

Evaluatierapport Participatie

de Premier
RESIDENTIE - LEIDEN



WONEN
WERKEN
GROEN

DE-PREMIER.NL

Algemeen

Op de hoek van de Vijf Meilaan en de Churchilllaan staat een sterk verouderd onderwijsgebouw. Deze was tot september 2019 in eigendom van MBO Rijnland. Door het huidige aanbod aan schoolgebouwen, waarmee MBO Rijnland haar onderwijsdoelstellingen hoogwaardig kan verwezenlijken, was het betreffende gebouw niet langer meer nodig. Derhalve is besloten om de locatie te verkopen wat de mogelijkheid biedt voor een herontwikkeling naar woningen. Dit was ook een wens van de gemeente gezien het feit dat de stad Leiden een groot tekort heeft aan betaalbare woningen.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is er een Nota van Uitgangspunten door de gemeente opgesteld. Hierin worden onder meer gemeentelijke en ruimtelijke kaders benoemd, het gewenste programma aangegeven maar ook aandachtspunten meegenomen die naar voren zijn gekomen uit een drietal buurtbijeenkomsten. Deze hebben in 2017 en 2018 plaatsgevonden. De Nota van Uitgangspunten is op 24 januari 2019 door de Raad van de gemeente Leiden vastgesteld.

Zoals bekend, heeft MBO Rijnland in september 2019 de locatie aan Van Rijn Projectontwikkeling (hierna: VRP) verkocht. Als ontwikkelende partij dient VRP zich te houden aan de vastgestelde Nota van Uitgangspunten. Het doel is om binnen deze kaders en uitgangspunten tot een goed en breed gedragen plan te komen dat waarde toevoegt aan de omgeving, de stad Leiden maar ook een bijdrage levert aan het verminderen van het woningtekort.

Terugblik (september 2019 – maart 2020)

Vanaf het moment dat VRP eigenaar is geworden, hebben er een viertal overleggen plaatsgevonden met een afvaardiging van een aantal omliggende Verenigingen van Eigenaren (hierna: Torenflatcommissie). Deze hebben plaatsgevonden op 2 september 2019, 7 oktober 2019, 5 november 2019 en 21 januari 2020. Dit waren goede en constructieve gesprekken waarbij de aandachtspunten vanuit de omgeving zijn besproken. Op deze wijze wordt getracht om gezamenlijk goed te kijken naar de verschillende aandachtspunten en belangen, zodat deze in een vroeg stadium kunnen worden onderzocht op haalbaarheid en indien mogelijk worden betrokken bij de uitwerking van het plan. De Torenflatcommissie is dan ook tevreden dat wij hen hierbij betrekken.

Bij de eerste twee gesprekken draaide het vooral om kennismaking en het bespreken van aandachtspunten vanuit de omgeving. Onderstaand treft u puntsgewijs de belangrijkste aandachtspunten aan.

Puntenlijst:

- Parkeerdruk: door de komst van meer bewoners in de wijk zal de parkeerdruk aanzienlijk toenemen. Het parkeren in de wijk is momenteel al een probleem.
- Verkeersveiligheid: de omwonenden maken zich zorgen om veiligheid van verkeer. Door toenemende drukte kunnen verkeerssituaties nog onveiliger worden.
- De bewoners van de Eduard van Beinumstraat en de Mozartstraat maken zich ernstig zorgen om het ontstaan van een muur tegenover de woonkamers van de woningen. De straat is smal en de bebouwing zou op dit stuk niet hoger moeten zijn dan de huidige bouw (schoolgebouw).
- Inbreuk op de privacy door inkijk in de woning vanuit het nieuwbouwproject.
- Verlies van uitzicht vanuit de woningen en vanaf de balkons.
- Afname zonuren op balkons / tuinen, tevens vreest men voor weerspiegeling van zonlicht op de ramen van het nieuwbouwproject.
- Waardevermindering woningen.
- Verlies aan groen in de wijk.
- Windoverlast: omwonenden vrezen voor windoverlast door de plaatsing van een hoog pand in combinatie met het hoge pand boven de Albert Heijn XL. Momenteel is er reeds sprake van wind suizen door het eerder genoemde pand.

Met betrekking tot deze punten heeft VRP wel benadrukt dat niet alles wat zij graag willen haalbaar en/of gewenst is maar dat er zeker goed wordt onderzocht waar we elkaar in kunnen helpen en versterken. Ook is aangegeven dat er nog niets definitief vaststaat, al zijn de kaders uit de NvU wel leidend bij de uitwerking van het plan.

In het laatste gesprek d.d. 21 januari 2020 werd door de Torenflatcommissie aangegeven dat de omgeving behoefte heeft aan informatie. Naar aanleiding hiervan heeft VRP een informatiebrief naar circa 650 adressen in de directe omgeving verzonden conform onderstaand verspreidingsgebied (zie gebied binnen de rode lijn). In deze brief stelde VRP zich voor, gaf een toelichting op de laatste stand van zaken en werd aangegeven dat er spoedig een informatieavond zou worden gehouden.

Verspreidingsgebied voor brieven en folder(s) t.b.v. direct omwonenden



Vorbereiding 1ste participatieronde ‘De Premier’

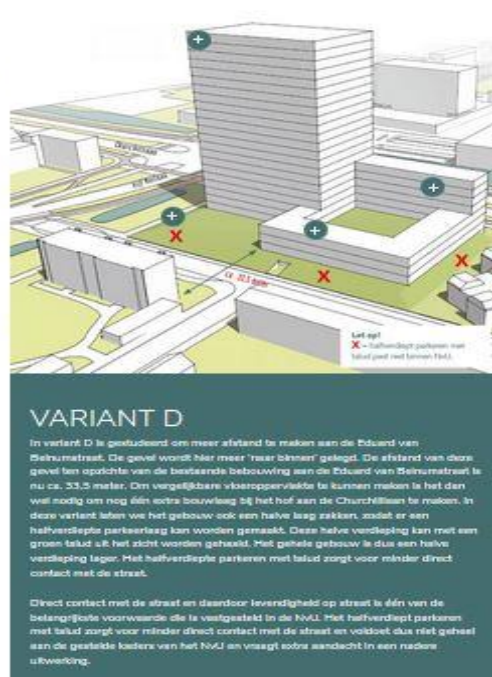
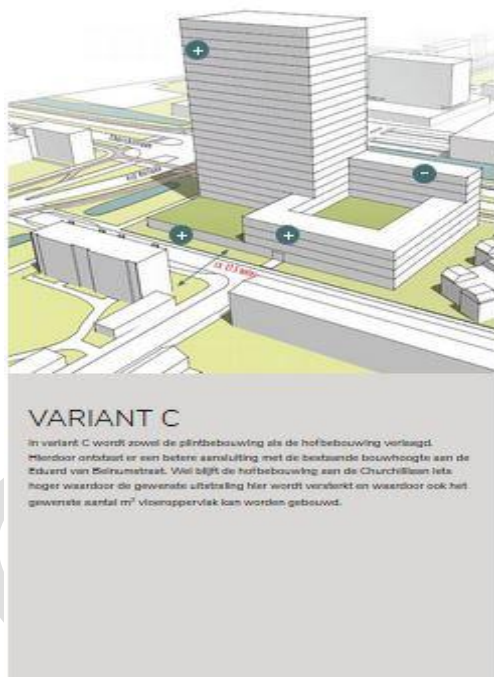
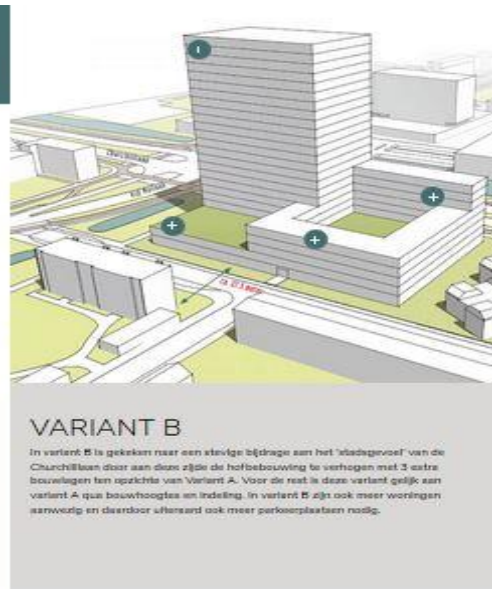
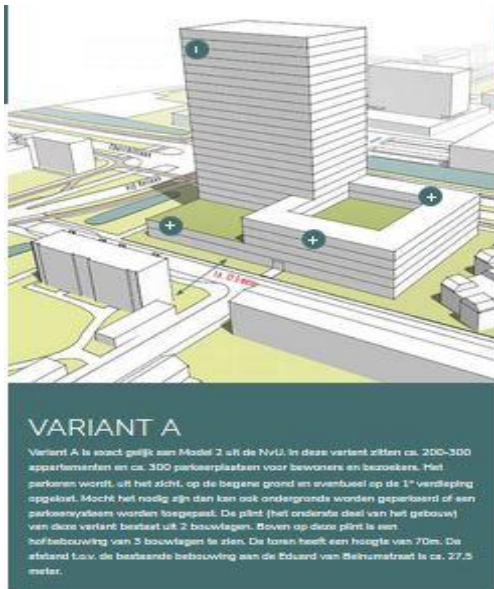
Volgens de werkwijzer ‘initiatieven derden’ van de gemeente Leiden dient de participatietrede “raadplegen” te worden aangehouden. Dit betekent dat er gelegenheid wordt gegeven aan ingezetenen en belanghebbenden om ideeën, wensen en meningen naar voren te brengen of voorkeuren aan te geven die bij de beleidsvorming of de uitvoering worden betrokken;

