

**Nota van uitgangspunten<sup>1</sup>**

## **Herontwikkeling Elisabethhof 5**

**5 juli 2022**

---

<sup>1</sup> Het betreft een ambtelijk concept dat niet in het College is behandeld. Opmerkingen en aanvullingen worden verwerkt in de NvU en naar verwachting vindt behandeling in het College plaats in oktober 2022.

## Inhoud

1. Inleiding.....	1
2. Wonen.....	4
3. Stedenbouw.....	6
4. Parkeren en verkeer.....	11
5. Groen en water.....	13
6. Ruimtelijke ordening.....	18
7. Communicatie en participatie.....	21

CONCEPT

## 1. Inleiding

### 1.1 Bestaande situatie

De Levensstroomkerk aan de Elisabethhof 5 is een gebouw uit 2005 dat inmiddels 7 jaar min of meer leeg staat. Er is de afgelopen jaren door een groot aantal partijen gekeken naar een andere invulling van het gebouw, maar het is niet gelukt om een passende functie te vinden waarbij ook met de eigenaren overeenstemming kon worden bereikt. Het pand is nu gekocht door Gebroeders Blokland die een grootschalige herontwikkeling nastreeft. De directe burens zijn het Alrijne Ziekenhuis (ook eigenaar van het voormalige politiebureau waar de administratie van het ziekenhuis is gevestigd) en gebouw De Entree. Gebouw De Entree is van Rijnhart Wonen en de hoofdhuurder is Gemiva/SVG met wooneenheden voor mensen met een beperking. Schuin achter de Levensstroomkerk ligt woonboulevard WOON Leiderdorp. Aan de overzijde van de Willem-Alexanderlaan ligt de Hästens Store, een architectonisch bijzondere beëindiging van WOON met een rond poortgebouw.



Afbeelding 1: Levensstroomkerk in rood aangegeven, bron BAG viewer

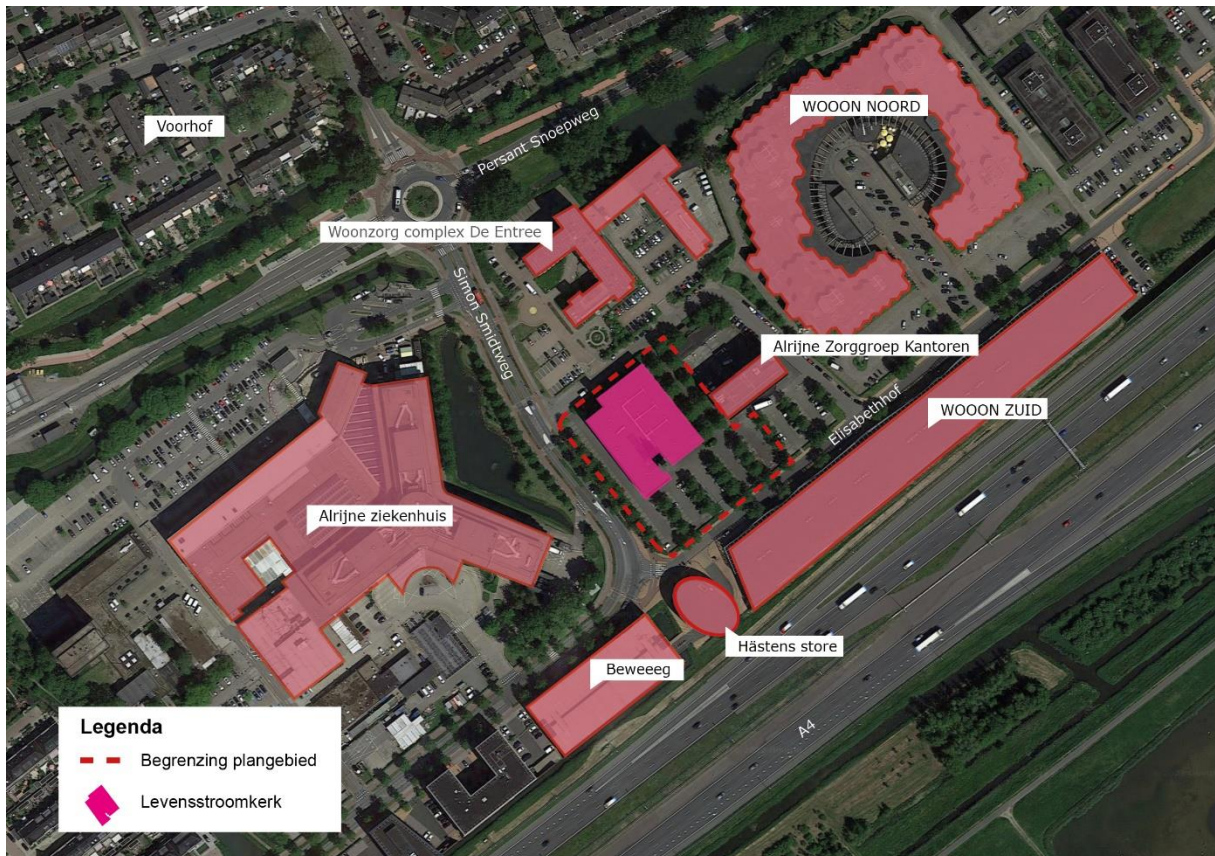


*Afbeelding 2: Levensstroomkerk en de aangrenzende bebouwing*

### **1.2 Nieuwe ontwikkeling**

De ontwikkelaar beoogt een grootschalige nieuwbouwontwikkeling met een combinatie van vooral wonen en zorg. Het concept past bij de trend waarbij ziekenhuiszorg die niet per se in het ziekenhuis hoeft te worden gegeven bij voorkeur extramuraal plaatsvindt. De ontwikkelaar streeft verder naar een zorghotel en naar woonfuncties op het gebied van wonen en zorg. Er komen steeds meer 80-plussers in Nederland met een zorgbehoefte en de criteria voor een verpleeghuis zijn zo streng dat de gemiddelde levensduur van iemand die naar een verpleeghuis gaat 6 maanden is. Er ligt een gat tussen mensen die nog thuis goed geholpen kunnen worden met thuiszorg en het verpleeghuis. De ontwikkelaar van de Levensstroomkerk wil met name in dat segment nieuwe concepten ontwikkelen.

