

## Wethouder

Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen



# Leiden

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Actiecomité SOS Mors

**Uitsluitend per mail verzonden aan**

[info@sosmors.nl](mailto:info@sosmors.nl) en [jehee071@gmail.com](mailto:jehee071@gmail.com)

Gemeente Leiden

Bezoekadres Stadskantoor

Bargelaan 190

Postadres Postbus 9100

2300 PC Leiden

Telefoon 14071

E-mail

Website [www.leiden.nl/gemeente](http://www.leiden.nl/gemeente)

Datum 5 oktober 2020

Ons kenmerk Z/19/1455873

Onderwerp Reactie brief Actiecomité SOS Mors d.d. 4 september 2020

Contactpersoon Anouk Zoutendijk

E-mail [a.zoutendijk@leiden.nl](mailto:a.zoutendijk@leiden.nl)



Geachte heren Jehee, Frambach, Hendriks, van Heuvel en de buurtbewoners die u vertegenwoordigt,

Wij willen u bedanken voor uw brief van 4 september en het constructieve overleg van 24 september. In zowel de brief als in het gesprek heeft u een duidelijk signaal afgegeven; betrek ons bij de planvorming. Graag wil ik deze brief starten met u te bedanken voor deze betrokkenheid. Voor de gemeente en voor de initiatiefnemers binnen het Vondelkwartier is input vanuit de buurt zeer waardevol voor de planvorming. Graag gebruiken wij komende periode om u goed in positie te brengen aan de ontwerptafel.

In deze brief reflecteer ik op ons gesprek en het vervolgtraject. In de bijlage vindt u antwoord op de vragen uit uw brief en onderwerpen die in ons overleg niet aan de orde zijn gekomen. Ook is in de bijlage de intentieovereenkomst met Spuigroep BV te vinden (eigenaar van de Motorhuislocatie).

### **Ruimte om mee te denken**

In uw brief en in het gesprek geeft u aan dat u zich zorgen maakt dat de belangen van omwonenden bij de ontwikkeling van het Vondelkwartier ondergesneeuwd dreigen te raken. Wij begrijpen het gevoel dat u als omwonenden de meeste impact ervaart, terwijl andere direct betrokkenen zoals gemeente en initiatiefnemers ook een belang hebben, maar niet dagelijks met de effecten zullen worden geconfronteerd. Graag benadruk ik dat uw stem in het proces essentieel is. Wij maken hierover graag nader afspraken.

In het gesprek van 24 september gaf u duidelijk te kennen dat het voor u niet helder is waarover de buurt mee kan praten. Vanuit de gemeente gezien is de gebiedsvisie het startpunt voor het

ontwerpproces. De gebiedsvisie kunt u beschouwen als een stolp; het wordt niet hoger of breder dan de ruimtelijke kaders in de visie. Bouwhoogten en bouwvlak en uitgangspunten voor het ontwerptraject van zowel het vastgoed als de openbare ruimte worden daarmee vastgepind. Het is dus niet zo dat automatisch alle ruimte binnen de stolp wordt benut.

Belangrijkste uitgangspunten voor het ontwerp zijn: aansluiting op de buurt en een groene inpassing. U geeft aan deze aansluiting en inpassing niet terug te zien in de gebiedsvisie. Daarin heeft u gelijk. De gebiedsvisie is nadrukkelijk geen stedenbouwkundig plan of ontwerp. De gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen aan hoe de buurt in de toekomst moet werken. Het geeft aan waar de openbare ruimte moet komen, aan welke eisen het ontwerp moet voldoen, maar ook waar nog onderzoeksopgaven liggen. Voor de nieuwbouw geldt ditzelfde principe. Ook hier zijn ontwerp- en kwaliteitseisen en onderzoeksopgaven inzichtelijk gemaakt.

