

GEBIEDSVISIE BAANDERIJ
SEPTEMBER 2020



september 2020

Urhahn | stedenbouw & strategie
in opdracht van **Gemeente Leiderdorp**

Voorwoord

Voor u ligt de Gebiedsvisie Baanderij. De Gebiedsvisie Baanderij is het prachtige resultaat van een intensief en enthousiast participatie- en besluitvormingsproces dat wij vanaf september 2018 met inwoners, ondernemers, raad en andere belanghebbende zijn gestart. Ik wil iedereen die hieraan heeft bijgedragen hartelijk danken.



Deze visie is de basis en de start voor de verdere ontwikkeling van een uniek, aantrekkelijk, duurzaam en toekomstbestendig modern woon-, werkgebied aan de oever van de Zijl. Een gebied waar we als Leiderdorp trots op zullen zijn.

De Gebiedsvisie Baanderij is het belangrijke begin van een lange weg die we nog met elkaar moeten bewandelen. We hebben nu de koers uitgezet. Aan de hand van de uitvoeringsagenda gaan we vervolgens met elkaar het hoe, wie, wat, waar en wanneer concreetiseren en bepalen.

Het is essentieel dat we het proces dat we nu hebben ingezet in een gestaag tempo en met dezelfde inzet en met hetzelfde enthousiasme voortzetten. Als we blijven investeren en doorpakken, kunnen we de uitdagingen op het gebied van economie, woningbouw, mobiliteit en duurzaamheid, nu en in de toekomst, aan.

Ik geloof daarin. Met deze visie én met elkaar gaat dat lukken!

Willem Joosten
Wethouder



INHOUDSOPGAVE

- | | |
|--------------------------------|--------|
| 1. Inleiding | pg. 6 |
| 2. Baanderij nu | pg. 8 |
| 3. Ambities | pg. 14 |
| 4. Duurzaam raamwerk | pg. 20 |
| 5. Identiteit | pg. 34 |
| 6. Uitvoeringsstrategie | pg. 62 |



INLEIDING

Structuurvisie

Bedrijventerrein de Baanderij is in de ruimtelijke structuurvisie van de gemeente Leiderdorp (2015) aangewezen als een hoogdynamisch gebied. Hierbij staat het volgende toekomstbeeld voor ogen: de Baanderij is geherstructureerd naar een modern woon-werkgebied, waarbij de oever van de Zijl is getransformeerd naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Meervoudig gebruik staat voorop, de als vanouds functioneel gescheiden eenzijdig gebruikte gebouwencomplexen herbergen nu diverse aaneengeschakelde functies, monofunctionele woongebieden zijn vermengd met nieuwe (zorg)functies en kleinschalige werklocaties, wat ten goede komt aan de levendigheid en leefbaarheid.

Feitelijk is dit proces aan de randen al begonnen: zo is de voormalige ROC-locatie ontwikkeld tot woongebied en zijn er diverse initiatieven bekend die ook aansturen op transformatie.

Doel van de gebiedsvisie

Vanuit de structuurvisie is het wenselijk en noodzakelijk een gebiedsvisie voor de langere termijn te ontwikkelen; een stip aan de horizon. Het doel van deze visie is om scherpe ambities

te formuleren en uitgangspunten te stellen voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Regionale kaders en afspraken

In de Regionale Woonagenda 2017 is de woningbehoefte in kwantiteit en kwaliteit, voor de dertien gemeenten die samen Holland Rijnland vormen, vastgelegd: onder andere tenminste 25% sociale woningbouw per gemeente en de trends van toenamebehoefte aan middenklassewoningen teneinde de doorstroming te bevorderen. Voor de Baanderij is de gedachte dat tot 2030 ongeveer 450 woningen gerealiseerd kunnen worden. Voor na 2030 zijn nog geen aantallen benoemd.

Zes gemeenten en het bedrijfsleven in de Leidse regio hebben in 2018 afspraken gemaakt om in de toekomst voldoende ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen te garanderen. Deze afspraken zijn ondergebracht in het convenant 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071 gemeenten, 2018-2022'. Daarnaast is door de zes gemeenten, in samenwerking met het bedrijfsleven, een regionale bedrijventerreinenstrategie opgesteld. In deze concept-strategie is vastgelegd dat planologische ruimte die wordt getransformeerd naar woon-werklocaties, elders in de regio 071 wordt gecompenseerd. Compensatie gebeurt op basis van netto planologische ruimte. Concreet betekent dit voor de Baanderij dat er netto maximaal 7 hectare



bedrijventerrein, zoals aangeduid in het bestemmingsplan, elders in de regio dient te worden gecompenseerd. Deze afspraak illustreert ook de ambitie om hier een gemengd gebied te realiseren, waar bestaande (en nieuwe) werkfuncties deel uitmaken van een aantrekkelijk woon- en werkgebied.

Uitgangspuntennotitie Baanderij

Voorafgaand aan deze visie is de uitgangspuntennotitie Baanderij vastgesteld. Deze notitie heeft als kader gediend waarbinnen deze gebiedsvisie is opgesteld.

Participatie

Dit product is in overleg met stakeholders tot stand gekomen. Er zijn gebiedsbijeenkomsten georganiseerd waarin ondernemers, eigenaren, bewoners en anderen hebben meegedacht over de toekomst van de Baanderij. Ook zijn er verschillende overleggen gevoerd met initiatiefnemers om het draagvlak voor deze visie te vergroten.

Leeswijzer

Deze visie beschrijft allereerst de huidige opzet en het functioneren van de Baanderij (Hs.2). Hierbij wordt ingegaan op de huidige eigendomsstructuur en de belangrijkste opgaven die hier spelen. Op basis van deze kenschets worden vervolgens negen ambities toegelicht die zijn opgenomen in drie overkoepelende thema's (Hs.3). Deze ambities vormen de basis van het ruimtelijk raamwerk (Hs.4). De raamwerkkaart geeft een overzicht van alle ingrepen die er samen voor moeten zorgen dat de Baanderij een heldere en toegankelijke structuur krijgt. Vervolgens wordt een inhoudelijke beschrijving gegeven van de nieuwe identiteit van de Baanderij (Hs.5). Thema's als type woonmilieu, functiemix en doelgroepen komen hier aan de orde, evenals uitspraken over bouwhoogtes en parkeeroplossingen. In het laatste hoofdstuk (Hs.6) wordt tenslotte de uitvoeringsstrategie toegelicht.



DE BAANDERIJ NU

Huidig functioneren

De Baanderij heeft zich ontwikkeld tot een gevarieerd werkgebied. Je vindt hier onder andere bouwmarkten, autoshowrooms, een escaperoom, kantoren, opslagruimtes en een bedrijfsverzamelgebouw voor startende ondernemingen. Het netwerk van straten en openbare ruimtes heeft een functioneel karakter. Parkeerplaatsen en opslagterreinen bepalen het straatbeeld en brede straatprofielen maken het eenvoudig om hier snel en comfortabel te laden/lossen. Daarnaast is het gebied goed ontsloten via de Rietschans met de Engelendaal en de Oude Spoorbaan. Binnen tien minuten zit je op de A4 richting Den Haag of Amsterdam.

Het is op dit moment een redelijk goed functionerend bedrijventerrein. Verschillende bedrijven hebben zich hier gevestigd. De Baanderij heeft een belangrijke sociaaleconomische waarde. Zo staat de Baanderij regionaal in de top 4 voor wat betreft het aantal arbeidsplaatsen op een regulier bedrijventerrein (circa 1.500). De meeste panden zijn in goede conditie maar er is ook leegstand. Vanuit het huidige functioneren is er geen directe noodzaak om het gebied te transformeren. Deze noodzaak is in de structuurvisie met name ingegeven door de huidige uitstraling, de huidige woningbouwopgave, de strategische ligging in het stedelijke gebied en de kans om het gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Om de economische betekenis van de Baanderij in de toekomst te behouden, is het belangrijk om te streven naar een interessante en uitgebalanceerde functiemix.



De slotenstructuur vormt een mooi contrast met de grijze en verharde uitstraling van de Baanderij



LEDSEDEEF

RIETSCHAANS

ZUIDDIJK

DRADBAAN

TOUWBAAN

KABELBAAN

VLASBAAN

VEZELBAAN

TOUWBAAN

LEESBAAN

VAN DER MARCKSTRAAT

Eigendom

De eigendomssituatie in de Baanderij is versnipperd. Met name in het oostelijke deel vind je veel kleine kavels met veel verschillende eigenaren. In het westelijke deel aan de Zijk vind je omvangrijkere kavels die in handen zijn van één eigenaar, zoals de LOI-locatie en de strip PDV-functies aan de Zijkdijk. Door dit versnipperde eigendom is de ontwikkeldynamiek, en zijn daarmee de ontwikkelkansen, van het gebied sterk afhankelijk van de initiatieven van verschillende eigenaren. In de hoofdstukken 'Duurzaam Raamwerk' en 'Uitvoeringsstrategie' wordt verder toegelicht hoe hierop wordt ingespeeld.

Opgaven

Onlangs het feit dat dit bedrijventerrein economisch redelijk goed functioneert, kent het gebied verschillende (ruimtelijke) opgaven. Opgaven die voortkomen uit de ambitie om hier een hoogdynamisch kwalitatief interessant en goed functionerend woon- en werkgebied te realiseren. Enkele majeure opgaven zijn:

Wonen en werken

De woningbouwopgave is groot, en de centrale ligging in het stedelijke gebied biedt kansen om hier verschillende doelgroepen te huisvesten. Daarnaast geven zowel het convenant 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071 regio' als het huidige functioneren van het gebied een belangrijke aanleiding om na te denken over een interessante functiemix. Nieuwe (werk-) functies en voorzieningen moeten niet alleen passen binnen de juridische-planologische randvoorwaarden, maar ook bijdragen aan een aantrekkelijk, kwalitatief en dynamisch woon- werkgebied.



Het netwerk van sloten heeft de potentie om bij te dragen aan een aantrekkelijk woon- en werkgebied

Verkeersveiligheid

Bewoners van omliggende buurten hebben aangegeven last te hebben van sluipverkeer van en naar de Baanderij, wat onveilige situaties oplevert. Zij ervaren verschillende plekken als onveilig, waaronder het kruispunt Rietschans-Touwbaan en op de Van der Marckstraat.

Daarnaast hebben bewoners behoefte aan een veilige fietsroute door de Baanderij die de wijken in Leiderdorp met het centrum van Leiden verbindt. Ook ontbreekt een fijnmazig wandelnetwerk. Daarnaast dient het verkeersnetwerk ook zorg te dragen voor een functionele ontsluiting en inrichting voor het werk- en vrachtverkeer.



Functionele verkeersruimte bepaalt het straatbeeld

Verblijfskwaliteit ondermaats

De functionele inrichting van de openbare ruimte heeft een afstandelijk gebied opgeleverd met weinig verblijfskwaliteit. Het gebied heeft een verharde uitstraling en er is geen ruimtelijke of programmatische relatie met interessante landschappelijke structuren, zoals de Zijl of het fijnmazige netwerk van sloten. Er liggen kansen om deze structuren te activeren en nieuwe verblijfsplekken te realiseren die de werkgebieden en nieuwe woongebieden kunnen veraangemen en versterken.



Openbare ruimte zonder verblijfskwaliteit

Duurzame ontwikkeling

Anno 2020 vormt duurzaamheid een belangrijke pijler bij iedere gebiedsontwikkeling. Om een robuust woon- en werkgebied te realiseren vormt energieneutraal en circulair bouwen een belangrijk vertrekpunt. Daarnaast dient er aandacht te zijn voor een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte en een gezonde en fysieke leefomgeving. De Baanderij bestaat grotendeels uit een verhard oppervlak dat hittestress veroorzaakt en wateroverlast in de hand werkt. De versterking van het bestaande groen en water is belangrijk om klimaatbestendiger te worden. Ook de toekomstige bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan vergroening en wateropvang.



Het verharde oppervlak veroorzaakt hittestress en werkt wateroverlast in de hand

Belang van werkgelegenheid

De Baanderij transformeert geleidelijk naar een gemengd gebied. Wonen zal als functie worden toegevoegd. De Baanderij blijft echter belangrijk voor de werkgelegenheid in Leiderdorp. Hiervoor is een aantal doelen gesteld:

- De werkgelegenheid ten opzichte van de huidige situatie zoveel mogelijk behouden.
- Baanderij laten aansluiten op de speerpunt branches en dan vooral 'Ambachten en Maakindustrie' en 'Kenniss en Innovatie' kleiner dan 5000m²
- Er is geen ruimte voor het vestigen van grootschalige bedrijven.
- Bedrijven in recreatie, toerisme en cultuur zijn wenselijk mits ze per m² ook voldoende werkgelegenheid bieden.
- Type bedrijven die gevestigd zijn binnen Area 71 zijn en blijven welkom.
- Mogelijkheid tot PDV behouden maar het areaal volgens bestemmingsplan verkleinen.
- Nieuwe bedrijven/activiteiten, geschikt voor functiemenging, die qua aard en invloed op de omgeving passend zijn binnen een gemengd gebied met wonen en werken, zijn wenselijk.
- Er is geen ruimte voor solitaire kantoren op de Baanderij.



