

ONTWIKKELKADER BAANDERIJ

LEIDERDORP



FEBRUARI 2022



leiderdorp



STEDENBOUW
& STRATEGIE

SMARTLAND
landscape architects

Colofon

Dit document is opgesteld door Urhahn | stedenbouw & strategie in samenwerking met Smartland,
in opdracht van Gemeente Leiderdorp

INHOUD

4	1. Inleiding
8	2. Ruimtelijk raamwerk <ul style="list-style-type: none">a. Groennetwerkb. Waternetwerkc. Autonetwerkd. Langzaam-verkeersnetwerke. Integrale raamwerkkaart
24	3. Programma
32	4. Bouwhoogte
36	5. Buurten <ul style="list-style-type: none">Toukwartier<ul style="list-style-type: none">a. Stedenbouwkundige ambitiesb. Ontwikkelprincipesc. SpelregelkaartMeijekwartier<ul style="list-style-type: none">a. Stedenbouwkundige ambitiesb. Ontwikkelprincipesc. SpelregelkaartParkstrip<ul style="list-style-type: none">a. Stedenbouwkundige ambitiesb. Ontwikkelprincipesc. SpelregelkaartWerkbaan<ul style="list-style-type: none">a. Stedenbouwkundige ambitiesb. Ontwikkelprincipesc. Spelregelkaart
72	6. Ontwikkelstrategie

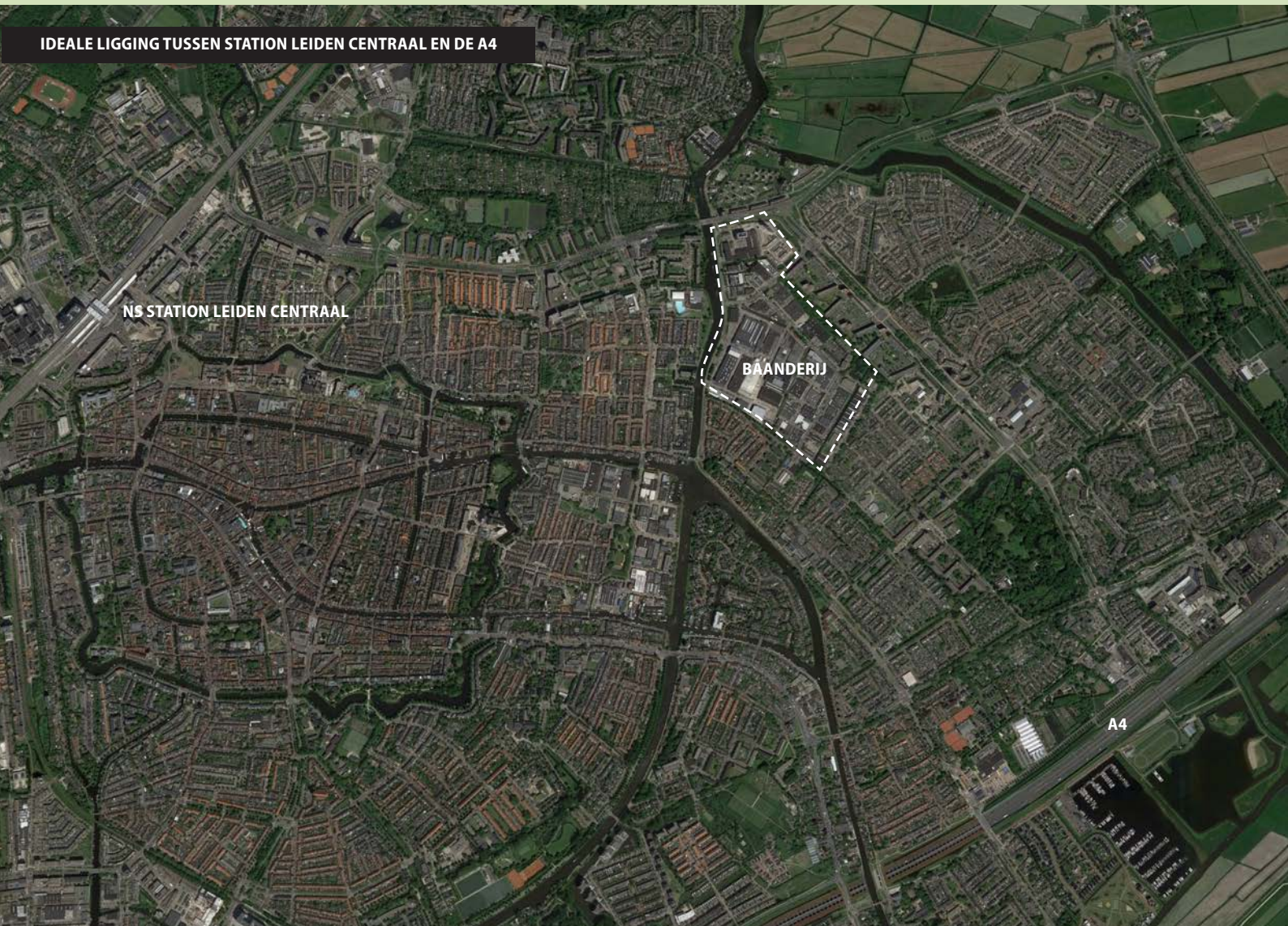
BIJLAGE

Woordenlijst

1. INLEIDING

Bedrijventerrein de Baanderij is binnen de gemeente Leiderdorp aangewezen als kansrijk transformatiegebied. In de Ruimtelijke Structuurvisie (2015) wordt gesproken over een toekomstig hoogdynamisch woon- en werkgebied waarbij de oevers van de Zijl worden getransformeerd tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Deze structuurvisie is aanleiding geweest voor het opstellen van de Gebiedsvisie Baanderij (2020). In deze gebiedsvisie zijn heldere ambities en uitgangspunten geformuleerd voor de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen voor de lange termijn. Dit ontwikkelkader is een vervolgstap op deze gebiedsvisie waarin de ambities en uitgangspunten verder worden geconcretiseerd.