### 1.3 Plangebied



*Het plangebied is het perceel van de Levensstroomkerk. Bovenstaand de kaart met de ligging in het gebied.*

### 1.4 Doel Nota van uitgangspunten

In deze nota zijn de uitgangspunten opgenomen die van toepassing zijn op de herontwikkeling van het plangebied. De uitgangspunten worden als kader voor de herontwikkeling door de gemeenteraad vastgesteld. De plannen voor de nieuwbouw en de herinrichting van de buitenruimte moeten voldoen aan deze uitgangspunten.

## 2. Wonen

### 2.1 Uitgangspunten woningprogramma

De uitgangspunten voor de realisatie van het woonprogramma van Elisabethhof 5 zijn geformuleerd op basis van het woonbeleid van de gemeente en gepresenteerd in onderstaande tabel. Leiderdorp sluit wat betreft de woningprogrammering in de gemeente aan bij het programma als voorgesteld in de Hoofdlijnennotitie actualisatie Woonagenda Holland Rijnland. Deze wordt naar verwachting vastgesteld in de zomer van 2022. Het aandeel sociale huur is conform het coalitieakkoord (7 april 2022) voor Leiderdorp verhoogd van 30% naar 35%. Een verdere verfijning en aanscherping van het sociale huurprogramma heeft plaatsgevonden in overleg met Rijnhart Wonen.

Uitgangspunten woningbouwprogramma gemeente Leiderdorp:

Woningcategorie (prijspeil 2022)	Aandeel	Oppervlakte GBO
Sociale huur (<liberalisatiegrens, 442,46 - 763,46)	35%	minimaal 55 m2 en gemiddeld minimaal 60 m2
		minimaal 30 m2 <sup>2</sup>
Middenhuur (763,46- 1.000) en Koop <NHG (355.000)	30%	minimaal 65 m2
Dure huur (1.000 - 1.500) en Koop >NHG grens (355.000)	35%	Gevarieerd

### 2.2 Toelichting woonprogramma

Op basis van huishoudensprognoses op regioniveau en eerdere bevolkingsprognoses voor de woonvisie uit 2013 verwachten we dat het aantal huishoudens in Leiderdorp nog groeit tot en met 2030 met ca. 800 en stabiliseert rond de 12.800 in 2030. We verwachten een sterke vergrijzing in de gemeente Leiderdorp. De groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk voor rekening van de 1-2 persoons huishoudens 75-plus en de 1-2 persoonshuishoudens 55-plus. Het aantal gezinnen met kinderen stabiliseert min of meer, evenals het aantal jonge 1-2 persoonshuishoudens.

Nu wonen de huidige 55-plussers veelal al ergens in Leiderdorp. En bovendien is deze leeftijdsgroep niet erg verhuigeneigd. Een deel van de 55-plussers zal belangstelling hebben voor een voor de leeftijd geschikte, levensloopbestendige woning. Dat betekent een woning waar woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer gelijkvloers zijn, drempelloos en zonder trappen te bereiken.

Binnen de overige leeftijdsgroepen verwachten we een grotere verhuigeneidheid. Vandaar dat in het gewenste woningbouwprogramma voor Leiderdorp ook rekening wordt gehouden met nieuwbouw voor jongere 1-2 persoons huishoudens.

---

<sup>2</sup> De kleinere sociale huurwoningen zijn bedoeld voor bijzondere doelgroepen. Dat zijn huishoudens die wel zelfstandig wonen, maar de nodige begeleiding en eventueel zorg vragen. Een deel van deze groep komt uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Maar het gaat ook om ouderen die meer zorg en ondersteuning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een verpleeghuis. De gewenste grootte van de woningen varieert passend bij de woon- en zorgbehoefte van de bewoners.

De voorgenomen nieuwbouw aan de Elisabethhof betreft appartementen. Wordt gebouwd voor 55-plussers dan dient behalve de woning ook het wooncomplex zonder trappen en drempels toegankelijk te zijn. Voor met name 75-plussers wordt het aantrekkelijker als 24-uurs zorg in het complex aanwezig is of op afroep beschikbaar.

De behoefte in Leiderdorp aan kleinere woningen voor bijzondere doelgroepen is niet recent in beeld gebracht. Op basis van de demografische ontwikkelingen verwachten we een groei van de woningbehoefte van ouderen die meer zorg en ondersteuning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een verpleeghuis. Ook wordt een behoefte verwacht aan kleinere woningen door de uitstroom vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang voor mensen die zelfstandig willen gaan wonen en daarvoor in eerste instantie begeleiding nodig hebben.

### 3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur

#### 3.1 Uitgangspunten stedenbouw

Hieronder staan de uitgangspunten voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking voor de A4-zone vermeld. Ze zijn gebaseerd op stedenbouwkundig plan W4 Vierzicht uit 2003, Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp uit 2015, Leiderdorp A4-zone uit 2015 en Visie op Bouwhoogtes uit 2022.

