

# Participatierapportage

## Update gebiedsvisie Park de Zwijger - Deelgebied Hoven Oost

Juli 2025



# Inhoudsopgave

1.	Aanleiding participatie .....	3
2.	Doel en uitgangspunten .....	4
3.	Doelgroepen en tijdspad .....	7
4.	Uitvoering .....	8
5.	Opbrengst .....	9
6.	Opbrengst vervolg.....	9
7.	Terugkoppeling aan deelnemers.....	10

# 1. Aanleiding participatie

## Gebiedsvisie

De gemeenteraad van Leiden heeft op 6 april 2023 de gebiedsvisie Park De Zwijger en aanvullendekaders voor Leidse Ring Noord (LRN) Willem de Zwijgerlaan vastgesteld. Met deze uitgangspunten is gestart met de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling Park De Zwijger en de Leidse Ring Noord Willem de Zwijgerlaan.

## Tussenstap

In november 2023 is het participatieplan Park de Zwijger bestuurlijk vastgesteld in samenwerking met de woningbouwcorporaties Ons Doel en De Sleutels. Daarna is in juni 2025 een participatieplan voor de noordzijde bestuurlijk vastgesteld. Het participatieproces dat is doorlopen voor de noordzijde (Hoven Oost) wordt gezien als een tussenstap om van de gebiedsvisie naar een planuitwerking te komen. De feitelijke uitwerking komt later en vanaf dat moment wordt het participatieplan Park De Zwijger van 2023 voortgezet inclusief de onderdelen waarop geparticipeerd gaat worden.

## Noordzijde

De gemeente heeft de afgelopen maanden samen met de woningbouwcorporatie De Sleutels en CV Kooiplein (samenwerking tussen De Sleutels en Heijmans Vastgoed) onderzocht hoe een nieuwe goede buurt gebouwd kan worden voor de noordzijde binnen de afspraken van de gebiedsvisie. Dit bleek een ingewikkelde puzzel, want de ruimte is beperkt.

Voor het gedeelte ten noorden van de Willem de Zwijgerlaan, waar De Sleutels werkt aan het woningbouwproject Hoven Oost, blijkt het niet mogelijk om binnen de eerder vastgestelde uitgangspunten een haalbaar plan uit te werken.

De gebiedsvisie Park de Zwijger wordt enkel voor de noordzijde geactualiseerd waarmee we de plannen voor Park De Zwijger verder kunnen vormgeven.

In deze participatierapportage wordt teruggekeken op het participatietraject van Update gebiedsvisie Park de Zwijger- Hoven Oost. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt de aanpak van de participatie beschreven (dit volgt uit het eerder vastgestelde participatieplan). Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de opbrengst en in hoofdstuk 6 de verwerking van het participatietraject beschreven. In hoofdstuk 7 wordt toegelicht hoe de resultaten worden teruggekoppeld aan de deelnemers.

## 2. Doel en uitgangspunten

### Doel

Het doel van de participatie is het volgende:

- Het goed informeren van belanghebbenden over het actualiseren van de gebiedsvisie Park De Zwijger
- Betrekken van alle belanghebbenden en duurzame relaties met de omgeving opbouwen.
- Draagvlak creëren/behouden voor het ontwerp en de aanleg van de woningbouw, openbare ruimte ende infrastructuur.
- Het op dezelfde wijze informeren van belanghebbenden door gezamenlijk naar buiten te treden over de verschillende onderwerpen.

### Participatieniveau

Voor de participatie over de update van de gebiedsvisie wordt geparticipeerd op het niveau informeren.

### Waarover is geïnformeerd?

De herontwikkeling van Hoven Oost blijkt een ingewikkelde puzzel. Het is een ingewikkelde ontwikkeling in stedelijk gebied met zowel woningbouw als vernieuwing en nieuwe aanleg van wegen. In april 2025 is tot een plan gekomen dat in lijn is met de ambities uit de gebiedsvisie én op onderdelen meer kwaliteit biedt dan in de gebiedsvisie was voorzien. Het plan leidt op onderdelen ook tot een wijziging van de gebiedsvisie.

