

# **PARTICIPATIERAPPORTAGE**

---

Project Vondel en De Zwaan

Deelgebied binnen Vondelkwartier

Datum: november 2023



**Leiden**

## Inhoud

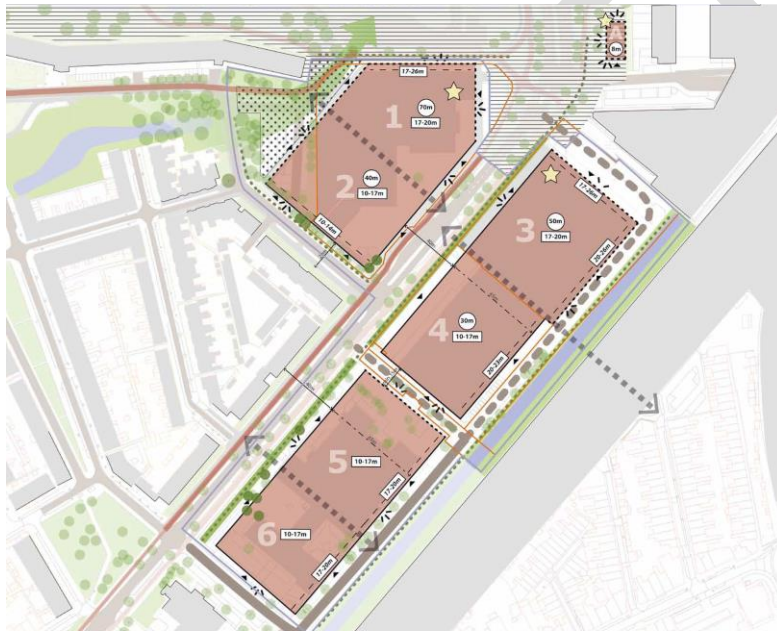
1	Aanleiding voor het participatietraject .....	2
2	Doelen en uitgangspunten van de participatie .....	3
3	Doelgroepen en participatieniveaus .....	4
4	Beschrijving participatietraject.....	6
5	Opbrengst van participatietraject .....	7
6	Verwerking opbrengst in plan .....	9
7	Terugkoppeling aan de deelnemers .....	10
	Bijlagen: Tijdlijn participatiemomenten .....	11
A.	Bijlage overzicht participatie en communicatie FSD .....	13
B.	Bijlage overzicht stakeholderoverleggen .....	32
C.	Bijlage overzicht participatie en communicatie SOS Mors .....	36

# 1 Aanleiding voor het participatietraject

Op 15 december 2020 is de gebiedsvisie Vondelkwartier (RV 20.0112) door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsvisie is een uitwerking van het Ontwikkelperspectief De Mors (RV 20.0110) en beschrijft de ambities voor het Vondelkwartier. Het Vondelkwartier bestaat uit drie ontwikkellocaties die elk weer bestaan uit twee bouwvlakken. Het Project Vondel en De Zwaan is de beoogde ontwikkeling op de bouwvlakken 1 en 2: de huidige Motorhuislocatie.

Voor de totstandkoming van de Gebiedsvisie en het Ontwikkelperspectief is in 2020 geparticipeerd met de buurt. De resultaten van het participatietraject zijn gepresenteerd bij de besluitvorming hierover. Na de vaststelling van de Gebiedsvisie is de participatie met belanghebbenden door ontwikkelaar Fransje Sprunken Development (FSD) in samenwerking met de gemeente voortgezet voor de Motorhuislocatie.

Deze participatierapportage beschrijft het proces voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp van Vondel en De Zwaan vanaf de vaststelling van de Gebiedsvisie Vondelkwartier. Uiteindelijk wordt het geconsolideerde stedenbouwkundig ontwerp juridisch – planologisch vastgelegd in een ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 1 ontwikkelkaart blz. 36 gebiedsvisie Vondelkwartier

## 2 Doelen en uitgangspunten van de participatie

### **Doel van het participatierapport**

Hoofddoel van het participatierapport is de gemeenteraad, voorafgaand aan besluitvorming over het bestemmingsplan, goed te informeren over het doorlopen participatietraject. Daarom is door de gemeente het doorlopen participatietraject samengevat in dit rapport. De concept rapportage is ook gedeeld met FSD en omwonenden. Zij zijn verzocht hierop reageren. Namens de omwonenden hebben het participatiecomité, wijkvereniging Lage Mors en actiecomité SOS Mors meegelezen.

### **Doel van de participatie**

Het algemene doel van de participatie is het peilen en creëren van draagvlak voor de plannen voor de herontwikkeling van de Motorhuislocatie en inzicht krijgen in de belangen van de verschillende doelgroepen in het gebied en daarbuiten, zodat de gemeenteraad een afgewogen besluit kan nemen. Zo is dit ook omschreven in het participatie- en communicatieplan Motorhuislocatie dat is opgesteld door FSD in overleg met de gemeente en een afvaardiging van omwonenden. Dit plan is terug te vinden op de projectwebsite [www.vondel.red](http://www.vondel.red) onder het kopje participatie. Het participatietraject heeft bijgedragen aan het verrijken van het plan Vondel en De Zwaan.

### **Uitgangspunten voor de participatie**

Het participatietraject voor Vondel en De Zwaan is een vervolg op het participatietraject voor de Gebiedsvisie Vondelkwartier. Waar bij de Gebiedsvisie de gemeente het participatietraject nog leidde is dat in deze fase van planvorming aan ontwikkelaar FSD.

De uitgangspunten voor de participatie omvatten voor FSD inclusiviteit, gelijkwaardigheid, tijdigheid en open communicatie. FSD verwelkomt diverse perspectieven en wil voor transparantie door tijdige informatieverbreiding en documentatie zorgen. Het participatieproces is ontworpen om de gemeenschap goed te betrekken. Tijdens de bijeenkomsten wordt helder gecommuniceerd wat vaststaande uitgangspunten zijn en over welke onderwerpen een idee, een mening of zelfs een keuze wordt gevraagd.

### 3 Doelgroepen en participatieniveaus

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de bij het project betrokken stakeholders en op welk participatieniveau die bij het project betrokken zijn. Hierbij maken we onderscheid in informeren – raadplegen – adviseren – coproductie – meebeslissen. Het participatierapport gaat voornamelijk in op de participatie met omwonenden.

Doelgroep	Participatieniveau
<p><i>Beslissers gemeente</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenteraad</li> <li>• College van B&amp;W</li> <li>• Wethouder SO</li> </ul>	<p>De Gebiedsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad. Het college van B&amp;W heeft onder leiding van de Wethouder SO het plan voor de Motorhuislocatie verder uitgewerkt tot een ontwerp bestemmingsplan. Het college legt het ontwerp bestemmingsplan ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. De gemeenteraad wordt middels het onderhavige participatierapport geïnformeerd over het doorlopen participatieproces.</p>
<p><i>Beslissers initiatiefnemers</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondeigenaar STAK</li> <li>• Investeerder GCCF</li> <li>• Gedelegeerd ontwikkelaar FSD</li> </ul>	<p>Bij de totstandkoming gebiedsvisie zijn de initiatiefnemers geraadpleegd of binnen de kaders een haalbaar project gerealiseerd kan worden. Na vaststelling van de Gebiedsvisie is het geconsolideerde stedenbouwkundige plan/ontwikkelpun uitgewerkt in coproductie.</p>
<p><i>Stakeholders</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Westelijke Investment (eigenaar/ontwikkelaar Mercedes/IJshallocatie) (bouwvlak 3 en 4)</li> <li>• RAV Ambulancedienst huurder en deels erfpachter Mercedes/IJshallocatie</li> <li>• Huurders ROC-locatie (bouwvlak 5 en 6)</li> <li>• Nabijgelegen organisaties o.a.: Heerema (+eigenaar gebouw), Mercedes, Teekens Karstens, UWV, LUMC, E.L.S., Citystone Group, Naturalis, Burgy (huurmij), Innovo.</li> </ul>	<p>Voor de stakeholders zijn zogeheten periodieke stakeholder overleggen georganiseerd met wisselende samenstelling. Hierin zijn de stakeholders door de ontwikkelaars en gemeente bijgepraat over de stand van zaken in de verschillende ontwikkelvelden. De participatieniveaus zijn afhankelijk van de besproken thema's en lopen uiteen van informeren tot adviseren. Een samenvatting van de stakeholderoverleggen is opgenomen in bijlage B</p>
<p><i>Omwonenden</i></p> <p>De Lage Mors telt circa 4.400 inwoners daarin zijn verschillende groepen te onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wijkvereniging Lage Mors</li> <li>• Bewonersgroep en actiecomité SOS Mors</li> <li>• Participatiecomité</li> <li>• Ontwerpgroep openbare ruimte</li> <li>• Overige omwonenden</li> </ul>	<p>De omwonenden worden vertegenwoordigd door wijkvereniging Lage Mors. De wijkvereniging is in december 2021 opgericht, dus was nog niet betrokken bij de totstandkoming van de Gebiedsvisie. De wijkvereniging wordt nauw betrokken bij de participatie rondom Vondel en De Zwaan. Een vertegenwoordiging van de wijkvereniging wordt ook uitgenodigd voor de stakeholderoverleggen. SOS Mors is een bewonersgroep en actiecomité die met passie strijd tegen onderdelen uit de Gebiedsvisie. Ze hebben stevige kritiek op met name de hoogte, de massa en de wijze van participeren. SOS Mors vertegenwoordigd naar eigen zeggen zo'n 300 inwoners uit de wijk Lage Mors. Het niveau waarop omwonenden zijn betrokken is in onderstaande figuur 2 weergegeven.</p>
<p><i>Nieuwe bewoners</i></p>	<p>Een groep geïnteresseerden die deels uit de buurt komt maar ook van daarbuiten. Deze groep is door FSD actief benaderd en uitgenodigd voor de bewonersavonden. Op die avonden is met potentiële nieuwe bewoners</p>

Doelgroep	Participatieniveau
	gesproken en zijn ze geraadpleegd over onder meer het type woningen.
<i>Andere projecten</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Project stationsgebied en omgeving (STEO)</li> <li>• Leidse Ring Noord herinrichting Plesmanlaan</li> <li>• Autoluwe Binnenstad</li> <li>• Pesthuisontwikkeling</li> <li>• Bio-sciencepark (Stichting LBSP)</li> </ul>	Binnen de gemeente lopen momenteel een aantal projecten die mogelijk raakvlakken hebben met elkaar. De raakvlakken worden regelmatig besproken tussen de verschillende projectleiders. Dit overleg kent verschillende niveaus van informeren tot coproduceren als het bijvoorbeeld gaat om de aansluiting van de Vondellaan op de Plesmanlaan.

Onderwerp \ Niveau	Informeren	Consulteren	Coproduceren
Groenvoorziening			
Openbare ruimte			
Faciliteiten in de plint			
Uitstraling van de nieuwbouw Gerard Brandtstraat			
Uitstraling van de nieuwbouw overige delen			
Uitvoeringsplan/ Bouwactiviteiten			
Verkeersafhandeling			
Indeling van de kavels *			
Bouwblokverdeling *			
Hoogte van de torens *			
Duurzaamheidsambities			
Verdeling van appartementen			
Parkeren			

Figuur 2 Fragment uit participatie en communicatieplan Motorhuislocatie

## 4 Beschrijving participatietraject

### Totstandkoming van het participatieplan

Na de onvrede bij een deel van de omwonenden over het participatietraject voor de Gebiedsvisie is besloten het participatietraject voor Vondel en De Zwaan samen met omwonenden vorm te geven. Na een oproep hebben vier bewoners zich hiervoor opgegeven. Zij vormden namens de omwonenden het participatiecomité. FSD heeft in overleg met het participatiecomité een participatieplan opgesteld. Nadat dit plan ter vaststelling aan de wethouder was voorgelegd bleek het participatiecomité niet tevreden te zijn over het niveau van participatie op de verschillende onderdelen. Op 16 juni 2021 vond een gesprek plaats tussen het participatiecomité, FSD en de gemeente, waarbij ook de wethouder aanwezig was. Hierna heeft een aantal onderdelen een hogere trap op de participatieladder gekregen en is de tabel uit figuur 2 ter verduidelijking toegevoegd aan het participatieplan. De onderdelen; indeling kavels, bouwblokverdeling en hoogte van de torens wilden de omwonenden ook graag op niveau Consulteren (raadplegen). Deze heeft FSD bewust op 'informereren' laten staan om niet de verwachting te wekken dat hier nog veel aangepast kon worden. Zie hiervoor ook de toelichting onder 'Opbrengst participatiemomenten SOS Mors' in hoofdstuk 5.

### Participatie georganiseerd door FSD

Op basis van het participatieplan zijn door FSD diverse participatiemomenten georganiseerd. Deze zijn allemaal samengevat in bijlage A. Omdat er sprake was van de coronapandemie heeft een deel van de bijeenkomsten fysiek en een deel digitaal plaatsgevonden. De participatiemomenten zijn grofweg onder te verdelen in drie typen:

- Bewonersbijeenkomsten: waarbij de laatste stand van zaken met betrekking tot het plan werd gepresenteerd. Deelnemers zijn steeds in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Het participatieniveau op deze avonden was informeren en op onderdelen raadplegen, zoals vastgesteld in het participatieplan, voorkeur voor de uitwerking van geveldelen en compensatie van parkeerplekken.
- Ontwerpsessies openbare ruimte: waarbij de nadruk lag op het consulteren over de openbare ruimte rondom het plan en het coproduceren van groenvoorzieningen, verkeersafwikkeling en parkeren.
- MO-sessies: Waarbij MO staat voor mede opdrachtgeverschap. Dit is bedoeld voor potentiële kopers/huurders van de appartementen. Bedoeld om ze te informeren en enthousiasmeren. En om de plattegronden van de woningen af te stemmen op hun voorkeuren. Deze MO-sessies zijn niet opgenomen in bijlage A.

Hiernaast zijn in bijlage A nog een aantal andere participatiemomenten opgenomen die FSD heeft georganiseerd of aan deelgenomen.

### Stakeholderoverleggen

De naam verradt al een beetje dat voor de stakeholder overleggen vertegenwoordigers van de belangrijkste stakeholders worden uitgenodigd, maar ook de omwonenden schuiven aan met vertegenwoordigers vanuit Wijkvereniging Lage Mors en Actiecomité SOS Mors. SOS Mors had het gevoel dat zij een informatieachterstand hadden en had zorgen over de integraliteit van de plannen en de afstemming. Door aan te sluiten bij stakeholderoverleggen kunnen ze hier beter op toetsen. De overleggen worden in principe ieder kwartaal georganiseerd, maar als er geen of weinig nieuws te melden is kan ook een keer overgeslagen worden. Gemeente organiseert de overleggen en stelt de agenda op. Zo ontstaat er een platform om informatie uit te wisselen. Vanuit gemeente richting stakeholders, maar ook door initiatiefnemers, stakeholders en omwonenden onderling. Een samenvatting van de verschillende stakeholderoverleggen is opgenomen in bijlage B.

### Participatiemomenten SOS Mors

Na de vaststelling van de gebiedsvisie Vondelkwartier is er bij actiecomité SOS Mors nog grote onvrede. Met name over de doorlopen participatie, de hoogte van de torens en de manier waarop met hun alternatieve plan is omgegaan. Om hiervan een beeld te schetsen is een samenvatting van de belangrijkste participatiemomenten met SOS Mors chronologisch opgenomen in bijlage C.

## 5 Opbrengst van participatietraject

### Opbrengst participatie FSD

De opbrengst van het participatietraject is zeer waardevol, met betrokkenheid van de gemeenschap bij het beoordelen en bijsturen van de plannen voor het project. Er zijn zorgen en wensen geuit, maar ook positieve reacties en ideeën. De opbrengst per participatiemoment van FSD is weergegeven in bijlage A. De belangrijkste opbrengsten zijn onderstaand opgenomen.

