

Koersdocument doorontwikkeling De Baanderij

22 januari 2026
openbare versie



leiderdorp

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	2
Inleiding	3
Leeswijzer.....	4
Deel A Voorgeschiedenis, doelen, koers en inhoudelijke programmalijnen Baanderij.....	5
A.1 Voorgeschiedenis doorontwikkeling Baanderij	5
A.2 Lange-termijndoelen Baanderij.....	8
A.3 Naar een koers voor de komende jaren	10
A.4 Inhoudelijke programmalijnen lange termijn Baanderij	13
Deel B Programmaportfolio en toelichting projecten Baanderij tot medio 2027	15
B.1 Kaders.....	17
B.2 Uitvoeringsstrategie	24
B.3 Uitvoeringsprojecten	29
B.4 Omgevingsmanagement	32
B.5 Initiatieven	37
B.6 Business case	41
Deel C Organisatie, middelen en planning	44
C.1 Organisatiestructuur	44
C.2 Personele capaciteit, plankosten en dekking	46
C.3 Planning projecten en activiteiten	47



Voorwoord

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo. De druk op ruimte neemt toe, de woningnood is voelbaar in iedere regio en we staan ook nu voor grote opgaven op het gebied van klimaat, economie en sociale samenhang. Die veranderingen komen op lokaal niveau zo mooi samen. Juist hier in Leiderdorp ook, op plekken waar keuzes tastbaar worden en belangen elkaar raken, daar is De Baanderij zo'n plek.

De Baanderij bevindt zich in een uitdagende fase om zich te ontwikkelen naar een gezonde, veilige, fijne plek om te wonen en te werken. Een gebied met een sterke economische geschiedenis, waar ondernemers werken en investeren én waar de roep om woningen, leefkwaliteit en duurzaamheid steeds luider klinkt. Dat vraagt om zorgvuldigheid, om lef en innige samenwerking. Ook vraagt om voorbij bestaande grenzen te kijken en nieuwe combinaties mogelijk te maken, stappen naar voren te zetten, te verleiden en knelpunten op te lossen.

Dit koersdocument markeert een belangrijk moment voor ons als gemeentebestuur. Het laat zien dat wij De Baanderij niet los laten en niet los zien van de wereld eromheen, maar zien als onderdeel van een grotere regionale en maatschappelijke beweging. De Leidse regio groeit en vraagt om verdieping. Mensen zoeken een betaalbare woning, ruimte om te werken, en een omgeving die gezond en toekomstbestendig is. Gemengd wonen en werken biedt daarin kansen: voor innovatie, voor ontmoeting en voor een sterke lokale en sociale economie.

Met dit document zetten we samen een richting neer. Geen eindbeeld, maar een uitnodiging tot samenwerking. Aan ondernemers, ontwikkelaars, inwoners en partners in de Leidse regio, de buurgemeenten en de provincie. Samen kunnen we De Baanderij laten uitgroeien tot een gebied dat past bij Leiderdorp: ondernemend, verbonden en toekomstgericht.



Gebke van Gaal
Wethouder

Inleiding

De afgelopen jaren is een goede basis gelegd voor de doorontwikkeling van bedrijventerrein de Baanderij naar een gemengd woon-werkgebied. Met de Gebiedsvisie (2020) en het Ontwikkelkader (2023) is de hoofdrichting voor de toekomst van de Baanderij bepaald en zijn uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling vastgelegd. Een belangrijke ambitie is om de woningbouwopgave het hoofd te bieden door 1.350 tot 1.850 woningen te realiseren. En in de kwartiersmakersfase daarna is een eerste doorkijk gegeven voor de gewenste strategie om naar uitvoering van projecten te gaan. In lijn met de verschillende documenten vinden al de nodige ontwikkelingen plaats. In augustus 2025 is het Omgevingsplan voor de ontwikkeling van de LOI-locatie onherroepelijk geworden, wat tot realisatie van 300 woningen vanaf 2027 gaat leiden. Er worden ingrepen voorbereid in de (langzaam) verkeersstructuur en er zijn tijdelijke initiatieven die passen bij de toekomstige Baanderij. Vanuit de Woningbouwimpuls is een omvangrijke subsidie ontvangen om bij te dragen aan de aanpassing van openbare ruimte ten behoeve van de realisatie van 960 woningen en de gemeente heeft het Voorkeursrecht Gemeenten (wvg) gevestigd op de deelgebieden Meijekwartier en de Parkstrip.

Er is momentum om de doorontwikkeling van de Baanderij te versnellen en samen met eigenaren, huurders en ontwikkelaars in het gebied te werken aan kansen voor herontwikkeling. De gemeente kan hierin situationeel een actieve rol op zich nemen in locatieontwikkelingen, vervult daarnaast overwegend een faciliterende rol bij locatieontwikkeling en heeft naast de gewenste aanjaagfunctie ook de rol om kaders voor de doorontwikkeling te stellen, die enerzijds leiden tot een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling en anderzijds initiatiefnemers inspireren en verleiden om aan de slag te gaan.

In dit Koersdocument zijn de inhoudelijke programmalijnen waarlangs wij de komende jaren invulling willen geven aan de ontwikkeling van de Baanderij aan de hand van de hoofdoelen uitgewerkt. Deze monden uit in een programmaportfolio met projecten en activiteiten die wij tot medio 2027 willen uitvoeren als een volgende stap naar de uitvoeringsstrategie. De omvang en juist ook de veelzijdigheid aan projecten en activiteiten maken dat sprake is van een programmatische aanvliegroute. Projecten en activiteiten die in veel gevallen onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en elkaar beïnvloeden. Het vraagt om een integrale aanpak, waarin met realisme wordt gekeken naar de mogelijkheden en kansen om op individuele locaties tot herontwikkeling te komen. Met het doel dat steeds meer projecten tot uitvoering en realisatie komen. Daarmee vormt dit Koersdocument een belangrijke richting voor de uitvoeringsstrategie en worden daarin al wezenlijke stappen gezet.

Deze fase van koers naar uitvoering is een complexe fase en misschien ook wel de mooiste fase van het programma. In de periode tot medio 2027 leggen we de definitieve basis voor de doorontwikkeling van het gebied. Het wordt in ieder geval een hele spannende fase, waar we met het programmateam met veel plezier en passie aan gaan werken!

Leeswijzer

Dit Koersdocument is opgedeeld in drie delen.

Deel A geeft inzicht in de voorgeschiedenis van de plannen voor de Baanderij, de doelen die we nastreven voor de toekomstige Baanderij en de koers en programmalijnen waarlangs we daaraan in de komende jaren willen werken. Daarmee geeft het Koersdocument al een belangrijke richting aan de uitvoeringsstrategie en zetten we een aantal stappen daarbinnen.

Deel B van het Koersdocument start met een overzicht van de programmaportfolio aan projecten en activiteiten die in vijf kwartalen (tot medio 2027) worden uitgevoerd. In de navolgende hoofdstukken lichten we die activiteiten en projecten toe. Hoofdstuk B.1 beschrijft de activiteiten die nodig zijn om tot vaststelling van de meest relevante randvoorwaardelijke en ondersteunende kaders voor de doorontwikkeling van de Baanderij te komen. In hoofdstuk B.2 gaan we in op de voorziene werkzaamheden om de uitvoeringsstrategie voor de doorontwikkeling van de Baanderij verder vorm te geven. Hoofdstuk B.3 gaat in op concrete uitvoeringsprojecten tot medio 2027. In hoofdstuk B.4 beschrijven we welke activiteiten we in het kader van omgevingsmanagement al uitvoeren en in het komende jaar gaan doen. In hoofdstuk B.5 lichten we toe welke werkzaamheden wij verwachten om lopende en nieuwe initiatieven voor herontwikkeling goed te begeleiden. Hoofdstuk B.6 beschrijft de voorgenomen werkzaamheden om tot actualisatie van de gemeentelijke businesscase voor de Baanderij te komen.

In **deel C** wordt ingegaan op de organisatie, middelen, planning en risico's voor de doorontwikkeling Baanderij tot medio 2027. In hoofdstuk C.1 is de voorgestelde organisatiestructuur uitgewerkt. In hoofdstuk C.2 zijn de personele capaciteit en plankosten tot medio 2027 geraamd en wordt ingegaan op de dekking. In hoofdstuk C.3 is de planning van projecten en activiteiten opgenomen.



Deel A

Voorgeschiedenis, doelen, koers en inhoudelijke programmaliijnen Baanderij

A.1 Voorgeschiedenis doorontwikkeling Baanderij

De ideeën om de Baanderij gedeeltelijk te herstructureren of transformeren komen uit plannen van langere tijd geleden en zijn in de tijd ook doorontwikkeld. In deze paragraaf schetsen we de voorgeschiedenis van de Baanderij door het denken over de toekomst van het terrein door de tijd in beeld te brengen, mede aan de hand van relevante planvormingsdocumenten.

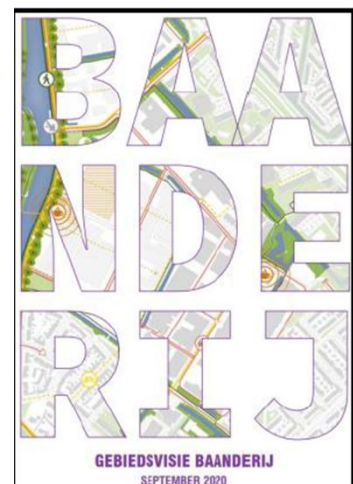
Structuurvisie (2015)

In de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035 wordt de ambitie om de Baanderij te herstructureren en transformeren voor het eerst vastgelegd. Verouderd vastgoed, leegstand en veranderd gebruik enerzijds en de kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningbouw anderzijds vormen daarvoor aanleidingen. In de Structuurvisie worden drie globale scenario's uitgewerkt, waarin de combinatie van bedrijvigheid, wonen en retail centraal staan. De woonfunctie krijgt in elk scenario een plek in de deelgebieden die nu bekend staan als het Meijekwartier en de Parkstrip. In een van de drie scenario's is de woonfunctie ook gedacht in een gedeelte van het huidige Touwkwartier langs de Zijl. In alle scenario's staat het behouden van een kernvoorraad aan bedrijvigheid centraal in delen van de huidige gebieden Werkbaan en Touwkwartier. Afhankelijk van het scenario kunnen in het gebied tussen de 400 en 800 woningen landen. De mate waarin het gebied kan transformeren wordt afhankelijk gesteld van de hoeveelheid bedrijfsruimte en PDV die in Leiderdorp en de regio nog nodig zijn. Het in samenspraak met vastgoedeigenaren en omwonenden opstellen van een Gebiedsvisie wordt benoemd als belangrijke vervolgstap.

Gebiedsvisie (2020)

In 2020 stelt de gemeente een Gebiedsvisie voor de Baanderij op, waarin de ambities en uitgangspunten voor noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen op de lange termijn worden vastgelegd. Daarmee kan de verdere ontwikkeling van een uniek, aantrekkelijk, duurzaam en toekomstbestendig modern woon-werkgebied aan de oever van de Zijl worden vormgegeven. In de Gebiedsvisie worden de vier buurten op de Baanderij geïntroduceerd.

Het Meijekwartier en Touwkwartier worden als belangrijke transformatiegebieden benoemd, de Parkstrip blijft woon-werkgebied en de Werkbaan blijft als werkgebied gehandhaafd. Het behoud van de Werkbaan als werkgebied komt voort uit het uitgangspunt dat een deel van Baanderij gevrijwaard moet worden van transformatie om de economische betekenis van de Baanderij in stand te houden. In de Gebiedsvisie wordt niet expliciet benoemd waarom specifiek de Werkbaan in alle drie de scenario's als



werkgebied wordt behouden. Daarnaast worden in de Gebiedsvisie kwaliteitsimpulsen in de openbare ruimte benoemd, zoals de aanleg van een Zijlpark en het versterken van het kleinschalige groenblauwe netwerk. De Gebiedsvisie bevat een uitgewerkt duurzaam raamwerk, waarvoor water, groen en diverse typen verkeersverbindingen de basis vormen.

Ontwikkelder (2023)

In het Ontwikkelder worden de ambities en uitgangspunten verder geconcretiseerd, door stedenbouwkundige randvoorwaarden uit te werken die zorgen voor een samenhangende gebiedsontwikkeling. In het Ontwikkelder is het Ruimtelijk raamwerk verder uitgewerkt, zijn uitspraken gedaan over het gewenste programma en bouwhoogtes en zijn voor de verschillende buurten ontwikkelprincipes opgesteld.

Daarnaast is in ieder scenario een deel van de Baanderij gevrijwaard van transformatie om de economische betekenis van het werkgebied (gedeeltelijk) in stand te houden.



Om beter zicht te krijgen op de benodigde gemeentelijke investeringen en risico's zijn bij het Ontwikkelder zeven ontwikkelder scenario's uitgewerkt. Deze zijn samengesteld op basis van een mix van logische ruimtelijke clusterings en te verwachten initiatieven. Bij elk scenario is ingegaan op de minimaal benodigde ingrepen in de openbare ruimte.

De gemeenteraad kiest voor de realisatie van ontwikkelder scenario 4, omdat een vergelijkbaar aantal woningen kan worden gerealiseerd tegen een financieel gunstiger resultaat voor de gemeente. Het gekozen scenario wijkt af van de mogelijkheden die het Ontwikkelder biedt, door naast het Meijekwartier de volledige Parkstrip te transformeren naar gemengd woon-werkgebied en niet direct in te zetten op de herontwikkeling van het Touwkwartier. Scenario 4 biedt ruimte voor de realisatie van circa 960 woningen, in combinatie met omvangrijke investeringen in de hoofdinfrastructuur op de Baanderij.