Gelet op alle aspecten waarover u zorgen heeft; wind, schaduw, licht, uitzicht, groene inpassing en bijvoorbeeld verkeersafwenteling, moet er een ontwerp tot stand komen dat rekening houdt met deze zorgen. Die uitwerking vindt in de volgende fase plaats. De ontwerpfase. Hierin wordt gewerkt aan het ontwerp en het stedenbouwkundig plan.

Dit geeft ook direct aan waar de ruimte zit om mee te denken.

U bent van harte uitgenodigd om de openbare ruimte samen met de gemeente vorm te geven. De openbare ruimte in het Vondelkwartier vormt het weefsel tussen de nieuwbouw en de bestaande buurt. De aanleg van de openbare ruimte gebeurt zodra de nieuwbouw is gerealiseerd. Het ontwerptraject loopt gelijk op met het ontwerptraject van de nieuwbouw. Op die manier sluiten openbare ruimte en vastgoed op elkaar aan. Dit traject zal vanaf 2021 gaan lopen. Graag maken wij in aanloop daar naartoe afspraken met u.<sup>1</sup>

De initiatiefnemer van de Motorhuislocatie (blok 1 en 2) geeft aan graag in gesprek te gaan met de buurt over de invulling van de diverse bouwblokken. Het gaat daarbij om de:

- Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit: om zo een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren dat goed aansluit op de omgeving.
- Voorzieningenprogramma: voor een goede aansluiting op de behoeften uit de omgeving.
- Mobiliteit: onderzoeken of een innovatief mobiliteitsconcept ook voor de buurt voordelen kan opleveren.
- Duurzaamheid: onderzoeken of een collectief energiesysteem ook voor de buurt voordelen kan opleveren.

Wanneer de andere initiatiefnemers zover zijn, willen wij hierover dezelfde soort afspraken maken.

### **Participatieplan**

In vervolg op voorgaande willen wij nogmaals benadrukken dat er binnen de kaders van de gebiedsvisie nog veel beweegruimte is en daarmee ook ruimte om mee te denken. Voor de manier waarop, in welke mate, op welke onderwerpen en op welk moment de buurt betrokken wordt, stellen we graag gezamenlijk een participatieplan op. Op die manier is duidelijk waarover u kunt meedenken en kunt u ook uw eigen voorkeuren meegeven over de mate van betrokkenheid.

---

<sup>1</sup> In de gebiedsvisie staat een aantal voorbeelduitwerkingen van de kaders van de gebiedsvisie. Zoals bijvoorbeeld de doorsnede van de Gerard Brandstraat. Dit is nadrukkelijk geen ontwerp. Er moet nog onderzoek plaatsvinden naar de combinatie van parkeren, nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte. Als het ontwerp van de nieuwbouw dit toelaat, kan de Gerard Brandstraat worden verbreed en groener worden ingericht.

Het participatieplan omvat bij voorkeur alle bouwinitiatieven en de openbare ruimte.

### **Informatiebehoefte**

Uit ons overleg en uit de brief maken wij op dat u behoefte heeft aan informatie over het tot stand komen van de gebiedsvisie, de implicaties van de plannen, de status van (deel)projecten en onder andere ruimtelijke procedures. Om al uw vragen goed te kunnen beantwoorden, lijkt het ons goed om een online sessie met specialisten en initiatiefnemers te beleggen. Op die manier kunt u al uw vragen stellen en ontstaat een volledig beeld.

### **Verzoek aan de gemeente**

In uw brief aangaande de gebiedsvisie doet u een viertal verzoeken aan de gemeente.

- A. Positionering van de hoogbouw zo ver mogelijk van bestaande bebouwing, zodat er geen ongewenste effecten optreden.
- B. Realisatie van een groene buffer langs de Muiderkring en de Gerard Brandtstraat.
- C. Geen vergroting van de verkeers- en parkeerdruk, alsmede luchtvervuiling en verkeersonveiligheid.
- D. Garantstelling van de gemeente tegen elke vorm van schade aan woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden en bemaling van bouwputten.

