



HEEL NOORD, ÉÉN TUIN

2 x 10 REDENEN
OM DE GEBIEDSVISIE
PARK DE ZWIJGER
DOOR TE ONTWIKKELEN

10 REDENEN WAAROM WIJ MOEITE HEBBEN MET DE CONCEPTGEBIEDSVISIE PARK DE ZWIJGER

- 1 Bewoners en belanghebbenden zijn niet tot nauwelijks betrokken.**
- 2 De gebiedsvisie getuigt van een zeer beperkte blik.**
- 3 De gebiedsvisie verschuift alle problemen naar buiten het eigen plangebied.**
- 4 De ondertunneling is positief.
Maar heeft deze ondertunneling nu echt prioriteit?**
- 5 Met deze gebiedsvisie hokken we ontzettend veel mensen op
op een hele kleine oppervlakte.**
- 6 Er komen veel te veel sociale huurwoningen in een heel klein gebied.**
- 7 Er is weinig tot geen aandacht besteed aan hoe we in dit kleine
gebied met elkaar gaan samenleven.**
- 8 Waar zijn de scholen?**
- 9 Er komen enorme hoogte accenten op de verkeerde plaats.**
- 10 Veel ronkende marketing- en wervende beleidstaal, maar weinig inhoud.**

1. BEWONERS EN BELANGHEBBENDEN ZIJN NIET TOT NAUWELIJKS BETROKKEN

In het voorwoord van het document met daarin de gebiedsvisie, bedankt de wethouder iedereen die heeft meegepraat, meegedacht, zijn wensen, zorgen en ideeën heeft geuit. Daarmee bedankt hij feitelijk alleen zijn eigen ambtenaren en de medewerkers van de woningcorporaties *De Sleutels* en *Ons Doel*. Bewoners, ondernemers, clubs en verenigingen zijn door de gemeente en de corporaties niet tot nauwelijks bij deze gebiedsvisie betrokken. Het burgerinitiatief *Heel Noord, Eén Tuin* (een initiatief van veel bewoners, clubs en verenigingen in Leiden-Noord) heeft verschillende keren geprobeerd mee te doen en te denken. Elke poging daartoe is of genegeerd of afgehouden. Het wrange is dat er nu een plan is gemaakt door mensen die alleen beroepsmatig betrokken zijn op Leiden-Noord en niet door de mensen die er leven. Dat klinkt door in de kwaliteit van het plan.

Ter verdere toelichting: In de gesprekken met de gemeente en de corporaties werden we geconfronteerd met wat we de *'Jedi Mind Trick'* noemen. De ene keer was de mededeling dat we te vroeg waren, want er was nog niks beslist.

De andere keer was de mededeling dat we te laat waren, want de kaders waren al op hoofdlijnen vastgesteld en/of opdrachten waren al gegeven. Zo mochten we – toen we er eindelijk achter kwamen dat er toch een opdracht was verstrekt aan stedenbouwkundig bureau MVRDV – geen inzage (meer) krijgen in de scope van de opdracht aan MVRDV. Eerst te vroeg. Toen te laat. Een stedenbouwkundig bureau dat qua reputatie en impact op gelijke hoogte staat met OMA van Rem Koolhaas, was blijkbaar geen partij voor burgers uit een wijk als Leiden-Noord. Wat ons verder opvalt was dat we steeds te maken hebben met externe projectleiders voor wie de projectplanning leidend is. Als je geen binding hebt met het gebied en de sleutelfiguren, is het logisch dat er een plan komt dat geen binding heeft met wat in de wijk aan creativiteit, ondernemerschap en energie aanwezig is. Terwijl tal van gemeenten om Leiden heen werk maken van nieuwe vormen van gebiedsontwikkeling-door-participatie, gaat het in Leiden nog op een zeer ouderwetse manier die schadelijk is voor het toch al zo broze vertrouwen tussen stadsbestuur en stedelingen.

