

RAADSVOORSTEL 11.0019

Rv. nr.: 11.0019

B&W-besluit d.d.: 01-03-2011

B&W-besluit nr.: 11.0203

Naam programma +onderdeel:

Stedelijke ontwikkeling.

Onderwerp:

Agenda voor Gebiedsvisie De Waard.

Aanleiding:

Binnen en buiten De Waard (zowel het bedrijventerrein De Waard als het woongedeelte De Zeeheldenbuurt, hierna te noemen De Waard) vindt een veelvoud aan ontwikkelingen plaats die van invloed zullen zijn op het wonen en werken in deze wijk. De belangrijkste zijn de aanleg van de Ringweg Oost, de (daaruit volgende) transformatie en herstructurering van het bedrijventerrein en de keuzes die de verouderde staat van het vooroorlogse woningbezit van Portaal mogelijk vragen. Om hier als gemeente goed op te kunnen inspelen is een gebiedsvisie nodig.

Voordat een gebiedsvisie opgesteld kan worden dienen de belangrijkste strategische vraagstukken voor De Waard in kaart gebracht te worden. Het bijgevoegde document "De Waard, Agenda voor de gebiedsvisie Leiden De Waard / Zeeheldenbuurt", hierna te noemen De Agenda, opgesteld door Portaal en de gemeente, voorziet hierin.

Doel:

Het doel van de bijgevoegde Agenda is om de belangrijkste strategische vraagstukken vast te stellen, zodat helder is waar de te ontwikkelen gebiedsvisie De Waard antwoord op moet geven. Tevens hoopt deze Agenda bij te dragen aan en een start te maken met het opbouwen van draagvlak onder bewoners, ondernemers, belanghebbenden en uw raad.

Het doel van de gebiedsvisie zelf is om toekomstige ontwikkelingen voor Leiden De Waard te structureren en ordenen, zodat daarmee duidelijkheid en houvast wordt geboden aan de huidige en toekomstige ondernemers en bewoners van De Waard. De gebiedsvisie wil dus vooral duidelijkheid geven en daarmee zekerheid over de bedoelingen van de gemeente en Portaal met de wijk. En wel zodanig dat zij gezamenlijk tot een echt fundamentele verbetering van de hele wijk leiden. De gebiedsvisie wordt het sturend instrument voor de toekomstige ontwikkelingen in de Waard.

Kader:

Strategisch kader bedrijventerreinen

In het strategisch kader bedrijventerreinen (RV 07.0163) is vastgesteld dat er herstructureringsplannen voor de binnenstedelijke bedrijventerreinen moeten worden opgesteld om de bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Bedrijventerrein De Waard is één van de terreinen waar een herstructureringsplan voor nodig is.

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken tussen de gemeente en de Leidse corporaties (met instemming van de raad, RV 09.0081) is opgenomen dat Portaal, met medewerking van de gemeente, voor de Zeeheldenbuurt een gebiedsvisie opstelt.

Structuurvisie

Bij de vaststelling van de structuurvisie door de raad (RV 09.030) is besloten een gebiedsuitwerking voor te bereiden voor (o.a.) De Waard – zowel het bedrijventerrein als het woongedeelte De Zeeheldenbuurt. Volgens de structuurvisie heeft een gebiedsvisie voor De Waard - gezien de kansen voor dit gebied, de ontwikkelingen langs de Singel en de Ringweg Oost - een hoge prioriteit.

