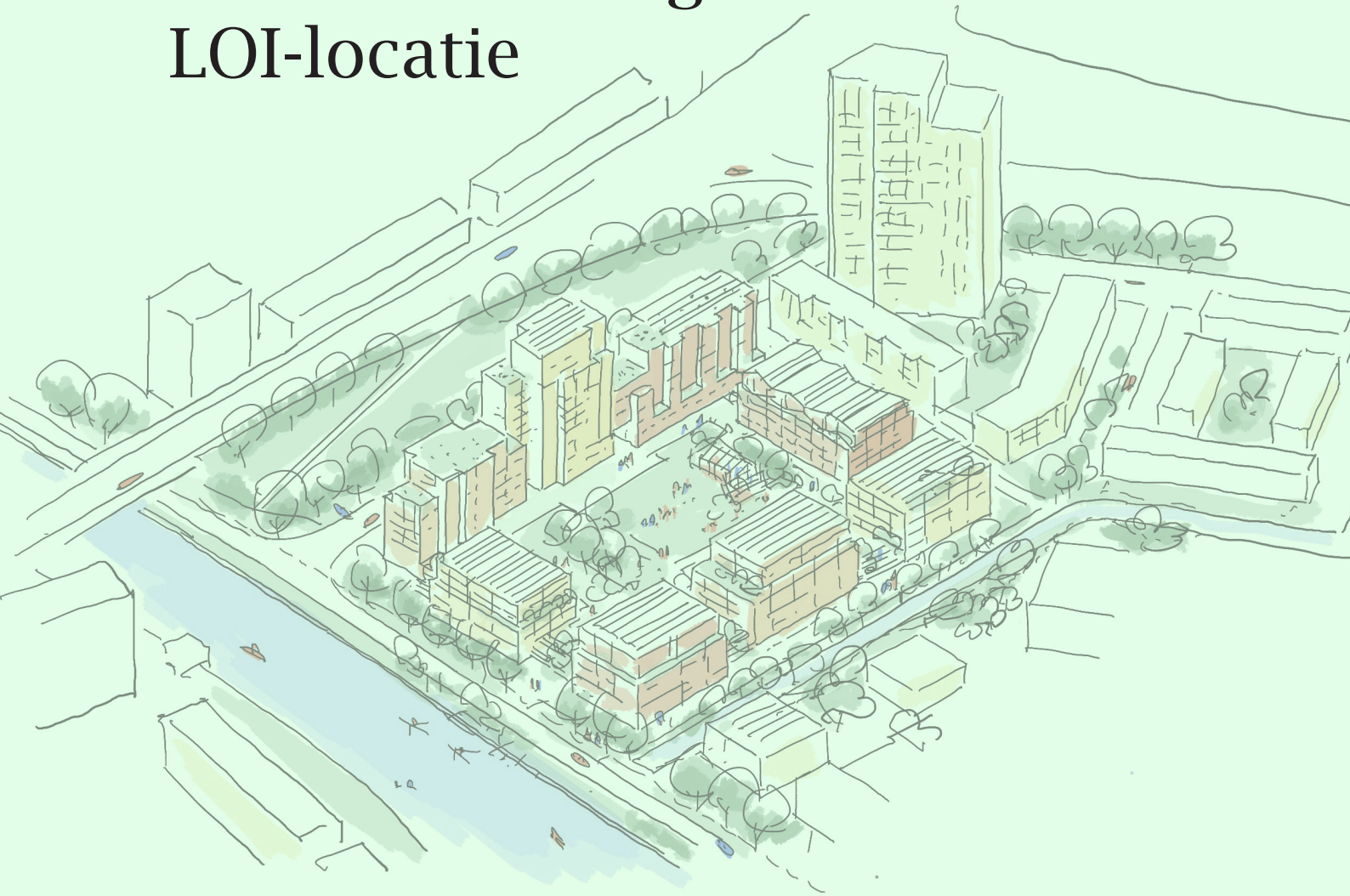


# VERSLAG

## informatieavond herontwikkeling LOI-locatie



**donderdag 5 oktober 2023 19.30 – 21.00 uur**

**Brasserie Meelfabriek Zijlstream  
Zijldijk 28  
2352 AB Leiderdorp**

**locatie**

Brasserie de Zijlstream

**datum**

5 oktober 2023

**tijdstip**

19.30 tot 21.30 uur

**initiatiefnemers**

GETGRIPP, Dam & Partners Architecten en Mees Ruimte & Milieu

**aanwezig namens initiatiefnemers**

Joost Grootenhuis en Sophie Driessen (GETGRIPP), Haakon Brouwer (Dam & Partners Architecten) en Laura van Laar (Mees Ruimte & Milieu)

**aanwezig namens de gemeente Leiderdorp**

Friedeke Drewes (projectleider), Paul Lindenbergh (projectondersteuner) en Job Lee (stedenbouwkundige)

**aantal bezoekers**

ca. 85 personen



# algemeen

GETGRIPP, Dam & Partners Architecten en Mees Ruimte & Milieu hebben in Leiderdorp het initiatief genomen voor de herontwikkeling van het voormalige terrein van het kantoor van de Leidse Onderwijsinstelling en Drukkerij Rutgers. De initiatiefnemers willen het terrein transformeren naar een toekomstbestendig woon-werkgebied dat recht doet aan de locatie en aansluit bij de omgeving. Het moet een kwalitatief hoogwaardige en levendige plek worden waar men graag verblijft.

In de ontwikkeling is ruimte voor maximaal 300 woningen in diverse prijsklassen. Van de woningen valt minimaal 35% in het sociale segment. De woningen zijn verdeeld over verschillende gebouwen. Centraal in het project ligt het groene verhoogde binnenhof. Onder het binnenhof wordt geparkeerd. Daarnaast komen er een aantal werkruimtes en in de plinten onderzoeken de initiatiefnemers ruimte voor horeca, een lokale winkel of andere voorzieningen. Het wordt een alzijdige ontwikkeling zonder achterkanten.

