



leiderdorp

CONCEPT NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

ONTWIKKELING LOI-LOCATIE  
MEIJEKWARTIER, BAANDERIJ

CONCEPT 22 NOVEMBER 2023



## **VOORWOORD**

Voor u ligt de Nota van |Uitgangspunten (NvU) voor de LOI-locatie in Leiderdorp. De LOI-locatie maakt onderdeel uit van het Meijekwartier en is gelegen in De Baanderij. De gemeente Leiderdorp heeft De Baanderij aangewezen als kansrijk transformatiegebied. De uitgangspunten voor deze transformatie zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie Baanderij (de Gebiedsvisie). Het Meijekwartier is in de Gebiedsvisie aangewezen als transformatiegebied naar een woon-werkgebied, waarbij de nadruk ligt op wonen.

Na vaststelling van de Gebiedsvisie heeft de gemeente gewerkt aan de totstandkoming van het 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 gemeenteraad vastgesteld.

De eigenaar van de locatie wenst het voormalige kantoor van de Leidse Onderwijsinstelling (de LOI-locatie) in lijn met de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader te ontwikkelen naar een woon-werkgebied. De eigenaar van de LOI-locatie heeft hiervoor GETGRIPP Projectmanagement B.V. als gedelegeerd ontwikkelaar aangewezen. De eigenaar en de gedelegeerd ontwikkelaar worden in deze NvU tezamen aangeduid als ‘de initiatiefnemer’.

De gemeente speelt bij een ontwikkeling als de onderhavige een belangrijke rol. De gemeente draagt namelijk zorg voor een goede ruimtelijke ordening en streeft een zo hoog mogelijke kwaliteit voor haar burgers na. Om de voorgaande punten te kunnen verwezenlijken en de ruimtelijke en planmatige kaders en uitgangspunten voor de ontwikkeling van de LOI-locatie aan de initiatiefnemer mee te geven, is deze NvU opgesteld. De in deze NvU gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden zijn een locatie specifieke uitwerking van de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader. Daarnaast dient in de ontwikkeling rekening te worden gehouden met overig vigerend beleid en met de relevante wet- en regelgeving. Indien er voor deze ontwikkeling door de gemeente wordt afgeweken van lokaal beleid, dan wordt dat in deze NvU gemotiveerd.

Deze NvU vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het toetsingskader voor de planologische procedure, alsmede voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de nieuwbouw en de herinrichting van de LOI-locatie.



## INHOUD

<b>1. HET PLANGEBIED.....</b>	<b>5</b>
1.1 PLAN- EN EXPLOITATIEGEBIED .....	5
<i>HUIDIGE SITUATIE</i> .....	7
<i>NIEUWE ONTWIKKELING</i> .....	8
<b>2. UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>8</b>
2.1 STEDENBOUWKUNDIGE OPZET.....	8
<i>BOUWHOOGTES</i> .....	9
<i>ORIËNTATIE BEBOUWING</i> .....	10
<i>OPBOUW VAN EEN BOUWBLOK</i> .....	10
<i>ROOILIJNEN</i> .....	11
<i>PLINTEN</i> .....	11
2.2 PROGRAMMA .....	12
<i>WOONPROGRAMMA</i> .....	13
<i>WERKEN EN VOORZIENINGEN</i> .....	14
2.3 OPENBARE RUIMTE .....	15
<i>TOEGANKELIJKHEID</i> .....	20
2.4 VERKEER.....	21
<i>ONTSLUITING</i> .....	21
<i>PARKEREN</i> .....	22
2.5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING & GROEN.....	24
2.6 DUURZAAM EN ENERGIEZUINIG BOUWEN .....	27
<i>KLIMAATADAPTIE</i> .....	27
<i>NATUURINCLUSIEF</i> .....	27
<i>DUURZAME BOUW</i> .....	29
<b>3. RANDVOORWAARDEN.....</b>	<b>29</b>
3.1 LUCHTKWALITEIT .....	29
3.2 GEUR .....	30
3.3 KABELS EN LEIDINGEN.....	30
3.4 BODEM .....	30
3.5 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	30
3.6 NIET GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE) .....	30
3.7 BEZONNING EN WINDHINDER.....	31
3.8 GELUID.....	31
3.9 EXTERNE VEILIGHEID.....	31
<b>4. RUIMTELIJKE ORDENING.....</b>	<b>32</b>



<b>5. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE.....</b>	<b>34</b>
<b>5.1 AFSPRAKEN .....</b>	<b>34</b>
<b>FASE 1 - NOTA VAN UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>34</b>
<b>FASE 2 - VOORBEREIDING OMGEVINGSPLAN EN UITWERKING BOUWPLAN .....</b>	<b>35</b>
<b>FASE 3. PROCEDURE OMGEVINGSPLAN EN OMGEVINGSVERGUNNING.....</b>	<b>35</b>
<b>6. PROCES .....</b>	<b>35</b>
<b>6.1 ORGANISATIE EN ROLVERDELING .....</b>	<b>35</b>
<b>6.2 PLANNING, FASERING, INVLOED MAJEURE PROJECTEN OMGEVING.....</b>	<b>35</b>
<b>6.3 KOSTENVERHAAL.....</b>	<b>36</b>
<b>7. BIJLAGEN.....</b>	<b>37</b>
<b>BIJLAGE 1: VERSLAG INFORMATIEAVOND.....</b>	<b>37</b>





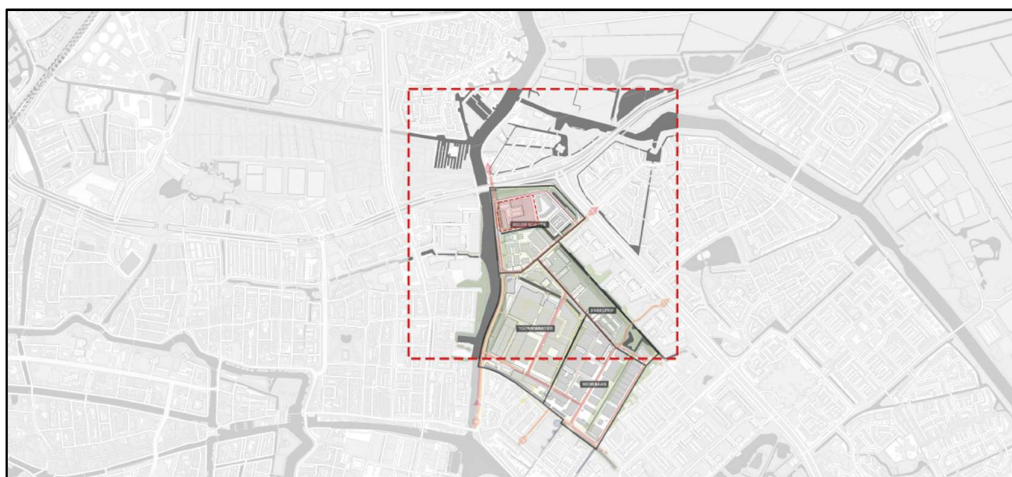
## 1. HET PLANGEBIED

### 1.1 Plan- en exploitatiegebied

Het plan- en exploitatiegebied van de ontwikkeling is gelegen in het Meijekwartier en heeft een oppervlakte van ruim 17.000 m<sup>2</sup>. Het Meijekwartier ligt aan de Zijl en is gezien de ligging aantrekkelijk voor stedelijk georiënteerde doelgroepen. Op de onderstaande Afbeelding 1 staan de huidige eigendomssituatie en het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1: huidige eigendomssituatie en weergave van het plangebied van de LOI-locatie.

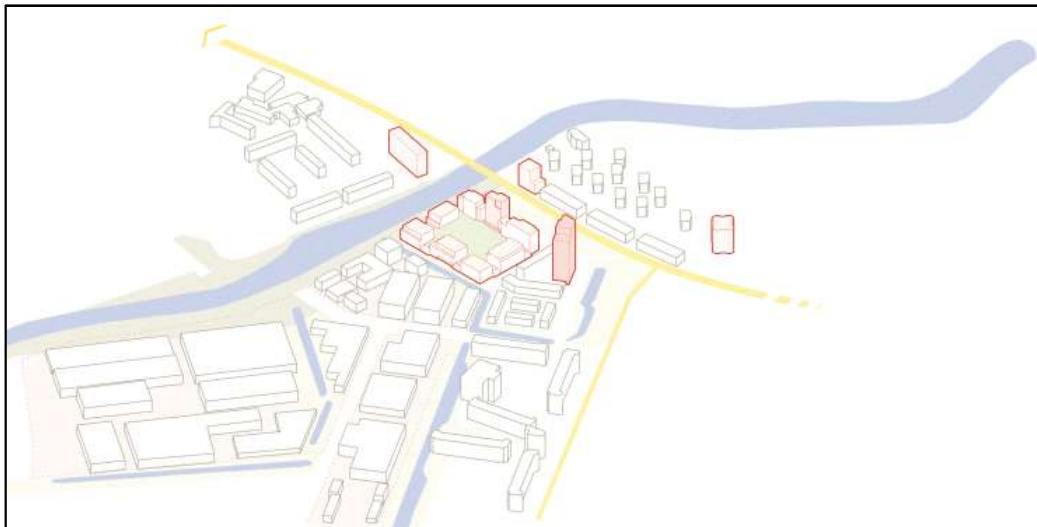


Afbeelding 2: LOI-locatie waar de nieuwe bebouwing is beoogd in de context van de Baanderij.



De Zijl vormt de hoofd identiteitsdrager van Leiderdorp en de oostrand van Leiden. Morfologisch ontwikkelde de noordelijke zijde van Leiderdorp zich na de Tweede Wereldoorlog van poldergebied naar primair een woongebied met als haakse as op de Zijl het tracé van voormalige spoorlijn Leiden-Hoofddorp (ooit onderdeel van de Haarlemmermeerspoorlijnen). Deze spoorlijn werd in 1913 geopend en in 1935 gesloten. Het talud van de Oude Spoorbaan bleef intact als de provinciale weg N445 en was hier bepalend voor de verdichting van zowel Leiden als Leiderdorp.

De Oude Spoorbaan is de hoofdontsluitingsweg naar de A4 én Leiden en markeert samen met de woontoren op de voormalige ROC-locatie de entree waar Leiderdorp zich aan de Zijl positioneert.



Afbeelding 3: het hoogteaccent op de LOI-locatie gaat een relatie aan met de hogere gebouwen in de omgeving.

#### *Historie LOI*

In 1970 is de Leidse Onderwijsinstelling, 'LOI', van Leiden naar een speciaal voor hen gebouwd kantoor aan de Zijl verhuisd in Leiderdorp. Deze verhuizing vond plaats in de periode (jaren '60-'70) waarin Leiderdorp ook de grootste groei heeft doorgemaakt. Vanaf de jaren '70 is Leiderdorp ten westen van de Engelendaal verder gegroeid met uitgangspunten kenmerkend voor die tijd. Hierbij waren functies zoals wonen, werken en verkeer zoveel mogelijk van elkaar gescheiden.

Het typische karakter van de jaren '70-architectuur kenmerkt zich door de strakke horizontale lijnen, betonnen stroken en een aantrekkelijke representatieve plint. Het kantoorpand bij de Oude Spoorbaan in Leiderdorp, is vele jaren een beeldbepalend object geweest in de noordelijke punt van de Baanderij. De locatie staat daarom ook wel bekend als de LOI-locatie.



Afbeelding 4: vele jaren beeldbepalend voor Leiderdorp: het LOI kantoor in 1973.

#### *Huidige situatie*

De LOI-locatie vormt de noordelijke hoeksteen van de Baanderij. De locatie ligt aan de Zijl in het deelgebied Meijekwartier, naast de al ontwikkelde voormalige ROC-locatie. De daar gerealiseerde woontoren van 70 meter hoog vormt een stedelijk hoogteaccent aan de Oude Spoorbaan en de Engelendaal.

In de huidige situatie zijn op de locatie onder andere de kantoren van de LOI aanwezig. Binnenkort zal de LOI vanuit Leiderdorp verhuizen naar Leiden. Het gebouw was bij oplevering modern. Op dit moment voldoet de bebouwing echter niet meer aan huidige duurzaamheids- en kantoreisen. Daarnaast is het bedrijf Rutgers Printing & Packaging Solutions op de locatie gevestigd. Beide huurders verlaten de locatie, waarmee het complex leeg komt te staan. Er is geen uitzicht op een nieuwe (toekomstbestendige) invulling door het ontbreken van vraag naar kantoren op deze schaal op deze locatie. De locatie komt hierdoor voor herontwikkeling in aanmerking.

De gebouwen op de LOI-locatie zijn na meer dan 50 jaar verouderd en incurant geraakt. De gebouwen hebben een slecht energielabel en het beton en de installaties kunnen geen tweede leven geven worden naar de eisen en doelstellingen van deze tijd (o.a. BENG, gasloos bouwen) zonder deze te slopen. Bovendien laten de eigenschappen van de gebouwen een transformatie naar (met name) woningen niet toe. De constructie van het LOI gebouw is daar qua draagkracht en opbouw niet geschikt voor. Voor het gebouw van Rutgers Printing & Packaging Solutions geldt dat dit gebouw is ingericht als drukkerij. De ruimte in het gebouw, en de daarbij behorende installaties, kunnen niet worden omgezet naar een woonfunctie. Sloop is daarom noodzakelijk om aan de locatie de door de gemeente en initiatiefnemer gewenste invulling van wonen en werken te geven en tot ontwikkeling over te gaan.