Toekenning subsidie Woningbouwimpuls (2024)

In 2024 kent het ministerie van VRO vanuit de regeling Woningbouwimpuls een subsidie van ruim € 6,7 miljoen toe voor de realisatie van 960 woningen, in lijn met de inhoudelijke uitgangspunten van ontwikkelder scenario 4. De subsidie dient voor een tegemoetkoming in het tekort op de gemeentelijke businesscase (50% van het tekort) en is bedoeld voor de realisatie van infrastructuur en de inrichting van openbare ruimte die noodzakelijk is voor de realisatie van de betreffende woningen. Eén van de subsidievoorwaarden is dat binnen drie jaar wordt gestart met de bouw van de het eerste deel van de woningen. Met de LOI-locatie geven we daar op de Baanderij invulling aan. De gemeente onderhoudt de contacten met het ministerie van BZK en het RVO om de voortgang van de ontwikkelingen te monitoren.

Kwartiermakersfase Baanderij en Economische Analyse Leiderdorp (2025)

In het najaar van 2024 heeft de gemeente een analyse laten uitvoeren naar wat binnen de gemeentelijke organisatie nodig is om op een goede en gestructureerde wijze invulling te geven aan de vervolgstappen voor de Baanderij. In de analyse wordt geconstateerd dat een gecombineerde faciliterende en situationeel actieve (regie)rol voor de gemeente voor de hand ligt. Uitgangspunt is een geleidelijke niet planmatig gestuurde ontwikkeling met overwegend kleinschalige initiatieven. De korte termijn focus van de gemeente moet uitgaan naar het verder brengen van bestaande initiatieven en het initiëren of begeleiden van nieuwe initiatieven. Uit contacten met vastgoedeigenaren in het afgelopen jaar blijkt de noodzaak daartoe. Zij trekken in de eerste fase richting uitvoering graag samen met de gemeente op om te kijken hoe kwalitatief hoogwaardige en financieel haalbare locatieontwikkelingen kunnen ontstaan. Dit is een belangrijke pijler in onze uitvoeringsstrategie. Daarnaast is het van belang te komen tot afspraken met de provincie om de scope van te herontwikkelen delen van de Baanderij te vergroten. En wordt de noodzaak benadrukt om opnieuw af te wegen welke investeringen in grote kostenposten (Infrastructuur en openbare ruimte) op welk moment in welke mate noodzakelijk zijn. Tot slot is het advies om een stevige projectorganisatie neer te zetten, met de juiste kwantitatieve en kwalitatieve capaciteit om aan de gewenste projecten en activiteiten invulling te kunnen geven.

De gemeente heeft daarnaast de Economische Analyse Leiderdorp (2025) laten uitvoeren. In het document wordt in een SWOT-analyse stilgestaan bij krachten, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de doorontwikkeling van de Baanderij. Daarin is onder andere aandacht voor de goede kansen om op de Baanderij gevestigde bedrijvigheid en nieuwe bedrijvigheid in te mengen in een gemengde woon- werkomgeving. Dat geldt ook specifiek voor reguliere bedrijvigheid. Een deel van de eigenaren in het gebied onderschrijft de kans om wonen en werken hand in hand te ontwikkelen. Het combineren van wonen en werken biedt ook kansen voor efficiënte parkeeroplossingen. Aandachtspunten zijn de betaalbaarheid van bedrijfstvastgoed in nieuwbouw en de zorg voor een goede verkeersontsluiting van het gebied in de toekomst.



A.2 Lange-termijndoelen Baanderij

Met de doorontwikkeling van de Baanderij wil de gemeente een hoogwaardig en hoogdynamisch woon-werkgebied realiseren.

De doelen die de gemeente wenst te behalen zien toe op vier hoofdthema's:

1. Realisatie van woningbouw voor gevarieerde doelgroepen en passend bij de regionale opgave
2. Behoud van ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid, passend bij een toekomstbestendige Baanderij en de regionale opgave
3. Realiseren van een aantrekkelijk maatschappelijk vastgoedprogramma, passend bij de omvang en behoeften van toekomstige woon- en werkfuncties op de Baanderij
4. Veilige gezonde en kwalitatief hoogwaardige werk- en leefomgeving

Hieronder zijn de doelen per hoofdthema nader geconcretiseerd, waarbij op specifieke subdoelen een onderscheid wordt gemaakt tussen de korte en middellange termijn.

1. **Realisatie van woningbouw voor gevarieerde doelgroepen en passend bij de regionale opgave**

- Het realiseren van een gemengde woon-werkomgeving, waarin wonen en regulier werken goed naast elkaar functioneren;
- Een woningbouwprogramma dat uit gaat van 35% sociale, 30% middeldure en 35% vrije sector woningen;
- Het huisvesten van de Leiderdorpse woningbehoefte tot 2040 en het leveren van een belangrijke bijdrage aan de woningbehoefte in de regio;
- Middellange termijn: conform de subsidie Woningbouwimpuls voorzien in de realisatie en start bouw van 960 woningen;
- Lange termijn (tot 2045): in lijn met het Ontwikkelkader realisatie van minimaal 1.350 tot 1.850 woningen en wellicht meer.

2. **Behoud van ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid, passend bij een toekomstbestendige Baanderij en de regionale opgave**

- Ruimte bieden voor het behoud van bedrijvigheid op de Baanderij die naar de aard van de activiteit en vanuit milieuoptiek kwalitatief goed zijn in te passen in een gecombineerde woon- werkomgeving;
- Ruimte bieden voor de vestiging van nieuwe bedrijvigheid, die passend is bij de regionale economische speerpunten en aansluit bij de toekomstige identiteit van de Baanderij. Het doel is om daarmee ook nieuwe werkgelegenheid in Leiderdorp toe te voegen.

3. **Realiseren van een aantrekkelijk maatschappelijk vastgoedprogramma, passend bij de omvang en behoeften van toekomstige woon- en werkfuncties op de Baanderij**

- Aansluiten bij de sociale agenda van Leiderdorp door gezondheid, gelijke kansen en sociale cohesie te bevorderen via toegankelijke voorzieningen en samenwerking;

- Het gebied biedt een samenhangende mix van zorg, onderwijs, sport, kunst & cultuur en buurtvoorzieningen. Basiszorg en welzijnsinitiatieven worden gecombineerd met onderwijs en naschoolse activiteiten.

4. Realiseren van een veilige gezonde en kwalitatief hoogwaardige werk- en leefomgeving

- Realiseren van een aantrekkelijk en (sociaal) veilige openbare ruimte, afgestemd op zowel de woon- als de werkfunctie;
- Realisatie van een robuust en toekomstbestendig infrastructureel netwerk en gebiedsontsluiting voor zowel langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) als voor snelverkeer (auto's en vrachtwagens).

A.3 Naar een koers voor de komende jaren

Vergroten van ontwikkelgebied voor gecombineerde woon-werklocaties

De afgelopen paar jaar is duidelijk geworden dat het planmatig en volgordelijk ontwikkelen van deelgebieden niet volledig passend is voor de Baanderij. Het grootste deel van de herontwikkeling van locaties op de Baanderij moet worden opgepakt door huidige vastgoedeigenaren. Zij zijn niet allemaal op hetzelfde moment klaar voor een herontwikkeling van hun eigendom, maar denken daar vooral over na als daarvoor een 'natuurlijk' moment ontstaat: het aflopen van een huurcontract, geen bedrijfsopvolging of het moeten doen van forse investeringen in het pand of andere momenten.

Het maakt dat we op de Baanderij kansen moeten verzilveren als deze zich voordoen. Dat vraagt om herontwikkeling naar gecombineerde woon-werkontwikkelingen in een zo groot mogelijk deel van de Baanderij mogelijk te maken. Vanuit verschillende initiatiefnemers worden verzoeken neergelegd om mee te werken aan de herontwikkeling van hun locaties naar gemengde woon-werkomgevingen. Door in verschillende delen van de Baanderij herontwikkeling naar een gemengde woon-werkomgeving mogelijk te maken, vergroten we de mogelijkheden tot versnelde realisatie van woningbouw in combinatie met werken.

Onze primaire aandacht blijft uitgaan naar de ontwikkeling van een gemengde woon-werkomgeving in het Meijekwartier en de Parkstrip. Waar de kansen voor herontwikkeling buiten deze gebieden zich aandienen, verkennen we met initiatiefnemers (vastgoedeigenaren) de mogelijkheden. We blijven daarmee ontwikkelscenario 4 bij het Ontwikkelkader volgen en zetten daar een plus op.

Daarmee bieden we een oplossing voor het gebrek aan ruimte in onze regio en provincie. In Zuid-Holland is de uitdaging binnen de bestaande verstedelijkingscontouren steeds groter om voldoende ruimte te vinden voor diverse functies met een vraagbehoefte (wonen, werken, leisure en sport, mobiliteit). De Baanderij kan hieraan een belangrijke bijdrage leveren door op het gehele terrein de mogelijkheid te bieden om efficiënter met de bestaande ruimte om te gaan.

De economie van de Baanderij verandert, maar het economisch belang blijft onverminderd groot

De afgelopen decennia is de Baanderij langzamerhand verkleurd van een traditioneel bedrijventerrein naar een gemengd gebied, waar zwaardere bedrijvigheid plaats heeft gemaakt voor (vooral) detailhandel en autohandel, met daarnaast onderwijs en lichtere bedrijfsactiviteiten. Het aandeel categorie 3.1 bedrijven en hoger is de afgelopen jaren rap teruggelopen. Inmiddels is nog maar 1,5 hectare bedrijfsterrein op de Baanderij ingevuld met bedrijven met een milieucategorie 3.1 of hoger. Er melden zich ook geen nieuwe bedrijven van deze milieuzwaarte voor vestiging op de Baanderij. Dat heeft veel te maken met de ligging van de Baanderij, midden in stedelijk gebied en niet optimaal bereikbaar. Het in stand houden van en blijven sturen op profiel voor 3.1 en hoger werkt leegstand en verdere verrommeling van de Baanderij in de hand. In de toekomstige Baanderij moet de focus daarom op bedrijven met een milieucategorie 1 of 2 liggen. Dat is bedrijvigheid die zich goed laat mengen met woningbouw. Dat kan worden geborgd middels het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL- principe).

Het bieden van ontwikkelmogelijkheden voor gemengde woon-werklocaties draagt bij aan de verdere economische ontwikkeling van dit gebied. Door in de plint van nieuw te ontwikkelen gebouwen een centrale plek te geven aan de werkfunctie, blijft een belangrijk deel van het werken behouden en wordt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid voor nu en de toekomst gecreëerd. Op termijn vrijkomende PDV-percelen kunnen worden ingevuld voor andere functies in de stadseconomie. Naast de stadsverzorgende bedrijvigheid onderzoeken we voor welke andere typen bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 de toekomstige Baanderij aantrekkelijk is. Het besef is dat het realiseren van gemengde woon- werklocaties op deze schaal vernieuwend is en ongetwijfeld uitdagingen met zich meebrengt. Omdat bedrijvigheid in de afgelopen jaren steeds 'schoner' en minder overlast veroorzakend is geworden, zijn er prima kansen om lichtere bedrijvigheid te mengen met woningbouw. Ook de schaarse ruimte draagt bij aan het versneld realiseren van dit type woon- werkomgevingen. Op steeds meer plekken in Nederland worden gemengde woon-werksomgevingen voorbereid door ontwikkelende partijen.

Daarbij kijken we uiteraard ook op welke wijze de Baanderij economisch een bijdrage kan leveren aan de regionale economische opgaven. Omdat de zittende bedrijvigheid op de Baanderij vrijwel volledig milieucategorie 1 en 2 bedrijven betreft, blijft ook in de toekomst ruimte op de Baanderij voor bedrijven die daar nu gevestigd zijn. Daarmee verwachten we dat het aantal arbeidsplaatsen op de Baanderij in tact blijft en wellicht zelfs stijgt. Wij blijven Baanderij daarmee als belangrijke locatie voor de (boven)lokale economie zien.

Rollen voor de gemeente

De gemeente neemt in de herontwikkeling van bedrijfslocaties naar gemengd woon-werkgebied overwegend een faciliterende rol aan. Daarmee ligt de verantwoordelijkheid voor de realisatie van nieuwe woon-werksomgevingen bij bestaande (vastgoed)eigenaren. Een deel van de huidige eigenaren onderneemt niet zelf op de Baanderij en ziet het vastgoed als investeringsobject, maar een aanzienlijk deel van het vastgoed is in eigendom van zittende ondernemers. Zij hebben in beginsel geen direct belang bij herontwikkeling, maar zijn vooral met de eigen bedrijfsvoering bezig. Voor beide categorieën eigenaren geldt om verschillende redenen dat zij op voorhand niet zonder meer interesse zullen hebben in herontwikkeling van hun eigendom. Dat maakt dat de gemeente hen zal moeten stimuleren, inspireren en verleiden, door te laten zien dat herontwikkeling voor hen toekomstbestendig en financieel en kwalitatief aantrekkelijk is. Dit vormt in de komende jaren één van de belangrijke (ondersteunende) rollen van de gemeente, zodat de herontwikkeling grootschalig op gang komt.

De doorontwikkeling van de Parkstrip vormt hierop een belangrijke uitzondering. In dit gebied neemt de gemeente de regie om doorontwikkeling naar een gemengde woon-werksomgeving op gang te brengen. Het is niet uit te sluiten dat de gemeente met behulp van voorkeursrecht in Meijekwartier of Parkstrip in de positie kan komen om op meer plekken een actieve rol op zich te nemen.



De gemeente zal daarnaast de publiekrechtelijke kaders goed op orde moeten brengen, zodat het voor initiatiefnemers helder is welke herontwikkelmogelijkheden de Baanderij biedt. Van belang is dat de gemeente ten aanzien van de verschillende kaders regelmatig de vinger aan de pols houdt, om te beoordelen of de kaders nog aantrekkelijk genoeg zijn voor private initiatiefnemers om tot herontwikkeling over te gaan.

Een andere belangrijke rol van de gemeente is dat zij investeert in een goede infrastructurele ontsluiting van het gebied en in openbare ruimte. Deze vormen de belangrijke randvoorwaarden om een aantrekkelijk, hoogstedelijke en dynamische woon-werkomgeving te realiseren.

A.4 Inhoudelijke programmalijnen lange termijn Baanderij

Aan de hand van de lange termijn doelen en de koers die we in de komende jaren voor de Baanderij willen volgen, gaan we in de komende jaren binnen zes programmalijnen aan de Baanderij werken. Deze zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven.