Het initiatief sluit aan bij de visie van de gemeente om van de Baanderij een hoogdynamisch woon- en werkgebied te maken. De uitgangspunten van de transformatie zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie Baanderij van november 2020 (de Gebiedsvisie). De Gebiedsvisie maakt onderscheid tussen de vier deelgebieden in de Baanderij. De LOI-locatie maakt onderdeel uit van het deelgebied Meijekwartier.

Na vaststelling van de Gebiedsvisie heeft de gemeente toegewerkt naar een ontwikkelkader. In het ontwikkelkader zijn de ambities, ontwikkelprincipes en spelregels voor de verschillende deelgebieden – waaronder het Meijekwartier – bepaald. Het ontwikkelkader Baanderij (het Ontwikkelkader) is in juli 2023 door de gemeente vastgesteld.

Voordat het plan voor de LOI-locatie door de initiatiefnemers verder wordt uitgewerkt, dient een nota van uitgangspunten (NvU) te worden vastgesteld door de gemeente. In deze NvU worden de ruimtelijke en

planmatige kaders voor de herontwikkeling van de locatie opgenomen. De NvU zal het toetsingskader voor de nieuwbouw en herinrichting van het terrein gaan vormen. Voorafgaand aan de vaststelling van de NvU, vinden de initiatiefnemers het van belang omwonenden en belangstellenden te informeren over de plannen voor herontwikkeling van de LOI-locatie. Door hiermee in deze fase al te starten, kunnen de initiatiefnemers suggesties van omwonenden en belangstellenden ophalen. Deze input kan in de verdere planvorming worden meegenomen. De informatieavond van 5 oktober jl. diende daarmee ook als startpunt voor het participatietraject.

Circa 500 omwonenden zijn door de initiatiefnemers geïnformeerd over de informatieavond middels een fysieke uitnodiging in de brievenbus. Verder heeft de gemeente de informatieavond aangekondigd via haar website, de wekelijkse nieuwsbrief, social media en plaatsing in het Leiderdorps Weekblad. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een opkomst van circa 85 personen.

