

“Leiden: stad om in te wonen”:

Inspiraakreactie van de wijkvereniging Pieters-en Academiewijk en Levendaal-West op:

- *Goed Wonen in Leiden: Woonvisie Leiden 2020 – 2030*
 - *Uitvoeringsagenda Wonen in Leiden 2020 - 2023*
-

“Leiden, stad om in te wonen”: de missende verhaallijn

De woonvisie schetst een beeld van de toekomstige bevolkingssamenstelling en de huisvesting die daarvoor nodig is. Dat is een heel nuttig document. Maar het heeft een grote tekortkoming. Er is maar één paragraaf, (4.1.2. “Nadruk op stedelijk woonmilieu”) van zegge en schrijven vier regels, waarin staat dat “we sterke woongebieden koesteren”. Dat is wel erg mager, als je bedenkt dat Leiden zakt op de lijst van steden die het meest in trek zijn om er te wonen. De omgevingsvisie barst van de “verhaallijnen”, zoals “Leiden, stad van Historie, Cultuur en Vooruitgang”, of “Leiden, stad van onderwijs, kennis en werk” (en zo zijn er nog vier). In de nota “Evenementenbeleid 2020” gaat het om “Leiden, Stad van Ontdekkingen”. Ook erg mooi, maar er is geen: “Leiden, Stad om in te Wonen”. En, dat zou je toch verwachten in een “Woonvisie”. De kwaliteit van wonen wordt immers niet alleen bepaald door de aansluiting van woningen op de behoeften, maar ook door heel veel andere factoren. Ruwweg zijn dat: de aanwezigheid van allerlei soorten van voorzieningen; de kwaliteit van de openbare ruimte, inclusief groen; bereikbaarheid; de veiligheid; afwezigheid van hinder (geluid is daarbij erg belangrijk) en andere. Zonder deze factoren er bij te betrekken is de Woonvisie eigenlijk meer een “woningvisie”: voor wie bouwen we voldoende wat en waar ?

In de “Leefbaarheidsbarometer” per wijk (te vinden op internet) wordt een gedetailleerd overzicht geboden. In onze wijkvisie van de Pieters- en Academiewijk en Levendaal-West, te vinden op de website van PAL, en gepubliceerd in de Hart van de stadkrant december 2017 geven wij een nadere invulling aan ons deel van de binnenstad. Natuurlijk, er zijn heel veel andere documenten die gaan over de stad en waarin aspecten belicht worden die ook de woonkwaliteit raken, de Evenementennota bijvoorbeeld of de nota’s over de detailhandel, de horeca en de economie, en die over parkeren en mobiliteit. Maar die zijn allemaal vanuit een bepaald perspectief geschreven. Wat ontbreekt, is hoe al die plannen en perspectieven uiteindelijk concreet doorwerken op de woonkwaliteit van alledag. Dat totaalbeeld zou moeten landen in de omgevingsvisie, die in de zomer van volgend jaar door de gemeenteraad moet worden vastgesteld, denken wij. Maar gaat dat lukken?

In wat voor binnenstad willen we eigenlijk wonen?

Op zijn minst is het nodig dat op korte termijn een beeld geschetst wordt van de (binnen)stad waarin wij willen wonen. In een dergelijke schets hoort onder andere thuis het besef dat onze binnenstad historisch is wat betreft de infrastructuur en de huizen en gebouwen. Dat legt planners en bestuurders beperkingen op. Wij vinden dat de gemeente daar op korte termijn serieus werk van moet maken. Dat is urgent want als we kijken naar de Ambitie en doelstellingen (hoofdstuk 3, blz. 31), dan zien we dat daar helemaal niets staat dat de kwaliteit van het wonen bevordert. En in de uitwerking (hoofdstuk 4, blz. 33 – 40) komt de sterke groei van het aantal wooneenheden voor studenten aan de orde. (vooral de behoefte aan woningen voor buitenlandse studenten). Maar wordt niet gezegd hoe we dat in goede banen gaan leiden. Gelukkig wordt op blz. 40 wel onderkend dat verkamering de leefbaarheid van verschillende buurten onder druk heeft gezet en er niet langer van een “aanvaardbaar woon- en leefklimaat” sprake is. Daar zijn we het helemaal mee eens, maar hoe moet het dan verder? Wij denken dat Leiden serieus moet nadenken of de universiteit zo langzamerhand niet te groot is geworden voor onze stad. Als we zo doorgaan wordt Leiden een verzameling universiteitscampussen. Daarmee verandert het karakter van de stad in hoge mate. Wat er gebeurt met het Doelencomplex is een teken aan de wand.

