

# VISIE OP BOUWHOOGTES LEIDERDORP

20 januari 2022

CONCEPT







## Verder toenemende krapte op de woningmarkt verwacht

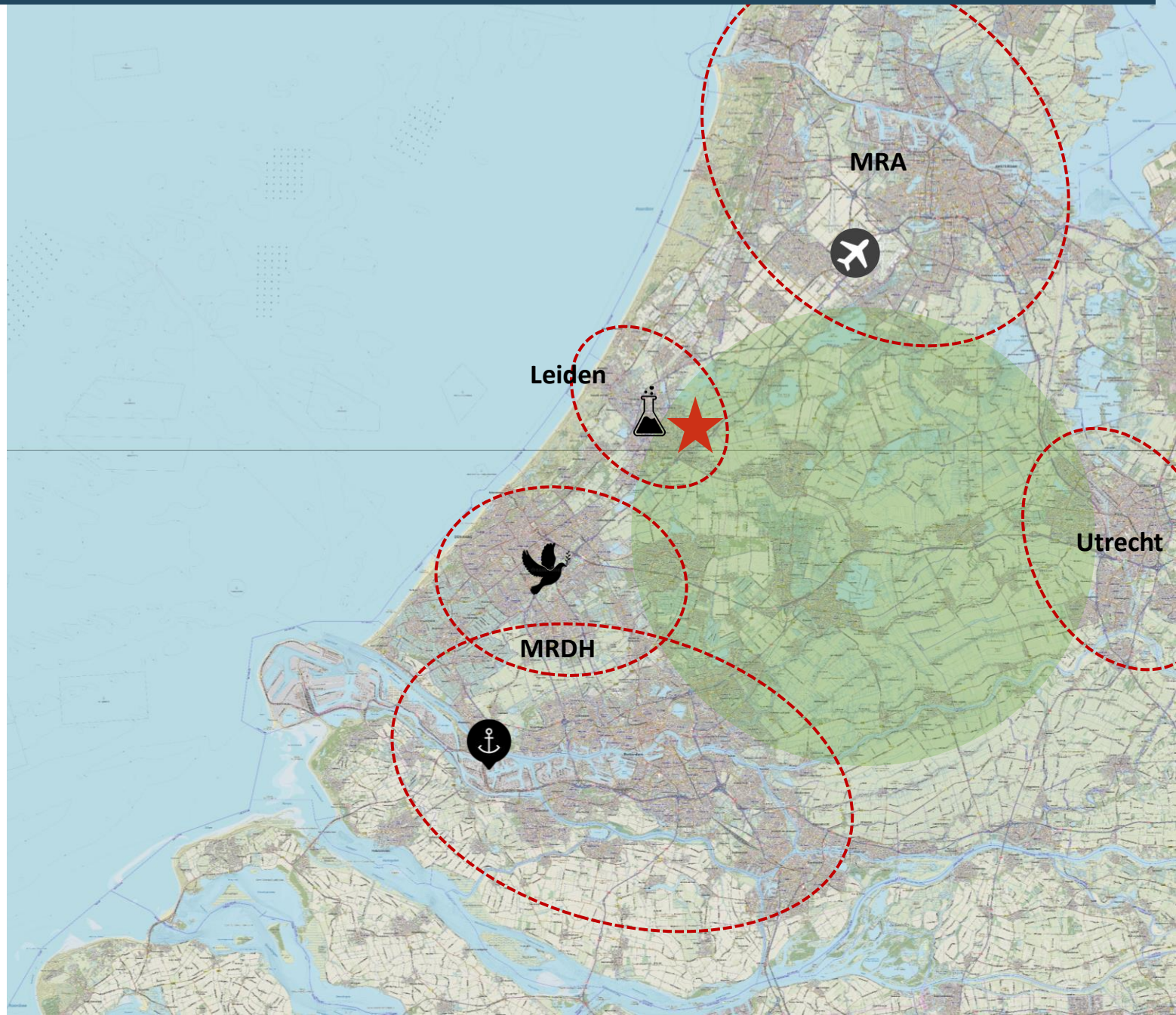
DOOR GERARD VOS IN POLITIEK EN ECONOMIE - 13 NOVEMBER 2020  
TAGG: FUNDA, FUNDA INDEX, HUIZENPRIJZEN, WONINGMARKT, WONINGZOEKERS



## Oververhitte woningmarkt: verkoopprijs stijgt met dubbele cijfers

15 oktober 2020 10:01  
Laatste update: 15 oktober 2020 19:18

943 NUjj-reacties



## **WAAROM EEN VISIE OP BOUWHOOGTES?**

### **DRUK OP DE RUIMTE**

- Behoeftte aan (betaalbare) woningen / meer differentiatie
- Groeiende economie
- Veel initiatieven
- Gemeente faciliteert

### **MAAR, NIET OVERAL ZOMAAR BOUWEN...**

- Leiderdorpse identiteit behouden / zorgvuldige manier inpassen
- Initiatieven sturen / samenhang borgen
- Toetsingskader
- Koppelkansen: vergroenen / verduurzamen / nieuwe economie / vitaliteit behouden

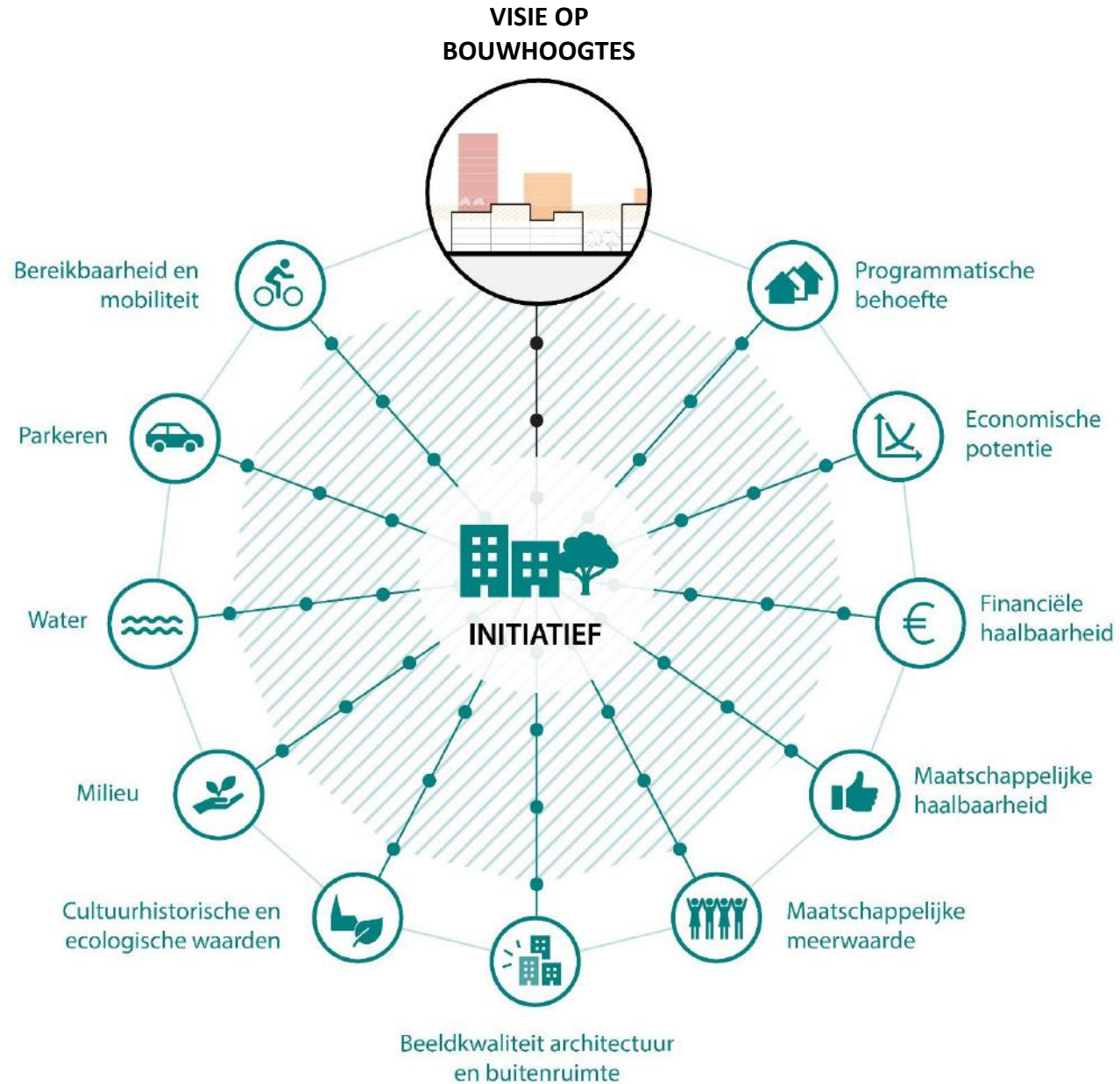
### **SPELREGELS VOOR NIEUWE BOUWINITIATIEVEN**

- Toetsingskader + sturingsinstrument

### **BOUWSTEEN OMGEVINGSVISIE**

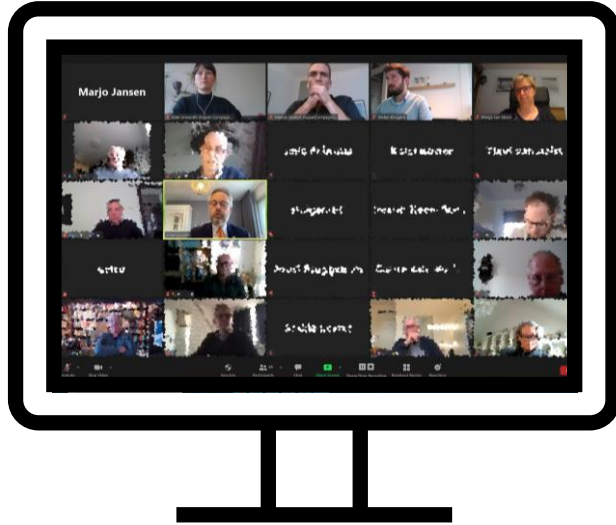


# VISIE OP BOUWHOOGTES: onderdeel van het krachtenspel





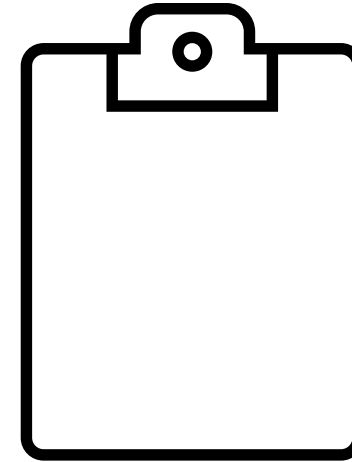
# PROCES



**ONLINE INLOOPAVOND**  
**14 april**

circa **45** deelnemers

+



(I&O Research)

