

De Nijverheid Leiden



Een duurzame gebiedsontwikkeling waarin
we samen de buurt weer laten stralen

Bram & Els
zelfbouwers in Leiden

Indiening SKG Award 2021 – Steenvlinder

De Nijverheid Leiden

Bij Steenvlinder geloven we dat trotse bewoners de sleutel zijn tot een betere en gezonde samenleving. Wij ontwikkelen voor mensen die zelf de regie willen voeren over het ontwerpen en bouwen van hun woning. Onze kopers noemen wij zelfbouwers of ze nu daadwerkelijk zelf bouwen of een bouwteam aansturen dat hun droomhuis realiseert.

Wij zien dat onze zelfbouwers trots en bevlogen bezig zijn. Zij bouwen aan hun toekomst, maken duurzame keuzes en voelen zich verbonden. Verbonden aan iets unieks en iets gezamenlijks. Wij zijn graag de verbindende factor.

Voor deze prijsvraag vertellen we meer over waarom en hoe duurzaamheid voor ons een belangrijk thema is in De Nijverheid Leiden. Een integrale transformatie van grond, gebouwen, maar vooral van een gebied. Een gebied in een woonwijk van Leiden Zuid waar nieuwe bewoners de buurt weer laten stralen.

Yosri & Christien
klussers in Leiden

Naam	De Nijverheid
Plaats	Leiden
Locatie	Toussaintkade, Max Velthuijskade, Chris van Abkoudestraat, Thea Beckmanstraat, Cissy van Marxveldtstraat
Opp Inhoud	15.500 m ² 2 bestaande gebouwen, 24 bouwkavels, binnenterrein, groenstrook
Woningen	72 woningen: 48 kluswoningen, waaronder 25 INC woningen en 24 zelfbouwkavels
Bijzonder	Zelfbouw



Waarin wij in algemene zin vertellen over de ontwikkeling van de Nijverheid in Leiden

Voor Steenvlinder is iedere gebiedsontwikkeling een stap om de wereld beter en duurzamer te maken. Wij gaan voor inclusiviteit, diversiteit, draagvlak, duurzame samenwerking en economisch perspectief. Voor de bewoner, voor de stad.

Dat geldt ook voor de ontwikkeling van het terrein van de voormalige Nijverheidsschool voor meisjes, De Nijverheid, in Leiden. In 2019 verkochten wij 72 kavels en kluswoningen aan zelfbouwers. Hier zijn de zelfbouwers zelf baas over hun ontwerp, afwerking en budget. Op dit moment is iedereen bezig om hun droomwoning te realiseren.

Het is onze ervaring dat zelfbouwers blaken van positieve energie die ze niet alleen in hun eigen huis, maar ook in hun buurt en hun stad willen steken. Ze voelen zich verantwoordelijk en kijken met een betrokken blik om zich heen. Waarmee zij, volgens ons, het verschil kunnen maken. Het verschil dat nodig is voor een betere en duurzame samenleving.

SAMEN

Daar komt het volgende bij. In de Nijverheid zijn kopers van uiteenlopende achtergrond samengebracht. Bewust. Met hart en ziel geloven wij in samen. De burens van de bewoners van een dubbel appartement die daarvoor een fors bedrag hebben betaald, hebben zelf slechts een bescheiden jaarinkomen. En even verderop geven statushouders in hun nieuwe huis hun leven weer zin en betekenis.

Een inclusieve samenleving kan niet worden geregisseerd, maar verdient het om te worden gestimuleerd. Welke muren het ook zijn die mensen zogenaamd van elkaar scheiden, inkomen, leeftijd, afkomst of huidskleur: het is onze ervaring dat een trotse bewoner die zijn eigen huis heeft gebouwd of ontworpen, zich verbonden voelt met de buurt en met de mensen om hem heen. En zich daarom niet af laat leiden door verschillen.

