

VISIE OP BOUWHOOGTES



26 september 2022

 **KUIPER**
COMPAGNONS



leiderdorp

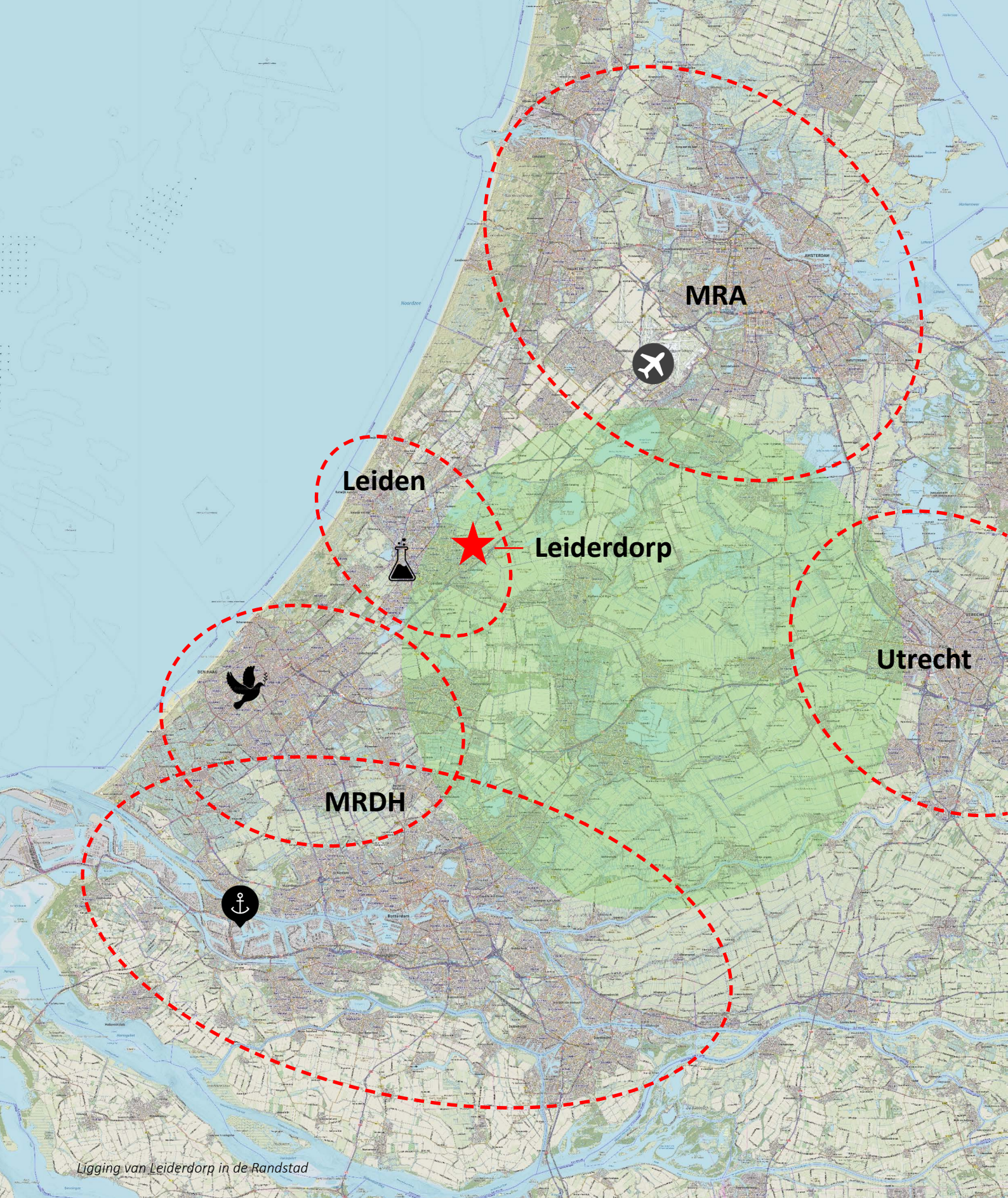


INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Leeswijzer	9
	1.3 Context	11
	1.4 Gevoerd proces	12
2	IDENTITEIT VAN LEIDERDORP	17
	2.1 Leiderdorp in de Randstad	17
	2.2 Historische ontwikkeling van Leiderdorp	18
	2.3 Hoofdstructuur van Leiderdorp	29
	2.4 Het Leiderdorpse DNA	31
3	SPELREGELS VOOR BOUWHOOGTES	35
	3.1 Opbouw van de spelregels	35
	3.2 Gebiedsspecifieke spelregels	39
	3.2.1 Oude dorp & dorpslint	43
	3.2.2 Polderlint	49
	3.2.3 Lage Zijde	55
	3.2.4 Woonwijken	61
	3.2.5 Houtkamp (Noord)	67
	3.2.6 Houtkamp (West)	73
	3.2.7 Engelendaal	79
	3.2.8 Omgeving Winkelhof	85
	3.2.9 De Baanderij	91
	3.2.10 A4-zone	97
4	ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN	103
	4.1 Levendigheid en menselijke maat	104
	4.2 Aandacht voor een groene en waterrijke omgeving	105
	4.3 Goede buur	106
	4.4 Mobiliteit slim opgelost	107
	4.5 Zorgvuldige opbouw van een gebouw	108

1.

INLEIDING



Ligging van Leiderdorp in de Randstad

De woningmarkt lacht de coronacrisis uit. Hoe kan dat?

Verder toenemende krapte op de woningmarkt verwacht

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



Oververhitte woningmarkt: verkoopprijs stijgt met dubbele cijfers

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de Visie op Bouwhoogtes van de gemeente Leiderdorp. Dit document heeft als doel om duidelijke spelregels te bieden voor nieuwe bouwinitiatieven die op Leiderdorp af komen.

Op dit moment heeft de gemeente geen eenduidig beleid voor de inpassing van nieuwe bouwinitiatieven. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gewenste bouwhoogte, schaal, maat en korrel. Dit zorgt ervoor dat tot nu toe per initiatief ad hoc werd afgewogen en besloten. Dit komt de samenhang met andere initiatieven niet ten goede, terwijl nieuwe gebouwen een verbinding zouden moeten leggen met de bestaande omgeving. Bovendien kost het veel tijd om elk initiatief zonder heldere kaders te beoordelen, wat zowel voor de gemeente als de initiatiefnemer nadelig kan uitpakken.

Om die reden wil de gemeente een helder kader bieden aan initiatiefnemers. Zo ontstaat aan de voorkant meer duidelijkheid richting initiatiefnemers en andere betrokkenen over wat wel en niet passend wordt gevonden op bepaalde plekken in Leiderdorp. Met dit kader kan de gemeente gericht sturen op bouwhoogte, schaal, maat en korrel. Op die manier kunnen nieuwe initiatieven zorgvuldig worden ingepast en bijdragen aan het versterken van de identiteit van Leiderdorp. Dit komt bovendien de kwaliteit van de leefomgeving ten goede.

De Visie op Bouwhoogtes is daarnaast een bouwsteen voor de nog op te stellen omgevingsvisie. In de omgevingsvisie zal het kader wat in dit document wordt beschreven gekoppeld worden aan thema's die breder te interpreteren zijn dan alleen op gebouwniveau. Hierbij kan gedacht worden aan groenbeleid of mobiliteit.

De Visie op Bouwhoogtes is geen bestemmingsplan, maar een beleidsdocument. Dit betekent dat de visie geen strakke regels bevat, maar duidelijke richtlijnen waar nieuwe bouwinitiatieven aan moeten voldoen. Om tot deze richtlijnen te komen is als onderdeel van deze visie een breed participatieproces gevoerd. Tijdens dit proces is door middel van (digitale) inloopavonden, enquêtes en rondetafelgesprekken de juiste richting bepaald. In paragraaf 1.4 wordt het participatieproces uitvoeriger beschreven.



De visie is aan de ene kant bedoeld voor initiatiefnemers. Zij willen aan de voorkant duidelijkheid hebben waar een nieuwe ontwikkeling voor een goede ruimtelijke inpassing binnen de gemeente Leiderdorp aan moet voldoen. Aan de andere kant is de visie een toetsingsdocument voor beleidsambtenaren en de gemeenteraad. Zij zullen het document als toetsend middel gebruiken. Daarnaast biedt de visie ook voor bewoners duidelijkheid over mogelijke toekomstige ontwikkelingen in hun buurt.

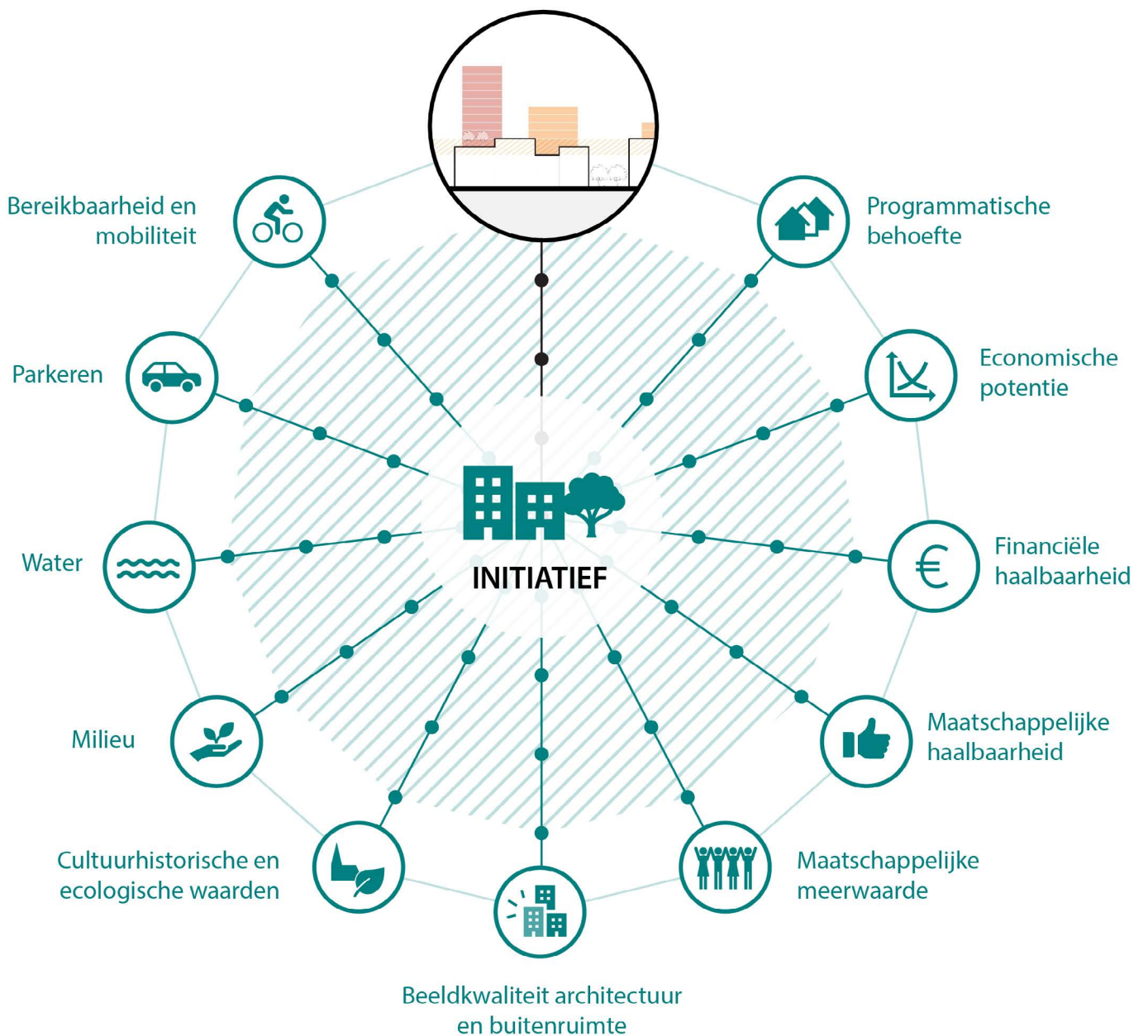
1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 de identiteit van Leiderdorp beschreven. In de eerste paragrafen is de ligging en de historie van Leiderdorp beschreven. Dit vormt het uitgangspunt voor de hoofdstructuur en het Leiderdorps DNA.

Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de spelregels voor bouwhoogtes uitgelegd. In paragraaf 3.1 wordt eerst de opbouw van de spelregels beschreven. De daarop volgende paragrafen zijn een beschrijving van de verschillende deelgebieden, waarin ook per deelgebied de spelregels zijn benoemd.

Tot slot wordt in hoofdstuk 4 een aantal algemene aandachtspunten meegegeven. De toetsingscriteria die hier uit voortkomen zijn breder te interpreteren dan alleen op bouwhoogtes. De aandachtspunten zijn dan ook aspecten die in andere beleidsstukken terugkomen en aldaar uitgebreider zijn geformuleerd.

VISIE OP BOUWHOOGTES



Het krachtenspel waarin een initiatief vorm krijgt, met deze visie als een van de aspecten die meegenomen moet worden.

1.3 Context

In 2006 is door de gemeente Leiderdorp een hoogbouwvisie opgesteld. Deze visie is echter nooit vastgesteld. Hierdoor is het nooit een duidelijk toetsingskader geworden voor de inpassing van nieuwe bouwinitiatieven. Inmiddels is deze hoogbouwvisie ook enigszins gedateerd. In de afgelopen jaren is met name de woning- en kantorenmarkt behoorlijk veranderd.

Er is veel druk op de ruimte door een steeds harder groeiende vraag naar wonen in de Randstad en de groeiende economie. De gemeente Leiderdorp wil haar bijdrage leveren aan deze grote vraag in de gemeente en Randstad door ruimte te bieden aan nieuwe woningen en economische ontwikkeling. Leiderdorp wordt echter ook omarmd door het waardevolle cultuurlandschap van Het Groene Hart en bouwen in het buitengebied van het Groene Hart is voor de gemeente geen optie.

De ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zal binnen de bestaande kern van Leiderdorp gevonden moeten worden. Bovendien zorgen diverse milieuvraagstukken en de bereikbaarheid van het dorp er voor dat niet elke vierkante meter zondermeer bebouwd kan worden. Tot slot is het ook niet wenselijk om overal te bouwen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten dus op een zeer zorgvuldige manier worden ingepast, om te voorkomen dat diverse belangen met elkaar in conflict komen. Er zijn duidelijke spelregels nodig hoe hoog bebouwing mag zijn en op welke schaal en met welke maat en korrel gebouwd mag worden.

Hoe is deze visie te gebruiken?

Met de Visie op Bouwhoogtes worden spelregels meegegeven waar toekomstige initiatieven aan moeten voldoen om de samenhang en kwaliteit van de verschillende wijken in Leiderdorp te waarborgen.

Deze visie is expliciet geen vervanging van overige beleidsstukken. Voor elk initiatief vindt nog steeds een afweging plaats op basis van geldend beleid en kwaliteit. Om die reden zijn aspecten die breder te trekken zijn dan nieuwe bouwinitiatieven als algemeen aandachtspunt benoemd. Het vormen van een initiatief vindt plaats in een 'krachtenspel' van veel verschillende overwegingen, waar deze visie onderdeel van is (zie schema op pagina 10). De verschillende aspecten moeten bij elk initiatief met elkaar in samenhang gebracht worden en integraal beoordeeld worden. Bij elk initiatief is maatwerk mogelijk.

In de geest van de Omgevingswet – die naar verwachting in 2023 in werking zal treden – is ook dit beleidsstuk een dynamisch document. Grote ontwikkelingen uit de markt kunnen vragen om bijsturing. In dat geval zal met een nieuw participatieproces de visie bijgesteld worden.

- Maat:** De afmetingen van de bouwwerken zelf en de afstanden tot elkaar.
- Schaal:** Het begrip van relatieve grootte, vooral van één element tot een ander of van één element tot het geheel.
- Korrel:** De schaal van de parcellering en bebouwing. Hierbij gaat het met name om de breedte van panden.
- Geleding:** Naast of boven elkaar liggende bouwdelen die vaak door in- of uitsprongen of door bijvoorbeeld een andere gevel van elkaar verschillen.
- Pand:** Functioneel/constructief zelfstandige eenheid.

1.4 Gevoerd proces

De Visie op Bouwhoogtes is een belangrijk document. Het bepaalt namelijk voor alle Leiderdorpers een grotendeel van de kwaliteit en identiteit van de leefomgeving. De spelregels in deze visie moeten dan ook breed gedragen worden. Om die reden zijn diverse betrokkenen in het proces meegenomen en hebben zij op verschillende momenten hun reactie kunnen geven. Daarnaast heeft er regelmatig terugkoppeling plaatsgevonden met de politiek.

Door middel van (online) inloopavonden, enquêtes en rondetafelgesprekken is op diverse manieren contact geweest met belanghebbenden. Zo is op basis van de inbreng tijdens het participatieproces een weloverwogen keuze gemaakt in de aan te houden deelgebieden en bijbehorende spelregels bij elk deelgebied.

Online inloopavond en enquête (april - mei 2021)

Op 14 april 2021 is een openbare inloopavond georganiseerd. Vanwege de COVID-19-maatregelen vond deze avond online plaats. Ongeveer 45 deelnemers deden mee, voornamelijk bewoners die verspreid over Leiderdorp wonen. Tijdens de inloopavond zijn via Mentimeter een aantal stellingen voorgelegd.

Volgend op de inloopavond is onder de bewoners van de gemeente Leiderdorp een enquête uitgezet. Hiervoor is het Burgerpanel benaderd en is via reguliere kanalen de enquête onder de inwoners van Leiderdorp verspreid. Via het Burgerpanel zijn 352 reacties ontvangen. Via de reguliere kanalen is de enquête 468 ingevuld. In totaal zijn dus 820 reacties ontvangen. In de analyse zijn de cijfers gewogen om een representatief beeld te krijgen op basis van de bestaande leeftijdsverhoudingen in Leiderdorp.

Het doel van de inloopavond en de enquête was om in breed verband te peilen hoe tegen nieuwe ontwikkelingen en bouwhoogtes werd aangekeken. De uitkomsten van deze eerste fase participatie zijn als losse bijlage bij deze visie opgenomen.

Rondetafelgesprek (oktober 2021)

Op basis van alle input uit de eerste gespreksrondes is een eerste concept van de visie gemaakt. Dit concept is vervolgens met een groep bewoners, belangenbehartigers en andere geïnteresseerden diepgravender besproken. Tijdens deze avond is de hoofdopzet van de visie toegelicht, zijn de beoogde spelregels voorgelegd en is gevraagd of de spelregels per deelgebied voldoen. Op basis van deze inbreng zijn de spelregels verder aangescherpt, wat heeft geleid tot de nu voorliggende Visie op Bouwhoogtes.

Online inloopavond (januari 2022)

Op 20 januari 2022 heeft een tweede openbare inloopavond plaatsgevonden. Ook deze avond vond vanwege de COVID-19-maatregelen online plaats. Ongeveer 70 deelnemers waren aanwezig. Tijdens deze inloopavond is de conceptversie van de Visie op Bouwhoogtes gepresenteerd. Via de online-tool Mentimeter konden deelnemers tijdens de inloopavond hun reactie geven op de spelregels. Door middel van de chatfunctie konden aanwezigen hun vragen stellen. Een aantal vragen zijn tijdens de inloopavond behandeld. Een volledige beantwoording ('vraag en antwoord') is als losse bijlage opgenomen.

2.

**IDENTITEIT VAN
LEIDERDORP**



Tussen stad...



...en landschap

2 IDENTITEIT VAN LEIDERDORP

De basis van de Visie op Bouwhoogtes is de huidige identiteit en stedenbouwkundige hoofdstructuur van Leiderdorp. Hoe is Leiderdorp gegroeid en hoe zijn de bestaande wijken opgebouwd? Aan de hand van het 'Leiderdorpse DNA' is vervolgens een afweging gemaakt welke bouwhoogtes passen in de verschillende wijken van Leiderdorp, en aan welke voorwaarden nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen als het gaat om maat, schaal en korrel.

Hierbij is niet alleen gekeken naar bouwhoogtes, maar ook naar andere thema's die gekoppeld kunnen worden aan bouwontwikkelingen. Hierbij valt te denken aan duurzaam bouwen, de beleving op straat en mobiliteit.

2.1 Leiderdorp in de Randstad

Leiderdorp heeft haar voortuin in de Randstad liggen en haar achtertuin in het Groene Hart. Aan de noordwestzijde van Leiderdorp ligt Leiden. Het dorp ligt daarmee tussen landschap en stad, midden in de Randstad.

Naast Leiden liggen de vier grote steden van de Randstad en Schiphol allemaal binnen handbereik. Dit zorgt voor een grote druk op het gebied van wonen, mobiliteit en economie. Veel mensen wonen namelijk in het prettige, overzichtelijke en groene Leiderdorp, maar vinden in de omliggende steden hun werk en grootstedelijke voorzieningen. Leiderdorp heeft een stadse, of zelfs metropolitane woningmarkt in een dorpse omgeving. Daarnaast heeft het voorzieningenniveau van Leiderdorp een meer stedelijk karakter. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van een ziekenhuis en winkelcentrum Winkelhof.