IDEALE LIGGING TUSSEN STATION LEIDEN CENTRAAL EN DE A4



GEBIEDSVISIE

Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten van de gebiedsvisie kort toegelicht:

- De Baanderij bestaat uit vier buurten met ieder een eigen identiteit;
- Het Meijekwartier en het Touwkwartier zijn aangewezen als transformatiegebied naar een gemengd woon-werkgebied. De Parkstrip blijft als woon-werkgebied, en de Werkbaan als werkgebied, gehandhaafd;
- Het kleinschalige groenblauwe netwerk van sloten krijgt een kwaliteitsimpuls zodat deze een bijdrage levert aan een prettig en leefbare woon- en werkomgeving;
- De oevers van de Zijl worden getransformeerd tot een langgerekt openbaar park;
- De hoofdontsluitingsweg voor het autoverkeer wordt verlegd van de Zijldijk naar de Touwbaan-Draadbaan.



DOEL

Het ontwikkelkader beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zorgen voor een samenhangende gebiedsontwikkeling. Dit product beschrijft de gewenste hoofdstructuur van de Baanderij en biedt concrete spelregels voor initiatiefnemers bij het ontwikkelen van nieuwe plannen in het gebied.




IN SAMENWERKING MET...

Dit ontwikkelkader is in opdracht van – en in samenwerking met - de gemeente Leiderdorp opgesteld. Gedurende het proces is regelmatig afstemming gezocht met verschillende initiatiefnemers in het gebied en zijn informerende gesprekken gevoerd met ondernemers en bewoners.


AMBITIES



DIVERS




-  Functiemix; levendige en productieve woon- en werkgemeenschap
-  Inclusief; variatie in doelgroepen en woontypologieën
-  Stimuleren van interactie; openbare en uitnodigende plekken

EIGENZINNIG

-  Geschiedenis is zichtbaar en beleefbaar
-  Actieve en publieke kade aan de Zijl
-  Ruimte voor breed ondernemerschap



ROBUUST

-  Duurzame en klimaatadaptieve innovaties
-  Aantrekkelijk groen-blauw netwerk met verblijfskwaliteit
-  Verbonden raamwerk; evenwicht tussen verkeersstromen

LEESWIJZER

Het ontwikkelkader bestaat uit de verschillende onderdelen die in de hoofdstukken verder worden toegelicht.

HS 2. Ruimtelijk raamwerk; beschrijft de toekomstige gewenste situatie van -en ingrepen in- de belangrijkste hoofdstructuren in de Baanderij.

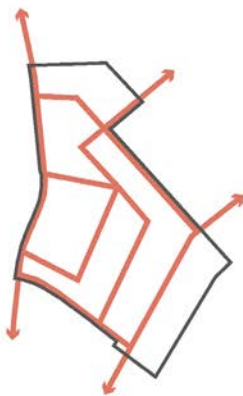
HS 3. Programma; waarin de gewenste mix aan functies en het versterken van het economisch profiel worden toegelicht.

HS 4. Bouwhoogte; geeft inzicht in de maximale bouwhoogten voor het hele gebied.

HS 5. Buurten; toelichting per deelgebied op de ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte en bebouwing op kenmerkende locaties binnen het ruimtelijk raamwerk, en de ruimtelijke en programmatische spelregels voor ontwikkelaars en initiatiefnemers per deelgebied.

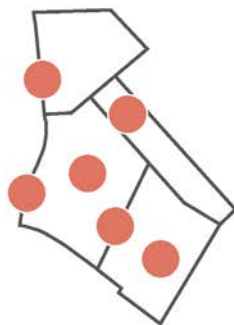
HS 6. Ontwikkelstrategie; inclusief toetsingskader voor (toekomstige) ontwikkelplannen.

RUIMTELIJK RAAMWERK



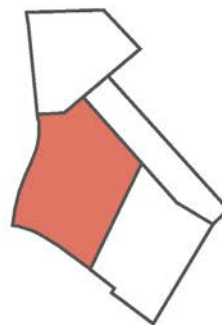
Baanderij

ONTWIKKELPRINCIPES

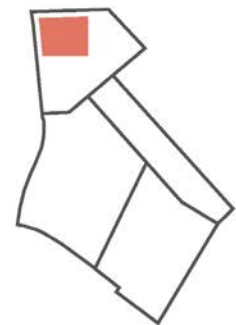


Buurten

SPELREGELS PER DEELGEBIED



TOETSINGSKADER



Initiatief

2. RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk toont de gewenste toekomstige hoofdstructuren van de Baanderij waarbinnen nieuwe plannen en initiatieven in samenhang kunnen worden ontwikkeld. Om dit nieuwe raamwerk te kunnen realiseren worden er diverse ingrepen voorgesteld in het bestaande groennetwerk, waternetwerk, autonetwerk en langzaam-verkeersnetwerk. Deze ingrepen sluiten aan op de geformuleerde ambities en leveren zo een bijdrage aan een kwalitatieve gebiedsontwikkeling.



RIETSCHANS

TOUWBAAN

DRAADBAAN

VLASBAAN

TOUWBAAN

GROENNETWERK

De Baanderij is momenteel een functioneel werkgebied met een 'verharde' openbare ruimte. Het aanwezige groenblauwe netwerk van sloten en groenstructuren refereert aan de oorspronkelijke landschapskenmerken van de polder. Dit groenblauwe netwerk is gedurende de jaren versnipperd geraakt. Met de herontwikkeling van de Baanderij ligt er de kans om dit netwerk te herstellen door groenstructuren en waterlopen beter met elkaar te verbinden. Hiermee kan dit netwerk enerzijds een bijdrage leveren aan een klimaatadaptieve openbare ruimte, en anderzijds een kwalitatieve buitenruimte opleveren waar woningen of andere functies hun voordeel aan hebben.

In de groenstructuur worden verschillende ringen of sferen gedefinieerd. Allereerst zijn er de oevers en de kade van de Zijl, een zijtak van de Oude Rijn. Langs deze karakteristieke kleiige oeverwallen waren van oudsher verschillende bomen te vinden die paste in het polderlandschap. In de lange bomenrij langs de Zijl, die de loop van de rivier accentueert, zijn tegenwoordig echter gaten gevallen. In het toekomstig raamwerk worden deze gaten weer opgevuld. Daarmee functioneert deze bomenrij ook beter als geleidende structuur voor vleermuizen. Daarnaast maken de bestaande rijbanen plaats voor een wandel- en fietsboulevard en worden de groene oevers doorgetrokken zodat er langgerekt 'oeverpark aan de Zijl' ontstaat. Een park met betekenis voor de Baanderij zelf en ver daarbuiten.



