



## Buurtvereniging Zeeheldenbuurt



Buurtvereniging Zeeheldenbuurt  
Heemskerkstraat 56  
2315 TJ Leiden  
Tel 06 - 18818993  
Arnoldus01@Ziggo.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van Leiden

Leiden, 12 oktober 2010  
Betreft: reactie Agenda Gebiedsvisie De Waard

Geachte leden van het college,

Onderstaand treft u onze eerste reactie op de conceptagenda Gebiedsvisie De Waard, geschreven door een aantal inwoners van de Zeeheldenbuurt, verenigd in de werkgroep Gebiedsvisie De Waard. Het is nog niet mogelijk geweest namens de hele buurt te reageren. In het vervolgtraject Gebiedsvisie zijn wij dat overigens wel van plan. Wij verwijzen hiervoor naar onze brief van 14 september jl.

### **I. Eerste indruk Agenda**

De eerste indruk die wij als bewoners van deze conceptagenda krijgen, is niet bijzonder gunstig.

1. In hoofdstuk 4 van deze Agenda worden een aantal vragen geformuleerd die in de Gebiedsvisie moeten worden uitgewerkt. Dit gebeurt echter op een behoorlijk sturende manier: niet door open vragen te stellen, dilemma's aan te geven of alternatieven te formuleren, maar door een rechte lijn te trekken van doelstellingen en ontwikkelingen uit onderliggende beleidsnota's naar de vragen. De Agenda maakt daarmee een dichtgetimmerde indruk. De doelen liggen vast, de vragen betreffen alleen de uitwerking.

2. Het volgende dat opvalt is de hoeveelheid doelen die in de Agenda voor De Waard zijn geformuleerd. Er wordt zowel ingezet op woningbouw voor hogere inkomens, meer bedrijvigheid op het bedrijventerrein en in de wijk zelf (door de zonering op te heffen), toevoeging van een waterberging, nieuwe recreatiemogelijkheden aan de randen, als op een doorgaande verbinding door de wijk naar het stadscentrum. Maar omdat het gaat om een agenda, worden binnen deze opsomming geen prioriteiten gesteld. En dat laatste leidt – gewild of ongewild - tot een totaalbeeld dat mensen kan verontrusten. De vele potenties die de Agenda de wijk toedicht kunnen immers alleen tegelijk gerealiseerd worden als er radicaal gekozen wordt voor sloop en hoogbouw. Hoe verder je met lezen vordert in de Agenda, hoe meer dit beeld zich opdringt.

3. De Agenda komt hierdoor ook over als een wensenlijstje bedacht op de tekentafel, waarin geen rekening wordt gehouden met de bestaande situatie in de wijk en haar bewoners. De Waard wordt voornamelijk beschreven als vastgoedlocatie met potenties. De huidige inwoners en vooral hun wensen ten aanzien van de inrichting van de wijk komen amper aan bod. De grond vertegenwoordigt waarde, mensen blijkaar een stuk minder.

4. De combinatie van behoorlijk gestuurde vraagstelling aan de ene kant en een brede waaier aan doelstellingen aan de andere kant maakt het ook heel lastig om op deze Agenda te reageren. Uit de tekst

rijst een beeld op van een wijk die onder druk staat, maar omdat er tegelijkertijd geen harde keuzes worden gemaakt, blijft het allemaal een beetje glibberig. Daarbij komt dat het stuk op een irritante, reclameachtige manier is geschreven. Het lijkt erop alsof Portaal en de gemeente grote ingrepen in de wijk willen verkopen.

## **II. Uitgangspunten werkgroep**

De groep mensen die voor deze brief inbreng heeft geleverd, heeft op grond van de sterke punten/kansen en knelpunten/bedreigingen een uitgangspuntenlijstje geformuleerd aan de hand waarvan de concept-agenda Gebiedsvisie is beoordeeld. Wij willen echter niet de indruk wekken de mening van de gehele buurt te kunnen weergeven.

### *Sterke punten van de huidige wijk Zeeheldenbuurt/De Waard*

- Het is wijk met een sterke sociale cohesie. Veel familieleden van meerdere generaties wonen bij elkaar in de buurt. In de Zeeheldenbuurt wordt relatief veel mantelzorg gegeven. Voorkomen moet worden dat door herstructurering van de wijk de sociale cohesie vermindert.
- Aansluitend op het vorige punt: het is ook een wijk met een sterke identiteit en een besef van een gedeeld verleden. Veel mensen wonen er vanaf hun geboorte. Talloos zijn de verhalen over de mensen die er vroeger woonden, de vele winkeltjes, de slootjes en weilanden, de oorlog, enzovoorts. Ook de vooroorlogse architectuur van de wijk draagt bij aan de identiteit en charme van de wijk.
- Mensen wonen graag in de Zeeheldenbuurt. Door het omringende water en bedrijventerrein is het is een besloten, dorpse buurt, die toch dicht bij het centrum van de stad ligt. De meeste huizen hebben een tuin.
- Door de strikte scheiding tussen van woonbuurt en bedrijventerrein is het een relatief verkeersveilige, kindvriendelijke buurt. Dat is niet altijd zo geweest: er is door de buurt jarenlang bij de gemeente gelobbyd om die zonering voor elkaar te krijgen. Afgelopen jaar heeft de wijkvereniging met succes zich ingezet om de in de Structuurvisie voorziene verbindingroute tussen de Rondweg-Oost en de Zijlsingel te veranderen in een fietsverbinding.