Tegelijkertijd wil Leiderdorp graag haar groene dorpse/kleinstedelijke identiteit behouden en toch een bijdrage leveren aan het metropolitane karakter van de Randstad. Om die reden moet er goed nagedacht worden over wat je wel en niet wilt toestaan en hoe je nieuwe ontwikkelingen inpast.

Zorgvuldig inpassen betekent overigens niet automatisch dat nieuwbouw qua massa en architectuur ook daadwerkelijk aan moet sluiten op de bestaande bebouwing. Mits goed verantwoord kan hier ook van af geweken worden. Een voorwaarde is dat de omgeving er beter van wordt en dat de relatie en aansluiting met de omgeving verantwoord is.

2.2 Historische ontwikkeling van Leiderdorp

Leiderdorp is oorspronkelijk een lintdorp gelegen aan de Oude Rijn. De eerste uitbreidingen van het dorp vonden pas plaats na de Tweede Wereldoorlog.

In de decennia die volgden is het dorp verder gegroeid en geografisch gezien een geheel gaan vormen met Leiden. Toch heeft Leiderdorp haar eigen identiteit en karakter behouden. Zo is Leiderdorp meer georiënteerd op het oude dorps hart, De Houtkamp en de relaties met het landschap van het Groene Hart.

Naast de Oude Rijn lopen nog een aantal bredere waterlopen door het dorp, zoals de Zijl en de Dwarswatering. In het centrum van Leiderdorp ligt het park De Houtkamp. Aan de oostkant ligt De Bloemerd. Hier zijn in een parkachtige setting diverse sportaccommodaties te vinden. Verder vormen de groene polders aan de rand van het dorp voor een groene omgeving. Deze groenblauwe omgeving wordt door diverse waterlopen en groenstructuren Leiderdorp ingetrokken. Dit stevige groenblauwe casco maakt van Leiderdorp een plek waar het fijn wonen is.



Ansichtkaart, Langs den Rijn bij Leiderdorp
Bron: beeldbank.oudzoeterwoude.nl

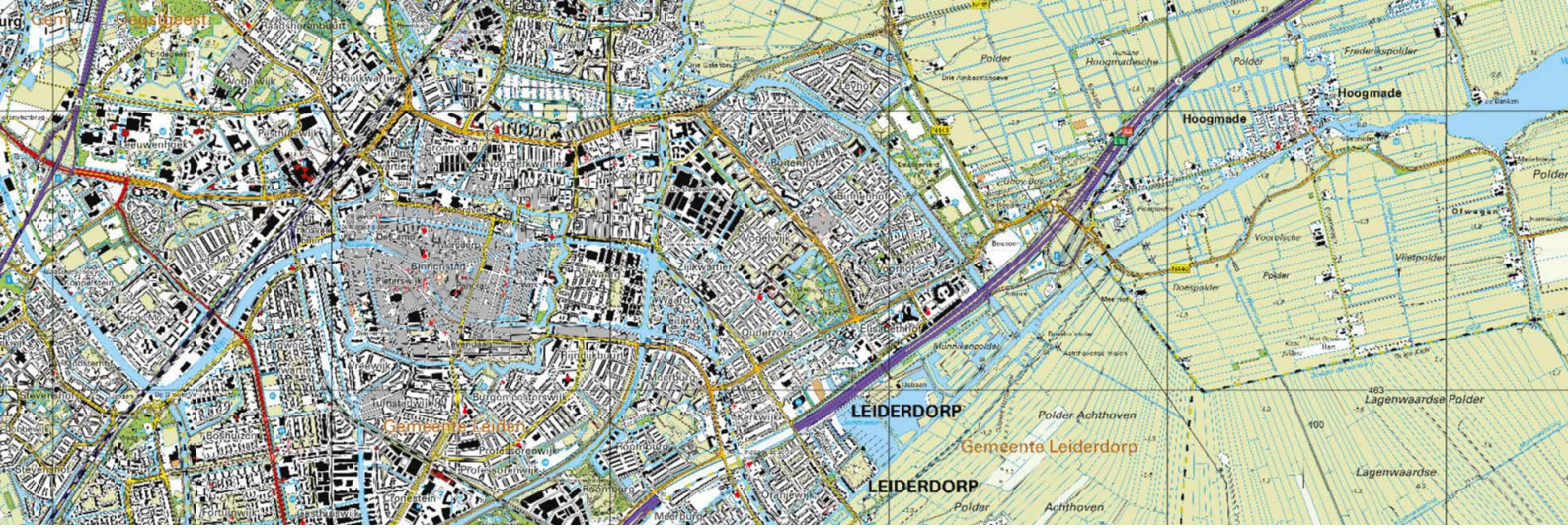
De grootste groei van Leiderdorp vond plaats vanaf de jaren 60 en 70. Bij de ontwikkeling van deze wijken zijn vaak de stedenbouwkundige uitgangspunten uit die tijd gehanteerd. Hierdoor is Leiderdorp een mix geworden van diverse bouwstijlen. Elke wijk heeft zo zijn eigen unieke kenmerken. Langs de westzijde van de Engelendaal is voor het eerst de hoogte in gegaan met 'strokenbouw'. Hier staan volgens de ideeën van de CIAM en de Zwitserse architect Le Corbusier langgerekte galerijflats van zes tot elf bouwlagen hoog. Functies als wonen, werken en verkeer zijn zoveel mogelijk gescheiden. Vanaf de jaren 70 groeide Leiderdorp verder. Eerst ten westen van de Engelendaal en later ook aan de oostzijde. De meeste wijken zijn qua functie vrij homogeen en bestaan dan ook uit voornamelijk woningbouw.

Ten noordoosten van De Houtkamp is het overdekte winkelcentrum Winkelhof gelegen. Dit is het centrale winkelcentrum van Leiderdorp. Aan de randen van het winkelcentrum zijn enkele appartementencomplexen en kantoorlocaties gelegen. In de noordwesthoek van De Houtkamp is een kleinschaliger winkelcentrum aanwezig (Santhorst).

In het noordwesten van Leiderdorp ligt bedrijventerrein De Baanderij. Dit bedrijventerrein zal in de komende jaren (deels) getransformeerd worden in een meer gemixte omgeving waar naast bedrijven ook woningen zullen worden gebouwd. Hiervoor is een aparte gebiedsvisie opgesteld. Deze wordt momenteel verder uitgewerkt.

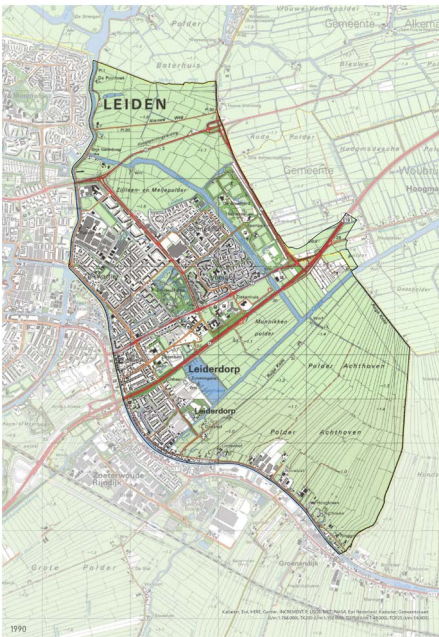
Aan de zuidrand, tegen de A4 aan, ligt een zone met voor een deel volumieuze detailhandel, zoals meubelwinkels. Hier is ook het gemeentehuis en het ziekenhuis gevestigd. De bebouwing van de A4-zone vormt bovendien een geluidscherm om het geluid komende van het wegverkeer van de rijksweg te beperken.

De afwisselende stedenbouwkundige structuren zoals hierboven beschreven zorgen ervoor dat elke buurt zijn eigen sfeer heeft.

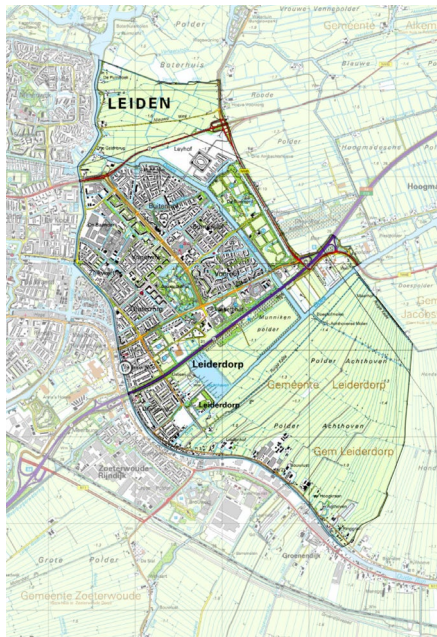


Leiderdorp en Leiden in 2019

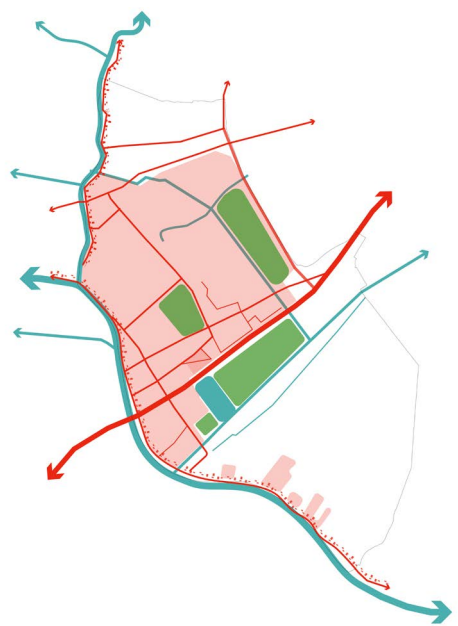
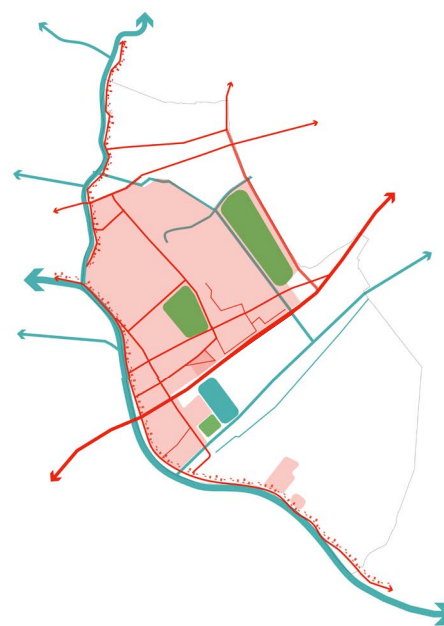
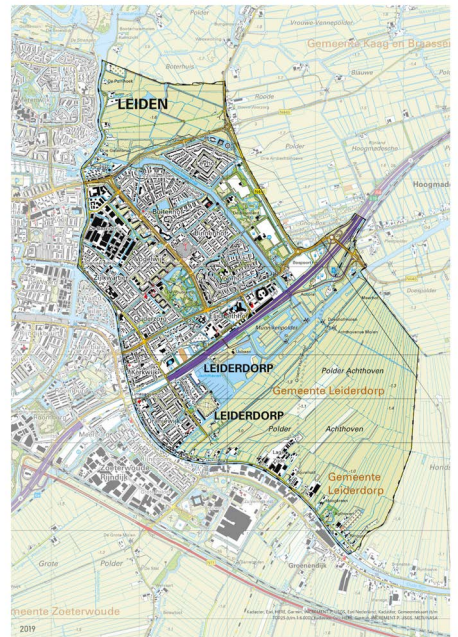
1990



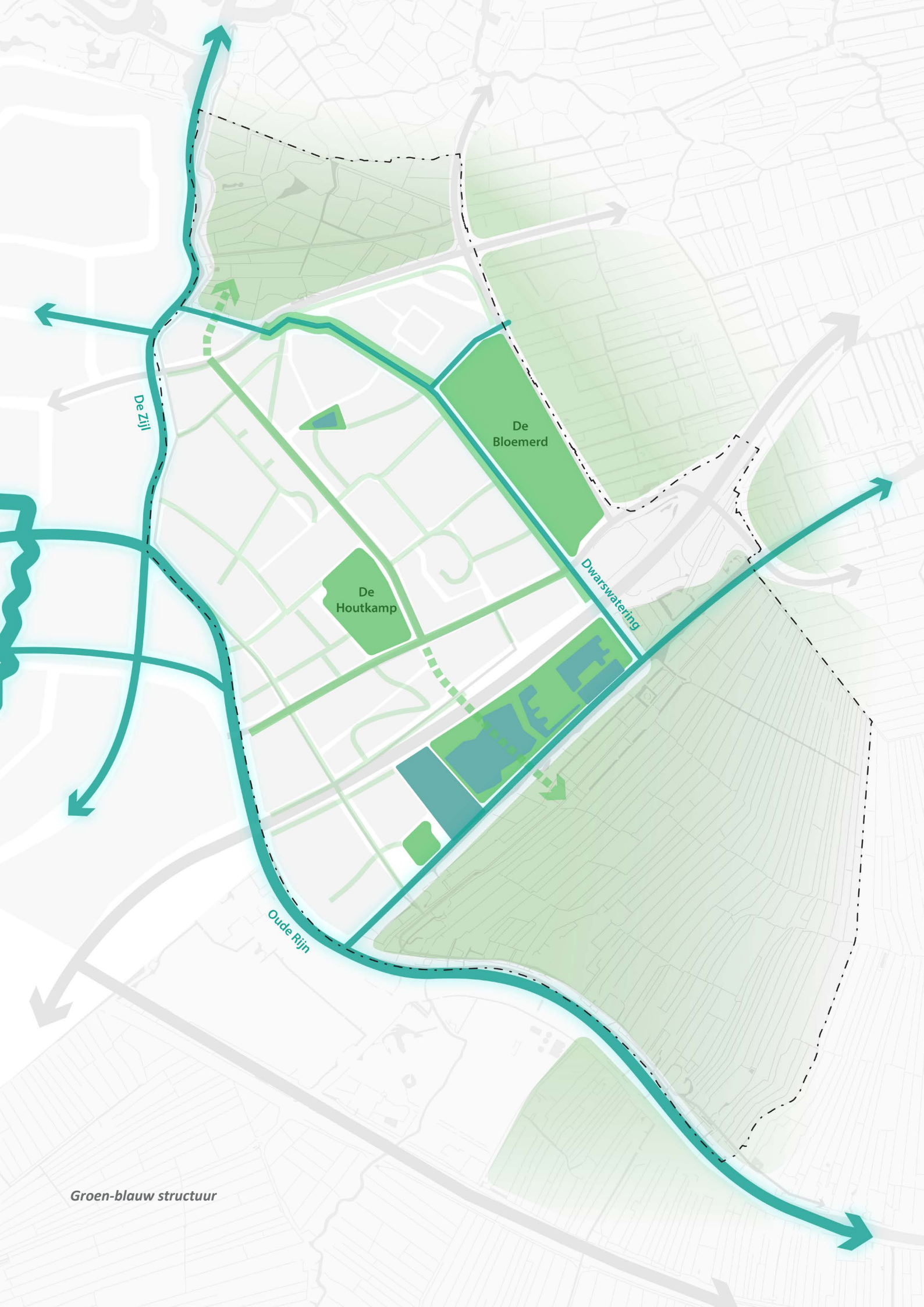
2005



2019



Historische groei van Leiderdorp



De Zijl

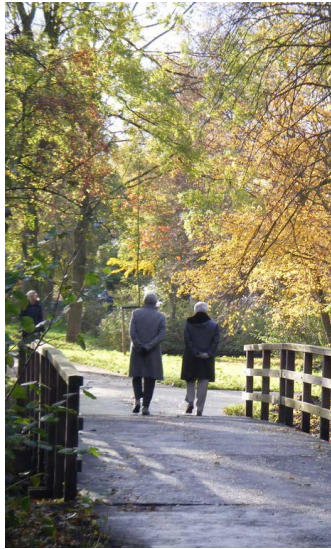
De Bloemerd

De Houtkamp

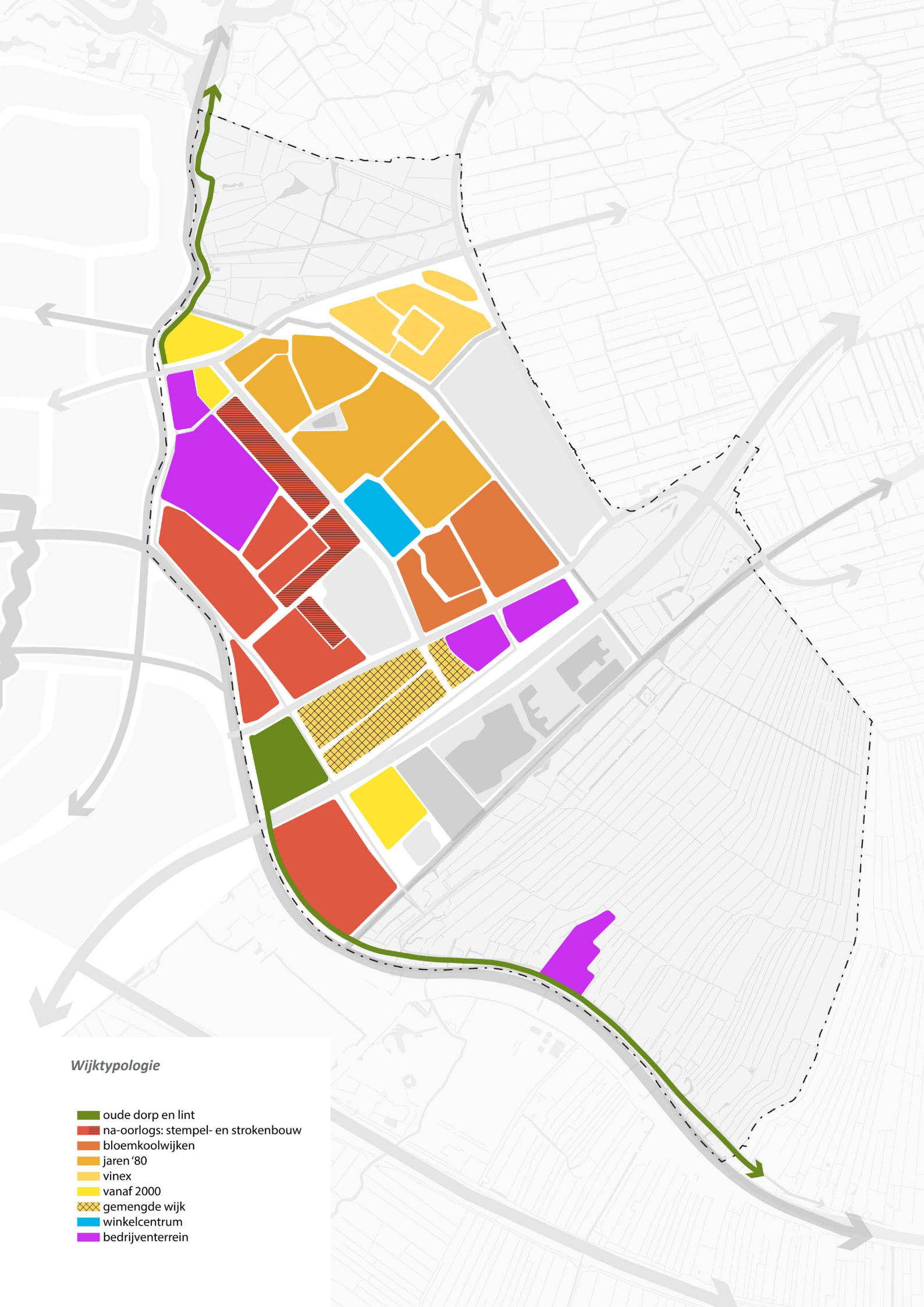
Dwarswatering

Oude Rijn

Groen-blauw structuur



Een stevig groen-blauw casco



Wijktypologie

- oude dorp en lint
- na-oorlogs: stempel- en strokenbouw
- bloemkoolwijken
- jaren '80
- vinex
- vanaf 2000
- gemengde wijk
- winkelcentrum
- bedrijventerrein



Diverse buurten, verschillende sferen



Huidige bouwhoogtes

- 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)



1. Vier appartementengebouwen gelegen langs Houtkamp, het centrale park van Leiderdorp (14 lagen)



2. Hoogste gebouw 'Bij de Zijl' op de kop van de Baanderij (23 lagen)



3. Traditionele naoorlogse hoogbouwcomplexen 'De Schansen' langs de Engelendaal (7-8/9 lagen)



4. Modern appartementencomplex Don Jon in de jonge woonwijk Driegatenbrug (10 lagen)

Huidige bouwhoogtes: hogere bebouwing bevindt zich nu vooral langs de hoofdstructuur en bij de entrees.



