

De Waard

Agenda voor de gebiedsvisie Leiden De Waard/ Zeeheldenbuurt

1 maart 2011







1. Aanleiding



2. Doelstellingen uit beleid



3. Nieuwe condities voor de wijk



4. Vragen voor de wijk: agenda



5. Proces

Bijlagen:



- Perspectief



- Brochure bewonersparticipatie



1. Aanleiding

Vele ontwikkelingen, vele vragen

Binnen en buiten De Waard vindt een veelvoud aan ontwikkelingen plaats die van invloed zullen zijn op het wonen en werken in de wijk. De belangrijkste zijn de aanleg van de rondweg, de (daaruit volgende) transformatie van het bedrijventerrein en de keuzes die de verouderde staat van het voorloogse woningbezit van Portaal mogelijk vragen. De ontwikkelingen in de binnenstad en de meelfabriek kunnen ook gevolgen hebben voor de wijk. Zoals een bredere wijkeconomie en vragen over de bereikbaarheid. Ten slotte zijn er niet in de laatste plaats binnen de wijk ontwikkelingen die de aandacht behoeven: zijn er voldoende speelplekken? Hoe zorgen we voor voldoende parkeergelegenheid? Waardoor blijft de wijk ook in de toekomst aantrekkelijk om in te wonen en te werken? Is de wijk wel groen genoeg en kan er beter gebruik worden gemaakt van de kwaliteit van de vier oevers? En op welke manier houden we een complete wijk met de juiste voorzieningen?

Op weg naar een gebiedsvisie

Het antwoord op deze veelvoud aan vragen is een gebiedsvisie. In een gebiedsvisie worden de verwachte ontwikkelingen en de samenhang ertussen bekeken. Zo worden de gevolgen en kansen zichtbaar. Ontwikkelingen kunnen elkaar versterken met een duidelijke meerwaarde voor de wijk: $1 + 1 = 3!$ Zo kunnen onaangename verrassingen worden voorkomen én ontstaat de mogelijkheid om onvoorziene kansen en mogelijkheden te benutten. Dit alles om het wonen en werken in de wijk te verbeteren en ook naar de toekomst toe te versterken.

Een gebiedsvisie structureert en ordent toekomstige ontwikkelingen voor Leiden De Waard en scheidt daarmee duidelijkheid en houvast aan de huidige en toekomstige ondernemers en bewoners van De Waard. De gebiedsvisie wil dus vooral duidelijkheid en daarmee zekerheid over de bedoelingen van de gemeente en Portaal met de wijk organiseren. En wel zodanig dat zij gezamenlijk tot een echt fundamentele verbetering van de hele wijk leiden. De gebiedsvisie zal naar verwachting in 2011 gereed zijn.

Momenteel is het nog niet zover dat aan de gebiedsvisie wordt begonnen. Eerst zal samen met bewoners en ondernemers de agenda worden opgesteld: wat zijn de vragen en onderwerpen die in de gebiedsvisie aan bod moeten komen? Maar ook, wat zijn de bestaande beleidsdoelstellingen en wat zijn de bestaande

afspraken waaraan de visie zich in ieder geval moet houden? Portaal heeft bijvoorbeeld met haar bewoners afgesproken dat zij gegarandeerd in de toekomst ook in De Waard kunnen wonen. Net zo goed als de gemeenteraad al heeft vastgesteld dat de rondweg zal worden aangelegd. Dit soort afspraken staan niet meer ter discussie in de visie.

Samen

Een wijk maak je niet alleen. Portaal en de gemeente vinden openheid, duidelijkheid en de inbreng van bewoners en ondernemers essentieel om tot een gedegen visie te komen. In het hele traject van de gebiedsvisie – en dus ook in dit voortraject – staan samenwerking en participatie centraal. Dat neemt niet weg dat ook het belang van de hele gemeente Leiden moet worden betrokken. Een robuuste economische en duurzame ontwikkeling van Leiden is ook een voorwaarde voor prettig wonen en werken in De Waard. In een routekaart worden de verschillende momenten getoond waarop Portaal en gemeente met bewoners en ondernemers in gesprek gaan over de gebiedsvisie. Zo kan letterlijk in gezamenlijkheid de visie worden opgesteld.

Stap 1: agendapunten voor de gebiedsvisie

De eerste stap is het opstellen van de agenda voor de gebiedsvisie. In de agenda worden de belangrijkste vragen voor de toekomst van De Waard gebundeld. De gebiedsvisie zal straks met deze vragen rekening moeten houden en de antwoorden vertalen naar verschillende ontwikkelingsrichtingen.

In dit document wordt een voorstel gedaan voor deze agenda. Het is overigens belangrijk te beseffen dat deze agenda geen 'wensenlijstje' is. Er is gemeentelijk stand beleid (structuurvisie etc) en stand beleid van Portaal over de strategische ontwikkeling van haar woningbezit (portfolio). Gemeente en Portaal hebben ook al samen prestatieafspraken gemaakt en Portaal heeft met haar bewoners afspraken gemaakt. Die afspraken en het vastgestelde beleid staan hierna kort samengevat. Daarna wordt ingegaan op de vragen voor De Waard.

Mist u vervolgens nog vragen of ziet u onjuistheden? En hebben die betrekking op de hele Waard? Dan horen wij dat graag. Mail uw opmerkingen naar: zeeheldenbuurt@portaal.nl

Uw opmerkingen zijn belangrijk om vanaf de start de juiste richting op te gaan.

1- Regio

Regionale structuurvisie HollandRijnland

- Leiden vervult een regionale centrumfunctie.
- De Leidse OVknoop is leidend.
- Wees voorzichtig met de plek voor perifere detailhandel.
- Bedrijven huisvesten op geherstructureerde terreinen.
- Versterking Groenblauwe structuur.
- Regionale vaarroute. Loopt langs De Waard

2- Stad

Structuurvisie Leiden 2025

Deelgebied De Waard - invloed vanuit de stad:
De plannen om een nieuwe creatieve, culturele, bruisende wijk voor wonen, werken, leren en recreëren te realiseren langs de noordoostelijke rand van de binnenstad - en met name rond de Meelfabriek - zullen een uitstraling hebben op de wijken aan de overkant van de Singel. De grootste kanszone ligt hier op De Waard.

3- Portaal

Strategisch portfoliobeleid

- De woningvoorraad technisch op orde te krijgen, door (ingrijpende) renovatie dan wel sloop/nieuwbouw.
- Een evenwichtige opbouw van woningtypen in de woningportefeuille van Portaal Leiden zodat de woningen toekomstbestendig zijn.
- Onze wijken waar nodig om te vormen naar vitale en aantrekkelijke woonmilieus, met een gedifferentieerd woningaanbod.
- Indien het financieel mogelijk is, verkrijgen van voldoende (grond)posities om de benodigde verversing van onze voorraad in hoog tempo te kunnen realiseren.
- Een voldoende omvangrijke verkoopvijver om in combinatie met onze opgave onze financiële doelstelling te kunnen halen. De te verkopen woningen dienen zoveel mogelijk kansen te bieden voor middeninkomens op de woningmarkt en een bijdrage te leveren aan gedifferentieerde wijken
- Voldoende woningen om de doelgroepen te huisvesten, meer doorstroming en een goede prijs-kwaliteitverhouding in de voorraad.

2. Doelstellingen uit beleid

Dit is een samenvatting van het staand beleid van Portaal en de gemeente Leiden

Doelstellingen voor De Waard

- Aanleg Ringweg Oost.
- Versterking groenblauwe verbindingen via vaarwater Oude Rijn aan Noordzijde van De Waard.
- Bedrijventerrein De Waard aangewezen als regionale woningbouwlocatie.
- Bedrijventerrein De Waard aangewezen als te herstructureren bedrijvenlocatie.