In de Nijverheid hebben wij geprobeerd om niets als vanzelfsprekend aan te nemen. Onszelf bij iedere volgende stap de vraag te stellen, maar als we dit doen, wat zijn de gevolgen voor de bewoners? Voor de buurt? Voor de stad? Waarbij we werden geholpen door onze gesprekken met de bewoners, maar ook met de omwonenden en met lokale belangenorganisaties. Bewust hebben we het contact gezocht met mensen en partijen met hart voor hun wijk. Om naar hun wensen en ambities te luisteren en die als het kon, een plek te geven. Want wij geloven dat een verandering ten goede alleen van de grond kan komen als mensen zich verbonden voelen met elkaar. Steenvlinder neemt graag het initiatief om mensen samen te brengen.



Informatie markt open dag
De Nijverheid Leiden

WE GEVEN EEN VOORBEELD, KLEIN EN SPREKEND

De voormalige aula van de school, met een prachtig monumentaal kunstwerk van kleurrijk glas-in-beton, richten wij nu samen met de bewoners van De Nijverheid in als huiskamer voor hen én de buurt. En wordt door ons om niet ter beschikking gesteld. Het is een plek om samen te kunnen komen, makkelijk een praatje te maken met een andere bewoner of met een omwonende. Of heel praktisch om pakketjes te laten bezorgen. Het is niks bijzonders en toch is het bijzonder. Bedoeld om het onderlinge contact een zetje te geven. En de bewoner het vertrouwen te geven om ook hier zelf de regie te voeren hoe deze ruimte wordt benut.

De Nijverheid is een organische gebiedsontwikkeling. Waarbij het ons makkelijk wordt gemaakt door onze bewoners, onze zelfbouwers. Die door zelf de baas te zijn van de bouw of indeling van hun eigen huis zich verantwoordelijk voelen voor bijvoorbeeld verantwoord materiaalgebruik en het energieverbruik van hun huishouden. Wat ons betreft is duurzaamheid niet een op zichzelf staande interesse. Duurzaamheid is het logische en positieve gevolg van de mate waarin iemand zich verbonden voelt met zijn omgeving. Zelfbouwers gaan die verbinding zelf aan. Steenvlinder zet zich in om de verbindende factor te zijn. Al ver voordat de bewoners aan de slag gaan.

A man and a woman are standing in a large, empty room that appears to be a gymnasium under renovation. The man, on the left, is wearing a black jacket and grey pants, and is holding a long red pipe. The woman, on the right, is wearing a black jacket and plaid pants. They are both looking at the red pipe. The room has a blue floor, a brick wall on the left, and a white wall in the background. There are some construction materials and pipes on the floor.

John & Sylvia
klussers in Leiden

John en Sylvia verbouwen een deel van de gymzaal. Als meubelmaker wil John veel zelf doen. Het is veel werk, maar je maakt je eigen overwogen keuzes. Dat geeft vertrouwen in je eigen woning. Ook over hoe duurzaam je het maakt. Hun zonnepanelen lagen al snel op het dak. Met een warmtepomp, goede isolatie en een eigen zonnekavel voor de zonnepanelen kunnen zij hun woning meteen energieneutraal afbouwen. “Het vraagt best een investering vooraf, maar dat gaan we de komende jaren al terugverdienen. Maandelijks worden onze energielasten minder.” Hoewel Sylvia wel houdt van een lekker warm bad, liefst elke dag.

“Wat een kans om hier meteen van het gas af te zijn. Met onze warmtepomp dragen we ons kleine steentje bij aan een gezondere planeet.”

Waarin we vertellen over de verschillende partners die een rol van betekenis hebben gespeeld bij de ontwikkeling van de Nijverheid

De ontwikkeling van de Nijverheid werd in gang gezet door het plan van de gemeente Leiden om de Nijverheid te slopen. De school, een monument en het bijbehorende gebouw zouden plaats moeten maken toen Steenvlinder in 2017 door de gemeente werd gevraagd om mee te denken over de ontwikkeling van het gebied.