Los van deze formele definities gaat het natuurlijk om de intentie van participatie. VRP staat daarbij open voor suggesties en verbeteringen en zal het proces zo transparant mogelijk inrichten.

Om de buurt zo goed mogelijk te informeren, wordt er normaliter een fysieke bijeenkomst georganiseerd wat ook de voorkeur had van VRP. Echter gezien de situatie met betrekking tot het Corona-virus liet de regelgeving het niet toe om het op deze wijze te organiseren. In samenspraak met de gemeente is daarom besloten om dit digitaal te laten plaatsvinden. Dit had wel als gevolg dat het voor alle partijen een nieuwe situatie betreft.

Om de buurt zo goed mogelijk te informeren en alle informatie zo toegankelijk mogelijk te maken, is ervoor gekozen om de digitale participatie middels een website (www.de-premier.nl) te laten verlopen.

Voor de nieuwbouwontwikkeling 'De Premier' zijn op basis van de uitgangspunten van de NvU en de gesprekken met de Torenflatcommissie een viertal varianten (A t/m D) opgesteld en zijn met tekstuele uitleg op de website geplaatst.



Behoudens deze varianten heeft VRP ook algemene informatie, planning en documenten op de website geplaatst zodat alle informatie voor een ieder beschikbaar was.

Aangezien het belangrijk is dat de omwonenden zo goed mogelijk worden meegenomen in het participatietraject is er een videopresentatie gemaakt en geplaatst op de website. In deze presentatie worden de betrokken partijen (VRP en BBHD architecten) voorgesteld en wordt er een toelichting gegeven op de kaders van de NvU en de 4 varianten incl. een zon- en schaduwstudie. Vergelijkbaar aan een presentatie op een informatieavond.

Om de participatie zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen bij de directe omgeving is er een speciale informatiebrochure huis-aan-huis bezorgd. In deze brochure is informatie gegeven over de

ontwikkeling, planning, de varianten en beschrijving van het participatietraject. Ook hier geldt dat het eerder vermelde verspreidingsgebied met circa 650 adressen is aangehouden.

Er is rekening gehouden met het feit dat sommige mensen geen beschikking hebben over digitale middelen. Derhalve zijn er een drietal telefonische spreekuren ingesteld en werd de mogelijkheid geboden om alle benodigde informatie en gegevens per post te ontvangen. Zo kon een ieder deelnemen aan dit participatietraject met als doel een goed en breed gedragen plan.

Voor de digitale participatie was een periode van drie weken (van 16 juni 2020 tot en met 7 juli 2020) aangehouden voor het ophalen van reacties. Dit gaf mensen ruim de tijd om rustig alles te bekijken en te reageren. Tevens was tijdens deze periode een brief verzonden om het nogmaals goed onder de aandacht te brengen. Behoudens deze brief is er ook een persbericht geplaatst in het Leidsch Dagblad en heeft de Torenflatcommissie een advies geschreven op basis van de vier varianten.

Samenvattend:

- Website (www.de-premier.nl) geopend.
- Informatie zoals NvU en amendementen online gezet.
- Videopresentatie gemaakt.
- Zon- en schaduwstudie gemaakt o.b.v. maximale variant.
- Informatiebrochure opgesteld en onder 650 adressen verspreid.
- Tijdens participatieproces een informatiebrief verzonden om het nogmaals goed onder de aandacht te brengen.
- Advies Torenflatcommissie op de website geplaatst.
- Persbericht in het Leidsch Dagblad geplaatst.
- E-mail verzonden naar de griffie om raadsleden te informeren.
- Drietal telefonische spreekuren ingesteld zodat ook mensen zonder digitale middelen deel konden nemen aan de participatie.

1ste participatieronde 'De Premier'

Het doel van deze participatie was om zoveel mogelijk informatie op te halen over de varianten, de opbouw van het nieuwe gebouw en gewenste programmering. Dit is belangrijke informatie om te komen tot een voorkeursvariant.

Om dit te bewerkstelligen konden mensen per variant aangeven wat zij sterk en/of zwak vonden en overige vragen/opmerkingen over het plan geven. In latere bijeenkomsten zullen onderwerpen als inrichting openbare ruimte, vergroening en sociale veiligheid aan bod komen maar indien gewenst konden mensen bij overige opmerkingen VRP hierover al informeren.

VRP gaat deze informatie bundelen en meenemen naar de voorkeursvariant. Deze zal in de tweede participatieronde worden gepresenteerd en zal worden aangegeven waarom bepaalde onderdelen, gebaseerd op de uitkomsten, wel/niet zijn opgenomen.

In de eerste week van de participatie had de Torenflatcommissie hun voorkeur uitgesproken middels een schriftelijk advies wat ook is geplaatst op de website en duidelijk zichtbaar is voor een ieder. Zij hadden hierin aangegeven dat variant D het beste vertrekpunt is voor het toekomstige bouwplan. Deze variant was ook mede tot stand gekomen op basis van de overleggen die in een eerder stadium hebben plaatsgevonden tussen VRP en de commissie.

Zij gaven bij variant D de onderstaande voordelen aan:

- De hoogte van de torenflat in variant D is het laagste van de vier varianten
- Variant D biedt meer privacy door de grootste afstand tussen de bestaande bouw aan de Eduard van Beinumstraatzijde en de nieuwbouw (33,5m afstand i.p.v. 27,5m)
- Variant D biedt een grotere groenstrook tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Deze oppervlakte kan worden benut om groenvoorzieningen aan te leggen. Denk aan een klein park en het plaatsen van hoge bomen (bevordert de privacy) tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw.