### *Nieuwe ontwikkeling*

De ontwikkeling van de LOI-locatie maakt het mogelijk een gemengde en duurzame plek aan de Zijl te realiseren, met een passende schaal en invulling voor Leiderdorp. Ook kan met de herontwikkeling invulling worden gegeven aan de ambitie om van De Baanderij een aantrekkelijk deel van Leiderdorp te maken. De bebouwing van de beoogde herontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het kadastrale perceel met de kadastrale aanduiding LDDOO-A-5848. Het omliggende terrein maakt aan de west- en noordzijde echter ook onderdeel uit van het plangebied, zie voor weergave plangebied [Afbeelding 1](#).

In totaal wordt voorzien in circa 285 woningen met daarbij goed in te passen voorzieningen en werkruimtes.

Het ontwerp houdt rekening met de hoge geluidsbelasting van de Oude Spoorbaan en stedenbouwkundig wordt aangesloten bij onder andere de reeds gerealiseerde woningen op de voormalige ROC-locatie en de bebouwing ten noorden van de Oude Spoorbaan als ook aan de overzijde van de Zijl. Zie ter illustratie ook [Afbeelding 5](#).

De ontwikkelopgave laat zich als volgt samenvatten:

- een nieuw gevarieerd silhouet aan de Zijl dat aansluit op de woningontwikkeling van de voormalige ROC-locatie;
- een duurzaam en prettig stedelijk woon-, werk en verblijfsmilieu met diverse openbare ruimten; en
- het huisvesten van verschillende doelgroepen.

## **2. UITGANGSPUNTEN**

### **2.1 Stedenbouwkundige opzet**

De herontwikkeling van de LOI-locatie leidt tot een stedenbouwkundig nieuwe structuur. Samen met de woningbouwontwikkeling op de voormalige ROC-locatie, vormt de ontwikkeling de opmaat voor de verdere herontwikkeling van de Baanderij. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied, met bouwblokken rond een groen binnenhof, richt zich op de Zijl en maakt het gebied ook aantrekkelijk voor voetgangers. De nieuw te realiseren bebouwing oriënteert zich sterk op het water waardoor een gevarieerd silhouet aan de Zijl ontstaat.

In de stedenbouwkundige opzet is voorzien in gestapelde en grondontsloten woningen. Doorzichten tussen de woonblokken over het binnenhof maken de Zijl beleefbaar. Aan de noordzijde zijn de blokken meer aaneengesloten. Zo wordt rekening gehouden met de geluidbelasting van het wegverkeer vanaf de hoger gelegen Oude Spoorbaan. Deze hogere bebouwing vormt een afschermdende werking voor het zuidelijk gelegen gebied. Aan de noordzijde vormt dit stedenbouwkundig de aansluiting op de ROC-locatie en creëert het een weids uitzicht op zowel de Zijl als het groene achterland.





Afbeelding 5: stedenbouwkundige opzet.

### *Bouwhoogtes*

Voor het bepalen van het toegestane aantal bouwlagen heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Visie op de bouwhoogtes (november 2022). De uitgangspunten uit deze visie zijn als spelregel overgenomen in het Ontwikkelkader. Op grond van deze spelregel telt het hoogteaccent aan de noordzijde maximaal 15 bouwlagen (maximaal 50 meter). Aan beide zijden van dit hoogteaccent zijn lagere bouwblokken voorzien van elk maximaal 9 bouwlagen. De vrijstaande bouwblokken (aan de oost-, west- en zuidzijde) krijgen een basis bouwhoogte van maximaal 6 lagen. Dit is een bouwhoogte die aansluit op een stedelijk gebied met vrijstaande woon- en werkgebouwen in een groene omgeving. Voor een gevarieerd silhouet krijgen enkele bouwblokken vanaf de 4<sup>e</sup> of 5<sup>e</sup> verdieping een setback.

Daarnaast is het wenselijk om de bebouwing aan de noordzijde een relatief grotere hoogte te geven en aaneengesloten uit te voeren om zo (geluid)luchte te creëren voor het gehele Meijekwartier.



Afbeelding 6: stedenbouwkundige opzet bovenaanzicht.

### *Oriëntatie bebouwing*

Door ervoor te zorgen dat de bebouwing goed zichtbaar is vanaf de entree van Leiderdorp aan de Oude Spoorbaan wordt een bijdrage geleverd aan het imago voor dit deelgebied van de Baanderij. Het hoogteaccent zal vanuit de omgeving zichtbaar zijn en krijgt aan alle zijden een kwalitatief hoogwaardige uitstraling die het gebied markeert. Ook de lagere bebouwing dient zich alzijdig te presenteren. De zichtlijnen van en naar de Zijl dienen behouden te blijven. Vanuit de hogere bebouwing is er zicht en oriëntatie op de Kaag.

De bebouwing gesitueerd aan het verhoogde binnenhof geeft door schaal en doorkijk het gevoel van een behaaglijk semi-openbaar gebied. Daarbij is een bewuste positionering van entrees en de doorkijk over het gebied richting de Zijl van belang voor een goede oriëntatie op de omgeving.

### *Opbouw van een bouwblok*

Elk bouwblok wordt 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, zie ook hierna onder 'plinten' (pagina 5). Daarnaast kan afwijkende vormgeving (bijvoorbeeld in materialisering of architectuur) zorgen dat het gebouw goed 'landt' op straat.



De Visie op de Bouwhoogtes (2022) beschrijft dat gebouwen boven de basishoogte in een 2<sup>e</sup> lijn liggen. Voor de bebouwing aan de Oude Spoorbaan wordt van deze algemene visie afgeweken, vanwege de:

- geluid afscherpende functie van deze bebouwing;
- ruime maat van het talud van de Oude Spoorbaan; en
- gewenste samenhang met de rooilijn van het accent op de voormalige ROC-locatie.

Voor de afronding van volumes wordt extra aandacht gegeven aan de architectuur van het gebouw, zodat een kroon gevormd wordt. Dit bijvoorbeeld door in de architectuur de bovenste bouwlaag iets verder terug te laten liggen, of door in verdiepingshoogte af te wijken, zoals ook omschreven in de Visie op de Bouwhoogtes (november 2022).

### *Rooilijnen*

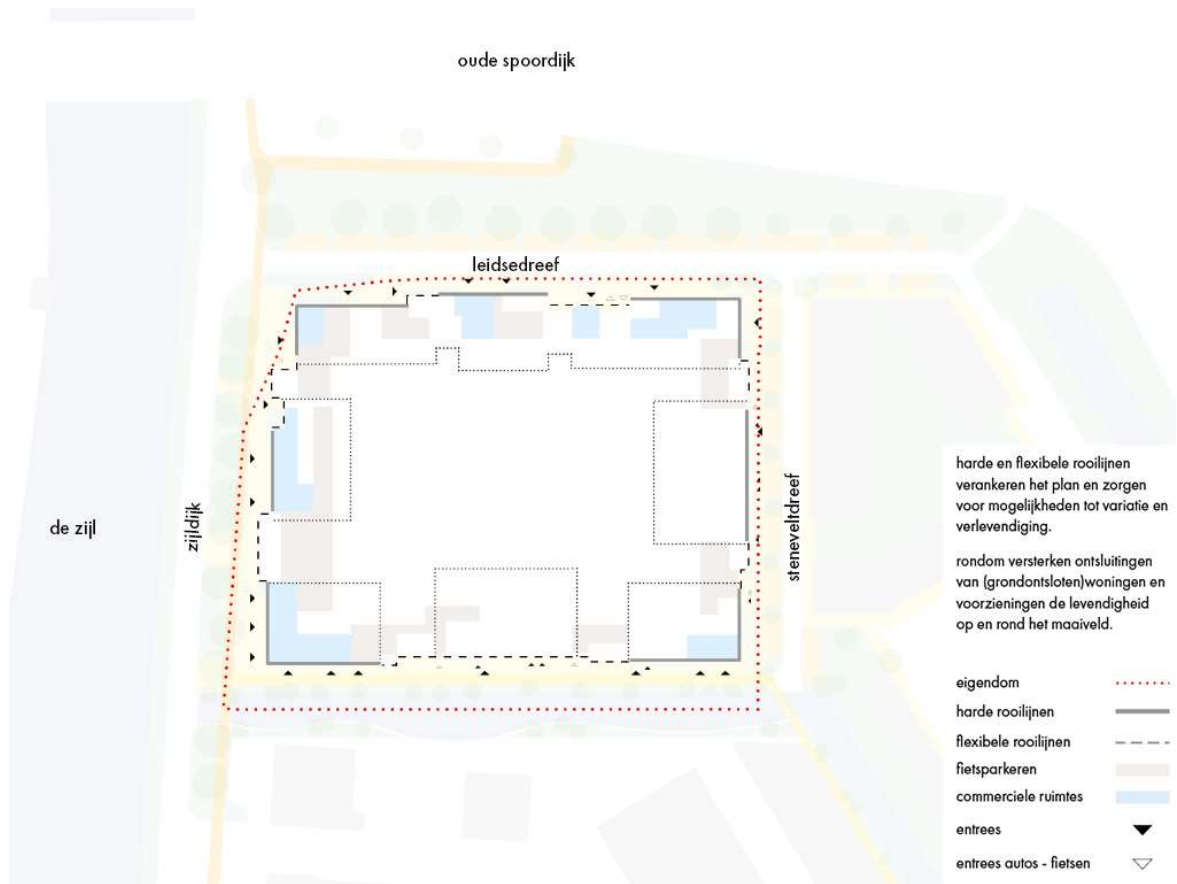
Het plan krijgt geen doorlopende harde rooilijnen. De bouwvolumes worden steeds iets verschoven ten opzichte van elkaar gepositioneerd. De verspringende rooilijnen leiden tot een aansprekend en interessant geheel. Harde en zachte rooilijnen wisselen elkaar af en versterken zo de volumeopbouw. Richting het verhoogde binnenhof bieden de rooilijnen de ruimte voor zachtere opgangen. Dit voorkomt een 'dichte wand' en zo ontstaat er meer ruimte om de openbare ruimte vorm te geven en te vergroenen.

### *Plinten*

De bouwlaag op maaiveldniveau wordt met zorg en aandacht ontworpen. De architectuur van de plint zorgt voor een passende overgang naar de aangrenzende publieke ruimte. Daarbij is het van belang dat de plinten altijd gericht zijn op de beleving van de menselijke schaal. De bouwblokken zweven niet op volledig glazen voeten, maar zijn door de plint juist onlosmakelijk verbonden met de architectuur van het totale gebouw. De functies in de plint en de grondontsloten woningen hebben een geveltuin of een zogenaamde Delftse stoep (een zone van 1 à 1,5 meter uit de gevel). Zo ontstaat een groen, aantrekkelijk en sociaal karakter. Qua naam verwijzend naar de architectuur van de Delftse School, is het een plek die op vriendelijke wijze een vrije zone aangeeft tussen de openbare stoep en privé en zorgt voor een charmante aansluiting van het project op het openbaar gebied. Ook de verspringingen tussen de gebouwen en de trappen naar het binnenhof kunnen op eenzelfde wijze ingezet worden als groene bufferruimte. Omdat de Delftse stoep wordt voorzien op privéterrein, ligt de verantwoordelijkheid voor het beheer daarvan niet bij de gemeente.

In de plint bevinden zich onder andere het werkprogramma en de voorzieningen, maar ook de entrees naar de woningen. De ruimten en entrees naar de woningen en het (fiets)parkeren in de plint worden uitnodigend vormgegeven en zijn duidelijk herkenbaar. Daarbij is het van belang dat de techniek in de plint niet wordt ontkend, maar wel wordt geminimaliseerd en met zorg en in lijn met de gehele architectuur wordt ontworpen.





Afbeelding 7: rooilijnen, entrees en commerciële ruimtes in de plint en indicatieve (fiets)bergingen.

### Beeldkwaliteit

Voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van de gebouwen en de openbare ruimte wordt aansluiting gezocht bij de richtlijnen zoals omschreven in de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader. Deze richtlijnen worden nader uitgewerkt in regels over het uiterlijk van bouwwerken, het zogenaamde beeldkwaliteitsplan. In de ruimtelijke procedure voor de herontwikkeling wordt aan deze specifieke regels en de dan geldende regels voor beeldkwaliteit (welstand/uiterlijk van bouwwerken) getoetst.

### 2.2 Programma

In Leiderdorp is een grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook wil Leiderdorp aantrekkelijk blijven om te werken. Daarom wordt op de LOI-locatie niet alleen voorzien in woningen maar, ook in een passend werkprogramma en wordt ruimte voor horeca en aanvullende voorzieningen onderzocht. Het programma voorziet in een gemengd woon-werkgebied en bestaat in totaal uit circa 31.500 m<sup>2</sup> BVO woonprogramma en circa 3.390 m<sup>2</sup> BVO aan werkprogramma en voorzieningen, exclusief parkeren. De parkeervoorziening dient aan te sluiten bij het uiteindelijke programma en de verschillende functies. In de volgende paragrafen wordt het programma nader toegelicht.