Bedrijvigheid aan de Touwbaan

AMBITIES



DIVERS



Funciemix; levendige en productieve woon- en werkgemeenschap



Inclusief; variatie in doelgroepen en woontypologieën



Stimuleren van interactie; openbare en uitnodigende plekken



EIGENZINNIG



Geschiedenis is zichtbaar en beleefbaar



Actieve en publieke kade aan de Zijl



Ruimte voor breed ondernemerschap



ROBUUST



Duurzame en klimaatadaptieve innovaties



Aantrekkelijk groenblauw netwerk met verblijfskwaliteit



Verbonden raamwerk; evenwicht tussen verkeersstromen



DIVERS

De Baanderij is een divers bedrijventerrein. In deze diversiteit schuilt veel kwaliteit, zeker als dit breder wordt getrokken dan alleen de huidige werkfunctie. Gezien de centrale ligging in de regio en de nabijheid van voorzieningen in de binnenstad van Leiden liggen hier kansen om nieuwe woon-werkmilieus te realiseren voor verschillende doelgroepen. Diversiteit vormt als overkoepelend thema de basis voor een toekomstbestendige woon- en werkomgeving.



Functiemix; levendige en productieve woon- en werkgemeenschap

Wonen en werken gaan in de toekomst hand in hand in de Baanderij. Een gemengd gebied levert zowel een bijdrage aan de woningbouwopgave als aan een vitale lokale economie. De bestaande bedrijvigheid kan hierin prima een rol spelen.



Inclusief; variatie in doelgroepen en woontypologieën

De Baanderij biedt in de toekomst ruimte voor verschillende doelgroepen zoals gezinnen, starters, senioren en studenten. Zodoende wordt de centrale ligging van de Baanderij in de regio optimaal benut en kan een levendig gebied ontstaan. Met de introductie van nieuwe woontypologieën in Leiderdorp, met de daarbij behorende buurtvoorzieningen, kunnen verschillende doelgroepen worden aangesproken.



Stimuleren van interactie; openbare en uitnodigende plekken

Verschillende interessante (werk)functies met een publieke aantrekkingskracht liggen momenteel verscholen in het gebied, waaronder AREA071. Het is voor de beleving en de functiemix veel interessanter om dit zichtbaar te maken en zo ontmoeting te stimuleren. Dergelijke functies krijgen een zichtbare en attractieve entree aan de straat.

EIGENZINNIG



De Baanderij kent een rijk verleden. De voormalige Touwfabriek Verdoorn heeft een lange tijd haar stempel gedrukt op het gebied voordat het zich in de jaren 80 van de vorige eeuw tot een divers bedrijventerrein ontwikkelde. De identiteit van het gebied wordt daarnaast sterk bepaald door de rivier de Zijl en de groene omzoming. De geschiedenis en ruimtelijke structuurdragers bieden kansen om het eigenzinnige en unieke karakter van het gebied te behouden en te versterken.



Geschiedenis is zichtbaar en beleefbaar

Verschillende panden in het gebied zijn onderdeel geweest van de Touwfabriek - de spanten in het dak herinneren hier nog aan. Deze hallen hebben de potentie om een bruisende ontmoetingsplek te worden voor de buurt, of voor Leiderdorp en Leiden. Een andere manier om historie zichtbaar te maken, is door historische elementen in de architectuur op te nemen.



Actieve en publieke kade aan de Zijl

De Zijl heeft veel potentie om als belangrijke identiteitsdrager veel sterker beleefbaar te worden. Daar waar de kanaaloevers nu zijn ingericht voor het autoverkeer krijgen de kades straks een publieke kwaliteit. Het worden aangename openbare ruimtes waar langzaam verkeer en publieke functies, zoals horeca, een plek vinden.



Ruimte voor breed ondernemerschap

De Baanderij is momenteel een vestigingsplaats voor autohandelaren, bouwmarkten, onderwijs, transportbedrijven, en nog veel meer. Deze diversiteit aan werkfuncties vertegenwoordigt een belangrijke economische waarde. Om die waarde te waarborgen, zal een deel van de Baanderij daarom gevrijwaard blijven van transformatie.



ROBUUST

Een robuust woon-werkgebied is klaar voor de toekomst, kan anticiperen op verschillende ontwikkelingen en is gebaat bij een sterk ruimtelijk raamwerk. Het raamwerk van de Baanderij zal worden versterkt door ruimte te bieden aan verschillende modaliteiten, waaronder de auto, fietser en voetganger. Daarnaast zullen duurzaamheidseisen, gericht op klimaatbestendigheid en de energietransitie, in dit raamwerk een plek krijgen.



Duurzame en klimaatadaptieve innovaties

De Baanderij zet in op een duurzame gebiedsontwikkeling en biedt ruimte aan maatregelen die een bijdrage leveren aan de energietransitie en klimaatbestendigheid. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de openbare ruimte vergroenen, hittestress tegengaan en lokale duurzame energieproductie stimuleren



Aantrekkelijk groenblauw netwerk met verblijfskwaliteit

Verschillende sloten in het gebied vormen een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke raamwerk. Dit groenblauwe netwerk heeft potentie om te versterken en te koppelen aan aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen. Interessante publieke functies aan dit netwerk dragen daarnaast bij aan het publieke karakter.



Verbonden raamwerk; evenwicht tussen verkeersstromen

Het raamwerk van de Baanderij is momenteel gericht op de werkfunctie. Wanneer het gebied in de toekomst verkleurt, zal de structuur mee veranderen. Dit betekent dat verschillende modaliteiten -auto, fiets en voetganger- zorgvuldig worden ingepast in de openbare ruimte en (nieuwe) verbindingen goed aansluiten op de omgeving.

INTERMEZZO SCENARIO'S

Bij de totstandkoming van deze gebiedsvisie zijn eerst drie scenario's opgesteld om de voor- en nadelen van verschillende ontwikkelrichtingen te verkennen. Ieder scenario levert een bijdrage aan de gestelde ambities. Daarnaast werd in ieder scenario een deel van de Baanderij gevrijwaard van transformatie om de economische betekenis van het werkgebied (gedeeltelijk) in stand te houden.

De scenario's onderscheiden zich door de aangewezen transformatiegebieden. Deze worden gekoppeld aan verschillende kwaliteitsdragers in het gebied. Dit heeft geleid tot de volgende drie scenario's:

Halverwege 2019 heeft de gemeenteraad zich hierover gebogen en het scenario Stadskade & Werkbaan aangewezen als voorkeursscenario. Met daarbij de opmerking om de Zijldijk een groen karakter mee te geven en de noodzakelijke bedrijfscompensatie buiten de Baanderij niet meer te laten zijn dan 7 ha. Dit vormde de basis voor de verdere uitwerking van het ruimtelijke raamwerk en het bepalen van de toekomstige identiteit van de Baanderij.



Stadskade & Werkbaan

Voorkeursscenario

De oevers van de Zijl herbergen veel potentiële kwaliteiten. Het water vormt een aantrekkelijk adres om aan te wonen, werken en recreëren en biedt zo de ruimte voor een gevarieerd programma. In dit scenario worden deze kwaliteiten optimaal benut en ontstaat een dynamisch en stedelijk woon-werkgebied aan een nieuwe stadskade. Hoogwaardige werkfuncties, diverse woontypologieën en publieke voorzieningen komen hier samen en vormen een nieuw gezicht aan de Zijl.



Werkshop & Buurtschappen

Om optimaal te profiteren van de economische waarde en betekenis van het huidige werkgebied, wordt in dit scenario het overgrote deel van het bedrijventerrein gehandhaafd. Het werken, van perifere detailhandel tot aannemingsbedrijf, blijft een dominante positie innemen in het gebied. Het gebied krijgt met name een kwaliteitsimpuls door verdere intensivering van de bedrijfskavels en herinrichting van de openbare ruimte. Een aantal strategische locaties in het gebied kan worden getransformeerd. Hier kunnen bijzondere buurtschappen ontstaan met intrinsieke woonkwaliteiten.



Parkrand & Werkhart

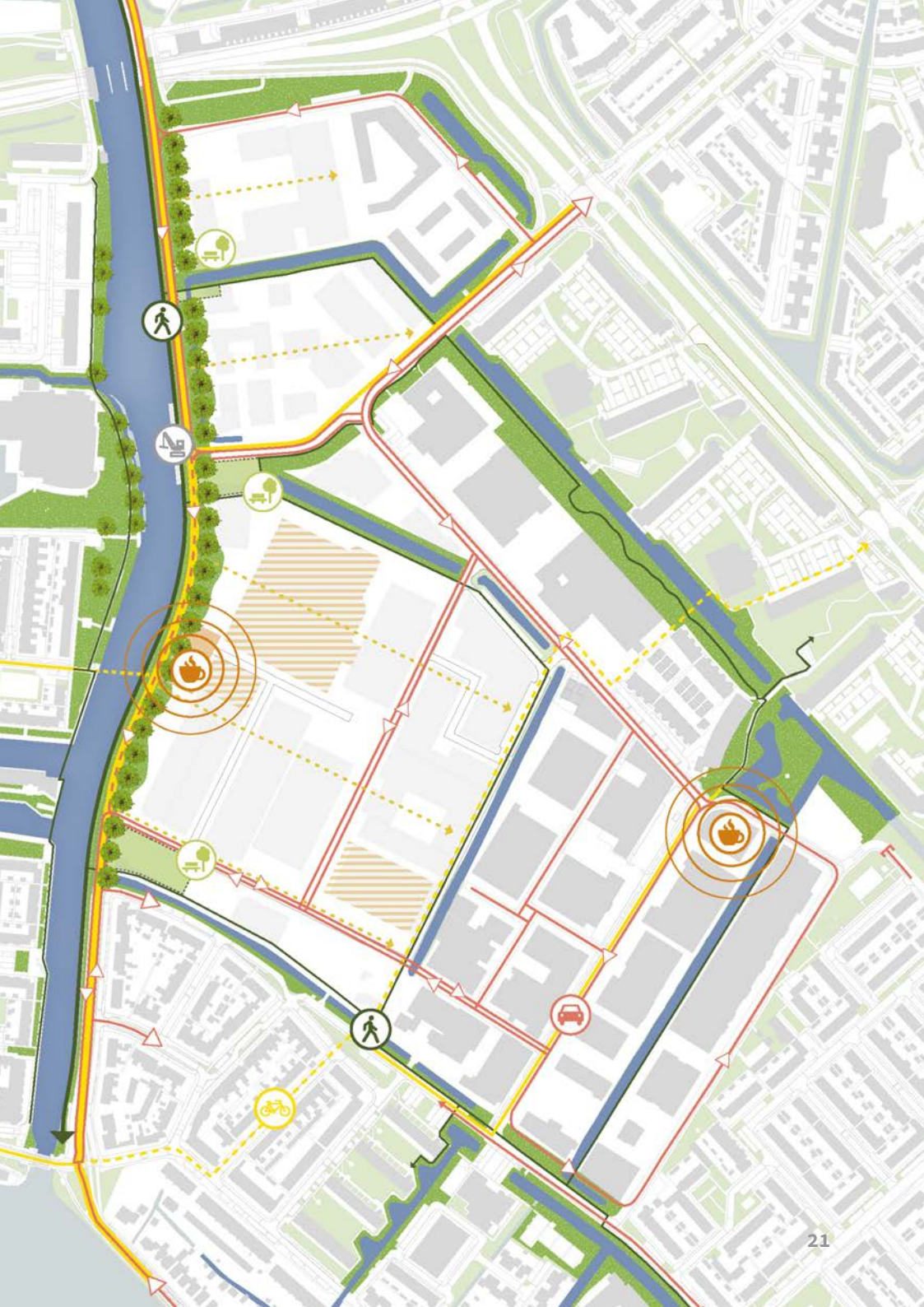
De Baanderij wordt voor een groot deel omringd door groene plekken waar de oude polderstructuur soms nog zichtbaar is door het fijnmazige slotennetwerk. Veelal hebben deze groene plekken een anoniem karakter, en soms ligt het verscholen, grenzend aan achterkanten van gebouwen. In dit scenario worden deze groene plekken met elkaar verbonden waardoor een kwalitatieve parkrand kan ontstaan. Dit park vormt een nieuw adres voor nieuwe woningen en werkunits.