2. DE GEBIEDSVISIE GETUIGT VAN EEN ZEER BEPERKTE BLIK

Het hele gebied vanaf het begin tot het einde van de Willem de Zwijgerlaan gaat de komende jaren op de schop. Dit is dé kans om Leiden-Noord een grote positieve impuls te geven. Deze gebiedsvisie beperkt zich echter tot een heel klein deel van het hele gebied langs de Willem de Zwijgerlaan. In feite beperkt de hele gebiedsvisie zich tot de grondposities van de woningcorporaties *De Sleutels* en *Ons Doel*. Het gaat om de ontwikkeling van hun gronden. Wat er

verder gaat gebeuren langs de Willem de Zwijgerlaan lijken de makers van deze gebiedsvisie niet belangrijk te vinden. Ze spreken er in ieder geval niet over. Dit is een gemiste kans. Wij willen graag zien hoe deze gebiedsvisie (die meer leest als een conceptbouwplan van twee corporaties dan als een gebiedsvisie) past in de totale visie op Leiden-Noord langs de Willem de Zwijgerlaan. Een visie die wij nog nooit hebben gezien overigens...

3. DE GEBIEDSVISIE VERSCHUIFT ALLE PROBLEMEN NAAR BUITEN HET EIGEN PLANGEBIED

De beperkte blik van de makers van de gebiedsvisie komt tot uiting in een aantal zaken. Een overduidelijk voorbeeld is de afwikkeling van het verkeer. Het probleem van de Willem de Zwijgerlaan lossen de makers van de visie op door het probleem letterlijk naar buiten hun plangebied te verplaatsen. De Verlengde Kooilaan wordt een drukke weg. Die gaat opnieuw het groen van de Tuin van Noord afsnijden van de plek waar we met elkaar wonen. De fietsers kunnen straks veiliger door het nieuwe 'park' rijden. Maar de bereikbaarheid van de Tuin van Noord maakt

deze gebiedsvisie met de Verlengde Kooilaan ondertussen veel onveiliger. Daarnaast gooit dit plan de Merenwijk op slot. De IJsselmeerlaan – een van de twee ontsluitingswegen van de Merenwijk – sluit straks niet direct aan op de Leidse Ring Noord. Dit ondanks het feit dat ook in de Merenwijk straks extra woningen gebouwd gaan worden en er nog meer mensen in de Merenwijk komen wonen. Blijkbaar geldt voor de makers van deze gebiedsvisie: als het mijn probleem niet meer is, is een probleem ook opgelost.

4. DE ONDERTUNNELING IS POSITIEF. MAAR HEEFT DEZE ONDERTUNNELING NU ECHT PRIORITEIT?

Het positieve aan de gebiedsvisie is dat ze de barrière van de Willem de Zwijgerlaan probeert weg te nemen. Daarbij beoogt ze de geluids-
stank en fijnstofoverlast (deels) te verminderen. Waar een goedkopere overkluizing wellicht voldoende was geweest, wordt zelfs gekozen voor de duurdere variant van een tunnel. Dat is mooi. Maar deze ondertunneling heeft voor ons bewoners van Leiden-Noord niet de hoogste prioriteit. Als deze ondertunneling betekent dat de ondertunneling of overkluizing van de Willem

de Zwijgerlaan tussen de Marnixstraat en de Kooilaan niet doorgaat, zijn wij zelfs tegen deze ondertunneling. Met de overkluizing of ondertunneling van de Willem de Zwijgerlaan tussen de Marnixstraat en de Kooilaan gaat Leiden-Noord er namelijk nog veel meer op vooruit. Daarom moet die ondertunneling of overkluizing eerst zeker zijn, voordat we geld uitgeven aan de ondertunneling van andere delen van de Willem de Zwijgerlaan.

5. MET DEZE GEBIEDSVISIE HOKKEN WE ONTZETTEND VEEL MENSEN OP OP EEN HELE KLEINE OPPERVLAKTE

Het hele plangebied is niet groot. Toch komen er ontzettend veel mensen te wonen. Ongeveer vier keer zoveel inwoners als in Oud Ade op misschien wel honderd keer zo weinig grond. De massale bebouwing van een klein stukje grond vormt een grote uitdaging voor de sociale kwaliteit/leefbaarheid van de buurt. De gebieds-

visie erkent deze uitdaging. De oplossing in de gebiedsvisie is verdichting (p. 21). Dat is vreemd. Want juist de verdichting en massale stapeling veroorzaken deze uitdaging. Een echte oplossing lezen we dan ook niet in de gebiedsvisie. Dat baart ons grote zorgen.