In lijn met voorgaande zien wij de mogelijkheden om aan uw verzoek tegemoet te komen als volgt:

- A. De nieuwbouw wordt mede vormgegeven op basis van de voorkeuren van omwonenden en regels en richtlijnen om goede inpassing te borgen. In veel gevallen zal dat betekenen dat de hoogteaccenten niet dicht bij de bestaande bebouwing komen te staan. Ook kan een goed ontwerp bijdragen aan het voorkomen van ongewenste effecten. Het ontwerptraject moet antwoord geven op deze vragen. Hierbij is, nogmaals, de goede inpassing van de nieuwbouw in de bestaande omgeving een belangrijke prioriteit.

Dit wordt ook geborgd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de vergunningverlening wordt het plan getoetst op wind en schaduw. Ook wordt er vanuit welstand en erfgoed geadviseerd over onder andere uitzicht, zichtlijnen en aansluiting op de buurt.

Onderwerpen zoals effecten op geluidsbelasting, luchtkwaliteit en externe veiligheid worden als bij de bestemmingsplanprocedure in kaart gebracht.

Zoals eerder in deze brief aangegeven ziet de initiatiefnemer van de Motorhuislocatie een belangrijke rol voor bewoners in het ontwerptraject. Om belangen, wensen en zorgen zo goed mogelijk mee nemen in de planvorming van blok 1 en 2 treden zij graag op verschillende momenten en op verschillende manieren in overleg met u. Hoe deze samenwerking en dit overleg eruit zit zullen wij komende tijd met u en de initiatiefnemer vorm geven.

- B. Aan uw verzoek voor de aanleg van een groene buffer tussen park Kweeklust en de Vondellaan kunnen wij niet zonder meer tegemoet komen. Wel zien wij ruimte voor het gezamenlijk vormgeven van de Gerard Brandtstraat en het Vossiusplein als meer groene plekken. Wanneer het mogelijk blijkt om de openbare parkeerplaatsen inpandig in bij de motorhuislocatie op te lossen, ontstaat er ruimte om het Vossiusplein groen in te richten. Wij maken van dit nieuwe deel van de Gerard Brandtstraat ook graag een aantrekkelijke woonstraat zoals overal in de Lage Mors te vinden is, met groen en woningen aan de straatkant.

Zoals bij punt A toegezegd zien wij deze hoek als gezamenlijke ontwerpogave.

- C. De functiewijziging van bedrijventerrein naar woningen (ook een kleiner aantal woningen) zal een toename betekenen van de verkeersdruk. Wij kunnen u derhalve niet toezeggen dat de verkeersdruk gelijk blijft. Waar wel een belangrijke opgave in zit is dat de verkeersafwenteling goed geregeld zijn. Dat wil zeggen; de infrastructuur moet de toename van verkeersbewegingen goed kunnen verwerken. Voor de nieuwe aansluiting op de Plesmanlaan wordt dit reeds voorzien en meegenomen in de planvorming. Een goede verkeersanalyse moet op basis van het uiteindelijke programma plaatsvinden. Op basis daarvan wordt de impact op andere plekken in de buurt in kaart gebracht – en waar nodig aangepast.

Wij kunnen u toezeggen dat parkeren ten behoeve van de nieuwbouw (ook voor bezoekers) op eigenterrein, liefst inpandig, conform beleidsregels moet worden opgelost. Dit betekent dat de druk op parkeren in de openbare ruimte niet zou mogen toenemen. Tevens bekijken wij de mogelijkheden van nieuwe vormen van mobiliteit om het autogebruik terug te dringen. De locatie nabij het centraal station draagt bij aan het mogelijke succes hiervan..

Voor wat betreft de ontsluiting van blok 1 en 2 laat een eerste analyse zien dat de in- en uitrit aan de zijde van het Vossiusplein verkeers technisch een afdoende oplossing is. Wij zien in dat dit voor bewoners aan de Gerard Brandtstraat meer verkeersdruk met zich meebrengt. Wij kunnen u toezeggen dat de locatie van deze inrit in het ontwerptraject opnieuw wordt geanalyseerd.

