

Gebiedsvisie gebiedsontwikkeling Westerpoot



29 mei 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	3
<i>Gebiedsvisie</i>	3
1. Participatiestrategie	4
2. Participatieoverleggen	6
3.1 Overleggen met stakeholders met een (vastgoed-)positie in Westerpoort	6
3.2 Informatie- en participatiebijeenkomsten met belanghebbenden uit de omgeving.....	8
3.3 Themabijeenkomsten met belanghebbenden, experts en adviseurs	12
3.4 Bilaterale overleggen met andere initiatiefnemers	13
3. Communicatiemiddelen	15
BIJLAGEN	17
BIJLAGE I Communicatie- en participatieplan Aanleiding	18

Inleiding

Het gebied Westerpoort ligt gelegen tussen de Plesmanlaan, de Haagse Schouwweg, buitenplaats, begraafplaats Rhijnhof en de A44 in. Van dit gebied wil de gemeente, in samenwerking met de vastgoedeigenaren van de huidige gebouwen op het terrein, een nieuwe, aantrekkelijke en duurzame stadswijk maken. Het gebied grenst direct aan het Leiden Bio Science Park en ligt in de buurt van de Knoop Leiden West (kruising RijnlandRoute/A44). Omwille van de ligging vindt de gemeente dit gebied geschikt om te ontwikkelen. Er wordt nagedacht over een zo goed mogelijke mix van wonen, werken en voorzieningen.

Gebiedsvisie

De gebiedsontwikkeling Westerpoort vloeit voort uit de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzame verstedelijking, de Leidse woningbouwopgave en de toekomstplannen voor het westelijk deel van Leiden, zoals verwoord in het Ontwikkelperspectief De Mors. Dit Ontwikkelperspectief is in 2020 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft in grote lijnen de mogelijkheden en grenzen aan voor de gebiedsvisie Westerpoort.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond opdracht gegeven om een gebiedsvisie voor Westerpoort te maken. In deze gebiedsvisie komt onder andere te staan wat voor wijk het wordt; welke functies (zoals wonen, werken, bedrijvigheid, voorzieningen, sport en horeca) zij gaat vervullen, het soort woningen en voor wie deze geschikt zijn, hoe de openbare ruimte wordt ingedeeld en hoe verkeer en parkeren wordt geregeld.

Participeren

De gemeente vindt het belangrijk om iedereen rondom het gebied, zoals omwonenden, ondernemers en belangenorganisaties te betrekken bij het vormgeven van de gebiedsvisie. Daarom is er in het tweede kwartaal van 2021 een uitgebreid participatieproces gestart dat erop is gericht het draagvlak voor de integrale gebiedsontwikkeling Westerpoort te peilen, de belangen in kaart te brengen en alsmede zorgen, wensen en ideeën te verzamelen, zodat de gemeente daar rekening mee kan houden in de planvorming. De intentie van de gemeente is immers om een zo groot mogelijk draagvlak voor het plan voor deze herontwikkeling te creëren. Het participeren heeft plaatsgevonden in een tijdsbestek van 2020 tot en met september 2022 en is afgerond met een afsluitende bijeenkomst in september 2022.

1. Participatiestrategie

Om tot een goed participatieproces te komen is vooraf een communicatie- en participatieplan opgesteld. Hierin is samengevat wat de beoogde aanpak, de te gebruiken middelen, het doel en de uitgangspunten zijn. Dit plan is als bijlage bijgevoegd (zie bijlage I). De meest relevante aspecten van het participatieplan worden navolgend kort toegelicht.

Participatieniveau

Het participatieniveau is vastgesteld op *informer en raadplegen*. Dit is ook duidelijk gemaakt bij de verschillende participatiebijeenkomsten die zijn gehouden. Tijdens het traject zijn de doelgroepen goed geïnformeerd over de stand van zaken en gevraagd om input. De focus ligt vooral op meedenken. Het participatieproces is gericht op het vergroten van inzicht in de verschillende belangen van partijen in- en rondom het gebied en draagt daarmee bij aan een zorgvuldiger afweging van deze belangen.

Kernboodschap

Gedurende het hele participatietraject is er vanuit één kernboodschap gecommuniceerd: *Leiden heeft een stevige verstedelijkingsopgave. Tot 2030 moeten 8.500 woningen worden gebouwd in de stad. Delen van de stad worden omgevormd om dit doel te bereiken. Westerpoort is een gebied waar kansen liggen om een deel van deze verstedelijkingsopgave mogelijk te maken. Praat, denk en doe mee!*

Doelgroep

De participatie richt zich op niet alleen op omwonenden, maar ook bedrijven, stakeholders en partners in het projectgebied en omgeving.

De deelnemers die aan het participatieproces hebben deelgenomen zijn:

- De huidige ondernemers/bedrijven in het gebied Westerpoort
- Omwonenden en ondernemers uit de projectomgeving
- Bewoners van het Morskwartier, in het bijzonder mensen woonachtig in de wijk De Bockhorst

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met diverse ondernemers/bedrijven die interesse in vestiging in het gebied Westerpoort hebben getoond. We hebben niet kunnen vaststellen of, en zo ja, op welke wijze en in welke mate toekomstige bewoners (mensen die geïnteresseerd zijn in een nieuwe woning in Westerpoort) hebben deelgenomen aan één of meerdere participatieactiviteiten.

Schaalniveaus en (parallele) sporen

In het participatieplan zijn vier schaalniveaus onderscheiden:

- 1) Het plangebied zelf (met vier stakeholders en de gemeente)
- 2) De directe omgeving en direct belanghebbenden (waaronder stichting begraafplaats Rhijnhof, omwonenden (met name de bewoners van de Bockhorst), de gebiedsontwikkelingsprojecten en de betrokken ontwikkelaars in de nabije omgeving)
- 3) De omliggende deelgebieden van het stedelijk cluster/potentiegebied Stadsentree Leiden West (vooral in relatie tot verkeersafwikkeling)
- 4) Stadsbreed (de nieuwbouw zal stadsbreed in de belangstelling staan en nieuwe bewoners, ondernemers en bezoekers aantrekken)

In het participatieplan zijn de volgende vier 'sporen' voorzien waarlangs participatie in verschillende vormen kan plaats vinden:

- 1) Enquête
Enquêtes hebben plaats gevonden met behulp van Mentimeter in de participatiebijeenkomsten en via Doemeleiden.nl.
- 2) Themabijeenkomsten
Er zijn meerdere themabijeenkomsten over diverse onderwerpen gerealiseerd. In hoofdstuk 4 worden de betreffende activiteiten toegelicht.
- 3) Afstemming met overige gebiedsontwikkelingsprojecten Stadsentree Leiden West
Dit betreft voornamelijk interne afstemmingsoverleggen gericht op o.a. ruimtelijke relaties en programmering. Er is afgestemd met de omliggende projecten zoals het project Verbeekstraat/Plesmanlaan 100 en LBSP/Entreegebied (Leiden Bio Science Park). Met betrekking tot verkeersvraagstukken heeft ook nauw overleg met Agenda Autoluwe Binnenstad plaats gevonden.
- 4) Marktconsultatie
In de afgelopen fase van het planproces is geen marktconsultatie uitgevoerd. Een marktconsultatie wordt veelal georganiseerd in het kader van de voorbereiding van een aanbesteding. Dit was/is in deze fase van het planproces niet aan de orde. Mogelijk kan dit in een latere fase nog worden ingezet.

Mix van middelen

Er is een mix van communicatiemiddelen ingezet: on- en offline media, (online) bijeenkomsten, themasessies, aanwezigheid op bijeenkomsten van omliggende projecten. Er is afgestemd met de omliggende projecten zoals het project Verbeekstraat en Entreegebied (Leiden Bio Science Park. Maar ook met Agenda Autoluwe Binnenstad.

Als gevolg van de coronamaatregelen hebben we gedurende het participatieproces vooral digitale middelen ingezet.

2. Participatieoverleggen

In het kader van het planvormingsproces om te komen tot een gebiedsvisie voor Westerpoot hebben diverse participatieoverleggen plaatsgevonden. Daarbij kunnen de volgende soorten overleggen worden onderscheiden:

- Overleggen met stakeholders met een (vastgoed)positie in Westerpoot
- Bijeenkomsten met belanghebbenden uit de omgeving
- Themabijeenkomsten met belanghebbenden, experts en adviseurs over inhoudelijke onderwerpen
- Bilaterale bijeenkomsten met andere initiatiefnemers

3.1 Overleggen met stakeholders met een (vastgoed-)positie in Westerpoot

De stakeholders in het gebied Westerpoot zijn Zorg en Zekerheid, Adriaan van Erk Groep, Oudendal en Urban Interest. Deze partijen hebben een grondpositie (erfpacht) binnen Westerpoot. Aan het begin van het participatieproces zijn zij gepolst over samenwerking en participatie tijdens vier participatieoverleggen:

- 28 oktober 2020 – Verkenningsfase
- 8 december 2020 – Verkenningsfase
- 27 mei 2021 – fase Bouwstenen
- 30 september 2021 – fase Trechteren

1) 28 oktober 2020 en 8 december 2020 - Verkenningsfase

Doel: informeren van het proces en wijze van samenwerking bespreken.

