

**Bijlage 13 Reacties website 2e ronde participatie**



## Feedback

- Hoeveel hoger wordt het gebouw in deze opzet dan het nu is, aan de kant van de Bockhorst en aan de kant van de Plesmanlaan?
- Want het wordt wel hoger toch, het bestemmingsplan moet veranderd worden.
- Hoe lang gaat er gebouwd worden, van wanneer tot wanneer?
- Is er iets te vertellen over de overlast daarvan voor de Bockhorst?
- Wie heeft die nestkasten e.d. voor vogels bedacht? Is dat een ornitholoog ?
- Ik heb wel wat over fietsen gehoord, maar niet veel over auto's, waar blijven die?
- Wat voor mensen / doelgroep komen hier wonen in die kleine appartementen. Starters? Expats (Bio Science Park)
- Hoeveel is koop, hoeveel is huur? % sociale woningbouw?

Aan de overkant van de Plesmanlaan ligt het Bio Science Park, waar een warmtenet ligt en iets naar het Zuidoosten ook. Daar op aansluiten?

- Hoe heet de flat straks?
- Wat gebeurt er met de andere gebouwen in die hoek als P 100 er is?
- Hoeveel bomen worden erbij geplaatst? We zijn er al heel veel verloren in deze hoek.

Sommige vragen misschien eerder voor de gemeente. Weet u misschien waar ik daarvoor precies moet zijn?

Ik vond het een geweldige planning! Minder volume, meer groen en gericht op de gemeenschap. Momenteel woon ik ook in een oud kantoorgebouw en ben eigenlijk heel erg geïnteresseerd in dit project. Ik hoop snel meer informatie te horen, aangezien ik me wil inschrijven om hier te wonen!

Ben blij dat de oerlelijke Aramcobunker wordt getransformeerd in een fraai wooncomplex. Het ziet er aan alle kanten goed uit, volgens de plaatjes. Ben erg benieuwd hoe het uitpakt in de realiteit. Ik hoop van harte dat de rest van het voormalige bedrijventerrein een passende facelift zal krijgen, zodat het geheel geen rommeltje wordt. Uiteindelijk ook benieuwd hoe de parkeerproblematiek, die onvermijdelijk gaat ontstaan, in de praktijk wordt aangepakt, ondanks alle beloften in de parkeernota van de gemeente. Ik heb daar weinig vertrouwen in.

## Feedback

beste lezer, Fijn om te zien dat er veel groen op de grond is gepland. Dat kan op en rond de gebouwen ook. Gisteren zagen we hoe Dordrecht daar mee om wil gaan en daarin zitten ons inziens zeker ook mogelijkheden voor de gebouwen op de Verbeekstraat alvast voor de etages die er op gebouwd worden. "Bouwen met groen" is de titel die zij eraan geven desgewenst kunnen linken met de initiatiefnemers daar gelegd worden. succes hartelijke groet

Vind het er veelbelovend uitzien, zorg blijft bij mij bestaan over het parkeerbeleid. En wellicht als gevolg daarvan een negatieve invloed op het woongenot in de Bokhorst al of niet gepaard gaand met waarde vermindering van mijn woning.

Vraagje. Hoeveel zullen de woonruimtes kosten qua koopprijs en of huurprijs? En hoeveel vierkante meter? Met vriendelijke groet,  
Is er al wat meer bekend over wanneer u gaat beginnen?

Qua participatie is dit wat mager. Het is meer een contactformulier dan een overzichtelijke participatie. Ondanks dat wil ik een compliment maken over de duidelijke informatie.

De positieve dingen zijn het lichter maken van het gebouw, toevoegen van horeca en het inrichten van werkplekken voor start-ups en het vergroenen en insecten en vogels meer de kans geven in dit gebied.

Waar ik nog wel mijn twijfels bij heb ik hoe gemakkelijk er gedaan wordt over het verhogen van het gebouw. Een toren schrappen is geen ruilmiddel voor het bijna verdubbelen van de hoogte van het gebouw. Dit heeft flinke impact op de wijk. Qua uitzicht, weer en inking.