Het bouwplan kan worden onderverdeeld in drie met elkaar verbonden blokken aan de zijde van de Oude Spoorbaan (noordzijde, blok A, B en C) en uit vijf vrijstaande blokken rond een centraal, verhoogd en groen binnenhof. Op de begane grondlaag worden alle bouwblokken met elkaar verbonden en sluiten de functies aan op het maaiveld.

#### *Woonprogramma*

Door herontwikkeling van de Baanderij, en specifiek het Meijekwartier, kunnen zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin woningen worden toegevoegd in Leiderdorp. Hier wordt voorzien in woningen in het sociale, middeldure en vrijesector segment. Met de herontwikkeling van de LOI-locatie wordt een kwalitatief hoogwaardig woonprogramma voor jong en oud toegevoegd aan Leiderdorp. Het Meijekwartier leent zich primair voor een gestapeld woningbouwprogramma.

Op de LOI-locatie wordt voorzien in een mix aan woningoppervlakten en prijssegmenten. Met als resultaat een divers aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en 55-plussers.

Het te realiseren woonprogramma dient in ieder geval te voldoen aan de in het Ontwikkelkader vastgestelde uitgangspunten, zoals opgenomen Tabel 1. De in totaal circa 285 woningen hebben een minimale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en een maximaal oppervlakte tot ca. 120 m<sup>2</sup>. Meer woningen (met een maximum van in totaal 300) zijn mogelijk onder de voorwaarde dat dit niet te koste gaat van de uitgangspunten in deze NvU.

Minimaal 35% van het woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Verder wordt een instandhoudingstermijn gehanteerd voor sociale huurwoningen van minimaal 30 jaar en voor middenhuur-woningen van minimaal 20 jaar.<sup>1</sup>

Initiatiefnemer en Rijnhart Wonen hebben voor het sociale programma op 30 oktober 2023 een intentieovereenkomst gesloten.

Voor de exacte invulling van het sociale programma, 35% sociale huurwoningen, geldt ook dat voor verdere invulling wordt aangesloten bij de regionale Woonagenda. De gemeente en Rijnhart Wonen hebben verder afgesproken dat in ontwikkelingen van deze omvang gezamenlijk onderzocht wordt of er voldoende vraag is om 10% van de sociale huurwoningen voor bijzondere aandachtsgroepen te bestemmen. Hierover treden de gemeente en Rijnhart Wonen bij aanvang van de ontwerpfase in overleg, zodat het ontwerp hier eventueel tijdig op kan worden afgestemd. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om kleinere woningen met de nodige zorgruimtes.

---

<sup>1</sup> Dit is vastgelegd in de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.



Woonprogramma	Prijs (prijspeil 2023)	Percentage	Oppervlakte* GO***
Sociale huur	452,20 – 808,06 (liberalisatiegrens)	35%	Gem. 65 m2 (min. 50 m2)****
Midden huur	808,07 – 1021,02	30%	Gem. 70 m2
Midden koop	250.000 – 355.000**		
Vrij te bepalen		35%	Min. 5 woninggroottes min. Verschil 5m2
<small>* Oppervlakte is richtlijn ** Betaalbaarheidsgrens *** Gebruikers oppervlakte **** Uitgezonderd speciale doelgroepen</small>			

Tabel 1: uitgangspunten woonprogramma (prijspeil 2023)

Voor Tabel 1 geldt dat de gemeente voor het project een bijdrage uit de 6<sup>e</sup> tranche Woningbouwimpuls (Wbi) zal aanvragen voor het realiseren van meer betaalbare woningen. In verband met de aanvraag dient het sociale en middeldure programma te voldoen aan de eisen van de Wbi inzake betaalbare woningen. De in Tabel 1 genoemde prijzen worden jaarlijks aangepast en geïndexeerd.

#### *Werken en voorzieningen*

Naast woningen bestaat het programma voor herontwikkeling van de LOI-locatie uit werkruimten en voorzieningen (maximaal 3.390 m<sup>2</sup> BVO). In verhouding tot het woonprogramma betreft het programma aan werken en voorzieningen slechts een klein deel van de totale herontwikkeling, namelijk zo'n 10% werken en voorzieningen tegenover 90% wonen.

Op de LOI-locatie worden flexibel in te richten werkruimten voor één of meerdere huurders gerealiseerd, bijvoorbeeld voor de lichte maakindustrie. Daarbij is uitgegaan van ruimten met beperktere afmetingen. De ruimten zullen ook geschikt zijn voor zzp'ers, start-ups en kleine bedrijven. De plinten langs de Zijl zijn geschikt voor lichte daghoreca en bijvoorbeeld een lokaal georiënteerde winkel, specialistische winkel of kleine werkateliers. Het combineren van deze werkruimten en voorzieningen met de woningen, draagt bij aan de leefbaarheid en levendigheid van het programma en het gebied (inclusief de beoogde Zijlboulevard).

Een goede mix komt de kwaliteit en de aantrekkingskracht van de locatie als plek om te werken ten goede. Waar de milieucategorieën dit toelaten, kan er ruimte worden geboden aan ondernemers uit de Baanderij.

Voor de horeca geldt dat het soort horeca passend moet zijn voor deze locatie en moet bijdragen (vanuit een ondersteunende functie) aan de sfeer en aantrekkelijkheid van het



gebied. Een lichte vorm van horeca kan een positieve invloed hebben op de veiligheid in het gebied (ogen in de plint)

In het participatietraject zal voor de toekomstige bewoners en andere omwonenden ruimte worden ingebouwd om mee te denken over ideeën voor het invullen van de voorzieningen in het project. Het betrekken van deze groep is essentieel in het bouwen van een samenleving.



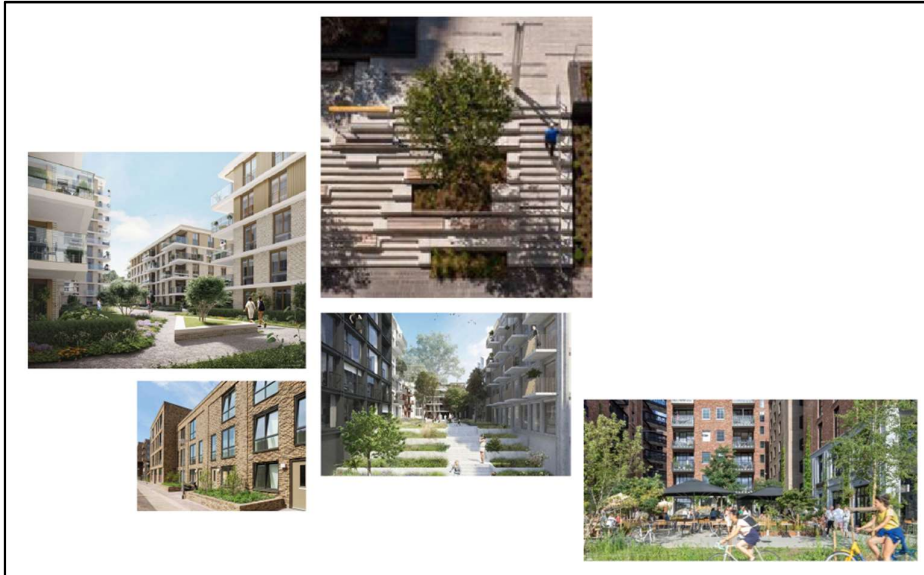
*Afbeelding 8:referentiebeeld lichte horeca met terras.*

Net als de andere commerciële ruimtes, zal een winkel op de planlocatie een beperkte oppervlakte hebben. Vestiging van winkels is hierdoor enkel interessant voor een lokaal georiënteerde of specialistische winkel. Dergelijke functies zijn ook ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren passend bij de locatie vanwege de zeer beperkte verkeersaantrekkende werking.

### 2.3 Openbare ruimte

Centraal in het plan ligt het groene verhoogde binnenhof. Het binnenhof voegt kwaliteit toe aan de openbare ruimte door het hof vorm te geven als een groene wereld. Anderzijds zorgt het groene hof ervoor dat het parkeren voor de bewoners en gebruikers aan het zicht wordt onttrokken. Deze parkeerbehoefte wordt namelijk voorzien onder het groene hof en de bebouwing. Het groene binnenhof vormt daarmee een belangrijke identiteitsdrager van de ontwikkeling.

De opgangen naar het centrale binnenhof zijn ruim van maat en worden uitnodigend vormgegeven. Dit wordt bewerkstelligd door onder andere het aanbrengen van beplanting en het creëren van zitplekken. De vormgeving van de opgangen leidt hiermee tot een zachte rooilijnaansluiting naar het openbare maaiveld. In het binnenhof wordt ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende doelgroepen, de ruimte en de omgeving.

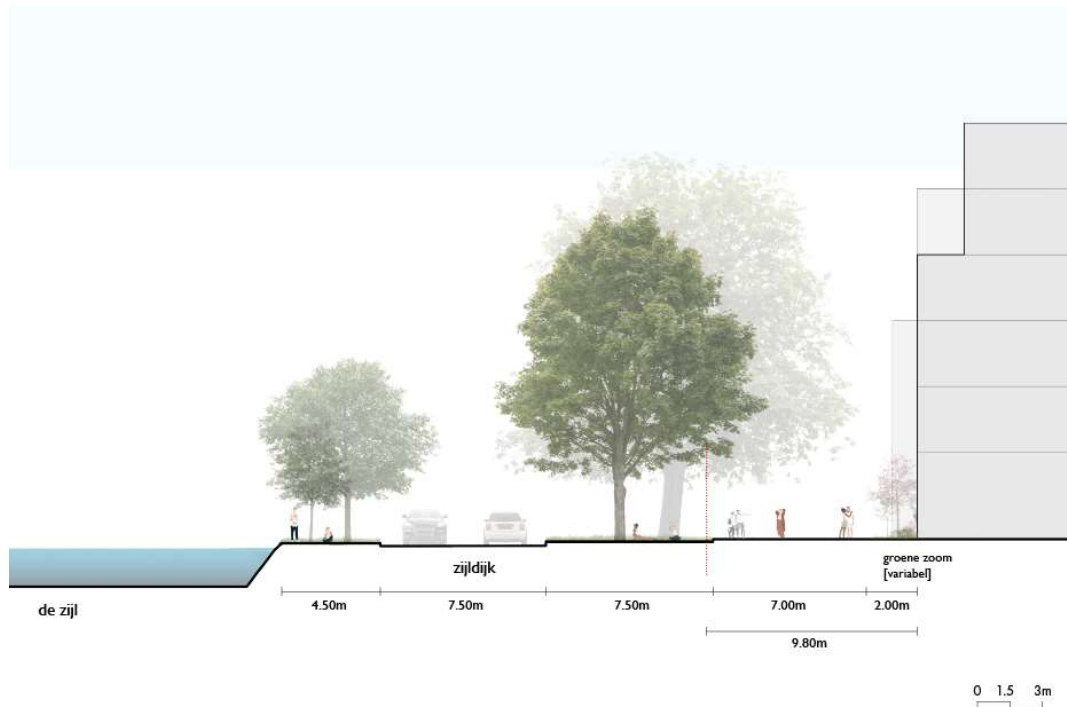


*Afbeelding 9: ruime en uitnodigende opgangen naar het centrale binnenhof.*

Voor de openbare ruimte in het projectgebied spelen naast het groene binnenhof, de omliggende randen een belangrijke rol. Hieronder wordt per rand een doorkijk gegeven naar de openbare ruimte aldaar.

Aan de westzijde grenst de LOI-locatie aan de Zijl. Bij herontwikkeling van het Meijekwartier wordt de oever van de Zijl getransformeerd tot 'Zijlboulevard'. De Zijlboulevard is een langgerekt oeverpark waarbij een bomerij de loop van de Zijl begeleidt. Een zone met een breedte van 26 meter biedt voldoende ruimte voor de herinrichting. Om deze ruimte beschikbaar te houden is de op te richten bebouwing op de ontwikkellocatie teruggeschoven ten opzichte van de huidige erfgrans.

De herinrichting van de Zijlboulevard zal gelijktijdig starten met de transformatie van het zuidelijke deel van het Meijekwartier en is daarmee voorzien op de langere termijn. Het deel van de Zijlboulevard behorende bij de LOI-locatie zal gelijk met de bouw van het project worden gerealiseerd. Daarmee kan dit deel worden gezien als beginpunt van de groene Zijlboulevard. Tussen de Zijlboulevard en de westelijke bebouwing wordt rekening gehouden met een groene zoom. Deze zoom voorziet in een aantrekkelijke overgang van openbaar naar privé.



Afbeelding 10: profiel aan de Zijdijk (westzijde) - ruimte voor herinrichting.

Aan de noordzijde van de ontwikkellocatie wordt de zone tussen de Oude Spoordijk en de Leidsedreef opnieuw ingericht. Er wordt groen toegevoegd en er zijn parkeerplaatsen voorzien ten behoeve van bezoekers van het plangebied. Naast de entrees naar de woningen bevinden zich aan deze zijde de entrees naar de fietsenstallingen en parkeergarage.