### *Mogelijke knelpunten en/of bedreigingen*

- Twee belangrijke wijkvoorzieningen staan onder druk: door bezuinigingen wordt buurthuis 't Schippertje met opheffing bedreigd. Ook is het nog niet duidelijk of de basisschool De Dolfijn voor de wijk behouden kan blijven;
- Parkeren is soms lastig, dit komt mede door de parkeerders van buiten de wijk die een plekje zoeken om in de buurt van de binnenstad gratis te kunnen parkeren;
- Groen: bij de renovatie van corporatiebezit halverwege de jaren '80 zijn veel oude bomen gekapt die lang niet allemaal zijn vervangen. De wijk maakt mede daardoor een stenige indruk. Daarnaast gaan momenteel de iepen langs de Zijlsingel hard achteruit;
- De aangekondigde herstructurering van het bezit van Portaal: door veel huurders wordt dit proces als zeer bedreigend ervaren.

Dit leidt tot de volgende *uitgangspunten* voor de beoordeling van de Agenda Gebiedsvisie:

- De wijk blijft staan en wordt opgeknapt;
- Het woongebied wordt in omvang niet aangetast door andere functies;
- Er moet niet meer verkeer in de buurt komen: de zonering blijft in verkeerstechnisch opzicht in stand.
- Ook komt er – zoals eerder besloten door de Raad bij de behandeling van de Structuurvisie - geen doorgaande weg door de wijk.
- De wijk behoudt haar voorzieningen, waaronder de school, de speeltuin, het buurthuis en het muziekverzamelgebouw;
- Er komt meer groen komen in de wijk;
- Indien investeringen plaats vinden in de wijk (of het nu gaat om wijk economie, leisure of andere functies), dan moeten bewoners daar ook van kunnen profiteren.

### III. Commentaar op de Agenda

#### Hoofdstuk 2: bespreking van de nota's waarop de Agenda is gebaseerd

In hoofdstuk 2 van de Agenda komen alle beleidsnota's aan bod, waarop het stuk is gebaseerd. Hieronder volgt commentaar op een aantal ervan.

##### *Structuurvisie*

Als de Structuurvisie naast de Agenda wordt gelegd, valt het volgende op:

1. In de Agenda staat nergens vermeld dat de Structuurvisie leidend is boven alle andere besproken stukken. Dit is relevant omdat de inhoud van die nota's van de Structuurvisie of van de amendementen die de Raad over de Structuurvisie heeft aangenomen, kan afwijken. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Woonvisie.
2. Een aantal amendementen en een motie die de Gemeenteraad in december 2009 over de Structuurvisie heeft aangenomen, zijn niet of slechts marginaal in de Agenda verwerkt:
  - Amendement A090130/2: 'Bij de uitwerking van de gebiedsvisies zal de gemeente zich actief inzetten voor renovatie en niet voor sloop.' Aan dit amendement wordt lippendienst bewezen in hoofdstuk 2, maar in hoofdstuk 4 in de paragraaf 'Wonen: bestaande voorraad en nieuwbouw' blijft het ongenoemd. Kernwoorden in deze paragraaf zijn onder andere 'diversificatie van het woningbezit' (Portaalbezit), 'sloop-nieuwbouw' van particuliere huizen en 'herstructurering' (sloop) om woningbouw in het duurdere segment mogelijk te maken.
  - Amendement A090130/4: 'Met deze Structuurvisie wil Leiden inzetten op het realiseren van kwalitatief goede woningen voor alle inkomensgroepen en in alle prijsklassen.' De nadruk die in de Agenda ligt op bouwen voor hogere inkomens contrasteert hiermee.
  - Amendement A090130/10: 'Er zal voor projectgebieden en uitwerkingsgebieden binnen de financiering een percentage gereserveerd dienen te worden voor de realisatie van bovenwijkse voorzieningen in Leiden.' Komt niet aan de orde.
  - Amendement A090130/11: 'De tekst bij de plattegrond op pagina 54 (nu 56) aan te passen en te wijzigen in 'ruimtelijke verbinding met de binnenstad bestemd voor langzaam verkeer'. In de Agenda wordt de indruk gewekt dat het om een verbinding gaat voor alle verkeer.
  - Amendement A090130/12: 'Bij gebiedsuitwerkingen wordt ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod voor alle inkomensgroepen en voldoende speelruimtes voor kinderen en jongeren.' Het streven naar gedifferentieerde woningbouw is niet het beeld dat de Agenda schetst. Het feit dat er voldoende speelruimte voor kinderen en jongeren moet zijn, wordt wel genoemd, maar blijft nog onuitgewerkt.
  - Motie M090130/1: 'Het college wordt opgedragen om een sociaal-maatschappelijke structuurvisie te ontwikkelen met een zo groot mogelijke inbreng van instellingen en bewoners in Leiden.' Niet genoemd.

Wij verzoeken u ervoor zorg te dragen dat bovenstaande amendementen en de motie alsnog in de Agenda Gebiedsvisie De Waard verwerkt worden.

3. Ten slotte staat in de Structuurvisie over De Waard het volgende te lezen: 'Of en hoe deze veelheid van kansen binnen een wijk gerealiseerd kunnen worden, moet nader worden uitgewerkt in een gebiedsvisie.' In de Structuurvisie wordt dus de vraag gesteld of alle ontwikkelingskansen die voor De Waard genoemd worden, wel haalbaar zijn. Die notie ontbreekt in de Agenda.

##### *Opvallende punten uit andere nota's*

De werkgroep heeft nog geen tijd gehad om alle andere genoemde beleidsnota's te bestuderen en komt daar graag later graag op terug. Wel vallen ons een aantal dingen op:

1. In de Regionale Structuurvisie wordt blijkbaar gesproken over een versterking van de groenblauwe verbindingen aan de noordkant, terwijl de Leidse Structuurvisie deze verbindingen aan de oost- en westkant wil versterken.