Structuur van Leiderdorp

- Gemarkeerde of te markeren zones
- Entreezone
- Winkelzone
- Historisch hart
- Groen-stedelijke zones

2.3 Hoofdstructuur van Leiderdorp

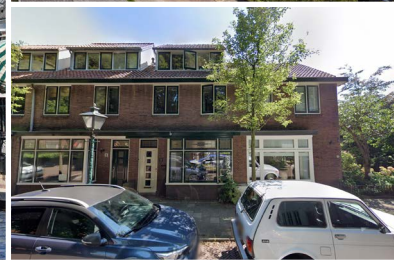
Ondanks de snelle groei van Leiderdorp in de afgelopen decennia heeft het dorp een duidelijke hoofdstructuur. Enerzijds wordt deze structuur gevormd door natuurlijke grenzen zoals de Oude Rijn en Zijl. Anderzijds spelen eeuwenoude watergangen zoals de Dwarswatering een rol. Centraal gelegen ligt De Houtkamp, als groen middelpunt van het hedendaagse dorp.

Het historische dorp is door de oostwaartse groei aan de westkant van de bebouwde kom komen te liggen. Maar nog steeds vormt dit deel van Leiderdorp een markante entree vanaf de Oude Rijn.

In de woonwijken wordt de groenblauwe hoofdstructuur met fijnmazigere groenpartijen en waterlopen doorgezet. De wijken zijn op hun beurt ontsloten via een duidelijke hoofdstructuur. Hierbij vormt de Engelendaal – die evenwijdig loopt aan de Oude Rijn en de Dwarswatering – een belangrijke rol. In het zuiden sluit de Engelendaal aan op de oost-west georiënteerde Persant Snoepweg. Vanaf hier is zowel aan westelijke als oostelijke zijde Leiderdorp verbonden met rijksweg A4. In het noorden sluit de Engelendaal aan op de eveneens oost-west georiënteerde Oude Spoorbaan. Deze weg verbindt Leiderdorp met Leiden en de dorpen rond Leiderdorp en is onderdeel van de Leidse Ring Noord.

Een aantal plekken in Leiderdorp kennen een verbijzondering (zie kaart op pagina 28). Dit is met name bij de entrees van het dorp en in het centrum. Ze versterken de hoofdstructuur van Leiderdorp. Soms wordt de verbijzondering gevormd door een speciale functie, zoals een winkelcentrum. Soms is de verbijzondering terug te zien als accent en is het gebouw in hoogte en/of architectuur afwijkend van de omgeving. Verbijzonderingen kunnen ook een combinatie van deze aspecten zijn. Een duidelijk voorbeeld hiervan is een kerk, die qua hoogte, functie en architectuur afwijkt van de omgeving.

De A4-zone is de oostelijke entree van Leiderdorp, maar kent nog geen verbijzondering. Met de Visie op Bouwhoogtes worden mogelijkheden geboden om hier ook een verbijzondering toe te passen.



↑ Dorps Leiderdorp

Kleinstedelijk Leiderdorp ↓



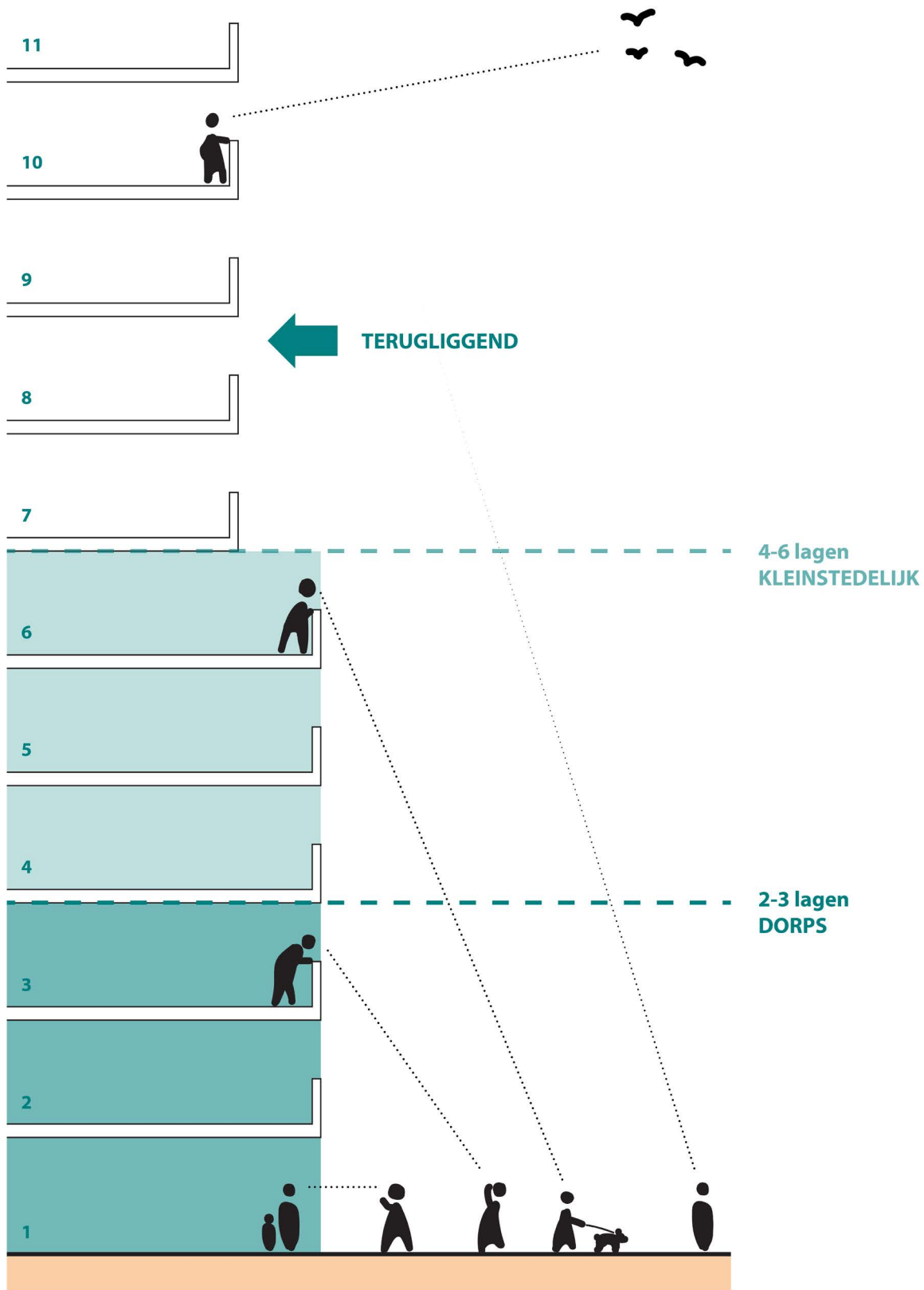
2.4 Het Leiderdorpse DNA

Het landschap in en rond Leiderdorp en de verschillende typologieën aan bebouwing maken een aantal zaken typisch Leiderdorps. De menselijke maat is in veel gebieden aanwezig. De groenblauwe structuren zijn tot in de haarvaten van Leiderdorp terug te vinden. Hierdoor wekt Leiderdorp een ontspannen en ruimtelijke sfeer. Bovendien wordt op deze manier het polderlandschap als het ware het dorp ingetrokken. De woningbouw langs de polder is zorgvuldig ingepast. Ondanks dat Leiderdorp sinds de Tweede Wereldoorlog flink gegroeid is, voelt het nog steeds heel kleinschalig en overzichtelijk. Met name in het oude dorp is veel afwisseling van architectuur aanwezig. De gebouwen zijn pandsgewijs ontworpen. Voordeuren liggen hier direct aan de straat en er heerst een sfeer van 'ons kent ons'.

Tegelijkertijd zijn veel uitbreidingswijken meer kleinstedelijk van aard. Grondgebonden rijwoningen worden afgewisseld met hogere bebouwing, met name langs de hoofdstructuur. Dit varieert van kleinschalige appartementencomplexen van drie tot vier bouwlagen tot langgerekte galerijflats tot elf lagen hoog, zoals langs de Engelendaal. Desondanks of juist mede daardoor zijn deze gebieden groen en ontspannen ingericht.

3.

**SPELREGELS VOOR
BOUWHOOGTES**



Bouwhoogtes en relatie met de straat

(op basis van schema 'Senses and tall buildings' uit Gehl, J. (2010) Cities for People, blz. 40.)

3 SPELREGELS VOOR BOUWHOOGTES

3.1 Opbouw van de spelregels

Deze visie heeft als doel om nieuwe ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de bebouwing in de omgeving. Dat wil niet zeggen dat een nieuwe ontwikkeling ook precies dezelfde hoogte moet aanhouden als in de omgeving, maar wel dat nieuwe ontwikkelingen goed ingepast worden en zorgvuldig op de bestaande bebouwing aansluit.

Leiderdorp kent veel verschillende gezichten en sferen, waarbij de stevige groen-blauwe hoofdstructuur en het karakteristieke landschap rondom Leiderdorp voor de samenhang zorgt. Iedere plek vraagt om specifieke spelregels. Deze spelregels zijn per deelgebied bepaald, maar kennen in de basis een opzet die voor heel Leiderdorp geldt. Daarnaast zijn er enkele algemene uitgangspunten. Een terugkerend aspect in de spelregels en aandachtspunten is de beleving op straat en de menselijke maat. Bebouwing in Leiderdorp heeft namelijk over het algemeen een sterke relatie met de openbare ruimte. Dit zorgt ook voor het dorpse en ontspannen gevoel van Leiderdorp. Daarnaast zorgt dit ervoor dat mensen in de gebouwen en mensen op straat een relatie tot elkaar houden. Behalve dat dit ten goede komt aan de menselijke maat versterkt dit ook het veiligheidsgevoel en de sociale cohesie.

Basislaag

Hoogte bepaalt welk contact nog mogelijk is met de straat. Tot twee á drie bouwlagen is nog een gesprek te voeren met iemand die op straat staat. Tot ongeveer vijf bouwlagen kan er nog beperkt gecommuniceerd worden, maar is interactie nog wel mogelijk. Vanaf vijf á zes bouwlagen verdwijnt deze relatie. Tot tien bouwlagen hoog zal iemand op hoogte mensen en voorwerpen nog duidelijk kunnen herkennen en geluiden vanaf de straat goed kunnen horen. Boven de tien bouwlagen wordt het contact met de straat zeer beperkt.

De eerste verdiepingen van gebouwen zijn daarom heel belangrijk. Deze verzorgen voor een belangrijk deel de dorpse identiteit van Leiderdorp en bepalen de specifieke uitstraling, sfeer en beleving van een buurt of wijk. In de Leiderdorpse context worden gebouwen van twee tot drie bouwlagen als dorps geassocieerd en gebouwen tot zes bouwlagen als kleinstedelijk. In de verschillende deelgebieden vormen deze bouwhoogtes de 'basislaag'.

Hoogte en korrel in de basislaag: Deze basislaag zorgt voor de Leiderdorpschaal en identiteit en geeft daarnaast identiteit aan specifieke plekken, omdat deze overal net anders is in zijn uitstraling. Deze basislaag is afhankelijk van het deelgebied soms iets hoger, soms iets lager, maar nooit meer dan vijf tot zes lagen. Daarnaast bestaat deze laag in het ene deelgebied uit verschillende panden en woningen, zoals in het historische dorp, en in andere deelgebieden juist uit meer samenhangende gebouwen, zoals in de woonwijken en rond De Houtkamp. Dit is de 'korrel' van de bebouwing en is naast de bouwhoogte ook heel belangrijk voor de beleving, sfeer en identiteit.

Terugliggende hogere bebouwing

Er zijn ook plekken aan te wijzen waar de bebouwing nu al hoger is dan de basislaag en waar hogere bebouwing ook denkbaar is in de toekomst. In die situaties blijft het belangrijk dat de basislaag als zodanig herkenbaar blijft en goed functioneert. Mede om die reden moet hogere bebouwing terug komen te liggen van de basislaag, zodat je vanaf de straat vooral de basislaag ervaart en de hogere lagen meer afstand nemen en minder nadrukkelijk aanwezig zijn. Hogere lagen krijgen een zogenaamde 'set-back'. Deze setback is afhankelijk van de hoogtes in het gebied en varieert over het algemeen tussen 3 tot 5 meter vanaf de rooilijn van de basislaag. Per deelgebied varieert ook het volume en maximale hoogte van deze terugliggende hogere bebouwing.

Accenten

Op heel specifieke plekken in Leiderdorp zijn een paar (slanke) hoogteaccenten denkbaar, die als een soort 'uitroepteken' een bijzondere plek markeren. Vroeger was dit bijvoorbeeld de kerktoren midden in het dorp. Een aantal van deze accenten zijn in Leiderdorp al aanwezig, zoals bij de entrees van het dorp en rond De Houtkamp.

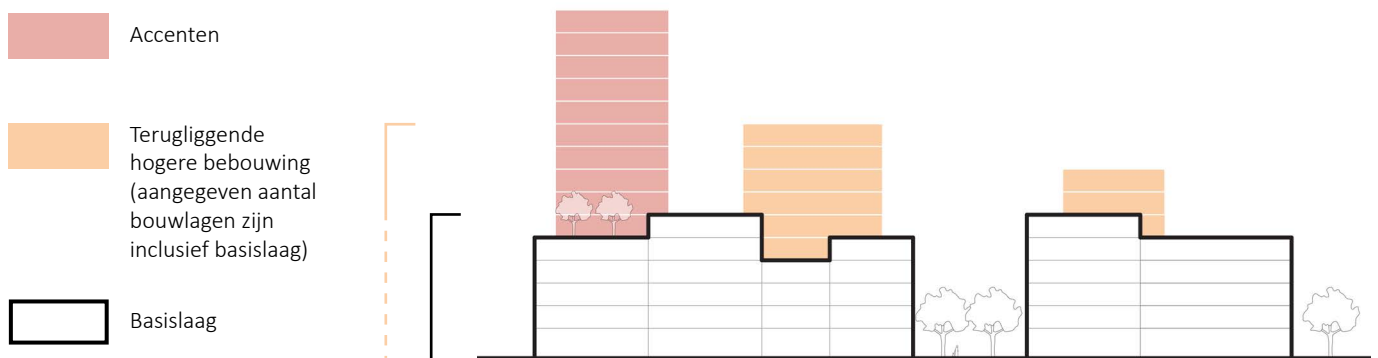
Een teveel aan accenten is niet goed. Daarmee zou het dorps karakter teniet worden gedaan en verliezen de accenten hun functie als blikvanger en markeringspunt. Enige terughoudendheid is dus geboden.

Bouwstenen van de Visie op Bouwhoogtes

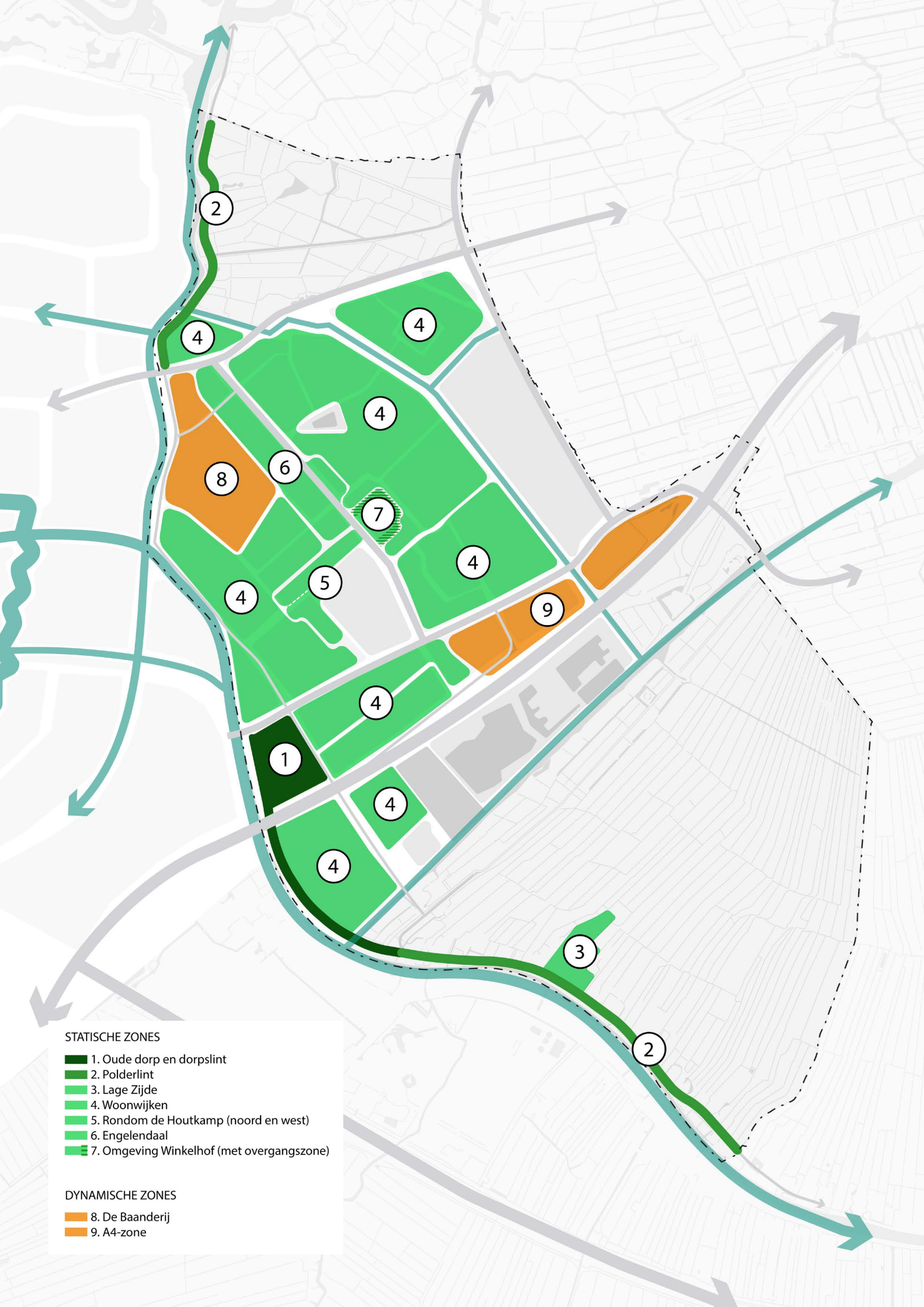
De basislaag, terugliggende hogere bebouwing en accenten vormen de drie bouwstenen van deze Visie op Bouwhoogtes en vragen op iedere plek in Leiderdorp weer andere spelregels. Het doel van deze opbouw is het versterken van de relatie tussen de bebouwing en de openbare ruimte. De gebiedsspecifieke spelregels worden hieronder beschreven.

Bij het bepalen van bouwhoogtes per deelgebied is vooral gekeken naar bestaande hoogtes en de ligging binnen het dorp. Daarnaast is gekeken in welke gebieden op de korte en middellange termijn integrale gebiedstransformaties zijn te verwachten. Hier is vanuit de participatie meegegeven dat grotere bouwhoogtes denkbaar zijn (mits goed ingepast). Zo kan hier effectief een bijdrage worden geleverd aan de opgave van wonen en economische groei in Leiderdorp en kan binnen bestaande woonwijken en het historisch dorps hart meer terughoudend worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen.

Om een goede verhouding te borgen geldt overal dat bebouwing *niet meer dan twee keer zo hoog* mag worden dan wat er naast staat. Uiteraard binnen de maximale hoogtes beschreven in de spelregels. Zie ook de algemene aandachtspunten in hoofdstuk 4.



3 bouwstenen van de spelregels



STATISCHE ZONES

- 1. Oude dorp en dorpslint
- 2. Polderlint
- 3. Lage Zijde
- 4. Woonwijken
- 5. Rondom de Houtkamp (noord en west)
- 6. Engelendaal
- 7. Omgeving Winkelhof (met overgangszone)

DYNAMISCHE ZONES

- 8. De Baanderij
- 9. A4-zone

3.2 Gebiedsspecifieke spelregels

Op basis van het Leiderdorpse DNA zijn verschillende deelgebieden aangewezen, die elk hun eigen spelregels kennen. Deze gebieden zijn tijdens de diverse participatiemomenten zorgvuldig afgestemd. De basisopzet is in elk gebied hetzelfde. Er is een basislaag, waarin de menselijke maat en de specifieke uitstraling en sfeer van het gebied centraal staat. Deze basislaag verschilt per deelgebied in hoogte en korrel.

In een aantal gebieden is ook hogere bebouwing toegestaan. Deze ligt dus altijd terugliggend van deze basislaag. Op incidentele plekken – met name bij entrees en bijzondere markeringspunten – zijn één of enkele accenten mogelijk. Vaak zijn deze accenten in het verleden al gerealiseerd.

Bij de gebiedsspecifieke spelregels wordt daarnaast onderscheid gemaakt tussen *statische zones* en *dynamische zones*:

- In de *statische zones* zijn geen grote ontwikkelingen te verwachten op de korte en langere termijn. Wel wordt hier ruimte geboden aan kleinere invullingen en transformaties. Deze ontwikkelingen moeten zorgvuldig ingepast worden, waarbij bebouwing niet steeds hoger wordt. Een gebouw wat hoger dan de bestaande bebouwing wordt ontwikkeld mag dus geen precedentwerking hebben om in de toekomst hier nóg hoger te bouwen.
- De *dynamische zones* zijn de gebieden van Leiderdorp waar op korte en middellange termijn meer verandering is te verwachten en waar een echte transformatie van het gebied wordt ingezet. Voor deze gebieden zal een integraal stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt.

