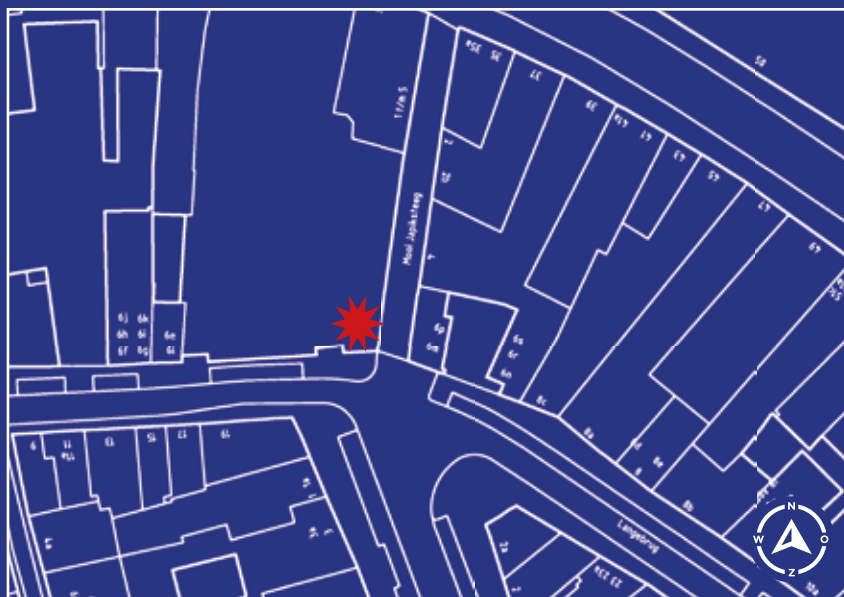
**TUSSEN
WRINGER**



LANGEBRUG 6M



**DAK
DROMER**

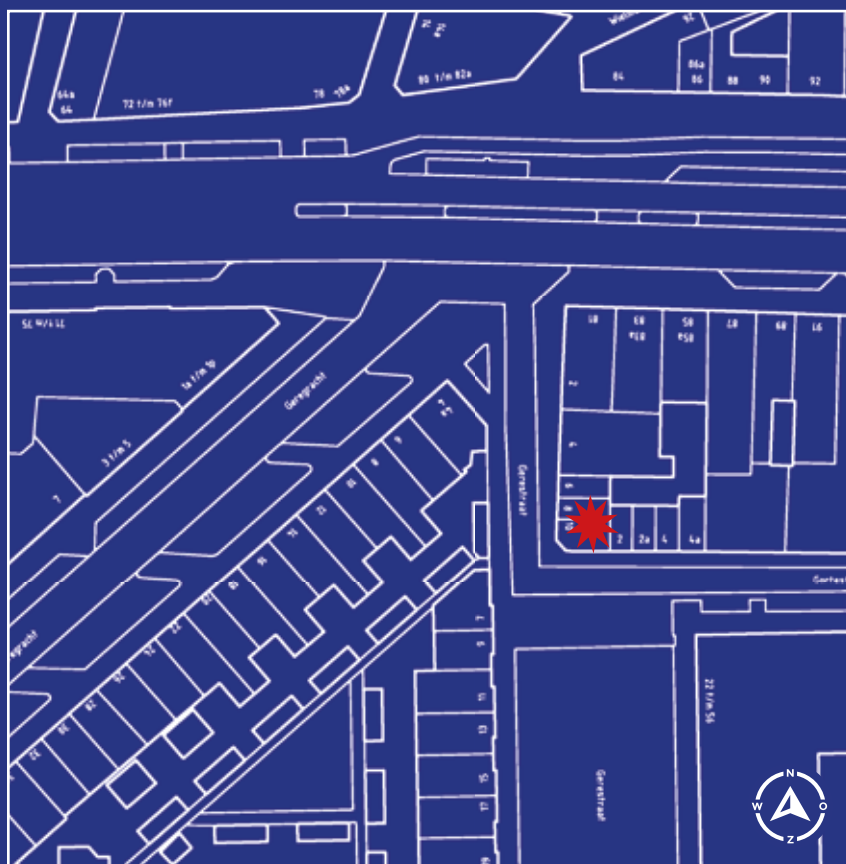


060

GERESTRAAT 10

**POVER
TOVER**

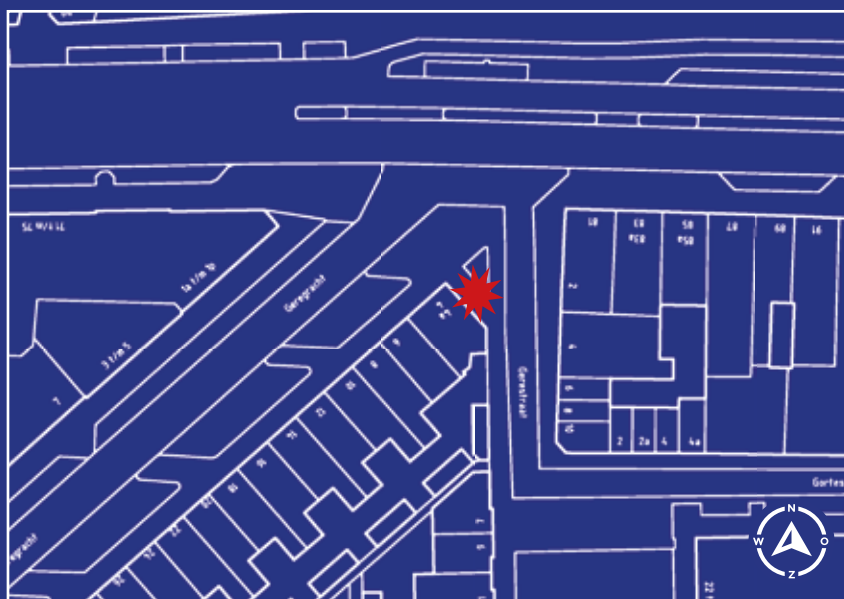
061