- Om de barrièrewerking van de rijksweg te verkleinen en om uitdrukking te geven aan de relatie tussen de gebieden die aan beide zijden van de A4 liggen, zijn dwarsverbanden belangrijk en vormen deze de dragers van de deelgebieden;
- De Elisabethhof wordt gevormd door een doorlopende weg en twee bomenrijen;
- Om de verblijfs- en recreatiefunctie van dit gebied verder te versterken kunnen tussen deze winkelfuncties ook horeca- en leisurfuncties worden toegevoegd;
- De samenhang in het gebied kan worden versterkt door één verbindende openbare ruimte te maken;
- Rondom het ziekenhuis is een combinatie van zorg met wonen mogelijk;
- Langs de Simon Smitweg wordt rekening gehouden met de aanwezige groene kwaliteiten;
- De gebouwen zijn met hun representatieve gevel gericht naar de openbare straat;
- De plint (de onderste laag van een gebouw) is niet gesloten en moet voldoende levendigheid en contact met de openbare ruimte hebben;
- De maximale bouwhoogte voor de basislaag in bouwvlak 1 bedraagt zes bouwlagen. Op de basislaag zijn terugliggende hogere accenten met een maximale bouwhoogte van negen tot tien bouwlagen mogelijk;
- De maximale bouwhoogte voor bouwvlak 2 bedraagt twee bouwlagen;
- Er zijn in totaal maximaal twee hoogteaccenten toegestaan van 15 verdiepingen die het gebied én de entree van Leiderdorp markeren. De hoogteaccenten worden zoveel mogelijk slank vormgegeven;
- De gewenste uitstraling en sfeer en het gewenste karakter van de bebouwing worden getoetst aan de hand van de welstandnota 2016. Deze locatie valt onder "Gewoon welstandsgebied".





## **3.2 Toelichting stedenbouw en ruimtelijke structuur**

### **3.2.1 Rooilijnen**

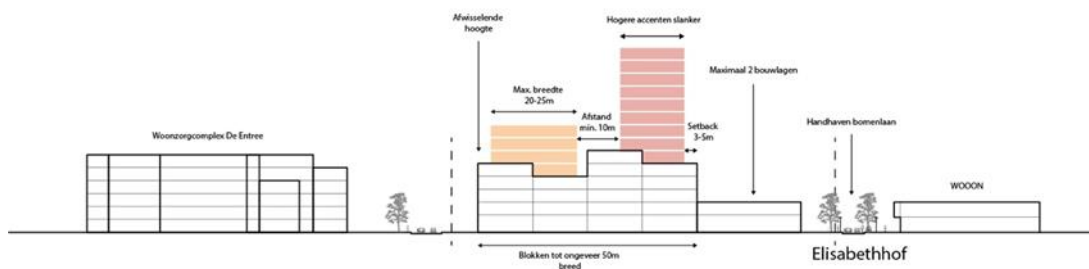
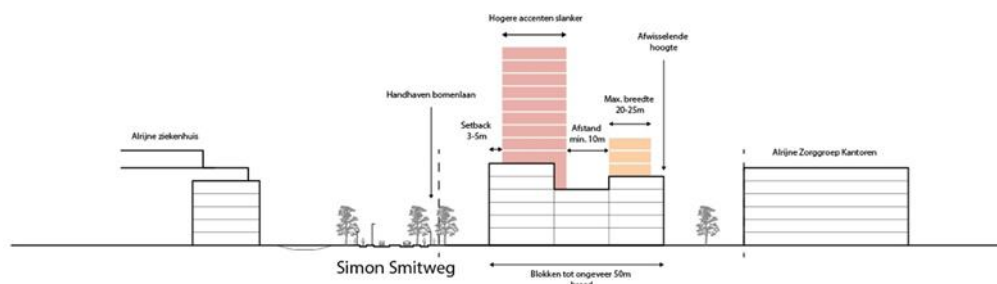
De belangrijkste aanwezige rooilijnen in de huidige situatie bevinden zich aan de Simon Smitweg en langs de Elisabethhof. Langs de Simon Smitweg is het belangrijk dat de huidige rooilijn niet al te veel verschoven kan worden richting het westen en dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bomen. De bebouwing mag langs deze straat wel richting het oosten licht verschoven worden, mits het gebouw zichtbaar blijft vanaf de Persant Snoepweg.

Langs de Elisabethhof valt de huidige rooilijn samen met de naast gelegen kantoren en het noordelijk deel van WOOON (het 'hoefijzer'). Deze rooilijn in bouwvlak 1 blijft gehandhaafd voor bebouwing met maximaal 4 tot 6 bouwlagen. In bouwvlak 2 is maximaal 2 bouwlagen toegestaan, mits er rekening wordt gehouden met de bomenlaan, er meerwaarde wordt gecreëerd voor de omgeving en de openbare ruimte, en de relatie met de bebouwing langs de Elisabethhof wordt versterkt.

### **3.2.2 Bouwhoogtes**

De nieuwbouw valt binnen de A4-zone en de basishoogte binnen dit deelgebied bedraagt maximaal vier tot zes bouwlagen. In bouwvlak 1 bedraagt de basishoogte maximaal vier tot zes bouwlagen. Bouwblokken zijn ongeveer 50 meter breed, met een afwisselende en gevarieerde korrel en sterke geleiding. De terugliggende bebouwing mag maximaal negen tot tien bouwlagen (circa 28-31m) bedragen. Hiervoor geldt een setback van drie tot vijf meter. De maximale breedte van deze bouwblokken is 20 tot 25 meter. Tussen de verschillende bouwblokken moet een minimale afstand aangehouden worden van 10 meter. In bouwveld 1 wordt naast de basishoogte en de terugliggende bebouwing ook een hoogteaccent mogelijk gemaakt. De hoogte bedraagt maximaal vijftien bouwlagen. Bouwvlak 2 sluit aan op de bouwhoogte van de WOOON winkels aan de Elisabethhof. De hoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen.

-  Basislaag: 4-6 lagen (circa 12-19m)
-  Terugliggend: tot 9-10 lagen (circa 28-31m)
-  Accenten: 1-2 slanker accenten op strategische plekken tot 15 lagen (met setback) (circa 46m)

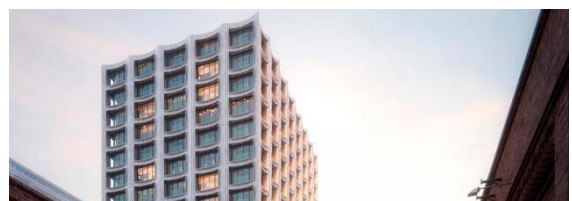
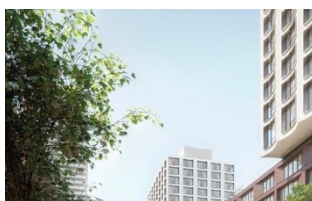


### 3.2.3 Oriëntatierichtingen

De bebouwing is goed zichtbaar vanaf de Simon Smitweg en draagt bij aan het imago voor dit deelgebied. Het is belangrijk dat de bebouwing zich met de voorzijden of representatieve zijden richt naar de Simon Smitweg en de Elisabethhof. Er wordt rekening gehouden met de zichtlijn vanaf de Simon Smitweg richting Munnikenspolder waarbij de aanwezige groene kwaliteiten niet ten koste gaan.