Verder zijn de woningen echt te klein. Jullie geven aan 30% sociale huur te maken, maar de midden appartementen zijn alsnog heel klein. Als dit neer komt op 55-60 m<sup>2</sup>, dan bereiken jullie hier niet de gewenste groep bewoners mee en zal het complete gebouw straks sociale huur zijn. Ook zou het samentrekken van wat wonen tot een oppervlakte van ongeveer 100m<sup>2</sup> of net wat meer uiteindelijk minder druk op de omgeving leggen en voor meer sociale diversiteit zorgen, wat ook volgens de richtlijnen vanuit de gemeente interessant is.

## Feedback

1/4

Beste,

Hieronder volgt mijn reactie na het bekijken van alle informatie op uw website en in de Nota van Uitgangspunten. Ik heb zowel positieve feedback als ook meer kritische opmerkingen.

### **\*\*Participatie\*\***

De verstrekte informatie in combinatie met het contactformulier lijkt u the scharen onder 'bewonersparticipatie'. Ik vind dergelijke niet-specifieke informatie verzameling erg mager als bewonersparticipatie. Dit resulteert in ongestructureerde informatie die lastig te vergelijken en kwantificeren is. Verder is de brief ongeveer een week vóór de opening van de website/het formulier gekomen, waardoor veel mensen mogelijk vergeten hun stem te laten horen. Ik hoop natuurlijk dat dit niet juist de intentie is!?

De verstrekte informatie biedt een stuk meer duidelijkheid. Vooral de Nota van Uitgangspunten van de gemeente draagt hieraan bij. Wel moet ik zeggen dat alles nog behoorlijk onzeker en voorwaardelijk klinkt. Om deze reden is participatie in een later, meer concreet, stadium ook gewenst.

## Feedback

2/4

**\*\*Positief\*\***

groenvoorziening, biodiversiteit en duurzaamheid: Ik ben positief gestemd over de aandacht voor groenvoorziening, biodiversiteit en duurzaamheid. Ik wil u wel aanmoedigen om hier niet enkel de minimale eisen van de gemeente te volgen, maar om het initiatief te nemen om echt een mooie oplossing neer te zetten die significant bijdraagt aan biodiversiteit en duurzaamheid. Ik denk dat de buurt dit ook als positieve proactieve benadering zou opvatten.

Speeltoestellen: Wanneer er bewoners met kinderen worden voorzien, stel ik voor speelgelegenheid en speeltoestellen in het groen op de binnenplaats op te nemen.

Werkplekken: ik ben blij te lezen dat er intentie is om werkplekken en locatie voor kleine bedrijven/startups op te nemen. Dit zou een positieve toevoeging zijn aan de omgeving en positieve bijdrage leveren aan de sociale diversiteit.

Voorzieningen: ik ben blij te lezen over de kleinschalige voorzieningen voor de directe buurt (geen ketens en geen grote publiekstrekkingen). Ik zou hier graag ondernemers met een moderne visie (duurzaam, etc.) en kwalitatief goed aanbod zien voor lunch, borrel en lichtgewicht dinner.

## Feedback

3/4

**\*\*Kritisch\*\***

Het te creëren aantal woningen 400-500 is buitenproportioneel en uit balans aangezien de Bockhorst zelf evenveel woningen bevat.

- Grotere woningen en meer grote woningen: Bij voorkeur wordt een deel grotere woningen (bijv. met 3 slaapkamers) aangeboden. Ik heb in de documentatie gelezen dat dit niet haalbaar zou zijn. Echter, wat zou het bezwaar zijn om kleinere woningen samen te voegen tot grotere woningen en hiervoor de dubbele huurprijs te vragen. Ook naar dit soort woningen is zeker vraag, u gaat er financieel niet op achteruit (misschien zelfs vooruit) en voor de Bockhorst verbetert dit de balans iets met betrekking tot aantal woningen en sociale klasse.

- Geen brug richting de Van Ravelingenstraat: Een brug staat niet in het plan, houden zo. Als er wel een brug komt kan dit de druk op de voorzieningen in de woonwijk doen toenemen en de verkeersveiligheid op dat stuk weg verslechteren.

- Bouwhoogte: De trapsgewijze bouw is een goed principe. Wel zorgt het toevoegen van waanlagen alsnog voor een significante hoogte toename. Ook aan de zijde van de woonwijk betekent dit een verdubbeling van de huidige hoogte. Dit is ongewenst, zeker voor de bewoners aan de Van Ravelingenstraat, maar ook aan de andere kant van de wijk resulteert dit al in uitzichtbelemmering en inkijk (via dakkapellen).