- Voor de hoogte van de hoogste toren is 70 meter steeds het uitgangspunt gebleven voor FSD. Zie de toelichting onder 'opbrengst participatiemomenten SOS Mors'.
- Er is geïnventariseerd welke functies interessant zijn voor de invulling van de commerciële/maatschappelijke plint. Er zijn echter nog geen concrete voorstellen voor bedrijven of instellingen die zich hier willen vestigen. Ook vanuit het Vondelkwartier zelf lijkt nog niemand te verhuizen naar een nieuwe huisvesting in Vondel en De Zwaan.
- Sterke voorkeur voor de architectuurstijl met rode baksteen aan de Gerard Brandtstraat, die goed aansluit op de bestaande architectuur in de Lage Mors. Groot voordeel is dat dit ook goed aansluit bij de historische binnenstad.
- Voor de inrichting van de openbare ruimte tussen en rondom de bouwblokken gaat de voorkeur uit naar veel groen, ten behoeve van biodiversiteit en klimaatadaptatie. En liever een ruige en natuurlijke inrichting met veel diversiteit in plaats van een aangeharkt parkje.
- Speelvoorzieningen niet realiseren in een set standaard speeltoestellen uit een catalogus, maar meer als speelaanleidingen integreren in het landschap. Denk aan stapstenen in een wadi, boomstronken, speelbomen, struikenbos, houten stapstammen enzovoorts.
- Voorkeur om van de Vondellaan een 30km/u weg te maken in plaats van 50km/u. Dit kan helaas (nog) niet binnen het huidige gemeentelijke beleid voor gebiedsontsluitingswegen.
- Het heeft de voorkeur van de wijk om niet alle, maar een aantal, parkeerplaatsen van het Vossiusplein te compenseren. De wijk heeft aangegeven welke plekken de voorkeur hebben waar de te compenseren parkeerplekken dan moeten komen.

### Opbrengst stakeholderoverleggen

De opbrengst van de stakeholderoverleggen in de uitwerking van de plannen is beperkt. Dat komt omdat deze voornamelijk informeren van aard zijn. Toch zijn er een aantal interessante opbrengsten. Doordat lokale ondernemers, ontwikkelaars en omwonenden samen in een overleg zitten maken ze kennis met elkaar. Ondernemers en ontwikkelaars krijgen zo de sentimenten mee die in de wijk spelen en de omwonenden krijgen achtergrond bij de uitdagingen waar de ondernemers en ontwikkelaars mee kampen. Zo ontstaat een omgeving waarin kansen herkent en benut kunnen worden. Daarom is het voornemen om voor de volgende ontwikkelingen in het Vondelkwartier de stakeholderoverleggen halfjaarlijks voort te zetten.

### Opbrengst participatiemomenten SOS Mors

Voor SOS Mors overheerst het gevoel dat de opbrengst nihil is, omdat de hoogte nooit een serieus onderwerp van gesprek is geweest. Ze vinden dat er onvoldoende invulling is gegeven aan de motie "Hoogbouw is geen doel op zich" met kenmerk 20.0112/02, waarin onder meer wordt uitgesproken dat in samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden bezien moet worden hoe, met inachtneming van eerder vastgesteld gemeentelijk beleid, binnen deze kaders tot een zo optimaal mogelijke ontwikkeling gekomen kan worden. Die motie sluit aan bij een enquête gehouden onder wijkbewoners voor de Gebiedsvisie waaruit bleek dat ongeveer driekwart van de 281 respondenten tegen hoogbouw is.

Volgens FSD en de gemeente is in het Vondelkwartier een zorgvuldige afweging gemaakt. Over deze afweging is altijd duidelijk gecommuniceerd. Hoogbouw is hiermee geen doel op zich, maar de uitkomst van een bredere discussie over het te realiseren leefmilieu. Stadsbreed is in Leiden gekozen voor stadsinbreiding. Deze manier van ontwikkelen is duurzaam, omdat groen en faciliteiten efficiënt worden benut en lopen en fietsen wordt bevorderd. Door in te breiden behouden we het waardevolle groen aan de randen van de stad en in bijvoorbeeld het Groene Hart. Hoogbouw is in Leiden alleen daar mogelijk waar (1) concentraties van voorzieningen zijn, (2) hoogwaardig openbaar vervoer is en/of (3) een aanleiding voor hoogbouw bestaat vanuit een



stedelijke structuur. In het Vondelkwartier, dat onderdeel is van de omgeving rondom het centraal station zijn al deze ingrediënten aanwezig.

1. Minder volume zou ten koste gaan van het ontwikkelprogramma. Dat is ongewenst vanuit financieel oogpunt maar ook vanwege de ambitie, volgend uit de gemeentelijke woningbouwopgave en de Verstedelijkingsnotitie, om in dit gebied veel woningen te bouwen.
2. Door vast te houden aan de 70 meter toren is het mogelijk om in Vondel en De Zwaan een pocketpark te realiseren. Het pocketpark is een toevoeging van FSD ten opzichte van de Gebiedsvisie. Dit park is een kwaliteitsverbetering die zowel tegemoetkomt aan de opbrengsten uit de participatie en moties vanuit de Gemeenteraad. Het park draagt bij aan:
  - Het woon- en leefklimaat van nieuwe en bestaande bewoners;
  - Ambities voor een klimaatadaptatie en biodiversiteit;
  - Versterken van de groenstructuur als schakel in de tweede groene ring.Hiermee wordt ook aangesloten op de motie Groenverbindingen Vondelkwartier.
3. Het model zoals deze er nu ligt voldoet aan de kwaliteitstoets hoogbouw, voor de aspecten die in deze fase al getoetst kunnen worden. De belangrijkste aspecten hiervan zijn: bezonning/schaduwwerking, windhinder, geluid en de zichtlijnen.
4. Het is ook een stedenbouwkundige overweging de torens niet te verlagen tot bijvoorbeeld 2x 50 meter. De torens maken onderdeel van een groter ensemble van hoogteaccenten langs de Plesmanlaan en Vondellaan. In de Gebiedsvisie is bewust gekozen voor een afwisselende bouwhoogte, omdat er zo een gelaagd straatbeeld ontstaat. Het effect van afwisselende bouwhoogtes is nu bijvoorbeeld al goed te zien in het Stationsgebied. Wanneer wordt overgegaan tot 2 x 50 meter (wat strijdig is met de Gebiedsvisie), zullen de torens weliswaar vanaf een grotere afstand minder zichtbaar zijn. Van dichterbij zullen de gebouwen ten opzichte van elkaar veel meer concurreren en zou er juist meer wandwerking ontstaan.

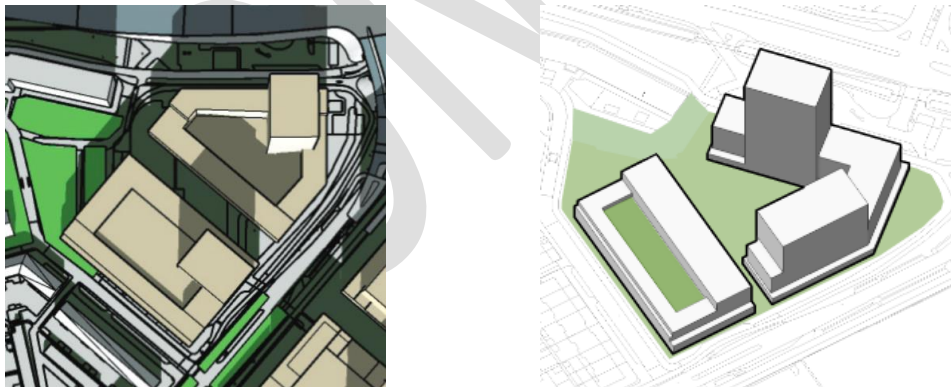
SOS Mors had graag gezien dat na de vaststelling van de Gebiedsvisie een stap terug was gedaan om een nieuwe gebiedsvisie te maken in coproductie met de wijk. Ze willen positief meedenken hoe nieuwbouw op een goede wijze te realiseren is passend in de wijk en in harmonie met betrokkenen. Om bovengenoemde redenen zijn FSD en gemeente hier niet in mee gegaan. SOS Mors vindt dat daarmee de motie "Hoogbouw is geen doel op zich" een papierentijger is geworden, omdat er geen opvolging wordt gegeven aan die motie door serieus te participeren. Dit heeft geleid tot vele discussies op de informatieavonden. Die discussies zijn niet breed uitgewerkt in deze participatierapportage. Omdat het veel herhaling van reeds benoemde argumenten over en weer betreft en omdat een discussie over de hoogte na vaststelling van het participatieplan niet meer binnen de participatiekaders viel. Bij SOS Mors en het participatiecomité is daardoor de overtuiging ontstaan dat participatie te laat en met te weinig diepgang en serieusheid is opgepakt, ofwel "too little, too late".

## 6 Verwerking opbrengst in plan

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste opbrengsten uit het participatieproces samengevat die zijn verwerkt in het uiteindelijke plan.

1. De toren van 40 meter is verplaatst van het zuidblok naar het noordblok. Hiermee staat het verder van de laagbouw in de Lage Mors af zodat er een zachtere overgang ontstaat tussen de hoog- en laagbouw.
2. Het noordblok is geen gesloten bouwblok meer, maar het gebouw opent zich richting park Kweeklust. Hierdoor kan het binnenterrein tussen het noord en zuid blok ingericht worden als pocketpark en verbinding maken met park Kweeklust. Dit deel van het park is straks ook toegankelijk voor iedereen.
3. Een deel van de parkeerplaatsen van het Vossiusplein wordt gecompenseerd op maaiveldniveau rondom de Muiderkring flat en dicht bij de entrees van de flat.
4. De inrit van de parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners van Vondel en De Zwaan komt niet aan de Gerard Brandtstraat, maar aan de Vondellaan. Hierdoor hoeft het verkeer niet meer de wijk in en kan een groter deel van het Vossiusplein worden vergroend. De nieuwe fietsroute vanaf de Plesmanlaan naar de Gerard Brandtstraat kan ook beter worden ingepast.
5. De opbrengst ten aanzien van de architectuur wordt in de volgende ontwerpfase verwerkt en ter beoordeling aan de Welstands- en Monumentencommissie Leiden (WML) aangeboden.
6. De openbare ruimte wordt heel groen, met veel bomen ter voorkoming van hittestress, inheemse soorten voor biodiversiteit, veel onverhard voor klimaatadaptatie, en ruig en natuurlijk inrichting met veel diversiteit in plaats van een aangeharkt parkje.
7. De Gerard Brandtstraat krijgt een breed profiel met veel groen en geen langsparkeren en voordeuren van het Zuidblok aan de Gerard Brandtstraat.
8. In het ontwerp bestemmingsplan worden de gekozen locaties voor compensatie van de parkeerplekken op het Vossiusplein gewijzigd van bestemming 'groen' naar bestemming 'verkeer' om de parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Streven is dit te doen zonder dat er kapvergunning plichtige bomen moeten wijken.

In onderstaande figuur 3 zijn wijzigingen 1 en 2 goed zichtbaar.



*Figuur 3 Stedenbouwkundig model Gebiedsvisie naast geconsolideerd stedenbouwkundig model bestemmingsplan*

## 7 Terugkoppeling aan de deelnemers

Een conceptversie van dit rapport is gedeeld met een select aantal deelnemers aan het participatieproces: Participatiecomité, Wijkvereniging Lage Mors en actiecomité SOS Mors. Doel hiervan was te controleren of er een volledig beeld van het participatieproces is weergegeven. De reactie van de lezers heeft geleid tot een aantal wijzigingen en aanscherpingen in het rapport. Als omwonenden het alsnog niet eens zijn met de inhoud van de rapportage is er de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze hierop.

De algemene mening is dat de rapportage uitgebreide informatie geeft en in het algemeen een herkenbaar beeld geeft van het participatieproces dat door sommige deelnemers als gebrekkig is ervaren. Het betrekken van de gemeenschap is naar het oordeel van SOS Mors beperkt geluk. Er is naar hun mening geïnformeerd en dat er op futiliteiten naar een mening gevraagd. Bij SOS Mors blijft het gevoel bestaan dat het besluit over de hoogte is beschouwd als een vast gegeven en er is niet gezocht naar draagvlak.

Zoals uit de bijlagen goed is te herleiden is de participatie steeds toegespitst op de verschillende doelgroepen. Hierdoor is bij het participatiecomité het idee van een verdeel en heers mentaliteit ontstaan, met als resultaat veel argwaan bij alle betrokken partijen. Dit is een ongewenst en onbedoeld effect. Gemeente en FSD hebben juist geprobeerd om de verschillende belanghebbenden en groepen in de wijk steeds op een passende manier te benaderen. Het participatiecomité twijfelt ook of alle opbrengsten zoals gepresenteerd in hoofdstuk 6 zijn toe te schrijven aan het participatieproces. Gemeente en FSD vinden van wel. Bij het maken van keuzes in planuitwerking zijn constant de opbrengsten uit de participatie betrokken. Uiteindelijk zal de gemeenteraad moeten beoordelen of dat in voldoende mate is gedaan.

#reactie wijkvereniging volgt nog#

### Tot slot

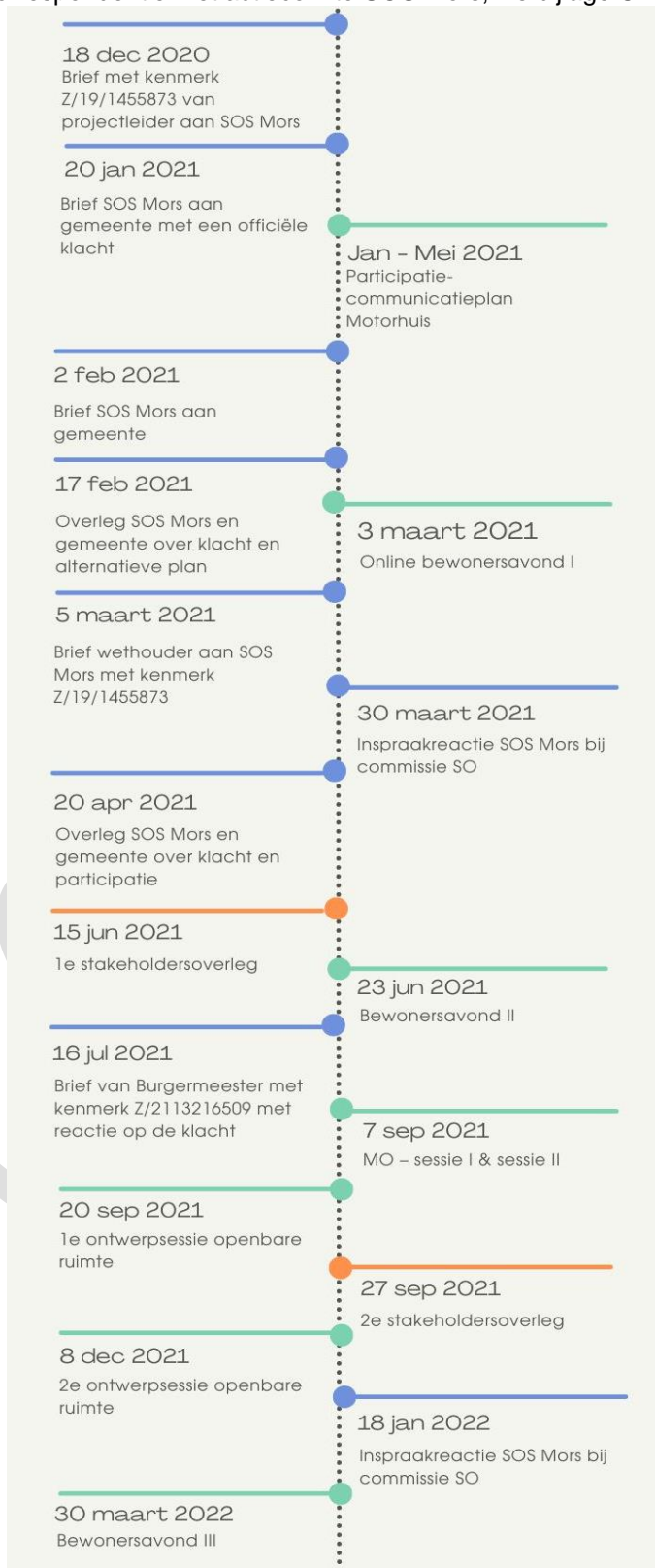
We kunnen ons voorstellen dat na het lezen van deze rapportage een vrij negatief beeld van het participatieproces is ontstaan. De impact van de plannen is groot en daarmee de weerstand op onderdelen ook. Gemeente en FSD proberen hier zo goed mogelijk mee om te gaan. Ondanks goede wil van beide kanten is het lastig om constructieve gesprekken te voeren als fundamentele verschillen van inzicht steeds terug blijven komen. Ondanks het soms moeizame proces zijn we blij dat de toon nooit grimmig is geworden en we altijd in gesprek zijn gebleven.

