

# Participatieplan

**Titel:** Participatieplan Vondelkwartier deelgebied ROC-, IJshal-, en Mercedeslocatie

**Datum:** maart 2025

**Opsteller:** Gemeente Leiden (Niels Dijkstra en Merel van der Leij)

**Zaaknummer Join:** Z/19/1455873

Revisie historie	Versie
Augustus 2024	Eerste versie
December 2024	Gesprek met de wijkvereniging 19 november verwerkt
v0.7	Commentaar toegevoegd door de wijkvereniging en actiecomité SOSMors
v0.8 (19/02/2025)	Commentaar wijkvereniging gecontroleerd en aangevuld door de gemeente Leiden
v0.9 (12/03/2025)	Gesprek met de wijkvereniging Mors 11 maart verwerkt.
Def	Akkoord wethouder stedelijke ontwikkeling namens het college.

## Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1. Context van het participatieproces .....	5
2. Doel en intentie .....	6
3. Niveau van de participatie.....	6
4. Omgevingsanalyse .....	11
5. In gesprek .....	13
6. Communicatie over de participatie .....	16
7. Terugkoppeling van de resultaten.....	17
8. Contactgegevens .....	17
9. Afspraken participatieproces.....	17
10. Evaluatie.....	17

## Inleiding

### **Aanleiding en Doel**

In december 2021 heeft de Leidse gemeenteraad de gebiedsvisie voor het Vondelkwartier vastgesteld. Hierin staan de richtlijnen voor de ontwikkeling van het gebied in de oosthoek van de Lage Mors. Het doel van de gebiedsvisie is ontwikkeling stimuleren die een bijdrage kan leveren aan de ambities op het gebied van duurzame verstedelijking en meer specifiek aan de woningbouwopgave en de leefbare stad. De gebiedsontwikkeling bestaat uit een aantal deelgebieden. Voor het deelgebied Motorhuislocatie is inmiddels een bestemmingsplan 'Vondel en De Zwaan' aangeboden aan de gemeenteraad. De andere deelgebieden, Mercedes-IJshallocatie van eigenaar/ontwikkelaar Westelijke Investment en de ROC-locatie van de gemeente Leiden, staan aan de start van de definitiefase.

Dit participatieplan beschrijft op basis van de '[Handreiking samenwerken in de stad](#)' de wijze waarop geparticipeerd wordt bij de verdere uitwerking van de plannen binnen het Vondelkwartier. Doel daarvan is de aanpak vooraf duidelijk vast te leggen zodat voor eenieder duidelijk is op welke manier en binnen welke uitgangspunten men inbreng kan leveren.

Gemeente is initiatiefnemer van de herontwikkeling van de ROC-locatie. Westelijke Investment is initiatiefnemer van de herontwikkeling Mercedes en IJshal locatie. In de handreiking staat omschreven dat bij de uitvoering binnen die vastgestelde kaders de initiatiefnemer aan zet is. In dit geval ligt de regie bij de gemeente en draagt Westelijke Investment hier actief aan bij. De participatie van de ROC, IJshal en Mercedes zal gezamenlijk worden opgepakt. Beide ontwikkelingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Tevens zijn dezelfde stakeholders betrokken.

### **ROC-locatie: Vondellaan 35**

Het huidige vastgoed op deze locatie is verouderd. Doorexploiteren zonder investering is onwenselijk en daarom onderzoekt de gemeente de haalbaarheid van sloop-nieuwbouw en renovatie. Het is de ambitie van de gemeente, de buurt en de voorzieningen zelf om in het gebied gehuisvest te blijven. Met name het gezondheidscentrum, kinderdagverblijf en de gymzalen hebben een belangrijke maatschappelijke buurtfunctie. Komende periode zal de gemeente samen met de voorzieningen een programma van eisen opstellen en deze vertalen naar stedenbouwkundige varianten waarbij ook uitgezocht zal worden waar de voorzieningen in het Vondelkwartier gehuisvest kunnen worden.

### **Mercedes-IJshal locatie: Vondellaan 41 en 45**

De beoogde ontwikkeling van Westelijke Investment bestaat uit de sloop-nieuwbouw van de Mercedes- en IJshallocatie. Tussen beide kavels ligt de ambulancepost van de Regionale Ambulance Voorziening (RAV), die behouden blijft. Het plan van eigenaar/erfpachter Westelijke Investment is om ruim 400 woningen met een woonprogramma van 35% sociaal, 35% middelduur en 30% vrije sector te realiseren. In de plint van het woongebouw op de Mercedeslocatie is ruimte voor voorzieningen.