**ONLINE ENQUÊTE**  
**23 april - 2 mei**

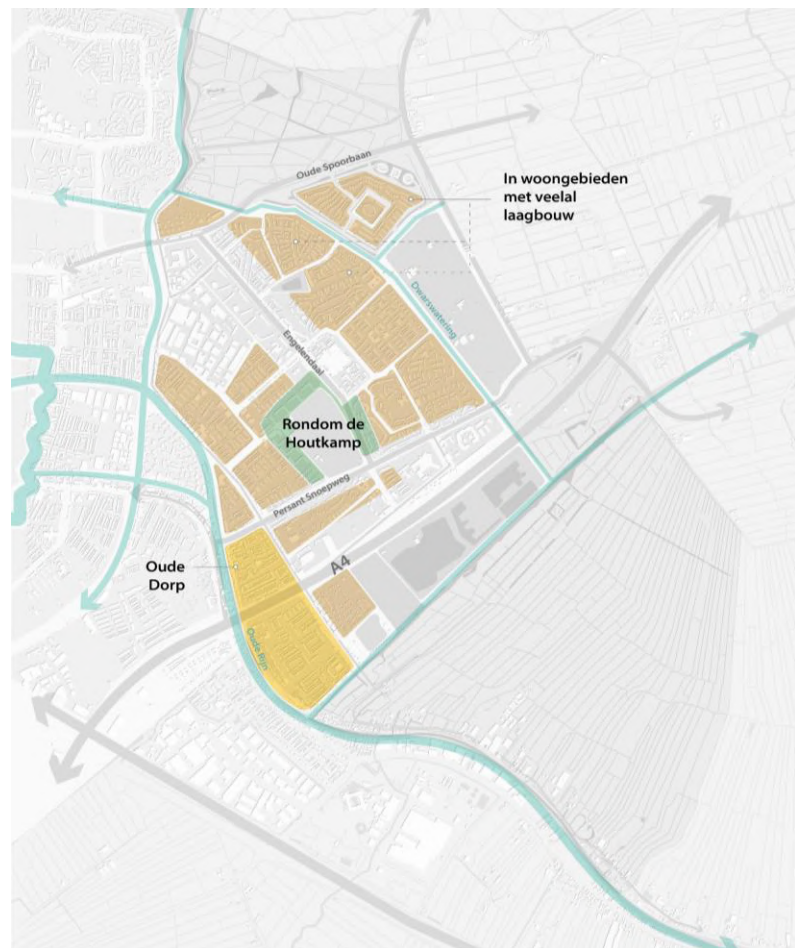
**Burgerpanel Leiderdorp**  
352 keer ingevuld

**Open link**  
468 keer ingevuld

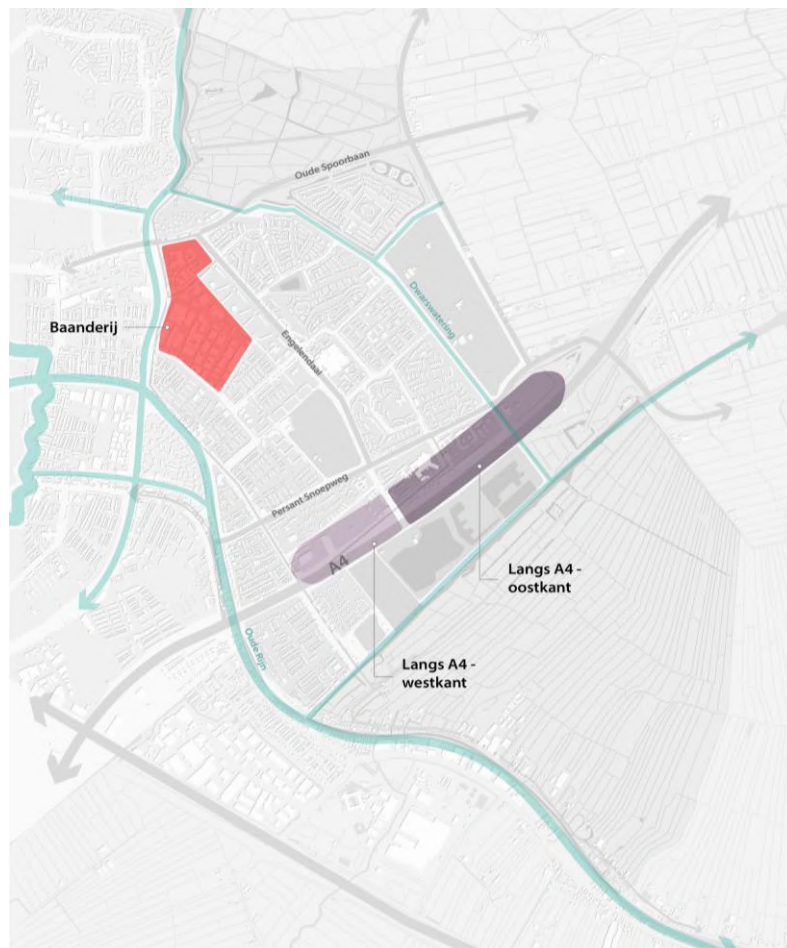
totaal **820** reacties



# PARTICIPATIE: WAAR WEL, WAAR NIET?



Waar willen we niet de hoogte in?



Waar zouden we wel de hoogte in kunnen gaan?

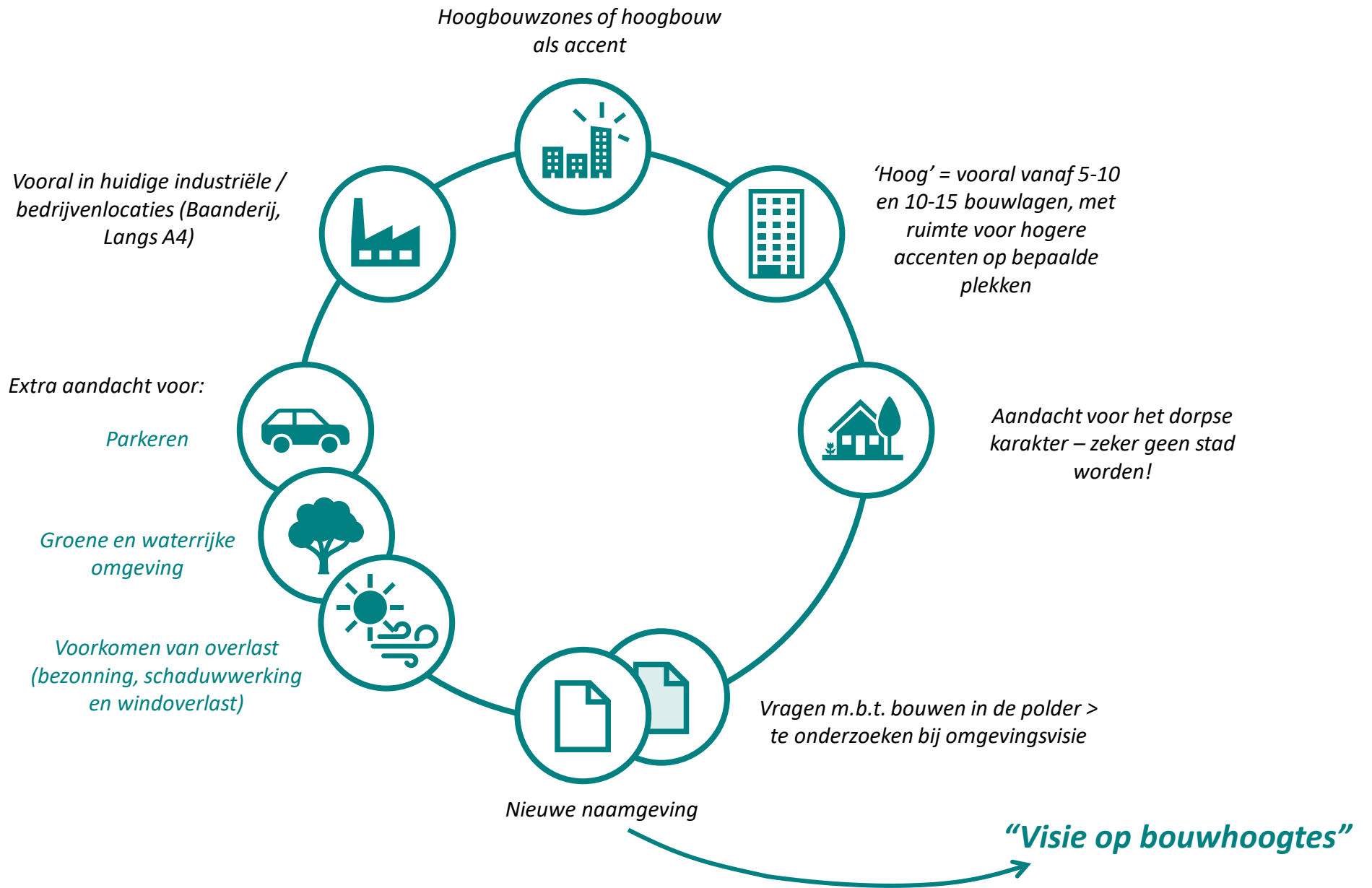
*(hoogbouwzones, 5-10 en 10-15 lagen)*



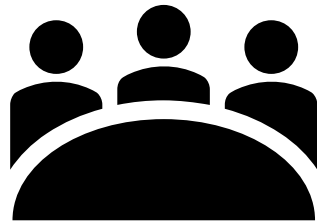
Waar is hoogbouw te onderzoeken?

*(hoogbouwzones of als accent, 5-10 en 10-15 lagen)*

# PARTICIPATIE: HOOFDLIJNEN INPUT







**RONDETAFLGESPREEKEN**  
donderdag 28 oktober

**16** deelnemers

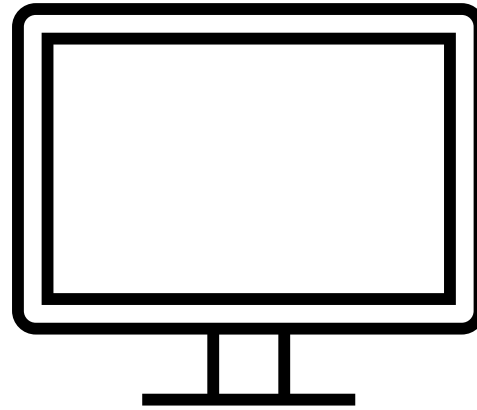
Bewoners, Ondernemers, Ontwikkelaars,  
Lokale organisaties...