De bebouwing heeft in bouwvlak 1 de basishoogte tot maximaal 4 tot 6 bouwlagen aan minimaal drie zijden een representatieve uitstraling. Het hoogteaccent is vanuit de omgeving goed zichtbaar en heeft een alzijdige uitstraling die het gebied markeert.

De bebouwing heeft in bouwvlak 2 de basishoogte tot maximaal 2 bouwlagen aan minimaal 3 zijden een representatieve uitstraling. De laagbouw draagt bij aan de entree van Elisabethhof en de WOON boulevard.



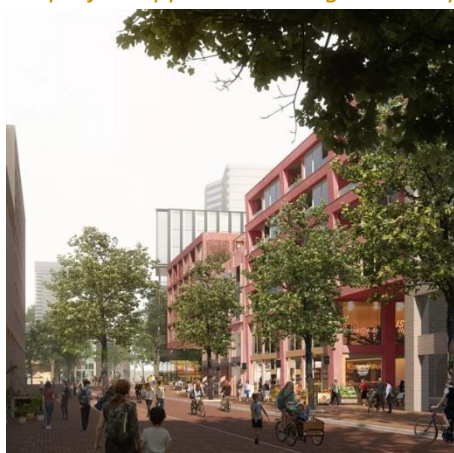
### *Referentieproject West Don Lands Toronto*

#### **3.2.4 Aansluiting op het maaiveld**

Nieuwe bebouwing moet ontmoeting en saamhorigheid stimuleren. De onderste laag van het gebouw wordt de plint genoemd en is een belangrijk onderdeel van deze locatie. Tussen de plint en het leven op straat vindt de meeste interactie plaats. Vanuit de sociale controle en levendigheid is het belangrijk dat de begane grond op de juiste manier wordt ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld door in de onderste lagen van nieuwbouw geen dichte parkeergarages te situeren, voordeuren aan de straat te stimuleren en/of een herkenbare ruime hoofdentree, of winkels/voorzieningen met een open uitstraling naar buiten toe. Diverse functies, zoals de entree van de parkeergarage, bergingen of de locatie van afvalverzamelplaatsen kunnen soms alleen op de begane grond worden gesitueerd. Er moet voorkomen worden dat de plint uitsluitend wordt ingevuld door dit soort functies.



*Referentieproject appartementengebouw Square op Kop Zuid-As*



## *Referentieproject Patchwork Sluisbuurt Amsterdam*

### **3.2.6 Zorgvuldige opbouw van een gebouw**

Een gebouw is zorgvuldig opgebouwd en bestaat uit drie onderdelen: een 'basement' of 'voet', een middenstuk, en een afronding bovenin. De begane grond moet een relatie met de openbare ruimte hebben. Hiernaast kan afwijkende vormgeving (bijvoorbeeld in materialisering of architectuur) zorgen dat het gebouw goed 'landt' op straat. Bij hogere bebouwing, of dat nu de basislaag, terugliggende laag of het accent is, kan extra aandacht gegeven worden aan de architectuur van het gebouw, zodat een kroon gevormd wordt. Dit kan door de bovenste bouwlaag nog iets verder terug te laten liggen, of door in verdiepingshoogte af te wijken.

### **3.2.7 Slanke en luchtige vormgeving**

In de Visie op Bouwhoogtes is beschreven dat er op strategische plekken een hoogteaccent mogelijk is om het gebied te markeren. De locatie waar momenteel de Levensstroomkerk zich bevindt, leent zich hiervoor. De Simon Smitweg is de hoofdonthoofding naar de A4-zone en de kruising met de Elisabethhof markeert de entree waar grootschalige functies in de A4-zone aanwezig zijn en vormt daarmee een herkenningspunt voor het gebied. In de Visie voor de bouwhoogte zijn regels voor het hoogteaccent bedacht waarbij het hoogteaccent slanker moet zijn dan de terugliggende bebouwing en maximaal 15 bouwlagen hoog mag zijn. Dit komt overeen met een maximale bouwhoogte van 46 meter.



## *Referentieproject Patchwork Sluisbuurt Amsterdam*

## 4. Verkeer en parkeren

### 4.1 Uitgangspunten verkeer en parkeren

De uitgangspunten voor verkeer en parkeren zijn gebaseerd op de mobiliteitsvisie uit 2020 en de uitwerkingen van de visie in de Nota Circulatie en de Nota Langzaam verkeer. Het parkeerbeleid wordt in 2022 geactualiseerd. Op dit moment (juni 2022) gelden het Parkeerbeleidsplan uit 2012 en het Addendum Parkeerbeleid uit 2016. Het is aan de ontwikkelaar of deze nu start met het huidige parkeerbeleid of wacht op het aangepaste parkeerbeleid. Alle verkeerskundige beleidsdocumenten zijn te raadplegen op [www.leiderdorp.nl/verkeer](http://www.leiderdorp.nl/verkeer)

Weggenet nabij locatie:

- De Simon Smitweg en Persant Snoepweg zijn gebiedsontsluitingswegen van 50 km/u. Eventuele aanpassingen dienen te voldoen aan de inrichtingskenmerken die CROW stelt aan dergelijke wegen en aan het Technisch Handboek van de gemeente Leiderdorp.
- De Elisabethhof is een erftoegangsweg van 30 km/u. Eventuele aanpassingen dienen te voldoen aan de inrichtingskenmerken die CROW stelt aan dergelijke wegen en aan het Technisch Handboek van de gemeente Leiderdorp.