Zachtjes werd het sloopplan door ons gekraakt. Met sterke argumenten die ons door de gemeente zelf werden aangereikt. Want al snel werd duidelijk dat de gemeente droomde van behoud van dit mooie erfgoed en een inclusief stukje Leiden te realiseren. Net als Steenvlinder. Met dit doel voor ogen richtte Steenvlinder al eerder stichting INC op. Bedoeld voor mensen met een afstand tot de woningmarkt, voor statushouders, voor starters, voor zzp-ers, voor voormalige delinquenten, voor gescheiden mannen en vrouwen: voor alle mensen die om welke persoonlijke reden dan ook tevergeefs dromen van een eigen huis, maar zelf geen hypotheek kunnen krijgen. Zij kunnen via INC een kluswoning huren, deze opknappen via een vast budget vanuit INC en de woning op termijn kopen.

Een jaar ging voorbij, een jaar van schetsen, rekenen, praten en vasthouden aan idealen. De gemeente werd enthousiast. Steenvlinder kocht het terrein van de gemeente die het plan om te slopen inruilde voor de huidige ontwikkeling. Waarbij de gebouwen bleven staan en nu als historisch decor van de hedendaagse kluswoningen een positieve betekenis hebben gekregen.



Ontwikkeling van de Nijverheid, waarbij onze Koperscoaches de kopers begeleiden gedurende het hele proces.

Goede afspraken werden er gemaakt met de welstandcommissie want onze zelfbouwers mogen veel, maar ze mogen niet alles. De afspraken zorgen ervoor dat de woningen in de Nijverheid zich verbinden met de buurt en hoe onderling verschillend ook, met elkaar een eenheid vormen. Iedere zelfbouwer krijgt van ons een kavelpaspoort waarin deze afspraken zijn vastgelegd.

Niet alleen de gemeente was nauw betrokken bij de ontwikkeling van de Nijverheid, een klankbordgroep van kandidaat bewoners en omwonenden gaven richting aan het plan. Net als de Rijnlandse Bomenbond met wie wij uitvoerig spraken over het groene karakter van het gebied. En met het Hoogheemraadschap Rijnland over wateroppervlakte, afwatering en vergroening. Het regenwater wordt niet via het riool afgevoerd, maar blijft binnen het gebied. De sloten zijn daarom iets breder gemaakt.

WAT ONS BETREFT, BEGINT IEDERE ONTWIKKELING MET LUISTEREN

Onder alle omstandigheden houden we vast aan ons ideaal van een betere en duurzame samenleving, maar eerst willen we weten hoe de omwonenden aankijken tegen het plan. Wat leeft er in de buurt? Zijn er misschien problemen waarbij we kunnen helpen? De omwonenden zijn nauw bij de ontwikkeling betrokken waardoor de Nijverheid ook een beetje van hun wordt en de bewoners moeiteloos hun weg vinden in de bestaande buurt.



Marnix Norder, directeur Steenvlinder met omwonenden in gesprek.

Onze belangrijkste partners zonder wie de ontwikkeling nooit gerealiseerd had kunnen worden, zijn natuurlijk onze bewoners, onze trotse zelfbouwers die met hun gedurfde keuze gestalte geven aan onze droom.

In de Nijverheid zijn de voorzieningen ondergeschikt aan de bewoners. We veranderden de rijrichting van de verbindingsweg toen bleek dat de koplampen van auto's in sommige woonkamers zouden schijnen. De looproutes, het gemeenschappelijk groen, de ontmoetingsplekken hebben stuk voor stuk de bedoeling om het gevoel van samen een handje te helpen. Alle voordeuren komen uit op een gemeenschappelijk plein. De fietsenkelder en de parkeerplekken hebben een praktische functie en een sociale betekenis. Over alles in de Nijverheid is nagedacht en het resultaat van onze focus op duurzaamheid en inclusiviteit. Of het resultaat van de positieve inbreng van een van onze partners.

Waarin we vertellen over het duurzame karakter van de Nijverheid

Zelfbouwers zijn duurzaam. Want een bewoner heeft met de bouw van zijn huis dat een paar honderd jaar zal blijven staan, iets gerealiseerd dat verder gaat dan zijn persoonlijk leven. Ineens is de lange termijn zo lang niet meer.