Voor meerdere inhoudelijke programmalijnen geldt dat de basis in de periode tot medio 2027 wordt uitgewerkt. Wij verwachten dat de uitgewerkte producten in de jaren daarna monitoring en actualisatie vragen. Dat geldt bijvoorbeeld voor meerdere kaders, maar ook voor de uitvoeringsstrategie en de business case. Het omgevingsmanagement vraagt gedurende de looptijd van de doorontwikkeling van de Baanderij voortdurend aandacht. De tijd en energie die in het programma wordt gestoken in het begeleiden (en initiëren) van initiatieven, is afhankelijk van de interesse vanuit eigenaren om tot ontwikkeling over te gaan.

Verwacht wordt dat we vanuit de programmaorganisatie de komende jaren constant met het begeleiden van initiatieven bezig zullen zijn en dat op specifieke momenten pieken in werkzaamheden ontstaan. Afhankelijk van de snelheid waarmee nieuwe ontwikkelingen op de Baanderij van de grond komen, is er behoefte aan het uitvoeren van infrastructurele ingrepen en inrichtingsprojecten in de openbare ruimte. In deel B van dit Koersdocument gaan we uitgebreid in op de projecten en activiteiten die wij tot medio 2027 willen uitvoeren.

1. kaders	2. Uitvoeringsstrategie	3. Uitvoeringsprojecten	4. Omgevingsmanagement	5. Initiatieven	6. Business case
Het uitwerken, monitoren en waar nodig actualiseren van kaders die randvoorwaardelijk en/of ondersteunend zijn voor de realisatie van de doorontwikkeling van de Baanderij	Het verder uitwerken van de uitvoeringsstrategie voor de doorontwikkeling van de Baanderij in de komende jaren en het op regelmatige basis monitoren en waar nodig actualiseren of aanpassen van deze strategie.	Het voorbereiden en realiseren van fysieke uitvoeringsprojecten (infrastructuur en openbare ruimte) en gemengde woonwerkprojecten op de Baanderij	Het organiseren van het omgevingsmanagement door de belangrijke stakeholders voor de doorontwikkeling van de Baanderij voortdurend goed in beeld te hebben, een goede relatie met hen op te bouwen en te onderhouden en op een gestructureerde wijze participatie en communicatie vormgeven.	Het continue proces van begeleiden van lopende en (initieren van) nieuwe initiatieven voor herontwikkeling van locaties op de Baanderij of tijdelijke initiatieven vooruitlopend op de toekomstige doorontwikkeling van het gebied.	Actualisatie van de gemeentelijke businesscase van de voorgenomen plannen voor doorontwikkeling van de Baanderij en inzicht in de (beheersing van de) belangrijkste financiële risico's.



Deel B

Programmaportfolio en toelichting projecten Baanderij tot medio 2027

Door het programma Baanderij is in beeld gebracht met welke projecten en activiteiten het gemeentelijk team in de periode tot medio 2027 aan de slag gaat. Op de volgende bladzijde is dit overzicht opgenomen in de vorm van een programmaportfolio voor de Baanderij.

Daarna worden de projecten en activiteiten binnen de zes programmalijnen in de hoofdstukken B1 t/m B6 nader uitgewerkt en toegelicht.

Het programmaportfolio van projecten en activiteiten vormt de basis voor de personele capaciteitsbehoefte van het programma Baanderij en de benodigde financiële middelen tot medio 2027. Deze onderwerpen zijn in deel C van dit Koersdocument uitgewerkt.

Dit overzicht geeft met de kennis van nu een goed inzicht in de projecten en activiteiten die worden uitgevoerd. Het is zeker niet uit te sluiten dat zich in deze periode nieuwe projecten en activiteiten aandienen. Als dat aan de orde is, dan wordt bekeken of er voldoende capaciteit beschikbaar is om deze op te pakken. Mocht dat niet het geval zijn, dan zal een afweging worden gemaakt over beschikbaar te stellen capaciteit in relatie tot prioritering van projecten en activiteiten.

In Q2 van 2027 worden de uitgevoerde projecten en activiteiten geëvalueerd. De evaluatie vormt de basis voor de vervolgaanpak voor de periode daarna.



1. Kaders	2. Uitvoeringsstrategie	3. Uitvoeringsprojecten	4. Omgevingsmanagement	5. Initiatieven	6. Business case
1 Behoud en compensatie werklocaties Inzicht in opbouw en omvang behoud en compensatie bedrijvigheid Baanderij Afstemming met locatie-ontwikkeling Bospoort-Noord t.b.v. compensatie Strategie en routekaart naar compensatieafspraken bepalen + uitvoering Bestuursovereenkomst: afspraken vastleggen met provincie 2 Methodiek kostenverhaal Inzichtelijk maken methoden kostenverhaal en bepalen voorkeursvariant Inzichtelijk maken publieke investeringen die basis vormen voor kostenverhaal Baanderij 3 Omgevingsplan Plan van aanpak wijziging Omgevingsplan voor doorontwikkeling Baanderij In beeld brengen en uitvoeren noodzakelijke onderzoeken Omgevingsplan Voorpublicatie opstellen omgevingsplanwijziging en opstellen concept Omgevingsplan	4 Voorbereidende onderzoeken Uitvoeringsstrategie Inzicht in kansrijkheid mengen zittende bedrijvigheid in toekomstige woon-werkomgeving 7 Inzichtelijk maken gewenst economisch profiel Baanderij 8 Doortvertalen woningbehoefte-onderzoek (RIGO) naar Baanderij Inzichtelijk maken noodzakelijke/ gewenste maatschappelijke voorzieningen Baanderij Onderzoek gebiedsontsluiting Baanderij 5 Uitvoeringsstrategie Baanderij Opstellen Uitvoeringsstrategie, gebaseerd op en met aandacht voor: - Aanvullende inzichten uit vervolgstappen - Stedenbouwkundige verkenningen deelgebieden - Actualisatie uitgangspunten Ontwikkelkader - Ontwikkelstrategie deelgebieden - Gebiedsidentiteit Baanderij - Doorrekenen businesscase o.b.v. concept Uitvoeringsstrategie	6 Voorbereiding Baanderij Verbeteren verkeersveiligheid langzaam verkeer Baanderij 7 Realisatie LOI-locatie Faciliteren initiatiefnemer bij voorbereiding en realisatie gemengde woon-werkomgeving LOI-locatie 8 Huize van der Marckstraat 17-19 Faciliteren initiatiefnemer bij voorbereiding en uitvoering locatie-ontwikkeling Van der Marckstraat 17-19 11 Voorzieningen Baanderij	9 Versterken relaties en netwerk Actief contacten onderhouden met eigenaren en huurders Meijekwartier-Zuid en Parkstrip over herontwikkelmogelijkheden Op verzoek van potentiële initiatiefnemers van Werkbaan en Toukwardier in gesprek over herontwikkelmogelijkheden 10 Communicatie Opstellen communicatie-raamwerk en communiceren van actuele onderwerpen via diverse kanalen en middelen 11 Participatie Participatieplan opstellen en actief inrichten van participatie rond specifieke projecten en activiteiten	12 Stedenbouwkundige verkenningen Meijekwartier-Zuid: met Meijekwartierse eigenaren uitvoeren van stedenbouwkundige verkenning herontwikkelmogelijkheden (regie gemeente) Parkstrip: onder regie van gemeente en Rijnhart Wonen uitvoeren stedenbouwkundige verkenning herontwikkelmogelijkheden Werkbaan: onder regie van gemeente met meerdere eigenaren uitvoeren stedenbouwkundige verkenning zuidoostelijke zone Werkbaan 13 Geheim 14 Beleidskader tijdelijke initiatieven Baanderij Richtlijnen medewerking tijdelijke initiatieven op de Baanderij	15 Financiële haalbaarheid en verantwoording Financiële haalbaarheid stedenbouwkundige verkenningen doorrekenen Actualiseren gemeentelijke business case doorontwikkeling Baanderij o.b.v. uitvoeringsstrategie. (Financiële) verantwoording voortgang subsidie Woningbouwimpuls Onderzoeken wenselijkheid openen gemeentelijke grondexploitatie doorontwikkeling Baanderij en eventuele implementatie 16 Risicoparagraaf Opstellen risicoanalyse doorontwikkeling Baanderij o.b.v. uitvoeringsstrategie en gemeentelijke business case

* Versie Q1 2026

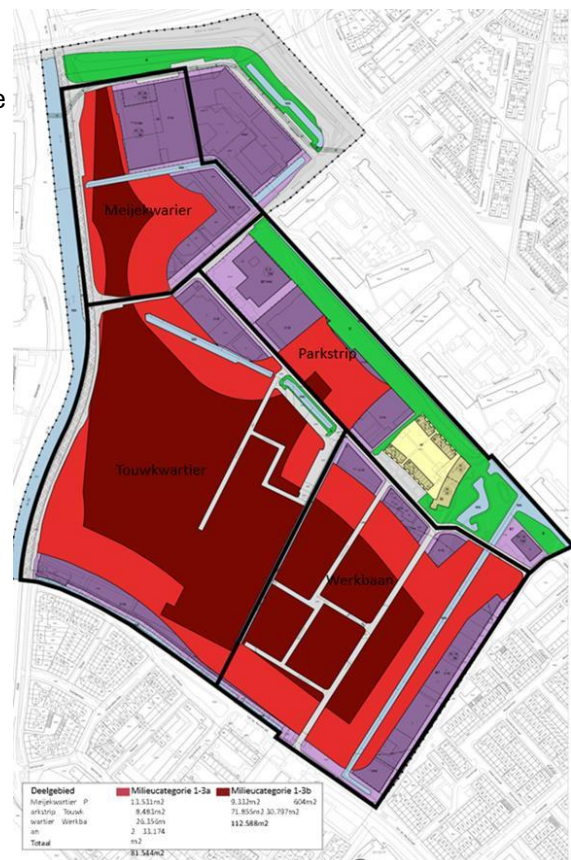


B.1 Kaders

Voor de Baanderij zijn in de afgelopen jaren de nodige kaders opgesteld en is instrumentarium vastgesteld, waarmee we (ook bij een organische gebiedsontwikkeling) regie kunnen voeren en kunnen sturen op gewenste ontwikkelingen op de Baanderij. Bestaande kaders en instrumentarium zoals het Ontwikkelkader (2023) of het vestigen van Voorkeursrecht op een deel van de Baanderij bieden al de nodige houvast, maar er is meer nodig om goed grip te krijgen op de opgave. Voor de volgende onderwerpen moeten in het komende jaar aanvullend kaders of afspraken worden vastgelegd of uitgewerkt:

1. *Afspraken met provincie en regio over behoud en compensatie van werklocaties:* afspraken over het combineren van wonen en werken in gemengde woon-werkgebieden o.b.v. ETFAL, over de wijze waarop economische functies kunnen worden behouden en over de resterende netto compensatieopgave voor bedrijvigheid die niet op de Baanderij kan blijven.
2. *Methodiek kostenverhaal:* het uitwerken en vaststellen van een methodiek voor het verhalen van kosten bij initiatiefnemers voor publieke investeringen door de gemeente.
3. *Omgevingsplan:* het opstellen van een (globaal) omgevingsplan wat de uitgangspunten voor de doorontwikkeling van de Baanderij vastlegt en ongewenste ontwikkelingen tegen gaat.

In de volgende bladzijden worden deze onderwerpen nader toegelicht. Daarnaast wordt het Ontwikkelkader (2023) voor de Baanderij in de komende periode verder doorvertaald in een uitvoeringsstrategie, door uitgangspunten waar nodig te actualiseren. Dat onderwerp wordt in onderdeel B.2 apart toegelicht.



Behoud en compensatie werklocaties

Introductie onderwerp

Provincie en regio maken zich zorgen over de vraag of doorontwikkeling van de Baanderij leidt tot minder ruimte voor (zware) bedrijvigheid en dat er onvoldoende ruimte buiten de Baanderij is voor compensatie van bedrijvigheid die verdwijnt. In 2023 en 2024 is met Key Region Leiden (voorheen Economie 071), de regio Holland-Rijnland en de provincie Zuid-Holland gesproken over compensatie. Bedrijven met een milieucategorie 3 of hoger kunnen niet worden gemengd met woningbouw en moeten worden verplaatst dan wel gecompenseerd. Voor bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 geldt dat zij (in beginsel) inpasbaar zijn in woonomgevingen.

Voor de deelgebieden Meijekwartier en Parkstrip is in 2024 met de provincie Zuid-Holland afgesproken dat de gemeente zorgdraagt voor het compenseren van kavels met milieucategorie 3 of hoger die op enig moment in de afgelopen 10 jaar feitelijk in deze gebieden waren gevestigd (10 ha) of dat nog steeds zijn (1,5 ha). Deze afspraken zijn door de provincie onderschreven middels de Aanvaardingsbrief.

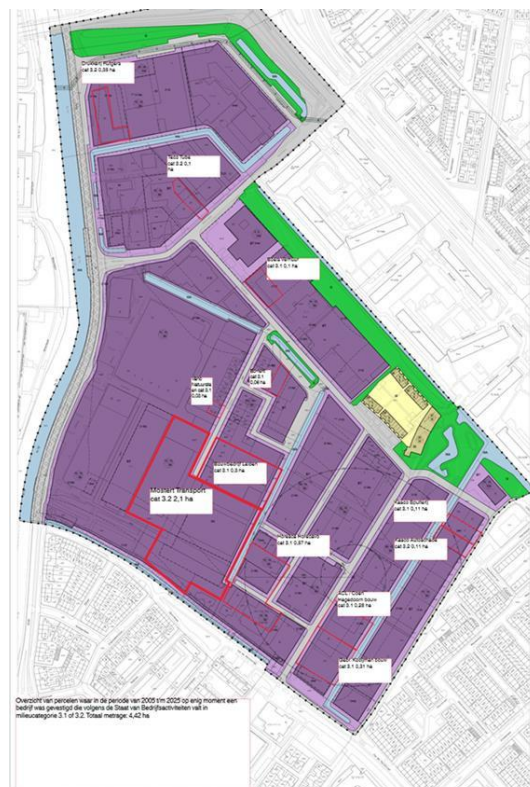
Passend bij de ontwikkeling voor de Baanderij wenst de gemeente ook afspraken met de provincie vast te leggen over het behoud van bedrijfsruimte in de deelgebieden Werkbaan en Touwkwartier, in combinatie met de toevoeging van woningbouw. Daarmee kunnen wij inspelen op kansen voor herontwikkeling op het moment dat deze zich voordoen. Uitgangspunt moet daarbij zijn dat de toekomstige Baanderij evenveel ruimte biedt aan bedrijvigheid als de actuele omvang aan bedrijvigheid. Een groot deel van de bedrijvigheid kan bij herontwikkeling van locaties landen in de plint van gebouwen. Het resterende deel van de bedrijfsruimte kan behouden blijven door bij doorontwikkeling (deels) PDV te vervangen door bedrijvigheid. We constateren dat De Baanderij haar functie als zwaar bedrijventerrein reeds jaren heeft verloren, en ook niet zal herwinnen. Er is immers geen vraag naar zware kavels op deze locatie. Gemeente Leiderdorp zet daarom in op feitelijke compensatie op basis van het huidige gebruik (in totaal 1,5 ha).