Methode: Bijeenkomst

Op basis van deze gesprekken bleek dat Urban Interest niet wenste deel te nemen aan afstemmingsoverleggen en participatiebijeenkomsten ten behoeve van het opstellen van een gebiedsvisie. De andere partijen waren wel geïnteresseerd in een actieve deelname. De meeste interesse toonde Adriaan van Erk en is vooralsnog als enige partij een intentieovereenkomst met de gemeente aangegaan. Oudendal had/heeft ideeën over de herontwikkeling van haar locatie in Westerpoot en wenste betrokken te worden bij het opstellen van de gebiedsvisie, maar was tegelijkertijd op zoek naar een ontwikkelaar die haar positie in Westerpoot zou kunnen overnemen. Zorg en Zekerheid wil geen herontwikkeling van het huidige kantoorpand (blijft middellange of lange termijn behouden), maar wil betrokken worden bij de planvorming voor de gebiedsontwikkeling Westerpoot.

2) 27 mei 2021 – fase Bouwstenen

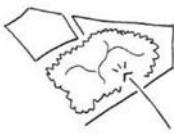
Doel: bouwstenen bepalen voor het maken van de gebiedsvisie.

Methode: presentatie, Mentimeter.

Na twee afstemmingsoverleggen is er met de stakeholders een ‘Start-up-eerste bouwsteensessie Westerpoot’ gehouden. Stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond gaf een presentatie waarna gezamenlijk is gekeken naar de relatie met de omgeving, opgaven duurzame energie en klimaatadaptatie, plaats voor de auto in het gebied, bereikbaarheid en geluidshinder.

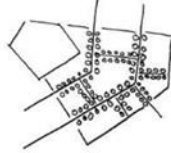
De participanten konden via de Mentimeter reageren op de volgende vragen:

- Welk woningaanbod gaan we onderzoeken?
- Wat zijn interessante bouwtypen?
- Balans tussen werken en wonen?
- Welke voorzieningen in Westerpoot?
- Wat gaat straks de openbare ruimte zijn? (nr. 1 t/m 4)



1

als een parklandschap



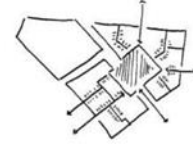
2

laanstructuur



3

elke buurt een eigen plek
aan de ring



4

fijnmazig netwerk van
straatjes en pleintjes

- Hoe maken we het gebied klimaatadaptief?
- Waar komt de auto te staan?
- Wat is de relatie met de directe omgeving?
- Hoe is het gebied te bereiken?
- Welke energieconcepten kunnen we toepassen?
- Hoe gaan we om met geluidshinder?

De reacties van de participanten is gedocumenteerd in bijlage II en zijn onderlegger geweest voor de bouwstenen van de gebiedsvisie.

3) 30 september 2021 – fase Trechtersen

Doel: beoordelen vier modellen ontwikkelt door De Zwarte Hond en bespreken betrokken beleidsterreinen, zoals bereikbaarheid.

Methode: presentatie

De Zwarte Hond heeft de output uit het vorige bouwstenensessie vertaald naar vier modellen voor de ontwikkeling van Westerpoot:

- Model 1a – Landgoed met gesloten blokken
- Model 1b – Landgoed met kleine woonblokken
- Model 2 – Westercampus
- Model 3 – Stadspoort



Deze modellen zijn door De Zwarte Hond gepresenteerd en door de stakeholders besproken en beoordeeld. Uitkomst: Modellen met veel groen werden gewaardeerd. Tegelijkertijd werd aangegeven dat het maken van verschillende plekken in plaats van een grote plek ook prettig is. Modellen met gesloten bouwblokken werden gewaardeerd, vanwege de heldere structuur. De ruimte tussen de blokken mocht niet te klein worden. Er werd ook aandacht gevraagd voor het groen langs de Haagse Schouwweg. Daarbij is de aanbeveling gedaan om de positieve aspecten uit de modellen 1A (grote groene plek en heldere structuur) en 3 (meerdere verblijfsplekken en heldere structuur) samen te voegen tot een nieuw model.

Ook adviesbureau Sweco, die verkeersonderzoeken uitvoert voor Westerpoort en Stadsentree West, was aanwezig om vanuit bereikbaarheidsvraagstukken inbreng in de discussie te leveren, naast andere beleidsterreinen waarvoor beleidsmedewerkers van de gemeente aanwezig waren. Daarnaast zijn de stakeholders geïnformeerd over de planning van het project Westerpoort.

3.2 Informatie- en participatiebijeenkomsten met belanghebbenden uit de omgeving

Samen met stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond heeft een drietal bijeenkomsten plaatsgevonden om omgeving te informeren en te bevragen over zorgen die leven en welke wensen en voorkeuren er zijn. Via stadskrant, webpagina gemeente Leiden 'bouwen aan de stad', Doemee Leiden en bewonersbrieven die zijn gestuurd naar omwonenden zijn mogelijk belangstellenden uitgenodigd. De vierde en laatste bijeenkomst staat gepland op 20 september 2022. In totaal gaat het over vijf informatie- en participatiebijeenkomsten met belanghebbenden uit de omgeving:

- 22 juni 2021 – fase 1 Bouwstenen
- 6 oktober 2021 – fase 2 Scenario's
- 2 februari 2022 – fase 3 Voorkeursmodel
- Tussenfase: Vanaf september 2022
- 7 april 2025 – fase 4 aangepast voorkeursmodel en concept gebiedsvisie

1) 22 juni 2021 – fase 1 Bouwstenen

Doel: bewustwording creëren, informatie geven en -ophalen.
Methode: Digitale bijeenkomst via Zoom, enquête, presentatie.

In de eerste fase is met belanghebbenden gesproken over wat zij belangrijk vinden in hun leefomgeving. Met behulp van bouwstenen hebben we het gehad over verschillende thema's, zoals het type woonmilieu, verbindingen en wat Westerpoot zou kunnen betekenen voor bestaande bewoners. In de vorm van een goud en fout-sessie is zowel gesproken over wensen en dromen als over zorgen. Belangrijkste zorgen liggen op het gebied van mobiliteit, dichtheden, bouwhoogtes en ruimte voor voorzieningen en groen.

GOUD | wat zijn de kansen?



FOUT | wat zijn de zorgen?



Reacties tijdens bouwstenen fase

2) 6 oktober 2021 – fase 2 Scenario's

Doel: informatie geven en -ophalen.

Methode: hybride bijeenkomst, presentatie, Mentimeter.

In de fase 2 zijn 4 scenario's aan de belanghebbenden gepresenteerd. In Fase 2 is zowel via Mentimeter als met behulp van post-its op de posters informatie opgehaald. Ook kon belanghebbenden een score geven aan de scenario's. Er is met belanghebbenden gesproken over welk type bebouwing, openbare ruimte en ontsluiting van het gebied zij het meest prettig zouden vinden. Modellen met veel groen werden gewaardeerd. Tegelijkertijd werd aangegeven dat het maken van verschillende plekken in plaats van een grote plek ook prettig is. Modellen met gesloten bouwblokken werden gewaardeerd, vanwege de heldere structuur. De ruimte tussen de blokken mocht niet te klein worden. Er werd ook aandacht gevraagd voor het groen langs de Haagse Schouwweg. Tijdens fase 2 werd de aanbeveling



Samenvatting reacties op scenario's

gedaan positieve aspecten uit de modellen 1A (grote groene plek en heldere structuur) en 3 (meerdere verblijfsplekken en heldere structuur) samen te voegen tot een nieuw model.

3) 2 februari 2022 – fase 3 Voorkeursmodel

Doel: informatie geven en -ophalen.

Methode: Digitale bijeenkomst via Zoom, enquête, presentatie.

In de derde fase zijn de aanbevelingen uit fase 2 uitgewerkt in een voorkeursmodel. Aan de hand van het voorkeursmodel zijn de tips en tops opgehaald. Positief ziet men de mix aan programma, het groen en de aandacht voor maatschappelijke functies. Men maakt zich vooral zorgen over de dichtheid en het parkeren. Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd voor ecologie en inpassing in de omgeving.

4) Tussenfase vanaf September 2022

In 2022 en 2023 zijn er verschillende uitdagingen voor Westervoort geconstateerd.

In 2022 bleek uit verkeersonderzoek dat er in de komende jaren sprake is van meer verkeer op de Dr. Lelylaan-Haagse Schouwweg-Plesmanlaan. Hierdoor moesten we opnieuw kijken naar de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling in het gebied rondom Westervoort.