6. ER KOMEN VEEL TE VEEL SOCIALE HUURWONINGEN IN EEN HEEL KLEIN GEBIED

Wij zijn zeker voorstander van meer sociale huurwoningen. Simpelweg omdat iedereen een woning moet kunnen hebben. De gebiedsvisie maakt duidelijk dat 51% van alle woningen in het plangebied sociale huurwoningen zullen zijn. Procentueel gezien zijn dat minder sociale huurwoningen dan dat er nu in het gebied zijn. In absolute zin zijn het echter veel meer sociale huurwoningen op dezelfde kleine oppervlakte. Dat zorgt voor een disbalans in de gemeenschap. We zien de laatste jaren dat sociale huurwoningen vooral worden toegewezen aan mensen die in sociaaleconomisch opzicht (zeer) kwetsbaar zijn. Door zoveel sociale huurwoningen op zo'n beperkt

oppervlakte te realiseren, concentreert men (gegeven de huidige toewijzingspraktijk) bewust veel sociaaleconomisch kwetsbare mensen op een zeer beperkt aantal vierkante meters. Een opeenstapeling van veel sociaaleconomisch kwetsbare mensen leidt hier (opnieuw: gegeven de huidige toewijzingspraktijk) tot een onverantwoord grote en zelfs immorele stapeling van kwetsbaarheden. In de gebiedsvisie wordt op verschillende plekken gesteld dat een inclusieve buurt het streven is. In dit geval is dat dan wel een inclusieve buurt waar veel sociaaleconomische problemen exclusief gaan landen. Deze gebiedsvisie leidt tot een directe bedreiging van de leefbaarheid.

6

7. ER IS WEINIG TOT GEEN AANDACHT BESTEED AAN HOE WE IN DIT KLEINE GEBIED MET ELKAAR GAAN SAMENLEVEN

Met elkaar samenleven gaat niet vanzelf. Daar zijn onder andere ook voorzieningen voor nodig. De maatschappelijke voorzieningen worden nu ergens midden in het document van de gebiedsvisie (p. 41) genoemd. Bijna als een bijzin. Als voorbeeld van een maatschappelijke voorziening wordt onder andere een yogastudio genoemd. Als het stimuleren van 'kleine en aantrekkelijke sportscholen, zoals een yogastudio' de ambitie van de gemeente verwoordt, wordt ook hier een enorme kans gemist.

Let op: het burgerinitiatief *Heel Noord, Eén Tuin* heeft meermaals aangegeven dat de Tuin van Noord een verzamelplaats is voor tal van

sport- en recreatieverenigingen. Deze sport- en recreatieverenigingen zijn bereid om vergaand samen te werken. Wie nu door het gebied fietst of loopt, weet zich geconfronteerd met allerlei fysieke obstakels die de eenheid en doorgang van de Tuin van Noord belemmeren. In de schetsen van het burgerinitiatief *Heel Noord, Eén Tuin* wordt de mogelijkheid van meervoudig grondgebruik verkend: sportvelden op het dak van een gebouw, een sporthal als onderdeel van het talud naar de overkluizing van de Willem de Zwijgerplaan, enzovoorts. Al deze ideeën zijn structureel genegeerd door de makers van de gebiedsvisie.

8. WAAR ZIJN DE SCHOLEN?

In aansluiting op het vorige punt: het valt op dat in het plan geen ruimte is gereserveerd voor scholen. Ook hier zien we een onnodig beperkte scope van de makers van deze gebiedsvisie. De bouw van omvangrijke projecten als LEAD 1-3 zal leiden tot een forse toename van inwoners. Ook de in deze visie beoogde woningbouw zal tot veel meer inwoners leiden. Op dit moment

is er al sprake van een tekort aan onderwijsruimte. Ondanks de demografische krimp (minder aanwas van kinderen) blijft Leiden een aantrekkelijke stad om de kinderen naar school te laten gaan. De druk op onderwijsruimte is er nu en zal alleen maar groter worden gezien de woningbouwambities van de stad. Daarom de vraag: waar zijn de scholen in deze visie?

