



## Buurtvereniging Zeeheldenbuurt



Werkgroep Gebiedsvisie De Waard  
p/a Buurtvereniging Zeeheldenbuurt  
Heemskerkstraat 56  
2315 TJ Leiden  
Tel 06 - 18818993  
Arnoldus01@Ziggo.nl

Aan de leden van de Raadscommissie Ruimte en Regio van de gemeente Leiden

Leiden, 5 april 2011  
Betreft: reactie raadsvoorstel Agenda Gebiedsvisie De Waard

Geachte leden van de Raadscommissie Ruimte en Regio,

Op 7 april aanstaande staat het Raadsvoorstel Agenda voor Gebiedsvisie De Waard op uw agenda. Graag geven wij u een reactie daarop in de hoop dat het voorstel op een paar punten zal worden aangepast.

Doel van de Agenda voor de Gebiedsvisie is 'dat de belangrijkste strategische vraagstukken worden vastgesteld, zodat helder is waar de te ontwikkelen gebiedsvisie antwoord op moet geven'.

Wij hebben op uitnodiging van de gemeente vorig jaar oktober een uitvoerige reactie gegeven op de Agenda voor de gebiedsvisie, zoals het college van Burgemeester en Wethouders ook aangeeft. Het is positief te lezen dat het college participatie en draagvlak belangrijk vindt, dat onze reactie wordt betrokken bij de op te stellen gebiedsvisie en dat het college met een integrale reactie wil komen voorafgaand aan het vaststellen van de gebiedsvisie. Toch maken wij ons zorgen over de wijze waarop dat zal gebeuren en de invloed die de brief met onze wensen dan nog zal hebben.

### *Strategische vragen*

Slechts één punt uit onze reactie, onze vraag over cultuurhistorische waarden, is namelijk terecht gekomen in de strategische vragen uit het raadsvoorstel. Wij dringen erop aan alle vragen uit onze reactie bij de betreffende thema's aan de strategische vragen van de Agenda toe te voegen om te borgen dat er tijdig en transparant aandacht wordt besteed aan onze aanvullende vragen. Deze vragen zijn in bijlage 1 bij deze brief opgenomen. (Mogelijk amendement: in te voegen na besluitpunt 2 uit het raadsvoorstel: 'en verzoekt het college de vragen van bewoners en ondernemers integraal bij de betreffende thema's toe te voegen aan de strategische vragen uit de Agenda voor de gebiedsvisie' en bij besluitpunt 4 te schrappen: 'en de reacties integraal onderdeel te maken van De Agenda voor de gebiedsvisie'.)

### *Timing standpuntbepaling bij onze aandachtspunten*

Het College stelt dat het 'procedureel onjuist' is om nu inhoudelijk op de reactie van de wijkvereniging te reageren en wordt voorgesteld de vragen van de wijk te beantwoorden 'aan de vooravond van de totstandkoming van de gebiedsvisie'. Onduidelijk is wanneer dat precies is. Dat kan pas over twee jaar zijn. Door onze vragen expliciet aan de agenda toe te voegen, zal vooruitlopend op de integrale reactie die het college wil geven al eerder een eerste antwoord op onze vragen gegeven worden en rekening worden gehouden met onze aandachtspunten.

### *Onduidelijkheid over inspraak*

In de aanbiedingsbrief bij het raadsvoorstel staat halverwege pagina 5 onder het kopje 'Participatie en draagvlak' het volgende onbegrijpelijke zinnetje 'NB dit besluit is niet inspraakplichtig.' Onduidelijk is waarop het besluit in deze zin wel betrekking heeft. Het raadsbesluit over De Agenda voor de gebiedsvisie?

### *Verwerking amendementen op de Structuurvisie*

Graag vragen wij uw aandacht voor het feit dat de vragen in de Agenda voor de gebiedsvisie een opening lijken te geven om de amendementen die de raad eind december 2009 over de structuurvisie heeft aangenomen, weer terug te draaien. Deze amendementen treft u aan in bijlage 2.

Het betreft onder andere amendementen waarin de raad de voorkeur uitspreekt voor renovatie boven sloop, een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad in de wijk, afwijzing van een verkeersweg dwars door de Zeeheldenbuurt en de motie voor de opstelling van een sociale structuurvisie.

Wij hebben het college ook gewezen op het feit dat de tekst van de agenda op een aantal punten in strijd is met de aangenomen amendementen en moties. De enige verandering van het College van B&W naar aanleiding daarvan is een toegevoegde vraag over 'voldoende speelruimte voor kinderen en jongeren'.

Wij adviseren u bij de behandeling van het raadsvoorstel duidelijkheid van het college te vragen over de uitvoering van de amendementen en moties en zondig uw uitgangspunten hierover mee te geven voor de uitwerking van de gebiedsvisie. Daarnaast wijzen wij erop dat de sociale structuurvisie helaas nog niet is vastgesteld. Zo'n visie zou naar onze mening beschikbaar moeten zijn *voordat* een gebiedsvisie voor een wijk wordt gemaakt.

### *Bezit Portaal*

Tot onze grote verbazing staat in het raadsvoorstel dat met het besluit van Portaal over haar bezit sloop-nieuwbouw vaststaat voor het college en dat 'de gemeente hier niet over gaat'. Dit is niet juist. Sterker nog, het besluit van Portaal voldoet naar onze mening niet aan de procedurele eisen vastgelegd in de gemeentelijke procedure voor ingrijpende renovatie en sloop.