Daarnaast ontstond er in 2022 grotere onzekerheid over de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Westervoort vanwege de stikstofproblematiek. Om grip te krijgen op stikstof is een verkennend onderzoek uitgevoerd voor stikstofeffecten van de gebiedsontwikkeling Westervoort. Hieruit is gebleken dat er voldoende mogelijkheden zijn om binnen de stikstof regels Westervoort te ontwikkelen. In 2024 is er aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd voor de Agenda Autoluwe Binnenstad. Dit onderzoek wees uit dat de gebiedsontwikkeling Westervoort mogelijk is. Maar niet met behoud van twee volwaardige ontsluitingswegen zoals in de plannen voor Westervoort staan. Dit betekent dat er anders nagedacht moet worden over het stedenbouwkundig plan voor Westervoort. En ook over de ontsluiting en de verkeerscirculatie binnen het gebied.

Belangrijkste wijzigingen in het plan ten opzichte van de eerdere uitgangspunten zijn:

- We houden rekening met een kleiner plangebied;
- We kiezen voor één ontsluiting aan de kant van Rhijnhof;
- Er komt geen parallelweg langs de Haagse Schouwweg en de Plesmanlaan, maar rondweg door het gebied heen;
- Het plan is beter faseerbaar;
- Het park is een kwartslag gedraaid;

- Er komt parkeren onder alle blokken.



Model 1a - innovatie landgoed



Model 3 - stadspoort

Op 16 december 2024 is samen met het tijdelijke AZC op de Paardenweide een bewonersavond georganiseerd. Op deze avond is de buurt geïnformeerd over stand van zaken van de gebiedsvisie en de aanpassingen die nodig zijn aan het voorkeursmodel.

5) 7 April 2025 – fase 4 aangepast voorkeursmodel en concept gebiedsvisie 7 april 2025

In het aangepaste stedenbouwkundig model zijn de aandachtspunten van fase 1 en fase 2 verwerkt. Net als bij de eerdere bijeenkomst zijn er zorgen geuit over de hoge dichtheid van de bebouwing in Westerpoort, het parkeren en de kwaliteit en kwantiteit van het groen. Ook is er aandacht gevraagd voor geluidswerende maatregelen aan de zijde van de Bockhorst.

Keuzes naar aanleiding van participatie:

- We blijven in een hoge dichtheid bouwen;
- We kiezen voor een opzet met bouwblokken;
- We bouwen geen torens van 100 meter, zoals in de Omgevingsvisie wordt mogelijk gemaakt;
- Het gebied wordt zoveel mogelijk autoluw;
- We maken niet één grote verblijfsplek, maar meerdere ruime semi-openbare en openbare verblijfsplekken die met elkaar zijn verbonden;
- Het park komt in de volle grond, zodat bomen goed kunnen groeien;
- We zorgen voor parkeerplaatsen voor zowel bewoners, werknemers en bezoekers in de parkeergarages onder de gebouwen.

Vragen na afloop van de bewonersbijeenkomst op 7 april:

- a. Mylène van Well: Zijn op zoek naar een koopwoning en zijn benieuwd naar meer informatie over verkoop (met tuin).
- b. Rogier Nuijten: Ik ben op zoek naar meer informatie over de woningen die in genoemd project gerealiseerd worden. Waar kan ik informatie vinden over welke woningen en appartementen worden aangeboden? Zowel koop als huur? En hoe kom ik in aanmerking? Wellicht kunt u me op weg helpen. Vast vriendelijk dank voor uw reactie.

3.3 Themabijeenkomsten met belanghebbenden, experts en adviseurs

Er zijn ook bijeenkomsten georganiseerd rondom de thema's wonen, energie, werken, buitenruimte en 'stadsmakers'. Hieronder wordt ieder thema apart beschreven.

Themabijeenkomsten Wonen

Een tweetal bijeenkomsten heeft plaatsgevonden met vertegenwoordiging van woningbouwcorporaties en stakeholders/ontwikkelaars binnen het gebied, met als doel woonbeleid, -ambities van gemeente te delen en te leggen naast de bredere doelstellingen en haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Tijdens de laatste bijeenkomst is op voordracht van Zorg en Zekerheid, Ellen van Steekelenbrug uitgenodigd om vanuit het perspectief Positieve Gezondheid dit thema in te leiden. Een belangrijke gezamenlijke conclusie uit deze bijeenkomst is het belang van voldoende en kwalitatief goede ontmoetingsplekken, zowel in de binnenruimte, als in de buiten- en openbare ruimte. Ontwikkende partijen in Westerpoot zien toegevoegde waarde van Positieve Gezondheid voor de gebiedsontwikkeling van Westerpoot.

Themabijeenkomsten Energie

Voor het thema Energie zijn behalve de vastgoedeigenaren/ontwikkelaars binnen Westerpoot en diverse beleidsmedewerkers van de gemeente ook vertegenwoordigers van Alliander, Vattenfal, Dunea, Geurtz Heatexchangers BV (specialist in warmtewisselaars, houdt kantoor binnen Westerpoot), afdeling vastgoed LUMC uitgenodigd voor deelname aan tweetal werksessies met als doel het leveren van input en reflectie op de opgave voor het maken van een Energieplan voor Westerpoot. Daarnaast is ook De Zwarte Hond betrokken bij deze bijeenkomsten. De bijeenkomsten zijn in samenspraak met het projectteam Westerpoot voorbereid en begeleid door externe deskundigen van Royal Haskoning DHV die de opdracht had voor het opstellen van een 'Energieplan' als onderdeel van de Gebiedsvisie Westerpoot. De bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op respectievelijk 9 maart 2022. De uitkomsten van deze bijeenkomsten zijn samen met de bevindingen en conclusies uit het verkennend onderzoek vastgelegd in het onderzoeksrapport 'Energieplan Westerpoot' d.d. 28 maart 2022.

Themabijeenkomst werken (onderzoek en overleg)

Ter verdieping op het thema Werken zijn een aantal partijen benaderd voor input en reflectie. InnovationQuarter, Stichting Leiden Bio Science Park, Universiteit Leiden Vastgoed en Ondernemersvereniging Bio Science Park zijn gevraagd naar welke groeisectoren worden gezien in de Life Science Health-sector (en ondersteunend aan deze sector). In welke functies of activiteiten er een behoeftevraag is voor het Leiden Bio Science Park en of bestaande functies op het Leiden Bio Science Park uitvloeien naar Westerpoot. De bijdragen zijn meegenomen in het proces van de gebiedsontwikkeling en het opstellen van de gebiedsvisie voor Westerpoot. Met InnovationQuarter heeft bilateraal overleg plaatsgevonden. Aanvullend op deze vraag is opdracht gegeven voor een marktconsultatie.

Stadsmakersoverleg

Dit betreft overleg op het niveau van Stadsentree West waar diverse ontwikkelingen spelen (Kop van Leeuwenhoek, Entreegebied, Verbeekstraat en Westerpoot) tussen betrokken stedenbouwkundig bureaus (Studie Hartzema, Venhoeven en De Zwarte Hond) werkzaam voor gemeente Leiden. Deze afstemmingsoverleggen zijn er op gericht om de ruimtelijke- en

programmatische samenhang tussen de verschillende opgaven binnen stadsentree West en Leiden Bio Science Park te bewerkstelligen.

Themabijeenkomst concept gebiedsvisie Westerpoot

De omwonenden kregen deze avond informatie over wat voor soort wijk Westerpoot gaat worden. Er werd verteld welke soorten woningen er komen, hoe de openbare ruimte eruit gaat zien en welke functies er in het gebied worden gerealiseerd, zoals werk, bedrijven, voorzieningen, sport en horeca. Ook is er meer uitgelegd over de oplossingen voor parkeren en verkeer. Daarnaast is de planning en de verdere ontwikkeling van Westerpoot toegelicht.

3.4 Bilaterale overleggen met andere initiatiefnemers

Naast de themabijeenkomsten hebben met een aantal partijen nog bilaterale overleggen plaatsgevonden vanwege een specifiek belang of positie.

Play Padel Club

In 2020 en 2021 heeft afstemming plaatsgevonden tussen gemeente Leiden en Play Padel Club over wenselijkheid en haalbaarheid om ruimte te bieden voor de nieuwe sport padel binnen Westerpoot. Er is zowel gesproken over een tijdelijke ruimte, in aanloop naar ontwikkeling van Westerpoot, als over ruimte binnen de ontwikkeling Westerpoot in de definitieve situatie. Voor beide is de conclusie dat Westerpoot niet de optimale kaders biedt voor padel.

Van der Valk

Vanaf medio 2020 tot en met eind eerste kwartaal 2021 heeft een reeks gesprekken plaatsgevonden tussen gemeente Leiden en Van der Valk. Deze gesprekken hadden tot doel de haalbaarheid een eventuele realisatie van een Van der Valk-hotel in Westerpoot te onderzoeken. Daarbij zijn vooral de ruimtelijke-, programmatische- en financiële aspecten verkend. In goed onderling overleg is de conclusie getrokken dat Westerpoot voor Van der Valk niet de optimale omgeving en context biedt voor het Van der Valk hotelconcept.