Deze bewoner is op geen enkele manier bereid om concessies te doen als het gaat om de kwaliteit van zijn woonomgeving. Steenvlinder zegt daarom graag dat trotse bewoners buurten laten stralen. Omdat zelfbouwers zich niet kunnen vinden in het plegen van roofbouw op de wereld. Voor ons is dat wezenlijk. Duurzaamheid is een gevolg van een gevoel van verbinding dat iedere zelfbouwer zich eigen heeft gemaakt.

Blijkt ook uit de keuzevrijheid die de bewoners hebben. Want we geloven in samen en in een community, maar we geloven ook dat iedereen zelf mag bepalen hoe die zich verhoudt tot de community. Wat we zien gebeuren is dat zelfbouwers de duurzame lat hoger leggen dan de regelgeving voorschrijft. In de Nijverheid kiezen veel zelfbouwers voor houtbouw. Dat doen ze omdat hout een prachtig materiaal is met een warme en natuurlijke uitstraling, maar ze vertellen ons ook dat ze dat doen omdat hout goed is voor het milieu en CO2 negatief is.

STRAKS IS DE NIJVERHEID EEN GASLOOS GEBIED

Dat bereiken we door bij iedere woning een individuele warmtelus te plaatsen. Kostbaar is het, maar alleen deze oplossing past bij de manier waarop we willen ontwikkelen. Een betere en duurzame samenleving op maat.



Zelfbouwer Liselotte bij haar eigen warmtelus.

En met volop zonne-energie want iedere bewoner die ervoor kiest om zonnepanelen op het dak te plaatsen, krijgt van ons vijfduizend euro korting. De daken van het appartementencomplex zijn verkaveld met als resultaat dat ieder huishouden de beschikking heeft over zes zonnepanelen. Alle 24 kavels hebben straks een EPC van nul. Het is het resultaat van onze samenwerking met de bewoners. We helpen de bewoners met kennis en informatie en een financieel voordeel, maar uiteindelijk doen zij het zelf.



De zonnepanelen op het dak van de gymzaal: de kluswoning van John en Sylvia.

Wij stellen een deelauto beschikbaar. Om de bewoners kennis te laten maken met de praktische voordelen van een deelauto. Hiervoor werkt Steenvlinder samen met A2B Sharing. Steenvlinder betaalt de eerste vijf jaar de vaste kosten, zodat de gebruikers alleen een vergoeding hoeven te betalen voor hun gereden kilometers. In gesprekken met bewoners van andere ontwikkelingen van Steenvlinder komt naar voren dat de bewoners met het gebruik van de deelauto sneller afzien van een tweede auto.

De huidige deelauto is de klusbus. Handig want met veel meer laadruimte dan de gemiddelde gezinsauto en door het gemeenschappelijk gebruik een eenvoudige en positieve manier om elkaar te ontmoeten. Samen een ritje naar de bouwmarkt is niet alleen efficiënt, de bewoners raken ook betrokken bij elkaars opgave. Je leert van elkaar.

EEN GROENE OMGEVING IS FIJN EN GEZOND

In de groenstrook langs het water en de doorgaande weg daarachter zullen we het advies van de lokale Bomenbond volgen en 'onszelf en de bewoners de ruimte geven om ons te verwonderen'. De bomen en de bosschages laten we zoveel mogelijk met rust wat goed is voor de biodiversiteit. Met de bewoners gaan we samen met een landschapsarchitect verder kijken waar we de biodiversiteit kunnen versterken. Maar ook kijken we naar ontmoeting, in het groen.

En de bewoners zelf laten er ook geen gras over groeien. Een rijtje bewoners is bezig om met de gemeente een convenant te sluiten om een stuk groen voor hun deur zelf te beheren. Zo nemen zij al verantwoordelijkheid over een groene uitstraling van hun wijk.