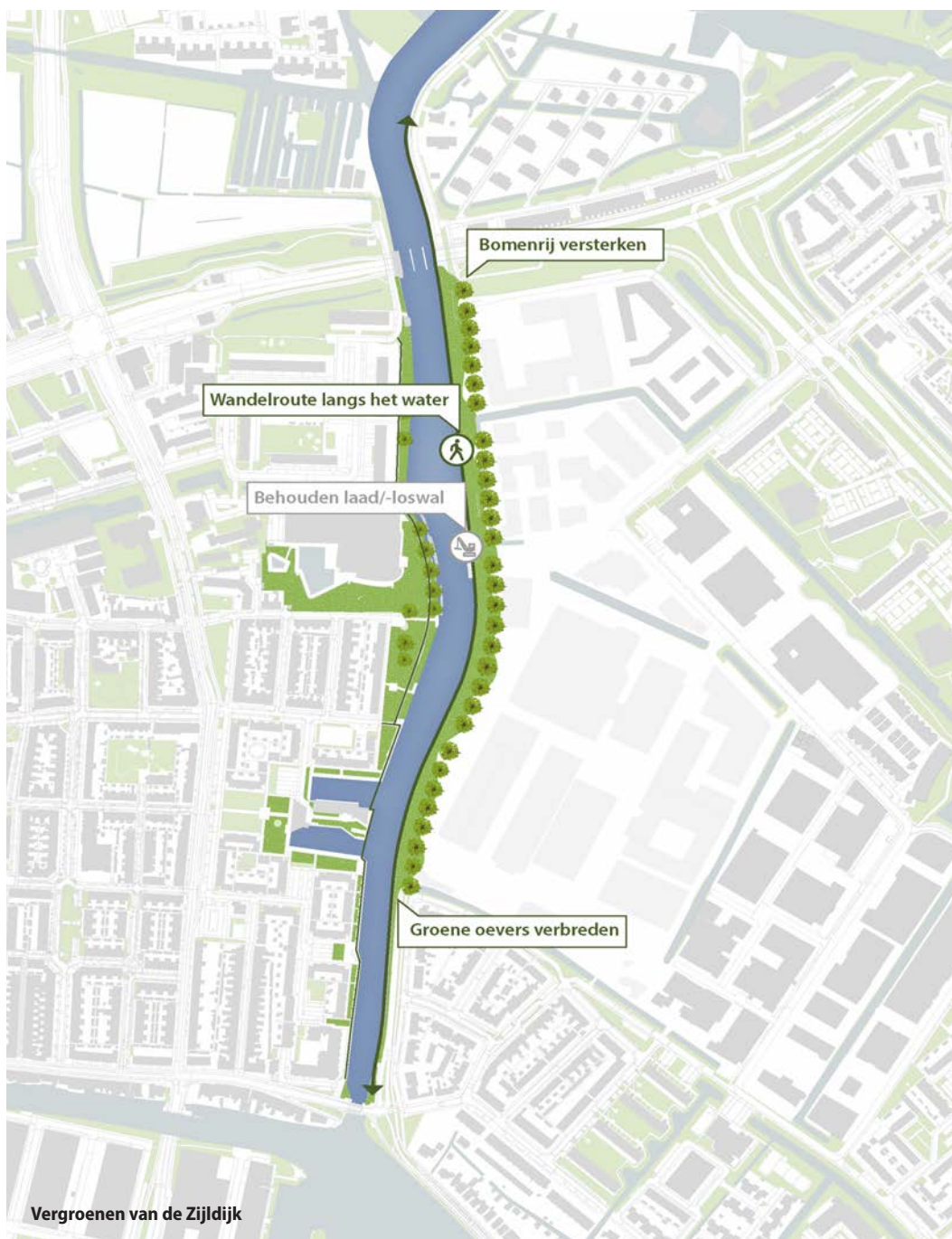
DUURZAAM RAAMWERK

Het ruimtelijke raamwerk geeft een overzicht van ruimtelijke ingrepen die er samen voor moeten zorgen dat de Baanderij een heldere en toegankelijke structuur krijgt. Daarnaast illustreert het een aantal belangrijke inrichtingsprincipes die een bijdrage leveren aan versterking en activering van de Zijldijk als belangrijkste kwaliteitsdrager in het gebied.

LEGENDA

-  Bebouwing
-  Bebouwing transformatiegebied
-  Bebouwing voormalige Touwfabriek
-  Water
-  Groen
-  Bomen
-  Pocketparks
-  Hart van de Baanderij
-  Lokale hotspot
-  Zichtlijnen op de Zijl
-  Nieuwe fietsroute
-  Wandelroutes
-  Autoluwe Zijldijk
-  Autoweg - éénrichtingsverkeer
-  Autoweg - tweerichtingsverkeer
-  Laad- en loswal





Vergroenen Zijldijk

De groene oevers van de Zijl en de markante bomenrij langs de Baanderij geven de Zijldijk al een bescheiden groen karakter. Door de groene oevers te verbreden en natuurvriendelijk in te richten, en de bomenrij op verschillende plekken te herstellen, wordt niet alleen het groene karakter van de Zijldijk versterkt, maar ook de lange lijn van de Zijl benadrukt. Een geïntegreerd wandelpad in deze groene zone geeft de kade een publiek karakter. Daarmee sluit het goed aan op de groene kades aan de overkant, waardoor er een samenhangend beeld ontstaat.



Bomenrij als herkenbare groene structuur



Een markant wandelpad langs de Zijl

Het diverse karakter van de Zijl

Kagerplassen

ZIJL

De Zijldijk als aanlegplaats voor recreatievaart



De Zijldijk als onderdeel van het weidse Zuid-Hollandse landschap



De Zijldijk als onderdeel van het werkgebied Baanderij



De Zijldijk als adres voor het Zijlkwartier

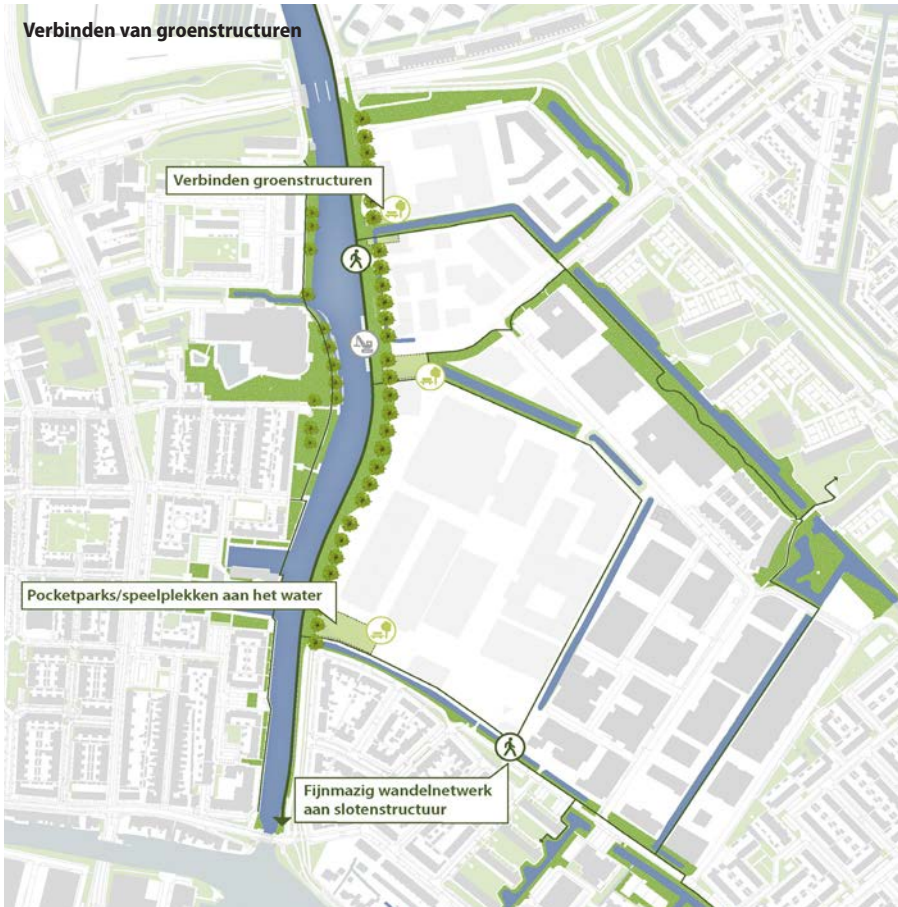




De Zijl heeft de potentie om een interessante groene verbinding te vormen tussen groenstructuren op stedelijk schaalniveau.

Groene verblijfsplekken

Op verschillende plekken aan de Zijl ontstaan kleine 'pocketparks', die een groene schakel vormen tussen de Zijl en het interne slotennetwerk. Deze kleinschalige verblijfsplekken krijgen een lokaal karakter en kunnen worden ingericht als speelplekken voor de jongste bewoners.





Zicht op de Zijl

De nieuwe Zijldijk vormt in de toekomst niet alleen een adres voor diegenen die hier direct aan wonen of werken. Door interessante dwarsverbindingen te realiseren binnen de verkavelingsstructuur is de Zijl in de toekomst ook zichtbaar en beleefbaar in de tweede linie. Straten die loodrecht op de Zijl staan, en ook hoogteaccenten dieper in het gebied, waarborgen mooie zichtlijnen op de Zijl.

Hart van de Baanderij

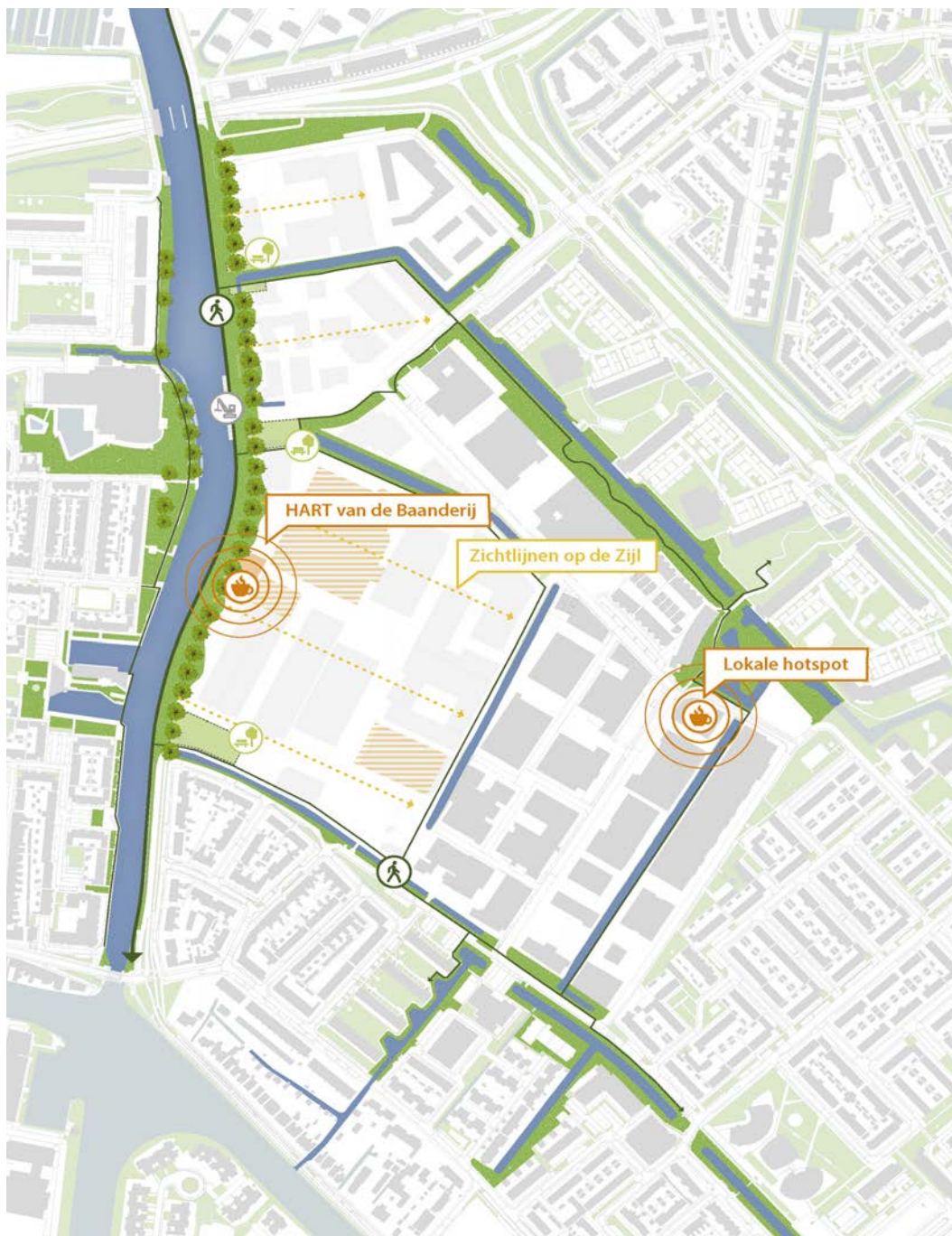
Aan de Zijl, in het hart van het transformatiegebied, ontstaat een nieuwe ontmoetingsplek voor de wijk. De oevers krijgen verblijfskwaliteit en in de plinten is ruimte voor bedrijfjes, horeca, maatschappelijke en buurtvoorzieningen. Een plek waar zowel buurtbewoners, ondernemers als recreanten graag samenkomen en ontspannen.

