Inloopavond Centrumgebied Telderskade

8 juli 2026

Door: Projectteam Centrumgebied Telderskade

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 3
2. Aankondiging inloopavond 8 juli 2026 3
3. Opzet van de inloopavond 4
4. Conclusies 5
5. Vervolg 8

1. Aanleiding

Het gebied rond de Telderskade wordt ontwikkeld tot een levendige plek, met betaalbare woningen, maatschappelijke functies en veel aandacht voor groen, spelen en klimaat. Het Centrumgebied Telderskade is de plek waar eerst onder andere de Vijf Meihal, het Vijf Meibad en de sauna stonden. In dit gebied worden nieuwe woningen en voorzieningen gebouwd en wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht. Deze plannen zijn opgenomen in de Gebiedsvisie Telderskade 2021 en het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest 2019. De plannen voor het Centrumgebied worden aan de hand van de vastgestelde kaders uit de gebiedsvisie en het ontwikkelperspectief verder uitgewerkt tot een uitvoeringsbesluit. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen, wordt een ontwikkelende partij gezocht die de gebiedsontwikkeling gaat uitvoeren.

Op woensdag 8 juli heeft een inloopavond plaatsgevonden waarbij de plannen zijn toegelicht en konden bewoners aangeven wat zij belangrijk vinden voor de uitvoering van de plannen.

2. Aankondiging inloopavond 8 juli 2026

Ter voorbereiding op de inloopavond is op 22 juni 2026 een bewonersbrief verspreid naar 2200 adressen rond het projectgebied. In de brief hebben we geïnformeerd over de gehele gebiedsontwikkeling en werd specifiek verwezen naar de inloopavond van 8 juli en de Doe Mee pagina van het Centrumgebied.

De Doe Mee pagina wordt in deze fase onder andere ingezet om bewoners die niet bij de inloopavond aanwezig konden zijn, de kans te geven om ook door te geven wat zij per thema belangrijk vinden voor de uitvoering van de plannen. Bewoners konden tot 31 juli 2026 een reactie achterlaten.

Op de Doemee pagina zijn 4 vragen geformuleerd per thema. Hieronder hebben we de vragen genoteerd met achter elke vraag het aantal reacties tot nu toe (peildatum is 7 augustus):

1. Wat vindt u belangrijk voor de uitstraling van de toekomstige gebouwen? *(6 reacties)*
2. Wat vindt u belangrijk voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwen? *(7 reacties)*
3. Welke aandachtspunten wilt u meegeven voor de uitvoering van de werkzaamheden? *(5 reacties)*
4. Hoe wilt u straks door de ontwikkelaar worden geïnformeerd over de werkzaamheden of over de punten waarop u nog mee kunt denken? *(6 reacties)*

3. Opzet van de inloopavond

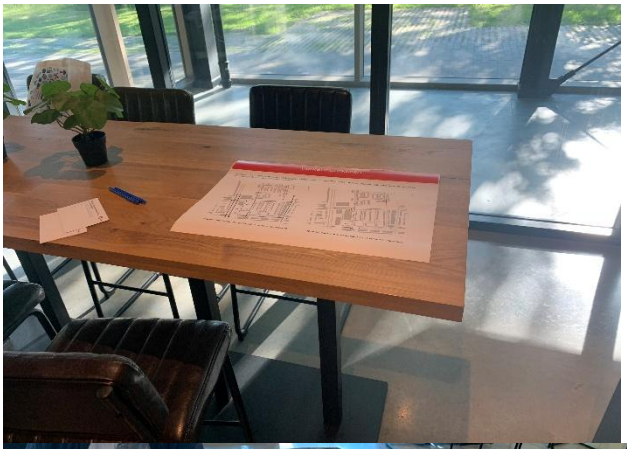
Er is gekozen om een inloopavond te organiseren waarin bewoners bij verschillende thematafels informatie konden ophalen over de laatste stand van zaken en input konden leveren voor het nog op te stellen uitvoeringsbesluit. De inloopavond vond plaats in de kantine van Sportcomplex 1574 van 19.00 – 20.30 uur.

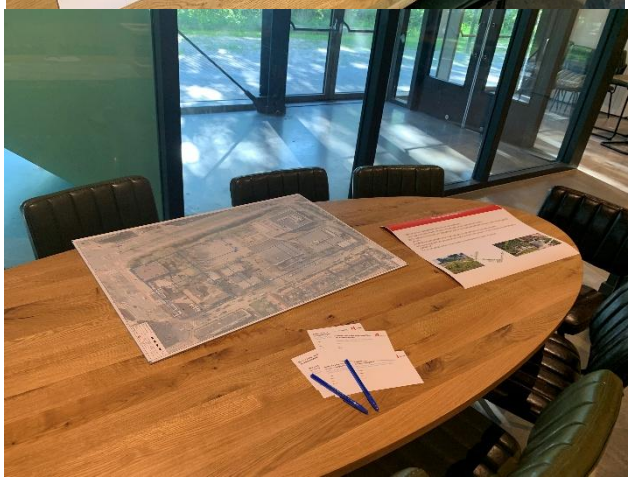
De centrale thema's die behandeld werden zijn:

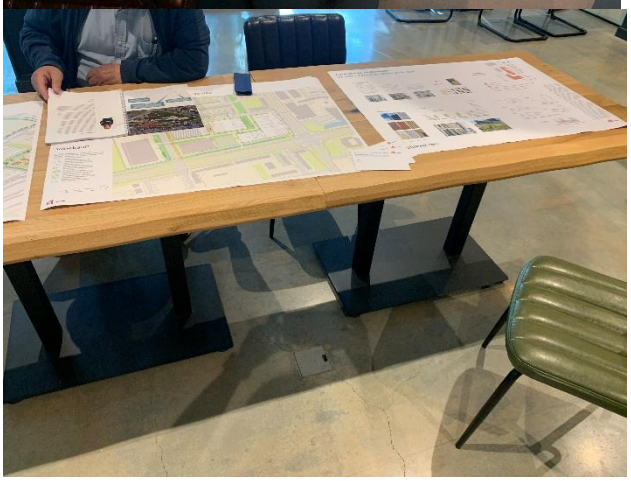
- De toekomstige gebouwen
- Openbare ruimte/ duurzaamheid
- Verkeer/parkeren
- Uitvoering van de werkzaamheden
- Communicatie en participatie

Per tafel stond een of meerdere verantwoordelijk projectteamlid/leden die de aanwezigen van uitleg kon voorzien en vragen kon beantwoorden. Indien aanwezigen vragen hadden over omliggende projecten werden deze doorverwezen naar de projectmanager.

Het verslag van de inloopavond wordt ook gedeeld op de Doe Mee pagina.







4. Conclusies

De inloopavond is bezocht door zo'n 35 tot 40 bewoners en belangstellenden. Door hen zijn de plannen bekeken en vragen, zorgen en suggesties gedeeld voor de verdere uitwerking van de plannen. De sfeer tijdens de avond was open en constructief. Naast de belangstelling voor de gebiedsontwikkeling was er ook interesse in de omliggende projecten, zoals Boomhof, het Speelpark en de wijkvernieuwing.

Het onderwerp dat veruit het meest leefde onder de aanwezigen was parkeren en de verwachte parkeerdruk. Bewoners maken zich zorgen over het verdwijnen van 150 parkeerplaatsen in de omgeving en de gevolgen daarvan voor de omliggende straten, met name de Boshuizerlaan. Daarbij werd meerdere keren gewezen op de nu al hoge parkeerdruk tijdens wedstrijden van ZZ Leiden. Er wordt gevreesd dat bezoekers niet optimaal gebruik zullen maken van de parkeergarage onder de Lidl zolang in de omliggende woonstraten gratis geparkeerd kan worden. Bewoners vroegen daarom nadrukkelijk om aanvullende maatregelen om overlast te beperken. Ook werd aandacht gevraagd voor het uitgangspunt dat nieuwe bewoners geen parkeervergunning krijgen.

Naast parkeren zijn ook zorgen geuit over de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. Bewoners vrezen een toename van verkeersbewegingen in de Boshuizerlaan, zeker wanneer de straat smaller zou worden. Daarbij werd benadrukt dat de Boshuizerlaan niet het karakter van een steeg mag krijgen en dat bouwverkeer of extra doorgaand verkeer de verkeersveiligheid, met name voor fietsers, onder druk kan zetten. Er werd gevraagd naar de locatie van de verkeersknip en meerdere bewoners gaven aan dat doorgaand autoverkeer door de Boshuizerlaan ongewenst is. Daarnaast is aandacht gevraagd voor de beperkte keermogelijkheden in de doodlopende delen van de straat en voor een veilige oversteek van de Vijf Meilaan.

Ook over het woningbouwprogramma werden vragen gesteld. Bewoners wilden meer inzicht in het aantal woningen, de woningtypen en de woninggrootten. Daarbij werd door enkele aanwezigen de vraag gesteld waarom in dit gebied zoveel woningen toegevoegd moeten worden.

Ook over de bouw en de fasering werden vragen gesteld. Omwonenden gaven aan veel overlast te hebben ervaren van onder meer de sloop van het 5-meibad, hal en sauna en omliggende projecten zoals de Premier. Nadrukkelijk werd de gemeente verzocht te onderzoeken welke opties er zijn om de overlast van de bouwwerkzaamheden te minimaliseren.

Tegelijkertijd waren er ook positieve reacties op de uitgangspunten van het plan. Bewoners waarderen dat de openbare ruimte een belangrijk onderdeel vormt van de gebiedsontwikkeling en riepen op om deze als onderdeel van een groter geheel te ontwerpen. Daarbij werd het belang van het zoveel mogelijk behouden van bestaande

bomen benadrukt, aangevuld met suggesties voor compensatiegroen, speelvoorzieningen en voldoende fietsparkeerplaatsen.