## Geschiedenis

Het eerste deelproject van gebiedsontwikkeling Vondelkwartier dat van start is gegaan is het project Vondel en De Zwaan op de Motorhuislocatie. In 2021 is het participatieplan van Vondel en De Zwaan samen met de ontwikkelaar FSD, het participatiecomité en de gemeente opgesteld. In dit participatieplan is per onderwerp aangeduid op welk niveau geparticipeerd wordt. In maart 2021 was de eerste bewonersavond van Vondel en De Zwaan, vanwege de coronaperiode heeft deze online plaatsgevonden. De meest recente bewonersavond vond plaats op 8 november 2023 waarbij het ontwerp getoond is voor het bestemmingsplan. In het voorjaar van 2024 is de zienswijze procedure doorlopen op het ontwerpbestemmingsplan en zal na de zomer van 2024 behandeld worden in de gemeenteraad.

Een groep buurtbewoners heeft aangegeven niet tevreden te zijn met de uitkomst en/of de wijze van participatie rondom de gebiedsvisie en Vondel en De Zwaan. Nu begint de planvorming van de volgende deelgebieden; ROC-locatie en Mercedes-IJshallocatie. Vanaf het begin van de planvorming van deze deelgebieden gaan we in gesprek met de belanghebbenden over de wijze van participatie (zie hs.5). Daarnaast kan participatie voor deze deelgebieden voortborduren op gevestigde netwerken en communicatiekanalen.

Op de ROC-locatie zijn een aantal voorzieningen gehuisvest (gezondheidscentrum, kinderdagverblijf, ROC en gymzalen). Deze voorzieningen vervullen een belangrijk maatschappelijk belang en de wens is deze voorzieningen te behouden in het gebied. In de planvorming houden we rekening met twee scenario's:

1. Voorzieningen komen verspreid over het gebied terug. Zo zijn er gesprekken tussen de gemeente Leiden en Westelijke Investment over het huisvesten van het gezondheidscentrum en mogelijk ook het kinderdagverblijf op de Mercedes-locatie. Ook bij Vondel en De Zwaan kunnen voorzieningen komen.

2. Voorzieningen blijven per voorkeur allemaal op de ROC-locatie. De gemeente zal op eigen grond de voorzieningen proberen te huisvesten. Het (tijdelijk) elders huisvesten van sommige voorzieningen is dan een belangrijk aandachtspunt.

## 1. Context van het participatieproces

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

Beide deelprojecten zitten in de definitiefase. Dit participatieplan is dus ook voornamelijk gericht op de definitiefase, maar geeft soms al een doorkijk naar de ontwerpfase.

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

Voor de participatie zijn twee kaders leidend:

Gebiedsvisie Vondelkwartier RV 20.0112 Het doel van de Gebiedsvisie Vondelkwartier is om aan te geven wat er in de toekomst mogelijk is en wat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op deze locaties zijn. De gebiedsvisie geeft aan waar welke functies en bouwmassa's wenselijk zijn en waar niet. De gebiedsvisie is in 2020 vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee het kader voor de op te stellen bestemmingsplannen. Gebiedsvisie Vondelkwartier is daarmee het leidende document voor de ontwikkeling van ROC, Mercedes en IJshal locatie en de participatie daarvan.

Ontwikkelperspectief De Mors RV 20.0110: Het Ontwikkelperspectief De Mors beschrijft de langetermijnvisie voor de wijk richting 2040 en de daarmee samenhangende ambities en doelen. Het Ontwikkelperspectief is een visiedocument maar vooral ook een instrument om uitvoering aan deze visie te geven. Het dient als vliegwiel om projecten op te starten. Het beschrijft op hoofdlijnen waar ontwikkelingen rekening mee moeten houden en hoe ontwikkelingen bijdragen aan de visie van De Mors. De Gebiedsvisie Vondelkwartier is een vertaling van dit Ontwikkelperspectief specifiek gericht op het Vondelkwartier.

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

In 2020 zijn Ontwikkelperspectief De Mors en Gebiedsvisie Vondelkwartier in dezelfde raadsvergadering vastgesteld.

- ***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?***

Binnen de ontwikkelkaders van de Gebiedsvisie Vondelkwartier zijn verschillende uitwerkingen mogelijk. Het zijn deze uitwerkingen waarover geparticipeerd kan worden. In deze fase van het project is de uitwerking van de ROC-locatie een haalbaarheidsonderzoek inclusief programmatische stedenbouwkundige studie. Als Westelijke Investment besluit de Mercedes-IJshallocatie te ontwikkelen zullen zij deze locatie uitwerken in een programmatisch schetsontwerp van gebouw en buitenruimte waarover geparticipeerd kan worden.