- Wat mij bovendien opvalt is dat er geen impressies getoond worden van het aanzicht vanuit de wijk (anders dan het openings scherm van de video).

## Feedback

4/4

- Geen toren: Het schrappen van de toren wordt te veel als tegemoedkoming gepresenteerd. De toren zou totaal buiten all proporties zijn en wordt dus terecht niet opgenomen. Dit is geen ruilmiddel voor meer woonlagen.

Ik hoop dat bovenstaande reactie nuttig en werkbaar is.

Met vriendelijke groet,

1. Aansluitende bomerij langs fietspad / 'auto te gast' Ravelingenstraat, zodat vanaf daktuin geen inkijk is in huizen Louis Elsevierstraat en Jan Paetsplein!  
PRIVACY MOET GEBORGD BLIJVEN;
2. Na 22:00 uur geen toegang tot daktuin. PRIVACY MOET GEBORGD BLIJVEN;
3. Fitness /horeca ook toegankelijk voor bewoners Bockhorst;
4. Toezicht door huismeester tegen o.a. geluidsoverlast;
5. Zie verder de reactie van De Bockhorst.



## Feedback

1/3

Zowel tijdens de bijeenkomst in januari 2019 (ter plaatse) als in december 2020 (via uw website) heb ik als bewoner van het Jan Paetsplein schriftelijk gereageerd op de zeer ingrijpende plannen met het pand Plesmanlaan 100. Deze had betrekking op:

- De onacceptabele vergroting van bouwvolume met 2 tot 3 extra bouwlagen, met name aan de zijde van onze woning in de Bockhorst, waar een zeer hoge gevel van 16-19 meter wordt gerealiseerd.
- Het grote aantal woningen in het pand (ongeveer 415!!) mede veroorzaakt door de uitbreiding van het bouwvolume .
- Een hoge gevel aan de zijde van onze woning met vele balkons en ramen, die gericht zijn naar onze wijk/woning en hiermee een onacceptabele inkijk vanuit de woningen in onze woning en tuin. De bestaande bomen zijn niet het hele jaar groen en er zijn geen garanties zijn over de levensverwachting van deze bomen.
- De te grote en dus onacceptabele parkeerdruk die in onze wijk gaat optreden vanwege de weinige parkeerplaatsen in de parkeergarage ten opzichte van het grote aantal woningen in het pand.
- De te grote aantasting van ons woon- en leefklimaat ten gevolge van deze plannen.
- De grote negatieve gevolgen voor ons woongenot.
- Planschade van onze woning.

## Feedback

2/3

Op basis van de nu getoonde summierse gegevens is niet duidelijk hoeveel woningen er in het pand komen en staat er wat algemene informatie. De indruk bestaat dat u met het plan het vergrote bouwvolume en de balkons richting onze wijk handhaaft. Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage wordt niet genoemd. Ook de belangrijke groenvoorzieningen ontbreken. U geeft aan, dat dit een traject is vanuit de gemeente. Ik ben echter van mening, dat de noodzakelijke groenvoorzieningen niet los gezien kan en mag worden van de plannen en in het kader van een goede ruimtelijke ordening als één geheel bekeken moeten worden.

U geeft aan, dat er deelauto's komen (aantal ontbreekt) en dat de bewoners geen gemeentelijke parkeervergunning krijgen. Dit voorkomt echter niet, dat bewoners toch een auto kunnen kopen en in de avonden en weekenden, wanneer het parkeren in onze wijk gratis is, is toch hun auto in onze wijk gaan parkeren als de parkeergarage vol is. Dat geldt ook voor bezoekers van de woningen.

Ik ben van mening, dat hetgeen ik en de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst (BBB) eerder naar voren hebben gebracht op geen enkele wijze in de plannen is verwerkt en er hierdoor voor mij nog steeds sprake is van een onacceptabel plan. Het eerder laten vervallen van een torenflat was bij voorbaat al een onzinnig plan op deze locatie en was een vorm van overvragen om snel weer te laten vervallen als resultaat van een zogenaamde participatie met de wijk.

