



Geachte Raadsleden,

Het Voorzittersoverleg Leiden Noord (VOLN) wil gaarne gebruik maken van haar ongevraagd adviesrecht over het raadsvoorstel Nota van Uitgangspunten LEAD, B&W besluit d.d.11-12-2018, B&W besluit nr.: 18.0560.

Ons advies behandelt drie aspecten: het gevolgde participatietraject, het fysieke bouwplan zelf en de context binnen het balansscenario van het WijkOntwikkelingsPlan Leiden Noord (WOP).

### **Allereerst het participatietraject.**

Het WOP is in Leiden Noord het alles bepalende kader voor bouwprojecten en ontwikkelingen van de openbare ruimte. Als onderdeel van het Grotestedenbeleid is dit geen klassiek stadsvernieuwingsplan, maar een integrale visie dat via een open planproces tot stand is gekomen. Hierbij is de inbreng van bewoners cruciaal, omdat voldoende draagvlak essentieel is bij de soms ingrijpende plannen. Ook het Rijk heeft deze manier van participatie als voorwaarde gesteld voor het verstrekken van miljoenen aan subsidies ten behoeve van dit plan. Het WOP is gebaseerd op interactieve planvorming, een verbetering van de traditionele inspraak. Het betekent dat de gemeente in een zo'n vroeg mogelijk stadium bewoners en belangengroepen betreft bij planvorming. Interactieve planvorming verbetert de kwaliteit van planvorming (bewoners hebben vaak veel meer kennis in huis), het versterkt de democratie en het vergroot het draagvlak (minder bezwaren). Om dit proces vast te leggen is het Participatie Raamwerk opgesteld. Een duidelijk document waarin de spelregels op het gebied van Informatie, Communicatie en Participatie zijn vastgelegd, ook wel Participatie Statuut genoemd. Dit statuut is nog steeds geldig en is verfrissend om te lezen. Het ademt de sfeer van het WOP uit. En het zou de blauwdruk kunnen zijn voor de Leidse participatie verordening.

Het VOLN vervult hierbij de spilfunctie tussen bewoners en gemeente. Bij alle nieuwe projecten behoort zij van tevoren geïnformeerd te worden. Het heeft gevraagd- en ongevraagd adviesrecht. In het geval plan Lead heeft het VOLN zelfs gevraagd gekwalificeerd adviesrecht. Het college kan dit advies slechts terzijde leggen als daar inhoudelijke relevante argumenten voor gegeven worden. Het voor plan LEAD gekozen participatietraject is reeds op 13 maart 2018 goedgekeurd door de vorige gemeenteraad. Daarbij is blijkbaar gekozen om het VOLN niet op de hoogte te stellen, terwijl dit wel had gemoeten. Het komt vaker voor dat het VOLN onder geheimhouding stukken krijgt, om zo de tijd te krijgen binnenskamers plannen zorgvuldig te bespreken en te komen tot een weloverwogen advies. Het VOLN als entiteit is dus niet benaderd, de afzonderlijke wijkvoorzitters hebben net als de andere bewoners een uitnodiging in de brievenbus gekregen voor de eerste publieksbijeenkomst plan LEAD op 11 september 2018. In Groenord Noord (oud&nieuw) pas op de dag zelf. Pas toen konden zij opeens op diezelfde avond kennis nemen van het plan. Uitnodigingen versturen voor een belangwekkende bijeenkomst op de dag zelf is niet serieus te nemen. Geen wonder dat de opkomst van de eerste bijeenkomst zo laag was.

Het VOLN heeft vernomen dat er op de eerste publieksbijeenkomst op 11 september 2018 over van alles gepraat mocht worden, behalve over de hoogte en omvang van het bouwplan. Inmiddels hebben bewoners uit de omliggende wijken zich verenigd omdat zij zich niet gehoord en serieus genomen voelen. Het gevolgde participatietraject is slechts de onderste trede van de participatieladder. Het behelst slechts informeren en inventariseren van beperkte wensen. Dit is niet alleen in strijd met de door het Participatie Statuut bindend voorgeschreven open planproces vorming, maar ook met de gestelde hoge eisen van participatie door het huidige college, vastgelegd in het bestuursakkoord "Samen aan de slag".

