

Memo

Datum: 21 december 2020
Betreft: Conclusie en reactie: Online participatie planvorming Plesmanlaan 23 november tot en met 6 december 2020

Algemene gegevens:

In de gemeente Leiden wordt woningbouw, net als in andere steden in Nederland, gestimuleerd en is de vraag naar woningen groot. Dit gegeven in combinatie met huidige en toekomstige ontwikkelingen in de omgeving vormen de basis om de functie van het gebouw te transformeren van kantoor naar wonen met ruimte voor aanvullende voorzieningen.

In februari 2019 zijn de eerste plannen voor de transformatie van het gebouw aan de omgeving gepresenteerd. Het uitgangspunt was destijds om een aantal bouwlagen toe te voegen op het bestaande gebouw en een nieuwe woontoren van zo'n 70 m. hier tegenaan te plaatsen. Mede door reacties uit de omgeving is besloten de woontoren niet verder in de plannen op te nemen.

Vanaf de tweede helft van 2019 is gestudeerd op een nieuw en aangepast plan. De belangrijkste opgave binnen het ontwerp is het bestaande gebouw te transformeren naar woongebouw met toevoeging van extra verdiepingen (maximaal 2-4 bouwlagen, afhankelijk van de zijde van het gebouw). Een eigentijds (woon)gebouw passend in de omgeving. Het contrast van een markante en stedelijke gevel aan de zijde van de Plesmanlaan en de Haagse Schouwweg maar tevens een afbouw naar een volume passend bij de achtergelegen woonwijk de Bockhorst met een luwer karakter. De entree van het gebouw is gelegen aan de Verbeekstraat en komt uit op een grote binnentuin.

Het aangepaste plan voor de Plesmanlaan omvat nu zo'415 woningen. Op hoofdlijnen is dit plan uitgewerkt zodat het nu gepresenteerd kan worden en de gemeente de Nota van Uitgangspunten kan opstellen.

Het plan wordt gepresenteerd op een webpagina van initiatiefnemer Urban Interest. Van 23 november tot 6 december 2020 konden geïnteresseerden ook een reactie achterlaten. In totaal zijn 69 reacties binnengekomen op de 4 vragen die op de participatiesite aan de omgeving zijn gesteld. Aanvullend zijn er nog 2 separate emails binnengekomen met losse vragen uit de omgeving.

1. Wat vindt u van het wijzigen van de functie van het gebouw van kantoor naar wonen?

Over het algemeen wordt er redelijk positief gereageerd op het voorstel de functie van het bestaande gebouw van kantoor naar wonen te wijzigen. Wel worden er zorgen uitgesproken over de hoogte van het gebouw, het optoppen met 2-4 bouwlagen. Het aantal woningen wordt als een aantal mensen als veel of te veel ervaren en de impact van het aantal woningen op de omgeving, in de zin van overlast parkeren, geluid en algemene voorzieningen voor bewoners (speelplaats, hondenuitlaatplaats, groenbeleving, etc) wordt ook genoemd.

2. Heeft u suggesties voor commerciële of maatschappelijke functies in de plint van het gebouw?

De antwoorden op de deze vraag zijn zeer uitlopend. In algemene zin willen mensen geen grote publiekstrekkingen, zoals supermarkt of maatschappelijke voorzieningen met avond opening. Bewoners geven

volgende suggesties: sportfunctie, zorgfuncties (huisarts, fysio, tandarts, apotheek), maatschappelijke dienstverlening, flexwerkplekken voor bijvoorbeeld zzp'ers en kleinschalige daghoreca zoals koffietentje of lunch. Ondersteunende voorzieningen voor de (bestaande) bewoners.

3. Zou u gebruik willen maken van eventuele kleinschalige daghoreca?

De antwoorden laten zowel positieve als negatieve reacties zien. Gebruik of bezoek is afhankelijk van invulling. Ook bereikbaarheid speelt een rol. Kleinschalige horeca voor bijvoorbeeld koffie en een broodje wordt nog wel gewaardeerd. Van belang is tevens dat de invulling geen extra overlast geeft, geen avondopening kent en geen extra werking op verkeer en parkeren geeft waar al zorgen over zijn.

4. Suggesties en aanvullingen:

Er is een diversiteit aan antwoorden gegeven, de volgende punten geven kort de opmerkingen weer die frequent terugkomen.

- Zorg overlast parkeren
- Absoluut geen verbodingsbrug tussen gebied en de wijk.
- Het bestaande gebouw optoppen geeft een te grote massa, teveel woningen.
- Impact op de wijk Bockhorst: inkijk, geluid, parkeren en gebruik buurtvoorzieningen (speeltoestellen, groen, uitlaatplaats, etc)
- Mogelijkheid tot verder vergroenen.