Een fijnmazige structuur

Ook het oostelijke deel van de Baanderij krijgt een kwaliteitsimpuls. Het groenblauwe slotennetwerk en de groene zone tussen de Baanderij en de Schansen worden openbaar toegankelijk en vormen een aantrekkelijk netwerk van wandelroutes door het gebied. Deze groenstructuren vormen zo een aantrekkelijk adres om aan te wonen en te werken. De hoek van de Touwbaan-Vezelbaan is een kansrijke locatie voor een lokale hotspot. Een verblijfsplek waar ondernemers elkaar kunnen ontmoeten, lunchen en activiteiten kunnen organiseren.



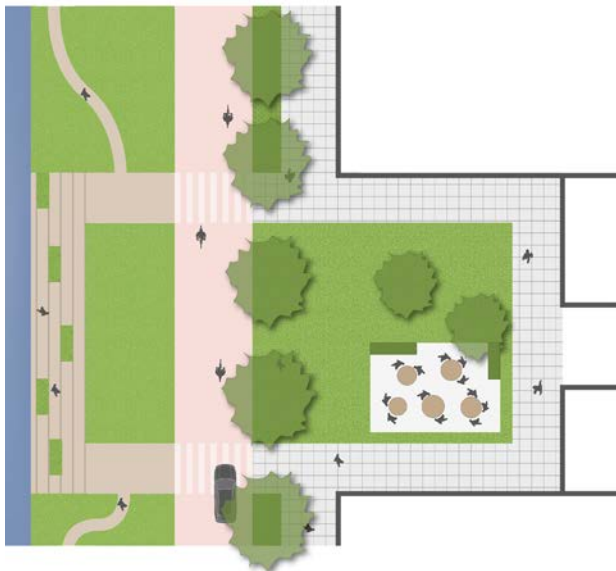
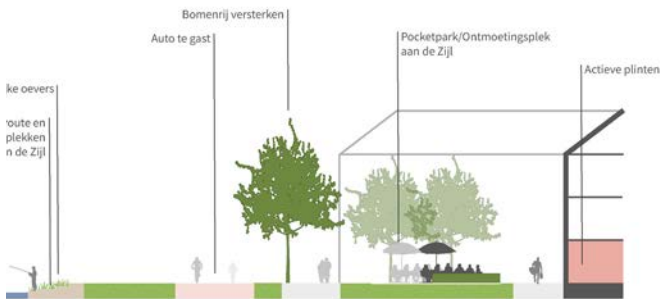
Het Hart van de Baanderij als bruisende ontmoetingsplaats



Een gebalanceerd verkeersnetwerk

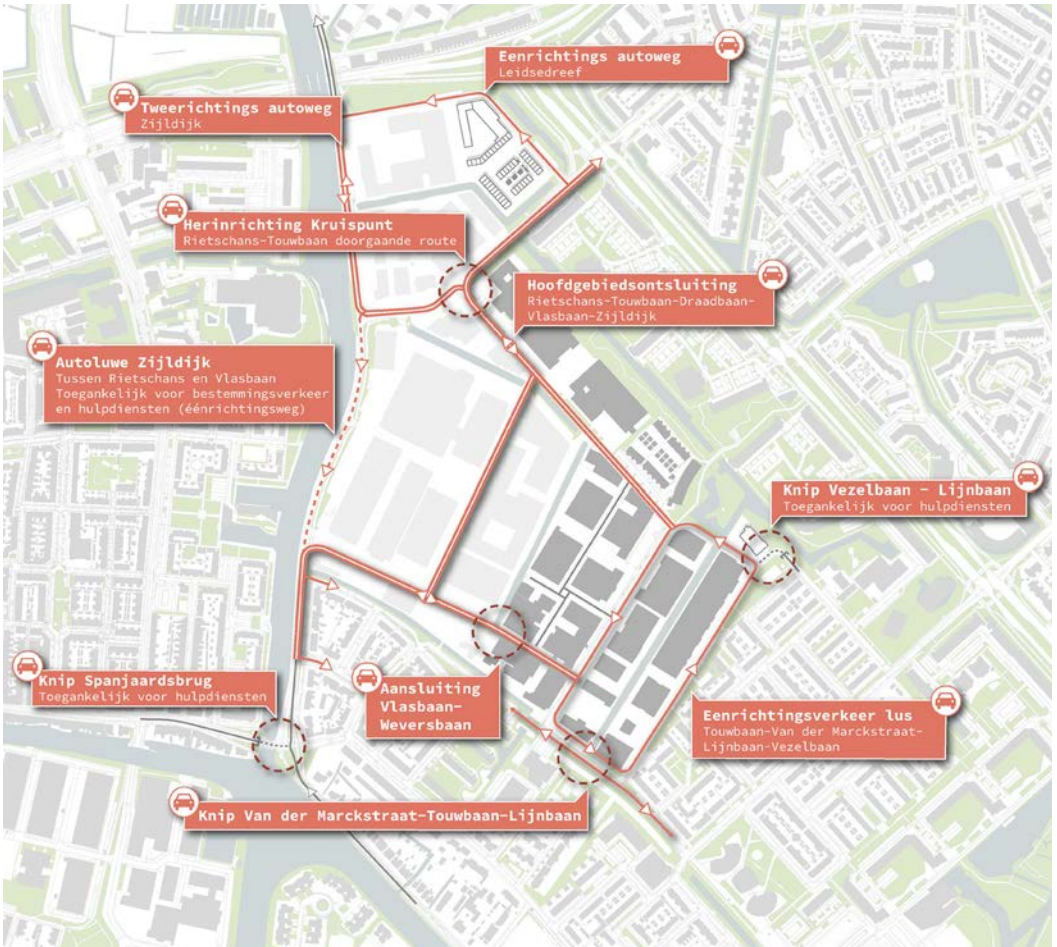
In deze gebiedsontwikkeling wordt de focus verlegd van een autodominant gebied naar een uitgebalanceerd verkeersnetwerk, waarin duurzame mobiliteitsvormen nadrukkelijk een plek krijgen. Er worden nieuwe wandel- en fietsverbindingen gerealiseerd en de buslijn behoudt zijn directe verbinding met het centrum en station van Leiden. Collectieve parkeervoorzieningen worden gestimuleerd.

Principe doorsnede nieuwe Zijldijk



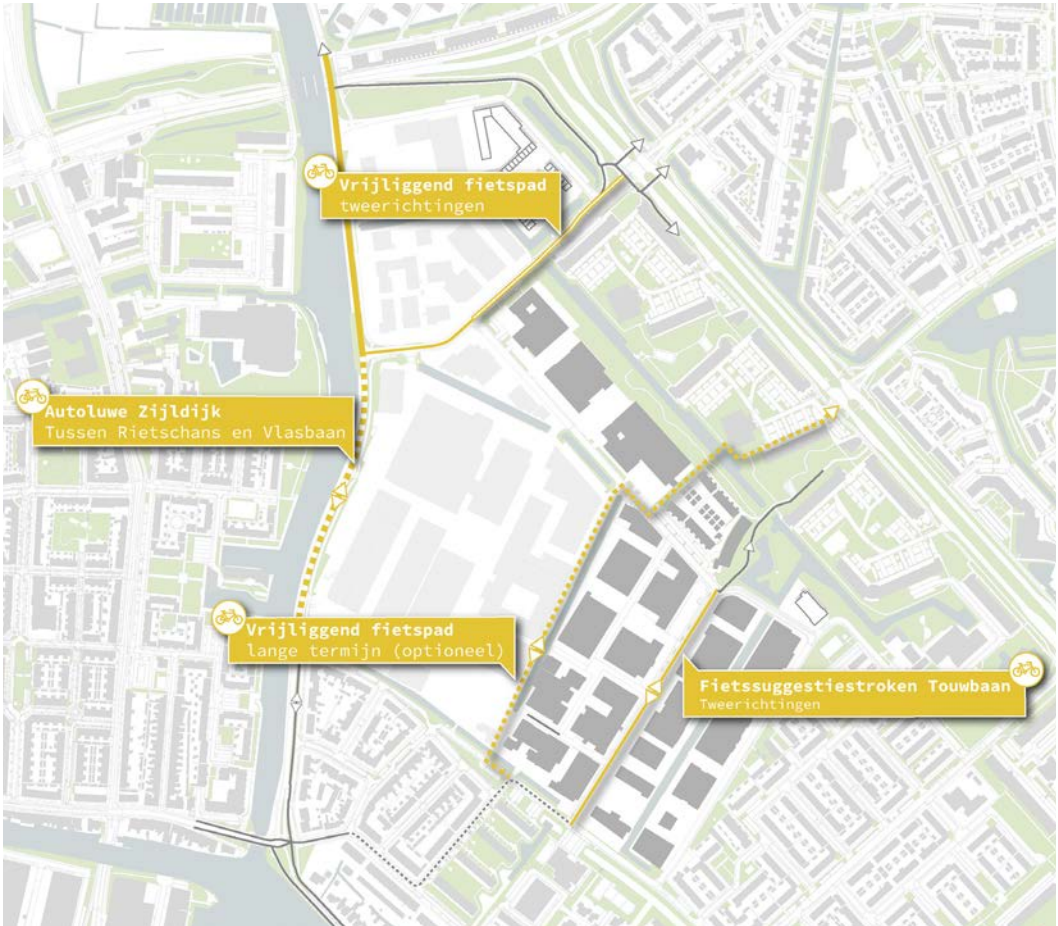
Autoverkeer

Om kwalitatieve verblijfsplekken aan de Zijl te realiseren wordt de gebiedsontsluitingsweg voor het autoverkeer omgelegd van de Zijldijk naar de Draadbaan. Zodoende ontstaat een autoluwe kade waar fietsers en voetgangers alle ruimte hebben. De Zijldijk blijft echter wel bereikbaar voor bestemmingsverkeer. Het knooppunt Rietschans Touwbaan wordt aangepast. Ook wordt op de Touwbaan en Vezelbaan een knip gelegd in het autonetwerk om sluipverkeer door de wijken tegen te gaan. Ten slotte wordt de lus Touwbaan-Van der Marckstraat-Lijnbaan-Vezelbaan ingericht als eenrichtingsweg om ruimte te bieden aan een veilig fietspad.