- Variant D biedt een minder actieve plint van het gebouw aan de Eduard van Beinumstraatzijde. Oftewel zonder winkels, sportscholen of ander commercieel vastgoed. Aan de andere zijden komt dit wel voor echter voorkomt dit al deels de toename in parkeerdruk en verkeersdruk in de wijk. De Torenflatcommissie gaat graag het gesprek aan met de projectontwikkelaar en gemeente Leiden om de invulling met commercieel vastgoed te voorkomen. Het Wagnerplein en de Luifelbaan bieden immers al voldoende winkelgelegenheid.
- Variant D behelst een gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage waardoor auto's van de nieuwe bewoners uit het zicht worden geparkeerd. Bij de andere varianten worden auto's tevens uit het zicht geparkeerd maar worden de auto's op de begane grond en eerste verdieping geparkeerd.

Om bovenstaande redenen adviseerde de Torenflatcommissie variant D en heeft zij het vertrouwen dat dit het beste vertrekpunt voor verdere samenwerking met de projectontwikkelaar vormt.

Zoals eerder vermeld, was tijdens het participatietraject een brief verzonden om de participatie nogmaals onder de aandacht te brengen en te vragen om te reageren en een mening te geven op de varianten. Tevens zijn deze brieven ook gebracht naar de commissieleden om dit indien mogelijk op te hangen in de portieken van de omliggende flats.

Reacties participatie

In totaal zijn er 25 reacties binnengekomen waarvan 24 via de website en 1 via de telefoon. Deze laatste was ook middels e-mail akkoord bevonden. De hoofdlijnen van de reacties heeft VRP onderstaand samengevat. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat de hoofdlijnen overeenkomen met wat er eerder door de Torenflatcommissie is aangegeven.

Hoogte

Merendeel van de reacties (15 stuks) ging over de hoogte van het gebouw en dan met name over de toren. Hierbij werd aangegeven dat 70 meter te hoog en te massief werd beschouwd waardoor er schaduwvorming optreedt, windhinder veroorzaakt maar ook niet past in de bestaande wijk. De hoogte van de nieuwbouw is ook de oorzaak dat mensen aangeven dat dit een gevolg kan hebben voor waardevermindering van hun woning en woongenot (8 keer) maar ook minder privacy en uitzicht.

NB: Deze reacties richten zich op de reeds vastgestelde uitgangspunten in de NVU.

Groen

Bij circa 12 reacties ging het over groenvoorzieningen en de groene uitstraling van het gebouw. Met name het weghalen van bomen en mogelijk ander groen werd als aandachtspunten benoemd. Mensen vinden het belangrijk dat er meer groen terugkomt en ook herplaatsing van bomen om te zorgen voor meer privacy.

Parkeren

Er werd circa 10 keer iets over parkeren gemeld en dan met name over de parkeerdruk in de wijk. Die is nu aan de hoge kant en aangegeven werd dat de nieuwe bewoners en bezoekers in het nieuwe gebouw moeten parkeren om de druk niet hoger te maken en een parkeertekort ontstaat voor de wijk. Ook wordt gevraagd of er nu wel voldoende parkeerplaatsen voor het aantal nieuwe woningen zijn opgenomen waarbij wordt aangegeven dat dit tekort zal zijn.

NB: Een deel van deze reacties is (mede) gericht op het parkeerbeleid binnen de gemeente Leiden

Verkeer

Over verkeer werd circa 10 keer iets gemeld en dan met name over de verkeersdruk die gaat ontstaan op de Eduard van Beinumstraat en omliggende straten. Aangegeven wordt dat meer woningen ook voor meer verkeer zorgt en de vraag is hoe dit opgelost gaat worden. Tevens wordt gemeld dat de Churchilllaan nu al dichtslibt en dat meer auto's ook zorgt voor meer stankoverlast.

Afstand tot bestaande bebouwing

Uit meerdere reacties blijkt dat de afstand in variant D ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Eduard van Beinumstraat positiever wordt ervaren dan bij de andere varianten. Sommige vinden dat bij de overige varianten de nieuwbouw te dicht bij de bestaande bebouwing komt en door de

afstand groter te houden, wordt dit als minder vervelend beschouwd. Twee keer wordt gemeld dat de bebouwing erg dicht bij het Rigolettohof komt te staan.

Ook wordt tweemaal aangegeven waarom de hoge toren niet gespiegeld wordt en op nagenoeg dezelfde lijn komt als de andere toren bij de Albert Heijn.

Zon/schaduw en windhinder

In totaal wordt er circa 9 keer over zon- en schaduwvorming gesproken waarbij mensen aangeven minder zon en meer schaduw op hun woning te gaan ervaren maar ook hoe de weerspiegeling van de zon eruit komt te zien en hoe dit tegen wordt gegaan. Ook wordt eenmaal gevraagd hoe de zon en schaduwvorming op andere tijdstippen eruit ziet (16:00) dan in de presentatie wordt gemeld.

Mensen ervaren op dit moment al windhinder van andere hoogbouw aan de Vijf Meilaan en zijn bezorgd dat er meer windhinder ontstaat wat met name voor fietsers een probleem kan zijn. Ook kan er mogelijk geluidsoverlast ontstaan door de wind.

Voorzieningen

Circa 3 keer wordt aangegeven geen commerciële functies in de plint te willen zien daar dit zorgt voor meer afval, meer drukte, overlast maar ook meer parkeer- en verkeersdrukke.

Overige opmerkingen

Behoudens bovenstaande opmerkingen zijn er ook andere opmerkingen geplaatst zoals dat het talud bij variant D als positief wordt ervaren en voor meer groen zorgt waarbij mogelijk een park en speeltuin kan worden gerealiseerd.

Aangegeven werd dat er meer woningen beschikbaar komen voor inwoners uit Leiden waaronder hopelijk ook levensloopbestendige woningen voor mensen uit de wijk die niet meer (goed) zelfstandig kunnen wonen.

Tevens worden groene gevels en extra groen in openbaar gebied als positief ervaren wat zorgt voor meer privacy, meer groen voor de wijk maar ook voor meer natuurbeleving wat geschikt is voor dieren.

Overlast wordt er ervaren van zwerfafval en meeuwen.

Varianten

Uit de reacties is op te maken dat er een lichte voorkeur is voor variant D en in mindere mate voor C.

De nu gevolgde procedure in deze fase van participatie heeft in zich dat er vooral reacties zijn gekomen van direct omwonenden met mogelijke bezwaren. De positieve reacties (uit de omgeving maar ook vanuit Leiden over bijvoorbeeld de uitbreiding van de woningvoorraad) zijn wel informeel tot VRP gekomen maar niet via de formele reactie-kanalen. Daardoor heeft VRP ze niet meegenomen in dit overzicht.

Afronding 1ste participatieronde 'De Premier'

Na afloop van de termijn van de eerste participatieronde heeft VRP alle binnengekomen reacties gebundeld en geanonimiseerd. Deze is gedeeld met de Torenflatcommissie en de gemeente Leiden en voorzien van een samenvatting zoals eerder te lezen. Vervolgens is er met de Torenflatcommissie een afspraak ingepland om deze samenvatting en de vervolgstappen te bespreken. Deze heeft plaatsgevonden half juli 2020. Tijdens dit overleg heeft de commissie, die inmiddels is uitgebreid met twee nieuwe leden naar vier in totaal, aangegeven dat het aantal reacties hen positief heeft verrast en dat deze overeenkomen met de eerder genoemde zorgpunten.

Aangegeven wordt dat VRP en BBHD in de maanden augustus/september 2020 de reacties zal bekijken en onderzoeken op haalbaarheid met betrekking tot het ontwerp. De intentie is om in september/oktober een voorkeursvariant te hebben die weer aan de buurt gepresenteerd kan worden. Echter voorafgaand aan de volgende participatie wil VRP graag nogmaals met de commissie in gesprek gaan om deze variant te bespreken en aan te geven waarom bepaalde keuzes wel/niet zijn

gemaakt in relatie tot de reacties. Op deze wijze wil VRP de commissie meenemen in het ontwerpproces van totstandkoming van de voorkeursvariant.

