

Participatieplan Rijndijk 204-212

Titel: Participatieplan Rijndijk 204-212

Datum: juni 2024

Opsteller: Gemeente Leiden

Zaaknummer Join: Z/24/3654028

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
2.	Context van het participatieproces	4
3.	Doel en intentie	6
4.	Niveau van de participatie	7
5.	Omgevingsanalyse.....	8
6.	In gesprek	9
7.	Communicatie over de participatie.....	10
8.	Terugkoppeling van de resultaten	11
9.	Contactgegevens	12
10.	Afspraken participatieproces.....	13
11.	Evaluatie	14

1. Inleiding

Op de locatie Rijndijk 204-212, waar momenteel een bedrijfsverzamelgebouw staat, zijn plannen voor herontwikkeling. De eigenaren hebben een ontwikkelaar, Triplets Vastgoed, de opdracht gegeven om een haalbaar plan te maken. Inmiddels heeft Van Egmond architecten een aantal planvarianten uitgewerkt.



Figuur 1: locatie naast fietsverbinding Stevenshofbrug

Het voorlopige bouwplan gaat uit van ongeveer 55 tot 60 appartementen (van <50 m² GBO tot >95 m² GBO) en vijf kadewoningen (eengezinswoningen). Er is rekening gehouden met 35% sociale huurwoningen en 35% woningen in het middensegment, conform het beleidsakkoord. Bestuurlijke voorkeur gaat uit naar een groot aandeel betaalbare koopwoningen. Daarnaast zullen woningen aan de Rijndijk werkruimte krijgen op de begane grond en is in het plan ruimte gereserveerd voor een buurtgerichte voorziening, zoals een kleine huisartsenpraktijk. Onderdeel van de participatie is de behoefte en noodzaak hiervan nader te onderzoeken.



Figuur 2: Voorkeursmodel initiatiefnemer (te bespreken tijdens participatie)

2. Context van het participatieproces

- ***In welke fase van het proces zitten we?***

Het project bevindt zich momenteel in de 'Definitiefase'. Dat is de fase waarin de kaders of richtlijnen voor de verdere uitwerking vastgesteld moeten worden. In deze fase vindt de eerste ronde van participatie plaats waarin belanghebbenden worden betrokken over hun belangen bij het project en suggesties voor verdere uitwerking.

Na vaststelling van de kaders en richtlijnen door de gemeenteraad volgt de 'Ontwerpfase'. Dan wordt het plan verder uitgewerkt binnen die vastgestelde kaders en richtlijnen. In deze fase zal de ontwikkelaar een tweede ronde van participatie organiseren om te laten zien wat met de opbrengsten uit de eerste ronde is gedaan in de planuitwerking. Tijdens deze participatieronde zal ook meer informatie gegeven worden over de ruimtelijke procedures en de planning.

- ***Welke (o.a. gemeentelijke) kaders zijn van toepassing?***

Momenteel is het omgevingsplan leidend. Daarin zit een wijzigingsbevoegdheid zodat de locatie getransformeerd kan worden tot circa 30 woningen. Dit is onvoldoende volume voor een financieel haalbare ontwikkeling. Om het beoogde bouwplan mogelijk te maken moet voor deze locatie het omgevingsplan gewijzigd worden via een ruimtelijke procedure, waarbij belanghebbenden kunnen inspreken.

Voordat deze ruimtelijke procedure start vindt participatie volgens het onderhavige participatieplan plaats.

Op dit moment zijn er naast de algemene gemeentelijke beleidsuitgangspunten en het Omgevingsplan Leiden 2040 geen specifieke kaders voor de locatie. Er is voor deze locatie geen Ontwikkelperspectief of Gebiedsvisie vastgesteld. Wel grenst het aan de Hoge Mors, waarvoor Ontwikkelperspectief De Mors leidend is. In dit ontwikkelperspectief zitten aanknopingspunten die goed gebruikt kunnen worden voor het definiëren van de kaders en richtlijnen voor de ontwikkeling van Rijndijk 204-212.

