

# Wijkvisie

## Zeeheldenbuurt **Leiden**

*Samen maken we de Zeeheldenbuurt*

maart 2014





## Colofon

### **De Wijkvisie is opgesteld door:**

Projectteam Wijkvisie Francien de Groot en Esther Vlaswinkel  
Maquettebouw, assistentie workshops en visualisatie: Wiebe Strick

Onder begeleiding van de begeleidingsgroep Wijkvisie  
en op basis van de input van de bewoners van de Zeeheldenbuurt

**In opdracht van:** Buurtvereniging Zeeheldenbuurt

**Mogelijk gemaakt door:** Gemeente Leiden

Leiden, 26 maart 2014

**francIM**  
**interim-management- training-coaching**  
Francien de Groot

**UPlab**  
Esther Vlaswinkel stedenbouwkundige bns



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Verleden, heden, toekomst</b>	<b>5</b>
1.1	Achtergrond en doel van de Wijkvisie	7
1.2	Plan van Aanpak	8
1.3	Coproductie met de buurt	10
1.4	Voorgeschiedenis Zeeheldenbuurt	17
1.5	Feiten en cijfers	17
1.6	Trends	19
1.7	Beleidskaders van de Gemeente en Portaal	20
<b>2</b>	<b>De buurt aan het woord</b>	<b>25</b>
2.1	Het karakter van de buurt in 2025	25
2.2	Hoe ga je met elkaar om en eigen kracht	28
2.3	Voorzieningen en functies	29
2.4	Ruimtelijke inrichting	33
2.5	Gesprekken met organisaties en instellingen	36
<b>3</b>	<b>Wijkvisie</b>	<b>39</b>
3.1	Kernwaarden en kwaliteiten	39
3.2	Kernwaarden vertaald naar toetsingspunten	39
3.3	Drie varianten voor de wijkvisie	41
	- Kloppend Parkhart	43
	- Energieke Tuinwijk	45
	- Buurt-op-maat: Groeibriljantjes	47
3.4	Beoordeling van de varianten	48
3.5	Optimaliseren van de varianten: Kloppend Parkhart Extra	49
3.6	Visiekaart en projecten	51
<b>4</b>	<b>Hoe verder?</b>	<b>59</b>
4.1	Richting uitvoering	59
4.2	Een snelle start hoeft niet te wachten	59
4.3	Ontwikkelaadvies	61

## Bijlagenboekje

Bijlage 1 Plan van aanpak (separaat document)

Bijlage 2: Inventarisatie geraadpleegd materiaal

Bijlage 3: Quickscan gemeentelijke financiële posten

Bijlage 4: Samenvatting advies Bewonerscommissie

Bijlage 5: Samenvatting kerstwensen

Bijlage 6: Samenvatting ideeën uit de buurt (workshopweek 1)

Bijlage 7: Samenvatting voorkeuren en aanvulling varianten (workshopweek 2)

Bijlage 8: Samenstelling begeleidingsgroep

Bijlage 9: namenlijst geïnterviewden/ gesproken met





Start Wijkvisie: huis aan huis uitnodigen om mee te doen met de workshops



# Voorwoord

## SAMEN MAKEN WE DE ZEEHELDENBUURT

Voor u ligt de wijkvisie Zeeheldenbuurt. Een visie op de toekomst van de wijk met als horizon 2025. Deze visie vormt het verbindend kader voor diverse plannen die spelen in of om de Zeeheldenbuurt. De visie is niet alleen een toets voor de diverse plannen, maar ook het inspiratiedocument, waarmee bewoners en organisaties in de buurt zélf de toekomstkansen oppakken en waarmaken. “Samen maken we de Zeeheldenbuurt” is echter ook een uitnodiging aan alle andere partijen die nodig zijn om de plannen waar te maken.

Bijzonder is dat deze visie in krap 3 maanden tijd is ontwikkeld door de buurt zelf, met ondersteuning van twee professionals. In meerdere intensieve workshopsronden en via diepte-interviews is gezamenlijk gewerkt aan het ophalen van de visie van de buurt op de ontwikkeling en gewenste maatregelen tot 2025 ( het plan van aanpak treft u aan in bijlage 1).

In een debat op 1 maart 2014 met bestuurders en raadsleden van de gemeente Leiden, met Portaal en met diverse andere betrokkenen, is de hoofdlijn van deze voorliggende visie breed ondersteund.

In dit boekje treft u de wijkvisie aan, zowel op schrift als in beeld. De buurt gaat er van uit dat de visie zowel voor de korte als de lange termijn leidend is voor de verdere plannen voor de Zeeheldenbuurt.

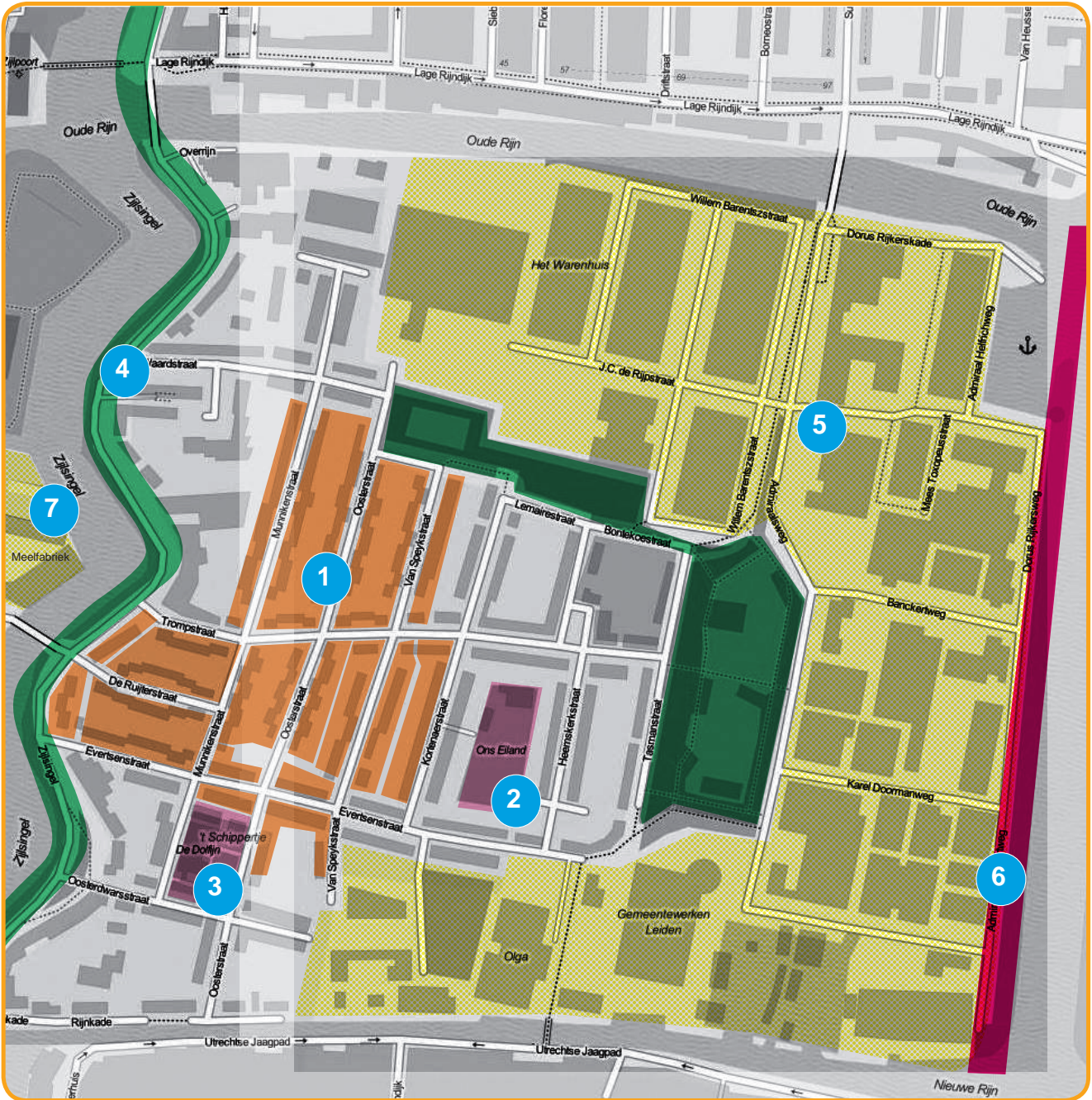
Dit betekent dat deze visie moet worden opgevolgd met uitvoeringsplannen, deelprojecten en samenwerkingsafspraken met de buurt en diverse partijen. Daarmee zijn we met deze visie nog niet zomaar klaar voor de toekomst, maar begint het werk in feite pas.

In het kader van het Leids Planproces is het belangrijk dat allereerst de gemeenteraad zich uitspreekt over de wijkvisie.

Na vaststelling door de raad beschikt de gemeente, maar ook Portaal, met deze visie over een duidelijke richtlijn voor alle plannen die de buurt betreffen tussen nu en 2025. Het “zwaluwstaarten” van de visie met diverse plannen, speelt op korte termijn al voor Portaal ( de pilot Oosterstraat), de samenwerking speeltuinwerk en Libertas, de besluitvorming over het bedrijventerrein De Waard en een eventuele ontsluitingsweg aan de oostzijde van de wijk. Ook om die reden is een snelle besluitvorming in de raad van belang.

De Zeeheldenbuurt zit intussen zelf ook niet stil. Er is met de wijkvisie veel energie en motivatie ontstaan. Dat betekent gewoon beginnen met maatregelen die snel kunnen (en moeten).

Cor Arnoldus, voorzitter buurtvereniging  
Annemarie Koopman, gedelegeerd opdrachtgever  
Francien de Groot, projectleider  
Esther Vlaswinkel, stedenbouwkundige



### overzicht van plannen die van belang zijn voor de buurt

- 1 Plannen Portaal: herstructurering van de huurwoningen
- 2, 3 Samenwerking speeltuin Ons Eiland en Buurthuis het Schippertje
- 4 Het Singelpark
- 5 Visie Bedrijventerrein de Waard
- 6 Wel of geen ringweg oost
- 7 Ontwikkeling Meelfabriek

# 1. Verleden, heden, toekomst

## WAT GAAN WE DOEN EN WAAROM?

### 1.1 Achtergrond en doel van de wijkvisie

#### Wat vooraf ging

Op de kaart van Leiden in de Structuurvisie 2009-2025 is de Zeeheldenbuurt/De Waard donkergrijs ingekleurd. Het gebied ligt ingeklemd tussen twee grote opgaven: het Programma Binnenstad (o.a. ontwikkeling Meelfabriek, Singelpark) en het Programma Bereikbaarheid (Ringweg Oost). Daarnaast komt Portaal in 2009 met het plan om het vooroorlogse woningbezit in de wijk (ca 37% van de woningen) te vernieuwen. De Structuurvisie ziet kansen voor een 'kwaliteitsslag' van het hele woon- en werkgebied op De Waard. Om alle veranderingen in de goede banen te leiden komt er een plan om een gebiedsvisie op te stellen. Portaal heeft het voortouw. De concept-Agenda Gebiedsvisie De Waard verschijnt in 2010. Deze leidt tot veel ophef en tot het oprichten van de werkgroep Gebiedsvisie van de buurtvereniging. Deze werkgroep komt sinds 2010 maandelijks bijeen en is een belangrijke drijvende kracht achter de belangenbehartiging namens de bewoners.

Eind 2010 heeft de Werkgroep Gebiedsvisie een uitgebreide reactie op de Agenda Gebiedsvisie geschreven. De werkgroep stelt zich kritisch op over het top-down karakter van de visie en de veelheid van doelen.

De Raad neemt in 2011 alle aanvullende vragen namens de bewoners in de Agenda over. Mede naar aanleiding van andere insprekers (Bewonerscommissie, Vereniging Oud Leiden) spreekt de Raad zich (nogmaals) uit voor renovatie in plaats van sloop. Ook wordt de gemeente de trekker van de gebiedsvisie en wordt de rol van de bewoners versterkt. Begin 2012 wordt de gebiedsvisie opgeschort door plannen voor een Ringweg Oost (RWO) door het Park in De Waard.

#### Een bottom-up wijkvisie

Als in 2013 de gebiedsvisie vanuit de gemeente nog steeds niet is opgepakt, tekent de buurtvereniging hiertegen bezwaar aan. Dit omdat diverse deelplannen nu aan de orde zijn zonder samenhangende toekomstvisie. In een amendement bepaalt vervolgens de Raad dat nog dat jaar gestart moet worden met het maken van een visie voor (voorlopig) alleen de Zeeheldenbuurt. In juni meldt wethouder Van Woensel dat de gemeente dit niet zelf wil doen. Hij is wel bereid de buurtvereniging te subsidiëren om een 'bottom-up' een visie te maken.

#### Doel van de visie

Het doel is een toekomstvisie **van** en **voor** de wijk. In de visie wordt antwoord gegeven op de strategische vraagstukken rond de thema's wonen, werken, voorzieningen en openbare ruimte. Het gaat om een integrale visie waarbij sociale, economische en ruimtelijke aspecten worden afgewogen. De visie is daarmee het kader voor de verschillende deelplannen die de buurt direct of indirect treffen.



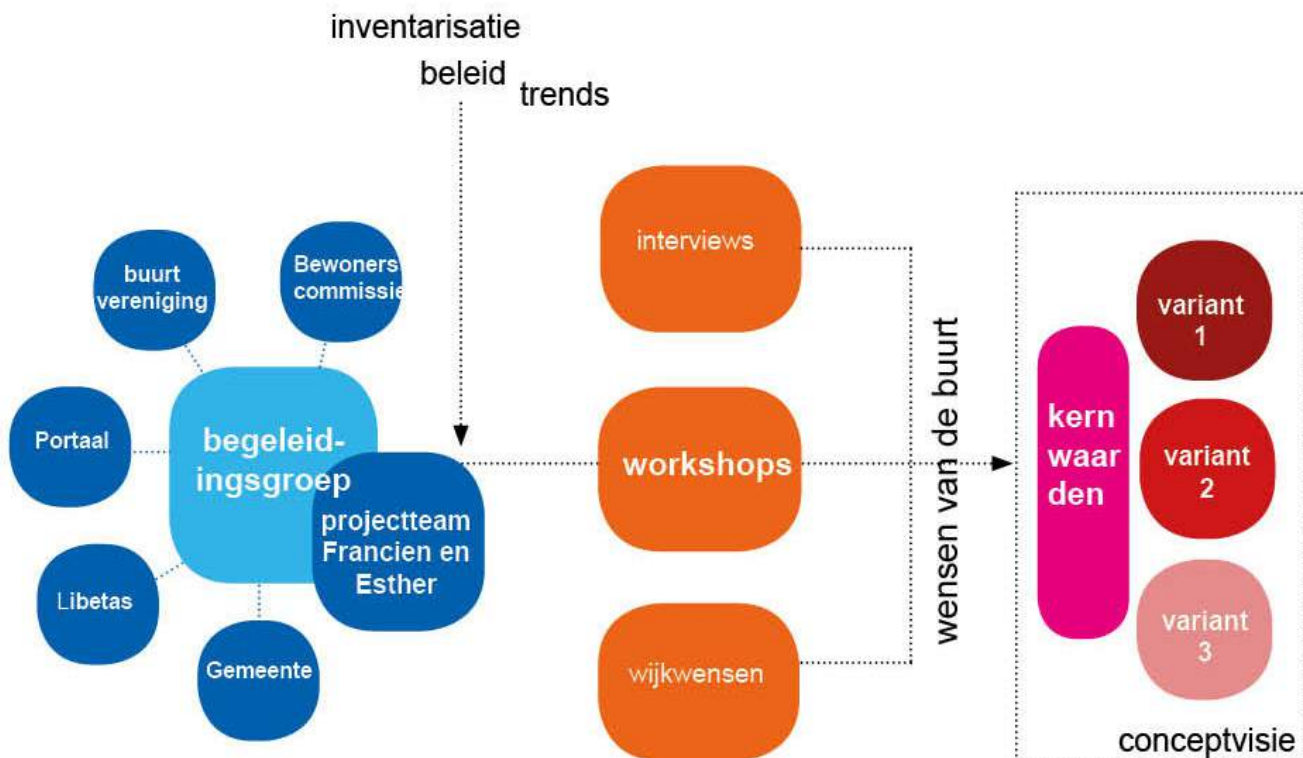
Afspraak is dat als de visie klaar is, deze wordt aangeboden aan de gemeenteraad, die uiteindelijk beslist. De buurt trekt professionele ondersteuning aan in de persoon van Francien de Groot, socioloog en city-developer en al eerder betrokken bij de buurt, en Esther Vlaswinkel, stedenbouwkundige. Zij werken samen met een breed samengestelde begeleidingscommissie, zodat ook daadwerkelijk van ‘coproductie’ met de buurt kan worden gesproken. Ook de gemeente, Libertas en Portaal zijn vertegenwoordigd in deze begeleidingscommissie. ( zie bijlage met overzicht van de deelnemers).

**planbegrenzing**

De visie focust op de Zeeheldenbuurt, met als primair plangebied de begrenzing door de Zijlsingel, Rijnkade, Overrijn, en de Admiraal Banckertsweg. De visie is niet geïsoleerd ontwikkeld, maar houdt rekening met zowel omgevings- als toekomsttrends. Het bedrijventerrein is geen expliciet onderdeel van de plannen, maar wordt wel meegenomen voor zover de onderlinge relatie en wensen vanuit de Zeeheldenbuurt hiermee te maken hebben.

