



Bewoners en ondernemers in het gebied Roosevelt West zijn uitgenodigd voor een online participatie bijeenkomst over de Gebiedsvisie Roosevelt-West op 10 November. De bijeenkomst vond plaats via Microsoft Teams en werd opgesplitst in twee sessies met hetzelfde programma.

Het programma zag er als volgt uit:

1. Kennismaking & spelregels online gesprek (15 minuten)
2. Presentatie gemeente Leiden – werkdocument Gebiedsvisie Roosevelt West (20 minuten)
3. Bespreking inhoudelijke deelthema's met deelnemers (45 minuten)
  - a. Wonen & werken
  - b. Bereikbaarheid
  - c. Openbare ruimte & duurzaamheid

In totaal hebben 19 bewoners, ondernemers en omwonenden deelgenomen aan één van beide sessies. Vragen konden gesteld worden doormiddel van het opsteken van (digitale) handen, waarna vervolgens aan de desbetreffende persoon het woord werd gegeven. De vragen en aandachtspunten die de aanwezigen tijdens de twee sessies aan de orde stelden zijn hieronder opgesomd, inclusief de ambtelijke beantwoording die tijdens de bijeenkomst vanuit de gemeente Leiden is gegeven. De vragen zijn onderverdeeld op basis van de deelthema's die tijdens de bijeenkomst aan bod kwamen. Als u het antwoord op uw vraag er niet tussen ziet staan, laat het ons dan a.u.b. even weten via een email aan [gebiedsvisieroosevelt@leiden.nl](mailto:gebiedsvisieroosevelt@leiden.nl). Dan komen wij alsnog op uw vraag terug.

	Vragen, aandachtspunten en antwoorden
<b>A</b>	<b>Planning en termijnen</b>
<b>1</b>	<i>Op welke termijn worden deze plannen uitgevoerd?</i>
	Het werkdocument Gebiedsvisie geeft de kaders aan waarbinnen ontwikkelaars de ruimte hebben om in het gebied te ontwikkelen. De uitvoering van de plannen hangt dus sterk af van de ontwikkelaars. Om een grove schatting te geven, wij verwachten dat Plot 1 binnen 5 jaar kan worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan noodzakelijk randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging.
<b>2</b>	<i>Hoe concreet is de gemeente al met deze veranderingen?</i>
	Het werkdocument Gebiedsvisie is de visie die de gemeente Leiden heeft voor het gebied. De daadwerkelijke bouwplannen die worden opgesteld moeten aansluiten bij de kaders die in de Gebiedsvisie worden aangegeven en worden in een later stadium via een wijziging bestemmingsplan vastgelegd.
<b>3</b>	<i>Er is behoefte aan duidelijk over de termijn waarin deze plannen worden uitgevoerd. Als bewoners van het gebied horen we al tien jaar dat er ontwikkelingen aan zitten te komen, maar wanneer is niet duidelijk. Zo weten we bijvoorbeeld wel dat er 2 flats gesloopt gaan worden, 2 zijn er bewoonbaar gemaakt en over de laatste twee weten we nog niks.</i>
	Dit hangt af van wat Portaal, de eigenaar van de flats, hiermee wil. Het werkdocument Gebiedsvisie geeft de mogelijke kaders weer. De gemeente maakt met de Gebiedsvisie ontwikkeling mogelijk.