Atenor

Op voordracht van Oudendal Groep vinden vanaf zomerperiode 2021 gesprekken plaats met gedelegeerd ontwikkelaar Atenor. Ook schuift Atenor in deze rol aan bij overleggen, werks- en themasessies. Hierbij is met de partijen gesproken over de haalbaarheid van de herontwikkeling van het kavels B en C. De gemeente heeft uiteindelijk geen besluit kunnen nemen over het plan van Atenor

Eurofince

Met Eurofince heeft eveneens vanaf zomer 2021 een aantal verkennende gesprekken plaatsgevonden. Haalbaarheid en wenselijkheid van een kantoorfunctie gecombineerd met laboratoriumruimte was onderwerp van gesprek. Dit is niet haalbaar gebleken.

Stichting Beheer Begraafplaats Rhijnhof (SBBR)

Begraafplaats Rhijnhof grenst direct aan Westerpoot en heeft aangegeven op te staan voor passend medegebruik en openstelling voor toekomstige bewoners van Westerpoot.

Daarnaast zijn er specifieke zorgen en kansen waarover een aantal gesprekken heeft plaatsgevonden. Zo zijn bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers van Rhijnhof benoemd, de wens van Rhijnhof de hoogbouw van Westerpoort te beperken aan de grens met Rhijnhof en de kans de aanwezige groenstructuur en ecologische waarden te verbinden met de toekomstige waarden groenstructuur van Westerpoort.

3. Communicatiemiddelen

Bewonersbrieven

Omwonenden nodigen we via een bewonersbrief uit voor participatiebijeenkomsten. Hiervoor houden we een vast verspreidingsgebied aan. Deze bewonersbrieven worden ook op www.leiden.nl gepubliceerd en zijn daardoor voor iedereen toegankelijk.

Mails

We hebben voor het kerstreces en voor het zomerreces een mail gestuurd naar betrokkenen met daarin een update over de stand van zaken van het project. Ook is er geregeld mailcontact met belangrijke stakeholders.

Enquête

Inventarisatie van wensen en zorgen via de het online participatieplatform doemee.leiden.nl. Vanaf juni 2021 is voor de gebiedsvisie Westerpoot op het platform doemeeleiden.nl de opgave en planning gepresenteerd. Specifiek bij de bijbehorende fase waarin het proces zich bevond, is bezoekers van het platform gevraagd naar wat zij belangrijk vinden voor de gebiedsvisie, of - in de fase waar een drietal modellen is gepresenteerd - welke belangrijkste zorgen leven, welke aspecten juist voor enthousiasme zorgen. De personen die via dit platform hebben gereageerd, hebben allen een reactie ontvangen van het projectteam Westerpoot. De opbrengst is terug te vinden in BIJLAGE III.

Aangepaste voorkeursmodel en concept gebiedsvisie april 2025

Voor de nieuwe fase aangepast voorkeursmodel en concept gebiedsvisie is via Doemee gevraagd om te reageren op de concept gebiedsvisie van Westerpoot. De deelname om te reageren op de gebiedsvisie kon tot 20 april. Vijf vragen konden de deelnemers invullen. Hoewel het aantal reacties beperkt was, bieden de ingevulde enquêtes waardevolle inzichten. Ze vormen een goede basis voor verdere gesprekken en betrokkenheid bij het project. In de volgende fase, tijdens de uitwerking, is het belangrijk om ook andere groepen te betrekken. Het meenemen van verschillende perspectieven draagt bij aan een breed gedragen plan.

Projectpagina westerpoot op gemeentelijke website bouwen aan de stad

Eveneens vanaf juni 2021 is de projectpagina www.leiden.nl/westerpoot beschikbaar met als primair doel geïnteresseerden te informeren over de opgave en planning. Daarnaast wordt verwezen naar het online participatieplatform doemee.leiden.nl waar actieve inbreng kan worden geleverd en naar de mogelijkheid vragen te stellen per mail of telefoon.

Stadsnieuws en stadskrant

Belangrijke mijlpalen, nieuwsfeiten en aankondigingen voor informatiebijeenkomsten delen we in nieuwsberichten. Stadsnieuws is de wekelijkse digitale nieuwsbrief van de gemeente en verschijnt op vrijdag. Nieuwsberichten over Westerpoot plaatsen we onder het label 'De Mors'. Stadskrant verschijnt wekelijks op donderdag en wordt huis-aan-huis bezorgd in Leiden.

Social media

Belangrijke mijlpalen, nieuwsfeiten e.d. delen we via social media. We passen onze boodschap aan op het medium (X (Twitter), Facebook, Instagram en LinkedIn).

Persberichten

Belangrijke momenten, denk aan de ondertekening van een intentieovereenkomst of een

collegebesluit over de gebiedsvisie, delen we in een persbericht met de lokale (en evt. breder) pers. Soms nodigen we de pers uit via een persuitnodiging.

BIJLAGEN

BIJLAGE I Communicatie- en Participatieplan

BIJLAGE II Bouwstenen Resultaten BIJLAGE III Bijdragen en reacties
doemee.leiden.nl

BIJLAGE IV Reacties enquête doemee.leiden.nl

BIJLAGE V Resultaten Mentimeter bijeenkomst 22 juni 2021

BIJLAGE I Communicatie- en participatieplan

Aanleiding

Het is de ambitie van de gemeente om het gebied Westerpoort te herontwikkelen tot een gemengd, stedelijk woon- en werkgebied, waarin rond de 600-1200 woningen met bijbehorende buurtgebonden voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

In samenhang met de ontwikkelingen in het Leiden Bio Science Park (in het bijzonder de 'Kop van Leeuwenhoek', het 'Entreegebied') en het voormalig bedrijventerrein 'Verbeekstraat' beoogt de gemeente een nieuw stedelijk cluster 'Stadsentree West' met een gemengd, stedelijk woon- en werkgebied te creëren en waarmee aan een deel van de stedelijke woningbouwopgave van Leiden invulling kan worden gegeven.

De gemeente werkt aan de gebiedsvisie Westerpoort. Hiervoor wordt een participatietraject doorlopen. De gemeente vindt het belangrijk om de meningen, zorgen en ideeën van belanghebbenden (direct omwonenden, ondernemers, toekomstige bewoners, bewonersverenigingen te kennen en bij de planvorming te betrekken.

Kader

De gebiedsvisie moet passen in het toekomstplan (ontwikkelperspectief) voor De Mors. Dit toekomstplan is in 2020 door de gemeenteraad vastgesteld en geeft in grote lijnen de mogelijkheden en de grenzen aan voor de gebiedsvisie Westerpoort.

Om een goede gebiedsvisie op te stellen is het nodig een aantal onderzoeken uit te laten voeren. Op basis van onder meer de uitkomsten van deze onderzoeken, de input van belanghebbenden en bestaande kaders van vastgesteld beleid kunnen zo goed mogelijk keuzes worden gemaakt voor dit gebied.

Uitgangspunten

- We zorgen voor duidelijke verwachtingen t.a.v. het participatietraject: wie wordt waar en wanneer bij betrokken, op welke manier, en we maken duidelijk wat met de inbreng is gebeurd.
- We verstrekken regelmatig (proces)informatie, door gebruik te maken van de verschillende communicatiemiddelen.
- We zetten passende middelen in per doelgroep en projectfase en hebben aandacht voor doelgroepen die vaak ondervertegenwoordigd zijn.
- We geven de context aan: binnen de kaders van de vastgestelde gebiedsvisie werken ontwikkelende partijen aan het opstellen van meer concrete bouwplannen in het gebied.

Kernboodschap

- Leiden heeft een stevige verstedelijkingsopgave. Tot 2030 moeten 8.500 woningen worden gebouwd in de stad. Delen van de stad worden omgevormd om dit doel te bereiken. Westerpoort is een gebied waar kansen liggen om een deel van deze verstedelijkingsopgave mogelijk te maken.
- Praat, denk en doe mee!

Strategie

Participatieniveau

Er is sprake van verschillende participatieniveaus: informeren en raadplegen. Tijdens het traject worden de doelgroepen goed geïnformeerd over de stand van zaken en gevraagd om input. De focus ligt vooral op meedenken. Als de gebiedsvisie eenmaal is vastgesteld en plannen in de praktijk tot uitvoering komen, kan de focus binnen participatie gaan verschuiven van meedenken, naar meedoen, meebepalen en meebeslissen.

Weten

- De gebiedsvisie Westerpoort is nodig om de kaders te bepalen voor de ontwikkelende partijen in het gebied en het opstellen van de bouwplannen.
- Bewustwording is een belangrijk onderdeel van dit project: Als mensen in de omgeving begrijpen voor welke opgaven Leiden staat, ontstaat er mogelijk draagvlak voor toekomstige keuzes.
- Heldere taal: In de externe communicatie leggen we duidelijk uit wat een gebiedsvisie is.
- Ingezette middelen sluiten aan bij de leefwereld van de doelgroep.