Is er niet ruimte voor  
meer hoogte/accenten in  
de dynamische zones?

1-2 (i.p.v. maar één) nieuwe  
accenten nu toegestaan in  
dynamische zones (Baanderij  
en A4-zone).

Input en vragen meegenomen  
en verwerkt



**ONLINE INLOGAVOND**  
donderdag 20 januari

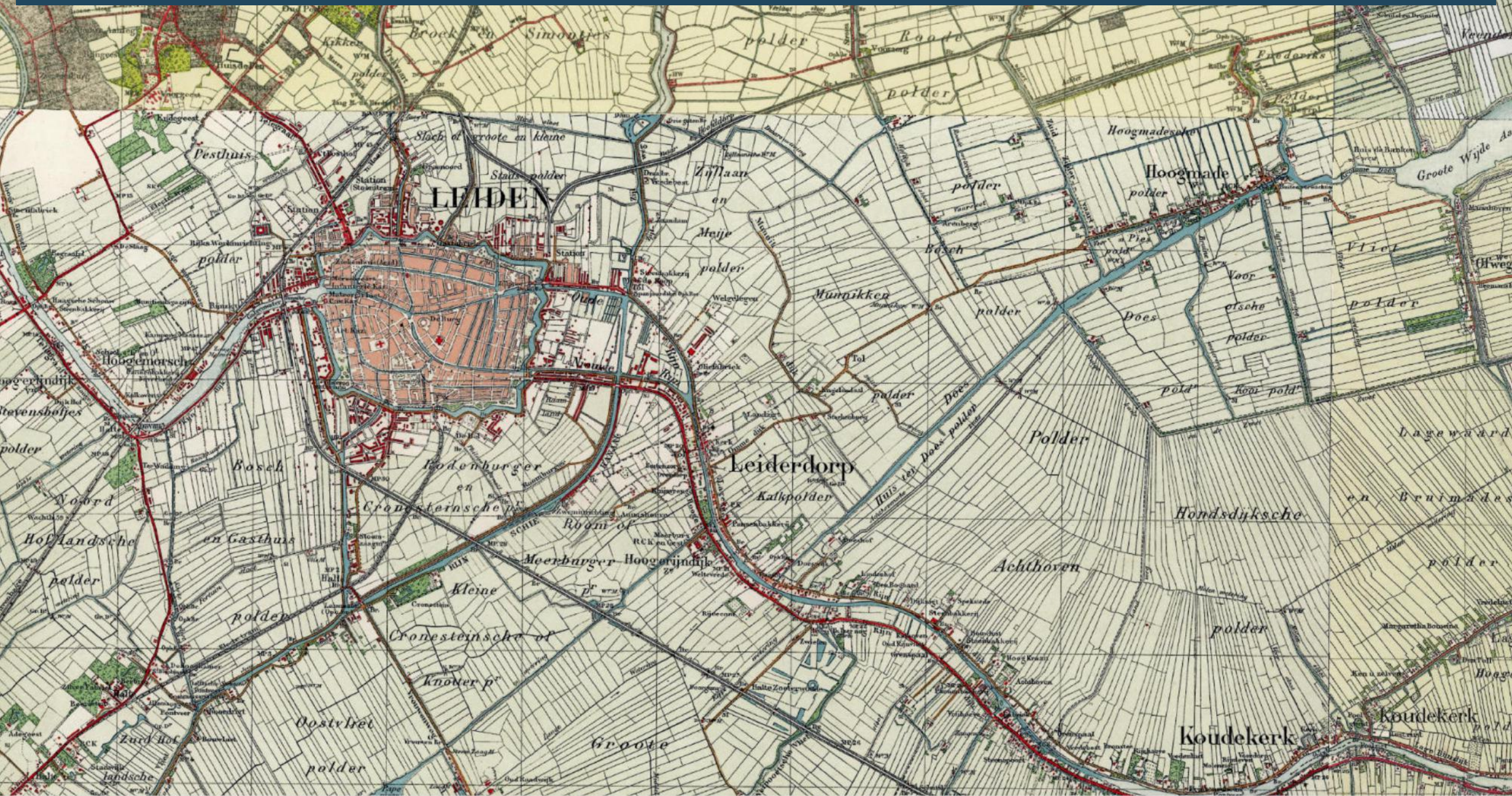


**HET LEIDERDORPSE**

**DNA**



# DORP, STAD EN LANDSCHAP (1925)





# DORP, STAD EN LANDSCHAP (2020)





# TUSSEN DORP, STAD EN LANDSCHAP



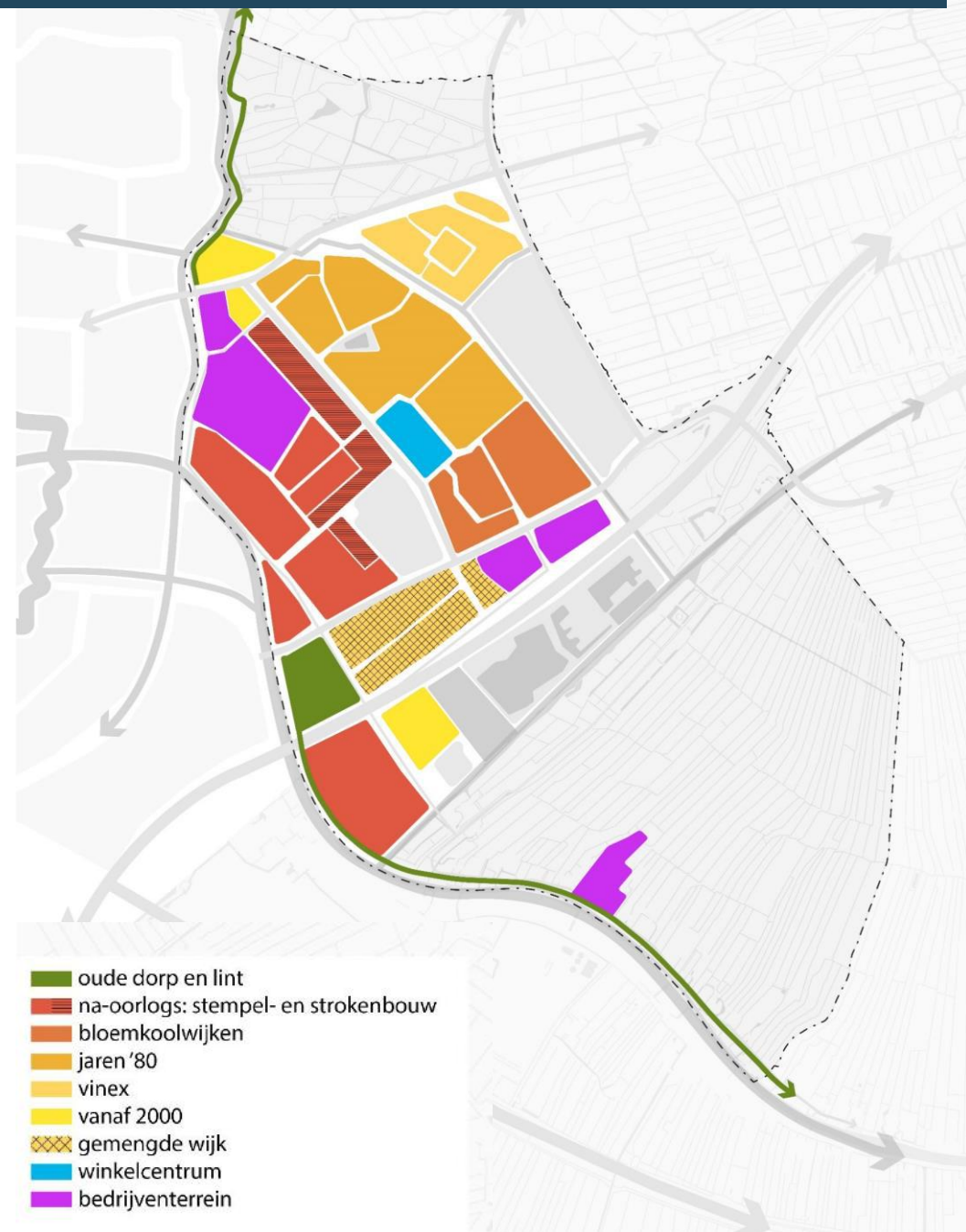


# EEN STEVIG GROEN-BLAUW CASCO





# DIVERSE BUURTEN, VERSCHILLENDE SFEREN





# TYPISCH LEIDERDORP

## DORP



Dorps = menselijke maat



Dorpse straten; voordeuren, afwisseling en ons kent ons



Kleinschalig en overzichtelijk

## KLEINSTEDELIJK



Groter en hoger, maar ook groen en ontspannen



Groen en water tot in de haarvaten

Ontspannen en ruimtelijk



Wonen aan de rand van de polder

Altijd aansluiten bij/versterken van het DNA van Leiderdorp:



**Groen en water  
tot in de haarvaten**



**Ontmoeting en  
samenhorigheid  
stimuleren**



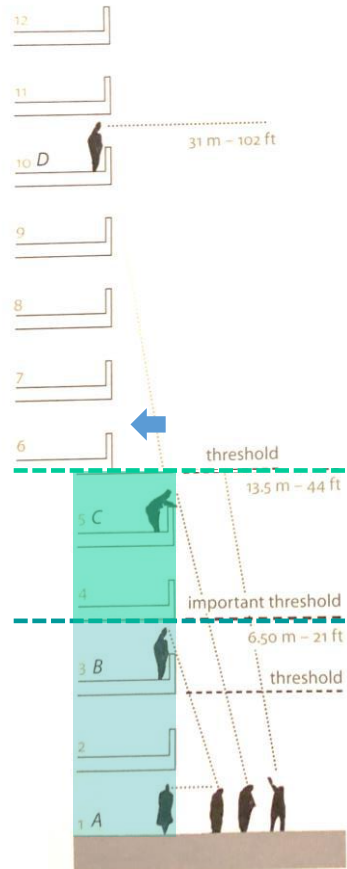
**Menselijke maat  
- relatie met de  
straat**