<b>4</b>	<i>Liggen al deze plannen al vast? Gaat het zoals het nu is vastgelegd sowieso door?</i>
	Het werkdocument Gebiedsvisie is nu een voorstel waarover we graag met bewoners en ondernemers in gesprek gaan. Daarna zal de Gebiedsvisie verder worden afgerond en aan de gemeenteraad worden aangeboden om vast te stellen.
<b>5</b>	<i>Is het ook mogelijk dat sommige panden blijven bestaan zoals ze er nu staan?</i>
	Ja, dit is mogelijk.
<b>6</b>	<i>Met plot 1 wordt op de korte termijn gestart, wat is hierin de korte termijn?</i>
	Wij verwachten dat plot 1 binnen vijf jaar kan worden gerealiseerd, mits voldaan wordt aan noodzakelijk randvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplanwijziging.
<b>7</b>	<i>Wat is organische ontwikkeling? Waarom is hiervoor gekozen? Heeft dit te maken met het feit dat de gemeente dan niet hoeft te compenseren of zich grond kan toe-eigenen?</i>
	De ontwikkeling van het gebied Roosevelt West kan niet in één keer worden uitgevoerd. De ontwikkeling van het gebied is ook afhankelijk van welke partijen in het gebied aan de slag willen gaan. Er is nog geen vast eindbeeld, de ontwikkeling van het gebied zal stap voor stap plaatsvinden en dus organisch verlopen binnen de kaders van de gebiedsvisie.
<b>B</b>	<b>Wonen</b>
<b>8</b>	<i>Wat gaat er gebeuren met de flats die niet in plot 1 zitten</i>
	Dit hangt af van Portaal, de eigenaar van deze flats. De gemeente maakt het met de Gebiedsvisie mogelijk voor Portaal om binnen de kaders van de Gebiedsvisie nieuwbouw te ontwikkelen.
<b>9</b>	<i>Gaat Portaal ook zelf bouwen? Hebben zij inspraak in deze plannen of laten ze dit over aan andere partijen?</i>
	Dit wordt niet door de gemeente bepaald. Portaal mag binnen de gestelde kaders zelf ontwikkelen in het gebied. Het kan ook zijn dat Portaal met een ontwikkelaar gaat samenwerken.
<b>10</b>	<i>Waarom is gekozen voor de verdeling in type woningen? Op dit moment veel sociale huur, waarom veranderen deze verhoudingen? Kan ik dan straks nog wel terugkomen?</i>
	Voor elke sociale huurwoning die gesloopt gaat worden, komt in de nieuwbouw een sociale huurwoning terug. Er gaan dus <u>geen</u> sociale huurwoningen verloren. De nieuwbouw geeft wel de mogelijkheid om meer woningen te realiseren, deze woningen zijn onderverdeeld in verschillende categorieën, waaronder ook minimaal 30% <u>nieuwe</u> sociale huurwoningen.
<b>C</b>	<b>Werken</b>
<b>11</b>	<i>Er is behoefte aan informatie over hoe om te gaan met de huidige huurders van bedrijfspanden, kunnen deze terugkomen? Huurders vragen zich af of ze nu nog moeten investeren in het pand en hoe lang ze nog mogen blijven. Als verhuurder heb ik die informatie niet.</i>
	Hoe wordt omgegaan met huurders is vooral aan de eigenaren van het betreffende vastgoed. De gemeente heeft hierin een beperkte rol. Voor het gebied geldt dat sprake zal zijn van organische (stap voor stap) transformatie. De gebiedsvisie schetst het kader waar initiatieven aan worden getoetst. De gemeente faciliteert enkel ruimtelijke plannen die door initiatiefnemers worden ingediend. Bedrijven worden door de gemeente niet actief uitgeplaatst en kunnen wat de gemeente betreft blijven functioneren. Het is daarom aan u als verhuurder om gezamenlijk met uw huurders te besluiten over investeringen in het pand en over de termijn waarover deze kunnen worden afgeschreven.
<b>12</b>	<i>Komt er alternatieve huisvesting voor bedrijven die niet kunnen blijven?</i>
	Van actieve uitplaatsing van bedrijven zal van de kant van de gemeente geen sprake zijn. Het aanbieden van alternatieve huisvesting door de gemeente is dan ook niet aan de orde. Indien als gevolg van transformatie van een gebied ruimte voor bedrijven afneemt dan dient dat