Aan de oostzijde wordt ten aanzien van het ontwerp van de overgangen aangesloten op de reeds ingerichte openbare ruimte rond de voormalige ROC-locatie. Aan deze zijde bevinden zich voordeuren van de grondontsloten woningen. Door de aansluiting op de bestaande openbare ruimte ontstaat een verbinding met het bestaande stedelijk weefsel in de omgeving.

De huidige watergang aan de zuidzijde van de LOI-locatie wordt voor zover dat mogelijk is verbreed naar het zuiden en wordt voorzien van een natuurvriendelijke oever. Hierover dient advies te worden ingewonnen bij de betrokken instanties (o.a. het Hoogheemraadschap).

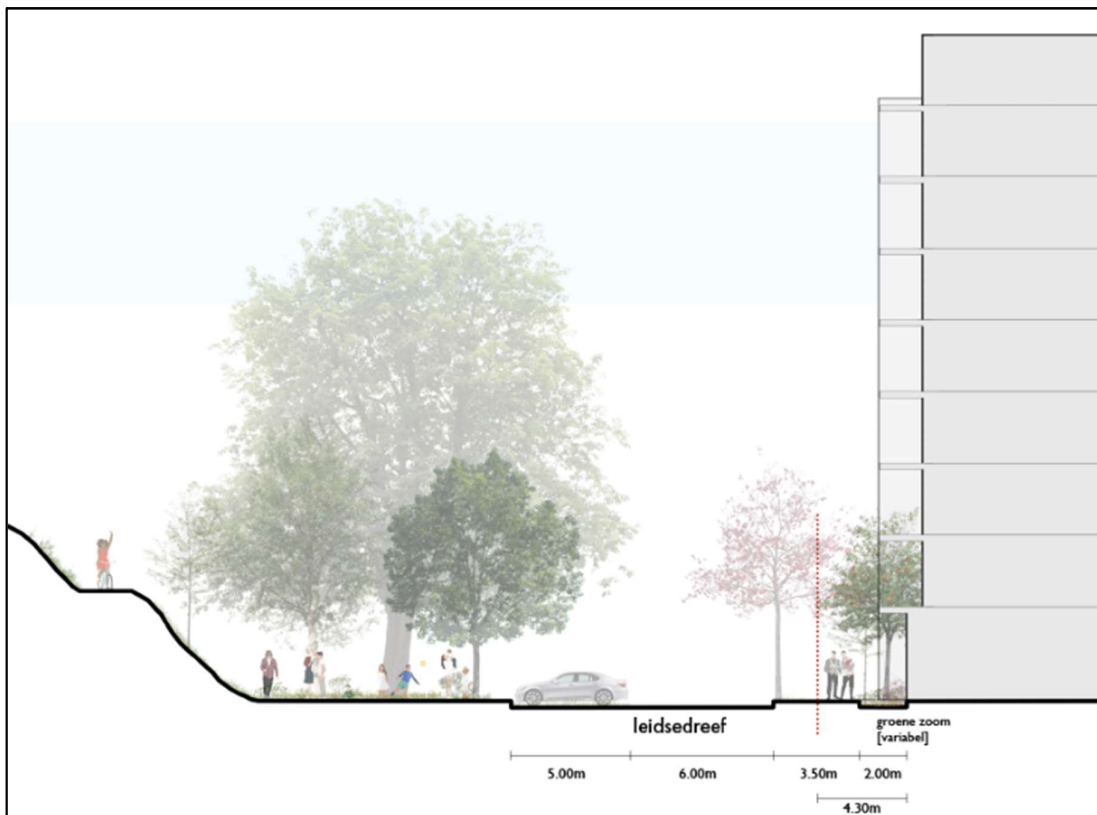
Aan deze zijde wordt voorzien in een fietsstraat waar de auto (eenrichtingsverkeer richting de Zijk) te gast is. Hierdoor ontstaat er een prettige groene zone waar de nadruk op fietsen en wandelen ligt.

Aan deze zijde bevinden zich ook de voordeuren van de grondontsloten woningen. De kwalitatieve impuls van het groenblauwe netwerk draagt bij aan een prettige en levendige woon- en werkomgeving op deze plek. De buitenruimtes bij de grondontsloten woningen



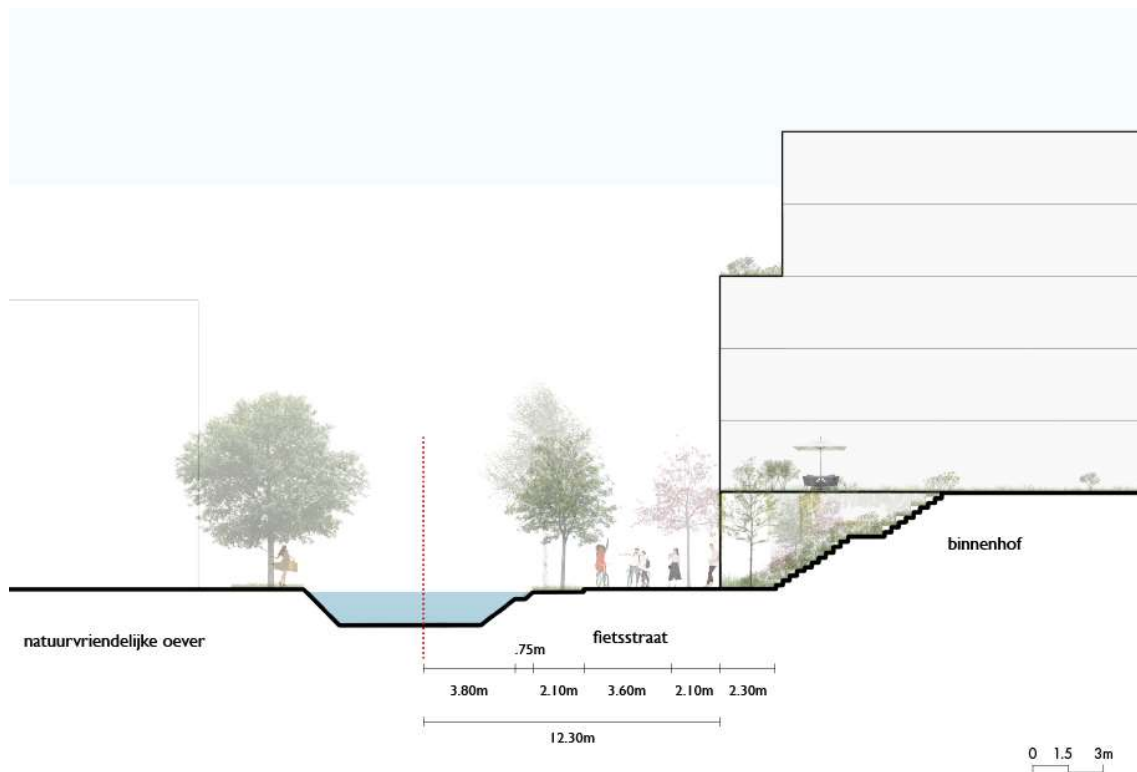
worden vormgegeven als Delfste stoep. De buitenruimtes worden in het ontwerp opgenomen in lijn met de beoogde beeldkwaliteit.

Aandachtspunt in de verdere planvorming is het zorgdragen voor goed doorstromend water om een goede waterkwaliteit aan de zuidzijde van het plangebied te borgen. Dit is een inspanningsverplichting van de gemeente die voortvloeit uit de ontwikkeling Bij de Zijl.

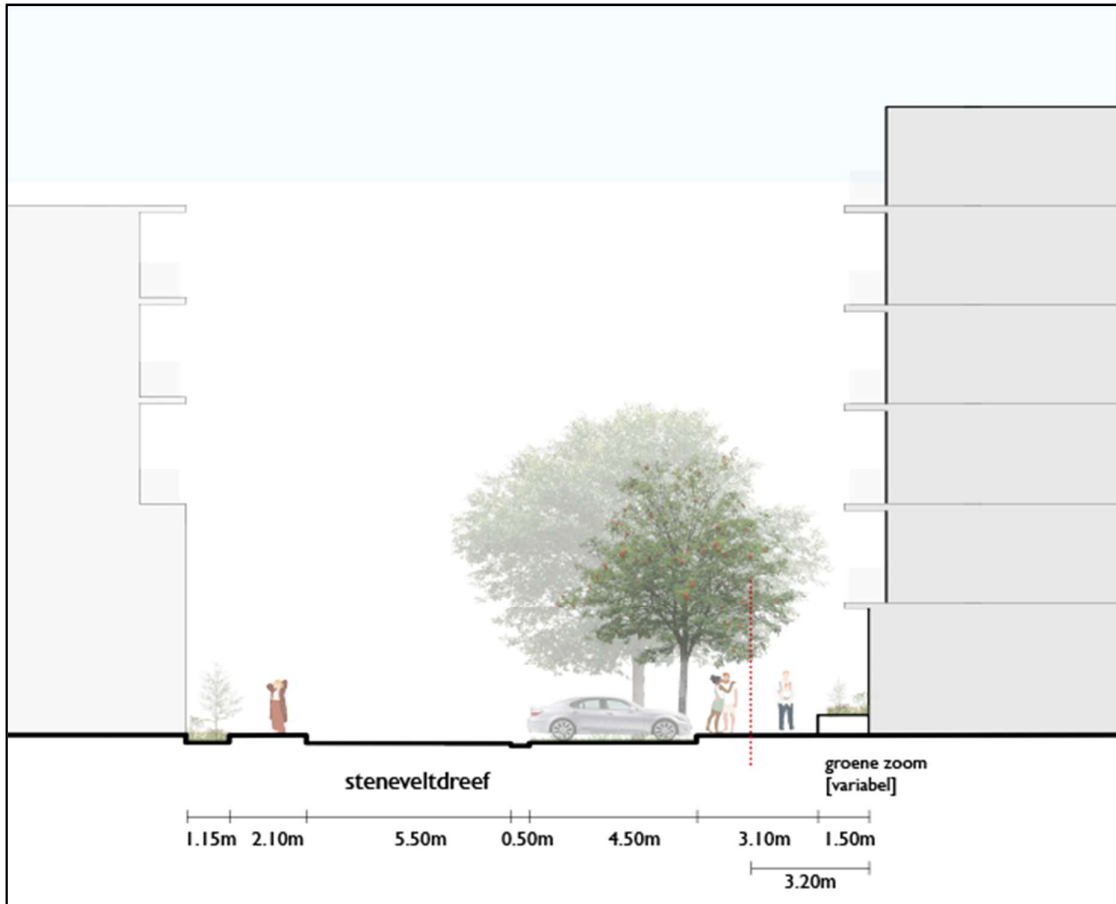


Afbeelding 11: profiel naar de noordzijde van de LOI-locatie.





Afbeelding 12: profiel naar de zuidzijde van de LOI-locatie.



Afbeelding 13: profiel naar de Stenevelddreef.

### *Toegankelijkheid*

De herontwikkeling van de LOI-locatie zorgt ervoor dat de openbare en toegankelijke ruimte in en rondom het projectgebied wordt vergroot. Daar waar nu een hek het eigendom van de LOI-locatie hard afscheidt, verbetert het plan de sociale veiligheid en de toegankelijkheid door het verbreden van stoepen en het zorgen voor groene en zachte aansluitingen op de nieuwe bebouwing. Aan de zijde van de Zijl wordt een stukje grond van de LOI-locatie in eigendom aan de gemeente overgedragen om de realisatie van de beoogde Zijlboulevard mogelijk te maken. Aan de zuidzijde van het plan wordt de ruimte van de oever, fietsstraat en de bijbehorende stoepen privaat-openbaar.

Binnen het plan vormt het centrale, verhoogde en groene binnenhof de hoofd identiteitsdrager, samen met de opgangen daar naartoe vanaf het omliggende maaiveld. De toegankelijkheid en het beheer van het binnenhof worden in de verdere planontwikkeling uitgewerkt.



Het plan zal, in de vorm van bijvoorbeeld woningtoegangen en commerciële ruimtes, voldoen aan de randvoorwaarden van fysieke toegankelijkheid zoals opgenomen in de Wet Gelijke Behandeling Chronisch Zieken en Gehandicapten in het kader van een inclusieve samenleving.

