Wijkvisie Pancras-West

“Wonen, werken en leven op het Hooge Land”

De Hooglandse Kerk

1. CONTEXT

1.1. Geografische gegevens Pancras-West; ligging en cijfers

Pancras-West is gelegen in het hart van Leiden. De wijk is slechts 10 ha groot en wordt begrensd door de Hoogstraat, Nieuwe Rijn, Hooigracht en Oude Rijn. De wijk ontleent zijn naam aan het kapelletje dat in 1315 werd gewijd en vernoemd naar de heilige Pancratius. Met name in de 15e eeuw werd dat kapelletje uitgebouwd tot de imposante kerk die het thans is. Na de beeldenstorm kreeg het de naam Hooglandse kerk. Een nog ouder markant monument in onze wijk is de Burcht. Daarnaast zijn er nog diverse andere imposante, monumentale gebouwen, zoals de beide weeshuizen, aan de Hooglandsekerkgracht en Middelweg en diverse prachtige woonhuizen aan de Hooigracht, Nieuwstraat en Hooglandse kerkgracht, met vaak nog historische interieurs.

De wijk is sterk gevormd door haar vroege kerkelijke functies. Ook vandaag staan er nog twee en ruim geteld vier kerkgebouwen, die soms voor culturele functies worden gebruikt. Maar ook als je kijkt naar de hedendaagse kunsten valt het op hoe cultureel de wijk is; de literatuur is vertegenwoordigd door de Klikspaan en door de religieuze boekhandel, de beeldende kunst door het kunstuitleencentrum en de zelfstandige expositie ruimte ZôNE van vormgevers. Dit alles naast de woningen van kunstenaars die vanuit huis exposeren en verkopen. Er zijn twee huizen voor oude kunst, het veilinghuis en Antérieur, en prominente designwinkels, zoals de drie vestigingen van de Klare Lijn. Qua muziek is er het jazzcafé De Twee Spiegels, ook buiten Leiden bekend, en de muziekfunctie van de Hooglandse Kerk.

Bovendien bevindt zich in de wijk de grootste muziekwinkel van de stad. Meer algemene kunstgelegenheden zijn de Kaasmarktschool, de Bibliotheek en de commerciële, vaak ambachtelijke

sier- en modezaken. De wijk kent verder diverse Rijks- en Gemeentemonumenten.

Het verklaart ook waarom er steeds weer tijdelijke en kleinschalige culturele activiteiten in de wijk kunnen plaatsvinden. Denk de cultuur weg en Pancras verandert drastisch van gezicht.

Op 1 januari 2015 stonden 1.172 inwoners in de wijk ingeschreven. Niet minder dan 455 daarvan zaten in de leeftijdscategorie 18 t/m 26 jaar en 330 in de categorie 27 t/m 39 jaar. Het aantal kinderen van
0 t/m 17 jaar bedroeg slechts 71, een zelfde aantal bewoners waren op die datum 65 jaar en ouder.
Van de bewoners was 1/3 niet uit Nederland afkomstig. Voor driekwart westers en voor één kwart niet westers. In alle opzichten scoort onze wijk daarmee sterk afwijkend van Leiden als geheel en nog sterker van Nederland gemiddeld. Het aantal woningen bedroeg 524, waarvan 62% huurwoning.

Het aantal auto's per 100 huishoudens is de afgelopen jaren teruggelopen van 40 in 2005 tot 31 in 2015, (bron: Leiden*in*cijfers). Desondanks blijft er nog een sterke parkeerdruk, met name op de Kaasmarkt.
Dit als gevolg van het opheffen van parkeerplaatsen t.b.v. terrassen, ondergrondse afvalcontainers e.d. Ook het stallen van fietsen vraagt bijzondere aandacht.

De Hooigracht

Het aantal arbeidsplaatsen in onze wijk is aanzienlijk: in totaal 134 bedrijven en instellingen, met niet minder dan 658 arbeidsplaatsen. Primair werkt men in de detailhandel en de horeca, maar daarnaast bieden ook diverse maatschappelijke relevante instellingen als B+C, het Inloophuis aan de Hooigracht, het Kinderrechtenhuis en Stichting Radius op de Hooglandse Kerkgracht de nodige werkgelegenheid. Nijverheid komen we nog tegen in de zeilmakerij van Loek Brussé, de stoffeerderij in de Hooglandsekerkchoorsteeg en de drukkerij in de Koppenhinksteeg. Daarnaast heeft de markt een grote aantrekkingskracht en biedt vele keuzemogelijkheden.