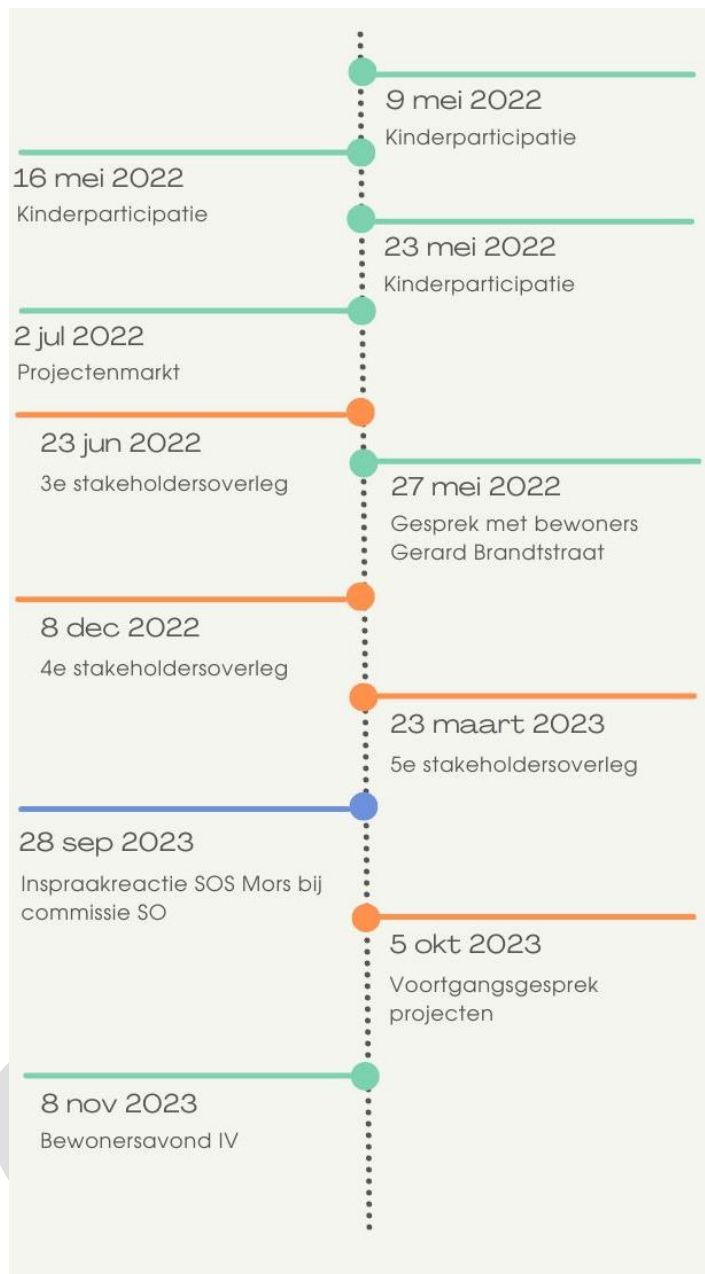
Naast de kritische geluiden zijn ook veel gesprekken gevoerd met mensen die juist heel blij zijn als er veel woningen bij gaan komen op deze locatie in Leiden. Daarom is het de bedoeling om de lessen uit deze participatieprocedure mee te nemen bij de andere ontwikkelingen in het Vondelkwartier.

## Bijlagen: Tijdlijn participatiemomenten

Per kleur is aangegeven met wie het participatie moment plaatsvond:

- Groen: participatiemomenten FSD, zie bijlage A
- Oranje: Stakeholderoverleggen, zie bijlage B
- Blauw: Correspondentie met actiecomité SOS Mors, zie bijlage C





## A. Bijlage overzicht participatie en communicatie FSD

### Jan - mei 2021 – Participatie- en communicatieplan Motorhuislocatie

Nadat FSD op de projectwebsite van Vondel en De Zwaan een participatieplan had gepubliceerd, kwam er vanuit de buurt een reactie om gezamenlijk aan de uitwerking van dit plan te werken. In januari 2021 begon het gesprek met vier betrokken buurtbewoners. De gemeente Leiden begeleidde het proces. Zie ook hoofdstuk 4 eerste alinea.

Via verschillende overleggen werd het participatie- en communicatieplan ontwikkeld. Dit plan is beschikbaar op de projectwebsite van Vondel en De Zwaan en kan ook worden geraadpleegd via de volgende link: <https://vondel.red/cms/wp-content/uploads/20210712- Participatie-en-communicatieplan-Motorhuislocatie-versie-1.2.pdf>. Het plan was de richtsnoer voor de uitvoering van de participatie tussen buurtbewoners, de gemeente Leiden en FSD.



Juli 2021

Opgesteld i.o.m. FSD, Gemeente Leiden en een aantal bewoners

### 3 maart 2021 – Online bewonersavond I

#### 1. Beschrijving participatiemoment

Vanwege de beperkingen die zijn ontstaan door COVID-19, moest de eerste bewonersbijeenkomst digitaal worden gehouden vanuit een opgebouwde studio. Het hoofddoel van deze eerste bijeenkomst was om bewoners en belanghebbenden duidelijke communicatie te bieden en hen de kans te geven hun ideeën en meningen te delen met betrekking tot verschillende aspecten van de oorspronkelijke projectuitgangspunten. FSD heeft geprobeerd deze digitale bijeenkomst zo interactief mogelijk te maken door gebruik te maken van de live chatfunctie op YouTube en het SLIDO-platform in te zetten.

Tijdens de bijeenkomst is helder gecommuniceerd wat de reeds vastgestelde uitgangspunten zijn met de omwonenden en nieuwe bewoners. Vervolgens is de aanwezigen gevraagd om hun ideeën, meningen en voorkeuren te delen over verschillende onderwerpen, waaronder het concept structuurontwerp.



## 2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?

De doelgroepen van deze avond zijn omwonenden, stakeholders, gebruikers en nieuwe bewoners. De aanwezigen tijdens deze avond waren als volgt: 71% buurtbewoners, 10% ondernemers, 14% potentiële kopers, 5% huurders.

## 3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?

Op de website <https://vondel.red/events/bewonersavond-3-maart-2021/> is een uitgebreide samenvatting van de bijeenkomst, inclusief de volledige livestream te vinden. Daarnaast zijn alle gestelde vragen beantwoord en gedocumenteerd in een apart bestand, samen met de antwoorden. Er is ook een apart document beschikbaar waarin aanvullende vragen zijn beantwoord. Deze informatie is toegankelijk voor alle deelnemers en belanghebbenden, zodat ze volledig op de hoogte kunnen blijven van de discussies en beslissingen met betrekking tot het project.

De participatieavond is terugkijken via de link: <https://www.youtube.com/watch?v=I5b6mRko1CY>

Dit participatiemoment heeft geleid tot waardevolle feedback en een overzicht van zorgen uit de gemeenschap, die heeft bijgedragen aan de verdere ontwikkeling en verfijning van de plannen. Het laat zien dat er een actieve betrokkenheid is van de gemeenschap en dat er op veel onderdelen ruimte is voor inspraak en samenwerking.

Onderstaand zijn de belangrijkste opbrengsten van het participatiemoment samengevat.

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt in het plan?
<p>Welke voorzieningen als koffiebarretje, fietsenmaker en wasruimte zie je graag in de plinten?</p> 	<p>De ontvangen reacties geven zoekrichting voor de initiatiefnemers om geschikte huurders of kopers te vinden voor de commerciële ruimten. Een supermarkt zal er niet snel komen in verband met het gemeentelijke beleid voor detailhandel.</p>
<p>Is er nagedacht over de grote hoeveelheid nieuwe bewoners en schoolgelegenheden</p>	<p>In het Ontwikkelperspectief De Mors is gekeken naar de benodigde extra ruimte voor</p>

(gezondheid- en onderwijsvoorzieningen in de wijk hebben weinig ruimte meer).	voorzieningen zoals onderwijs en zorg. In het Morskwartier is de verwachting dat met alle ontwikkelingen die er in de omgeving spelen een extra basisschool nodig zal zijn. Hiervoor zijn een aantal zoeklocaties aangegeven. Deze bevinden zich in de Hoge Mors. Voor wat betreft gezondheidsvoorzieningen is in zowel het Ontwikkelperspectief De Mors als de Gebiedsvisie Vondelkwartier aangegeven dat het bestaande gezondheidscentrum binnen het Vondelkwartier behouden moet blijven en gekeken moet worden naar uitbreiding van deze voorziening. Dit houdt in dat het gezondheidscentrum binnen het Vondelkwartier blijft, maar dat de precieze locatie nog kan wijzigen ten opzichte van de huidige plek.
Er is een schreeuwend tekort aan zorgwoningen. Hebben jullie hier plek voor?	We onderzoeken dit zeker en zien hier kansen voor. Ook op andere locaties van FSD in Leiden.
Door de hoogstedelijke elementen is er geen sprake van geleidelijke overgang van een karakteristiek wijk naar het centrum, i.t.t. wat daarover beweerd wordt, eerder van een clash. Wat is uw reactie?	Juist in aansluiting van de wijk is er gekozen voor een gebouwhoogte van grondgebonden woningen in maximaal vier lagen. Richting de Plesmanlaan loopt de hoogte op, zo dragen we zorg voor een geleidelijke overgang van de wijk naar het centrum. De twee hoogte-accenten zijn t.o.v. de eerdere plannen uit december 2020 verplaatst richting de Plesmanlaan om meer afstand tot de woonbuurt te creëren en wind- en schaduwhinder te minimaliseren.
Is 70 meter een must?	Er is op basis van de randvoorwaarden uit de gebiedsvisie gekeken naar de beste oplossing om het benodigde volume over de kavels te verdelen. Uit deze verkenning is naar voren gekomen dat een slanke toren van 70 meter voor het plan meer kwaliteit biedt dan wanneer dit volume op lagere delen wordt geplaatst. Hierbij gaat het zowel om woonkwaliteit van de nog te realiseren woningen als ook schaduwwerking en ruimte voor het toevoegen van openbare ruimte/groen.
Hoe kunnen we ervoor zorgen dat Leiden niet een "Zoetermeer" karakter krijgt?	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat dit met hoogwaardige architectuur wordt voorkomen.
Hoeveel procent van het te bebouwen oppervlak wordt groen? Wordt daarmee toename van hittestress voorkomen?	We willen zoveel mogelijk (openbaar) groen toevoegen aan het projectgebied. Van de planlocatie (die nu vrijwel geheel verhard is) wordt 55% bebouwd, en van het restant is ongeveer de helft groen. Zo wordt een groot deel van de huidige locatie omgezet in een pocketpark. Daarnaast wordt onderzocht om het Vossiusplein ten westen van ons plan ook om te zetten in een groen park. Zo wordt de toename van hittestress voorkomen.
Is de daktuin publiek toegankelijk?	De daktuinen zijn voor bewoners, niet publiek toegankelijk. Het Pocketpark is wel publiek toegankelijk.
Hoe voorkomen we geluidsoverlast van de gezamenlijke daktuin? Zeker op hoogte gaat dat overlast veroorzaken? Geen feestjes en BBQ's graag.	Het Huishoudelijk Reglement is een aanvulling op de splitsingsakte, waarin nadere regels gesteld kunnen worden over het gebruik van de privé-gedeelten (de appartementen), over de gemeenschappelijke gedeelten (trappenhuis, galerijen, dakterrassen), geluidsoverlast of over



	andere zaken die niet in de splitsingsakte staan. Daarbij wordt de gezamenlijke daktuin omsloten door bebouwing.
Auto's inrit via Vondellaan. Anders is het niet veilig in de wijk. Te veel bewegingen van auto's en bussen etc.	De oorspronkelijke ontsluiting was via de Gerard Brandtstraat. Met de gemeente is ontsluiting via de Vondellaan (technisch) onderzocht i.v.m. veiligheid en toegankelijkheid. Dit blijkt te kunnen worden uitgevoerd en is daarom opgenomen in het ontwerp.
Als deelmobiliteit niet slaagt, hoe voorkom je dat de parkeeroverlast in de wijk toeneemt?	Parkeren voor toekomstige bezoekers wordt inpandig opgelost. De bewoners krijgen geen parkeervergunning om op straat te parkeren. Ook niet voor bezoekersparkeren.
Hoe borgen jullie de bewonersparticipatie. Op een serieuze manier, niet zoals vorige sessie en deze sessie. Vragen en bezwaren worden niet voldoende serieus genomen.	FSD geeft aan graag altijd graag in gesprek te blijven en zullen vragen altijd zo concreet mogelijk beantwoorden.

## 23 juni 2021 – Bewonersavond II

### 1. Beschrijving participatiemoment

De bewonersavond op 23 juni 2021 werd georganiseerd om een ontmoetingskans te bieden aan bewoners en geïnteresseerden. Deze bijeenkomst werd gepland als een reactie op de eerdere beperkingen door de coronasituatie, die een eerdere bewonersavond online dwong. Dit beperkte de mogelijkheid tot directe persoonlijke interactie. Gelukkig bood de recente fysieke bijeenkomst de gelegenheid om in persoon te verbinden. In dit kader werd ook de feedback van de eerste bewonersavond gepresenteerd.

Tijdens de bijeenkomst werden de aanwezigen verdeeld in vier groepen, die rouleerden langs vier verschillende thema's. Hier konden deelnemers hun voorkeuren uiten en keuzes maken over deze thema's. Elke 'tafel' biedt 10 minuten voor een gesprek, waarna een muziekje klinkt en deelnemers naar de volgende tafel gaan. Deze carrousel verloopt in een hoog tempo, maar er is ruimte voor uitloop waarbij eventueel nog kort op een thema kan worden teruggekomen. De 'thematafels' zijn ontworpen om verschillende onderwerpen en aspecten van het stedenbouwkundig plan te bespreken en deelnemers de kans te geven hun inbreng te delen en vragen te stellen. Dit participatiemoment bracht waardevolle gesprekken op gang en leverde inzichten op over de huidige bewoners en hun wensen. Bovendien konden toekomstige bewoners meedenken over de inrichting van hun nieuwe woonomgeving. Deze interactieve avond bood inspiratie en vormde de basis voor verdere betrokkenheid in het participatietraject.

### 2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?

Na de presentatie van het concept stedenbouwkundig plan, vinden er themasessies plaats. Deze sessie wordt op drie verschillende momenten gehouden en duurt ruim een uur, waarbij circa 25 deelnemers hebben deelgenomen. In totaal zijn dus circa 75 bewoners of andere geïnteresseerden de avond bezocht. Een verdeling in doelgroep zoals bij het eerste participatiemoment is niet gemaakt.

### 3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?

Deze bewonersavond was waardevol en inspirerend voor ontwikkelaar en gemeente om met iedereen in gesprek te gaan. Er is een samenvatting gemaakt op basis van de vier thema's die besproken zijn. Deze samenvatting is gedeeld op de website [www.vondel.red](http://www.vondel.red). De belangrijkste opbrengsten daaruit zijn onderstaand verwerkt:

**Landschap:** In de sessie over het landschap werd besproken hoe het nieuwe park van Vondel en De Zwaan eruit zou moeten zien. Bezoekers gaven de voorkeur aan een natuurlijke uitstraling en benadrukten het belang van gevarieerde beplanting. Ze stelden voor om activiteiten voor volwassenen, zoals yoga, fitness, sport en bootcamps, toe te voegen aan het park. Water werd als een belangrijk thema in het ontwerp van de openbare ruimtes genoemd, en er werd gewezen op de behoefte aan duidelijke overgangen tussen privé- en openbare ruimtes.

Alle opbrengsten tijdens participatie uit het landschap zijn in aanmerking genomen bij het ontwerpen van een plan met meer variatie in groenvoorzieningen, inclusief diverse plantensoorten. Bovendien zijn er heldere overgangen gecreëerd tussen privéruimtes en openbare gebieden zoals werd aangegeven door de omwonenden.