#### 3/4. Strategisch Portfoliobeleid Portaal en de Prestatieafspraken

In de Prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente is afgesproken dat corporaties samen met de gemeente gebiedsvisies gaan opstellen. In onze optiek is de rol van de gemeente kaderstellend en die van de corporaties – in dit geval Portaal - uitvoerend. Het is ongewenst als Portaal de kaders mee zou mogen bepalen. Het Strategisch Portfoliobeleid van Portaal kan immers strijdig zijn met het algemene belang dat leidend moet zijn in de Gebiedsvisie. In de Agenda wordt echter geen woord gewijd aan mogelijke belangenconflicten die de gekozen constructie kan opleveren en hoe deze zouden moeten worden opgelost.

Daarnaast is in de Prestatieafspraken sprake van ‘verkopen en slopen woningen om nieuwbouw te kunnen realiseren en de woningvoorraad te verbeteren.’ Hoe verhoudt deze uitspraak zich tot de uitspraak in de Structuurvisie dat zoveel mogelijk gestreefd moet worden naar renovatie?

5. Plan van aanpak Afweging Ingrep Portaalbezit Zeeheldenbuurt & Gebiedsvisie De Waard:  
Gesteld wordt dat het ‘vooroorlogse bezit van Portaal in bouw- en woningtechnisch slechte staat verkeert’. De technische rapporten die in opdracht van Portaal in de zomer van 2010 over de woningen zijn opgesteld, nuanceren dit beeld. De staat van de woningen verschilt, o.a. omdat in het verleden in sommige straten sprake is geweest van hoogrenovatie en in andere alleen van groot onderhoud.

6. Woonvisie, Hoogbouwnota, Regionale Woonvisie, Kernpublicatie Woon2006.  
In de Agenda wordt uit de Woonvisie de conclusie getrokken dat in De Waard de volgende woonmilieus moeten worden toegevoegd: ‘stedelijk wonen duur’ (hele wijk), ‘groene rand’ (hele wijk) en ‘stedelijk wonen centrum’ (Zeeheldenbuurt). De vraag is of de doelen uit deze visies nog geheel corresponderen met de aangenomen versie van de Structuurvisie.

7. Strategisch kader bedrijventerreinen/BRO-onderzoek/In goede banen Leiden:  
Bovenstaande nota’s willen ‘kantoren realiseren op goed bereikbare en zichtbare locaties met aansprekende architectuur’.

- In hoeverre is daar nu nog behoefte aan? Landelijk is er op dit moment sprake van veel leegstand van kantoren. Het is zelfs de vraag is of er langzamerhand niet sprake is van een structureel kantorenoverschot. In de Agenda wordt gesteld dat er bijna geen leegstand is op bedrijventerrein De Waard, maar of dit ook voor nieuw te bouwen kantoren geldt is onduidelijk.
- Een onderwerp dat niet besproken wordt is dat bedrijventerrein De Waard niet optimaal bereikbaar is vanaf openbaar vervoerknooppunten, met name vanaf de NS-stations in Leiden. Dat betekent meer autoverkeer van en naar De Waard.
- Welke architectonische eisen kunnen worden gesteld? Valt een bedrijventerrein niet onder een (zeer) terughoudend welstandsregime?

In het BRO-onderzoek wordt gesteld dat ‘de markt woningbouw als waardevollere vastgoedontwikkeling [ziet]’ De Regionale Structuurvisie wijst het bedrijventerrein aan als regionale woningbouwlocatie. In hoofdstuk 4 blijft dit gegeven echter onvermeld. In de Agenda ontbreekt een helder afwegingskader tussen woningbouw versus bedrijven.

8. Welstandsnota:

Naast ‘het belang van monumenten en beeldbepalende panden’, gaat het ons inziens ook om het belang van ensembles van woningen in de Zeeheldenbuurt.

De werkgroep is verder zeer geïnteresseerd naar de bevindingen in het cultuurhistorisch onderzoek naar de bebouwing van de Zeeheldenbuurt, dat binnenkort uitkomt.

9. Ringweg-Oost:

Opgemerkt moet worden dat de besluitvorming over de aanleg en (mede)financiering van de Ringweg-Oost door Leiderdorp en de provincie nog niet is afgerond.

10. Kadernota bereikbaarheid:

Gesteld wordt dat de ‘De Waard valt buiten het gebied voor parkeerregulering’ en dat de ‘parkeerdruk moet worden aangepakt’. Hoe?

11. Detailhandelstructuurvisie:

- ‘Uitbouw recreatieve winkelfunctie van de binnenstad door verbetering van de ruimtelijk economische structuur’: verderop in de Agenda wordt De Waard als onderdeel van de binnenstad gezien: betekent dat uitbouw van de recreatieve winkelfunctie in De Waard?
- ‘Thematische ontwikkeling in de detailhandel op terrein van wonen en volumineuze artikelen wordt overlaten aan Leiderdorp en Zoeterwoude’. Dit contrasteert met de in hoofdstuk 4 genoemde aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein voor grootschalige detailhandel.

#### 12. Regionaal Milieubeleidsplan/Bestemmingsplan:

‘Herstructurering van woon- en werkgebieden heeft voorrang op het uitbreiden ervan: waar mogelijk zal intensief en meervoudig gebruik van de ruimte worden bevorderd. In stedelijke gebieden is er aandacht voor gestapelde bouw.’ Wat zijn de mogelijke gevolgen voor De Waard: grote appartementencomplexen? Maar ook mogelijk meervoudig en gestapeld gebruik van het bedrijventerrein blijft in hoofdstuk 4 onbesproken.

### **Hoofdstuk 3: schets van de nieuwe condities voor de wijk**

In dit hoofdstuk worden onder het motto ‘Ook als we niets doen, verandert er veel’ ontwikkelingen geschetst die volgens de opstellers op De Waard van invloed zijn. Op grond van deze ontwikkelingen worden vervolgens uitspraken gedaan over nieuwe condities, die resulteren in een integrale opgave voor een gebiedsvisie.