1.2. Ontwikkelingen in Pancras-West

Als de effecten van stadsvernieuwing ergens goed in beeld zijn gekomen, is het wel in Pancras-West. Eind jaren zeventig maakte de wijk een verarmde indruk. De Burcht en de Hooglandse kerk stonden weliswaar in de steigers, maar veel van de panden stonden er verveloos en verwaarloosd bij.
De Hooigracht was in de jaren zestig tot binnenring omgebouwd, als gevolg van de doorbraken van wethouder Kret, met alle negatieve gevolgen voor geluidhinder en luchtverontreiniging van dien.

In het binnengebied van de wijk was weinig te beleven. Alleen op de Hooigracht en de Nieuwe Rijn was nog wat activiteit vanwege de winkels. Een deel van de zaterdagmarkt bevond zich op de Hooglandse Kerkgracht en verder stond de wijk vol met geparkeerde auto’s.

Met de stadsvernieuwing kwam daar verandering in. De gemeente gaf daartoe de eerste aanzet met de aanpak van het Van de Heijdencomplex aan de Hooglandse Kerkgracht en het Herenlogement aan de Nieuwstraat/Burchtplein, die verbouwd werden tot centrale bibliotheek, woonhuizen
en appartementen. Daarna kwam de vernieuwing van de wijk door particulieren op gang met de Hooglandsekerkgracht en deels ook Oude - en Nieuwe Rijn en Nieuwstraat als lichtend voorbeeld. Daarmee begon ook een proces van verandering van bevolkingssamenstelling.

Mede in verband met de stadsvernieuwing gingen buurten zich organiseren, om die processen te kunnen begeleiden. Zo ook in onze wijk. Op 25 april 1977 werd onze (wijk-)vereniging Pancras-West opgericht. Onder de oprichters bevonden zich een poppenspeler, een wiskundige, een journalist, een kantoorbediende, een chef expeditie en een zweminstructeur. Die verscheidenheid siert onze wijk nog steeds, zij het dat hij wel veranderd is, zoals hiervoor al aangeduid.

Onze wijk wordt nog steeds in sterke mate bevolkt door jongeren als gevolg van de vele studentenhuizen en de appartementen voor werkende jongeren. Het aantal expats neemt gestaag toe, door de verbouw van panden tot (luxe) appartementen. Het aantal kinderen en ouderen is beperkt.

De wijk kent een grote mobiliteit als gevolg van de vele jongeren, maar ook door het grote aantal expats, die na enkele jaren weer verhuizen.

Het tot appartementen verbouwde Wees en Oudeliedenhuis

Tot de grote veranderingen die hebben plaatsgevonden hoort zeker ook de opkomst van de horeca. Volgens het bestemmingsplan Pancras-West van 1981 bevonden zich op dat moment 7 cafés in onze wijk. Daar mochten volgens dat bestemmingsplan nog 3 cafés aan worden toegevoegd en een restaurant: het te verbouwen Koetshuis aan de Burchtheuvel. Inmiddels is het aantal horeca inrichtingen toegenomen tot 35!

Door al de veranderingen die hebben plaatsgevonden is onze wijk steeds interessanter geworden.
Voor het opstellen voor de Taptoe, voor het oefenen voor de Koraalzang in de Hooglandse kerk,
voor het genieten van een terrasje in de zon, maar ook voor het opsnuiven van cultuur in de Kaasmarktschool en galeries tijdens de Kunstroute, Beelden in Leiden en de internationale fototentoonstelling.

Ook genieten velen van zomaar het flaneren over de Hooglandsekerkgracht of het beklimmen van de Burchtheuvel. Niet alleen Leidenaren maar ook tal van toeristen. Dat kenmerkt onze wijk; een mengeling van rijksmonumenten, cultuur en studentenleven.

Al die activiteiten hebben hun positieve, maar helaas soms ook hun negatieve kanten en die dwingen tot het maken van keuzes en het stellen van regels.

In deze wijkvisie gaan we daarop in. Het behoud van het historisch karakter van de wijk, alsmede de kwaliteit van het leef-, woon- en werkklimaat voor bewoners, ondernemers en bezoekers, zijn belangrijke doelstellingen van deze wijkvisie. Dit naast, mede gegeven het huidige tijdsgewricht, het verfraaien van en verstevigen van de sociale cohesie in onze wijk.