Doelstellingen voor De Waard

- De Waard is invloedsgedebied van grote stadsopgaven.
- In de structuurvisie wordt aangegeven dat de gebiedsvisie Leiden De Waard moet worden opgesteld om de mate van verandering aan te geven;
- Actieve inzet op gedifferentieerd woningaanbod voor alle inkomensgroepen. Nadruk op renovatie en niet op sloop.
- De Waard als zoekgebied voor waterberging.
- Inzet op creatieve bedrijvigheid in noordostrand van de stad. Uitstraling;
- Programma groene Singel.
- Herstructurering bedrijventerrein De Waard door de aanleg Ringweg Oost.
- Ringweg Oost drager van aanleg groenblauwe zone.
- De Waard Laagbouwgebied tot 15 meter met incidenteel tot 30 meter. Hoger dan 40 meter: hoogbouwtoets.
- Herstructurering Zeeheldenbuurt bezien in samenhang met De Waard.
- Versterking ruimtelijke relatie De Waard met kernwinkelapparaat via de meelfabriek.

Doelstellingen voor De Waard

- Er wordt onderzoek gedaan naar de toekomst van de wijk.
- De vraag voor de vooroorlogse woningvoorraad van Portaal is: 1) onderhoud voor 10 jaar en daarna sloop; 2) renovatie voor 30 jaar; of 3) sloop-nieuwbouw.
- Altijd sociale huurwoningen in De Waard houden.

4- Portaal en gemeente

Prestatieafspraken

- Opstellen van integrale gebiedsvisies door de corporaties voor 7 gebieden.
- Garantie van de corporaties dat de omvang van de sociale woningvoorraad minimaal 1,5 maal de omvang van de doelgroep van beleid zal zijn.
- Bouwen door de corporaties van minimaal 20% in de sociale huursector van alle nieuwe woningen.
- Verkopen en slopen van woningen door de corporaties om de nieuwbouw te kunnen realiseren en woningvoorraad te verbeteren.
- het streven van de corporaties naar energielabel B of minimaal een sprong van 2 labels.

5- Portaal De Waard

Plan van Aanpak Afweging ingreep Portaalbezit Zeeheldenbuurt & Gebiedsvisie de Waard

- Het meest voorkomende woningtype is de eengezinswoning; een laag met een kap ca. 64 tot 70 m2 GBO.
- Ongeveer 50% van de woningvoorraad in de Zeeheldenbuurt is van Portaal. De overige woningen zijn van eigenaar bewoners c.q. particulier woningbezit.
- Het vooroorlogs bezit van Portaal verkeert in bouw- en woontechnisch slechte staat. In de jaren 80 is een renovatie uitgevoerd.
- De meest voorkomende klachten zijn vocht, tocht en gehorigheid.

6- Wonen

Woonvisie Gemeente Leiden 2005-2015

Hoogbouwnota

Regionale Woonvisie

Kernpublicatie Woon2006 Leiden

- Nieuwkomers vooral uit de omliggende gemeenten Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten.
- Aanbod in Leiden van eengezinswoningen koop/ huur blijft achter bij de vraag.
- Starters op zoek naar kleine meergezinswoning in of nabij het centrum.
- Indeling in verschillende buurttypologieën: stedelijk wonen centrum/ stedelijk wonen duur/ stadswonen/ tuinstad/parkstad/moderne wijk met hoogbouw/moderne wijk zonder hoogbouw/groene rand.
- Weinig aanbod in de categorieën stedelijk wonen/ duur en groene rand.
- De Waard is een wijk van stadswonen, tegen het centrum aan.
- De Waard is geen zorgservicezone.

Doelstellingen uit beleid

Doelstellingen voor De Waard

-Het samen met de gemeente opstellen van de gebiedsvisie
-Bij nieuwbouw minimaal 20% in de sociale voorraad.

-Het streven naar energielabel B of minimaal een sprong van 2 labels.

Doelstellingen voor De Waard

De doelstelling is tweeledig:

1. Ingreepafweging (onderhoud, renovatie, sloop/nieuwbouw) voor het bezit van Portaal met draagvlak van bewoners, omwonenden en de gemeente. Dit speelt zich af in het woongebied Zeeheldenbuurt.

2. In nauwe samenwerking met de gemeente het maken van de Integrale Gebiedsvisie De Waard, die kan rekenen op draagvlak bij bewoners en belanghebbenden. Het woongebied Zeeheldenbuurt is onderdeel van De Waard. Portaal is penvoerder en verantwoordelijk voor voortgang en organisatie.

Doelstellingen voor De Waard

- Toevoegen woningbouwmilieus uit de categorieën stedelijk wonen duur en groene rand (hele wijk) en stedelijk wonen centrum (Zeeheldenbuurt).

7- Werken

Strategisch kader bedrijventerreinen

BRO Onderzoek Bedrijventerreinen Leiden

In goede banen Leiden,
Kantoren in de Leidse regio

- Kantoren realiseren op goed bereikbare zichtbare locaties met aansprekende architectuur.
- Voldoende ruimte voor lokale en regionale ondernemers middels kleinschalige ontwikkelingen op inbreidingslocaties.
- De Waard komt in aanmerking voor gebiedsspecifieke vormen van herontwikkeling, revitalisatie en herprofilering.
- De voorlopige conclusie kan zijn dat de Leidse bedrijventerreinen – ondanks de schaarste en de hoge ruimtedruk – redelijk vitaal zijn, maar dat verouderend vastgoed en infrastructuur, toenemende druk vanuit de woonomgeving, verouderende openbare ruimte vragen om een toekomstvisie per terrein.

8- Cultureel erfgoed en Welstand

Welstandsnota Leiden (2010)

- Belang van Monumenten en beeldbepalende panden. Deze maken als het ware de geschiedenis en de stad 'leesbaar'.
- In de fase van realisatie wordt voor de grote projecten een beeldkwaliteitplan opgesteld ter toetsing.
- Voor de Waard Zeehelden Buurt is dit er (nog) niet.

Cultuurhistorie in stedelijke ontwikkeling

1. de cultuurhistorische paragraaf
2. de cultuurhistorische prioriteiten
3. digitale cultuurhistorische waardenkaart

9- Ringweg Oost

Achtergrond informatie Ringweg Oost

- De Ringweg Oost is onderdeel van de ringstructuur Leiden.
- Ook Leiderdorp zal profiteren van aanleg Ringweg Oost.
- De aanleg van de Ringweg Oost gebeurt in drie fasen.

Doelstellingen voor De Waard

- Kavels waarop bedrijven van de gemeente zijn gevestigd kunnen makkelijker voor andere doeleinden worden vrijgemaakt.
- De Waard is een populair bedrijventerrein met nauwelijks leegstand en weinig uitbreidingsruimte.
- De Waard wordt gedomineerd door LTW en HTW (handwerk stadsambachten productie).
- Veel gemeentelijke bedrijven.
- Bij de herontwikkeling van De Waard dient te worden uitgegaan van aanleg Ringweg Oost.
- De Waard is volgens BRO onontkoombaar als het gaat om de discussie over herstructurering. Simpelweg omdat de markt woningbouw hier als een waardevollere vastgoedontwikkeling ziet. De belangrijkste

ontwikkelingsplekken zijn volgens BRO: Jongeneel, Drakenburgh en de gemeentelijke reinigingsdienst.

Doelstellingen voor De Waard

- Zeeheldenbuurt De Waard: Drie categorieën, maar overwegend een welstand met terughoudend beheer.
- Beheer met aandacht langs de Singel. Behoud op de Hoek Rijnkade / Zijlsingel.
- Zeeheldenbuurt de Waard is onderdeel van welstandsgebied Noord nr. 3.

In de gaten houden: Cultuurhistorische paragraaf/ cultuurhistorische prioritering/beschermd stadsgezicht/ bouwhistorie/ Archeologie/ Monumenten en beeldbepalende objecten/instandhouding monumenten/subsidieregelingen monumenten/publieksparticipatie en samenwerking monumenten.

- Er wordt nog een cultuurhistorisch onderzoek naar de bebouwing van de Zeeheldenbuurt uitgevoerd (Portaal).

Doelstellingen voor De Waard

- December 2008: Gemeenteraad kiest variant Zijldijk.
- De Ringweg Oost wordt in drie fasen aangelegd:
 1. Verbinding kanaalweg Willem de Zwijgerlaan brug over Nieuwe Rijn.
 2. Definitief tracé Ringweg Oosttunnel tussen de Admiraal Banckertweg en de Zijldijk in Leiderdorp.
 3. Reconstructie Lammenschansplein.