- ***Welke besluitvorming heeft eerder plaats gevonden?***

Ontwikkelaar heeft afgelopen maanden met het ambtelijke intake team het initiatief besproken. Dit heeft geleid tot een plan dat op hoofdlijnen voldoet aan de gemeentelijke beleidskaders en voldoende vertrouwen geeft om de volgende stap te zetten. Ambtelijk is besloten het initiatief als project te begeleiden en daarvoor is een intentieovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Hierna is het onderhavige participatieplan door de wethouder namens het college vastgesteld. Op basis van deze participatie wordt verdere bestuurlijke besluitvorming door college en gemeenteraad voorbereid.

- ***Is er mogelijk sprake van een uitzonderingsgrond voor participatie?***

Er is geen sprake van een uitzonderingsgrond.

- ***Is er binnen die kaders nog ruimte voor inbreng van belanghebbenden? Zo ja, om welke onderwerpen gaat dat dan? Indien nee, waarom niet?***

Definitiefase

In de eerste participatieronde in de Definitiefase wordt alleen geparticipeerd over de Nota van Uitgangspunten. Er ligt een eerste schetsontwerp/volumestudie die voldoet aan de wensen van de initiatiefnemers en de gemeente. Andere belanghebbenden zijn hierover nog niet geraadpleegd. Belanghebbenden en omwonenden kunnen reageren op de plannen en aandachtspunten aangeven. Die input kunnen we vervolgens gebruiken voor de belangenafweging om te komen tot de kaders en richtlijnen voor de verdere uitwerking. Dit wordt verwerkt in de Nota van Uitgangspunten.

Hieronder zijn een aantal voorbeelden van vragen die gesteld worden tijdens de eerste participatieronde:

- Uitgangspunt is het beleidsakkoord met 35% sociale huur, 35 % middensegment en 30% vrije sector. Daarbinnen kan nog veel gevarieerd worden met woninggrootte en koop of huur. Welk type woningbouw ziet u het liefst op deze plek?
- De ontwikkelaar heeft het gepresenteerde volume nodig voor een haalbare ontwikkeling. Vindt u dit volume passend bij de locatie?
- De Rijndijk is van oudsher een straat waar wonen en werken samen gaan. Met dus plan komt er minder bedrijventerrein en meer wonen. Wat vindt u daar van?
- Het omzetten van werken naar wonen op deze plek vertrekken een groot deel van de vrachtwagens uit de wijk. Dit kan gezien worden als een voordeel, maar als gemeente vinden we werken wel belangrijk. Daarom willen we in de plannen langs de Rijndijk ruimte reserveren voor commerciële/maatschappelijke voorzieningen die ook werkgelegenheid blijven bieden. Welke functies ziet u graag in de straat?
- In principe is het de bedoeling dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt, zodat er geen parkeeroverlast ontstaat. Hoe ervaart u de huidige parkeerdruk in de straat?
- Het idee is om het dek op de parkeergarage semi openbaar te houden, zodat ook omwonenden hierop een wandeling kunnen maken naar de nieuwe kade. Zou u hier als omwonende gebruik van maken en waarom?

Ontwerpfase

Hier zal in een later stadium een apart participatietraject voor worden opgezet door de ontwikkelaar. Hierbij valt te denken aan varianten van bouwblokken, inrichting (semi) openbare buitenruimte en invulling commerciële/maatschappelijke ruimte. Mogelijk volgen uit de eerste participatieronde nog meer onderwerpen waar over meegedacht kan worden.

- ***Kunnen er verschillende scenario's uitgewerkt worden binnen de kaders? Zo ja, hoe zou je die scenario's noemen?***

Het volume staat al redelijk vast. De ontwikkelaar geeft aan dit volume nodig te hebben voor een voor een financieel haalbaar plan. Tegelijkertijd dicteert de parkeervraag het maximale volume. Meer woningen betekent immers ook meer parkeerplaatsen en daar is simpelweg geen ruimte meer voor.

3. Doel en intentie

- ***Wat wil je bereiken met participatie over jouw project?***

Definitiefase

De participatie in de Definitiefase is vooral bedoeld op de belangen en meningen van omwonenden en andere belanghebbenden op te halen. Deze willen we inzetten om het plan te verrijken en verbeteren. Bijkomend voordeel zou kunnen zijn dat het draagvlak voor het plan vergroot.

In ieder geval willen we de bevindingen uit de participatie goed documenteren zodat een weloverwogen besluit over de uitgangspunten voor de verdere uitwerking genomen kan worden met inachtneming van alle belangen.