- D. De gemeente kan niet garant staan voor fysieke schade als gevolg van bouw- of bemalingswerkzaamheden uitgevoerd door en in opdracht van derden. Wel kunnen wij hierover het gesprek met de initiatiefnemers opstarten. Aannemers zijn zich bewust van het feit dat schade aan de omgeving voor forse kosten kan zorgen, en hebben gezamenlijk het afsprakenkader '[bewuste bouwers](#)' daar een uitgebreid protocol voor. Als het gaat om planschade of nadeelcompensatie is de gemeente eerste aanspreekpunt. Schade als gevolg van bijvoorbeeld een wegafsluiting voor wegonderhoud wordt nadeelcompensatie genoemd. Planschade is de schade die wordt geleden door een ruimtelijk besluit, bijvoorbeeld de vaststelling van een bestemmingsplan. De schade kan bestaan uit waardevermindering van uw onroerende zaken door bijvoorbeeld beperking van vrij uitzicht, schaduwwerking door nabijge bouwing en onevenredige verkeers- en parkeerhinder.

### **Samenhang ontwikkelperspectief De Mors en gebiedsvisie**

Het Ontwikkelperspectief De Mors geeft de kaders voor ontwikkelingen in de wijk weer. Ontwikkelingen, zoals het Vondelkwartier worden binnen die kaders verder verfijnd. In die zin heeft het ontwikkelperspectief dezelfde 'stolpfunctie' als eerder aangegeven bij de gebiedsvisie. Alleen is de inhoud abstracter en gaat het over de hele wijk.

Het college heeft het ontwerp-ontwikkelperspectief De Mors 12 mei vastgesteld voor inspraak. In mei en juni heeft een groot aantal mensen uit de wijk op het plan gereageerd. Een deel van de inspraakreacties betreft ook het Vondelkwartier. Degenen die hebben ingesproken ontvangen, nadat het college het Ontwikkelperspectief heeft vastgesteld, het antwoord op hun reactie. In deze beantwoording zal het college verwijzen naar de afspraken die wij met u als actiecomité willen maken.

### **Proces en besluitvorming**

Wij hopen met deze toezeggingen de grootste zorgen in deze fase weggenomen te hebben en u het vertrouwen te hebben gegeven dat er in het vervolgtraject ruimte is om de belangen van u als bewoners te behartigen.

Uw reacties en de afspraken die wij onderling hebben gemaakt, nemen wij mee in het besluitvormingstraject. De toezeggingen zoals vermeld onder A, B en C, zullen wij verwerken in de gebiedsvisie, waarna we het ter besluitvorming aan het college en de raad aanbieden. Vanwege het proces dat voor het ontwikkelperspectief is doorlopen en het grote aantal insprekers dat op een reactie wacht zal het ontwikkelperspectief op korte termijn in het college worden behandeld.

Het ontwikkelperspectief en de gebiedsvisie worden wel gelijktijdig in de raad behandeld. Zo kan de raad de samenhang zien tussen beiden stukken. In de huidige planning worden beide stukken 15 december in de raad behandeld. Eerste behandeling in de commissie is op 24 november. Op die datum kunnen bewoners inspreken.

Ik zie uit naar een vruchtbare samenwerking tussen omwonenden, initiatiefnemers en gemeente om een ontwikkeling in gang te zetten die het gebied en uw woonomgeving een mooie kwaliteitsimpuls te geven.

Met vriendelijke groet,

Mede namens Leonie Wijsman en Astrid van Leeuwen,

Fleur Spijker

Bijlagen:

1. Beantwoording vragen brief d.d. 04-09
2. Beantwoording vragen gesprek d.d. 24-09
3. Intentieovereenkomst Spuigroep bv
4. Notulen overleg 24-09