**1.2. Plan van Aanpak**

Het unieke van de aanpak is het intensieve samenwerkingsproces met de buurt. Dit proces is uitgewerkt in paragraaf 1.3 *Coproductie met de Buurt*. Het traject van de wijkvisie is tussen december 2013 en maart 2014 in vier stappen uitgevoerd. Deze stappen staan uitgebreid beschreven in het *Plan van aanpak* (in bijlage 1)



## Stappen wijkvisie

### 1. Inventariseren en analyseren ( december 2013/januari2014)

Er is al veel gebeurd in de buurt, niet alles hoeft opnieuw te worden uitgezocht. Daarom is gestart met inventariseren wat er al is (zie bijlage 2 *Geraadpeegd materiaal*), het actualiseren van alle relevante gegevens en kansen, het op de rij zetten van randvoorwaarden en kaders van betrokken partijen.

Resultaat: Sleutelvragen en randvoorwaarden; kansen en bedreigingen voor de toekomst.

### 2. Bouwstenen voor de wijkvisie ( eind januari/begin februari 2014)

De sleutelvragen en kansen zijn opgesteld en verwerkt tot 'bouwstenen' voor de visie. Deze worden met bewoners samen uitgewerkt in de eerste participatie-driedaagse eind januari. De ideeën van de bewoners worden –met oog voor de realiteit- op de rij gezet. Wat kan op kortere en wat kan op langere termijn gebeuren?

Resultaat: Kernwaarden van de buurt in 2025; beeld van de voorzieningen voor (en door) de buurt; ruimtelijke kenmerken van de buurt in de toekomst.

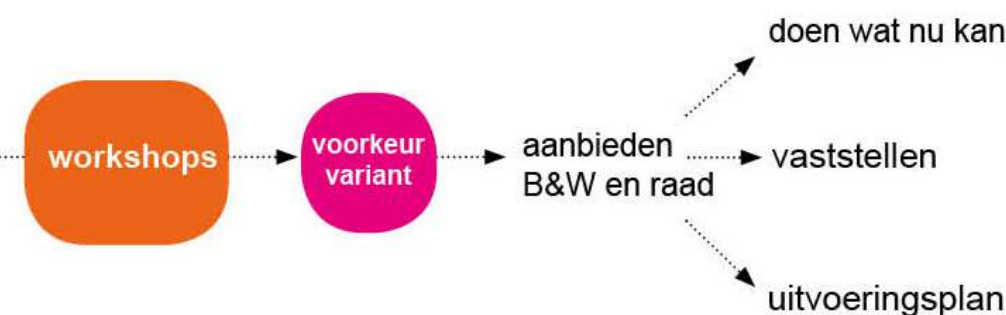
### 3. Varianten opstellen ( eerste drie weken van februari 2014)

Door de professionals en begeleidingsgroep zijn aan de hand van de kernwaarden drie varianten opgesteld, die in een tweede participatieweek worden voorgelegd aan de buurt. Op basis daarvan is bekeken of dit tot een voorkeursscenario leidt. Meteen aansluitend worden de uitkomsten gepresenteerd in een debat met wethouders/raad en andere partijen.

Resultaat: Concept-wijkvisie met verschillende varianten in beeld en presentatie. Discussie met gemeente en andere partijen over deze wijkvisie.

### 4. Uitwerken wijkvisie tot eindproduct 'wijkvisie Zeeheldenbuurt' (maart 2014)

De resultaten van de workshopweek en de wijkvisie worden verwoord en geschetst in een onderbouwd boekje, dat kan worden overhandigd aan de gemeenteraad.



## 1.3 Coproductie met de buurt

De wijkvisie is tot stand gekomen door een unieke manier van samenwerken met de buurt. De vraag is van meerdere kanten al gesteld of dit een methodiek kan zijn in de nieuwe relatie tussen burgers en gemeente.

Er zijn drie bijzondere niveau's te onderscheiden van samenwerking tussen de professionals en de buurt:

### 1. Het opdrachtgeverschap door de buurtvereniging

De buurtvereniging is opdrachtgever van de professionals. Samen is voorafgaand aan het werk het Plan van Aanpak gemaakt en vastgesteld. Om de praktische contacten met de professionals eenduidig te organiseren werd de secretaris als 'gedelegeerd opdrachtgever' aangewezen. In de praktijk is echter telkens tussentijds overleg geweest met zowel de voorzitter als de secretaris. Dit bleek een goede keuze.

### 2. De begeleidingscommissie als samenwerkingspartner in de uitvoering

De begeleidingscommissie is ingesteld om samen met de professionals het werk te doen. De omvang van de opdracht aan de professionals was daar ook op afgestemd. De begeleidingscommissie bestaat uit leden van de buurtvereniging en van de bewonerscommissie (de huurderscommissie). Ook "losse" bewoners konden zich aanmelden, wat enkele buurtbewoners ook hebben gedaan. De begeleidingscommissie bestond uit circa 15 leden. Afhankelijk van ieders belangstelling is de commissie verdeeld in een *doegroep* en een *denkgroep*. De interviews met bewoners zijn door mensen van de begeleidingscommissie uitgevoerd aan de hand van een vaste vragenlijst (opgesteld door de professionals). Daarnaast is een (klein) deel van de interviews met professionals door de begeleidingsgroep uitgevoerd. Leden van de begeleidingsgroep zijn voorafgaand aan de twee geconcentreerde *participatieweken* langs de deur gegaan om aan te dringen op hun aanwezigheid (naast de schriftelijke uitnodigingen). Ook tijdens de participatieweken werd er ondersteunend werk verricht. Bij elke tussenstap heeft de begeleidingsgroep zowel op het proces als op de inhoud meegedacht. Al het overige schrijf- en ontwerpwerk in dit boekje is door de professionals gedaan, waarbij enkele leden meelazen.

### 3. Samen werken aan de wijkvisie met de afzonderlijke bewoners

#### Informeren en communiceren

Alles is ingezet om bewoners langs verschillende wegen te informeren en te betrekken bij het samen maken van de wijkvisie. De circa 1000 huishoudens zijn in december 2013 met een *kerstwens* geïnformeerd. Meteen is ingezet op niet 'eenzijdig informeren' maar op communiceren. Voorbeeld is dat de informatie niet alleen maar door de brievenbus is geduwd, maar dat de twee professionals samen met iemand van de buurtvereniging en iemand van de bewonerscommissie ze ook hebben uitgedeeld. Deels is er aangebeld en zijn korte gesprekjes gevoerd of men is op straat aangesproken. De mogelijkheid werd ook geboden op de informatiekaart om meteen een korte kerstwens te doen voor de toekomst van de buurt. Er kwamen een kleine



200 wensen binnen. Daarmee ontstaat er in het begin niet alleen bekendheid maar ook samenspraak en betrokkenheid bij de wijkvisie.

In januari 2014 komt de eerste special van de *wijkkrant* uit, die eveneens huis-aan-huis is verspreid. Hierin staat uitgebreide informatie over de wijkvisie en zijn er interviews met raadsleden. Binnenin staat een grote uitnodiging opgenomen voor de eerste participatieweek eind januari.

Intussen kunnen buurtbewoners via de al bekende website Zeeheldenbuurt kennis nemen van de actuele voortgang, de aanpak, de resultaten en kan men desgewenst meteen reageren. Telefoonnummers van begeleidingsgroep en professionals zijn daarnaast permanent beschikbaar, ook al reageert slechts een enkeling, de open houding en bereikbaarheid is daarmee al wel aangegeven.

Voor de tweede participatieweek zijn bewoners via een informatiebrief uitgenodigd, waarin ook de tussenstand en inbreng is samengevat. Daarnaast hebben leden van de begeleidingsgroep hun buurtgenoten actief gevraagd om mee te komen.

In maart komt er een tweede wijkkrant. Hierin staan de workshopresultaten en wordt de wijkvisie uitgelegd.

### **Participatie**

Van te voren is het de verwachting dat het moeizaam gaat worden om de afzonderlijke bewoners te vragen actief mee te doen met de wijkvisie. Dit enerzijds vanwege de onrust over de plannen van Portaal en anderzijds omdat al zo vaak in de afgelopen jaren gestart was, en vervolgens weer gestopt, met het maken van een gebiedsvisie. Om die reden wordt gekozen om in de aanpak te beginnen met een inventarisatie van alles wat al eerder aan bod kwam. Om geen valse verwachtingen te wekken wordt bovendien aan gemeente en Portaal vooraf om commitment gevraagd. Tenslotte wordt er een aanpak gekozen met twee geconcentreerde participatieweken (“in de spotlights”). Daar tussenin werken de professionals en begeleidingsgroep zoveel mogelijk uit. Bewoners hebben daarmee niet permanent het gevoel dat ze weer ‘op moeten draven’.

Daarnaast zijn nog 30 diepte-interviews gehouden over de gewenste toekomst van de Zeeheldenbuurt onder het motto “bewoners bevragen bewoners”.

In de participatieweken (zowel eind januari en eind februari) is de buurt in drie delen opgesplitst zodat er op drie avonden telkens een ander deel van de buurt aan bod komt. Mensen krijgen overigens de ruimte om hier van af te wijken. Daarnaast is er in de januari-week ook een aparte ochtend voor senioren en een aparte middag voor ouders en kinderen.

### **De eerste participatieweek in januari**

Tegen de verwachtingen in, zijn er in de eerste week al circa 100 bewoners die komen meepraten over de toekomst van de wijk en de wijkvisie. De opzet van de bijeenkomsten is als volgt. Men kan rond lopen en kennis nemen van ‘panelen’ met informatie over feiten en cijfers van de buurt, over toekomsttrends die van belang zijn en over de plannen die in en om de buurt spelen. Dit verhoogt de gemeenschappelijke kennis en versterkt het realiteitsgehalte van de discussies. Tijdens de avonden wordt



Het 'etalage' huisje Trompstraat 18

12



ter plekke gewerkt aan de opbouw van een maquette op schaal, waar bewoners soms letterlijk hun eigen straten gebouwd zien worden. Dit bevordert al meteen de onderlinge gesprekken.

Vervolgens wordt er in groepjes met elkaar besproken:

1. Hoe denkt u dat de buurt eruit ziet in 2025
2. Wat zijn de noodzakelijke voorzieningen in 2025 en wat kunt u zelf doen
3. Wat moet er ruimtelijk worden aangepakt tussen nu en 2025

De gesprekken zijn meteen geanimeerd en betrokken. Mensen die aanvankelijk zeggen al gauw weer weg te moeten blijven de hele avond.

### **De tweede participatieweek eind februari**

Ondanks dat bijna tegelijkertijd overleggen zijn met de huurders in verband met de plannen van Portaal, is ook deze week een grotere groep mensen aanwezig dan verwacht. Circa 60 mensen komen kijken wat in de tussentijd gedaan is met de input en hoe de drie varianten van de wijkvisie zijn opgebouwd. Er zijn diverse bewoners die er nu voor het eerst zijn.

De maquette is nu helemaal klaar en er zijn 'inlegstukken' om te laten zien hoe de varianten kunnen uitwerken op plekken in de buurt. Wederom zijn er avonden voor sub buurtjes. In verschillende tafels wordt met bewoners besproken wat hen aanspreekt in de varianten en wat juist niet. Aan het eind van de avonden is telkens de gelegenheid om elementen uit de varianten te 'liken'.

### **Huis Trompstraat als etalage van de workshopresultaten**

Om tussen de twee participatieweken in nog meer bewoners te bereiken en te informeren over de plannen is een leegstaand woonhuis (dat door woningbouwvereniging Portaal beschikbaar is gesteld) op een centrale plek in de Trompstraat, de maquette en de panelen met informatie voor het raam geplaatst. De begeleidingscommissie heeft het huisje ingericht en bijzondere verlichting aangebracht om de aandacht te trekken van buurtbewoners. De laatste informatie over de wijkvisie wordt bijgehouden en op het raam geschreven. Er is een doorlopende beamertentoonstelling over de geschiedenis van de buurt en foto's van de eerste participatieweek. Ook is er in het huisje verder gebouwd aan de maquette. De beamerpresentatie, de panelen en de maquette leverden heel wat gesprekken op voor het huisje.





Beeld van de huidige Zeeheldenbuurt





# Zeeheldenbuurt

# Kenmerken van de buurt nu karakter

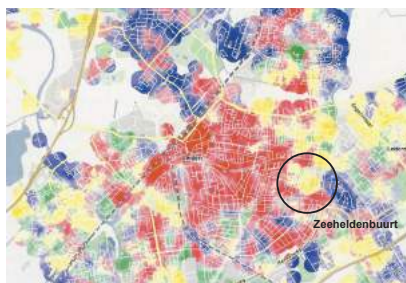
Het karakter van de buurt wordt bepaald door de **mensen** die er wonen. Wie zijn zij, wat doen ze? Maar ook door de **voorzieningen** die er zijn, de **soort woningen** en de **structuur**. Is de buurt dicht bebouwd? Is er een hart? Als laatste bepaalt het **beeld** van de bebouwing het karakter. Hoog of laag? Welk materialen en details? Alles samen vormt de identiteit.

16

## De bewoners

### VERGELIJKING MET LEIDEN

- De leeftijdsverdeling in de buurt is vrijwel het gemiddelde van Leiden. Er zijn iets meer kinderen en iets minder ouderen. Er zijn relatief meer gezinnen
- Het gemiddelde inkomen in de buurt is gemiddeld lager. Er zijn geen grote uitschieters naar boven of naar beneden.
- Minder mensen maken gebruik van de WMO. Boven de 85 jaar gebruiken juist heel veel mensen er gebruik van.

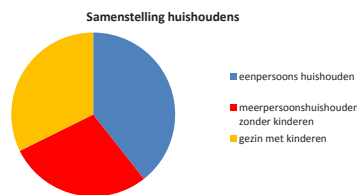
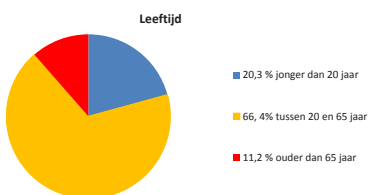


### LEEFSTIJL

Welke leefstijlen zijn dominant er in de Zeeheldenbuurt? Leiden werkt met de indeling in vier belevingswerelden van het bureau Smart Agent.

- Rood: extravert, onafhankelijk, stads
- Geel: extravert, betrokken bij anderen, gericht op gezin
- Blauw: ambitieus en vindt controle belangrijk
- Groen: rustig en geborgen leven, samen met burens/familie.

De Zeeheldenbuurt is bijna helemaal geel, met een beetje rood en groen aan de randen.



## Voorzieningen

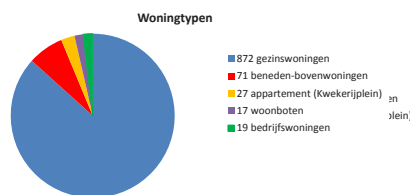
### TEGEN HET CENTRUM

Er zijn op het bakkertje na, geen winkels meer in de buurt. De buurt ligt tegen de binnenstad aan. Aan de Zijlsingel zijn er twee café's en een enkel bedrijf. In de buurt is een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal. Er is een gymzaaltje, buurthuis en speeltuin met clubgebouw. In de bedrijvenrand zijn ook voorzieningen, die bezoekers van buiten trekken. Bijv. de Fitness, K&G en nog een kinderdagverblijf.

## De woningen

### VERGELIJKING MET LEIDEN

- Er zijn bijna geen grote woningen in de buurt. Ook de eengezinswoningen zijn rond de 70 m<sup>2</sup>. Daarmee zijn de eengezinswoningen relatief klein in Leiden.
- De gemiddelde WOZ waarde is 171.476,- euro. Van maar 6% is de waarde meer dan 252.000 euro. De gemiddelde waarde is aanzienlijk lager dan het gemiddelde van Leiden.



## Structuur en beeld

### TYPISCH TUINDORP

De buurt zelf is heel dicht bebouwd. De dichtheid is een stuk hoger dan het gemiddelde in Leiden. De straten zijn smal en de blokken ondiep. De woningen zijn laag en hebben een kap. Een typisch tuindorp. Een deel van de woningen heeft verspringingen in de rooilijn, wisselingen in de goothoogte en details in de gevel, vooral op de hoeken. Dat zijn de bijzondere

plekken. Ruimtelijk gezien heeft de buurt niet echt één hart. Alle parkeerplaatsen zijn op straat. Het zijn er in totaal 880. Dat is 0,9 parkeerplek per woning. Groen is wel aan de rand, maar amper in de straten. Vier oostweststraten zijn de entree tot de buurt. Haaks daarop zijn lange zijstraten. De belangrijkste straat is de Trompstraat. Hoewel er geen winkels meer zijn beleeft je dat toch nog door de variatie in de bebouwing.





## 1.4. Voorgeschiedenis Zeeheldenbuurt

De Zeeheldenbuurt/De Waard heeft zelf een lange en rijke geschiedenis. Ooit was dit de moestuin voor de oude stad. De verstedelijking van de Waard vond geleidelijk plaats, meestal straat voor straat. De locaties werden ontwikkeld door 'eigenbouwers' aannemers, een woningbouwvereniging en ondernemers. Aan de randen ontstond industrie.

Tussen 1880 en 1960 ontwikkelde zich op dit -aan alle kanten door water omgeven eiland- een buurt voor mensen met een overwegend smalle beurs. De Zeeheldenbuurt was een levendige en een ondernemende buurt met maar liefst 34 winkels en een hecht buurtleven en veel verenigingen, waaronder een speeltuin uit 1946. Ook nu nog zijn die kwaliteiten herkenbaar.

### Ontwikkeling van de woonbuurt

In de periode van 1880 tot 1915 werd aan de Zijlsingel, de Rijnkade, de Waardstraat en een deel van de Oosterdwarsstraat de eerste bebouwing gerealiseerd. Dit gebeurde pand voor pand. In de periode die volgde startte Woningbouwvereniging Eensgezindheid met de planmatige ontwikkeling van woningen. Men begon met de De Ruijterstraat. In de jaren tot aan de oorlog werd in verschillende bouwfases in grotere ensembles door de woningbouwvereniging maar ook kleinere stukken door particuliere aannemers en ontwikkelaars de Zeeheldenbuurt gebouwd tot hoe hij er nu ongeveer uitziet.