Voorbereiding 2^{de} participatieronde 'De Premier'

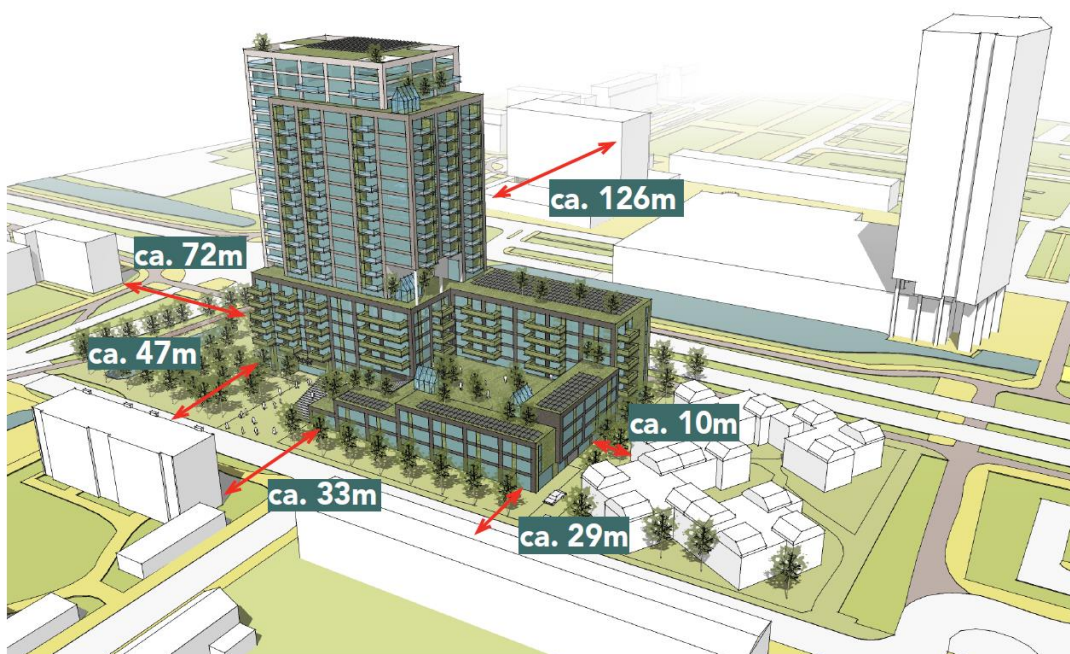
Op 1 september 2020 had er een nieuw overleg plaatsgevonden met de Torenflatcommissie om de huidige stand van zaken en het concept voorkeursvariant te bespreken. Op basis van de resultaten kwam naar voren dat variant D een lichte voorkeur had en derhalve is deze verder uitgewerkt. Helaas konden de twee nieuwe leden van de commissie niet aanwezig zijn. Tijdens dit overleg heeft BBHD een presentatie gegeven over de concept voorkeursvariant. Hieronder volgt een samenvatting met betrekking tot de presentatie en eerste reactie vanuit de Torenflatcommissie.

Zoals eerder ook gemeld, naar zowel omwonenden als de Torenflatcommissie, heeft VRP benadrukt dat niet alles haalbaar is. Denk bijvoorbeeld aan het feit dat merendeel van de reacties ging over het feit dat de toren van 70 meter te hoog is, echter is dit eerder door de gemeenteraad middels de NvU vastgesteld en zal ook niet worden gewijzigd. Wel is getracht om de overige reacties c.q. opmerkingen van de omwonenden zo goed mogelijk te onderzoeken en indien mogelijk en haalbaar in het ontwerp mee te nemen.

Uit de 1^{ste} participatieronde is gebleken dat er een lichte voorkeur was voor variant D. Derhalve is deze variant als uitgangspunt genomen voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Met name de afstand tot de bestaande bebouwing aan de Eduard van Beinumstraat werd als positief ervaren. Ook is besloten om ten opzichte van het model in de NvU één bouwlaag eraf te halen aan de Eduard van Beinumstraat en een laag toe te voegen aan de Churchillaan. Hiermee voldoet het aan de wens van de omwonenden om meer aansluiting te zoeken bij de bestaande bebouwing en zorgt het voor meer privacy. Ook stedenbouwkundig werd het door de gemeente positief beoordeeld. Het gevolg van deze aanpassingen is dat er een extra brede groenstrook kan komen waardoor de openbare ruimte een groenere uitstraling krijgt en worden hier bomen gesitueerd die ook een bijdrage leveren aan meer privacy en een beter uitzicht.

Afstanden nieuwbouw ten opzichte van bestaande bebouwing

de Premier
RESIDENTIE - LEIDEN



Een andere wijziging is dat de parkeergarage verdiept wordt aangelegd, in plaats van halfverdiept met een groen talud, waardoor er meer levendigheid op straat komt wat een eis is uit de NvU.

Een aantal omwonenden hadden hun zorgen geuit over het realiseren van voorzieningen zoals winkels in de plint en dan met name in de Eduard van Beinumstraat en Rigolettohof. Derhalve is gekozen om in deze straten geen voorzieningen maar (stads)woningen te gaan realiseren zodat het minder overlast geeft aan de buurt.

Behoudens het feit dat de varianten als massief en te hoog werden ervaren, is ook een aantal keer benoemd dat er in het gebied windhinder wordt ervaren en door het nieuwe plan dit erger zal worden. In het ontwerp zal middels het toevoegen van uitkragingen, balkons en inkepingen de wind meer worden onderbroken en zal de windsnelheid afnemen zodat er minder sprake kan zijn van windhinder. Echter zal in het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan een windhinderonderzoek worden uitgevoerd.

Naast dat de uitkragingen, balkons en inkepingen een windremmend effect heeft, zorgt het ook ervoor dat het ontwerp een speels en herkenbaar karakter krijgt. Dit heeft als gevolg dat het minder massief overkomt en krachtig is qua uitstraling.

Bezonning en schaduwvorming werden ook als aandachtspunt benoemd. Om de mensen zo goed mogelijk te informeren, zal er in de volgende participatieronde een bezonningstudie worden gemaakt die betrekking heeft op verschillende dagen en tijdstippen.

Behoudens het feit dat vanuit de NvU wordt aangegeven dat er een toename van hoogwaardig groen moet komen, geven de omwonenden ook aan graag meer groen terug te zien. Een van de maatregelen is het terugplaatsen van bomen en een brede groenstrook aan de Eduard van Beinumstraat maar ook een groenachtig plein voor de hoofdentree. Ook is er een trapsgewijze opbouw van het gebouw met als intentie om biodiversiteit te bevorderen en zal de grote groene daktuin in het hof openbaar worden gemaakt. Middels een brede trap is deze bereikbaar vanaf de openbare ruimte en kunnen omwonenden hiervan gebruik maken om in de zon te kunnen zitten.



Na afloop van de presentatie van de architectuur werd aan de aanwezige leden van de Torenflatcommissie gevraagd wat zij vonden van het aangepaste ontwerp. Aangegeven werd dat het op het eerste ogenblik een mooier ontwerp is geworden. Dit gaf een beter gevoel dan de vorige varianten die massiever over kwamen omdat het nog niet "ingekleurd" was en daardoor niet volledig visueel was gemaakt. Ondanks dat het gebouw te hoog blijft, werd wel opgemerkt dat een aantal elementen die werden aangedragen tijdens de participatieronde in het ontwerp terugkwamen en naar hun mening een positiever effect hebben op de buurt dan de eerdere varianten. Echter werd benadrukt dat zij dit op persoonlijke titel aangeven en niet voor de buurt kunnen spreken. Afgesproken werd dat ze de presentatie inclusief begeleidende tekst van BBHD meekregen zodat ze dit thuis nogmaals konden bekijken en eventuele op-/aanmerkingen kenbaar konden maken.