**'Hoogte' zorgvuldig  
ingepast**



# DE 'LEIDERDORPSE' SCHAAL: EEN VERHAAL OVER BOUWHOOGTES



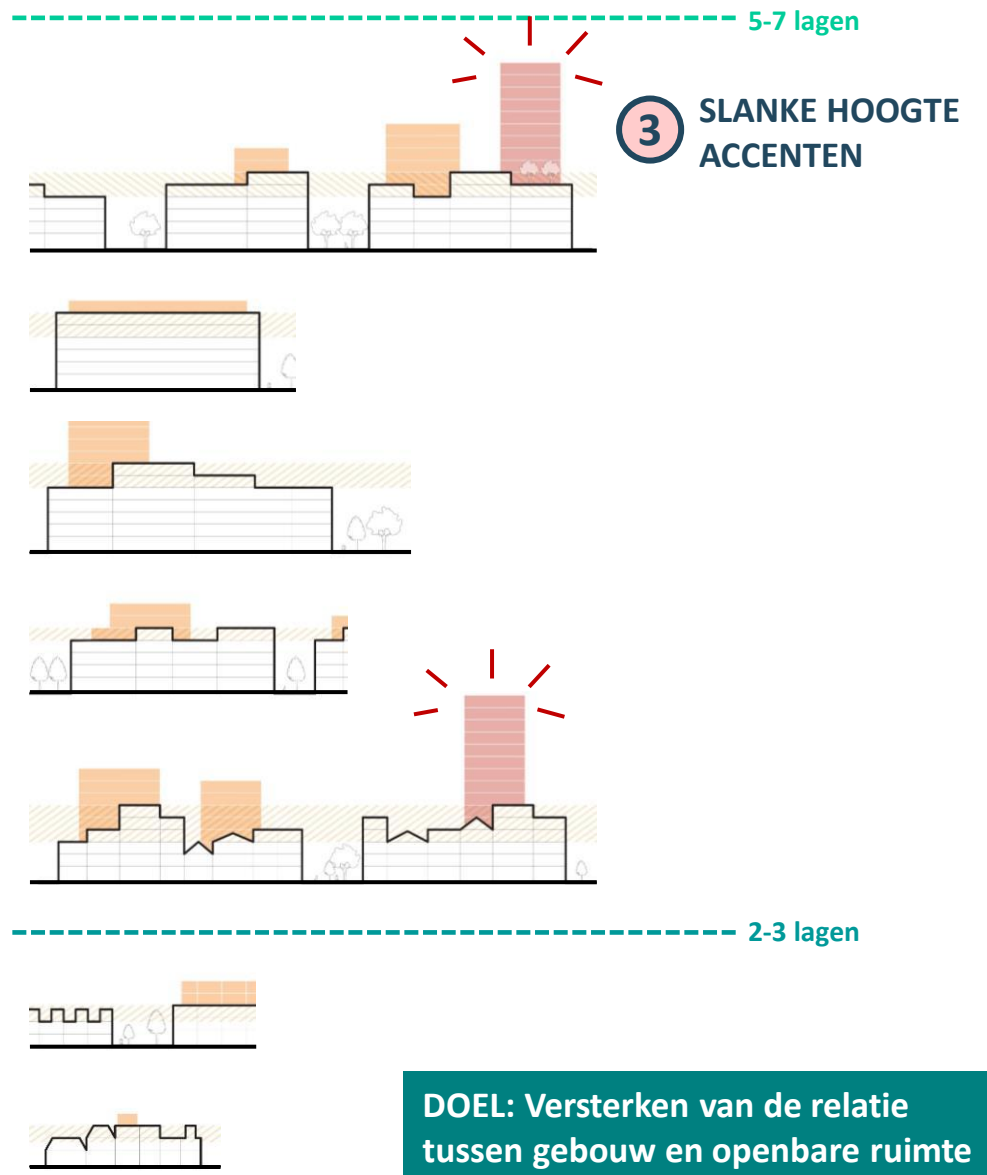
5-6 lagen Kleinstedelijk

2-3 lagen Dorps

2 TERUGLIGGENDE HOGERE BEBOUWING

1 BASISLAAG

## VERSCHILLENDE GEZICHTEN VAN DE BASISLAAG:





# HOGER: langs de hoofdstructuur en bij de entrees



Langs de Houtkamp, het centrale park van Leiderdorp



Hoogste gebouw 'Bij de Zijl' op de kop van de Baanderij



Traditionele naoorlogse hoogbouwcomplexen 'De Schansen' langs de Engelendaal



Modern appartementencomplex Don Jon in de jonge woonwijk Driegatenbrug



- 0-9m (c. 1-3 bouwlagen)
- 9-15m (c. 4-5 bouwlagen)
- 15-21m (c. 6-7 bouwlagen)
- 21-27m (c. 8-9 bouwlagen)
- 27-36m (c. 10-12 bouwlagen)
- 36m+ (c. 13+ bouwlagen)

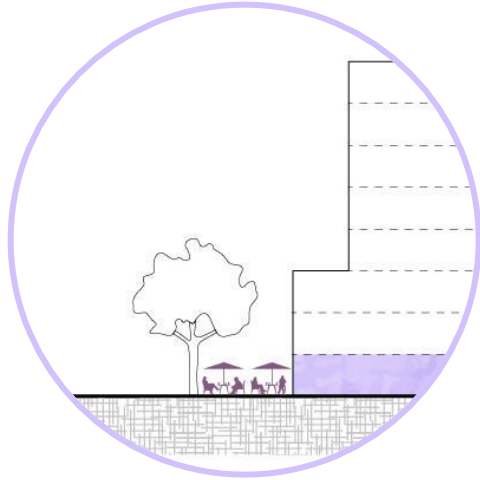


# VERBIJZONDEREN plekken en groen-stedelijke zones



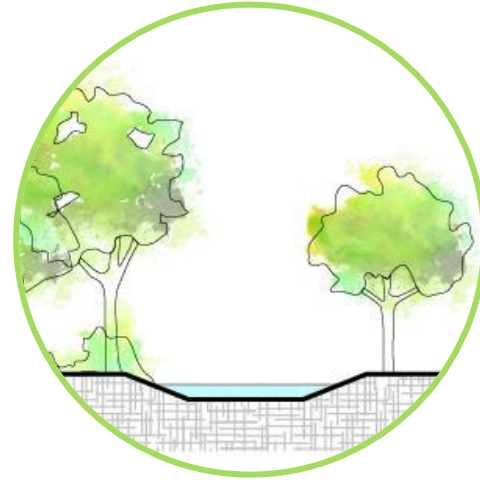
- Verbijzonderen plekken
- Groen-stedelijke zones

## Waar moet je altijd aan denken?



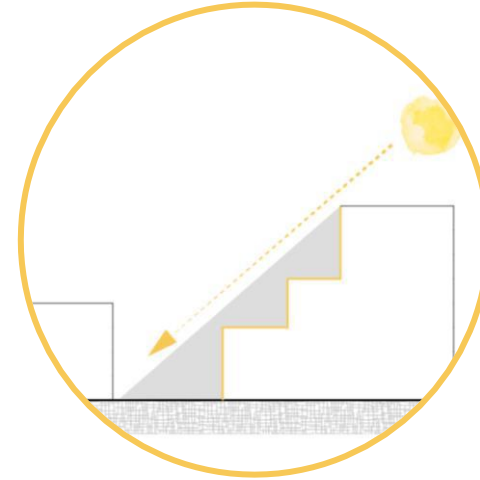
### Levendigheid en menselijke maat

- Levendige plinten (stoepen activeren, voordeuren aan de straat, geen blinde gevels)
- Versterken relatie tussen gebouw en openbare ruimte



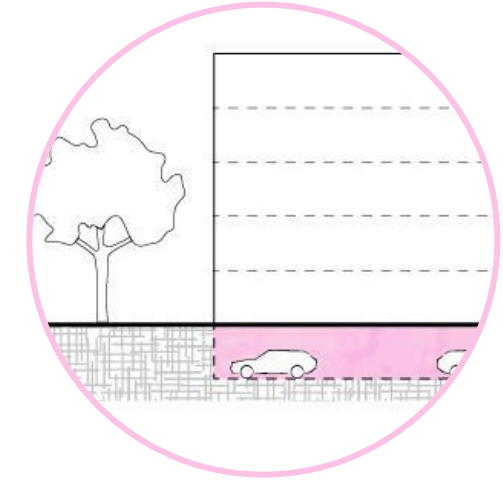
### Aandacht voor een groene en waterrijke omgeving

- Versterken groenblauw karakter Leiderdorp
- Groen en water op en rondom het gebouw



### Goede buur

- Geleidelijke opbouw/aansluiting op aangrenzende gebouwen.
- Beperken van overlast van wind en schaduwwerking; voldoen aan eisen.
- Mits binnen de spelregels, niet meer dan 2x zo hoog als wat er naast staat



### Mobiliteit slim opgelost

- Parkeren uit het zicht
- Onderzoek naar impact op verkeersdrukke en ontsluitingen in de omgeving
- Aandacht voor langzaam verkeer, OV en deelmobiliteit



# **SPELREGELS**

## **per deelgebied**

# DEELGEBIEDEN MET EIGEN SPELREGELS

## STATISCH

1. Oude dorp en lint
2. Woonwijken
3. Rondom de Houtkamp
4. Engelendaal
5. Omgeving Winkelhof

- Geen grote ontwikkelingen verwacht in de toekomst
- Wel ruimte voor kleinere invullingen/transformaties (acupunatuur)
- Zorgvuldig inpassen, niet 'steeds hoger'
- Soms iets anders dan wat er nu al is...