Wat opvalt bij de schets van de ontwikkelingen en condities, is dat nergens cijfers of bronnen worden vermeld. Wij bevelen aan om bij Gebiedsvisie wel deze gegevens op te nemen.

*Enige opmerkingen over de ontwikkelingen:*

#### 2. De Waard is een wijk in beweging:

- ‘Gentrificatie leidt tot menging van inkomensgroepen en (...) een diversere wijk’: het zou interessant zijn te weten wat voor mogelijke gevolgen deze ontwikkeling heeft op de sociale samenhang in de wijk.
- ‘De vestiging van meer hoger opgeleiden leidt mogelijk tot de vestiging van meer en andere voorzieningen’: dit komt nogal speculatief over. In andere woonwijken rond het centrum is dit ook niet het geval.
- ‘De bestaande bevolking van De Waard vergrijsst’. Maar de ‘bestaande bevolking’ bevat inmiddels ook jonge hoog opgeleide stellen met een koophuis, het gevolg van de eerder genoemde gentrificatie. Uit gegevens van de gemeente blijkt dat De Waard zelfs iets minder vergrijsd is dan andere wijken in Leiden ([www.leidenincijfers.nl/categorie.asp](http://www.leidenincijfers.nl/categorie.asp))
- ‘In De Waard vestigen zich andere bedrijven’: ook hier ontbreekt een overzicht van de bestaande bedrijven en de veranderingen de laatste jaren.

#### 3. De omgeving van De Waard verandert

- ‘De omvang van de binnenstad breidt zich uit naar buiten de Singel’: dit is lang niet overal in Leiden het geval (en op dit moment ook niet in De Waard). Integendeel, de binnenstadswijk waar De Waard aan grenst, heeft niet meer binnenstadsfuncties dan een doorsnee buitenwijk.
- ‘Met de nieuwe rondweg komt De Waard letterlijk binnen de ring te liggen’: dat klopt, maar dat geldt ook voor veel andere wijken, als De Kooi, de Burgemeesterswijk en dergelijke. In dit stukje wordt de indruk gewekt dat De Waard hierdoor een soort (bruisende) binnenstadswijk zal worden. Dat lijkt ons te romantisch gedacht. Ook het plan om de Noordostrand van de stad om te vormen tot een creatieve wijk, bestaat feitelijk alleen op papier.

#### 4. De veranderingen binnen en buiten de wijk hebben mogelijk grote gevolgen

- ‘De Waard wordt steeds interessanter als vestigingsplaats: voor andere bedrijvigheid, bijvoorbeeld grootschalige detailhandel (...); In de wijk zelf zullen economische activiteiten ontstaan (...). De Meelfabriek zal deze ontwikkelingen in De Waard verder kunnen versterken’: deze uitspraken worden niet of amper onderbouwd.
- ‘Als woonplek wordt De Waard aantrekkelijker. De ontwikkeling van nieuwe woonmilieus in het midden en hogere segment is kansrijk, zowel op het bedrijventerrein als door herstructurering van delen van de bestaande woonwijk.’ Ook die uitspraak wordt niet nader onderbouwd.

### *Integrale benadering*

‘De diverse autonome ontwikkelingen ... zullen hoe dan ook tot verandering van de wijk leiden’ [...] Er kunnen meerdere doelstellingen worden bereikt voor zowel de wijk als de hele stad:

- de vraag op de woningmarkt
- het behouden van middengroepen voor de stad
- het behoud van voldoende sociale huurwoningen met toekomstkwaliteit
- de versterking van de creatieve economie aan de Noordoostkant stad
- versterking regionale groenblauwe structuur

Wat opvalt bij de integrale benadering is dat voornamelijk doelen worden genoemd die van belang zijn voor de stad als geheel, de woningcorporatie en de regio, en niet onderwerpen die de wijk en haar inwoners betreffen. Het lijkt wel een kopie van de doelen van de Stadsvisie en de Structuurvisie.

### **Hoofdstuk 4: vragen voor de Gebiedsvisie: commentaar op de tekst en aanvullende vragen**

In dit hoofdstuk volgt per onderdeel eerst (een onderdeel van) de tekst in de agenda en daarna commentaar erop. Vervolgens formuleert de werkgroep aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie.

#### *Paragraaf ‘Werken in de hele Waard’*

##### Algemeen

De groei van de creatieve economie, leisure en het aantal zzp’ers is een vaststaand feit, evenals het groeiend economisch belang van deze sectoren voor de Leidse economie. Wel bestaat er in de werkgroep huiver voor mogelijke aantasting van het woongebied door toevoeging van economische functies. De vraag is hoe je ambachtelijke- en creatieve bedrijvigheid kan stimuleren zonder het bestaande woongebied aan te tasten.

##### **Aanvullende vraag voor de Gebiedsvisie:**

- Hoe kun je ambachtelijke-, leisure- en creatieve bedrijvigheid stimuleren zonder het bestaande woongebied aan te tasten?

##### 1. Wijkeconomie

###### Tekst:

‘De Waard zal zich steeds meer tot een centrumstedelijk milieu ontwikkelen, zoals in vele Nederlandse steden met wijken rondom het centrum. (...) dat betekent dat de wijk meer menging van wonen en werken zal krijgen’.

###### Commentaar

Het ontstaan van gemengde wijken aan de randen van binnensteden waar zowel gewoond als gewerkt wordt, is geen automatisme. Er zijn evengoed wijken – ook binnenstadswijken in Leiden zelf - aan te wijzen waar een dergelijk proces *niet* plaats vindt of plaatsgevonden heeft. Menging is ook een politieke keuze.

Op zich is het niet vreemd om te kijken naar de ontwikkelingsmogelijkheden van een wijkeconomie in De Waard. In het verleden waren veel kleine winkels in de Zeeheldenbuurt gevestigd, maar deze zijn vrijwel allemaal verdwenen. Deze winkels hadden ook een belangrijke sociale functie voor de wijk. Zij fungeerden als ontmoetingsplaats en ouderen hoefden voor hun boodschappen de wijk niet uit.