In de volgende pagina's zijn per deelgebied de spelregels verder uitgewerkt.



DE HOLLAND

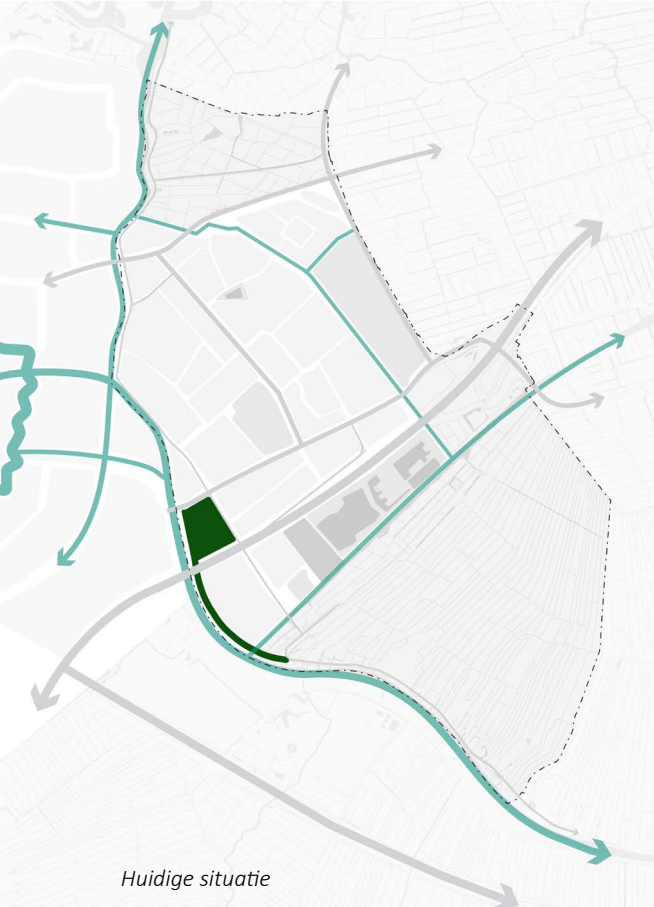
SCHE TU



YN

OUDE DORP & DORPSLINT

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.1 Oude dorp & dorpslint

Huidig karakter

Het oude dorp is gelegen aan de rechteroever van de Oude Rijn. De lintbebouwing wordt doorsneden door de A4, die hier verdiept is gelegen. Ten noorden van de A4 en ten oosten van de lintbebouwing heeft de oorspronkelijke dorpsuitbreiding plaats gevonden.

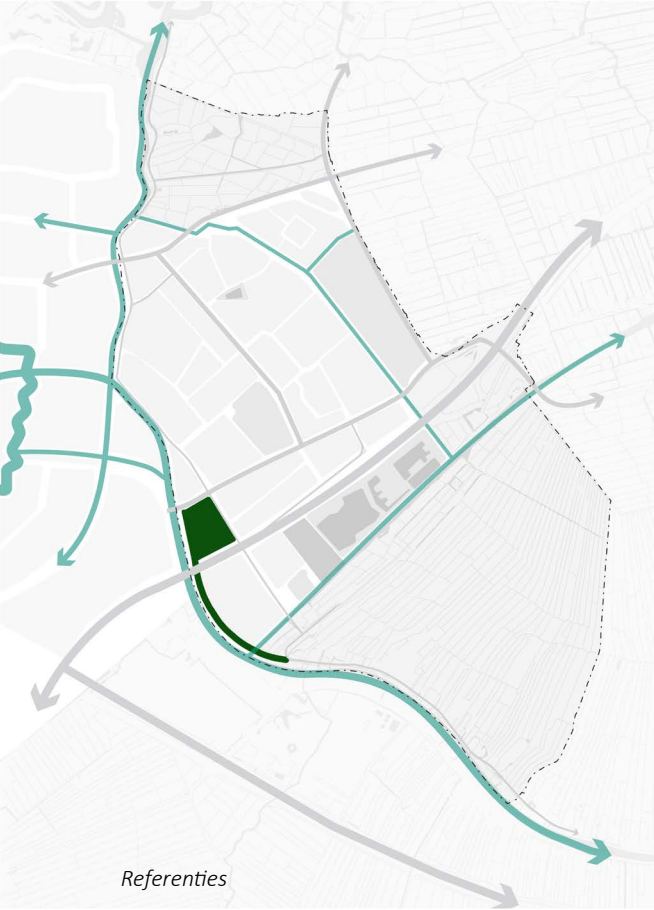
De bebouwing kent een grote variatie en is vaak pandsgewijs ontwikkeld. Dit zorgt voor een verscheidenheid aan kapvormen en een kleine korrelgrootte. Kerken vormen hier de accenten in bouwhoogte.

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.






Referenties



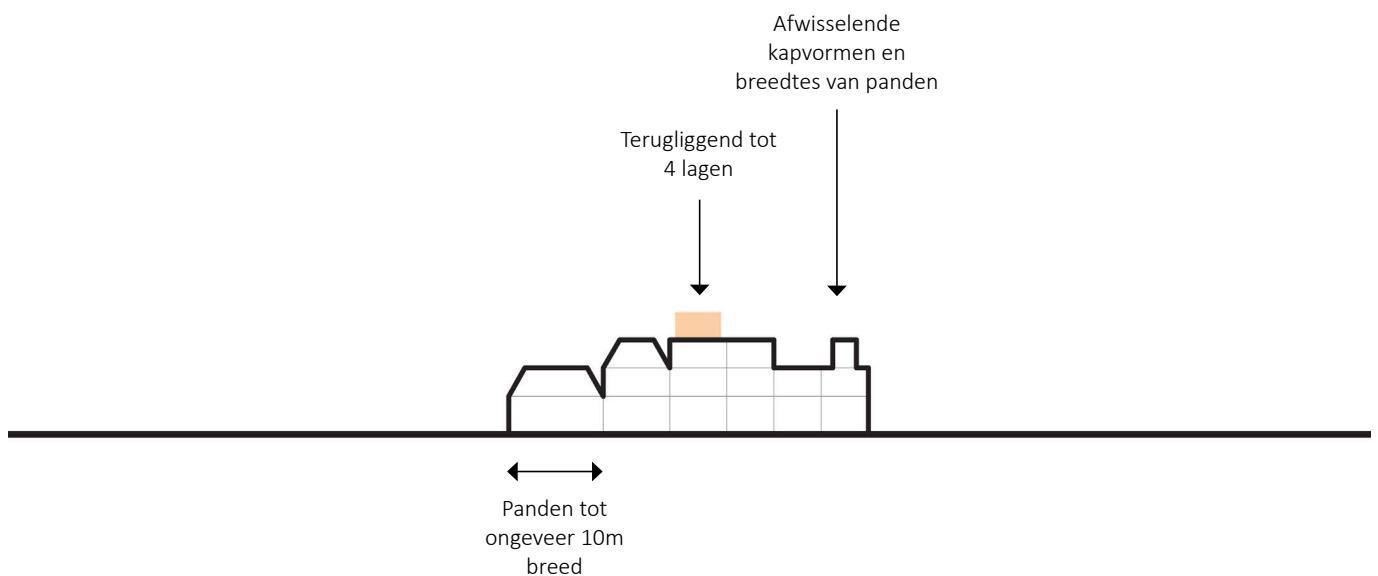
Spelregels

De basishoogte in het oude dorp bestaat uit twee tot drie bouwlagen, waarvan de bovenste laag vaak is voorzien van een kap. De vorm en breedte van de panden varieert, net als de architectuur en de kapvormen en-richtingen. De maximale pandbreedte is hier ongeveer 10 meter, waarmee een kleinschalige bebouwingsofzet en korrel ontstaat.

In het oude dorp is hogere bebouwing tot maximaal vier lagen toegestaan. Deze bebouwing moet altijd terugliggend ten opzichte van de basislaag gebouwd worden. Hierbij geldt een setback van minimaal 2 meter.

-  Basislaag: 2-3 lagen, inclusief kap (circa 7-10m)
-  Terugliggend: tot 4 lagen (circa 13m)
-  Accenten: geen

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.

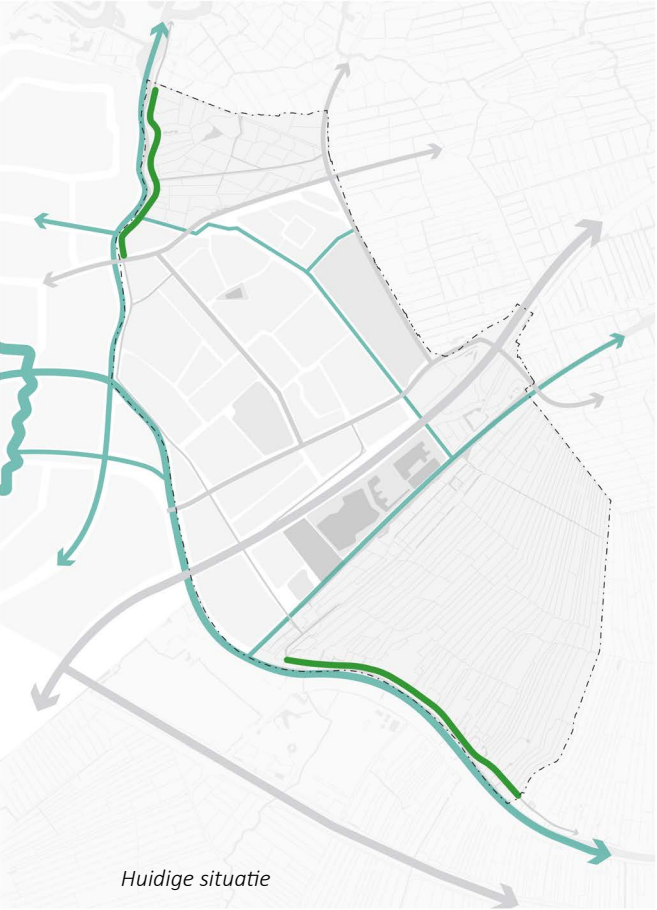






POLDERLINT

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.2 Polderlint

Huidig karakter

Het polderlint vormt de uitlopers van de bebouwing van Leiderdorp en vormen de historische structuur. De bebouwing is in het noorden gelegen langs de oevers van de Zijl en in het zuiden langs de Oude Rijn.

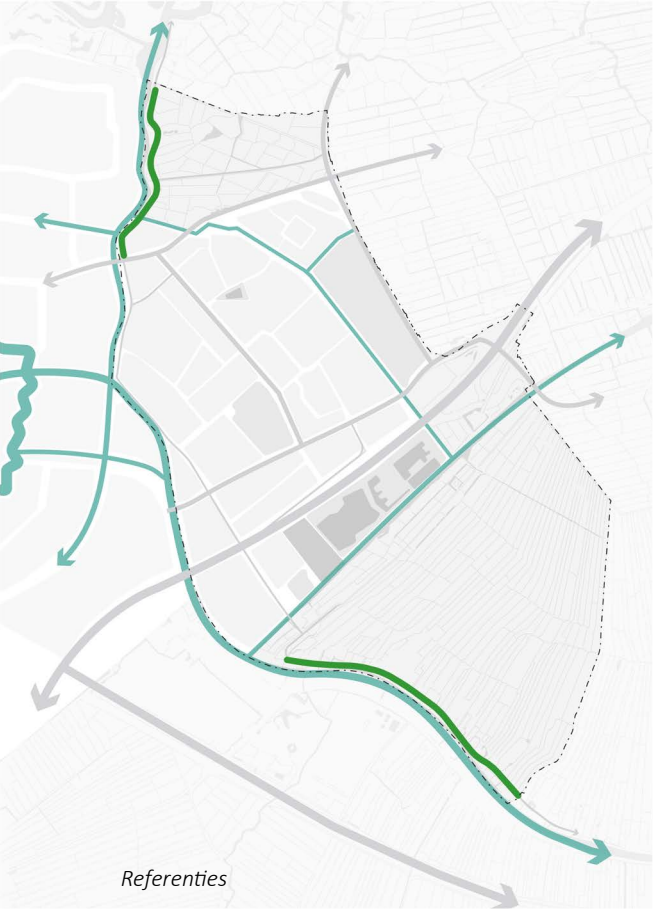
De bebouwing kent een grote variatie en is vaak pandsgewijs ontwikkeld. Dit zorgt voor een verscheidenheid aan kapvormen en een kleine korrelgrootte. Met name langs de oeverzijde is het lint aaneengesloten. Aan de polderzijde bestaat het lint voornamelijk uit doorzichten op de polder en uit boerderijen.

Maat, schaal en korrel

- Vooral 1-2 lagen met kap.
- Losstaande gebouwen met grote variatie in korrelgrootte, pandbreedte en kapvorm.
- Doorzichten tussen bebouwing naar achterliggende landschap.

Omgeving




- Aan de westzijde gelegen langs de Zijl (in het noorden) en Oude Rijn (in het zuiden).
- Aan de oostzijde omringd door polderlandschap.



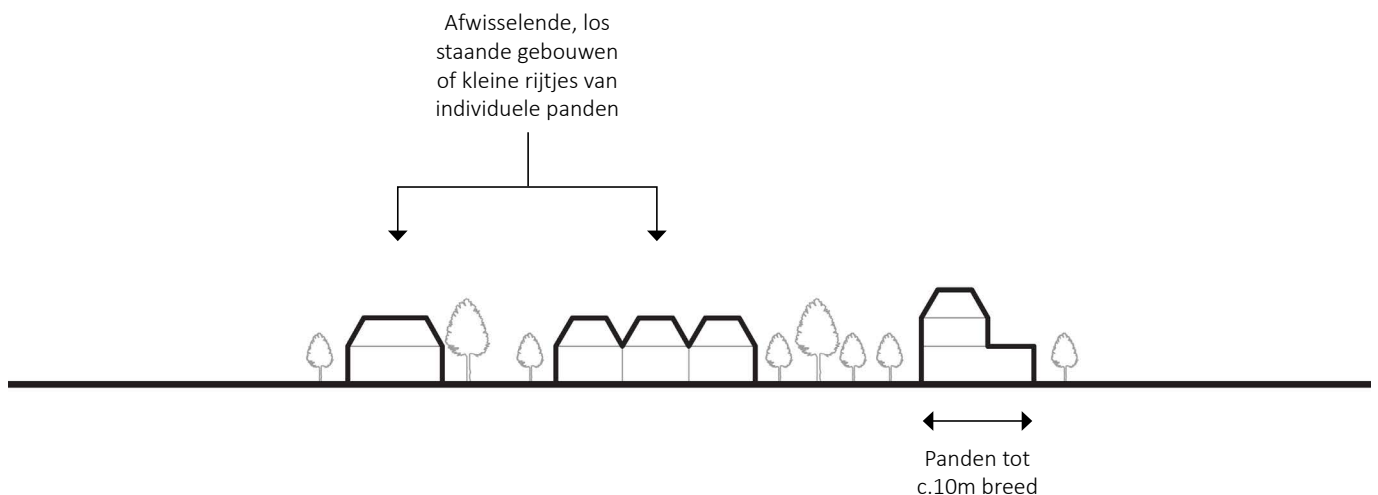
Spelregels

De basishoogte in het Polderlint bestaat uit een tot twee bouwlagen met kap. De vorm en breedte van de panden varieert, net als de architectuur en de kapvormen en-richtingen. De maximale pandbreedte is hier ongeveer 10 meter, waarmee een kleinschalige bebouwingsofzet en korrel ontstaat.

Nieuwe bebouwing in het Polderlint moet aansluiten op de bestaande maat, schaal en korrel van het lint. Dat wil zeggen dat er niet hoger gebouwd mag worden. Terugliggende bebouwing en accenten zijn hier dan ook niet mogelijk.

-  Basislaag: 1-2 lagen, met kap (circa 7-10m)
-  Terugliggend: geen
-  Accenten: geen

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.





VelopA
CITYSTYLE



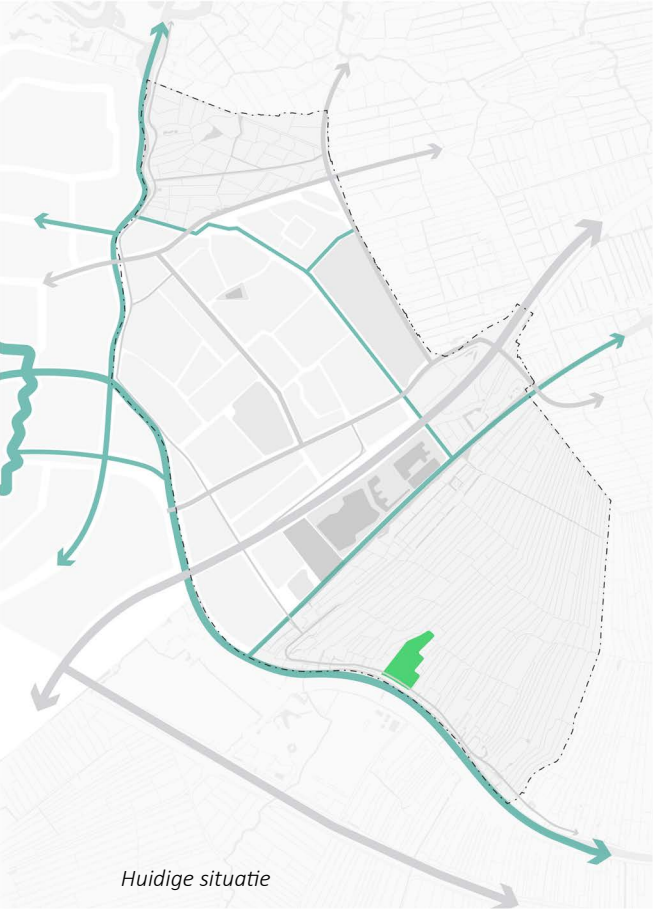


Page 0000

Achtovenenmet

LAGE ZIJDE

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.3 Lage Zijde

Huidig karakter

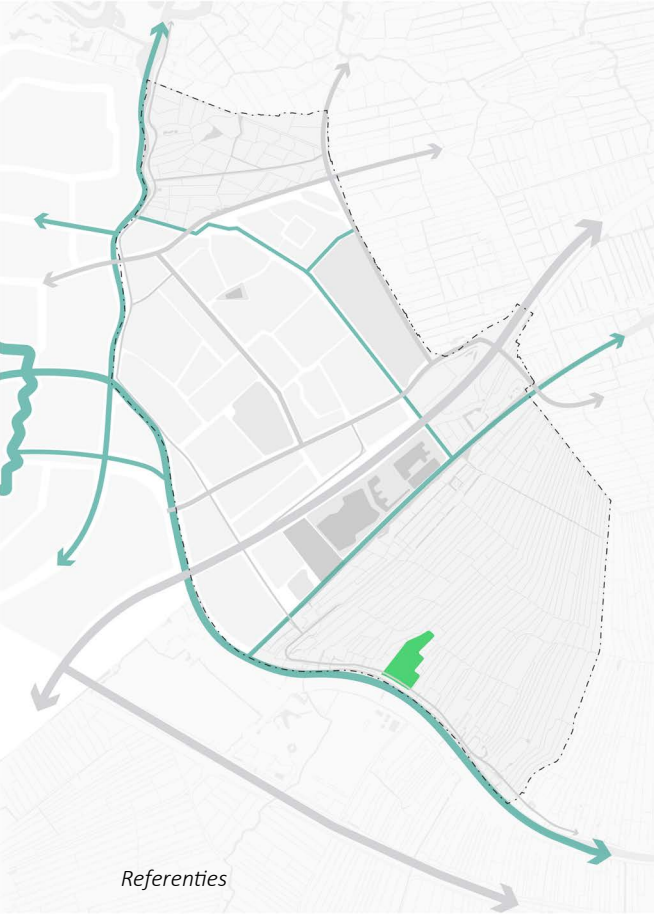
De Lage Zijde is een kleinschalig bedrijventerrein langs het polderlint aan de Achthovenerweg. Het gebied is aan de noord- oost- en zuidzijde omringd door polderlandschap. In de komende jaren zijn geen grootschalige ontwikkelingen te verwachten.

Maat, schaal en korrel

- Vooral 1-2 bedrijfslagen.
- Grote korrel met losstaande gebouwen.

Omgeving

- Aan de westzijde gelegen langs de Oude Rijn.
- Verder omringd door polderlandschap.