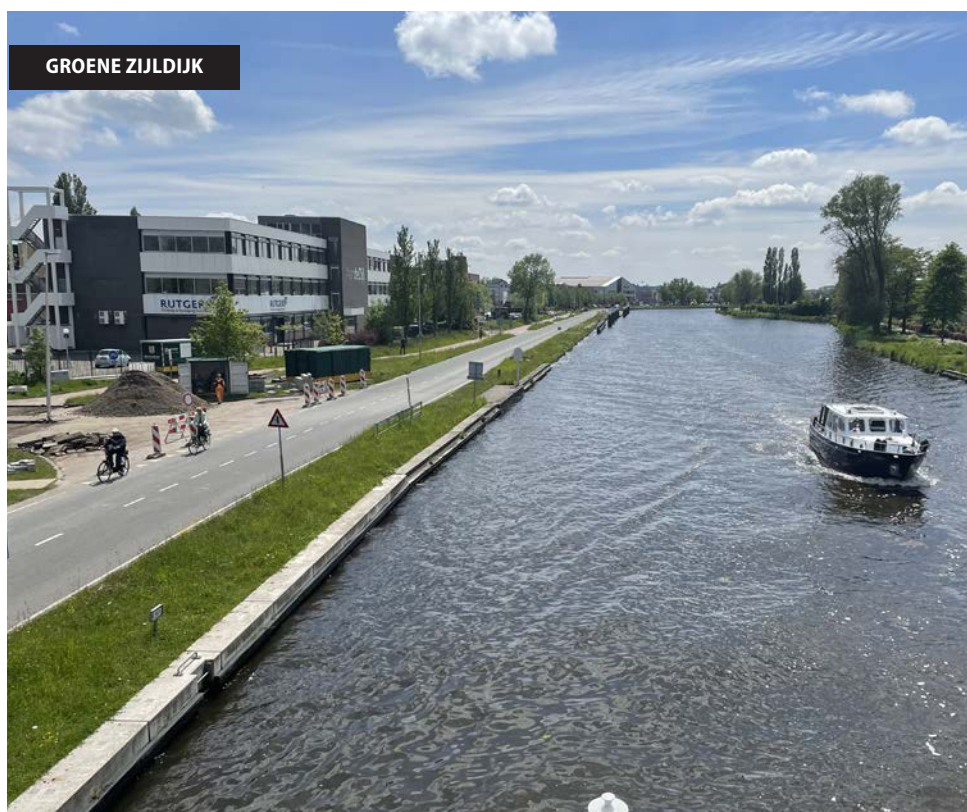
Achter de kade van de Zijl ligt de Zijllaan- en Meijepolder. Op deze kleiige gronden passen boomsoorten zoals de plataan. Deze kunnen worden toegepast in wat de 'Binnenring' wordt genoemd, het feitelijke hart van het Touwkwartier. Aan de 'Rijn Oeverwal', de groene zoom ten zuiden van de Vlasbaan, liggen kansen om de openbare ruimte te vergroenen. Mogelijk zou 'vlas' een interessante plantensoort kunnen zijn om hier toe te passen. Deze plantensoort is niet alleen kenmerkend voor gebieden met zware klei, maar vormde ook de basis voor de touwindustrie die hier gehuisvest was. Wanneer deze toegepast kan worden zou het een passende versterking zijn van de identiteit van het Touwkwartier die bovendien bijdraagt aan de biodiversiteit van met name bijen en zweefvliegen.

Verder van de Zijldijk vindt men meer veen in de polderbodem, wat bijvoorbeeld tot uiting kwam in typische boomsoorten zoals de zwarte els. Ook hiervan zijn overblijfselen in het gebied te vinden. Deze kunnen worden gebruikt als basis voor het versterken van de identiteit van de 'Buitenring', de groenstructuur aan de noord- en oostzijde van de Baanderij. Hierin past ook de toevoeging van natte natuur waarmee de bergingscapaciteit van het water binnen dit gebied kan worden vergroot. In deze zone kunnen tevens enkele watergangen worden gerealiseerd waarin riet en andere watervegetaties, belangrijk voor de waternatuur en waterzuivering, het karakter bepalen.

Welke bomen- en plantensoorten waar geschikt zijn dient verder te worden onderzocht en uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De beheeraspecten van deze boom- en plantensoorten moeten dan ook nader worden bekeken.