Een mogelijk negatieve kant van het toestaan van de menging van wonen en werken is echter parkeer- en verkeersoverlast. Belangrijk voor De Waard is dat de bestaande zones voor wonen en werken *in verkeerstechnisch opzicht* niet worden doorbroken. De zonering is het resultaat van langdurige inzet van buurtbewoners om zwaar verkeer van en naar het bedrijventerrein uit de wijk te bannen. Dit verkeer zorgde destijds niet alleen voor geluidsoverlast en luchtvervuiling, maar ook voor levensgevaarlijke verkeerssituaties, met name voor kinderen. Extra verkeer van en naar het bedrijventerrein en dan vooral (zwaar) werkverkeer door de wijk moet voorkomen worden.

Cruciaal is dus wat voor soort werkgelegenheid in de wijk de gemeente wil stimuleren. Wil men ambachtelijke bedrijfjes die de wijk in en uit moeten, zzp’ers die een belastingpraktijk aan huis hebben of

bijvoorbeeld kleinschalige winkeltjes? Er zijn verschillen in benodigde faciliteiten, ruimtebeslag (bijvoorbeeld loodsen), parkeer- en verkeersoverlast en in functies voor de buurt zelf.

#### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Bij het stimuleren van welk soorten werkgelegenheid is de wijk zelf het meest gebaat?
- Hoe zou je werkgelegenheid in de wijk zelf kunnen stimuleren zonder dat dit leidt tot extra parkeer- en verkeersoverlast?
- Hoe kun je werkgelegenheid in de wijk ontwikkelen zonder dat dit ten koste gaat van het bestaande woongebied?

## **2. Creatieve economie en ambachtelijke bedrijvigheid**

### Tekst:

‘De creatieve economie wordt een belangrijke peiler van de Leidse economie (...) De creatieve economie in De Waard zou robuuster en sterker kunnen worden ontwikkeld als er een economische relatie ontstaat tussen De Waard en het Noordoostelijke gedeelte van de binnenstad (inclusief Meelfabriek) waar creatieve economie zich ontwikkelt’.

### Commentaar:

Op dit moment is creatieve bedrijvigheid beperkt tot een aantal plekken in het noordoostelijke deel van de binnenstad. Ook zal het nog wel een tijd duren voordat de Meelfabriek daadwerkelijk als locatie voor creatieve bedrijvigheid gaat functioneren. In De Waard zelf is er weinig of geen creatieve bedrijvigheid en het is ook de vraag of die zich daar spontaan zal ontwikkelen. De gemeente zou er inderdaad voor kunnen kiezen om deze soort bedrijvigheid in De Waard te gaan stimuleren. De vraag is of daarop ingezet zou moeten worden.

In de Agenda is onduidelijk over welke soorten creatieve bedrijvigheid het precies gaat. Aan welke faciliteiten is behoefte? Veel creatieve bedrijfjes zijn begonnen in oude fabriekspanden of kraakpanden, met (zeer) lage woonlasten. Aan wat voor soort huren wordt bijvoorbeeld gedacht? In hoeverre biedt De Waard mogelijkheden voor ontwikkeling van creatieve bedrijvigheid waar in Leiden vraag naar is? De gemeente heeft al op meerdere plekken verspreid over de stad in creatieve bedrijvigheid (o.a. Haagweg, Nieuwe Energie, Meelfabriek) geïnvesteerd. Veel moet zich nog bewijzen. Is verdere spreiding van die investeringen door ook De Waard erbij te betrekken wel gewenst?

#### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Over welke soort creatieve bedrijvigheid, welke mogelijke faciliteiten en in welke prijsklasse huren hebben we het in dit geval?
- In hoeverre biedt De Waard mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van deze creatieve bedrijvigheid?

## **3. Aanbod Leisure**

### Tekst:

‘Het water van De Waard wordt momenteel nauwelijks benut. In de Structuurvisie worden de waterlopen aan de oost- en westkant van De Waard benoemd als onderdelen van groenblauwe doorgaande verbindingen op regionaal niveau.’

### Commentaar:

Opvallend is dat in de Regionale Structuurvisie wordt gesproken over ontwikkeling van de noordkant van De Waard. Dat laatste ligt ook eigenlijk het meest voor de hand. Aan de oostkant wordt immers de nieuwe ringweg aangelegd en aan de westkant is de ruimte voor ontwikkeling van leisure aan de zijde van De Waard beperkt. Ook valt op dat de geformuleerde vraag voor de Gebiedsvisie alleen betrekking heeft op het belang van watersportgerelateerde voorzieningen voor de stad. Bewoners blijven ongenoemd. De werkgroep vindt het belangrijk dat de oevers van De Waard zoveel mogelijk openbaar toegankelijk blijven. De mensen die er wonen, moeten ook kunnen profiteren van de nieuwe voorzieningen.

#### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Hoe kun je leisure-voorzieningen in De Waard op zo’n manier ontwikkelen dat de bewoners zelf er ook van kunnen profiteren?

#### 4. Grootschalige detailhandel en diensten

##### Tekst:

‘De aanleg van de nieuwe ringweg heeft ingrijpende gevolgen voor het werkgebied. Het (...) wordt een zichtlocatie die bovendien direct is aangesloten op het regionale netwerk. De Waard krijgt een ruimtelijke koppeling met de grootschalige detailhandel in De Baanderij in Leiderdorp. Dit zal mogelijk leiden tot marktdruk (...). Bijvoorbeeld om ook hier grootschalige detailhandel te vestigen of vormen van dienstverlenende bedrijvigheid (...).’