Referenties

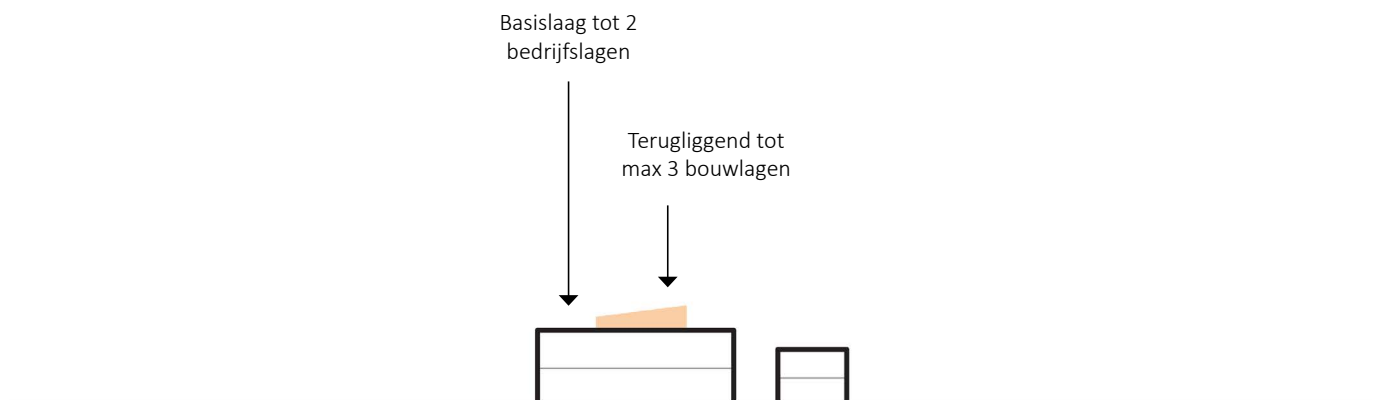


Spelregels

Binnen de Lage Zijde zijn op maaiveld afwisselende breedtes en hoogtes van panden toegestaan. De basishoogte bedraagt één tot twee bedrijfslagen. Terugliggend, met een setback van minimaal 5 meter, is een extra bouwlaag toegestaan, zodat een totale bouwhoogte kan ontstaan van maximaal 3 bedrijfslagen (circa 11 meter). Accenten zijn hier niet mogelijk.

-  Basislaag: 1-2 bedrijfslagen (circa 8m)
-  Terugliggend: tot 3 lagen (circa 11m)
-  Accenten: geen

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.

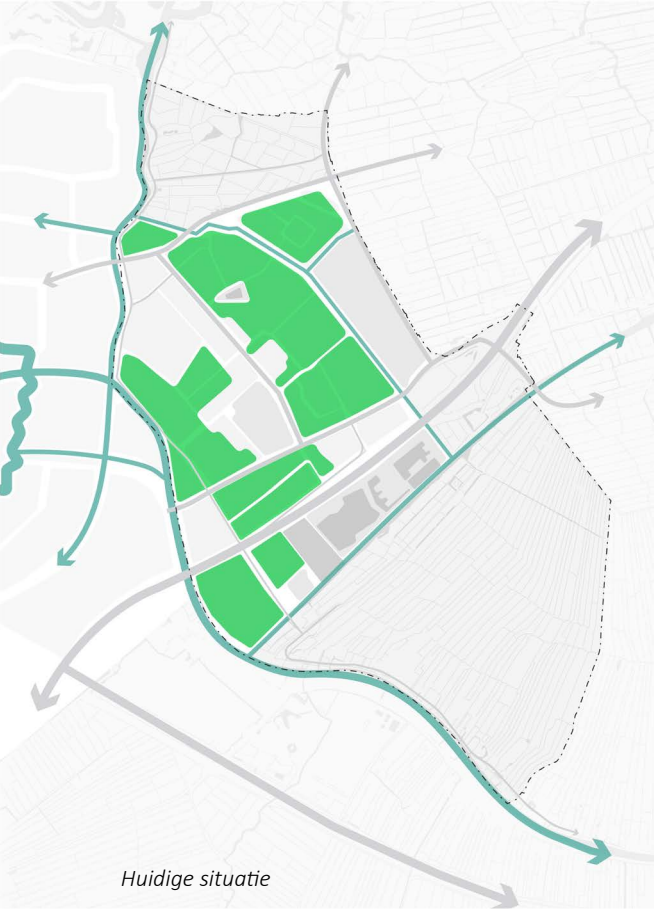






WOONWIJKEN

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.4 Woonwijken

Huidig karakter

De bestaande woonwijken beslaan het grootste gedeelte van het bebouwde deel van Leiderdorp. Hoewel de stijl van de woonwijken sterk varieert afhankelijk van de bouwperiode, zijn er ook een aantal gemeenschappelijke kenmerken te herkennen.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee tot drie bouwlagen en een kap. De meeste bebouwing bestaat uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Op een aantal plekken zijn ook kleinschalige appartemengebouwen aanwezig van ongeveer vijf tot zes bouwlagen hoog.

In tegenstelling tot het oude dorp zijn in de woonwijken vaak geen individuele panden aanwezig, maar zijn het vooral rijwoningen en clusters met een vergelijkbare architectuur. Bovendien zijn de straatprofielen hier breder, waardoor de afstand van gevel tot gevel groter is.

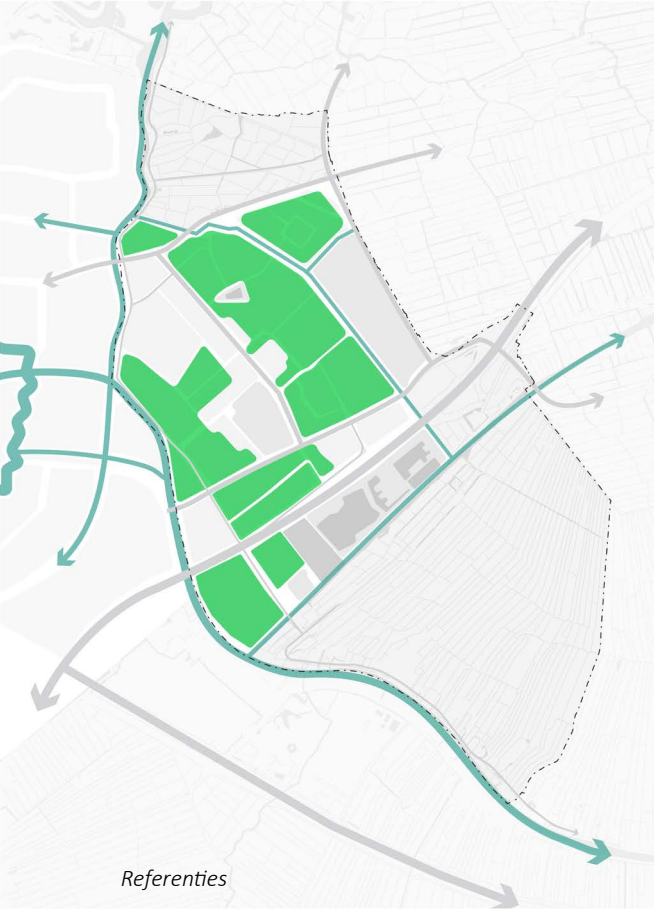
De woonwijken bestaan voornamelijk uit woonstraten en woonerven. Parkeerplaatsen zijn op straat gelegen. Elke wijk kent kleine plantsoenen en parkjes. Daarnaast bepalen lanen en singels het beeld. Alle wijken bij elkaar vormen het 'cement van Leiderdorp'.

Maat, schaal en korrel

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

Omgeving

- Zeer afwisselend, 'cement van Leiderdorp'.






Referenties

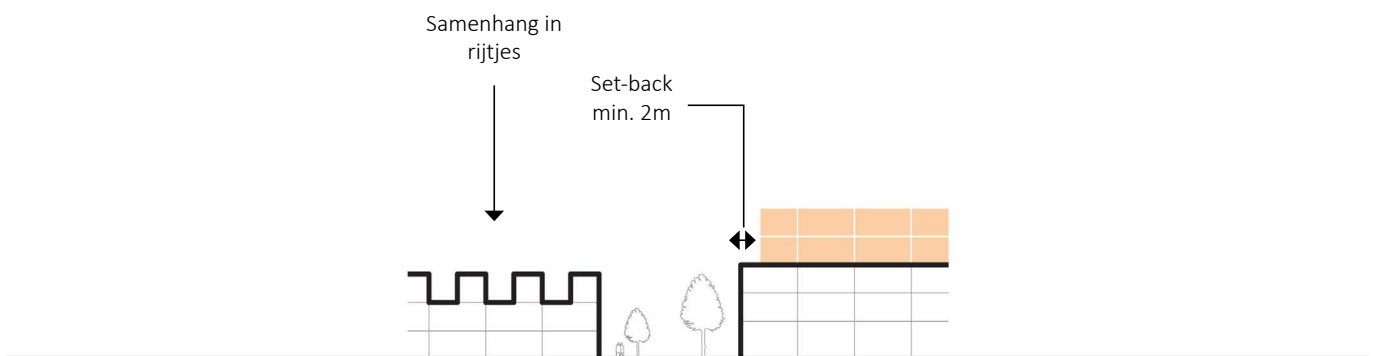


Spelregels

Kleinschalige nieuwe ontwikkelingen zijn binnen de woonwijken mogelijk. De basislaag is twee tot drie bouwlagen, of twee lagen met een kap. Hogere bebouwing tot maximaal vijf bouwlagen is mogelijk, mits terugliggend – met een setback van twee meter – van de rooilijn van de basislaag.

-  Basislaag: 2-3 lagen, of 2 lagen met kap (circa 7-10m)
-  Terugliggend: tot 5 lagen (circa 16m)
-  Accenten: geen

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.

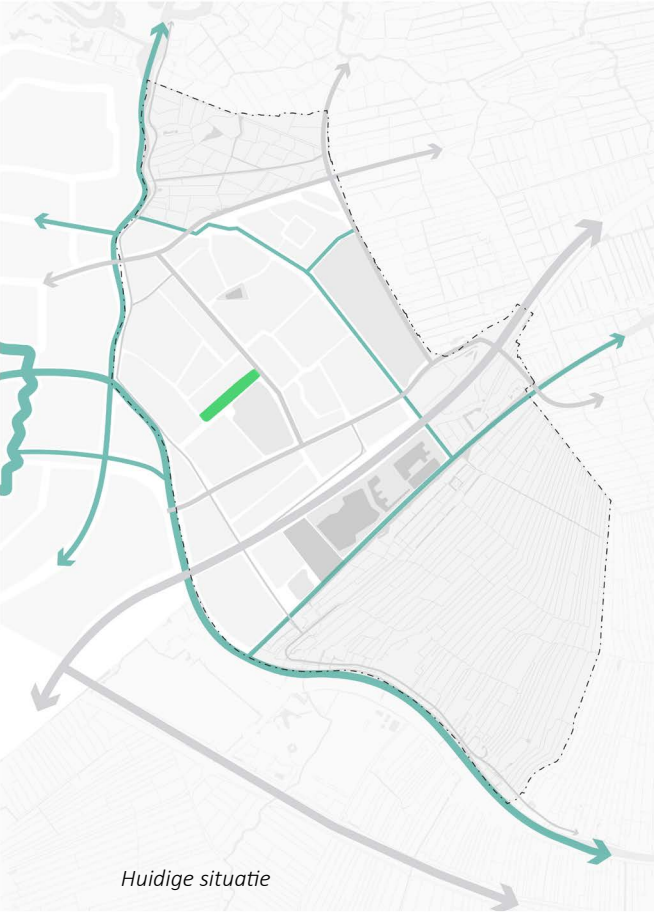






HOUTKAMP (NOORD)

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.5 Houtkamp (Noord)

Huidig karakter

Het gebied rondom de Houtkamp is door een verschil in kenmerken van de bebouwing onder te verdelen in twee delen: het noordelijke deel (Houtkamp Noord) en het westelijke deel (Houtkamp West).

Beide deelgebieden grenzen aan De Houtkamp. Aan de andere kant wordt het gebied begrensd door de bestaande woonwijken.

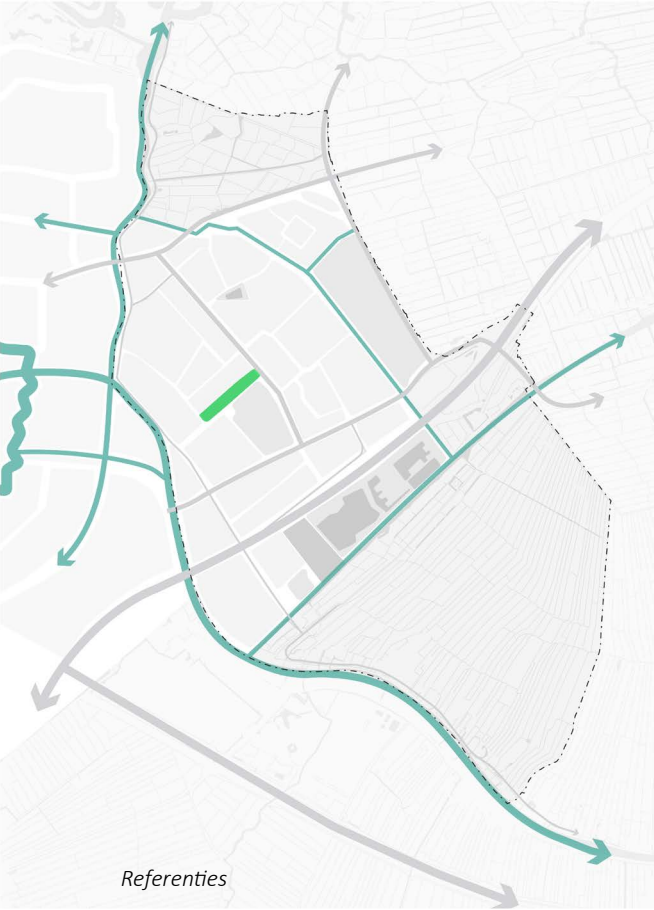
Houtkamp Noord bestaat uit grotere horizontale bouwblokken van circa vijf tot zeven bouwlagen. Binnen het gebied zijn vier hoogteaccenten aanwezig tot 13 bouwlagen. De horizontale blokken zijn 70 tot 80 meter lang. De hoogteaccenten vormen een baken voor Leiderdorp en markeren het centrum en de Houtkamp.

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 bakken voor Leiderdorp. Markeren centrum en Houtkamp.

Omgeving

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






Referenties

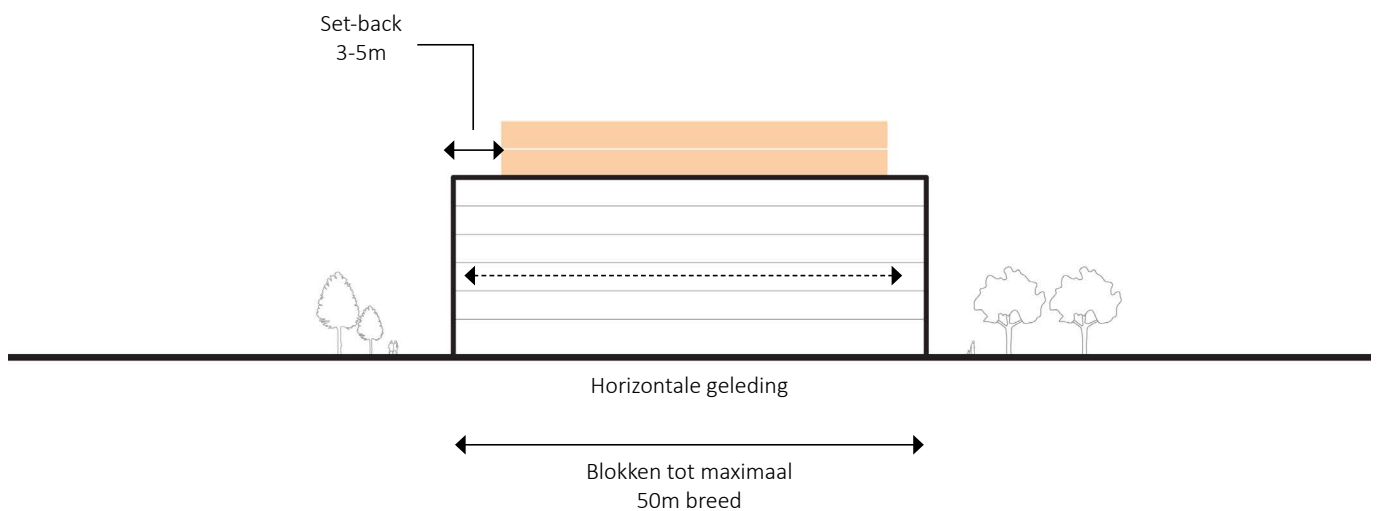


Spelregels

In Houtkamp Noord zijn geen nieuwe accenten toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten met name de basislaag en de relatie met de openbare ruimte versterken. De basislaag bestaat uit vier tot zes bouwlagen. Hierdoor is nog interactie met de straat mogelijk. Hogere bebouwing in het gebied is mogelijk, mits terugliggend – met een setback van drie tot vijf meter – van de basislaag en met een maximale hoogte van acht tot negen bouwlagen.

-  Basislaag: 4-6 lagen (circa 13-19m)
-  Terugliggend: tot 8-9 lagen (circa 24-28m)
-  Accenten: geen nieuwe accenten

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.

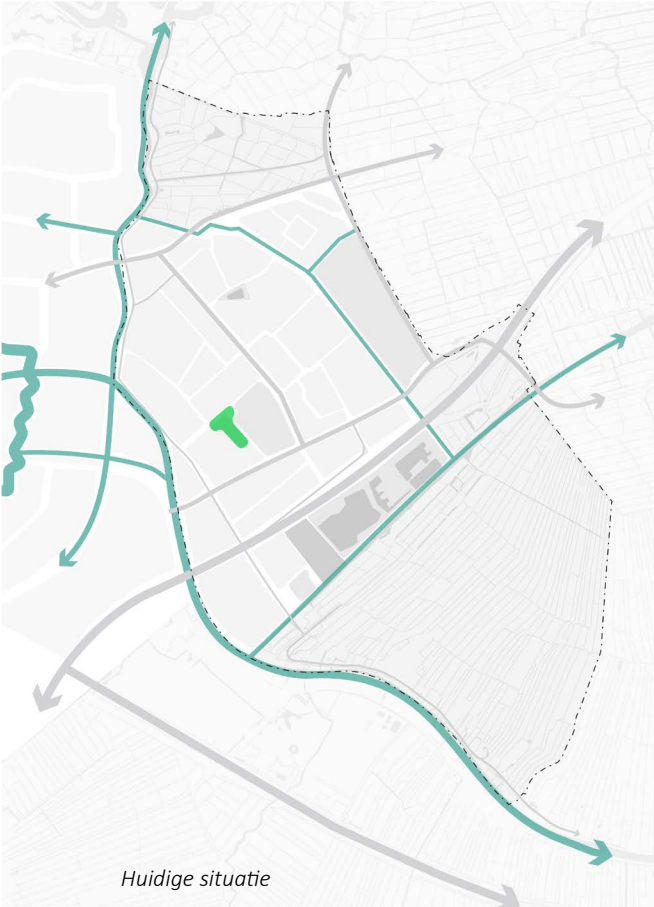






HOUTKAMP (WEST)

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.6 Houtkamp (West)

Huidig karakter

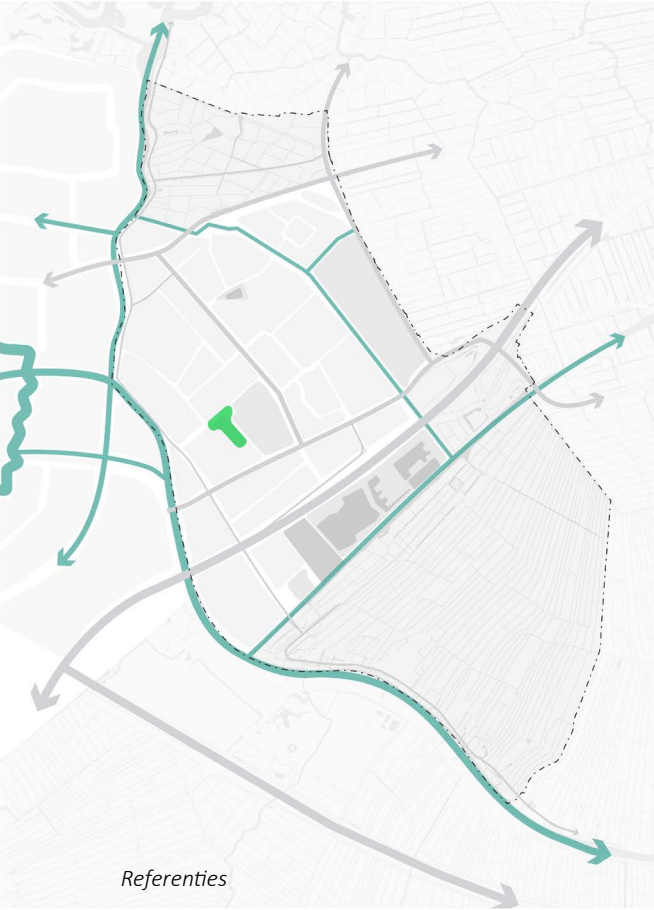
Houtkamp West bestaat eveneens uit horizontale strokenbouw van 70 tot 80 meter lang en vijf tot zeven bouwlagen hoog. In het gebied zijn een aantal afzonderlijke bouwblokken aanwezig tot 11 bouwlagen hoog.