**Mede-Opdrachtgeverschap:** Aan de MO-tafel werd het concept van mede- opdrachtgeverschap besproken, waarbij toekomstige bewoners een grote rol hebben in het ontwerp van hun woningen en de gemeenschappelijke daktuin. De interesse in dit proces was groot, wat positief is voor de volgende fases van het mede-opdrachtgeverschap.

Na deze bewonersavond is besloten dit proces met toekomstige bewoners los te koppelen van de reguliere bewonersbijeenkomsten voor de omwonenden. Dit traject is buiten beschouwing van het onderhavige participatierapport gelaten.

**Architectuur en Stedenbouw:** Tijdens de sessie over architectuur konden bezoekers kiezen uit drie verschillende architectuurstijlen voor de woningen aan de Gerard Brandtstraat. De feedback was overwegend positief, met een sterke voorkeur voor de architectuurstijl met rode baksteen, die goed aansluit op de bestaande architectuur in de Lage Mors. Er is ook aandacht besteed aan het verbreden van het profiel van de Gerard Brandtstraat door het toevoegen van een groenstrook en het creëren van een profiel van ruim 22 meter. Deze element blijven de basis van de huidige plannen, evenals het streven naar een zo ruim mogelijk profiel langs de Gerard Brandtstraat, zoals beschreven in de Gebiedsvisie.

**Voorzieningen:** Bij het thema voorzieningen gaven bezoekers aan welke functionaliteiten ze graag zouden zien in de commerciële ruimtes van Vondel en De Zwaan. Ideeën omvatten een "blurring zone" waarbij woningentrees worden gecombineerd met functies zoals een repair café en horeca. Bewoners waardeerden ook een ontmoetingsplek voor buurtbewoners en stelden voorzieningen voor zoals een ijssalon, een sportschool en een boekwinkel voor. In het bestemmingsplan wordt opgenomen welke functies zijn toegestaan, rekening houdend met deze ideeën.

## 20 sept 2021 – 1e ontwerpsessie openbare ruimte

### 1. Beschrijving participatiemoment

Na de vorige sessie (juni 2021) waar meer inzichten zijn verkregen van de wensen van de omwonenden en toekomstige bewoners was het tijd voor de volgende sessie waarin men deze wensen samen kan vertalen in een ontwerpsessie. Tijdens deze sessie zijn FSD en de gemeente Leiden en een groep deelnemers gaan zitten om de openbare ruimte rondom de Motorhuislocatie in coproductie te ontwerpen. Deze ontwerpsessie met de zo genoemde 'werkgroep groene vingers' is de eerste van een traject van 3 sessies. Deelnemers worden verdeeld in vier groepen, elk met hun eigen focusgebied (Vondellaan, Gerard Brandtstraat, Vossiusplein, Pocket park & Paviljoen). Dit maakt het mogelijk om specifieke aandacht te besteden aan verschillende aspecten van de openbare ruimte.

9. **Inrichting Vondellaan:** Voor de Vondellaan lijkt de nadruk te liggen op informeren, omdat de noodzakelijke inrichting met fietspaden en zebra's verkeerskundig al grotendeels vastligt. Deelnemers krijgen meer inzicht in de praktische aspecten van het ontwerp.
10. **Vossiusplein:** Op het Vossiusplein zijn nu veel parkeerplaatsen waar een deel van terug moet komen in de nieuwe openbare ruimte. Tijdens dit participatiemoment zijn opties voor parkeercompensatie besproken met de deelnemers, inclusief waar en hoeveel parkeerplaatsen er gecompenseerd moeten worden.
11. **Gerard Brandtstraat:** Voor de Gerard Brandtstraat zijn verschillende opties voor het profiel van de straat besproken, zoals tweezijdig parkeren, groenstroken en voortuintjes. Dit geeft de deelnemers de mogelijkheid om met verschillende ontwerpkeuzes mee te denken.
12. **Pocketpark:** Voor het pocketpark worden verschillende opties voor de invulling ervan besproken, waarbij de nadruk ligt op coproductie. Deelnemers zijn gevraagd om samen met de ontwerpers creatieve oplossingen te bedenken en beslissen over de uiteindelijke inrichting van het park.

### 2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?

Voor deze sessie zijn omwonenden, stakeholders, gebruikers en nieuwe bewoners uitgenodigd door gemeente en FSD om samen met elkaar om het ontwerp van de openbare ruimte te definiëren.

### 3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?

Van de avond is een verslag gemaakt dat is te vinden via: <https://vondel.red/events/1e-ontwerpsessie-openbare-ruimte/>. Het participatietraject voor **Thema Tafel 1**, met betrekking tot de Vondellaan en de Gerard Brandtstraat, heeft zich gericht op de ontwikkeling en planning van de parkeergarage en andere infrastructurele aspecten in dat gebied. Hier zijn enkele van de opbrengsten en opmerkingen die tijdens dit traject naar voren zijn gekomen:

#### Inrichting Vondellaan:

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt in het plan?
De mogelijkheid om de parkeergarage via de Vondellaan te ontsluiten is onderzocht en lijkt haalbaar onder bepaalde voorwaarden.	Dit is nu uitgangspunt voor het definitieve geconsolideerde stedenbouwkundig plan/ontwikkelplan. Daardoor is er minder verkeersbeweging in de Gerard Brandtstraat en meer ruimte voor groen aan de kop van het park Kweeklust. Dit doordat men direct vanuit de Vondellaan de parkeergarage in kan rijden.
Kan de Vondellaan een 30km zone worden? Dit is een wens van bewoners want er wordt hier (te) hard gereden.	Dit is nader onderzocht. Zie 2 <sup>e</sup> ontwerpsessie openbare ruimte voor uitgebreid antwoord.
Waarom wordt er een 3-laagse parkeergarage gebouwd als er woningen worden gebouwd zonder dat zij een vergunning krijgen?	Ook bezoekersparkeren vindt plaats in de garage.
De Vondellaan moet een groene straat worden, Voorkeur voor laanprofiel met 3 rijen aan bomen. Maar houdt rekening met zicht/veiligheid bij plaatsing bomen en groen in de middenberm.	Er komt geen langspaarkeerplekken aan de nieuwbouwzijde, maar in plaats daarvan een ruim groenvak met daarnaast een trottoir, laad en loszone, en bushalte.
Aan de Vondellaan komen ook voorzieningen. Komen mensen daar dan niet met de fiets?	Er komen beperkte fietsparkeervoorzieningen op het trottoir. Bezoekers dienen op het trottoir af te stappen om hun fiets te parkeren.
Bushalte niet samenvoegen met inrit naar parkeergarage.	Is uit het ontwerp gehaald en zijn nu aparte onderdelen.
Meer volwaardig groen langs de Vondellaan/ huidige bomen zijn maar kleine sprietjes die niet verder aanslaan/ ontwikkelen.	Er wordt gewerkt met het handboek openbare ruimte waarbij eisen gesteld wordt aan de minimale grootte. Daarbij zijn de bomen meestal 7 á 10 jaar oud en geen sprietjes.

De opbrengsten van dit participatietraject zullen worden gebruikt om de verdere ontwikkeling en planning van het project aan te passen en rekening te houden met de input en zorgen van de betrokken gemeenschap en belanghebbenden.

#### Gerard Brandtstraat

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt in het plan?
Groen maar wel rekening houden met nieuwe bewoners in het Zuidblok, zodat ze wel nog daglicht hebben. En perkjes die je bewoners kunnen adopteren. Niet te hoog groen i.v.m. licht voor bewoners	Deze ideeën zijn geadopteerd in het plan. De groene voorzones worden privé-zones voor de woningen. Bij voorkeur worden in de VVE regels afspraken vastgelegd over de inrichting die hier op zijn geïnspireerd.
Langsparkeren voor bezoekers van Vondel en De Zwaan	Dit is niet verwerkt in het plan. Bezoekers parkeren inpandig. Er komen geen langspaarkeervakken in de Gerard Brandtstraat.
Waterpartij en kinderspeeltuin, bank plekken, dat het uitnodigt om met de burens te gaan praten bijv., ontmoetingen	Daar is het pocketpark beter voor geschikt.

Grint voetpad met groen eromheen	Het nieuwe trottoir is hier ontsluiting van de woningen. Dit wordt conform het handboek openbare ruimte reguliere verharding.
----------------------------------	---

Hier zijn de opbrengsten en opmerkingen van thema 3, zoals gegeven door deelnemers van groep 1 en groep 2:

#### Compensatie parkeerplaatsen Vossiusplein:

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt in het plan?
Op basis van parkeertellingen uit 2019, 2020 en 2021 kan gesteld worden dat er een overschot is van 43 plekken. Hetgeen betekent dat er binnen het gebied 51 moeten terugkomen. Er zijn verschillende mogelijkheden voor de compensatie van deze parkeerplekken in de Mors in kaart gebracht en voorgelegd aan de deelnemers. Door de deelnemers is aangegeven dat zij een voorkeur hebben voor compensatie op locatie 1 aan de linkerzijde van de Muiderkringflat. Maar ook één rij te behouden aan de rechterzijde voor de Muiderkringflat en daar met name mindervalide plekken en elektrisch laden plekken plaatsen.	Dit zijn de locaties die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen als 'Groen-Parkeren'. Het zoekgebied is groot genoeg om 51 parkeerplaatsen te realiseren. Zie 25 november 2021 – Bewonersbrief Vondelkwartier – Compensatie parkeerplekken Vossiusplein.
Bij het toevoegen van parkeerplekken ervoor zorgen dat het niet alleen een versteend plein met parkeerplekken wordt, maar ook wel gecombineerd met groen.	Het zoekgebied voor de parkeerplaatsen is bewust iets groter zodat parkeerplaatsen naast bestaande bomen gerealiseerd kunnen worden. Zo hoeven naar huidig inzicht geen kapvergunning plichtige bomen te wijken.
Materiaalkeuze van belang is i.v.m. toegankelijkheid rollator e.d.	Zal rekening mee gehouden worden bij de verdere uitwerking.
Veilige verkeerssituatie creëren voor ontsluiting van het fietspad dat uitkomt op de Gerard Brandtstraat.	Zit nu in het plan met een drempel in de Gerard Brandtstraat waardoor snelheid van auto's verminderd en de ontsluiting van het fietspad extra opvalt.
Door een bewoner van de Muiderkringflat werd expliciet aangegeven om 30 parkeerplekken aan het Vossiusplein te behouden. Advies om parkeerbehoefte vanuit de Muiderkringflat verder te onderzoeken.	De te compenseren plekken zijn gebaseerd op een telling van de feitelijke situatie op het huidige Vossiusplein. Hierin is de behoefte van de Muiderkringflat dus meegenomen. Daarnaast is een enquête onder de Muiderkringbewoners uitgeschreven om hun mening te vragen over de compensatie rond hun gebouw. Dit is als apart participatiemoment omschreven.

#### Pocketpark

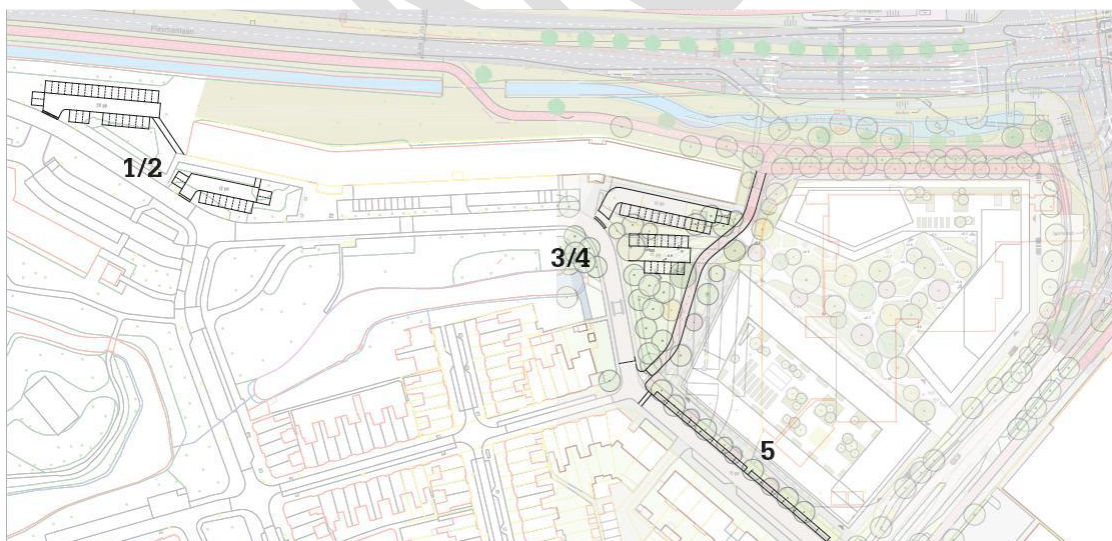
Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt in het plan?
Deelnemers geven de volgende aandachtspunten voor het Vossiusplein: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zorgen voor voldoende schaduw door het toevoegen van bomen.</li> <li>- Voorkeur voor speelaanleidingen in plaats van speeltoestellen.</li> <li>- Positieve reactie op lichte hoogteverschillen binnen het gebied en het idee van een wadi bij zware regenval.</li> <li>- Meer diverse beplanting, inclusief waardplanten, drachtplanten en inheemse planten, en het planten van volgroeide bomen voor een robuuste groenbeleving.</li> </ul>	Uit deze bijeenkomst is de volgende lijst van ambities, geformuleerd, die als uitgangspunt dienen voor de verdere uitwerking: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zoveel mogelijk groen toepassen</li> <li>- Regenwater vasthouden</li> <li>- Verkoeling bieden</li> <li>- Biodiversiteit en natuurwaarden versterken</li> <li>- Gezondheid bevorderen</li> <li>- Autoverkeer beperken</li> <li>- Fietsroute inpassen</li> <li>- Sport- en spelgelegenheid bieden</li> <li>- Ontmoetings- en verblijfsruimte creëren</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behoeftte aan een ruigere plek waar kinderen kunnen ontdekken, met mogelijkheden voor huttenbouw.</li> <li>- Behoud van zoveel mogelijk groen en bomen, vooral aan de Gerard Brandtstraat.</li> <li>- Verbetering van de verbinding tussen Kweeklust en Vossiusplein door het aanleggen van paden.</li> <li>- Benutten van de enige plek voor ontmoeting tussen oud en nieuw.</li> <li>- Toevoegen van vuilnisbakken.</li> </ul>	
<p>Pocketpark: Voor het pocketpark geven deelnemers de voorkeur aan een tuingevoel met inheemse planten, voornamelijk bloemen, en af en toe een boom. Het moet duidelijk een scheiding vormen met het Vossiusplein.</p>	<p>Pocketpark is het park tussen het noord- en zuidblok. Het Vossiusplein is ten oosten van de bebouwing waar onder meer de parkeerplaatsen op maaiveld staan. Het Vossiusplein loopt weer door in park Kweeklust. Het Pocketpark wordt meer ingericht als een soort binnentuin die voor iedereen toegankelijk is. Het Vossiusplein wordt meer ingericht voor speelaanleidingen en andere voorzieningen als afvalinzameling.</p>

## 25 november 2021 – Bewonersbrief Vondelkwartier – Compensatie parkeerplekken Vossiusplein

### 1. Beschrijving participatiemoment

De gemeente heeft na overleg met Portaal en de bewoners van de flats aan de Jan Luykenlaan en Muiderkring een brief gestuurd. Daarin is het voorstel opgenomen zoals ook is getoond tijdens de eerste ontwerpessie aan de deelnemers. In de brief is aangegeven dat bewoners tijdens een aantal telefonische spreekuren en per mail hun voorkeur/aandachtspunten mee konden geven aan de gemeente.



Figuur 4 Verschillende mogelijkheden voor compensatie parkeren Vossiusplein in De Mors

### 2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?

Van de bewoners van de flats hebben in totaal 18 bewoners gereageerd.