### **Wat betreft het fysieke bouwplan.**

Uitgangspunt van het WOP Noord is het voorkomen van losstaande bouwprojecten, die niet onderbouwd zijn door een gedegen wijkanalyse en een gezamenlijke uitgestippelde koers. Dit is expres zo geregeld, omdat deze integrale visie bedoeld is voor de zeer lange termijn. De KPN/Monuta locatie maakt deel uit van de ontwikkelvisie, waarbij hoogbouw langs de Willem de Zwijgerlaan (WdZ) is toegestaan en voor een groot deel al is gerealiseerd. Het stedenbouwkundig ontwerp hiervoor is de Stadsboulevard, een in hoogte variërende lintbebouwing, die uit milieutechnisch oogpunt een afscherpende werking heeft. Aan de noordzijde van de WdZ zijn in deze visie de twee hoogste accenten gesitueerd op het Groenordhallenterrein, waardoor dit gebied samen met de al gerealiseerde Prinsenhoek een geheel vormt. Juist uit historisch oogpunt zijn de hoogste accenten op het Groenordhallenterrein geplaatst als ode aan deze markante plek in de Leidse geschiedenis. Een impressie hiervan is te zien op blz. 7 van de meest recente update van het WOP Noord Meerjaren Uitvoeringsprogramma 2011t/m 2018. Het essentiële belang van de afscherpende werking is alleen maar toegenomen, gezien de rol van de WdZ als deel van de Leidse Ringweg. Recentelijk zijn de cijfers voor de hoeveelheid vervoersbewegingen op de WdZ fors naar boven bijgesteld naar maar liefst 66.000 auto's per dag. De vervuiling van CO2 en fijnstof ligt ruim boven de toegestane Europese norm. Plan LEAD is geen "Grootstedelijk wonen in het groen".

Het is bij alle betrokken partijen van het WOP Noord een lang gekoesterde wens om deze locatie te kunnen bebouwen. Maar deze moet dan wel bebouwd worden volgens de uitgangspunten van de integrale visie die reeds bestaat. Als nieuwkomers zijn de bewoners van Nieuw Leyden en de nieuwbouw Groenord Noord de laatste jaren voortdurend op de hoogte gehouden van het WOP door de websites Leiden Noord en Mooi Noord en door WOP nieuwsbrieven. Hen is gedurende al die tijd verteld dat dit zo'n uniek plan is, waarbij er een kader is vastgesteld voor het afronden van de laatste fase van hun wijk, de KPN/Monuta locatie en Fase 2 Groenordhallen. Plotsklaps afwijken van dit kader, zonder een fundamentele discussie hierover, is voor hen dus een complete verrassing en getuigt niet van behoorlijk bestuur.

### **Wat betreft het balansscenario.**

In de discussie over de toekomstige wijk zijn er indertijd drie mogelijke scenario's voorgelegd: het Perspectief, de Balans en de Metamorfose. De bewoners hebben toen unaniem gekozen voor de Balans en dat is daarmee geworden tot een centraal begrip binnen het WOP. Ten eerste betreft het een balans in de diversiteit van het woningaanbod. Vanuit bewonersperspectief is altijd gepleit voor een verhouding van 30% sociale huur en 70% koop. Dit omdat de bewoners van Leiden Noord, die hun huis en haard moesten verlaten door de ingrijpende sloopplannen, een kans te geven om weer in hun oude vertrouwde wijk terug te kunnen keren. Ondanks dat LEAD een divers woningaanbod

suggereert, lijkt de vrees reëel dat het vooral sociale huurwoningen betreft in het duurste segment, net onder de max. grens voor huurtoeslag. Deze zijn niet betaalbaar voor de minima. Bekijkt men het totale inkomensplaatje dat bij dit plan past, dan is hier eerder sprake van de bouw van drie yuppentorens in juist het gedeelte van de wijk, waarin dit absoluut niet wenselijk is. Om het woningaanbod in Nieuw Leyden meer in balans te brengen, zijn hier goedkope sociale huurwoningen nodig, want dit is namelijk in Skyline 1 en 2 aan de Flemingstraat niet gelukt.

Ook de beeldvorming van de wijk vraagt om balans gekoppeld aan een integrale visie. Daardoor is de Moskee, ondanks de wens van het toenmalige Moskeebestuur, niet groter uitgevallen. De toekomstige torens op het Groenordhallenterrein met een maximale hoogte van 70 meter waren al uitzonderlijk. Het kloppend hart van de wijk zou het Kooiplein zijn en dat zou alle aandacht moeten trekken. Niet een gebouw met een voor Leidse maatstaven onwenselijke hoogte van 115 meter.

