

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Leiden

Postbus 9100

2300 PC Leiden

per fysieke post en per e-mail

Leiden, 31 maart 2025

Betreft: Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030

Zaaknummer: Z/25/3799652

Geacht college,

Namens de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst breng ik hierbij een zienswijze naar voren over het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Leiden 2025-2030 d.d. januari 2025. Vanuit onze wijk de Bockhorst volgen wij al geruime tijd met toenemende zorg de pogingen van ons stadsbestuur om voor voldoende woningen te zorgen. De wijze waarop dit lijkt te gaan gebeuren, raakt rechtstreeks aan de leefbaarheid van onze wijk.

Leiden is een dichtbevolkte stad met een klein grondgebied, maar ook met een grote aantrekkingskracht op studenten en kenniswerkers. Bovendien wil de stad traditiegetrouw voldoen aan de vraag naar opvang van vluchtelingen, wat extra druk legt op de woningvraag.

Aantallen woningen

De ambitieuze kwantitatieve doelstelling van het gerealiseerde en nog te realiseren huisvestingsprogramma zorgt ervoor dat uit meerdere oogpunten bezien de leefbaarheid van de stad en in het bijzonder de Bockhorst onder druk komt te staan. Rondom onze wijk zijn verschillende ambitieuze (woning)bouwprojecten in verschillende stadia van voorbereiding, zoals Plesmanlaan 100, Verbeekstraat, Westerpoot, het Werninkterrein, de Motorhuis-locatie en diverse woningbouwprojecten op het Bio Science Park die een aanzienlijke druk gaan leggen op de al bestaande voorzieningen.

Capaciteit infrastructuur

De capaciteit van de infrastructuur t.b.v. verkeer en nutsvoorzieningen is ooit bepaald op basis van de bestaande bebouwing met slechts een beperkte overmaat. Met het 'inbreiden' van duizenden woningen die op de huidige infrastructuur moeten worden aangesloten, zullen we snel tegen de beperkingen aanlopen.

Voor de afwikkeling van het verkeer rond onze wijk zijn nu al steeds meer kunstgrepen nodig. Als gevolg van de maatregelen t.b.v. de Autoluwe Binnenstad én het vervallen van een deel van de aansluiting op de A44 wordt al gewerkt aan plannen voor veel stoplichten op de Dr. Lelylaan en de zogenoemde 'divergerende diamantaansluiting' op de DNA-tunnel in de Plesmanlaan. De twee rotondes op de Haagsche Schouwweg zorgen nu al dagelijks voor files en aanrijdingen.

Daarnaast is ook nog de vraag of de nutsvoorzieningen en dan met name het elektriciteitsnet de stijgende vraag wel aankan, zeker als iedereen van het gas af moet of juist extra zonnepanelen gaat plaatsen.

Groen en spelen

In het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2025-2030 lezen we *'Bij nieuwe bouwprojecten streven we naar een optimale integratie van nieuwe woongebieden in de bestaande stadsstructuur, met aandacht voor een hoge kwaliteit en groenvoorziening in de woonomgeving'*. Wat die 'aandacht' concreet inhoudt, wordt niet gekwantificeerd en blijft dus ongewis.

Het inbreiden van woningen zal onvermijdelijk grote druk leggen op de bestaande groenvoorziening in de wijken. Waar nu de gangbare praktijk is dat openbaar groen wordt gerealiseerd ten koste van parkeerplaatsen. Dit is een keuze die niet zonder meer positief wordt beoordeeld door de bewoners.

Groenvoorziening komt in uw programma hoofdzakelijk aan bod in de vorm van de Tweede Groene Ring om *'het waardevolle landschap rond de stad zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing'*. Het is ons niet duidelijk hoe de waarde van dit landschap is afgewogen tegen de leefbaarheid van de steeds zwaarder belaste stadswijken. Landschap is trouwens alleen nog te vinden in andere gemeenten, want het Leidse grondgebied is al volledig versteend.

Speelvoorzieningen bij de nieuw te realiseren woningen worden nergens genoemd. Die moeten kennelijk worden gevonden in de bestaande faciliteiten.