##### Commentaar:

De werkgroep vindt het vreemd dat een stad met zo weinig ruimte voor woningbouw haar grond verspilt door het handhaven van een bedrijventerrein pal naast de Baanderij in Leiderdorp.

Het zou beter zijn als Leiden samen met de haar omringende gemeenten een samenhangende economische strategie ontwikkelt. Iedere gemeente zijn eigen bedrijventerrein en dan pal tegenover elkaar is toch echt achterhaald. Door de herinrichting en zo mogelijk stapeling van de economische activiteiten kan er veel grond beschikbaar komen voor woningbouw en kunnen veel van de ambities die in de Agenda worden verwoord, daar worden gerealiseerd.

De werkgroep ziet in ieder geval het nut niet in van ontwikkeling van grootschalige detailhandel op het bedrijventerrein De Waard, als op de Baanderij.

##### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Wat is een goede functieverdeling tussen het bedrijventerrein De Waard en De Baanderij in Leiderdorp?
- Hoe kan door herinrichting en zo mogelijk stapeling van economische activiteiten extra ruimte voor woningbouw en andere voorzieningen worden gecreëerd?

#### 5. Werkgelegenheid

##### Tekst:

‘Werkgelegenheid is cruciaal voor het functioneren van de stad, zeker in steden met veel ‘nieuwe economie’ (kennis en creatief) zoals Leiden. In De Waard zal in toenemende mate druk ontstaan op de hectaren bedrijventerrein. Tegelijkertijd zou het doorbreken van de zonering in De Waard nieuwe plekken voor werken mogelijk maken. De crux is het debat toe te spitsen op de werkgelegenheid.’

##### Commentaar:

De werkgroep vat de tekst als volgt op: werkgelegenheid is voor Leiden cruciaal, de druk het bedrijventerrein neemt toe en doorbreking van de zonering maakt nieuwe werkplekken mogelijk. De zonering is destijds niet voor niets ingevoerd. Daardoor is de overlast van verkeer naar en van het bedrijventerrein drastisch teruggebracht. Als de zonering doorbroken zou worden, heeft dit flinke gevolgen voor de verkeerssituatie in een woonwijk. Denk aan verkeersveiligheid, sluipverkeer en parkeer- en geluidsoverlast.

Zoals hierboven meerdere keren is gesteld, maakt de werkgroep geen bezwaar tegen stimulering van werkgelegenheid in de wijk zelf. Wel zou er - wat ons betreft - rekening gehouden moeten worden met een aantal randvoorwaarden:

- Geen aantasting (maar eerder uitbreiding) van het bestaande woongebied door een deel van het bedrijventerrein voor woon- en andere functies te gebruiken
- De zonering wordt in verkeerstechnisch opzicht niet doorbroken: geen toename van parkeer- en verkeersoverlast in de wijk
- profijt voor de inwoners van de wijk van investeringen in de wijk economie, creatieve bedrijvigheid en in leisure.

##### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Wat zijn de mogelijkheden voor extra werkgelegenheid in De Waard zonder dat de leefbaarheid van de wijk (met name woonfunctie en verkeersveiligheid) erdoor wordt aangetast?
- Hoe kunnen de inwoners maximaal profiteren van investeringen in wijk economie, creatieve bedrijvigheid en in leisure?
- Welke functies kunnen op het huidige grensgebied tussen de Zeeheldenbuurt en De Waard worden gerealiseerd?



## *Paragraaf Wonen: bestaande voorraad en nieuwbouw*

### 1. Hart van de wijk

#### Tekst:

‘De wijk maakt al een kwaliteitsslag. (?) De vraag is hoe het Portaalbezit daar aan kan bijdragen. Diversificatie en uitbreiding van de woningvoorraad (ook buiten bezit Portaal) is gunstig voor de huidige bewoners doordat het mogelijk leidt tot:

- meer draagvlak voor voorzieningen,
- een completere wijk met eigen school en speeltuin (*die zijn er nu al...*)
- een sterkere wijk economie (*dit is speculatief*)
- mogelijkheden voor een verhuiscarrière in de wijk (*die zijn er nu ook – zeker bij koop*)
- een groenere openbare ruimte’ (*diversificatie leidt niet automatisch tot een groenere wijk*)

#### Commentaar:

De tekst doelt hoogstwaarschijnlijk op diversificatie van de woningvoorraad door bouw in het midden- en hogere segment in zowel de huur- als koopsector, maar geheel duidelijk is dit niet. De gevolgen van diversificatie worden ons inziens overdreven voorgesteld.

Over de geformuleerde vraag over de ontwikkeling van het Portaalbezit merken wij op dat de Bewonerscommissie de Zeehelden en Portaal hierover al een tijd met elkaar in gesprek zijn. Het gaat hier niet om een vraag die primair in de Gebiedsvisie moet worden beantwoord.

De vraag ontbreekt naar wat er behouden zou moeten blijven van de bestaande - historische – wijk. Het gaat ook om Leidse stadsgeschiedenis. De buurt rond de Meelfabriek is in de jaren ’70 geheel gesloopt waarmee ook de identiteit van dit stuk Leiden is verdwenen. Laat die beker aan onze buurt voorbij gaan.

#### **Aanvullende vraag voor de Gebiedsvisie:**

- Wat is uit historisch en cultuurhistorisch oogpunt het behouden waard?

### 2. Sociale woningbouw en senioren

#### Tekst:

‘Portaal wil blijvend een goede kwaliteit bieden voor de woonomgeving van haar huurders. Speciale aandacht is daarbij voor senioren en lagere inkomens. (...) Portaal heeft afgesproken met haar bewoners dat zij hoe dan ook in de wijk zullen mogen blijven wonen.’

#### Commentaar:

Over de geformuleerde vraag over de verbetering van de woning en de woonomgeving zijn de Bewonerscommissie de Zeehelden en Portaal eveneens met elkaar in gesprek.