### 4.2 Verkeersafwikkeling

De ontwikkellocatie bevindt zich in de oksel van de Simon Smitweg - Elisabethhof. In de huidige situatie is er een kerk aanwezig. Deze bestemming wordt gewijzigd naar een gemengde functie met onder andere wonen en zorg. Door de andere functie zal de hoeveelheid verkeer wijzigen evenals het moment dat het verkeer aanwezig is over de dag. De ontwikkelaar dient de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie inzichtelijk te maken en aan te tonen dat het weggenet dit verkeer adequaat kan verwerken gedurende de dag. Het uitgangspunt daarbij is dat de huidige verkeersafwikkeling gewaarborgd blijft door de ontwikkeling en niet significant mag verslechteren.

Daarbij is met name de rotonde Persant Snoepweg - Simon Smitweg - Voorhoflaan een aandachtspunt. Bekend is dat deze rotonde op verschillende momenten van de dag tegen zijn capaciteit aanzit. Dit speelt met name tijdens piekmomenten van het Alrijne ziekenhuis zoals bij wisselingen van personeel. Deze periodes dienen inzichtelijk gemaakt te worden en samen met de spitsperiodes (ochtend- en avondspits) getoetst te worden om aan te tonen dat de verkeersafwikkeling geborgd is.

De ontwikkelaar dient daarom een onderzoek uit te voeren naar de verkeersafwikkeling van de beoogde ontwikkeling, waarbij ook rekening wordt gehouden met het Alrijne ziekenhuis. De opzet van dit onderzoek moet vooraf worden voorgelegd aan de gemeente Leiderdorp. Na uitvoering van het onderzoek dient deze door de gemeente gecontroleerd en goed bevonden te worden. Eventuele input zoals verkeercijfers en mobiliteitsbeleid zijn te raadplegen op [www.leiderdorp.nl/verkeer](http://www.leiderdorp.nl/verkeer) of op te vragen bij de gemeente Leiderdorp.

Mocht uit het onderzoek blijken dat eventuele wijzigingen aan het kruispunt of andere infrastructuur nodig zijn om de verkeersafwikkeling te waarborgen als gevolg van de beoogde ontwikkelingen, dan worden kosten voor het aanpassen van de infrastructuur verhaald op de ontwikkelaar. Daarbij kan gedacht worden aan infrastructurele aanpassingen zoals het omzetten van de rotonde in een kruispunt met verkeerslichten. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### 4.3 Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid dient te allen tijde geborgd te worden. De initiatiefnemer dient daarom voor de verkeerskundige inrichting aan te sluiten bij de ontwerprichtlijnen van kennisinstituut verkeer en vervoer CROW. Daarbij moet het verkeersbeleid van de gemeente Leiderdorp in acht worden genomen. Ook tijdens de bouwperiode dient de verkeersveiligheid te worden gewaarborgd. Hiervoor moet ontwikkelaar een plan opstellen.

#### 4.4 Parkeren

Gemeente Leiderdorp actualiseert momenteel haar parkeerbeleid. De verwachting is dat dit beleid en zijn uitwerking eind 2022/ begin 2023 gereed is. Dit beleid is verwoord in het Parkeerbeleid 2012 en het Addendum Parkeerbeleid 2016, beide te raadplegen op [www.leiderdorp.nl/verkeer](http://www.leiderdorp.nl/verkeer). Mocht de ontwikkelaar het nieuwe parkeerbeleid willen volgen, dan dient hij te wachten totdat dit parkeerbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad.

In de kern is het parkeerbeleid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen erop gericht dat parkeren volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Om de parkeervraag inzichtelijk te maken dient gebruik te worden gemaakt van de parkeernormen uit het Addendum Parkeerbeleid. Met een parkeerbalans moet vervolgens aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de parkeervraag te voorzien, om zo het parkeren in balans te brengen.

Enkele belangrijke uitgangspunten van het parkeerbeleid zijn:

- Het aantal openbare parkeerplaatsen in de openbare publieke ruimte dient minimaal gehandhaafd te blijven.
- In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen met en zonder toekomstige reservering. Het plan dient voldoende parkeerplaatsen te hebben voor de toekomst. Dit betekent dat gewerkt moet worden met de parkeernorm inclusief reservering. Het is mogelijk om bij de realisatie van het plan alleen het aantal parkeerplaatsen te realiseren zonder reservering, met dien verstande dat er fysiek ruimte aangewezen moet zijn waar de overige parkeerplaatsen kunnen komen en dat deze parkeerplaatsen afgekocht worden. Zie Addendum Parkeerbeleid.
- Er kan rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen als er verschillende functies zijn die op verschillende momenten van de dag in bedrijf zijn. Indien uitwisseling van parkeerplaatsen plaatsvindt met naastgelegen kavels, dan moet ontwikkelaar dit onderbouwen met een gebiedsgerichte parkeerbalans. Ontwikkelaar moet ook aantonen dat eigenaren van omliggende kavels het hiermee eens zijn. Als hiervan gebruik gemaakt wordt dan dient aangesloten te worden bij de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in het Parkeerbeleid 2012.
- Mocht de ontwikkelaar willen afwijken van de geldende parkeernormen of het geldende parkeerbeleid dan is dat alleen mogelijk na aanvullend onderzoek en met toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp.

#### 4.5 Fietsparkeren

Er moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. In het Parkeerbeleid 2012 zijn fietsparkeernormen opgenomen die gevolgd dienen te worden. Als voor bepaalde functies geen fietsparkeernormen zijn opgenomen, dan dient aangesloten te worden bij fietsparkeer-kencijfers van het kennisinstituut CROW. Daarbij moet een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers.

