

Van de 25.000 tot 30.000 woningen die er de komende tien jaar bij moeten komen in de regio, moet Leiden er zo'n tienduizend zien te bouwen. Nieuwe Stevenshoffen en Roomburgen zitten er echter niet in, van de provincie moeten gemeenten voortaan echt binnen de grenzen van hun bestaande bebouwing blijven. En dat terwijl bewoners zich bij elk bouwplan erover beklagen dat het al zo druk is in de stad. Kan het allemaal wel?

**Leiden  
en omgeving**

# Een volle, lege metropool



**Binnert Jan Glastra**  
b.glastra@hollandmediacombinatie.nl

**Leiden \*** Graaf de Mare weer open, doe eens een parkje in plaats van een torenflat, er is al zo weinig open ruimte. Het zijn slechts enkele van de reacties die op internet stevast verschijnen onder artikelen over bouwplannen. En laatst bleek ook uit een onderzoek van Elsevier nog eens, dat Leiden op het gebied van rust, ruimte en leefbaarheid nog net de rode-lantaarndrager niet is. Toch denken gemeente en stedenbouwers dat de opdracht om nog eens 10.000 woningen toe te voegen aan het stedelijk gebied weliswaar lastig is, maar zeker kan. Sterker, dat het tevens de mogelijkheid biedt om eerdere missers te herstellen en de leefbaarheid te verbeteren.



Henk Hartzema: „Dichter bij het paradijs kun je niet komen.“

Mensen hebben weleens het gevoel dat ieder leeg plekje wordt geofferd aan de nieuwbouw, maar dat hoeft echt niet zo te zijn, denkt de Leidse bouwethouder Paul Laudy (VVD). Het 'verdichten' van de stad kan bijvoorbeeld ook door 'op te toppen', laat hij via een woordvoerder weten. „Woningen toevoegen bovenop bestaande bebouwing. Of door transformatie van leegstaande bedrijfspanden of gebieden. Hier hebben we er nog een heel aantal van in de stad.“

Dat denken ook de Rotterdamse stedenbouwkundigen Henk Hartzema (masterplanner Bio Science Park sinds 2004) en Rients Dijkstra (maker masterplan stationsgebied Leiden en projectbegeleider). Een procent of vijf van het bestaande aantal woningen is altijd wel te vinden, denkt Hartzema. „In Leiden kun je dan dus een stuk of 2500 woningen haast ongemerkt toevoegen. Dat is dus al een kwart van je opgave.“

Voor de rest is volgens de twee stedenbouwkundigen verstandig om een paar specifieke gebieden aan te wijzen. „Anders loop je inderdaad het gevaar dat je op iedere plek die je vindt een toren neer gaat zetten en dat je bijzondere plekken te gemakkelijk op het spel zet“, zegt Dijkstra. „Zo'n ontzettend mooie binnenstad als Leiden heeft... dat is zo prachtig en áf. Dat moet je koesteren“, aldus Hartzema. „Maar die 10.000 extra woningen, ja die zou je moeten willen“, zegt Dijkstra. „Dat getal is ook niet uit de lucht gegrepen, of zo. Dat komt ergens vandaan. Er is nu eenmaal een trek naar de stad. Je kunt natuurlijk zegen: kom hier niet naartoe, maar dan heb je tien jaar later de klachten van mensen die zich afvragen waarom ze geen werk hebben en de winkels leegstaan. Je kunt niet stilstaan en vooruitgaan tegelijk.“

Hartzema weet wel waar hij de grote verdichtingsslag zou slaan als hij het in Leiden voor het zeggen had: Leiden-Zuidoost, ruwweg van de Kanaalweg ten zuiden van het spoor tot aan de Churchillaan. „Dat vind ik een soort vergeten hoek van de stad. Je kunt daar iets heel moois maken, bebouwing naar de buitenwereld toe. Ik denk dat als je daar de hoogte in gaat, dat je echt bijdraagt aan het stadsrandgevoel. Door een harde grens te maken benadruk je de leegte van de Oostvlietpolder. En hou die alsjeblieft leeg! Het is een van de weinige plekken waar afstand is. Uiteindelijk zijn we allemaal kleine Ruysdaels. Het oergevoel dat ons woongebied in het landschap ligt en daar veilig zijn plekje heeft, dat is zó fijn. En zo anders dan bij de meeste steden, waar je van de snelweg af een bedrijventerrein inrijdt en dat daarachter dan je woning ligt.“

Het groen om de stad en het Singelpark zijn in het gemeentelijke beleid en voor de stedenbouwkundigen ook een belangrijke factor. Niet iedere Leidenaar loopt misschien zijn voorkeur uit en een park in, maar er is wel degelijk een hoop groen in en rond de stad. Dat tellen Laudy en de stedenbouwkundigen wel mee. „Iets wat trouwens niet naar voren komt in het Elsevier-onderzoek“, laat wethouder Laudy weten. „Eén van onze doelen is dat iedereen binnen tien minuten in een groene omgeving staat. Onderdeel van onze verstedelijkingsopgave is dat we het groen in de stad via aantrekkelijke groene verbindingen verbinden met het groen buiten de stad.“

## Lappendeken

Dijkstra en Hartzema wijzen er verder op, dat bebouwingsdichtheid een relatief begrip is. „Ik snap het sentiment wel van mensen die niet willen dat hun situatie verandert, maar je zult verbaasd zijn hoeveel ruimte er nog is”, zegt Dijkstra. „En er zijn veel misverstanden over verdichten; alsof dat altijd hoog moet zijn. Vinexwijk Leidsche Rijn heeft dezelfde dichtheid als centrum van Utrecht. Trouwens, bij die tienduizend nieuwe woningen zullen ook huizen met tuintjes zitten, want als je alleen appartementen bouwt, volde je niet aan de vraag.”