De woonbuurt bestaat voornamelijk uit arbeiderswoningen met een kleine korrel en met meestal een kap met de nokrichting overwegend evenwijdig aan de straat. De arbeiderswoningen tussen 1915 en 1933 werden gekenmerkt door de verspringende rooilijnen, dak accenten met torentjes, puntgevels en dakkapellen. Later, en dus verder achter in de buurt kregen de straten een strakkere opzet.

### Ontwikkeling bedrijventerrein

In de periode tot 1933 ontwikkelde ook de industrie zich, voornamelijk langs de oevers van de Oude en de Nieuwe Rijn. Tussen woonbuurt en industrie aan de Noordzijde was toen water aanwezig. Dat is later gedempt. Nu is dat nog enigszins herkenbaar door groen langs de Bontekoestraat. Vanaf de jaren 60 werd de Waard verder volgebouwd en kwam in plaats van de groene tuinenwereld langs het Rijn-Schiekanaal een planmatig aangelegd industriegebied. Er kwam een ontsluiting vanaf het noorden en een groene buffer tussen woonwijk en industrie.

In de wijkvisie zullen deze sterke en rijke fundamenten uit het verleden - zowel fysiek als sociaal- een belangrijke ondergrond vormen.

## 1.5 Feiten en cijfers

Hiernaast ziet u overzicht van de feiten en cijfers. (paneel 1e workshopweek)  
Helaas zijn veel gegevens van de gemeente Leiden niet standaard beschikbaar op buurtniveau, enkel op (hoger) wijkniveau.

## Wat speelt in de toekomst? trends

**Schaal** vergroting en **fusies** spelen steeds meer.

In Gemeentelijke maatschappelijke structuurvisie wordt onderscheiden naar buurt, wijk, district, stad en regio. De Zeeheldenbuurt is de kleinste schaal, namelijk een **buurt**. Hierna ziet u op welke schaal de gemeente de voorzieningen ziet functioneren en welke toekomsttrend er speelt.

18

### Basisonderwijs (wijk)

**NU** ..... ➔

- 34 basisscholen met totaal 9000 leerlingen

Basisscholen van diverse gezindten hebben eigen schoolgebouw, dat leeg staat na 3 uur en in de weekenden.

#### TOEKOMST

- Daling aantal leerlingen, minder schoolgebouwen nodig
- Scholen fuseren tot gezamenlijke brede scholen of Multifunctionele Accommodaties, er vinden ook wijk- en sportactiviteiten plaats en het gebouw wordt ook buiten schooltijd en in weekend gebruikt.

### Kind en jeugd (buurt, wijk en stad)

**NU** ..... ➔

- Speel- en trapveldjes op buurtniveau (norm 300 m2 per 1000 kinderen)
- Peuterspeelzalen en kinderopvang op wijk niveau
- Centra voor jeugd en gezien (CJG) op wijk- en stadsniveau

#### TOEKOMST

- Speel- en trapveldjes op buurtniveau (norm 300 m2 per 1000 kinderen)
- Decentralisatie jeugdzorg grote verandering: gezamenlijk en/of ander gebruik van bestaande voorzieningen
- Gezamenlijke aanpak van spelen, sport, welzijn en zorg voor jeugd, meer inzet vrijwilligers

### Zorg (wijk en stad)

**NU** ..... ➔

- Huisarts, tandarts, fysio (1e lijn) op wijkniveau. Norm huisarts = 0,43 fte per 1000 inwoners
- Psychiater, ziekenhuis, verzorging- en verpleeghuis
- (2e lijn) + verloskundige op stads en regio niveau

#### TOEKOMST

- Minder geld hiervoor. Verdwijnen verzorgingshuizen en vermindering verpleeghuizen (zelf opvangen, mantelzorg en als dat niet meer kan Thuiszorg)
- Professionals in de zorg steeds zakelijker en minder binding aan de wijk.

### Welzijn (buurt, wijk, stad en regio)

**NU** ..... ➔

- Buurthuizen, jongerencentra en ouderenontmoeting en vrijwilligers- en mantelzorg op wijk en buurtniveau. Norm buurt en jongerenorganisaties is 0,1 voorziening per 1000 inwoners.
- Maatschappelijk werk, migranten- en andere belangenorganisaties, juridische bijstand op stadsniveau en regioniveau.

#### TOEKOMST

- Minder geld en bundeling van voorzieningen in multifunctionele gebouwen voor groter gebied.
- Burgers zelf verantwoordelijk voor de voorzieningen.

### Kunst en cultuur (stad en regio)

#### TOEKOMST

- Steeds meer 'cross-overs': kunst als onderdeel van andere activiteiten
- Cultureel ondernemerschap vooral bij jonge kunstenaars, combi's van bijvoorbeeld winkeltjes/horeca/kunst en cultuur
- Festivals populair
- Grote (rijks)bezuinigingen
- Bundeling van diverse initiatieven onder 1 dak
- Verhuur leegstaande gebouwen tegen kost prijs aan kunstenaars

### Sport (wijk en stad)

#### TOEKOMST

Meer ongeorganiseerde sportbeoefening in openbare ruimte, verandering door vergrijzing en verkleuring, geheel andere vraag

- Bundeling van sport en andersoortige voorzieningen (school, sport, welzijn, gymen)
- Gymzalen op wijkniveau
  - Binnensport- en buitensportvoorzieningen op wijk en stads niveau
  - Zwembaden en ijsbaan op stads- en regioniveau



## Kenmerken Zeeheldenbuurt

- Ongeveer 37% van de woningen is in bezit van woningbouwvereniging Portaal. Daarmee is deze een belangrijke samenwerkingspartner. De rest van de wijk bestaat voornamelijk uit particuliere woningen.
- Gemiddeld scoort de wijk sociaal-economisch net iets minder dan het Leids gemiddelde, echter wel weer beter dan de naburige wijk De Kooi.
- De wijk is divers samengesteld. Er wonen gezinnen, alleenstaanden en senioren.
- Bewoners uit de buurt maken gemiddeld genomen iets minder gebruik van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), de echte ouderen (>85) echter weer wat meer.
- De Zeeheldenbuurt is een echte ondernemende wijk, en niet alleen vanwege het aangrenzende bedrijventerrein De Waard: Bij de Kamer van Koophandel staan opvallend veel kleine bedrijfjes geregistreerd op adressen in de woonbuurt.

## 1.6 Trends

De landelijke trends waar de buurt mee te maken heeft zijn kortweg drie samenhangende trends: *Individualisering, vergrijzing en vermaatschappelijking van de zorg* en andere voorzieningen (zie paneel workshopweek links).

Individualisering: In het algemeen en dus ook voor de Zeeheldenbuurt betekent dit dat mensen in de toekomst meer op het eigen kernhuishouden gericht zullen zijn en minder oog hebben voor hun directe omgeving.

Vergrijzing betekent dat er de komende jaren een sterke groei van het aantal ouderen zal zijn. De ouderen zullen -tenzij men echt verpleging nodig heeft - langer thuis (willen) blijven wonen. Er zal echter minder professionele zorg- en gesubsidieerde dienstverlening zijn. Dit betekent voor met name minder draagkrachtige ouderen een grotere kans op afhankelijkheid en isolement.

Tegelijkertijd zijn ouderen langer vitaal en zijn er in principe door goede aangepaste woningen en moderne techniek (domotica) ook meer mogelijkheden voor hen om zich te kunnen redden. Daarom is er behoefte aan aangepaste en levensloopbestendige woningen, die tegelijkertijd betaalbaar blijven. Nieuwe coördinatie- of steunpunten mantelzorg op buurtniveau zijn sterk in ontwikkeling.

Tenslotte verandert er veel op de arbeidsmarkt. Mensen hebben minder vaak vast en langdurig werk en wisselen van baan soms ver buiten de regio. Tegelijkertijd neemt het thuis werken toe. Woon-/werk combinaties en gemeenschappelijke voorzieningen voor startende ondernemers of zzp-ers zullen ook een grotere vlucht gaan nemen.



## 1.7 Beleidskaders van de gemeente en Portaal

### Gemeentelijke kaders en voornemens

Naast ambtelijke gesprekken ( zie ook 2.5), is ook gekeken naar de schriftelijke beleidsdocumenten die van invloed zijn op de toekomstige ontwikkeling van de Zeeheldenbuurt. Hieronder volgen de relevante kernpunten uit de belangrijkste beleidsstukken. In bijlage 3 geven wij een overzicht van de ons bekende financiële mogelijkheden van de gemeente.

#### 1. Structuurvisie

' Kansenzone': De waard biedt de mogelijkheid om een aantrekkelijke wijk met een interessant gemengd stedelijk woonmilieu te ontwikkelen. Het bereikbaar maken van het groen en het water zullen bijdragen aan het karakter en het succes van het gebied

#### 2. Nota Wonen 2020

Woningvoorraad moet toekomstbestendiger zijn met een hoge kwaliteit:

- Tegen de binnenstad: een rodere leefstijl
- Voor lagere en middeninkomens: gezinnen, studenten
- Levensloopbestendig, duurzaam en flexibel bouwen en ruimte voor kleinschalige woonvormen

#### 3. Maatschappelijke structuurvisie

Civil society: faciliteren van eigen kracht, initiatief en ontmoeten in een hoogwaardige omgeving

#### 4. Nota Sociaal Domein

Stimuleren van eigen kracht, werken in gebiedsteams, één klant, één plan, één regisseur.

#### 5. (concept) Nota Gezondheid 2014- 2018

Verbetering fysieke inrichting stad: groen, duurzaam en verleiden tot bewegen

#### 6. Raadsbesluit versterking buurtfunctie speeltuinen

Versterking ondersteunende rol speeltuin bij de buurthuisactiviteiten en vergaande integratie en multifunctioneel ruimtegebruik.

### Kaders Portaal

In het Plan van Aanpak voor de wijkvisie is ingezet om aan het begin van het proces (december) goed inzicht te krijgen in de kaders van zowel gemeente als woningbouwcorporatie Portaal. Voor Portaal was dat op dat moment nog niet mogelijk, aangezien de Raad van Bestuur pas eind januari 2014 een voornemen tot een investeringsbesluit zou nemen.

### Ontwikkelvisie

De ontwikkelvisie, die in 2012 samen met de huurders is opgesteld, is aan ons meegegeven als nog steeds geldend uitgangspunt:

- In de Zeeheldenbuurt gaat het om een gebied met kleine eengezinswoningen die verouderd zijn. Door de ligging dicht bij de binnenstad heeft de buurt een goede ontwikkelpotentie voor diverse doelgroepen.
- Het toekomstig woonmilieu is grotendeels gericht op de huidige bewonersgroepen ( in de ontwikkelvisie schetst men dit als 20-30 % singles en studenten; 30-50% gezinnen; 30-40 % senioren). Bewoners krijgen een blijfgarantie in de buurt. Enige verschuiving wordt verwacht ten gunste van jonge singles en jonge gezinnen.
- Portaal ziet vooral kans voor laagbouw en eengezinswoningen en een kleinschalig appartementencomplex. Naast kleinere woningen zal er ook ruimte moeten komen voor wat grotere eengezinswoningen.
- Er wordt ingezet op een mix van renovatie en nieuwbouw en er wordt onderzocht of een deel kan worden behouden als kluswoningen.

Daarnaast wil Portaal inzetten op :

- Verbetering van de woonomgeving ( maar gemeente is hiervoor vooral verantwoordelijk).
- Creëren van een centrale ontmoetingsplek ('dorpspomp') en ruimte voor dokterspost/apotheek.
- Historische waarde meenemen in de afwegingen.

### **Actuele ontwikkelingen**

Eind januari 2014, meteen na de eerste participatieweek, heeft Portaal het voorgenomen Ontwikkelbesluit Sloop/nieuwbouw en voorgenomen Kaderbesluit ZHB 3.0 van de Raad van Bestuur beschikbaar gesteld. Daarbij blijkt op enkele punten een afwijking ten opzichte van de eigen eerder opgestelde ontwikkelvisie.

- Portaal spreekt nu haar eigen voorkeur uit voor sloop/nieuwbouw van alle woningen, dit geldt sowieso voor 106 aangegeven, de andere woningen zullen bloksgewijs en gefaseerd de keuze krijgen voor onderhoud of sloop/nieuwbouw
- Na onderzoek onder de huurders zelf is de optie voor kluswoningen vervallen
- Behoud van historische kwaliteit wordt minder als kerntaak van Portaal gezien, binnen financiële kaders wordt getracht hier - met in achtname van conceptbouw- in bepaalde straten nog wat aan de beeldkwaliteit te doen
- Creëren van een ontmoetingsplek kan alleen als dit 100% exploitabel is

De Bewonerscommissie (huurderscommissie) van Portaal heeft van haar adviesrecht gebruik gemaakt en Portaal op 18 februari 2014 een kritisch advies toegezonden. Onlangs is daarop gereageerd door Portaal. De nieuwste stand van zaken (na de tweede participatieweek) in de opstelling van Portaal is dan ook:

- De besluitvorming over het huurdeel van de buurt wordt opgeknipt in drie delen: Onderdeel 1: pilot Oosterstraat; Onderdeel 2: sloop Zijlsingel, deel van Speykstraat, deel Oosterstraat, deel Evertsenstraat, stukje Munnikenstraat; Onderdeel 3: overige woningen van het plangebied;

- Het advies om bij een draagvlak van minder dan 70 % de sloopplannen voor de 106 'groene' woningen te heroverwegen, wordt niet overgenomen;
- Over de werkwijze bij de 258 'paarse' woningen volgt overleg, Voor Portaal is van belang welke werkwijze het minst voor voor verdeeldheid en onrust zorgt;
- De eisen die Portaal aan nieuwbouw stelt betreffen duurzaamheid, energiezuinigheid, onderhoudsvriendelijkheid en comfort (de eisen van het Bouwbesluit). De bijzondere beeldkwaliteit die Portaal nastreeft in de Zeeheldenbuurt wordt met betrokkenen vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan en/of richtlijnen voor de beeldkwaliteit. Ook betreft Portaal toekomstige huurders bij de te ontwikkelen woningen, bijvoorbeeld via klankbordgroepen excursies en bewonersateliers;
- Als senioren dat wenselijk vinden, kunnen een deel van de appartementen aan de Zijlsingel en Evertsenstraat daarvoor bestemd worden.

In bijlage 4 is een samenvatting van het advies van de Bewonerscommissie opgenomen.



■ Sloop (106 woningen)  
■ ZHB 3.0 (258 woningen)

↑  
 Pilot blokje  
 start Q4-2014

Woningbezit Portaal met plannen





## DE VRAGEN TIJDENS DE WORKSHOP DRIEDAAGSE

1 WIE WONEN ER VOLGENS U IN 2035 IN DE BUURT EN HOE BENT U OP ELKAAR BETROKKEN?

2 WAT VOOR VOORZIENINGEN ZIJN ER IN DE TOEKOMST NODIG EN WAT KUNT U ZELF?

3. WAAR MOETEN ER RUIMTELIJKE VERANDERINGEN KOMEN EN WAT WILT U BEHOUDEN?

kinderworkshops



Alle workshops zijn gehouden in het gebouw van de Speeltuinvereniging

## 2. De buurt aan het woord

### WORKSHOPS EN INTERVIEWS

De buurtbewoners krijgen vlak voor Kerst 2013 voor het eerst het woord. De bijna 200 toekomstwensen betreffen weliswaar alleen kort geformuleerde wensen, meer van toepassing op het hier en nu. Het geeft echter een goed beeld van 'de temperatuur' van de wijk. Veel van de huurders plaatsen opmerkingen op de aanpak van Portaal. Zo vragen de huurders bijvoorbeeld om rust, om onderhoud en om duidelijkheid. In bijlage 4 wordt een overzicht gegeven van de kerstwensen.

Uitgebreider komen de bewoners aan het woord in 30 diepte-interviews. Thema's zijn de toekomst in 2025, de eigen kracht, noodzakelijke voorzieningen en de ruimtelijke wensen.

Dezelfde thema's komen aan bod in de tafelgesprekken met bewoners tijdens de eerste intensieve workshop driedaagse eind januari, waar 100 mensen aan meedoen. Om het realiteitsgehalte in de gesprekken te behouden, zijn hierbij de trends en feiten die in het vorige hoofdstuk zijn genoemd ook telkens ingebracht. Tijdens de tweede intensieve workshop-driedaagse (eind februari) komen circa 60 bewoners reageren op de gemaakte varianten van de wijkvisie.

Naast de bewoners is ook uitgebreid met bij de wijk betrokken organisaties gesproken. Onder andere met Portaal, veel gemeenteambtenaren, ondernemersvereniging De Waard, Stichting Werk en Onderneming (Olga), Libertas, Oud Leiden en kinderdagverblijven. Ook met hen is gesproken over sterke en zwakke punten en over de kansen en bedreigingen voor de buurt.

Bijlage 5 geeft een uitgebreide samenvatting van de verzamelde ideeën en input uit zowel interviews en workshops. In de volgende paragraaf geven wij een samenvatting en algemeen beeld van de inbreng van bewoners.

#### de moeders

### 2.1 Wat is het karakter van de buurt in 2025?

Over de samenstelling van de buurt in 2025 is men het eens dat het een gemengde buurt moet zijn. Een levensloopbestendige buurt waar je jong kunt beginnen en oud kunt worden. Binding aan de buurt blijft belangrijk. Misschien iets meer jonge gezinnen, maar wel gemixt met senioren en ook alleenstaanden. Er is momenteel een tekort aan woningen voor grotere gezinnen en gezinnen met oudere kinderen. Zij zien zich nu vaak tegen hun wil genoodzaakt de wijk te verlaten. Over de aanwezigheid van studenten is men het niet eens, sommigen vinden het prima, maar dan aan de kant van de binnenstad. Anderen vinden deze buurt niet geschikt voor studenten omdat het tijdelijke bewoners zijn die zich vaak niet verantwoordelijk voelen voor de leefomgeving. De buurt vindt het gewenst dat bij toewijzing aan huurders, door de corporatie de binding en betrokkenheid aan de buurt wordt benadrukt.