BREDE PARKSTROOK BIJ DE SCHANSEN



GROENE ZIJLDIJK

WATERNETWERK

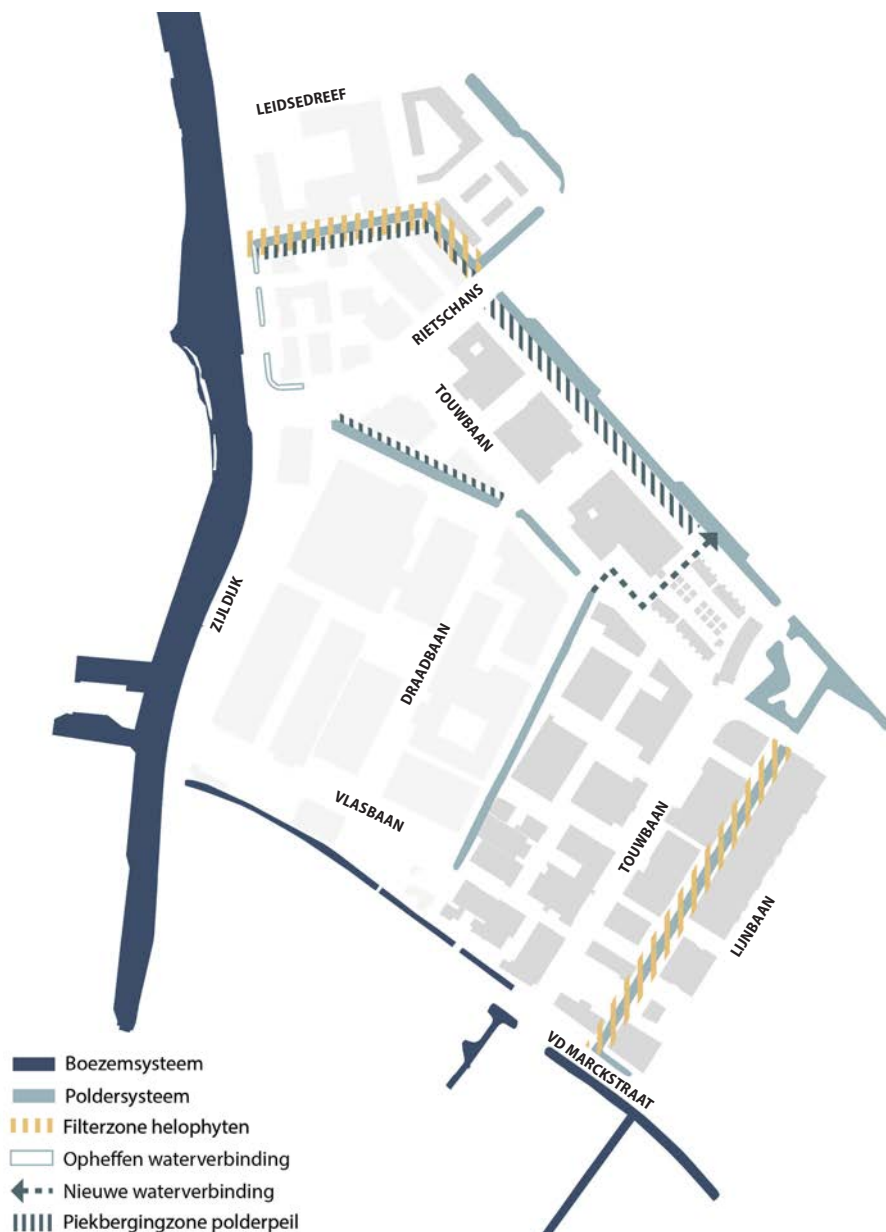
In het kader van de verduurzaming van de Baanderij speelt het versterken van het waternetwerk een prominente rol. De Baanderij kent feitelijk twee watersystemen, het boezemsysteem van de Oude Rijn en de Zijl, en het poldersysteem van de Zijllaan- en Meijepolder. Deze hebben ieder een eigen peil, de boezem gemiddeld op -0,62 m NAP, de polder gemiddeld op -1,62 m NAP. Het boezemsysteem is begrensd met een boezemkade die vrij onopvallend door het Touwkwartier loopt. Het poldersysteem is ooit logisch ontwikkeld, maar bestaat door de verstedelijking op dit moment uit een aantal losse waterlopen die door middel van duikers met elkaar in verbinding staan. De doorstroming daarvan is niet optimaal en de waterbergingscapaciteit is beperkt. Tevens zorgen een aantal riooloverstorten voor vervuiling van dit polderwater waardoor vissen kunnen sterven en ook de belevingskwaliteit van het water beperkt is.



VEEL VERHARDING KAN ZORGEN VOOR WATEROVERLAST



Als basis voor versterking van het raamwerk worden verbeteringen doorgevoerd. Er worden enkele duikers en onlogisch doorgeluste watergangen vervangen door een nieuwe doorsteek, die de structuur weer helder en functioneel maakt. Incidenteel kan in warme droge periodes inlaat van boezemwater via helofytenzones het polderwater gericht doorspoelen en aanvullen. De riooloverstorten kunnen worden verminderd door meer regenwaterberging op gebouwdaken te realiseren, regenafvoer direct naar het polderwatersysteem te leiden en een beter gescheiden rioolsysteem. Ook wordt piekbergingsruimte toegevoegd door in delen van het gebied oevers te verlagen tot net onder het waterpeil. Dit vergroot de opvangcapaciteit sterk en draagt bij aan een klimaatadaptieve openbare ruimte. Tevens kan zich hier natte natuur ontwikkelen die bijdraagt aan de biodiversiteit, de belevingskwaliteit en ook aan een koeler microklimaat in het nieuwe woongebied.



AUTONETWERK

Het bestaande netwerk van autoverbindingen ligt aan de basis van de transformatie van de Baanderij. De belangrijkste aanpassing van het netwerk is voorzien op de Zijldijk ter hoogte van het Touwkwartier. Het doorgaande autoverkeer wordt via de Draadbaan geleid en maakt plaats voor groen en langzaam verkeer in het Zijlpark. Dat betekent een verbreding van de huidige Draadbaan en verlenging richting de Vlasbaan. De tweede structuuringreep houdt in dat de Vlasbaan in de toekomst wordt verbonden met de Touwbaan. Hierdoor ontstaat een meer fijnmazig netwerk van autoverbindingen.

Naast de structuuringrepen worden ook knelpunten in het autonetwerk aangepakt. De kruising Rietschans – Touwbaan wordt opnieuw vormgegeven, zodat deze het autoverkeer vanaf de Engelendaal naar de Touwbaan en Draadbaan beter regelt. Het deel Vezelbaan – Touwbaan – Van der Marckstraat – Lijnbaan wordt een lus voor eenrichtingsverkeer. Dit draagt bij aan de verkeersveiligheid en biedt de ruimte voor een fietspad in noord-zuid richting op de Touwbaan. De planning en inrichting worden in een vervolgfase nader uitgewerkt.



Tot slot wordt de Touwbaan- Lijnbaan voor doorgaand autoverkeer losgekoppeld van de aangrenzende woonbuurten. Het doel is om te voorkomen dat er sluipverkeer door de (rustige) woonbuurten mogelijk is. Concreet betekent dit dat er een 'knip' (afsluiting) komt voor autoverkeer ter hoogte van de Van der Marckstraat. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de ontsluiting van de Van der Marckstraat 17-18. Indien deze locatie (op lange termijn) voor zwaar verkeer ontsloten dient te blijven dan zal de ontsluiting anders georganiseerd moeten worden (bijvoorbeeld via de Weversbaan). Een 'knip' is ook voorzien voor de verbinding tussen de Lijnbaan en de Vezelbaan ter hoogte van de KPN-locatie. De planning en inrichting wordt in een vervolgfase nader uitgewerkt.

NB. Deze ingrepen zijn op hoofdlijnen ook beschreven in de gebiedsvisie.