Willen

- Vertrouwde intermediairs
- Actiegerichte communicatie (concrete, begrijpelijke vragen/opdrachten). We gaan naar de doelgroepen toe en actief met hen in gesprek.
- Energieke, inspirerende communicatie.

Middelen

Er wordt een mix van communicatiemiddelen ingezet: on- en offline media, themasessies, bijeenkomsten, workshops. De specifieke communicatiemiddelen zijn opgenomen in het uitvoeringsplan participatie.

Doel Participatie en Doelgroepen

Komen tot een integraal, breed gedragen gebiedsvisie voor Westerpoot.

Doelstellingen participatietraject

Gemeenteraad

- Kennisniveau vergroten
- Ruimte om richting te geven

Intern

- Kennisniveau delen/vergroten
- Bevorderen samenwerking en integraal werken
- Aansluiten bij de samenleving (leefwereld bewoners, ondernemers en organisaties)

Extern

- Informereren: Bewoners, (maatschappelijk) partners en bedrijven zijn op de hoogte van het proces en het product en weten wanneer ze mee kunnen praten en wat er met hun inbreng wordt gedaan.
- Bewustwording/ draagvlak creëren: Bewoners, (maatschappelijk) partners en bedrijven begrijpen wat een gebiedsvisie is en plannen binnen de kaders van deze gebiedsvisie worden uitgewerkt. Ze beseffen dat het belangrijk is mee te denken.
- Activeren: Bewoners, (maatschappelijk) partners en bedrijven leveren een actieve bijdrage aan de gebiedsvisie door mee te denken vanuit hun interesse, betrokkenheid, deskundigheid en ervaring

I. Verkenningsfase

- Ophalen input omgeving
- Beter in beeld krijgen doelgroepen en kijken hoe we deze kunnen benaderen.
- Doel: laten zien dat we er zijn. Opbouwen relatie met inwoners en partijen in omgeving gebied
- Product → richtinggevend document

II. Verdiepingsfase

- Doorpraten in themasessies
- Ophalen input stakeholders en omgeving o.a. bijeenkomsten en doemee.leiden.nl
- Doel:
- Onderzoeken hoe we het ruimtelijk gaan realiseren. Op basis van prioriteiten op zoek naar realistische uitwerking.
- Product → Concept gebiedsvisie Westerpoot

III. Afrondende fase

- Check of opgehaalde informatie goed verwerkt is en gemaakte keuzes uitleggen.
- Product → gebiedsvisie Westerpoot

IV. Besluitvorming

- collegebehandeling
- inspraak
- collegebehandeling

- raadsbehandeling

Uitvoeringsplan participatie op hoofdlijnen

	DOELGROEP	PARTICIPATIENIVEAU	DOEL	MIDDEL
Fase I	Stakeholders	Informeren, raadplegen & adviseren	Informeren over het proces. Inzicht krijgen in de ontwikkelmogelijkheden, kansen en beperkingen voor de ontwikkeling van Westerpoot en bijdragen aan een goede visie op dit gebied.	Themabijeenkomsten over woning- en economische programma's, bereikbaarheid en duurzaamheid
	Bewoners en ondernemers omgeving	Informeren & raadplegen	Bewustwording creëren en informatie ophalen.	Informatiebijeenkomst Onder de aandacht gebracht via website, social media, communicatiekanalen wijk (gerelateerde) verenigingen, netwerken
	Bewoners en ondernemers omgeving en rest van Leiden	Informeren & raadplegen	Bewustwording creëren en informatie ophalen.	Doemee.leiden.nl Onder de aandacht gebracht via website, social media, communicatiekanalen wijk (gerelateerde) verenigingen, netwerken
	Maatschappelijke partners in het gebied	Informeren, raadplegen & adviseren	Informatie, reflectie en advies	Presentatie & gesprek
Fase II	Bewoners en ondernemers in omgeving	Informeren, raadplegen & adviseren	Informatie geven en ophalen	Voorleggen drie scenario's tijdens bijeenkomst
	Stakeholders	Informeren, raadplegen & adviseren	Informatie, reflectie en advies	Presentatie & gesprek
	Maatschappelijke partners in	Informeren, raadplegen & adviseren	Informatie, reflectie en advies	Presentatie & gesprek
	Gemeenteraad	Informeren, raadplegen & adviseren	<ul style="list-style-type: none"> • Informatie, reflectie en advies • Informatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Collegedebat s.v.z. gebiedsvisie
	Bewoners en ondernemers, stakeholders	Raadplegen	Uitwerken voorkeursmodel	Bijeenkomst, inzet Mentimeter
Fase III	Alle betrokkenen	Informeren	Informatie, reflectie en advies om te toetsen of opgehaalde info goed verwerkt is. Vergroten draagvlak voor keuzes.	Informatiebijeenkomst, presentatie concept gebiedsvisie Onder de aandacht gebracht via website, social media, communicatiekanalen wijk (gerelateerde) verenigingen, netwerken
Fase IV	Iedereen	Informeren, raadplegen & adviseren	Formele Inspraak	Stadskrant, website, social media, communicatiekanalen wijk (gerelateerde) verenigingen, netwerken

BIJLAGE II Bouwstenen Resultaten

Groene doorgangszones naar Mors en richting Wassenaarseweg

Bijdrage op 25 oktober 2021

Het zou mooi zijn als de landgoederenstructuur van Rhijnhof kan doorlopen richting Endegeest, met een aftakking naar Park Kweeklust. Dat kan door bij de aanleg van Westerpoort te zorgen voor doorgaande groene zones langs de randen, zodat vleermuizen, insecten en vogels routes hebben om de drukke wegen over te steken. Vergroenen van de Plesmanlaan en de Ehrenfestweg zou hier ook goed op aansluiten.

Voor het project Westerpoort betekent dit dat de wijk niet moet worden afgesloten met hoge bouwvolumes aan de rand, die sluiten de doorgang alleen maar af. Zorg voor zoveel mogelijk openbaar groen, respecteer bestaande bomen.

Reactie gemeente

Dit zijn mooie en aansprekende ideeën voor het vergroening van stedelijk gebied en het verbeteren van groenstructuren en -verbindingen, zodat ook veel dieren er profijt van kunnen hebben. Er liggen zeker kansen voor Westerpoort en omgeving om hier invulling aan te geven. De gemeentelijke ambitie is om een duurzame stadswijk te creëren. Groen is daar een belangrijk onderdeel van. Samen met stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond wordt toegewerkt naar een voorkeursmodel voor Westerpoort waarin de ambities zo veel mogelijk kunnen worden gerealiseerd. Uw bijdrage wordt in ieder geval betrokken in het verdere planproces richting de Gebiedsvisie. In een volgende bijeenkomst kunnen we meer laten zien over de invulling van de groenstructuur.

Meer variatie in gebruik van gebouwen en groen

Bijdrage op 20 oktober 2021

Deze wijk leent zich bij uitstek voor gebruik van bestaande constructies van gebouwen en daar variaties in bouwstijl van nieuwe en gerecyclede materialen ontwikkelen. Daarbij als beeld denkend aan terrassen, verticale tuinen, groene daken, pleintjes en -moes- tuinen, in open ruimte speel- en recreatie gelegenheden met uitgebreide sociale functies. Verlichting op eigen opgewekte energie, windturbine, aardwarmte zonne-energie. Recycle systemen voor regen- en afvalwater. Verlichting a la Rosengarde..

Imagine!

Reactie gemeente

Hartelijk dank voor het aandragen van de suggestie om bestaande constructies te gebruiken en aan te vullen met nieuwe en gerecyclede materialen. Circulair bouwen staat in Leiden op de agenda en daar wordt steeds vaker invulling aan gegeven. In Westerpoort wil de gemeente hieraan graag invulling geven en de ontwikkelaars/bouwers hiertoe stimuleren. Het gebruik van bestaande constructies van gebouwen wordt niet uitgesloten, maar lijkt niet erg waarschijnlijk vanwege de beoogde aantallen woningen en werkplekken met de bijbehorende voorzieningen i.c.m. de ruimte die nodig is om een aangenaam leefklimaat te creëren. Dank ook voor uw ideeën met betrekking tot het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte. Uw suggesties en aanbevelingen nemen we mee in het verdere planproces.

Klimaatadaptatie onvoldoende uitgewerkt

Bijdrage op 15 oktober 2021

Klimaatadaptatie zit onvoldoende in alle varianten. De 15 % watercompensatie wordt nergens gehaald. Een waterplein lijkt leuk, maar is in de zomer een hitteïland. Door de muurvorming langs de plesmanlaan met hoge gevels wordt het terrein aan de binnenzijde weliswaar geluidsluw, maar ook een hittevlak. Alternatieven: waterberging op daken en dat deels benutten als gietwater of toiletwater. Hoogteaccent hoek

plesmanlaan/haagse schouwweg verplaatsen richting z&z, beter daar een hoger accent en dan de rest lager. bij diverse modellen windonderzoek doen want er ontstaan nauwe doorgangen die onaangenaam kunnen worden qua wind. langs plesmanaan ruimte reserveren voor een robuuste bomenrij van de eerste categorie zodat net als bij muiderkring de bebouwing niet als een stedelijke muur wordt ervaren.