## 1. Beantwoording vragen brief d.d. 04-09

1. Wij herkennen deze punten
  2. Wij herkennen deze punten
  3. A. Verbinding met het stationsgebied. Met de gebiedsvisie zetten we het Vondelkwartier neer als overgangsgebied. Daarmee zetten we het luwe, groene woonkarakter van de Lage Mors door in dit gebied. En dat de aansluiting op STEO alleen betekent dat het hoger kan en dat het niet een eenzijdig woongebied wordt. Maar dus ook kansen biedt voor de wijk door functiemenging.  
B. Barrièrewerking Plesmanlaan/spoor. Ondanks de fysieke barrière van het spoor, is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen ook ontwikkelingen in de nabije omgeving te volgen. Heel simpel zodat niet iedereen hetzelfde soort woningen bouwt. Daarnaast; omdat je bouwt aan een stad, moet het ook stedenbouwkundig kloppen en een geheel vormen. Barrières worden voor een deel geslecht met de aanpak van de LRN en STEO.  
C. Proces: Uitgangspunten van de gebiedsvisie van het Stationsgebied en Vondelkwartier zijn afgestemd. Daarnaast vormt de gebiedsvisie van het stationsgebied een verrijking van het stedenbouwkundig masterplan uit 2012. Zodat alle stukken die na die tijd en nieuwe ambities voor het gebied in één visie landen. Onderwerpen als identiteit, duurzaamheid, openbare ruimte, innovatie, tijdelijke situatie worden daarin behandeld. Vast staat dat ook hier hogere bebouwing kan komen. Deze uitgangspunten worden onderschreven in het Ontwikkelperspectief.
  4. Er is in deze fase vanuit gekozen voor een raadplegende manier van participeren om het uitgangspunt van hoogbouw te kunnen toetsen en te bepalen waar in de vervolgfase in de planvorming de nadruk op moet liggen. Duidelijk is dat bewoners zorgen hebben over de voorgenomen hoogbouw. Dit nemen wij serieus en heeft ertoe geleid dat wij scherper zijn in de manier waarop het ontwerp tot stand moet komen, en ook dat er meer nadruk moet liggen op de openbare ruimte.  
Naast het belang van de direct omwonenden, is er ook een maatschappelijk belang en een belang van de grondeigenaren in het gebied. Alle belangen opgeteld hebben geleid tot deze gebiedsvisie; het startpunt voor het ontwerptraject.
- 5 t/m 8 Er is een stedenbouwkundige afweging gemaakt voor de voorwaarden van inpassing van hoogbouw op deze locatie. Daarmee is rekening gehouden met bebouwing uit de omgeving.
- De ontwikkelingen worden in het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de diverse planologisch relevante aspecten.
- Schaduw:* onze eerste toetsen laten zien dat de schaduw niet in grote mate toeneemt buiten het plangebied. Ook op de flat van de Muiderkring is de schaduwwerking beperkt en valt deze binnen de gehanteerde normen. Nadere studies op basis van het daadwerkelijke ontwerp zullen moeten uitwijzen wat het effect is. Dat mag niet meer zijn dat de normen die de stad hanteert. In het ontwerp zal daarmee rekening gehouden moeten worden.
- Uitzicht:* het ontwerp staat nog niet vast. Over uitzicht kunnen we dus nog niet veel zeggen. Juist om impact op zichtlijnen en uitzicht mee te nemen in het ontwerp, is zorgvuldige inpassing uitgangspunt voor het ontwerp.
- Geluid:* Ten aanzien van het aspect geluid zal bijvoorbeeld onderzoek moeten worden uitgevoerd naar weg- en railverkeerslawaai. Verder zal er om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bijvoorbeeld ook onderzoek naar luchtkwaliteit worden uitgevoerd en naar stikstofdepositie.
- Groenvoorziening en bebouwing;* het perceel van de motorhuislocatie wordt inderdaad anders ingericht. Voor het grootste deel op het kavel van motorhuis zelf. Dit betekent dat

bestaand groen verdwijnt, wel is veel ruimte voor nieuwe groen inpassing. Ook in de Gerard Brandtstraat. Dit is een speerpunt voor het ontwerptraject.

*Bouwblok 2:* Wij stellen voor dit bouwblok in gezamenlijkheid te bekijken.