Op basis hiervan had de Torenflatcommissie later nog aangegeven dat er mogelijk nog meer inspruing in de gevel aan de Churchillaan kan komen om ervoor te zorgen dat er nog minder windhinder zal zijn voor voetgangers en fietsers. Ook wilden ze graag terugzien hoe de verkeersafwikkeling zal gaan worden van en naar de parkeergarage en in de wijk en dat er zoveel mogelijk groen en bomen moet blijven met name aan de kant van de Vijf Meilaan. Behoudens deze input werd aangegeven dat het belangrijk is om de buurt bij dit voorkeursvariant te betrekken zodat iedereen hier wat van kan vinden.

Naar aanleiding van dit gesprek is door VRP besloten om met het getoonde voorkeursvariant door te gaan en de 2^{de} participatieronde op te starten om de buurt te informeren over de laatste stand van zaken en reacties op te halen over deze "nieuwe" variant.

Vormgeving participatie

Helaas waren de omstandigheden in Nederland omtrent het Corona-virus heftiger geworden met als gevolg zwaardere maatregelen en een beperkte lockdown. Net als bij de 1^{ste} participatieronde was het simpelweg niet mogelijk om een fysieke bijeenkomst te organiseren voor de omwonenden wat wel de voorkeur had van zowel VRP als de Torenflatcommissie.

Om de participatie zo goed mogelijk vorm te geven en de omwonenden op een juiste wijze te informeren en te betrekken, is in samenspraak met de gemeente en de Torenflatcommissie een participatieplan opgesteld met als doel om reacties op te halen over de voorkeursvariant. Om dit zo goed mogelijk te doen, is in onderling overleg besloten om op dezelfde werkwijze aan te houden als de eerste participatieronde maar aangevuld met één of meer digitale bijeenkomsten waarvoor belanghebbenden zich kunnen aanmelden. Op deze wijze kunnen belanghebbenden meepraten, luisteren en/of vragen stellen aan de betrokken partijen.

Voor deze participatieronde is een periode van 2,5 week (van 13 november 2020 tot en met zondag 29 november) aangehouden. Gekozen is om de participatie onder te verdelen in twee fasen.

De eerste fase is doorlopend (loopt van 13 t/m 29 november) en is vergelijkbaar als het eerdere participatietraject. De architect zal een (video)presentatie maken over de voorkeursvariant en de stappen die hier naar toe hebben geleid wat op de website zal worden geplaatst. Tijdens deze fase kunnen belanghebbenden via de website reageren op het ontwerp en aangeven wat zij ervan vinden middels onder meer beantwoording van de onderstaande vragen maar indien gewenst ook andere wensen en/of ideeën kunnen aandragen.

- Wat vindt u van dit bijgestelde ontwerp?
- Wat zou u graag verder willen zien op het gebied van groen in en om het gebouw?
- Wat vindt u van woningen op de begane grond aan de Eduard van Beinumstraat? Welke andere functies wilt u wel en niet op de begane grond?
- Wat vindt u van de toegang tot de twee groene terrassen?

Alle informatie en documenten die voor de 1^{ste} participatie gebruikt was, zal op de website beschikbaar blijven zodat belanghebbenden dit te allen tijde kunnen terug halen en daarmee ook kunnen zien wat er veranderd is. Tevens zijn de reacties uit deze ronde geanonimiseerd en ook op de website geplaatst om zo transparant mogelijk te zijn.

De tweede fase betreft de digitale bijeenkomsten en zal lopen van 13 november tot en met 26 november). Belanghebbenden kunnen zich van 13 november tot en met 20 november inschrijven voor deelname aan een digitale bijeenkomst. Deze bijeenkomst(en) zullen plaatsvinden op een of meerdere dagen tussen 23 november tot en met 26 november en op twee tijdstippen namelijk van 19:00 tot 20:00 en/of van 20:30 tot 21:30. Mensen kunnen op de website meerdere voorkeuren aangeven waarbij er wordt gezorgd dat er niet al te grote groepen aan één sessie kunnen deelnemen. Hiermee krijgen de deelnemers alle ruimte om aan bod te komen en vragen te kunnen stellen of hun mening kunnen ventileren. Bij deze bijeenkomsten zullen de architect, ontwikkelaar en gemeente te allen tijde aanwezig zijn en het zal door een moderator worden geleid.

Tijdens een bijeenkomst zal de architect een presentatie geven waarna vervolgens de deelnemers gelegenheid krijgen om vragen te stellen en hun mening te geven. De moderator zal het gesprek leiden zoals bij een inloopavond en waarbij goed wordt gelet op het feit dat iedere deelnemer ruimte krijgt voor zijn/haar inbreng.

Na afloop van de digitale bijeenkomst(en) loopt de participatietermijn nog een aantal dagen door om voldoende mogelijkheid te bieden aan belanghebbenden om na de bijeenkomsten nog te reageren en/of vragen te stellen

Na afloop van de participatie zullen de schriftelijke reacties en verslagen van de bijeenkomsten worden samengevoegd en tot een eindverslag worden verwerkt.

Communicatie 2^{de} participatieronde 'De Premier'

Voorafgaand aan de tweede participatieronde is de website geüpdatet en voorzien van nieuwe informatie, planning en is de voorkeursvariant duidelijk weergegeven zodat het voor een ieder zichtbaar is. Ook zijn alle documenten die betrekking hadden op de eerste ronde nog op de website te vinden zodat een ieder dit kon terugkijken. Dit geldt eveneens voor de geanonimiseerde reacties uit de eerste ronde zoals eerder gemeld. Op deze wijze wordt alle informatie toegankelijk en transparant voor de belanghebbenden.

Om de 2^{de} participatieronde zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen bij de directe omgeving is er weer een speciale informatiebrochure huis-aan-huis bezorgd. Ook hier geldt dat het eerder vermelde verspreidingsgebied met circa 650 adressen is aangehouden. Hierin is informatie gegeven over het ontwerp waarbij de belangrijkste punten zijn benoemd, denk aan afstand tot bestaande bebouwing, groen uiterlijk en karakter, zon- en schaduw, parkeren, massa en hoogte, wind en functies in de plint. Ook is er informatie gegeven over de planning en beschrijving van het komende participatietraject. Deze brochure is ook weer terug te vinden op de website.

De participatieronde is gestart op het moment dat de omwonenden de brochure in de post krijgen namelijk op 13 november 2020. Direct na verzending van de brochure heeft VRP nog een informatiebrief naar 650 adressen verzonden om te benadrukken dat de participatietraject is gestart en dat het belangrijk is om hieraan mee te doen en ze op tijd gaan inschrijven voor de digitale bijeenkomst(en). Tevens zijn er extra brochures uitgedeeld bij de winkels en andere voorzieningen rond en in de Luifelbaan/Vijf Meiplein om het ook bij de ondernemers onder de aandacht te brengen. Tegelijkertijd is er een persbericht opgesteld en verzonden naar Leidsch Dagblad die deze heeft geplaatst.

Op deze wijze is getracht om de mensen zo volledig mogelijk te voorzien van informatie over het ontwerp en de komende participatietraject en ervoor zorg te dragen dat zij deelnemen aan de participatie voor dit plan.

Samenvattend communicatiemiddelen:

- Plaatsen van nieuwe informatie op de website.
- Brochure met o.a. de voorkeursvariant verzonden naar 650 adressen.
- Informatiebrief vanuit Van Rijn Projectontwikkeling naar de omwonenden gestuurd om te attenderen op de nieuwe participatieronde.
- Uitbrengen van een persbericht middels Leidsch Dagblad.