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.

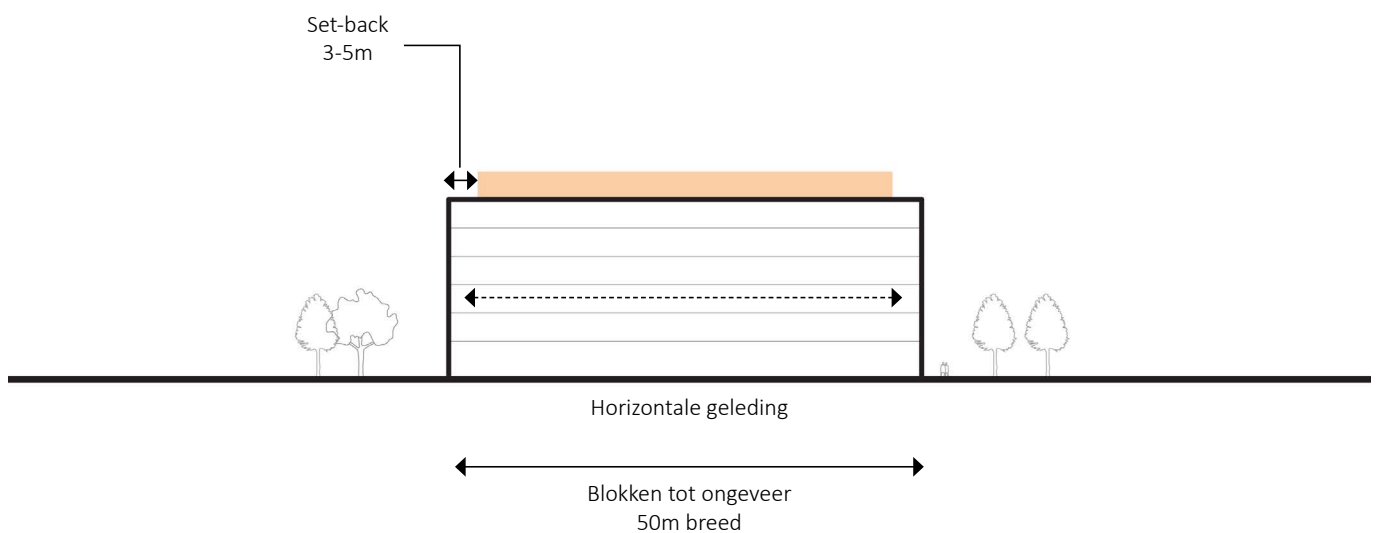


Spelregels

In Houtkamp West zijn net als in Houtkamp Noord ook geen accenten toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten met name de basislaag en de relatie met de openbare ruimte versterken. Deze basislaag bestaat uit vier tot zes bouwlagen. Hierdoor is nog interactie met de straat mogelijk. Hogere bebouwing in het gebied is mogelijk, mits terugliggend – met een setback van drie tot vijf meter – van de basislaag en met een maximale hoogte van zeven tot acht bouwlagen.

-  Basislaag: 4-6 lagen (circa 13-19m)
-  Terugliggend: tot 7-8 lagen (circa 22-25m)
-  Accenten: geen accenten

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.

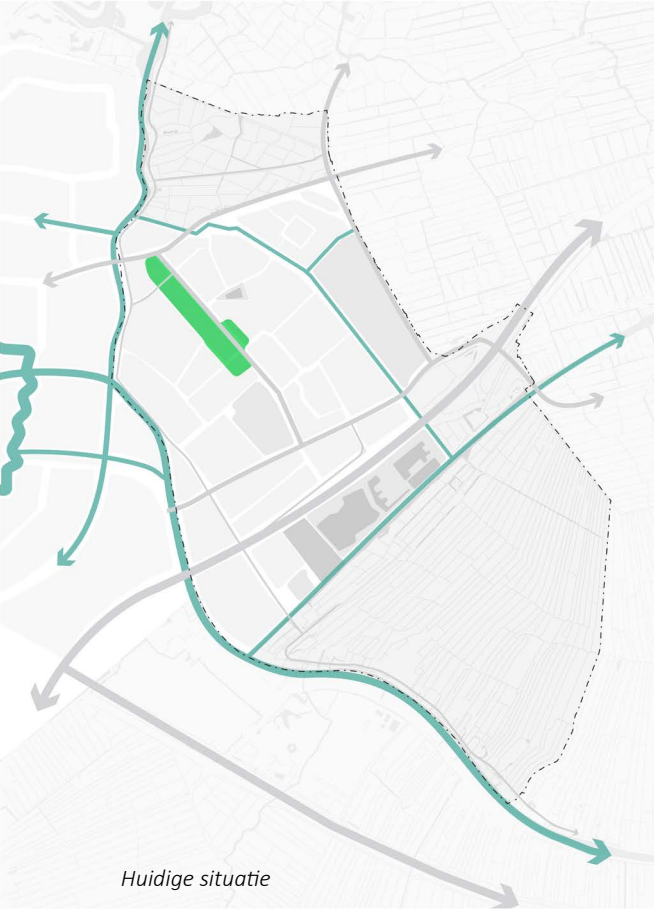




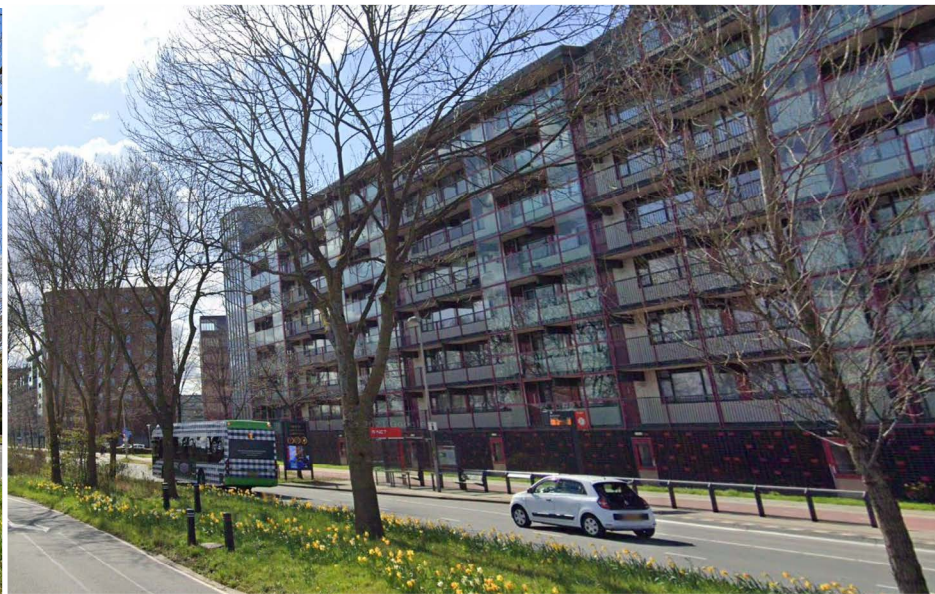


ENGELENDAAI

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.7 Engelendaal

Huidig karakter

De westzijde van de Engelendaal kenmerkt zich door een cluster van strokenbouw van vijf tot negen bouwlagen hoog, afgewisseld met alzijdige blokken van negen tot elf bouwlagen. Bij de entree van Leiderdorp in het noordwesten is een accent van 23 bouwlagen aanwezig. Aan de oostzijde is bij de kruising met de Heinsiuslaan eveneens hogere bebouwing aanwezig, met één accent tot 15 bouwlagen (De Ommedijk).

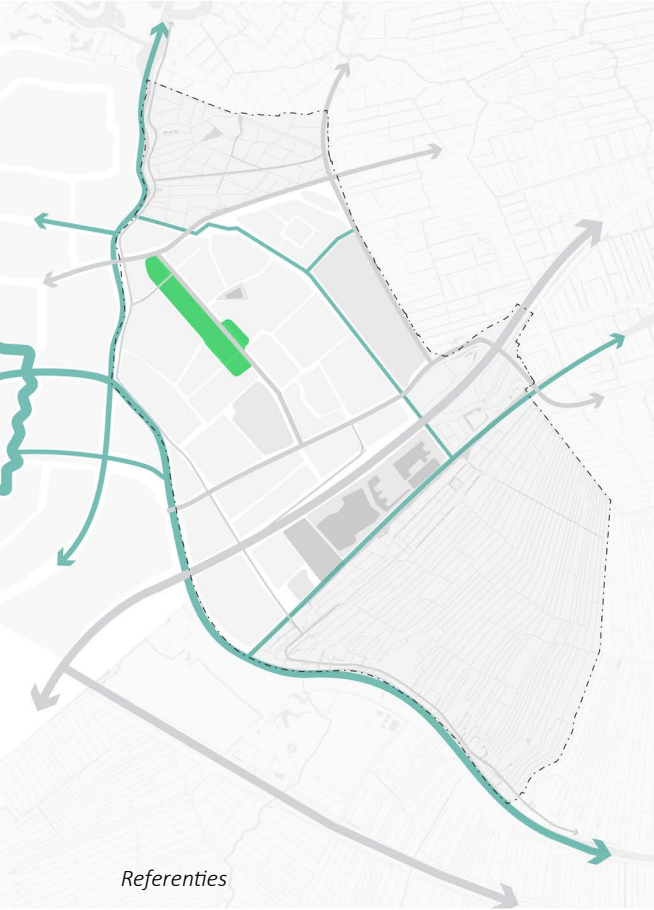
De gebouwen markeren de Engelendaal. In het noordwesten sluit het gebied aan op de Baanderij. In het zuidoosten op de Winkelhof. Verder wordt het gebied omsloten door de bestaande woonwijken. Hierdoor is er een groot contrast aanwezig tussen de west- en oostzijde van de Engelendaal.

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.
- Accent bij Heinsiuslaan van 15 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.






Referenties



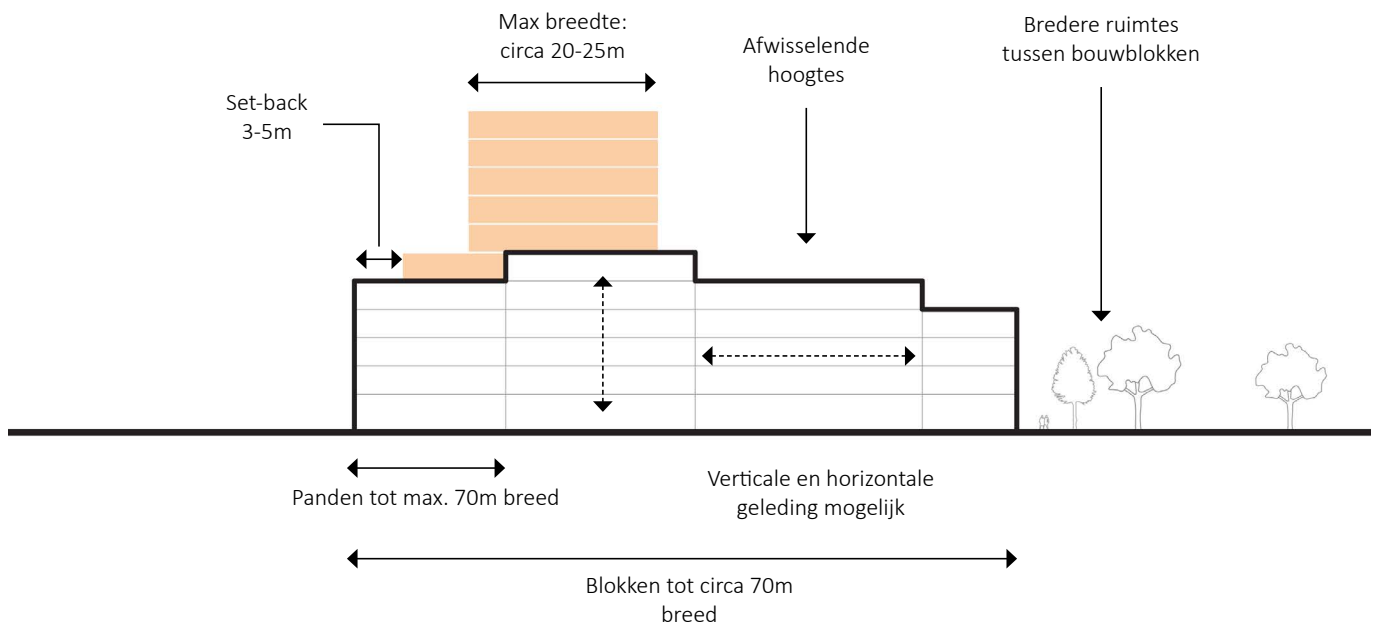
Spelregels

De Engelendaal is een statisch gebied. Dat wil zeggen dat hier geen (grootschalige) ontwikkelingen zijn voorzien. Een verdere verdichting van het gebied is dan ook niet aan de orde. Mocht er vernieuwing in het gebied plaatsvinden dan moet dit wel aan de volgende spelregels voldoen.

Nieuwe accenten zijn langs de Engelendaal niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen moeten vooral voorzien in een versterking van de basislaag en de relatie met de openbare ruimte. Hierbij geldt een basishoogte van vijf tot zes bouwlagen, waarbij bij nieuwe ontwikkelingen wordt voorgesteld om te zoeken naar meer afwisseling tussen gebouwen met een horizontale en gebouwen met een verticale geleding. Op die manier wordt de korrel van het gebied iets afwisselender. Nieuwe panden zijn bij voorkeur breder dan 30 meter. Boven de basishoogte is terugliggende bebouwing tot elf bouwlagen toegestaan. De setback bedraagt drie tot vijf meter. Deze terugliggende bouwblokken mogen maximaal 20 tot 25 meter breed zijn. Tussen de bouwblokken blijven bredere (groene) ruimtes aanwezig.

-  Basislaag: 5-6 lagen (circa 16-19m)
-  Terugliggend: tot 11 lagen (circa 34m)
-  Accenten: geen nieuwe accenten

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.

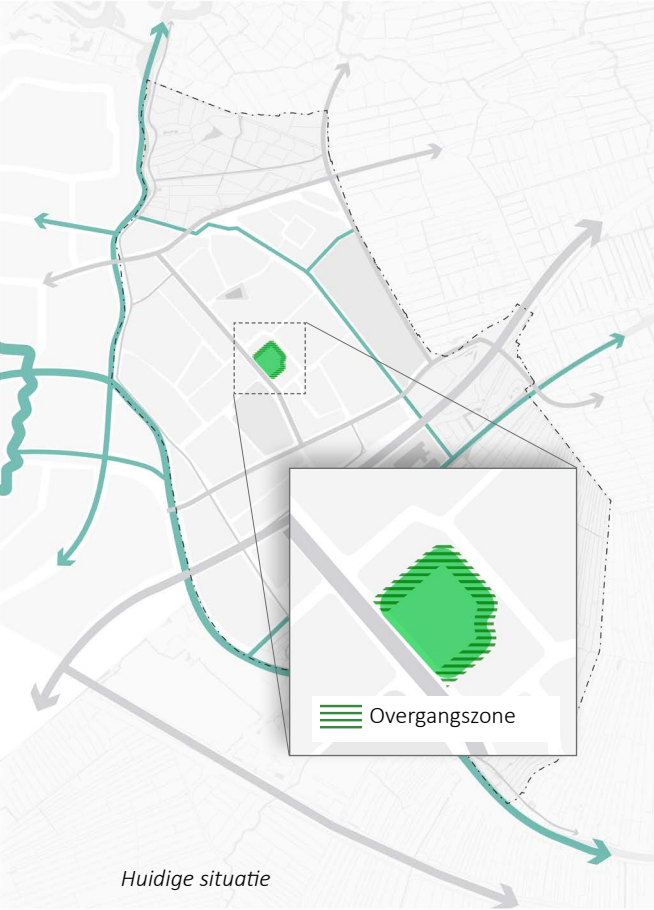




STATENHOF

OMGEVING WINKELHOF

Statisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.8 Omgeving Winkelhof

Huidig karakter

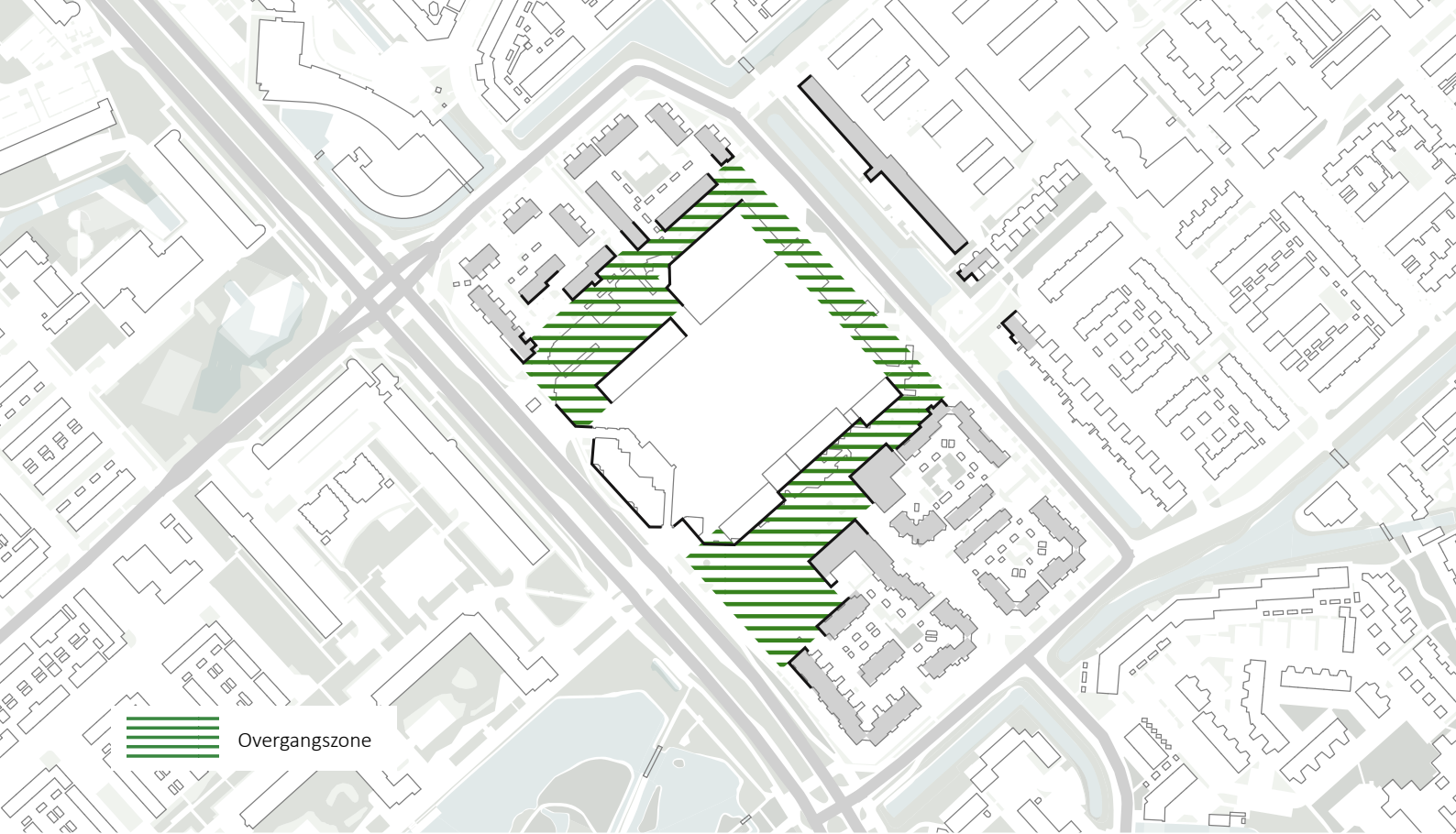
In het hart van Leiderdorp is het winkelcentrum Winkelhof gelegen. Dit gebied bestaat uit afwisselende bebouwing met sterke contrasten. Zo zijn hier grote gebouwcomplexen direct gelegen naast de kleinschalige bebouwingsvormen van de woonwijken. De omliggende bebouwing bestaat vaak uit twee lagen met een kap. De Statenhof telt acht bouwlagen.

Maat, schaal en korrel

- Zeer afwisselend beeld met grotere gebouwencomplexen en kleinschalige woonbuurten (2 lagen met kap).
- Statenhof telt 8 lagen.

Omgeving

- Breed profiel van Engelendaal en groene omgeving van De Houtkamp aan westkant.
- Accent van 15 lagen langs Engelendaal (bij Hensiuslaan).
- Omringd aan andere kanten door lage woonwijken (2 lagen met kap).







Referenties



Spelregels

In de omgeving van winkelcentrum Winkelhof zijn al een aantal hoogteaccenten aanwezig. Gezien de functie is Winkelhof een locatie waar een verbijzondering op zijn plaats is. Dit betreft dan geen nieuw hoogteaccent, maar kan een gebouw zijn met een bijzondere architectuur om deze locatie te markeren.