## DYNAMISCH

6. Baanderij
7. A4 zone

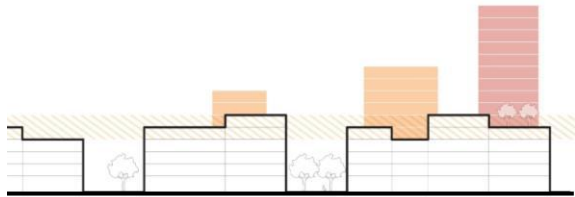
- Gebieden waar veel verandering te verwachten valt
- Inzetten op integrale herontwikkeling
- Infrastructuur wordt ook aangepakt



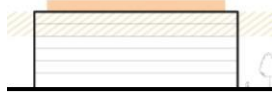


# VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN MET EIGEN SPELREGELS

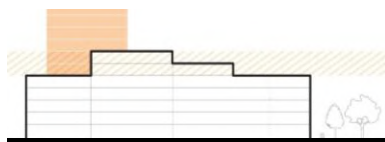
## Variëren in de basislaag



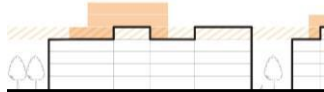
7



3



4



5



6



2



1

+

## En waar het terugliggend hoger kan



### STATISCHE ZONES

- 1. Oude dorp en lint
- 2. Woonwijken
- 3. Rondom de Houtkamp
- 4. Engelendaal
- 5. Omgeving Winkelhof

### DYNAMISCHE ZONES

- 6. Baanderij
- 7. A4 zone

# OUDE DORP & LINT





## Huidige situatie

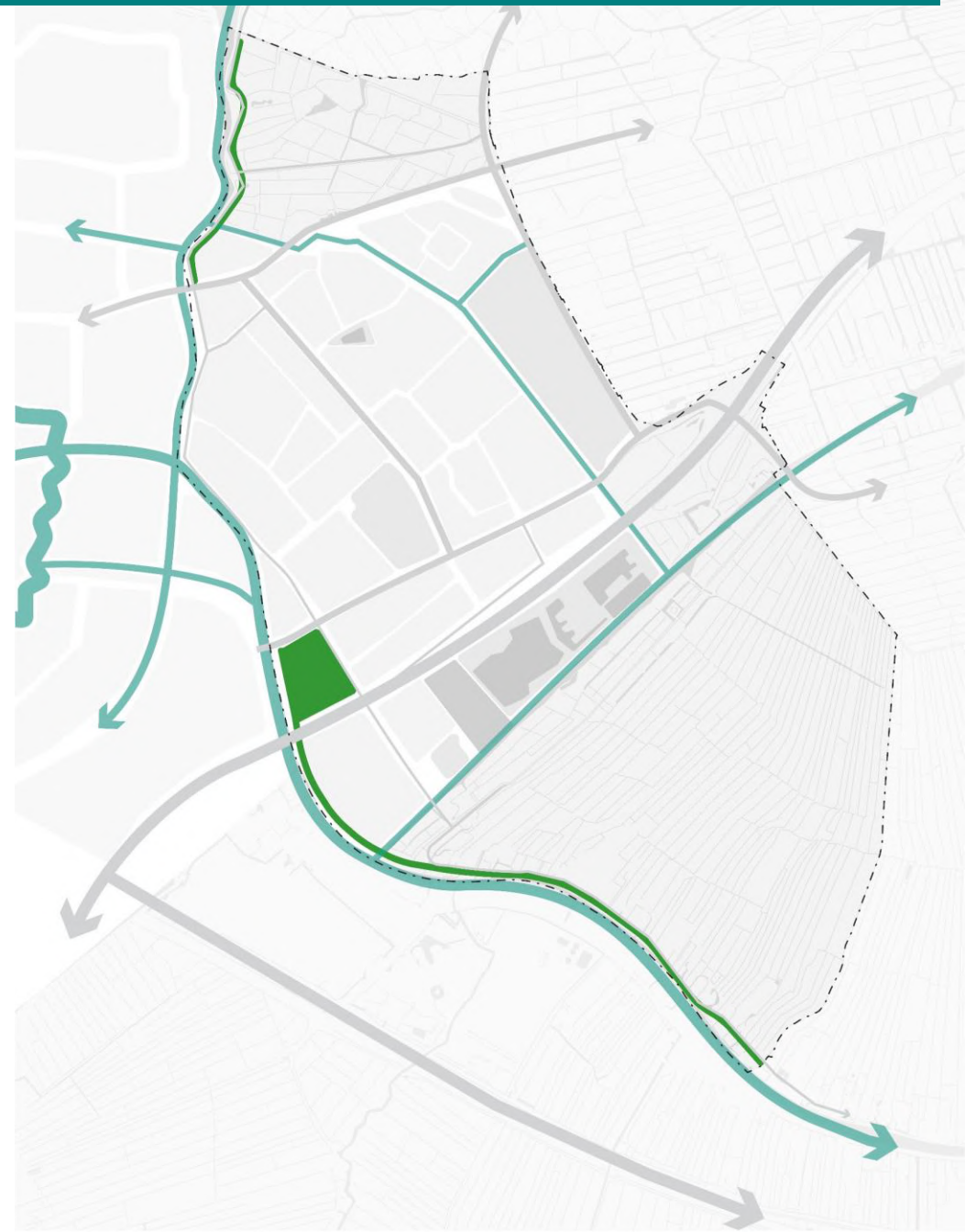
### Maat, schaal en korrel

- Vooral 2-3 lagen met kap
- Lintbebouwing met grote variatie in korrelgrootte en kapvorm



### Omgeving

- Ingekaderd door de Oude Rijn aan de westkant
- Omringd door laagbouw van woonwijken of direct grenzend aan polderlandschap

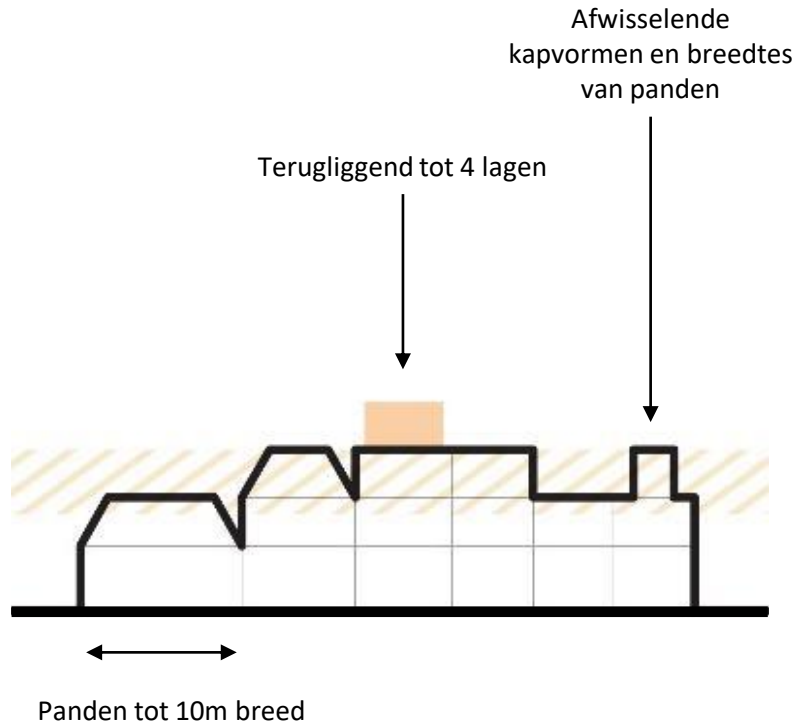


# STATISCHE ZONES: OUDE DORP

 Basislaag: 2-3 lagen, inclusief kap (max 9m)

 Terugliggend: tot 4 lagen (max. 12m)

 Accenten: geen





# WOONWIJKEN





## Huidige situatie

### Maat, schaal en korrel

- Vooral 2-3 lagen, met soms kleinschalig appartementen tot 5/6 lagen
- Geen individuele panden zoals in historische centrum, maar meer samenhang in architectuur - horizontaal en laagbouw.



### Omgeving

- Zeer afwisselend, 'cement van Leiderdorp'.



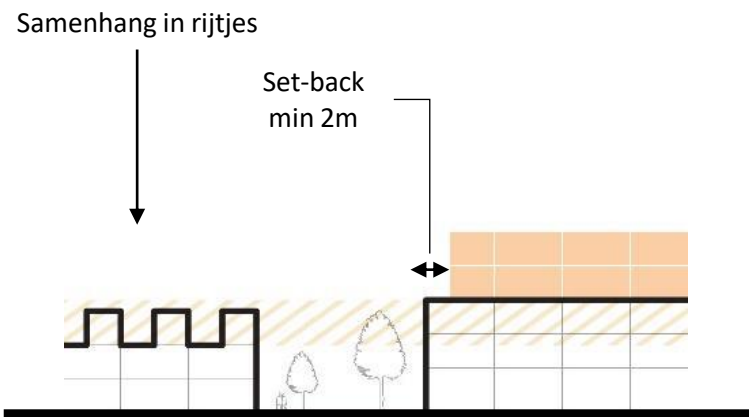


# STATISCHE ZONES: WOONWIJKEN

 Basislaag: 2-3 lagen, inclusief kap (max 9m)

 Terugliggend: tot 5 lagen (max. 15m)

 Accenten: geen



## HOUTKAMP (NOORD)





## Huidige situatie

### Maat, schaal en korrel

- Grotere horizontale blokken (tussen 5 en 7 bouwlagen) met vier verticale hoogteaccenten (tot 13 lagen)
- Horizontale strokenbouw van 70-80 meter lang, met torens als baken voor Leiderdorp. Markeren centrum en Houtkamp.



### Omgeving

- Openheid van de groene Houtkamp aan zuidkant
- Woonwijken (2 lagen met kap) ten noorden



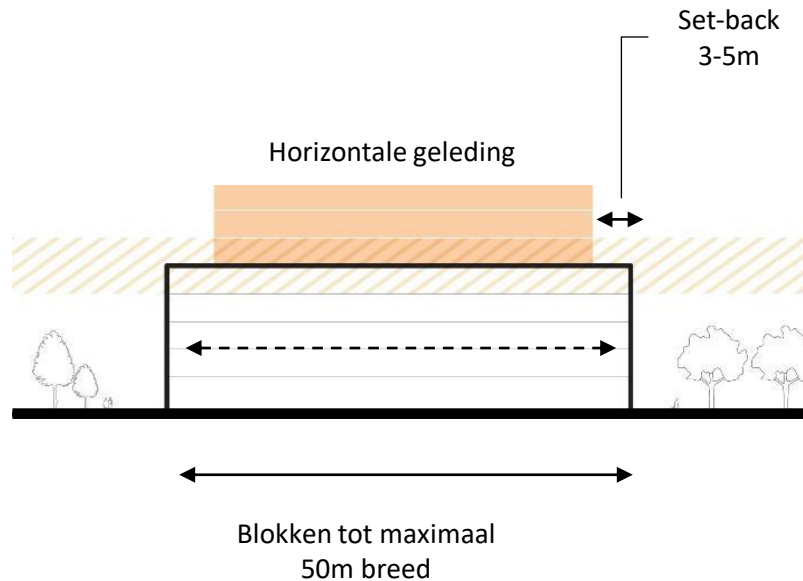
# STATISCHE ZONES: RONDOM DE HOUTKAMP (NOORD)