Het wonen in de binnenstad is economisch gezien erg belangrijk. De bewoners zijn immers de thuishaven voor alle voorzieningen, of dat nu zorginstellingen zijn, winkels of aanbieders van zakelijke en culturele diensten. Een stad heeft meerwaarde omdat de afstanden tussen wonen en voorzieningen klein is, en omdat er daarom voldoende (economisch)

draagvlak is om tegen aanvaardbare kosten te produceren. Maar ook de samenstelling van de bevolking is daarbij van belang. Goed lopende winkels waarvoor de mensen uit de omringende steden naar Leiden komen, hebben een voldoende grote thuismarkt nodig die zulke, doorgaans wat meer exclusieve of op niches gerichte winkels op de been houdt. Anders zijn peperdure investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur om kopers te lokken weggegooid geld. Dit soort samenhangen zijn belangrijk om te voorkomen dat Leiden hetzelfde lot beschoren is als Venetië, Amsterdam, maar ook bijvoorbeeld Brugge. In die steden wordt het wonen verdrongen. Dat is het gevolg van geleidelijk lopende processen, die niet zelden pas opgemerkt worden als ze al bijna onomkeerbaar zijn.

Een stad om in te wonen of een stad om er geld aan te verdienen

De Omgevingsvisie wordt een hele klus, want alle sectorale plannen en programma's (waaronder ook "Verder met de Binnenstad", dat naar onze mening nog teveel is gericht op het naar Leiden lokken van bezoekers.) moeten onderling worden afgewogen en geïntegreerd. Al die plannen leggen immers een claim op de zeer schaarse ruimte binnen het stedelijk gebied. Toerisme concurreert met wonen. Dat neemt nog toe door Air B&B en hostels. Had er in de "Woonvisie" geen grens aangegeven moeten worden waarbinnen hotels, hostels, en Air B&B moeten blijven om te zorgen dat er voldoende woonruimte over blijft voor die primaire opgave; Leiden, Stad om in te Wonen! Het kan toch niet ontkennd worden dat als gebouwen ingericht worden voor toeristen, de ruimte onttrokken wordt aan het wonen. In de buurt van het Steenshuur, Garenmarkt, Kruitschip zijn de laatste jaren een paar grote panden aan de woonvoorraad onttrokken omdat ze veranderd zijn in boutique hotels; wordt er een pand gereed gemaakt om er een hostel in te vestigen, en is recent een aanvraag ingediend om een pand waarin wel 20 woningen gemaakt kunnen worden te veranderen in 60 zogenoemde "short stay" units te vestigen. Nou hebben we een giga woningbouwopgave, maken we ons zorgen over de huisvesting van starters, en wat doen we? We verbouwen de stad ten behoeve van toeristen en passanten. Het wrange is dat dat allemaal kennelijk moeilijk tegen is te gaan met de regelgeving. Wel is er een bestemmingsplan, er is een horecavisie, maar de regels moeten ontwikkelingen niet teveel remmen en zijn dus eenvoudig bestuurlijk aan te passen. Dus voor kleine veranderingen is er een lichte procedure. Vervolgens rijgen de kleine veranderingen met die lichte toetsing zich binnen een straal van 100 meter aaneen en verandert een deel van de buurt binnen een paar jaar helemaal van karakter; van plek om te wonen tot toeristenpleisterplaats. Dat is niet alleen ingrijpend omdat toeristen doorgaans meer overlast en hinder veroorzaken dan permanente bewoners; het is ook een grote achteruitgang voor de sociale samenhang in een wijk. In dit geval moeten we ook vrezen dat de "tuin van de wijk", het Van der Werfpark op mooie avonden overbevolkt raakt met toeristen en dat de wijkbewoners het nakijken hebben. Wij willen dat er veel ondubbelzinniger dan tot nog toe paal en perk wordt gesteld aan de (potentiële) woonruimte die aangewend kan worden voor toeristen. Woonruimte voor mensen die voor langere tijd in Leiden blijven wonen en die een sterke band kunnen opbouwen met hun burens moet een hogere prioriteit krijgen.