### 3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?

Vanuit het parkeeronderzoek uit voorgaande jaren, waarbij in september dit jaar een aanvullende telling heeft plaatsgevonden, is naar voren gekomen dat er 51 parkeerplekken moeten terugkomen t.o.v. de 94 plekken die het Vossiusplein nu heeft. De uitkomst was een grotere voorkeur voor locaties 3, 4. Vanuit de bewoners van de Gerard Brandtstraat e.o. is tijdens de 1e ontwerpssessie aangegeven dat zij geen voorkeur hebben voor locatie 5. Om voldoende compensatie parkeren te realiseren heeft de gemeente een voorkeur voor locatie 1: deze ligt het minst in het zicht van bewoners en kan voorzien in een groter aantal plekken om zodoende meer te kunnen vergroenen bij het Vossiusplein. Bovenstaande input wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het ontwerp, welke nog niet is vastgesteld. De bewoners van de flats zullen geïnformeerd worden over het vervolg.

Voorstel is om via bestemmingsplan locatie 1, 2, 3 en 4 te wijzigen van bestemming 'groen' naar bestemming 'groen met parkeren'. Locatie 2 is niet gewenst maar mogelijk toch nodig opdat het streven is de parkeerplaatsen te realiseren zonder dat er kapvergunning plichtige bomen moeten wijken.

## 08 dec 2021 – 2e ontwerpssessie openbare ruimte

### 1. Beschrijving participatiemoment

De bewonersavond op 8 december 2021 stond in het teken van de buitenruimtes rondom het project Vondel en De Zwaan. Tijdens deze avond blikken FSD en de gemeente terug op de afgelopen maanden waarin men samen met de bewoners, de landschapsarchitect en de gemeente in dit thema is gedoken. Tijdens deze sessie worden de resultaten besproken. De bewonersavond heeft tot doel om de verschillende belanghebbenden te informeren, meningen te verzamelen en feedback te krijgen over de plannen voor de buitenruimtes, de Vondellaan en de Gerard Brandtstraat.

Deze bewonersavond vond door COVID-19 online plaats. Om toch voor een zo interactief mogelijke sessie te zorgen was het mogelijk via Zoom of YouTube vragen te stellen of opmerkingen over het plan bespreekbaar te maken.

De deelnemers kunnen over specifieke onderwerpen hun voorkeur uiten over de inrichting van het landschap rondom project Vondel en De Zwaan. Ook het onderwerp parkeren wordt behandeld en er wordt ingegaan op duurzaamheid (hittestress, biodiversiteit, en een gezonde stad). Het voorlopig ontwerp is gepresenteerd aan de hand van vier thema's: natuur inclusief, biodiversiteit, bomenbeplanting en meubilair. Op deze presentatie kon worden gereageerd via de chat.



### 2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?

De doelgroepen van deze sessie zijn de bewoners van het projectgebied, overige geïnteresseerde stakeholders en toekomstige bewoners en bezoekers van het projectgebied. De YouTube video is inmiddels meer dan 100 keer bekeken en is nog steeds beschikbaar via: <https://vondel.red/events/2e-ontwerpssessie-openbare-ruimte-motorhuislocatie-8-december-2021/>

### 3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?

Het uitgebreide verslag van het participatiemoment is ook terug te vinden via de voornoemde link. Over het algemeen waren omwonenden en geïnteresseerden blij te zien dat veel van de input van de vorige ontwerpessie was verwerkt in het ontwerp. Onderstaand zijn de belangrijkste opbrengsten benoemd en is aangegeven op welke wijze dit wel of niet is verwerkt in de plannen.

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt in het plan?
In november 2021 zijn de bewoners van de flats aan de Jan Luykenlaan en Muiderkring geraadpleegd over hun voorkeurslocatie voor parkeercompensatie.	Op basis daarvan is een nieuwe variant/plattegrond gevormd. Dit wordt verder uitgewerkt op tekening zodat het goed binnen het gebied past.
Wens voor een ontsluiting van de parkeergarage direct op de Vondellaan is nader onderzocht. Dit blijkt mogelijk, maar hierdoor moet wel de bus gaan halteren op de rijbaan.	Er blijft onvoldoende ruimte over voor bushaltekomen waar de bus buiten het autoverkeer kan staan. Uit een aanvullende verkeersstudie blijkt dat het halteren op de rijbaan ook voldoende verkeersveilig is en ook voor de RAV geen nadelige gevolgen heeft.
<p>Ambities vanuit participatie</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zoveel mogelijk groen toepassen</li> <li>2. Regenwater vasthouden</li> <li>3. Verkoeling bieden</li> <li>4. Biodiversiteit en natuurwaarden versterken</li> </ol>	<p>Wijze waarop deze zijn verwerkt in het voorlopig ontwerp:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het huidige boombestand is conditioneel helaas niet allemaal even sterk. Veel bomen zijn klein en conditioneel slecht. De bomen op het parkeergedeelte van het Vossiusplein zullen zoveel mogelijk worden gespaard. Door het plan moeten circa 43 bomen wijken, maar binnen het plan komen er circa 93 terug met meer diversiteit in soorten. Er wordt ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> meer groen aangelegd dan dat er nu is. Dat is gedeeltelijk op de Motorhuislocatie zelf en daarnaast op het Vossiusplein.</li> <li>2. Binnen het Vossiusplein en Pocketpark worden in de groenzone verschillende hoogtes/verdiepingen toegepast. Dit is vergelijkbaar met een Wadi, een verdiepte plek waar water kan bezinken in de ondergrond.</li> <li>3. Meer bomen geeft meer schaduw en daarmee verkoeling.</li> <li>4. Bij een natuur inclusief ontwerp wordt ruimte geboden voor diverse diersoorten. De kwaliteiten worden door middel van beplanting en reliëf geboden. Zo worden o.a. beplanting tegen de gevel, nestvoorzieningen en boomsoorten als heesters toegepast. Binnen het profiel van de Gerard Brandtstraat wordt gekeken naar bredere groenstroken waarbij kleurrijke vasten planten gebruikt worden die belangrijk zijn voor vogels, vlinders en insecten.</li> </ol>
<p>Overige Ambities vanuit participatie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gezondheid bevorderen</li> <li>- Autoverkeer beperken</li> <li>- Fietsroute inpassen</li> </ul>	Een aantal oversteekplaatsen zijn vormgegeven dat voetgangers geen voorrang hebben. Dit is doorgaans veiliger. Fietsers moeten op rechte wegvakken van 50 km/u altijd uit de voorrang geplaatst worden, anders is dit onveilig. Voor de oversteek bij de verbinding naar het Pocketpark, waar ook

	beide bushaltes gelegen zijn, wordt een zebra voorgesteld.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sport- en spelgelegenheid bieden</li> <li>- Ontmoetings- en verblijfsruimte creëren</li> </ul>	Hier zijn locaties voor aangewezen in het ontwerp. Dit wordt in een volgende fase verder uitgewerkt.
Wellicht leuk om een dennenboom te plaatsen in het pocketpark.	Aangezien een dennenboom niet helemaal past binnen de inheemse soorten voor dit gebied zal deze kans vrij klein zijn.
Er is weerstand vanuit de Muiderkring dat het groen rondom hun flat nu wordt opgeofferd ten faveure van extra groen rondom het nieuwe gebouw. Waarmee de Muiderkringflat straks volledig omzoomd wordt door parkeren.	In de plannen zijn via de bewonersbrief d.d. 25 november alleen nog maar de plekken bepaald. De inpassing van de parkeerplekken op die locaties moet nog uitgewerkt worden. En daarbij wordt behoud van zo veel mogelijk groen als uitgangspunt genomen.
Dat de Zorgen over de parkeeroverlast van Naturalis bezoekers.	Door minder parkeerplekken terug te brengen dan er nu op het Vossiusplein zijn, hoopt men de aantrekkelijkheid van deze locatie voor Naturalis publiek te verlagen. Daarnaast wordt betaald parkeren ingevoerd en wordt er een parkeergarage gebouwd bij Naturalis waardoor bezoekers in de toekomst daar zullen parkeren.
De parkeerplaatsen aan het Vossiusplein zouden wellicht meer laadpalen worden, zoals besproken tijdens de 1ste sessie, zodat hier minder overlast van uitlaatgassen is.	De intentie is om daar ook laadpalen toe te staan. Deze worden geplaatst door laadpaal exploitanten. Gemeente kan vervolgens vergunning verlenen na een aanvraag van een exploitant.
De parkeeroplossing waarbij parkeerplekken dicht tegen de Muiderkring geplaatst worden verdient een mooiere/betere uitwerking.	Bij de uitwerking van het DO wordt aandacht besteed aan de inpassing van parkeerplaatsen.
Tot slot ook jammer dat het 30 km/u niet toegepast wordt op de Vondellaan. Is dit aantal kruisingen niet een belangrijk argument om toch een 30 kilometer per uur zone in te stellen? In de praktijk zal de 50 kilometer per uur nauwelijks haalbaar zijn met al deze kruisingen in combinatie met de te verwachten verkeerstoename.	<p>Op dit moment is in het gemeentelijke beleid de Vondellaan tussen Plesmanlaan en Lage Morsweg gecategoriseerd als een 50 km/u weg. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal nogmaals bestudeerd worden of het een 30 km/u weg kan worden. Maar de kans hierop is klein.</p> <p>De Vondellaan is een wijkverzamelweg die vanwege de structuur veel ontsluitingen kent. Nabij de Plesmanlaan wordt deze steeds drukker met meer dan 6.000 autobewegingen per dag. In principe zal de inrichting zoals de Vondellaan nu is vormgegeven en ontworpen niet gaan wijzigen bij eventuele invoering van 30 km/u. Daar is de verkeersintensiteit te hoog voor.</p> <p>Bij de overweging om 30 km/u in te voeren is een belangrijk aandachtspunt dat automobilisten massaal het 30 km/u limiet negeren. Mede omdat de politie weigert te handhaven op wegen zonder correcte inrichting passend bij de snelheidslimiet. Met klachten en schijnveiligheid tot gevolg. Daarnaast is op de Vondellaan de RAV gevestigd, welke een maatschappelijk belang heeft om korte uitruktijden in de gehele regio Holland Rijnland te behalen bij prio 1 oproepen. Verlaging van de maximumsnelheid ligt daarmee niet voor de hand op basis van</p>



	het huidige verkeersbeleid en de belangen van de RAV.
Een middenberm is toch niet nodig als de Vondellaan toch een 30 km per uur weg wordt?	In 30 km/u zones waar weinig verkeer rijdt (minder dan 5.000 á 6.000 autobewegingen per dag) klopt het dat een middenberm niet nodig is. Op de Vondellaan, vooral het laatste deel tot aan de Plesmanlaan, wordt in de toekomst ruim drukker dan 6.000 autobewegingen per dag. Dan is een voorrangregeling en het scheiden van gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer noodzakelijk. Alhoewel een middenberm niet verplicht is bij standaard inrichting van wegen met dergelijke intensiteiten, is voor de afwikkeling van uitwisselend verkeer met zijstraten een middenberm noodzakelijk. En de Vondellaan willen we graag een groen en uitnodigend karakter geven. In het ontwerp met drie rijen bomen. De middenberm verbetert ook de oversteekbaarheid.
Hoe wordt voorkomen dat de Jacob Catslaan de doorvoerlaan van de toekomstige parkeerders tussen de Muiderking en de Jan Luykenlaan gaat worden? Worden daarvoor eventueel nog extra voorzieningen getroffen in de vorm van verkeersontmoedigende maatregelen?	Wij verwachten dat de meeste auto's die op dit parkeerterrein gaan parkeren zullen rijden via de Cruquiuslaan /Jan Luykenlaan komende vanaf de Dr. Lelylaan, of via de Vondellaan/ Gerard Brandtstraat/ Muiderkring komende vanaf de Plesmanlaan. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig in de Jacob Catslaan hiervoor.
De gebiedsvisie geeft aan: "Voor alle bouwblokken geldt dat de begane grond een minimale hoogte heeft van 4,5 meter, passend bij de functie die erin komt." Daarnaast wordt in de visie enkel gesproken over de Gerard Brandtstraat als 'groene woonstraat'. Dit lijkt tegenstrijdig. Is de plintheogte ook van toepassing op de woningen aan de Gerard Brandtstraat?	Vanuit de wens voor grondgebonden woningen en voordeuren op maaiveld is het logisch om ter plaatse van grondgebonden woningen een plint lager van 4,5m toe te staan die past bij de woonfunctie.

### 30 maart 2022 – Bewonersavond III

#### 1. Beschrijving participatiemoment

Op 30 maart 2022 heeft de derde bewonersavond van het project Vondel en De Zwaan bij The Field in Leiden plaatsgevonden. Tijdens deze avond wordt er teruggekeken naar de bewonersbijeenkomst van 23 juni 2021 op onder meer: de zorgen over parkeren en verkeersveiligheid; duidelijkheid over de voorkeur van architectuurstijl; aandacht voor de verbinding met de wijk; openbaar toegankelijk buitenruimte; werkgroep groene vingers; aan de slag met medeopdrachtgeverschap en; zorgen van bewoners over de hoogteaccenten en massa.

Tijdens deze sessie worden de veranderingen gepresenteerd ten opzichte van de voorgaande bewonersavond. Deze veranderingen die voornamelijk voortkomen vanuit eerdere participatie, kunnen als volgt worden samengevat:

1. Vossiusplein gedeeltelijk vergroenen en straatparkeren gedeeltelijk elders compenseren.
2. Omdat er zorgen zijn over de verkeersveiligheid, ontsluiten we de parkeergarage via de Vondellaan. Vondellaan wordt ook vergroend met een middenberm.
3. Voorkeur voor lichtrode baksteen met bijzonder metselwerk.
4. Hoogteaccenten verplaatst om zonshaduwwerking en windhinder te voorkomen en zichtlijnen vanuit binnenstad te optimaliseren.

5. Om de verbinding met de wijk te versterken, komen er meer voordeuren aan de Gerard Brandtstraat en een levendige plint met veel voorzieningen en werkplekken aan de Vondellaan en Plesmanlaan.
6. Er wordt geïnvesteerd in openbaar toegankelijk groen.

De laatste stand van zaken is in detail gepresenteerd aan vier tafels met de volgende vier thema's:

- Stedenbouw en landschap
- Architectuur en woningen
- Programma en voorzieningen
- Proces en planning

Bij elke tafel stonden verschillende deskundigen op dat gebied vanuit de Gemeente Leiden, (landschap)architect Rijnbout, planologisch adviseur KuiperCompagnons, Oranjestate Vastgoed (commercieel) en Proper makelaardij (wonen). Om zo de omwonenden en toekomstige bewoners zo goed mogelijk te informeren over het plan.

## **2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?**

De belangrijkste doelgroep van deze bewonersavond zijn de mensen die in de directe omgeving van het project wonen en de toekomstige bewoners die hier willen gaan wonen. Verder zijn er deskundige aanwezigen die het plan met hun expertise kunnen toelichten. De betrokkenheid van de gemeenschap helpt om de plannen te verfijnen en aan te passen aan de behoeften en zorgen van de bewoners en andere belanghebbenden. De avond is door circa 80 mensen bezocht.

## **3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?**

Een verslag van de avond en een samenvattende video is te vinden via:

<https://vondel.red/events/bewonersavond-30-maart-2022/>. Hier zijn ook alle vragen gedocumenteerd en beantwoord. De opbrengst van dit participatiemoment kan als volgt worden samengevat op basis van de besprekingen bij de verschillende thematafels:

### **Landschap:**

1. Overwegend positieve reacties op het landschapsontwerp, vooral met betrekking tot de vergroening rondom het plan en de fietsaansluiting naar de binnenstad.
2. Zorg geuit over windhinder, wat aangeeft dat dit een aandachtspunt is voor verdere uitwerking. Uit het windhinderonderzoek bij het ontwerp bestemmingsplan blijkt dat dat er geen gevaarlijke of onacceptabele situaties zijn. Wel kunnen op een aantal plekken geen terrassen of ingangen gesitueerd worden, omdat het daar te hard kan waaien. Daar kan bij de uitwerking van het ontwerp goed rekening mee gehouden worden.
3. Wens uitgesproken om inspraak te krijgen in de inrichting van groene stoepen.
4. Vragen gesteld over de oplossing voor parkeren in het gebied en de voorkeuren van de deelnemers. Deze zullen in de volgende fasen van de planvorming gedetailleerder worden uitgewerkt.

### **Architectuur:**

5. Overwegend positieve reacties op de visuele presentatie van het architectuurplan via maquettes.
6. Discussie over de wisseling van de 40m en 70m toren op het noordblok, met gemengde reacties. Sommige deelnemers waarderen de verbeterde zichtlijnen vanuit de binnenstad, terwijl anderen zich zorgen maken over de zon- en schaduwwerking.
7. Bezonningsfilmpjes werden gebruikt om inzicht te geven in de effecten van de torenwissel. Daaruit blijkt geen overschrijding van normen.