Besluit Portaal over haar bezit

Ten tijde van het opstellen van De Agenda was Portaal nog bezig met het onderzoek ten behoeve van de besluitvorming over de toekomst van haar bezit in de Zeeheldenbuurt. Portaal stond voor de afweging grootschalig renoveren, nu sloop-nieuwbouw of over 10 jaar sloop-nieuwbouw. Inmiddels is dit onderzoek afgerond en heeft de Raad van Bestuur van Portaal besloten tot:

- geen grootschalige renovatie
- beperkte onderhoudsbeurt voor circa 10 jaar, daarna sloop/nieuwbouw
- toekomst vooroorlogs bezit onderbrengen in de gebiedsvisie
- onderzoek naar behoud van circa 55 beeldbepalende panden rondom De Ruyterstraat
- onderzoek de mogelijkheden voor een startlocatie van nieuwbouw buiten het bestaand bezit van Portaal en binnen De Waard

Volgens Portaal staat sloop-nieuwbouw in de toekomst daarmee vast. Dit besluit is een eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid van Portaal. De gemeente gaat hier niet over. De consequenties van dit besluit worden meegenomen in de te ontwikkelen gebiedsvisie. Voor nieuwe ontwikkelingen committeert Portaal zich aan de kaders die vastgesteld worden in de Gebiedsvisie. De gebiedsvisie wordt vastgesteld door de raad. De gemeente stelt daarmee de kaders voor de toekomstige ontwikkelingen van Portaal vast. Op basis hiervan zal Portaal te zijner tijd een besluit aanvragen op basis van de gemeentelijk renovatie- en sloopprocedure.

Ons college heeft kennis genomen van het rapport “Besluit Raad van Bestuur ingreep vooroorlogs bezit Zeeheldenbuurt” van Portaal. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten lijkt de conclusie van Portaal ons een logische, maar ons college heeft nog geen standpunt ingenomen over het besluit van Portaal. Allereerst wachten wij de second opinion af, waarbij we toejuichen als deze door de bewonerscommissie uitgevoerd wordt.

Besluitvorming over sloop vindt pas plaats nadat alle 6 stappen zijn doorlopen. Deze stappen zijn:

1. Start opstellen gebiedsvisie (voorliggend raadsvoorstel)
2. Opstellen diverse scenario's
3. Keuze scenario door de raad
4. Uitwerking van gekozen scenario tot gebiedsvisie
5. Vaststellen gebiedsvisie door de raad
6. Starten eventuele gemeentelijke sloopprocedure (conform RV 09.0079)

Overwegingen:

Reactie van bewoners en ondernemers op De Agenda (beide reacties zijn bijgevoegd)

Ondernemersvereniging

De ondernemersvereniging heeft geen specifieke reactie van haar leden ontvangen op De Agenda.

Bewoners Zeeheldenbuurt

De Werkgroep Gebiedsvisie de Waard – de bewonersvertegenwoordiging in oprichting – heeft een zeer uitgebreide reactie gegeven op De Agenda. Het college is blij met de gedegen input die zij geven. Uit de reactie blijkt dat zij al veel nagedacht hebben over de toekomst van De Waard. Wij vinden dit positief en beschouwen deze reactie als belangrijke input voor de door te ontwikkelen gebiedsvisie.

De brief van de bewoners laat de complexiteit van het gebied zien. In de brief wordt soms op voorhand al een standpunt ingenomen. Vanuit het belang van de bewoners vinden wij dit begrijpelijk. Echter vanwege de complexiteit van de opgave is het gewenst dat uiteindelijk alle belangen meegewogen worden. De opgave moet gezien worden van zowel het perspectief van de wijk, als ook vanuit het perspectief van de wijk als onderdeel van de stad en zelfs regio. Het gebiedsvisietraject is daar voor bedoeld.

Voor ons is het uitgangspunt voor de discussiefase van de gebiedsvisie dat alles bespreekbaar is. Op basis van argumenten en belangenafweging worden standpunten bepaald die hun weerslag krijgen in de gebiedsvisie.

Reactie bewoners wordt betrokken bij de op te stellen gebiedsvisie

Uiteraard worden de gestelde vragen en uitgangspunten van de bewoners betrokken bij de op te stellen gebiedsvisie. De bewoners zullen in het proces gaan participeren. Hiervoor wordt op dit moment een participatietraject opgesteld. Het college zal dan ook in de uiteindelijke gebiedsvisie een reactie geven op de vragen van de bewoners. Op dit moment wordt echter, slechts de agenda met de vragen waar de gebiedsvisie een antwoord op moet geven, vastgesteld.