De informatieavond vond vanaf 19.30 uur plaats in het tuinhuis van Brasserie de Zijlstream. Hoewel inlopen de gehele avond mogelijk was, was het bij aanvang al gezellig druk. Deze drukte loste zich snel op, doordat de bezoekers kennis konden maken met het project aan de hand van verschillende thema's. Deze thema's werden gepresenteerd op negen panelen (zie hierna). Bij de panelen stonden vertegenwoordigers van zowel de initiatiefnemers als van de gemeente om vragen te beantwoorden. Bezoekers konden op het laatste paneel reacties en ideeën achterlaten. Aansluitend was er gelegenheid na te praten onder het genot van een drankje op het overdekte terras.



Sfeerimpressie informatieavond

# informatie

1.



Op het eerste paneel is het plan schetsmatig weergegeven. De schets laat zien dat het project is opgebouwd uit verschillende gebouwen met een centraal groen binnenhof. Ook geeft de schets een beeld van de inpassing in de omgeving. Op het tweede paneel zijn de ambities omschreven aan de hand van visie, missie en kernwaarden. De ambitie laat zich het beste samenvatten als 'wonen, werken en verblijven in een toekomstbestendig leefmilieu nabij het water'. De referentiebeelden op het paneel gaven bovendien een beeld van de verschillende doelgroepen waarop het programma zich richt.

De presentatie van de plannen vond plaats aan de hand van negen informatiepanelen. Hieronder wordt bij elk paneel een korte toelichting gegeven.

2.

## ambitie

visie

een duurzaam stedelijk woon-, thuiswerk- en verblijfsomgeving toevoegen op het knooppunt van Leiden en Leiderdorp voor starters, senioren, schoolverlaters, in verbinding met de omringende natuur

missie

verzorgde, pragmatische en betaalbare woningen realiseren

kernwaarden

verbinding, betaalbaar, eendagverreikers centraal en verblijven in het groen

wonen, werken en verblijven  
een toekomstbestendig  
leefmilieu bij het water



Panelen 1 & 2: Ambitie

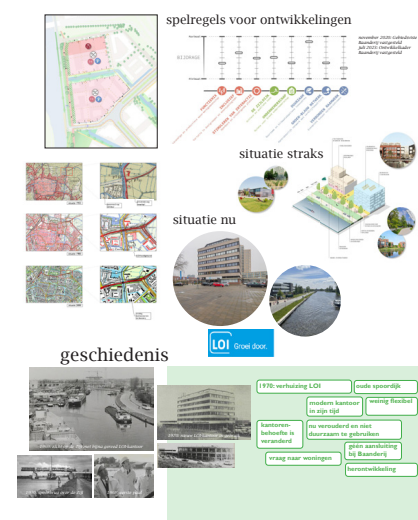
3.

## visie en ontwikkelkader de Baanderij



Op het derde en vierde paneel is ingegaan op de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader voor de Baanderij. De verbeelding op het derde paneel laat de stedenbouwkundige ambities van de gemeente per deelgebied zien. Deze ambities zijn vertaald in een spelregelkaart per buurt. Op het vierde paneel zijn de ontwikkelingen in het Meijekwartier opgenomen en is naast een stukje geschiedenis een beeld gegeven van de situatie nu en straks.