### **Programma en commerciële voorzieningen:**

8. Zorgen geuit over het grote aandeel vrijesectorwoningen (10%) ten opzichte van sociale sector (30%) en middeldure sector (60%). De wijk ziet graag een nog groter aanbod gereguleerde woningbouw. Echter heeft na deze bewonersbijeenkomst de doorrekening van de haalbaarheid van het plan in relatie tot de nieuwe marktomstandigheden ertoe geleid dat er een aangepast programma aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Met een groter aandeel sociale woningen (35%), maar ook met een groter aandeel vrije sector (30%). Het middeldure aandeel is van 60% naar minimaal 30% gegaan, verdeeld in minimaal 20% betaalbare koop en 15% middeldure huur.

- Ideeën en suggesties voor commerciële ruimten werden positief ontvangen en zullen verder worden uitgewerkt in de volgende fase.

#### **Proces en planning:**

- Bespreking van de planning met de aanwezigheid van deskundige.
- Deelnemers hadden veel vragen over de planning en het proces, en deze werden beantwoord door de deskundige.
- Deelnemers kregen gedetailleerde plannings om mee naar huis te nemen.

#### **Vervolg**

De gepresenteerde planning is niet meer gehaald. Door ontwikkelaar en gemeente is hard gewerkt om tot een haalbaar plan te komen binnen de nieuwe marktomstandigheden waarbij de bouwkosten zijn gestegen en de opbrengsten zijn gedaald. Hierbij is alleen het programma en de vorm van de bouwmassa aangepast. Dat moet zorgen voor meer opbrengsten en lagere kosten, zodat de andere onderdelen van het plan, zoals de buitenruimte, overeind kunnen blijven. Dat is gelukt.

Het volume en de hoogtes zijn gelijk gebleven, maar de niet haakse hoeken zijn verdwenen. Dit maakt een eenvoudigere bouwmethode mogelijk zonder dat dit afbreuk hoeft te doen aan de architectuur. Daarbij is ook de huidige vorm architectonisch hoogwaardig te ontwerpen. Het definitieve geconsolideerde stedenbouwkundig plan/ ontwikkelplan is bij de volgende participatieavond op 8 november 2023 gepresenteerd.

### **27 mei 2022 – Gesprek met bewoners Gerard Brandtstraat**

#### **1. Beschrijving participatiemoment**

Los van alle bewonersavonden is er uitgebreid contact geweest met diverse buurtbewoners, met name met diegenen die aan de Gerard Brandtstraat wonen, aangezien deze straat grenst aan Vondel en De Zwaan. Bewoners hebben hierom verzocht en FSD en Gemeente wilden graag hun inzichten en opmerkingen in het plan verwerken.

#### **2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?**

Een vertegenwoordiging van inwoners aan de Gerard Brandtstraat.

#### **3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?**

De volgende belangrijke punten zijn naar voren gekomen die de bewoners van de Gerard Brandtstraat graag gewijzigd zien in het ontwerp:

- Een grotere setback aan de Gerard Brandtstraat na de derde verdieping.
- De voordeuren van het Zuidblok aan de Gerard Brandtstraat.
- Het doortrekken van woningen aan de Gerard Brandtstraat, met als resultaat een vermindering van de commerciële ruimte.

Alle bovengenoemde punten zijn opgenomen en verwerkt in het huidige ontwerp.

### **9, 16 en 23 mei 2022 – Kinderparticipatie**

Op 9, 16 en 23 mei is FSD langs basisscholen uit de Lage Mors geweest om te inventariseren wat de kinderen terug willen zien in de speeltuin van Vondel en De Zwaan. Het was een gemakkelijke middag waarin kinderen door middel van tekeningen lieten zien wat zij graag leuk vinden in een speeltuin.



*sfeerimpressie kinderparticipatie*

## 2 juli 2022 – Projectenmarkt

### 1. Beschrijving participatiemoment

Op 2 juli 2022 organiseerde de gemeente Leiden en Incluzio, de welzijnsorganisatie die actief is in de Mors, een wijk/projectenmarkt. Omdat er in de wijk veel initiatieven zijn en er veel bouwprojecten in voorbereiding/uitvoering. Onder bewoners van de wijk is behoefte aan informatie. Er is participatie over de individuele projecten, maar mensen missen het overzicht van de optelsom van al deze projecten en wat dit betekent voor de wijk. Dit overzicht van projecten is bij wijze van proef geboden in de vorm van een projectenmarkt waar ook de ontwikkelaar van Vondel en De Zwaan met haar plan stond.

## 2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?

De projectenmarkt is goed bezocht door bewoners uit de Mors en omliggende wijken. Precieze aantallen en achtergronden zijn niet bekend.

## 3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?

FSD is aanwezig geweest en is in gesprek gegaan met de buurt. Het participatiemoment heeft een informatief karakter en geeft omwonenden meer inzicht en achtergrond bij wat er allemaal gebeurt in de wijk.

## 8 november 2023 – Bewonersavond IV

### 1. Beschrijving participatiemoment

Op 8 november heeft de vierde bewonersavond van het project Vondel en De Zwaan bij The Field in Leiden plaatsgevonden. De laatste bewonersavond was op 30 maart 2022 dit had te maken dat het oude plan voor FSD financieel niet meer haalbaar was. De gemeente en FSD hebben samen onderzocht op welke wijze het plan weer financieel haalbaar kan worden met behoud van de kwalitatieve uitgangspunten uit de gebiedsvisie en de opbrengsten uit de participatie. Tijdens deze avond is het geconsolideerde stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de bewoners door middel van 4 thema tafels; landschap, woonprogramma, procedure en stedenbouw en mobiliteit. Daarbij is ook aandacht besteed aan de opbrengsten uit de eerdere participatie die zijn verwerkt in het nieuwe plan. Deze bewonersavond had een informerend karakter waarin de buurt nog de laatste plannen kon inzien voordat het ontwerp bestemmingsplan eind 2023 ter inzage gaat.

Om de omwonenden en toekomstige bewoners zo goed mogelijk te informeren over het plan stonden bij elke tafel verschillende deskundigen van Gemeente Leiden, architect van Architectenkombinatie en planologisch adviseur KuiperCompagnons. Er was veel interesse, bijvoorbeeld hoe een zienswijze ingediend kan worden op het bestemmingsplan. De deskundige hebben uitgelegd hoe dit in zijn werking gaat.

### 2. Wie hebben aan dit participatiemoment deelgenomen?

De doelgroep waar deze bewonersavond op gericht is zijn de bewoners uit de directe omgeving van het project en de toekomstige bewoners. De gemeente heeft door middel van flyers en de website toekomstige bewoners en bewoners uit de Hoge en Lage Mors, Transvaal en het Pesthuis uitgenodigd.

Uit het verleden is gebleken dat de bewonersavonden van Vondel en De Zwaan drukbezocht zijn, daarom hebben FSD en de gemeente besloten om 2 sessie te houden. Belangstellende konden zich aanmelden voor één van de twee sessies. In totaal hebben circa 90 belangstellende mensen de bewonersavond bezocht. Aan de tweede sessie van de avond heeft wethouder Terpstra deelgenomen en om een welkomstwoord te houden.

### 3. Opbrengst van participatiemoment en op welke wijze is dit verwerkt in het plan?

Veel van de onderwerpen die besproken zijn aan de verschillende thema tafels zijn ook al aan bod gekomen op andere avonden en daarmee bovenstaand al toegelicht. Een verslag is te vinden via: [#link toevoegen#](#). Nieuwe onderwerpen of onderwerpen waar extra aandacht voor was zijn onderstaand samengevat.

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt?
<b>Landschap:</b> Er is meermaals gevraagd hoe het parkeren opgelost gaat worden, de angst leeft dat de parkeerdruk zal stijgen zodra het Vossiusplein opgeheven zal worden.	Er worden circa 51 parkeerplaatsen gecompenseerd in de buurt rond de Muiderkring, daarnaast kunnen bezoekers van de woningen parkeren in de garage.
Zorg geuit dat het Pocketpark niet alleen gebruikt wordt door fietsers en voetgangers, maar ook door bestelbussen.	Er is in het ontwerp aan de Vondellaan een laad en loslocatie ingepast waar bestelbussen mogen parkeren. Het Pocketpark is alleen bedoeld voor voetgangers en fietsers en niet voor auto's.

<b>Opbrengst van participatiemoment?</b>	<b>Op welke wijze is dit verwerkt?</b>
Bewoners van de Gerard Brandtstraat hebben aangegeven nu hun minicontainers aan de kant van het Motorhuis te plaatsen.	Bij het verder uitwerken van het ontwerp zal hier ook rekening mee gehouden moeten worden.
<b>Woonprogramma:</b> De woningen zijn marktconform, maar mensen schrikken soms van de prijs met vierkante meter.	De woningen van de betaalbare koop zitten ruim onder de NHG-grens zoals deze landelijk is ingesteld en passen binnen het kader van de Gebiedsvisie.
De zorg is geuit dat de trillingen tijdens het hien zorgen voor scheuren bij de jaren 30 woningen.	Dit is een aandachtspunt waar rekening mee gehouden moet worden tijdens de bouw.
Hoe beïnvloed de hoeveelheid woningen die gerealiseerd worden bij Vondel en De Zwaan de andere ontwikkellocaties? In het Ontwikkelperspectief De Mors is aangegeven dat er circa 1.000 woningen worden gerealiseerd in het Vondelkwartier.	In het Raadsvoorstel voor de Gebiedsvisie is opgenomen dat de plannen voor Vondel en De Zwaan en de Mercedeslocatie samen 800-1.000 woningen zijn. Ten opzichte van de plannen die er toen lagen zijn er nu iets meer woningen in Vondel en e Zwaan geprogrammeerd. Het volume is gelijk gebleven, maar de woningen zijn iets kleiner geworden. Bij volgende plannen zal onderzocht worden hoeveel woningen er nog bijgebouwd kunnen worden. Dit is onder meer afhankelijk van de verkeersaantrekkende werking.
Kunnen Leidenaren voorrang krijgen bij de verkoop en verhuur van de woningen?	Dat is nu nog geen onderdeel van de gemaakte afspraken met de ontwikkelaar en dat kan de gemeente binnen het huidige beleid ook niet afdwingen. Indien gewenst kan de gemeenteraad de ontwikkelaar wel vragen om hier bij de marketing rond de verkoop en verhuur rekening mee te houden.
<b>Procedures:</b> Er is bezorgdheid op overlast door een jarenlange bouwput in het projectgebied. De ontwikkelingen volgen elkaar op.	De mate van overlast moet passen binnen gestelde normen en wordt getoetst bij Omgevingsvergunning.
Uit het Winderonderzoek blijkt dat op 1 plek in het Pocketpark aan de zijde van het Vossiusplein het klimaat slecht is om langdurig zitten.	Op deze plek komt ook geen verblijfsgebied. Op de kaart is ook te zien dat 95 procent van het Pocketpark een goed klimaat heeft om langdurig te zitten.
Een aantal aanwezigen vindt het jammer dat er niet meer geparticipeerd is over de wijzigingen in het stedenbouwkundig model na de zomer van 2022. De torens zijn qua vorm aanzienlijk gewijzigd. Het programma is gewijzigd en er is een nieuwe architect.	Voor het niveau van het bestemmingsplan is 'slechts' het gepresenteerde geconsolideerd stedenbouwkundig model nodig is. Architectuur en uitwerking van de gevel vindt later plaats, waarbij de Gebiedsvisie en opbrengsten uit de participatie leidend zijn. De voorgenomen programmawijziging en het stedenbouwkundig model zijn wel gepresenteerd aan een aantal vertegenwoordigers van de wijk in het stakeholderoverleg van 27 maart 2023.
<b>Stedenbouw en Mobiliteit:</b> De zorg is geuit dat de materialen die worden gebruikt een goedkoop uiterlijk krijgen en niet meer aansluiten op de wijk.	In eerdere participatie is besproken welke materialen FSD moet gebruiken. FSD neemt dit op in het ontwerp en wil zelf ook geen goedkope uitstraling.
Zorg geuit dat de Gerard Brandtstraat te smal wordt waardoor bussen elkaar niet meer kunnen passeren en over de stoep rijden.	Afdeling mobiliteit zal hier extra aandacht aan geven bij de verdere uitwerking van het ontwerp.
Naar het oordeel van een aantal aanwezigen ogen de twee blokken zeer massaal. Dat lijkt tegenstrijdig aan hetgeen door de raadscommissie stedelijke ontwikkeling vanaf de	De hoge toren van 70 meter past met haar profiel binnen het in de Gebiedsvisie meegegeven kader. Het 40 meter blok is iets langwerpiger. Dat komt omdat het is verplaatst

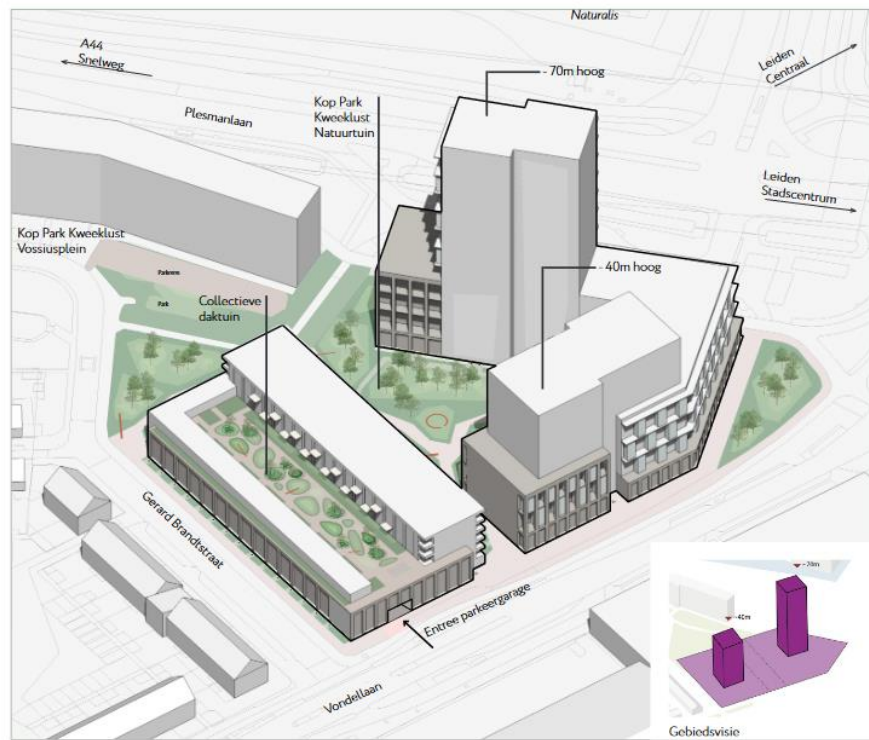
<b>Opbrengst van participatiemoment?</b>	<b>Op welke wijze is dit verwerkt?</b>
<p>start naar voren is gebracht: er is ruimte voor ranke en slanke hoogte accenten, het mogen geen obesitas torens worden zoals op het stationsplein (Lorentz).</p>	<p>naar het noodblok en ruimte heeft gemaakt voor het pocketpark. In dit blok kan nu op een goede manier het sociale deel gerealiseerd worden zodat een woningcorporatie dit gebouwdeel kan overnemen. Stedenbouwkundig is het goed te verantwoorden omdat het in de belangrijkste zichtlijnen slank blijft ogen en aan de brede kant opgaat in het ensemble met Heerema.</p>



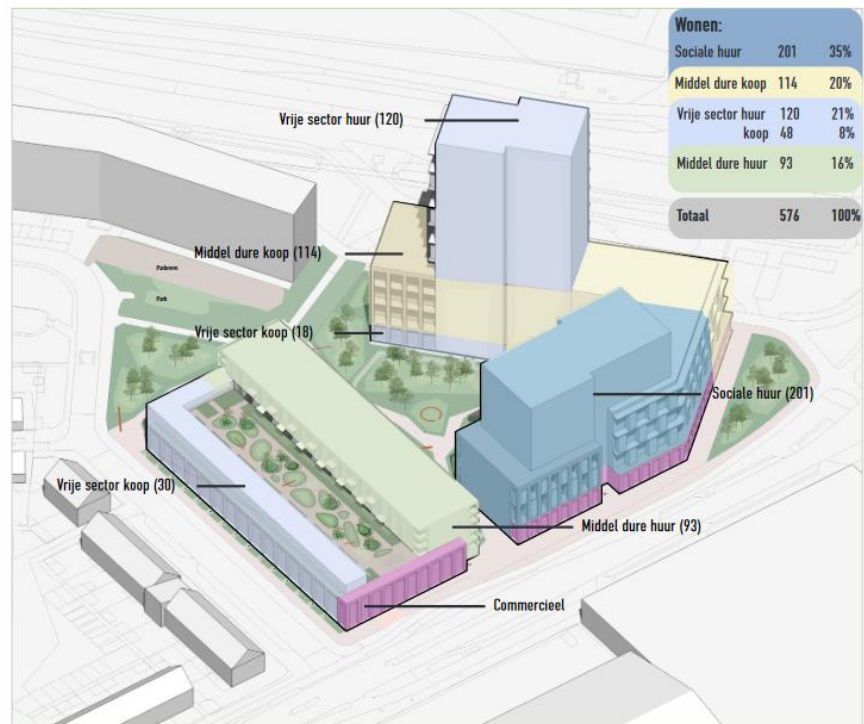
COMO



## Stedenbouw



## Woonprogramma





## B. Bijlage overzicht stakeholderoverleggen

De stakeholderoverleggen worden door de gemeente georganiseerd om de (belangen)organisaties ieder kwartaal te informeren over de voortgang van gebiedsontwikkeling Vondelkwartier. Doel hiervan is om de belangrijkste stakeholders op de hoogte te houden. Indien nodig kunnen deskundigen of vertegenwoordigers van andere projecten uitgenodigd worden om een presentatie over een specifiek onderwerp te geven. Van alle overleggen is een verslag gemaakt en gedeeld met de deelnemers. Onderstaand zijn de verschillende overleggen samengevat en de onderwerpen in relatie tot Vondel en De Zwaan uitgelicht.