Kortom, deze wijkvisie probeert tot uitdrukking te brengen dat Pancras-West over een 4-tal jaar een wijk is:
- die een inspirerende plek is om in het historisch hart van Leiden te wonen en te werken;
- met de best mogelijke woon- en leefsituatie, waar de openbare ruimte wordt beheerd met respect voor het historisch karakter;
- die zo groen en duurzaam mogelijk is, waar de Kaasmarkt een mooi ingericht plein is;
- waar een evenwicht is tussen wonen, horeca en andere bedrijvigheid;
- waar ruimte is voor culturele activiteiten;
- die goed toegankelijk is voor bewoners, jong en oud, en voor ondernemers en bezoekers;
- waar bewoners zich veilig en betrokken voelen bij elkaar.

Nieuw beleid van de gemeente zal op deze punten worden getoetst en wijkbewoners werken samen met de gemeente aan het realiseren van deze visie.

2. VISIE

2.1. Wonen en woonkwaliteit

Zoals in de titel aangegeven, is een goede mengeling van wonen, werken en leven gewenst.
Dat er geen woonfunctie verloren gaat en dat er een evenwicht is en blijft tussen wonen, horeca en andere bedrijvigheid.

Naast behoud van het monumentale karakter, ook met betrekking tot de bestrating, hoort ook het verder verbeteren van het reeds aanwezige historische straatbeeld. Dit middels het terugbrengen van originele stoepen, de aanleg van geveltuinen, het ordenen van het fietsenstallen en het zorgen voor voldoende afvalbakken om zwerfvuil te voorkomen. In overleg met de gemeente moet daarop worden ingezet. Bij de herinrichting van de Hooigracht en bij de herbestrating van een groot aantal andere straten in 2017, zijn dat punten van aandacht.

Beelden in Leiden

Ter bescherming van de woonkwaliteit dient (geluids-)overlast te worden voorkomen. Openingstijden bij terrassen in de nauwe stegen en in het binnengebied zouden beperkt dienen te worden tot 23.00 uur door de week en 24.00 uur in het weekend. Op de Nieuwe Rijn en de onder de Hoogstraat zouden wel de algemene openingstijden van terrassen kunnen worden gehanteerd. Maar ook daar moet worden opgetreden als er sprake is van overlast.

Een bijzonder punt van aandacht is het optreden tegen herrie van de rondvaartboten en de pleziervaart. Het met luide muziek, gezang en veel drank rondvaren van zowel commerciële als particuliere schippers moet, middels strikte handhaving en eventueel extra aanwijzingsborden langs het water, worden beperkt.

Evenementen op de Kaasmarkt zijn, behalve het opstellen voor de Taptoe, niet gewenst. Dit omdat, zoals het concept bestemmingsplan al aangeeft, “de ontwikkeling op de Kaasmarkt met name een woonfunctie zal hebben”.

2.2. Vergroening en toekomstgericht omgaan met milieu en energie

Wij kunnen er ook zelf een belangrijke bijdrage aan leveren dat onze wijk kwalitatief aantrekkelijk blijft. Bijvoorbeeld door de aanleg en onderhoud van geveltuintjes. Aangezien in 2017
de bestrating van diverse straten en stegen in de wijk hersteld zal worden en de gemeente de gelegenheid biedt om daarin geveltuintjes mee te nemen, biedt dat kansen. Door geveltuintjes vergroent de wijk, maar wordt ook een bijdrage geleverd aan het voorkomen van overbelasting van het rioolstelsel, omdat het regenwater door de tuintjes minder snel afstroomt.

Dat is ook het geval met groene daken. Woningeigenaren en verhuurders kunnen zelf groene daken aanleggen en zonnepanelen installeren, waar dat verantwoord is. Eerder hebben wij al gepleit voor een onderzoek naar zonnecollectoren op het dak van de Lutherse kerk en wellicht zou dat ook op de daken van het Kinderrechtenhuis mogelijk zijn. Daarmee zou een buurtenergieproject in het leven kunnen worden geroepen.

Daarvoor zijn subsidiemogelijkheden aanwezig. Ook de gemeente zelf kan groene daken aanleggen en zonnecollectoren installeren op de daken van eigen panden die daarvoor geschikt zijn, zoals op de Kaasmarktschool en de Centrale Bibliotheek. Tijdens het bezoek van B&W aan onze wijk hebben wij daar dan ook al voor gepleit. M.b.t. het aanvragen van subsidies, ook voor het isoleren van huizen, kan gebruik worden gemaakt van de Ambassadeur Duurzaam Wonen, Daphne Treurniet, die hierover ook regulier een rubriek zal gaan schrijven in de PANgeCRAS.