Zie tracékaarten voor uitwerking voorlopig en definitief ontwerp.

10- Verkeer en vervoer

Kadernota
Bereikbaarheid

- Centraal staat het stimuleren van duurzame mobiliteit.
- Parkeersystematiek gemeente leiden monitoren en herzien.
- Betaald parkeren en parkeerzonerings wordt voor De Waard Zeeheldenbuurt (nog) niet expliciet genoemd.
- Aanpassing parkeernormering aan de hand van prijscategorieën woningbouw.
- De Waard wordt nu op twee manieren ontsloten, verdeeld naar wonen en werken.

11-Detailhandel

Detailhandelsstructuurvisie
Leiden

- Perifere detailhandel regionaal organiseren
- Versterken van de binnenstad

12-Milieu uitgangspunten

Regionaal Milieubeleidsplan
(2003-2010)
Bestemmingsplan

- De Waard:
- geen externe veiligheid probleem
 - Categorie 2 bedrijven nabij wonen
 - Enkele categorie 5 op het bedrijventerrein

Doelstellingen voor De Waard

- De Waard valt buiten gebied parkeerregulering.
- Tangentiale (rondom de binnenstad) fietsroute door De Waard: Van Merenwijk IJsselmeerlaan en van de Burgemeesterswijk naar de Herenstraat.
- Tijdelijke verkeerscirculatie Bouw Ringweg Oost fase 1 tot 2012.
- Parkeerdruk aanpakken.

Doelstellingen voor De Waard

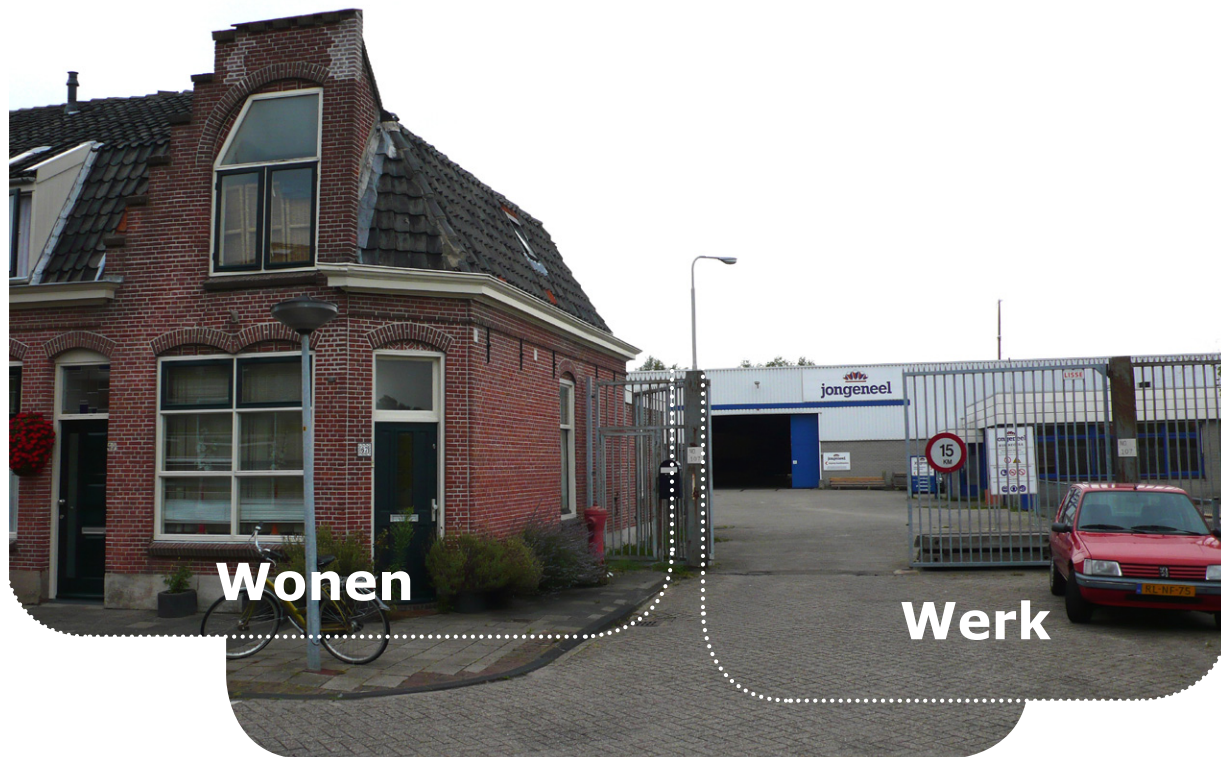
- Uitbouw van de recreatieve winkelfunctie van de binnenstad van Leiden door verbetering van de ruimtelijk economische structuur. Winkelvoorzieningen buiten de aangegeven structuur worden niet versterkt
- Vermindering van het supermarktaanbod in de binnenstad ten gunste van de distributieve mogelijkheden in de wijkcentra.
- Thematische ontwikkelingen detailhandel op het gebied

van wonen en overige grootschalige ontwikkelingen in volumineuze artikelen in hoofdzaak overlaten aan en aan sluiten op Meubelplein en Baanderij in Leiderdorp en de Rijnkeboulevard in Zoeterwoude. Met dien verstande dat aan de Lammenschansweg en het gebied tegenover de Groenordhallen ook detailhandelsontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Doelstellingen voor De Waard

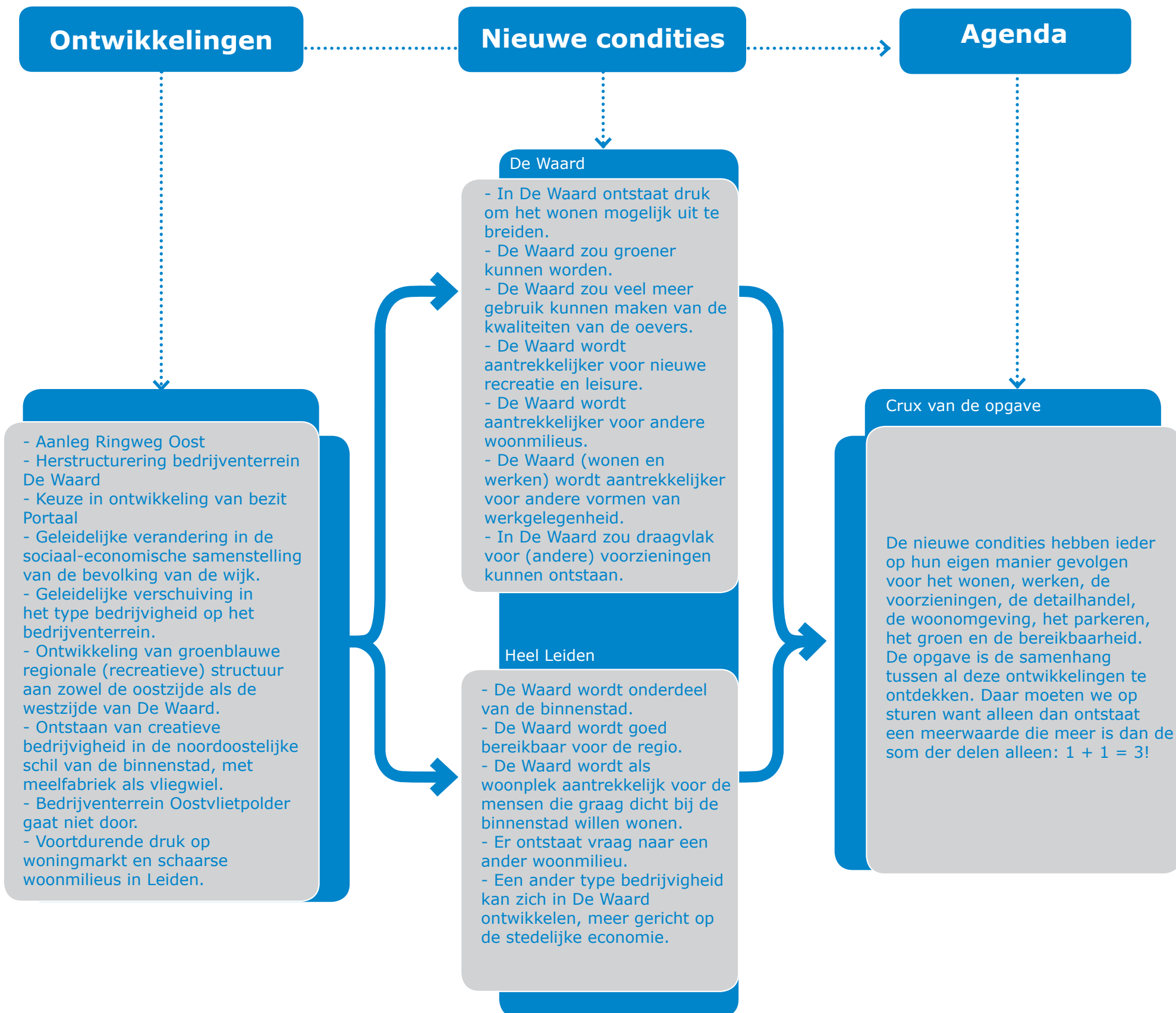
- Herstructureren van woon- en werkgebieden heeft voorrang op uitbreiden.
- Waar mogelijk wordt intensief- en meervoudig ruimtegebruik sterk bevorderd.
- In stedelijke gebieden wordt gedacht aan gestapelde bouw, in randmilieus kan worden gedacht aan 'compacte

