

**Particulier opdrachtgeverschap in de huursector, een noviteit in Nederland.** In Nieuw Leyden heeft Feekes & Colijn samen met Portaal Vastgoed een uniek concept ontwikkeld. Op een eenvoudige manier kunnen huurders hun eigen huurwoning realiseren, zowel de gevel als de indeling. Er zijn 128 woningen gebouwd waarvan 40% in de sociale sector. Bijzonder is dat deze woningen aansluiten bij de in particulier opdrachtgeverschap ontwikkelde koopwoningen in deze wijk.

De samenleving is inmiddels zo veranderd dat de consument steeds minder genoegen neemt met eenduidige eindproducten. Dit gaat samen met het gegeven dat het aantal leefstijlen en daaraan gekoppelde identiteiten sterk is toegenomen, maar dat deze minder permanent zijn dan vroeger. Dit leidt tot de vraag naar flexibiliteit in het wonen.

Identiteit is voor Feekes & Colijn een sleutelbegrip. Op het niveau van stad, dorp, buurt en eigen woning een speelt het een belangrijke rol in het leven van bewoners. Herkenning, het eigen maken van een plek en het daarmee gepaard gaande verantwoordelijkheidsgevoel, komen de leefbaarheid van de woonomgeving ten goede. Het zelf kunnen vormgeven van de eigen woning is daarbij belangrijk. In Nieuw Leyden is het gelukt deze belangrijke voorwaarden ook voor huurders bereikbaar te maken.

## Nieuw Leyden, Leiden Particulier opdrachtgeverschap in de huursector







Stedenbouwkundigplan Nieuw Leyden, Leiden

## Stedenbouw

Nieuw Leyden omvat een gebied van ruim 15 hectare direct ten noorden van de binnenstad van Leiden. Het betreft de terreinen van en rond de oude energiecentrale en het voormalige slachthuis. De stedenbouwkundige opzet is om binnen een raster van rechthoekige blokken nieuwbouw-

woningen voor kopers en huurders te realiseren. Het project van Feekes & Colijn beslaat zeven blokken met in totaal 128 huurwoningen tussen de overige velden van meerdere kavels, die door particulieren gekocht zijn. Deze kopers kiezen een eigen architect en laten individueel hun woning ontwerpen.

## Architectuur als visie

Uitgangspunt voor de nieuwe wijk is het creëren van een compleet gedifferentieerde omgeving. Het geheel is een simulatie van de natuurlijke, organische groei van een stad. De kleinschaligheid en verschillende individualiteiten zorgen ervoor dat die stedelijke uitstraling gerealiseerd wordt.



### ROMANTIEK

klassieke rode steen  
romantiek / natuur  
het rollape boven  
kozijnen. Zwarte on-  
den-dorpels.  
Gelede kozijnen  
kroonlijst (rollape)

### KLASSIEK

klassieke rode hard-  
vorn steen  
banden in metselw  
werk (bij gele streepjes  
of beton).  
het klassieke raam  
(indeling)  
Trasraam hard-  
steen 15m stoep  
kroonlijst (bande)

### STATIG

verticale opzet  
plastiek in de gevel  
pilasters, banden  
1 raam soort.  
trasraam (hardsteen)

### MODERN / RUST

moderne rust  
diepe nippes  
verholde kozijn  
donkere steen  
kap met stabbe  
dakbedekking  
dakterras voorkeur  
'Streepje gevel'  
middenstijl in  
accent