#### 2.4 Verkeer

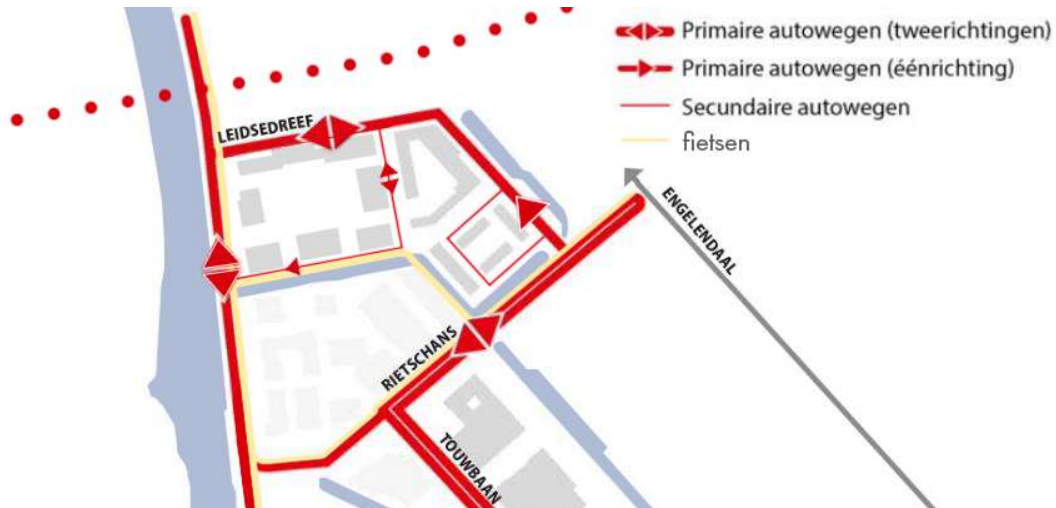
Het plangebied vraagt naast een goede ruimtelijke afweging over functie, vormgeving en inpassing, ook om het in beeld brengen van de verkeerseffecten en onderbouwing daarvan. De onderbouwing van de verkeersaspecten speelt mee bij de gemeentelijke beoordeling van het plan.

##### *Ontsluiting*

Vanuit het Ontwikkelkader wordt beoogd de ontsluiting voor de Baanderij in zijn geheel te verbeteren. De LOI-locatie wordt ontsloten middels de Leidsedreef, Zijldijk en de Rietschans richting Engelendaal en de Oude Spoorbaan. Via de Oude Spoorbaan en de Provincialeweg (N446) wordt de aansluiting gevonden met de Rijksweg A4.

Ter plaatse van het Meijekwartier blijft de Zijldijk de ontsluitingsweg. De Stenevelddreef wordt via de zuidzijde aangetakt op de Zijldijk middels een fietsstraat (1-richting). De auto is hier te gast. Het wegprofiel van deze fietsstraat wordt smal. Het wordt derhalve geen aantrekkelijke weg om doorheen te rijden met de auto, maar met deze fietsstraat wordt voorzien in een goede (incidentele) ontsluiting van de LOI-locatie vanaf de Stenevelddreef. Dit bijvoorbeeld voor het halen/brengen van een niet-mobiele bewoner, of bezoeker of autoverkeer dat de verkeerde afslag heeft genomen. Het gaat hier dus nadrukkelijk om uitzonderings- en bestemmingsverkeer. Parkeren wordt hier zowel voor bezoekers als bewoners uitgesloten. Deze ontsluiting is niet alleen van belang voor de ontwikkeling op de LOI-locatie, maar ook voor de bewoners van de Stenevelddreef. In de huidige situatie loopt deze straat namelijk dood, wat soms zorgt voor een onveilige verkeerssituatie.

Voor hulpdiensten geldt dat de ontwikkellocatie langs alle zijden bereikbaar moet zijn. Voor voetgangers en fietsers wordt het gebied via de inbandige (fiets)bergingen en de opgangen en entrees rondom het plangebied ontsloten. Aan de zuidzijde van het projectgebied rijdt autoverkeer niet in tegengestelde richting. Dit zorgt aldaar voor een eenduidige en veilige verkeerssituatie waar prioriteit wordt gegeven aan ruimte voor fietsers en wandelaars.



Afbeelding 14: ontsluiting van het plangebied.

#### Verkeersveiligheid

Om de verkeersveiligheid te kunnen waarborgen, wordt bij de inrichting van het verkeerskundige terrein aangesloten bij de geldende ontwerprichtlijnen van het CROW. Ook het geldende gemeentelijk verkeersbeleid dient daarbij in acht te worden genomen. Om tijdens de realisatiefase de verkeersveiligheid te borgen wordt een plan opgesteld. Dit rapport zal ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

#### *Parkeren*

Parallel aan de verkeerssituatie onderzoekt de initiatiefnemer hoe kan worden omgegaan met een toekomstbestendige parkeernorm. Daarbij wordt ook ingezet op deelmobiliteit in combinatie met OV-abonnement en elektrische fiets-leaseabonnementen.

#### Parkeernorm

Het plan zal ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag voldoen aan het op dat moment geldende beleid. Afwijken van de geldende parkeernormen of het parkeerbeleid is, mits goed onderbouwd, mogelijk na instemming van de raad op voorstel van het college.

#### Parkeergarage bewoners en gebruikers

Het plan is robuust door het parkeren voor de bewoners en gebruikers van de werkruimten en voorzieningen aan het zicht te onttrekken en te realiseren onder het binnenhof en de bebouwing. In totaal wordt hier voornamelijk voorzien in minimaal 367 en maximaal 540 parkeerplaatsen. Deze aantallen zijn gebaseerd op een eerste doorrekening van de plannen. Het uiteindelijke aantal parkeerplaatsen, de onderbouwing daarbij en de mate van dubbelgebruik tussen de verschillende functies worden in de volgende planfasen opnieuw berekend aan de hand van het definitieve programma en getoetst aan het dan geldende parkeerbeleid van de gemeente. Hierbij wordt ook in kaart gebracht wat de opties zijn voor voertuigen van bijvoorbeeld een bovengemiddelde hoogte.



De parkeervraag wordt inzichtelijk gemaakt en dient voor de bewoners en gebruikers op het eigen terrein te worden opgevangen. Door slim gebouwde oplossingen, zoals gestapeld parkeren met een parkeerlift, kan het fysieke ruimtegebruik in de garage beperkt worden en is het mogelijk compacter (en flexibel voor de toekomst) te bouwen. Gestapeld parkeren met een parkeerlift is mogelijk onder de voorwaarde dat het binnenhof slechts een enkele laag wordt opgetild en daarmee de kwaliteit van het binnenhof wordt geborgd. Gestapeld parkeren wordt voorzien voor gebruik door huishoudens.

Voor deze oplossing wordt in het ontwerp een plinthoogte aangehouden van 4,5 meter. Voor het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen kan aangesloten worden bij de parkeernormen met toekomstige reservering. Daarnaast is het mogelijk om uit te gaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen, één en ander gebaseerd op de geldende aanwezigheidspercentages.



*Afbeelding 15: referentie gestapeld parkeren.*

### Bezoekersparkeren

Bezoekers kunnen ook in het openbaar gebied parkeren op de daarvoor te realiseren autoparkeerplaatsen op het maaiveld aan de Leidsedreef. Op deze plek wordt voorzien in maximaal 50 parkeerplaatsen. Hier wordt ook ruimte gereserveerd voor mindervalideplekken en deelauto's.

Bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte (aan de Leidsedreef). Hiervoor wordt gemotiveerd afgeweken van het Ontwikkelkader, zoals in deze paragraaf omschreven.

Afwijking van het Ontwikkelkader ligt voor de LOI-locatie specifiek voor de hand, omdat de gemeente de zuid- en westzijde (de Zijlboulevard) van het projectgebied uitdrukkelijk vrij van parkeren wenst te houden. De gemeente wil (een deel van) de LOI-locatie toevoegen aan de beoogde Zijlboulevard, zodat parkeren op eigen terrein hier door initiatiefnemer niet kan worden voorzien. Dit betekent dat parkeren aan een van de andere zijdes van het project moet worden opgenomen. Ten behoeve van de voormalige ROC-locatie zijn reeds autoparkeerplaatsen gerealiseerd aan het talud van de Oude Spoordijk. Stedenbouwkundig ligt het voor de hand om het bezoekersparkeren voor het gemengde programma te voorzien aan de zijde van de Oude Spoorbaan en de bestaande parkeerstrook door te trekken richting de Zijl.



Dit leidt onder andere tot bredere stoepen aan elke gebouwszijde. Bovendien geeft de forse breedte van het talud de mogelijkheid om de autoparkeerplaatsen groen in te bedden. Deze mogelijkheid bestaat op andere plekken in de Baanderij niet. Verder wordt voorkomen dat er (in de toekomst) alsnog op de Zijlboulevard wordt geparkeerd.

In algemene zin geldt dat het vanuit gebruik niet wenselijk is om al het bezoekersparkeren in de parkeergarage onder het groene binnenhof te voorzien. De parkeergarage is voor bezoekers (korter gebruik) minder gebruiksvriendelijk, zeker omdat deze dan gedeeld moet worden met de bewoners en de andere gebruikers in het project. Om de omgeving aantrekkelijk te maken voor bezoekers, is het dus van belang dat wordt voorzien in een gebruiksvriendelijke parkeeroplossing voor bezoekers op straat, los van het parkeren voor bewoners en gebruikers.

Om zoveel mogelijk te waarborgen dat alleen bezoekers van deze parkeerplaatsen gebruik maken kan door de gemeente worden ingezet op gereguleerd parkeren. Dit wordt ook als uitgangspunt in het Ontwikkelkader genomen. Verder kan aan de bewoners en gebruikers in het project (privaatrechtelijk) de verplichting worden opgelegd om gebruik te maken van de parkeergarage. Voor bewoners en gebruikers geldt in relatie tot gereguleerd parkeren voorts dat zij bij invoering (nu of in de toekomst) geen aanspraak maken op een parkeervergunning.

#### Fietsparkeren

Er moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. De gemeente heeft momenteel geen fietsparkeernormen. Daarom wordt aangesloten bij fietsparkeer-kencijfers van het kennisinstituut CROW. Daarbij moet een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers. In samenspraak met de gemeente heeft de initiatiefnemer Goudappel Coffeng gevraagd een inschatting te maken van een bij het voorlopige programma passende fietsnorm binnen de gemeente. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het verwachte autogebruik. Verder wordt er ruimte gereserveerd voor opstelplaatsen voor scootmobiel en bakfietsen.

Gebruik van de fiets door de toekomstige bewoners van de LOI-locatie wordt gestimuleerd. Voor de bewoners worden daarom in de plinten op de begane grond goed bereikbare en kwalitatief hoogwaardige en veilige fietsenstallingen en bergingen gerealiseerd. Ook zal een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers. Uitgangspunt is een gezonde leefomgeving en dus moet het gemakkelijker zijn om de fiets te pakken dan de auto.

#### Overige verkeersstromen

Voor overige vervoers- en logistieke stromen, zoals een vuilophalendienst, pakketbezorgers en nood- en hulpdiensten, wordt op de locatie voorzien in de benodigde veilige opstelplekken in het openbaar gebied.

### 2.5 Landschappelijke inpassing & groen

De uitgangspunten voor groen en water komen voort uit het Groenstructuurplan, Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEH), Bomenbeleid en Beleid groene bermen, het Waterstructuurplan, Hemelwaterverordening, klimaatadaptatiestrategie en de eisen van het



Hoogheemraadschap in aanvulling met project specifieke uitgangspunten van klimaatadaptieve maatregelen.

Bij herontwikkeling van de LOI-locatie wordt het bestaande groenblauwe netwerk verder versterkt en wordt de belevingswaarde van zowel het groen- als het waternetwerk verbeterd.

De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'woonwijken met hoog- en laagbouw' uit het Groenstructuurplan. In de ontwerpfase van het project dient een groentoets te worden uitgevoerd.

Het waternetwerk van de Baanderij kent twee systemen: het boezemsysteem van de Oude Rijn en de Zijl, en het poldersysteem van de Zijllaan en Meijepolder. Indien mogelijk wordt de watergang aan de Zuidzijde van het projectgebied ingericht met een natuurvriendelijke oever. Deze oever wordt gerealiseerd door het landinwaarts afgraven van het talud. De bomerij langs de Zijl wordt op verschillende plekken hersteld. Hierdoor wordt de lange lijn van de Zijl beter benadrukt en vormt deze weer een geleidende structuur voor vleermuizen. Verder wordt de 'Zijlboulevard' voorzien van een geïntegreerd wandelpad.

De oevers van het Zijlpark worden direct aangesloten op het verhoogde binnenhof in het plangebied. Het verhoogde binnenhof krijgt een uitnodigend groen karakter bestaande uit inheemse bomen, planten en struiken.

Het beheerniveau van de openbare ruimte is volgens de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte van de CROW (2018). Bij de oplevering van het project dient de openbare ruimte op beeldkwaliteit A+ te zijn.



Afbeelding 16: inrichting groenstructuur.

Het uitgangspunt is om de daken van de verschillende bouwblokken in het plangebied uit te voeren als groendaken. Groene daken hebben veel voordelen. Ze zorgen voor verkoeling in de zomer, en houden in de winter de warmte van het gebouw vast. Groene daken bufferen ook regenwater en zorgen ervoor dat het riool niet overbelast raakt. En de dakbedekking gaat



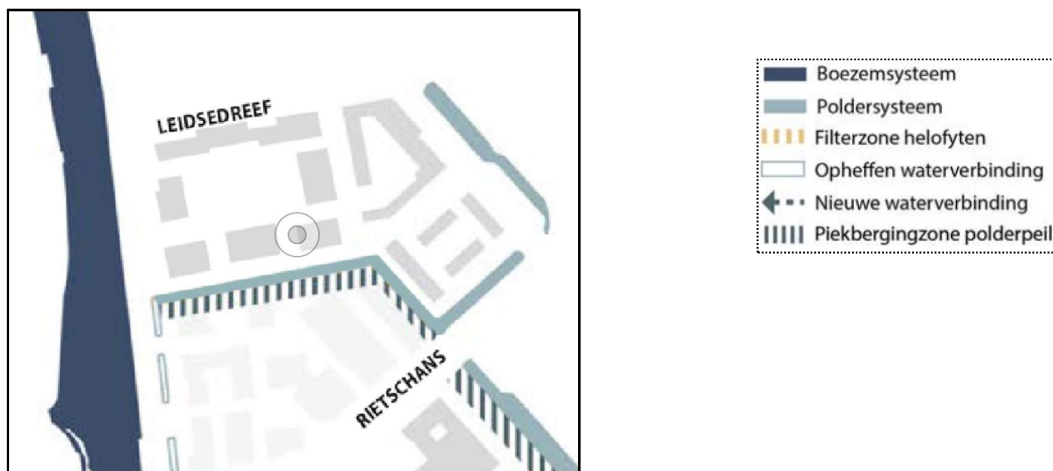


langer mee. Wanneer functies worden gecombineerd, versterken deze elkaar. Zo leveren zonnepanelen (zie hierna onder paragraaf 2.6) een hoger rendement in combinatie met een groen dak doordat de panelen minder heet worden.