buurten in het groen'.
- Bestaande bedrijventerreinen worden zo duurzaam mogelijk (her)ingericht.
- Tenminste door parkmanagement, aandacht voor energie, water en inpassing natuur- en cultuurwaarden.



3. Nieuwe condities voor de wijk

de opgave



1-Leiden De Waard is een wijk met specifieke eigenschappen.

De wijk ligt tussen vier waterlopen aan de oostzijde van Leiden, net buiten het stadscentrum. Vanaf de singelzijde liggen in het hart van de wijk woningen. Dit zijn vooral sociale huurwoningen van Portaal: voormalige arbeiderswoningen uit het begin van de 20e eeuw. Daaromheen zijn koopwoningen te vinden. Portaal is met haar woningbezit verreweg een van de grootste 'spelers' van De Waard. Langs de oevers en aan de oostzijde van de wijk ligt een groot bedrijventerrein uit de jaren '70. Lange tijd waren er vooral industriële bedrijven gevestigd. Deze hebben gaandeweg steeds meer plaatsgemaakt voor een ander type bedrijvigheid: bedrijven in de 'verzorgende' sfeer, zoals cateringbedrijven. Dwars door de wijk snijdt een groen plantsoen, dat het bedrijventerrein van het woongebied scheidt. Kortom: De Waard kenmerkt zich door de combinatie van wonen, werken, groen en blauw.

2-Leiden De Waard is een wijk in beweging.

De Waard staat niet stil. Stap voor stap treden er veranderingen op. Ten eerste verandert de samenstelling en levensopbouw van de bewoners. Er komen steeds meer hoger opgeleiden in De Waard wonen. In vaktermen heet dit een proces van gentrificatie. Dat wil zeggen dat de menging van inkomensgroepen toeneemt. De nieuwe inwoners maken de wijk diverser. Mogelijk zal de vestiging van meer hoger opgeleiden in de toekomst tot de vestiging van meer en andere voorzieningen leiden. De bestaande bevolking van De Waard vergrijsst. Ten slotte staat Portaal – de grootste woningeigenaar – aan de vooravond van een afweging van een vervolgingreep van haar vooroorlogse bezit. Afweging: onderhoud voor 10 jaar en dan sloop, renovatie en of nieuwbouw.

Een tweede verandering in de wijk voltrekt zich op het bedrijventerrein. Daar vestigen zich steeds meer andere bedrijven. Deze bedrijvigheid behoort tot de verzorgende economie en is nadrukkelijk onderdeel van de hele stad Leiden. Voorbeelden hiervan zijn cateringbedrijven en kleinschalige logistiek voor winkels. Dit zijn heel andere bedrijven dan bijvoorbeeld de metaalbewerkerij die er traditioneel is gevestigd. Ook dit is als een vorm van gentrificatie te beschouwen. Met de aanleg van de nieuwe ringweg zal het bedrijventerrein nog verder veranderen. Niet in het minst doordat een groot deel van het bedrijventerrein hiervoor moet worden geherstructureerd.

3-De omgeving van Leiden De Waard verandert en daarmee De Waard.

Het huidige Leiden is heel anders dan het Leiden van pakweg vijftien jaar geleden. De textiel- en staalindustrie is definitief verdwenen. Daarvoor in de plaats is kennisintensieve en creatieve bedrijvigheid gekomen. Het woonklimaat in de stad is verbeterd. Dat heeft veel te maken met de kwaliteit van de binnenstad. Daar is het winkelareaal sterk uitgebreid en in aanbod verbreed. Dit geldt ook voor horecagelegenheden, cultuur en andere vormen van vermaak. De omvang van de binnenstad breidt zich ook uit naar buiten de singel. Daarmee loopt Leiden in de pas met de ontwikkeling van de meeste Nederlandse steden. Met de nieuwe rondweg komt De Waard letterlijk binnen de ring te liggen en verschuift van een 'perifere' wijk naar een goed bereikbare zichtlocatie. Ontwikkelingen van Portaal aan het Lakenplein zal het woningbestand verder differentiëren, zoals dat al recent gedaan is bij de renovatie van de woningen uit de jaren '70 aan de Oranje- Waardgracht.

Ook als we niets doen, verandert er veel

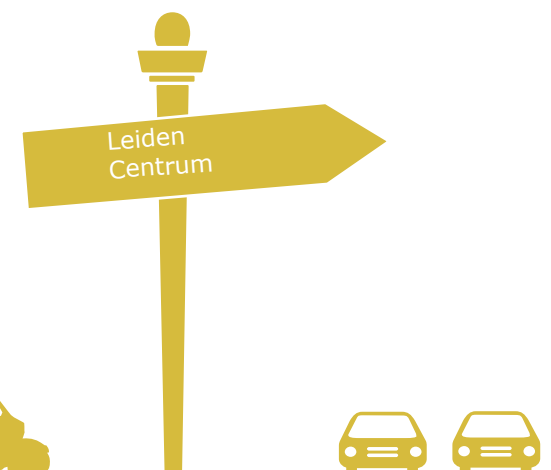
4-De veranderingen binnen en buiten de wijk hebben mogelijk grote gevolgen.

Deze veranderingen -de instroom van nieuwe bewoners en andere bedrijven, de keuzes van Portaal en de ontwikkeling van de wijk tot centrumgebied- zorgen ervoor dat De Waard steeds interessanter wordt als vestigingsplaats. De vestigingsplaatscondities zullen letterlijk veranderen en dat zal leiden tot marktdruk. Het bedrijventerrein wordt aantrekkelijk voor andere bedrijvigheid. Bijvoorbeeld grootschalige detailhandel. In de wijk zelf kunnen economische activiteiten gaan ontstaan. Ten slotte zal de ontwikkeling van de Meelfabriek aan de singel de ontwikkelingen in De Waard nog verder kunnen versterken. Ook als woonplek wordt de wijk aantrekkelijker, zowel voor de huidige bewoners als voor een nieuwe bredere doelgroep. De ontwikkeling van nieuwe woonmilieus in het midden en hogere segment zijn kansrijk. Zowel op de plek van het bedrijventerrein (bijvoorbeeld langs de oevers) als door herstructurering in de delen van de bestaande woonwijk. De versterking van de regionale recreatieve routing langs de oost en de westoever van de Waard biedt kansen voor de ontwikkeling van Leisure, met name in relatie tot watersportactiviteiten. Deze ontwikkelingen roepen fundamentele vragen op met als belangrijkste: hoe wij -als inwoner, ondernemer en politiek- met deze veelvoud aan ontwikkelingen willen omgaan?

5-Integrale benadering.

De diverse autonome ontwikkelingen in en rondom De Waard zullen hoe dan ook tot een verandering van de wijk leiden. Als je de daarbij horende vraagstukken vanuit hun onderlinge samenhang beziet kunnen er meerdere doelstellingen tegelijkertijd worden bereikt voor zowel de wijk als de hele stad. Te denken valt aan: 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 van de stad en de versterking van de regionale groenblauwe structuur. Hiervoor is een integrale benadering nodig. Of het gemeentebestuur daarvoor kiest is in deze agenda nog niet aan de orde.