9. ER KOMEN ENORME HOOGTE ACCENTEN OP DE VERKEERDE PLAATS

De beperkte blik van de makers van de gebiedsvisie komt ook terug in de plekken waar men de hoogte in wil gaan. Dat gebeurt nu aan de randen van het eigen plangebied. Net alsof de negatieve impact van hoogten van 50 tot 70 meter minder erg is als die 'landt' in het gebied buiten het eigen plangebied. Als men al de hoogte in wil gaan, waarom komen de hoogste gebouwen niet in het centrum van het plangebied te staan? Nu creëert men een enorm hoge muur om het eigen plangebied. Aan het

Joop Vervoornpad komen in deze muur twee 'markers' die het beste kunnen worden gezien als twee uitkijktorens over de volkstuinten van *Tuinvereniging Ons Buiten*. Wij kunnen ons niet vinden in deze hoge muur en 'markers'. Hierbij vragen wij ons ook af of hoogten van 50 tot 70 meter wel passend zijn in een gebied dat nu al (zeer) kwetsbaar is. Eerder hebben we bij punt 6 in dit verband opgemerkt dat de makers van deze gebiedsvisie een stapeling van problemen en uitdagingen blijkbaar geen probleem vinden.

10. VEEL RONKENDE MARKETING- EN WERVENDE BELEIDSTAAL, MAAR WEINIG INHOUD

De gebiedsvisie is een aaneenschakeling van ronkende taal. Alles wat nu hip en belangrijk is, komt in deze gebiedsvisie in woord en beeld terug. Wie de gebiedsvisie afpelt tot wat het gaat worden, ziet een iets minder druk kruispunt Willem de Zwijgerlaan/IJsselmeerlaan/Sumatrastraat; een hele drukke extra weg in de vorm van de Verlengde Kooilaan; een nog slechter bereikbare Tuin van Noord; weinig tot geen ideeën over maatschappelijke voorzieningen; geen samen-

hang met de rest van Leiden-Noord; en vooral een stapeling van heel veel woningen op heel weinig vierkante meters. Dat laatste is wellicht goed voor de woningcorporaties, maar slecht voor ons bewoners en gebruikers van Leiden-Noord. Deze gebiedsvisie kan veel beter. Moet veel beter. Laten we deze versie terzijde schuiven en haar opnieuw maken. En laten we dat deze keer dan met elkaar doen.



10 BOUWSTENEN VOOR EEN BETER LEIDEN-NOORD

OP NAAR EEN GOEDE DOORONTWIKKELING VAN DE GEBIEDSVISIE

Als burgerinitiatief Heel Noord Eén Tuin zien wij heel veel kansen om de conceptgebiedsvisie van de gemeente en de woningcorporaties op een positieve manier door te ontwikkelen. Hierbij

bieden wij 10 belangrijke bouwstenen aan voor een goede en breed gedragen gebiedsvisie op het hele gebied rond de Willem de Zwijgerlaan.

- 1. Maak één visie voor het hele gebied rond de Willem de Zwijgerlaan.**
- 2. Spreid alle sociale huurwoningen over het hele gebied.**
- 3. Kies voor dubbel grondgebruik.**
- 4. Kies voor slimme functiemenging.**
- 5. Kies voor overkluizing van heel de Willem de Zwijgerlaan.**
- 6. Kies voor verbinding met het Singelpark.**
- 7. Kies voor een echt groene wijk.**
- 8. Kies voor meer laagbouw.**
- 9. Kies voor een vitale samenleving.**
- 10. Kies voor co-creatie.**

1. MAAK ÉÉN VISIE VOOR HET HELE GEBIED ROND DE WILLEM DE ZWIJGERLAAN

We hebben een unieke kans om Leiden-Noord echt te verbeteren. In een periode van 10 jaar gaat het hele gebied rond de Willem de Zwijgerlaan volledig op de schop. Dit biedt ongelooflijk veel kansen. Die kansen kun je alleen benutten door nu één visie te maken op het hele gebied rond de Willem de Zwijgerlaan tussen de Gooi-meerlaan en de IJsselmeerlaan. Dit vraagt iets