De ambitie is om het binnenhof in te zetten voor waterretentie. De capaciteit en verhoudingen van deze duurzaamheidsmaatregelen worden in samenspraak met een duurzaamheidsadviseur uitgewerkt in het verdere ontwerpproces.

Met de herontwikkeling van het plangebied neemt het aanwezige oppervlaktewater niet af. Bij waterdemping moet 100% van de te dempen locatie elders worden gecompenseerd. Indien er een toename is van verharding dient 15% van het oppervlak te worden gecompenseerd als oppervlaktewater. Binnen het plangebied wordt geen nieuw water gegraven. Wel wordt beoogd de oever aan de zuidkant van het plangebied als natuurvriendelijke oever te realiseren.

Verder is er aandacht voor het waterpeil. De initiatiefnemer onderzoekt in overleg met het Hoogheemraadschap of de opvangcapaciteit kan worden vergroot door de oevers waar mogelijk te verlagen tot net onder het waterpeil. Hierdoor kan zich daar tevens natte natuur ontwikkelen.



Afbeelding 17: inrichting waterstructuur.

De gemeente werkt verder aan de totstandkoming van een Integraal Waterketenplan 2024-2028 (IWKp). Naar verwachting wordt dit plan eind 2023 vastgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling, wenst de gemeente aan de in het plan gestelde waarden vast te houden. Dit brengt mee dat het ondergrondse stelsel gedimensioneerd is op het verwerken van 35,7 millimeter regenval. Bij nieuwbouw en herinrichting geldt dat hier aanvullend minimaal 34,4 verwerkt moet kunnen worden. Dit betekent dat bij nieuwbouw en herinrichting (34,4 millimeter) gezamenlijk met het ondergrondse stelsel (35,7 millimeter) een regenbui van totaal minimaal 70 millimeter in één uur verwerkt moet kunnen worden.



Voor het lozen van hemelwater moet voldaan worden aan de van toepassing zijnde Hemelwaterverordening.

In het verdere ontwerpproces wordt in samenspraak met de Brandweer onderzocht of het mogelijk is bluswater via de Zijl te winnen.

## 2.6 Duurzaam en energiezuinig bouwen

Het klimaat verandert. Als gevolg hiervan krijgen we steeds vaker te maken met heftige regenbuien, langdurige droogte en hitte in de zomermaanden. Dit zorgt voor wateroverlast of watertekort. De gemeente en initiatiefnemer vinden het daarom belangrijk dat het plangebied klimaatadaptief wordt ingericht en er klimaatbestendige woningen worden gebouwd.

### *Energieprestaties*

Nieuwbouw in de gemeente dient minimaal te worden gebouwd conform de eisen van de BENG en de overige op het moment van indienen geldende wet- en regelgeving inzake energie. Verder geldt dat toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties – zoals HR ketels, (traditionele) elektrische boilers en koelmachines – niet zijn toegestaan. Ook lokale biomassa stookinstallaties (bijvoorbeeld een pellet kachel) zijn niet toegestaan in verband met de negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Er zullen geen nieuwe aansluitingen op gas worden gerealiseerd en vanuit het oogpunt van de gebiedsontwikkeling wordt het bestaande netwerk bij voorkeur zo spoedig mogelijk afgebouwd.

Duurzame energie wordt (afgezien van stadswarmte of een lokaal lage temperatuur warmtenet) opgewekt op eigen terrein. Daarom is het van belang dat de oriëntatie van de daken goed is en de daken geschikt zijn voor groene daken en het opwekken van zonne-energie. Dat houdt ook in dat rekening wordt gehouden met beschaduwing. Naast zonne-energie kunnen de daken ook worden ingezet voor waterberging. De energievoorziening en de gevraagde capaciteit worden in het verdere ontwerpproces verder uitgewerkt in samenspraak met de daarvoor aangewezen adviseurs.

### *Klimaatadaptie*

De gemeente zet in om haar grondgebied klimaatbestendig te maken en stelt daarvoor een Klimaat Adaptie Strategie op (KAS) op. Daarin wordt gesteld dat van alle nieuwbouwprojecten wordt verwacht dat deze toekomstbestendig zijn zodat ze bestand zijn tegen de weersextremen. Een verwachte stap binnen de KAS is om over te gaan tot aansluiting bij het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Daarom wordt aangesloten bij hier uit voortvloeiende regels van Bouwadaptief die van toepassing zijn voor de provincie Zuid-Holland (zie ook [www.bouwadaptief.nl/doelen-en-eisen](http://www.bouwadaptief.nl/doelen-en-eisen)). Deze regels zijn onderverdeeld de thema's wateroverlast, droogte, hittestress, bodemdaling, biodiversiteit en overstromingen. De regels binnen de hiervoor bedoelde thema's zullen daarmee als beleid gaan gelden. De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie worden tijdens de verdere ontwerpfasen nader onderzocht op (financiële) uitvoerbaarheid, vastgelegd en in het ontwerp meegenomen.

### *Natuurinclusief*

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens, dier en plant te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van



nieuwbouw en de openbare ruimte. De gemeente heeft de ambitie om natuurinclusief bouwen als uitgangspunt op te nemen in het planproces. Dit betekent dat er een duidelijke verbinding tussen de natuur en de omgeving wordt nagestreefd. De maatregelen rond de ontwikkeling zullen passend zijn bij het landschap, de vegetatie en de fauna in de specifieke omgeving. De bebouwing moet bijdragen aan het lokale ecosysteem.

Door de transformatie van de LOI-locatie naar stadsbuurt wordt er groen toegevoegd op deze locatie. Het hof, het maaiveld aan de zuidzijde en het ruime profiel aan de Zijl worden natuurinclusief ingericht met inheemse planten, struiken en bomen. Allerlei soorten dieren zullen zich hier thuis voelen. De te realiseren bebouwing wordt voorzien van vogel- en vleermuisnesten aan de gevel. Het gebruik van neststenen voor vogels wordt onderzocht door de initiatiefnemer.

Om de toekomstige bewoners te betrekken bij de natuurinclusieve maatregelen worden toelichtingen geplaatst en zijn maatregelen zichtbaar en herkenbaar aanwezig. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van insectenhôtels, kiezen voor inheemse bomen en struiken en andere biodiversiteit verhogende maatregelen.

Het project(gebied) draagt bij aan een gezond functionerend ecosysteem, zorgt voor meer biodiversiteit en een prettig leefklimaat. Het groen en de natuurinclusieve maatregelen maken de Baanderij klimaatadaptief en stimuleren bewoners om te bewegen. Een goedwerkend groensysteem valt of staat met goed beheer. De project specifieke maatregelen zullen door de initiatiefnemer dan ook moeten worden afgestemd met een ecologisch adviseur.



Afbeelding 18: zichtbare maatregelen voor een natuurinclusieve beleving.



### *Duurzame bouw*

Voor de toe te passen materialen wordt gewerkt met duurzame hoogwaardige materialen. De materialen zijn zo veel mogelijk circulair verkregen en hebben een passende levensduur. Bij circulair bouwen worden materialen gebruikt die bij de productie een zo laag mogelijke milieu impact hebben en voor gelijkwaardige toepassing herbruikbaar zijn. Waar mogelijk wordt gewerkt met herbruikbare materialen.

Er wordt een inventarisatie gemaakt van de grondstoffen die op dit moment op de locatie aanwezig zijn en vrijkomen bij de sloop en herinrichting van het terrein. Aan de hand van deze inventarisatie wordt gekeken in hoeverre deze grondstoffen opnieuw gebruikt kunnen worden, bij voorkeur in de omgeving zelf. Om uitwisseling van materialen en recycling beter mogelijk te maken, krijgen de gebouwen een materialenpaspoort. Dit materialenpaspoort wordt tijdens het verdere ontwerpproces opgesteld door de initiatiefnemer.

Verder worden in ieder geval aan de buitenzijde van de gebouwen geen uitlopende materialen gebruikt zoals lood, koper en zink, om vervuiling van het oppervlaktewater tegen te gaan

## **3. RANDVOORWAARDEN**

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor herontwikkeling wordt nader ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. De initiatiefnemer voert de onderzoeken uit en de gemeente toetst aan de wettelijke vereisten. Daarvoor gelden in ieder geval de randvoorwaarden zoals opgenomen in dit hoofdstuk.

### **3.1 Luchtkwaliteit**

Per 1 januari 2024 zal de Omgevingswet in werking treden. Met betrekking tot luchtkwaliteit betekent dit dat projecten die binnen een aandachtsgebied voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) vallen, beoordeeld dienen te worden. Leiderdorp valt binnen aandachtsgebied Den Haag/Leiden en dient dus beoordeeld te worden. Verder vindt op termijn een aanscherping plaats van de huidige normen voor de luchtkwaliteit naar de advieswaarden van de WHO. Met deze normen zal rekening gehouden moeten worden.

Het plangebied ligt aan een zeer drukke weg, de Oude Spoorbaan (N445). Verder is aan de Zijldijk een loswal aanwezig. Bij deze loswal is een walstroo aansluiting aanwezig. Daardoor zijn de emissies van draaiende scheepsmotoren beperkt. Wel zijn de emissies van de transportbewegingen van en naar de loswal van belang, ook als deze in de toekomst wijzigen. De verwachting is wel dat, gezien de beoogde grootte van het project, er geen knelpunten zullen zijn met betrekking tot de huidige wettelijke eisen van luchtkwaliteit. Of met de hiervoor bedoelde aanscherping van de normen nog steeds wordt voldaan aan de eisen, kan nu nog niet worden aangegeven.

Naast de emissies van stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>), kunnen bij de loswal ook emissies van geur en stof vrijkomen. Indien de loswal aanwezig blijft, zijn voor het voorkomen van stofhinder de regels uit het Activiteitenbesluit en vanaf 1 januari 2024 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) van toepassing.



### 3.2 Geur

De beoogde herontwikkeling is de realisatie van een gemengde woon-werkomgeving. Met betrekking tot geurhinder is een aandachtspunt om geen geurhinder te veroorzaken, met name voor geurgevoelige gebouwen en locaties. Zaak is om te inventariseren waar geurrelevante activiteiten blijven bestaan en na te gaan waar nieuwe geurrelevante activiteiten indien gewenst kunnen worden toegestaan zodanig dat er geen geurhinder zal plaatsvinden.

### 3.3 Kabels en leidingen

Bij de verdere uitwerking van het plan voor herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met kabels en leidingen.

### 3.4 Bodem

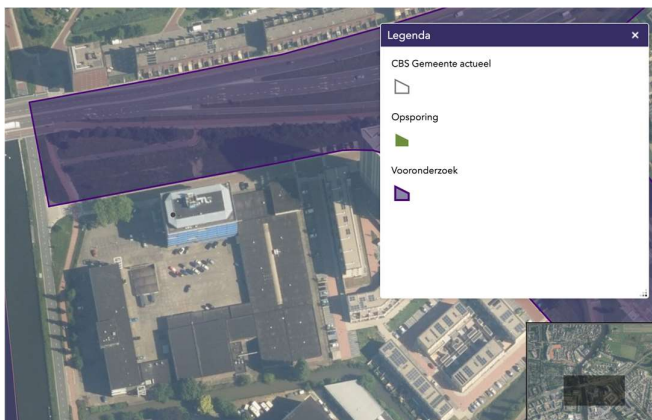
Conform de vereisten uit de geldende wet- en regelgeving zal aangetoond moeten worden dat de bodemkwaliteit op de LOI-locatie in overeenstemming is met de beoogde nieuwe bestemming. Er zijn al bodemgegevens bekend, maar deze zijn niet volledig en inmiddels verouderd. De bodemkwaliteit zal bepaald worden met in ieder geval een verkennend bodemonderzoek.

### 3.5 Archeologie & cultuurhistorie

Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt de LOI-locatie in een gebied met archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek zal de specifieke situatie in beeld moeten brengen. Het beleid streeft naar behoud en beheer van archeologische waarden in situ.

### 3.6 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Binnen het projectgebied zijn mogelijk locaties verdacht op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Bekend is dat het (het voormalige) spoor en de brug van de Oude Spoorbaan in de Tweede Wereldoorlog zijn gebombardeerd. Ter plaatse van de ontwikkellocatie is nog geen vooronderzoek uitgevoerd. Nader onderzoek is nodig wanneer verdere grondonderzoeken en graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden.