## 5. Groen en water

### 5.1 Uitgangspunten groen en water

De uitgangspunten voor groen en water komen voort uit Groenstructuurplan, Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEH), Bomenbeleid en Beleid groene bermen, het Waterstructuurplan en de eisen van het Hoogheemraadschap in aanvulling met projectspecifieke uitgangspunten voor het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen.

- Bij de nieuwbouwcomplexen wordt door de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen voor het verlagen van de luchttemperatuur, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort toe te passen.
- Bij de herinrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente en de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen toe te passen die bijdragen aan het verlagen van de luchttemperatuur, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort.
- De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie worden tijdens de ontwerpfase nader onderzocht op uitvoerbaarheid, vastgelegd en in het ontwerp meegenomen.
- De groene ruimte langs de randen heeft een natuurlijk uiterlijk en biedt ruimte voor een 'ommetje' in het groen.
- De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'dienstencentrum; ook openbaar toegankelijk' uit het groenstructuurplan.
- De bermen worden bloemrijke bermen. De realisatie vindt plaats conform de eisen van het technisch handboek (meest actuele versie).
- In de ontwerpfase van het project moet een groentoets worden opgesteld.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp volgens de richtlijnen in Handboek Bomen 2022, of verplant binnen het projectgebied. Tijdens de uitvoering worden bomen beschermd conform de richtlijnen in Handboek Bomen 2022.
- Nieuw aan te planten bomen worden in het ontwerp ingepast volgens de ontwerpregels van het Handboek Bomen 2022.
- Bestaande hagen worden zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp. Tijdens de uitvoering worden de in te passen hagen beschermd conform mitigerende maatregelen zoals opgenomen in de groentoets.
- Het beheerniveau van de openbare ruimte op de locatie is nu beeldkwaliteit B volgens de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte van de CROW (2018). Bij de oplevering van de Levensstroom dient de openbare ruimte op beeldkwaliteit A+ te zijn.
- Het wateroppervlakte neemt niet af. Bij waterdemping moet 100% van de te dempen locatie elders worden gecompenseerd. Indien er een toename is van verharding dient 15% van de oppervlakte te worden gecompenseerd als oppervlaktewater.
- Er is vigerend beleid op het gebied van opvang van regenwater, dit is ook op deze ontwikkeling van toepassing.

## 5.2 Toelichting groen en water

### 5.2.1 Klimaatadaptatie

Op het gebied van klimaatadaptatie heeft de gemeente Leiderdorp nog geen vastgesteld beleid. Wel heeft de gemeente de ambitie om klimaatadaptatie een plek te geven in de ontwikkeling aan de Elisabethhof 5. Dit is belangrijk omdat de ontwikkeling voor een langere periode gehandhaafd zal blijven en de problematiek van onder andere hittestress en wateroverlast in de toekomst naar verwachting verder zal toenemen. In onderstaande tabel 1 zijn de mogelijke maatregelen voor klimaatadaptatie weergegeven. Een nadere toelichting op deze maatregelen is te lezen in bijlage XX. Daarnaast kan gekozen worden voor andere de in de tabel genoemde maatregelen, als die effectief en haalbaar zijn. De (financiële) uitvoerbaarheid van de maatregelen wordt in de ontwerpfase onderzocht.

Tabel 1 Overzicht maatregelen klimaatadaptatie

Projectonderdeel	Thema	Maatregelen
Nieuwbouw	Hittestress	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Groene gevels</li><li>2. Groene daken</li><li>3. Lichte kleur gevels</li><li>4. Vernevelinstallaties</li></ol>
Herinrichting	Hittestress	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Extra Bomen</li><li>2. Extra gras / stroken</li><li>3. Park tussen bebouwing</li><li>4. Vergroten bestaande waterpartij</li><li>5. Toepassen lichtkleurige bestrating</li><li>6. Toepassen halfverharding / grasbetontegels</li></ol>
Nieuwbouw	Wateroverlast	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Groene daken</li><li>2. Groene gevels</li><li>3. Regenpijpen afkoppelen</li><li>4. Regentonnen</li><li>5. Groene tuinen</li><li>6. Regenwater-gebruik systeem</li></ol>
Herinrichting	Wateroverlast	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Watervertragende groenstroken</li><li>2. Wadi's</li><li>3. Infiltratiekragen</li><li>4. Waterdoorlatende verharding</li><li>5. Gescheiden rioolstelsel</li></ol>

### 5.2.2 Willem-Alexanderlaan/Simon Smitweg/Elisabethhof als groene rib

In het Groenstructuurplan is de bouwsteen 'rib' geïntroduceerd. Haaks op de groene ruggengraat (Engelendaal) lopen de wijkontsluitingswegen (zoals Gallaslaan, Vronkenlaan, Willem-Alexanderlaan) als groene ribben de diverse wijken in. Deze groene ribben verbinden de grote groene plekken in Leiderdorp (zoals Houtkamp, Bloemerd, Munnikkenpolder, Polder Achthoven) met elkaar en met de ruggengraat. Wij zien de Simon Smitweg en Elisabethhof, gelegen in het verlengde van de Willem-Alexanderlaan, als onderdeel van zo'n groene rib.





Figuur 1 Uitsnede Hoofdgroenstructuur

De ribben vormen samen met de groen/blauwe ruggengraat de basis voor de verbindingzones tussen de centrale parken en wijkparken in de Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS). De ribben zullen daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting moeten krijgen en op een natuurvriendelijke wijze beheerd moeten worden.



Figuur 2 Referentiebeeld voor de bouwsteen 'Rib'

### 5.2.3 Aansluiten bij wijksfeer

Bij de groene inrichting van de Levensstroom wordt aangesloten bij de wijksfeer 'Dienstencentrum' uit het groenstructuurplan. Deze wijksfeer heeft als motto: *Ook openbaar toegankelijk*. De kenmerken die hier bij horen zijn:

- *Van snelweglocatie naar lokale grootgrutter*  
De fysieke oriëntatie van de bedrijvigheid is, met de komst van W4 en de Willem-Alexanderlaan, meer en meer gericht op Leiderdorp en omgeving. Dat betekent dat de voorkant en dus de groeninpassing ook omgedraaid wordt. Voorbeelden waarbij dit al gebeurt is, zijn sportcomplex De Does en tuincentrum Ranzijn.
- *Minder parkeerplaatsen noodzakelijk en dus meer groen*  
Door de veranderde oriëntatie zullen meer dan voorheen lokaal wonende klanten het terrein bezoeken. Het is de verwachting dat de parkeerplaats zal afnemen, ondersteund door meer afleveren aan huis en on-line bestellen.