LANGZAAM VERKEERSNETWERK

Voor voetgangers en fietsers is op dit moment weinig ruimte in de Baanderij. Bij de transformatie van het gebied krijgt het langzaam verkeer ruim baan. Er bevinden zich twee fietsroutes in het gebied die zowel door de recreatieve als de snelle woon-werfietser intensief gebruikt worden. Deze fietsroutes zijn op dit moment niet aantrekkelijk en veilig ingericht.

De Zijldijk krijgt de allure van een park waar fietsers en voetgangers zich doorheen begeven. Het vormt daarmee een aantrekkelijke verbinding tussen de woonwijken van Leiden en Leiderdorp met het buitengebied en de Kagerplassen. De Touwbaan wordt in noord-zuid richting al intensief gebruikt voor fietsverkeer. Hier komt een vrijliggend fietspad dat bijdraagt aan de verkeersveiligheid.

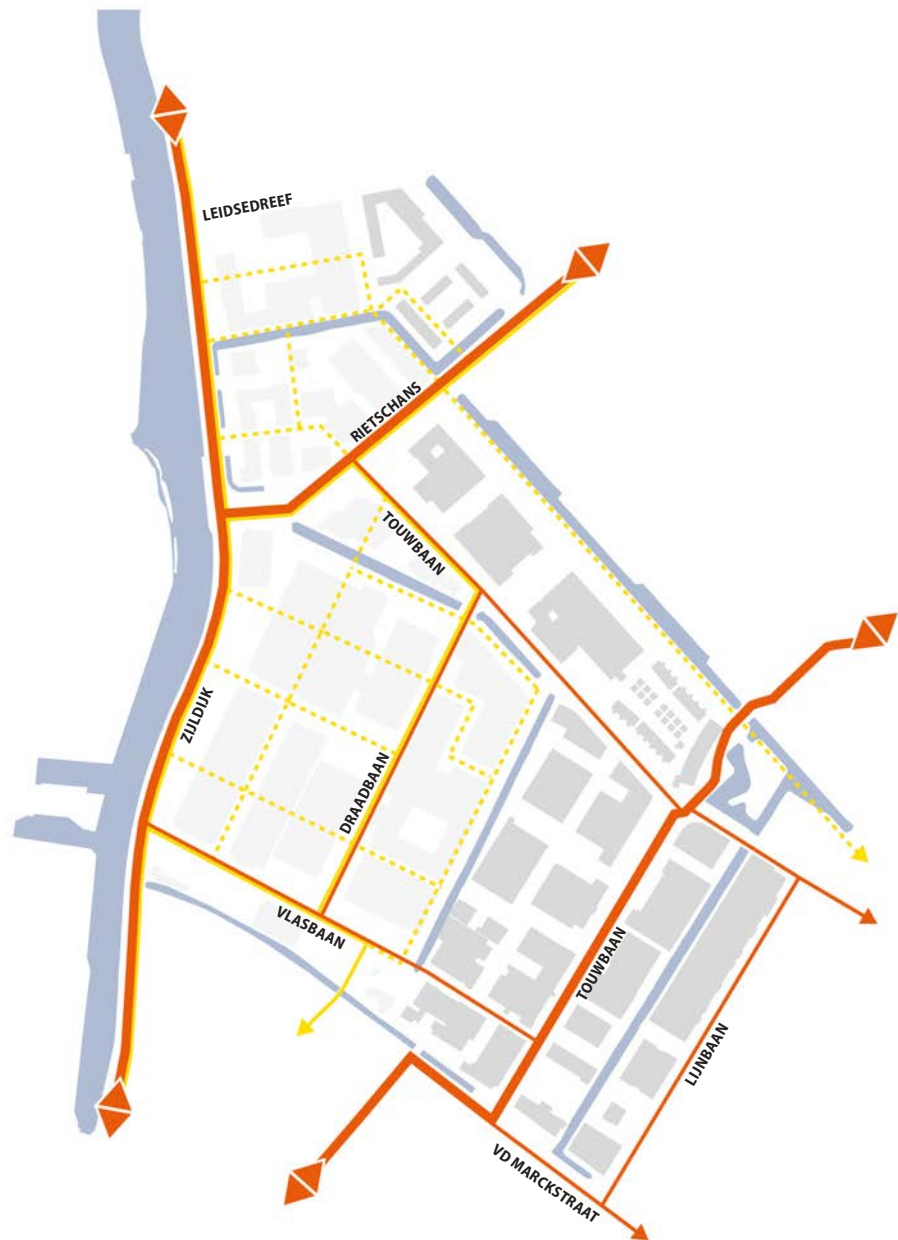
Ook op de andere wegen, zoals de Draadbaan, de Vlasbaan, de Rietsschans komt meer ruimte voor de fietser, in de vorm van (vrijliggende) fietspaden. Dit wordt in het vervolg nader uitgewerkt in een ontwerp.



TOUWBAAN MOMENTEEL EEN BELANGRIJKE FIETSRUTE

Ook het netwerk voor de voetgangers wordt aanzienlijk uitgebreid. Door de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied komt er een fijnmazig netwerk van wandelverbindingen. In combinatie met het groen-blauwe netwerk neemt de kwaliteit voor de voetganger fors toe. Ook door de nieuwe buurten als het Touwkwartier en het Meijekwartier komen nieuwe verbindingen. De positie en de planning wordt bepaald bij verdere planvorming.

NB. Deze ingrepen zijn op hoofdlijnen ook beschreven in de gebiedsvisie.



- Primaire fietsroutes (vrijliggende fietspaden)
- Secundaire fietsroutes (vrijliggende fietspaden)
- - - Doorgaande wandelroutes
- · · Autoluw woon-werkstraten

RUIMTELIJK RAAMWERK

De ruimtelijk raamwerkkaart toont alle ingrepen in de verschillende hoofdstructuren in samenhang. Dit ruimtelijk raamwerk illustreert zodoende de gewenste toekomstige eindsituatie en vormt de basis voor de ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte en de bebouwing.