Enkele opmerkingen vinden de wijze van participatie niet voldoende en het huidige proces te beperkt.

Conclusie:

(De conclusie geeft de interpretatie van de gegeven input weer en een eerste reactie hierop)

Positief is dat er draagkracht en begrip lijkt te zijn voor het plan het bestaande gebouw te transformeren naar woongebouw. Het geeft bevestiging dat de vraag naar woningen in Leiden inderdaad groot is en dat er met dit plan invulling kan worden gegeven aan de wens en beleid hier een invulling aan te geven. Van belang is dat de locatie onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling, namelijk de ontwikkeling van de Stadsentree Leiden West. De ambitie is om rondom de Plesmanlaan een levendig en gemengd stedelijk woon-en werkmilieu te realiseren. De transformatie van de Plesmanlaan kan hieraan bijdragen.

In de massa en vorm van het gebouw zoals nu gepresenteerd is er getracht een opbouw te maken die aan de Plesmanlaan / Haagse Schouwweg een kenmerkend karakter krijgt met een passende overgang in maat aan de zijde van de woonwijk. De maat en hoogte van het gebouw zijn passend bij de verstedelijkingsnotitie en hoogbouwvisie van de gemeente Leiden. Het toevoegen van extra woonlagen creëert daarnaast de mogelijkheid om meer diversiteit in het woonaanbod te maken. Het bestaande deel van het gebouw kent daarin toch zijn beperkingen. De hoeveelheid appartementen vraagt ook om een brede positionering van wat betreft type appartementen maar ook in doelgroepen.

Ten aanzien van de geuite zorgen in relatie tot de impact op de omgeving. Ten aanzien van het geluid en de inkijk erkennen we wel dat er een impact is zoals omschreven in de presentatie van de plannen echter het

betreft hier 'normaal' omgevingsgeluid dat hoort bij een woonomgeving. De getoonde foto's ten aanzien van het zicht zijn halverwege oktober gemaakt vanaf de 3^e en 5^e verdieping. De intentie is niet om te laten zien dat het vooral heel groen is, al heeft het groen wel degelijk functie, maar het zicht op de woonwijk vanaf een bepaalde afstand heeft vooral effect op de eerste rij woningen aan de van Ravelingenstraat en de woningen dwars op de Hugo van Woerdenstraat. Dit effect is vergelijkbaar met het huidige zicht vanaf de kantoorlocatie. Voorzieningen voor afvalberging of fietsstalling vinden zoveel mogelijk inpandig of op het binnenterrein plaats om ook die impact te beperken. De verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers verlopen via de entree aan de Verbeekstraat.

Het is belangrijk te vermelden dat de inrichting van het openbaar gebied in de Verbeekstraat een separaat traject is met een eigen participatie. Het kantoorgebied zal ook wat dat betreft transformeren naar stedelijk woongebied. De door bewoners genoemde (en niet gewenste) veelbesproken verbindingsbrug tussen de nieuwe woonvoorzieningen aan de Verbeekstraat en bestaande wijk is onderdeel van een project met eigen participatietraject van de gemeente en valt daarmee buiten de scope van deze participatie. Desalniettemin is de gemeente geïnformeerd over dit standpunt. Met de herinrichting van het openbaar gebied zal ook verder worden gekeken naar voorzieningen voor bewoners. In dat kader benadrukken we ook de raakvlakken met alle ontwikkelingen van de Stadsentree Leiden West.

Als laatste het parkeren. Hoewel we begrip hebben voor de opmerking dat het volgen van het gemeentelijk beleid niet tot geruststelling leidt voor bewoners in de wijk is dat wel het toetsende kader waaraan de plannen moeten voldoen. Het volledige bezoekersparkeren zal inpandig worden opgelost in de parkeergarage. Het gemeentelijk beleid maakt het onder andere mogelijk dat er geen vergunningen kunnen worden verstrekt aan bewoners. Het effect daarvan is dat er geen aanvullende parkeerdruk in de wijk wordt gecreëerd.

De gemaakte opmerkingen zijn samengevat en op hoofdlijnen toegevoegd aan de stukken van de Nota van Uitgangspunten, die naar de gemeenteraad worden gestuurd. Hierover volgt in januari-februari 2021 meer duidelijkheid. In de Tweede Participatieronde komen we bij bewoners terug om met hen het verder uitgewerkte plan te bespreken.