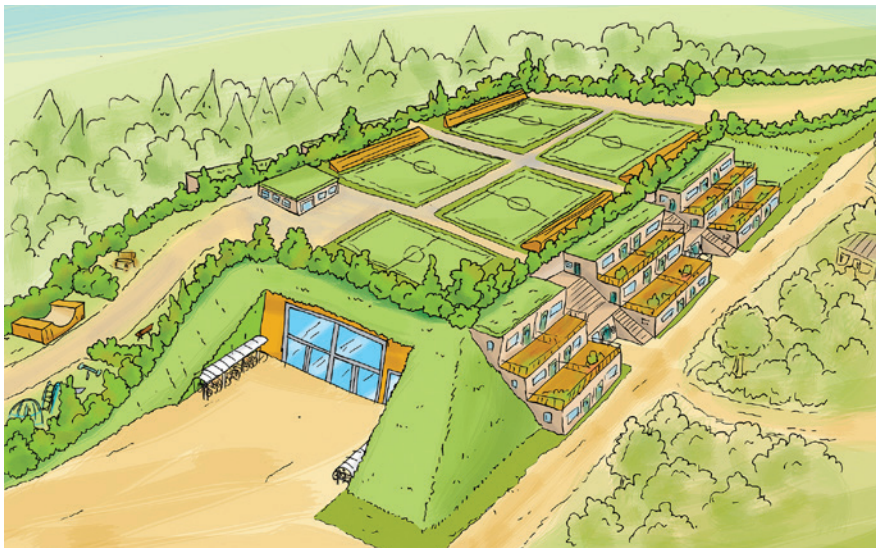
van ons allemaal. Wij zijn bereid om ons eigen belang op te geven als we hierdoor Leiden-Noord beter maken. We hopen dat de woningcorporaties dit ook willen doen. Dan is er veel moois mogelijk. Dat we de bredere gebiedsvisie uiteindelijk in fasen uitvoeren is geen probleem. Dat lijkt ons zelfs vanzelfsprekend. Maar echt succes begint bij één visie op het hele gebied.

2. SPREID ALLE SOCIALE HUURWONINGEN OVER HET HELE GEBIED

Wij zijn voor een goede sociaaleconomische mix van Leiden-Noord. We begrijpen dat de woningcorporaties de kans op het realiseren van veel sociale huurwoningen met beide handen aangrijpen. We snappen ook dat de woningcorporaties de grond die zij nu in bezit hebben, maximaal willen benutten. Echter, we weten dat het een slecht idee is om te veel sociale huurwoningen te concentreren in een te klein gebied. Daarom stellen wij voor om hetzelfde aantal sociale huurwoningen beter te spreiden over het

hele gebied rond de Willem de Zwijgerlaan. Een betere spreiding maakt ook een betere mix van goedkopere en duurdere woningen mogelijk. Een betere mix vertaalt zich in alles door. Van de sfeer in het portiek en op straat tot de samenstelling van de scholen. Veerkracht vereist sterke schouders. Daarom zijn wij voor mixen. De sportverenigingen binnen ons initiatief zijn in dit verband bereid om eventueel te verhuizen of tot nu toe ongedachte oplossingen te verkennen.

3. KIES VOOR DUBBEL GRONDGEBRUIK



Het college kiest voor verdichten. Wij begrijpen dat tot op zekere hoogte. Maar als we dan verdichten, laten we dan slim verdichten. Dit kan door te kiezen voor functie-stapeling. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om woningen te bouwen op de sportvelden en de sportvelden te verplaatsen naar het dak van het complex. Korfbalvereniging Pernix staat open voor een gesprek hierover.

4. KIES VOOR SLIMME FUNCTIEMENGING

Een hedendaagse gebiedsvisie kiest wat ons betreft voor innovatie. Wij stellen daarom voor om in de gebiedsvisie ruimte te creëren voor slimme voorzieningen die bijvoorbeeld slimme concepten als de rijke schooldag fysiek mogelijk maken. Daarvoor moeten we sport, cultuur,