- Rondbrengen brochures bij winkels/voorzieningen (Vijf Meilplein/Luifelbaan)
- Plaatsing bericht op de website van de gemeente
- (Video)Presentatie over het ontwerp
- Openen reactiemogelijkheden op de website
- Openen inschrijving deelname digitale bijeenkomst
- Sluiting m.b.t. inschrijving bijeenkomsten
- Het houden van digitale bijeenkomsten
- Na bijeenkomsten nog paar dagen reactiemogelijkheid
- Alles bundelen en verwerken in een eindverslag

Reacties 2^{de} participatieronde 'De Premier'

Zoals hierboven aangegeven is tijdens het participatieproces door VRP op verschillende manieren wijkbewoners en belanghebbenden uitgenodigd om mee te praten en mee te denken over de nieuwbouwontwikkeling. Daarbij zijn onderstaande vragen opgesteld maar werd ook de mogelijkheid geboden om andere ideeën en wensen in te brengen.

- Wat vindt u van dit bijgestelde ontwerp?
- Wat zou u graag verder willen zien op het gebied van groen in en om het gebouw?
- Wat vindt u van woningen op de begane grond aan de Eduard van Beinumstraat? Welke andere functies wilt u wel en niet op de begane grond?
- Wat vindt u van de toegang tot de twee groene terrassen?

In totaal hebben er 25 belanghebbenden gereageerd waarvan 24 via middels de website en 1 per e-mail. De hoofdlijnen van de reacties heeft VRP onderstaand samengevat.

Schriftelijke Reacties

Wat vindt u van dit bijgestelde ontwerp?

Merendeel van de reacties op deze vraag ging over het feit dat het gebouw te hoog is (circa 14 reacties). Vaak werd bij deze reactie ook aangegeven dat het niet past in de wijk en dat het veel te is waarbij werd voorgesteld om het gebouw ergens anders in Leiden te positioneren en dat het voor schaduwvoorziening zorgt bij de omringende bebouwingen. Aangegeven werd ook dat de koopwoningen in de directe omgeving in waarde zullen dalen. Ook heeft het een effect op uitzicht, privacy en daglicht. Een participant stelde voor het minder te hoog te maken en de woningen meer te verdelen over andere delen van het gebouw.

Ook werd meerdere keren de afstand tot de bestaande bebouwing genoemd en dan met name met betrekking tot de Rigolettohof. Deze afstand werd als te kort beschouwd. Ook de positionering van de ingang van de parkeergarage werd een aantal keer genoemd. Dit zorgt bij het Rigolettohof voor meer geluidsoverlast aangezien auto's af en aan rijden en koplampen die naar binnen schijnen. Voorgesteld werd om de ingang van de parkeergarage te verplaatsen tegenover de Mozartstraat. Tevens creëert het veel verkeersdruk, wat ook meerdere keren wordt benoemd, in de Eduard van Beinumstraat wat niet wenselijk is. Nu al is de Churchillaan qua verkeer vol en overbelast.

Naast dat het extra verkeersdruk geeft werd ook benoemd dat het nu al een tekort is aan parkeerplaatsen in de omgeving door omwonenden die hun auto daar parkeren en bezoekers van het winkelcentrum. Het zal tot nog meer parkeerdruk leiden.

Windhinder, geluidsoverlast voor de buurt, afname van bomen en ander groen en het reflecteren van het zonlicht zijn andere zorgen die door de participanten worden aangedragen. Ook werd voorgesteld om geen grote bedrijven maar gezondheidszorg als voorziening op te nemen.

Behoudens bovenstaande zorgen en onwenselijkheden werd ook een aantal keer genoemd dat het ontwerp mooi en beter dan verwacht is. Het open karakter van de groene terrassen werd gewaardeerd en het gebouw moet in een lichte kleur uitgevoerd worden. Ook werd gereageerd over het feit dat men blij is dat de 1-laags bebouwing aan de zijkant weg is en groen ervoor in de plaats is

gekomen. Een andere participant gaf aan er te willen wonen en nog iemand vindt het goed passen bij de buurt en de huidige samenleving.

Tweemaal werd een wijziging in het ontwerp voorgesteld door nog een bouwlaag aan de Eduard van Beinumstraat af te halen om te zorgen voor meer privacy en een opener gevoel. De andere mogelijkheid is om de entree van het hof te verplaatsen naar de Eduard van Beinumstraat en waar de trap is gesitueerd woningen te maken zodat er minder inkijk is in de woningen aan de overkant.

Wat zou u graag verder willen zien op het gebied van groen in en om het gebouw?

Circa 10 keer werd bij deze vraag aangegeven liever geen of minder bebouwing op de locatie. Ook werd nogmaals een aantal keer benoemd dat het nieuwe gebouw te hoog is.

Vaak werd opgemerkt dat er meer groen in de plaats moet komen in door bijvoorbeeld meer en hogere bomen te planten, de huidige bomen laten staan en meer struiken/bloemen/planten toe te voegen. Dit zal voor meer biodiversiteit zorgen goede leefomgeving voor dieren. Een participant wilde meer informatie over natuurinclusief bouwen waarbij aan werd gegeven dat het een goede keuze is maar wat niet hoeft te betekenen dat het goed is voor de biodiversiteit.

Een participant meldde dat het lijkt of het openbare groen onderdeel uitmaakt van het plan en daardoor niet toegankelijk is voor de buurt terwijl dit wel beschikbaar moet blijven voor de buurt. Tevens werd meeuwenoverlast benoemd waarbij werd aangegeven dat er meeuwwerende daken moeten komen

Andere opmerkingen waren dat het op dit moment goed geregeld is, het voorgestelde groen goed onderhouden wordt en er bankjes moeten komen. Ook merkte iemand op dat het een flat is en geen boomhut.

Wat vindt u van woningen op de begane grond aan de Eduard van Beinumstraat? Welke andere functies wilt u wel en niet op de begane grond?

Hier werd de voorkeur uitgesproken voor woningen aan de kant van de Eduard van Beinumstraat waarbij er vaak werd gemeld niet te wachten op horeca-, winkel- en dienstverleningsfuncties. Hier is al genoeg ruimte voor bij het winkelcentrum waar nu al sprake is van leegstand. Ook kan dit voor overlast zorgen met name omtrent verkeer en parkeer wat niet wenselijk is. Een mogelijkheid kan zijn om hier maatschappelijke functies of goede kleinschalige woonfuncties toe te voegen.

Wel werd nogmaals benadrukt dat het gebouw te hoog en teveel verkeer met zich meebrengt. Ook werd aangegeven hier geen woningen te willen zien.

Overige opmerkingen waren dat de woningen te dicht bij bestaande bebouwing staan, kantoren aan de Churchillaan moeten worden gesitueerd en meer groen moet komen in plaats van bebouwing. Ook werd eenmaal geopperd om een gezamenlijke fitnessruimte en iets van butler service toe te passen.

Wat vindt u van de toegang tot de twee groene terrassen?

Een aantal keer werd aangegeven dat ze er geen mening over hebben. Tevens vonden een aantal participanten het gebouw en aantal woningen te groot en werd gezegd er geen gebruik van te maken ook aangezien ze er niet wonen. Voorgesteld werd om meer bomen te plaatsen zodat het gebouw minder zichtbaar wordt vanaf de straat.

Sommige vonden het mooi maar gaven aan dat dit mogelijk overlast kan veroorzaken door hangjongeren. Ook werd gevraagd of het wel openbaar toegankelijk is en of het niet beter is dit alleen voor de bewoners open te stellen.

Een aantal keer werd gemeld dat het mooi is maar sommige vroegen zich af of het veel wordt gebruikt wat voor bijdrage het heeft voor de buurt en of het geschikt is voor minder validen.