LEGENDA

INFRASTRUCTUUR

	GEBIEDSONTSLUITINGSWEG
	AUTOWEG
	FIETSPAD
	BOULEVARD ZIJLDIJK (SHARED SPACE)
	WANDELPAD

GROEN EN BLAUW

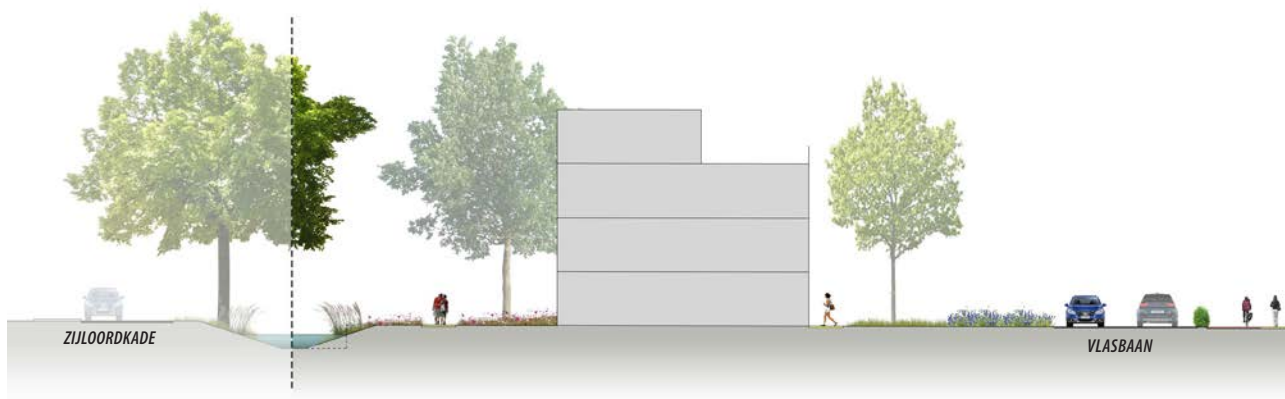
	ZIJL
	WATERLOPEN BAANDERIJ
	OEVERS ZIJLPARK
	PARKZONE RIJN OEVERWAL (VLASBAAN)
	PARKZONE BUITENRING (PARKSTRIP)
	PARKZONE BINNENRING (KABELBAAN)
	TOEPASSEN HELOFYTFILTERS
	PIEKBERGINGSZONE

RUIMTELIJK RAAMWERK
INTEGALE KAART MET BELANGRIJKSTE HOOFDSTRUCTUREN



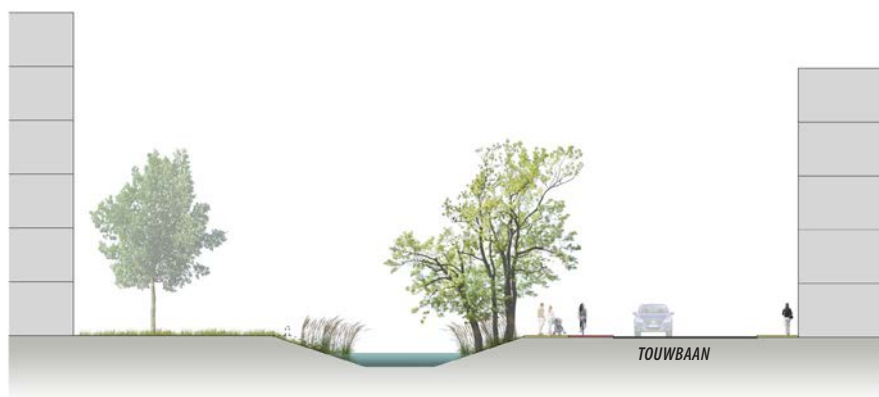
PROFIELEN

Onderstaande profielen tonen hoe ingrepen in de verschillende hoofdstructuren samenkomen op een aantal kenmerkende plekken binnen het raamwerk. Hiermee wordt de basis gelegd voor de ontwikkelprincipes die de gewenste toekomstige sfeer illustreren.



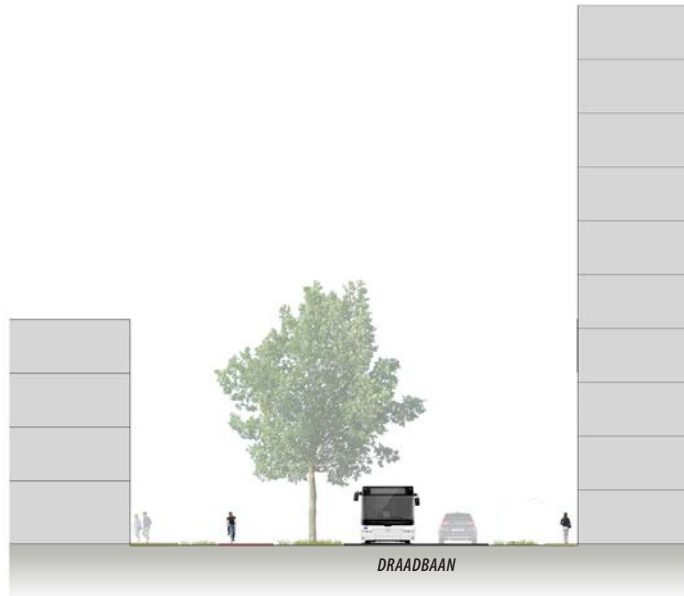
VLASBAAN

De groenstructuur aan de zuidkant van de Baanderij wordt verbreed door de openbare ruimte te vergroenen. Hierdoor ontstaat er een 'groen tapijt' waar nieuwe woon-werkgebouwen in kunnen worden gepositioneerd. De huidige Vlasbaan wordt getransformeerd tot een nieuwe hoofdontsluitingweg die aansluit bij het profiel van de Draadbaan.



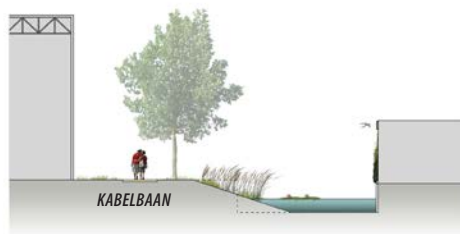
TOUWBAAN - TOUWKWARTIER

De Touwbaan ten noorden van het Touwkwartier blijft als tweerichtings autoweg in stand. Wel wordt er een veilige fietsverbinding toegevoegd aan het profiel. Daarnaast wordt de openbare ruimte aan weerszijde van het water vergroend zodat ook de noordzijde van het Touwkwartier wordt begrensd door een groene zoom. Een mooi adres voor de (toekomstige) aangrenzende bebouwing.