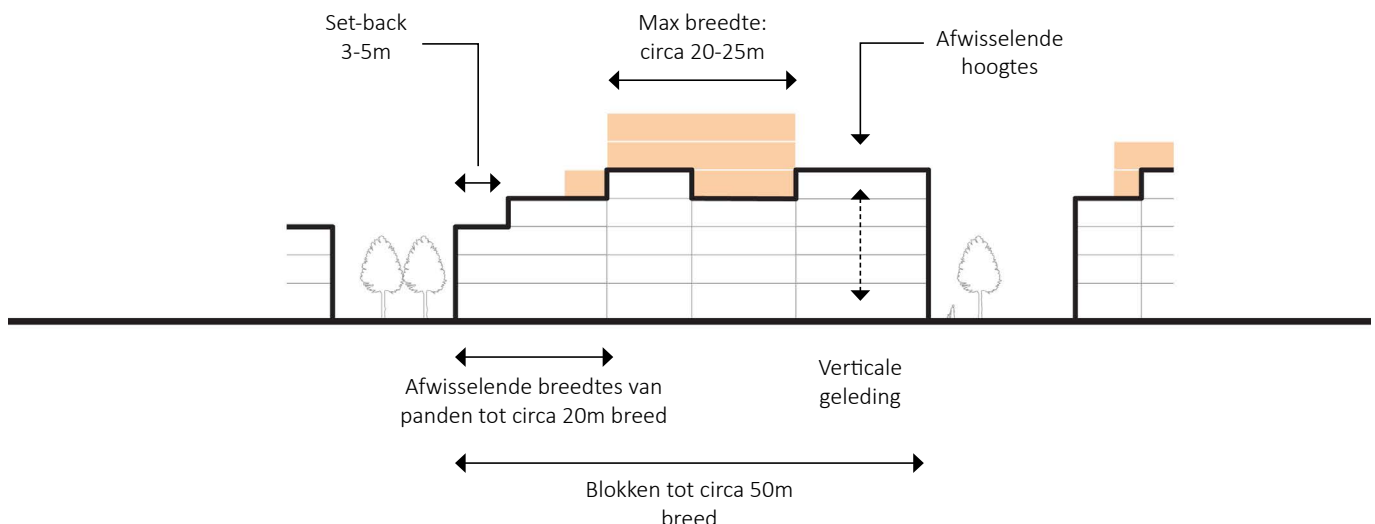
Nieuwe ontwikkelingen moeten vooral voorzien in een versterking van de basislaag en relatie met de openbare ruimte. Dit bij voorkeur door een meer kleinschalige en afwisselende korrel van de bebouwing toe te passen, zodat nieuwe ontwikkelingen de sfeer, verblijfskwaliteit en levendigheid op straat versterken. Hierbij kan gedacht worden aan compacte laagbouw, met een hogere verdiepingshoogte van de begane grond.

-  Basislaag: 4-5 lagen (circa 13-16m), met verhoogde plint
-  Terugliggend: tot 6-7 lagen (circa 19-22m)
-  Accenten: geen nieuwe accenten
-  Overgangszone

In een deel van de overgangszone wordt, in afwijking van de gegeven bouwhoogtes, de maximale hoogte teruggebracht tot niet meer dan 1-2 lagen hoger dan de naastgelegen woonbebouwing. De breedte van deze afwijkende zone komt overeen met de hoogte van de naastgelegen bestaande woonbebouwing.

In dit deelgebied is een basishoogte van vier tot vijf bouwlagen van toepassing, met een verticale geleiding. De bouwblokken zijn circa 50 meter breed, met afwisselende pandbreedtes tot 20 meter breed. Terugliggend ten opzichte van de basislaag is bebouwing van zes tot zeven bouwlagen mogelijk. Hierbij geldt een setback van drie tot vijf meter. De breedte van deze bouwblokken mag maximaal 20 tot 25 meter bedragen.

Aan de randen van dit deelgebied - de 'overgangszone' - wordt bij de toetsing van initiatieven met extra aandacht gekeken naar een zeer zorgvuldige aansluiting met de omliggende bestaande woonwijken. Het algemene aandachtspunt 'goede buur' heeft hier extra prioriteit. Het heeft de voorkeur om initiatieven in deze zone als onderdeel van een integrale herontwikkeling te benaderen, waarbij de stedenbouwkundige structuur tussen de Winkelhof en de omliggende wijken meer op elkaar gaan aansluiten. Dit geldt voor zowel maat, schaal als korrel.

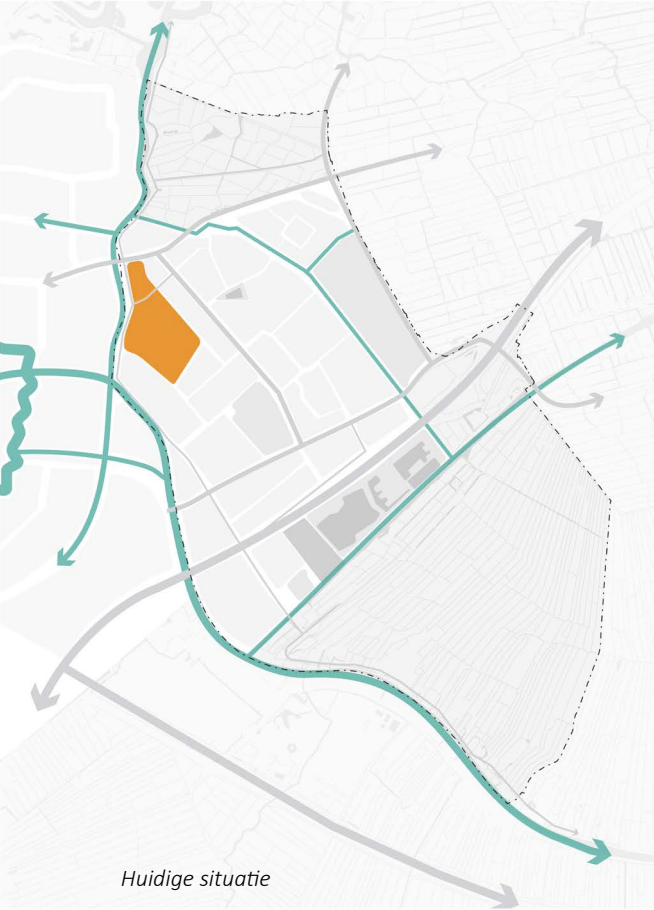






DE BAANDERIJ

Dynamisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.9 De Baanderij

Huidig karakter

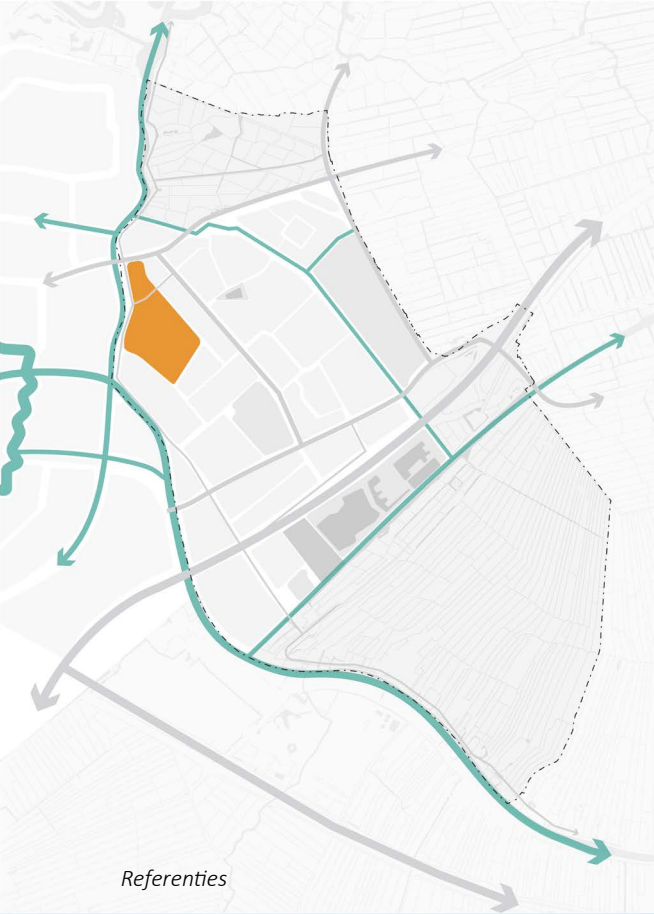
De Baanderij is het bedrijventerrein in het noordwesten van Leiderdorp. Grofweg wordt dit gebied begrensd door de Zijl in het westen en de flats van de Engelendaal in het oosten. Ten noorden ligt de Oude Spoorbaan. In het zuiden gaat het gebied langs de Lijnbaan vrij abrupt over in woningbouw. In de komende jaren zal de Baanderij getransformeerd worden tot een gemixt gebied van wonen en werken. Een deel van de bedrijvigheid zal verdwijnen en plaats maken voor woningbouw. Dit kan door nieuwbouw, transformatie van bestaande bebouwing of een combinatie van beide.

Maat, schaal en korrel

- Grootchalig, bedrijfs-gebouwen, 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 lint bebouwing van 2 lagen met een kap.
- In het oosten gaat bebouwing over in hogere bebouwing langs de Engelendaal.



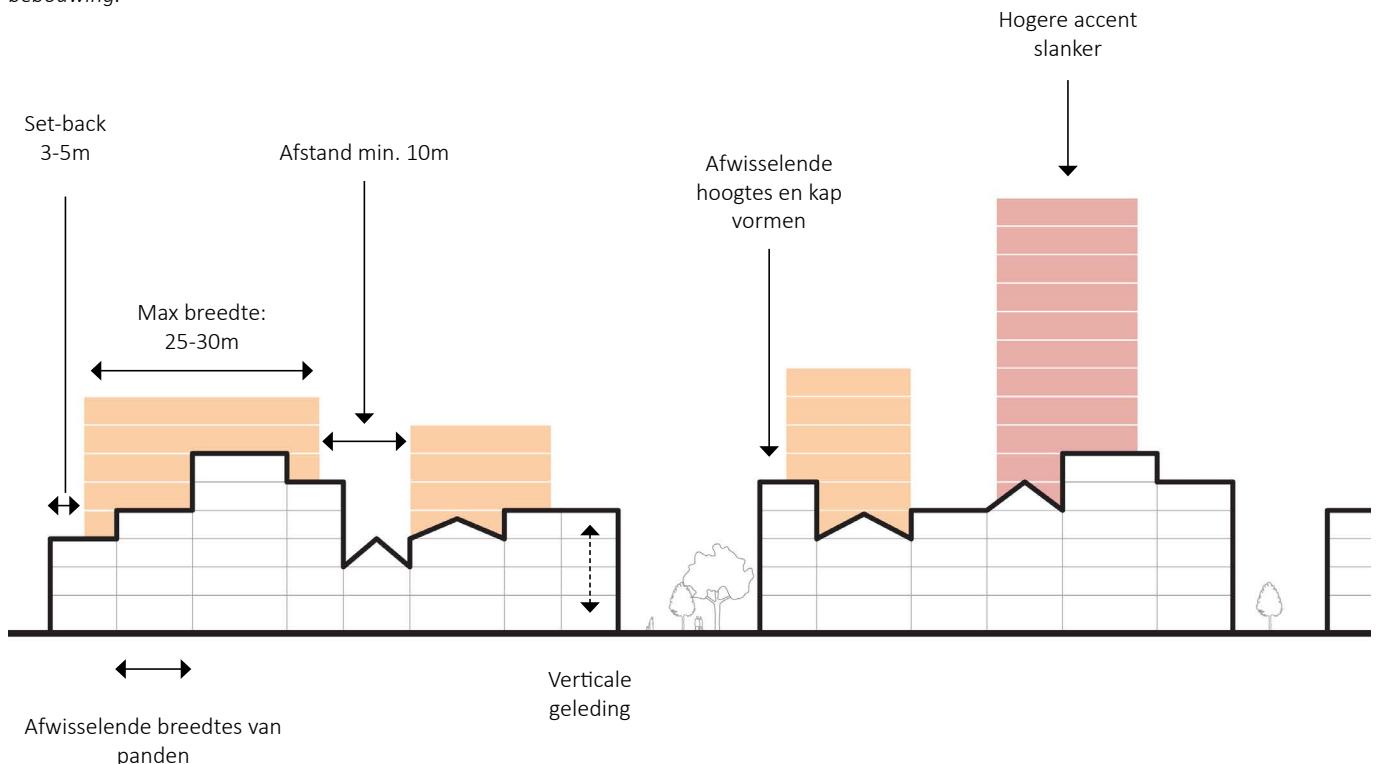
Spelregels

Voor de Baanderij is al een gebiedsvisie opgesteld. De regels om binnen de Baanderij hoger te mogen bouwen zijn in deze Visie op Bouwhoogtes overgenomen. Samenvattend zijn de onderstaande regels van toepassing.

Binnen de Baanderij zijn op maaiveld afwisselende breedtes en hoogtes van panden toegestaan. De basishoogte bedraagt drie tot zes bouwlagen, waarbij een afwisselende kapvorm mogelijk is. Terugliggend – met een setback van drie tot vijf meter – is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte tot acht à negen bouwlagen. Hogere bebouwing is bij voorkeur geclusterd. De maximale breedte per gebouw bedraagt 25 tot 30 meter. Eén hoger accent is toegestaan. Dit moet dan wel op een strategisch aangewezen plek zijn. Hierbij geldt een maximum van 15 bouwlagen, wat overeenkomt met een maximale bouwhoogte van ongeveer 46 meter.

-  Basislaag: 3-6 lagen (circa 10-19m)
-  Terugliggend: 2-3 clusters tot 8-9 lagen (circa 25-28m)
-  Accenten: 1 slanker accent tot 15 lagen op strategische plek (circa 46m)

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.





BuitenHof

BuitenHof

BuitenHof

BuitenHof

BuitenHof

BuitenHof



zo
eigen.

oog voor sfeer.

houweling

oog voor sfeer.

houweling interieur

oog voor sfeer

houweling interieur





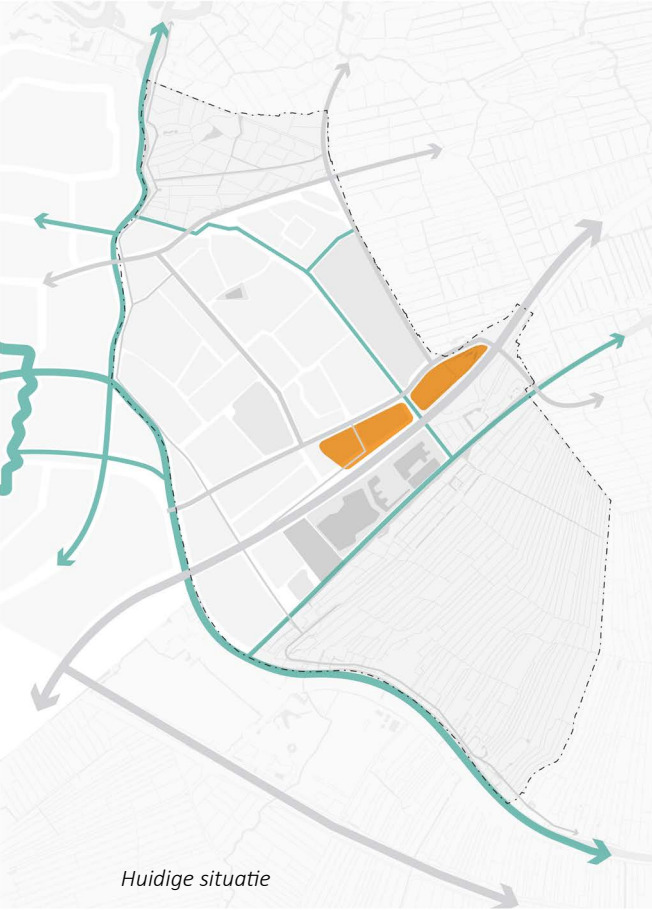
BuitenHof

houweling interieur

SLEEP STUDIO
SAPORIELOOS - SCHAKEL - SUIFVRIJ

A4-ZONE

Dynamisch deelgebied



Huidige situatie



3.2.10 A4-zone

Huidig karakter

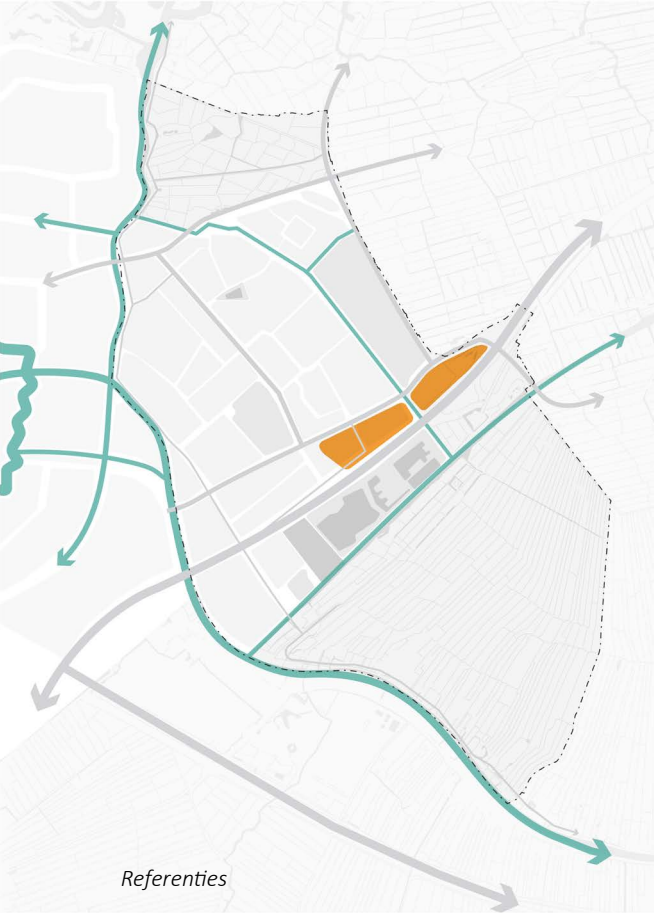
Het deelgebied wat aangewezen is als A4-zone ligt ten zuiden van de Persant Snoepweg en ten noorden van de A4. De hogere bebouwing kijkt uit over het open poldergebied wat ten zuiden van de kern Leiderdorp is gelegen. Binnen dit gebied is een afwisselende mix van bouwhoogtes en blokken aanwezig. De variatie bestaat uit één- tot tweelaagse commerciële gebouwen tot vrijstaande en alzijdige bouwblokken tot zes bouwlagen. Uitzondering hierop is het ziekenhuis, wat op een aantal plekken zeven bouwlagen kent. De A4-zone markeert aan de zuidkant de entree van Leiderdorp, maar is niet als zodanig herkenbaar. Bovendien is het voorstelbaar dat in de toekomst uitbreiding van detailhandel of kantoren gewenst is. Bovendien kan het gebied versterkt worden door naast de huidige functies hier ook wonen toe te voegen.

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 over de rijksweg heen.






Referenties



Spelregels

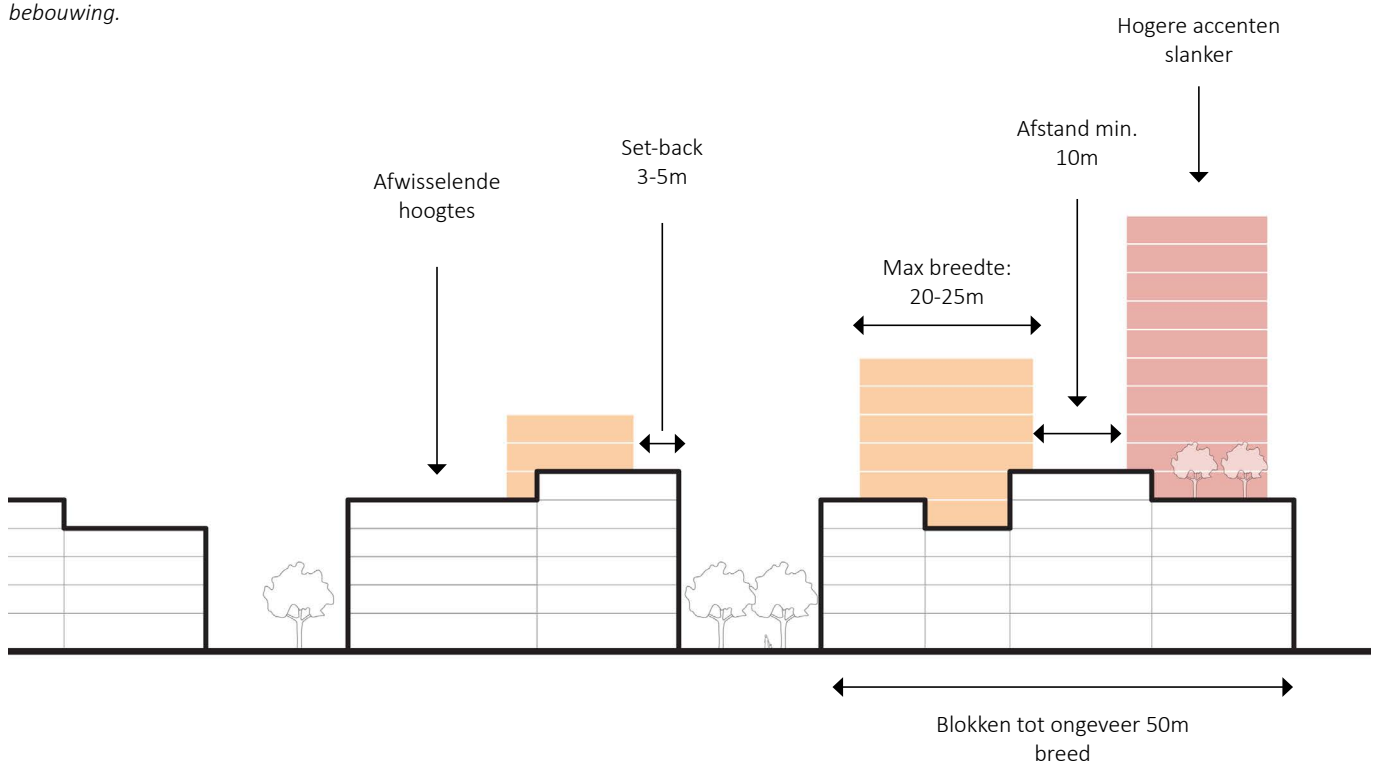
Nieuwbouw binnen de A4-zone is mogelijk. Bij herontwikkeling is net als bij de Baanderij een integrale ontwikkelvisie wenselijk voor het gehele deelgebied. Vooruitlopend hierop zijn net als bij de overige deelgebieden een aantal spelregels opgesteld.