De inloopavond heeft daarmee waardevolle aandachtspunten opgeleverd voor de verdere planuitwerking. Met name de thema's parkeren, verkeersveiligheid, de inrichting van de Boshuizerlaan en de kwaliteit van de openbare ruimte vragen om een zorgvuldige uitwerking en heldere communicatie in het vervolgproces. Er lopen ook twee verkeersonderzoeken die meer inzicht moeten geven in de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie in en rondom het plangebied. Zodra de resultaten hiervan beschikbaar zijn, worden deze gedeeld via de Doe Mee-pagina en betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Opbrengst Doe Mee Pagina

De uitkomsten van de DoeMee-pagina zijn samengevat als volgt:

Wat vindt u belangrijk voor de uitstraling van de toekomstige gebouwen?
Respondenten geven aan dat vooral de toekomstige gebouwen goed moeten passen in de omgeving en niet te massief of beklemmend mogen ogen. Er is behoefte aan een ruimtelijke uitstraling, met variatie in de gevels in plaats van lange, rechte muren, en met lichte of warme kleuren en veel groen. Ook komt duidelijk naar voren dat de architectuur van goede kwaliteit moet zijn, met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. Meerdere reacties noemen een voorkeur voor hoogwaardige, nette materialen zoals natuursteen en Nederlandse baksteen, en juist géén betonachtige of rommelige gevels.

Verder wordt aangegeven dat het belangrijk is dat de bebouwing aansluit bij de identiteit van Leiden en Zuidwest. Er wordt gepleit voor enige eenheid in stijl, materiaal en kleur, met inspiratie uit het Leidse kleurenpalet, de Leidse bouwgeschiedenis en de bestaande wijkopzet van Zuidwest. Opvallende of te uitbundige ontwerpen worden minder gewenst; eerder een elegante, verzorgde uitstraling.

Ten slotte wordt ook aandacht gevraagd voor natuurinclusief bouwen, met materialen en gevels die geschikt zijn voor beschermde soorten zoals vogels en vleermuizen.

Wat vindt u belangrijk voor de inrichting van de openbare ruimte rondom de gebouwen?
De nadruk wordt voornamelijk gelegd op méér groen in de openbare ruimte: niet alleen klein groen, maar juist ook veel bomen voor schaduw, verkoeling en het tegengaan van hittestress. Daarbij worden ook natuurherstel, meer boomkroonbedekking, ruimte voor bestuivers en ideeën als een moestuin en fruitbomen genoemd. Daarnaast is er aandacht voor een prettige en bruikbare openbare ruimte, met voldoende bankjes en prullenbakken. Qua mobiliteit wordt gevraagd om de inrichting sterker te richten op voetgangers en fietsers, met goede verbindingen tussen de gebouwen en betere overgangen. Verder wordt benoemd dat de ruimte veilig en prettig moet blijven, bijvoorbeeld door hangplekken te voorkomen.

Welke aandachtspunten wilt u meegeven voor de uitvoering van de werkzaamheden?
Respondenten noemen vooral het beperken van overlast tijdens de uitvoering. Daarbij wordt specifiek gevraagd om niet slaand te heien, maar waar mogelijk te kiezen voor schroeven of geschroefd heien, vanwege geluid- en trillingshinder. Daarnaast is goede en tijdige communicatie een belangrijk punt: Er moet ruim van tevoren gecommuniceerd worden wanneer iets wordt afgesloten en wat de reden daarvan is. Ook verkeersveiligheid krijgt aandacht, vooral in relatie tot leerlingen van het nabijgelegen Leonardo College. Verder wordt gevraagd om goede afstemming tussen deelprojecten, zodat werkzaamheden logisch worden gepland en de totale periode van hinder niet onnodig lang aaneengesloten duurt.

Hoe wilt u straks door de ontwikkelaar worden geïnformeerd over de werkzaamheden of over de punten waarop u nog mee kunt denken?
De respondenten geven aan dat de nadruk ligt op goede, laagdrempelige communicatie via meerdere kanalen. Daarbij gaat het om de combinatie van bewonersbrieven, klankbordgroep bijeenkomsten, informatieavond(en), website, Bouw app of e-mails.

5. Vervolg

De gemeente gaat de komende periode de plannen verder uitwerken, waarbij de opgehaalde aandachtspunten en reacties uit de inloopavond worden meegenomen. Dit wordt uitgewerkt tot een uitvoeringsbesluit, waarin de kaders voor de verdere ontwikkeling worden vastgelegd. Naar verwachting wordt het uitvoeringsbesluit begin 2027 voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat de gemeenteraad hierover een besluit kan nemen.

Na vaststelling van het uitvoeringsbesluit wordt een tenderprocedure opgestart om een ontwikkelende partij te selecteren. De gekozen ontwikkelaar werkt de vastgestelde kaders verder uit tot een concreet en uitvoerbaar plan. In deze fase zal de ontwikkelaar de omgeving opnieuw betrekken en communiceren over de verdere uitwerking. Ook tijdens de bouwfase blijft de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving.

De verwachte start van de bouw ligt rond 2029/2030.