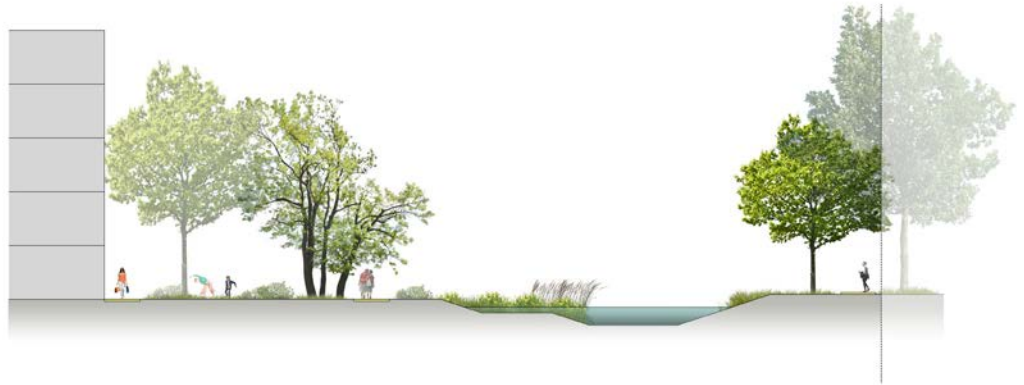
DRAADBAAN - TOUWKWARTIER

De Draadbaan verandert in een nieuwe hoofdonsluitingweg met stedelijke allure. Het profiel wordt verbreed waardoor er voldoende ruimte is voor nieuwe autorijbanen (tweerichtingen), een vrijliggend fietspad en voetgangersgebied grenzend aan de gebouwen. Een bomenrij geeft deze nieuwe hoofdonsluitingweg een sterk eigen en groen karakter. Het is hierbij van belang dat kabels en leidingen niet in de groenstrook onder bomen worden geplaatst.



KABELBAAN (BINNENRING)

Momenteel is een groot deel van de oevers van de Kabelbaan een kadeconstructie en heeft het geen openbaar karakter. In de nieuwe situatie worden de oevers grotendeels toegankelijk gemaakt voor fietsers en voetgangers. Op diverse plekken krijgt het steile talud een helling waardoor er een zachte oever ontstaat met ruimte voor nieuwe oeverbeplanting.



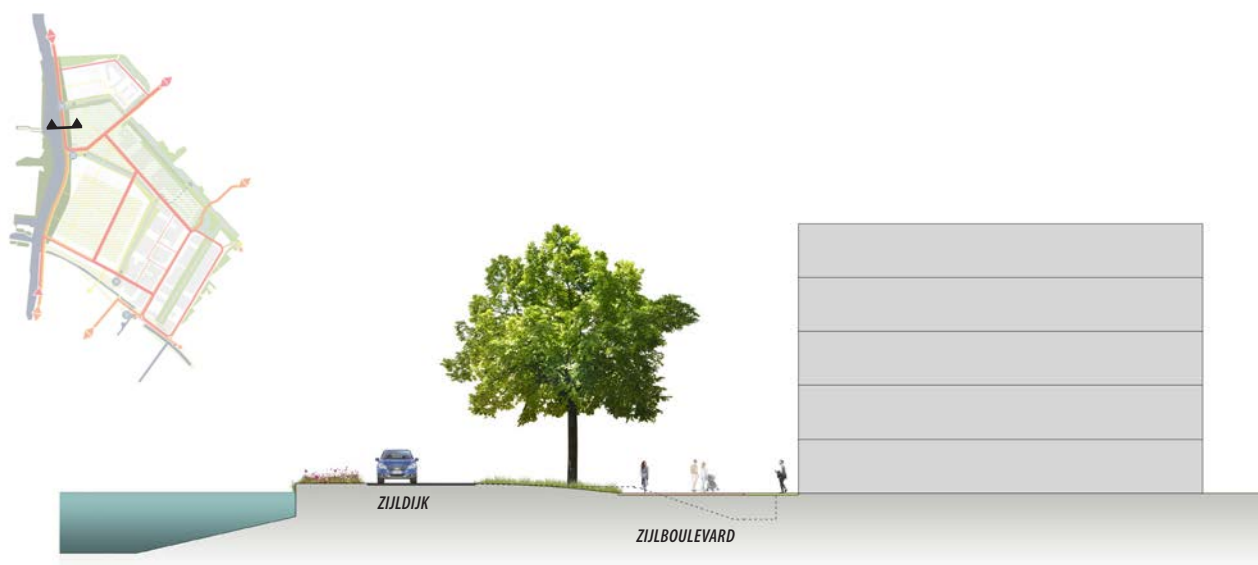
PARKSTRIP (BUITENRING)

Door nieuwe wandelpaden en verblijfsplekken aan het water te realiseren krijgt deze groenzone een vriendelijk en openbaar karakter. Door nieuwe bufferzones langs het water te realiseren komt er meer ruimte voor 'natte natuur' wat de bergingscapaciteit vergroot.



TOUWBAAN - WERKBAAN

De bestaande langspaarkeerplekken worden opgeheven en maken plaats voor een vrijliggend fietspad. De bestaande autorijbaan wordt eenrichtingsverkeer, maar blijft breed genoeg voor (vracht)auto's om elkaar te passeren zodat bedrijfsactiviteiten niet worden verhinderd. Er dient verder onderzocht te worden in hoeverre dit profiel kan vergroenen en er ruimte kan worden gemaakt voor het plaatsen van bomen.



ZIJDJK - MEIJEKWARTIER

De waterlopen parallel aan de Zijl worden opgeheven. Hierdoor ontstaat ruimte om de openbare ruimte te vergroenen en de 'Zijlboulevard' voor wandelaars en fietsers te continueren. De bestaande rijbanen blijven ter hoogte van het Meijekwartier gehandhaafd om de bereikbaarheid van de gebieden ten noorden van de Baanderij te waarborgen.