Reactie gemeente

Hartelijk dank voor uw kritische beschouwing. Klimaatadaptatie is ook een belangrijk thema voor Westervoort. Voldoende groen en water helpen daarbij. Normen voor watercompensatie gelden in heel Leiden en zijn ook van toepassing op Westervoort. Uw voorkeur voor het verschuiven van een hoogteaccent is hierbij genoteerd evenals uw suggestie van een robuuste bomenrij. Deze worden samen met uw suggesties voor klimaatadaptatieve maatregelen op daken en de overige aanbevelingen worden meegenomen in het verdere planproces.

Scenario behoud bestaande kantoorbebouwing in het gebied

Bijdrage op 14 oktober 2021

In de uitwerking van de scenario's ontbreekt een uitwerking waarin de bestaande kantoorbebouwing is behouden. De bestaande bebouwing lijkt verdwenen. Het kantoorpand van Zorg en Zekerheid is ook behouden in de huidige vorm, maar is wel onderdeel van het projectgebied.

Reactie gemeente

Het klopt dat in de scenario's die zijn getoond de bestaande kantoorbebouwing, met uitzondering van Zorg en Zekerheid, niet is meegenomen. Echter er wordt weldegelijk rekening gehouden met de mogelijkheid dat de bestaande kantoorbebouwing langs de Plesmanlaan behouden blijft. In dat geval wordt alleen de Paardenweide en de locatie Holiday Inn herontwikkeld. In het voorkeurscenario dat door de stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond wordt uitgewerkt zal zichtbaar worden gemaakt dat de toekomstige ruimtelijke structuur voldoende flexibel en robuust is om meerdere varianten mogelijk te maken.

Bouwen , parkeren, wijkcentrum, geen weg maar tunnel

Bijdrage op 4 juli 2021

Bouwen ,hoogbouw op de plek van het bestaande wijk/ buurtcentrum

Parkeren. Een garage bij Diamantplein.. onder Denksport gebouw .. met als doel daar een nieuw wijk/ buurtcentrum te plaatsen. Sport gebeuren bij Werninkterrein. Daar geen auto weg maar fietstunnel onder het spoor. Is veiliger voor ouders met kinders om te fietsen. Geen betaald parkeren. Wij zitten in de buitenrand van Leiden. Riool schoon / vuilwater okay en speciale afwatering en doorlatend. Geen straten verkleinen of extra groen onze (parelstraat/koraalstraat) is goed.

Reactie gemeente

Nog hartelijk dank voor uw inbreng. Excuus voor deze wel erg late reactie. Uw deelt uw mening over keuzes in verschillende delen van de stad. Het is goed ook daar kennis van de te nemen. Voor het maken van de gebiedsvisie Westervoort helpt het ons vooral als u daar ideeën, wensen of zorgen voor wilt aandragen. Al zitten in uw bijdrage zeker delen die voor het opstellen van de gebiedsvisie Westervoort van toepassing zouden kunnen zijn. Zo zijn ruimte voor de auto en fiets, groen, parkeren en water belangrijke thema's.

BIJLAGE IV Reacties enquête doemee.leiden.nl

Vragen:

1. Wat vind je geslaagd aan de gebiedsvisie? (meerdere antwoorden mogelijk)

2. Wat vind je minder geslaagd aan de gebiedsvisie? (meerdere antwoorden mogelijk)
3. Heb je nog aanvullende suggesties over de inrichting? (meerdere antwoorden mogelijk)
4. Wat vind je van de beoogde inwoners van Westerpoot? Zien we bepaalde doelgroepen over het hoofd of kunnen er nog andere doelgroepen bij? (meerdere antwoorden mogelijk)

Bijdrage op 8 april 2025

1. Meer groen (alhoewel het maar heel beperkt is wat er bijkomt. Hier en daar een boompje of een vergroende parkeerplek. Grootschalig groen of extra parken komen er niet. Alleen maar meer woningen terwijl de parkeerdruk, leefbaarheid en drukte al behoorlijk tegen grenzen aanlopen. Er is juist meer behoefte aan (adem)ruimte. Vliegtuigoverlast over de wijk is afgelopen jaren ook enorm gestegen wat de leefbaarheid en leefkwaliteit ernstig aantast. Nog meer woningdruk/bewoners zal de sociale leefbaarheid verder onder druk zetten (hoe meer mensen en hoe meer overlast hoe meer irritatie. Dat kan elke stedenbouwkundige je vertellen).

2. De hoeveelheid woningen. Leiden (en de Mors) is al een van de dichtst bebouwde gebieden van Nederland. Het is op een gegeven moment wel klaar met hoeveel nieuwe woningen je kunt en moet realiseren in een toch al druk stedelijk gebied. Maar Fleur spijker is nogal megalomaan en wil als een Trump haar signatuur en legacy over de hele stad neerzetten ten koste van de inwoners. Ter eigen eer en glorie torens van 70 meter (tegen het eigen bouwbeleid van de stad nota bene!!), meer en meer en meer woningen. Waarom? Op een gegeven moment past het niet meer. En vooral ook niet serieus luisteren naar de zorgen en bezwaren van de inwoners. En het dan gek vinden dat de inwoners massaal op populistische paryijen gaan stemmen en juridische procedures starten. Op een gegeven moment is het genoeg. Het drukst bebouwde gebied van Nederland (Leiden) hoeft echt niet nog drukker bebouwd te worden.

3. Leefbaarheid staat al onder druk Grootschalig groen is niet meer te vinden rond Leiden (hiervoor moet je naar Meijendel, Amsterdamse Waterleiding Duinen). Vanuit de binnenstad is het lastig groen te bereiken voor sport en recreatie (bijv Valkenburgse meer, Cronensteijn etc. Ligt allemaal uit het centrum.

4. Meer mensen betekent meer druk op veel fronten, geeft meer overlast in een wijk waar de overlast al jaren toeneemt (vliegtuigoverlast, treinverkeer, brandweer (sinds twee jaar over de Plesmanlaan, liefst 's nachts met loeiende sirenes) veel ambulances en vaak traumahelikopter boven de Lage Mors, afnemend rustgevend groen, Plesmanlaan die meer autoverkeer/geluidshinder te verwerken krijgt na de herinrichting etc). Wat denkt u zelf dat de uitkomst van die 'balans' zal worden?

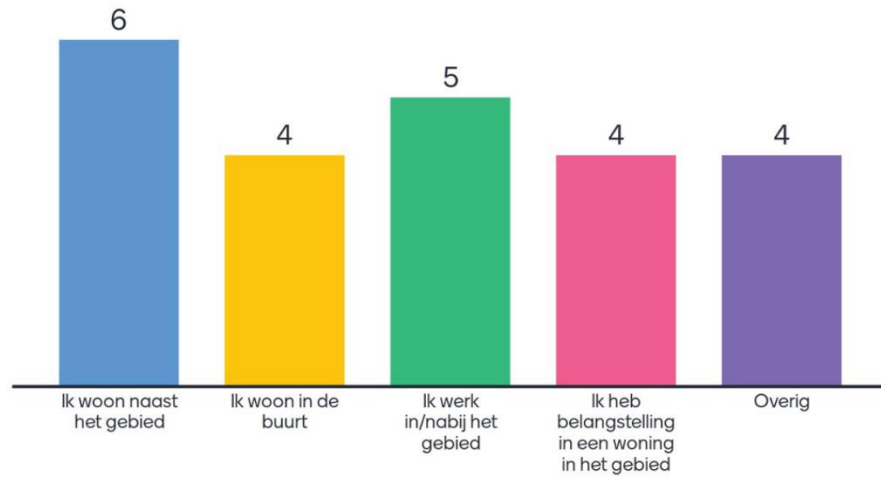
Bijdrage op 17 april 2025

1. Er zijn zowel hoge gebouwen als laagbouw. Dit zal zorgen voor een stedelijk gevoel.

2. Sommige gebouwen hadden van mij persoonlijk wat hoger mogen, denk hierbij aan gebouwen van 75-80 meter. Het gebied rond het bio-science park is een van de weinige gebieden waar de hoogbouw het uitzicht in de binnenstad zal bederven. Van deze gebieden moeten we dan ook volop gebruik maken.

3. Persoonlijk vind ik gebiedsvisies 2 en 3 het beste bij mijn visie over het gebied passen. Ik vind gebiedsvisie 1b veruit het minste bij mijn visie over het gebied passen.

Wat is uw betrokkenheid bij het gebied?



Waar woont of werkt u?



HOEKANEN WIL DE IDENTITEIT VERSTERKEN?

Wat waardeert u het meest aan het Morskwartier/Bioscience Park?