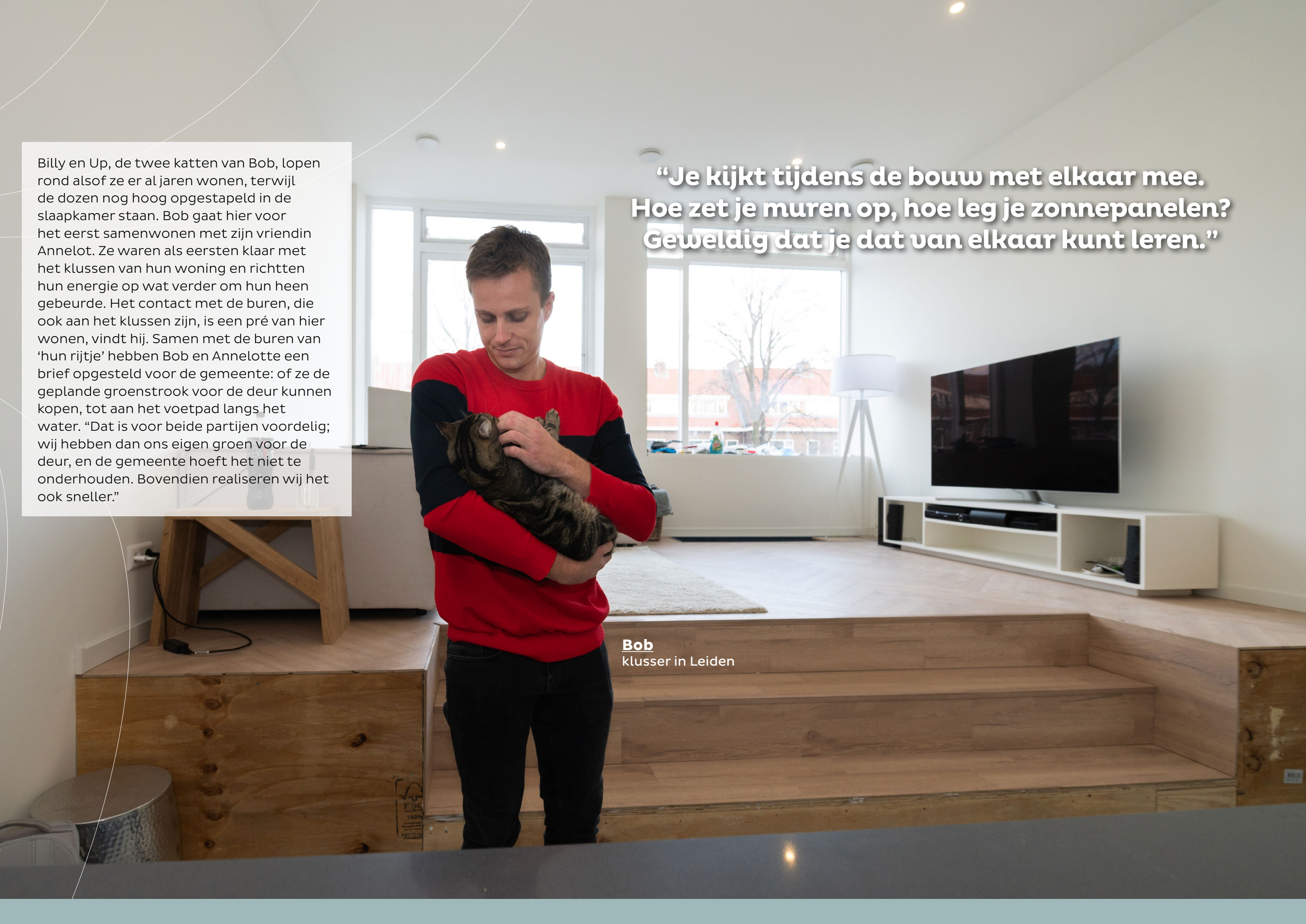


Beheren de bewoners straks zelf dit stukje groen?