### SCHUIVENDE PANELLEN

Grote kozijnen met  
glas / paneel en  
rol-zoorters (hout)  
kleert



Het ontwerp van Feekes & Colijn gaat uit van de verscheidenheid in leefstijlen. Er wordt geen definitief eindproduct ontworpen, maar Feekes & Colijn schept de voorwaarden, waardoor bewoners in de gelegenheid worden gesteld hun (basis-) woning te laten aansluiten bij hun leefstijl. Hierdoor ligt de nadruk minder op architectuur als eenzijdig van buitenaf opgelegde vorm, maar meer op de achterliggende visie. In een vroeg stadium zijn de huurders bij het ontwerpproces betrokken. Naast de casco-opties voor de grootte van de woning, konden zij voor het uiterlijk van de woning kiezen uit 5 stijlfamilies. Deze stijlen zijn 'Romantisch', 'Klas-

siek', 'Statig', 'Modern' en 'Anno Nu'. De romantische stijl heeft bijvoorbeeld kozijnen met glasroedes en daaronder keramische raamdorpels. Bij de klassieke stijl hoort leemkleurig metselwerk met betonnen sierbanden en gevels met een streng symmetrische opbouw. Elke stijlfiguur kent zijn eigen materiaal- en kleurgebruik, waarbij verschillende stenen gekozen kunnen worden. Door de verschillende stijlen ontstaat een zeer gevarieerd straatbeeld dat organisch aandoet, maar toch is er eenheid.





## Plattegronden

Bewoners krijgen een minimale basiswoning van 100m<sup>2</sup> GBO. Deze basiswoning wordt aangevuld door de keuze uit een groot aantal opties: casco-opties, stijlfamilies en leefstijlopties voor de afbouw.

De casco-opties geven in eerste instantie een keuze in de grootte en vorm van de woning. Aan de achterzijde kan de woning 2,5 meter uitgebouwd worden en er is de mogelijkheid voor een (gedeeltelijke) kap of een extra verdieping etc. Ook functionele uitbreidingen als dakkapellen en dakterrassen vallen onder de keuzemogelijkheden. De woningen zijn op die manier uitbreidbaar tot 140m<sup>2</sup> GBO.

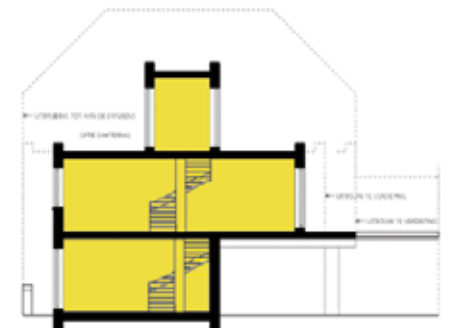
De stijlfamilies en de leefstijlopties bieden naast een meer of minder luxueuze uitstraling ook een variëteit aan indelingsmogelijkheden. Bij de verschillende keuzes

kan gedacht worden aan een eetkeuken, een vide, een terras of een kantoor aan huis. De huur van de woningen wordt vastgesteld aan de hand van de opties waarvan gebruik wordt gemaakt.

*(De woningcorporatie heeft een cd-rom gemaakt waarmee de grootte en de indeling van de woning kan worden bepaald met daaraan gekoppeld de berekening van de huur).*

## Parkeren

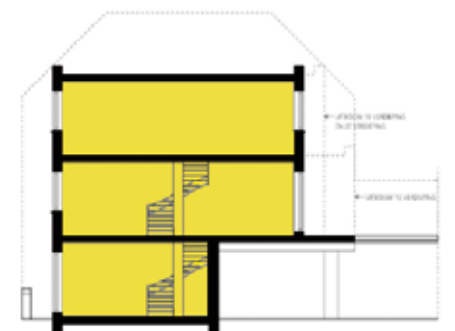
Auto's zijn in het plan zo veel mogelijk uit de straat geweerd. Geparkeerd wordt in gemeenschappelijke parkeergarages, die in het midden van de blokken geïntegreerd zijn. De bewoner kan zodoende voor de deur parkeren, terwijl de straat vrij blijft. Er is een mogelijkheid om vanuit de garage directe toegang te verkrijgen tot de woning. Naast auto's kunnen er ook fietsen gestald worden.