## 4. ontwikkelkader de Baanderij

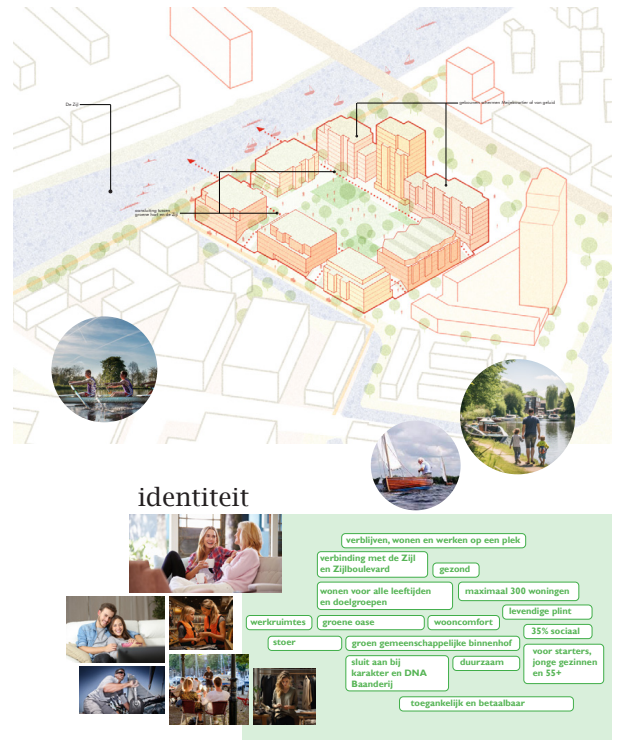


Panelen 3 & 4: visie en ontwikkelkader Baanderij

## wonen, werken en verblijven

Het vijfde paneel ging in op de verschillende functies binnen het project. Het moet een plek worden waar het prettig wonen, werken en verblijven is. De initiatiefnemers onderzoeken naast wonen en werken ruimte voor horeca, een lokale winkel en werkateliers. Verder zijn op het paneel de kernwaarden- en gegevens genoemd welke het project identiteit zullen geven. Er wordt ingezet op groen, duurzaamheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid, wooncomfort en gezondheid. Verder staan het groene binnenhof en de verbinding met de Zijl en de Zijlboulevard in het project centraal.

## 5. wonen, werken en verblijven

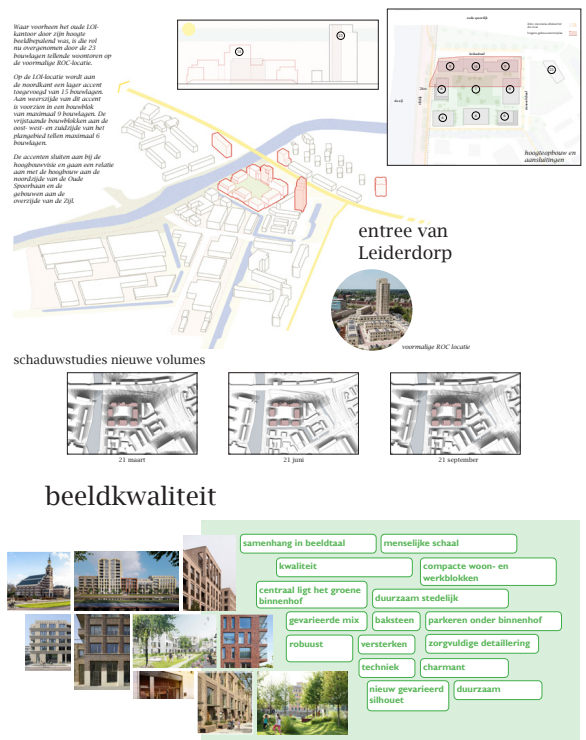


Panel 5: wonen, werken en verblijven

## omgeving

Het zesde paneel stond in het teken van de omgeving. Er is ingegaan op de vraag hoe de ontwikkeling aansluit bij de bestaande bebouwing en wat er geldt ten aanzien van de bouwhoogte. Voor de bouwhoogte geldt dat er aan de noordkant (aan de Leidsedreef) een hoogteaccent van 15 bouwlagen (maximaal 50 meter) wordt toegevoegd. Dit is een aanzienlijk lager accent dan de woontoren op de voormalige ROC-locatie. De woontoren op de voormalige ROC-locatie telt namelijk 23 bouwlagen. Aan weerszijde van het hoogteaccent op de LOI-locatie (15 bouwlagen) is verder voorzien in een gebouw van 9 bouwlagen. De vrijstaande gebouwen aan de oost-, west- en zuidzijde van het plangebied tellen maximaal 6 bouwlagen. De accenten sluiten aan bij de hoogbouwvisie (Visie op Bouwhoogtes) van de gemeente. Verder gaven een aantal steekwoorden op het paneel – zoals robuust, charmant en zorgvuldige detaillering – een indruk van de beeldkwaliteit van de plannen.