Ontwerpfase

Op basis van de Nota van Uitgangspunten kan de ontwikkelaar het ontwerp verder uitwerken. Bedoeling van de participatie tijdens deze fase is bij belanghebbenden toetsen of de uitwerking conform de nota van uitgangspunten goed verloopt. En op onderdelen ideeën, wensen en meningen naar voren te brengen of voorkeuren aan te geven die gebruikt kunnen worden bij de verdere uitwerking.

4. Niveau van de participatie

- ***Welk niveau is passend bij het vraagstuk?***

Per onderwerp kiezen we het passende niveau. Zie hieronder.

- ***Is de opgave op te knippen in deelonderwerpen? Zo ja, welk niveau van participatie past bij de losse delen?***

Bouwvolume: raadplegen. In de uitgangspunten zullen we maximale hoogte en maximaal te bouwen volume willen opnemen. De gemeente kan de buurt raadplegen over zorgen/behoefte met betrekking tot dit onderwerp. Dit onderwerp heeft een grote invloed op de financiële haalbaarheid.

Inrichting buitenruimte: adviseren. Een deel van de buitenruimte wordt toegankelijk voor de buurt, zoals langs het water. De buurt kan actief meedenken over een wenselijke buitenruimte voor de buurt. Samen met de gemeente kunnen uitgangspunten hiervoor worden opgesteld. Later kunnen ze mogelijk ook bij het ontwerp worden betrokken.

Buurtvoorziening/bedrijvigheid: raadplegen. Bij de buurt ophalen waar behoefte aan is qua voorzieningen. Dit kan als kader of advies worden meegegeven aan de ontwikkelaar.

Overige punten: raadplegen. De buurt wordt ook algemeen bevraagd over de komst van een woningbouwproject en de sloop van de huidige functie. Wat zijn de plus- en minpunten. Welke behoefte heeft de buurt? Welke zorgen worden geuit? Na inventarisatie wordt vanuit de gemeente gekeken of er relevante punten zijn die in de Nota van Uitgangspunten of elders kunnen worden opgenomen.

5. Omgevingsanalyse

- **Welke netwerken zijn er?**
 - Wijkraad Stevenshof
 - Inluzio (buurtcoach)
 - Netwerk van Leidse Woningzoekenden (waaronder een groep expats)
- **Wie zijn de key-players? En wie de overige belanghebbenden?**

Key-players

- De eigenaren met gedelegeerd ontwikkelaar Triplets Vastgoed
- Gemeente Leiden
- Direct omwonenden

Overige belanghebbenden

- Buurtgenoten met verkeerskundige of andere belangen
- Wijkraad Stevenshof
- Busmaatschappij
- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Geïnteresseerden in woningen of werkruimte

Bovenstaande lijsten zijn niet uitputtend. Tijdens het participatieproces kunnen nog meer belanghebbenden naar voren komen. Deze worden dan vanzelfsprekend ook betrokken bij de participatie.

- **Wat gebeurt er al in de omgeving waar je plan over gaat?**

In de omgeving zijn meerdere projecten en initiatieven: .

- Tweede Groene Ring loopt langs de Rijndijk
- Project Koppelstein
- Project Turkoois
- Project Wijkspark De Mors
- Project Wijkvernieuwing Hoge Mors
- Project Niersman Rijndijk 300 (afgerond)
- Project Oude Rijnlocatie (afgerond)

Naast fysieke projecten kan er nog meer spelen in de buurt. Het is het de bedoeling om tijdens de eerste participatieronde te achterhalen wat er in de wijk speelt in de beleving van bewoners. Denk aan: overlast, eenzaamheid, vergrijzing, armoede, sociale problematiek, samenhang, verkeer, etc.

- **Welke belangen zijn er en wie zijn daar bij betrokken? Of andersom: Wie zijn er actief en wat zijn hun belangen?**

Doel van de eerste participatieronde in de Definitiefase is dit uit te zoeken en te documenteren.

6. In gesprek

- ***Hoe kunnen belanghebbenden inbreng leveren?***

Definitiefase

In juli 2024 wordt een bijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden en belanghebbenden worden geïnformeerd over de plannen en de mogelijkheid krijgen in gesprek te gaan met de gemeente over de onderwerpen en fysiek input te leveren over het plan en de ontwerpen.