- *Groene en blauwe randen met natuur en 'ommetje' in het groen*

De structuur van de openbare ruimte wordt bepaald door een aantal hoofdelementen. Hierin is de Simon Smitweg/Elisabethhof, als onderdeel van een groene rib, een van de belangrijkste. Maar ook de randen van het gebied kennen een zeer groene uitstraling en dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De landschappelijke lijnen en langzaam verkeersroutes liggen binnen het raamwerk van ontsluitingswegen en vormen een fijnmaziger netwerk. Het dijkje tussen Holtlant en het ziekenhuis is zo'n lijn. Maar ook het deel van de Elisabethhof tussen WOOON en het projectgebied in. De landschappelijke lijnen kenmerken zich overwegend door een sterke begroeiing met ondergroen, verschillende soorten bomen en struiken en zijn soms niet toegankelijk of beperkt. De belevingswaarde van het gebied kan versterkt worden door deze lijnen beter toegankelijk te maken voor de wandelaar, en als daar ruimte voor is, de fietser. Eenzelfde ingreep zorgt ervoor dat in Vierzicht de "kamers" door groene zones met elkaar verbonden worden / van elkaar gescheiden worden. De groenzones werken op deze manier zowel scheidend als verbindend voor de stedelijke structuur. Omdat deze randen terugkerende elementen zijn tussen de verschillende deelgebieden van de A4-zone zijn zij uitermate geschikt om samenhang in de groenstructuur te bewerkstelligen en de wijk sfeer vorm te geven.



*Figuur 3 Groenstructuur vanuit stedenbouwkundigplan Vierzicht*

Bij de inrichting staat inheemse beplanting voorop, voor zowel de lage begroeiing, heesters als de bomen. Zo versterkt dit de Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur. Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar nectarplanten voor wilde bijen en vlinders of bes-dragende struiken. Deze zijn weer voedsel voor diverse stadsvogels. De bermten worden bloemrijk ingezaaid. De haagvoet krijgt een natuurlijker uiterlijk met inheemse soorten zoals: speenkruid, hondsdraf, paarse dovenetel en kluwenklokje Dit bevordert de biodiversiteit van de groenvoorzieningen in het plangebied. Daarnaast wordt ook de bestaande grasmat vervangen door een mengsel van biologische zaden en soorten die thuishoren op de klei- en veengrond. Hierdoor neemt de soortenrijkdom en biodiversiteit in het plangebied verder toe.

Aan de straatzijde en rondom de parkeervoorzieningen kunnen bomen voor een laan effect zorgen. Daarbij moet de boomgrootte wel goed afgestemd worden op de hoogte van de nabijgebebouwde. Voorkeur heeft het om de bestaande elzen (*Alnus spaethii*) in te passen in het nieuwe ontwerp.

In een groentoets zal moeten worden aangetoond dat de groenkwaliteit en groenkwantiteit als gevolg van de ontwikkeling niet afnemen..

#### **5.2.4 Water**

Het uitgangspunt voor water is dat het oppervlak niet afneemt. De eis van het Hoogheemraadschap van Rijnland is dat bij toename van verharding 15% van de oppervlakte als watercompensatie moet plaatsvinden. Bij waterdemping geldt de eis van 100% watercompensatie. Daarbij geldt ook dat de bestaande groen- en waterstructuur verder wordt versterkt. Onder andere door in ieder geval bij de nieuw te graven water natuurvriendelijke oevers te realiseren. Bij eventueel nieuw te graven water kan daarnaast worden onderzocht of er een paai- en opgroeiplek voor vissen kan worden gerealiseerd.

## **6. Ruimtelijke ordening**

### **6.1 Uitgangspunten ruimtelijke ordening**

Volgens de huidige wetgeving stuurt de gemeente voor een ontwikkeling als deze aan op een nieuw (postzegel) bestemmingsplan. De ontwikkelaar mag dit nieuwe bestemmingsplan dan zelf (laten) opstellen. De gemeente legt dit plan vervolgens als ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de complexiteit van dit project is het niet realistisch te verwachten dat er voor deze datum een ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

Voor de ruimtelijke procedure heeft ontwikkelaar drie opties:

1. De ontwikkelaar kan last-minute een aanvraag voor een Wabo-omgevingsvergunning indienen om strijdig te mogen handelen met het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
2. De gemeente maakt de ontwikkeling, voor rekening en risico van de ontwikkelaar, mogelijk via een wijziging van het omgevingsplan;
3. De ontwikkelaar vraagt na inwerkingtreding Omgevingswet een omgevingsvergunning aan voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA).

### **6.2 Toelichting ruimtelijke ordening**

#### **6.2.1 Strijdigheid met huidig bestemmingsplan**

Het beoogde plan voor de nieuwbouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'W4'. Het bouwvlak en de maximale bouwhoogten zijn hierin vastgelegd. De maximale goothoogte bedraagt 18 meter. De nieuwbouw is hoger. Het huidige bouwvlak komt niet overeen met de beoogde nieuwbouw. Ook zijn er strijdigheden met de gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan. Omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan, en ook niet gerealiseerd kan worden met behulp van de kruimelregeling (categorieën afwijkingen uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht), bestaan er twee opties onder het huidige recht. Het bestemmingsplan moet worden herzien of er moet een omgevingsvergunning worden verleend voor een 'buitenplanse afwijking'.