Het blijft een buurt voor een gemiddeld inkomensniveau. Wat huur betreft voornamelijk sociale huur, wat koop betreft iets gevarieerder. Net als nu, zullen ook in de toekomst mensen met gemiddelde beurs of iets daarboven deze buurt aantrekkelijk vinden. De



workshop buurt midden



*“Ik ben voor oprichten kluscommissie van vrijwilligers. Als er iets in de wijk moet gebeuren, kunnen we dat samen doen. Bv opknappen' bakkertje', dan klusteam inzetten.”*



workshop buurt zuid

nabijheid van de binnenstad is een belangrijke factor.

De meeste bewoners gaan er van uit dat de huidige leefstijl ( een “gele” buurt, dat wil zeggen op elkaar betrokken en samen dingen doen) iets meer gaat veranderen. Het zal eerder een combinatie worden van een “gele ” en “rode” leefstijl . Rood is iets avontuurlijker en gericht op vrijheid en ontplooiing, maar net zoals geel wel extravert en gericht op samen dingen willen ondernemen. Daarmee wordt de buurt in de toekomst nog wat meer divers. Duidelijk is dat voor ieder bovenaan staat: onderlinge betrokkenheid en het wat willen doen voor een ander. Maar er wordt wel gerekend op toenemende individualisering.

***“ Ik hoop dat het zo zal zijn als nu, als men elkaar nodig heeft, staat men voor elkaar klaar”***

Dit betekent dat het niet zozeer de hele buurt is waarop men georiënteerd is, maar de betrokkenheid zal zich eerder richten op deelgroepen met dezelfde interesses, op deelbuurtjes of op de eigen straat.

Voor de sfeer in de buurt ziet men het graag allemaal wat levendiger worden. Door het verdwijnen van alle winkeltjes en doordat er meer tweeverdieners zijn, is het saaier geworden in de buurt. Ook de senioren zien de levendigheid zitten. Zij missen de dagelijkse contacten op straat en het feit dat melkboer en groenteboer niet meer aan de deur komen. Aanleiding om even naar buiten te lopen is er minder dan in het verleden.

***“Ik ben slecht ter been maar zou best graag een vissteiger zien “***

Daarnaast zien veel buurtgenoten graag wat meer ruimte voor ondernemerschap en werken aan huis. Ook nu al zijn er veel kleine zelfstandigen en klusbedrijfjes in de buurt. Tegelijkertijd ziet men de buurt graag wat uitgebreid door meer wonen en recreëren op het bedrijventerrein. Overigens willen bewoners het zwaardere vrachtverkeer wel uit de woonbuurt houden. Dit vanwege de smalle straatjes en spelende kinderen.

De levendigheid is ook belangrijk voor moeders en kinderen. Vooral voor kinderen boven de 8 jaar en de jongere tieners ontbreekt het nu aan avontuurlijke en uitdagende plekken. Voor kleinere kinderen zou men juist kleinere speelplekjes door de buurt heen wensen. Voor hen is het belangrijk dat speelplekken veilig en zichtbaar zijn.

Wat telkens terugkomt is dat de buurt nu te weinig groen heeft en te weinig leefruimte biedt. Een enkeling merkt zelfs op dat de vogels steeds meer uit de wijk zijn verdwenen. Hierop gaan we verder in bij de ruimtelijke inrichting.

Tenslotte stelt men zich in de toekomst een meer milieuvriendelijke en duurzame wijk voor. De ideeën variëren tussen een voorhoede die graag minder autogebruik ziet, autodelen en elektrische auto-oplaadpunten, tot aan breder gedragen ideeën als autoluwe of autovrije straten. Ook genoemd worden moestuinen en tal van maatregelen voor energiebesparing, zoals zonnepanelen, collectieve energieopwekking en groene daken.

***“Er zal minder autobezit komen en meer greenwheels/auto delen. Zeker als de benzineprijzen over een paar jaar over de kop gaan.”***

## 2.2 Hoe ga je met elkaar om en wat wil en kan je zelf doen?

In het algemeen zoeken bewoners naar een toekomstbuurt met saamhorigheid en gezelligheid en de al eerder genoemde levendigheid. Dit geldt voor de huurders maar ook voor de particuliere eigenaren. Velen tekenen aan dat tegen 2025 dit sterker nog dan nu per sub-buurtje en leefstijl zal verschillen. Overeenkomst is dat mensen wel op elkaar betrokken willen zijn. Door de druk op de combinatie van allerlei taken bij tweeverdieners, vreest men wel dat de mogelijkheid om veel tijd te besteden aan zorg voor anderen nog sterker onder druk komt te staan.

De verwachting is dat er vanwege de bezuinigingen in de zorg een groter beroep op onderlinge hulp zal worden gedaan. Waar meerdere generaties of families in de buurt wonen is de bereidheid tot onderlinge hulp groter. Een oogje in het zeil houden is evenmin een probleem. Tegelijkertijd zien vooral senioren op tegen toenemende zorgbehoefendheid. Zij vinden het belangrijk dat er professionele zorg in de nabijheid zal blijven ( een 'steunpunt zorg' met wekelijkse diensten van huisarts, wijkverpleegkundige en met een coördinatiepunt voor aanvullende mantelzorg). Veel mensen willen zich inzetten om hun leefomgeving 'schoon, heel en veilig' te houden. Daarbij wordt aangetekend dat ook andere instanties ( gemeente, politie) hier een taak hebben. Men is deels bereid om het groenbeheer zelf ter hand te nemen, maar vraagt dan ook overheveling van gemeentelijke budgetten.

***“wij onderhouden nu zelf het groen aan ons plein, de gemeente hevelt alleen niet het geld over bedoeld voor beheer, dat moet veranderen”***

Naar aanleiding van de veel gehoorde klacht over hondenpoep of rotzooi bij de containers, is ook gesproken over het 'elkaar aanspreken' op overlast gevend gedrag. Dat blijkt niet voor iedereen even makkelijk te zijn. Door verschillen in leefstijl, zie je mensen die makkelijker commentaar geven, en mensen die zich niet durven uitspreken. Dit vormt wel een aandachtspunt bij een echt gemengde buurt en is een voorwaarde om goed en met wederzijds respect samen te leven in de buurt.

***“Het zou ook goed zijn als Portaal tegen nieuwe huurders zegt dat men het hier in de buurt belangrijk vindt dat je je stoep voor het eigen huis schoonveegt.”***

Er is een grote bereidheid tot het collectief ondernemen van gezamenlijke activiteiten zowel eenmalig als structureel. Dit geldt ook weer voor subbuurtjes. Genoemd zijn: energiebesparende maatregelen, moestuin aanleggen en verzorgen, kinderactiviteiten organiseren, onderlinge hulp- en dienstverlening, een ruilwinkel voor ofwel hulp en klusjes, of voor het ruilen van spullen, samen een hobby uitoefenen, rozenperkje bijhouden, autodelen. Als eenmalige activiteit wordt genoemd: buurtbarbecue organiseren, Zeeheldenfestival, straatfeesten en activiteiten in het park organiseren. Daarnaast zijn velen bereid “iets voor de eigen buurvrouw doen”, of samen met de burens bloembakken te verzorgen, een stoepje recht te leggen. Ook hier is de verwachting dat er steeds minder mensen zich vrijwillig (kunnen) inzetten. De WENS om samen te werken en onderling bij te springen is echter breed.

***" Misschien kunnen ouderen wel een soort pick-up point zijn voor pakjes. Heel handig en ook gezellig. En dan kunnen wij best boodschappen meenemen"***





beste plek om te wonen voor ouderen? ↗

## 2.3 Voorzieningen en functies in de Zeeheldenbuurt

### Functies die belangrijk zijn in de toekomstige Zeeheldenbuurt

Bewoners realiseren zich dat de buurt te klein is voor grote professionele organisaties. De vraag is welke gezamenlijke behoeften er volgens de bewoners nu juist wel op buurtniveau spelen. In vaktermen gaat het dan over de functies die er op buurtniveau aanwezig moeten zijn.

Vrijwel alle bewoners noemen voorbeelden die te maken hebben met “ontmoeten en ontspannen” als het meest belangrijke. Meteen gevolgd door “spelen, sporten, bewegen”. Veel mensen noemen ook “zorg en welzijn”. Bij het laatste punt gaat het vooral om het ondersteunen van degenen die niet (meer) voor zichzelf kunnen zorgen, maar ook om ontwikkelingsactiviteiten voor bepaalde groepen in de buurt. Denk aan senioren- of kinderactiviteiten, peuterspeelzaal of kinderdagverblijf. Veel minder vaak wordt “onderwijs en educatie” genoemd op buurtniveau. Een enkeling ziet overigens wel graag nog een basisschool in de buurt. Veel mensen vinden het jammer dat De Dolfijn uit de wijk is vertrokken. Twee heel andere functies die men graag ziet, zijn het “boodschappen doen in de buurt” en “commercieel ondernemen”.

Wat voor voorzieningen passen dan op buurtniveau? En is dat altijd “een gebouwde voorziening”? Soms kun je elkaar gewoon op straat ontmoeten, spelen of sporten, daar is lang niet altijd een gebouw voor nodig. Maar daar moet dan wel plek voor zijn. Tegenwoordig kan ook veel via internet. Het heeft een ontmoetingsfunctie, een spelfunctie en zelfs boodschappen doen of apothekersrecepten bestellen (en thuis laten bezorgen) kan op die manier. Ook dit wordt herkend in de buurt. Samengevat komen we dan tot de volgende typen voorzieningen voor de Zeeheldenbuurt:

## 1. Ontmoeten, ontspannen, spelen, bewegen

### **Multifunctionele plek met gecombineerde activiteiten en servicefuncties**

De bewoners denken hier aan een bundeling van speeltuin en buurthuis met liefst nog service-functies. Zij vinden wel dat het een geheel ander aanbod moet worden dan de optelsom van beiden. De nieuwe voorziening moet ondernemender, en meer vraaggericht zijn, flexibel, laagdrempelig en toegankelijk voor de verschillende bewoners in de buurt. Activiteiten voor jong en oud, met mogelijkheid dat eigen clubjes en interessegroepen er terecht kunnen. De gecombineerde voorziening zou ook plaats kunnen bieden aan andere activiteiten of een combinatie met andere of deels commerciële functies ( kinderdagverblijf, horeca, zorgsteunpunt, wijkagent e.d.). Specifiek voor de speeltuin worden veel andere invullingen meegegeven, variërend van avontuurlijker en moderner, meer groen, bewegingstoestellen voor ouderen tot aan loungen/horeca en dergelijke en meer publiek opengesteld.

### **Kleinere ontmoetingsplekken in de buurt**

Naast de eerder geuite wens voor groen, wensen veel bewoners ontmoetingsplekken dwars door de buurt heen, waar je elkaar tegen kunt komen. Deze hoeven niet groot te zijn, maar vooral veilig en geschikt voor kleinere kinderen en liefst groen. Daarnaast vragen veel mensen om doorgaande 'ommetjes' in de wijk: wandelroutes, jogging routes, een rollatorroute en een hondenroute. De ommetjes moeten ook naar de verschillende oevers toe leiden; de beleving van het water is belangrijk en ontbreekt nu geheel. Recreatieve plekken aan het water zijn zeer gewenst. Daarnaast zou het bedrijventerrein beter toegankelijk moeten zijn voor recreatieve routes. Men vindt het prima dat ook recreanten van buiten de buurt hier gebruik van maken.

*“dwars door de buurt zijn speelplekjes voor de kleintjes nodig die veilig zijn en waar je goed zicht op hebt”*

### **Een intensiever te gebruiken park**

Daarnaast is het Park favoriet bij velen om veel beter en intensiever te gebruiken door veel doelgroepen. De hondenuitlaatplek zou moeten worden afgezet, zodat de enorme overlast van hondenuitlaatplek wordt weggenomen. Dat is de belangrijkste reden dat het park niet geschikt is voor sport en spel. Ook het sociaal onveilige karakter is nu een bezwaar. Weghalen van bosschages aan de Tasmanstraatkant, plus plaatsen van verlichting ( op zonne-energie) is nodig om het Park toegankelijk te maken. Ook bankjes verhogen de gebruikswaarde, vooral voor ouderen en ouders met kinderen. Voor het bedrijventerrein is het park ook van toegevoegde waarde, met name als er iets van horeca komt.

*“Het Park moet een soort Open Podium zijn met een programmering door diverse groepen en activiteiten het hele jaar door”*

*“Ik zie een loungeplek in het Park met een Wi-Fi hotspot waar je kan ontspannen, maar ook kunt werken, als je op je kinderen let”*

### **Senioren zien zich iets meer geclusterd wonen**

Door de toename van tweeverdieners ervaren senioren steeds vaker een isolement. Zij willen graag wonen in een omgeving met mensen met een zelfde soort dagbesteding. Daarom verkiezen verschillende senioren om meer in elkaars buurt te wonen in bijvoorbeeld een kleinschalig aangepast appartementen complex. Maar niet te veel geïsoleerd, men wil ook in een gemengde omgeving leven. Levendigheid van gezinnen of studenten is welkom.

### **Digitale ontmoetingsmogelijkheden**

Veel bewoners gebruiken internet en willen dat uitbouwen tot een virtuele Zeeheldenbuurt en/of Zeeheldenapp. De digitale buurt is ook te gebruiken voor andere initiatieven als 'ruilwinkel', boodschappenservice of klusjes-ruil. Ook voor mantelzorg-initiatieven kan dit nuttig zijn.

*“Ik ben voor een Zeehelden-app, dan kan ik heel snel vragen wie er zin heeft in een potje schaken of een potje voetbal”*

## **2. Zorg en welzijn**

### **Steunpunt zorg**

Naast de hierboven al vermelde multifunctionele plek, vragen veel bewoners om een medisch steunpunt (spreekuur dokter, wijkverpleegkundige, fysiotherapeut, spreekuur consultatiebureau en spreekuur Centrum Jeugd en Gezin) en een coördinatiepunt voor (mantel/thuis)zorg in de wijk. Dit zou bij voorkeur in de nabijheid van seniorenwoningen moeten komen. Eventueel in combinatie met één gebundelde multifunctionele voorziening (speeltuin en buurthuis).

### **Kinder- en buitenschoolse opvang**

De beide kinderopvangmogelijkheden die nu in de buurt aanwezig zijn, en beiden ook een functie voor andere buurten hebben, worden zeer gewaardeerd. Daarnaast is er nog een peuterspeelzaal, hierover hebben de bewoners niet actief wensen geuit. De speelzaal zelf wil graag in nabijheid van de speeltuin blijven.

## **3. Winkels en andere commerciële activiteiten**

### **Winkels en buurtgerichte bedrijfjes**

Hoewel de meeste mensen graag weer winkels terug wensen in de wijk, is het merendeel van de bewoners hierover reëel: de wijk is te klein. Het 'bakkertje' krijgt veel waardering en uitbreiding met meer 'supermarktproducten' is gewenst. Sommigen zien deze plek uitgroeien tot breder informatie- en ontmoetingspunt. Verschillende mensen denken dat er mogelijkheden zijn voor specialistische bedrijfjes, als een eco-winkel, of andere bijzondere combinatie van ambachten/winkels die meegroeien met de vraag in de wijk. Vooral ouderen zouden het in de winter waarderen als er één maal per week een buurtbusje reed voor de boodschappen bij AH of Digros, vooral als het glad is.

### **Online winkelen en bezorgservice**

Al genoemd als nieuwe opkomende trend. Misschien kan er een afhaalpunt in de





de maquette in de 'etalage van de Trompstraat 18

multifunctionele voorziening komen. Ook relatie naar een virtuele Zeeheldenbuurt.

### **Combinaties Wonen en Werken**

Vanwege de kleine huizen ontstond onder enkele bewoners de gedachte om samen te kijken of er een betaalbare kleinschalige gezamenlijke werkplek in de buurt kan komen.

### **Verkleuren bedrijventerrein De Waard**

Verschillende bewoners zien graag diverse bedrijvigheid op de Waard die nog meer relatie krijgt met de woonbuurt. Daarnaast ziet men graag de randen en oevers van het bedrijventerrein geschikt gemaakt voor wandelpaden en recreatie. Meer wonen op het bedrijventerrein wordt als kans gezien. Het bedrijventerrein kent nu regelmatig leegstand. De noordelijke en zuidelijke hoek ( respectievelijk bijvoorbeeld de ruimte van Milieustraat en de Gemeentewerf) worden als potentiële groene plekken en woningbouwlocaties gezien. Een relatie met de haven is genoemd en een groene wandelroute langs de gehele Waard.

### **Zet meer ondernemers in de wijkvoorzieningen**

Omdat de huidige voorzieningen onvoldoende vraaggericht en ondernemend zijn, wordt meerdere keren aangegeven dat je ook voorzieningen in de wijk commerciëler kunt exploiteren. Dit kan bijvoorbeeld in de speeltuin, of stukken van het Park. Een ruilmarkt of klussenwinkel zou ook interessant zijn als marktinitiatief. Daarnaast zien mensen 'brood' in het runnen van een eenvoudige maaltijdservice of restaurant.

### **Lift mee op de ontwikkeling van de Meelfabriek**

Bij het verschijnen van de wijkvisie lijkt het er uiteindelijk op dat de Meelfabriek in ontwikkeling wordt genomen. Meerdere bewoners lijkt het belangrijk om te kijken of hier

op meegelift kan worden (horeca aan het water, supermarkt, ontmoetingsplaats).