..... Beide, maar wel in balans

Natuurlijk moet er ook geld verdiend worden en er is niks mis mee met geld verdienen aan onroerend goed of met economische activiteiten. Maar het moet wel in balans blijven. Veel potentiële woonruimte opofferen aan de meest biedende marktpartijen, leidt ertoe dat starters langer op een woning moeten wachten, huwelijken uitstellen, en later, of geen kinderen krijgen. Wat er rond Het Steenshuur gebeurt is erg ongewenst. Wij zien ondertussen dat de gemeente erg afhankelijk is van plannen die door de markt worden aangeboden. Die afhankelijkheid baart ons zorgen. Een financieel optimale exploitatie van onroerend goed, of het nou huizen of horecapanden zijn, kantoren of universiteitsgebouwen, is niet altijd in het algemeen belang; en al helemaal niet in het belang van starters op de woningmarkt. Het onverkort accommoderen van de universiteit of het toerisme en de horeca, heeft een prijs; een eenzijdiger, kwalitatief arm winkelbestand en een minder aantrekkelijk woonklimaat. De vraag doet zich voor of de universiteit inmiddels niet te groot is geworden voor Leiden, in die zin dat zij zo'n groot en steeds meer toenemend stempel drukt op de stad dat die op termijn erg eenzijdig van wordt. Een spreiding over Leiden en andere gemeenten in de buurt Oegstgeest, Voorschoten en Den Haag is vanuit dit gezichtspunt zeer welkom. Hebben de gemeente en de provincie voldoende armslag om de woningbouwopgave tijdig en kwalitatief goed in te lossen?

Waar komen al die woningen?

De woningbouwopgave zal vooral gerealiseerd worden door middel van projecten op "kansrijke plekken voor grootschalige woningbouw". Nou, die komen niet in ons deel van de binnenstad. Logisch, want zie maar eens een groot woningbouwproject te realiseren in die nauwe straatjes met huizen die gemiddeld maar 15 meter hoog zijn en staan in een beschermd stadsgezicht. Maar dat wil niet zeggen dat de binnenstad er weinig of niets van gaat merken. De stad wordt drukker. Dat is meer cafébezoek, meer en vollere terrassen, meer weggesmeten ("slordig geparkeerde") fietsen in de binnenstad. Op zich is meer "reuring" positief, maar er zitten ook hinder en overlastaspecten aan. Om de hinder en overlast te beperken zal het beleid doeltreffender moeten worden. Autoluw maken van de binnenstad, zoals het college wil, is een belangrijke stap in de goede richting. Maar er is meer nodig. Komen er straks nog meer mensen naar (nog meer) evenementen en worden die alleen al om die reden (muziek moet boven het stemgeluid uitkomen) ook luidruchtiger? Die evenementen worden gehouden om "Leiden op de kaart te zetten", om economisch voordeel te behalen, en om de Leidenaren

op zijn tijd een verzetje te bieden en 2 en 3 oktober te vieren. Prima, maar omdat er maar weinig evenementenlocaties zijn, hebben altijd dezelfde mensen er last van, en die wonen vooral in de binnenstad. Goed dat het college de evenementen meer wil spreiden over alle wijken van de stad, maar of dat voldoende oplevert om de woonkwaliteit van de binnenstad niet achteruit te laten gaan, is maar de vraag. En we kunnen de binnenstad niet missen als woongebied. Aanzetten tot intensivering van dit beleid hadden we graag gezien in de “Woonvisie”