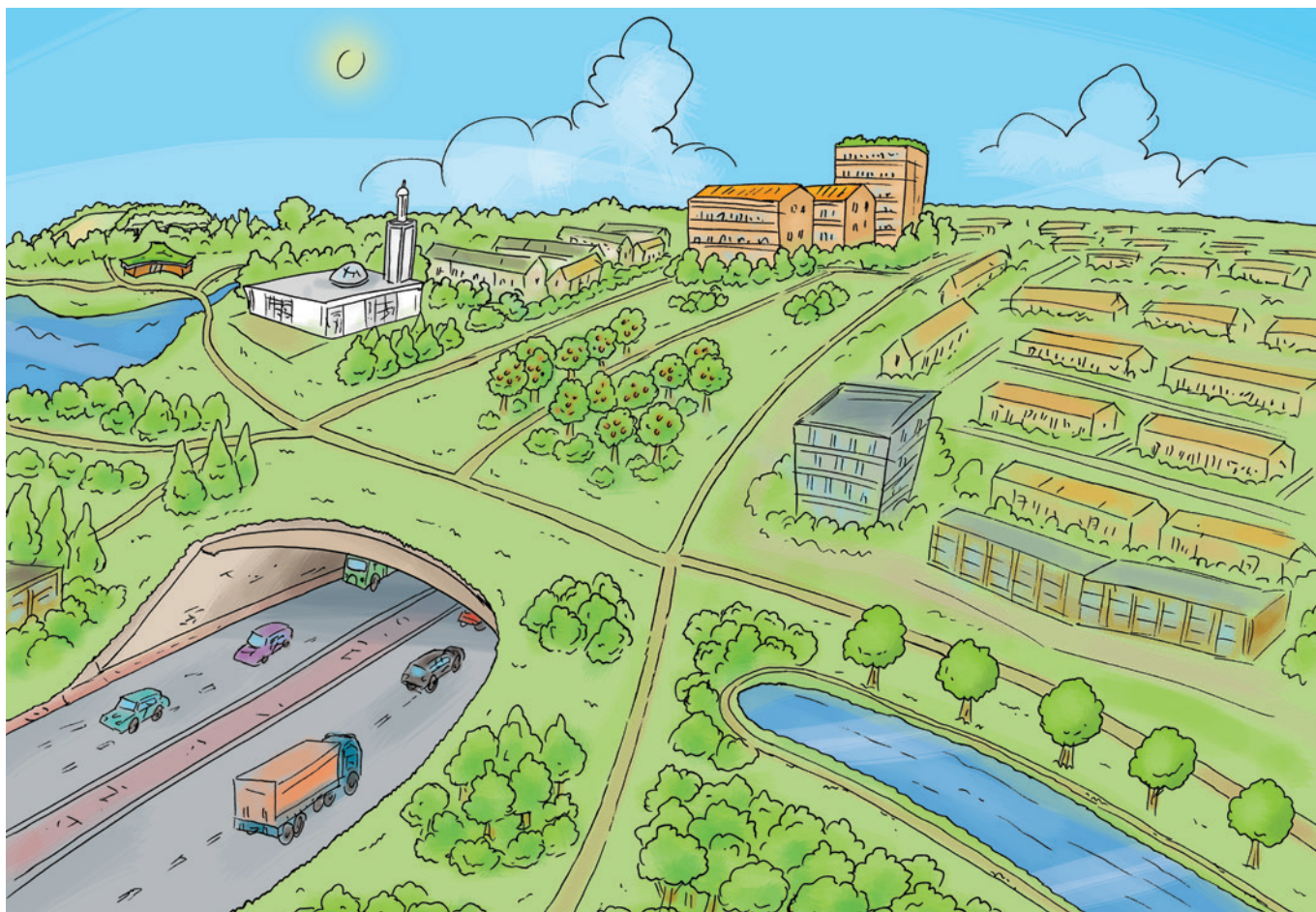
wonen, kinderopvang, buitenschoolse opvang met elkaar combineren in slimme gebouwen. Dat gaat verder dan het oude concept van de Brede School. Vanuit de verenigingen willen wij graag meebewegen om deze verrijking van Leiden-Noord mogelijk te maken.

5. KIES VOOR OVERKLUIZING VAN HEEL DE WILLEM DE ZWIJGERLAAN

De Willem de Zwijgerlaan bedreigt de leefbaarheid van Leiden-Noord. De verwachte toename van het aantal auto's door de aanleg van de Leidse Ring Noord maakt deze bedreiging alleen maar groter. Voor Leiden-Noord is een overkluizing (of desnoods ondertunneling) van de Willem de Zwijgerlaan daarom letterlijk van levensbelang. De overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan tussen de Marnixstraat en het Kooiplein heeft hierbij prioriteit. Die overkluizing zorgt voor de grootste verbetering van de leefbaarheid van Leiden-Noord. Als er dan nog geld

over is zou ook het stuk tussen het Kooiplein en de IJsselmeerlaan overkluist kunnen worden.