## 6. omgeving

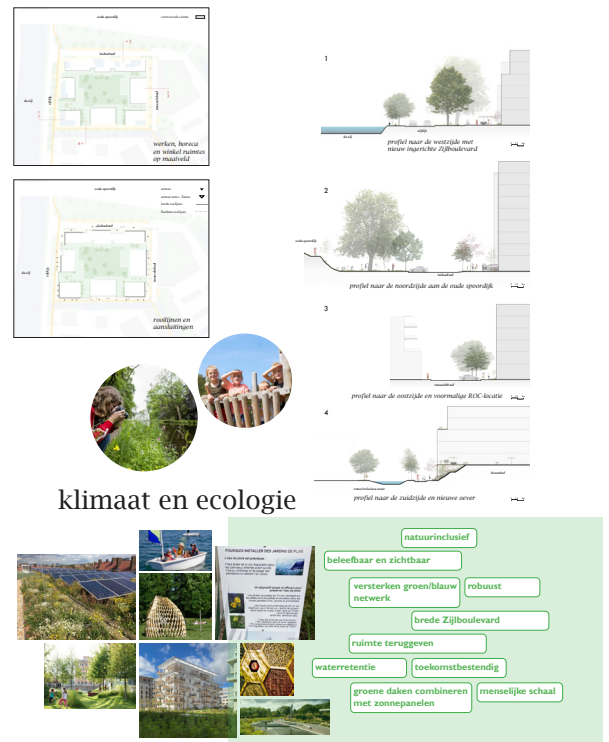


Panel 6: omgeving

## openbare ruimte

Het zevende paneel liet zien hoe de verschillende functies in het project worden gesitueerd rondom het centrale groene binnenhof. Het binnenhof is verhoogd en vanuit de openbare ruimte rondom het plan bereikbaar via verschillende opgangen tussen de gebouwen door. De afgebeelde profielen gaven een indruk van de randen van het project. De nadruk ligt hier op groen en aansluiting op de omgeving. Aan de kant van de Zijl wenst de gemeente een groene boulevard te realiseren. Het project op de LOI-locatie zal op deze Zijlboulevard aansluiten. Op dit paneel is aan de hand van een aantal steekwoorden verder toegelicht hoe er wordt omgegaan met klimaat en ecologie. Daarbij moet gedacht worden aan natuurinclusief bouwen, waterretentie, groene daken en zonnepanelen.