	gecompenseerd te worden door elders voor dezelfde hoeveelheid vierkante meters ruimte voor bedrijven te realiseren, volgens de spelregels van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Het vinden van compensatie voor vermindering van bedrijvigheid in Roosevelt West, is daarmee onderdeel van de transformatie.
<b>13</b>	<i>Stel dat dit plan doorgaat, worden ondernemers dan meegenomen in dit verhaal en worden zij begeleid naar een plek waar zij wel kunnen ondernemen?</i>
	De inzet van de gemeente is om te werken aan een toekomstbestendig bedrijventerrein. Nadrukkelijk uitgangspunt is om werklocaties in de stad te behouden. Dat geldt ook voor het gebied Roosevelt West. Met name langs de as Rooseveltstraat is ruimte voor bedrijven om zich te vestigen. Meer westelijk van het plangebied ontstaan meer ruimte voor het toevoegen van andere functies, waaronder wonen. Het is aan verhuurder, huurders en ontwikkelaars om gezamenlijk te bekijken op welke wijze bij herontwikkeling bedrijvigheid zal terugkeren en wat alternatieven zijn.
<b>14</b>	<i>In de nieuwe situatie kunnen bewoners die boven de bedrijven komen wonen bezwaar maken tegen eventuele overlast. Dan vermoed ik dat het bedrijf moet vertrekken. Dat maakt behoorlijk uit voor de keuze om te blijven of terug te komen na de ontwikkelingen.</i>
	In het werkdocument Gebiedsvisie is aangegeven, dat het deel van het bedrijventerrein dat in de toekomst een werk-woon gebied wordt, aangemerkt is als 'ruis-gebied'. Hier is qua functiemenging de meeste ruimte voor geluid en geur en daarmee voor bedrijvigheid. Het is voor toekomstige bewoners dan ook kenbaar in wat voor soort omgeving de woningen worden gerealiseerd, waardoor het wonen hier dan ook een bewuste keuze is. De gemeente zal de ontwikkelende partijen dan ook nadrukkelijk willen verzoeken dit actief in hun planvorming mee te nemen en te communiceren.
<b>15</b>	<i>Wat is stadsverzorgende bedrijvigheid? Val ik dan straks niet meer binnen de normen (groothandel). Wat is het alternatief als ik moet vertrekken?</i>
	Onder stadsverzorgende bedrijvigheid wordt verstaan bedrijvigheid die van belang is voor de Leidse economie en het functioneren van de stad. Te typeren als consument georiënteerde bedrijvigheid en business-to-business bedrijven met als verzorgingsgebied Leiden en Leidse Regio. De verschillende ondernemingen dragen in belangrijke mate bij aan <i>een levendig gebied dat in verbinding staat met de rest van de stad</i> . Gezien de ligging tegen de binnenstad aan kan het bedrijventerrein daarnaast ook als overloopgebied fungeren voor creatieve bedrijvigheid uit de binnenstad. Deze vraag is verder op twee manieren te beantwoorden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als '<u>zittend bedrijf</u>' heeft een aangrenzende transformatie rekening te houden met dit bedrijf. Het bedrijf moet kunnen (blijven) ondernemen, tenzij er iets anders overeen gekomen wordt. In de praktijk kan dit dat voor een bedrijf toch negatief pakken, als bijvoorbeeld de pandeigenaar een deal sluit en het contract met het bedrijf opzegt. Daar heeft de gemeente geen invloed op, ook niet op de herhuisvestingsvraag. Dat zou dan met de pandeigenaar onderhandeld moeten worden.</li> <li>• Als bedrijf <u>in het nieuwe transformatiegebied</u> gelden de regels van milieuzonering nieuwe stijl: een bedrijf moet geschikt zijn voor functiemenging. De regels daarvoor staan in het werkdocument Gebiedsvisie. Voldoet het bedrijf, dan is er vanuit de planologie geen belemmering.</li> </ul>
<b>16</b>	<i>Ik zit in een verzamelpand met 16 units. Als ik zie hoe groot ons pand nu is, dan kan ik mij niet voorstellen dat ik in de nieuwe plint pas. Dit zorgt voor praktische problemen. Moet ik dan dus vertrekken?</i>
	Of sprake is van vertrek is afhankelijk van een aantal factoren. Bijvoorbeeld of u eigenaar of huurder bent van vastgoed. In het geval u huurder bent is het vooral afhankelijk van de plannen die de eigenaar van het verzamelpand heeft. De gebiedsvisie faciliteert plannen en toetst aan de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