GEREGRACHT 4



**KOPSE
KANS**



062

LEUVENSTRAAT 1



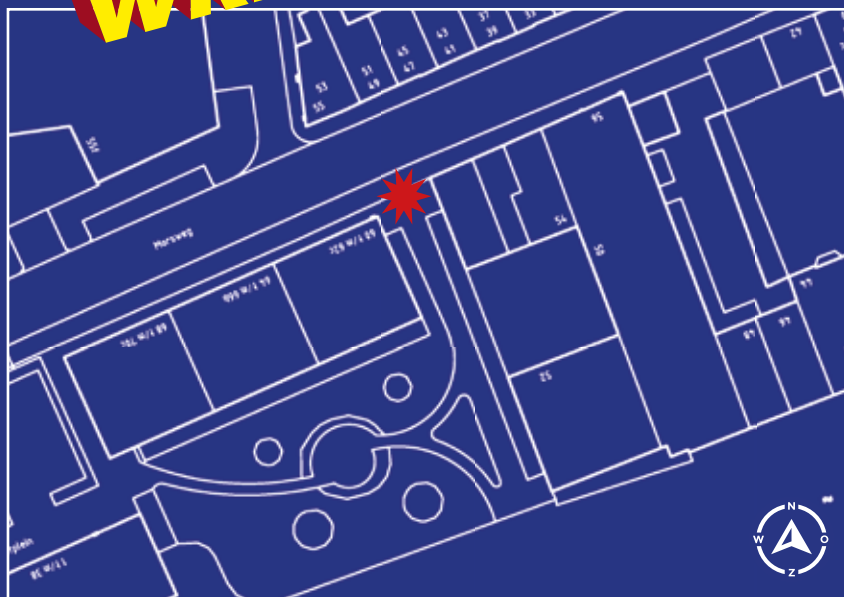
**POVER
TOVER**

063



MORSWEG 58

**TUSSEN
WRINGER**



064

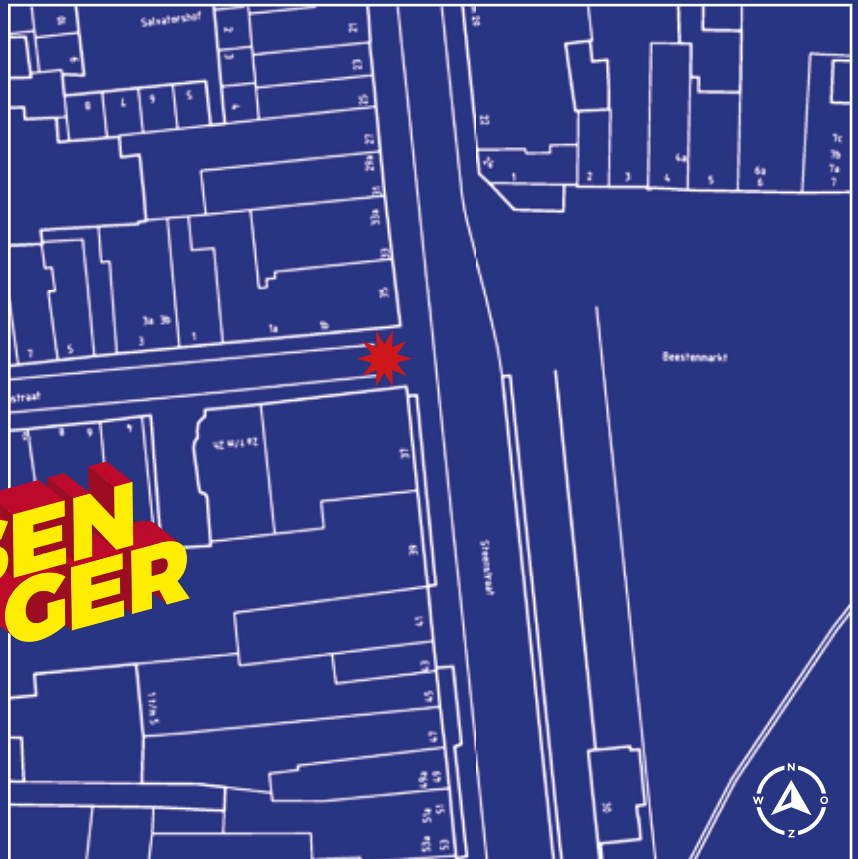
Doorgang moet
behouden blijven.