In deze agenda worden de belangrijkste strategische vraagstukken voor De Waard geformuleerd.



Werken: in de hele Waard

Het bedrijventerrein verschiet al geleidelijk van kleur. Bijvoorbeeld van meer industriële bedrijvigheid naar meer stedelijk verzorgende bedrijvigheid. Met de nieuwe rondweg alleen al ontstaat een marktdruk die het bedrijventerrein mogelijk nog verder van kleur zal verschieten. Dit neemt toe als ook de meelfabriek ontwikkelt. De vraag is: welke marktdruk er bestaat, welke samenhang er met de ontwikkeling in Leiden en de regio mogelijk zijn en welke effecten de verschillende ontwikkelingen van het bedrijventerrein op de kwaliteit en identiteit van de wijk hebben. Wat er met het wonen en werken gebeurt hangt steeds nadrukkelijker met elkaar samen.

Er kan een onderscheid worden gemaakt naar wijkeconomie en stedelijke economie.

1. Wijkeconomie

De Waard zal zich steeds meer tot een centrumstedelijk milieu ontwikkelen, zoals in vele Nederlandse steden met de wijken rondom het centrum gebeurt. Dit betekent dat de wijk meer menging van wonen en werken zal krijgen. Er kan meer worden gewerkt in het wonen en misschien meer worden gewoond in het werkgebied.

Hoe zou de wijkeconomie van De Waard zich kunnen ontwikkelen en welke ruimtevraag en ruimtelijke organisatie brengt dit met zich mee?

2. Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid

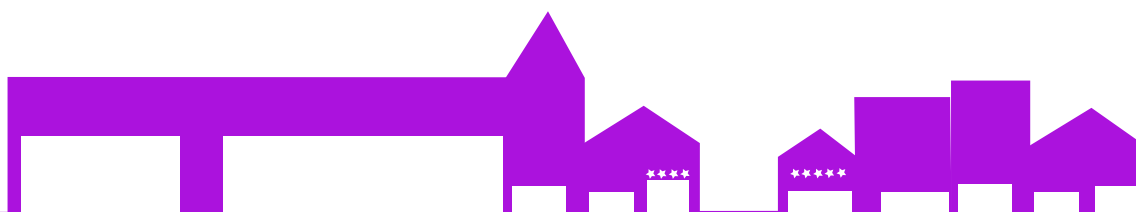
De creatieve economie wordt een belangrijke peiler van de Leidse economie en werkgelegenheid. Dit is gunstig voor vele andere vormen van werkgelegenheid, zoals de toeleverende en verzorgende bedrijvigheid en horecavoorzieningen. Ook houdt deze werkgelegenheid hoger opgeleiden binnen de stad. De creatieve economie in De Waard zou robuuster en sterker kunnen worden ontwikkeld als er een economische relatie ontstaat tussen het werkgebied en de noordoostelijke schil van de binnenstad (inclusief meelfabriek) waar de creatieve economie zich ontwikkelt.

Wat is de mogelijke relatie tussen de creatieve economie in de noordoostelijke schil van de binnenstad en De Waard?

3. Aanbod Leisure

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

Hoe kunnen de ontwikkelingen aan de waterzijde bijdragen aan de versterking van het aanbod van watersportgerelateerde Leisure activiteiten in Leiden?



Voorzieningen

4. Vragen voor de wijk: agenda

Dit zijn de belangrijkste strategische vragen en keuzes

4. Grootschalige detailhandel en diensten

De aanleg van de nieuwe ringweg heeft ingrijpende gevolgen voor het werkgebied. Het werkgebied wordt een zichtlocatie, die bovendien direct is aangesloten op het regionale netwerk. De Waard krijgt een ruimtelijke koppeling met de grootschalige detailhandel van de Baanderij in Leiderdorp. Dit zal mogelijk leiden tot een marktdruk op De Waard. Bijvoorbeeld om ook hier grootschalige detailhandel te vestigen of vormen van dienstverlenende bedrijvigheid. Ook zal de ringweg het voor de bestaande bedrijvigheid aantrekkelijk maken om hier hun nering te blijven uitoefenen. Ten slotte is het te verwachten dat de nieuwe condities tot een hogere grondprijs zullen leiden.

Wat zijn de voors en tegens voor De Waard en heel Leiden als op het bedrijventerrein grootschalige detailhandel of vormen van dienstverlening worden gevestigd?

5. Werkgelegenheid

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 van de hele Waard ook nieuwe plekken voor werken mogelijk maken. De crux is het debat toe te spitsen op de werkgelegenheid.

Hoe kan het werkgebied worden doorontwikkeld en hoe zou dit tot meer werkgelegenheid in De Waard kunnen leiden?

6. Stedelijke bedrijvigheid

Stedelijke bedrijvigheid bestaat uit de werkfuncties die bij een complete stad als Leiden horen. Voorbeelden hiervan zijn loodgieters, fysiotherapeuten, cateraars en klusbedrijven. Deze stedelijke bedrijvigheid draagt bij aan het brede voorzieningenniveau van de stad. Momenteel zijn dit type functies ook gevestigd in De Waard.

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

De vestiging van hogere inkomens in De Waard verandert de wijk al geleidelijk van binnenuit. De aanleg van de ringweg, de uitbreiding van het centrum en de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de meelfabriek hebben positieve invloed op de vestigingsplaatscondities. De wijk wordt voor meer mensen aantrekkelijker om in te wonen. Deze veranderende condities organiseren een marktdruk voor andere woonmilieus. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen het traditionele wijk wonen en het centrumstedelijk wonen.

1. Hart van de wijk

In het hart van de wijk concentreert zich het sociale woningbouwbezit van Portaal. Hier ligt een belangrijke opgave want de vooroorlogse woningvoorraad van Portaal is aan het einde van zijn levensduur. Er zijn drie opties voor de woningen: 1) onderhoud voor 10 jaar en daarna sloop; 2) renovatie voor 30 jaar; of 3) sloop-nieuwbouw. De ontwikkeling van het Portaalbezit is een van de meest invloedrijke vraagstukken binnen de wijk. De wijk maakt al een kwaliteitsslag. De vraag is hoe het Portaalbezit daar aan kan bijdragen. Diversificatie en uitbreiding van de woningvoorraad (ook buiten het bezit van Portaal) is gunstig voor de huidige bewoners doordat het mogelijk leidt tot: meer draagvlak voor voorzieningen, een completere wijk met eigen school en speeltuin, mogelijkheden van een verhuiscarrière in de wijk, een sterkere wijkeconomie en een groenere openbare ruimte.

Op welke wijze zal het Portaalbezit kunnen worden ontwikkeld, met oog voor de huidige bewoners en de kansen van de nieuwe condities?

2. Sociale woningvoorraad en senioren

Portaal wil blijvend een goede kwaliteit bieden voor de woonomgeving van haar huurders. Speciale aandacht is daarbij voor de lagere inkomens en senioren. Ook zij zullen in de toekomst in staat moeten zijn om prettig in De Waard te wonen met een aangename woning en goede woonomgeving. Portaal heeft afgesproken met haar bewoners dat zij hoe dan ook in de wijk zullen mogen blijven wonen. In het verlengde is de kwaliteit van het groen en is het aanbod van de juiste speel- en hangplekken voor de (oudere) jeugd belangrijk voor een aantrekkelijke woonomgeving.

Hoe kunnen de woning en woonomgeving van alle inkomensgroepen (inclusief senioren) in de wijk worden verbeterd?

3. Particuliere woningen

Naast de huurwoningen bestaat een groot deel van de wijk ook uit koopwoningen. Delen van deze voorraad 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. Elders in Leiden vindt dit al plaats.

Wat zijn de vragen en behoeften van het particulier woningbezit?