<b>17</b>	<i>Waar moeten de categorie 3 bedrijven heen? En worden deze gecompenseerd bij vertrek?</i>
	<p>Van gedwongen uitplaatsing van de twee specifieke bedrijven in milieucategorie 3 in het plangebied is geen sprake. Bedrijven kunnen blijven ondernemen en van compensatie aan bedrijven is dan ook geen sprake.</p> <p>In het werkdocument Gebiedsvisie is een uitgebreide toelichting opgenomen wat er nodig is om woningbouw toe te kunnen voegen, volgens de principes van de VNG Brochure Bedrijven &amp; Milieuzonering.</p> <p>Kortgezegd komt het er op neer dat ten behoeve van bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 aan de oostzijde van de Rooseveltstraat een vaste afstand van 30 m aangehouden moet worden, waarbinnen geen woningen zijn toegestaan. Doordat deze afstand een stap kleiner is dan de richtafstand, zal door middel van op te stellen geluid- en geurbeleid, in combinatie met extra geluidweringeisen bij de woningen, voorzien worden in extra milieuruimte, zodat de betreffende bedrijvigheid gefaciliteerd kan (blijven) worden.</p> <p>Binnen het plangebied zijn bestaande bedrijven en bedrijfsmogelijkheden aanwezig, die misschien niet direct meetransformeren naar een werk-woongebied, aangezien dit organisch (stap voor stap) gebeurt. Met deze bestaande bedrijfsvoering en bedrijfsmogelijkheden dient rekening gehouden te worden, voordat er woningen toegevoegd worden in het plangebied. Dit kan in de praktijk, afhankelijk van de situatie en de concrete plannen, een beperking voor nieuwe woningbouw vormen. Partijen zullen dan in gesprek met elkaar moeten gaan om te kijken of oplossingen haalbaar zijn.</p>
<b>18</b>	<i>Gaat het hier om een woongebied waar bedrijven aan worden toegevoegd of andersom?</i>
	Het plangebied Roosevelt-West is in drie delen verdeeld. De oostzijde van het plangebied gaat het om een bedrijventerrein waar woningen aan worden toegevoegd. Het westelijk deel van het plangebied, waar nu woningen staan, worden extra woningen toegevoegd. Het is dus deels een werkgebied waar woningen aan toegevoegd worden en deels een woongebied waar meer woningen aan toegevoegd worden. Door de barrières die er nu zijn weg te halen, wordt het gebied één geheel waar wonen en werken gecombineerd worden: een werk-woonmilieu.
<b>19</b>	<i>De relatie met de Gebiedsvisie en de strategie bedrijventerreinen is niet duidelijk.</i>
	Mogelijk dat door de vraagsteller kan worden aangegeven wat dan niet duidelijk is. Als gemeente zijn wij van harte bereid om hier een nadere toelichting op te geven.
<b>D</b>	<b>Bereikbaarheid</b>
<b>20</b>	<i>Waar moeten bewoners straks parkeren? Kan dit nog wel op de straat? Extra aandachtspunt is dat het bij een sportevenement op zaterdag er druk is in de straat.</i>
	De bewoners van het gebied kunnen in de nieuwe situatie parkeren op eigen terrein, al dan niet afgesloten voor andere gebruikers. Parkeren op straat zal mogelijk blijven, maar wel tegen betaling.
<b>21</b>	<i>Hoe gaat de gemeente om met de mogelijkheid tot laden en lossen in het gebied? Wij hebben een groothandel en hebben veel logistieke handelingen. Dat is nu soms al puzzelen. Het is cruciaal voor ons bedrijf dat dit mogelijk blijft. Ik wil hier graag aandacht voor en weten of dit mogelijk blijft?</i>
	In het werkdocument Gebiedsvisie is in de ontwerpen de mogelijkheid opgenomen voor het inrichten van laad- en losstroken. Deze laad- en losstroken zijn openbaar en kunnen door alle bedrijven gebruikt worden. Door de interne verkeerslus wordt het gebied goed bereikbaar.
<b>22</b>	<i>Ik voorzie problemen met laden en lossen. Ook voor de bedrijven aan de oost kant van de Rooseveltstraat. Deze kunnen straks niet meer hun bedrijf op rijden met een vrachtwagen of</i>