In de brief vragen de bewoners specifieke aandacht voor financiële middelen ten behoeve van hun ondersteuning in het participatietraject. Wij hebben hier budget voor opgenomen. Met de bewoners is afgesproken dat dit in het participatieplan en –statuut geregeld wordt.

De crux van de opgave in De Waard

De crux van de opgave voor de gebiedsvisie zit in het wel of niet integraal aanpakken van het gebied. Als de discussie blijft hangen in de hectarediscussie op het bedrijventerrein en de sociale voorraaddiscussie in de Zeeheldenbuurt, dan ontstaat een patstelling. Er ontstaat dan geen ruimte voor ontwikkelingen. Om de oplossing te vinden moet er over de grenzen van het woongebied en de grenzen van het bedrijventerrein gekeken worden. Bij het opstellen van de gebiedsvisie moet het gebied dus integraal bekeken worden.

Randvoorwaarden van uw raad

Bij de behandeling in uw raad van de Prestatieafspraken heeft u een amendement aangenomen om - voorafgaand aan het opstellen van een gebiedsvisie - kaders vast te stellen. Volgens de bestuursovereenkomst dienen raadsvoorstellen zoveel mogelijk voorzien

te worden van scenario's. Onderstaand beschreven proces is zo ingericht dat aan beide wensen wordt voldaan.

Hoe gaan we het doel bereiken: het proces

Met bijgevoegd document - De Agenda - zijn de vragen waar de gebiedsvisie antwoord op moet geven bekend en wordt de raad gevraagd hiermee in te stemmen. Vervolgens werkt de projectgroep in drie stappen toe naar de scenarionotitie: 1. informatieverzameling en toetsing; 2. scenariovorming en 3. gebiedsstrategie. De scenarionotitie wordt in een kaderbesluit aangeboden aan uw raad. Na het besluit voor een voorkeursscenario wordt dit scenario tot de gebiedsvisie uitgewerkt, samen met een ontwikkelstrategie. Deze worden vervolgens in een uitvoeringsbesluit aangeboden aan uw raad.

Dit proces is afgestemd met het in voorbereiding zijnde, en met de corporaties afgestemde, proces-Gebiedsvisies

In drie stappen naar de scenarionotitie:

1. informatieverzameling en toetsing

De eerste stap is gericht op de verzameling van de benodigde informatie van de gemeente Leiden (afdelingen en bestuur), Portaal en van de inwoners en ondernemers van De Waard. Er zullen in deze fase achtereenvolgens twee soorten bijeenkomsten worden georganiseerd. In de eerste serie bijeenkomsten staan de ambities en de reacties op De Agenda centraal. De uitkomsten hiervan vormen straks de leidraad voor de inhoudelijke keuzes in de koers van de gebiedsvisie. In de tweede serie bijeenkomsten worden de gemaakte analyses getest. Hiermee worden de inhoudelijke aanknopingspunten voor de visie verzameld. Met de bijeenkomsten wordt ook aan draagvlak gebouwd, zowel binnen de gemeente en Portaal als bij de inwoners en ondernemers van de wijk.

Het college beveelt in deze fase een schouw door de raad van De Waard aan, om zo de betrokkenheid van en het draagvlak bij de raad te vergroten en nodigt uw raad hier voor uit.

2. Scenariovorming

De tweede stap is het doordenken van de drie mogelijke scenario's voor de ontwikkelingsrichting van de wijk. Deze scenario's vertrekken vanuit de ambities, waarbij gebruik wordt gemaakt van de aanknopingspunten die zichtbaar zijn gemaakt en de kansen en bedreigingen die de autonome ontwikkelingen voor de wijk met zich meebrengen. Ook wordt in de ontwikkelingsrichting betrokken welke kansen en mogelijkheden bredere sociaaleconomische trends voor De Waard zouden kunnen betekenen.