3/3

Ik verzoek u dringend eerst in gesprek te gaan met de BBB, waar de BBB al eerder bij u om heeft verzocht, en vervolgens opnieuw een gedegen en écht participatietraject te starten met de BBB/bewoners uit de Bockhorst, waarbij wij de gelegenheid krijgen om daadwerkelijk mee te kunnen praten over de plannen zonder dat er al een uitgewerkt plan op tafel ligt, waar wij niets tegen kunnen inbrengen.

Tot slot heb ik behoudens wat tekeningen in tegenstelling tot uw brief geen film aangetroffen over het plan op uw website.

## Feedback

Mooie gelikte presentatie. Ik hoop van harte dat het inderdaad zo mooi en rustig wordt.

- Gaat het alleen maar om huurwoningen, of zijn er ook koopwoningen? Hoeveel woningen zijn er in totaal?
- Heb ik goed begrepen dat er rekening wordt gehouden het minder dan 1 auto per woning? Is dat wel realistisch?

Met vriendelijke groet,

Geachte heer/mevrouw,

Hoeveel ondergrondse parkeerplaatsen zijn er, is dat voldoende voor het aantal nieuwe bewoners plus bezoekers.

En hoe kunnen wij ervan uitgaan dat aan de nieuwe bewoners geen parkeervergunningen worden afgegeven, u heeft het over " het uitgangspunt is ", hoe zeker is dat.

Graag horen wij een reactie op bovengenoemde.

Met vriendelijke groet,

1. Verander bij het plaatje bij "Verkeer en parkeren" de pijlen van de rijrichting. Dit roept alleen maar vragen op. De getekende rijrichting is niet uitvoerbaar richting de Plesmanlaan.
2. Waarom zijn er geen aantallen bekend van de diverse appartementen en worden er 6 van de 8 benoemd.
3. Waarom wordt er bij het parkeren niet de uitsplitsing gegeven van het aantal parkeerplaatsen en voor wie deze bestemd zijn. Nu staat er alleen bestaand parkeerbeleid is en blijft leidend en dat het parkeren inwendig wordt opgelost zowel bewoners als bezoekers.

Goedendag, u schrijft dat er gebouwd zal worden obv aardgasvrij wonen. Zal er wat betreft de WKO, WTO en andere installatie ruim voldoende rekening gehouden worden met eventuele geluidsoverlast? Dit ivm het feit dat er al meerdere personen in de wijk zijn die hinder en zelfs gezondheidsproblemen hebben door geluiden geproduceert door soortgelijke installaties.

## Feedback

Goed om te zien dat er met de input uit eerdere sessies iets gedaan is. Niet alle punten lijken even goed onderbouwd qua impact op de omgeving. De ruimte, ondanks binnenplaats en dakterrassen zal niet voorkomen dat de druk om omliggend groen zal toenemen. Dat participatie op de omgeving los is getrokken is een omissie in een integrale aanpak door de gemeente. Het zou UI sieren hier zelf al directer op in te spelen in het kader van de leefbaarheid voor de toekomstig bewoners van het pand.

De bereikbaarheid van de locatie wordt daarnaast ook niet geheel duidelijk.

## Feedback

1/2

L.S.,

Er moet me iets van het hart. U doet een poging om participatie toe te passen, maar met dit soort 'gelikte' artist impressions (die spijtig genoeg niet geheel kloppen met de werkelijkheid), en een subtiele opmerking dat de openbare ruimte een separaat traject doorloopt, is uw participatie natuurlijk meer voor de vorm. Of eigenlijk een wassenneus. Dit wordt uw plan, hiervoor maakt u een bestemmingsplan en vraagt u straks een omgevingsvergunning aan.

De kracht van uw plan (want dat heeft in bepaalde maten zeker wel) zit in de toegevoegde waarde van uw plan aan het bestaande gebied/naast liggende wijk. Helaas schiet u daar m.i. wel te kort. U kijkt slechts enkel en alleen naar uw eigen plangebied/plot van het gebouw.

In de artist impressions is het groen nog groener en nog weelderiger aanwezig dan het in werkelijkheid is. De meerwaarde van uw plan zou liggen in feit dat u ook investeert in de aansluiting en verdere inrichting van het bestaande openbare gebied. De Verbeekstraat en de uitloop daarvan, maar zeker ook aan de Van Ravelingenstraat. De impact is groot: in massa, maar ook de impact van zoveel nieuwe inwoners. 425 appartementen (!), een wijk als de naastliggende (280 woningen) op elkaar gestapeld! De balans in een goede ruimtelijke ordening trekt hier m.i. scheef.