## 7. openbare ruimte en groen

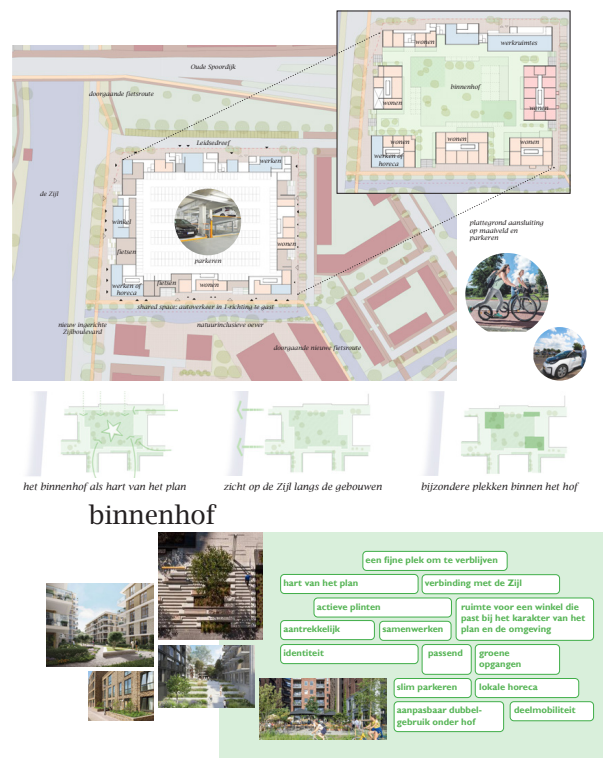


Panel 7: openbare ruimte en groen

## mobiliteit

Het achtste paneel stond in het teken van mobiliteit en verkeer. Het paneel gaf een beeld van de ontsluiting van de Baanderij. Voor de ontwikkellocatie blijft de Zijldijk de ontsluitingsweg. De Steneveldreef wordt via de zuidzijde van het project aangetakt op de Zijldijk via een fietsstraat. De auto is hier (in I-richting) te gast. De bewoners en gebruikers van de LOI-locatie parkeren in een parkeergarage onder het groene binnenhof. Parkeren door bezoekers wordt voorzien op het maaiveld langs de Leidsedreef. Voor mobiliteit geldt dat de afhankelijkheid van de auto niet meer vanzelfsprekend is en er wordt ingezet op een gezonde leefomgeving. Voorzieningen als fietsen en wandelen krijgen een belangrijke rol. Er wordt dan ook voldoende ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. Daarnaast is er aandacht voor deelmobiliteit en een goede aansluiting op het OV-net.

## 8. mobiliteit

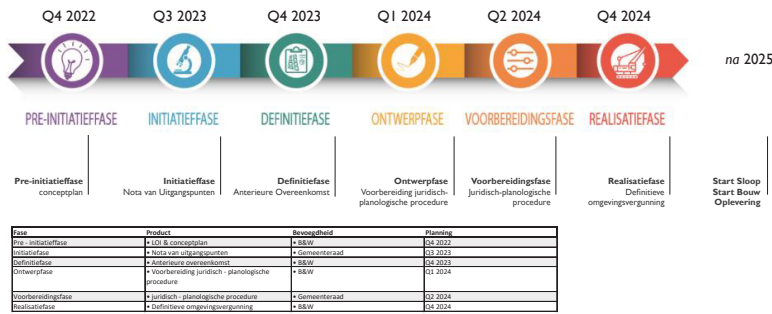


Panel 6: omgeving



9.

# planning



## planning

Op het negende en laatste paneel is een doorkijk gegeven naar de planning. Op dit moment bevindt het plan zich in de definitiefase. Volgend jaar (2024) wordt beoogd te starten met de ontwerp- en voorbereidingsfase. Onderdeel hiervan is de uitvoering van (milieutechnische) onderzoeken en het doorlopen van een planologische procedure. Naar verwachting zal sloop en nieuwbouw dan omstreeks 2025 kunnen plaatsvinden.

# participatie

Naast het informeren van omwonenden en belangstellenden, diende de informatieavond ook als startpunt van het participatietraject voor de verdere planvorming. Bezoekers konden ideeën, suggesties en reacties achterlaten op het laatste paneel. Ook was er gedurende de avond gelegenheid om vragen te stellen aan de initiatiefnemers. Uit de reacties en de gestelde vragen bleek in algemene zin dat het gepresenteerde plan op deze locatie door het overgrote deel met enthousiasme werd ontvangen. Ook waren er veel geïnteresseerden aanwezig die met name vragen hadden over toewijzing van en inschrijving op de woningen. Ook zijn er door de bezoekers een aantal terugkerende onderwerpen genoemd die in het verdere ontwerpproces in het bijzonder aandacht verdienen.

## Gebiedsontsluiting

Veruit het meest gehoorde aandachtspunt ging over de ontsluiting van het gebied. Met name door omwonenden wordt de verkeerssituatie nu al onveilig en te druk bevonden. Een aantal bezoekers maakt zich zorgen over de verkeersdruk die door de ontwikkeling op de LOI-locatie zou toenemen. Zij willen voorkomen dat de verkeerssituatie en de ontsluiting nog onveiliger en slechter worden. Bewoners van Bij de Zijl gaven bovendien aan dat verkeer (m.n. bestelbusjes) vanaf de Leidsedreef nu geregeld de Stenevelddreef inrijdt, omdat de huidige verkeerssituatie onduidelijk is. Dit verkeer kan zich alleen ontsluiten door te keren. Dit zorgt voor onveilige situaties, zeker nu hier veel kinderen op straat spelen.