“Vergroening” van een dak

Op termijn streven we ook naar een groen ingericht parkeervrij Kaasmarktplein, met een beperkte bebouwing en openheid naar het water toe. Zie daarvoor het advies van de wijkwerkgroep op onze website www.pancraswest.nl. Het gebruik van de Kaasmarkt als evenementenplein is ongewenst. Daar zijn zowel betrokken ondernemers als omwonenden het over eens. Het plein met zijn prachtige bomen en de huidige bestrating is daarvoor niet geschikt c.q. onvoldoende representatief.

Verder zou het de moeite waard om, ook in overleg met Pancras-Oost, de vergroening van de Hooglandse Kerkgracht uit te strekken tot de rand van het Hooge Land, zodat het eiland aan alle kanten groen omzoomd wordt.

Door de kwaliteit van bomen te monitoren en het onderhoud daarop af te stemmen kan het beheer planmatig worden aangepakt. Daarin valt nog wel wat te verbeteren. Zo groeien de bomen op de Hooglandsekerkgracht erg snel uit, waardoor bewoners overdag het licht in de

zomerperiode vaak al vroeg aan moeten doen. Met de gemeente is afgesproken om tweejaarlijks i.p.v. vierjaarlijks de bomen te snoeien.

Naast het onderhoud van bomen is van belang voor het beheer door de gemeente het tegengaan onkruid en van zwerfvuil. Dit laatste door het handhaven en waar nodig uitbreiden van afvalbakken. Ook het onderhoud van het groen van de Burcht en het ’s avonds afsluiten van het terrein is gewenst.

2.3. Sociale cohesie

Zoals eerder aangeven, heeft Pancras West 524 woningen, waarvan 62% huurwoning. Daarnaast kent de wijk een grote mobiliteit als gevolg van de vele jongeren, die na enkele jaren weer verhuizen. Maar ook door het grote aantal expats. Daar waar in andere wijken sprake is van verkamering, neemt in onze wijk het onderverhuren van woningen steeds verder toe. Onderverhuur levert niet alleen overlast op, maar zorgt er ook voor dat de sociale samenhang in een wijk verloren gaat. Behoud van sociale cohesie is dus een aandachtspunt. Aan de gemeente zal gevraagd worden, mede gegeven de slechte ervaringen met Airbnb in andere steden, om een beleidsstandpunt m.b.t. onderverhuur vast te stellen.

De wijkvereniging zal middels het organiseren van 3-4 evenementen per jaar, zoals de jaarlijkse Jeu de Boules, Nieuwjaarsbijeenkomst, proeverijen en concerten het behoud van de sociale cohesie blijven bevorderen.

2.4. Functiemenging

De aantrekkelijkheid van onze wijk is ook gelegen in de veelheid van functies, maar enige ordening daarin is gewenst. Functiemenging is in de gehele buurt al aanwezig en kan binnen grenzen van voorkomen van overlast, behouden blijven. Bij functiemenging denken wij hier naast de bestaande horeca, vooral om detailhandel, dienstverlenende functies, maatschappelijke organisaties, kantoor aan huis e.d. Omdat hier ook belangrijke woonfuncties zijn moet daar nadrukkelijk wel rekening mee gehouden worden en moeten zo nodig beperkingen worden omgelegd om ook hier de woonkwaliteit te behouden.

De Kaasmarktschool dient zijn culturele functie te behouden. Het is de enige culturele broedplaats

voor kunstenaars, theater- en muziekgroepen in de binnenstad en geeft daaraan een verrijking.

Wel heeft de school een grondige opknapbeurt nodig. Met de gemeente zal hier naar een oplossing

worden gezocht.

2.5. Beheer van openbare ruimte

Primair is de gemeente verantwoordelijk voor het schoonhouden van de buurt, het tijdig legen van de afvalbakken en bestrijden van zwerfvuil, met name na de markt. Ook zelf kunnen wij daar veel aan doen, door rond de eigen woning, winkel, of bedrijf de straat schoon te houden. Dit laat onverlet dat het ruimtelijk beheer door de gemeente van essentieel belang is. Zo laat de huidige situatie van de bestrating in grote delen van de wijk te wensen over. Juist omdat tal van woningen gevoelig zijn voor trillingen, omdat ze niet zijn onderheid. In veel gevallen heeft het geleid tot scheuren in muren. Gelukkig heeft de gemeente toegezegd dit jaar de bestrating te zullen herstellen.

Wat betreft het schoonhouden van de wijk, is naast de rol die we daar zelf in kunnen spelen vooral de rol van de gemeente zelf van belang. Bijvoorbeeld door gepland in actie te komen tijdens en na evenementen en daarover goede afspraken te maken.