Algemene opmerkingen

Bij dit gedeelte werd met name opgemerkt dat het niet past in de wijk en een te hoog gebouw wordt wat ook zal leiden tot nog meer verkeers- en parkeerdruk. Er werd opgemerkt dat er een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan waarbij een participant voorstelt om betaald parkeren door te voeren. Tevens zorgt de ontwikkeling voor meer windhinder, schaduwvorming en minder uitzicht. Een aantal vond dat er geen rekening is gehouden met de belangen van omwonenden en er niet wordt geluisterd naar de bezwaren van de omwonenden.

Gevraagd werd wat deze ontwikkeling gaat doen met de biodiversiteit in de buurt. Ook willen een aantal participanten meer informatie over het aantal parkeerplaatsen, onderhoud van het groen en windonderzoek. Sommige gaven aan de bezonningsstudie te willen ontvangen.

NB: De bezonningsstudie is later naar de betreffende participanten verzonden.

Ook wilde een participant weten of er woonzorgvoorzieningen komen. Twee keer werd gevraagd hoe er wordt omgegaan met het bouwen van dit project waarbij gevraagd wordt hoe om te gaan met mogelijke verzakkingen door onder andere heuvelvormingen. Tevens werd gevraagd hoe er wordt geanticipeerd met betrekking tot duurzaam bouwen denk aan milieuvriendelijke keuzes en hitte/droogte.

Verslag digitale bijeenkomst

Aangezien het vanwege het Corona-virus niet mogelijk was om een fysieke bijeenkomst te organiseren, is in samenspraak met de gemeente en de Torenflatcommissie besloten om één of meerdere digitale bijeenkomsten te organiseren afhankelijk van het aantal inschrijvingen van belanghebbenden. Belangrijk was dat mensen voldoende ruimte krijgen om vragen te stellen en te reageren op het ontwerp. Mensen konden zich aanmelden voor deze bijeenkomst en voorkeuren voor bepaalde dag en tijdstip aangeven.

In totaal hadden zich drie mensen aangemeld om deel te nemen aan de digitale bijeenkomst en derhalve was het niet nodig om meer dan één digitale bijeenkomsten te organiseren. De digitale bijeenkomst werd geleid door een moderator en daarnaast waren de ontwikkelaar, architect alsmede de gemeente aanwezig.

De bijeenkomst werd geopend met een voorwoord van VRP waarbij werd gemeld dat het de voorkeur had om elkaar fysiek te ontmoeten maar dit helaas niet mogelijk was. Getracht is om de omwonenden wel op een zo goed mogelijke wijze met allerlei mogelijke middelen te informeren en te bereiken. Vervolgens werd er een korte terugblik gegeven op het gehele traject vanaf het moment dat VRP eigenaar werd van de grond tot heden. Aangegeven werd dat er sinds najaar 2019 meerdere gesprekken zijn gevoerd met een groep vertegenwoordigers (Torenflatcommissie) die weliswaar geen mandaat hadden vanuit de buurt maar als betrokkenen wilde meepraten over de NvU en de gevolgen daarvan.

Na het voorwoord en terugblik door de ontwikkelaar werd het woord gegeven aan de architect die een presentatie had gemaakt. De architect gaf een terugblik op de totstandkoming van de voorkeursvariant waarbij wordt gestart met model 2 uit de Nota van Uitgangspunten, die door de gemeenteraad eerder is vastgesteld, en wat dient als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling. De eerste insteek van VRP was dit model maar dan met een lagere bouwhoogte aan de Eduard van Beinumstraat. Met dit model was ook het overleg met de Torenflatcommissie gestart. Naar aanleiding van het eerste gesprek met deze commissie waren er twee massastudies gemaakt waarbij onderzocht werd of er een lagere toren kon komen en er meer afstand kon worden gerealiseerd met de bestaande bebouwing aan de Eduard van Beinumstraat. Deze massastudies hebben geleid naar de vier varianten die tijdens de eerste participatieronde zijn getoond waarbij er een lichte voorkeur was van variant D. Deze variant is vervolgens aangepast conform de eisen/wensen uit de Nota van Uitgangspunten en getracht is om zoveel mogelijk reacties vanuit de buurt hierin te verwerken.

Vervolgens gaf de architect een toelichting op het "nieuwe" ontwerp waarbij o.a. is gekeken naar:

- de oriëntatie op buurt- en stadsniveau.
- Afstand nieuwbouwontwikkeling t.o.v. bestaande bebouwingen in de directe omgeving.

- Voorzieningen/wonen in de plint.
- Versterken biodiversiteit door een natuurinclusief woongebouw.
- Versterken bestaande groenstructuur en meer groen toe te voegen door onder meer extra bomen te plaatsen.
- Wind, bezonning en schaduwvorming.

Na afloop van de presentatie van de architect gaf de moderator het woord aan de drie belanghebbenden die om de beurt reageren op dit ontwerp.

De eerste belanghebbende gaf aan dat de eerste indruk is dat dit verre weg het beste is wat tot nu toe is gedeeld en dan met name doordat het speelser is en meer ruimte geeft. Wel komen er veel mensen bij in de toekomst maar prettig is dat er meer groen bijkomt. Gevraagd werd wie dit groen gaat onderhouden en dan met name op de balkons en of de daktuin in het hof openbaar is en bereikbaar is voor mensen met een rolstoel.

De tweede belanghebbende gaf aan niet blij te zijn met zo'n hoog en groot gebouw maar als het dan toch moet komen dan wel blij met het groen en rekening is gehouden met de afstand tot de bestaande bebouwing. Echter blijven er zorgen over de verkeersdruk en de parkeergelegenheid in de straten eromheen. Dit komt doordat het aan de rand ligt van een betaald parkeergebied waardoor het al druk is. Twijfel is of de bezoekers van de nieuwbouwcomplex gebruik gaan maken van de parkeergarage en niet gewoon in de directe omgeving gaat parkeren. Tevens komen er nog meer mensen en verkeer bij ook door andere ontwikkelingen in de omgeving wat niet bijdraagt aan de luchtkwaliteit en zorgt voor nog meer filevorming op de Churchillaan.

Als reactie op het onderhoud van de groen werd aangegeven dat dit nog wel verder moet worden uitgewerkt maar dat via een systeem wordt bewaterd en ook centraal wordt onderhouden.

Gemeld werd dat het de bedoeling is dat het hof openbaar wordt middels de trappen maar dat dit wel lastig te bereiken is voor mensen in een rolstoel van buitenaf. Aangegeven werd dat onderzocht zal worden of er een hellingbaan kan komen. Bewoners en bezoekers in het complex kunnen middels de lift het wel bereiken.

Gevraagd werd of het groen op maaiveld en bij de entree ook openbaar toegankelijk wordt aangezien er veel ouderen in de buurt wonen en er mogelijk bankjes geplaatst kunnen worden. De architect meldde dat het groen op het maaiveld en bij de entree ook openbaar toegankelijk wordt en dat bankjes plaatsen een goede suggestie is wat mogelijk opgenomen zal worden in de verdere uitwerking.

Als reactie op de parkeerdruk in de wijk en voorzieningen in de plint werd gemeld dat het parkeren voor de locatie wordt opgelost op eigen terrein en conform de gehanteerde parkeernorm is berekend. Er zal zoveel mogelijk worden gezorgd dat de bewoners/bezoekers gebruik gaan maken parkeergarage.

De derde belanghebbende gaf aan zich ook zorgen te maken over de bereikbaarheid van de wijk, zeker omdat het op de zone van wel- en niet betaald parkeren ligt en het nu al lastig is om de auto te parkeren. Ook door het realiseren van voorzieningen in de plint zal er eerder in de wijk dan in de parkeergarage worden geparkeerd. Tevens zorgt het voor extra verkeersdruk en het is al druk genoeg. Alle voorzieningen zitten al in het winkelgebied.