Het resultaat is inzicht in de drie mogelijke ontwikkelingsrichtingen van De Waard en de effecten daarvan op het wonen en werken in de breedste zin van het woord. De scenario's zullen worden gecommuniceerd naar bewoners en de raad zal gevraagd worden een keuze te maken voor een voorkeursscenario.

3. Gebiedsstrategie en bespreking scenario's in de wijk

De scenario's tonen drie mogelijke toekomstbeelden en kijken daarmee naar de horizon. In deze derde stap worden de kosten en baten op hoofdlijnen "doorgerkend" om ze ten opzichte van elkaar af te kunnen wegen. De definitieve, meer gedetailleerde doorrekening zal naar verwachting een andere uitkomst geven dan de globale doorrekening. Hier dienen, met de ervaring van de Slaaghwijk in het achterhoofd, de verwachtingen over gemanaged te worden.

Na vaststellen van het voorkeursscenario door de raad kan de gebiedsvisie volgens het gekozen scenario uitgewerkt worden. De uitgewerkte gebiedsvisie zal, samen met een ontwikkelstrategie, als uitvoeringsbesluit aangeboden worden aan de raad. Om de gebiedsvisie daadwerkelijk uit te kunnen voeren zal uw raad gevraagd worden bij dit uitvoeringsbesluit voldoende financiële middelen toe te kennen. Toekenning hiervan kan, gezien de lopende bezuinigingen, een risico zijn.

Participatie en draagvlak

In dit gehele proces is een stevig participatietraject voorzien om te zorgen dat de gebiedsvisie voldoende draagvlak heeft van bewoners, ondernemers en belanghebbenden. Momenteel is de projectgroep met de bewoners in overleg om het participatietraject en de wijze van samenwerken uit te werken. De bewoners en de projectgroep streven er naar om eind maart een overeengekomen participatieplan en –statuut en budget ten behoeve van ondersteuning te hebben vastgesteld. De participatie van de ondernemers wil de projectgroep op een zelfde wijze organiseren.

Om vroegtijdig te beginnen met het betrekken van bewoners en ondernemers bij dit proces is De Agenda vooraf verspreid aan de bewoners en ondernemers van De Waard met de vraag hierop te reageren. Niet om in dit stadium al antwoorden te geven, maar om aan te geven of er van hen uit behoefte is punten toe te voegen. Hun reacties zijn bij dit voorstel gevoegd. Het college adviseert deze reacties integraal onderdeel te laten zijn van De Agenda. NB dit besluit is niet inspraakplichtig. De reactie van bewoners en ondernemers is bedoeld als klankbord om zo vroegtijdig mee te denken.

De Agenda is in juni verspreid onder bewoners en ondernemers. De bewoners en ondernemers hebben in oktober hun reactie verstuurd naar de gemeente. De reden dat er enige tijd tussen zit tussen het opstellen van de agenda en de reacties en het aanbieden van deze stukken aan uw raad heeft te maken met interne vertraging bij het opstarten en voorbereiden van het gebiedsvisie traject.

Financiën:

De kosten voor de gebiedsvisie bestaan uit analyse en onderzoek, communicatie, workshops en participatieondersteuning en zijn geraamd op € 330.000. Portaal en het college hebben afgesproken de kosten gelijkelijk te verdelen. Dekking voor de bijdrage van de gemeente Leiden in 2010 (€ 85.000) is beschikbaar in de begroting op product Economische activiteiten, onderdeel Herstructurering Bedrijventerreinen. Dekking voor de bijdrage van de gemeente Leiden in 2011 (€ 80.000) is beschikbaar binnen ISV III (nog voor te leggen aan de Raad) en binnen het product Economische activiteiten.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

1. Boekje "De Waard, Agenda voor de gebiedsvisie Leiden De Waard / Zeeheldenbuurt", 21 juni 2010
2. reactie bewoners op bovengenoemd boekje
3. reactie ondernemers op bovengenoemd boekje

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (raadsvoorstel 11.0019 van 2011), mede gezien het advies van de commissie

BESLUIT:

1. Het college, als trekker, in afwijking van de prestatieafspraken, opdracht te geven om samen met Portaal, bewoners, ondernemers en belanghebbenden de gebiedsvisie De Waard op te stellen volgens de stappen:
 - a. Participatietraject vaststellen met bewoners, ondernemers en belanghebbenden
 - b. Informatie verzamelen en toetsen
 - c. Scenario's vormen
 - d. Bespreken scenario's in de wijk
 - e. Vaststellen scenarionotitie door uw raad
 - f. Uitwerken gekozen scenario tot gebiedsvisie
2. kennis te nemen van bijgaand document "De Waard, Agenda voor de gebiedsvisie Leiden De Waard / Zeeheldenbuurt", d.d. 21 juni 2010, met daarin de belangrijkste strategische vraagstukken waar de te ontwikkelen gebiedsvisie De Waard antwoord op moet geven, te weten:

Werken: in de hele Waard

 - a. Wijkeconomie: Hoe zou de wijkeconomie van De Waard zich kunnen ontwikkelen en welke ruimtevraag en ruimtelijke organisatie brengt dit met zich mee?
 - b. Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid: Wat is de mogelijke relatie tussen de creatieve economie in de noordoostelijke schil van de binnenstad en De Waard?
 - c. Aanbod Leisure: Hoe kunnen de ontwikkelingen aan de waterzijde bijdragen aan de versterking van het aanbod van watersportgerelateerde Leisure activiteiten in Leiden?
 - d. Grootschalige detailhandel en diensten: Wat zijn de voors en tegens voor De Waard en heel Leiden als op het bedrijventerrein grootschalige detailhandel of vormen van dienstverlening worden gevestigd?
 - e. Werkgelegenheid: Hoe kan het werkgebied worden doorontwikkeld en hoe zou dit tot meer werkgelegenheid in De Waard kunnen leiden?
 - f. Stedelijke bedrijvigheid: In welke mate kan met de ontwikkeling van De Waard bijdragen worden aan het in standhouden of versterken van dit voorzieningenniveau?

Wonen: bestaande voorraad en nieuwbouw

 - g. Hart van de wijk: Op welke wijze zal het Portaalbezit kunnen worden ontwikkeld, met oog voor de huidige bewoners en de kansen van de nieuwe condities?
 - h. Sociale woningvoorraad en senioren: Hoe kunnen de woning en woonomgeving van alle inkomensgroepen (inclusief senioren) in de wijk worden verbeterd?

- i. Particuliere woningen: Wat zijn de vragen en behoeften van het particulier woningbezit?
 - j. Realiseren woningen: Hoe kunnen ontwikkelingen in De Waard bijdragen aan de ambities van Leiden om meer woningen uit het midden en hogere segment en meer woningen voor starters en studenten te realiseren?
 - k. Wonen en werken: Wat voor menging van wonen en werken zou in De Waard kunnen ontstaan en tot wat voor ruimtebehoefte leidt dit (bijvoorbeeld woonwerkwoningen of een startersbedrijven-verzamelgebouw)?
 - l. Water en wonen: In hoeverre is het wenselijk om aan de randen geleidelijk meer wonen te laten ontwikkelen?
 - m. Cultuurhistorische/ architectonische kwaliteiten: Hoe kunnen de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten meegenomen worden in de herstructurering?
Openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren
 - n. Verbinding naar de binnenstad: Op welke wijze worden wijk, ringweg en binnenstad met elkaar verbonden?
 - o. Verbinden van wonen, werken, groen: Hoe kunnen de verschillende 'eilanden' van wonen, werken en groen elkaar versterken?
 - p. Ontwikkeling oevers: Hoe kunnen de oevers aan de vier randen van De Waard betekenis krijgen voor de hele wijk?
 - q. Netwerk van straten: Op welke wijze kan de aankleding van de straten bijdragen aan de kwaliteit van De Waard?
 - r. Parkeren: Welke vragen voor het parkeren ontstaan er alleen al door de ontwikkelingen die nu al op De Waard afkomen?
 - s. Voorzieningen jeugd: Hoe kan de jeugd met de ontwikkelingen van De Waard op de juiste wijze worden voorzien van speel- en hangplekken in een groene omgeving?
 - t. Hoe kan de gebiedsvisie bijdragen aan de onderwijs en sociaal-maatschappelijke kant van De Waard en de voorzieningen hierbij?
3. Kennis te nemen van een beslissing van Portaal omtrent de toekomst van haar bezit in de Zeeheldenbuurt als en nadat in deze beslissing (a) de second opinion op verzoek van de bewonerscommissie, (b) het woonwensenonderzoek en de bewonerspeiling, (c) de visie op woningtypologie en huurlastenniveau van eventuele nieuwbouw en (d) het afsluitende advies van de bewonerscommissie naar behoren zijn verwerkt en deze beslissing vervolgens te toetsen aan en bij de vorming van de nieuwe gebiedsvisie te betrekken overeenkomstig de afspraken die voor de procedure 'Ingrijpende renovatie en sloop' van kracht zijn.
4. Kennis te nemen van de bijgevoegde reacties van de bewoners en ondernemers op De Waard en deze reacties integraal onderdeel te maken van De Agenda voor de gebiedsvisie.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 19 mei 2011,