### Ontwikkelen van eigen kracht

De gewenste functies in de buurt kunnen lang niet allemaal professioneel of commercieel worden georganiseerd. Daarom is een paar keer in de workshops gesproken over andere manieren van organiseren van de buurtkracht, die voor de toekomst nuttig kunnen zijn:

1. Het oprichten van een *Wijkontwikkelbedrijf* dat allerlei initiatieven in de wijk ondersteunt, bundelt en coördineert. Dit zou wellicht kunnen ontstaan uit samenwerking tussen buurthuis/buurtvereniging en speeltuinvereniging.

2. De al eerder genoemde inzet om meer gebruik te maken van digitale mogelijkheden, bijvoorbeeld een Zeeheldenapp of een “virtuele buurt”.

## 2.4. Hoe ziet de buurt er uit ? Wat zijn de ruimtelijke kansen?

### Ruimtelijke samenhang

De Buurt wordt beleefd als één geheel, terwijl er tegelijkertijd ook verschillende sfeergebiedjes zijn. Als kenmerk wordt genoemd de smalle straten met aaneengesloten laagbouwoningen met kappen. Dat er amper voortuinen zijn is typisch voor de Zeeheldenbuurt: men woont direct aan en met de straat. Huur- en koopstraten gaan ongemerkt in elkaar over en ook de gebieden met verschillende woningen (de ensembles) sluiten mooi op elkaar aan. Dat wordt gewaardeerd en wenst men ook voor de toekomst.

Tegelijkertijd zijn er allerlei sub-buurtjes met een eigen zwaartepunt en ontmoetingsplekken. Eén centrale plek voor de gehele buurt kan niet worden genoemd. De locatie van het buurthuis/ de Dolfijn wordt het meest genoemd als een centrum, maar deze ligt te excentrisch om als hart voor de gehele buurt te fungeren. Het middendeel van de buurt noemt het park of de speeltuin en het noordelijk deel heeft in feite geen hart. Daar worden het Kwekerijplein of gewoon ‘de straat’ genoemd als ontmoetingsruimte.

### Wat kan waar?

De locatie van het buurthuis/De Dolfijn lijkt geschikt voor heel veel functies. Voor ouderenwoningen (dicht bij de bushalte), voor een activiteitencentrum, het is een goede plek voor een steunpunt zorg, maar ook als speelplaats voor jongere kinderen (met name kleine en jongere kinderen vanwege de afscherming van de weg) of voor bedrijfjes. En alle denkbare combinaties van functies. De Speeltuin is een alternatief voor een activiteitencentrum, maar het nadeel is dat deze plek verscholen ligt. Het idee is geopperd de speeltuin te groener te maken of als deze verhuist hier een collectieve tuin aan te leggen, mits hier voldoende vrijwilligers voor te vinden zijn. Maar ook een (groen) woonhofje kan goed. Hier woningen realiseren maakt het wellicht mogelijk op anderen plekken meer groen te krijgen. Het Zeeheldenpark is een ideale plek voor diverse activiteiten maar ligt aan de rand van de buurt en is daarom nu niet centraal genoeg.

### Begrenzing van de buurt

Bij de maquette (die tijdens de workshops werd gebouwd) verbazen velen zich over de omvang van het park. De ruimte wordt niet ervaren. Dat komt deels door de bosschages langs de Tasmanstraat. Het park voelt als de ruimtelijke begrenzing van de buurt. De buffer naar het bedrijventerrein.

Hoewel het bedrijventerrein geen deel uitmaakt van de buurt zijn er wel plekken waar men komt. Bijvoorbeeld de kringloopwinkel het Warenhuis. Ook K&G, kinderdagverblijf de Watergeuzen de fitnessschool en het haventje worden genoemd als bestemming.

Aan de zuidzijde lopen het bedrijventerrein en de buurt meer in elkaar over. Niet alle bewoners kennen het gebied ten zuiden van de Evertsenstraat even goed. Oudere bewoners en de direct omwonenden noemen die plekken wel en spreken liefdevol over de wat rommelige sfeer rond de werfjes en de plekken aan het water. Veel bewoners maken gebruik van de zonnestudio (naast Olga).

Veel bewoners zouden graag de buurt uitbreiden door meer woningen op het hele bedrijventerrein te bouwen. De buurt zou dan verbonden zijn met het water en meer contact met de oevers hebben, waardoor de 'Eilandbeleving' sterker wordt.

*"Als De Waard meer aangesloten is op het groen kan dat aantrekkelijk zijn".*

### Verbindingen in en door de buurt

Bewoners willen graag ommetjes kunnen maken in de buurt, langs het groen en langs het water. Maar de waterkant is slecht bereikbaar en is er geen voetpad. Ook mist men een pad door het grasveld langs de Bontekoestraat. Aansluiten op het toekomstige Singelpark is een grote wens. Het pad aan de oever van de Zijsingel (buurtzijde) loopt nu dood bij de voormalige Garage de Wit.

*"Ik wandel voor mijn gezondheid, maar merk dat er weinig doorgaande routes zijn in de wijk."*

Veel genoemde routes voor fietsers zijn de route Sumatrastraat – Evertsenpad naar de brug (Utrechts Jaagpad) via de Tasmanstraat. Bewoners uit het noordelijk deel fietsen illegaal vaak over het terrein van Jongeneel. Van en naar het centrum gaat men vanaf het Evertsenpad, door de Evertsenstraat via de Munnikenstraat en de Ruijterstraat over de brug naar de Oosterkerkstraat.

### Uitstraling bebouwing

Voorop staat dat er het achterstallig onderhoud van de huurwoningen de uitstraling van de buurt geen goed doet. Bewoners, huurders én kopers, maken zich zorgen over verloedering, wat betreft de woningen maakt men zich zorgen over het gebrekkige onderhoud door Portaal. Omdat bij de gesprekken is gevraagd de blik te richten op 2025, is het slechte onderhoud niet het belangrijkste gespreksonderwerp geweest.

Het historische karakter spreekt alle bewoners aan. Voor de meeste eigenaren is de combinatie van een betaalbare woning in een charmante historische buurt, die grenst aan de binnenstad dé reden om hier een huis te kopen en te willen blijven.



### *"Ik kom elke dag door de Trompstraat thuis en toch zie ik steeds iets anders"*

De dorpse laagbouw met verspringingen in de gevel en in de daklijn, de bijzondere hoekwoningen, de verfijnde details worden als kwaliteiten genoemd. De gekromde Trompstraat vindt men de meest 'charmante' straat van de buurt en blijft verrassen als je er door heen gaat. Ook de De Ruijterstraat met zijn torentjes wordt geroemd, maar vind men voor buurt als geheel minder belangrijk dan de Trompstraat.

Stukjes nieuwbouw, mits goed uitgevoerd, kunnen een nieuwe impuls geven aan de buurt. Nieuwbouw moet in hoogte aansluiten op de bestaande bouw. Appartementen mogen maximaal drie lagen zijn en kunnen ook niet zomaar op alle plekken. De locatie buurthuis/De Dolfijn wordt door veel mensen als geschikt aangegeven. Hier is mogelijk wat meer ruimte. Over het karakter van de nieuwbouw wordt verschillend gedacht. De voorkeur lijkt iets groter voor historiserende bouw, maar moderne architectuur wordt ook wel genoemd.

#### **Uitstraling openbare ruimte**

De openbare ruimte is slechts geworden en is aan vernieuwing toe. Speelplekken zijn deels verouderd en slecht verlicht. Dit geldt voor het hele park. Stoepen zijn niet 'rollatorproof'. De buurt zou veel aantrekkelijker zijn als deze schoner was. Mensen vinden dat ze elkaar hierop moeten aanspreken maar het gevoel is ook dat de reinigingsdienst wel door de buurt heen rijdt (naar de gemeentewerf) maar vergeet hier ook te vegen. Ondergrondse containers zijn een grote wens. Hondenpoep een grote ergernis. Wat kan helpen is een omheinde uitrenplek voor honden. Dan hoeft er ook geen hek om de speelplekken.

En unaniem wenst men een groenere buurt. Men realiseert zich dat dit erg lastig is in de smalle straten. Geveltuinen zijn een idee, verticaal groen wordt genoemd, plantenbakken (ook aan lantaarnpalen) en waar kan een extra boom. En het groen mag gevarieerder. Verschillende planten, bloeiende bomen. Mooi zou zijn als er af en toe een 'gat' in de bebouwing kan, om een groene (speel)plek te maken. Men stelt zich een groenere speeltuin voor en meer natuurlijke speelplekken. Plekken waar kinderen kunnen 'struinen' of hutten bouwen.

#### **Verkeer**

Over de fysieke scheiding tussen (vracht)verkeer voor het bedrijventerrein en het bestemmingsverkeer voor de buurt is men het eens. Daar is hard voor gevochten en moet zo blijven. Over wel of geen brug als tweede ontsluiting van het bedrijventerrein en over een 'stadslaan De Waard' is meer discussie. De grote meerderheid vreest een te drukke weg en is sceptisch over de maatregelen die sluipverkeer zouden moeten voorkomen: een slingerweg door het park is uit den boze. Enkel denken dat deze ontsluiting ook voor de buurt een voordeel zou kunnen zijn. Maar dan alleen in combinatie met het afsluiten van de straten aan de Zijlsingel voor autoverkeer. 'De stad ga je toch alleen in met de fiets'. Men wil absoluut geen doorgaand verkeer door de wijk, alleen bestemmingsverkeer!

Vaak genoemd is de wens om snelheid remmende maatregelen op de Zijlsingel

(flitspaal, verkeerslichten). Door het slechte zicht (bochten) is het op bepaalde plekken gevaarlijk om de buurt uit te gaan. Ook is geopperd op die plekken eenrichtingverkeer de buurt in te maken.

### Parkeren

Over parkeren is de buurt verdeeld. Duidelijk is dat het voorste deel van de buurt overlast heeft van parkerende binnenstadbezoekers. Een deel wenst een vergunningensysteem, een deel is niet bereid hier voor te betalen en wijst op de ongebruikte parkeerruimtes rond het Lakenplein en Meelfabriek. Sommigen willen autovrije straten en centraal parkeren aan de rand van de buurt. Anderen willen gewoon voor de deur kunnen parkeren.

Over twee dingen is overeenstemming.

- 1) Een oplossing voor de vele klussenbusjes die nu in de buurt parkeren. Geopperd wordt een plek aan de rand waar toezicht is. 'Misschien bij Jongeneel op het terrein tegen betaling?'
- 2) eenrichtingverkeer in de smalste straten zodat het veiliger wordt voor spelende kinderen en er misschien iets meer ruimte komt op de stoep of ruimte voor groen.

## 2.5 Gesprekken met organisaties en instellingen

In aanvulling op wat bewoners zelf belangrijk vinden is met organisaties gesproken:

1. Met Portaal en gemeente is gesproken om zowel hun toekomstvisie als de belangrijkste kaders op te halen. Zij zijn immers belangrijke investeerders en 'eigenaren' in de wijk. Over de kaders is gerapporteerd in paragraaf 1.5.
2. Met de organisaties die in de buurt actief zijn en de buurt ook goed kennen, is een vergelijkbaar interview gehouden als met buurtbewoners: Hoe zien zij de wijk functioneren in 2025? Wat zijn de belangrijkste voorzieningen en ruimtelijke veranderingen die dan nodig zijn? En wat kunnen deze instellingen betekenen?

Samengevat delen de betrokken organisaties in grote lijn het beeld over de toekomst van de buurt, zoals bewoners deze schetsen. Alleen is de ondernemersvereniging minder positief over verdergaande menging van wonen en werken op het bedrijventerrein in de nabije toekomst. Dit voornamelijk vanwege de overlast die door de woningen kan worden ervaren vanwege bedrijfsmatige activiteiten.

Het opknappen van het Park en het ontwikkelen tot hart van de wijk, wordt door iedere organisatie gedeeld. Men wil daar in principe aan meewerken. Kinderdagverblijf de Watergeuzen zou het geweldig vinden als het park een natuur en ontdekpark wordt. De dagverblijf gaat de komende jaren inzetten op natuur, ontdekken en gezondheid. Ook welzijnsinstelling Libertas ziet kansen voor de eigen organisatie als er meer activiteiten en voorzieningen in het park komen.

Het kinderdagverblijf Admiraal de Ruijter (bij de Dolfijn) zou liefst op de eigen plek

willen zitten en ziet daar graag een kleinere school gevestigd.

Libertas ziet ook mogelijkheden voor zorg gerelateerde activiteiten in de buurt, echter eerder in de vorm van een steunpunt en/of spreekuur dan als hoofdvestiging. De hoofdvestiging voor dit deel van de stad is namelijk op de Herengracht geconcentreerd, maar deze kan als uitvalsbasis dienen om ook regelmatig in de buurt aanwezig te zijn.

Stichting Werk en Onderneming (o.a. bedrijfsverzamelgebouw Olga aan de Evertsenstraat) ziet kansen voor ambachtelijke bedrijven in Leiden. Het huidige Olga-gebouw zit vol. Mogelijk kan op het bedrijventerrein ruimte geboden worden. Voor het functioneren van Olga zou de Evertsenstraat niet smaller moeten worden.



Presentatie tijdens de tweede workshopweek



# Zeeheldenbuurt

# Kernwaarden voor 2025

## wat wil de buurt?

Om de **wijkvisie** te kunnen maken zijn langs verschillende wegen de **wensen**, ideeën en meningen van bewoners **verzameld**. Daaruit zijn de **kernwaarden** van de Zeeheldenbuurt in 2025 gehaald. Deze 5 waarden vormen de **basis voor de toekomst** en het uitgangspunt voor de plannen.

196 wijkwensen in de kerstboom  
100 deelnemers aan de workshops  
30 diepte interviews met bewoners  
20 gesprekken met organisaties en belanghebbenden

### 38 De Zeeheldenbuurt in 2025 is een....

#### Echte gemengde buurt



Mix van koop en huur, er is plek voor alleenstaanden, kleinere en grotere gezinnen, senioren, starters en studenten. Een buurt voor jong en oud, voor mensen met een middeninkomen met iets meer of minder geld. Het is een buurt waar mensen willen en ook kunnen blijven wonen: Een echte levensloopbestendige buurt.

#### Levendige buurt



Er wordt niet alleen gewoond maar er zijn allerlei 'aanleidingen' om in de buurt dingen te doen, een rondje te lopen en mensen te ontmoeten: bedrijfjes aan huis, voorzieningen, speel/ontmoetingsplekken, recreatie aan het water. Geen saaie huizen, maar gevarieerde bebouwing en een prettige mix van gerenoveerde bebouwing en nieuwe blokjes.

#### Betrokken buurt



In de Zeeheldenbuurt geeft men meer dan gemiddeld om elkaar. Mensen doen dingen samen. Je spreekt elkaar aan. En sommigen zorgen echt voor elkaar. Betrokkenheid geldt niet persé voor de hele buurt, maar wel voor de directe woonomgeving of bijvoorbeeld omdat je eenzelfde leefstijl of interesse hebt.

#### Authentieke buurt



De buurt heeft een eigen karakter. Ze is als eenheid herkenbaar. De buurt heeft een historische uitstraling met charmante straatjes en woningen met verfijnde details. Op elke straathoek een verrassing! De buurt blijft een laagbouwbuurt met appartementen voor ouderen. Ze zijn zorgvuldig ingepast ingepast.

#### Ondernemende buurt



In de buurt is wonen en werken gemengd. Er wonen veel ondernemers en er wordt veel aan en vanuit huis gewerkt. Ondernemend is hele gebied: buurt en bedrijventerrein zijn meer en meer verweven. Ondernemend zijn is ook een houding: Buurtbewoners en eigenaren pakken graag zelf aan, zijn creatief en organiseren activiteiten.

## Samenvatting van de wensen

### Voorzieningen

#### ONTMOETEN EN SAMEN DOEN

- Een centraal voorzieningen /servicepunt een opgeknapt park.
- Veel groene plekken, en verbindende routes (zeeheldenrondje).
- Senioren 'community' maar niet geïsoleerd.
- Een virtuele buurt: de zeeheldenapp.

#### ZORG EN WELZIJN

- Een flexibel steunpunt (mantel-)zorg, gezondheid.
- Peuter/kinder/buitenschoolse opvang.
- Open activiteitencentrum/speeltuin/buurthuis.
- Bereidheid zelf te helpen, professionele basis.

#### ZORG EN WELZIJN

- Meer kleine winkels, bedrijfjes in hoekpanden.
- combi's wonen-werken, goedkope en deels flexibele werkruimtes in de buurt.

#### BEDRIJVIGHEID

- Verkleuring bedrijventerrein (wonen, commerciële voorzieningen, recreatie).
- Meeliften Meelfabriek en Singelpark.

#### WAT KAN WAAR?

- **Plek Dolfijn:** seniorenwoningen, multifunctioneel activiteitencentrum, bedrijfjes, steunpunt zorg
- **Plek Speeltuinen:** alternatief voor activiteitencentrum maar is te verscholen, collectieve tuin, rustig hofjeswonen.
- **Zeeheldenpark:** Ideaal hart voor diverse activiteiten maar decentraal. Alternatief voor een activiteitencentrum.

### Ruimtelijke inrichting

#### RUIMTELIJKE SAMENHANG

- 'Buurt van straten' maar wel met meer lucht.
- Sub-buurtjes met eigen zwaartepunt en ontmoetingsplekken.
- Fysieke scheiding met, maar wel benutten van bedrijventerrein.

- Sterke verbinding met de oevers en Singelpark.
- Buurtzijde Singelpark met een route en meer open.

#### UITSTRALING BEBOUWING

- Behoud van charmante historische delen (variatie, sfeer, verfijnde details).
- Gemengd met nieuwe stukjes.
- Vooral laagbouw, appartementen max. 3 lagen.
- Baksteen en pannendaken.