De onderwerpen die tijdens participatie aan bod komen zijn:

- Voorzieningen
- Openbare ruimte
- Uitstraling
- Bouwactiviteiten
- Verkeersafhandeling
- Parkeren
- Bouwblok (indeling, volume, hoogte)
- Woonprogramma
- Duurzaamheid

*Zie hoofdstuk 3 voor het niveau van participatie per onderwerp.*

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

Het is gebruikelijk dat in deze fase iteratief te werk wordt gegaan en verschillende scenario's en varianten worden onderzocht. Scenario's zijn verschillende uitgangspunten die invloed hebben op de deelprojecten zoals het wel of niet kunnen huisvesten van een van de huidige voorzieningen op de Mercedeslocatie of Vondel en De Zwaan. Varianten zijn verschillende ruimtelijke ontwerpen van de deelgebieden.

## 2. Doel en intentie

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

Door omwonenden en belanghebbenden te betrekken kunnen zorgen, wensen en kansen worden geuit en indien mogelijk worden meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp. Als het participatieproces goed verloopt kan kennis van bewoners ook worden benut om zo tot nieuwe inzichten te komen en te gebruiken om het plan verder aan te scherpen.

Het planvormings- en ontwerpproces is een iteratief proces waarin vele belangen en variabelen worden afgewogen. Dit proces wordt vastgelegd in een participatierapportage zodat bestuurlijke afwegingen door het college en/of gemeenteraad altijd plaatsvinden met inachtneming van de participatie opbrengst. Het resultaat is besluitvorming die zo goed mogelijk de visie van de gemeente, de belangen van onder andere omwonenden en voorzieningen en de juridische, planologische, bouwkundige en financiële haalbaarheid integreert.

## 3. Niveau van de participatie

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

Het project heeft drie participatieniveaus die gehanteerd worden, namelijk raadplegen, adviseren en coproduceren. Het doel is dat de bewoners en belanghebbenden op een aantal geselecteerde thema's al in een vroeg stadium mee kunnen denken over het plan/ontwerp.

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

Per deelonderwerp past een bepaald niveau van participatie. Ditzelfde geldt voor de verschillende stakeholders. Hieronder zijn de stakeholders per onderwerp en niveau van participatie ingedeeld. Zie hoofdstuk 4 voor de uiteenzetting van de stakeholders.

WI en RAV zijn belanghebbenden met een bijzondere positie. In sommige gevallen worden deze apart benoemd omdat ze een specifiek belang behartigen. Als ze niet specifiek benoemd worden vallen ze onder de belanghebbenden 'bedrijven'.

Per thema wordt uitgelegd op welk niveau omwonenden en belanghebbenden kunnen participeren:

#### *Voorzieningen*

Het thema voorzieningen vindt plaats op het niveau coproductie met de huidige huurders van de ROC-locatie (alle organisaties die samen het gezondheidscentrum vormen, BLOS, ROC en de afdeling Sport van de gemeente Leiden), Westelijke Investment, en de omwonenden. Met de RAV, omliggende bedrijven en overige belanghebbenden participeren we op het niveau raadplegen.

Het is de ambitie van de gemeente, de huidige huurders en de buurt om de voorzieningen in het gebied gehuisvest te houden. De buurt heeft ook specifiek aangegeven dat ze graag alle huidige voorzieningen in het gebied willen behouden. Wettelijk gezien, heeft de gemeente alleen de verplichting huisvesting voor de gymzalen/sportzaal te organiseren, maar vanwege het maatschappelijk belang, de zorgplicht als verhuurder en het risico dat de voorzieningen geen huisvesting kunnen vinden kiest de gemeente ervoor om vanaf start haalbaarheidsonderzoek met de voorzieningen samen te werken. Anderzijds heeft de gemeente ook input van deze partijen nodig om de onderzoeken naar ontwerpvarianten goed te kunnen uitvoeren. De gemeente werkt in coproductie op drie vlakken met de huidige huurders:

- Het opstellen van een programma van eisen.
- Zoeken van tijdelijke huisvesting, indien nodig.
- Ruimte reserveren voor voorzieningen in de nieuwbouwontwikkeling en afspraken hierover te borgen door middel van planologische instrumenten zoals anterieure overeenkomsten, omgevingsplannen of aanbestedingen.

NB: Over de precieze samenwerking worden nog nadere afspraken gemaakt tussen partijen. De gemeente dient namelijk rekening te houden met het gelijkheidsbeginsel (Didam Arrest) en zal de gemeentelijke ondersteuning goed moeten motiveren. Het is daarom niet altijd mogelijk om als gemeente ruimte specifiek toe te wijzen aan een organisatie, enkel aan een type voorziening.

Voorzieningen kunnen mogelijk naar de ontwikkeling van WI verhuizen. Daarom is WI ook genoemd om in coproductie over de huisvesting van voorzieningen te spreken.

De buurt is en wordt ook betrokken bij het huisvesten van de voorzieningen. De buurt wordt gevraagd mee te denken over het belang van deze voorzieningen voor de buurt, welke voorzieningen wenselijk zijn of niet en hoe de voorzieningen in de toekomstige situatie eruit kunnen zien. De wijkvereniging is al op deze wijze betrokken bij de werkgroep 'nieuwbouw Centrum voor gezondheid Vondelkwartier' waar in coproductie een visie voor het

toekomstige gezondheidscentrum is gemaakt. Het is mogelijk dit ook voor de overige voorzieningen te doen. De voorzieningen nemen hierin zelf het voortouw en bepalen op welk niveau geparticipeerd kan worden over hun programma van eisen.