De basishoogte binnen dit deelgebied bedraagt vier tot zes bouwlagen. Bouwblokken zijn ongeveer 50 meter breed, met een afwisselende en gevarieerde korrel en sterke geleiding. Terugliggend is hogere bebouwing mogelijk. Ook hier geldt een setback van drie tot vijf meter. De terugliggende bebouwing mag maximaal negen tot tien bouwlagen bedragen. De maximale breedte van deze bouwblokken is 20 tot 25 meter. Tussen de verschillende bouwblokken moet een minimale afstand aangehouden worden van 10 meter.

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

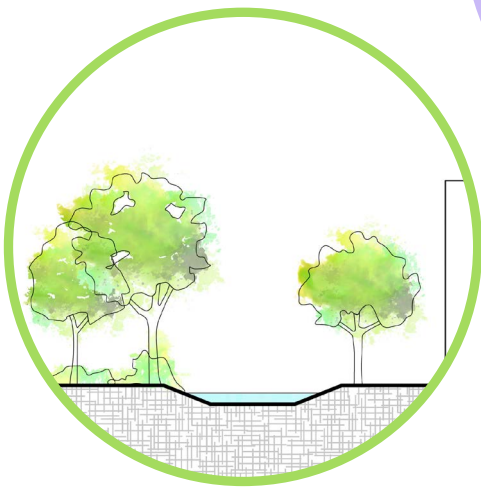
Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen nooit meer dan twee keer zo hoog mogen zijn dan de naastgelegen bestaande bebouwing.

Op strategische plekken zijn één tot twee hoogteaccenten mogelijk om de entree van Leiderdorp en/of het gebied te markeren. Dit hoogteaccent moet slanker zijn dan de terugliggende bebouwing en mag maximaal 15 bouwlagen hoog zijn. Dit komt overeen met een maximale bouwhoogte van ongeveer 46 meter.

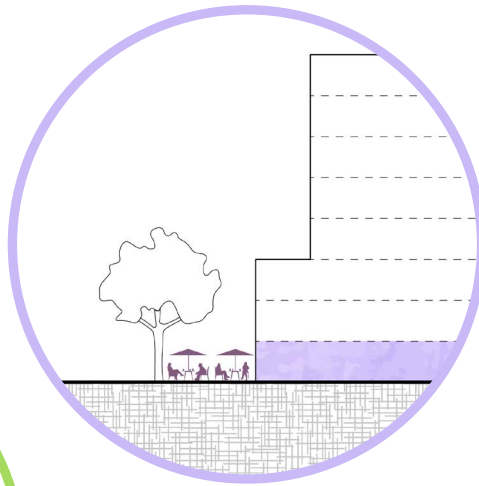


4.

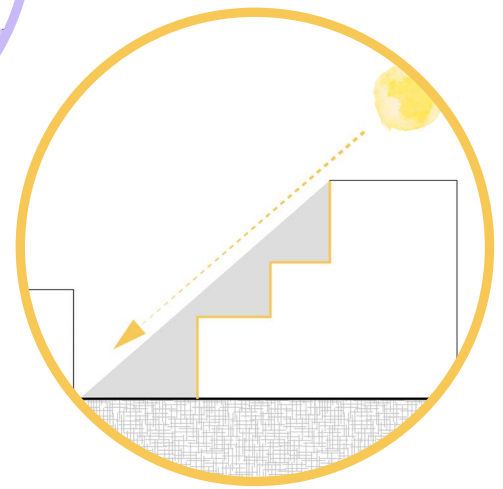
**ALGEMENE
AANDACHTSPUNTEN**



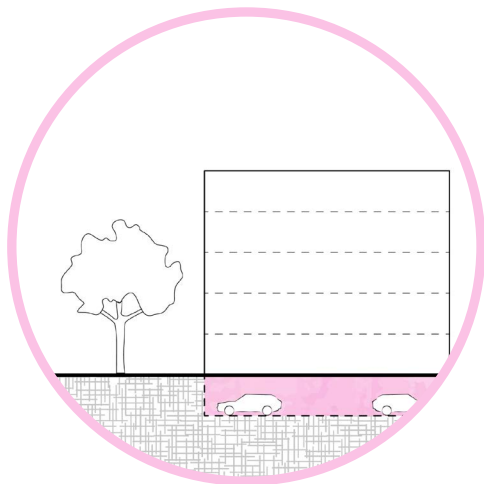
Aandacht voor een groene en waterrijke omgeving



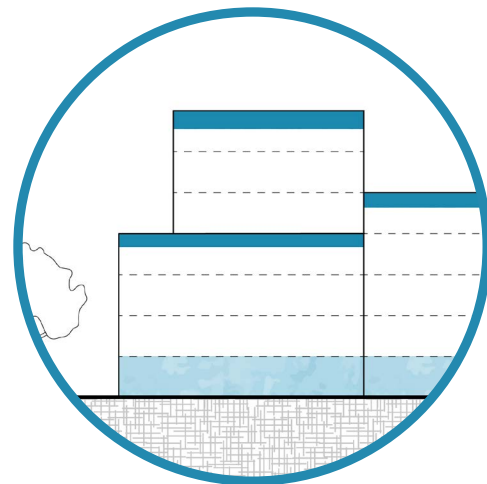
Levendigheid en menselijke maat



Goede buur



Mobiliteit slim opgelost



Zorgvuldige opbouw

Algemene aandachtspunten

4 ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Tot slot dient bij elke inbreiding – zeker als hierbij hoger wordt gebouwd – rekening gehouden te worden met het DNA van Leiderdorp. Dit betekent dat de spelregels die in het voorgaande hoofdstuk per deelgebied zijn beschreven onlosmakelijk zijn verbonden met andere beleidsthema's.

Er moet aandacht worden geschonken aan de bestaande groenblauwe structuren, en waar mogelijk worden deze versterkt. Nieuwe bebouwing moet een bijdrage leveren aan ontmoeting en saamhorigheid stimuleren. De relatie met de straat en de menselijke maat moet niet vergeten worden. Dit kan bijvoorbeeld invulling krijgen door in de onderste lagen van nieuwbouw geen dichte parkeergarages te situeren, voordeuren aan de straat te situeren en met name in de onderste lagen van de bebouwing de nadruk te leggen op een pandsgewijze variatie.

Hoe intensiever er gebouwd wordt, hoe belangrijker de andere thema's zijn, zoals de inrichting van de buitenruimte, natuurinclusief bouwen en mobiliteit. Deze thema's zijn ook van toepassing bij andere bouwvormen. Bovendien hebben deze aspecten invloed op meer dan alleen het gebouw zelf. Om die reden worden in de Visie op Bouwhoogtes geen keuzes gemaakt. Deze aspecten komen terug in bestaande beleidstukken en in de structuurvisie. In de komende jaren zullen deze thema's terugkomen in de nog op te stellen omgevingsvisie.

Omdat deze thema's wél belangrijk zijn, zijn ze hier in relatie tot verdichting als aandachtspunt genoemd.

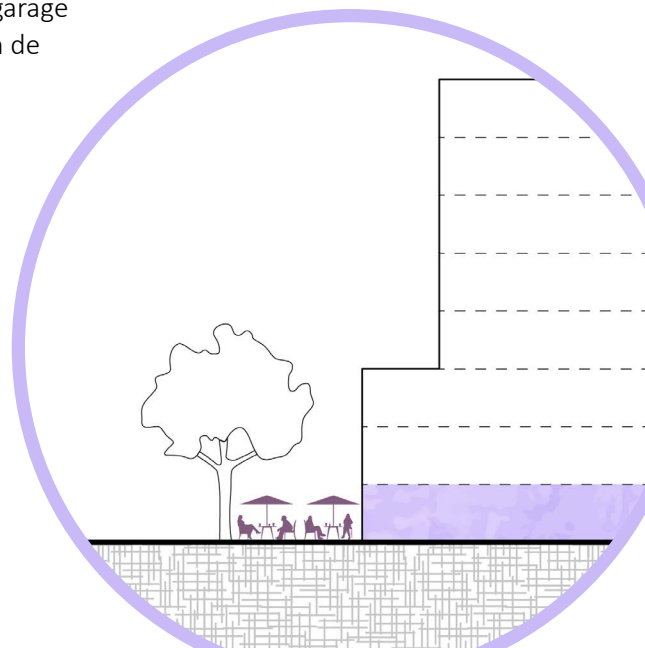
4.1 Levendigheid en menselijke maat

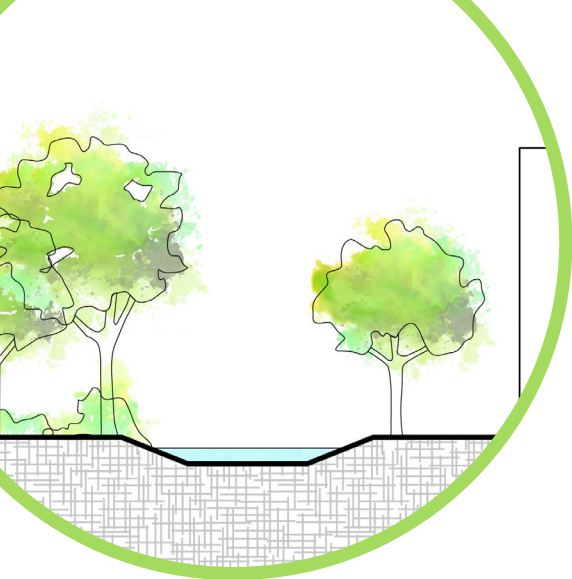
Zoals in de vorige hoofdstukken beschreven is de begane grond van een gebouw in meerdere opzichten belangrijk. Deze laag wordt ook wel de plint genoemd. Tussen de plint en het leven op straat vindt de meeste interactie plaats. Hoe hoger iemand zich bevindt, hoe meer hij of zij het contact met de straat verliest. Vanuit sociale controle en levendigheid is het dus belangrijk dat de begane grond op de juiste manier wordt ingevuld. Dit kunnen bijvoorbeeld woningen zijn die hun voordeur aan de straat hebben, ruimte voor activeren van de stoep, of winkels met een open uitstraling naar buiten toe.

Bij hogere bebouwing staat de invulling van de plint echter onder druk. Diverse functies die elk gebouw nodig heeft kunnen soms alleen op de begane grond worden gesitueerd. Denk bijvoorbeeld aan de entree van een parkeergarage, bergingen of de locatie van afvalverzamelplaatsen.

Om te voorkomen dat de plint uitsluitend door dit soort functies wordt in gevuld geldt een algemene regel dat de plint van een gebouw bij moet dragen aan de levendigheid op straat en rekening moet houden met de menselijke maat.

Bij de realisatie van nieuwe bouwprojecten dient aandacht besteed te worden aan deze aspecten. De entree van appartementengebouwen moet sociale ontmoetingen bevorderen. Bovendien geeft een ruime entree een veilige indruk en wordt voorkomen dat een gebouw een anoniem karakter krijgt. Daarnaast moeten met name de onderste bouwlagen van bebouwing een bijdrage leveren aan sociale controle. Verder zijn ook in gestapelde woningen voordeuren aan de straat belangrijk. Voorkomen moet worden dat er blinde gevels worden gerealiseerd, en gezorgd moet worden dat de uiterst noodzakelijke functies op de begane grond zo compact mogelijk worden ontworpen. Dit kan bijvoorbeeld door de inrit van de parkeergarage zo te ontwerpen dat via deze entree ook bijvoorbeeld de bergingen en de afvalverzamelplaats bereikt kunnen worden.





4.2 Aandacht voor een groene en waterrijke omgeving

Het toevoegen van bebouwing mag niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten die aanwezig zijn in Leiderdorp. Waar mogelijk moet de groene kwaliteit zelfs verbeterd worden. Dit bevordert de leefkwaliteit en zorgt voor een vriendelijke leefomgeving, wat indirect de mate van gezondheid positief beïnvloedt. Het voegt ook ecologische waarde toe.

Daarnaast is klimaatverandering een belangrijk thema waar rekening mee gehouden moet worden. Bij het toevoegen van verhard oppervlak moet dit op een andere plek ook gecompenseerd worden. Hierdoor wordt voorkomen dat er wateroverlast gaat optreden, omdat het water nergens meer naartoe kan bij langdurige regenval of piekbuien. Vanuit het Waterschap zijn eisen opgesteld waar een nieuwe ontwikkeling aan moet voldoen. In deze visie wordt dit als aandachtspunt meegegeven. Een groene en waterrijke omgeving vermindert ook de kans op hittestress.

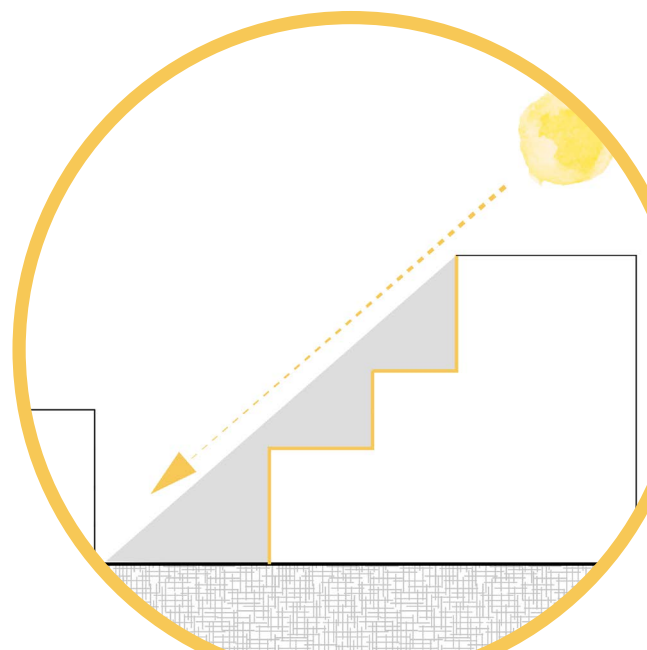
Een oplossing om wateroverlast te voorkomen en de ecologische waarde van ontwikkelingen te vergroten is bijvoorbeeld door daken groenblauw in te richten. Het dak kan op die manier als buffer dienen bij overvloedige neerslag, en vervolgens vertraagd afgevoerd worden. Het kan ook de biodiversiteit vergroten. Indien dit niet mogelijk is kunnen ook infiltratiekratten worden toegepast. Dit zijn kratten die onder de straat of een parkeerterrein worden aangelegd, en als buffer dienen.

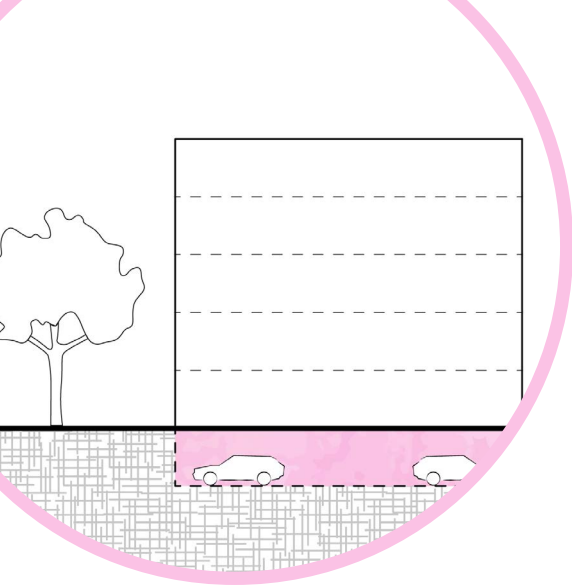
Men kan ook denken aan het toepassen van groene gevels.

4.3 Goede buur

Zoals eerder aangegeven is het belangrijk om bij inbreiding nieuwe bebouwing goed in te passen. Met name bij hogere bebouwing kan de impact op de omgeving groter worden. Om te voorkomen dat nieuwe bebouwing niet goed aansluit of een te grote belasting op de omgeving veroorzaakt, is het van belang dat er - uiteraard binnen de maximale hoogtes van de spelregels - niet meer dan twee keer hoger wordt gebouwd dan de hoogte van bebouwing die ernaast staat. Op die manier blijft de samenhang tussen de gebouwen onderling behouden. Daarnaast is het aan te bevelen om voor voldoende variatie in bouwhoogten toe te passen. Dit zorgt voor afwisseling en geeft een speelser beeld.

Een ander aandachtspunt is bezonning en windhinder. Hoewel dit van nadelige invloed kan zijn voor omwonenden zijn er geen wettelijke regels voor windhinder en bezonning. Desondanks zijn er wel normen waar aan voldaan kan worden. Deze normen worden landelijk gehanteerd en zorgen ervoor dat bestaande bebouwing niet onevenredig gehinderd wordt door minder bezonning. Daarnaast zorgen windklimaatnormen ervoor dat op straatniveau een veilige situatie gegarandeerd kan worden.





4.4 Mobiliteit slim opgelost

Hoewel voldaan moet worden aan gemeentelijke parkeernormen is het aan te bevelen om slim om te gaan met het benodigd aantal parkeerplaatsen. Dit kan bijvoorbeeld door fietsgebruik en lopen te stimuleren voor korte afstanden. Indien mogelijk zou ook deelmobiliteit toegepast kunnen worden. De inrichting van de omgeving en het ontwerp van het gebouw kan daar een positieve bijdrage aan leveren. Bijvoorbeeld door fietsvriendelijke straten in te richten en veilige routes te creëren.

Het (fiets)parkeren moet zoveel mogelijk uit het zicht en op eigen terrein opgelost worden. Indien een inpandige garage wordt ontworpen, dan moet dit niet ten koste gaan van de levendigheid en menselijke maat, zoals in paragraaf 4.1 beschreven. Bij voorkeur wordt het inpandig parkeren dan ook onder maaiveld opgelost of in ieder geval onzichtbaar vanaf de straat.

Daarnaast dient ook goed onderzoek uitgevoerd te worden naar de impact van een ontwikkeling op verkeersdrukte en ontsluitingen in de omgeving. Een nieuwe ontwikkeling mag niet ten koste gaan van de goede bereikbaarheid van Leiderdorp.

4.5 Zorgvuldige opbouw van een gebouw

Zorgvuldig opgebouwde bebouwing, en met name hogere bebouwing, bestaat uit drie onderdelen: een 'basement' of 'voet', een middenstuk en een afronding bovenin. In de vorige hoofdstukken is met name aandacht geschonken aan de relatie met de straat (basement). De begane grond moet een relatie met de openbare ruimte hebben. Hiernaast kan een afwijkende vormgeving (bijvoorbeeld in materialisering of architectuur) zorgen dat het gebouw goed 'landt' op straat.

De bovenste laag van een gebouw verdient ook extra aandacht. Dit zorgt voor een goede afronding van het gebouw, waardoor dit vloeiend opgaat in de achtergrond. Bij lagere bebouwing kan gedacht worden aan een kap als bovenste verdieplingslaag. Bij hogere bebouwing, of dat nu de basislaag, terugliggende laag of het accent is, kan extra aandacht gegeven worden aan de architectuur van het gebouw, zodat een kroon gevormd wordt. Dit kan door de bovenste bouwlaag nog iets verder terug te laten liggen, of door in verdieplingshoogte af te wijken.



Ook op kleine schaal is een verdeling in opbouw te maken, zoals een kap als afronding van het gebouw.



Een hogere verdieplingshoogte van de begane grond, met afwijkende vormgeving versterkt de relatie met de straat.



Hier heeft het hoogteaccent een duidelijke 'kroon'.