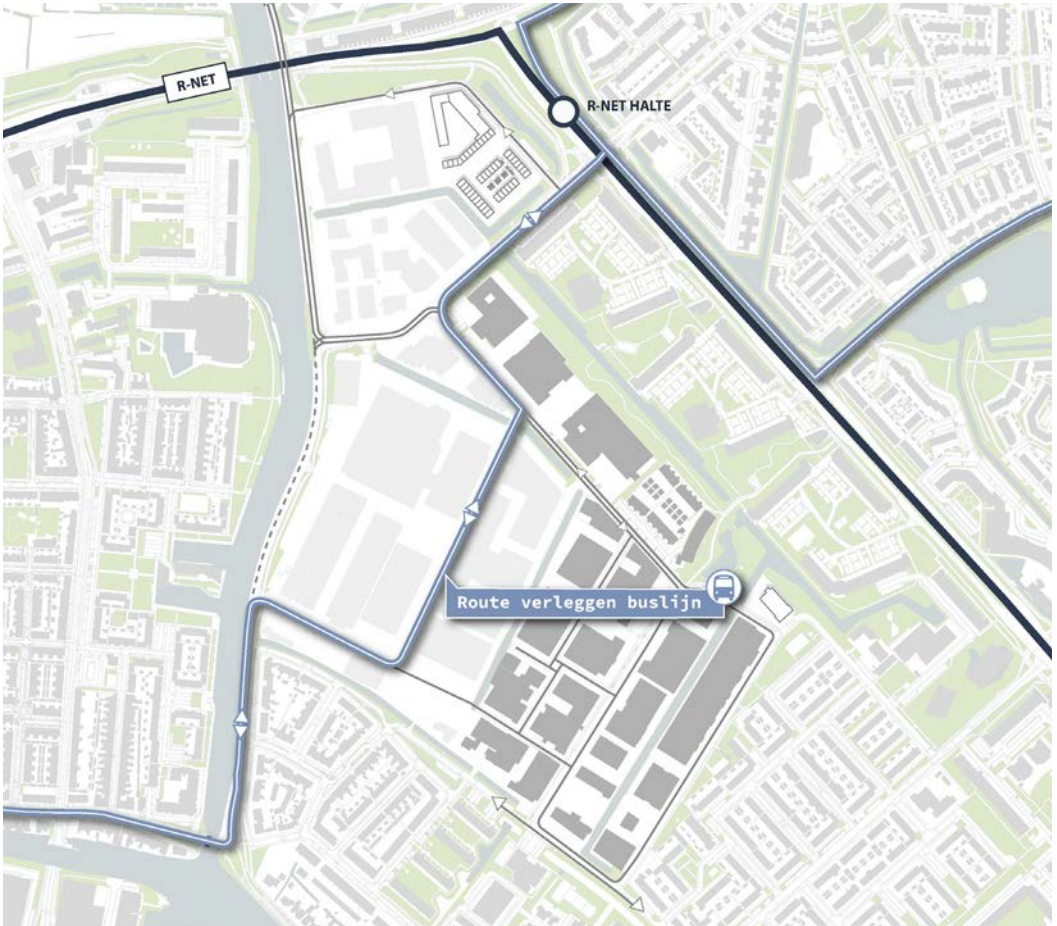
Fietsen

Het fietsnetwerk wordt versterkt door een breed en doorgaand fietspad te realiseren op de Zijldijk. De fietser en voetganger krijgen hier alle ruimte en de auto is te gast. Het deel tussen de Rietschans en de Vlasbaan krijgt een autoluwe inrichting. Daarnaast is het gewenst een vrijliggend fietspad te realiseren op de Rietschans en fietsstroken aan weerszijden van de Touwbaan creëren een veilige route van de Van Der Marckstraat richting de Schansen. Op de lange termijn kan worden gekeken naar een nieuwe fietsverbinding over de Kabelbaan, gekoppeld aan de slotenstructuur. Om een goede aansluiting te maken met de Schansen is de herontwikkeling van de noordelijke kavel aan de Touwbaan gewenst.



Openbaar Vervoer

De busverbinding volgt in de toekomst de nieuwe gebiedsontsluitingsweg via de Rietschans, Touwbaan, Draadbaan, Vlasbaan en Zijldijk. Daar waar de Spanjaardsbrug wordt afgesloten voor autoverkeer, blijft deze wel toegankelijk voor het openbaar vervoer waardoor een snelle en directe verbinding met het centrum van Leiden gewaarborgd blijft. Ook de R-Netverbinding via de Engelendaal en Oude Spoorbaan blijft gehandhaafd.



IDENTITEIT

Sfeer en karakter

De Baanderij zal stapsgewijs transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Het gebied is zo divers en omvangrijk dat daarbinnen verschillende buurten zijn te onderscheiden. Buurten waarin sfeer en karakter samenbindende elementen vormen. Sfeer en karakter die bepaald worden door de ruimtelijke kwaliteiten zoals de Zijl of de groenstructuren, de functies, de geschiedenis en de ruimtelijke begrenzing. Identiteit is daarin een leidend en dynamisch begrip.

Vier buurten

Het duurzame raamwerk zorgt voor ruimtelijke samenhang in de Baanderij en versterkt de relaties van het gebied met de omliggende wijken. Binnen dat raamwerk ontstaan vier buurten met een uitgesproken eigen identiteit. Het Touwkwartier ontleent zijn naam en karakter aan het verleden van dit deel, het Meijekwartier vindt haar inspiratie door het onderliggende polderlandschap, de groenstructuur tussen de Baanderij en de Schansen wordt omgedoopt tot Parkstrip en het gevarieerde werkgebied heet de Werkbaan. Per buurt zal worden ingegaan op de belangrijkste kenmerken en identiteitsdragers.

TOUWKWARTIER



MIX

wonen/werken/voorzieningen

MEIJEKWARTIER

 **MIX**
wonen/werken/voorzieningen

PARKSTRIP

 **WONEN**
 **WERKEN**

WERKBAAN

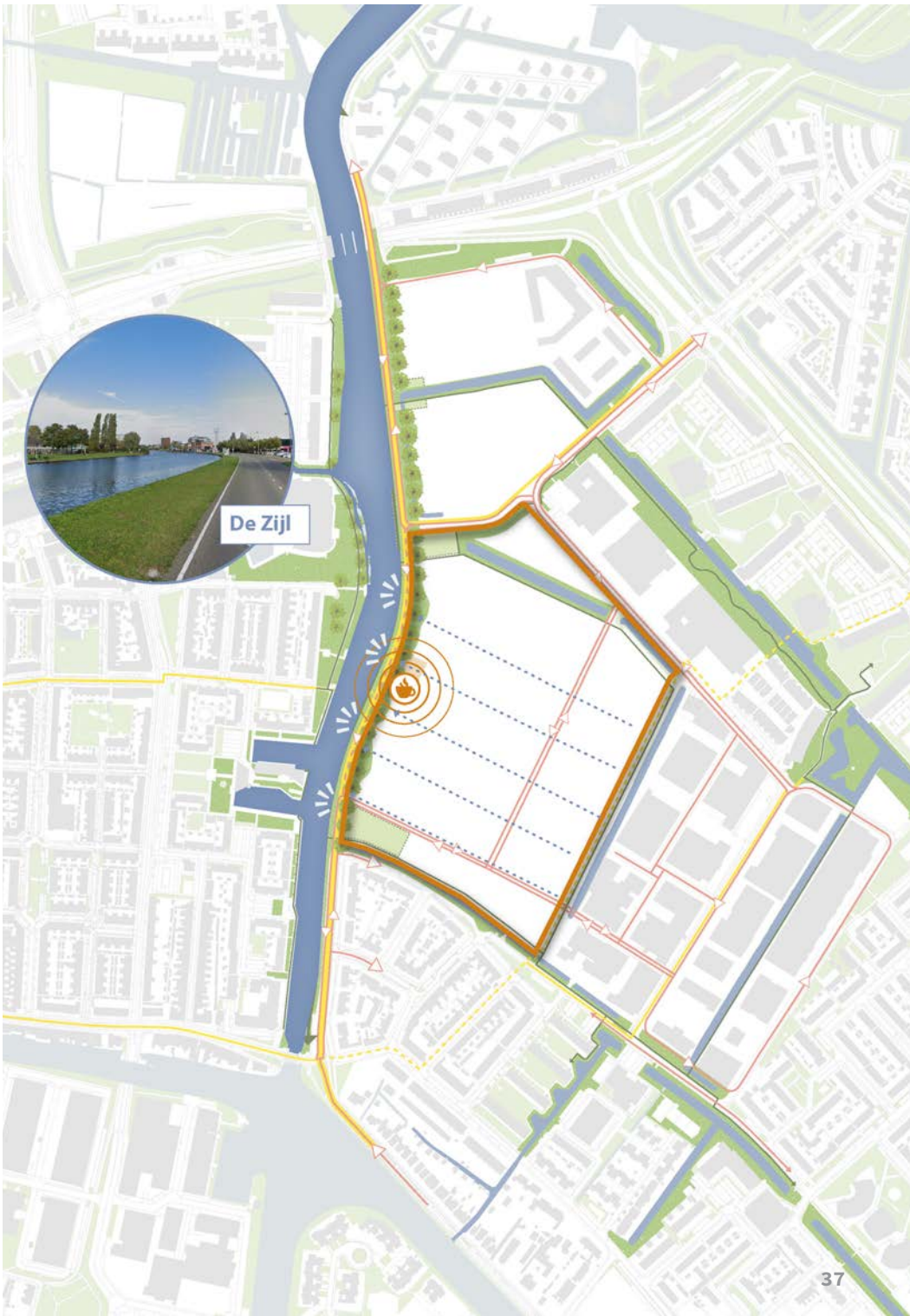
 **WERKEN**

TOUWKWARTIER

In het Touwkwartier wordt een grootschalige transformatie van een werkgebied naar een gemengd woon-werkgebied mogelijk gemaakt. Met de prachtige ligging aan de Zijl, één van de grootste kwaliteiten die de Baanderij rijk is, zijn de condities voor een gemengd gebied uitstekend. Ook de grootschalige eigendomsstructuur is een kansrijke voorwaarde voor transformatie. Hoewel op dit moment grotendeels onzichtbaar, is het verleden van het gebied als Touwfabriek een mooie aanleiding om als identiteitsdrager in te zetten. Uiteraard op een eigentijdse, duurzame manier.

Aan de Zijl

Het Touwkwartier oriënteert zich sterk op de Zijl. De rivier als verbinding tussen de Leidse regio en het open Hollandse veenweidelandschap vormt een ijzersterk adres voor woon- en werkfuncties. Maar ook in de tweede lijn wordt deze kwaliteit ingezet. Door veel aandacht te besteden aan de dwarsrichting op de Zijl, profiteren ook de functies in de tweede lijn van de aanwezigheid van het water. Dit stelt eisen aan de ruimtelijke structuur en verkaveling.



De Zijl

Compact woon-werkmilieu

De openbare ruimte in het Touwkwartier is divers. De kade aan de Zijk is royaal opgezet en heeft een landschappelijk groen karakter. Aan de randen bevindt zich een mooie groenblauwe structuur die op sommige plekken verbreed is tot pocketparks. Deze dragen bij aan een klimaatadaptief en duurzaam gebied ter bevordering van een gezonde en fysieke leefomgeving. De sterke openbare ruimte biedt de mogelijkheden voor een compact woonmilieu met autoluwe straatjes en aangename plekken en pleintjes. Een milieu waarin ook werkfuncties en voorzieningen hun plek hebben. Ook Het Touwkwartier biedt een aanvulling op dat wat Leiderdorp nu al aan woonkwaliteiten te bieden heeft. Het verleden van de touwfabrieken kan als inspiratie dienen voor een eigentijdse, industriële uitstraling van de nieuwe bebouwing. Ook zijn er mogelijkheden om de nog aanwezige hallen op een bijzondere manier te programmeren of op een andere manier (deels) te behouden als identiteitsdragers.