We moeten ons ook afvragen wat de gevolgen zijn van die aangekondigde grootschalige bouwprojecten op de transportbewegingen rondom en binnen in de stad. Als je door je ooghalen naar die locaties kijkt dan is er een grote kans dat het sluipverkeer door de binnenstad gaat toenemen. Dat nog meer mensen 's ochtends vroeg gewekt worden door auto's en vrachtwagens, dat de verkeersveiligheid afneemt en de schade die vrachtauto's veroorzaken toeneemt. We onderstrepen het nog maar eens: meer woningen moeten zo gepland worden dat de behoefte aan verkeersbewegingen zo klein mogelijk is. Dat is ook noodzakelijk vanuit de milieuopectiek. Denk aan geluid en fijnstof (waarvan de concentraties in de binnenstad meestal iets hoger zijn dan daarbuiten). Fijnstof is vervuiling die veel gezondheidsschade toebrengt. (Iedereen moet zijn emissie zoveel als maar mogelijk is beperken, ook al is het effect van elke afzonderlijke maatregel maar klein).

Groeiende druk op de leefbaarheid:

Bedreigingen

1. Momenteel dreigt het gevaar van “campusvorming”. Leiden is een “studentenstad”, maar ... niet alleen dat. Er wordt ook gewoond door gewone mensen, vaak al jaren lang. Een eenzijdige stad is onaantrekkelijk, en zou ten opzichte van het Leiden van vandaag een verarming zijn.
2. Het leefklimaat en de woonfunctie van de binnenstad staan onder druk door toenemende massaliteit en overlast van:
 - a. Evenementen (in het bijzonder Koningsnacht, Lakenfeesten, peurbakkentocht, 2 en 3 oktober, maar ook evenementen als de Leidse Marathon, Leiden Culinaire en “food festivals”);
 - b. Verkamerde panden. Door de nieuwe beleidsregels op dit gebied mag gehoopt worden op inperking van dit fenomeen, maar dat neemt de overdaad uit het verleden niet weg;
 - c. Hotels, en cafés, terrassen en bezoekers/toeristen;
 - d. Gebrek aan handhaving van handelingen die verboden zijn. Met stip bovenaan: verkeerd parkeren, verkeer, fietsparkeren, overschrijden van geluidsfatsoennormen.
3. Overlast neemt toe door burengerucht, evenementenlawaai, toenemende overlast door horeca en terrassen. Zo constateert ook De Sleutels (LD 9 juli 2019, Regio, pag.1) dat het aantal meldingen van overlast van 2017 op 2018 toenam van 940 tot 1240; een stijging die vooral toegeschreven zou moeten worden aan bezuinigingen in de zorg).
4. Steeds minder sociale controle als gevolg van een steeds schevere leeftijdsopbouw van de bevolking. Voor de binnenstad gaat die tevens gepaard met een steeds groter aandeel van bewoners dat maar heel kort (minder dan twee jaar) in de wijk blijft wonen. Het is moeilijk om met die bewoners tot goede afspraken te komen, omdat die steeds opnieuw gemaakt moeten worden met nieuwe instroom.