### 15 juni 2021 – 1<sup>e</sup> stakeholdersoverleg

Op 15 juni 2021 heeft voor het eerst een stakeholdersoverleg plaatsgevonden. Vanwege COVID-19 was dit overleg digitaal. Het doel van deze bijeenkomst is het informeren van diverse (belangen)organisaties over de stand van zaken van de diverse ontwikkelingen in het Vondelkwartier waaronder het project Vondel en De Zwaan.

In dit overleg is een presentatie gegeven door de projectmanager met de volgende onderwerpen; aanleiding, proces – ontwerpfasen, rollen en taken gemeente en initiatiefnemers en de voorlopige planning. Na de presentatie was er ruimte voor vragen en opmerkingen.

De gemeente heeft voor dit overleg de huidige eigenaren, huurders en organisaties van de ontwikkellocaties of locaties die daar direct aan grenzen uitgenodigd. Bij het overleg waren in totaal 12 vertegenwoordigers van de diverse (belangen) organisaties aanwezig. Ook actiecomité SOS Mors is uitgenodigd en aanwezig geweest bij dit overleg.

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt?
Wordt er bij de informatiebijeenkomst van FSD op 23 juni iets bekend gemaakt over het paviljoen?	In de intentieovereenkomst tussen Spuigroep en de gemeente is afgesproken dat de haalbaarheid van deze locatie onderzocht wordt. Het paviljoen is tijdens de informatiebijeenkomst op 23 juni benoemd.
Zorgen worden geuit over de toekomstige verkeersintensiteit en mist de integraliteit binnen de gebiedsvisie	Beleidsmedewerker verkeer wordt bij volgende informatiebijeenkomst uitgenodigd voor toelichting en het beantwoorden van vragen over dit onderwerp. Voor Motorhuislocatie is verkeersonderzoek gedaan. Dit onderzoek is bij het bestemmingsplan als bijlage opgenomen.
Is er sprake van een integrale aanpak voor wijziging bestemmingsplan?	Nee, elke ontwikkellocatie zal zijn eigen ruimtelijke ordeningstraject doorlopen. De samenhang is geborgd via de Gebiedsvisie Vondelkwartier.
Zorgen worden geuit over de integraliteit ook met betrekking tot verkeer binnen al deze Ontwikkelingen.	De gemeente coördineert dit en er worden planning gemaakt om in de gaten te houden dat dit goed gaat. Bij de volgende bijeenkomst kan de omgevingsmanager van de Plesmanlaan aansluiten om toelichting te geven.

### 27 september 2021 – 2<sup>e</sup> stakeholdersoverleg

Op 27 september 2021 heeft het tweede stakeholdersoverleg plaatsgevonden. Ook ditmaal was het overleg digitaal en was de insteek van het overleg informatief. De gemeente heeft voor dit overleg een beleidsmedewerker Mobiliteit en de Omgevingsmanager van de Plesmanlaan uitgenodigd om de vragen te beantwoorden die uit het vorig overleg naar voren zijn gekomen. De gemeente heeft voor dit overleg de naast de (belangen) organisaties ook de ontwikkelaars van de Motorhuislocatie en Mercedes/ijsshal uitgenodigd. Bij het overleg waren in totaal 10 vertegenwoordigers van de diverse (belangen) organisaties aanwezig.

De meeste input uit dit overleg ging over mobiliteit en minimaal over het project Vondel en De Zwaan.

<b>Opbrengst van participatiemoment?</b>	<b>Op welke wijze is dit verwerkt?</b>
De vraag wordt gesteld of de Vondellaan een 30 km/h weg kan worden, zodat de opstelstrook van 5 meter tussen de rijbaan weggehaald kan worden.	Het beleid binnen Leiden is zoveel 30 km/u. Een aantal wegen zijn binnen het mobiliteitsnota opgenomen als 50 km/h i.v.m. hulpdiensten, bussen en om te voorkomen dat auto's door smalle straatjes gaan rijden dwars door woonwijken.
De wens is er om de ontsluiting van de parkeergarage van de Motorhuislocatie te laten aansluiten op de Vondellaan	In een eerste schetsontwerp van de Vondellaan is het verzoek meegenomen om op de parkeergarage op de Vondellaan te ontsluiten.
Is er door de raad akkoord gegeven op de hoogteaccenten van de Motorhuislocatie?	Vanuit gemeentelijk projectteam is ambtelijk positief geadviseerd op de hoogtes. Uiteindelijk is het aan de Raad om hier een definitief akkoord op te geven. FSD heeft toegezegd om een derde bijeenkomst te organiseren voor de buurt om het definitief ontwerp te presenteren.

### 23 juni 2022 – 3<sup>e</sup> stakeholdersoverleg

Het overleg van het eerste kwartaal 2022 is niet doorgegaan, omdat er te weinig nieuws was over de ontwikkelingen om te melden in de vorm van een stakeholdersoverleg. Daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om op 25 januari een mail te sturen met een korte toelichting van de laatste stand van zaken. Daarom vond het 3<sup>e</sup> stakeholdersoverleg 8 maanden eerder na het vorige overleg plaats. In de tussentijd zijn er een aantal stappen gemaakt bij de verschillende projecten. In dit overleg worden de stand van zaken per deelproject toegelicht en is er ruimte voor vragen en opmerkingen. Bij het overleg waren in totaal 17 vertegenwoordigers van de diverse (belangen) organisaties aanwezig.

<b>Opbrengst van participatiemoment?</b>	<b>Op welke wijze is dit verwerkt?</b>
FSD heeft samen met de gemeente een participatieplan voor Vondel en De Zwaan opgesteld.	FSD heeft aangegeven deze te delen met WI.
Een verkenning tussen FSD en gezondheidscentrum Vondellaan heeft er helaas niet toe geleid dat het gezondheidscentrum zich kan vestigen in Vondel en De Zwaan. Het gezondheidscentrum wil in gesprek met WI over eventuele bedrijfsruimte.	WI is in gesprek gegaan met het gezondheidscentrum. Er op de begane grond van deze locatie is eventueel nog een bedrijfsruimte beschikbaar. Heden zijn FSD en gezondheidscentrum niet tot overeenstemming gekomen van wegen onder meer de inpassing van privacygevoelige functies en de huurprijs.
Het Paviljoen krijgt een mobiliteitsconcept ter vervanging van de showroom op de Motorhuislocatie.	Er wordt wanneer het ontwerp wat verder uitgewerkt is een aparte bijeenkomst door de initiatiefnemer georganiseerd in overleg met de gemeente om de omgeving te informeren.

### 8 dec 2022 – 4<sup>e</sup> stakeholdersoverleg

Voor het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2022 heeft geen overleg plaatsgevonden, maar op 18 oktober 2022 een korte update per mail gestuurd. Voor het 4<sup>e</sup> kwartaal was er wel behoefte aan een stakeholdersoverleg. Dit heeft op 8 dec 2022 plaatsgevonden. Eerder heeft het overleg in hybride vorm plaatsgevonden, maar dit werd door de deelnemers als onprettig ervaren, daarom is gekozen om het overleg volledig fysiek te laten plaatsvinden op het Stadhuis. De agenda voor dit overleg is opgesteld aan de hand van verschillende vragen die zijn ingestuurd. Zo is het ontwerp bouwplan Motorhuislocatie, bestemmingsplan Motorhuislocatie i.r.t. bestemmingsplan Leidse Ring Noord en het schetsontwerp Vondellaan i.r.t. ontwerp Leidse Ring Noord besproken. Bij het overleg waren in totaal 11 vertegenwoordigers aanwezig van onder meer de huurders van de ontwikkellocaties, organisaties die direct grenzen aan het ontwikkelgebied, belangenorganisaties en de ontwikkelaars.

<b>Opbrengst van participatiemoment?</b>	<b>Op welke wijze is dit verwerkt?</b>
Op 8 maart 2023 staat een participatiemoment gepland om de buurt op de hoogte te stellen van de procedure van het bestemmingsplan het laatste voorlopige ontwerp.	Dit participatiemoment is niet doorgegaan en zal pas op 8 november 2023 plaatsvinden. Er is vertraging ontstaan omdat het project niet financieel haalbaar bleek. Daarna is FSD samen met de gemeente aan het onderzoeken of een nieuw programma conform het beleidsakkoord Leiden 2022-2026 de financiële haalbaarheid kan verbeteren, zodat het project kan starten.
Hoe sluit het bestemmingsplan van Vondel & Zwaan aan op die van Plesmanlaan?	FSD is met Boskalis in overleg over de planning en aansluiting van het ontwerp. Het bestemmingsplan van de Plesmanlaan is vastgesteld. Er komen 2 bestemmingsplannen tegen elkaar aan te liggen.
De zorg wordt uitgesproken dat een integraal beeld van de verkeersplannen wordt gemist. Verzoek om het schetsontwerp van de Vondellaan te delen.	Voor het volgende stakeholdersoverleg worden de omgevingsmanager Leidse Ring Noord en projectmanager Autoluw uitgenodigd om een toelichting te geven over de projecten. Het schetsontwerp is tijdens de bewonersavond van 30 maart 2022 gepresenteerd. Het ontwerp moet nog verder uitgewerkt worden.
Klopt het dat de ramen aan Plesmanlaan niet open kunnen?	De ramen kunnen niet geopend worden vanwege te hoge geluidsbelasting vanaf de weg. Het gaat daarbij om de eerste 6 of 7 verdiepingen.
Waar gaat de watercompensatie plaatsvinden?	Bij het project Vondel en De Zwaan wordt steen weggehaald en groen toegevoegd waardoor er geen watercompensatie noodzakelijk is. Bovendien wordt de openbare ruimte klimaat adaptief ingericht.

### 27 maart 2023 – 5<sup>e</sup> stakeholdersoverleg

Op 27 maart 2023 heeft het eerste kwartaaloverleg van 2023 fysiek op het stadskantoor plaatsgevonden. De stand van zaken met betrekking tot de verschillende deelprojecten is besproken en er is ingegaan op de vraag uit het vorig overleg hoe de integraliteit van de verkeersplannen gewaarborgd wordt. FSD heeft aan de hand van een presentatie uitleg gegeven over de stand van zaken omtrent het ontwerp van Vondel en De Zwaan, welke beoogde wijziging van het programma heeft plaatsgevonden en hoe dat is verwerkt in het plan. Tijdens het overleg was er ruimte voor vragen en opmerkingen. Bij het overleg waren in totaal 14 vertegenwoordigers van de diverse (belangen) organisaties aanwezig.

<b>Opbrengst van participatiemoment?</b>	<b>Op welke wijze is dit verwerkt?</b>
De zorg wordt uitgesproken dat de wijk met het gepresenteerde ontwerp naar de brede kant van de toren moet kijken in plaats van de smalle kant zoals oorspronkelijk was gepresenteerd. Men is bang dat er veel licht tegenover de Gerard Brandtstraat komt en de wijk daarmee nog eens extra de klos is.	Een eerder door FSD voorgestelde breedte is stedenbouwkundig afgekeurd. De toren in het huidige plan heeft een breedte die na ambtelijke beoordeling voldoet aan het kader uit de Gebiedsvisie.
SOS Mors merkt dat tijdens participatiemomenten de hoogte van het gebouw niet ter discussie gesteld kan worden, terwijl de buurt dit, naast hittestress, als het grootste probleem ziet. SOS Mors geeft aan dat 70 meter de maximale hoogte is en geen verplichte hoogte, men vindt dat de gemeente dit standpunt beter moet uitdragen.	FSD geeft aan dat een 70 meter toren nodig is om een haalbare businesscase te hebben. De gemeente heeft opdracht gekregen vanuit het college om een haalbaar plan te maken. In de gebiedsvisie zijn de door de gemeenteraad vastgestelde kaders te vinden en daar blijft dit plan binnen.

SOS Mors vindt dat het paviljoen niets toevoegt als er geen werkplaats in komt. Als het slechts een showroom is zonder werkplaats kan deze ook in de actieve plint van het Motorhusterrein bestemd worden.	FSD en Spuigroep zijn in gesprek geweest over het realiseren van een showroom in de plint. Spuigroep heeft de wens uitgesproken om het Paviljoen met kantoor en showroom te realiseren als dit haalbaar blijkt.
--	---

### 5 oktober 2023 – Voortgangsgesprek projecten

Op 30 augustus 2023 heeft de gemeente naar de (belangen)organisaties een update mail gestuurd met de huidige stand van zaken van alle projecten. De gemeente heeft in de mail aangegeven dat er geen nieuw ontwerp materiaal is om te bespreken en daarom gekozen is om geen stakeholdersoverleg in te plannen, tenzij daar behoefte aan is. Alleen Wijkvereniging Lage Mors en SOS Mors hebben hun behoefte aan een overleg aangegeven. Daarom is met hen een overleg geweest op 5 oktober 2023. Het overleg vond plaats op het stadhuis. In het overleg heeft de projectmanager toelichting gegeven op de laatste stand van zaken en de schriftelijke vragen die vanuit de raad zijn gesteld op en de diverse vragen van de deelnemers.