Uit een enquête dit voorjaar onder de zittende huurders blijkt overigens dat het overgrote deel van de huurders heel graag in hun eigen huis wil blijven wonen. Zij willen het liefst niets veranderen, maar als er dan toch iets moet gebeuren dan renovatie met aandacht voor energiebesparende maatregelen en geen sloop. Mensen geven aan dat zij in de buurt zijn geboren en er zeker niet weg willen. Weer anderen schrijven dat zij zelf erg veel aan de woning hebben gedaan, waardoor deze in een uitstekende staat verkeert. De Bewonerscommissie streeft daarom naar renovatie van de huidige woningen.

#### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Blijven er voldoende mogelijkheden voor een huis met tuin, dat ook nog betaalbaar is?
- Wat zijn de sociale gevolgen van herstructurering, bijvoorbeeld voor sociale cohesie in de wijk?

### 3. Particuliere woningen

#### Tekst:

‘Delen van de voorraad koopwoningen kampen met dezelfde onderhoudsvraagstukken als Portaal. Het is denkbaar dat meerdere huiseigenaren gezamenlijk voor sloop-nieuwbouw zouden willen kiezen. Hierbij zouden nieuwe vormen van collectief opdrachtgeverschap een meervoudige impuls aan de wijk kunnen geven. Portaal zou hierbij eventueel de inhoudelijke know-how kunnen leveren.’

#### Commentaar:

De stelling dat ‘delen van de voorraad koopwoningen met dezelfde onderhoudsvraagstukken als Portaal kampen’ wordt nergens onderbouwd. De voorgestelde constructie (‘meerdere eigenaren kiezen voor sloop-nieuwbouw’) komt op sommige mensen zelfs wat brutaal over. Daarnaast kan de herstructurering van het Portaalbezit ook voor particuliere eigenaren vervelende gevolgen hebben. Zowel Portaal als de gemeente zullen hier rekening mee moeten houden.

#### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Welke gevolgen heeft de herstructurering van het bezit van Portaal voor de huidige particuliere eigenaren?
- Welke maatregelen van Portaal en de gemeente zijn wenselijk?

#### **4. Midden en hogere segment**

##### Tekst:

‘In (...) wordt gesteld dat er in Leiden een ondervertegenwoordiging is van woningen uit het midden en hogere segment. Voor de toekomst van Leiden is het belangrijk om het aanbod in dit segment uit te breiden zodat gezinnen en hogere inkomens voor de stad behouden blijven. [Deze] toevoeging is goed voor de gentrification van de wijk. (...) In bovenstaande documenten wordt echter ook gesteld dat de bouw van dit segment alleen door herstructurering mogelijk is.’

##### Commentaar:

De nadruk op bouw van woningen voor het midden en hogere segment is geformuleerd vanuit het belang van de stad, en niet vanuit de marktvraag in de wijk. Duurdere koopwoningen komen ook al in en rond de Meelfabriek. Intussen blijft een terrein voor duurdere koopwoningen aan de Rijnkade nog steeds onbebouwd. In hoeverre is er in De Waard een reële vraag naar dure woningen?

In de tekst wordt gesteld dat de bouw van woningen in het midden- en hogere segment goed is voor de gentrificatie van de wijk. Het is de vraag of dit het geval is. Er is sprake van gentrificatie van De Waard *omdat* (tweeverdienende) starters er nog redelijk makkelijk een niet al te duur koophuis dichtbij het centrum kunnen kopen.

Het probleem voor (jonge) gezinnen is dat het prijsniveau in Leiden zo hoog is; niet dat er te weinig aanbod is in het dure segment. De huidige koopwoningen in de Zeeheldenbuurt bieden een alternatief voor koopwoningen voor starters in buitenwijken. Uit onderzoek blijkt verder dat juist mensen in de creatieve sector graag in oudere wijken in en rondom het centrum van de stad wonen. Laat deze woningen vooral staan.

‘De bouw van dit segment is alleen door herstructurering mogelijk’: wordt hier niet op een versluisde manier gesteld dat voor de bouw van duurdere koopwoningen sloop van een bestaand deel van de wijk nodig is?

De Waard is op dit moment al een behoorlijk gemengde wijk is met woningen in de meeste prijsklassen. De wijk voldoet daarmee aan het amendement over heterogene wijken in de Structuurvisie. Er is veel vraag naar goedkopere koopwoningen – die zijn over het algemeen snel verkocht, meestal aan starters op de woningmarkt. Dit woningaanbod past prima bij het streven van Leiden om jonge mensen voor de stad te behouden.

#### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Hoe groot is de behoefte aan koopwoningen in het duurdere segment in De Waard?
- De wijk heeft van oudsher een populatie in het segment huur en goedkopere koopwoningen: hoe wordt het aanbod voor deze groep gewaarborgd?

#### **5. Wonen en werken**

##### Tekst:

‘De Waard wordt als centrummilieu aantrekkelijk voor andere functies dan alleen woonfuncties. In vergelijkbare wijken elders in Nederland trekken buurten als De Waard starters en (...) zzp’ers. De wijk wordt gemengder. Meer ambachtelijke vormen van werk en woonwerk-woningen vermengen letterlijk wonen en werken. Er ontstaat draagvlak voor andere voorzieningen.’

### Commentaar

Het is de vraag is of De Waard wel een centrummilieu wordt. Dat wordt hier voetstoots aangenomen, maar niet iedere buurt rond het centrum ontwikkelt zich op deze manier. Hetzelfde geldt voor de uitspraak dat de wijk 'gemengder' wordt op het terrein van wonen en werken, en dat er draagvlak voor andere voorzieningen zal ontstaan. Er zijn ook wijken waar alleen maar gewoond blijft worden.