9 t/m 12 Er zijn verschillende zoekrichtingen en uitgangspunten voor groen:

- a. Daktuinen
- b. Groene gevels
- c. Groene aansluiting van nieuwe woningen op de omgeving (dmv voortuinen, geveltuinen)
- d. Vondellaan wordt verbreed en vergroend
- e. Er wordt bekeken of het Vossiusplein kan worden ingericht als park
- f. Tussenstraat tussen blok 1 en blok 2
- g. Langs het spoor IJshal/mercedes wordt vergroend en water toegevoegd

Dit is in de gebiedsvisie niet volledig uitgewerkt. De gebiedsvisie is geen stedenbouwkundig plan of ontwerp van de openbare ruimte. Het totaal is nu verstaend – openbaar groen neemt in absolute aantallen toe. Hittestress en wateroverlast zijn problemen. Hier wordt in het ontwerp van de openbare ruimte rekening mee gehouden.

13. Voor wat betreft calamiteiten wordt in het kader van de planvorming en vergunningverlening om advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Hollands-Midden.
14. Wij delen het standpunt van potentiële sociale onveiligheid langs het spoor niet en tussen de bouwblokken niet. De insteek is juist om hier een aantrekkelijke ruimte met groen, water, voordeuren, ramen van te maken. Langs het spoor gebeurt dit op meer plekken in de stad is juist een geliefde woonomgeving.
15. De belangen van bewoners vinden wij zwaarwegend en nodigen jullie van harte uit om mee te denken in het ontwerptraject zodat we gezamenlijk kunnen werken aan de beoogde kwaliteitsimpuls.
16. De gebiedsvisie schrijft de kaders voor waarbinnen opgave moet worden ontworpen. Het geeft de uitgangspunten voor het ontwerp aan.
17. *Participatie:* In de wijze van participeren is rekening gehouden met doorlooptijden en het bereiken van iedereen. Zowel online als offline. Dit geldt voor de gebiedsvisie alsook voor het ontwikkelperspectief. Wij zien ook in dat een goed gesprek veel oplevert. Toch is het vooruitzicht niet dat er op korte termijn in groter verband samenkomsten kunnen worden georganiseerd. Daarnaast blijft de bouwopgave urgent. Dit neemt niet weg dat wij bewoners goed in positie willen brengen en alles op alles zetten om belangen van bewoners in het ontwerptraject goed te behartigen.

*Hoogbouw:* Naar de effecten van corona op woningbouw kunnen we op dit moment alleen maar gissen. We sluiten daarom aan bij vigerend beleid. Er is nog geen zicht op aanpassing van het bouwbesluit. Hier geldt overigens ook een andere kracht; wanneer ontwikkelende partijen een afnemende markt zien voor hoogbouw zullen ook de plannen daarop worden aangepast.

*Mobiliteit:* hier houden we vigerend beleid aan ook als dat wordt gewijzigd als gevolg van corona.

18. A. De Leidse Ring Noord (kruising Vondellaan/Plesmanlaan) wordt op dit moment ontworpen. Hiermee wordt rekening gehouden met de potentiële verkeersgeneratie van het Vondelkwartier. Wij brengen u in contact met het project Leidse Ring Noord.  
B. De nieuwe ontsluiting van het Motorhuis blok willen wij nogmaals tegen het licht houden.  
C. Er gelden geen 'eigen normen' binnen het Vondelkwartier. De uitwerking van de gebiedsvisie sluit aan bij beleid op verschillende vlakken. De andere kan is dat wanneer je een nieuw stadsdeel maakt, daar een nieuwe dynamiek ontstaat waar je ook het beleid voor moet interpreteren en toepassen.  
D. Tot slot; uw woongenot is ons ook veel waard
19. Dit is een goed uitgangspunt voor het vervolgesprek. De gemeente ziet dit ook zo.
19. De gebiedsvisie vormt startpunt van het ontwerpproces en is een samenvoeging en uitwerking van een eerder vastgestelde beleidsvoornemens. In het ontwerptraject is ruimte om in gezamenlijkheid te werken aan een – voor alle partijen - acceptabel plan. De



manier waarop we de participatie inrichten moeten we samen vormgeven. Juridische stappen vormen wat de gemeente betreft een noodgreep waarvoor in deze fase geen aanleiding is. Gemeente en omwonenden hebben eenzelfde doel en belang, namelijk; een ontwikkeling die past bij de buurt. Over hoe een dergelijk plan eruit ziet, gaan we komende periode graag in gesprek.

