

Aan:

Het College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 9100,

2300 PC LEIDEN

Onderwerp: Zienswijze op **Ontwerp Omgevingsvisie Leiden 2040 (1.1)**,

zaaknummer **Z/20/3203000**

Leiden, 12 mei 2021

Geacht College,

Als bewoners van de Maredijkbuurt hechten wij een groot belang aan de visie van het gemeentebestuur op de ontwikkeling van de stad. Met veel genoegen hebben wij namelijk kunnen zien hoe de stad steeds mooier en prettiger is geworden over de afgelopen jaren. De stad biedt ook een aangenaam verblijf voor de talrijke bezoekers. Wij herkennen ons ook in de verschillende grote uitdagingen die op ons afkomen. Het is dan zaak om de ambities duidelijk tegen elkaar af te wegen om zo tot een gebalanceerde visie te komen. Een visie die recht doet aan eisen van leefbaarheid voor de huidige en toekomstige bewoners, voor alle inkomensgroepen.

Als bewoners van de Maredijkbuurt hebben wij een aantal algemene en buurt-specifieke observaties en zorgen over de impact van de visie op ons leefklimaat.

## **1) Presentatie**

De presentatie van de visie is heel fraai en het is een mooi document, gelardeerd met herkenbare fotootjes. Het ziet er allemaal heel vertrouwd en zelfverzekerd uit. Het is bovendien mooi ambitieus. Het geschetste beeld is heel positief: veel extra woningen, meer groen, meer blauw en meer duurzaamheid: wie kan daar eigenlijk tegen zijn? Met als gevolg dat we blijkbaar alle te voorziene en wenselijke ontwikkelingen kunnen organiseren en er tegelijkertijd óók nog een kwaliteitsslag mogelijk is. De tekst schetst een ware utopie. De taal is daarbij buitensporig wollig wat niet erg vertrouwenwekkend is. Ook het veelvuldig gebruik van langzamerhand uitgeholde containerbegrippen: duurzaam, circulair, hoogwaardig en vooral slim, helpt niet om een krachtig verhaal neer te zetten. Eén van de Leidse waarden is juist 'dingen bij de naam te noemen'.

De visie schetst een toekomstbeeld voor de stad dat gewoon te mooi is om waar te zijn en dat wekt argwaan. Wij geven de voorkeur aan een zakelijke en concrete invulling op stadsniveau.

## **2) Sturing**

Wat direct opvalt is het ontbreken van ook maar enige kwantificering. Geen van de veertien ambities (blz. 22) zijn concreet en meetbaar. Streefcijfers ontbreken. Het College ontkent conflicten tussen de doelstellingen en de noodzakelijke uitruil van oplossingen - waarvan de afweging juist een publieke taak is - en dus hoeven ze blijkbaar geen duidelijke prioriteiten aan te geven. Hoe kan deze visie ooit als stuurinstrument dienen? Hoe kunnen we de vertaalslag naar het Omgevingsplan ooit toetsen? Juist het spanningsveld tussen duurzaamheid, economie, wonen en klimaatadaptatie moeten we in kaart brengen! De visie, in de huidige vorm, wekt de schijn dat het een vrijbrief moet geven voor welk uitvoeringsbesluit dan ook. Er is immers altijd wel een haakje te vinden waar we een beslissing aan op kunnen hangen. Het College lijkt zich niet te willen vastpinnen, en dus kunnen we het College later ook niet ter verantwoording roepen.

Suggestie:

- concretiseer de visie,
- ontwikkel nu al een monitormechanisme om elke 2 jaar te evalueren waar we staan, en om eventueel noodzakelijke aanpassingen te overwegen,
- voer ook een nulmeting uit.

Of geef aan waar de dilemma's liggen en hoe de gemeente deze in de komende tijd, in gesprek met de stad, denkt op te lossen.