Opbrengst van participatiemoment?	Op welke wijze is dit verwerkt?
SOS Mors spreekt zijn zorg uit dat tijdens het stakeholdersoverleg het nieuwe programmapercentage als een feit werd gepresenteerd. En geeft aan dat het middensegment hiermee in het gedrang komt, ten gunste van de businesscase van FSD.	De gemeente is bezig om het project van de grond te krijgen, vraag en aanbod op elkaar afstemmen zodat er gebouwd kan worden. In de gebiedsvisie staat beschreven dat de programmapercentages nog verschoven kunnen worden, mits deze goed uitlegbaar en onderbouwt is. Dat is precies wat nu gebeurt. Dit wordt aan de gemeenteraad voorgelegd die hierin uiteindelijk besluit.
SOS Mors geeft aan dat de kans aanwezig is dat als de hoogbouw toren verlaagd wordt SOS Mors geen bezwaar gaat maken. De vraag aan de gemeente waarom dit risico op dit moment nog genomen wordt.	De gemeente heeft aan FSD aangegeven dat zij nogmaals moeten overwegen om de hoogbouw toren te verlagen om mogelijk het risico van een bezwaar te verlagen. Maar FSD geeft aan die hoogbouw echt nodig te hebben voor een haalbaar plan.
Wens vanuit de Wijkvereniging en SOS Mors is dat dat de Vondellaan 30km/h wordt.	De gemeente gaat navragen bij de verkeerskundige of dit inmiddels verkeerstechnisch haalbaar is.
Op dit moment wordt gekeken om toch de herinrichting van de Vondellaan direct mee te nemen met de herinrichting van de Plesmanlaan.	Er moet eerst onderzocht worden of het technisch mogelijk is om dit direct te realiseren in relatie tot met de bouw van Vondel en De Zwaan. Daarnaast moet ook de financiële dekking voor de herinrichting komen uit project Vondel en De Zwaan.
SOS Mors vraagt of het bezwaar van het Motorhuis op het bestemmingsplan van de Plesmanlaan ingetrokken wordt wanneer voor Vondel en De Zwaan de anterieure overeenkomst wordt getekend?	De gemeente weet dit niet, maar verwacht dat het bezwaar dan ingetrokken zal worden.
De gemeente laat weten dat in december het ontwerp bestemmingsplan van Vondel en De Zwaan wordt ingediend bij de gemeenteraad. Als bijlage van het bestemmingsplan wordt een participatierapport opgesteld waarin alle participatie beschreven staat en wat hier mee is gedaan. Aan de deelnemers wordt gevraagd of zij willen tegenlezen.	Beide partijen geven aan dat zij hieraan mee willen werken. Eerder zijn ook al de personen gevraagd die bij het participatieplan betrokken waren om op het conceptrapport te reageren.

## C. Bijlage overzicht participatie en communicatie SOS Mors

Afgelopen periode is er veel gecorrespondeerd tussen het actiecomité SOS Mors en de gemeente. Eerst over de gebiedsvisie en later over het plan Vondel en De Zwaan op de Motorhuislocatie. Deze bijlage bij het participatierapport is een overzicht van de belangrijkste participatiemomenten waarbij kort is samengevat wat er is besproken of geschreven en wat er vervolgens mee is gedaan in het uiteindelijke plan.

Het overzicht start vanaf de vaststelling van de Gebiedsvisie Vondelkwartier. Omdat de participatie tot de vaststelling van de gebiedsvisie op 15 december 2020 al aan bod is gekomen bij de behandeling daarvan in de gemeenteraad.

### **18-12-2020 Brief met kenmerk Z/19/1455873 van projectleider aan SOS Mors**

In deze brief wordt door de gemeentelijke projectleider inhoudelijk gereageerd op het alternatieve plan voor de gebiedsvisie dat door SOS Mors aan de gemeenteraad is aangeboden. In de brief wordt uitgelegd waarom het alternatieve plan niet haalbaar is. Het stuit op te veel praktische bezwaren. Daarentegen zitten er ook een aantal sterke punten in het plan als de extra aandacht voor groen en een groene long die verkent kunnen worden bij de verdere uitwerking van de plannen binnen de vastgestelde Gebiedsvisie. In de brief is ook aangegeven dat de gemeenteraad in haar bespreking van de gebiedsvisie in de commissievergaderingen en de raadsvergadering heeft stilgestaan bij de zorgen vanuit de wijk en de raad daarin een belangafweging heeft gemaakt.

### **20-01-2021 Brief SOS Mors aan gemeente met een officiële klacht**

Op 20 januari 2021 is door SOS Mors een klacht ingediend namens 260 aangesloten buurtbewoners over de besluitvorming rond Ontwikkelperspectief De Mors en Gebiedsvisie Vondelkwartier. Belangrijkste onderwerpen uit de zes pagina's tellende klacht zijn:

- SOS Mors heeft het gevoel dat hun tegengeluid monddood is gemaakt door de beperkte periode waarin participatie over het Ontwikkelperspectief en de Gebiedsvisie in coronatijd heeft plaatsgevonden.
- Het signaal uit de online enquête, waarin circa drie kwart van de respondenten heeft aangegeven tegen hoogbouw te zijn, is naar hun mening niet serieus genomen.
- SOS Mors betreurd de te beperkte mate van inspraak/invloed op de plannen. De participatie had met name een informeel karakter, de hoogte stond voor wethouder en FSD vast.
- Er wordt zo gedaan alsof de participatie plaatsvindt in de geest van de nieuwe omgevingswet, maar hierbij wordt gewoon het oude bestuurlijke besluitvormingsregime gevolgd.
- Het door SOS Mors aangedragen alternatieve plan is aan de commissie SO voorgelegd, zonder dat ze dit konden toelichten. Vervolgens is het door de wethouder in hun ogen achteloos, respectloos en zonder enige onderbouwing van tafel geveegd. En er is nog geen gevolg gegeven aan de toezegging om inhoudelijk te reageren op het alternatieve plan.
- SOS Mors suggereert dat er haast gemaakt is met de plannen om grondeigenaar en projectontwikkelaar fiscale voordelen te bieden. En daarmee hun belangen boven die van de wijk stelt.
- Volgens het eigen gemeentelijk beleid uit de hoogbouwvisie is hoogbouw in de Lage Mors gemaximeerd tot 50 meter. De ophoging naar 70 meter lijkt met name ten gunste van een solide businesscase van de ontwikkelaar.
- Inhoudelijke opmerkingen op de Gebiedsvisie: De verbinding met de wijk ontbreekt, het ontwerp van Vondelkwartier staat haaks op de stedenbouwkundige structuur van de gebouwde omgeving, de bereikbaarheid wordt niet verbeterd, er wordt geen groen toegevoegd.
- SOS Mors wil graag in gesprek om samen tot een plan te komen dat voldoet aan de wensen en eisen van de gemeente, maar ook de belangen van de huidige én de nieuwe bewoners recht doet.

De klacht is vervolgens door een klachtambtenaar in behandeling genomen waarmee een gesprek heeft plaatsgevonden. De verdere klachtafhandeling door de klachtambtenaar vindt plaats parallel aan de reguliere participatiemomenten.

In de klachtbehandeling is benadrukt dat door de bewoners een sterke mate van ongelijkwaardigheid wordt gevoeld. En dat ze een gesprek met de wethouder d.d. 17 februari 2021, afwachten om te zien of er ruimte is voor een constructief gesprek om er samen op informele wijze uit te komen. Dat heeft niet tot een bevredigende uitkomst geleid. Daarna is de klacht in behandeling genomen conform de afdelingen 9.1 en 9.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het klachtenreglement van de gemeente Leiden.

### **2-2-2021 brief SOS Mors aan gemeente**

In deze brief reageert SOS Mors op een brief die is gestuurd door de gemeentelijk projectleider d.d. 18 december 2020 met kenmerk Z/19/1455873. SOS Mors vindt de reactie te kort door de bocht en beschouwt deze niet als de toegezegde reactie namens de wethouder. SOS Mors benadrukt dat de kern van het plan de ruimtelijke en sociale verbinding van de nieuwbouw en de nieuwe buurtbewoners met de bestaande buurt is. De Gebiedsvisie schetst een verzameling van massieve, naar binnen gekeerde, woonblokken, met hoogbouw. Dat staat haaks op de ruimtelijke en sociale openheid en sfeer van de huidige buurt. Vervolgens voorziet SOS Mors de door de gemeente aangedragen argumenten tegen het alternatieve plan van uitgebreide repliek.

Met het alternatieve plan wilde SOS Mors voornamelijk laten zien dat er wel degelijk een gebiedsvisie mogelijk is die de beloften van de gemeente voor een kwaliteitsimpuls voor de wijk waar kan maken, mét plaats voor 1.000 nieuwe woningen. Het was bedoeld als voorzet voor een inhoudelijke dialoog en een co-creatieproces met de gemeente over de toekomstige ontwikkeling van de Lage Mors.

### **17-2-2021 overleg SOS Mors en gemeente over klacht en alternatieve plan**

Op 17 februari 2021 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de wethouder en SOS Mors. Er is gesproken over de onderwerpen uit de brief met de klacht van 20 januari 2021.

De wethouder geeft aan dat de Gebiedsvisie Vondelkwartier een plan op hoofdlijnen is. Daarbij wordt benadrukt dat binnen de fase die nu volgt er ruimte is voor de omgeving om mee te denken in de verdere uitwerking van de pannen inzake het participatieplan, de vormgeving, de verdeling van de bouwmassa binnen de kavels en de openbare ruimte.

De wethouder geeft aan dat eerder, met de verstedelijkingsnotitie, is vastgesteld dat dit gebied een verdichtingsopgave heeft. Daaruit volgde het Ontwikkelperspectief De Mors en de Gebiedsvisie Vondelkwartier. Met de participatie zijn veel reacties opgehaald en deze heeft de gemeente getracht mee te nemen binnen de verdere uitwerking. De Raad bepaalt uiteindelijk de agenda en heeft het besluit genomen door beide documenten vast te stellen. De buurt voelt zich met de gebiedsvisie Vondelkwartier voor een voldongen feit gesteld en dat gevoel wil men niet meer.

De wethouder heeft aangegeven nog te reageren op de brief van SOS Mors van 2 februari 2021.

### **5-3-2021 brief wethouder aan SOS Mors met kenmerk Z/19/1455873**

In de wethoudersbrief worden kort de argumenten herhaald die ook in de brief van 18 december 2020 zijn genoemd. Er wordt dus geen opening geboden om een geheel nieuwe gebiedsvisie op te stellen in coproductie met de wijk. De wethouder ziet wel kansen om onderdelen van het alternatieve plan over te nemen in de uitwerking van de onlangs vastgestelde Gebiedsvisie, bijvoorbeeld de verdeling van de bouwmassa en het groen.

Uiteindelijk heeft dit zich in het plan Vondel en De Zwaan vertaald in de opening van het noordblok richting park Kweeklust zodat daar een groene verbinding mee gemaakt kan worden. En het volume van 40 meter is verplaatst van het zuidblok naar het noordblok.

In deze brief wordt SOS Mors ook uitgenodigd om zitting te nemen in het stakeholdersoverleg zie bijlage B voor een samenvatting van die overleggen.

### **30-3-2021 Inspraakreactie SOS Mors bij commissie SO**

In reactie op de wethoudersbrief heeft SOS Mors ingesproken bij Burger aan het woord in de Commissie SO van 30 maart 2021. Hieruit blijkt nog steeds grote ontevredenheid bij SOS Mors over de gang van zaken. SOS Mors roept op om de besluitvorming rondom de gebiedsvisie nog eens grondig te herzien. De inspraaknotitie is [hier](#) te vinden en de link naar de commissievergadering via de volgende link: [Agenda van de vergadering van de Commissie Stedelijke Ontwikkeling van de Gemeente Leiden \(parlaeus.nl\)](#)

### **20-4-2021 overleg SOS Mors en gemeente over klacht en participatie**

Op 20 april 2021 heeft een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente en SOS Mors. Over de klacht en de gang van zaken rond de participatie met FSD. SOS Mors uit hierin onvrede over de verwerking van de opmerkingen van het participatiecomité (groep van 4 bewoners die zich hiervoor hebben aangemeld) op het participatieplan en de soms trage reactie van FSD. Door gemeente is aangegeven het geen hoger participatieniveau kan afdwingen, maar zal proberen de informatievoorziening adequater te laten verlopen.

In het overleg is ook afgesproken een apart overleg te organiseren tussen het participatiecomité, FSD en de gemeente, om de onvrede over het vastgestelde participatieplan te bespreken. Dit overleg heeft op 16 juni 2021 plaatsgevonden. In het participatiecomité zat ook een vertegenwoordiger van SOS Mors. Om onduidelijkheid te voorkomen hebben het participatiecomité en SOS Mors de taken verdeeld. Het participatiecomité ziet op het proces van de participatie en SOS Mors op de inhoudelijke participatie. SOS Mors was daarom ook niet bij het overleg van 16 juni 2021 aanwezig. Ze hebben wel aangegeven zich niet te kunnen vinden in de uitkomst van het gesprek en hadden gehoopt dat voor meer onderdelen een hogere trap op de participatieladder zou worden aangeboden.

### **16-7-2021 brief van burgemeester met kenmerk Z/2113216509 met reactie op de klacht**

In een brief van de burgemeester met kenmerk Z/2113216509 d.d. 16 juli 2021 is aangegeven dat voldaan is aan het participatieniveau zoals opgenomen in het raadsvoorstel voor de Gebiedsvisie. De burgemeester geeft aan te begrijpen dat SOS Mors als betrokken bewoners graag wil co-creëren en meebeslissen. Maar dat de gemeente ook te maken met andere belangen, die als uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling zijn meegegeven. De gemeenteraad heeft haar besluiten genomen in het algemeen belang van de gehele stad, op basis van een integrale weging van alle relevante inhoudelijke en procedurele aspecten. Gemeente had beter over dit participatieniveau kunnen communiceren om geen verkeerde verwachtingen te scheppen. Maar de conclusie luidt dat de procedures rond de vaststelling van de Gebiedsvisie Vondelkwartier correct doorlopen zijn en dat er geen sprake is geweest van bejegeningklachten. Hiermee beschouwt de gemeente de klacht als afgedaan.

### **18-1-2022 Inspraakreactie SOS Mors bij commissie SO**

Op 18 januari 2022 heeft SOS Mors ingesproken bij de commissie SO en zorgen geuit over het beoogde woningaantal in het Vondelkwartier en de hoge stedelijke dichtheid die dit tot gevolg zou hebben. Het Ontwikkelperspectief gaat uit van circa 1.000 woningen, maar verschillende plannen tellen al op tot 1.123 woningen. Ook de over de hoge prijzen van de woningen worden zorgen geuit. Deze zijn niet beschikbaar voor starters. Tijdens de inspraak wordt vanuit de raad verduidelijkt dat het

getal van 800 tot 1.000 woningen uit de gebiedsvisie betrekking heeft op de ontwikkeling van de locaties Motorhuis en Mercedes/IJshal. De ROC-locatie valt daar niet onder.

In de laatste plannen voor Vondel en De Zwaan is het woningaantal vastgesteld op 576 woningen. Er worden meer woningen gebouwd in hetzelfde volume, omdat een deel van de woningen kleiner is geworden. Dit sluit beter aan bij de huidige marktvraag. Dit leidt niet direct tot een hogere dichtheid, omdat het aantal woningen voor één of tweepersoonshuishoudens is toegenomen en het aantal gezinswoningen is afgenomen. Om tegemoet te komen aan de starters is afgesproken om minimaal 20% van het aantal woningen aan te bieden als 'betaalbare koopwoning', met een prijs onder de € 355.000 (v.o.n. peil 1-1-2023). Of dit ook leidt tot een hoger woningaantal in het Vondelkwartier als geheel is nog niet te zeggen. Dit is afhankelijk van de ontwikkelingen op de locaties Mercedes/IJshal en ROC.

### **28-9-2023 Inspraakreactie SOS Mors bij commissie SO**

Op 28 september 2023 heeft SOS Mors ingesproken bij Burger aan het woord naar aanleiding van een artikel in het Leidsch Dagblad: "[Megabouwproject Vondel en De Zwaan werd te kostbaar. Ontwikkelaar krijgt meer duurdere woningen in ruil voor extra sociale huur](#)" d.d. 18 september 2023. Het artikel is gebaseerd op schriftelijke vragen en antwoorden over project Vondelkwartier zie: <https://leiden.parlaeus.nl/app/public/question/a2a082882a00880202a2802215bc7296>

In het krantenartikel wordt gesuggereerd dat inspraakreacties voor vertraging zouden hebben gezorgd. SOS Mors kan zich hier niet in vinden, omdat ze van mening zijn dat qua participatie de laagste ladder is ingezet. SOS Mors had graag willen meepraten over een lagere toren en een andere vormgeving, maar dit gesprek is in hun ogen nooit gevoerd. Ook wordt gesuggereerd dat het programma zonder overleg met de raad wordt gewijzigd.

De vertraging is niet veroorzaakt door de participatie, maar voornamelijk omdat het plan door marktomstandigheden niet meer haalbaar bleek. Als oplossingsrichting is een andere verdeling van programma onderzocht, omdat in de Gebiedsvisie staat dat uitwisseling van programma bespreekbaar is, mits goed onderbouwd. Het gewijzigde programma wordt dus met een goede onderbouwing in het raadsvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd ter besluitvorming.