#### UITSTRALING OPENBARE RUIMTE

- Groener en schoner, stoepen rollatorproof
- Park en speeltuin natuurlijk, avontuurlijk, modern en multifunctioneel

#### VERKEER EN PARKEREN

- Verhindern parkeren van binnenstadbezoek.
- Remmende maatregelen Zijnsingelverkeer.
- Gescheiden verkeer bedrijven en buurt, geen ringweg want daardoor ontstaat sluisverkeer.
- Tegengesteld: Zowel autovrij als P voor de deur.
- Plek voor busjes zpp-ers aan de rand.



# 3. Wijkvisie

## KERNWAARDEN EN UITWERKINGSVARIANTEN

### 3.1 Kernwaarden en kwaliteiten

Na de eerste workshopweek, is gezocht naar een kernachtige omschrijving van de toekomstige Zeeheldenbuurt. Welke unieke kwaliteiten ziet de Zeeheldenbuurt voor zichzelf in de verdere toekomst? Ondanks de diversiteit van de huidige bewoners en is er brede overeenstemming van de buurt voor de volgende vijf kernwaarden:

#### Kernwaarden

- 1. De toekomst ligt bij een *gemengde buurt***, waar oud en jong, mensen met kleine en wat grotere beurs, huur en koop, gezamenlijk wonen en leven. Een levensloopbestendige buurt.
- 2. De buurt wil graag *levendiger worden***, door veel ontmoetingsplekken, door grotere activiteit in het Park en door meer combinaties wonen en werken zowel op het bedrijventerrein als in de buurt zelf.
- 3. De buurt wil op elkaar *betrokken zijn***. Misschien niet op alles en iedereen, maar wel in deelbuurtjes of voor deelgroepen. Doordat mensen langdurig aan de buurt gebonden zijn en doordat er veel aanleiding is om in de buurt dingen te doen, kennen mensen elkaar.
- 4. De buurt wil haar *authenticiteit behouden en versterken***. De buurt heeft een eigen karakter en een historische uitstraling met charmante straatjes en woningen met veel verfijnde details.
- 5. De buurt is *ondernemend***. Niet alleen door de verdergaande menging wonen en werken in het bedrijventerrein en de woonbuurt, maar ook door veel eigen initiatief.

### 3.2 De kernwaarden vertaald naar toetsingspunten

Voor de beoordeling van alle toekomstige plannen voor de Zeeheldenbuurt zijn de kernwaarden leidend. De vijf kernwaarden zijn namelijk ook 'los' te gebruiken om alle plannen en voornemens van en voor de buurt aan te toetsen. In feite wordt bij elke maatregel in de buurt van iedere partij gevraagd om te kijken wat het effect van de betreffende maatregelen is op de kernwaarden van deze buurt. Hoe kan dit bijvoorbeeld vertaald worden naar belangrijke afwegingen in de buurt?

#### 1. Waarde: Een gemengde buurt

De sterke wens is om als (woon-)buurt plek te bieden voor alle generaties: een levensloopbestendige buurt. Dat betekent dat Portaal en andere ontwikkelaars bij

hun nieuwbouw- of renovatieplannen én de gemeente bij de plannen voor openbare ruimte en voorzieningen, rekening moeten met de gemengde en levensloopbestendige Zeeheldenbuurt.

**Uitgangspunt 1:** draagt de renovatie of nieuwbouw bij aan een levensloopbestendige buurt en in welke mate krijgt dit vorm door:

(1) een goede menging: eengezinswoningen (ook grotere), woningen voor alleenstaanden en starters, senioren/ mensen met een fysieke beperking, beschermde woonvormen, (2) flexibel bouwen, (3) levensloopbestendige woningen

**Uitgangspunt 2:** zijn de plannen voor de openbare ruimte en voorzieningen afgestemd op de levensloopbestendige wijk (bijvoorbeeld bereikbaarheid, toegankelijkheid en diversiteit)

## 2. Waarde : Een levendige buurt

De wijk moet levendiger en minder saai worden.

**Uitgangspunt 3:** Dragen ingrepen en maatregelen bij aan het verlevendigen van de wijk, zonder dat hier overlast van wordt ondervonden door (groepen in) de buurt?

## 3. Waarde: Een betrokken buurt

De wijk wil graag op elkaar betrokken zijn en in goede harmonie samen leven. Dat betekent dat er leefruimte moet zijn voor diverse leefstijlen en dat maatregelen van derden rekening houden met het behoud van de sociale cohesie in de wijk. Betrokkenheid op elkaar vraagt ook om ruimte geven. Dat luistert nauw bij de invulling van openbare ruimte en van voorzieningen. Deze moeten zowel “toegeëigend” kunnen worden en als eigen plek ervaren worden, maar ook (op bijvoorbeeld andere tijdstippen) door anderen gebruikt kunnen worden. Een ander punt dat bij betrokkenheid hoort is onderlinge hulp en zorg. Dat gaat niet vanzelf. De betrokkenheid van de buurt zal tegen de stroom van maatschappelijke trends in, verder versterkt moeten worden.

**Uitgangspunt 4:** dragen de diverse maatregelen, ingrepen en voorzieningen bij aan het in goede harmonie samen leven, en dragen zij er aan bij of stimuleren zij dat voor elke doelgroep voldoende mogelijkheid is om gebruik te maken van openbare ruimte en voorzieningen?

**Uitgangspunt 5:** hoe kunnen overheden en andere partijen bijdragen dat de betrokkenheid van de buurt en het zelf organiserend vermogen worden versterkt?

## 4. Waarde een authentieke buurt

Het gaat hier vooral om het behoud van de fysieke kwaliteit van charmante oudere straatjes en woningen met verfijnde details.

**Uitgangspunt 6:** Hoe beantwoorden de maatregelen of ingrepen en investeringen in de Zeeheldenbuurt zich aan het uitgangspunten “authentiek”



## 5. Waarde: Een ondernemende buurt

De wijk wil een grotere menging (kleinschalig) woon/werken in de woonbuurt en meer menging op het bedrijventerrein zowel qua soort bedrijvigheid (meer op buurt gerichte dienstverlening) als meer woonfuncties. Daarnaast geldt het ondernemerschap ook voor bewoners die zelf initiatieven willen nemen en daarin gesteund willen worden door overheden.

***Uitgangspunt 7:** Hoe dragen maatregelen en plannen bij aan de vergroting van woon/werkcombinaties in de wijk, zonder dat de druk van verkeer en parkeren wordt vergroot en de woonfunctie nadelig wordt beïnvloed.*

***Uitgangspunt 8:** Hoe kan het bedrijventerrein de gewenste verkleuring krijgen, zonder dat de economische waarde van het terrein hier sterk nadelig door wordt beïnvloed?*

***Uitgangspunt 9:** Hoe kunnen bewoners worden gestimuleerd en gesteund door gemeente en andere partijen in hun wens om zelf initiatieven te ontplooiën of verantwoordelijkheid te dragen bijvoorbeeld bij het zelfbeheer van groen of spelen, onderlinge zorg of ondernemerschap?*

## 3.3 Drie varianten voor de Wijkvisie

### Uitwerking ideeën gecombineerd

Vanuit de kernwaarden is vervolgens met de ideeën uit de workshops aan de slag gegaan. Op basis daarvan zijn drie mogelijke varianten ontwikkeld voor de wijkvisie, die alle drie recht doen aan deze vijf kernwaarden voor de Zeeheldenbuurt.

De drie varianten geven zo goed mogelijk gehoor aan de wensen van de buurt. De genoemde ideeën uit de workshops zijn zo veel mogelijk en optimaal gecombineerd, met in achtneming van de reële mogelijkheden van de fysieke structuur van de wijk en keuzes die daarbij gemaakt moeten worden.

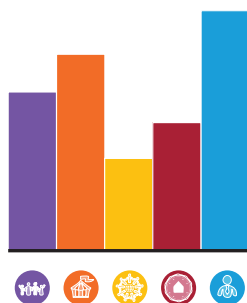
Het is belangrijk om vast te stellen dat het hierbij om illustratieve uitwerkingmogelijkheden gaat. Een variant geeft een ontwikkelrichting aan. Het geeft vooral de kansen en mogelijkheden aan die in de ontwikkelvariant mogelijk zijn en er is daarbinnen nog veel speelruimte. De concrete uitwerkingsplannen zullen pas na definitieve keuze van de raad in overleg met alle direct betrokkenen worden gemaakt.

### Barometer van de kernwaarden

De geschetste varianten zijn allen gebaseerd op de vijf kernwaarden, maar verschillen onderling in de mate waarop de kernwaarden het sterkst tot ontwikkeling kunnen komen. Voor elke variant is 'getoetst' op welke wijze de variant beantwoordt aan de kernwaarden. Het gaat daarbij overigens om een inschatting en geen cijfermatige berekening.

# Variant Kloppend Parkhart

## BAROMETER KERNWAARDEN



### Uitgangspunt

Ondanks dat de wijkvisie door bewoners is gemaakt en een visie geeft op de woonbuurt, is ook het bedrijventerrein onderwerp van gesprek. Beiden gebieden vormen samen één eiland en zijn dus niet los van elkaar te zien. De verwachting is dat in de toekomst werken, wonen en recreëren meer verweven zullen zijn en dat voor grootschalige en hinderlijke bedrijvigheid geen plek zal zijn in compacte binnensteden. Kloppend Hart gaat uit van een grotere gemengde wijk in 2025 met een intensief gebruikt park als kloppend hart van het eiland.

### Kenmerken

- Woonbuurt en bedrijventerrein zijn verder geïntegreerd. Meer mening van functies, wonen en leefstijlen.
- Wijk die zich kenmerkt door ondernemerschap, met ruimte voor initiatief en innovaties.
- Park is het hart van de wijk. Het vormt het centrum van activiteiten voor het hele gebied. Speeltuin/ buurthuis en seats-to-meet. Kleinschalig wonen op de locatie in de speeltuin.
- Meer recreatie door verbindingen met de oevers en met de binnenstad: Meelfabriek, het Singelpark. De buurt is een 'open' buurt.
- Omdat er sprake is van een groter gebied met meer woningen, betekent dat meer draagvlak voor voorzieningen.

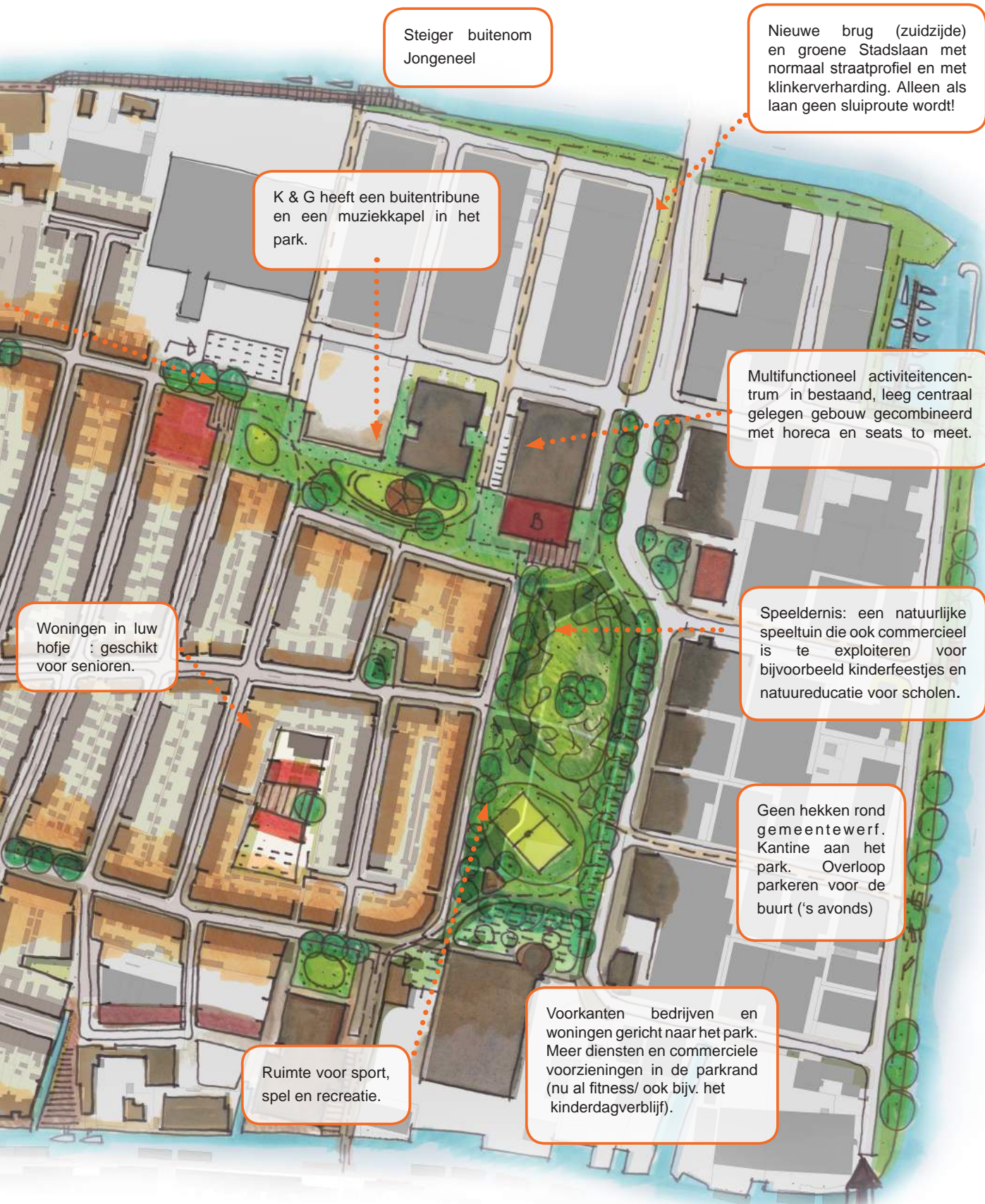
Park is deel van het Zeeheldenrondje door de buurt dat aantakt op het Singelpark. De Waardstraat loopt door voor langzaamverkeer. Bij nieuwbouw in de Evertsenstraat worden groene voorzones ontworpen

Alle belangrijke plekken zijn gekoppeld aan dit rondje.

Werkruimtes op de begane grond en ouderenwoningen op de verdieping. De gymzaal als seminarruimte en grand café.







Steiger buitenom Jongeneel

Nieuwe brug (zuidzijde) en groene Stadslaan met normaal straatprofiel en met klinkerverharding. Alleen als laan geen sluiproute wordt!

K & G heeft een buitentribune en een muziekkapel in het park.

Multifunctioneel activiteitencentrum in bestaand, leeg centraal gelegen gebouw gecombineerd met horeca en seats to meet.

Woningen in luw hofje : geschikt voor senioren.

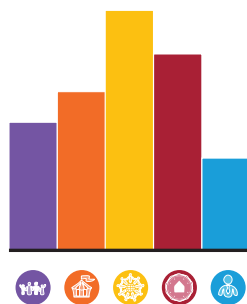
Speeldernis: een natuurlijke speeltuin die ook commercieel is te exploiteren voor bijvoorbeeld kindereestjes en natuureducatie voor scholen.

Geen hekken rond gemeentewerf. Kantine aan het park. Overloop parkeren voor de buurt ('s avonds)

Ruimte voor sport, spel en recreatie.

Vorkanten bedrijven en woningen gericht naar het park. Meer diensten en commerciële voorzieningen in de parkrand (nu al fitness/ ook bijv. het kinderdagverblijf).

## BAROMETER KERNWAARDEN



### Uitgangspunt

De wens om meer groen in de buurt, loopt als een rode draad door alle gesprekken heen. Om prettig te kunnen wonen, elkaar meer te treffen of dingen met buurtgenoten samen te kunnen doen, wenst men meer ruimte en meer groen in de directe woonomgeving. In de energieke tuinwijk is gekozen voor een netwerk van kleinschalige groene plekken als drager voor een betrokken buurt waar men zorgt voor elkaar en voor het groen. Er is aanleiding tot ontmoeten op elke straathoek. De woonwijk heeft meer 'lucht' gekregen door het slim uitwisselen van bebouwing en randgroen. Daar waar gesloopt wordt, wordt minder teruggebouwd. Het tekort aan woningen wordt gecompenseerd door het toevoegen van nieuwe woningen in het park.

### Kenmerken

- Betrokken, gezonde energiezuinige wijk met herkenbare sub-buurtten met een eigen leefstijl en eigen groen
- Invoegen van groen gecompenseerd door nieuwbouw in het park. Deze nieuwe ontmoetingsplekken zijn verbonden via ommetjes en verbinding van oevers
- Veel kleinschalige initiatieven (mantelzorg, zelfbeheer, groenonderhoud, duurzaamheid, moestuinen)
- Groene avontuurlijke speeltuin met buurthuis in de huidige hof. Gecombineerd met een kinderdagverblijf
- Kleinschalig levensloopbestendig complex met steunpunt zorg en buurttafel met een moestuin op de locatie Buurthuis/ Dolfijn.







Doorgaande oeverroute met sportaanleidingen (trimroute) extra doorsteek noordzijde via milieustraat.

Collectieve parkeerplaatsen aan buurtrand. Autodelen en oplaadpunten > keuze voor groene autovrije en auto luwe straten.

Nieuwe verblijfs- en speelplekken veilig bij de woning, samen beheren.

Nieuwbouw in het park: Seniorenappartementen bij speelplek. Woonwerk-woningen aan de groene laan: de ruggegraat voor het bedrijventerrein.

Activiteitencentrum met avontuurlijke speeltuin met loungebanken. Tuin is altijd open dankzij tweede entree. Combinatie met kinderdagverblijf

Ouderenappartementen met buurtrestaurant en moestuin. Mantelzorg-steunpunt.