2/2

U verwijst naar de gemeente voor de openbare inrichting, maar ik zie hier kansen om samen op te trekken en uw plan meer te laten aansluiten op zijn omgeving en daarmee een ECHTE meerwaarde te betekenen. Dat vraagt van uw verder kijken dan uw eigen plangebied, en wellicht meer 'investeren in groen en beleving' van uw zijde, maar dat zou een zeer wenselijke toegevoegde waarde zijn (ipv het investeren in alleen beton).

Dat vraagt een beetje moed en durf (en misschien een beetje financiële pijn) , maar ik weet zeker dat u daarmee het verschil maakt tussen wat u nu toont, hoe dat overkomt in de bestaande buurt/stad en boven al voor de toekomstige gebruikers.

Vragen naar aanleiding van mijn bericht? Ik ben bereikbaar op

Met vriendelijke groet,

Betrokken Leidenaar / Inwoner van de Bockhorst



**Bijlage 14 Input en reacties 2e ronde participatie Plesmanlaan 100**





## Memo

Datum: 17 mei 2021

Betreft: Input en reacties 2<sup>e</sup> ronde participatie Plesmanlaan 100

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2021 de Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor de transformatie van het kantoorpand aan de Plesmanlaan 100. Daarmee zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaraan de ontwikkeling en de planvorming Plesmanlaan 100 moet voldoen. Op basis van de Nota van Uitgangspunten kan de raad in het vervolg van het proces juridisch - planologische medewerking verlenen door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

Met de beoogde transformatie zal de functie van het gebouw wijzigen van kantoor naar de functie wonen. De herontwikkeling gaat uit van transformatie en opwaardering van het huidige gebouw en het optoppen van het gebouw met enkele lagen. De gebiedsontwikkeling beoogt een sterke kwaliteitsimpuls voor de locatie en de directe omgeving in lijn met de gemeentelijke ambitie voor de Stadsentree Leiden West om een levendig en gemengd stedelijk woon-werk milieu te creëren.

Het initiatief om het kantoorpand te transformeren naar woningen past niet in het bestemmingsplan en de gemeente dient dit bestemmingsplan te wijzigen. Er is ook een omgevingsvergunning voor de bouw/verbouw van het pand nodig. De coördinatie-regeling maakt het mogelijk de verschillende procedures die benodigd zijn om het project te realiseren, te combineren en gelijktijdig te doorlopen. Urban Interest wil graag de coördinatie-regeling laten toepassen en heeft hiertoe een verzoek aan het college in voorbereiding en inmiddels ingediend

Momenteel laat Urban Interest nog diverse onderzoeken doen die benodigd zijn voor het bestemmingsplan. De gemeente stelt op basis van die onderzoeken en het uitgewerkte bouwplan het bestemmingsplan op. Urban Interest bereidt de aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze vervolgens in. De gemeente brengt het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en de eventuele overige ontwerpbesluiten die benodigd zijn voor het project –na de zomer 2021 – in procedure. Na instemming van het college start de zienswijzeperiode, waarin een ieder kan reageren op de ontwerpbesluiten door een zienswijze in te dienen. Later dit jaar of begin 2022 wordt het – eventueel op basis van de ingebrachte zienswijzen gewijzigde – bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Het doel van het participatieproces is omwonenden en belanghebbenden van het ontwikkeltraject te informeren over de plannen en daarnaast tevens de mogelijkheid bieden om inbreng te geven, waardoor er draagvlak wordt gecreëerd voor het initiatief in brede zin.

In lijn met de werkwijzer Participatie Initiatieven Derden vindt de verdere uitwerking van de plannen plaats binnen de kaders zoals die volgen uit de Nota van Uitgangspunten.