 Basislaag: 4-6 lagen (max. 18m)

 Terugliggend: tot 8-9 lagen (max. 27m)

 Accenten: geen nieuwe accenten (die staan er al)

**Nieuwe ontwikkelingen versterken vooral de basislaag**





# HOUTKAMP (WEST)



## Huidige situatie

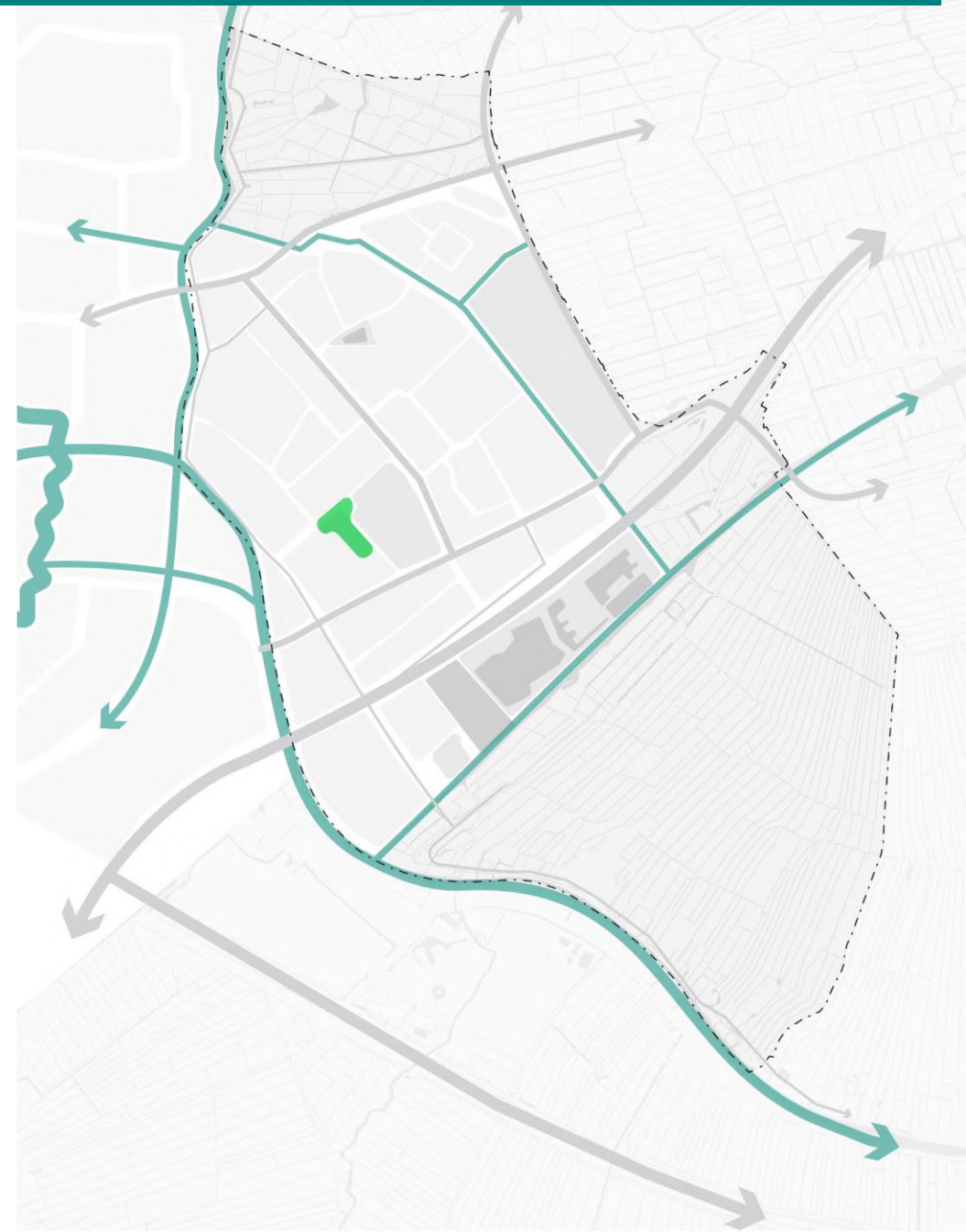
### Maat, schaal en korrel

- Horizontale strokenbouw (70-80 meter) tussen 5 en 7 bouwlagen
- Afzonderlijke bouwblokken tot 11 lagen



### Omgeving

- Groene omgeving van De Houtkamp aan oostkant
- Woonwijken (2 lagen met kap) ten zuiden/westen



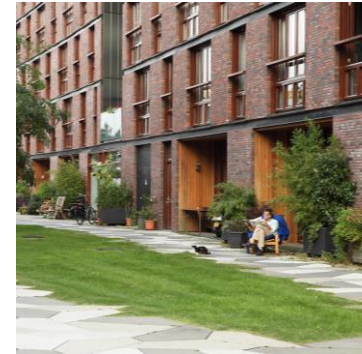
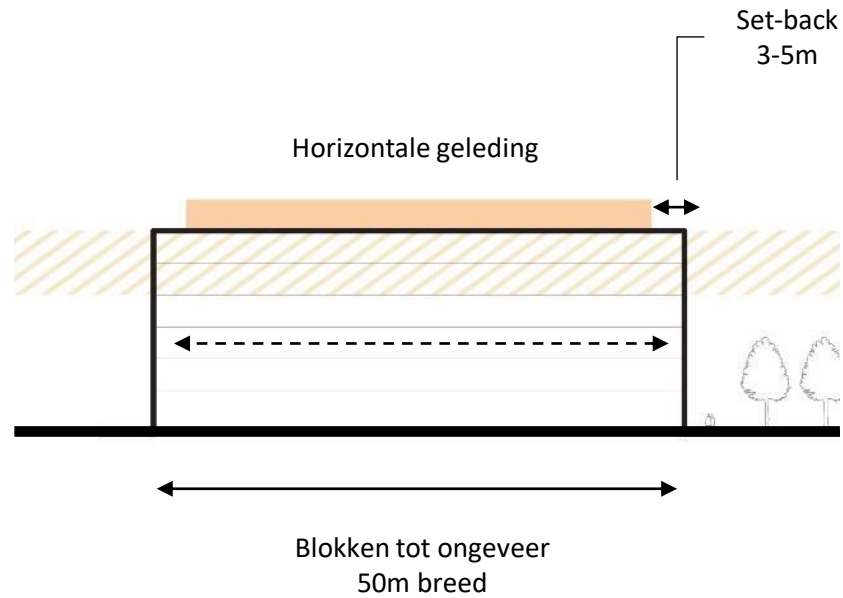


# STATISCHE ZONES: RONDOM DE HOUTKAMP (WEST)

 Basislaag: 4-6 lagen (max. 18m)

 Terugliggend: tot 7-8 lagen (max. 24m)

 Accenten: geen accenten





**ENGELDAAL**



## Huidige situatie

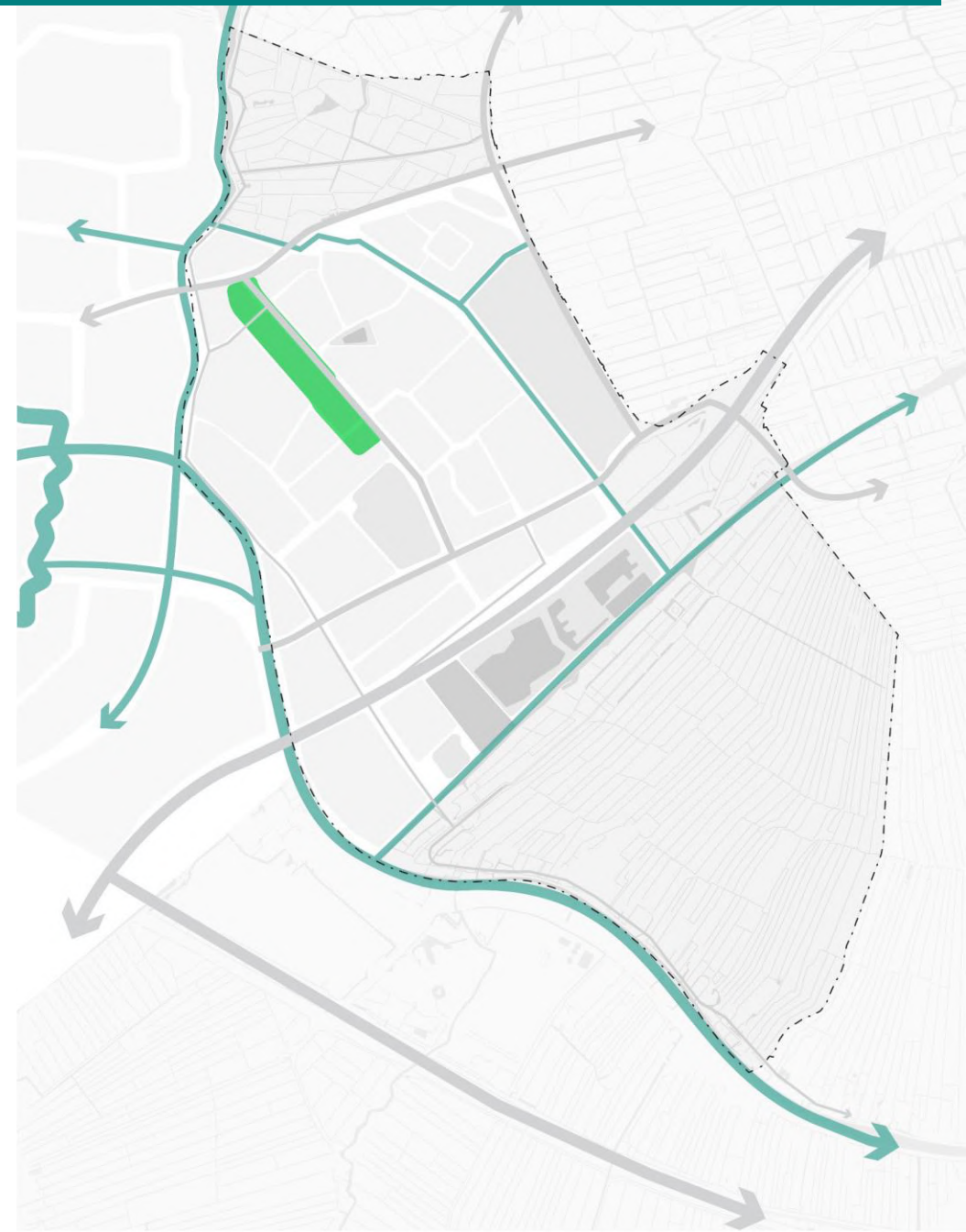
### Maat, schaal en korrel

- Clusters met strokenbouw tussen 5 en 9 lagen, afgewisseld met alzijdige blokken van 9-11 lagen
- Accent bij entree Leiderdorp van 23 lagen