#### *Openbare ruimte*

Het thema openbare ruimte wordt met omwonenden, huidige huurders en de RAV uitgevoerd op het niveau coproductie. De openbare ruimte van het plangebied gaat heringericht worden. Met name openbare ruimte tussen het spoor en de bouwblokken kan in samenspraak met de buurt worden ontworpen. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de ambulancedienst. De wijkvereniging heeft aangegeven dat veel kennis in de wijk aanwezig is, dat hier veel enthousiasme voor is en dat deze goed kan worden benut. De wijkvereniging en gemeente zorgen voor een goede vertegenwoordiging van de buurt.

De voorzieningen worden ook gevraagd mee te denken over hoe hun buitenruimte aansluit op de openbare ruimte. Voor het kinderdagverblijf geldt een verplichte buitenruimte en ook de ROC en gezondheidscentrum wensen een eigen buitenruimte. Daarnaast wordt ook gekeken naar hoe de buitenruimte rekening houdt met de woningen en de andere voorzieningen en het één logisch geheel vormt.

#### *Uitstraling*

Het thema uitstraling wordt uitgevoerd op het niveau raadplegen. De uitstraling van het gebouw wordt mede bepaald door de ontwikkelaar en afdeling stedenbouw van de gemeente. De bewoners en belanghebbenden kunnen hun ideeën en wensen doorgeven aan de ontwikkelaar om de nieuwbouw een passende uitstraling te geven.

#### *Bouwactiviteiten*

Het thema bouwactiviteiten wordt met de RAV en WI uitgevoerd op coproduceren en met de rest op het niveau raadplegen. In het gebied Vondelkwartier vinden veel ontwikkelingen plaats zoals de herinrichting Leidse Ring Noord, herinrichting Vondellaan, herontwikkeling Vondelkwartier en verbouwing E.L.S. De bewoners en bedrijven zullen hier de komende jaren hinder van ervaren. Om te zorgen dat deze hinder zo beperkt mogelijk blijft, kunnen de bewoners en bedrijven hun wensen en zorgen uiten op de uitvoeringsplannen van de Mercedes-IJshallocatie en de ROC-locatie. Dit zal pas in latere fasen van het bouwproces echt gaan spelen, maar het is goed deze informatie al in een vroegtijdig stadium op te halen.

De Ambulancedienst heeft een prominente positie in het plangebied en een levensreddende functie die zo min mogelijk last mag ervaren van de bouwactiviteiten. Dit geldt voor uitrukkende ambulances, maar misschien spelen zaken als geluidsoverlast ook een rol. De Ambulancedienst zal hierbij coproduceren.

Met de huidige voorzieningen op de ROC-locatie zal moeten worden uitgezocht op welke wijze sloop-nieuwbouw of renovatie mogelijk is. Hiervoor zal een verhuiscarrousel moeten worden opgezet. Het is een coproductie om dit op de juiste manier te faseren. De voorzieningen hebben hierin namelijk ook een grote eigen verantwoordelijkheid.

### *Verkeersafhandeling*

Het thema verkeersafhandeling wordt uitgevoerd op het niveau adviseren met de omwonenden. Gemeente en ontwikkelaar benaderen belanghebbenden om mee te denken over de verkeersafhandeling van de fietser, voetganger en automobilist. Voor de wijkvereniging is het belangrijk dat belanghebbenden vooraf kunnen adviseren zodat het tijdig in onderzoeken kan worden meegenomen.

Samen met WI zal de buitenruimte inclusief verkeer één logisch geheel moeten vormen. In coproductie met WI zullen de ontwerpen worden gemaakt.

Ook binnen dit thema is de prominente positie van de Ambulancedienst van groot belang. De Ambulancedienst zal te allen tijde veilig moeten uitrukken en verkeersafhandeling mag geen hinder vormen. Op dit thema zal de Ambulancedienst een belangrijke stem hebben en coproduceren. Dit geldt voor verkeersafhandeling tijdens en na de bouw.

### *Parkeren*

Het thema parkeren wordt uitgevoerd op het niveau adviseren met de voorzieningen en omwonenden. De ontwikkelaar moet rekening houden met het parkeerbeleid van de gemeente. De bewoners en belanghebbenden kunnen in gesprek met de ontwikkelaar en de gemeente over hoe de parkeeropgave het beste gerealiseerd kan worden. Vanuit de participatie bij Vondel en De Zwaan blijkt dat dit een belangrijk thema is waarbij de buurt zorgen heeft. Daarom gaan we in een vroeg stadium met de buurt in gesprek over dit thema.