Bij de start van het proces heeft de gemeente samen met de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden en andere belanghebbenden te informeren over het initiatief. De eerste bijeenkomst vond plaats op 5 februari 2019. De bijeenkomst was met enkele honderden aanwezigen drukbezocht en mensen hadden de gelegenheid om via een reactieformulier een eerste reactie achter te laten. Over de transformatie van het kantoorgebouw naar woningen in algemene zin stond een ruime meerderheid van de aanwezigen positief. Een beperkt aantal personen was tegen de transformatie. Er waren wel zorgen over het plan zelf. Een meerderheid van de mensen gaf aan het plan 'te massaal en te hoog te vinden' en zich verder zorgen te maken over parkeerdruk en verkeersafwikkeling.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst heeft de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst (BBB) op 10-2-2019 in een brief aan het college, de raad en het gemeentelijk projectteam, haar zorgen geuit ten aanzien van parkeergelegenheid, verkeersontsluiting, geluidsoverlast, uitzicht, afval en druk op voorzieningen. Het verzoek was om deze zorgen mee te nemen in de verdere dialoog over dit project en de besluitvorming.

Op 9 april 2019 heeft een afvaardiging van de BBB haar zorgen toegelicht aan een afvaardiging van het gemeentelijk projectteam en Urban Interest. Vervolgens zijn er op 25 juli, 17 december 2019, 17 februari, 16 juni, 14 september, 28 september, 7 oktober en 9 november 2020 bijeenkomsten geweest, tussen de door het bestuur van de BBB ingestelde werkgroep en de gemeente waarin de stand van zaken van het project is besproken. Bovendien is op 2 november 2020 een overlegronde georganiseerd tussen gemeente, BBB en de initiatiefnemer. Van 23 november tot en met 6 december 2020 heeft Urban Interest het aangepaste plan gepresenteerd op een webpagina van de eigen website.

In overleg met de gemeente heeft de 2<sup>e</sup> ronde participatie vanwege de corona-maatregelen wederom een online invulling gekregen. Wel is er voor gekozen de informatie voor langere tijd te publiceren. Van 14 tot en met 23 april heeft de 2<sup>e</sup> ronde participatie plaats gevonden. Op de participatiewebsite is een korte toelichting gegeven op de plannen zoals die nu zijn uitgewerkt door middel van een film en impressies met tekstuele toelichting. Aan bewoners is het verzoek gedaan op de plannen te reageren.

Ook heeft er aanvullend een apart overleg plaatsgevonden met vertegenwoordiging van de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst.

In de bijlage een overzicht van alle vragen en opmerkingen die op de website zijn binnengekomen. Op ieder vraag zal er een aparte reactie worden gegeven. De indieners van een opmerking hebben persoonlijk een reactie hierop ontvangen. In totaal zijn er 17 verschillende reactie binnen gekomen.

Zowel positieve als kritische reacties. Positieve reacties zien vooral toe op de invulling van een anders leegstaand kantoorpand en het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, wat ten goede komt aan de vraag naar woningen. Een belangrijke ambitie waar positief op wordt gereageerd is tevens de vergroening op en rond het gebouw. Meer kritische geluiden zien toe op de zorgen over parkeeroverlast

op de woonwijk en de hoogte van het gebouw met name aan de zijde van Bockhorst in relatie tot privacy en inkijk.

De kengetallen van de participatiepagina laten de volgende kenmerken zien.

- De pagina is in totaal 202 keer weergegeven
- Van deze 202 waren er 173 uniek, dat wil zeggen dat 173 keer een eigen uniek IP adres is gebruikt. Het verschil zijn terugkomende bezoekers, zij hebben de pagina vaker bezocht.
- Men is gemiddeld 5:29 minuten op de pagina geweest, dat is voor een online bezoek lang te noemen. Gezien het doel van de pagina niet verrassend maar wel goed om te merken dat men dus echt de moeite heeft genomen de pagina te bekijken.
- 75% heeft de website verlaten na het lezen van de pagina (bounce). Men was dus echt doelgericht.

In algemene zin is er een aantal onderwerpen die frequent worden vermeld. Hieronder volgt op deze onderwerpen een aparte algemene toelichting.

### Participatie

Participatie kan op verschillende manieren; informeren, raadplegen, adviseren en coproduceren. In dit geval gaat het om vooral om het informeren en raadplegen van belanghebbenden.

Bij informeren gaat het om een eerste kennismaking van de plannen bij de directe omwonenden en andere belanghebbenden. Bij raadplegen gaat het om de reacties van de belanghebbenden om een beeld te krijgen van wat er leeft; wat zijn positieve punten, verbeterpunten en bezwaren van/ op het plan.