We hebben eerder gesteld dat menging van functies ook mede een politieke keuze is, evenals het soort bedrijvigheid dat je wilt stimuleren. Er zijn verschillen in benodigde faciliteiten, ruimtebeslag (bijvoorbeeld loodsen), parkeer- en verkeersoverlast en in functies voor de buurt zelf.

### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- waar is menging van wonen en werken mogelijk of zelfs wenselijk?
- wat voor soort werkgelegenheid zou gestimuleerd moeten worden en wat niet (gezien de benodigde faciliteiten, het ruimtebeslag, parkeer- en verkeersoverlast en qua functies voor de buurt zelf)?

### 6. Water en wonen

#### Tekst:

'In potentie kan meer zicht en meer toegang tot het water de woonkwaliteit in De Waard verbeteren'. (...) Water is een uitstekende vestigingsplaatsconditie voor bouw in het midden- en hogere segment'

#### Commentaar:

Akkoord, maar het hangt er wel vanaf hoe die toegang tot het water vorm wordt gegeven: niet alleen de bewoners van de duurder koopwoningen aan het water moeten toegang tot het water hebben, maar ook andere bewoners in de wijk.

### **Aanvullende vraag voor de Gebiedsvisie:**

- Hoe kan meer zicht en meer toegang tot het water de woonkwaliteit van alle inwoners in De Waard verbeteren?

### *Paragraaf Openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren*

#### 1. Verbinding met de binnenstad

##### Tekst:

'De Waard wordt steeds meer onderdeel van het centrum. De ringweg zal dit nog versterken. Ook de ontwikkelingen in de binnenstad kunnen van invloed zijn op de verdere ontwikkeling van De Waard. De ontsluiting van De Waard vanaf de ringweg zou zowel voor het wonen als het werken een belangrijke meerwaarde kunnen vormen. Evenals de verbinding naar de binnenstad.'

**De geformuleerde vraag moet vervallen.** Een doorgaande weg door de wijk moet een vergissing zijn en dat onderzoek naar zo'n weg niet is aan de orde gezien de besluitvorming hierover door de gemeenteraad bij de behandeling van de Structuurvisie.

#### 2. Verbinden van wonen, werken groen

##### Tekst:

'De Waard bestaat nu als het ware uit 'eilanden' [...] De Waard zou aantrekkelijker kunnen zijn door deze eilanden meer aan elkaar te verbinden.'

#### Commentaar:

De onderverdeling in eilanden is niet voor niets tot stand gekomen. In het verleden is veel moeite is gedaan om bedrijven en werkverkeer uit de wijk te houden door een parkje tussen de woonwijk en het bedrijventerrein aan te leggen. Het lijkt erop alsof we nu weer terug naar af gaan.

### **Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Wat zijn de voor- en nadelen van verbinding van wonen, werken en groen in De Waard?
- Wat zijn de gevolgen van het verbinden van zones voor de leefbaarheid in de wijk?

#### 3. Ontwikkeling oevers

##### Tekst:

'Bewoners gebruiken nu eigenlijk geen enkele oever'.

Commentaar:

Dat klopt niet helemaal. De westzijde wordt gebruikt voor wonen (woonboten), pleziervaart en vissen, zo ook zuidzijde. De oost- en noordzijde hebben beide al een jachthaven. Het gebruik van de oevers kan wel worden verbeterd.

De vraag voor de Gebiedsvisie is prima, indien ook de betekenis van de ontwikkeling van de oevers voor de wijkbewoners zelf wordt meegenomen.

4. Netwerk van straten

Tekst:

‘De ontwikkeling van een stratennetwerk kan het zicht op het water vergroten – bijvoorbeeld door een straat te verbreden naar het water toe.’

**Aanvullende vraag voor de Gebiedsvisie:**

- Wordt ook gedacht op verbreding van huidige straten en daarmee op sloop van de huidige bebouwing aan het water?

5. Parkeren

Tekst:

‘Bij elke ontwikkeling dient er voor het parkeervraagstuk een oplossing gevonden te worden. Welke vragen ontstaan er alleen al door de ontwikkelingen die nu op De Waard af komen?’

Commentaar:

De vraagstelling voor de Gebiedsvisie zou ons inziens niet alleen de mogelijk toekomstige ontwikkelingen op De Waard, maar ook een inventarisatie van bestaande knelpunten moeten betreffen. Ook moet onderzocht worden aan welke voorwaarden het toekomstig parkeerbeleid moet voldoen.

**Aanvullende vragen voor de Gebiedsvisie:**

- Welke knelpunten bestaan al, en welke oplossingen hiervoor zijn mogelijk?
- Aan welke voorwaarden moet het toekomstig parkeerbeleid voldoen?

**Hoofdstuk 5: Proces**

In onze brief van 14 september jl. hebben wij duidelijkheid hebben gevraagd over de fasering en de financiering van de participatie van bewoners van De Waard gedurende het hele gebiedsvisietraject. Naar aanleiding van deze brief vond op 5 oktober overleg plaats met ambtenaren van de gemeente Leiden. Toegezegd is dat er zowel een participatiestatuuut komt als middelen voor procesondersteuning en voor adviezen van derden. Een voorstel hiervoor krijgt de buurtvereniging later toegezonden.

We zijn tevreden dat er door de gemeente meer duidelijkheid is gegeven over de financiering van de participatie van bewoners, hoewel we de schriftelijke bevestiging nog afwachten.

Voor de werkgroep is belangrijk dat de financiering niet zo geregeld moet zijn dat wij voor elk klein advies een apart verzoek voor ondersteuning bij de gemeente moeten indienen. Van te voren moet duidelijk zijn welk bedrag beschikbaar is voor procesondersteuning en aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan. Dat zou kunnen op basis van een begroting.

Met de meeste hoogachting,

Namens Buurtvereniging Zeeheldenbuurt,

Bewonerscommissie de Zeehelden,

Cor Arnoldus

Annemarie Koopman