Grote dakvlakken van bedrijven benutten voor zonnepanelen ten behoeve van buurt

# Variant Buurt- op- Maat : Groeibriljantjes

## BAROMETER KERNWAARDEN



### Uitgangspunt

In de gesprekken wordt duidelijk hoeveel bijzondere plekken er zijn in de buurt. Het optimaal benutten van deze intrinsieke kwaliteiten vormt de kracht van deze variant. Het verbinden van initiatieven van huidige of nieuwe bewoners, eigenaren of belanghebbenden aan de verschillende kansrijke plekken van de buurt, vormt de basis voor deze ontwikkelrichting. Om deze 'briljantjes' te laten groeien kan een onconventionele aanpak nodig zijn. Daarbij gaat het om het creëren van kansen.

### Kenmerken

- De buurt kent veel onontdekte plekken + vele initiatiefnemers. Wanneer deze aan elkaar worden gekoppeld leidt dat tot plekken die een motor zijn voor de buurt. Dit kan leiden tot een menging van leefstijlen en woonsferen.
- Aanwezige maatschappelijk en commercieel ondernemerschap groeit met de vraag/markt mee. Er is ruimte voor nieuwe woonvormen passend bij de vraag in Leiden.
- Faciliteren door flexibel bestemmingsplan, de opzet van een wijkontwikkelbedrijf en een virtuele buurt.
- Portaal verkoopt een deel van zijn bezit dat authentieke waarde heeft en biedt dit aan aan klussers en ondernemers uit de regio.
- Er is geen vaste maar dynamische invulling van voorzieningen. Afhankelijk van dag in de week, het tijdstip en de verschillen in doelgroepen. De locatie Buurthuis/ Dolfijn is de vernieuwde basisvoorziening waar vandaan veel activiteiten op diverse plekken in de buurt worden ontplooid.



Virtueel buurtdienstencentrum

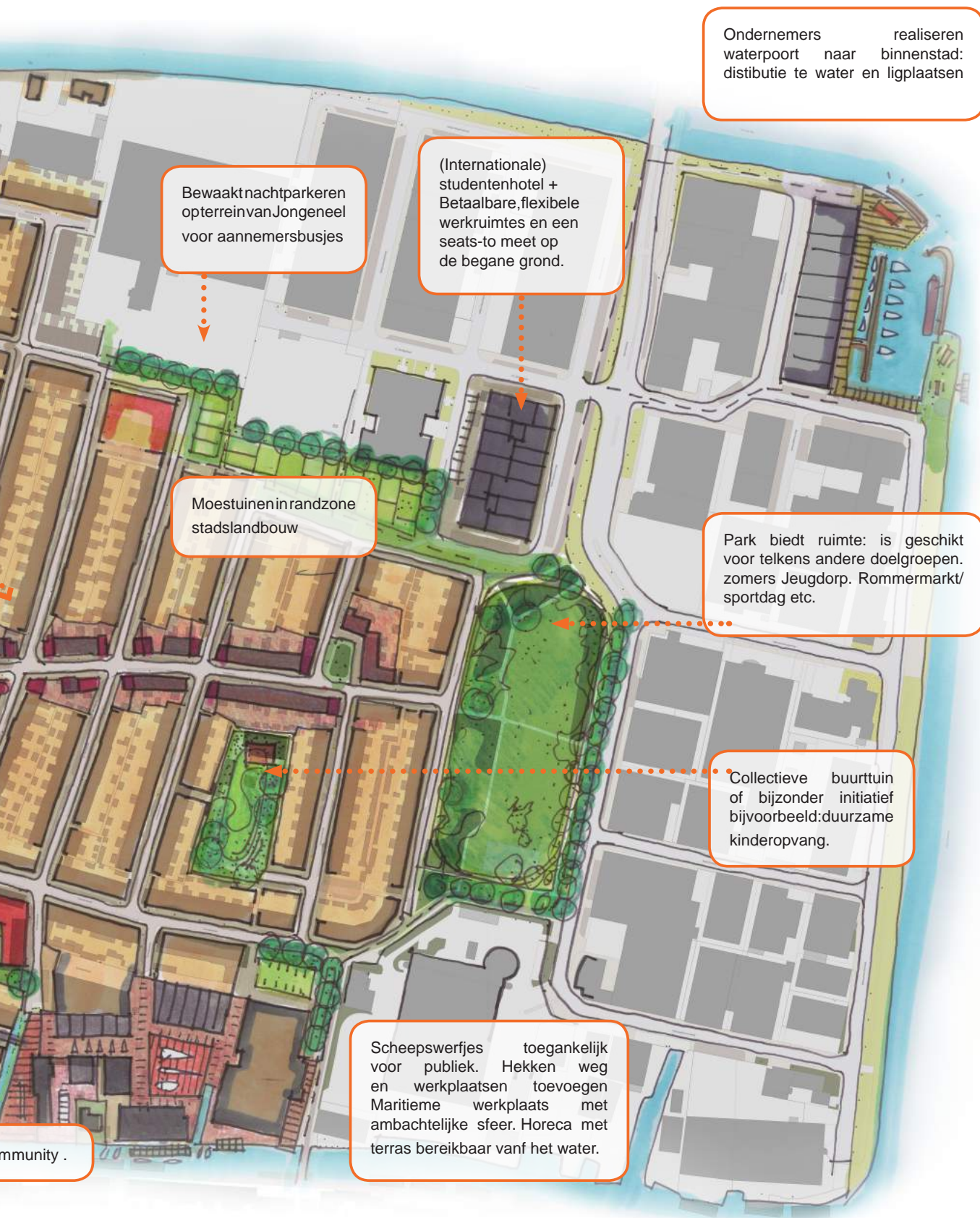
Trompstraat is bijzonder ensemble. Hoekwoningen project: Verkoop aan particulieren. Bestemming verruimen.

Kluscollectief: groep bewoners pakken woningen De Ruijterstraat aan. Ook nieuwe doeners van buiten de wijk aanspreken

Multifunctionele accommodatie met commerciële en niet-commerciële voorzieningen en activiteitencentrum als de motor van de buurt.

Ouderen co...





Ondernemers realiseren waterpoort naar binnenstad: distributie te water en ligplaatsen

(Internationale) studentenhotel + Betaalbare, flexibele werkruimtes en een seats-to meet op de begane grond.

Bewaakt nachtparkeren op terrein van Jongeneel voor aannemersbusjes

Moestuinen in randzone stadslandbouw

Park biedt ruimte: is geschikt voor telkens andere doelgroepen. zomers Jeugdorp. Rommermarkt/ sportdag etc.

Collectieve buurttuin of bijzonder initiatief bijvoorbeeld: duurzame kinderopvang.

Scheepswerfjes toegankelijk voor publiek. Hekken weg en werkplaatsen toevoegen Maritieme werkplaats met ambachtelijke sfeer. Horeca met terras bereikbaar vanaf het water.

community .

### 3.4 Beoordeling van de varianten

De tweede workshopweek eind februari 2014 geeft bewoners de gelegenheid kennis te nemen van de gemaakte varianten van de wijkvisie. In deze drie avonden (per deelbuurt) heeft men aan gegeven welke variant, of juist onderdelen ervan, het meeste aanspreken. Circa 60 mensen (deels weer nieuwe mensen ten opzichte van de participatieweek van januari) doen mee in deze week. Aan het eind van elke avond krijgen mensen gelegenheid de onderdelen te “liken”, of aan geven wat absoluut niet zou mogen gebeuren. Als men een voorkeur heeft, mag ook een variant als geheel 'geliked' worden.

Aan het eind van deze week blijkt dat de Variant Kloppend Parkhart de overgrote voorkeur heeft (69%). Deze biedt dus volgens de bewoners de beste basis voor de toekomst van de buurt. Maar ook beide andere varianten bevatten elementen die hoog worden gewaardeerd. Door de hoog scorende elementen te combineren met Kloppend Parkhart ontstaat een voorkeursvariant.



#### Top 3 Kloppend Parkhart

1. Ruimte in park voor sport spel en recreatie ( en een muziekkapel).
2. Park is deel van zeeheldenrondje door de buurt dat aansluit op het Singelpark. Alle belangrijke plekken zijn gekoppeld aan dit rondje.
3. Multifunctioneel activiteitencentrum in bestaand gebouw gecombineerd met horeca en seats-to-meet. Bij voorkeur op de locatie van de gemeentewerk (en geen hekken tussen park en gemeentewerk).

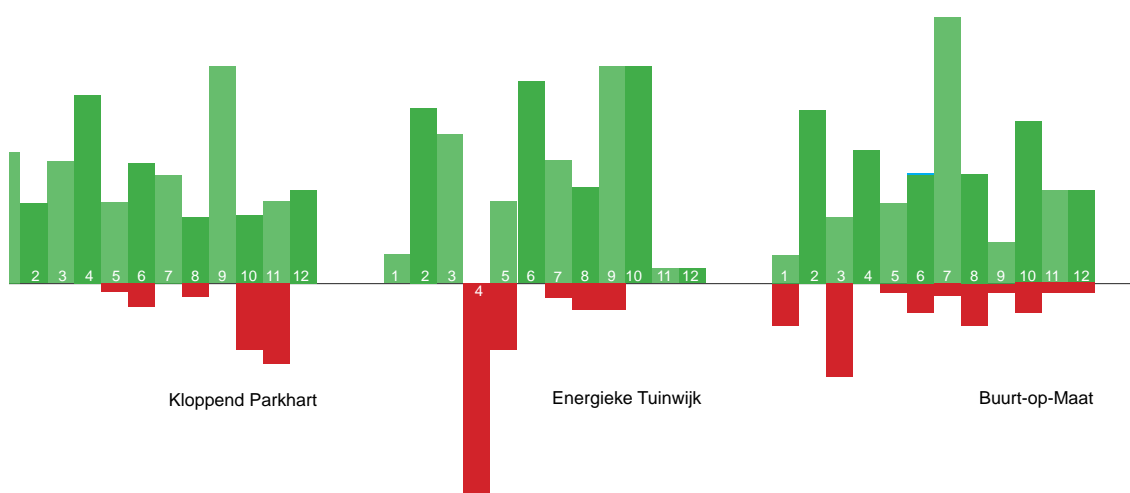
#### Top 3 Energieke Tuinwijk

1. Lokale differentiatie en vergroening in de straten en plekken door:
  - a. Geveltuinen, voortuinen, boom op de hoek.
  - b. eenrichtingverkeer noord-zuidstraten.
  - c. Collectief parkeren aan de rand waar mogelijk > incidenteel ruimte scheppen voor een autovrije of autoluwe groene straat of plek.
2. (Grote) dakvlakken benutten voor zonnepanelen ten behoeve van de buurt.
3. Senioren- of levensloopbestendige appartementen met buurtrestaurant, moestuin en mantelzorgsteunpunt.

#### Top 3 Buurt -op -Maat: Groeibrilliantjes

1. Scheepswerfjes toegankelijk maken voor publiek.
2. Bewaakt parkeren bijvoorbeeld op terrein Jongeneel voor aannemersbusjes.
3. Kluscollectief in woningen van Portaal aan de Ruijterstraat.





### 3.5 Een optimale ontwikkelrichting: Kloppend Parkhart Extra

De optimale ontwikkelrichting komt tot stand door het combineren van de variant Kloppend Parkhart met onderdelen van de andere varianten die door bewoners hoog gewaardeerd worden.

In Kloppend Parkhart Extra zijn door toevoeging van een aantal onderdelen de kernwaarden in feite zoveel mogelijk geoptimaliseerd. Dankzij de onderdelen uit de Energieke Tuinwijk wordt naast de kernwaarden *ondernemend en levendig* uit de (oude) variant Kloppend Parkhart, ook de kernwaarden *betrokkenheid* en *gemengd* nog sterker ontwikkeld.

#### Mogelijke aanvullingen op de variant Kloppend Parkhart zijn:

De locatie Dolfijn is in Kloppend Parkhart Extra dé plek voor seniorenwoningen en deze woonfunctie wordt gecombineerd met een mantelzorgsteunpunt en/of buurttafel en moestuin. Ook wil men graag eenrichtingsverkeer zodat het veiliger wordt om te spelen en er incidenteel iets meer ruimte ontstaat die door bewoners groener kan worden gemaakt.

De wens voor ontmoeten en vergroenen in de directe leefomgeving betekent overigens een extra “fysieke” uitdaging om er voor te zorgen dat er voldoende ontmoetingsaanleidingen zijn, omdat er binnen zeer smalle marges gezocht moet worden naar deze ruimte. In het zuidelijk deel kan de locatie Dolfijn daaraan een bedrage leveren, maar het komt hier aan op evenwichtige en zorgvuldige uitwerking. In het noordelijk deel kan daar op korte termijn geen substantiële groene ontmoetingsplek worden gerealiseerd, wel kunnen gevels veel groener worden ingericht. Wanneer de transformatie van het noordelijk deel van het bedrijventerrein aan de orde is, zijn hier wel mogelijkheden tot verbetering. Een kleine speelplek is daarop vooruitlopend wel voorzien op de kop van de Oosterstraat.

Kansen ziet men ook om het parkeren op een nieuwe manier te benaderen. Bewoners van een straat kunnen samen het initiatief nemen om op een andere manier met hun auto's om te gaan. Een daarmee meer verblijfsruimte op straat te creëren. Ook is er veel animo voor een energieproject. In Kloppend Parkhart Extra wordt dit opgenomen.

Tenslotte is ook de waarde van *authentiek* gestegen door onderzoek naar een nieuwe vorm voor het klussencollectief voor de De Ruijterstraat.



2e workshopweek : het "liken" van de planelementen



uitwisselen van "passtukken" in de maquette

## 3.6 Visiekaart en mogelijke projecten

In de projectenlijst die bij de nieuwe voorkeursvariant is opgenomen, treft u een opsomming aan van een mogelijke uitwerking voor de sociale, organisatorische en ruimtelijke projecten aan. Naast de fysieke maatregelen zullen in het voorkeursvariant ook de sociale en organisatorische maatregelen heel belangrijk zijn om de onderlinge zorg en hulp te kunnen garanderen. Zoals al eerder is opgemerkt zijn dit de projecten die in principe passend zijn bij deze voorkeursvariant. Uiteraard worden deze in de vervolgfase pas echt geconcretiseerd in samenwerking met alle betrokkenen.

In die zin is nog veel ruimte voor de daadwerkelijke wijze van invulling.

We geven telkens aan wanneer de maatregel (in principe) al snel zou kunnen worden opgepakt ("Kan snel") en ook wat het doorkijkje naar de verdere toekomst kan zijn ("Toekomst/later").

### 1. Wijkontwikkelingsbedrijf met eigen initiatiefgroepen



Onderzoeken van de beste buurtorganisatie die kan dienen als platform en stimulans voor Bottom up clubjes en gelegenheidsinitiatieven zoals:



- Busjesparkeren organiseren.
- Groencommissie.
- Samenwerking zonnepanelen.
- Collectieve energieopwekking.
- De virtuele buurt.
- Autovrije/ autoluwe straten (zie 8).
- Organisatie mobiele kinderactiviteiten.
- Ruilwinkel.

Kan snel: Initiatieven zoveel mogelijk zelfstandig starten.

Rol wijkontwikkelingsbedrijf: ondersteuning en platform bieden.

(NB Het gaat ook om samen met de diverse huidige verenigingen en commissies kijken naar de beste vorm om het organiserend vermogen in de wijk te verbreden, te verdiepen en hier en daar te verzakelijken; Libertas en andere in de wijk werkende professionals kunnen hier ook een rol in krijgen).

***Kernwaarden: betrokken en ondernemende buurt***

### 2. Opzetten van steunpunt Zorg



Kan snel: Onderzoeken hoe samen met zorgprofessionals en gemeente de toekomstige serviceorganisatie voor de Zeeheldenbuurt kan worden opgezet.



- Belangstellingspeiling onder huisartsen en fysiotherapeuten en ander zorgprofessionals voor een vestigingslokatie of spreekuur in de buurt.

***Kernwaarden: gemengd en betrokken en ondernemende buurt***

### 3. 'Ommetjes' voor wandelaars realiseren



Kan snel:

- Doorsteek naar oever Oude Rijn mogelijk maken en verbindende paden (steigers) langs oevers aanleggen.
- Verlichting aanbrengen (zonne-energie project).

- Aanleidingen realiseren zoals vissteiger, bankjes en trimtoestellen.
- Voetgangersbruggetje van Oosterdwaarsstraat naar van Speijkstraat en hekken weghalen op de terreinen tussen deze straten.

**Kernwaarden: levendige buurt**

#### 4. Park herinrichten



Park bestaat uit twee delen, daarvan kan snel:

a ) Kloppend hart (Definitief ontwerpen en inrichten hart)

- Bosschages westzijde verwijderen.
- Ruimte creëren voor sport en spel.
- Omheinde hondenuitrenzone met picknicktafel / bankje.
- Wifi-punt met zitgelegenheid.

b) Tijdelijke inrichting voor Bontekoezone

- Moestuinen zone of
- Ruige speelzone.

52

Toekomst/later: Stedenbouwkundig plan maken met ruimte voor een groene ontmoetingsplek in samenhang met herontwikkeling bedrijfslocaties (Jongeneel, milieustraat).

**Kernwaarden: Levendige buurt**

#### 5. Activiteitencentrum realiseren grenzend aan park



Voorkeur voor locatie zuidzijde (gemeentewerf)

Kan snel: Multifunctioneel gebruik van reinigingsgebouw met verplaatste speeltuin direct grenzend aan het gebouw. Functies:



- Activiteitencentrum.
- Speeltuin.
- Horeca (commercieel geëxploiteerd) voor de buurt, de bedrijven en bezoekers, lunchplek voor medewerkers reinigingsdienst.
- Seats-to-meet voor ondernemers.
- Wifi- punt.
- Mogelijke combinatie met kinderdagverblijf.
- Parkeren verplaatsen naar parkrand Admiraal Banckertweg.