Participatie betekent niet per definitie dat er draagvlak is voor een initiatief. Het vergroten van het draagvlak is uiteraard wel een doel van participatie op zich. Initiatiefnemers en belanghebbenden kunnen het alsnog niet met elkaar eens zijn, ook na intensieve gesprekken en uitvoerige participatietrajecten. Belangen en uitgangspunten kunnen verschillend zijn. Naar elkaar luisteren betekent nog niet dat er een voor iedereen wenselijke en gedragen oplossing komt. Uiteindelijk moeten alle argumenten en belangen worden afgewogen en zal er een besluit volgen.

Beperkingen die een rol spelen bij de participatie voor dit ontwikkelinitiatief zijn de beperkingen die volgen uit hergebruik van het bestaande gebouw. Daarnaast is er sprake van gebonden eigendom ook al hebben de plannen invloed op een breder gebied, iedere eigenaar zal daarin zijn eigen proces doorlopen in een eigen tijdpad.

## Woonprogramma

Het programma omvat thans 413 huurappartementen variërend in grootte en typologie.

In lijn met de vereisten uit de Nota van Uitgangspunten :

- 20% betreft huurwoningen in het sociale huursegment, woningen met een huurprijs tot maximaal € 752,33 (prijsniveau 2021), zijnde 83 huurwoningen.
- 40% betreft huurwoningen in het middenhuursegment, woningen met een huurprijs tussen € 752,33 en maximaal € 1.000,-, zijnde 165 woningen.

Voor het restant van de woningen is de huurprijs vrij te bepalen.

Het programma van de woningen is tot stand gekomen met in acht name van verschillende factoren, waaronder de mogelijkheden en beperkingen van de contouren en de constructie van het bestaande gebouw, onderzoek naar mogelijke doelgroepen en de markt.

## Hoogte van het gebouw

De extra bouwlagen die worden toegevoegd aan het bestaande gebouw worden met name aan de bestaande laagbouwkant te massaal gevonden. Voor een deel is tijdens de eerste participatieronde tegemoet gekomen aan de opmerkingen doordat de eerdere woontoren is komen te vervallen. Anderzijds is stedenbouwkundig geoordeeld dat de toegevoegde bouwlagen in het huidige plan goed passen binnen de vastgestelde stedenbouwkundige kaders van de Nota van Uitgangspunten. De bouwhoogtes passen ook binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief De Mors. De toevoeging aan het woonprogramma van deze bouwlagen biedt ruimte voor een optimalisatie van de woning typologieën.

Andere stedenbouwkundige voorwaarden waar rekening mee moet worden gehouden en waar het ontwerp op toeziet zijn:

- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling en oriëntatie. Alle zijden worden op een gelijkwaardige manier behandeld met open, representatieve en transparante gevels. Indien er significante gesloten gevelvelden zijn, moet de noodzaak hiervan worden aangetoond;
- Plinten van het gebouw zijn zo transparant mogelijk vormgegeven. Vormgeving van en functies in de plint dragen bij aan een sterke relatie met en aansluiting op het openbaar gebied;

## Parkeren

Het gemeentelijk parkeer beleid biedt een afwijkingsmogelijkheid om alleen het bezoekersparkeren te faciliteren en de benodigde parkeervraag (gebruikers- en bezoekersdeel) voor de voorzieningen. Met andere woorden op basis van artikel 11 lid 1c kan er worden afgeweken voor het bewonersdeel van de parkeereis mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Uit het beleid volgt dat (nieuwe) bewoners van de Plesmanlaan straks geen recht hebben op een parkeervergunning.

De definitieve parkeerbalans wordt nog uitgewerkt en is mede afhankelijk van het uitontwerpen van de garage volgens de geldende normen.

Het beleid is het kader waaraan wordt getoetst en waar de plannen invulling aan dienen te geven;

*‘De huidige planvorming voor de transformatie en uitbreiding van het gebouw Plesmanlaan voorziet inderdaad in circa 415 woningen, variërend in grootte en prijs. We beogen met dit gevarieerde aanbod woningen een brede doelgroep aan te spreken. Het aantal woningen leent zich ook voor diversiteit in aanbod.*