Dat daarnaast mogelijk additioneel ruimte moet worden gevonden voor nieuwe vraag moet worden onderbouwd op basis van het lopende behoefte onderzoek dat de regio Holland-Rijnland uitvoert. Daarnaast moet worden bestendigd dat de beoogde locatie voor compensatie (Bospoort-Noord) ook daadwerkelijk planologisch bestemd wordt voor categorie 3 bedrijven en hoger. Om die reden heeft het college voorkeursrecht op deze locatie gevestigd en besloot de gemeenteraad om voorbeschermingsregels aan het Omgevingsplan voor deze locatie toe te voegen.

Van groot belang is dat de gemeente de ruimte krijgt om te sturen op de vestiging van bedrijvigheid met toekomstwaarde, passend bij de locatiekenmerken van de Baanderij. Essentieel is dat de gemeente hierover constructieve en werkbare afspraken kan maken met de provincie Zuid-Holland. Zonder deze afspraken heeft de gemeente Leiderdorp geen directe titel om de herontwikkeling van locaties in de Werkbaan en het Touwkwartier mogelijk te maken en zijn wij bij elk individueel initiatief genoodzaakt goedkeuring te vragen bij de provincie.

Activiteiten (diverse onderdelen al in gang gezet)

- Inzichtelijk maken van de ruimte voor werklocaties op de toekomstige Baanderij en de omvang van de compensatieopgave. Inzicht in bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2) die in de plint van toekomstige woongebouwen kan terugkomen (ook toevoeging door vervanging van PDV-locaties).
- Het uitwerken van een strategie en routekaart om met de provincie Zuid-Holland (en in afstemming met diverse belanghebbenden regionaal) te komen tot afspraken over het behoud van bedrijvigheid (type en omvang) in de toekomstige Baanderij.
- Uitwerken gemeentelijk voorstel voor realistische en haalbare afspraken over de omvang en het type bedrijvigheid dat in de toekomst op de Baanderij kan worden gemengd met de woonfunctie en de eventuele compensatieopgave die dan nog resteert. Bespreken van gemeentelijk voorstel met diverse belanghebbenden in de Key Region Leiden, de regio Holland-Rijnland en de provincie Zuid-Holland.
- Vanuit het programma Baanderij binnen de gemeente afstemmen over de mogelijkheid om in planologisch opzicht te voorzien in compensatie van zwaardere bedrijvigheid op de locatie Bospoort-Noord en het borgen daarvan.
- Als resultante daarvan: opstellen bestuursovereenkomst tussen provincie Zuid-Holland en gemeente Leiderdorp met afspraken over de doorontwikkeling van de Baanderij, waarin het behoud van de huidige omvang aan bedrijvigheid in combinatie met de toevoeging van woningbouw centraal staat.



Resultaat

Bestuursovereenkomst tussen provincie Zuid-Holland en Leiderdorp, waarin afspraken over het behoud en eventueel noodzakelijke compensatie van bedrijvigheid (omvang en type) zijn vastgelegd voor de doorontwikkeling van de Baanderij.

Methodiek kostenverhaal

Introductie onderwerp

Voor de doorontwikkeling van de Baanderij zal de gemeente in de komende jaren omvangrijke kosten moeten maken. Het betreft enerzijds plankosten voor o.a. het uitvoeren van onderzoek, het voeren van regie op de ontwikkelingen in de Baanderij en het begeleiden van private initiatieven. Anderzijds zal de gemeente omvangrijke investeringen moeten doen in de openbare ruimte. Omdat de gemeente in de doorontwikkeling van de Baanderij (voor het grootste deel) een faciliterende rol op zich neemt, kan het de benodigde investeringen in de openbare ruimte niet bekostigen uit de financiële opbrengsten van locatieontwikkelingen. Middels kostenverhaal kan de gemeente financiële bijdragen bij private initiatieven ophalen.

Kostenverhaal door de gemeente is verplicht op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet. Kostenverhaal is het proces waarbij een gemeente de kosten die zij maakt voor de ontwikkeling van een gebied - zoals kosten in de planvormingsfase, aan te leggen infrastructuur, groenvoorzieningen, waterbeheer en openbare ruimte - verhaalt op ontwikkelaars of grondeigenaren. Om te voorkomen dat deze kosten enkel door de overheid worden gedragen, worden ze (deels) doorbelast aan de partijen die profiteren van de ontwikkeling. De gemeente heeft een Nota Kostenverhaal (2024). In deze nota worden in algemene zin de hoofduitgangspunten voor het kostenverhaal bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vastgelegd. Specifiek voor de Baanderij biedt de Nota Kostenverhaal daarbij de mogelijkheid tot fondsvorming. Fondsvorming biedt de gemeente de mogelijkheid om financiële bijdragen van private initiatiefnemers op te sparen, zodat daarmee omvangrijke bovenwijkse voorzieningen (o.a. infrastructuur) op termijn kunnen worden bekostigd.

Fondsvorming biedt daarmee een belangrijke kapstok voor de kostenverhaalsmethodiek. Deze dient echter wel verder te worden uitgewerkt door in een kader vast te leggen op welke wijze de gemeente Leiderdorp het kostenverhaal voor de Baanderij wil organiseren. Onderwerpen waar de gemeente in het kader van de methodiek keuzes in moeten maken zijn onder andere:

- *Publiekrechtelijk versus privaatrechtelijk (anterieure overeenkomst):* de gemeentelijke voorkeur gaat vooralsnog uit naar privaatrechtelijk kostenverhaal, dus op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten per (deel)ontwikkeling. Deze vorm van kostenverhaal is op basis van vrijwilligheid en geeft meer vrijheid aan de gemeente en eigenlijk ook aan de initiatiefnemers/ontwikkelaars om tot de gewenste afspraken te komen. In de praktijk van gebiedsontwikkeling vindt het overgrote deel van kostenverhaal plaats op basis van privaatrechtelijke afspraken.
- *Keuze in geval van publiekrechtelijk spoor:* kostenverhaal met tijdvak of kostenverhaal zonder tijdvak (organisch) als model om tot afspraken te komen. Dit zijn twee verschillende methodieken om via het publiekrechtelijk spoor kosten te verhalen. Deze keuze komt in beeld als met een ontwikkelende partij geen privaatrechtelijke afspraken kunnen worden gemaakt. Een keuze hiervoor is afhankelijk van de kenmerken van een specifieke gebiedsontwikkeling.

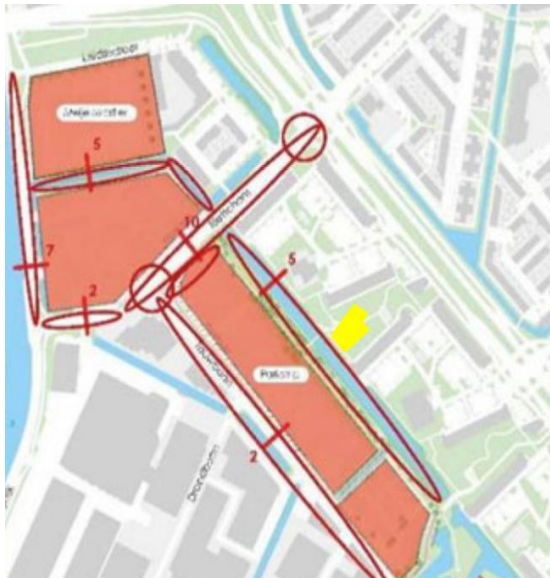
Het hanteren van een consistente methodiek voor het kostenverhaal biedt zowel binnen de gemeentelijke organisatie als richting private

Activiteiten

- Mede aan de hand van bestaande voorbeelden in Nederland inzichtelijk maken van de verschillende methoden van privaatrechtelijk kostenverhaal, de voor- en nadelen van de verschillende methoden in beeld brengen en deze (financieel en kwalitatief) doorvertalen naar de situatie op de Baanderij om een voorkeursvariant te bepalen.
- Inzichtelijk maken welke publieke investeringen de gemeente Leiderdorp gedurende de doorontwikkeling van de Baanderij verwacht te doen in de openbare ruimte, zodat daarmee een financiële basis beschikbaar is om het kostenverhaal aan op te hangen.

Resultaat

Een besluit over de wijze waarop en de uitgangspunten waarmee kostenverhaal in het project Baanderij richting private initiatiefnemers wordt georganiseerd, zodat het proces om tot afspraken te komen zowel binnen de gemeente als voor private initiatiefnemers duidelijk is.



Omgevingsplan

Introductie onderwerp

Door de Omgevingswet heeft elke gemeente één omgevingsplan. Dat kan voor gebieden of voor een afzonderlijke locatie worden gewijzigd om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het omgevingsplan voor het gebied de Baanderij bestaat op dit moment overwegend uit de regels uit het bestemmingsplan 'De Baanderij'. Dat biedt vooral ruimte voor bedrijvigheid en maakt de doorontwikkeling naar een gemengd woon-werkgebied (en meer specifiek: de woonfunctie) niet mogelijk. Voor initiatieven voor woningbouw dient daarom een aparte planologische procedure te worden doorlopen om het omgevingsplan te wijzigen. Het ligt voor de hand om de kaders waarbinnen (delen van) De Baanderij kunnen veranderen naar een gemengd woon-werkgebied op gebiedsniveau vast te leggen in het omgevingsplan. Daardoor krijgt het gebied een functietoedeling voor een woon-werkgebied, zonder dat hierdoor al bouwrechten voor woningbouw worden toegekend.

Dat dient (niet-limitatief) de volgende doelen:

- Het vormt een harde onderbouwing dat (delen van) de Baanderij definitief transformeert naar een gemengd woon-werkgebied.
- Het biedt initiatiefnemers met herontwikkelplannen (minimaal op hoofdlijnen) inzicht in uitgangspunten en randvoorwaarden waarmee zij in hun plannen rekening moeten houden.
- Het kan ongewenste ontwikkelingen, zoals een uitgebreide verdere groei van perifere detailhandel (PDV) beperken. PDV is momenteel mogelijk op de gehele Baanderij.

De komende periode bepalen we gezamenlijk de reikwijdte van een eerste wijziging van het omgevingsplan voor de Baanderij. Daarbij wordt de vraag beantwoord of we eerst inzetten op een globaal omgevingsplan waarna voor concrete ontwikkelingen opvolgende wijzigingsprocedures worden doorlopen of dat het omgevingsplan op voorhand al concreter wordt ingestoken. De keuzes die in dit verband gemaakt gaat worden hangt samen met de gewenste kostenverhaalsmethodiek.

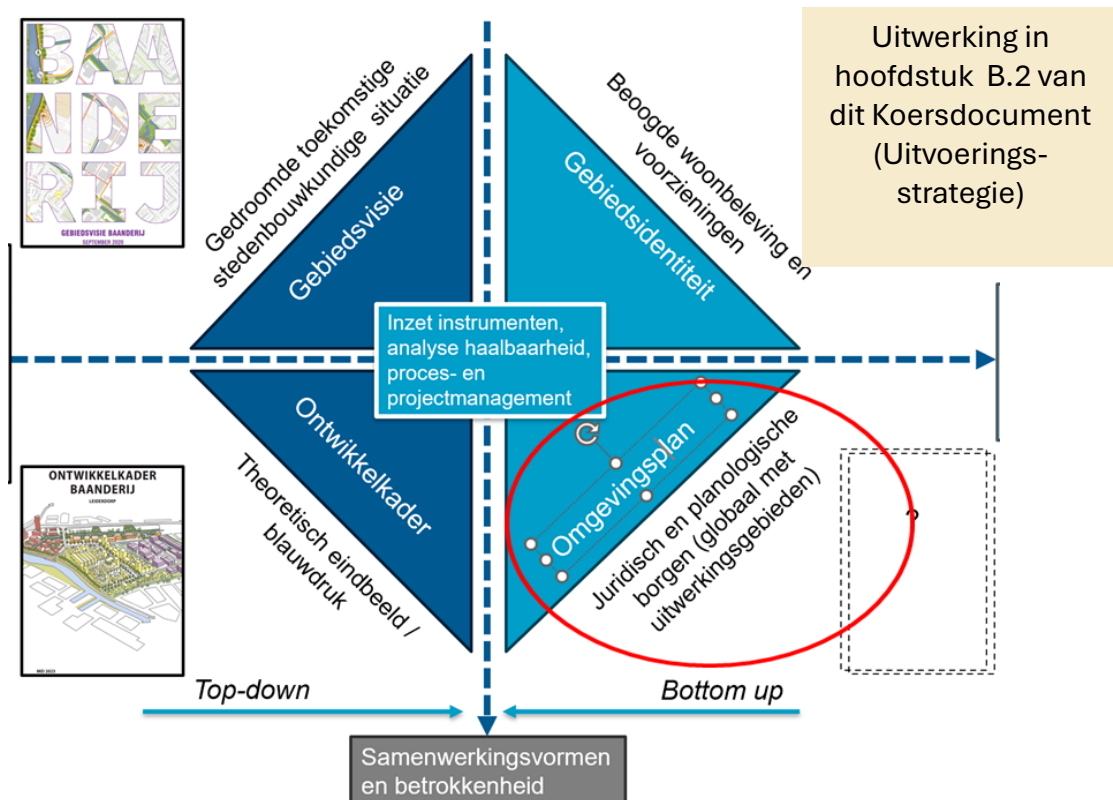
Activiteiten

- Opstellen plan van aanpak voor de wijziging van het omgevingsplan voor het gebied de Baanderij.
- Binnen het plan van aanpak voor het omgevingsplan voor de Baanderij gemotiveerde keuzes maken over hoe het omgevingsplan voor de Baanderij het beste kan worden ingezet en vormgeven, zodat het onder meer aansluit bij de door de gemeente gewenste kostenverhaalsmethodiek;
- In beeld brengen welke onderzoeken aan de voorkant in het proces noodzakelijk zijn ter onderbouwing van de wijziging van het omgevingsplan en uitvoeren van deze onderzoeken;
- Kennisgeving (voorpublicatie) opstellen omgevingsplanwijziging, waarin alvast voorzienbaarheid wordt gecreëerd op de gewenste toekomstige ontwikkelmogelijkheden en inperkingen van bestaande rechten (verkleinen planschaderisico's).
- Afwegen van de voor- en nadelen van het toevoegen van voorbeschermingsregels aan het omgevingsplan die ongewenste

ontwikkelingen met het oog op de toekomstige invulling van de Baanderij kunnen tegen te gaan.