### *Bouwblok (indeling, volume en hoogte)*

Het thema bouwblok wordt uitgevoerd op het niveau raadplegen en met omwonende op het niveau adviseren. In de Gebiedsvisie zijn kaders meegegeven over de maximale hoogte en bouwvolume. In samenspraak met omwonenden en andere belanghebbenden wordt gezien hoe, met inachtneming van eerder vastgesteld gemeentelijk beleid, binnen deze kaders tot een zo optimaal mogelijke ontwikkeling gekomen kan worden. Het opzoeken van de grenzen van de kaders, bijvoorbeeld op het gebied van hoogte, is daarbij geen doel op zich. Het is belangrijk de ideeën, wensen en zorgen van de bewoners en belanghebbenden op te halen en te onderzoeken of en hoe dit in de plannen verwerkt kan worden. Ook als dit niet kan moet dit onderbouwd worden.

De voorzieningen leveren een programma van eisen aan en dienen te worden afgestemd met invulling van de bouwblokken. De gemeente zal in coproductie ervoor moeten zorgen dat de voorzieningen passen in de beoogde (steden)bouwkundige opzet en kostendekkend zijn.

### *Woonprogramma*

Het thema programma wordt uitgevoerd op het niveau raadplegen. De projecten moeten voldoen aan het woonprogramma 35% sociaal, 35% middeldure huurwoningen en 30% vrije sector woningen. Bewoners en belanghebbenden kunnen mening geven op de hoeveelheid en verdeling van de woningen uit het schetsontwerp. De voorzieningen worden

geraadpleegd over hoe het woonprogramma en de voorzieningen zo goed mogelijk bij elkaar in een ontwikkeling terecht kunnen komen.

### *Duurzaamheid*

Het thema duurzaamheid wordt uitgevoerd op het niveau raadplegen. Het thema duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in de herontwikkeling van nieuwbouw. Bewoners en belanghebbenden worden geraadpleegd over thema's zoals klimaatadaptatie, natuurinclusief, circulair en energieneutraal. Het zal hierbij met name gaan over oplossingen die zichtbaar/merkbaar zijn voor omwonenden en belanghebbenden.

Graag ziet de wijkvereniging dat de energievoorziening geen blokkades opwerpt voor omwonenden om over te schakelen op alternatieve energievoorziening.

\ Niveau Onderwerp\	Informereren	Raadplegen	Adviseren	Coproduceren
Voorzieningen		- RAV - Bedrijven - Overige		- Omwonenden - Huidige huurders - WI
Openbare Ruimte		- Bedrijven - Overige		- Omwonenden - RAV - Huidige huurders - Toekomstige bewoners
Uitstraling		- Omwonenden - Huidige huurders - Bedrijven - Overige		
Bouwactiviteiten		- Omwonenden - Bedrijven - Overige		- RAV - WI - Huidige huurders
Verkeersafhandeling		- Huidige huurders - Bedrijven - Overige	- Omwonenden	- RAV - WI
Parkeren		- Bedrijven - Overige	- Omwonenden - Huidige huurders	
Bouwblok		- Bedrijven - Overige	- Omwonenden	- Huidige huurders
Woonprogramma		- Omwonenden - Huidige huurders - Bedrijven - Overige		
Duurzaamheid		- Omwonenden - Huidige huurders - Bedrijven - Overige		

De wijkvereniging heeft aangegeven dat het van belang is om tijdens het participeren zoveel mogelijk input vooraf op te halen zodat het tijdig meegenomen kan worden in onderzoeken, ontwerpen of simulaties. Bij raadplegen en adviseren zal goed afgestemd moeten worden

wanneer de belanghebbenden betrokken worden. We kunnen vooraf met belanghebbenden in een gesprek aangeven hoe de input wordt meegenomen en achteraf de resultaten terugkoppelen.

## 4. Omgevingsanalyse

- **Welke netwerken zijn er?**

- Stakeholderoverleg gebiedsontwikkeling Vondelkwartier. Dit is een overleg met alle ondernemers in en om het plangebied, waarvoor ook de wijkvereniging Lage Mors en SOS Mors zijn uitgenodigd. Het overleg was eens per kwartaal, maar gaat alleen door als er nieuws te bespreken is.
- Integraal GebiedsTeam Overleg: voorgezeten door de wijkregisseur om de (met name sociale) ontwikkelingen in de wijk te bespreken, met onder meer vertegenwoordigers van de scholen, politie, het COA, de woningcorporaties, en diverse maatschappelijke en gezondheidszorg organisaties.
- Werkgroep 'nieuw Centrum voor Gezondheid Vondelkwartier'