De ligging van een zware transportgasleiding leidt er toe dat drie beoogde bouwblokken direct aan de verdiepte ligging zijn komen te vervallen.

Om voldoende parkeergelegenheid te maken, gaat er niet geparkeerd worden binnen de woningbouwblokken, maar komt er een centrale parkeervoorziening.

Deze twee wijzigingen hebben ook tot gevolg dat het totale woningbouwwolume wat wordt teruggebracht en de verdeling van woningcategorieën (verdeling sociale huur, middelduur en koop) wordt herzien. Tot slot wordt het eerder beoogde aantal m2 niet wonen functies verminderd (Bedrijfs/Maatschappelijk Onroerend Goed).

Bouwhoogtes van de woningbouwblokken blijven beperkt tot de menselijke maat (4-8) lagen. Het zoekgebied naar hoogteaccenten van 50 en 70 meter is gewijzigd en meer naar het westen verlegd. Ook is voor het woningbouwblok naast Topaz gekozen voor een sokkel met een hoogteaccent in plaats van een hof.

De sloop van de woningen aan de noordzijde van de Willem de Zwijgerlaan vindt niet in verschillende fases plaats maar de woningen worden in één keer gesloopt. Na de sloop start de aanleg van de wegen en de nieuwbouw van de woningen.

Voordelen ten opzichte van de vastgestelde gebiedsvisie zijn:

- Het dakpark zal door het niet bouwen van de drie bouwblokken groter worden.
- De parkeeroplossing naast de bouwblokken zorgt ervoor dat de binnentuinen op maaiveld niveau kunnen worden aangelegd. Hierdoor kunnen er in de binnentuinen

volwaardige bomen groeien en kan er makkelijk door het gebied gelopen worden.

- De centrale parkeervoorziening zorgt er voor dat het aantal autoverkeersbewegingen binnen de ontwikkeling tot een minimum beperkt kan worden. Er ontstaat op deze manier meer aantrekkelijke verblijfsruimte.

## Rolverdeling

De gemeente, De Sleutels en CV Kooiplein dragen zorg voor de uitvoering van de participatie en communicatie van de update van de gebiedsvisie.



Afbeelding: Ligging van het projectgebied Park de Zwijger in Leiden-Noord



Afbeelding: Voorbeelduitwerking update gebiedsvisie Park de Zwijger van het noordelijke deel van Park de Zwijger (Hoven Oost)

### 3. Doelgroepen en tijdspad

De participatie voor het updaten van de gebiedsvisie met de belanghebbenden heeft plaatsgevonden in mei en juni van 2025. Aansluitend vindt na de zomer de besluitvorming door het college en de gemeenteraad plaats die nodig is voor de update van de gebiedsvisie. Daarna wordt de uitwerking van het plan en de participatie hervat volgens het Participatieplan Park de Zwijger uit 2023.

De volgende stappen zijn of worden door de gemeente, De Sleutels en CV Kooiplein doorlopen:

- Informeren klankbordgroep De Sleutels Hoven Oost
- Informeren voorzittersoverleg Leiden Noord
- Informeren Wijkvereniging Merenwijk
- Informeren tuinvereniging Ons Buiten
- Informeren sportverenigingen Pernix en Roodenburg
- Informatiebijeenkomst voor de huidige bewoners van de Hoven Oost, de omgeving en overige belanghebbenden
- Informatie wordt gepubliceerd op [DoeMee](#)
- Update gebiedsvisie aan de gemeenteraad voorleggen

## 4. Uitvoering

### Overleggen

De klankbordgroep De Sleutels Hoven Oost is geïnformeerd door De Sleutels over de update en hen is aangeboden om de update in een overleg verder toe te lichten.

Het Voorzittersoverleg Leiden Noord en Wijkvereniging Merenwijk zijn in afzonderlijke overleggen geïnformeerd over de update van de gebiedsvisie.