## 2. Beantwoording vragen gesprek d.d. 24-09

- Planning in de tijd?  
*Antwoord Gemeente Leiden: In het meest positieve scenario start Spuigroep bv in 2022 met de sloopwerkzaamheden. NA het vaststellen van de gebiedsvisie start het ontwerptraject en voert de gemeente planbegeleiding over het ontwerp. Na het ontwerptrajecten wordt ook de bestemmingsplanprocedure gestart.*
- Hoeveel woningen per project (bouwblok)?  
*Antwoord Gemeente Leiden: Het aantal woningen is afhankelijk van de programmering. Dat wil zeggen; welke woningen en hoe groot worden ze? Maar ook; hoeveel andere functies en voorzieningen komen er? De nu gehanteerde bandbreedte van 800-1000 woningen in totaal lijkt realistisch. Dit is het gesprek tussen ontwikkelaars en gemeente komende tijd.*
- Planning verkeersprojecten? Die vormen de start?  
*Antwoord Gemeente Leiden: Over het algemeen geldt dat de verkeersimpact van projecten in beeld moet worden gebracht vóórdat er kan worden gestart met bouwen. Als de analyse laat zien dat infrastructuur moet worden aangepast op basis van de plannen, dient dat inderdaad te worden aangepast. De impact van het Vondelkwartier wordt in ieder geval nu al meegenomen in het project LRN en dus het kruispunt van de Vondellaan en doorstroming van deze weg. Zij starten ook in 2022 met dat project.*
- Planningsvariabelen? (Wat heeft met wat te maken bij de realisatie)  
*Antwoord Gemeente Leiden: De planning van de realisatiefase is afhankelijk van erg veel factoren. Ontwikkelaars zijn op dit moment bezig met of starten aan de onderzoeksfase. In deze fase wordt bepaald of en onder welke voorwaarden zij tot ontwikkeling kunnen komen. Bij Mercedes/IJshal is bijvoorbeeld een belangrijk punt dat er zicht moet zijn op realisatie en opening nieuwe IJshal. Op de motorhuislocatie spelen bijvoorbeeld vraagstukken als herhuisvesting van de huidige dealer een rol.*  
*Er zijn weinig afhankelijkheden tussen de afzonderlijke projecten. Wel zullen er afspraken gemaakt moeten worden over o.a. energievoorziening, ingrepen in de openbare ruimte, het soort commerciële voorzieningen (en waar ze komen) en bijvoorbeeld stedenbouwkundige uitgangspunten (ook voor impactstudies zoals wind en schaduw).*  
*In de uiteindelijke planning zijn de verschillende ontwikkelingen daarom niet afhankelijk van elkaar en kunnen ze los van elkaar tot ontwikkeling komen. Buiten het feit dat qua bouwstromen niet gelijktijdig moet willen bouwen.*
- Traject besluitvormingsproces(sen)?  
*Antwoord Gemeente Leiden*
  - *vaststelling gebiedsvisie en ontwikkelperspectief door de raad (mogelijkheid om in te spreken bij de commissie)*

- *opstellen en vaststellen bestemmingsplan > voor de ontwikkelingen afzonderlijk. Hiervoor wordt de formele besluitvormingsprocedure gevolgd.*
- *aanvraag en verlening omgevingsvergunning > voor de ontwikkelingen afzonderlijk. Hiervoor wordt de formele besluitvormingsprocedure gevolgd.*