- **Wie zijn de key-players? En wie de overige belanghebbenden?**

**Besluitvormers:**

Grondeigenaar en of erfpachter

- Gemeente Leiden
- Westelijke Investment
- RAV

Gemeente Leiden geeft in het proces rond de ontwikkeling meerdere rollen. Die worden door verschillende afdelingen ingevuld, waardoor het proces niet heel anders zal zijn dan gebruikelijk:

- Als grondeigenaar van de ROC-locatie is de gemeente ook verhuurder richting de hier gevestigde voorzieningen. Deze rol wordt vertegenwoordigd door het Grond- en Vastgoed bedrijf.
- Gemeente zal, zeker in de beginfasen van het project optreden als ontwikkelaar van de locatie. Daarnaast heeft de gemeente de gebruikelijke rol om de ontwikkelaar bij initiatief derde te faciliteren. Beide rollen worden opgepakt door een gemeentelijk projectteam, aangestuurd door een projectmanager vanuit het Projectbureau.
- Tenslotte heeft gemeente een rol als plantoetsers (publiekrechtelijk) die wordt ingevuld door team Vergunningen.



- **Welke belangen zijn er en wie zijn daarbij betrokken? Of andersom: Wie zijn er actief en wat zijn hun belangen?**
  - Gemeente Leiden: ontwikkeling die bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen en een positieve impact heeft op de stad. Als grondeigenaar ook minimaal kostenneutraal de ROC-locatie tot ontwikkeling brengen.
  - Westelijke Investment: rendabele ontwikkeling Mercedes/IJshallocatie.
  - RAV: continuïteit van de ambulancedienst.
  - Huidige huurders: continuïteit en gehuisvest blijven in het Vondelkwartier. Voor ROC geldt gehuisvest zijn dicht bij een OV-knooppunt.
  - Omwonenden: hun belang is dat de gebiedsontwikkeling een positieve bijdrage levert aan hun leefomgeving. Ze willen betrokken worden bij de planvorming en hun zorgen, wensen, kansen en ideeën kunnen uiten.
  - FSD: afstemming tussen ontwikkelingen zodat ze elkaar versterken.
  - E.L.S, Morskring en Pacelli: gebruik gymzalen voor bewegingsonderwijs

## 5. In gesprek

- **Hoe kunnen belanghebbenden inbreng leveren?**

Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we graag naar de lessen die we kunnen leren vanuit de participatie rond Vondel en De Zwaan, die zijn samengevat in het participatierapport van dat deelproject:

  - Bewoners hebben bij omliggende projecten vaak het gevoel te laat betrokken te worden. Zorg dat alle belanghebbenden tijdig geïnformeerd en gehoord zijn. Met andere woorden, inventariseer goed vooraf waar hun belang en zorgen liggen en hoe zij hiernaar wens en redelijkheid in kunnen meedenken.
  - Bij de bewonersbijeenkomsten waren niet alle belangengroepen aanwezig, zoals woningzoekenden. Deze belangengroepen zijn doorgaans niet aanwezig bij dit soort bijeenkomsten. Het kan waardevol zijn om deze groepen wel specifiek uit te nodigen in bijv. focusgroepen.
  - Als de kaders waarbinnen geparticipeerd kan worden niet duidelijk zijn, kan participatie al gauw over niet bespreekbare onderwerpen gaan. Stem goed de ruimte van participatie af met de belanghebbenden.
  - Bewoners begrijpen of zijn het niet eens met gemaakte keuzes. Het gebeurt soms dat de gemeente een keuze maakt die niet aansluit bij de wens van (sommige) bewoners. De gemeente heeft de taak een belangenafweging te maken. Bijv. de noodzaak van extra woningen vs. meer drukte in de wijk. Wees duidelijk en geef inzicht in de belangenafweging die de gemeente moet maken. Zo hopen we meer begrip op te brengen voor bepaalde 'lastige' keuzes.

Belanghebbenden kunnen op de volgende wijze inbreng leveren:

1. 1op1 gesprekken: inventariseren waar de belangen, wensen en zorgen liggen bij de verschillende belanghebbenden zoals de voorzieningen en de vertegenwoordigers uit de wijk. Deze gesprekken helpen ook het participatieplan verder vorm te geven.
2. Organiseren focusgroepen: in plaats van bewonersbijeenkomsten organiseren we focusgroepen waarin alle doelgroepen aanwezig zijn. Omwonenden, betrokken bedrijven en organisaties, Leidse woningzoekenden, jongeren, studenten, expats en mensen met

een migratieachtergrond. Tijdens deze focusgroepen wordt het plan/ontwerp besproken en wordt de groep op thema's geraadpleegd, om advies gevraagd of kunnen ze co-creëren.