4. Midden en hogere segment

In de gemeentelijke Woonvisie, de Regionale Structuurvisie, de Structuurvisie Leiden en de Bedrijventerreinenanalyse 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 van dit segment uit te breiden zodat gezinnen en hogere inkomens in de stad behouden blijven. De toevoeging van het midden en hogere segment woningbouw in De Waard is goed voor de gentrification van de wijk. De voordelen van de eerder genoemde diversificatie zijn hierop van toepassing. Voor de stad Leiden is het wenselijk dat deze segmenten aan de woningvoorraad worden toegevoegd. In bovenstaande documenten wordt echter ook gesteld dat de bouw van dit segment alleen door herstructurering mogelijk is. In vergelijking met de andere ontwikkellocaties die in de Structuurvisie worden genoemd heeft De Waard zeer gunstige vestigingsplaatscondities.

Hoe kunnen ontwikkelingen in De Waard bijdragen aan de ambities van Leiden om meer woningen uit het midden en hogere segment te realiseren?

5. Wonen en werken

De Waard wordt als onderdeel van het centrummilieu aantrekkelijk voor andere dan alleen woonfuncties. In vergelijkbare wijken elders in Nederland trekken buurten als De Waard starters en zogenaamde zelfstandigen zonder personeel (ZZPers). De wijk wordt gemengder. Meer ambachtelijke vormen van werk en woonwerkwoonings vermengen letterlijk wonen en werken. Er ontstaat draagvlak voor de ontwikkeling van andere voorzieningen.

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)?

6. Water en wonen

Water is ruimschoots aanwezig rondom De Waard. Tegelijkertijd wordt het water nauwelijks benut als woonkwaliteit en is het niet bereikbaar of zichtbaar voor de inwoners van De Waard. In potentie kan het organiseren van meer zicht en toegang tot het water de woonkwaliteit in De Waard verbeteren voor alle inwoners. Daarnaast is het water een uitstekende vestigingsplaatsconditie voor de bouw van nieuwe woningen uit het midden en hogere segment.

In hoeverre is het wenselijk om aan de randen geleidelijk meer wonen te laten ontwikkelen?

7. Cultuurhistorische/ architectonische kwaliteiten

De identiteit van een gebied ligt deels ook in de ontstaansgeschiedenis. De Waard bezit verschillende plekken met aanzienlijke cultuurhistorische waarden. De Singel is hiervan een herkenbaar voorbeeld. In het rapport van Steenhuismeurs (2011) zijn de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten van De Waard zorgvuldig onderzocht en in beeld gebracht.

Hoe worden de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten meegenomen worden in de herstructurering?



Openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren

De openbare ruimte in Leiden De Waard is nu overwegend stenig, met name in het hart van de wijk. Tegelijkertijd is het water in de randen niet of nauwelijks bereikbaar. Het woon- en werkgedeelte is met de auto gescheiden bereikbaar. Aandacht voor de openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren is voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk woon- en werkklimaat essentieel.

1. Verbinding naar de binnenstad

De Waard wordt steeds meer een onderdeel van het centrum. De Ringweg zal dit nog eens 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.

Op welke wijze worden wijk, ringweg en binnenstad met elkaar verbonden?

2. Verbinden van wonen, werken, groen

De Waard bestaat nu als het ware uit 'eilanden': op het ene eiland wordt gewoond, op het ander wordt gewerkt en dan is er ook nog een groen eiland. De Waard zou nog aantrekkelijker kunnen worden, door deze eilanden meer aan elkaar te verbinden. Kansen op wonen in het werken en werken in het wonen leiden gezamenlijk mogelijk tot een rijkere wijk.

Hoe kunnen de verschillende 'eilanden' van wonen, werken en groen elkaar versterken?

3. Ontwikkeling oevers

De oevers van De Waard verdienen speciale aandacht. Bewoners gebruiken nu eigenlijk geen enkele oever, terwijl er in potentie juist zoveel mogelijk is, bijvoorbeeld vis- en aanlegsteigers.

Hoe kunnen de oevers aan de vier randen van De Waard betekenis krijgen voor de hele wijk?



4. Netwerk van straten

Straten maken De Waard. Net als bij de oevers liggen in de straten kansen om de kwaliteit en het aanzien van de De Waard sterk te verbeteren. De Waard is nu stenig en heeft nauwelijks zicht op het water. Ook wordt er veel geparkeerd en bestaat er bovendien een hoge parkeerdruk. De ontwikkeling van een stratennetwerk kan het zicht op het water vergroten (bijvoorbeeld door de straat breder te laten uitlopen naar het water toe). Door bomen te planten, kunnen kruisingen groener worden gemaakt. Een nu al wat bredere straat kan op die manier uitgroeien tot 'bomenlaan'.

Op welke wijze kan de aankleding van de straten bijdragen aan de kwaliteit van De Waard?

5. Parkeren

Parkeren is een probleem voor het huidige woon- en werkgebied. Bij elke ontwikkeling dient er voor het parkeervraagstuk een oplossing te worden gevonden.

Welke vragen voor het parkeren ontstaan er alleen al door de ontwikkelingen die nu al op De Waard afkomen?

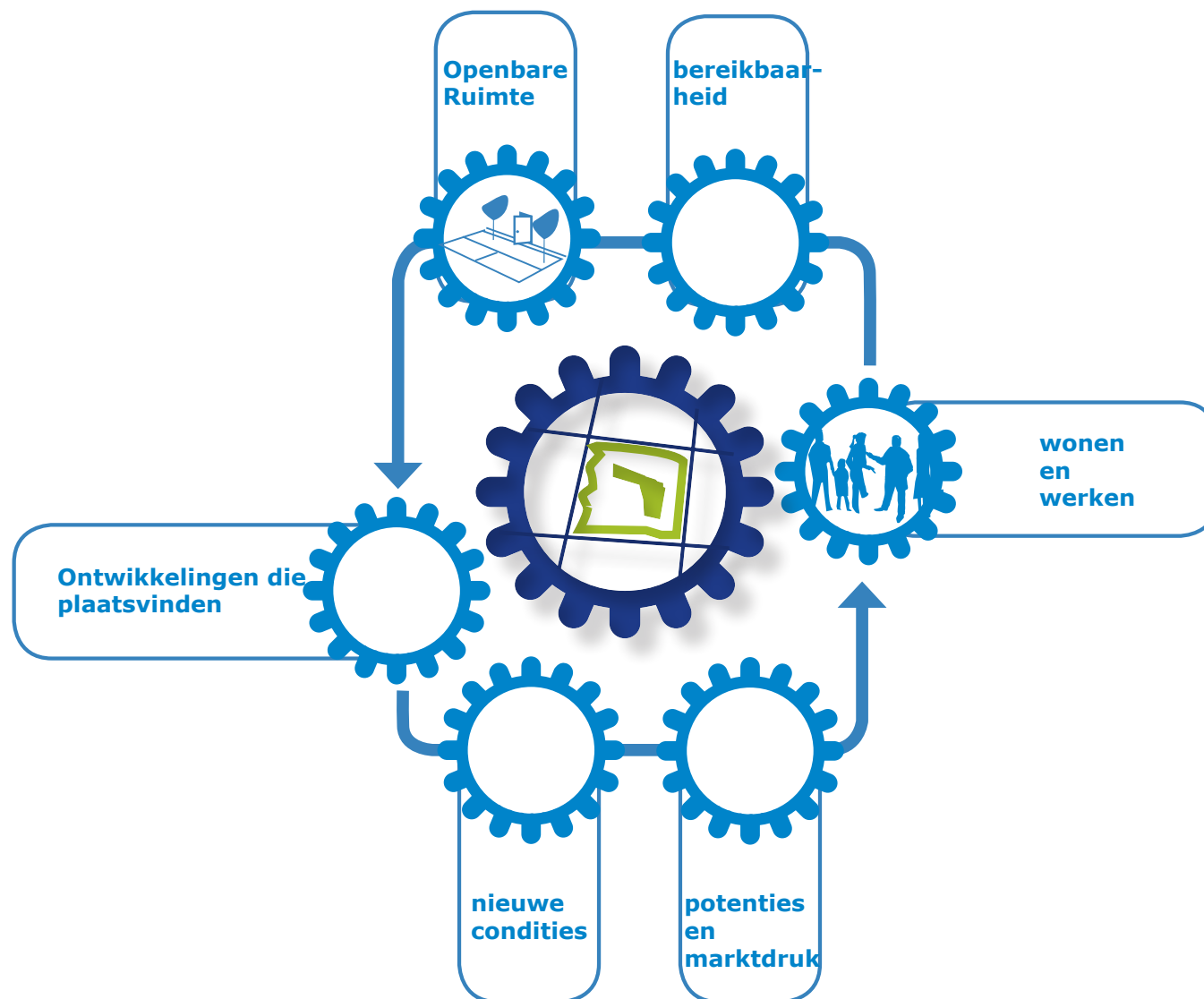
6. Voorzieningen jeugd

Het aanbod van de juiste speel- en hangplekken voor de (oudere) jeugd belangrijk voor een aantrekkelijke woonomgeving. Ook voor de toekomst is het van belang dat er in De Waard voldoende en aantrekkelijke speel- en hangplekken in een groene omgeving zijn.