Compact woon-werkmilieu met autoluwe straten



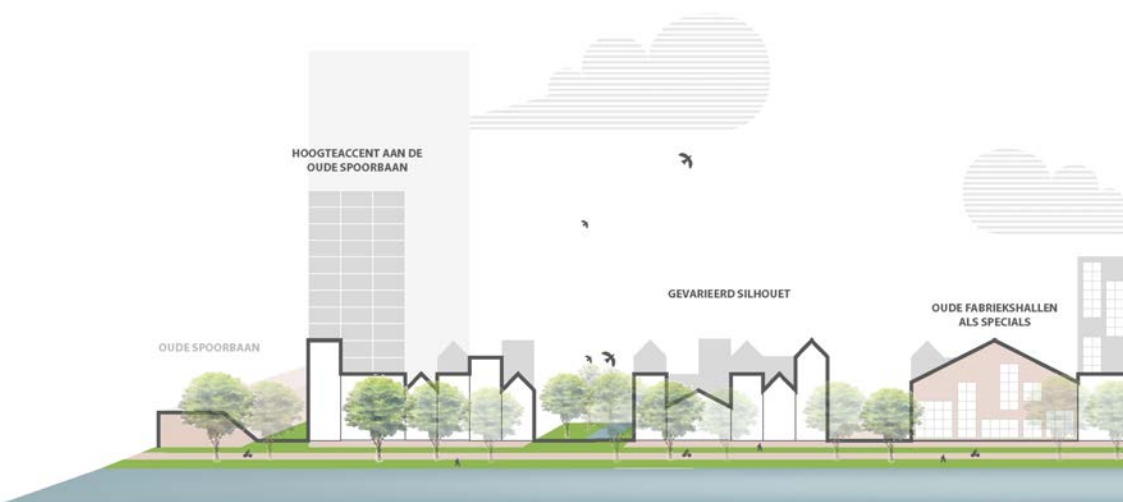
Gevarieerd silhouet

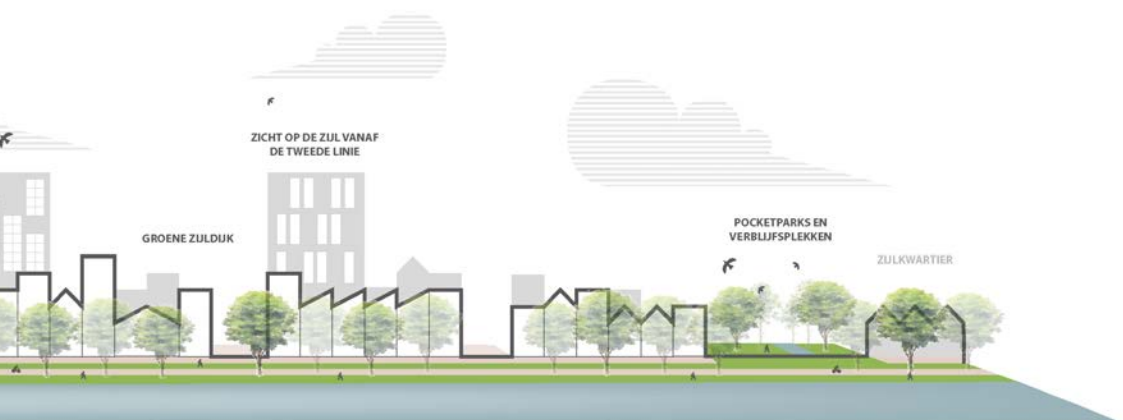
In het Touwkwartier wordt een mix van (stedelijke) grondgebonden woningen afgewisseld met een gestapeld woonprogramma. In de eerste lijn aan de Zijl ontstaat een gevarieerd beeld van type bebouwing. De bouwhoogte is terughoudend. Grondgebonden (stads-)woningen en kleinschalige appartementengebouwen vormen hier het beeld. De hoogtes verschillen hier steeds licht van elkaar en zorgen voor de gewenste variatie. Het levert een mooi nieuw Leiderdorps silhouet op, waarbij in de tweede lijn hogere bebouwing mogelijk is. Deze hogere bebouwing vormt accenten die zich onderscheiden van maar ook goed verhouden tot de basishoogte. Ook aan de zuidzijde bij het Zijlkwartier is de bouwhoogte terughoudend. Hier is het belangrijk qua maat en schaal aan te sluiten bij de aanwezige woonbuurt.



Architectonische verwijzingen naar industrieel verleden

Het nieuwe gevarieerde silhouet aan de Zijl







Ruimte voor start-ups

Functiemix

Naast de woonfunctie blijft het Touwkwartier ook voor werkfuncties interessant - uiteraard voor werkfuncties die zich goed verhouden tot de woonfunctie. Het is belangrijk dat de combinatie van wonen, werken en voorzieningen bijdragen aan een levendig en gevarieerd gebied. Er is ruimte voor een zeer divers werkpalet: ambachtelijk, bedrijfsverzamel functies (zoals AREA071), maatschappelijke voorzieningen, horeca en een mix van verschillende functies. Er wordt veel waarde gehecht aan een sterke relatie met de openbare ruimte. Aan de Zijl zet de visie in op een ontmoetings- en verblijfsplek en bijzondere functies. Dit kan het 'hart' van de Baanderij worden. Aan de zijde van de Werkbaan kan bij de functiemix de nadruk meer liggen op werken dan op wonen.



Ruimte voor ambacht en maakindustrie

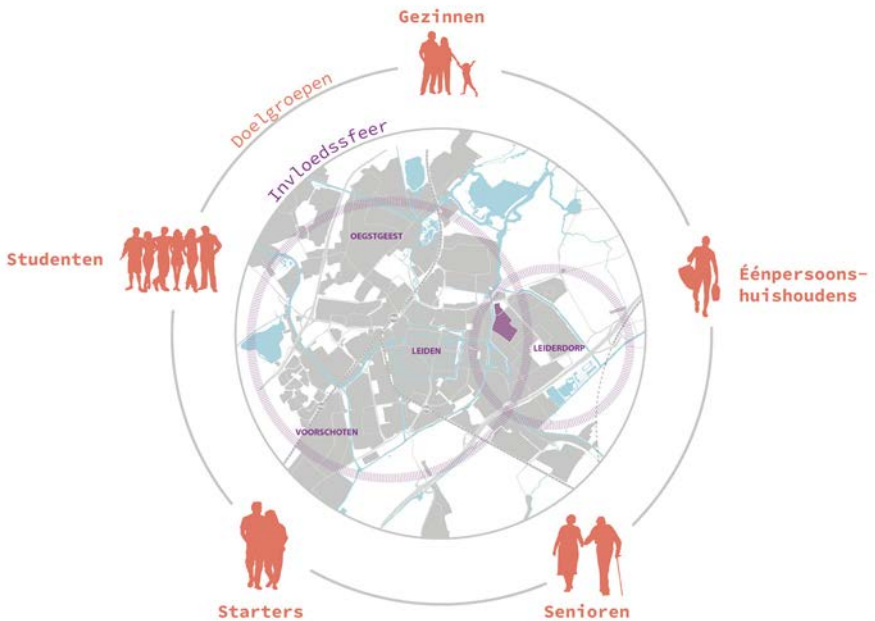
Duurzame mobiliteit

Voor de hele Baanderij, en in het bijzonder bij de transformatie van het Touwkwartier, het Meijkwartier en de Parkstrip, draait het qua mobiliteit om duurzaamheid. De afhankelijkheid van de auto is niet meer vanzelfsprekend en fietsen en wandelen hebben prioriteit. De nabijheid van tal van voorzieningen, zowel in Leiderdorp als in de Leidse binnenstad maar ook in de Baanderij zelf, is zeer waardevol. Het treinstation van Leiden ligt op vijftien minuten fietsen. Ook in het Touwkwartier blijft de busrijden en met meer bewoners die het ov gebruiken, kunnen de frequentie en intensiteit van het busverkeer toenemen. Voor parkeren geldt dat in het Touwkwartier, ook vanwege de grote schaal van eigendom, collectieve voorzieningen zeer kansrijk zijn. Deze voorzieningen worden zowel voor wonen als voor werken gecombineerd, waardoor optimaal dubbelgebruik mogelijk is. Door deze te ontsluiten vanaf de Draadbaan kan een groot deel van het gebied autoluw worden ingericht. De auto bepaalt dan niet het straatbeeld: dat is voorbehouden aan langzaam verkeer. Het Touwkwartier daagt uit tot een gezonde en beweegvriendelijke leefstijl.



Nieuwe stedeling

Het karakter van het Touwkwartier met de verscheidenheid aan woningtypes, de functiemix, de industriële uitstraling en duurzame vormen van mobiliteit, vormen een prima voedingsbodem voor een grote variatie aan doelgroepen. Voor starters, senioren, studenten of andere één- en tweepersoonshuishoudens, maar ook aan gezinnen, biedt het Touwkwartier de ruimte. Deze doelgroepen hebben gemeen dat ze bewust kiezen voor stedelijkheid en dynamiek. Daarmee is het Touwkwartier complementair aan de woonmilieus die Leiderdorp nu al heeft.

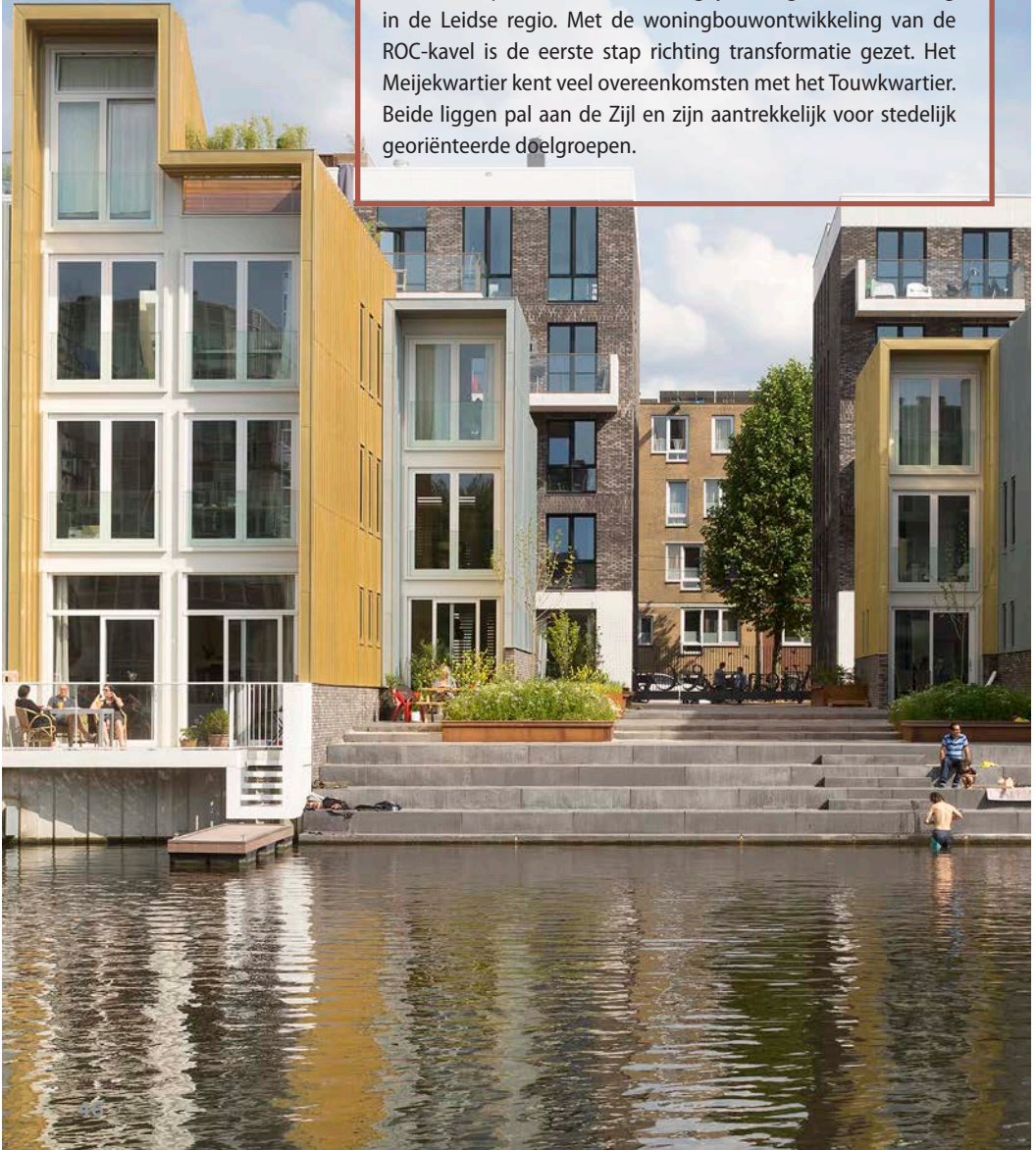


Verschillende woontypologieën voor verschillende doelgroepen



MEIJEKWARTIER

Het Meijekwartier vormt vanuit de Baanderij de schakel richting de Oude Spoorbaan, een belangrijke dragende verbinding in de Leidse regio. Met de woningbouwontwikkeling van de ROC-kavel is de eerste stap richting transformatie gezet. Het Meijekwartier kent veel overeenkomsten met het Touwkwartier. Beide liggen pal aan de Zijl en zijn aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde doelgroepen.





De Zijl

Gevarieerd silhouet aan de Zijl



Stedelijk en divers

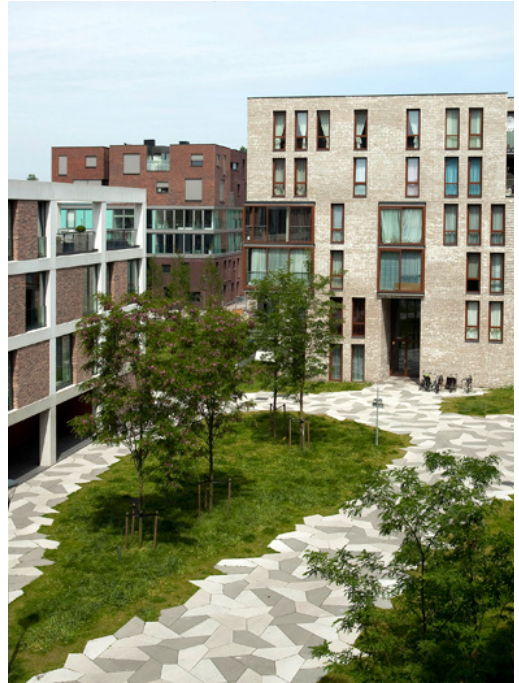
De ruimtelijke kwaliteit van het Meijekwartier wordt gedragen door de groene en landschappelijk ingerichte Zijldijk. Dit vormt een continue openbare ruimte die alle buurten aan de Zijl samensmeedt. Het silhouet aan de Zijl is divers. Grondgebonden woningen en compacte blokken wisselen elkaar af. In de tweede lijn aan de Zijl en in het bijzonder aan de Oude Spoorbaan kan de hoogte worden opgezocht. De uitstraling is stedelijk, vooral ook om (geluids)hinder in het achterliggende gebied te reduceren. De hogere bebouwing moet zich goed verhouden tot de aanwezige woontoren op de ROC-kavel, de torens langs de Spoorbaan en de omringende bebouwing. Een aflopende bouwhoogte richting de Zijl is hier op zijn plaats. Het Meijekwartier bestaat voornamelijk uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Ook de appartementen hebben hun voordeel aan de openbare ruimte. De menselijke maat en het contact in de straat zijn belangrijk.



