



Verslag overleg Vondelkwartier | Actiecomité SOS Mors

Datum: 24 september 2020

Tijd: 13:00-14:00 uur

Locatie: Stads kantoor, Bargelaan 190, vergaderzaal de Blauwe Tram (2.11/2.12), Bargelaan Leiden

Aanwezig

Namens Actiecomité SOS Mors

- Bernadette LeFeber (Muiderkring)
- Maaïke van Hinte (Coornhertstraat)
- Ron Bosman (Vondellaan)
- Niels van Steijn (Jacob Catslaan)
- Tjark van Heuvel (Gerard Brandtstraat)
- Margot Weijnen (Gerard Brandtstraat)
- Michel Jehee (Gerard Brandtstraat)

Namens Gemeente Leiden

- Fleur Spijker
- Leonie Wijsman
- Astrid van Leeuwen
- Anouk Zoutendijk

Afspraken

- Gemeente geeft nog inhoudelijk reactie op de brief.
- Toezegging op stem van bewoners in de ontwerp opgave voor bouwblok 2 in samenhang met bouwblok 1 en de openbare ruimte. Dit wordt onderdeel van de participatie.
- Aparte sessie om de gebiedsvisie en de plannen van initiatiefnemers door te nemen.
- Opstellen van een gezamenlijk participatieplan
- Actiecomité op de hoogte houden van planning en besluitvormingsprocedure

Verslag

Wethouder Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen, Fleur Spijker, heet iedereen welkom.

Het overleg is belegd n.a.v. de brief namens Actiecomité SOS Mors d.d. 4-9-2020 gericht aan College van B&W en de Raad. Met de brief heeft het actiecomité hun visie, standpunten en zorgen ten aanzien van de Gebiedsvisie Vondelkwartier en het Ontwikkelperspectief de Mors onder de aandacht gebracht. Wethouder begrijpt de zorgen van de direct omwonende in relatie tot beide documenten. Beide documenten moeten ervoor zorgen dat er binnen het Vondelkwartier een kwaliteitsimpuls ontstaat. Het ontwikkelperspectief bekijkt deze en andere ontwikkelingen in de Mors en onderbouwd waarom welke ontwikkeling waar komt. Ook worden in het ontwikkelperspectief globale kaders van de ontwikkeling aangegeven. In de gebiedsvisie worden deze kaders verder uitgewerkt. Dit maakt de gebiedsvisie een uitgewerkt plan. Het stedenbouwkundige plan en het ontwerp van de nieuwbouw moet nog worden opgesteld.

De documenten zijn kaderstellend en het is dan ook aan de Raad om hier een besluit over te nemen. De meest optimale procedure zou zijn dat eerst het ontwikkelperspectief (overkoepelende visie) vastgesteld wordt waarna de gebiedsvisie volgt. De situatie is echter nu zo dat beide documenten parallel aan elkaar lopen. Gezien de aangevoerde punten vanuit Actiecomité SOS Mors is de intentie om eerst de gebiedsvisie de bestuurlijke besluitvorming in te laten gaan gevolgd door het Ontwikkelperspectief. Dan kan de Raad eerst op detailniveau kijken waarna benodigde wijziging nog doorgevoerd kan worden in het Ontwikkelperspectief. Dit advies wordt meegegeven aan het presidium. Uiteindelijk bepaald de raad zelf haar agenda en de volgorde van behandeling van stukken.



Dit overleg is bedoeld om in gesprek te gaan over de thema's die die voor bewoners het meest wringen. In de brief worden meerdere vragen gesteld. De inhoudelijke beantwoording van die vragen volgt per brief.

De belangrijkste bespreekpunten dit overleg zijn:

1. *Door de omstandigheden als gevolg van Corona is medezeggenschap suboptimaal geweest.* De gemeente deelt de mening dat het altijd prettiger is om mensen persoonlijk te kunnen spreken. Corona heeft er helaas voor gezorgd dat er geen fysieke bijeenkomsten gehouden konden worden. Door veel reacties op de enquête en telefonische gesprekken is wel inzichtelijk gekregen waar de zorgen zitten.

2. *Het is voor de buurt niet helder waarover meegesproken kan worden. De buurt had de indruk dat er een concept gebiedsvisie zou zijn. Nu blijkt dat het document al definitief is. De buurt heeft daardoor het idee dat zij niet goed worden gehoord.*

De gebiedsvisie geeft o.a. kaders m.b.t. de bouwhoogte, bouwblokken. Binnen deze kaders met regels en richtlijnen dient ontwikkelaar zijn plan te maken. Zodra gebiedsvisie is vastgesteld zal ontwikkelaar ook de buurt betrekken en vindt er participatie plaats per traject. Daar is ruimte om mee te denken hoe het ontwerp gaat passen en vorm krijgt.