*De gemeente heeft in de zomer van 2020 nieuw parkeerbeleid vastgesteld en Urban Interest wil en moet dit volgen. Het autobezit en gebruik voor nieuwe bewoners wordt hiermee ontmoedigd. Urban Interest zet daarbij ook in op het stimuleren van alternatieve en duurzame manieren van vervoer, zoals onder andere de inzet van (elektrische) deelauto’s. Daarnaast zijn er veel voorzieningen voor het gebruik van het openbaar vervoer in de directe omgeving.*

*Volgens het parkeerbeleid van de gemeente ontvangen nieuwe bewoners geen gemeentelijke parkeervergunning meer. In de parkeergarage is er geen parkeerplek voor alle bewoners beschikbaar. In overleg met de gemeente wordt er een parkeerbalans opgesteld. Het is nog niet exact duidelijk hoeveel parkeerplaatsen de te verbouwen parkeergarage uiteindelijk krijgt en welke nieuwe bewoners een parkeerplek kunnen huren. De garage zal in ieder geval niet worden vergroot. Wel is zeker dat het bezoekersdeel van het parkeren in de parkeergarage wordt opgelost. Dit geldt ook voor de benodigde parkeerplaatsen van aanvullende functies naast het woonprogramma deze worden volledig in de parkeergarage voorzien. Resterende plekken kunnen worden verhuurd aan bewoners.*

*De gemeente en Urban Interest willen zoveel mogelijk voorkomen dat er overlast in de bestaande wijk ontstaat. Nieuwe bewoners ontvangen, zoals gezegd geen parkeervergunning van de gemeente. Parkeren in de bestaande woonbuurten is daarnaast erg onaantrekkelijk wegens de kosten voor het parkeren op straat. Bezoekers van de woonfuncties en voorzieningen kunnen parkeren in de ondergrondse parkeervoorziening onder het gebouw van de Plesmanlaan 100. De ondergrondse parkeervoorziening dient aantrekkelijk te worden gemaakt voor het parkeren van bezoekers aan de Plesmanlaan. Handhaving op het straatparkeren is een taak van de gemeente.’*

## Proces

Het initiatief om het kantoorpand te transformeren naar woningen past niet in het bestemmingsplan en de gemeente dient dit bestemmingsplan te wijzigen. Er is ook een omgevingsvergunning voor de bouw/verbouw van het pand nodig. De coördinatie-regeling maakt het mogelijk de verschillende procedures die

benodigd zijn om het project te realiseren, te combineren en gelijktijdig te doorlopen. Urban Interest wil graag de coördinatie-regeling laten toepassen en heeft hiertoe een verzoek aan het college in voorbereiding.

Momenteel laat Urban Interest nog diverse onderzoeken doen die benodigd zijn voor het bestemmingsplan. De gemeente stelt op basis van die onderzoeken en het uitgewerkte bouwplan het bestemmingsplan op. Urban Interest bereidt de aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze vervolgens in. De gemeente brengt het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en de eventuele overige ontwerpbesluiten die benodigd zijn voor het project –k na de zomer 2021 – in procedure. Na instemming van het college start de zienswijzeperiode, waarin een ieder kan reageren op de ontwerpbesluiten door een zienswijze in te dienen. Begin 2022 wordt het – eventueel op basis van de ingebrachte zienswijzen gewijzigde – bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

#### Ontwerp openbare ruimte

Voor de (transformatie)projecten aan de Verbeekstraat is de scope enkel de transformatie van het vastgoed. Omdat de verantwoordelijk voor de (her)inrichting van de openbare ruimte niet ligt bij de vastgoedeigenaren. Daarnaast zijn er meerdere eigenaren in dit gebied en wordt de herinrichting van het gebied door de gemeente als een integrale opgave gezien. Dit betekent dat de gemeente het project herinrichting openbare ruimte Verbeekstraat actief vorm zal geven.

Het project wordt nu door de gemeente opgepakt. Er dient op basis van een amendement op het raadsbesluit NvU Plesmanlaan 100 van 18 februari 2021, in het eerste kwartaal 2022 een plan met dekkingsvoorstel aan de Raad te worden voorgelegd.

Hiervoor is het nodig om een ambitie voor de openbare ruimte op te stellen en uit te werken in een eerste schetsontwerp, dat financieel geraamd kan worden. Voor het project openbare ruimte Verbeekstraat start de gemeente een eigen participatietraject en worden omwonenden en ook de vastgoedeigenaren in de tweede helft van 2021 betrokken bij het project voor de openbare ruimte.