Billy en Up, de twee katten van Bob, lopen rond alsof ze er al jaren wonen, terwijl de dozen nog hoog opgestapeld in de slaapkamer staan. Bob gaat hier voor het eerst samenwonen met zijn vriendin Annelot. Ze waren als eersten klaar met het klussen van hun woning en richtten hun energie op wat verder om hun heen gebeurde. Het contact met de burens, die ook aan het klussen zijn, is een pré van hier wonen, vindt hij. Samen met de burens van 'hun rijtje' hebben Bob en Annelotte een brief opgesteld voor de gemeente: of ze de geplande groenstrook voor de deur kunnen kopen, tot aan het voetpad langs het water. "Dat is voor beide partijen voordelig; wij hebben dan ons eigen groen voor de deur, en de gemeente hoeft het niet te onderhouden. Bovendien realiseren wij het ook sneller."

“Je kijkt tijdens de bouw met elkaar mee. Hoe zet je muren op, hoe leg je zonnepanelen? Geweldig dat je dat van elkaar kunt leren.”

Bob
klusser in Leiden



Eline bouwt samen met haar vriend Roeland een huis van CLT. Dat betekent Cross Laminated Timber: meerlaags verlijmd hout, dat zo massief is dat je geen staal en beton nodig hebt, behalve voor je fundering. Het kostte de nodige voorbereidingen, maar in drie dagen stond het casco er: het 'massieve houtbouw'-huis van Eline: "Zelfbouw was altijd een droom, maar ik had nooit gedacht dat dat zo jong al mogelijk zou zijn." Heel trots is Eline op de vormgeving van de binnenruimte. "Ik vind het heel stoer dat het gelukt is om ruimtes een dubbelfunctie geven. We hebben nergens zomaar een gang of een hal; verkeers- en gebruiksruimtes vallen samen. Als je bijvoorbeeld van het toilet naar de eetkamer wil, dan loop je door de keuken. Ook hebben we geprobeerd een soort beweeglijkheid in huis aan te brengen, door veel met schuifdeuren te werken."

**“Nog een paar maanden, dan kunnen we erin.
Dat is ook een groot voordeel van CLT-bouw.
De bouw is heel snel én netjes.”**

Eline
zelfbouwer in Leiden

Waarin we tenslotte vertellen waarom we houden van de Nijverheid

Wie de moeite neemt om op de huidige parkeerplaats te gaan staan (die straks, als het asfalt is verdwenen, een open en groen karakter krijgt) ziet in één oogopslag de wieken van een oud Hollandse molen en het helder stralende koepeldak van een moskee. En bevindt zich op tien minuten lopen van het geboortehuis van Rembrandt en op een stukje fietsen van de oudste Universiteit van Nederland.

Wat een bijzondere plek is dit. Het is een plek waar we onze ambitie om te verbinden kunnen realiseren, verbinden tussen Nederland en de wereld, tussen vroeger en nu, tussen mensen. Want alleen mensen die zich verbonden met elkaar voelen brengen de positieve energie op die nodig is om een verandering ten goede te bewerkstelligen. Een verandering naar een wereld die beter en duurzamer is.

De Nijverheid is een klein stukje Leiden. Hoe mooi zou het zijn als de ontwikkeling van het gebied een inspiratie zou kunnen zijn voor andere stukjes Leiden, iets groter of iets kleiner. Of uiteraard in andere steden.

Trotse bewoners, stralende buurt, gezonde stad.

Bram & Els
zelfbouwers in Leiden

Lees meer over dit bijzondere project en de verhalen van onze zelfbouwers op nijverheidleiden.nl



STEENVLINDER

Marnix Norder

Hans Sparreboom

Michel Paalvast

T 06 46091966

E michel.paalvast@steenvlinder.nl

W www.steenvlinder.nl

Architect

Van Schagen Architecten

Adviseur landschap en ecologie

Eline Keus - Oase Stedenbouw en landschap

Participatie omgeving en groen

Belangenvereniging Haagwegkwartier

Rijnlandse Bomenbond

Hoogheemraadschap Rijnland

Liberitas Leiden

Portaal Leiden

Gemeente Leiden

Omwonenden en ondernemers

Kopers

Dimmy

klusser in Leiden

Trotse bewoners, stralende buurt