*Uitsnede bestemmingsplan W4*

### 6.2.2 Voorkeur voor een wijziging van het omgevingsplan

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken ligt het, gezien de verscheidenheid aan functies, voor de hand om te werken met een wijziging van het omgevingsplan op maat. Het voordeel hiervan is enerzijds de mogelijkheid voor maatwerk voor het toegestane gebruik. Dit biedt tegelijkertijd enige mate van flexibiliteit. Denk bijvoorbeeld aan het toestaan van een x-aantal vierkante meters voor de functie horeca op de begane grondlaag, waarbij niet exact vast ligt waar deze meters zijn gesitueerd. Tevens kan er flexibiliteit in de bouwregels worden opgenomen.

Er kunnen ook regels worden opgenomen voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten waarbij een nadere afweging plaatsvindt op het moment van vergunningverlening.

Kwaliteit en opleveringsniveau van eventuele openbare ruimte zal in een later stadium (waarschijnlijk bij anterieure overeenkomst) overeen gekomen worden.

## 7. Communicatie en participatie

Ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd of ze bereid is een proces te starten dat mogelijk leidt tot juridisch-planologische medewerking aan haar bouwinitiatief: herontwikkeling van de locatie van de Levenstroomkerk. Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten zijn de vervolgstappen een anterieure overeenkomst en een ruimtelijke procedure (bestemmingsplan c.q. omgevingsplan)

De gemeente is bereid dit proces te starten. Zij heeft met ontwikkelaar in maart 2022 een voor- en intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het initiatief vast te stellen. De gemeente doet daarvoor onderzoek. Ook stelt zij randvoorwaarden op in een Nota van Uitgangspunten (NvU). De gemeenteraad besluit over medewerking aan het initiatief en stelt de NvU vast. Bij groen licht start de volgende fase van het project. De ontwikkelaar werkt dan op basis van de randvoorwaarden zijn plan uit.

De gemeente vindt het belangrijk dat stakeholders (belanghebbenden) worden betrokken bij bouwinitiatieven. Dit participatieproces bestaat uit 2 fasen:

1. Totstandkoming Nota van Uitgangspunten
2. Uitwerking van het bouwinitiatief

### 7.1 Participatie bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten

#### Regie

De regie van het participatieproces ligt bij de gemeente. Uitvoering gebeurt in overleg met de ontwikkelaar.

#### Doel

Stakeholders betrekken bij het formuleren van randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie van de Levenstroomkerk. Dat gebeurt door ze te informeren en te raadplegen.

#### *Informeren over:*

- Het bouwinitiatief: wat de initiatiefnemer in grote lijnen van plan is te doen op de locatie van de Levenstroomkerk. De ontwikkelaar levert de informatie.
- Het proces:  
De stappen van bouwinitiatief tot eventuele vergunning.  
Het motief van de gemeente een proces te starten dat mogelijk tot planologische medewerking leidt: in hoeverre draagt het initiatief bij aan wat het gemeentebestuur wil voor Leiderdorp.  
om de haalbaarheid van het initiatief  
De status van het plan van initiatiefnemer  
Toelichting werkwijze totstandkoming Nota van uitgangspunten
- Participatie: doel, mate van invloed, verwachtingen, rollen, verslag
- Besluitvorming gemeente

#### *Raadplegen:*

Doel is zicht te krijgen op de belangen van stakeholders. En op aandachtspunten waarmee rekening moet worden gehouden in de Nota van Uitgangspunten en bij de uitwerking van het initiatief.

Het participatieniveau is *raadplegen*. Het IBO-protocol verstaat daaronder: gelegenheid geven aan belanghebbenden om ideeën, wensen en meningen naar voren te brengen of voorkeuren aan te geven die bij de beleidsvorming kunnen worden betrokken.

#### Stakeholders

(Zorg)instellingen en bedrijven in de omgeving van de locatie  
Ondernemersverenigingen  
Verenigingen van Eigenaren  
Inwoners van Leiderdorp

#### **Vorm**

Individuele gesprekken met belanghebbende partijen.

Bijeenkomst over concept Nota van Uitgangspunten voor iedereen die belanghebbend of belangstellend is.

#### **Verslag**

De gemeente maakt een verslag van het participatieproces. Daarin wordt aangegeven hoe het proces is aangepakt en is verlopen, welke zaken zijn ingebracht, in hoeverre deze leiden tot aanpassing van de Nota van Uitgangspunten, en welke aandachtspunten zijn genoemd voor de volgende fase. Dit verslag wordt een bijlage bij het raadsvoorstel over de Nota van Uitgangspunten.

#### **Communicatie**

De communicatie in deze fase gebeurt door de gemeente. Ze gebruikt daarvoor gerichte uitnodigingen (voor de individuele gesprekken) en haar communicatiekanalen Gemeente aan Huis, website, digitale nieuwsbrief en social media.

### **7.2 Participatie en communicatie bij de uitwerking van het bouwinitiatief**

#### **Regie**

De regie van het participatieproces ligt bij de initiatiefnemer, de ontwikkelaar. Alle activiteiten gebeuren in afstemming met de gemeente.

Van de ontwikkelaar wordt verwacht dat hij

- een participatie- en communicatieplan maakt;
- de activiteiten in dit plan uitvoert;
- zijn bouwinitiatief inhoudelijk afstemt met stakeholders;
- een verslag maakt van aanpak en verloop van het participatieproces, de reacties van de participanten. Ook geeft hij aan of deze reacties tot aanpassing van het plan hebben geleid;
- de communicatie naar stakeholders en participanten verzorgt en hiervan verslag doet.

#### **Rol gemeente**

De gemeente

- bepaalt de kring van omwonenden en andere belanghebbenden die de ontwikkelaar in ieder geval betreft in het participatieproces;
- informeert stakeholders ook zelf over het participatieproces en
- geeft uitleg over proces, Nota van Uitgangspunten, achterliggend beleid, maatschappelijke opgaven en wenselijkheid van het initiatief.

Zij stemt dit af met de ontwikkelaar.