Hartzema: „Leiden is een geweldige lappendeken van ruimtelijke kwaliteit, de stad heeft zoveel mengvormen. Het is zo'n rijk woongebied, er grijpt van alles in elkaar. We zijn nu bijvoorbeeld bezig in het gebied rond Endegeest. Het kasteel, het wandelpad, woonstraten in de Leidse Vogelwijk, het landje van Bremmer, een tennisbaantje... veel dichterbij het paradijs kun je niet komen.” Volgens Hartzema gaat achter de klachten van mensen over volgebouwde, drukke steden zonder groen ook eerder een ander gevoel schuil. Die mensen zijn volgens hem eerder op zoek naar veiligheid en leefbaarheid. Rust. En dat is stedenbouwkundig prima te creëren zonder nou direct overal grote parken of pleinen aan te leggen. „De Randstad is de leegste metropool van de wereld, maar het voelt wel vol. En mensen zoeken een groepsgevoel in hun eigen omgeving. Zoals de hofjes in Leiden. We wonen met onze achtertuintjes naar de buitenwereld. Dat gaat nu op een andere schaal gebeuren.”



Wethouder Paul Laudy.

## Enclaves

Daarbij denkt hij vooral aan het mengen van functies. Niet langer gespecialiseerde stadsdelen voor wonen, werken of winkelen. Die zijn immers een groot deel van de tijd uitgestorven en op dat soort momenten zijn ze vaak niet prettig om in te verblijven. „Van 1930 tot 2000 hebben we gebieden gemaakt waar het voor één functie perfect is, maar die tijd is voorbij. Ik denk dat we op zoek moeten naar de nieuwe hofjes. Enclaves maken, kleine samenlevinkjes, waar je onbedreigd jezelf kunt zijn. En dat kan best met hoge gebouwen zijn. Zolang mensen maar de mogelijkheid hebben zich een stukje eigen te maken, dat misschien eigenlijk niet eens van hun is. Weg van dat oude gevoel dat jou juist steeds iets wordt afgepakt. Haal de auto's van straat, zoals we op het Bio Science Park doen, want die geven ook een 'vol' gevoel. Daar kun je dan wat bomen voor terugzetten.”

Je ziet de laatste jaren veel impressies van gebouwen waarin van alles en nog wat samenkomt, met soms een compleet stadspark op het dak, maar dat is volgens Dijkstra grotendeels luchtfietsserij. „Ik denk dat dat soort initiatieven wat overhyped zijn, dat je veel meer ziet dan er daadwerkelijk ooit gemaakt zullen worden.” Het is volgens hem ook helemaal niet noodzakelijk. Hij is het met Hartzema eens dat ook zonder grote ingrepen veel te winnen is.

Dijkstra: „Belangrijk is het het maximale te halen uit de openbare ruimte die er nu is. Dat gebeurt bij lange na nog niet, namelijk. Neem de Leidse Stationsweg, al die ruimte voor bussen, auto's en fietsen...”



Rien Dijkstra: „Probeer het zo zorgvuldig mogelijk te doen.”

Als je dat beter oplost maak je ruimte vrij voor een rij bomen. En dat kan bijna overal. Wat mij geweldig lijkt, is als elke Nederlandse stad een vergroeningsprogramma heeft, verhardingen vervangt, bomen plant. Daar is ruimte voor.” Ook in het Leidse stationsgebied dat hij onder zijn hoede heeft, zit best wat groen verstopt, zegt Dijkstra. Bijvoorbeeld op de daken van de 'sokkels' waarop de woontorens komen. Bewoners kijken daar straks op uit. En er zijn ook groene stukjes op straatniveau. Niettemin erkent hij dat het natuurlijk best een dichtbebouwd gebied wordt en dat er belangen botsen. „Maar dat hoort er ook gewoon bij. Bedenk ook voor wie je bezig bent. Voor de mensen die er nu wonen, voor de mensen die er willen wonen of voor beide? Ik pleit voor dat laatste. En doe het zorgvuldig. Hou alles goed tegen het licht, kijk wat wijs is en wat acceptabel, zoveel mogelijk met betrokkenen. Wij zeggen dan: laten we gaan tekenen. Maar wel in het besef dat er iets gaat veranderen. Aan stedelijke groei moet je voortdurend sleutelen. Dat is onvermijdelijk.”