Resultaat

Op basis van het Plan van Aanpak dat rond de zomer van 2026 wordt afgerond, voeren we tot medio 2027 voorbereidende onderzoeken uit en stellen we in Q1 2027 een concept Omgevingsplan op, dat dan ter inzage wordt gelegd.



B.2 Uitvoeringsstrategie

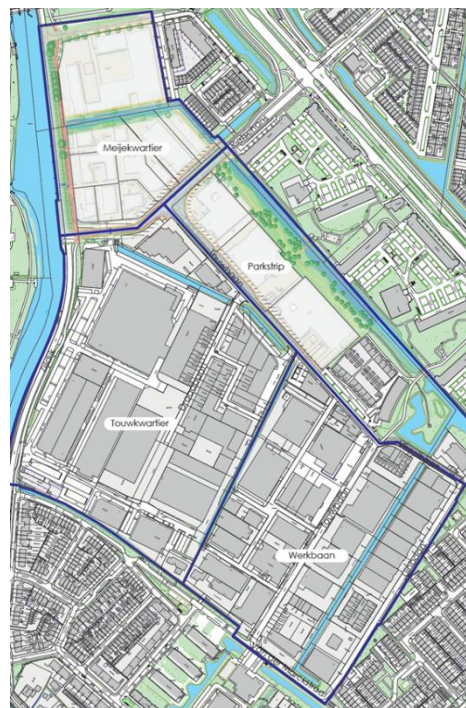
Introductie onderwerp

In 2023 is het Ontwikkelkader Baanderij opgesteld. Het Ontwikkelkader is het meest actuele planvormingsdocument voor de Baanderij, dat een gewenst stedenbouwkundig toekomstbeeld schetst voor de invulling van het gebied. In de praktijk blijkt de doorontwikkeling van de Baanderij geen eenvoudig proces. Naast een regierol op de Parkstrip vervult de gemeente overwegend een faciliterende rol richting initiatiefnemers die nieuwe projecten willen realiseren. We volgen daar het ritme van eigenaren (en huurders) om nieuwe initiatieven te realiseren. Dat betekent dat we vooral kansen willen faciliteren als deze zich voordoen en eigenaren in het gebied willen stimuleren om deze te pakken door hen te inspireren en verleiden om die kansen te pakken. Kansen die ontstaan op natuurlijke momenten voor eigenaren en huurders (aflopende huurcontracten, noodzakelijke investeringen in bestaand vastgoed of mogelijke bedrijfsbeëindiging of –verkoop). Situationeel kijken we waar we als gemeente een actieve rol in de ontwikkeling van gebieden kunnen nemen, bijvoorbeeld door een eigendomspositie te verwerven.

Uiteraard blijft onze focus vol op de realisatie van gemengde woon-werklocaties in de Parkstrip en het Meijekwartier-Zuid. Dat blijft de hoogste prioriteit houden. Dit sluit naadloos aan op het ontwikkelscenario 4, waar de raad bij de realisatie voor heeft gekozen. Daarbij kijken we welke rol we als gemeente kunnen pakken om projecten op andere locaties een stap verder te brengen richting uitvoering als deze zich aandienen en manifest kansrijk zijn. Daardoor kan op termijn een plus op het ontwikkelscenario 4 ontstaan, door op specifieke locaties ontwikkelingen mogelijk te maken. Wij werken een uitvoeringsstrategie uit waarin deze werkwijze en de uit te werken ontwikkelstrategie centraal staan.

De wereld heeft sinds 2023 niet stilgestaan. De beelden die destijds actueel waren voor de verschillende deelgebieden zijn doorontwikkeld en door externe factoren beïnvloed. Zo is de verwachting dat herontwikkeling van delen van het Touwkwartier (met name het PDV-cluster) in de komende jaren nog beperkt aan de orde zal zijn, is de interesse van meerdere eigenaren in de Werkbaan om tot herontwikkeling naar een gemengde woon-werkomgeving over te gaan manifest, vormt een robuuste en tegelijkertijd efficiënte gebiedsontsluiting een belangrijk aandachtspunt en krijgt het eerste grootschalige initiatief in het Meijekwartier (LOI-locatie) vorm.

Daar komt bovenop dat het behoud van bedrijvigheid in de plinten van woongebouwen vraagt om een specifieke visie (typologieën, omvang, invloed op woningbouw), er kansen zijn om op de Baanderij een grote bijdrage te leveren aan de Leiderdorpse woningbehoefte tot 2040 en er ruimte is om ook bij te dragen in de woningbehoefte van omliggende



gemeenten. En om richting te geven aan de gebiedsidentiteit van de Baanderij en een eventueel onderscheid daarbij binnen deelgebieden. Tot slot moeten de uitgangspunten, randvoorwaarden en kaders voldoende verleiden om private eigenaren te stimuleren om met hun locatie aan de slag te gaan.

Al deze en nog veel meer ontwikkelingen vormen aanleiding om in een uitvoeringsstrategie de uitgangspunten van het Ontwikkelkader onder de loep te nemen en te kijken waar actualisatie van of aanvulling op de bestaande uitgangspunten gewenst is. Met als doel om initiatiefnemers (eigenaren, ontwikkelende partijen) een duidelijk beeld te schetsen van de (verleidelijke) kaders waarlangs wij de ontwikkeling van de Baanderij in de komende jaren verder gestalte willen geven.

Routekaart naar een uitvoeringsstrategie

Met dit Koersdocument bepalen we feitelijk al richting en zetten we eerste stappen in de Uitvoeringsstrategie voor de doorontwikkeling van de Baanderij. Met de inzichten die we in de komende fase op doen, willen we de uitvoeringsstrategie verder uitwerken en expliciteren.

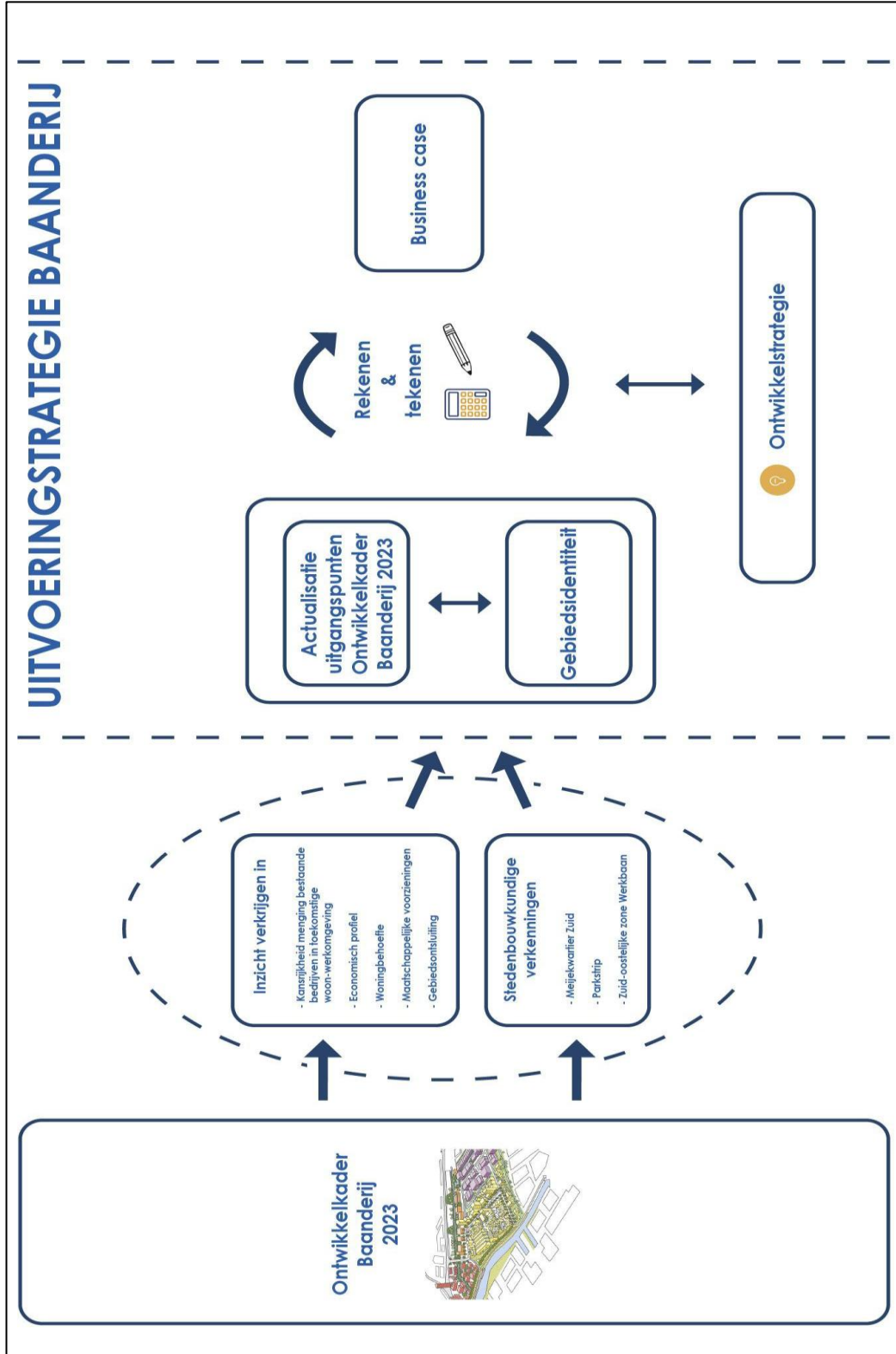
Het proces om daartoe te komen is weergegeven op de volgende pagina. Een belangrijk vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de Uitvoeringsstrategie is het Ontwikkelkader. De komende tijd verdiepen we een aantal specifieke thema's uit het Ontwikkelkader om daar verscherpte inzichten uit te halen voor onze strategie. Voorbeelden zijn welke typologieën woon- en werkfuncties kansrijk zijn bij het realiseren van het gemengde woon-werklocaties en hoe we het gebied optimaal kunnen ontsluiten. Daarnaast voeren we in de komende periode meerdere stedenbouwkundige verkenningen uit, die inzicht geven in wat wordt gevraagd om tot kwalitatief hoogwaardige en financieel haalbare gecombineerde woon-werkprojecten te komen. De resultaten gebruiken we als belangrijke input om de uitvoeringsstrategie verder aan te scherpen. Het geeft ook inzicht in een passende en inspirerende gebiedsidentiteit voor de Baanderij.

En we vertalen de inzichten in een actualisatie van de business case, zowel voor specifieke initiatieven als voor de gemeentelijke business case voor de Baanderij. We zetten daarbij in op een proces van rekenen en tekenen op het moment dat plannen financieel niet goed haalbaar of te duur blijken te zijn. We wegen de stedenbouwkundige en financiële belangen af en komen tot voorstellen die ontwikkelingen haalbaar maken.

Al deze informatie vormt input voor de door de gemeente te volgen ontwikkelstrategie, die een belangrijk onderdeel van de uitvoeringsstrategie vormt. De ontwikkelstrategie geeft een antwoord op de vraag welke rollen de gemeente op welke locaties in de Baanderij op welk moment wil vervullen en welke middelen en instrumenten zij daarvoor in wil zetten. In de ontwikkelstrategie komen diverse vragen voorbij. Welke locaties worden door de markt opgepakt en welke rol moet de gemeente vervullen? Van welke locaties verwachten we dat deze nog voor een langere periode met bedrijvigheid ingevuld blijven? Waar verwachten we grofweg op welke momenten ontwikkelingen? Wanneer moet de gemeente dan investeren in infrastructuur of de inrichting van specifieke openbare ruimte? Kan (en wil) de gemeente specifieke locaties aankopen? En hoe brengt de gemeente die locaties vervolgens naar de markt? Wil de gemeente op specifieke locaties een samenwerking met andere partijen aangaan?



UITVOERINGSTRATEGIE BAANDERIJ



Activiteiten

Vervolgstappen in uitvoeringsstrategie (deels in samenspraak met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars)

- Inzicht verkrijgen in welk type bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2 zich goed laten mengen met woningbouw.
- Bepalen wat het gewenste economische profiel van de toekomst voor de Baanderij is, met aandacht voor de wijze waarop de functie werken op herontwikkellocaties een plek krijgt: in plinten van woongebouwen of ook solitair.
- Bepalen welke typen woningbouw passend zijn bij verschillende typen bedrijvigheid en hoe
- deze passen bij de lokale (en regionale) woningbehoefte (woningbehoefteonderzoek RIGO).
- Inzicht verkrijgen in de maatschappelijke voorzieningen (o.a. school, huisartsenpost, sportvoorzieningen) die in de Baanderij minimaal een plek moeten krijgen en welke voorzieningen gewenst zijn.
- Onderzoeken van de mogelijkheden om tot een robuuste en tegelijkertijd efficiënte gebiedsontsluiting en infrastructuur te komen en te bepalen op welk moment in de tijd investeringen gewenst/noodzakelijk zijn.