STEENSTRAAT 37

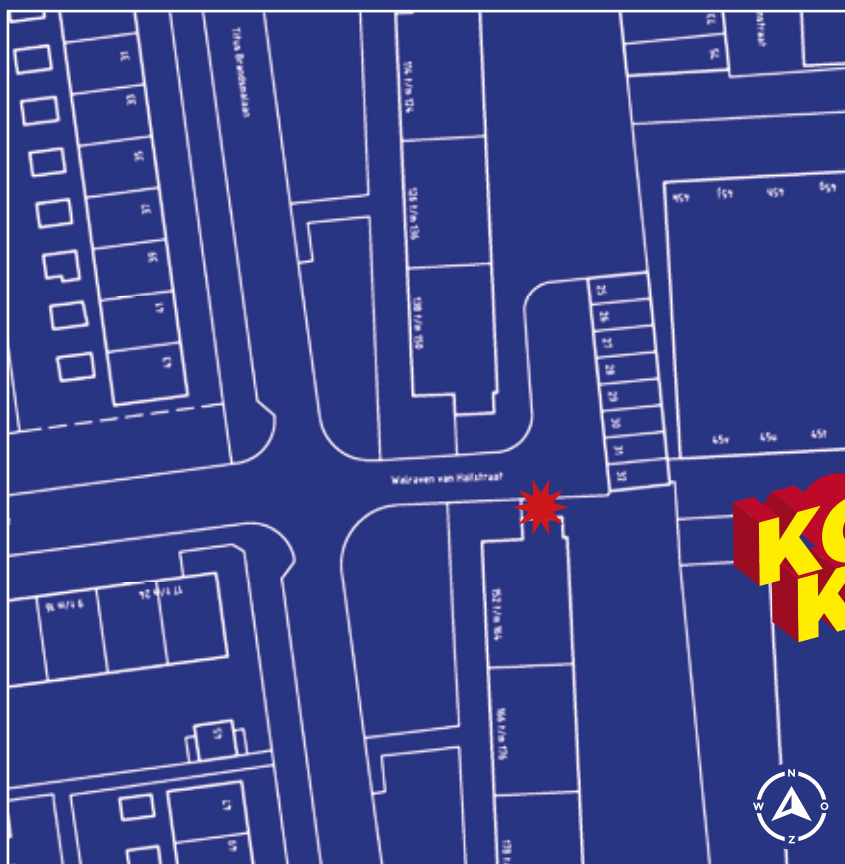


065

**TUSSEN
WRINGER**



WALRAVEN VAN HALLSTRAAT



066

**KOPSE
KANS**



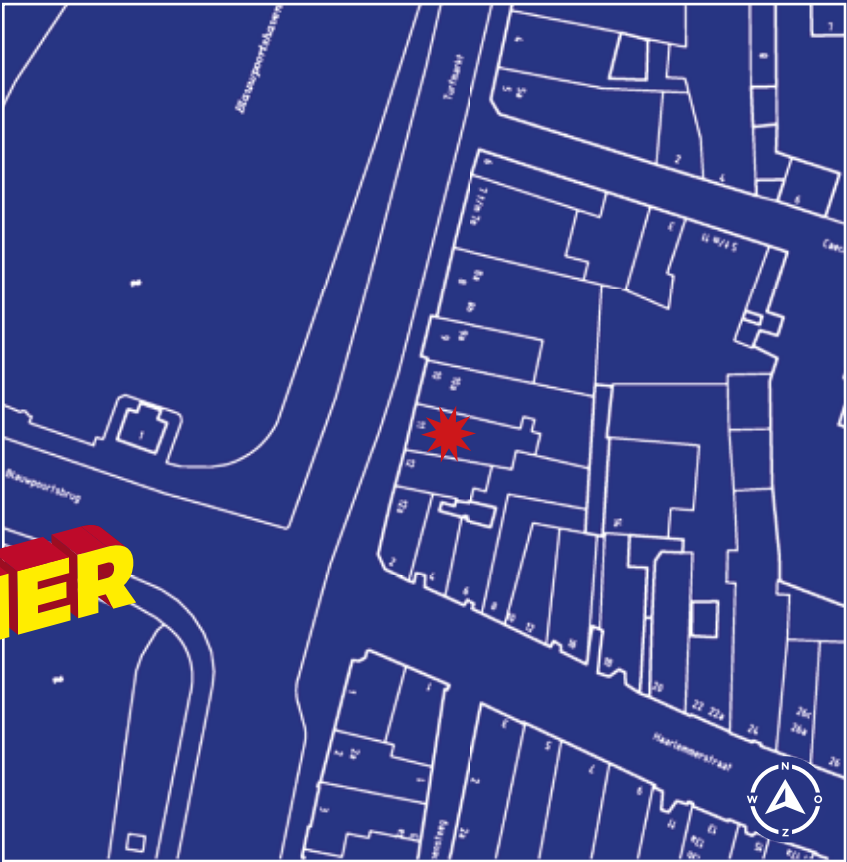
TURFMARKT 11



067

Met stijlbreuk.