Middelen ter verbetering

1. Meer balans tussen economie en wonen, voorzieningen (zorg, scholen, sportaccommodaties; werken, horeca, winkels). Onttrek geen panden aan de woonvoorraad, respecteer de woonfunctie, zeker in de binnenstad.
2. Een woningaanbod en een woonklimaat dat
 - o een gevarieerde /evenwichtige bevolkingssamenstelling qua samenstelling van de huishoudens en leeftijdsopbouw, bevordert: (de mate waarin jongeren onder de 26 alle andere leeftijdscategorieën verdringt is zorgwekkend –figuur 1, blz. 15 van “Goed Wonen in Leiden”) Maar ook het steeds verder groeien van het aandeel expats vraagt aandacht; Gevarieerde bevolkingsopbouw betekent ook het huisvesten van kwetsbare groepen als gehandicapten en ouderen. Daar moeten dan extra voorzieningen voor komen, om te zorgen dat ze ook zonder de auto kunnen leven, of omdat voor hen een uitzondering is gemaakt;
 - o bijdraagt aan een evenwichtige koopkracht: de inwoners zijn de klanten van de winkels);
 - o respect toont voor het (historische) karakter van de binnenstad en andere wijken. In dit opzicht is het verontrustende dat verkamering alleen in verband gebracht wordt met hinder en overlast (dat is deels nog wel te verhelpen met bouwkundige voorzieningen) en niet met het karakter van de stad en van de wijken, op te vatten als het algemene woon- en verblijfsklimaat, bestedingspatronen en vooral sociale samenhang en sociale controle.
3. Adequate voorzieningen (sociale en medische zorg, en onderwijs).
4. Goede inrichting van de openbare ruimte; een ruimte om “te ontmoeten”, groene ruimten, autoluwe binnenstad, waarbij wel aan de bewoners wordt gedacht.

5. Hoge kwaliteit van de huizen:
 - Afdwingen van goed onderhoud van de woningvoorraad;
 - Verstandige maatregelen in het kader van klimaatadaptatie.
6. Wonen boven winkels. Heel belangrijk om ervoor te zorgen dat er ook in de winkelstraten 's nachts mensen over straat blijven lopen en het gebied geen uitgestorven indruk maakt. Dat trekt vooral in winkelgebieden vandalisme aan.
7. Autoluwe binnenstad prima, maar dat moet zodanig gebeuren dat de bewoners van de binnenstad ook daadwerkelijk minder behoefte hebben aan een auto, bijvoorbeeld omdat
 - er een fijnmazig ov netwerk is;
 - de aankleding zo wordt dat mensen de openbare ruimte ook niet meer terug willen geven aan de auto.
8. Veel meer monitoring ten behoeve van een veel betere handhaving (bijvoorbeeld continue geluidmeting –niet alleen evenementen, ook verkeerslawaaï, ook overlast door uitgaand en op straat rokend publiek).
9. In de binnenstad evenementen die in deze historische omgeving van cultuur en wetenschap thuis horen en geen daverende bastonen nodig hebben.

Slot

De Woonvisie is een nuttig document, maar erg incompleet en dus beperkt. Samen met de documenten die nu op tafel liggen, waaronder de Ontwerp Omgevingsvisie Leiden 2040, ontbreekt een beeld van wat het wonen in Leiden nou zo aantrekkelijk maakt. Op korte termijn zou samen met de bewoners een aantal speerpunten moeten worden geformuleerd om de woonfunctie van met name de (historische) binnenstad belangrijk te versterken. De woningbouwplannen moeten zorgvuldig geanalyseerd worden op het totaal aan effecten op de stad. De vervoersbewegingen rond en binnen de stad, waarvan gevreesd moet worden dat ze in aantal en last zullen toenemen, moeten goed in kaart gebracht worden. Ook andere hinder en overlasteffecten van het 'drukker worden' moeten tegen het licht gehouden worden om ervoor te zorgen dat het beleid dat gericht is om hinder en overlast te beperken doeltreffend genoeg wordt of blijft. Een grote opgave voor de gemeente zal zijn hoe de afhankelijkheid van initiatieven uit de markt (en de universiteit) in overeenstemming kan worden gebracht met wat de stad als geheel ziet als haar algemeen belang.