3. *Bewoners hebben het meest moeite met bouwblok 2. Dit blok heeft negatieve effecten op licht en schaduwwerking. Ook hebben bewoners zorgen over verkeersveiligheid. Daarnaast ziet men niet een natuurlijke overgang terug die past bij de wijk. Het voelt nu als onderdeel van Stationsgebied. Toch zijn er ook stemmen die opgaan voor hoogbouw, maar dan ranker en slanker. Al deze onderwerpen worden nu niet goed terug gezien in de gebiedsvisie.*

De bouwblokken en de bouwhoogten geven de ruimte aan waarbinnen een ontwikkeling tot stand moet komen. Bij het ontwerp binnen die kaders moet worden voldaan aan eisen zoals die gelden voor bezonning, wind, privacy van omwonenden en zichtlijnen. Verder wordt in het ontwerp stilgestaan bij vormgeving van de torens en materiaalkeuze. Het is niet zo dat ontwikkelaars een vrijbrief krijgen binnen deze kaders. De gemeente voert intensieve planbegeleiding.

De gemeente ziet het Vondelkwartier uitdrukkelijk niet als onderdeel van het stationsgebied, maar het Vondelkwartier kan niet als een eiland worden beschouwd. Het ligt nu eenmaal in een stedelijk weefsel en vormt zo gezien de schakel tussen het stationsgebied en de Mors; een overgangsgebied. Dat betekent dat het karakter van het de Mors wordt doorgetrokken, maar ook dat er hogere bebouwing en functiemening mogelijk is (zoals in het stationsgebied). Met het begrip *spoorzone* worden alle ontwikkelingen in de lijn Schipholweg, Stationsgebied en Vondelkwartier bedoeld. Omdat hier veel ontwikkelingen bij elkaar spelen, wordt er gekeken hoe deze elkaar kunnen versterken.

4. *Vergroening en openbare ruimte ontbreekt binnen de gebiedsvisie. Het lijkt een versteend geheel te worden.*

De gemeente benadrukt dat er ten opzichte van de huidige situatie juist veel groen wordt toegevoegd. De manier waarop dat vorm krijgt staat echter niet vast. Ook dit moet uitwerking krijgen in de gebiedsvisie.

5. *Bewoners willen meer inzicht in de ruimte om mee te denken en willen vanuit die optiek ook inzicht in de afspraken die al vast liggen. Daarom wordt verzocht om inzage in intentieovereenkomst die gesloten is met Spuigroep.*

De gemeente zegt toe inzichtelijk te maken waarover meegesproken kan worden. Ook zegt de gemeente toe een participatieplan op te stellen in samenspraak met bewoners. De intentieovereenkomst is op 14 juli vastgesteld in het College onder nummer 20.0348 en terug te vinden via <https://gemeente.leiden.nl/bestuur/publicaties/college-en-burgemeestersbesluiten/>. Deze zal tevens toegestuurd worden.

6. *Bewoners hebben zorgen over de verkeerdrukke en veiligheid gezien de verschillende ontwikkelingen binnen Transvaal, Lage Mors en Hoge Mors. Opgeteld leiden alle plannen tot een verdubbeling van aantal inwoners, geven bewoners aan. Men ziet geen uitwerking van de*



ontwikkelingen in relatie tot elkaar die invloed hebben op het gebied als geheel. Wat is de begrenzing waarbinnen gekeken wordt als het gaat om ontwikkelingen?

Juist het ontwikkelperspectief geeft inzicht in de optelsom van de ontwikkelingen en hoe ze zich tot elkaar en het geheel verhouden. Als het gaat om de beoordeling van de verkeerskundige impact van een plan is er nooit een optimale begrenzing. Voor het Vondelkwartier wordt gekeken naar de ontsluiting van de bouwplannen en het effect op de infrastructuur in de directe omgeving (zoals aansluiting van de Vondellaan op de Plesmanlaan). Vanuit het ontwikkelperspectief worden grotere vraagstukken op het gebied van ontsluiting geagendeerd.

7. Bewoners vragen zich af waarom er geen aantal woningen per bouwblok of voor het geheel is gegeven.

Het aantal woningen is afhankelijk van het programma. Dat wil zeggen het soort woningen, hoe groot ze zijn, hoe duur ze zijn, maar ook of er nog andere voorzieningen worden toegevoegd. Er is geen doelstelling voor het aantal woningen binnen het Vondelkwartier. Het is daarom ook niet zo dat wanneer er binnen de ene ontwikkeling minder woningen worden gerealiseerd, er ergens anders meer woningen moeten komen. Wel geldt dat iedere ontwikkeling voor zichzelf haalbaar moet zijn en er zo bezien wel voor initiatiefnemers een doelstelling is. Binnen de kaders van de gebiedsvisie lijkt de eerder aangegeven 800-1.000 woningen voor het geheel realistisch.