Uitvoeringsstrategie

Verder uitwerken van de uitvoeringsstrategie voor de Baanderij, waar de volgende elementen een plek in krijgen of de basis voor uitwerking vormen.

- De uitkomsten van de hierboven geschetste vervolgstappen in de uitvoeringsstrategie.
- Het neerzetten van een inspirerende en passende gebiedsidentiteit voor de Baanderij, aansluitend bij de wens om van de Baanderij een aantrekkelijke mix van wonen en werken te maken. De gebiedsidentiteit vormt de basis om in de volgende fase met placemaking (de Baanderij met specifieke projecten verder betekenis geven) aan de slag te gaan.
- Actualiseren en aanvullen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de Parkstrip naar aanleiding van uitkomsten stedenbouwkundige verkenning, met specifieke aandacht voor de positie van de Leo Kannerschool en de woningen aan de zuidzijde van de Parkstrip. Het toevoegen van het naastgelegen gebied Schansen en Dreven aan het studiegebied om de relaties tussen beide gebieden en kansen voor wederzijdse versterking goed in beeld te brengen.
- Verwerken van de uitkomsten van ontwerpnde onderzoeken (bijvoorbeeld zuidelijk deel van het Meijekwartier), inclusief uitgangspunten en randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om deze locaties tot ontwikkeling te brengen.
- Het verder uitwerken van de door de gemeente te volgen ontwikkelstrategie om in de verschillende deelgebieden van de Baanderij in samenspraak met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars herontwikkeling op gang te brengen en op specifieke locaties zelf als gemeente te initiëren.
- Actualiseren van de integrale gemeentelijke business case voor de concept uitvoeringsstrategie om de financiële consequenties van de uitvoeringsstrategie te bepalen.

- Organiseren van participatie met belanghebbenden: zittende eigenaren en huurders, potentiële toekomstige ondernemers, omwonenden en andere belanghebbende partijen.

Resultaat

Een uitvoeringsstrategie voor de komende jaren voor de Baanderij, waarin de te volgen gemeentelijke ontwikkelstrategie(en) om ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden te stimuleren, faciliteren en mogelijk zelf te initiëren zijn uitgewerkt op basis van actuele en (financieel) kansrijke kaders.



B.3 Uitvoeringsprojecten

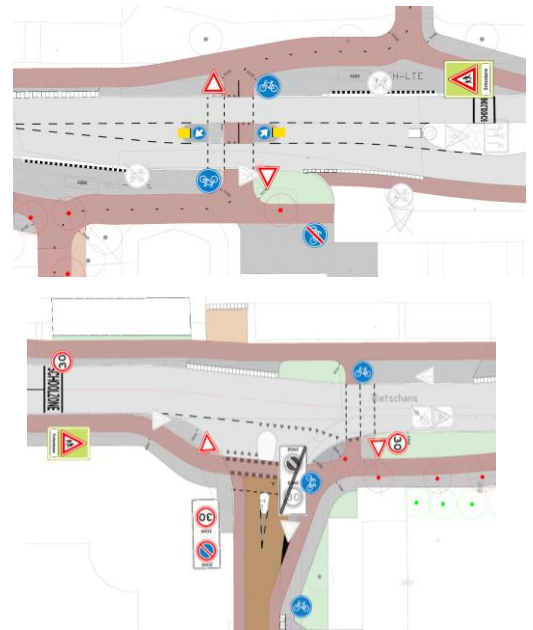
Fietsveilig Baanderij

Introductie onderwerp

Vanaf 2026 start de uitvoering van de verkeerskundige plannen op de Baanderij, met als eerste speerpunt het vergroten van de verkeersveiligheid. De focus ligt daarbij op maatregelen op de Rietschans en de Touwbaan, aangevuld met de aanleg van een nieuw fietspad langs de oost- en zuidzijde van het gebied. Het belangrijkste doel binnen deze aanpak is het snel en merkbaar verbeteren van de fietsveiligheid, waarbij 'snel' wordt gezien in relatie tot de doorgaans lange doorlooptijd van verkeersprojecten.

Omdat de maatschappelijke roep om veilig verkeer, vooral voor fietsers en schoolgaande kinderen, urgent is, zijn al in 2023 eerste voorlopige maatregelen genomen op de Rietschans. Hierbij zijn onder andere bebording, gele coating en attentie verhogende paaltjes aangebracht. In 2025 zijn deze maatregelen verder uitgebreid met rode fietsstroken en een snelheidsverlaging binnen de Schoolzone. Deze stappen vormen de opmaat naar de meer structurele maatregelen die vanaf 2026 worden uitgevoerd.

Participatie is voor de gemeente Leiderdorp van groot belang, omdat het zorgt voor draagvlak, betere oplossingen en een plan dat aansluit bij de behoeften van inwoners en ondernemers. Daarom zijn op verschillende momenten en in diverse vormen belanghebbenden betrokken bij het project. Denk hierbij aan een plenaire bijeenkomst, een inloopmiddag en meerdere overlegsessies met ondernemers op locatie.



Activiteiten

- Het realiseren van een vrijliggend fietspad via de Parkstrip en een nieuwe verbinding over de Lijnbaan, waarmee doorfietsers om de Baanderij worden geleid. Het realiseren van veilige voorzieningen voor bestemmingsfietsers op de Baanderij.
- Het inrichten van de Baanderij als 30 km/u-gebied en het instellen van snelheidsverlaging op de Rietschans en de Touwbaan
- Het herinrichten van het kruispunt Rietschans/Touwbaan. Het herinrichten van de Lijnbaan (deel langs de Werkbaan) met eenrichtingsverkeer, een tweerichtingenfietspad, wandelpad en parkeerstrook.
- Het instellen van een parkeerverbod op de Touwbaan-Noord (tussen Rietschans en de Vezelbaan)
- Het verminderen van verkeer bij scholen in de omgeving, inclusief de Leo Kannerschool, met onder andere een 'knip' tussen Zijlkwartier en Vogelwijk.

Resultaat

Het project Fietsveilig Baanderij resulteert in een structureel veiliger verkeersomgeving in en rond het bedrijventerrein de Baanderij, waarbij fietsers en voetgangers zich veilig, comfortabel en met vertrouwen kunnen verplaatsen. Dankzij gerichte maatregelen wordt de positie van langzaam verkeer duidelijk versterkt en ontstaat een duurzaam verkeerssysteem waarin veiligheid, overzichtelijkheid en toegankelijkheid centraal staan.

Realisatie LOI-locatie

Introductie onderwerp

De gemeente is al een aantal jaar in overleg met eigenaar van de LOI-locatie om op deze locatie een gemengd woon-werkgebied te realiseren. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van de realisatie van 300 woningen in combinatie met ca. 3.400 m² BVO commerciële voorzieningen. Voor het volledige project heeft de gemeenteraad in juli 2025 een Omgevingsplan vastgesteld dat in augustus 2025 onherroepelijk is geworden. De ontwikkelaar werkt in het komend jaar het ontwerp verder uit en dienen op basis daarvan in de tweede helft van 2026 een aanvraag omgevingsvergunning in. Daarnaast treft de ontwikkelaar de voorbereidingen om in de eerste helft van 2027 te starten met de sloop van de bestaande bebouwing en daarna te starten met de bouw van de woningen.

Activiteiten

- Nadere uitwerking van het voorlopig en definitief ontwerp van het project ten behoeve van de omgevingsvergunning. De gemeente heeft hier een faciliterende en toetsende rol.
- Het in behandeling nemen en beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning voor het project.

Resultaat

Een definitief ontwerp en een verleende omgevingsvergunning op basis waarvan de ontwikkelaar in 2027 de uitvoering van het project kan starten.

Huize Van der Marckstraat 17-19

Introductie onderwerp

Het college van B&W heeft op 24 februari 2025 een besluit genomen over de transformatie van de bestaande kantoorpanden aan de Van der Marckstraat 17-19 naar een logiesgebouw voor short- en midstay. Het betreft een tijdelijk ontwikkeling waarvan het voornemen is om deze voor een periode van tien jaar mogelijk te maken.

Activiteiten

- Opstellen projectplan, waarin de activiteiten die de ontwikkelaar gaat uitvoeren en de gemeentelijke inzet die daarbij is benodigd in tijd en benodigde middelen worden uitgewerkt.

Resultaat

Nader te bepalen op basis van het projectplan.



B.4 Omgevingsmanagement

Het voeren van een goed omgevingsmanagement is essentieel om resultaten te kunnen boeken in de doorontwikkeling van de Baanderij. Afgelopen jaren hebben we veel gesprekken gevoerd met diverse eigenaren en huurders, en daar gaan we mee door.

Vanuit het programma Baanderij zetten we tot medio 2027 in op de volgende activiteiten:

1. Versterken van de relatie en het uitbouwen van het netwerk met eigenaren en huurders;
2. Het actief informeren van belanghebbenden over de voortgang van de doorontwikkeling van de Baanderij
3. Het vormgeven van participatie rondom op te stellen planvormingsdocumenten en het bijdragen aan participatie van herontwikkelpannen door private initiatiefnemers.

Deze activiteiten worden hierna verder toegelicht.

Versterken relatie en netwerk eigenaren en huurders

Introductie onderwerp

Bij het realiseren van gemengde woon-werkprojecten op de Baanderij neemt de gemeente primair een faciliterende rol aan. Wij zorgen dat de kaders op orde zijn, waarmee vastgoedeigenaren (al dan niet samen met zittende huurders en ontwikkelaars) aantrekkelijke en financieel haalbare projecten kunnen voorbereiden en realiseren.

Omdat de gemeente in veel gevallen niet zelf actief aan de slag gaat met het ontwikkelen van locaties, is het goed om actuele kennis te hebben over ontwikkelingen in het gebied en mogelijke kansen voor herontwikkeling. Daarvoor is het opbouwen van goede relaties met eigenaren en huurders en een netwerk/community van belang. Het is van belang om een beeld te krijgen waar eigenaren en huurders staan en hoe zij aankijken tegen de doorontwikkeling van de Baanderij.

Vanuit het programma Baanderij hebben wij in het afgelopen jaar geïnvesteerd in de relatie met zittende eigenaren en huurders van vastgoed. Onze primaire focus ligt in de deelgebieden waarvoor de plannen voor doorontwikkeling hard zijn: het Meijekwartier en de Parkstrip. Tevens zijn we in contact met meerdere vastgoedeigenaren in de Werkbaan en het Touwkwartier. In gesprekken met eigenaren en huurders krijgen we een beeld bij de animo en het tempo waarin herontwikkelpannen van de grond kunnen komen en de condities die daarbij van belang zijn. We bouwen een relatie met hen op en informeren hen over en betrekken hen bij de voorgenomen plannen voor de Baanderij. Daarbij willen wij op regelmatige basis bij groepen eigenaren en huurders de actualiteiten van de Baanderij toelichten. Zo blijven we op de hoogte van wat er speelt bij partijen en proberen we een community op te bouwen, waarin we als gemeente de verbinding tussen eigenaren en huurders faciliteren.

In gesprekken met eigenaren proberen wij partijen te inspireren, stimuleren en verleiden om zelf met herontwikkelpannen voor hun eigen locatie aan de slag te gaan. We brengen zo goed mogelijk in beeld onder welke condities en randvoorwaarden individuele eigenaren (en huurders) bereid zijn om tot herontwikkeling van hun locatie over te gaan. In de gesprekken met huurders peilen wij de animo en behoefte om bij eventuele

herontwikkeling van hun locatie op de Baanderij gevestigd te blijven. Daar waar nodig of gewenst, zullen wij ook gesprekken aangaan met ontwikkelaars.

In de deelgebieden Werkbaan en Touwkwartier benaderen we eigenaren en huurders niet zelf actief vanuit het programma Baanderij, omdat met de provincie geen harde afspraken vastliggen over doorontwikkeling voor deze gebieden. Uiteraard staan wij in deze gebieden open om in gesprek te gaan met eigenaren die zelf initiatieven voor herontwikkeling willen uitwerken.

Op basis van de gesprekken bepalen we samen met de betreffende eigenaren waar (mogelijk) kansrijke initiatieven voor herontwikkeling kunnen ontstaan en wat er in termen van inspiratie, verleiding, samenwerking, condities en randvoorwaarden nodig is om initiatieven op een kwalitatief goede manier verder te brengen. Ons doel is dat eigenaren en huurders ons weten te vinden over de Baanderij en om mogelijke initiatieven voor herontwikkeling te bespreken.



Activiteiten

- Kennismaken en beeld krijgen bij interesse eigenaren en huurders in Meijekwartier Zuid en Parkstrip om met herontwikkelplannen voor hun locatie aan de slag te gaan.
- Op verzoek van eigenaren in de Werkbaan en het Touwkwartier in gesprek gaan over door eigenaren gewenste initiatieven voor herontwikkeling.

We zijn al eerder gestart met deze activiteiten en gaan hier ook mee verder.

Resultaat

Vanuit het programma Baanderij is een goede relatie en netwerk opgebouwd met eigenaren en huurders op de Baanderij en vormt het programma direct een eerste aanspreekpunt voor initiatiefnemers, Daarmee stimuleren we (versnelling in) herontwikkeling en anticiperen we tijdig op ontwikkelingen.

Communicatie

Introductie onderwerp

De projecten en activiteiten die wij tot medio 2027 willen uitvoeren, bieden op verschillende onderwerpen mogelijkheden om te communiceren met uiteenlopende belanghebbenden. We stellen een communicatieraamwerk op van waar uit we de communicatie rond de ontwikkelingen op de Baanderij vormgeven. Het communicatieraamwerk heeft als doel om alle betrokkenen helder en tijdig te informeren over de voortgang van de doorontwikkeling. Met deze vorm van gestructureerde communicatie dragen we bij aan het vertrouwen in de gemeente als regisseur en facilitator, verleiden we initiatiefnemers tot het uitwerken van kwalitatief hoogwaardige herontwikkelplannen en dragen we bij aan het creëren van een herkenbare identiteit voor de Baanderij.