De initiatiefnemers hebben hierop aangegeven dat de ontsluiting in de Baanderij in zijn geheel wordt verbeterd vanuit het Ontwikkeldkader. Ter plaatse van het Meijekwartier – waar de LOI-locatie onderdeel van uitmaakt – blijft de Zijldijk de ontsluitingsweg. De Stenevelddreef wordt via een fietsstraat (waar de auto in 1-richting te gast is) aangetakt op de Zijldijk.

De LOI-locatie wordt verder ontsloten vanuit de Leidsedreef, Zijldijk en de

Rietschans richting de Engelendaal. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van het gebied blijven belangrijke aandachtspunten in de verdere verkeerskundige onderzoeken en ontwerpen, die voor inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de infrastructuur worden uitgevoerd. Dit uiteraard in samenspraak met de gemeente, omdat dit vooral plan- en initiatiefoverstijgend is. Zie hieronder de voorgenomen ontsluiting van het plangebied.



## Parkeerdruk op omgeving vanuit plan en vanuit Leiden

Aanvullend op de vragen over de verkeersveiligheid rondom het initiatief, uitten een aantal bewoners uit de woonwijk ten noorden van het plan (rond de Zijlstream en Maalderij) hun zorgen over de parkeerdruk in de wijk. Deze zou mogelijk kunnen toenemen door het initiatief. Vanuit de naastgelegen buurt Bij de Zijl rees verder de vraag of de huidige parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. Ook werd de zorg uitgesproken over een mogelijk toenemende parkeerdruk vanuit Leiden.

De initiatiefnemers vinden een goede en duurzame mobiliteitsoplossing en een bijpassende parkeervoorziening voor bewoners, gebruikers en bezoekers belangrijk voor de kwaliteit van hun plan en de omgeving. Hier zal in het verdere ontwerpproces dan ook veel aandacht naar uit blijven gaan. Door op de locatie te voorzien in de parkeerbehoefte passend bij het project wordt een toename van de parkeerdruk ten noorden van het plan niet voorzien. Daarnaast vervallen door het initiatief geen bestaande parkeerplaatsen gelegen tegen de Bij de Zijl locatie.

## Geen speelvoorziening in de nabije omgeving

Bewoners uit (de omgeving van) Bij de Zijl gaven aan dat er geen speelvoorzieningen in de buurt zijn, terwijl hier veel jonge kinderen wonen. Kinderen zijn dus nu genoodzaakt om op straat te spelen (terwijl de verkeersveiligheid in dit gebied onvoldoende wordt bevonden).

De initiatiefnemers nemen dit mee in de verdere planvorming. In overleg met de gemeente is naar aanleiding van dit punt in de concept NvU opgenomen dat in het project ruimte wordt gereserveerd voor speelvoorzieningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen, de beschikbare ruimte en de inpassing in de omgeving.

## Grondwaterstand

Tijdens de informatieavond kwam de grondwaterstand ook naar voren als een belangrijk aandachtspunt. Bewoners van Bij de Zijl ondervinden geregeld overlast als gevolg van een te hoge grondwaterstand. Overtollig grondwater kan onvoldoende worden opgevangen en/of worden afgevoerd.

De initiatiefnemers nemen dit mee in de verdere uitwerking van de plannen. Er zullen tijdens de bouwperiode en na de oplevering voorzieningen worden getroffen om de grondwaterstand in het projectgebied te beheersen en de nadelige gevolgen van een te hoge grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Op dit punt zal ook overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap.

## Bouwhoogte

Een aantal omwonenden heeft zorgen geuit over de bouwhoogte in het project. Deze zorgen leken met name voort te komen uit de (eerdere besluitvorming ten aanzien van de) bouwhoogte van de woontoren op de voormalige ROC-locatie.