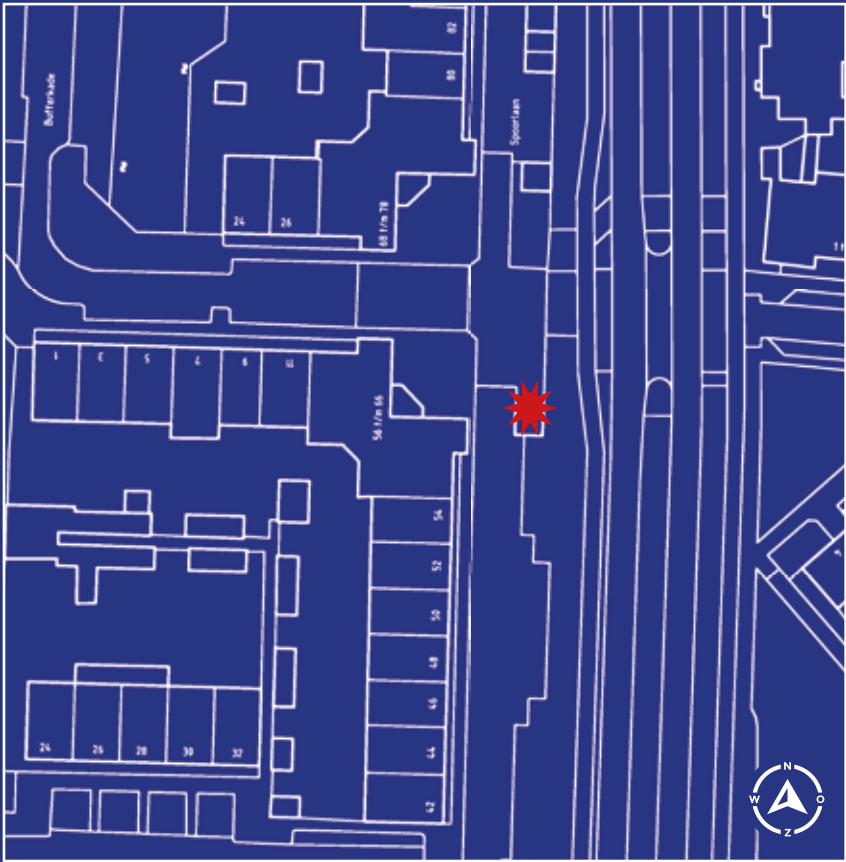
**DAK
DROMER**



SPOORLAAN 58



**POVER
TOVER**



068



VENDELSTRAAT 16



069

**KOPSE
KANS**



STATIONSWEG 2



**TUSSEN
WRINGER**



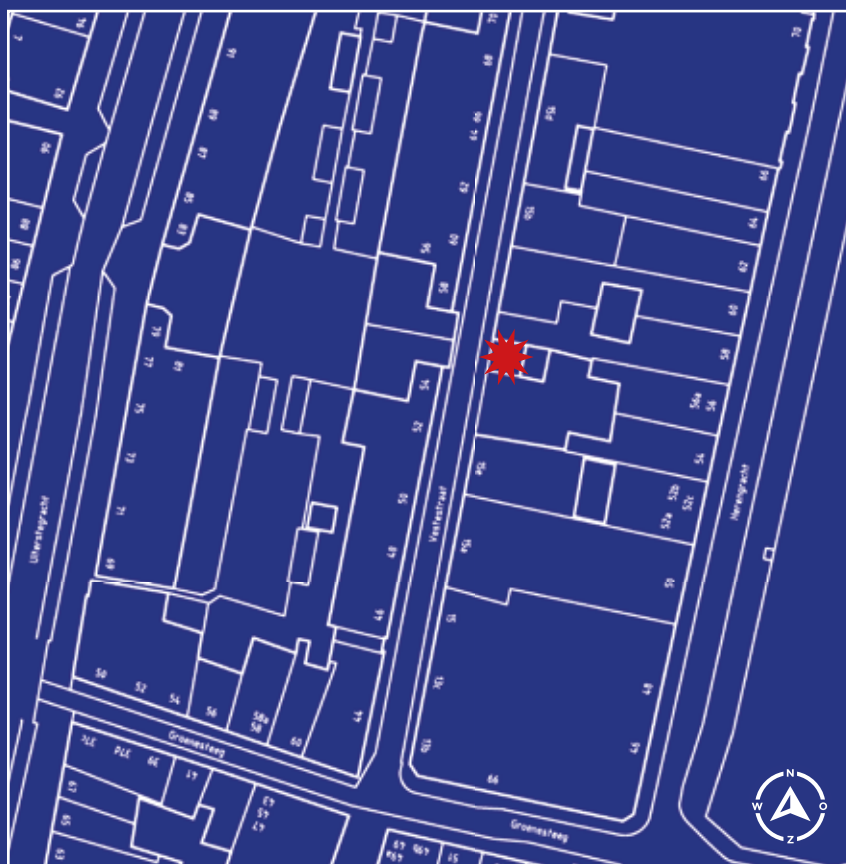
070

Aansluiten op het
trappenhuis?

VESTESTRAAT 56

**POVER
TOVER**

071



+071

**Nieuwe
Parels**

**WINST
PAKKER**

**GRIJP NU
JE KANS!**

COLOFON

15 maart 2018, te Leiden.

071 Nieuwe Parels is een initiatief van Stichting ArchiScienza, tot stand gekomen met medewerking van het Rijnlands Architectuur Platform (RAP Leiden). Dit document is opgesteld met het oog op de gemeenteraadsverkiezing van 2018. Het is aangeboden aan (aanstaande) gemeenteraadsleden en zal na installatie van het nieuwe college van B en W nogmaals officieel worden aangeboden met het verzoek dit plan te omarmen.

Uitgegeven als digitaal boekje en gedrukt in zeer kleine oplage.

Initiatief

Fons Verheijen (Stichting ArchiScienza)

Onderzoek & locatiescouting

Wiebe van Houten en Wytse de Winter (Raak Architecten)
Piet van Veen en Fons Verheijen

Tekst

Michiel van Poelgeest (Nyby)
Roland Mans (Van State Advocaten)

Ontwerp en vormgeving

Sanne Fennema (Café Correct)

Fotografie

Floris Scheplitz (Imagetree)

Stichting ArchiScienza heeft zijn best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan u (mede-)rechthebbende bent en voor het gebruik daarvan geen toestemming hebt verleend of wilt verlenen, kunt u zich richten tot de stichting via onderstaande contactgegevens.

info@archiscienza.nl
www.archiscienza.nl



- Grijp nu je kans! -