Parkeren

Nergens in het hele Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2025-2030 vinden we iets over parkeren. Kennelijk is de strijd gestreden en heeft geen enkele (nieuwe) bewoner behoefte aan een parkeerplek. De Parkeervisie van de gemeente bestaat in de praktijk uit het weigeren van parkeervergunningen aan degenen die (opnieuw) een woning betrekken. Nergens wordt in het programma voorzien in mogelijkheden als parkeren op eigen terrein of het realiseren van parkeergarages.

Woninggrootte

Het programma voorziet niet meer in grondgebonden woningen, hoewel dat toch altijd nog het meest populaire type woning voor gezinnen is en een bron van doorgaans goed onderhouden groen in de wijk. De toekomst is echter blijkbaar aan twee- en eventueel driekamerappartementen met een gemiddeld oppervlak van minimaal 50 m² en een minimum oppervlak (GBO) van 24 m².

De Woonvisie stelde eerder een ondergrens van 45 m² voor de woningoppervlakte. Naar de mening van de BBB is dat al aan de krappe kant, maar in de praktijk (lees: Plesmanlaan 100) werd deze norm zonder problemen onderschreden wanneer dit de projectontwikkelaar beter uitkwam. Uiteindelijk blijkt dít te bepalen wat mogelijk is en kan de gemeente alleen maar machteloos toezien en toegeven aan diens wensen. Wat nu dus gebeurt in het voorliggende programma.

Het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma 2025-2030 bevestigt in wezen wat al lang staande praktijk is: de ondergrens wordt bepaald door wat financieel haalbaar is. *Form follows finance*. In de notulen van de raadsinformatieavond van 29 augustus 2024 lezen we vooral zorgen over

de businesscase en de wenselijkheid van een financieel optimaal product. Een duidelijke visie op woonkwaliteit ontbreekt, in hoeverre houdt de gemeente hier sturing op?

Ouderen als bijzondere doelgroep

Veel bewoners van de Bockhorst, die hier sinds de oplevering rond 1980 wonen, zijn toe aan een kleinere, levensloopbestendige woning in of nabij de wijk. Daarbij stellen ze wel eisen aan het woonoppervlak: een driekamerwoning moet dan ook wel drie volwaardige kamers hebben, geen krappe hokjes. Voor huurders speelt daarnaast vooral de betaalbaarheid een rol: wie wil er voor (veel) meer geld (veel) kleiner wonen? Geschikte alternatieven ontbreken nu.

In het Volkshuisvestingsprogramma 2025-2030 gelden ouderen als een *bijzondere doelgroep*, op één lijn met daklozen, gehandicapten en ex-gedetineerden. Als voorbeeld van *'projecten waar corporaties of ontwikkelaars in samenwerking met zorgpartijen nieuwe woonconcepten ontwikkelen'* wordt de Lorentzhof genoemd, vooral bestemd voor bewoners van de Professorenwijk en Burgemeesterswijk. Zoiets zou zeker ook passen bij de Bockhorst en ongetwijfeld ook bij grotere delen van de Lage Mors.

De nabijheid van serviceflat Schouwenhove (als mogelijke zorgpartij) biedt de mogelijkheid om een soortgelijk project op te zetten aan de Verbeekstraat. De plannen voor dit gebied bevinden zich nu nog in een prematuur stadium. Daar zouden de huidige bewoners van aantrekkelijke, maar voor hen te grote woningen naartoe kunnen zonder ver van hun geliefde wijk te moeten verhuizen. Dit zou een concrete invulling zijn van het gemeentelijke streven naar doorstroming *'door bijvoorbeeld ouderen uit de wijk voorrang te geven bij nieuwbouw-projecten'*.

Slotopmerkingen

'Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid'. Dit impliceert niet uitsluitend een kwantitatieve doelstelling, maar tevens verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving.

Wij verzoeken uw college om in de verdere uitwerking van het *Volkshuisvestingsprogramma 2025-2030* niet uitsluitend de aantallen leidend te laten zijn, maar tevens een integrale afweging te maken waarin woonkwaliteit, infrastructuur en de leefbaarheid van bestaande wijken een volwaardige rol krijgen.

Met vriendelijke groet,

namens het Bestuur van de Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,



Amir Saab, secretaris Bewoners Belangenvereniging Bockhorst,
KvKnr. 40446732