Ruimte	Dicht bij de snel weg	Groen
Makkelijke ontsluiting	De ligging	Bewoner Bockhorst
Rust	Kleinschalig, prima korrelgrote, en leefbaar	Hmm, ik kan eigenlijk niets bedenken.

HOEKANEN WIL DE IDENTITEIT VERSTERKEN?

Wat waardeert u het meest aan het Morskwartier/Bioscience Park?

Geen mening	Ruimte	Groen in verhouding tot de gebouwen
Groen, ruimte, rust.	Groen Dicht bij de stad Goed bereikbaar Mooie mix wonen leren werken	De ligging
Groen	Laagbouw	Ontsluiting met auto

HOE KUNNEN WIJ DE IDENTITEIT VERSTERKEN?

Wat waardeert u het meest aan het Morskwartier/Bioscience Park?

Wetenschap en innovatie	Rust	overzichtelijke wijk
Leren en werken gemengd	BSPL ruimtelijk en groen. Morskwartier groen. Niet extreme hoogbouw.	Makkelijke ontsluiting Rustig
Leefbaar, aansprekend, vrij	Veel variatie.	Kennis en wetenschap

HOE KUNNEN WIJ DE IDENTITEIT VERSTERKEN?

Wat waardeert u het meest aan het Morskwartier/Bioscience Park?

Historisch en nieuwbouw gemengd	Bestaande en nieuwe bewoners	Herontwikkelen van de hele as
Bockhorst wordt helemaal ingeklemd	Rhijnhof groene long.	Nu netjes afmaken
Groen	Transformatie van hele plesmanweg	Van snelweg tot morskwartier Hoge kwaliteit Verdichten verduurzamen en vergroenen

HOE KUNNEN WIJ DE IDENTITEIT VERSTERKEN?

Wat waardeert u het meest aan het Morskwartier/Bioscience Park?

Hier mooie as met hoge gebouwen langs de plesmanlaan	Aansluiting naar de wijk met lagere bebouwing	Parken!
Groen en natuur	Auto luw	Food trucks
Behoeftte aan park	seniorenwoningen	Hier ook studenten en expats? Nee toch!

HOE KUNNEN WIJ DE IDENTITEIT VERSTERKEN?

Wat waardeert u het meest aan het Morskwartier/Bioscience Park?

Laagbouw	Woningen voor ouderen.	veel seniorenwoningen
Een Knarrenhof	Hoe ontsluit je dit gebied voor auto's?	Nogmaals: een knarrenhof!
Geen huizen maar een mooi park		

Komt u straks ook naar dit gebied? Wat is daarvoor nodig?



Groen	Hippe buurt	Groen
Ruimte voor ontspanning	Woningen	Supermarkt
Doorlopende fietsroute	Ontspanning	Interactie met de omgeving

Komt u straks ook naar dit gebied? Wat is daarvoor nodig?



Natuur en stad gecombineerd	Ruimtelijk en toegankelijk	Recreatie
Aangename verblijfsruimte met een menselijke maat. Groen/water.	Stedelijke invulling	Combi wonen werken
Groene verbinding van stad naar strand	Een levendige locatie met toch genoeg ruimte voor rust en ontspanning	Moderne woningen

Komt u straks ook naar dit gebied? Wat is daarvoor nodig?



Voorzieningen

De autowegen verleggen buiten de stad.

Een serieus groot park.

Veilige toegang voor voetgangers, fietsers, ov en mensen met een beperking.

Hoogwaardige kwaliteit

Laagbouw

Kleinschalig, karakteristieke 1930 stijl van woningen, groot groen park

Leuke restaurantjes

Geen tochtgaten/sluisen

Komt u straks ook naar dit gebied? Wat is daarvoor nodig?



Levendige plint

Kantoorvoorzieningen

Passend bij de stad, typisch leids

Extra fiets- en wandelroute

Versterken groene long van Rhijnhof en wijk sportpark. Geen stenen muur.

Veel voordeuren

Groene buffer met rhijnhof

Hoge stedelijkheid

Verbinding met Wassenaar, Valkenburg en Katwijk

Komt u straks ook naar dit gebied? Wat is daarvoor nodig?



Een groot ruim groen park

Mix leren wonen werken

Stuk stad maken

Veiligheid

Natuurspeeltuin

Mix van verschillende woontypen

Mede opdrachtgeverschap

Passend bij de Hollandse stad.

Visitekaartje voor Leiden vanaf de snelweg

Komt u straks ook naar dit gebied? Wat is daarvoor nodig?



Leiden is geen Manhattan aan de Rijn, dus hou het bij schaal van Leiden...

Beetje Zuidas achtig zoals in Adam. Modern, hoogbouw, hip, sportschool, supermarkt, terrassen etc

geen Rotterdam

Het nodigt mij niet uit tussen al die drukke wegen. Daar moet echt een oplossing voor worden gevonden.

Verdichten en vergroenen

Wandelroute voor werknemers bioscience park (die nu over de fietsroutes wandelen)

Kans om veel mensen te huisvesten.

Een groot karrenhof voor boomers, die dan kunnen verhuizen waardoor andere woningen in Leiden vrijkomen

maak een terrein voor het nieuwe wonen. mensen bouwen zelf hun huis. Geen bemoeienis van gemeente. Geen planning. Geen stedenbouwers.

Komt u straks ook naar dit gebied? Wat is daarvoor nodig?



Korrelgrootte bij bestaande woningen
Langs de laan
mooie torens ala
poortwerking van de stad
naar het station

Bruisend door verdichting
(ontmoetingen)

Er moeten voorzieningen voor
eerste levensbehoefte komen.

Betaalbare laagwoningen met
tuin gericht op starters

Het ligt er aan hoe de
woningen er uit gaan zien

Betaalbare laagwoning met
tuin gericht op starters

Het ligt er aan hoe de
woningen er uit zien

Kansrijke verbindingen zijn
die, welke gescheiden zijn van
fiets, voetganger met auto

Zou u hier willen wonen? En hoe dan?



Groene daken of wanden

Laagbouw, grondgebonden met
tuin. Parkachtig in het groen

Moderne duurzame appartementen

Zelfbouw, vrije architectuur

Actieve plint

Aan het park

Combi van
appartementencomplexen en
laagbouw

Samenhangend geheel

Fijn appartement met groot balkon

WAAR DROOMT U VAN?

Zou u hier willen wonen? En hoe dan?



Voorzieningen in de plint

Hoogbouw met groot park

Community

Grote tuinen

Nee, ik kan me niet voorstellen dat het een fijne wijk is door aid het verkeer aan drie kanten. Alleen hoogbouw waarmee je boven al die herrie uitkomt lijkt me wel wat.

2. Meer menselijke maat en meer mogelijkheden voor direct contact met groen.

Samen wonen

Ik zou willen wonen in een rommelgebied. Waar ik zelf een klein huis kan bouwen. Met ander mensen die hetzelfde doen. Zonder bemoeienis van gemeente.

leefruimte in de mix met prettig wonen, ontspanning vlak bij huis

WAAR DROOMT U VAN?

Zou u hier willen wonen? En hoe dan?



Menselijke maat

Appartement bij park.

Parkachtig met water.

gemeenschappelijk wonen met vrienden

Plek voor ontmoeten buiten, zowel op pleinen als in groene zone's

1. En 4. Hoogwaardige architectuur, openbare ruimte, stedenbouw, verdichting.

Voorbeeld zoals nieuwbouw tussen Hogeschool en FSW (wassenaarseweg)

Geen stenen muur.

Park, groen, knarrehof icm jongeren en jonge gezinnen.. zorg voor elkaar

WAAR DROOMT U VAN?

Zou u hier willen wonen? En hoe dan?



Maatschappelijke opvang of voorzieningen

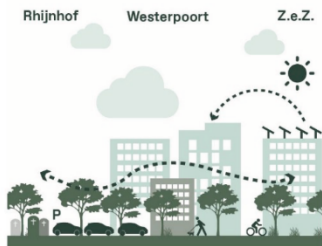
Menselijke maat = plezierige verblijfsruimte voor bewoners, werknemers en bezoekers.

Gemengd wonen door mensen met en zonder beperkingen. Een inclusieve wijk.

Grotendeels betaalbare laagwoning met tuin gericht op starters in combinatie met andere types van wonen (appartementen, studios etc)

Wandel, fiets en OV belangrijk

Gebieden zijn nu van elkaar gescheiden. Wat zijn kansrijke verbindingen?



Wandelgebied van rhijnhof ontsluiten en groter maken

Verbinding vooral van west naar stad

Naar de Mors. Loop-/fietsroute naar NS station belangrijk

Wandelpad...

Verbindingen niet alleen voor de mens, maar ook voor dier.

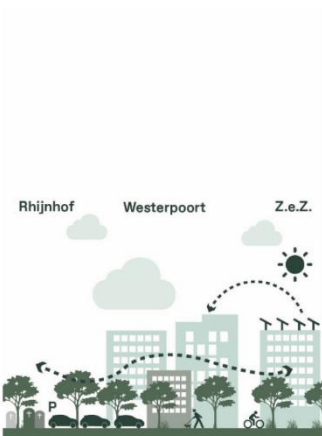
Fiets en voetpaden

Parallel routes

Goed en logisch kijken naar fietsroute ipv uit versnippering in deelprojecten

Wandel- en fietsroutes

Gebieden zijn nu van elkaar gescheiden. Wat zijn kansrijke verbindingen?