Hoogte accent ingepast in stedelijk blok

Groen tapijt

De aanwezige groenblauwe structuur in het Meijekwartier vormt een dwarsverbinding op de Zijl. Deze wordt omgezet tot een voorkant, een adres voor nieuwe functies. Er worden wandelroutes aan toegevoegd. Het groen heeft de potentie een buurtpark te worden. De nieuwe bebouwing kan nadrukkelijk haar kwaliteit ontlenen aan het groen door dat ook op kavelniveau beeldbepalend te maken. Dat stelt onder andere eisen aan de manier waarop het parkeren wordt opgelost. Aan de noordzijde (LOI) is, gezien de omvang van het kavel, ruimte voor collectieve parkeeroplossingen, zoals onderdeks parkeren. Aan de zuidzijde is de kavelstructuur gefragmenteerder. Hier moet het parkeren op een goede manier geïntegreerd worden op kavelniveau. De samenwerking tussen eigenaren biedt wellicht de mogelijkheid voor collectieve oplossingen.





Gemengd

In het Meijekwartier wisselen wonen en werken elkaar af. Dit kan gemengd binnen gebouwen, maar ook meer op blokniveau plaatsvinden. Aanwezige werkfuncties kunnen daar onderdeel van zijn en blijven. Ook is het wenselijk dat in het Meijekwartier buurtvoorzieningen toegevoegd worden, bijvoorbeeld kleinschalige gedeelde werkplekken in een plint van een gebouw.

Stedelijke doelgroep

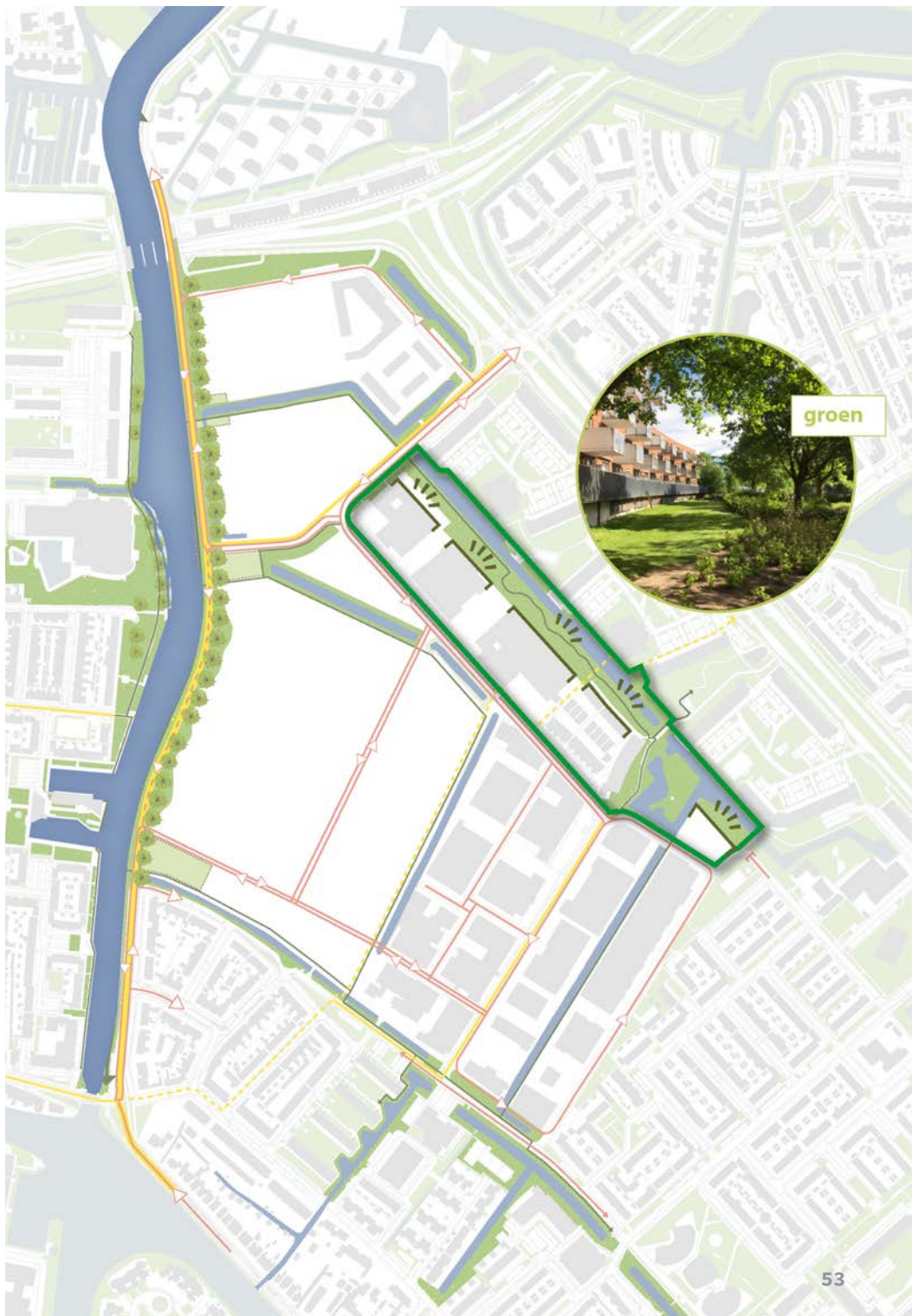
Het Meijekwartier heeft een schakelfunctie in de Baanderij. De buurt ligt strategisch tussen de Baanderij, andere delen van Leiderdorp en Leiden. Ook het veenweidelandschap ligt om de hoek. Deze kwaliteiten in combinatie met de dichtheid, de betekenis van het groen, de functiemix en uiteraard de ligging aan de Zijl, maken de buurt interessant voor de stedelijke doelgroep. Net als het Touwkwartier biedt het Meijekwartier een waardevolle aanvulling op het palet aan woonmilieus in Leiderdorp. Bij deze stedelijke doelgroep is ook duurzame mobiliteit van belang. De nadruk ligt op fietsen en wandelen, de auto is ondergeschikt. Er liggen kansen voor deelmobiliteit en de bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed.





PARKSTRIP

De Parkstrip bevindt zich tussen de Touwbaan en de Schansen, het woongebied ten noorden van de Baanderij. De buurt ontleent haar kwaliteiten aan de groene zone tussen beide delen. Deze openbare ruimte heeft de potentie om, naast de Touwbaan, een tweede adres voor de bebouwing te worden. De Parkstrip bestaat uit een aantal werkgebouwen, maar biedt in het zuidelijke deel ook de mogelijkheid voor transformatie naar woningbouw.



groen



Pandsgewijze opzet aan het park

Van groenstrook naar park

Op dit moment biedt de groene ruimte tussen de bebouwing aan de Touwbaan en de Schansen weinig toegevoegde waarde voor de omgeving. De groenstrook is slechts op een paar plekken toegankelijk en de sociale veiligheid laat te wensen over. Door in te zetten op vernieuwing van de openbare ruimte en deze goed te verbinden met de omgeving, wordt de groenstrook een park. Dit biedt een kwaliteit voor de aanwezige werkfuncties aan de Touwbaan en aan de delen die naar woningbouw getransformeerd kunnen worden.



Inrichten van aantrekkelijke parkstrook

Woningbouw

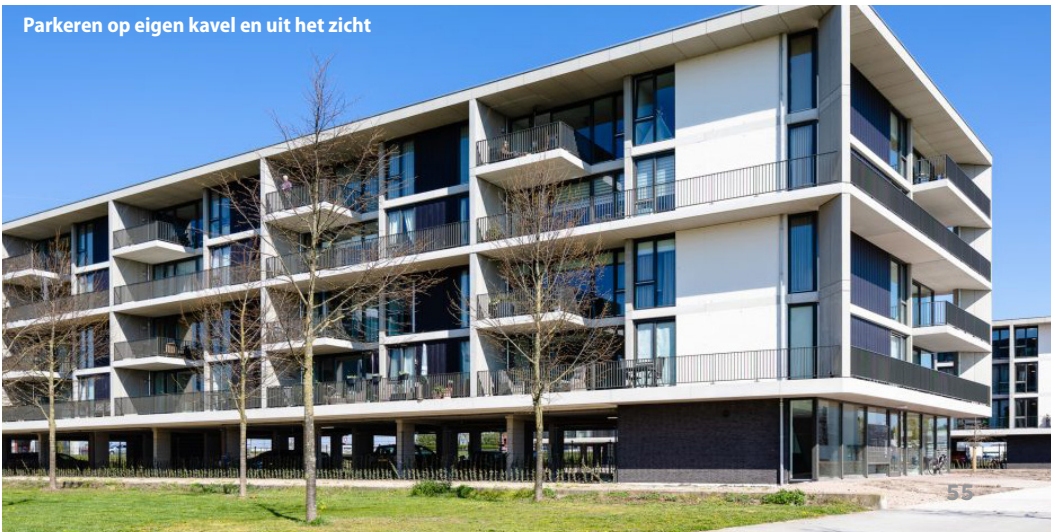
Aan de zuidzijde van de Parkstrip, bij de Lijnbaan, is woningbouw mogelijk. Woningen die zich goed voegen in de groene omgeving. Deze hoek vormt een schakel tussen de Baanderij en de omliggende woonbuurten. Deze ontwikkeling is aantrekkelijk voor één- of tweepersoonshuishoudens, zoals starters en senioren, en kan een mooie bijdrage leveren aan de doorstroming in de wijken.

Zorgvuldige inpassing

Deze toevoeging van woningbouw bij de Lijnbaan en eventuele nieuwe bedrijfsgebouwen in het overige deel van de Parkstrip verdient veel aandacht voor de manier waarop de bebouwing aan het groen komt te staan. Dat stelt eisen aan de relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en de inrichting van het onbebouwd deel van de kavel. Het parkeren moet op een zorgvuldige wijze ingepast zijn op kavelniveau. Qua bebouwingshoogte voegen de panden zich goed in de directe omgeving. Deze bestaat enerzijds uit een aantal hogere bebouwingsdelen (zes tot zeven lagen), anderzijds uit eengezinswoningen (twee lagen met een kap).