Een overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan zorgt ook voor meer bouwmogelijkheden. De sportvelden kunnen we verplaatsen naar de overkluizing en de sportvelden kunnen we vervolgens bebouwen. We kunnen bovendien strak tegen de overkluizing aanbouwen. Daardoor krijgen we er vele vierkante meters bouwgrond bij terwijl we de leefbaarheid vergroten.



6. KIES VOOR VERBINDING MET HET SINGELPARK

Een groter gebied, een betere spreiding en een overkluizing, biedt de ultieme kans om het Singelpark te verbinden met een tweede groene ring dwars door Leiden-Noord. Wandelen over de overkluizing, door en om de Tuin van Noord

heen, richting de haven bij de Zijl... Leiden-Noord verdient het om onderdeel te zijn van een aaneengesloten groenstructuur door de hele stad.

7. KIES VOOR EEN ECHT GROENE WIJK



Wij zijn voor wonen in een park in plaats van wonen naast een park. Dat kan. Daarvoor hoeven we het plangebied alleen maar wat groter te maken. Het groen van de Tuin van Noord trekken we de wijk in via de overkluizing van de Willem de Zwijgerlaan. Door slim om te gaan met de ruimte die er is, zien wij veel mogelijkheden om meer echt toegankelijk groen te creëren. Wij zijn in dit verband bereid om ons flexibel op te stellen en mee te bewegen.

8. KIES VOOR MEER LAAGBOUW

Hoogbouw hoort bij verdichting. Denken we. Toch kan dit anders. Door meer te spreiden hoeven we minder hoog te bouwen. Dat is goed voor de leefbaarheid. Minder mensen op meer

vierkante meters maakt het mogelijk om beter met elkaar om te gaan. Leiden-Noord biedt die mogelijkheid. Alleen moeten we die mogelijkheid met elkaar durven te benutten.

9. KIES VOOR EEN VITALE SAMENLEVING

Samenleven gaat niet vanzelf. Daarvoor hebben we ruimte nodig om elkaar op een natuurlijke manier te ontmoeten. Dat kan heel goed via sport en cultuur. Zowel georganiseerd als ongeorganiseerd. De buitenruimte moeten we hier dan wel op inrichten. Wij zijn voor een gebiedsvisie waarin heel goed is nagedacht

over een antwoord op de vraag hoe we met elkaar een aantrekkelijke, inclusieve samenleving kunnen vormen die op een natuurlijke manier op elkaar betrokken is. De plek waar de scholen komen – ook een ontzettend belangrijke natuurlijke ontmoetingsplaats! – doet er dan ook toe (zie ook punt 4).

10. KIES VOOR CO-CREATIE

Alleen ga je harder, samen kom je verder. Het is een overbekende uitdrukking, maar daarvoor niet minder waar. Samenwerken, samen nadenken, samen ontwikkelen en uiteindelijk samenleven is de sleutel tot een goed, mooi en leefbaar Leiden-Noord. Daarvoor moeten we alles misschien net een beetje anders organiseren dan dat sommigen gewend zijn. Wij staan er open voor om de belangen van ons bewoners, clubs, verenigingen en maatschappelijke organisaties te verenigen met de belangen van de

woningcorporaties en de gemeente. Wij hopen dat de corporaties en de gemeente hier ook voor open staan. Soms zal samenwerken, samen nadenken en samen ontwikkelen vast lastig zijn. Maar het eindresultaat wordt hier naar alle waarschijnlijkheid zoveel beter van dat we dit wat ons betreft moeten doen!

Zullen we met elkaar aan de slag gaan en samen werken aan een beter Leiden-Noord?

WIE ZIJN WIJ?

Het burgerinitiatief *Heel Noord, Eén Tuin* is een initiatief van een groeiende groep bewoners, (bewoners-)organisaties, clubs en verenigingen. Doe mee en sluit je bij ons aan! Dat kan door te mailen naar heelnoordeentuin@gmail.com of door contact op te nemen met een van onderstaande mensen:

Tom van Alphen	06 5514 4221
Anton van den Beukel	06 2559 5473
Vincent Kokke	06 3081 5276
Yung Lie	06 5358 8684
Anja Möltgen	06 2952 2975
Paul Sas	06 2196 2224