	<i>trailer.</i>
	Er zal vanwege de verkeersveiligheid een nieuw inrichtingsplan voor de Rooseveltstraat (met veilige voorzieningen voor voetganger en fietser) gemaakt moeten worden. In dit inrichtingsplan moet ook de bereikbaarheid van de bedrijven, zowel aan de oostzijde als aan de westzijde van de Rooseveltstraat, gewaarborgd worden.
<b>23</b>	<i>Hoe denkt de gemeente over de mogelijkheden tot bevoorraden? Sommige bedrijven in het gebied worden 's nachts bevoorrad, kan dat wel met woningen?</i>
	Aan de Rooseveltstraat gelden geen specifieke beperkingen qua laden en lossen. Binnen de Ruiszone zelf is een goede akoestische balans wenselijk tussen laden en lossen en de woonactiviteiten. Voor de binnenwegen in de ruiszone geldt in het Werkdocument Gebiedsvisie daarom een normstelling dat laden en lossen in de avond en nacht (19:00-7:00) niet is toegestaan.
<b>E</b>	<b>Openbare ruimte en duurzaamheid</b>
<b>24</b>	<i>Is met de aanpassingen aan de Fortuinsloot ook mogelijk om bijvoorbeeld via het water te gaan bevoorraden? Wordt de sloot doorgetrokken naar de Trekvljet?</i>
	De sloot wordt in deze Gebiedsvisie niet doorgetrokken tot aan de Trekvljet. Het eventueel bevoorraden via het water kan in theorie maximaal gaan tot de kruising met de Rooseveltstraat.
<b>25</b>	<i>Kan je op basis van de geldende milieuzones wel woningen ontwikkelen in het gebied?</i>
	In de Gebiedsvisie is uitgebreid aandacht voor milieuzonering; hier wordt zeker rekening mee gehouden. Zie verder ook de eerdere antwoorden met betrekking tot dit onderwerp.
<b>26</b>	<i>Wat is 'versteend gebied' en waarom is dit een probleem?</i>
	Versteend gebied is een gebied waar weinig groen en water is en dat veelal bestraat en bebouwd is. Dit zorgt ervoor dat het gebied niet klimaat adaptief is. Regenwater in grote hoeveelheden kan moeilijk wegstromen en bij extreme warmte blijft deze lang hangen.
<b>27</b>	<i>Met de nieuwe hoogbouw aan de west kant komen bedrijven aan de oost kant van de Rooseveltstraat compleet in de schaduw te staan, dan kunnen zij dus geen zonnepanelen op het dak leggen.</i>
	Dit is gelukkig niet het geval. Er zit 35 meter tussen de gebouwen aan de oost kant van de Rooseveltstraat en de gebouwen aan de west kant in de nieuwe situatie. Er zal voldoende bezonning zijn op de gebouwen aan de oost kant.
<b>28</b>	<i>Waarom is er geen bezonningsstudie gemaakt en is deze niet gedeeld?</i>
	In het Werkdocument is aandacht voor de bezonning en zijn de resultaten van een beknopte bezonningsstudie weergegeven. Dit geeft een globaal beeld, aangezien het een visie op het gehele gebied is. Daarbij is op basis van maximale volumes een 3D-model gemaakt. De inschatting is dat de woningen blijven voldoen aan de zogenoemde Haagse bezonningsnorm van twee mogelijke bezonningsuren per dag tussen 19 februari en 21 oktober. Indien een initiatiefnemer een plan maakt op basis van deze Gebiedsvisie, zal deze initiatiefnemer de bezonning in het ontwerpproces en in het nieuw te maken (postzegel)bestemmingsplan moeten betrekken en verder moeten onderzoeken en onderbouwen.