Portaal had in dit stadium nog helemaal geen scenariokeuze mogen maken, maar heeft dat wel gedaan. Volgens bovengenoemde procedure is hiervoor een kaderstellend besluit van de gemeenteraad nodig, en dat ontbreekt. In de tekst van de procedure wordt verwezen naar een 'wijkontwikkelingsplan', in de huidige situatie zou een door de raad vastgestelde gebiedsvisie die rol kunnen vervullen. Dit zou ook in overeenstemming zijn met het voorstel 'Processchema Gebiedsvisie voor Leidse Corporaties', waarover de Leidse corporaties en huurdersorganisaties onlangs overeenstemming hebben bereikt. In laatstgenoemd voorstel gaat de procedure voor ingrijpende renovatie en sloop van start nadat de Raad een gebiedsvisie heeft vastgesteld.

Bovendien heeft de Raad in de gemeentelijke procedure ingrijpende renovatie en sloop zelf het laatste woord. B&W en (vervolgens) de Raad controleren of aan alle randvoorwaarden in de procedure is voldaan, onder andere of bewoners voldoende mogelijkheden hebben gehad om te participeren. Aangezien Portaal alleen een definitief besluit tot sloop ter kennisneming aan de bewonerscommissie en de huurders heeft voorgelegd, is daarvan geen sprake. Ook volgens de Overlegwet had Portaal een intentie tot besluit aan de bewonerscommissie moeten voorleggen, en had zij pas na het advies van de commissie een definitief besluit mogen nemen. Op dit moment ligt er dus nog geen corporatiebesluit

waarin ook de zienswijze van de bewoners is meegenomen. Daarmee is het op dit moment voor de Raad nog niet mogelijk om tot een afgewogen oordeel te komen.

Naast procedurele redenen, zijn er uiteraard nog een aantal andere overwegingen aan te geven waarom het onjuist is te stellen dat ‘de gemeente niet over het bezit van Portaal gaat’. Het gaat hierbij om overwegingen uit oogpunt van het algemeen belang, bijvoorbeeld de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen in Leiden, het behoud van sociale samenhang en de cultuurhistorische waarde van een wijk. Over dat laatste onderwerp zijn onlangs twee onderzoeken uitgebracht: één van SteenhuisMeurs in opdracht Portaal en de gemeente Leiden, en een advies door de Leidse historicus Cor Smit op verzoek van onze vereniging. Uit beide onderzoeken blijkt dat juist het grootste deel van het corporatiebezit cultuurhistorisch en architectonisch van grote waarde is. De Historische Vereniging Oud Leiden heeft het advies van Smit onlangs onderschreven en raadt in navolging van Smit grote ingrepen in de Zeeheldenbuurt af.

Concluderend: de buurtvereniging pleit ervoor om de keuze van Portaal als één van de mogelijke scenario’s te beschouwen en dat in het voorgestelde raadsbesluit toe te voegen. Bij de ontwikkeling van scenario’s kunnen alle overwegingen (sociaal, cultuurhistorisch, financieel, bouwtechnisch, duurzaamheid, etc) in hun onderlinge samenhang aan bod komen en kan ook indien gewenst nog nader onderzoek plaatsvinden. Eén en ander temeer daar het bezit van Portaal *de helft* van de Zeeheldenbuurt betreft en er anders door de Raad ook niet veel te besluiten valt. Indien de gemeenteraad in dit stadium geen heldere uitspraak hierover doet, dan is de kans levensgroot dat de raad het sloopbesluit in wordt ‘gerommeld’.

We stellen daarom voor dat u punt 4c van het voorgestelde raadsbesluit wijzigt en na ‘derhalve’ toe te voegen ‘als één van de scenario’s’, zodat de definitieve beslissing pas wordt genomen op basis van de uitgewerkte scenario’s.

#### *Sociale samenhang en sociale voorzieningen*

Tenslotte is de buurtvereniging bezorgd over de sociale samenhang in de wijk en het behoud van sociale voorzieningen.

Grootschalige herstructurering brengt gewoonlijk veel onrust teweeg en heeft daarmee zijn weerslag op de sociale samenhang in een wijk. Zodra bekend wordt dat een wijk wordt gesloopt, wordt die wijk direct minder aantrekkelijk voor nieuwe huurders en kopers. Particuliere huiseigenaren zullen de komende tien jaar meer moeite moeten doen om hun huis te kunnen verkopen. De melding op Woonzicht over de Zeeheldenbuurt heeft er al toe geleid dat de buurt minder populair is geworden onder gezinnen op zoek naar een huurwoning.

Daarnaast staan de sociale voorzieningen in de wijk op dit moment al onder druk. Buurthuis ’t Schippertje is zo goed als gesloten en voor basisschool De Dolfijn is de toekomst onzeker. Een leefbare woonbuurt heeft zowel tijdens de duur van het herstructureringsproces als daarna goede voorzieningen nodig. We verzoeken u B&W te vragen naar een passend actieplan voor de wijk. Dit plan zou ons inziens onder andere gebaseerd moeten zijn op de uitkomsten van de bovengenoemde sociale structuurvisie.

Met de meeste hoogachting,

Cor Arnoldus,  
Voorzitter buurtvereniging Zeeheldenbuurt

## **Bijlage 1:**

### **Aanvullende vragen werkgroep brief 12/10/10**

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

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

#### **1. Wijkeconomie**

- Bij het stimuleren van welke 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**

- 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**

- 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**

- 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**

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 wijkeconomie, 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 wijkeconomie, 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**

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

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

## **2. Sociale woningbouw en senioren**

*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**

- 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**

- 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**

- 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**

- 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**

**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**

- 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**

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**

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

#### **5. Parkeren**

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

## **Bijlage 2:**

### **Amendementen en moties over Structuurvisie**

Tekst brief Wijkwerkgroep Gebiedsvisie De Waard, 12-10-2010:

“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.

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.”