3. Stakeholderoverleggen: de huidige Stakeholderoverleggen blijven bestaan om iedereen periodiek op de hoogte te kunnen stellen.
4. Huisvestingsbehoefte voorzieningen: er zullen ook specifiek overleggen worden georganiseerd over de huisvestingsbehoefte van de voorzieningen. Hier worden zaken als een programma van eisen, verhuiscarrousel, (steden)bouwkundige plannen van de beschikbare ruimte en ontwikkelstrategie besproken.
5. Duidelijke verslaglegging: de participatie is transparant en alles wat besproken is, is terug te vinden op doemee.nl. Doemee is ook een medium waarop belanghebbenden digitaal inbreng kunnen leveren. Het Doemee platform wordt ingericht nadat het participatieplan is vastgesteld door de raad.

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

	<b>Periode</b>	<b>Wie</b>	<b>Frequentie</b>
1op1 voorzieningen	Wanneer gewenst	Kinderdagverblijf Gezondheidscentrum ROC Afdeling sport en onderwijs RAV	Zo vaak als nodig
1op1 bewonersgroepen	Wanneer gewenst	Wijkvereniging Lage Mors Actiecomité SOSMors	Zo vaak als nodig
Focusgroepen	n.t.b.	Omwonenden, betrokken bedrijven en organisaties, Leidse woningzoekenden, jongeren, studenten, expats en mensen met een migratieachtergrond	n.t.b.
Bewonersavond	Wanneer gewenst	Primair voor omwonenden. Alle andere belanghebbenden kunnen ook aanwezig zijn.	In ieder geval iedere nieuwe fase van het project
Stakeholderoverleggen	Lopen al. Blijft tot eind gebiedsontwikkeling	RAV Hecht Gezondheidscentrum Kinderdagverblijf Mercedes dealer ROC Mondriaan Teekens Karstens Heerema LUMC Naturalis Eerste Leidse School Citystone/ exploitant pesthuis Spuigroep Westelijke Investment FSD Wijkvereniging Lage Mors Actiecomité SOS Mors.	1x per half jaar en indien bij nieuwe ontwikkelingen.

Huisvestingsbehoefte voorzieningen	Gedurende de definitie en ontwerpfase	Kinderdagverblijf Gezondheidscentrum ROC Afdeling sport en onderwijs	Op afspraak
Verslaglegging Doemee	n.t.b.	Openbaar	n.v.t.

### **Wensen- en eisenpakket**

De participatie begint met het inventariseren van de wensen, eisen, zorgen en kansen van de directe belanghebbenden, wat wordt vertaald in een wensen- en eisenpakket. Dit wordt besproken tijdens 1op1 gesprekken met de voorzieningen en wijkvereniging. De voorzieningen hebben eisen en wensen ten aanzien van hun huisvesting. Denk bijvoorbeeld aan de eis voor een verplichte buitenruimte voor een kinderdagverblijf, of de wens om een buurtkamer te combineren met het gezondheidscentrum. De bewoners hebben wensen wat betreft de leefbaarheid van de wijk. Via deze route kan de buurt tijdens het haalbaarheidsonderzoek de wensen, zorgen en kansen van omwonenden meegeven. Dit is een atypisch product wat in samenspraak met de wijkvereniging vorm kan krijgen. Met name het vraagstuk hoe de hele buurt hier onderdeel van kan zijn is ingewikkeld en moet nog samen met de wijkvereniging worden uitgezocht.

Het wensen- en eisenpakket is nodig voor het haalbaarheidsonderzoek dat de gemeente opstelt. Hierin onderzoekt de gemeente verschillende mogelijkheden om de ROC-locatie tot ontwikkeling te brengen. Het wensen- en eisenpakket van de verschillende belanghebbenden geeft richting en helpt in het vinden van juiste oplossingen.

### **Participatie over het haalbaarheidsonderzoek**

De eerste stap die wordt gezet in het project is het onderzoeken van de haalbaarheid van verschillende stedenbouwkundige varianten binnen een aantal scenario's. Hier is reeds mee gestart. De uitkomst van het onderzoek zijn de eisen- en wensenpakketten van de belanghebbenden en één of meerdere haalbare varianten (voorkeursvarianten) die op basis van onder andere deze pakketten zijn onderzocht.

Wijkvereniging Lage Mors en Actiecomité SOS Mors hebben tijdens een 1op1 gesprek een suggestie gedaan voor de participatie tijdens het haalbaarheidsonderzoek. Het voorstel is om gezamenlijk op te trekken en een plenaire sessie te houden waarbij de gemeente, de voorzieningen en de buurt hun wensen en eisen presenteren aan alle belanghebbenden. Zo schetsen we voor iedereen de kaders, wensen, zorgen en kansen waarmee we te maken hebben. Hierna zal de gemeente presenteren hoe, op basis van de eisen- en wensenpakketten, het Vondelkwartier verder ontwikkeld kan worden. Vervolgens kunnen de (aanwezige) belanghebbenden aanvullende input leveren. Gemeente, voorzieningen en de wijkvereniging zullen hier gezamenlijk een werkvorm voor bedenken.