Ten derde dient er een balans te zijn in het aantal woningen en bewoners in de wijk. Per saldo zijn er in Leiden Noord ruim 1600 woningen (excl. KPN/Monuta) toegevoegd, vooral aan de westzijde. Hierdoor komt er een grens in zicht aan de hoeveelheid bewoners die een wijk aan kan, wil die nog leefbaar blijven. Dit betreft zeker de westkant. Denk hierbij aan de toename van verkeersdruk, zowel qua parkeerdruk als af- en aanvoer naar de Willem de Zwijgerlaan. In het oostelijke gedeelte van de wijk liggen de mogelijkheden voor hoogbouw langs de WdZ die past in de huidige vorm van de reeds gerealiseerde hoogbouw in het westelijke gedeelte, waardoor de wijk weer in balans is. Juist hier staan nog heel veel projecten op stapel. In de bijlage een overzicht van de projecten die reeds gerealiseerd zijn en de projecten die de komende jaren ontwikkeld worden. Langs de WdZ sloop van de Princessebuurt en (niet in de bijlage vermeld) op termijn sloop van de Hoven.

Naast de stenen is de leefbaarheid een aandachtspunt. Zeker in Leiden Noord waar steeds meer verdichting plaatsvindt. Naast nieuwe woningen is ook ruimte benodigd om mensen op sociaal gebied te stimuleren. Om te recreëren, meer te bewegen, sporten en ontmoeten. Met steeds meer hoogbouw die nog gepland staat is het noodzakelijk te denken aan de sociale veiligheid, voorkomen van eenzaamheid die steeds vaker gesignaleerd wordt en het stimuleren van betrokkenheid bij de buurt. Mensen maken de buurt maar dan moet er wel ruimte zijn om elkaar te ontmoeten. Juist bij hoogbouw zien we lagere betrokkenheid richting de burens en de buurt. De flinke toename van het aantal bewoners dat beoogd wordt met LEAD vergt opnieuw veel aanpassingsvermogen van de bewoners in de directe omgeving, die de laatste jaren toch al aan veel veranderingen onderhevig zijn geweest.

### **Hou vast aan de ingezette koers – WOP 2.0**

In het net verschenen Onderzoeksplan Rekenkamer Commissie Leiden&Leiderdorp 2019-2020 staat vermeld dat "de Leidse gemeenteraad moeite heeft om invulling te geven aan de kaderstellende en controlerende rol van de raad bij grote projecten. Zij heeft onvoldoende informatie om te beoordelen of de gewenste kaders redelijk zijn. En zij heeft moeite met controleren omdat de vraag bij een groot project vaak niet is of je krijgt wat is afgesproken, maar of de afwijking van de eerder gestelde kaders aanvaardbaar zijn of niet".

Het WOP Leiden Noord is zorgvuldig tot stand is gekomen en heeft nog steeds niet aan daadkracht en draagvlak verloren, waardoor er nu niet van afgeweken mag worden. Zoals reeds gesteld is dit nu juist een kader waar uitzonderlijk goed door alle partijen in Leiden Noord over is nagedacht en

bedoeld is om juist te voorkomen dat losse onwenselijke projecten zomaar gerealiseerd kunnen worden. Het heeft door de credit crisis grote vertraging opgelopen en lijkt daardoor een oud plan. Deze integrale visie is echter nog steeds glashelder.

Het VOLN verzoekt u daarom deze Nota van Uitgangspunten LEAD ongunstig te ontvangen.