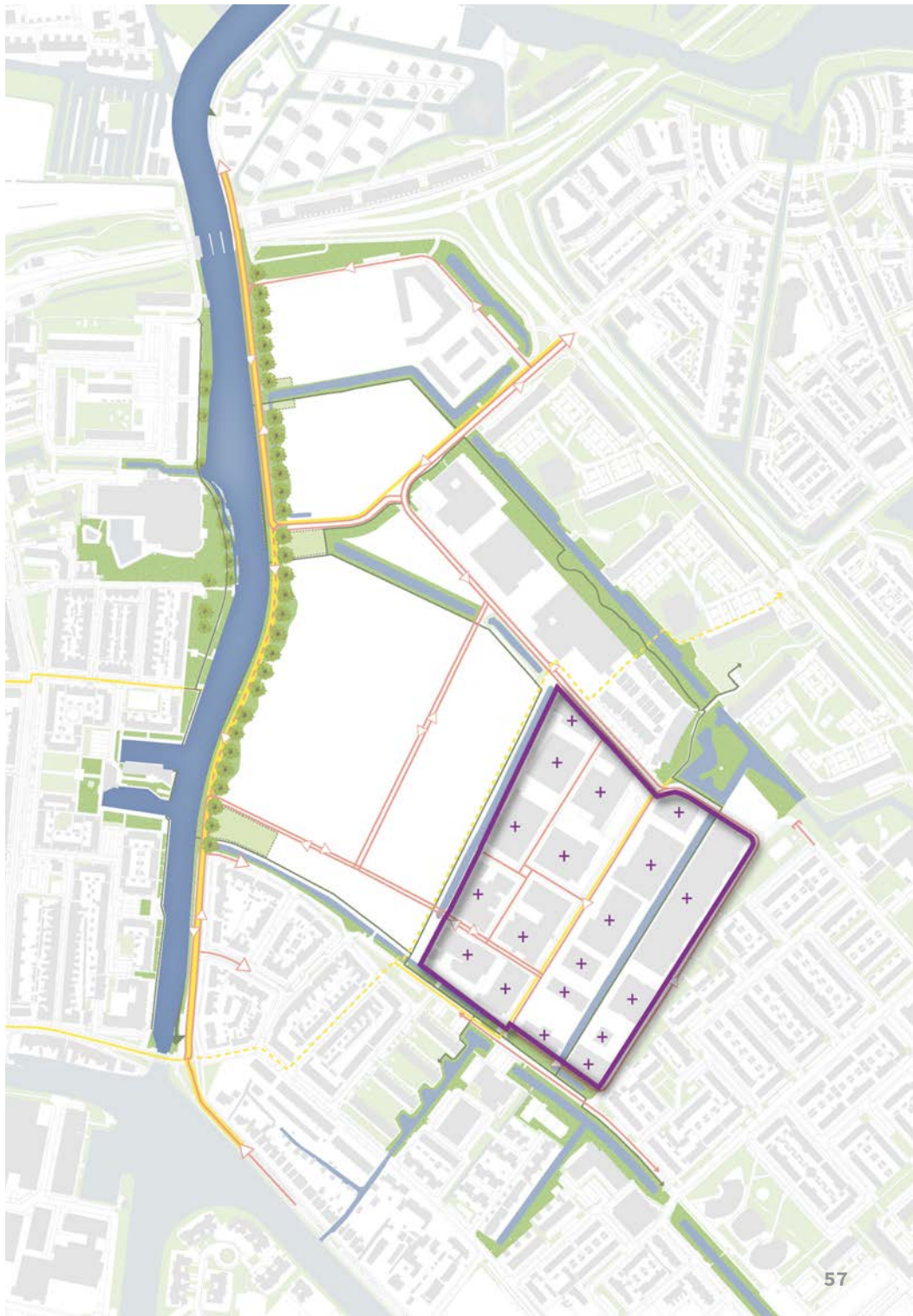
Parkeren op eigen kavel en uit het zicht





WERKBAAN

In de Werkbaan ligt de nadruk op ondernemerschap. Het gebied rond de Touwbaan-Weversbaan-Lijnbaan kenmerkt zich door veel verschillende bedrijven en grondeigenaren. Er bevindt zich een groot aantal autobedrijven, maar er zijn ook webwinkels, bouwbedrijven, sportscholen etc. Deze economische veelzijdigheid is van belang voor Leiderdorp en wordt in stand gehouden. In de Werkbaan is geen transformatie naar woningbouw voorzien.



Fijnmazigheid

De Werkbaan ligt ingeklemd tussen de huidige woonbuurten en het Touwkwartier. Het is belangrijk om deze buurten goed met elkaar te verbinden. Het groenblauwe raamwerk biedt daarvoor veel kansen. Door deze te koppelen en een aantal wandelverbindingen toe te voegen, komt de Werkbaan niet op zichzelf te staan. De openbare ruimte is nu primair functioneel ingericht, de groenblauwe structuur voegt daar fijnmazigheid aan toe.



Aantrekkelijk wandelpad aan slotenstructuur

Intensiveren

Om de economische betekenis van de Werkbaan te versterken bestaat de mogelijkheid om op kavelniveau te intensiveren, dat wil zeggen: werkprogramma toe te voegen. Dat kan door de bestaande bebouwing met één of twee lagen te verhogen of door de onbebouwde ruimte te intensiveren - een onbebouwde ruimte die op dit moment meestal dienstdoet als parkeer- en opslagplek. Door bebouwing toe te voegen krijgt deze ook een goed adres aan de straat. Dat stelt eisen aan het parkeren, bijvoorbeeld door dit in en/of op maaiveld te organiseren of gebouwde parkeeroplossingen te realiseren. Ook daken kunnen benut worden om te parkeren. Bij intensivering dient rekening te worden gehouden met de bedrijfstypen. Voor sommige bedrijven is intensiveren op eigen kavel lastig vanwege de bedrijfsactiviteiten. Er zijn ook andere mogelijkheden om de uitstraling te verbeteren, zoals gevelverbetering of het reorganiseren van opslag en parkeren aan de straat.



Intensiveren bedrijfskavels door nieuwe lagen toe te voegen

Verkeersstructuur

De bereikbaarheid voor de bedrijven via de Rietschans en de Touwbaan blijft gewaarborgd. Door de ingrepen in de verkeersstructuur, onder andere door de kruising Touwbaan-Rietschans te vernieuwen en de koppeling met de Draadbaan te leggen, wordt deze autobereikbaarheid in de richting van de hoofdinfrastructuur nog verder verbeterd. Op de lus Touwbaan-Lijnbaan levert een extra lus voor eenrichtingsverkeer meer ruimte voor de fietser op de Touwbaan op. Dit is nu al een belangrijke doorgaande fietsverbinding tussen de Spanjaardsbrug en grote delen van Leiderdorp Noord. Deze lus kan snel worden gerealiseerd.



Fietsuggestiestroken opnemen in profiel Touwbaan



Ruimte voor een nieuwe lokale ontmoetingsplek

Ruimte voor ontmoeting

De bedrijvigheid in de Werkbaan is veelzijdig. Hoewel er sprake is van een aantal economische clusters, zoals automotive, is er op dit moment weinig interactie tussen de bedrijven. Er zijn nauwelijks plekken in het gebied waar de openbare ruimte of de functies uitnodigen tot ontmoeting. Een kleinschalige ontmoetingsplek waar de gelegenheid wordt geboden om te werken en te overleggen kan daaraan een bijdrage leveren.

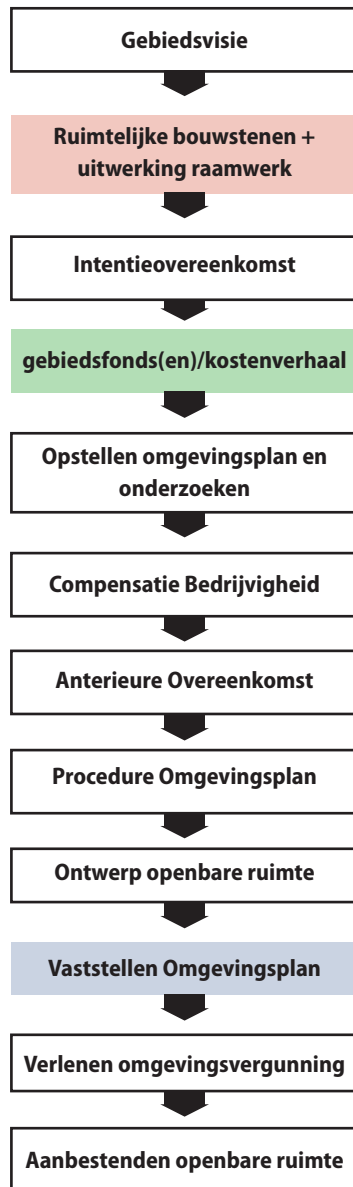
UITVOERINGSSTRATEGIE

Stappenplan

De gebiedsvisie is een document dat na een participatieproces en inspraakprocedure is vastgesteld door de gemeenteraad. Het betreft een gebiedsuitwerking van de structuurvisie. De gebiedsvisie geeft aan welke concrete ambities de gemeente Leiderdorp heeft voor het gebied. De Structuurvisie en de nota van uitgangspunten Baanderij zijn de basis geweest voor deze visie. Deze visie geeft als beleidsdocument een richting voor de toekomstige ontwikkeling van de Baanderij.

Rol van de gemeente

De gemeente Leiderdorp is voor de toekomstige ontwikkeling afhankelijk van de marktpartijen. De gemeente gaat binnen de Baanderij in principe niet actief grond verwerven en ontwikkelen. Het is aan de marktpartijen om toekomstige plannen te ontwikkelen en te verwezenlijken. De Baanderij zal hierdoor geleidelijk aan transformeren naar een woonwerk gebied. De gemeente houdt de regie over de aanleg van de toekomstige openbare ruimte. Dit wordt afhankelijk van de ontwikkelingen stapsgewijs uitgevoerd. Marktpartijen zullen, in het kader van het kostenverhaal, ook een bijdrage leveren aan de aanleg van de openbare ruimte. Voor de verwezenlijking van de toekomstige plannen dient uiteindelijk een omgevingsplan te worden vastgesteld. Voordat het zover is dient de visie verder te worden uitgewerkt.



¹bij het in werking treden van de Omgevingswet (voorzien op per 1-1-2022) vervangt het omgevingsplan het huidige bestemmingsplan

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De uitwerking van de visie zal zich vertalen naar stedenbouwkundige randvoorwaarden met een uitgewerkt raamwerk. Bij de randvoorwaarden wordt onder andere nader ingegaan op rooilijnen, aantal woningen en functiemix. Bouwhoogte is een onderwerp dat bij de opstelling van stedenbouwkundige randvoorwaarden nadere uitwerking behoeft. In de visie worden op hoofdlijnen de principes voor bouwhoogte geschetst. Deze worden in de volgende fase geconcretiseerd. De positie van de hoogteaccenten, het aantal, en ook de hoogte (in bouwlagen), worden vastgelegd. Dit biedt voor zowel de bewoners/ondernemers als de ontwikkelaars/initiatiefnemers helderheid. Bij de uitwerking van het raamwerk worden de conceptprofielen van de hoofdinfrastructuur opgesteld. De bouwstenen dienen als basis voor de toetsing van de stedenbouwkundige plannen en/of bouwplannen van de marktpartijen.

Omgevingsplan

Na het opstellen van deze documenten kan het kostenverhaal geconcretiseerd worden en zal de gemeente met de ontwikkelende marktpartij(en) een intentieovereenkomst sluiten. Vervolgens kan het omgevingsplan (in het kader van de nieuwe omgevingswet) worden opgesteld en kunnen noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd. Voordat het omgevingsplan in procedure wordt gebracht, dient de gemeente met ontwikkelende partij(en) een anterieure overeenkomst te sluiten of het kostenverhaal anderszins geregeld te hebben (bijv. via een exploitatieplan) om de financiële uitvoerbaarheid van het omgevingsplan te garanderen. Ook dient eventuele compensatie voor het wegbestemmen van bedrijvigheid met de regio en provincie geregeld te zijn. Wanneer het omgevingsplan in procedure is, kan worden gestart met het definitieve ontwerp voor de openbare ruimte en de voorbereiding van eventuele verkeersingrepen.

Woningaantallen

Het Touwkwartier, het Meijekwartier en de Parkstrip (deels) bieden de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Welke aantallen dat zullen zijn, is in deze gebiedsvisie niet exact vast te stellen. Er wordt per buurt op basis van referentieprojecten een bepaalde dichtheid gehanteerd (uitgedrukt in floor space index). Hiervoor is, gezien de grote mate van onzekerheid, een royale bandbreedte geformuleerd. Om te komen tot aantallen woningen is het bovendien belangrijk aannames te doen ten aanzien van de verhouding wonen, werken en voorzieningen. En tot slot werkt de gemiddelde woninggrootte door in het bepalen van (een bandbreedte van) het aantal woningen.

Het resultaat van deze aannames is dat er in de Baanderij in een 'eindsituatie' ruimte wordt geboden voor 1.200 tot 2.000 woningen. Wanneer deze situatie bereikt zal worden is niet te voorspellen. De gebiedsontwikkeling in de Baanderij verloopt organisch. Een gebiedsontwikkeling die soms verrassend snel en soms akelig traag zal gaan, afhankelijk van het grondeigendom, de stakeholders en de marktdynamiek in het gebied. Naast woningbouw wordt er in de buurten ook veel waarde gehecht aan werkgelegenheid en functiemix.

Participatie

Net als bij de totstandkoming van de visie worden belanghebbenden en belangstellenden betrokken bij het opstellen van de toekomstige bouwstenen en het ruimtelijk raamwerk. Ook het concept omgevingsplan wordt gepresenteerd waarbij belanghebbenden en belangstellenden in de gelegenheid worden gesteld om hierover vragen te stellen en of opmerkingen te maken. Te zijner tijd worden ook de ontwerpen voor de openbare ruimte aan belanghebbenden gepresenteerd.

Planning

De voorbereiding om te komen tot realisatie van plannen vergt nog de nodige tijd. Hierbij wordt gedacht aan twee à drie jaar. De verwachting is dat de eerste ontwikkelingen over vier tot vijf jaar opgeleverd kunnen worden en dat de gehele transformatie nog jaren zal duren. Dit zal van vele factoren afhankelijk zijn.