De communicatie richt zich op met name op zittende eigenaren en huurders enerzijds en omwonenden anderzijds. Secundair is aandacht nodig voor lokale pers en inwoners, afhankelijk van de fase van het project. Daarbij stellen we de volgende kernboodschappen centraal:

- De Baanderij ontwikkelt in de komende jaren door naar een uniek gemengd woon- werkgebied.
- Deze herontwikkeling draagt bij aan de invulling van de lokale woningbehoefte en biedt kansen voor samenwerking en co-creatie met ontwikkelaars, (toekomstige) bewoners en gebruikers en de gemeente.
- De gemeente faciliteert, inspireert en ondersteunt ontwikkelingen op de Baanderij vanuit de volgende centrale boodschap:

'De Baanderij: waar mensen wonen, waar mensen werken'



Activiteiten

- Vanaf Q1 2026 starten met het inzetten van de volgende kanalen en middelen om op regelmatige basis te communiceren over de herontwikkeling van de Baanderij.

Kanaal/middel	Frequentie
Gemeente aan Huis (+ online) nieuwsbrief	Tweemaandelijks
Projectpagina op leiderdorp.nl	Bij elke programma-update
Social media (LinkedIn, Instagram)	Tweemaandelijks
Informatiebijeenkomsten	Twee keer per jaar
Persberichten	Bij nieuwswaardigheden
Raadsinformatiebrieven en presentaties	Bij passende ontwikkelingen

- Tweemaandelijks evaluatie en bijstelling van de inzet van communicatiemiddelen en -kanalen.

Resultaat

Een communicatieraamwerk, van waaruit we betrokkenen helder en tijdig te informeren over en enthousiasmeren voor uiteenlopende ontwikkelingen op de Baanderij.

Participatie

Introductie onderwerp

Naast communicatie hechten wij er waarde aan om voor specifieke onderwerpen actieve participatie te organiseren. Wij stellen een participatieplan op, waarmee we actieve betrokkenheid van stakeholders bij de planvorming en uitvoering beogen te bereiken. Het hoofddoel is om inzicht te krijgen in wensen en zorgen, draagvlak te creëren en cocreatie te stimuleren.

Wij betrekken daarin in het komende jaar in wisselende samenstelling de volgende belangrijke stakeholders:

- Eigenaren en huurders : cruciaal voor initiatieven
- Een (nog op te richten) huurdersraad
- Omwonenden: belang bij leefbaarheid en voorzieningen
- Nieuwe gebruikers: toekomstige bewoners/ondernemers

De participatie wordt vormgegeven op basis van het gemeentelijk participatiebeleid. Elementen die mogelijk deel uit gaan maken van deze participatie zijn individuele gesprekken met eigenaren en huurders, Inloopavonden en ontwerpessies en het inzetten van een of meerdere klankbordgroepen.

Belangrijke projecten en activiteiten waarin specifieke inbreng vanuit participatie gewenst is (niet limitatief):

- Opstellen uitvoeringsstrategie (en onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen)
- Stedenbouwkundige verkenningen deellocaties
- Opstellen Omgevingsplan

Activiteiten

- Opstellen van een participatieplan, waarin de gewenste vormen van participatie voor specifieke projecten en activiteiten tot medio 2027 worden uitgewerkt.
- Organiseren, voorbereiden en begeleiden van participatie rondom specifieke projecten en activiteiten.

Resultaat

Het resultaat is een breed gedragen uitvoeringsstrategie voor de Baanderij, concrete input om initiatiefnemers vervolg te laten geven op stedenbouwkundige verkenningen voor deellocaties op de Baanderij, een versterkt netwerk en gemeenschapsgevoel en een verhoogde kans op kwalitatief hoogwaardige initiatieven met brede steun.



B.5 Initiatieven

Introductie onderwerp

In het programma Baanderij houden wij de komende jaren rekening met het initiëren en begeleiden van drie categorieën initiatieven:

1. Initiëren van eigen initiatieven door de gemeente (waar mogelijk samen met andere partijen)
2. Begeleiden en op gang brengen van private initiatieven grondeigenaren
3. Omgang met tijdelijke initiatieven

Bij het werken aan initiatieven geven we uiteraard primair prioriteit aan initiatieven in de Parkstrip en het Meijkwartier. Dit zijn de locaties die de raad in het kader van ontwikkelscenario 4 bij het Ontwikkelkader (2023) heeft aangewezen als te ontwikkelen locaties. Bovendien hebben wij met de provincie Zuid-Holland voor die locaties al afspraken gemaakt over de mogelijkheden om die locaties door te ontwikkelen naar gemengde woon-werklocaties.

Uit diverse gesprekken met de eigenaren en huurders in het Meijkwartier en de Parkstrip ontstaat een eerste beeld bij de kansrijkheid van initiatieven voor doorontwikkeling naar gemengde woon-werklocaties. Daarnaast hebben meerdere initiatiefnemers in het deelgebied Werkbaan het verzoek gedaan om initiatieven voor herontwikkeling verder te brengen en is gesproken met enkele eigenaren in het Touwkwartier. Uit deze gesprekken is een eerste beeld ontstaan over de kansrijkheid om op specifieke locaties met initiatieven te starten of initiatieven te faciliteren of begeleiden.

Initiëren van eigen initiatieven door de gemeente

De gemeente heeft in de Parkstrip en in het Meijkwartier-Zuid de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) gevestigd. Dat brengt de gemeente in positie om ontwikkellocaties te verwerven op het moment dat een eigenaar het vastgoed wil verkopen. De gemeente kan grondposities op ontwikkellocaties als tender in de markt zetten om een herontwikkeling van de grond te krijgen. De gemeente kan de grondpositie ook gebruiken om samen met omliggende grondeigenaren te kijken of gezamenlijk een grotere herontwikkelopgave kan worden opgepakt.

In de Parkstrip is de gemeente in overleg met woningcorporatie Rijnhart Wonen (eigenaar 90 woningen) en de Leo Kannerschool (kop van de Parkstrip) over (ver)nieuwbouw in het gebied. Met de betrokken partijen voeren we een stedenbouwkundige verkenning uit naar de ontwikkeling van de gehele Parkstrip om tot een goede invulling van het gebied te komen. Belangrijk is daarbij om de eigenaren (en huurders) in de Parkstrip goed aan te haken en af te tasten hoe zij aankijken tegen de herontwikkeling van de Parkstrip en hun locatie. Daarbij achten wij het kansrijk om het naastgelegen gebied Schansen en Dreven toe te voegen aan het studiegebied van de verkenning, om de relaties tussen beide gebieden en kansen voor wederzijdse versterking tussen gebieden. Dit vormt de eerste stap richting uitvoering van de herontwikkeling van de Parkstrip en dient als onderlegger voor een te sluiten intentieovereenkomst met betrokken partijen over de doorontwikkeling van dit deelgebied.



Begeleiden private initiatieven grondeigenaren

Een belangrijk deel van de opgave op de Baanderij zal worden gerealiseerd door private initiatiefnemers. De gemeente vervult bij dit soort initiatieven primair een faciliterende rol. De gemeente begeleidt initiatieven vanaf de eerste initiatieffase tot aan de ontwerpfase, beoordeelt de kwaliteit van plannen, neemt de regie bij de te voeren planologische procedure om plannen planologisch mogelijk te maken en sluit anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers.

Daarnaast kan met name bij het tot stand komen van initiatieven en tijdens de eerste initiatieffase de behoefte bestaan om initiatiefnemers te inspireren en verleiden om op de juiste manier met een initiatief aan de slag te gaan. Voorbeelden zijn:

- *Meijekwartier-Zuid:* uit de gesprekken met zittende eigenaren (en huurders) komt dat een aantal partijen interesse heeft in het onderzoeken van de kansen voor herontwikkeling van hun locatie, maar dat een eerste initiatief vanuit de gemeente voor planvorming gewenst is om daar vervolgens zelf mee aan de slag te gaan. De gemeente kan dat zetje in de rug bieden door met deze partijen een stedenbouwkundige verkenning uit te voeren om een toekomstbeeld met een positief financieel resultaat te schetsen. Doel is dat het partijen verleidt om zelf het vervolg op te pakken.
- *Werkbaan:* in het zuidelijk en oostelijk deel van de Werkbaan hebben zich meerdere initiatiefnemers gemeld die hun locatie graag willen doorontwikkelen naar een gemengde woon-werklocatie. Een deel van de initiatiefnemers heeft hiervoor eerder plannen ingediend, die in de ogen van de gemeente nog niet het gewenste kwaliteitsniveau hebben. De gemeente gaat hier samen met de betreffende initiatiefnemers een stedenbouwkundige verkenning starten om een inspirerend kader te ontwikkelen, wat initiatiefnemers inspireert om kwalitatief hoogwaardige plannen voor de eigen locatie uit te werken.



Omgang met tijdelijke initiatieven: beleidskader opstellen

De gemeente heeft in het afgelopen jaar meerdere aanvragen voor tijdelijke initiatieven op de Baanderij binnen gekregen. Deze initiatieven passen niet binnen het vigerende planologisch kader, kunnen een tijdelijke oplossing bieden voor leegstand en een bijdrage leveren aan de gewenste lange termijn gebiedsidentiteit. De initiatieven lopen zowel inhoudelijk als qua gevraagde looptijd uiteen.

Op dit moment worden initiatieven individueel en zonder een specifiek voor de Baanderij opgesteld kader beoordeeld. Hoewel het positief is om leegstand te voorkomen en (in veel gevallen) gewenst gebruik te stimuleren, is het de vraag in hoeverre tijdelijke initiatieven de beoogde doorontwikkeling van de Baanderij op de lange termijn helpen. Voorkomen moet worden dat op een groot aantal potentiële herontwikkellocaties langdurig tijdelijke initiatieven mogelijk worden gemaakt die de lange termijn ambities van de Baanderij vertragen of in de weg staan.

Er wordt een beleidskader opgesteld, waarin voor de hele Baanderij wordt uitgewerkt onder welke condities we meewerken aan het mogelijk maken van tijdelijke initiatieven. We kijken daarbij ook nadrukkelijk naar economische initiatieven die bijdragen aan de lange termijn gebiedsidentiteit. Essentiele zaken die in het beleidskader aan de orde komen zijn:

- Type activiteit of functie
- Tijdsduur
- Mate waarin een initiatief aansluit bij de toekomstplannen van de Baanderij

Activiteiten

- *Parkstrip*: het onder regie van de gemeente uitvoeren van een stedenbouwkundige verkenning met Rijnhart Wonen, overige eigenaren (en huurders) en eventueel een ontwikkelende partij, om tot een gezamenlijk plan te komen voor de toekomstige invulling van de Parkstrip. Dat vormt de basis voor een intentieovereenkomst die de gemeente daarna met de betrokken

partijen wil sluiten over de doorontwikkeling van dit deelgebied richting uitvoering.

- *Meijekwartier-Zuid*: onder regie van de gemeente uitvoeren van een stedenbouwkundige verkenning(en) voor één of enkele gecombineerde locaties in het gebied, die betrokken partijen moeten verleiden om verder te gaan in het uitwerken van herontwikkelpannen.
- *Werkbaan*: onder regie van de gemeente en in samenspraak met meerdere initiatiefnemers uitvoeren van een stedenbouwkundige verkenning voor het zuid-oostelijke deel van de Werkbaan, om tot uitgangspunten te komen voor herontwikkelpannen.
- Begeleiden van individuele initiatieven van private initiatiefnemers vanaf het eerste initiatief tot aan het voeren van benodigde planologische procedures en het komen tot anterieure afspraken.
- Het uitwerken van een beleidslijn voor de wijze waarop de gemeente op de Baanderij wil omgaan met het faciliteren van tijdelijke initiatieven die niet passen binnen het vigerende planologische kader.

Resultaat

- Een stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen voor de Parkstrip als eerste stap richting uitvoering van de herontwikkeling van de Parkstrip en als onderlegger voor een te sluiten intentieovereenkomst met betrokken partijen over de doorontwikkeling van dit deelgebied.
- Het inspireren en verleiden van initiatiefnemers om met kwalitatief hoogwaardige herontwikkelpannen voor hun eigendommen in de Baanderij aan de slag te gaan, deze initiatieven stap voor stap verder richting uitvoering te brengen en een heldere beleidslijn om te zorgen dat gemotiveerd kan worden meegewerkt aan de juiste tijdelijke initiatieven op de Baanderij.

B.6 Business case

Financiële haalbaarheid en verantwoording

Introductie onderwerp

In 2026 werken we vanuit het programma Baanderij aan een actualisatie op verschillende thema's en onderwerpen. De informatie en inzichten die we daaruit op halen vormen input voor de uitvoeringsstrategie (Q2 2025-Q4 2026) die we voor de Baanderij opstellen. Het doel is om in de uitvoeringsstrategie een aantrekkelijk toekomstperspectief voor de Baanderij, verleidelijke ontwikkelproposities voor herontwikkeling door eigenaren/ontwikkelaars en een voor de gemeente financieel zo aantrekkelijk mogelijk perspectief voor de Baanderij te combineren. Tijdens het uitwerken van de uitvoeringsstrategie rekenen en tekenen we aan de plannen om tot een zo optimaal mogelijke combinatie van deze drie aspecten te komen. We hanteren de business case van het Ontwikkelkader als uitgangspunt en actualiseren en herijken de versie (2024) die is gebruikt bij de aanvraag subsidie Woningbouwimpuls. We werken meerdere scenario's financieel en inhoudelijk uit om de inhoudelijke en financiële consequenties van keuzes in beeld te brengen.

De resultaten van stedenbouwkundige verkenningen die wij gezamenlijk met eigenaren (en huurders) opstarten voor locatieontwikkelingen in het Meijekwartier-Zuid, de Parkstrip en in de Werkbaan vormen hiervoor belangrijke input. Bij elk van deze verkenningen gaat rekenen en tekenen hand in hand om tot financieel haalbare plannen te komen. Dat laatste is nodig om eigenaren te verleiden en stimuleren om daadwerkelijk verder te gaan met herontwikkelplannen en de noodzakelijke kostenverhaalsbijdragen aan de gemeente te doen.