de Griffier,

de Voorzitter,

Dit geamendeerde voorstel is op 19 mei 2011 gewijzigd vastgesteld. Voor de behandeling in de raad was het voorstel tevens gewijzigd middels een erratum.

TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: S. Kanselaar
Organisatieonderdeel: Sociaal en economisch beleid
Telefoon: 5549
E-mail: s.kanselaar@leiden.nl

Verantwoordelijk portefeuillehouder:

P. Van Woensel

Communicatie:

Binnen en buiten De Waard / Zeeheldenbuurt vindt een veelvoud aan ontwikkelingen plaats die van invloed zullen zijn op het wonen en werken in de wijk. Om hier als gemeente goed op te kunnen inspelen is een gebiedsvisie nodig.

Portaal en de gemeente hebben afgesproken om voor de Zeeheldenbuurt en bedrijventerrein De Waard een gebiedsvisie op te stellen. Voordat de gebiedsvisie opgesteld wordt moeten de belangrijkste strategische vraagstukken vastgesteld worden. Deze vragen hebben betrekking op werken, wonen, openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren. Bewoners en ondernemers van De Waard / Zeeheldenbuurt hebben inbreng geleverd bij deze strategische vraagstukken. De raad heeft deze strategische vraagstukken vastgesteld. Nu wordt er gestart met het opstellen van de gebiedsvisie. Bewoners en ondernemers zijn en worden hier bij betrokken.

B&W-Aanbiedingsformulier

Onderwerp Agenda voor Gebiedsvisie De Waard

BESLUITEN

1. kennis te nemen van het document "De Waard, Agenda voor de gebiedsvisie Leiden De Waard / Zeeheldenbuurt", d.d. 21 juni 2010
2. Kennis te nemen van het besluit van Portaal omtrent de toekomst van haar bezit in de Zeeheldenbuurt en haar voornemen om de consequenties van dit besluit mee te nemen in de gebiedsvisie
3. Kennis te nemen van de bijgevoegde reacties van de bewoners en ondernemers op De Waard
4. de raad voor te stellen:
 - a. Conform de prestatieafspraken het college opdracht te geven om samen met Portaal, bewoners, ondernemers en belanghebbenden de gebiedsvisie De Waard op te stellen volgens de stappen:
 - a. Participatietraject vaststellen met bewoners, ondernemers en belanghebbenden
 - b. Informatie verzamelen en toetsen
 - c. Scenario's vormen
 - d. Bespreken scenario's in de wijk
 - e. Vaststellen scenarionotitie door uw raad
 - f. Uitwerken gekozen scenario tot gebiedsvisie
 - b. kennis te nemen van bijgaand document "De Waard, Agenda voor de gebiedsvisie Leiden De Waard / Zeeheldenbuurt", d.d. 21 juni 2010, met daarin de belangrijkste strategische vraagstukken waar de te ontwikkelen gebiedsvisie De Waard antwoord op moet geven, te weten:

Werken: in de hele Waard

 - a. Wijkeconomie: Hoe zou de wijkeconomie van De Waard zich kunnen ontwikkelen en welke ruimtevraag en ruimtelijke organisatie brengt dit met zich mee?
 - b. Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid: Wat is de mogelijke relatie tussen de creatieve economie in de noordoostelijke schil van de binnenstad en De Waard?
 - c. Aanbod Leisure: Hoe kunnen de ontwikkelingen aan de waterzijde bijdragen aan de versterking van het aanbod van watersportgerelateerde Leisure activiteiten in Leiden?
 - d. Grootschalige detailhandel en diensten: Wat zijn de voors en tegens voor De Waard en heel Leiden als op het bedrijventerrein grootschalige detailhandel of vormen van dienstverlening worden gevestigd?
 - e. Werkgelegenheid: Hoe kan het werkgebied worden doorontwikkeld en hoe zou dit tot meer werkgelegenheid in De Waard kunnen leiden?

- f. Stedelijke bedrijvigheid: In welke mate kan met de ontwikkeling van De Waard bijdragen worden aan het in standhouden of versterken van dit voorzieningenniveau?

Wonen: bestaande voorraad en nieuwbouw

- g. Hart van de wijk: Op welke wijze zal het Portaalbezit kunnen worden ontwikkeld, met oog voor de huidige bewoners en de kansen van de nieuwe condities?
- h. Sociale woningvoorraad en senioren: Hoe kunnen de woning en woonomgeving van alle inkomensgroepen (inclusief senioren) in de wijk worden verbeterd?
- i. Particuliere woningen: Wat zijn de vragen en behoeften van het particulier woningbezit?
- j. Midden en hogere segment: Hoe kunnen ontwikkelingen in De Waard bijdragen aan de ambities van Leiden om meer woningen uit het midden en hogere segment te realiseren?
- k. Wonen en werken: Wat voor menging van wonen en werken zou in De Waard kunnen ontstaan en tot wat voor ruimtebehoefte leidt dit (bijvoorbeeld woonwerkwoonings of een startersbedrijven-verzamelgebouw)?
- l. Water en wonen: In hoeverre is het wenselijk om aan de randen geleidelijk meer wonen te laten ontwikkelen?
- m. Cultuurhistorische/ architectonische kwaliteiten: Hoe kunnen de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten meegenomen worden in de herstructurering?

Openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren

- n. Verbinding naar de binnenstad: Op welke wijze worden wijk, ringweg en binnenstad met elkaar verbonden?
 - o. Verbinden van wonen, werken, groen: Hoe kunnen de verschillende 'eilanden' van wonen, werken en groen elkaar versterken?
 - p. Ontwikkeling oevers: Hoe kunnen de oevers aan de vier randen van De Waard betekenis krijgen voor de hele wijk?
 - q. Netwerk van straten: Op welke wijze kan de aankleding van de straten bijdragen aan de kwaliteit van De Waard?
 - r. Parkeren: Welke vragen voor het parkeren ontstaan er alleen al door de ontwikkelingen die nu al op De Waard afkomen?
 - s. Voorzieningen jeugd: Hoe kan de jeugd met de ontwikkelingen van De Waard op de juiste wijze worden voorzien van speel- en hangplekken in een groene omgeving?
- c. Kennis te nemen van het besluit van Portaal omtrent de toekomst van haar bezit in de Zeeheldenbuurt en haar voornemen om de consequenties van dit besluit mee te laten nemen in de gebiedsvisie en derhalve dit onderdeel in de gebiedsvisie op te nemen
 - d. Kennis te nemen van de bijgevoegde reacties van de bewoners en ondernemers op De Waard en deze reacties integraal onderdeel te maken van De Agenda voor de gebiedsvisie