### Omgeving

- Gebouwen markeren Engelendaal
- Aan de oostkant/overzijde van de Engelendaal vooral lage rijwoningen
- Aan de achterzijde grenst aan herontwikkelingsgebied de Baanderij en laagbouw woonwijken



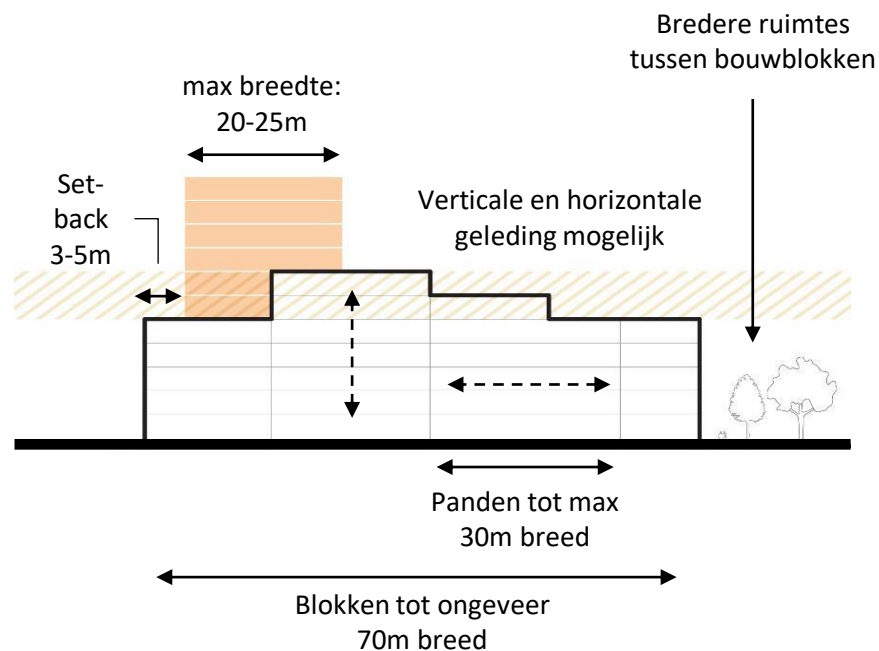
# STATISCHE ZONES: ENGELENDAAAL

 Basislaag: 5-7 lagen (max. 21m)

 Terugliggend: tot 11 lagen (max. 33m)

 Accenten: geen nieuwe accenten (die staan er al)

**Nieuwe ontwikkelingen  
versterken vooral de basislaag**







## OMGEVING WINKELHOF

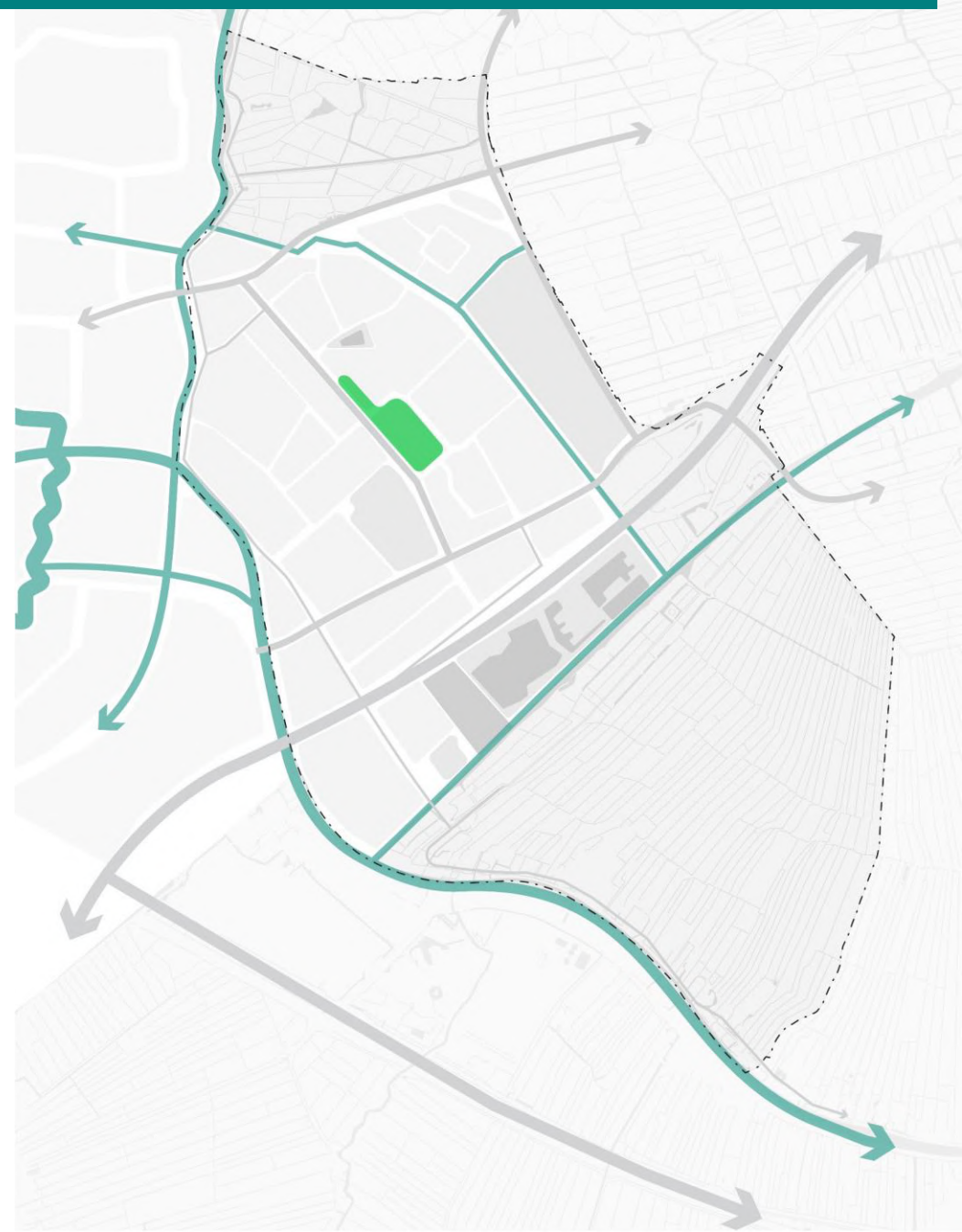
## Huidige situatie

### Maat, schaal en korrel

- Zeer afwisselend beeld met grotere gebouwencomplexen en kleinschalige woonbuurten (2 lagen met kap)
- Accent van 15 lagen langs Engelendaal (bij Hensiuslaan)
- Statenhof telt 7 lagen

### Omgeving

- Breed profiel van Engelendaal en groene omgeving van De Houtkamp aan westkant
- Omringd aan andere kanten door lage woonwijken (2 lagen met kap)





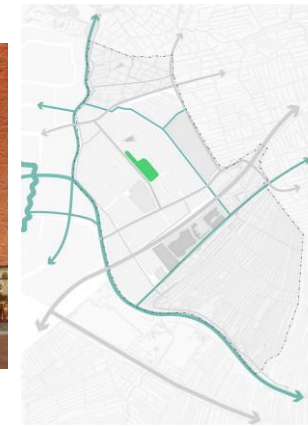
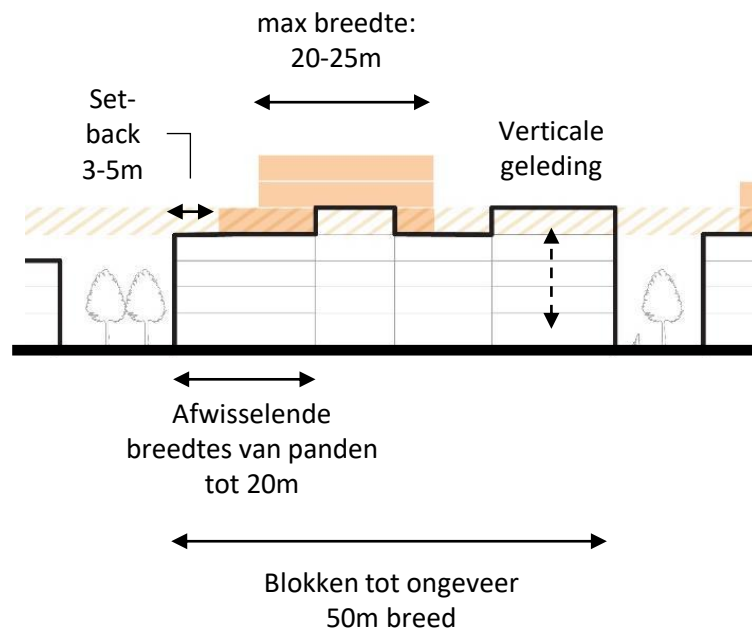
# STATISCHE ZONES: OMGEVING WINKELHOF

 Basislaag: 4-5 lagen (max 15m), met verhoogde plint

 Terugliggend: tot 6-7 lagen (max. 21m)

 Accenten: geen nieuwe accenten (die staan er al)

**Nieuwe ontwikkelingen versterken vooral de basislaag en zorgen voor levendigheid op straat en versterken verblijfskwaliteit. Compacte laagbouw.**





## DE BAANDERIJ



## Huidige situatie

### Maat, schaal en korrel

- Grootschalig, bedrijfsgebouwen, vooral 1-3 lagen
- Lange blokken tot 140m lang



### Omgeving

- Grenst aan 2 kanten aan lage woonwijken (2 lagen met kap)
- Westkant grenst aan de Zijl, naast historische lintbebouwing van 2 lagen met een kap
- In het oosten gaat bebouwing over in hogere bebouwing langs de Engelendaal