Ons Buiten en de sportverenigingen Pernix en Roodenburg zijn in een gezamenlijk overleg geïnformeerd (Roodenburg was uiteindelijk niet vertegenwoordigd, zij worden aansluitend geïnformeerd). Met Topaz Overrhyn is contact gelegd, het inhoudelijke overleg moet nog plaatsvinden.

### Informatiebijeenkomst

Op woensdag 25 juni heeft de informatiebijeenkomst plaats gevonden in het Van Riebeeckhof. Tussen 16.00 en 19.00 was het voor iedereen mogelijk om langs te komen. Op de drukste momenten waren er ongeveer 60 personen aanwezig.

Met behulp van informatiepanelen is iedereen die aanwezig was geïnformeerd over de update van de gebiedsvisie Park de Zwijger (zie bijlage 1).



Foto: Informatiebijeenkomst 25 juni

## 5. Opbrengst

Het doel van dit participatietraject is belanghebbenden informeren over de noodzakelijke aanpassingen van de gebiedsvisie Park de Zwijger. De aanpassingen werden over het algemeen neutraal ontvangen.

Reacties op de update gebiedsvisie Park de Zwijger:

### Woningen worden in één keer gesloopt

Een deel van de bewoners geeft aan graag dat ze graag door willen verhuizen binnen de buurt. Ten behoeve van de leefbaarheid zijn de gemeente en De Sleutels tot de conclusie gekomen dat voor de Hoven Oost gefaseerde sloop niet mogelijk is. Ook zal vanwege de aanleg van de (tijdelijke) infrastructuur een deel van de bestaande woningbouw gesloopt moeten worden. Daardoor kunnen de huidige bewoners niet doorschuiven naar nieuwbouw binnen het gebied. Wel is er de mogelijkheid om terug te keren.

### Planning

Wanneer kunnen huidige bewoners terug verhuizen? Bewoners vinden het lang duren. De update van de gebiedsvisie is nodig, maar kost ook extra tijd. Volgens de huidige planning, die nog onder voorbehoud is, wordt in 2029 op zijn vroegst gestart met de bouw van de nieuwe woningen en de verwachting is dat de eerste woningen in 2031 gereed zijn.

## 6. Opbrengst voor vervolg

Belanghebbenden hebben vooral reacties achtergelaten die geen betrekking hebben op de update van de gebiedsvisie maar op onderwerpen die niet wijzigen of over de verdere uitwerking van het plan gaan. Die opbrengst nemen we mee naar de volgende fase waarvoor het participatieplan Park de Zwijger eerder is vastgesteld.

Onderwerpen over de verdere uitwerking van het plan:

- Meer informatie over type woningen, plattegronden van woningen en prijzen van woningen
- Wie mogen er parkeren in de centrale parkeervoorziening en wat zijn de kosten voor bewoners?
- De (hoge) gebouwen kunnen voor schaduw zorgen in de tuinen van Ons Buiten, hoe wordt hier rekening mee gehouden?
- De gebouwen kunnen leiden tot lichtvervuiling? Hoe wordt dit voorkomen?
- De huidige zone tussen Ons Buiten en Hoven Oost is een mooi stuk groen van Leiden met veel biodiversiteit. Hoe wordt dit behouden of gecompenseerd?
- Welke voorzieningen komen er in de plinten van woongebouwen en kunnen deze ruimtes gehuurd worden?
- Suggestie om in de nieuwe plinten vooral zorgvoorzieningen te plaatsen en geen winkels. In plaats daarvan winkelcentrum Kooiplein versterken.
- De 'werking' van de Verlengde Kooilaan is ingewikkeld, hoe werken de aansluitingen op de Willem de Zwijgerlaan?
- Vragen over de realisatie. Welke overlast gaat de buurt ondervinden, hoe blijft alles bereikbaar?

### Herhuisvesting

Er zijn meerdere vragen gesteld over de planning van de herhuisvesting en de hoogte van de verhuisvergoeding. De Sleutels gaat de bewoners hierover de komende periode actief over informeren.

# 7. Terugkoppeling aan deelnemers

Resultaten van dit participatietraject worden gepubliceerd op [DoeMee](#).