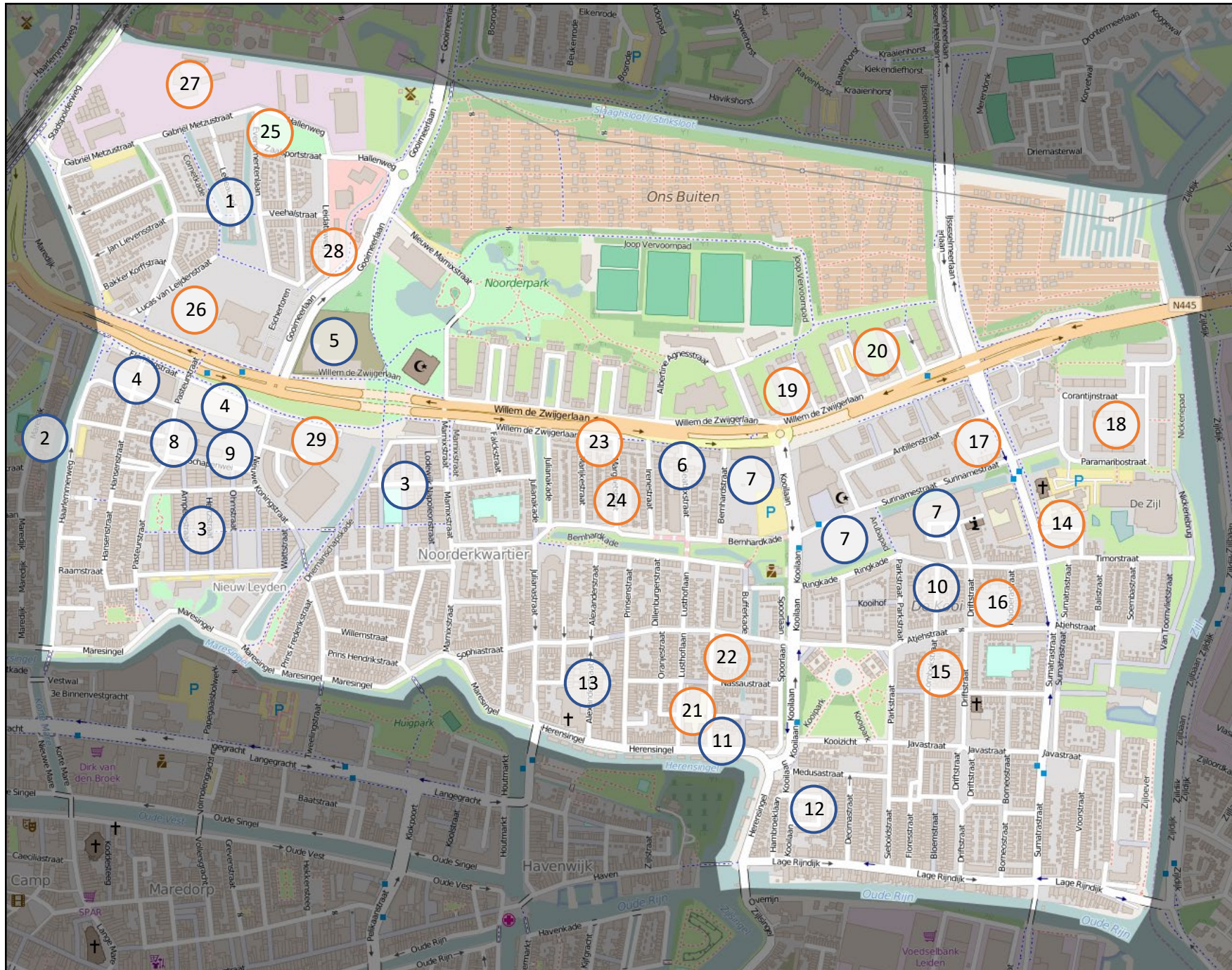
Het VOLN is tevens de mening toegedaan dat, gezien de projecten die nu nog op stapel staan, het WOP toe is aan een nieuwe 2.0 versie. Deze dient dan wel tot stand te komen op dezelfde manier waarop zij oorspronkelijk is ontstaan. Volgens een open planproces met alle betrokken partijen in Leiden Noord en met de huidige inzichten van deze tijd. Het VOLN verzoekt u daarom een motie op te stellen om het college te vragen een nieuw WOP 2.0 versie te maken.

Voor het realiseren van de gewenste woningbouw opgave verwijzen wij u naar het RAP dat, door in Leiden slimmer te bouwen, voldoende mogelijkheden ziet om dit te realiseren zonder dat de bestaande hoogbouwvisie wordt losgelaten.

Namens het VOLN,

Hoogachtend,

Hein Dijkerman (secr.)



## Woningbouwprojecten

### Gerealiseerd

1. Nieuwbouw Groenord fase 1
2. Nieuwbouw locatie Piet Kerkhof
3. Nieuwbouw Nieuw Leyden
4. Woontorens Willem de Zwijgerlaan
5. Nieuwbouw Prinsenhoek
6. Beatrixstraat woningen ipv winkels
7. Nieuwbouw Kooiplein fase 1
8. Woningen locatie 50KV gebouw
9. Nieuwbouw Frutwoningen
10. Renovatie noordelijke blokken
11. Nieuwbouw locatie De Arend
12. Groot onderhoud Celebesstraat e.o.
13. Renovatie Alexanderstraat e.o.

### Nog te ontwikkelen

14. Nieuwbouw Springplank
15. Renovatie centrale blokken
16. Woningen oude gunningschool
17. Verplaatsing containerwoningen
18. Herontwikkeling Paramaribostr. e.o.
19. Nieuwbouw Kooiplein fase 2
20. Nieuwbouw flats De Hoven
21. Woningen school Lusthoflaan
22. Herontwikkeling bedrijvencomplex
23. Nieuwbouw Prinsessenbuurt
24. Renovatie Prinsessenbuurt
25. Nieuwbouw Groenord fase 1 vervolg
26. Nieuwbouw Groenord fase 2
27. Herontwikkeling bedrijventerrein
28. Nieuwbouw Leef Leiden
29. Nieuwbouw KPN/Monuta terrein

\*\* Alle infraprojecten en herinrichtingsprojecten openbare ruimte zijn niet in die overzicht opgenomen.