Daarnaast worden verschillende belanghebbenden digitaal geraadpleegd en kan tot september 2024 gereageerd worden op de plannen.

Ontwerpfase

Is nog nader te bepalen. De initiatiefnemer is dan aan zet en wordt gevraagd bij de start hier van een participatieplan te maken voor deze fase. De handreiking Samenwerken in de stad dient hierbij als uitgangspunt.

- ***Wat is de planning van de verschillende activiteiten?***

- juni: participatieplan gereed.
- Juli: informatieavond (fysiek).
- Augustus: digitale input ophalen
- September/oktober: verwerken input in Nota van uitgangspunten.
- November: terugkoppeling aan de belanghebbenden en reacties verwerken.
- Q1 2025: nota van uitgangspunten aanbieden aan de gemeenteraad.

7. Communicatie over de participatie

- ***Hoe worden belanghebbenden op de hoogte gebracht van het participatietraject? Welke middelen zet je daar voor in?***
 - Publicatie van het participatieplan in gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl
 - Publicatie Gemeenteberichten in de Stadskrant
 - Bewonersbrief
 - Stakeholdersmail
 - Oproep in digitale nieuwsbrief van gemeente Leiden (specifiek Stevenshof & De Mors)
 - Inloop bijeenkomst 8 juli 2024, van 18.00 tot 21.00 uur op de locatie Rijndijk 204-212
 - Digitale participatie via DoeMee
 - Indien mogelijk via website en buurtkrant Wijkraad Stevenshof
- ***Hoe worden zij op de hoogte gehouden tijdens en na het participatietraject? Welke middelen zet je daar voor in?***
 - Bewonersbrieven (indien nodig)
 - De stakeholders worden per mail op de hoogte gehouden (rekening houdend met AVG).
 - Gemeentelijke website
- ***Wat is de communicatieplanning?***

Doorlopend vanaf nu.

8. Terugkoppeling van de resultaten

- ***Op welke manier wordt de participatierapportage terug gekoppeld?***

- Publicatie van de participatierapportage in gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl
- Publicatie gemeenteberichten in de Stadskrant
- Stakeholdersmail

Tijdens de bijeenkomst en digitale participatie zullen we vragen wie nog wil tegenlezen met het concept participatierapport. Het participatierapport wordt na verwerking van de opmerkingen als bijlage bij de nota van uitgangspunten gevoegd.

- ***Wat is daar van de planning?***

Naar verwachting in oktober/november 2024, na de verwerking van de resultaten in een concept nota van uitgangspunten en voor de aanbidding daarvan aan de gemeenteraad.

9. Contactgegevens

- ***Bij wie kunnen belanghebbenden terecht voor meer informatie over het proces?***

Belanghebbenden kunnen terecht bij het KCC (klant contact center) van de gemeente Leiden via

Tel: 14 071 of contactformulier https://www.e-inwoner.nl/prod/fr/Leiden/u_contactformulier/new

Ter attentie van projectmanager: Vincent van Velzen

10. Afspraken participatieproces

- ***Wanneer er sprake is van een initiatief dat door de gemeente gefaciliteerd wordt: wat is de verdeling van verantwoordelijkheden in het participatieproces?***

De participatie wordt nadrukkelijk door gemeente en initiatiefnemers samen gedaan. De gemeente is daarbij volledig de lead tijdens de Definitiefase en stelt het participatieplan en de Nota van Uitgangspunten op.

Ontwikkelaar is aan zet voor de participatie tijdens de ontwerp- en uitvoeringsfase. Regie blijft echter bij de gemeente liggen. Dat wil zeggen dat de gemeente aanspreekbaar is op gemeentelijke kaders en de participatie van de projectontwikkelaar altijd nauw wordt afgestemd met de gemeente. De ontwikkelaar stelt daarvoor ook een participatieplan waarin hij omschrijft hoe hij tussentijds nog een aantal momenten organiseert waarop de omgeving op de hoogte wordt gebracht en om input wordt gevraagd naar het definitief ontwerp toe. Het hiervan opgestelde participatierapport kan de gemeente kan beoordelen in de uiteindelijke vergunning fase.

11. Evaluatie

- ***Hoe wordt het participatieproces geëvalueerd en met wie?***

Nader te bepalen, afhankelijk van het doorlopen participatieproces.