Hoe kan de jeugd met de ontwikkelingen van De Waard op de juiste wijze worden voorzien van speel- en hangplekken in een groene omgeving?



Integraal Perspectief



5. Proces

Dit is de wijze waarop wij samen willen werken

Er wordt nu gewoond en gewerkt in De Waard. Dat betekent dat niet alleen bewoners, maar ook ondernemers een belangrijke rol spelen in de wijk. Nu, maar zeker ook in de toekomst. Bij het nadenken over die toekomst is het heel belangrijk om samen te werken. Samenwerking met bewoners en ondernemers: om mee te denken, om samen naar antwoorden en oplossingen te zoeken. Maar ook samenwerking met andere partijen, zoals met maatschappelijke instellingen die misschien ook een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling van De Waard. Voor de samenwerking zijn vier onderwerpen van belang.

Samenhang

De eerste stap is te verkennen welke ontwikkelingen er nu in de wijk plaatsvinden of mogelijk gaan plaatsvinden en welke gevolgen die ontwikkelingen kunnen hebben voor de wijk. Stap twee is na te gaan welke vragen dit voor de wijk oproepen. Daartoe dienen de onderzoeksvragen uit deze agenda.

Vanuit De Waard

Om die samenwerking zo snel mogelijk van de grond te laten komen worden vanaf de start gesprekken gevoerd met bewoners en ondernemers. Een transparant proces staat voorop. Leidend is bovendien: het woonklimaat, het ondernemersklimaat en de balans daartussen moeten verbeterd worden en de betrokkenen moeten hiervan profiteren. Portaal heeft bijvoorbeeld al met haar bewoners afgesproken dat bewoners hoe dan ook – ongeacht de ingreep in het woningbezit- mogen terugkeren naar de wijk.

Versterking van Leiden als geheel

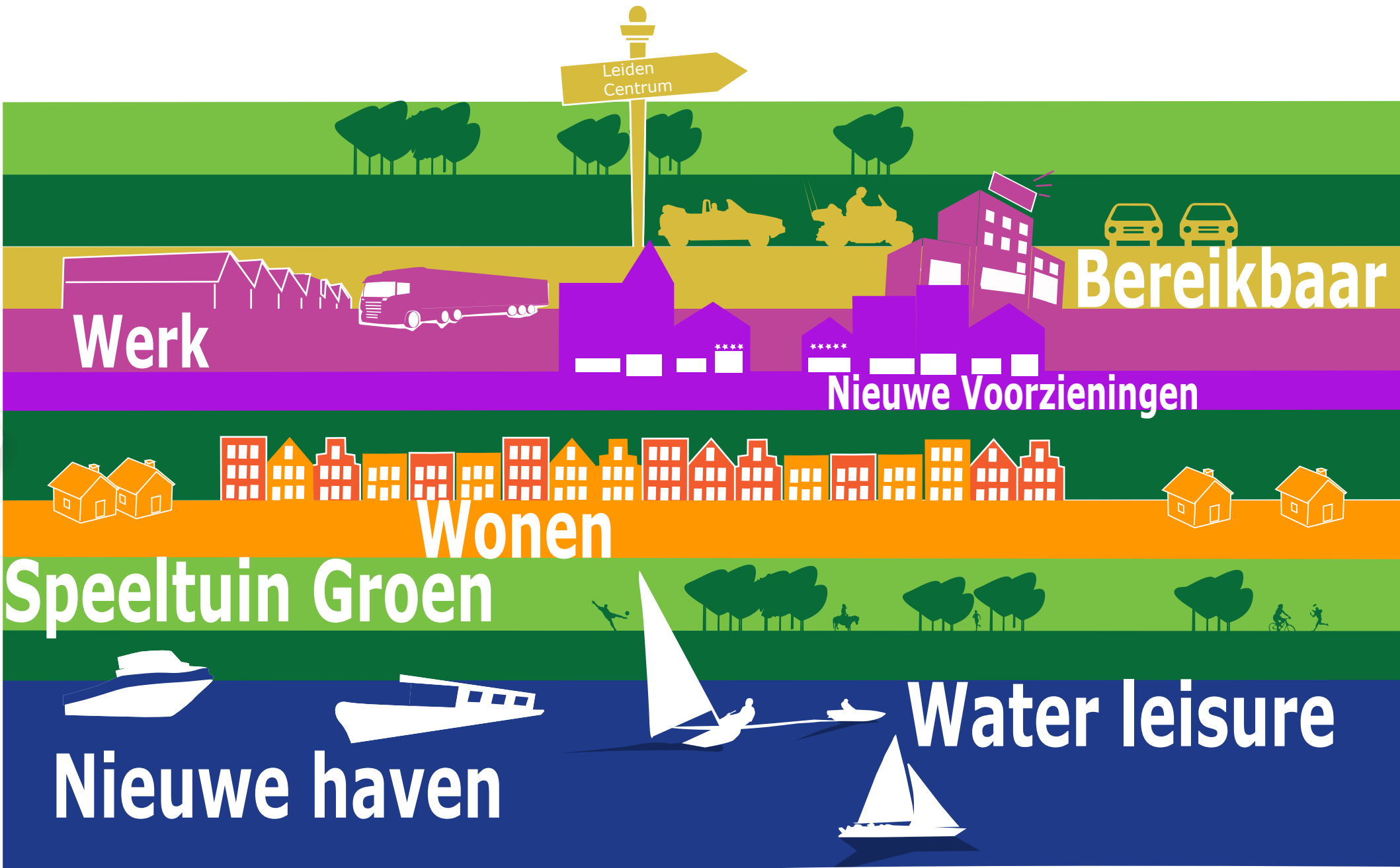
De ontwikkelingen in De Waard kunnen ook gevolgen hebben voor de rest van Leiden. Als het gaat om een samenhangende visie voor De Waard, dan moeten we dus ook oog hebben voor de rest van de stad. De ringweg bijvoorbeeld: de aanleg biedt niet alleen kansen voor De Waard, maar ook voor Leiden als geheel.

Afspraken

De belangrijkste spelers van de gebiedsvisie (naast de bewoners en ondernemers in De Waard) – Portaal en de gemeente Leiden- zullen in een vroeg stadium duidelijke afspraken met elkaar maken. Wie doet wat? Wat is haalbaar voor een ieder, zowel qua financiën als qua uitvoerbaarheid? De projecten uit de gebiedsvisie zullen van een financiële onderbouwing en fasering worden voorzien.







Leiden
Centrum

Werk

Bereikbaar

Nieuwe Voorzieningen

Wonen

Speeltuin Groen

Nieuwe haven

Water leisure

1. Aanleiding

Binnen en buiten De Waard vindt een veelvoud aan ontwikkelingen plaats die van invloed zullen zijn op het wonen en werken in de wijk. De belangrijkste zijn de aanleg van de rondweg, de (daaruit volgende) transformatie van het bedrijventerrein en de keuzes die de verouderde staat van het voorlogse woningbezit van Portaal mogelijk vragen. Daarnaast hebben de ontwikkelingen in de binnenstad en de meelfabriek mogelijk ook effecten op de wijk, zoals een bredere wijk economie en vragen over de bereikbaarheid. Ten slotte zijn er niet in de laatste plaats binnen de wijk ontwikkelingen die de aandacht behoeven: zijn er voldoende speelplekken? Hoe zorgen we voor voldoende parkeergelegenheid? Waardoor blijft de wijk ook in de toekomst aantrekkelijk om in te wonen en te werken? Is de wijk wel groen genoeg en kan er beter gebruik worden gemaakt van de kwaliteit van de vier oevers? En op welke manier houden we een complete wijk met de juiste voorzieningen?