Afbeelding 19: bommenkaart Leidsedreef 2.



### 3.7 Bezonning en windhinder

In de toekomstige situatie is onder andere een hoogteaccent voorzien van 15 bouwlagen (maximaal 50 meter). Er is dan sprake van de realisatie van een bouwwerk met een hoogte van meer dan 30 meter. De uitvoering van een windhinderonderzoek zal het windklimaat na realisatie van het plan in beeld moeten brengen. Vanwege de beoogde bouwhoogte wordt in de planologische procedure ook ingegaan op het aspect bezonning in relatie tot schaduwwerking. De bezonningseisen uit de lichte TNO-norm worden gehanteerd.

### 3.8 Geluid

Vanwege de beoogde realisatie van geluidsgevoelige objecten zal voldaan moeten worden aan de geldende wet- en regelgeving als gevolg van verkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaaai. Vanwege een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan een besluit hogere waarde benodigd zijn. In dat geval wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om geluidhinder te kunnen beperken. Verder speelt geluid een rol bij de functies in de plint en bijvoorbeeld technische installaties. Schakelkasten en transformatorpunten t.b.v. technische installaties worden binnen de ontwikkeling doorgevoerd of omgezet naar huisaansluitingen. In het ontwerp moet in het bijzonder rekening worden gehouden met de hoge geluidsbelasting van de Oude Spoorbaan.

### 3.9 Externe veiligheid

Voorafgaand aan de uitvoering van de ontwikkeling dient de omliggende omgeving getoetst te worden op externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die kunnen ontstaan voor mens en milieu bij het vervoer, de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Voor de LOI-locatie gelden de volgende 2 risicobronnen:

- Transport van gevaarlijke stoffen (A4 en Oude Spoorbaan)

De rijksweg A4 en de Oude Spoorbaan (verlengde Provincialeweg N445) gelden als risicobron. Dit risico is erin gelegen dat als op de A4 een calamiteit met het transport van toxische vloeistoffen plaatsvindt, de effecten daarvan (gifwolk) de planlocatie kunnen bereiken. Voor de N445 dient daarnaast rekening gehouden te worden met de effecten (warmstraling, overdruk) van een calamiteit bij het transport van brandbare gassen op deze weg. De afstand van het plangebied tot de Rijks- en Provincialeweg moet in kaart worden gebracht aan de hand van een kwalitatieve risicoanalyse om de hoogte van het groepsrisico in te schatten.

- Buisleiding en hogedrukgasleiding

Ten noorden van de Oude Spoorbaan ligt een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. De ontwikkellocatie ligt voor een klein gedeelte binnen het invloedsgebied van deze hogedrukaardgasleiding. In de planologische procedure wordt in het kader van externe veiligheid op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving ingegaan als ook op de relatie tot de ontwikkeling.

Naast de hiervoor bedoelde aspecten vormt externe veiligheid wel een aandachtspunt, maar redelijkerwijs kan gesteld worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling op de LOI-locatie.





De gemeente heeft de Veiligheidsregio Hollands-Midden (en de GGD) in het kader van de totstandkoming van deze NvU reeds om advies gevraagd ten aanzien van de planvorming. Deze adviezen zullen in de verdere uitwerking van de plannen worden meegenomen.

#### **4. RUIMTELIJKE ORDENING**

Het beoogde plan voor de nieuwbouw past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan “De Baanderij”. Zowel het beoogde gebruik als de beoogde bebouwing voldoen niet aan de van toepassing zijnde regels. Daarom wordt na vaststelling van de NvU, een planologische procedure voorbereid. De in november 2020 vastgestelde Gebiedsvisie Baanderij en het in juli 2023 vastgestelde Ontwikkelkader Baanderij vormen het kader voor de ontwikkeling.

Onderdeel van de planologische procedure is de onderbouwing ten aanzien van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (voorafgaand aan de Omgevingswet was dit de ‘goede ruimtelijke ordening’). Het ruimtelijke initiatief zal daarbij beoordeeld worden ten aanzien van milieuaspecten. Onderdeel van deze onderbouwing is het onderwerp ‘activiteiten en milieuzonering’ en dat vindt onder de Omgevingswet plaats door gebruik te maken van milieuwaarden. Van belang is dat deze systematiek onnodig grote gebruiksruimte voorkomt, met (onnodige) beperkingen voor andere functies in de omgeving tot gevolg.

In de onderbouwing van het ruimtelijk initiatief wordt ook het instrument milieueffectrapportage beschouwd. Het initiatief op de LOI-locatie wordt gekwalificeerd als een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee is een m.e.r.-beoordelingsprocedure benodigd. In artikel 16.41 van de Omgevingswet is bepaald dat er een mededeling dient te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegde gezag. Het bevoegde gezag beslist of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten.

Een deel van de LOI-locatie is in de huidige situatie volgens de Omgevingsverordening en de Provincie Zuid-Holland op kaart 20 onderdeel van het ‘werkingsgebied – bedrijventerrein’. Zie hieronder [Afbeelding](#). Opgemerkt wordt dat in het bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Bedrijventerrein’ voor een groter deel geldt en dat dit niet gelijk is aan het ‘werkingsgebied – bedrijventerrein’ zoals aangegeven in de Provinciale verordening.







activiteiten. Hiervoor wordt in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor geïntegreerd en is de systematiek voor de toedeling van functies aan locaties aangepast. Onder de Omgevingswet wordt gebruik gemaakt van milieuwaarden en kan (in plaats van bij het uitgaan van vaste afstanden) veel doelmatiger met de beschikbare ruimte worden omgegaan. Per activiteit wordt een concrete waarde bepaald met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022' is op dit moment (november 2023) nog niet beschikbaar, maar bij het doorlopen van de planologische procedure voor de LOI-locatie zal aan de dan geldende wetgeving ten aanzien van de toelating van activiteiten worden getoetst.

## **5. PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE**

Uitgangspunt is dat het belangrijk is dat belanghebbenden en belangstellenden worden betrokken bij gebiedsontwikkeling. Bij het opstellen van de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader voor de Baandery is daarom regelmatig afstemming gezocht met verschillende initiatiefnemers op het bedrijventerrein Baandery, waaronder de eigenaar van de LOI-locatie. Ook inwoners en ondernemers in de Baandery en de wijken eromheen konden meedoen tijdens de totstandkoming van de beleidskaders. Naast deze mogelijkheid om te participeren is voor beide beleidsdocumenten een inspraakproces doorlopen.

### **5.1 Afspraken**

In mei 2023 hebben de gemeente en de initiatiefnemer een voorovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het plan van initiatiefnemer te onderzoeken en een NvU op te stellen. Afgesproken werd dat de regie voor de participatie en communicatie over de NvU (fase 1) bij de gemeente ligt en die over de uitwerking van het bouwplan (fase 2) bij de initiatiefnemer. In beide fasen vindt tussen beide partijen afstemming over de activiteiten plaats.

#### Fase 1 - Nota van Uitgangspunten

De voorliggende NvU voor de LOI-locatie is een uitwerking van de kaders die de gemeenteraad in het Ontwikkelkader Baandery voor het Meijekwartier vaststelde. De gemeente koos ervoor om naast de inloopavond georganiseerd door de ontwikkelaar, geen extra losse participatiemomenten te organiseren, maar belanghebbenden en belangstellenden uit te nodigen te reageren en in te spreken op de NvU bij de gemeenteraad. Dat gebeurde tijdens de vergaderingen van het politiek forum en de gemeenteraad. Deze mogelijkheid tot inspraak werd gecommuniceerd via de gebruikelijk kanalen zoals Gemeente aan Huis, website, digitale nieuwsbrief en sociale media. Deze aanpak is mede ingestoken op basis van het al gelopen voortraject en gewenste versnellingsstappen, om zo zaken te combineren. Hiermee wordt beoogd recht te doen aan inspraak, zienswijze en gesprek over deze bijzondere nieuwe ontwikkelingen van de LOI locatie.

In overleg met de gemeente organiseerde initiatiefnemer op 5 oktober 2023 een inloopavond om belanghebbenden en belangstellenden een eerste indruk van zijn plannen te geven. Bezoekers kregen informatie over thema's als bebouwing, parkeren, ontsluiting, groen en planning. De bijeenkomst werd druk bezocht (ruim honderd bezoekers). Initiatiefnemer kreeg zo een beeld van hoe de omgeving tegen het plan aankijkt en welke aandachtspunten er zijn.



Initiatiefnemer heeft de inloopavond via flyers en de aankondiging is ook verspreid via de gemeentelijke communicatiekanalen. Het verslag van de informatieavond is al bijlage aan deze NvU gehecht.

#### Fase 2 - Voorbereiding omgevingsplan en uitwerking bouwplan

Na vaststelling van de NvU door de gemeenteraad werkt initiatiefnemer zijn bouwplan uit en parallel daaraan het te wijzigen omgevingsplan. Initiatiefnemer betreft daar belanghebbenden en belangstellenden bij. Regie en uitvoering van participatie en communicatie liggen in deze fase bij de initiatiefnemer. Deze maakt vooraf een participatie- en communicatieplan, dat aan de gemeente ter goedkeuring wordt voorgelegd. Het participatieplan volgt de invalshoeken van het gemeentelijk participatiebeleid en toekomstige verordening als ook het participatiekompas dat als leidraad voor werken onder de Omgevingswet beschikbaar is.

#### Fase 3. Procedure omgevingsplan en omgevingsvergunning

Onder de Omgevingswet wordt ingezet op inspraak aan de voorkant door middel van participatie. De formele procedures (inspraak, beroep en bezwaar) worden echter niet vervangen door participatie. Door partijen meer aan de voorkant te betrekken bij de ontwikkeling en het zogenaamde 'vooroverleg' beter te benutten, kan verderop in het proces snelheid worden gewonnen. Het 'vooroverleg' en de formele procedures kunnen dan ook worden gezien als communicerende vaten.

## **6. PROCES**

### **6.1 Organisatie en rolverdeling**

In de pre-initiatieffase heeft de initiatiefnemer de gemeente gevraagd een proces te starten met als beoogd resultaat de juridisch-planologische medewerking aan de herontwikkeling van de LOI-locatie. De totstandkoming van de in november 2020 vastgestelde Gebiedsvisie vond hier parallel aan plaats. Vervolgens hebben beide partijen gewerkt aan het in juli 2023 door de raad vastgestelde Ontwikkelkader.

Vaststelling van deze NvU, door de gemeenteraad, leidt tot het ruimtelijke en planmatige kader voor de ontwikkeling van de LOI-locatie.

In de te doorlopen planologische procedure vindt toetsing aan dit kader als ook de overig geldende wet- en regelgeving plaats. Voorafgaand aan de planologische procedure zal tussen de initiatiefnemer en gemeente een anterieure overeenkomst worden gesloten.

### **6.2 Planning, Fasering, invloed majeure projecten omgeving**

Met het vaststellen van de NvU kan de initiatieffase afgerond worden. In de daarop volgende definitiefase worden afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente middels een anterieure overeenkomst. Vervolgens wordt de uitwerking van het plan in de ontwerpfase getoetst waarna de wijziging van de bestemming en de aanvraag voor de ontwikkeling ingediend kunnen worden. De fasering is globaal als volgt:



Afbeelding 21: fasering zoals opgenomen in het Ontwikkelkader.

In het kader van de anterieure overeenkomst komen de gemeente en initiatiefnemer een (nieuwe) planning overeen. In deze planning geldt voor de gemeente en initiatiefnemer de inspanningsverplichting om de planologische procedure in 2024 af te ronden, zodat in 2025 kan worden aangevangen met sloop-nieuwbouw. In de initiatiefase heeft een integrale verkenning plaatsgevonden van het project waarbij gekeken is waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De kaderstellende NvU wordt in deze fase vastgesteld. Vervolgens worden in de definitiefase de afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In de ontwerpfase wordt het Voorlopig Ontwerp uitgewerkt en getoetst. Ook worden vereiste (milieutechnische) onderzoeken voor de juridisch-planologische procedure uitgevoerd. Daarna wordt in de voorbereidingsfase de voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. In deze fase wordt tevens de juridisch-planologische procedure doorlopen. De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van het project.

### 6.3 Kostenverhaal

De gemeente Leiderdorp voert een “faciliterend, tenzij” grondbeleid. Bij faciliterend grondbeleid laat de gemeente ontwikkelingen over aan de markt, hierop stuurt zij middels privaatrechtelijke afspraken en publiekrechtelijke kaders. Per opgave beoordeelt de gemeente of er aanleiding is om een andere vorm van grondbeleid toe te passen die meer geschikt is om de ruimtelijke opgaven te realiseren. De LOI-locatie kan binnen dit faciliterend grondbeleid worden ontwikkeld. In dit kader verwacht de gemeente na vaststelling van de NvU conform de Nota Kostenverhaal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aan te gaan, waarin afspraken worden gemaakt over de dekking van gemeentelijke exploitatiebijdragen, waaronder gemeentelijke plankosten, kosten voor het verleggen van kabels en leidingen, de inrichting van het openbaar gebied en grondtransacties. Uitgangspunt is, zoals voor alle ontwikkelingen in de Baanderij, dat het kostenverhaal integraal over het transformatiegebied plaatsvindt.