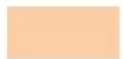
Bestaande gebiedsvisie



# DYNAMISCHE ZONES: DE BAANDERIJ



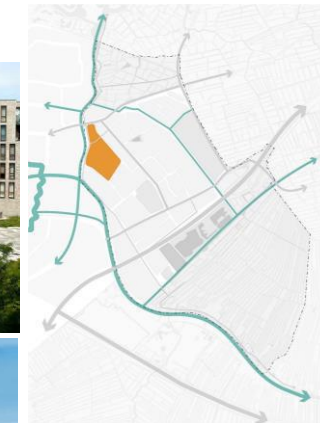
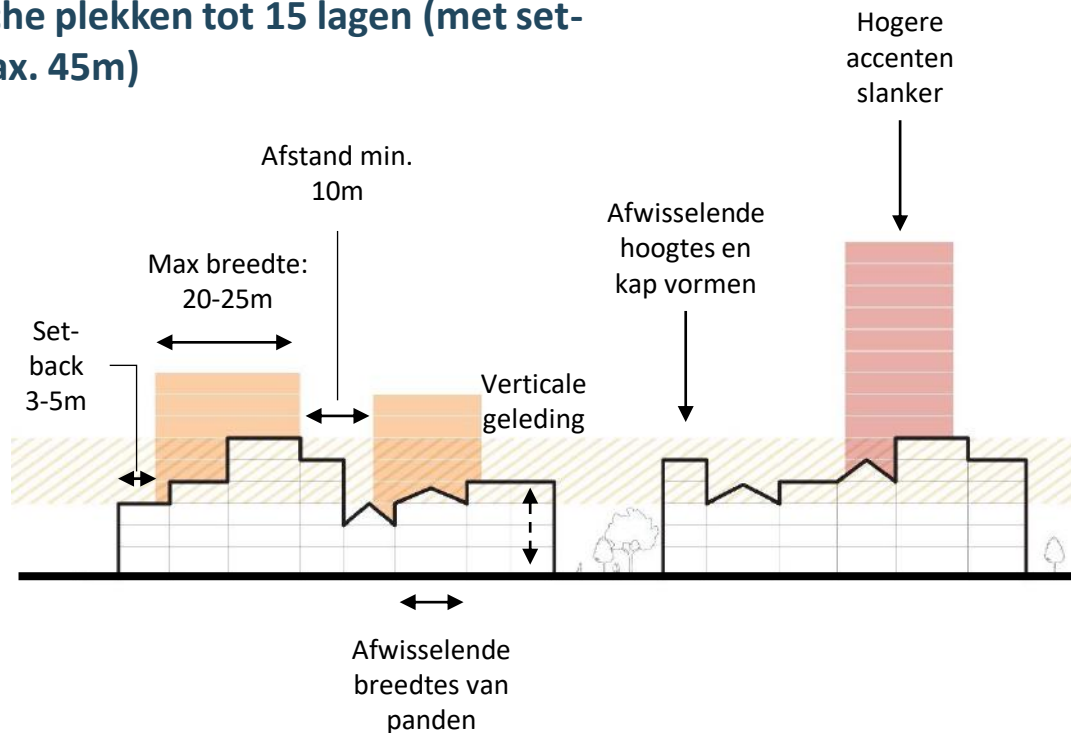
**Basislaag:**  
3-6 lagen (max 18m)



**Terugliggend:** 2-3 clusters  
tot 8-9 lagen (max. 27m)



**Accenten:** 1-2 slanker accenten op  
strategische plekken tot 15 lagen (met set-  
back) (max. 45m)





# A4-ZONE



## Huidige situatie

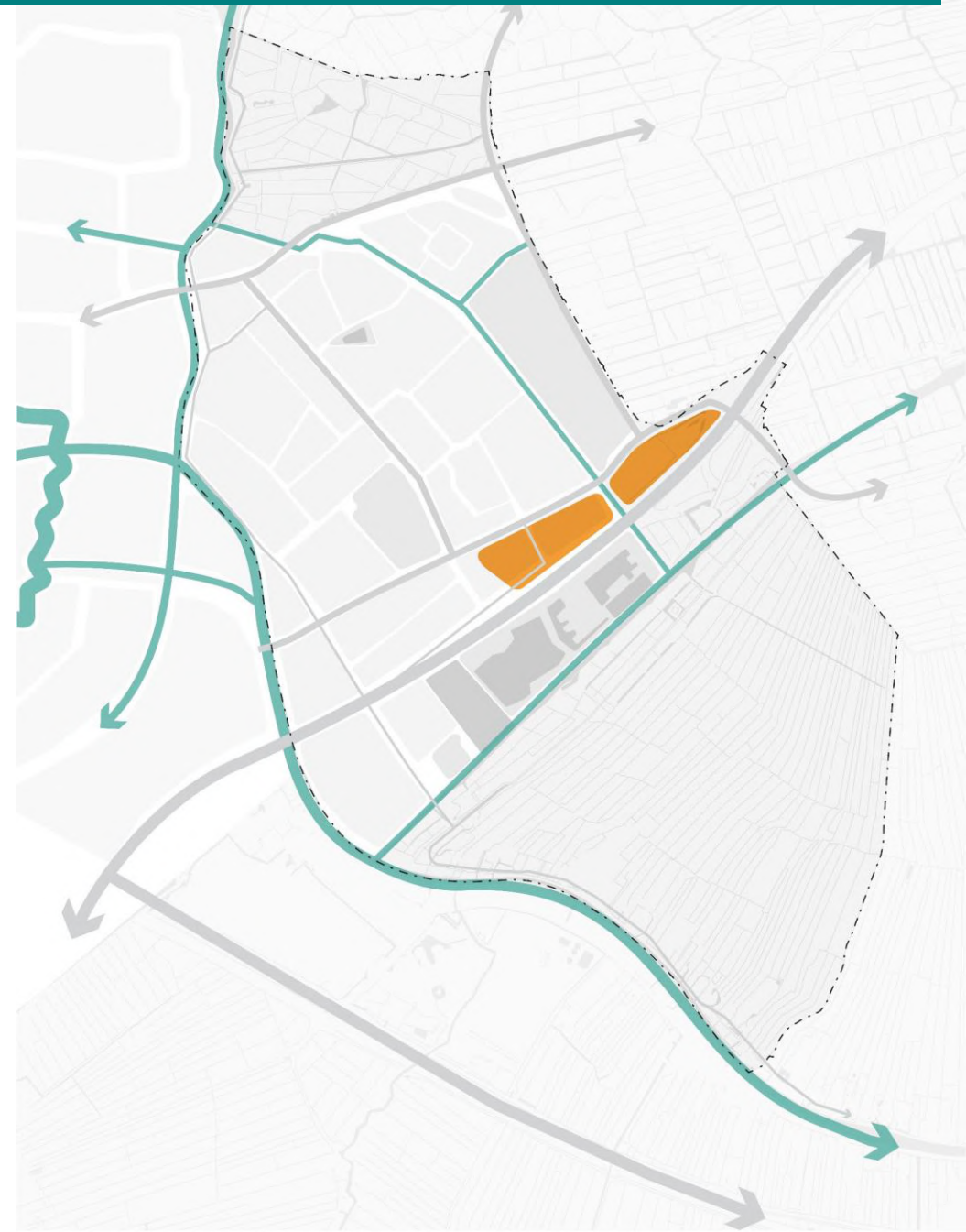
### Maat, schaal en korrel

- Mix van bouwhoogtes en blokken van één- tot tweelaagse commerciële gebouwen en vrijstaande alzijdige blokken van 6 lagen hoog
- Ziekenhuis telt 7 bouwlagen

### Omgeving

- Omsloten door grootschalige infrastructuur en uitkijkend op open poldergebied

Bij herontwikkeling is integrale ontwikkeling wenselijk




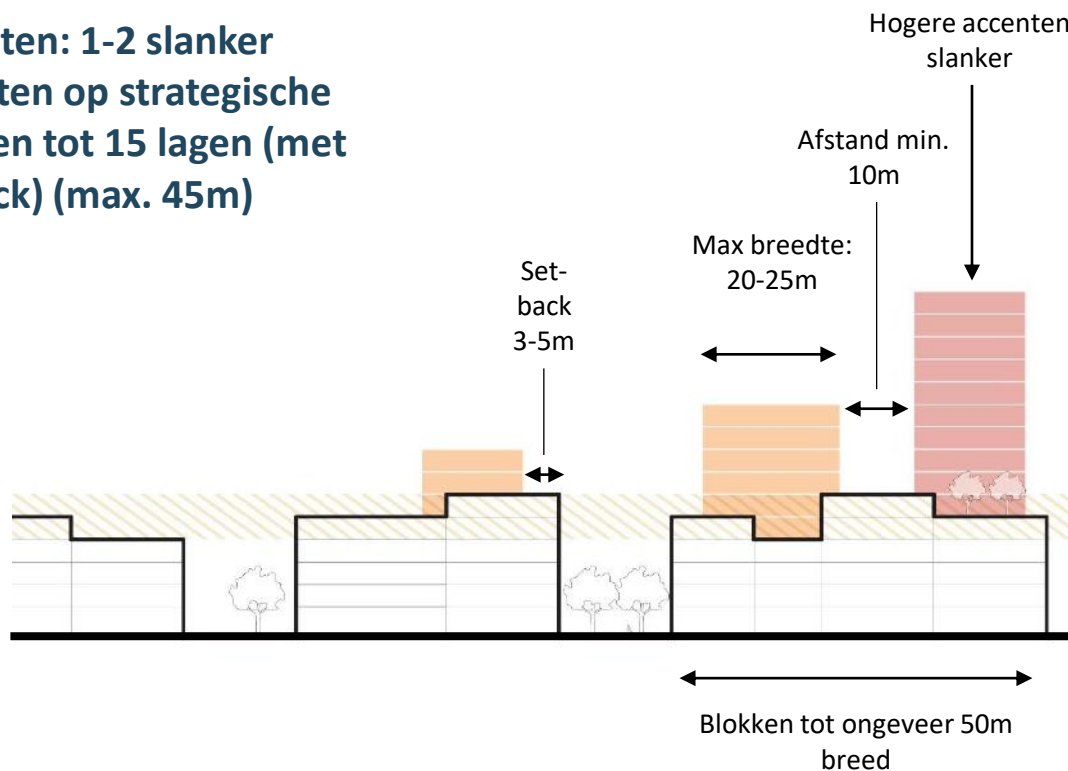


# DYNAMISCHE ZONES: A4 ZONE

 **Basislaag:**  
4-6 lagen (max. 18m)

 **Terugliggend:** tot 9-10  
lagen (max. 30m)

 **Accenten:** 1-2 slanker  
accenten op strategische  
plekken tot 15 lagen (met  
setback) (max. 45m)



# VRAGEN