Auto plesmanlaan

Doorlopende verbinding richting Valkenburg voor fietsen

Bouw een brede brug over de N206 heb waardoor de wijken echt met elkaar verbonden worden zonder dat je last hebt van het verkeer.

Wandel- en fietsroutes

goede fietsverbindingen

Langzaam verkeer door Kweeklust

Wandelen door de wijk

Auto's in de ban. Misschien autowegen ondergronds.

Onderdeel van landgoederenroute met Oegstgeest in noorden en Wassenaar in zuiden.

Gebieden zijn nu van elkaar gescheiden. Wat zijn kansrijke verbindingen?



Stop het autoverkeer onder de grond.

Waar steek je over van zuidelijk plesman Naar station / binnenstad Hier al of verder richting stad

OV door aan de rand te laten en niet de wijk in

Vogels vliegen van oost naar west :-)

Laat OV door de wijk rijden en niet alleen langs. Anders moet de N206 worden gekruist.

Brede bruggen, comfortabel en veilig

Ecologische route, onderzoek hoe de oude trambaan en ontwikkeling bioscience park verder getrokken kan worden

Misschien moet er wel een waterverbinding met de Oude Rijn komen

Gescheiden wegen langzaam en snel verkeer

Gebieden zijn nu van elkaar gescheiden. Wat zijn kansrijke verbindingen?

Kweeklust is al veel te druk

Betaalbare laagbouw starterswoningen



ZIJN WIJ IETS VERGETEN TE VRAGEN?

Waar droomt u nog meer van?

Voldoende ondergronds parkeren

Betaalbare woningen.

Betaalbare laagbouw starterswoningen

dat er niet wordt gebouwd en dat de paardenwei een natuurgebiedje wordt.

Goede geluidswering richting de wijk Bockhorst

Dat dit gebied een toevoeging gaat zijn voor HUIDIGE bewoners en niet alleen voor de NIEUWE bewoners....

ruimte voor sport

Minder autos en geluidsoverlast

Een mooi park

ZIJN WIJ IETS VERGETEN TE VRAGEN?

Waar droomt u nog meer van?

Speculatiebeding voor doorverkopen/verhuren

Knarremhof

Grootpark

Duurzame verbindingen

Geen huizen maar park!

Geluidsoverlast en inzicht bockhorst

Let op geluidsbelasting van zowel snelweg als Plesman, goeie wanden / randen maken om leefbaar binnengebied te maken

Lelijke hoogbouw nog meer autos geluid en fijnstof

Bockhorst al jaren de klos met veel verbouwingen en inderdaad veel verkeeroverlast

Waar maakt u zich zorgen over?

Verkeersdrukte	Extreme hoogbouw.	Hoeveelheid geplande woningen
onvoldoende integrale aanpak van alle project delen	Ongezellige inrichting	Dat er alleen maar hoogbouw luxe appartementen komen, en geen laagbouw starterswoningen.
Verkeersafwikkeling	Toegankelijkheid voor mensen met een beperking.	U verwacht een toename van de verkeersbelasting op de bestaande kruispunten. Als ik dit zo lees in dit Richtinggevend document, werkt de geluidswering naar 1 kant toe, namelijk naar de nieuwe woningen op de Paardenwei. Hoe zit het dan met de geluidsw

Waar maakt u zich zorgen over?

Dat het alleen hoogbouw wordt en alles krap op elkaar gebouwd	Verlies van ecologische buffer	weinig echt groen qua verbinding, ruimte voor ontspanning is geen snippergroen.
Betonnen kolossen	Een tochthoek.	Te veel woningen opgepropt
geen ruimte voor sport	Meer geluidsoverlast door meer verkeer	Toch weer mijn Stenen Muur.

Waar maakt u zich zorgen over?

Hoogbouw	Verlies van bestaande natuurwaarden, nl broedgebied Kievit o.g.	Onbereikbare woningen/ speculatiemogelijkheden voor vastgoedeigenaren.
Het verkeer staat nu al vast.	Te weinig voorzieningen	Sociale veiligheid voor fietser en voetgangers die van en naar de wijk willen.
De bouwdrift... teveel op 1 plek zonder toevoeging van ECHT groen in de vorm van een park... Kweeklust wordt overspoeld...	Eénheidsworst, wees creatief en vooruitstrevend	Een plek waar de buurt niets aan heeft.

Waar maakt u zich zorgen over?

jarenlange geluidsoverlast door de bouw voor de bewoners van de Bockhorst	Door de bouw verstoring van de rust op Rhijnhof	Dat de pleinen een sluitpost worden ipv belangrijk kwaliteitselement voor de wijk
Dat door de focus op groen en duurzaam de woningen onbetaalbaar worden.	Lage Mors is in samenhang met voorzieningen gebouwd. Ga niet proppen zonder voorzieningen... Een park is een must in Westerpoort	Jarenlange geluidsoverlast voor bewoners Bockhorst.
De beoogde hoogbouw in de Omgevingsvisie... NIET 110 METER de licht in	De hoogbouw!	En die Haagse Schouwweg staat al vast.

Waar maakt u zich zorgen over?

Fred is nog steeds niet te verstaan!	Aantasting en verdere erosie woonplezier bockhorst	De hoogbouw... geen torens! Niet in verhouding tot de stad!
--------------------------------------	--	---

BIJLAGE V Feedback op presentatie modellen tijdens workshop stakeholderbijeenkomst 30 september 2021

INNOVATIE LANDGOED

Geel:

- 100m2 onder NHG-grens in Leiden niet haalbaar (max 70-75m2)
- Verkeersbeweging irt mobiliteitsconcept
- Geen/ onvoldoende ruimte voor kantoren en congrescentra
- 2 in en uitgangen nodig voor spreiding verkeer & calamiteiten
- Inpasbaarheid op kruispunt Dr Ielylaan en Haagse Schouwweg

Groen:

- Het kan echt de huiskamer van de buurt worden
- Veel groen, centrale groene as en een aansluiting naar de binnenstad
- Veel ruimte om rommelprogramma in pandig op te lossen
- Groen als kwaliteit voor buurt ipv blok

INNOVATIE LANDGOED B

Geel:

- Woningen direct aan de Plesmanlaan
- Tamelijk vol met beklemmende woonblokken
- Geen duidelijke scheiding tussen privaat, collectief en openbaar gebied.
- Hoogbouw dicht op erfgrans
- Hoge wanden rondom geven een bedrukkend gevoel
- Te hoge dichtheid voor dit model
- Wie gaat er in het centrale park zitten? Te anoniem
- Wat wordt de kwaliteit van de blokken tussen de ruimtes?
- Parkeren nooit op begane grond in zicht

Groen:

- Akoestisch best geïsoleerde gebied
- Prettig gebied achter de wand

WESTER EILANDEN

Geel:

- Hoe gaat dat met geluid bij ieder voor zich? Met technische middelen? Wat betekent dat voor kwaliteit woningen?
 - Doet denken aan le corbusier. Te veel ruimte
 - Voel je je hier niet verloren
-
- Wat biedt dit model , los van faseerbaarheid?
 - Waar is de gezelligheid van de vorige versie gebleven? Met de verschillende straatjes en pleintjes? Nu in model 3?
 - Grote tussenruimte, van wie wordt de plek?
 - Leefbaarheid? Minder ruimte voor sociale functies. Te veel grote openbare ruimte draagt niet bij aan leefbaarheid

Groen:

- Meer gevelafstand voor betere leefbaarheid (licht en zon)
- Kracht van dit model is dat het wordt opgedeeld in verschillende deelgebieden
- Mogelijkheden voor bijzondere en iconische architectuur
- Brug over Plesmanlaan
- Relatief veel ruimte bruikbaar voor meerdere doeleinden

STADSPOORT

Geel:

- Maak Westispoort geen LBSP zuid... maar gewoon een leuk gebied
- Woonkwaliteit door hoogbouw en grote dichtheid??
- Weinig openbare ruimte
- Intimiteit Rijnhof verdwijnt
- Waarom wil je hier wonen? Wat maakt dit onderscheidend?
- Aantakking op ...structuur. Interne ontsluiting bij? (niet leesbaar)
- Gelijkvloerse langzaam verkeer link met LBSP opnemen
- Inpasbaarheid aansluiting op Kruispunt Dr. Lelylaan – Haagse Schouwweg

Groen:

- Ruimte voor congrescentrum/ international business centrum / flexible
- Gedifferentieerd gebied
- Er is geen groot open park of plein toegepast. Dit kan dus ook op model 2 worden toegepast?
- De brug is een goed idee!
- Heldere structuur
- Kan een levendige plek worden