Toekomst/later: Verplaatsing reinigingsdienst, benutting plek aan het water voor en een betere aansluiting op de buurt kan worden gerealiseerd.

Alternatief is een multifunctioneel activiteitencentrum aan noordzijde park (in leegstaand bedrijfsgebouw aan de Willem Barentzstraat). Combinatie met kinderdagverblijf, seats to meet, werkruimtes of woon-werk combinaties. Locatie is minder geschikt vanwege afstand tot de buurt.

**Kernwaarden: levendige, betrokken en ondernemende buurt**

#### 6. Herontwikkeling Locatie Buurthuis/Dolfijn

Nieuwbouwcluster in autovrij gebiedje met buurtgroen

- Levenloopbestendige appartementen in kleinschalige blokken.
- Afgestemde ontwikkeling aan beiden zijden van de Oosterstraat, voorstel grondruil Portaal (kop Ruijterstraat) – Dolfijn (gemeente).



- Gymzaal 'uitpakken' en exploiteren
- Mogelijke combinatie met 'buurttafel', mantelzorgsteunpunt en moestuin
- Ook combinatie mogelijk met kinderdagverblijf in plint
- Speelplek
- In totaal circa 35 appartementen mogelijk (en enkele eengezinswoningen)

**Kernwaarden: gemengde en betrokken buurt**

## 7. Hof Kortenaerstraat



Luw wonen op de plek van de huidige speeltuin

- Groen hofje met gezinswoningen (grotere woningen tbv gemengde buurt toevoegen) met parkeerplek via tweede entree.
- Alternatief : beschermd wonen met groen hofje (overdag voor de buurt toegankelijk).

**Kernwaarden: Gemengde buurt**

## 8. Behoud historische uitstraling



Onderzoek naar op welke wijze de historische uitstraling van de buurt kan worden behouden. Prioriteitsgebieden zijn de Trompstraat en de Ruijterstraat. Portaal is verantwoordelijk vanwege "goed rentmeesterschap". Breder in de markt zetten (ook buiten de buurt) van Kluswoningen onderzoeken.

**Kernwaarden: Authentieke buurt**

## 9. Groener maken van de buurt



Gedifferentieerd aanpakken van straten of stukjes van straten voor meer groen en meer verblijfskwaliteit in de directe woonomgeving (op initiatief van bewoners)



Kan snel:



- Eenrichtingverkeer in noord-zuidstraten waardoor op sommige plekken geveltuinten mogelijk zijn en bredere stoepen.
- Beheergelden naar deelbuurtinitiatieven ten behoeve van ontwerp en beheer van kleine groene plekken.
- Buurtinitiatieven voor autovrije of autoluwe (delen van) straten met parkeren aan de rand of autodelen, greenwheels, elektrisch rijden (zie 1).

Toekomst/later: Indien de milieustraat en Jongeneel verhuizen wordt in een nieuwe opzet ruimte gemaakt voor een verblijfsplek (pleintje met groen) voor het noordelijk deel van de buurt. Deze plek is gekoppeld aan de Waardstraat.

**Kernwaarden: levendige, betrokken, ondernemende buurt**

## 10. Werfjes toegankelijk maken



Gemeentegronden in het gebied tussen Evertsenpad en de van Speijkstraat ten zuiden van de Evertsenstraat openbaar toegankelijk maken en inrichten.



- Het erfgoed benutten.
- Nieuwe ambachtelijk werkplaatsen realiseren.
- Bestemming met horeca verruimen.
- Mogelijkheden voor terras en aanlegsteiger aan het water.



**Kernwaarden: Levendige, ondernemende, authentieke buurt**

## 11. Verkleuring bedrijventerrein

Kan snel: Buurt en ondernemers onderzoeken samen op welke wijze ze woonbuurt en bedrijventerrein als geheel kunnen versterken.

- activiteiten (sport, open dag bedrijven).
- voorzieningen parkhart (horeca, werkruimtes zelfstandige ondernemers (betaalbaar flexibel).
- inrichting en beheer park.
- parkeren (veilig, georganiseerd, collectief/bewaakt).
- routes naar de oevers.

Toekomst/later: Bedrijventerrein transformeren naar een ' breed gedifferentieerd werkmilieu' waar wonen, werken, recreatie en voorzieningen zijn gemengd.

- Grootchalige en "vuile" bedrijvigheid verplaatsen en herverkavelen wanneer de mogelijkheid zich voordoet.
- Aantrekkelijke en levendige parkrand realiseren

***Kernwaarden: Gemengde, levendige en ondernemende buurt***



Debat over de Wijkvisie op 1 maart met wethouders, raadsleden en betrokkenen i





bestuderen van de maquette bij het debat op 1 maart

## Visiekaart

### Projecten

- 1 Wijkontwikkelbedrijf met eigen initiatiefgroepen
  - 2 Opzetten van steunpunt Zorg
  - 3  'Ommetjes' dOor de buurt realiseren
  - 4a  Park herinrichten
  - 4b  Kloppend Parkhart
  - 5a  Activiteitscentrum aan Park Voorkeur bij Reinigingsdienst
  - 5a  Alternatief in leeg bedrijfsgebouw
  - 6  Herontwikkeling locatie Dofijn/Buurthuis
  - 7  Hof Kortenaerstraat
  - 8  Behoud Historische uitstraling
  - 9  Groener maken van de buurt
  - 10  Werfjes Toegankelijk maken
  - 11  Verkleuring bedrijventerrein
- S** Speel en/of ontmoetingsplek
-  Samen aanpakken







WAT	WIE	WANNEER
Aanpak Woningen Portaal	<b>Portaal</b> , bewoners, gemeente	Gefaseerd 2014 tot 2020
Projectontwikkeling of Particulier opdrachtgeverschap ( appartement, hofje)	<b>Ontwikkelaars</b> en/of (collectieve) <b>particuliere opdrachtgevers</b>	Gefaseerd 2015 tot 2020
Verbetering particuliere woningen (groen + energieprojecten)	<b>Particuliere eigenaren</b> en gemeente (subsidieregeling)	Vanaf juni 2014 (termijn subsidieaanvraag)
Park: - Schoonmaak en omheining hondenuitlaat - Initiatiefgroep zonneverlichting(subsidieaanvraag duurzaamheidsinitiatieven) - Extra Jeugdorpactiviteit - Diverse deelprojecten uitvoeren	- <b>bewoners</b> en gemeente  - <b>bewoners/buurtvereniging</b>  -“moeders” plus speeltuin- en buurtvereniging - <b>bewoners, ondernemers en gemeente</b>	-2014  -juni 2014 (indieningstermijn)  -2014 of 2015  -2015 tot 2020
Ontmoetingsplekken creëren in de buurt	<b>Bewoners</b> , gemeente en Portaal	Gefaseerd 2015 tot 2020
Voorzieningen: -multifunctioneel centrum (speeltuin, buurthuis en andere activiteiten) -steunpunt mantelzorg - wijkontwikkelbedrijf als motor en facilitering initiatieven	-bewoners, gemeente, <b>speeltuinvereniging + Libertas</b>  - <b>Gemeente</b> en bewoners - <b>Buurtvereniging, speeltuinvereniging, Libertas, gemeente</b>	-vanaf 2014, gefaseerde realisatie  -2015 -vanaf 2014
Diverse initiatiefgroepen (moestuin, ruilwinkel, etc)	<b>Bewonersgroepen</b> en buurtvereniging (later ook wijkontwikkelbedrijf)	Vanaf 2014
Openbare ruimte: -Schoonmaakacties -Ondergrondse containers -“ommetjes” -aanpak oevers -groot onderhoud en herinrichting diverse plekken	- <b>Bewoners</b> en gemeente - <b>Gemeente</b> - <b>Bewoners en gemeente</b> <b>Gemeente, bewoners, ondernemers</b> - <b>Gemeente</b>	- vanaf 2014 - 2015 - 2014 tot 2017 - vanaf 2015 gefaseerd - vanaf 2017 gefaseerd tot 2020 (aansluitend op aanpak woningen)
Verkeer en parkeren	<b>Gemeente</b> en bewoners	Vanaf 2015
Opknappen en uitpakken verrassende plekken	Particulieren, collectieve opdrachtgevers en ontwikkelaars	Vanaf 2016

## 4. Hoe verder?

### GLBAAL UITVOERINGSPROGRAMMA EN ' QUICK WINS'

#### 4.1 Richting uitvoering

Een wijkvisie met als horizon 2025 vraagt om een lange adem en om goede investeringen. Investeringen in de woningen en openbare ruimte, maar ook in de sociale opbouw en het versterken van eigen kracht. De bewoners zijn het pappen en nathouden zat en vragen om directe concrete besluiten voor de korte en langere termijn. Want investeringen vraagt het, van bewoners, van ondernemers, van (professionele) organisaties, van Portaal en van de gemeente.

Portaal gaat in 2014 beginnen met investeren. De gemeente heeft voor de openbare ruimte nu nog geen middelen in de begroting opgenomen, maar wil de wijk in 2025 kwaliteit hebben, dan is het nodig dat de gemeente de sleetse openbare ruimte aanpakt. Bewoners kunnen natuurlijk helpen door de handen uit de mouwen te steken, maar zij kunnen het niet alleen. Daarnaast vragen zaken als zorg en welzijn om een blijvende actieve rol van de overheden, *naast* de bewoners.

Er is begrip voor dat investeringen vanuit de gemeente niet meteen morgen allemaal kunnen, vandaar dat er het *uitvoeringsschema* onderscheid is gemaakt in maatregelen voor korte en voor lange termijn. In de eerste kolom wordt aangegeven *wat* er dient te worden uitgewerkt als concrete plannen, daarna worden partijen benoemd die het samen moeten doen met de trekker telkens “vet” aangegeven. In de laatste kolom is de planning ingeschat.

Binnen de huidige opdracht is niet voorzien in een meer uitgebreide “uitvoeringsparagraaf”. Voor het oppakken van acties is dit echter wel nuttig. In de laatste paragraaf staan enkele aanbevelingen hierover.

#### 4.2 Een snelle start hoeft niet te wachten

Deze wijkvisie wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Ook al is er na 19 maart 2014 een nieuwe raad en een nieuw College van B&W zijn, het is zeer wel mogelijk om over de visie een snel besluit te nemen. Enerzijds omdat rekening is gehouden met gemeentelijke meerjaren visies, anderzijds omdat alle partijen op 1 maart lovend geweest zijn over deze door de buurt gemaakte wijkvisie.

Overigens zijn er ondanks de nog te nemen beslissingen van de raad verschillende onderdelen in de wijkvisie die niet afhankelijk zijn van instemming door de nieuwe gemeenteraad.

Het gaat in de eerste plaats om zaken die bewoners zelf gewoon kunnen uitvoeren. Daarnaast zijn er gewone doorlopende gemeentelijke regelingen die van kracht zijn of juist vragen om snellere uitvoering.

We besluiten deze wijkvisie dan ook met een vijftal projecten die niet kunnen of hoeven wachten, die met andere woorden ook niet onderhevig zijn aan politiek bestuurlijke veranderingen.



## Quick Wins

### 1. Schoonmaakactie in het Park

Nummer 1 voor veel mensen is de wens het Park geschikt te maken voor gebruik. Het schoonmaken en verwijderen van hondenpoep, het hier en daar snoeien van struiken, is daarvoor noodzakelijk.

Actie: Buurtvereniging, bewoners en ondernemers maken een plan. Een eenmalige medewerking van Stadsbeheer zal eveneens worden gevraagd.

Het zou leuk zijn de actiedag te beëindigen met een Barbecue in het Park.

### 2. Extra Jeugdorp-activiteit in het park

Op de bijeenkomst met moeders en kinderen is dit idee vanuit de Speeltuinmoeders gekomen. De elders georganiseerde Jeugdorp-vakantie-activiteit duurt maar kort. Het zou leuk zijn als er in de vakantie één of meerdere dagen in het Park een vakantieactiviteit wordt georganiseerd waar niet alleen de kinderen uit de buurt maar ook uit de verdere omgeving aan mee kunnen doen.

Actie: Buurtmoeders i.s.m. speeltuinvereniging of buurtvereniging en mogelijk ook Libertas.

### 3. Ruimte voor 'ommetjes' voor wandelaars

De wens om verbindingen te maken naar o.a. de oevers en op die manier wandelroutes in de buurt te creëren is erg groot. Er zou beginnen kunnen worden bij de gemeentelijke Milieustraat om een informele route te maken door het verplaatsen of weghalen van de hekken. Actie: Bewonersgroep en gemeente

### 4. Ook de gemeente multifunctioneel

In aansluiting op het gemeentelijk beleid dat door gemeente gesubsidieerde gebouwen te vaak leeg en ongebruikt staan en meer multifunctioneel gebruikt dienen te worden, ziet de wijk heel graag medegebruik van het perfect gelegen gebouw van de gemeente werf. Incidenteel is de werf al heel gastvrij naar de buurt. De buurt zou het fijn vinden om dit gebouw structureler en deels met eigen ruimte te kunnen gebruiken. Hierdoor kan dan al op korte termijn een uitvalsbasis voor activiteiten in het Park ontstaan. De vraag van de buurt is dan ook: wilt u onze gastheer zijn?

Actie: Natuurlijk vraagt dit om onorthodox te kijken naar de mogelijkheden van de gemeente zelf. Buurtvereniging, wijkmanager en gemeentewerf zelf dienen dit verder uit te werken.

### 5. Duurzame Zeehelden

De gemeente heeft onlangs maatregelen genomen om energiebesparing en andere duurzame initiatieven te ondersteunen. In de bijeenkomsten over de wijkvisie hebben veel buurtgenoten hierover ideeën aangeleverd. Omdat deze subsidieregeling in juni vraagt om voorstellen is dit wellicht de snelste actie. Hij bestaat uit 2 onderdelen:

- a. Particuliere eigenaren gaan zonnecollectoren installeren, bij voorkeur met meerdere mensen uit één blok
- b. Duurzame initiatiefgroepen dienen voorstellen in ( moestuin, autodelen, verlichting in Park op zonne-energie)

Actie: De diverse initiatiefgroepen doen dit in principe zelf. De buurtvereniging kan een informatiebijeenkomst organiseren waarop gemeente en anderen voorlichting hierover geven.

### 4.3 Ontwikkelingsadvies

Eerder werd gesteld dat de wijkvisie een toekomstkader is, maar nog geen concreet plan. Het begint nu pas! De verschillende onderdelen van de wijkvisie zullen nog verder draagvlak nodig hebben en besproken moeten worden met de diverse betrokken partijen. Het uitvoeringsschema in paragraaf 4.1 is slecht het allereerste begin om de visie nu gefaseerd te gaan uitvoeren. De deelprojecten moeten met betrokkenen samen worden uitgewerkt tot concrete en ook haalbare projectopdrachten of samenwerkingsovereenkomsten. Wie zijn bereid de schouders er onder te zetten, hoe kun je bij de deelprojecten knelpunten oplossen en kansen nog beter benutten? Hoe kunnen de deelprojecten worden gerealiseerd.

Kortom er is werk aan de winkel. Allereerst is het belangrijk het commitment aan de wijkvisie nog verder te verbreden en te versterken. Draagvlak bij andere betrokken partijen en nog breder in de buurt is van belang. Tegelijkertijd moet er een concrete uitvoeringsparagraaf gemaakt worden die partijen bijeen brengt, de diverse projectopdrachten formuleert en de onderlinge samenhang in beeld brengt. Na de opstelling van deze “uitvoeringsparagraaf met deelprojecten” is het ook beter mogelijk de verantwoordelijkheid toe te wijzen naar de juiste personen en partijen, zodat na deze fase de verantwoordelijkheden ook helder kunnen worden toebedeeld aan de hand van concrete projectomschrijvingen. De onderlinge afhankelijkheden en tijdsfasering die in de uitvoeringsparagraaf worden opgenomen, staan daarbij garant voor een blijvend samen optrekken conform de wijkvisie.

De buurt zou hierin graag het voortouw willen nemen in samenwerking met de andere partijen. Meerdere keren heeft de Zeeheldenbuurt aangegeven dat men eigen kracht kan organiseren, maar dat dit tegelijkertijd niet overschat mag worden. Het intensieve traject van de wijkvisie toont beide kanten van deze medaille aan. Dankzij de samenwerking met professionals heeft de buurt zich krachtig weten te manifesteren. Voor de volgende fase tot aan de zomer, zou de buurt daarom opnieuw graag ondersteund willen worden door professionals. Dit is nog belangrijker in deze fase, omdat dichterbij de uitvoering van deelprojecten de beschikking over onafhankelijke en professionele ondersteuning een nog belangrijker voorwaarde is om de buurtkracht als collectief te kunnen mobiliseren. Immers leden van buurtvereniging en begeleidingsgroep signaleren zelf dat met de deelprojecten, ook collectief en eigenbelang verwarrend kunnen zijn. De behoefte is dan projectleiding die boven de belangen van partijen, mensen kan aanspreken op het collectieve belang plus ook de professionele kennis van zaken heeft om optimale oplossingen te vinden. Daarom vraagt de buurt de regie te mogen nemen in de opstelling van een uitvoeringsstrategie en vertaling naar deelprojecten. De deelprojecten zullen daarbij in samenwerking met de betrokken partijen worden geformuleerd met hulp van de eerder betrokken professionals.

Wij hebben er vertrouwen in dat de gemeenteraad de wijkvisie zal aanvaarden en de benodigde middelen zal vrij maken. Daarmee willen wij ons als buurt een goede partner tonen en inzet en energie blijven geven om de wijk - en daarmee onze mooie stad Leiden- duurzame toekomstkwaliteit te geven.