Het tijdig vervangen van kapotte lampen in straatlantaarns, het onderhoud van kademuren en bestrating blijven andere punten van aandacht. Het tijdig melden is iets dat we zelf moeten doen, de gemeente kan daar vervolgens adequaat op reageren. Daarbij moet goed worden samengewerkt.

2.6. Beperken (lang-)parkeren in de wijk

De woonkwaliteit van de Hooglandse Kerkgracht is sinds de auto’s daar niet meer geparkeerd staan aanzienlijk toegenomen en ook de aantrekkelijkheid van de gracht voor bewoners en toeristen. Het is gewenst die kwaliteit verder uit te breiden. Bijvoorbeeld door langparkeren op de Middelweg. de Nieuwstraat en de Nieuwe Rijn tussen Hooigracht en Gangetje in de toekomst, ook voor forenzen, onmogelijk te maken. Dat is echter alleen te realiseren als daar voldoende vervangende parkeerplaatsen, bijvoorbeeld in de parkeergarages (boven AH, Hoogvliet en onder de Garenmarkt) of een eventueel in een onder de Kaasmarkt aan te leggen parkeergarage voor beschikbaar worden gesteld. Een verruiming van de reeds geldende regeling voor vergunninghouders om een vergunning in te kunnen ruilen voor een parkeerpas voor een van de garages, is daarvoor noodzakelijk. Door dit ter beschikking stellen van goede alternatieve parkeermogelijkheden zal het monumentale beeld en beleving van de wijk beter tot recht komen.

2.7. Verkeer en verkeerscirculatie

De gemeente heeft recent van onze wijk, met uitzondering van de Hooigracht een 30 km-zone ingesteld. Gelet op de gevoeligheid van onze wijk voor geluidhinder en trillingen zijn wij daar heel blij mee. Maar zo’n zone heeft vooral zin als daar strikt op gehandhaafd wordt en daaraan valt nog wel het nodige te verbeteren, zowel wat betreft lichte als zware voertuigen. Die laatste zijn overigens het meest hinderlijk voor de wijk. De maximum omvang zou daarom voor de hele binnenstad beperkt moeten worden qua lengte en gewicht.

Een ander probleem dat we willen aanpakken is weren van verkeer dat niet in onze wijk moet zijn. Dat niet bestemmingsverkeer loopt regelmatig vast in de Nieuwstraat nadat om 11.00 uur de

paaltjes ter hoogte van boekhandel de Klikspaan omhoog zijn getrokken. Auto's mogen dan niet de Hooglandse Kerkgracht op rijden vanwege het eenrichting verkeer en moeten daar vaak ook helemaal niet zijn, anders waren ze wel via Middelweg en Moriaansteeg gereden. Om dat probleem op te lossen zou aan het begin van de Nieuwstraat een verkeersbord met "enkel bestemmingsverkeer" een goede optie zijn. Een ander alternatief zou het instellen van éénrichtingsverkeer in de Nieuwstraat tussen Hooglandse Kerkgracht en Hartesteeg richting wijk uit kunnen zijn. Nu is dat nog tweerichtingsverkeer. In samenhang hiermee zou ook de verkeersrichting in de Burgsteeg en het deel van de Nieuwstraat tussen Burgsteeg en Hooglandse kerkgracht omgedraaid kunnen worden. Voor de bereikbaarheid van de aanliggende woningen en bedrijven heeft dat vrijwel geen effect. Alleen op woensdag en zaterdag geeft het enige beperking, omdat aanrijden van af de Botermarkt dan niet mogelijk is, omrijden rond de Hooglandse kerk blijft dan wel mogelijk. Omdat dagelijks om 11.00 uur de paaltjes in de Burgsteeg en Nieuwstraat toch omhoog gaan is dat effect overigens beperkt.

Met betrekking tot de markt zou het gebied rondom de Nieuwe Rijn op zaterdag toegankelijk moeten blijven voor (minder valide) bewoners en ondernemers. Toegangsstraten en –stegen zouden daartoe zoveel mogelijk vrijgehouden moeten worden van reclameborden en andere obstakels. In dat kader zou ook een minimale breedte van straten vastgesteld moeten worden voor het verlenen van een terrasvergunning.

~~~~~~~~~~

Op 20 december 1314 verleent de Bisschop van Utrecht toestemming voor de bouw van een houten kapel op het 'Hooge Land' gewijd aan Sint Pancras. Door onder andere de sterke groei van de stad wordt spoedig besloten tot de bouw van de kerk. Vereniging Pancras-West ontleent zijn naam aan de naamgever van de kerk.
~~~~~~~~~~