De initiatiefnemers en de gemeente konden de zorgen over de bouwhoogte voor een groot deel wegnemen, omdat er op de LOI-locatie een aanzienlijk lager bouwvolume wordt gerealiseerd. Waar de woontoren op de voormalige ROC-locatie 23 bouwlagen telt, telt het hoogteaccent (aan de Noordzijde van het project) slechts 15 bouwlagen. Aan weerszijde van dit accent wordt een volume van maximaal 9 lagen toegevoegd. De vrijstaande gebouwen (aan de oost-, west- en zuidzijde) tellen maximaal 6 bouwlagen.



De bouwhoogten in het plan sluiten aan bij de gemeentelijke Visie op Bouwhoogtes. In deze visie heeft de gemeente de spelregels bepaald voor bouwhoogte, maat en schaal voor toekomstige bouwinitiatieven in Leiderdorp.

Enkele omwonenden gaven aan dat de ontwikkeling op de LOI-locatie voor hun specifieke situatie geen vooruitgang betekent. Dit komt met name door de positionering van de bebouwing in het plan. De initiatiefnemers beseffen zich dat de ontwikkeling van de LOI-locatie in het bijzonder impact heeft op een aantal woningen gelegen aan de Steneveldreef en de Leidsedreef. In de verdere planvorming zal met deze individuele gevallen zo veel als mogelijk rekening worden gehouden en er gaat extra aandacht uit naar afstemming met deze omwonenden. Echter is het niet mogelijk om het ontwerp met bijbehorende volumes in zijn geheel aan te passen aan de hand van de individuele bezwaren. Initiatiefnemers blijven of gaan graag een-op-een in gesprek met betrokkenen om de door hen naar voren gebrachte situatie te bespreken en gezamenlijk verbeteringen te verkennen.

# vervolg, hoe verder?

De informatieavond heeft de belangrijkste aandachtspunten van de omwonenden en belangstellenden in kaart gebracht. Ook heeft de avond gezorgd voor een kennismaking met de buurt. De genoemde aandachtspunten zijn waar mogelijk meegenomen (bijvoorbeeld t.a.v. de speelvoorzieningen en ontsluiting en parkeren) bij de totstandkoming van de NvU. In deze nota worden de ruimtelijke en planmatige kaders voor de ontwikkeling van de LOI-locatie opgenomen. Na vaststelling van de NvU door de gemeenteraad zullen de initiatiefnemers de bouwplannen verder uitwerken en samen met de gemeente een planologische procedure doorlopen. Dit is tevens het moment waarop er opnieuw participatie zal plaatsvinden.

In de tussentijd willen de initiatiefnemers u graag met enige regelmaat informeren over de stand van zaken in het project en de planvorming. Dit gaat via de nieuwsbrief. Uiteraard is het ook mogelijk om individuele vragen aan de initiatiefnemers voor te leggen. Aanmelden voor de nieuwsbrief en/of een vraag stellen kan door een e-mail te sturen naar

[LOI-locatie@GETGRIPP.nl](mailto:LOI-locatie@GETGRIPP.nl).

## tot slot

De initiatiefnemers en de gemeente kijken terug op een geslaagde eerste informatieavond waarop omwonenden en belangstellenden kennis konden maken met de plannen voor herontwikkeling van de LOI-locatie. De vraag naar betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen in Leiderdorp is groot en onder veel belangstellenden acuut. Onder de bezoekers heerste de opvatting dat de LOI-locatie een goede plek is om in deze vraag te voorzien en dat de ontwikkeling bij kan dragen aan de verbetering van de leefbaarheid en levendigheid van de omgeving. Dat geldt ook voor de werkruimtes en overige voorzieningen. Belangrijke aandachtspunten bij de verdere planvorming zijn verkeer(sveiligheid), ontsluiting, parkeren (vanuit Leiden), speelvoorzieningen/openbare ruimte, de grondwaterstand en de aansluiting op de bestaande omgeving.

De initiatiefnemers bedanken alle bezoekers voor hun aanwezigheid en het actief meedenken over de aandachtspunten en kansen in de ontwikkeling van de LOI-locatie en hopen alle omwonenden en belangstellenden weer te treffen bij een volgend informatiemoment!