De planning hiervoor is naar verwachting als volgt:

1. Sept 2025: Gemeente, voorzieningen en wijkvereniging organiseren gezamenlijk de participatie haalbaarheidsonderzoek, inclusief bovenstaande werkvorm.
2. Okt 2025: participatie haalbaarheidsonderzoek: 1) presenteren van de eisen- en wensenpakketten en daaruit volgende haalbare varianten, 2) werkvorm met belanghebbenden.
3. Okt 2025: verwerken input en keuzes communiceren met de buurt

4. Q3 2025 – Q4 2026: uitwerken plan met belanghebbenden
5. Q1 2027: GREX vaststellen en naar de raad

De planning is indicatief en kan wijzigen.

In het haalbaarheidsonderzoek kunnen ook één of meerdere scenario's met varianten voorkomen die niet haalbaar zijn geacht. Deze varianten worden niet verder behandeld.

Over de vervolgstappen in het project is nog geen specifieke planning te benoemen. Het haalbaarheidsonderzoek en het collegevoorstel moet uitwijzen hoe de rest van het proces er uit zal gaan zien.

## 6. Communicatie over de participatie

- **Hoe worden belanghebbenden op de hoogte gebracht van het participatietraject? Welke middelen zet je daar voor in?**

Communicatie moet nog worden bepaald maar de volgende mogelijkheden zijn benoemd:

- Publicatie van het participatieplan in gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)
- Artikel in de Stadskrant
- Bewonersbrief
- Stakeholdersmail
- Oproep in digitale nieuwsbrief van gemeente Leiden: Stadsnieuws met label LBSP
- Focusgroepen (i.p.v. informatieavonden)
- Nieuwsbrief wijkvereniging
- Maillijst wijkvereniging
- Stakeholderoverleggen
- Participatieplatform DoeMee. Hierop is informatie te vinden over de verschillende fasen van het project. Ook kan er gestemd worden op het ontwerp/de impressie van de bouwblokken. Hier kan men ook het participatieplan downloaden. De website [doemee.leiden.nl](http://doemee.leiden.nl) is ook gebruikt bij de participatie van Pesthuislaan 8. Veel van dezelfde bewoners en belanghebbenden zijn betrokken bij beide projecten en zijn dus bekend met deze tool. Ook wordt dit tot dusver positief ervaren. De inzet van deze tool ten behoeve van informatieverstrekking en terugkoppeling kan voor de ROC en Mercedes-IJshal locatie ook geschikt zijn. Enquête resultaten zullen gedeeld worden met de betrokkenen zowel cijfermatig als met een toelichting. De bijlage van de enquête bevat de ruwe enquête resultaten zodat deze getoetst kunnen worden.
- Mogelijk kan een maquette worden ingezet als communicatiemiddel.

- **Hoe worden zij op de hoogte gehouden tijdens en na het participatietraject? Welke middelen zet je daar voor in?**

N.t.b.

- **Wat is de communicatieplanning?**

N.t.b. In ieder geval Bij elke volgende fase in het project zal een participatiemoment plaatsvinden.

## 7. Terugkoppeling van de resultaten

- **Op welke manier wordt de participatierapportage teruggekoppeld?**

Bij alle officiële participatiemomenten, in ieder geval bij elke volgende fase van het project, zal verslaglegging plaatsvinden waarin ook de gemaakte afspraken staan en de onbeantwoorde vragen en actiepunten. Verslaglegging wordt gedeeld met de genodigden.

Voorafgaand aan de besluitvorming van de raad wordt de participatie samengevat in een participatierapportage die vooraf in concept wordt gedeeld met belanghebbenden.

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

N.t.b.

## 8. Contactgegevens

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

N.t.b.

## 9. Afspraken participatieproces

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

Voor de ROC-locatie ligt in de planvormingsfase alle verantwoordelijkheid bij de gemeente Leiden.

De Mercedes-IJshallocatie is een initiatief derde waarbij de ontwikkelaar Westelijke Investment in eerste instantie verantwoordelijk is voor de participatie. Omdat deze ontwikkeling onderdeel is van een grotere gebiedsontwikkeling, neemt de gemeente het voortouw en schrijft middels dit document de wijze van participatie voor. Gemeente Leiden is verantwoordelijk voor het organiseren van de participatie, communicatie en terugkoppeling. Westelijke Investment is verantwoordelijk voor het aanleveren van benodigde ontwerpschetsen, tekeningen, impressies en ander noodzakelijke informatie en beeldmateriaal.

Bij elke vorm van samenkomen zal een verslag gemaakt worden van het gesprek dat heeft plaatsgevonden tijdens overleg.

## 10. Evaluatie

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

Doemee.nl kunnen we hiervoor inzetten. Dit kan een enquête zijn maar kan ook in andere vorm. Dit doen we met betrokken partijen.