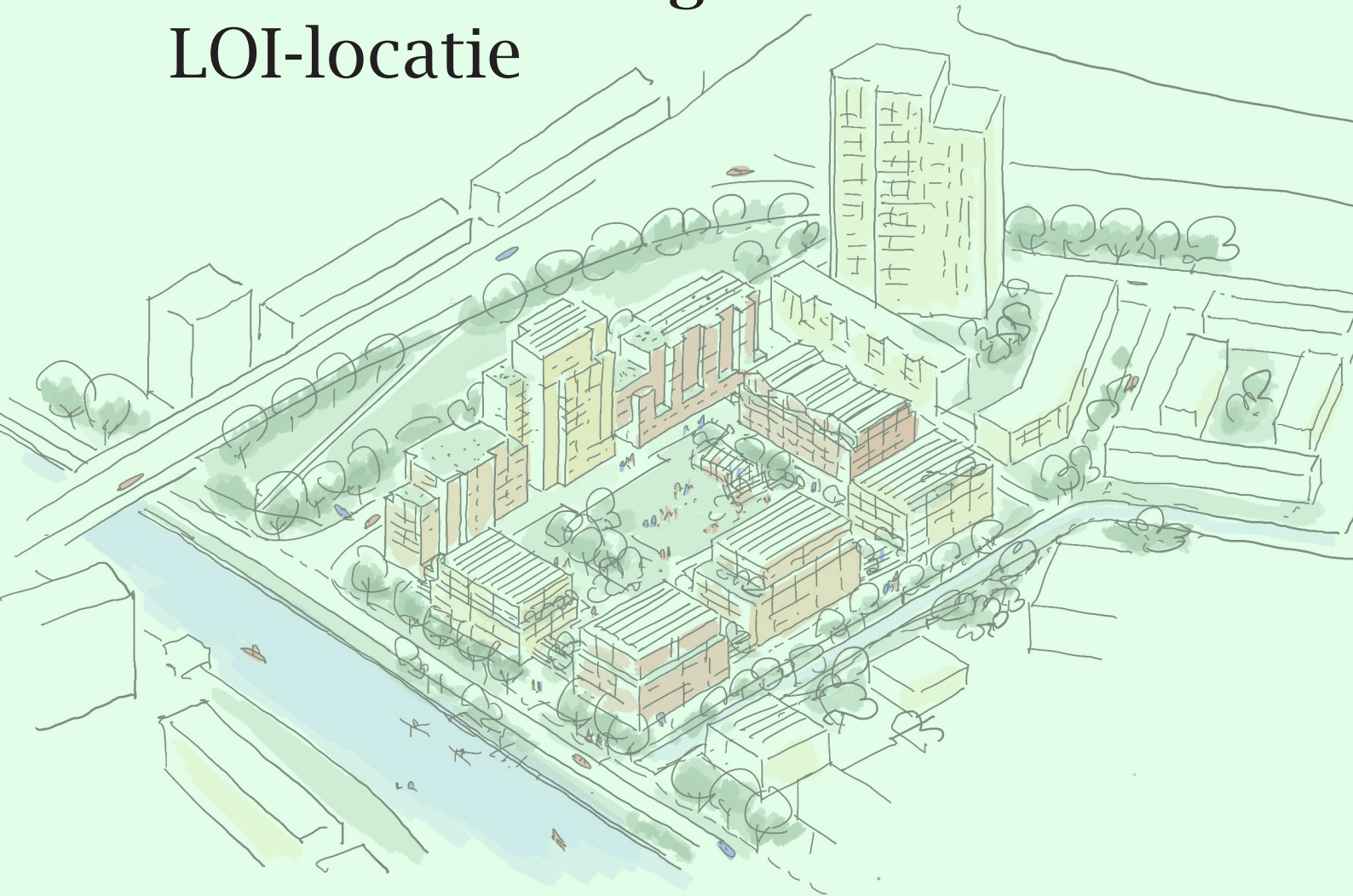
## **7. Bijlagen**

**Bijlage 1: verslag informatieavond**



# 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. De panelen zijn ook als losse bijlage aan dit verslag gehecht.

2.

## ambitie

visie

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

missie

verzorgde, pragmatische en betaalbare woonwonen realiseren

kernwaarden

verbinding, betaalbaar, eendagverrekers centraal en verblijven in het groen

wonen, werken en verblijven  
een toekomstbestendig  
leefmilieu bij het water



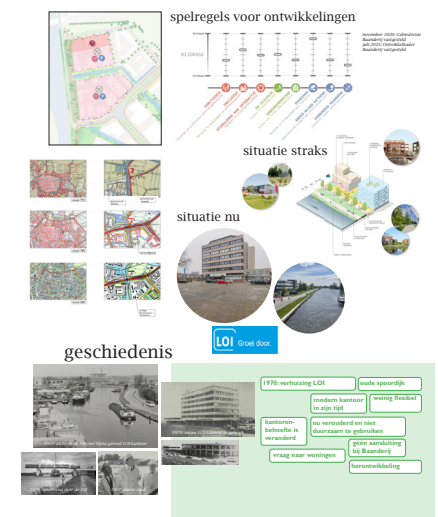
Panelen 1 & 2: Ambitie

3.

## visie en ontwikkelkader de Baanderij



## 4. 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.

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

**identiteit**

verblijven, wonen en werken op een plek  
 verbinding met de Zijl en Zijlboulevard  
 gezond  
 wonen voor alle leeftijden en doelgroepen  
 maximaal 300 woningen  
 levendige plint  
 werkruimtes  
 groene oase  
 wooncomfort  
 35% sociaal  
 stoer  
 groen gemeenschappelijke binnenhof  
 voor starters, jonge gezinnen en 55+  
 sluit aan bij karakter en DNA Baanderij  
 duurzaam  
 toegankelijk en betaalbaar

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

Waarvoor het oude ROC-gebouw moet zijn herbestemd, is niet vast te stellen. Het is wel duidelijk dat het een ander karakter zal krijgen. Het is niet duidelijk hoe de nieuwe bebouwing aansluit op de voormalige ROC-locatie.

Op de ROC-locatie wordt aan de noordkant een lager accent toegevoegd van 15 bouwlagen. Aan weerszijde van dit accent is voorzien in een bouwhoogte van maximaal 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 van de gemeente. Het is niet duidelijk hoe de nieuwe bebouwing aansluit op de voormalige ROC-locatie.

**entree van Leiderdorp**

schaduwstudies nieuwe volumes

21 maart 21 juni 21 september

**beeldkwaliteit**

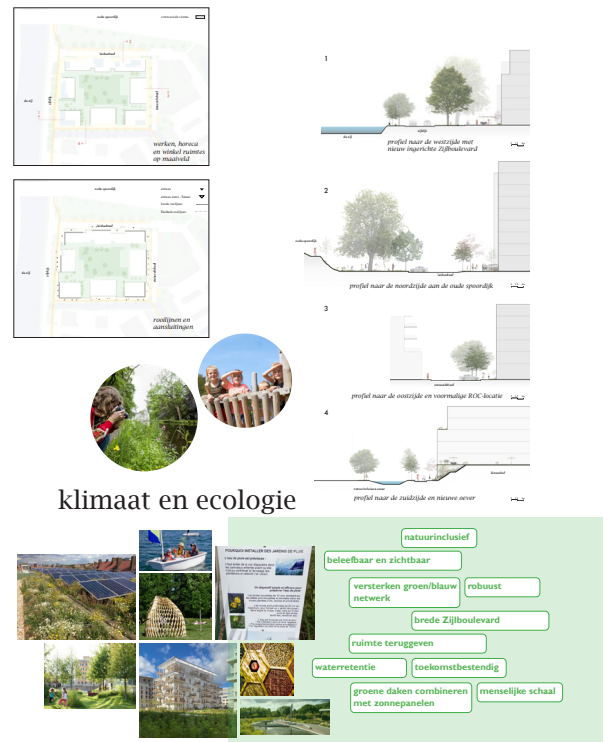
samenhang in beeldtaal  
 menselijke schaal  
 kwaliteit  
 compacte woon- en werkblokken  
 centraal ligt het groene binnenhof  
 duurzaam stedelijk  
 gevarieerde mix  
 baksteen  
 parkeren onder binnenhof  
 robuust  
 versterken  
 zorgvuldige detaillering  
 techniek  
 charmant  
 nieuw gevarieerd silhouet  
 duurzaam

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

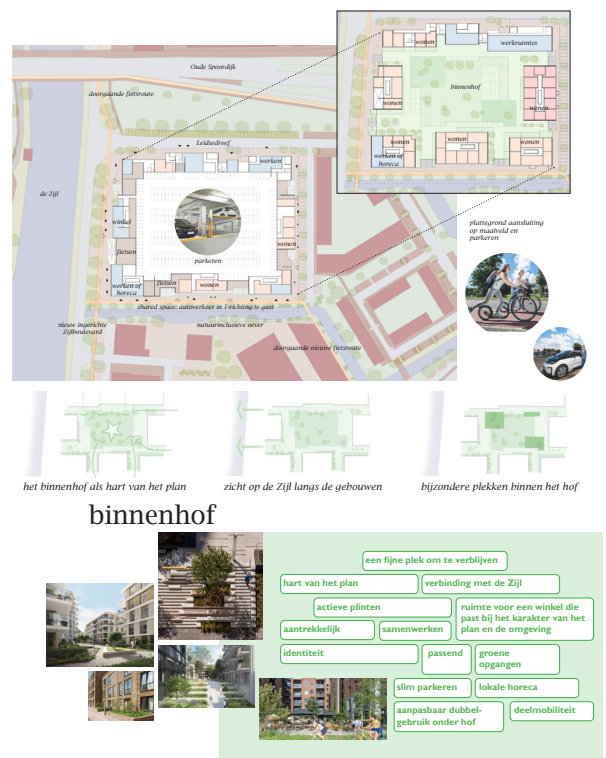


Panel 7: openbare ruimte en groen

## 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.

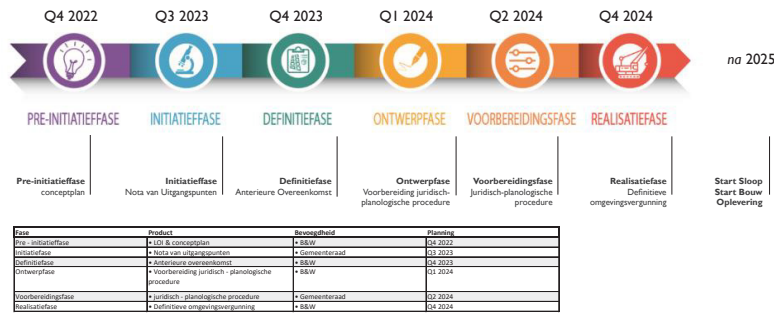
## 8. mobiliteit



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 Ontwikkelkader. 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 l-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

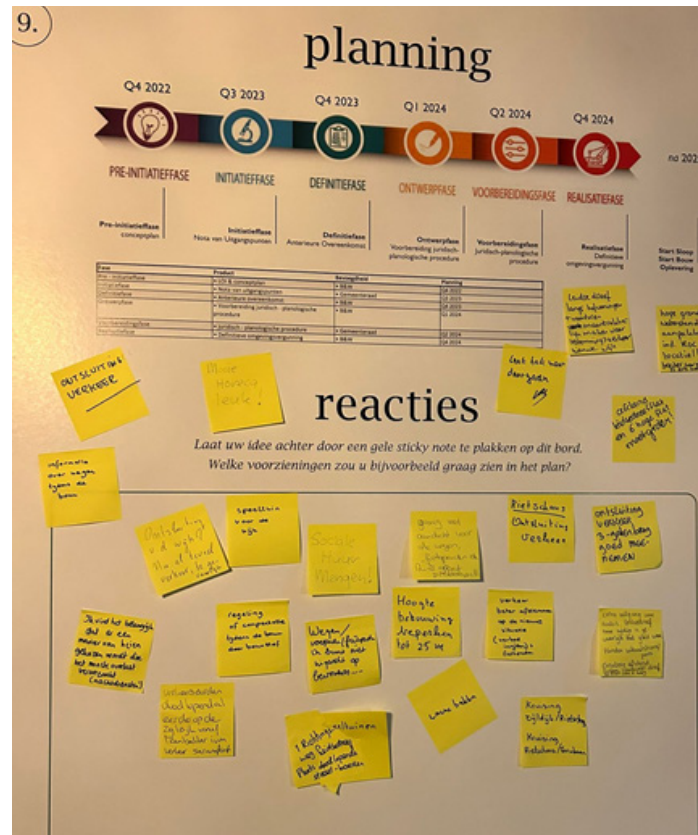
Tijdens de informatieavond kwam de grondwaterstand ook naar voren als een belangrijk aandachtspunt. Bewoners van Bij de Zijl ondervinden geregeld overlast als gevolg van een te hoge grondwaterstand. Overtollig grondwater kan onvoldoende worden opgevangen en/of worden afgevoerd.

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!