De ontwikkelaar gaf aan dat er sowieso geen winkels in de gehele plint komen maar er moet meer gedacht worden aan zorg gerelateerde partijen en dergelijke waarbij cliënten/patiënten worden doorverwezen naar de parkeergarage. Zoals het plan nu ligt, kan er worden voldaan aan de vigerende parkeernormen. Tevens stuurt de gemeente Leiden naar andere soorten van mobiliteit zoals fietsen, deelauto's en dergelijke. Een belangrijk onderdeel van het plan zal een mobiliteitsplan zijn waarbij gekeken wordt naar deelauto's en veel fietsparkeerplekken. Hierbij zal alles worden gevat in een dergelijke mobiliteitsplan waarbij gestimuleerd wordt om ook gebruik te maken van OV.

Door de belanghebbende werd gezegd dat het fijn is om te horen dat er geen winkels komen. Wel werd benadrukt dat dit alsnog een grens is van betaald en niet-betaald parkeren maar dat het in praktijk moeilijk is om dergelijke mobiliteitsvormen uit te voeren.

Door een andere belanghebbende werd aangegeven dat de verkeersdrukke nu al hoog is en met name de afwikkeling van verkeer op de omringende straten zorgen geeft.

De gemeente gaf aan dat de zorg om zowel de huidige parkeer- als verkeersdrukke meerdere malen te hebben gehoord vanuit de omgeving. Bij deze ontwikkeling dient er zichtbaar te worden gemaakt wat deze ontwikkeling gaat doen, hoe het verkeer ontsloten wordt en dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Het mag er niet slechter op worden.

Op dit moment is de gemeente bezig met de herinrichting van de Churchilllaan en ook de kruising van de Vijf Meilaan en de Churchilllaan wordt onderzocht. In het onderzoek worden alle ontwikkelingen in Leiden Zuidwest meegenomen om te kunnen zien of de kruising dit aan kan en anders wijzigingen moeten plaatsvinden.

Vervolgens werd door een belanghebbende aangegeven dat de nieuwbouw dichtbij de Rigolettohof wordt gebouwd en dat dit met name huurders betreft. Getracht is vanuit de buurt in contact te komen met deze mensen maar dat dit moeizaam gaat. Gevraagd werd hoe hier mee is omgegaan. De ontwikkelaar meldde dat het in nauw overleg staat met de eigenaar van deze huurwoningen. Aangegeven werd dat de eigenaar van de locatie zelf aan het kijken is naar eventuele mogelijkheden voor deze locatie, wat ook is benoemd in de NvU, maar dat dit nog in een heel pril stadium is waarbij het goed mogelijk is dat het zo blijft zoals het is.

De gemeente kreeg het woord om een toelichting te geven over het verdere proces in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Hiervoor was een processchema opgesteld waarbij het proces zichtbaar met een planning wordt gemaakt. Aangegeven werd dat het een aantal fasen betreft waarbij de eerste fase al is doorlopen met het raadsbesluit omtrent de NvU dat het kader biedt voor de verdere ontwikkeling.

De intentie is om het bestemmingsplan in de loop van 2021 in procedure te brengen en geeft de mogelijkheid aan de omwonenden om invloed uit te oefenen.

Naast het bestemmingsplan is er ook een beeldkwaliteitsplan wat betrekking heeft op de uitstraling van de ontwikkeling en voorziet in een nieuw kader voor de welstandcommissie om dit bouwplan te kunnen beoordelen. De verwachting is dat deze in begin van 2021 ter inzage komt te liggen.

Dan is er nog de omgevingsvergunning dat in 2022 ter inzage wordt gelegd en waar ook op gereageerd kan worden door de omgeving.

Dit zijn de momenten dat de omwonenden formeel invloed kunnen uitoefenen om de ontwikkeling te beoordelen. Als deze procedures doorlopen zijn en de vergunning wordt afgegeven dan zal de uitvoering beginnen.

Gevraagd werd of en hoe de gemeente de omgeving gaat informeren over deze invloed momenten. De gemeente gaf aan dat meestal een bewonersbrief wordt verstuurd en bij een besluit van het college, bijvoorbeeld het ter inzage brengen van concept beeldkwaliteitsplan, dit in de stadskrant van Leiden en eventueel ook in de Staatskrant wordt gepubliceerd en termijn wordt benoemd waarop mensen kunnen inspreken en reactie kunnen indienen. Ook bij documenten die richting de gemeenteraad gaan, wordt de omgeving geïnformeerd.

In het kader van bestemmingsplanprocedure volgt na vaststelling NvU de participatieronde, waar de ontwikkeling zich nu in bevind, en vervolgens wordt een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. Door het college wordt een besluit genomen om dit ter visie te leggen en wordt dit gepubliceerd in de krant. In de publicatie wordt een termijn van zes weken benoemd waarbinnen mensen een zienswijze kunnen indienen op het ontwerpbestemmingsplan. De omwonenden hebben zes weken de tijd om een reactie in te dienen. De reacties van de omgeving wordt door de gemeente beantwoord en opgenomen in het bestemmingsplan waarna het weer richting het college gaat en vervolgens naar de commissie en de gemeenteraad.

Door een belanghebbende werd gevraagd of kan worden afgesproken dat de gemeente een brief naar de omgeving stuurt op het moment dat er formeel invloed kan worden uitgeoefend zodat omwonenden hiervan op de hoogte zijn. Het zou fijn als mensen dit te weten komen in plaats van alleen in de krant wordt benoemd. De gemeente meldde dat het dit niet kan beloven aangezien dit formele procedures zijn en ook zo zijn vastgelegd wat tevens geldt voor de wijze van communicatie. Gemeld werd dat het naast de publicatie ook zeker zal worden gemeld tijdens overleggen en op de website geplaatst. Er zal op meerdere plekken kenbaar worden gemaakt dat er een besluit eraan zit te komen.

Door de belanghebbende werd aangegeven dat er in het voortraject van participatie dingen fout zijn gegaan en het zou fijn zijn als de omgeving wordt geholpen door de gemeente Leiden.

Als reactie hier op gaf de ontwikkelaar aan dat zij een brief zullen rondbrengen in de omgeving bij de start van een inspraakmogelijkheid waarbij iedereen wordt geattendeerd dat er weer een reactiemogelijkheid is en hiervan gebruik te maken om gezamenlijk het beste plan te maken. De belanghebbende gaf aan dat dit fijn zou zijn en geeft complimenten over de huidige communicatie vanuit de ontwikkelaar. Op deze wijze worden ook mensen geattendeerd die er mogelijk niet met het plan eens zijn en ook worden mensen geïnformeerd over de volgende stap in het proces.

De gemeente benadrukte dat zij er alles aan doen om het kenbaar te maken maar dat zij gebruik maken van de geëigende kanalen en die worden hier sowieso ingezet om te zorgen dat iedereen weet dat het ter inzage worden gelegd.

Vervolgens waren er geen verdere vragen meer maar wel werd door de belanghebbenden aangegeven dat het een goed en constructief gesprek was. De bijeenkomst wordt daaropvolgend gesloten.

Afronding 2^{de} participatieronde 'De Premier'

Als ontwikkelaar hebben wij met veel plezier samengewerkt met de omgeving om te komen tot een zo groot mogelijk draagvlak en optimaal ontwerp. Ondanks de corona-beperkingen is er maximaal ingezet op de mogelijkheid om te participeren en is daar ook veelzijdig gebruik van gemaakt. Bij de vele reacties bleken veel opmerkingen te gaan over aspecten die reeds in de Nota van Uitgangspunten waren vastgelegd (hoogte, volume, mobiliteit, etc.) zodat daar bij de bijstellingen geen gevolg aan kon worden gegeven.

Wij zien de volgende fasen met vertrouwen tegemoet en kijken uit naar een voorzetting van de constructieve participatie.