Op weg naar een gebiedsvisie

Het antwoord op deze veelvoud aan vragen is een gebiedsvisie. In een gebiedsvisie worden de verwachte ontwikkelingen en de samenhang ertussen bekeken. Zo worden de gevolgen en kansen zichtbaar. Ontwikkelingen kunnen elkaar versterken met een duidelijke meerwaarde voor de wijk: $1 + 1 = 3!$ Zo kunnen onaangename verrassingen worden voorkomen én ontstaat de mogelijkheid om onvoorziene kansen en mogelijkheden te benutten. Dit alles om het wonen en werken in de wijk te verbeteren en ook naar de toekomst toe te versterken.

Een gebiedsvisie structureert en ordent toekomstige ontwikkelingen voor De Waard en schept daarmee duidelijkheid en houvast aan de huidige en toekomstige ondernemers en bewoners. De gebiedsvisie wil dus vooral duidelijkheid en daarmee zekerheid over de bedoelingen van de gemeente en Portaal met de wijk organiseren. En wel zodanig dat zij gezamenlijk tot een echt fundamentele verbetering van de hele wijk leiden. De gebiedsvisie zal naar verwachting in 2011 gereed zijn.

Samen

Een wijk maak je niet alleen. Portaal en de gemeente vinden openheid, duidelijkheid en de inbreng van bewoners en ondernemers essentieel om tot een gedegen visie te komen. In het hele traject van de gebiedsvisie – en dus ook in dit voortraject – staan samenwerking en participatie centraal. Dat neemt niet weg dat ook het belang van de hele gemeente Leiden moet worden betrokken. Een robuuste economische en duurzame ontwikkeling van Leiden is ook een voorwaarde voor prettig wonen en werken in De Waard. In een routekaart worden de verschillende momenten getoond waarop Portaal en gemeente met bewoners en ondernemers in gesprek gaan over de gebiedsvisie. Zo kan letterlijk in gezamenlijkheid de visie worden opgesteld.

2. Stap 1: de agenda

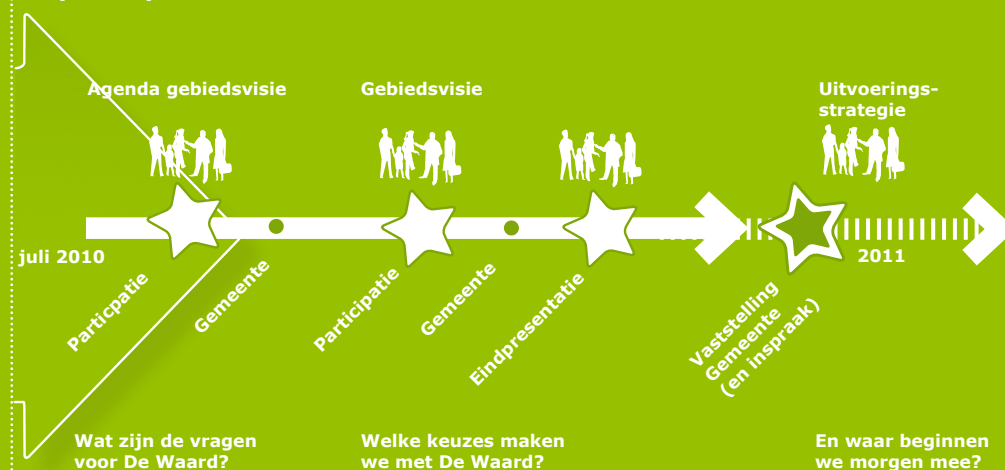
Momenteel is het nog niet zover dat aan de gebiedsvisie wordt begonnen. Eerst zal samen met bewoners en ondernemers de agenda worden opgesteld: wat zijn de vragen en onderwerpen die in de gebiedsvisie aan bod moeten komen? Maar ook, wat zijn de bestaande beleidsdoelstellingen en wat zijn de bestaande afspraken waaraan de visie zich in ieder geval moet houden? Portaal heeft bijvoorbeeld met haar bewoners afgesproken dat zij gegarandeerd in de toekomst ook in De Waard kunnen wonen. Net zo goed als de gemeenteraad al heeft vastgesteld dat de rondweg zal worden aangelegd. Dit soort afspraken staan niet meer ter discussie in de visie.

De eerste stap is dus het opstellen van de agenda voor de gebiedsvisie. In de agenda worden de belangrijkste vragen voor de toekomst van De Waard gebundeld. De gebiedsvisie zal straks met deze vragen rekening moeten houden en de antwoorden vertalen naar verschillende ontwikkelingsrichtingen.

In dit document wordt een voorstel gedaan voor deze agenda. Het is overigens belangrijk te beseffen dat deze agenda geen 'wensenlijstje' is. Er is gemeentelijk staand beleid (structuurvisie etc) en staand beleid van Portaal over de strategische ontwikkeling van haar woningbezit (portfolio). Gemeente en Portaal hebben ook al samen prestatieafspraken gemaakt en Portaal heeft met haar bewoners afspraken gemaakt. Die afspraken en het vastgesteld beleid staan samengevat in het boekje. In deze brochure wordt ingegaan op de vragen voor De Waard.

Mist u nog vragen of ziet u onjuistheden? En hebben die betrekking op de hele Waard? Dan horen wij dat graag. Mail uw opmerkingen naar: zeeheldenbuurt@portaal.nl
Uw opmerkingen zijn belangrijk om vanaf de start de juiste richting op te gaan.

Voorlopige Routekaart gebiedsvisie Leiden De Waard: participatie van bewoners en ondernemers



3. Dit zijn de belangrijkste vragen voor De Waard

Bijlage: brochure

Werken: in de hele Waard

1. Wijkeconomie

Hoe zou de wijkeconomie van De Waard zich kunnen ontwikkelen en welke ruimtevraag en ruimtelijke organisatie brengt dit met zich mee?

2. Creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid

Wat is de mogelijke relatie tussen de creatieve economie in de noordoostelijke schil van de binnenstad en De Waard?

3. Aanbod Leisure

Hoe kunnen de ontwikkelingen aan de waterzijde bijdragen aan de versterking van het aanbod van watersportgerelateerde Leisure activiteiten in Leiden?

4. 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?

5. Werkgelegenheid

Hoe kan het werkgebied worden doorontwikkeld en hoe zou dit tot meer werkgelegenheid in De Waard kunnen leiden?

6. 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

1. 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?

2. Sociale woningvoorraad en senioren

Hoe kunnen de woning en woonomgeving van alle inkomensgroepen (inclusief senioren) in de wijk worden verbeterd?

3. Particuliere woningen

Wat zijn de vragen en behoeften van het particulier woningbezit?

4. 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?

5. Wonen en werken

Wat voor menging van wonen en werken zou in De Waard kunnen ontstaan en tot wat voor ruimtebehoefte leidt dit (bijvoorbeeld woonwerkoningen of een startersbedrijven-verzamelgebouw)?

6. Water en wonen

In hoeverre is het wenselijk om aan de randen geleidelijk meer wonen te laten ontwikkelen?

7. Cultuurhistorische/ architectonische kwaliteiten

Hoe worden de cultuurhistorische en architectonische kwaliteiten meegenomen worden in de herstructurering?

Openbare ruimte, bereikbaarheid en parkeren

1. Verbinding naar de binnenstad

Op welke wijze worden wijk, ringweg en binnenstad met elkaar verbonden?

2. Verbinden van wonen, werken, groen

Hoe kunnen de verschillende 'eilanden' van wonen, werken en groen elkaar versterken?

3. Ontwikkeling oevers

Hoe kunnen de oevers aan de vier randen van De Waard betekenis krijgen voor de hele wijk?

4. Netwerk van straten

Op welke wijze kan de aankleding van de straten bijdragen aan de kwaliteit van De Waard?

5. Parkeren

Welke vragen voor het parkeren ontstaan er alleen al door de ontwikkelingen die nu al op De Waard afkomen?

6. 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?