Bij de uitvoeringsstrategie stellen wij ook een risicoanalyse op, waarin we de verschillende perspectieven van risico's in het project in beeld brengen, de financiële omvang van risico's bepalen en beheersmaatregelen formuleren. De verantwoording van de voortgang van de Baanderij in het kader van de ontvangen Woningbouwimpuls (WBI) subsidie vindt zoveel mogelijk plaats op basis van de nu nog actuele kaders.

Daarnaast onderzoeken we de wenselijkheid om voor het programma Baanderij een gemeentelijke grondexploitatie te openen om de financiële administratie van het programma in onder te brengen. Naarmate de rol van de gemeente groter wordt dan een puur faciliterende rol, bijvoorbeeld bij het verwerven van vastgoed en het weer op de markt brengen als ontwikkelpropositie, ligt het steeds meer voor de hand om voor de doorontwikkeling van de Baanderij een aparte gemeentelijke grondexploitatie te openen. Het voorkomt dat financiële sturing op de ontwikkelingen in de Baanderij te gefragmenteerd gebeurt. Als de wens is om voor de Baanderij een aparte grondexploitatie te openen, dan organiseren we dat in Q3 en Q4 van 2026.

Activiteiten

- Het doorrekenen van meerdere stedenbouwkundige verkenningen voor deelprojecten die onder regie van de gemeente samen met initiatiefnemers worden opgesteld om de financiële haalbaarheid van deze ontwikkelingen vanuit het perspectief van initiatiefnemers en gemeente (kostenverhaal) in

- beeld te brengen en waar nodig te optimaliseren door wijzigingen van stedenbouwkundige of andere uitgangspunten.
- Actualiseren van de business case van het programma Baanderij door het vertalen van de financiële uitkomsten van divers onderzoek en stedenbouwkundige verkenningen voor deelontwikkelingen in een gemeentelijke business case van de uitvoeringsstrategie.
- (Financiële) verantwoording stand van zaken Woningbouwimpuls subsidie.
- Onderzoeken van de wenselijkheid om voor het programma Baanderij een grondexploitatie te openen en implementatie daarvan (indien gewenst) in Q3 en Q4 2026.

Resultaat

Inzicht in en het verwerken van de financiële haalbaarheid van herontwikkelplannen van private initiatiefnemers op basis van stedenbouwkundige verkenningen die onder regie van de gemeente worden opgesteld. Een actueel beeld van de gemeentelijke business case van de doorontwikkeling van de Baanderij op basis van de op te stellen uitvoeringsstrategie.

Risicoparaagraaf

Introductie onderwerp

In dit stadium van de doorontwikkeling van de Baanderij heeft het programma een aantal potentiële risico's in beeld die van invloed zijn op het tempo van en de mogelijkheden voor de doorontwikkeling. Binnen het programma van de Baanderij hebben wij oog voor deze risico's en formuleren we beheersmaatregelen, doen we nader onderzoek en zijn we in gesprek met belanghebbende partijen om deze risico's zo goed mogelijk te managen. Daarbij brengen we voor specifieke risico's ook in beeld wat ons terugvalscenario of 'plan b' is als deze risico's werkelijkheid worden en niet meer zijn te mitigeren.

Enkele belangrijke risico's die zich kunnen voordoen en de wijze waarop wij daarmee binnen het programma kunnen omgaan zijn in de tabel als voorbeeld uitgewerkt.

Binnen het programma Baanderij stellen we begin 2027 een uitgebreide risicoanalyse op en hebben we aandacht voor de beheersmaatregelen die we inzetten om te voorkomen dat deze risico's zich voordoen.

Activiteiten

- Opstellen van een gemeentelijke risicoanalyse voor de doorontwikkeling van de Baanderij, mede op basis van de uitvoeringsstrategie en de business case (Q1 2027)
- Acteren op de beheersmaatregelen die wij onderkennen om de risico's te mitigeren. Daarbij leggen we de nadruk op de risico's met de grootste negatieve effecten op de doorontwikkeling van de Baanderij

Resultaat

Een risicoanalyse van de doorontwikkeling van de Baanderij die direct perspectief biedt om te sturen op het mitigeren van risico's, die een goede basis vormt voor het actief sturen op risicomitigatie en die jaarlijks goed is te herijken/actualiseren.

Nr	Risico	Gevolg	Kans	Impact	Mitigerende maatregelen	Terugvalscenario
1	Op later tijdstip of niet tot afspraken komen met provincie over realisatie gemengd woon-werkgebied voor de Baanderij	Niet op alle gewenste locaties op de Baanderij ruimte voor een gecombineerde woon-werkinvulling	Hoog	Hoog	- Vroegtijdig bestuurlijk overleg met provincie - Onderbouwen nut/noodzaak gemeentelijke functies met data (woningbehoefte, economische impact) - Inzetten op regionale afstemming (provinciale omgevingsvisie)	Focus op bedrijvigheid en voorzieningen op specifieke locaties
2	WBI-subsidie: ontwikkeling 960 woningen niet tijdig gereed	Subsidieverlies, financieel tekort business case	Middel	Middel	- Strakke planning en fasering woningbouw - Periodieke voortgangsmonitoring - Actieve samenwerking met partijen voor versnelling - Versterking reserve grondexploitatie	- Alternatieve financieringsbronnen zoeken (BZK, VRO, Provinciaal) - Scope WBI aanpassen
3	Gebiedsontsluiting: ontwikkelen van een toekomstbestendige gebiedsontsluiting die realisatie van 1.850 woningen of meer mogelijk maakt.	Beperking in maximaal aantal te realiseren woningen	Middel	Hoog	- Onderzoek naar ontsluitingsvarianten (mobiliteitsstudie) - Lobby voor provinciale en regionale middelen infrastructuur - Maximale integratie OV en fietsverbindingen in plan	- Gefaseerde ontwikkeling - Ontlaag bijstellen gewenste woningaantallen
4	Onvoldoende ontwikkelcapaciteit voor of bij initiatiefnemers om tot herontwikkeling van locaties over te gaan.	Vertraging in herontwikkeling	Middel	Middel	- Actieve acquisitie en marketingstrategie - Flexibiliteit in Omgevingsplan - Stimuleringsmaatregelen vanuit overheid (subsidies of leningen)	- Gemeente neemt regierol - Inzetten op tijdelijke functies

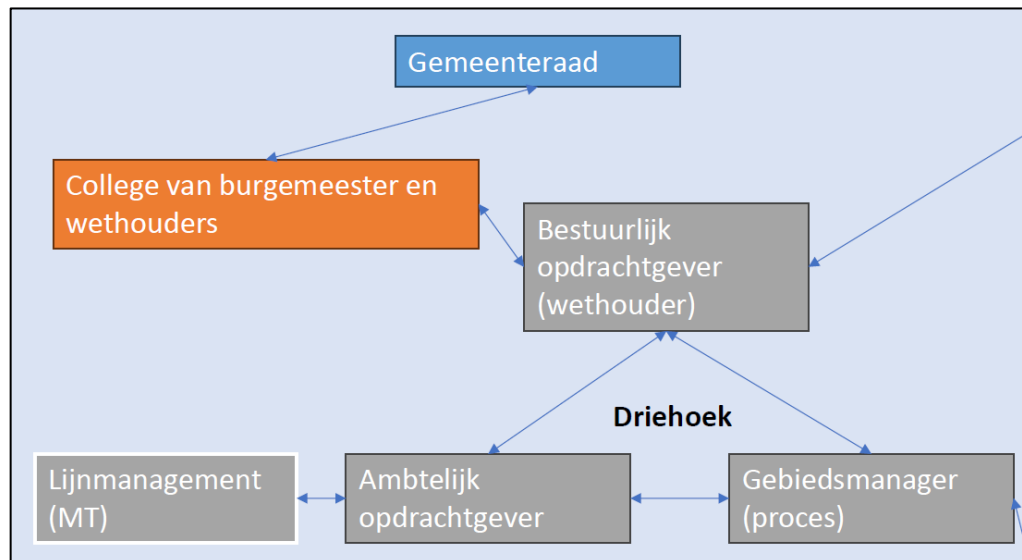
Deel C

Organisatie, middelen en planning

C.1 Organisatiestructuur

Opdrachtgeverschap en relatie met lijnmanagement, bestuur en raad

- De ambtelijk opdrachtnemer (gebiedsmanager) heeft een ambtelijk opdrachtgever en bestuurlijk opdrachtgever. De ambtelijk opdrachtnemer stuurt het proces en de dagelijkse uitvoering aan, verbindt belangen, partijen en perspectieven, signaleert risico's bedreigingen en kansen en zorgt voor heldere communicatie, uitleg en een navolgbaar proces richting driehoek en bestuur.
- De bestuurlijk opdrachtgever stelt de strategische koers vast, bewaakt het publiek belang, draagt politiek-bestuurlijke verantwoordelijkheid, neemt besluiten over dilemma's en strategische keuzes, borgt legitimiteit als vooruitgeschoven post van het College van B&W en verbindt en positioneert het programma extern.
- De ambtelijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor de integrale uitvoering en voortgang, borgt de inhoudelijke kwaliteit, haalbaarheid en uitvoerbaarheid, verbindt organisatie, projectteam en bestuur, signaleert knelpunten en bereidt besluitvorming voor.
- In de driehoek is zorg voor eenduidige koers, integrale sturing en zorgvuldige besluitvorming, met continue afstemming tussen bestuurlijke keuzes, uitvoering en de Baanderij als gebied. Ook houdt de driehoek balans tussen tempo, bestuurlijke waarde en legitimiteit en draagvlak.



- De raad wordt op de volgende manieren geïnformeerd over de doorontwikkeling van de Baanderij:
 - Twee keer per jaar een informatiebijeenkomst over de voortgang van het programma of over specifieke thema's
 - Raadsinformatiebrieven over specifieke onderwerpen

In de tabel hieronder is weergegeven op welke onderwerpen wij verwachten de raad besluiten voor te leggen in de periode tot medio 2027.

Onderwerp	Planning besluitvorming
Methodiek kostenverhaal	Q2 2026
Stedenbouwkundige verkenning Parkstrip	Q3 2026
Stedenbouwkundige verkenning Werkbaan	Q3 2026
Uitvoeringsstrategie Baanderij	Q1 2027
Actualisatie gemeentelijke business case Baanderij	Q1 2027
Ontwerp Omgevingsplan Baanderij	Q1 2027

C.2 Personele capaciteit, plankosten en dekking

Personele capaciteit

- Op basis van de projecten en activiteiten die we binnen het programma Baanderij tot medio 2027 gaan uitvoeren, is een raming gemaakt van de benodigde personele capaciteit. De totaal benodigde capaciteit is geraamd op 5,8 FTE op jaarbasis en wordt ingezet voor een periode van vijf kwartalen. Daarin is de capaciteit van een gebiedsmanager, een projectondersteuner, projectleiders en diverse inhoudelijk experts voorzien.
- Van de geraamde capaciteit is 1,45 FTE vanuit de huidige formatie beschikbaar. De overige 4,35 FTE moet worden ingehuurd. Voor de inhuur van personele capaciteit geldt voor het merendeel van de functies dat deze ook vanuit de formatie kunnen worden ingevuld, maar dan is extra inhuur nodig.

Plankosten

- De plankosten zijn voor een periode van vijf kwartalen (maart 2026 – juni 2027) geraamd. Het betreft zowel de onderzoekskosten (out of pocket) als kosten voor inhuur van personele capaciteit en inzet van personeel uit de formatie.
- De totale kosten voor onderzoek en het inhuren van personele capaciteit worden voor vijf kwartalen geraamd op € 1.760.000,-. Daarvan heeft een bedrag van € 1.180.000,- betrekking op de inzet van personele capaciteit (inhuur en eigen formatie).

Dekking

- De totale investering voor de uitvoering van het Koersdocument worden gedekt uit de subsidie Woningbouwimpuls, voor zover de kosten niet kunnen worden toegerekend aan de onderliggende projecten via kostenverhaal of aan toekomstige grondexploitaties. Dit zal pas in een later stadium helder worden.

C.3 Planning projecten en activiteiten

- De planning van de werkzaamheden tot en met medio 2027 is in de tabel hiernaast per kwartaal weergegeven.
- Nog niet alle werkzaamheden tot medio 2027 zijn al in te schatten. Verwacht mag worden dat nieuwe initiatieven ontstaan of extra werkzaamheden ontstaan die voortborduren op huidige initiatieven. Dit past bij de manier van ontwikkelen die we voorstaan voor de Baanderij.
- In de planning wordt voorsnog uitgegaan van het inhuren van projectleiders tot medio 2027, omdat de begeleiding van enkele nu actuele initiatieven alsmede nieuwe initiatieven mag worden verwacht.

Planning werkzaamheden programma-aanpak Baanderij					
	Q2-2026	Q3-2026	Q4-2026	Q1-2027	Q2-2027
1. Behoud en compensatie werklocaties					
2. Methodiek kostenverhaal					
3. Omgevingsplan					
4. Vervolgstappen t.b.v. Uitvoeringsstrategie					
5. Uitvoeringsstrategie					
6. Fietsveilig Baanderij					
7. Realisatie LOI-locatie					
8. Huize Van der Marckstraat 17-19					
9. Versterken relaties en netwerk					
10. Communicatie					
11. Participatie					
12. Stedenbouwkundige verkenningen					
13. Geheim					
14. Beleidskader tijdelijke initiatieven Baanderij					
15. Financiële haalbaarheid en verantwoording					
16. Risicoparaagraaf					
Personele capaciteit					
Gebiedsmanager					
Projectleider uitvoeringsstrategie					
Projectleider intern gemeente					
Stedenbouwkundige inzet					
Adviseur Ruimtelijke ordening					
Projectondersteuner					
Planeconoom (intern en extern)					
Adviseur Economie					
Verkeerskundige					
Expert openbare ruimte					
Adviseur communicatie					