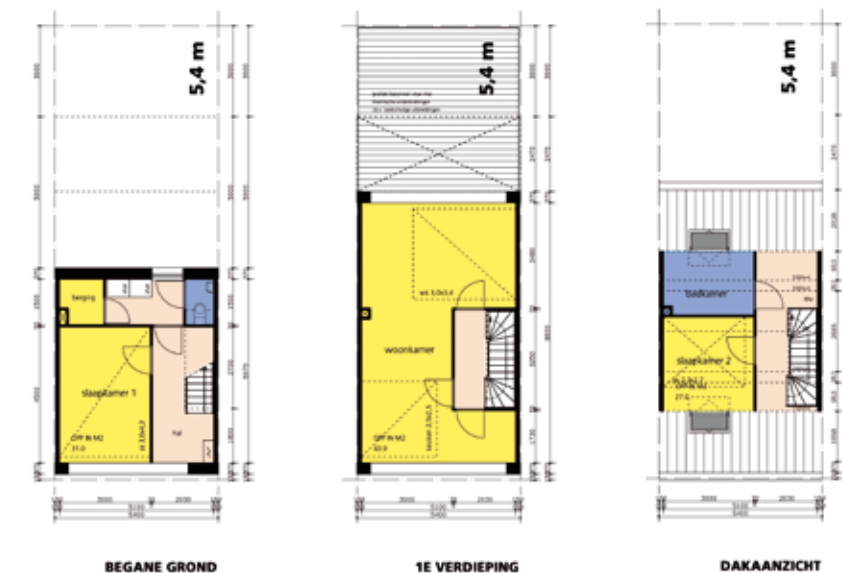
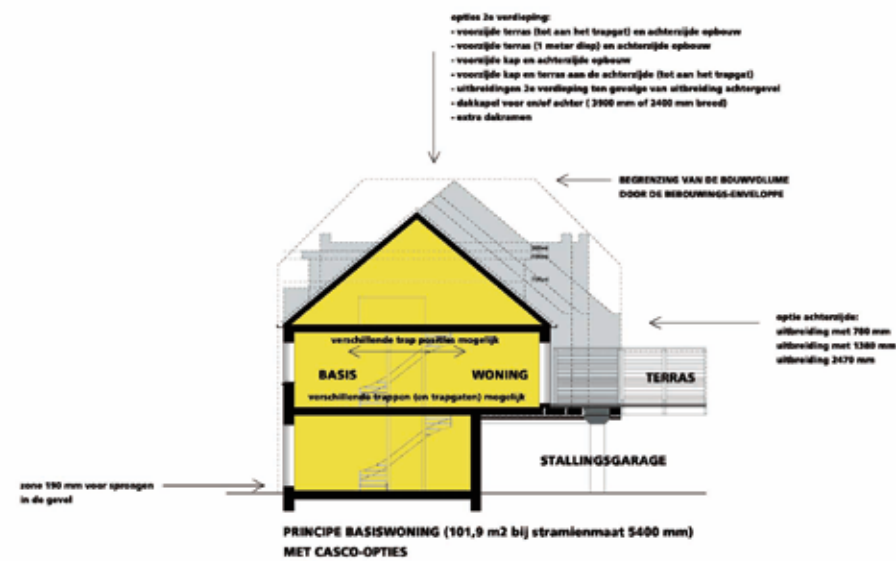
BASIS DOORSNEDE MET DAKTERRAS = 77,9 + 12,7 = 90,6 m<sup>2</sup> GBO



BASISWONING MET KAP = 77,9 + 25,2 = 103,1 m<sup>2</sup>



BASISWONING MET VOLLEDIGE 3E VERDIEPING = 77,9 + 47,7 = 125,6 m<sup>2</sup>



## Projectinformatie

Ontwerp: 128 woningen – sociale en vrije sector huur  
 Opdrachtgever: Portaal Vastgoed Leiden  
 Project architecten: Ernst Feekes, Steven Kho  
 Bouwperiode: 2007 - 2009  
 Aannemer: Heijmans en Bouwbedrijf Aalberts