### **3) Woningbouwopgave**

Wij onderkennen de noodzaak van het bouwen van vele nieuwe woningen om de huidige en toekomstige bewoners te accommoderen. Wij realiseren ons ook dat Leiden al zeer dichtbevolkt is en dat de groei wel verantwoord moet plaatsvinden. Hoe en wanneer bereiken we de grens van het haalbare in hoogbouw en inbreiding? Daar moeten we nu al over nadenken. De demografische en autonome ontwikkelingen dienen in kaart te worden gebracht om, op termijn, de juiste en passende, maar ook verantwoorde accommodatie te kunnen ontwikkelen. De projectontwikkelaars moeten dan ook een duidelijke opgave meekrijgen, niet alleen een percentage 'sociale woningen', maar ook een percentage voor middeninkomensgroepen, doorstromers, (buitenlandse) studenten, starters, arbeidsmigranten, statushouders, etc. De woningbouwopgave moet ook een instrument zijn om evenwichtig gemengde wijken te ontwikkelen. De gemeente dient hierbij heel duidelijk de regie in handen houden.

Deze opdracht is waarschijnlijk makkelijker haalbaar in een bredere 'Rijn-corridor' context. Het stukje op blz. 12 zegt weinig in dit verband. Wij zien nog vele ruim-opgezette wijken ontstaan in onze buurgemeenten. Kunnen die niet een deel van de Leidse opgave voor hun rekening nemen?

Verder hebben we in de Maredijkbuurt mogen ervaren hoe het (tijdelijk) geschikt maken van leegstaande kantoren voor bewoning, niet alleen die bewoners helpt, maar ook de omgeving een stuk levendiger en prettiger maakt. Laten we de ontwikkelingen in de behoefte aan kantooroppervlak, na corona, nauwkeurig volgen en kijken hoe we leegstaande kantoren inzetten voor wonen.

### **4) Hoogbouw**

Dat het College in hoogbouw een deel van de oplossing ziet, is begrijpelijk, maar dit kent ook zijn grenzen: hoe hoger, hoe minder de opbrengst in termen van omgevingsruimtebesparing en financiële haalbaarheid. Wij hopen dat er niet alleen gedacht wordt in termen van woontorens; er zijn aantrekkelijker varianten mogelijk om hogere woningdichtheid te bereiken. De menselijke maat en een gerieflijke invulling op straatniveau met aandacht voor de sociale cohesie vinden wij belangrijk. Wat doet het College met de uitkomsten van de recente hoogbouwenquête?

Deze uitkomsten van die recente Hoogbouwenquête zien we als een duidelijke oproep voor een bredere discussie in de stad.

### **5) Parkeren**

Het autoluw maken van de stad duurt waarschijnlijk nog wel even, maar kunnen we al wel auto's van de straat in die deels leegstaande parkeergarages krijgen? Kunnen we doelmatiger omgaan met de parkeerplekken van bedrijven? Kortom, kunnen we het gebruik van de aanwezige parkeerplekken optimaliseren?

## **6) Participatie**

Het onderwerp van de toekomstvisie voor de stad is zo belangrijk dat we het als een opgave voor de komende periode zien om te werken aan een breed draagvlak: hoe krijgen we alle belanghebbenden, van de jongeren die geen huis kunnen vinden, de feestvierders uit de buitenwijken, de mensen die geld verdienen aan de studenten en toeristen, maar ook de loodgieter, de bakker, de bankier en de bioloog aan de participatietafel? Wij verwachten een zeer actieve rol van onze gemeentelijke overheid om een ware dwarsdoorsnede van de bevolking te bereiken en ze te betrekken bij zulke ingrijpende beslissingen.

## **7) Maredijkbuurt**

Ten aanzien van de Maredijkbuurt hebben we nog een paar specifieke observaties:

- a) In tegenstelling tot eerdere visiedocumenten (o.a. gebiedsvisie Schipholweg) waar alleen de Schipholweg aangemerkt staat als hoog-stedelijk en dynamisch, staat nu de hele Maredijkbuurt ingekleurd als hoog-stedelijk en dynamisch (rood). Wij gaan ervan uit dat dit een vergissing is van de tekenaar en rekenen op correctie hiervan.
- b) De Maredijkbuurt heeft al eerder de invulling van een gebiedsvisie (Schipholweg) mogen meemaken. Hierbij kwamen een paar onwerkbare oplossingen naar boven. Wij gaan ervan uit dat eerdere toezeggingen (o.a. het openhouden van de kruising Schipholweg/Parmentierweg en het behouden van een parkeer-lus en de meeste bomen in de Parmentierweg) gestand houden.