ZIJDJK - TOUWKWARTIER

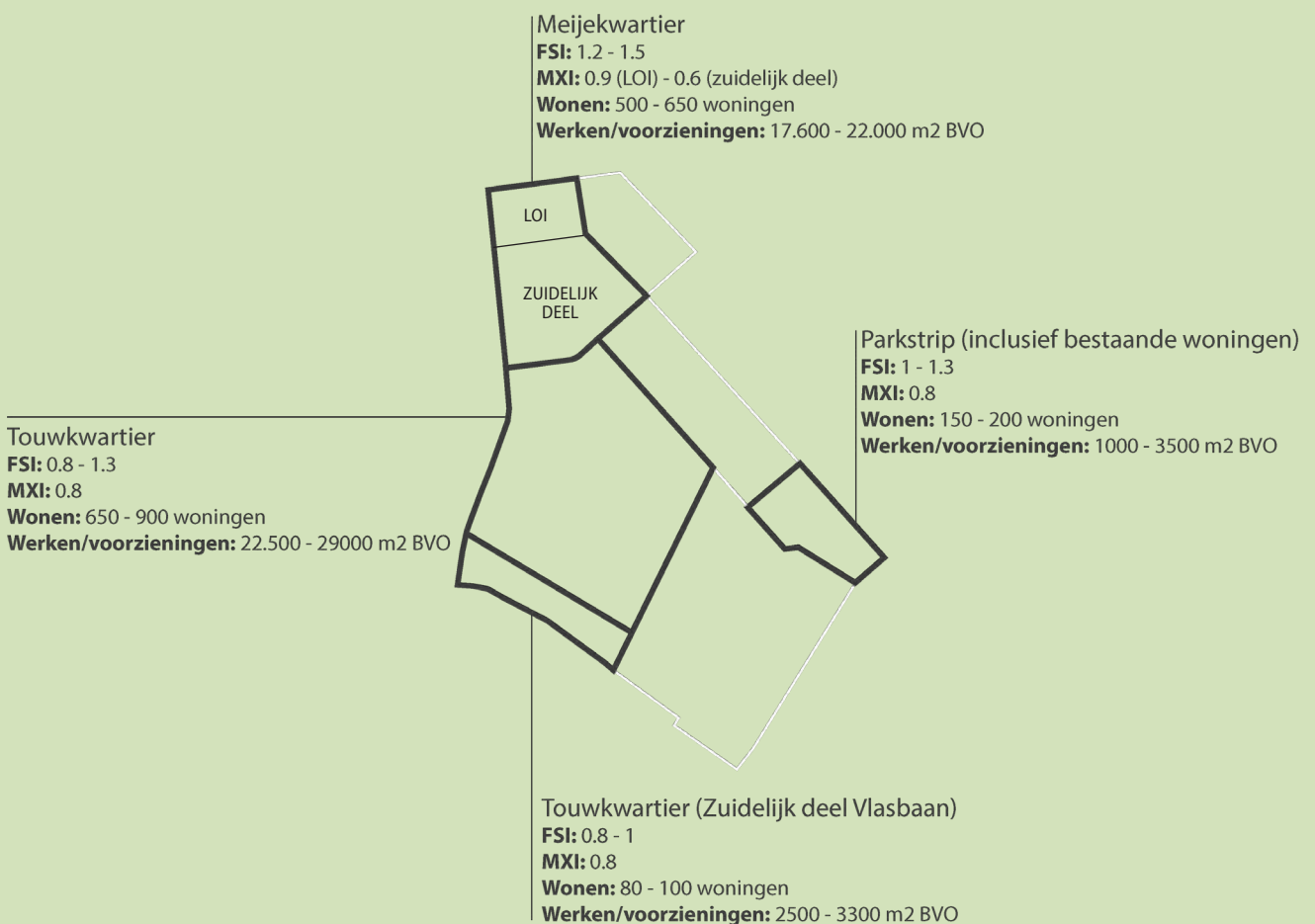
De oevers van de Zijl veranderen in een nieuw langgerekt park. Ten opzichte van de huidige situatie worden de bestaande rijbanen vergroend, wordt er een nieuwe 'Zijlboulevard' aangelegd voor fietsers en voetgangers en worden er diverse verblijfsplekken gerealiseerd aan het water en in de overgangszone tussen het park en de bebouwing. De huidige autorijbaan verdwijnt.

3. PROGRAMMA

Een van de kernwaarden van de Baanderij is 'diversiteit'. Deze kernwaarde verwijst indirect naar de functiemix die kenmerkend is voor de toekomstige Baanderij. In het nieuwe Meijekwartier en Touwkwartier wordt ingezet op een gemengd woon- en werkprogramma wat een bijdrage levert aan een dynamisch en levendig gebied. Diverse woontypologieën en bedrijfspanden, die aansluiten bij de gewenste sfeer en dichtheid van ieder deelgebied, maken het mogelijk om verschillende groepen nieuwe bewoners en ondernemers hier te vestigen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het kwalitatieve woon-werkprofiel van de Baanderij en het te realiseren woon- en werkprogramma.

DICHTHEID EN FUNCTIEMIX

Binnen de transformatiegebieden (Touwkwartier, Meijekwartier) en het te behouden woon-werkgebied Parkstrip kunnen in totaal 1350-1850 nieuwe woningen en 43.500-57.800 m² BVO aan werkprogramma/voorzieningen worden gerealiseerd. Deze aantallen zijn gebaseerd op de dichtheid (FSI) van de gewenste stedelijke milieus en mate van menging (MXI).



WONEN

De herontwikkeling van de Baanderij biedt een grote kans om zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin woningen toe te voegen in Leiderdorp. Het speelt in op een forse druk op de regionale woningmarkt. Het tempo waarin de herontwikkeling plaatsvindt, hangt af van de inzet van marktpartijen in het gebied. Het ontwikkelkader maakt in een eindbeeld 1.350-1.850 woningen mogelijk in het gebied (inclusief de bestaande woningen aan de Vlechtbaan).

WOONPROGRAMMA	PRIJS	PERCENTAGE	OPPERVLAKTE
SOCIALE HUUR	€ 752,33	30%	min. 60 m ²
MIDDEN HUUR MIDDEN KOOP	€752,33 - €1000 < €250.000	10 - 20%	min. 65 m ²
HUUR KOOP	€1000 - €1500 €250.000 - <NHG*	10%	min. 75 m ²
VRIJ TE BEPALEN	-	40 - 50%	min. 5 woninggroottes min. verschil 5 m ²

*Nationale Hypotheek Garantie

De Baanderij voegt kwalitatief een woonmilieu toe aan Leiderdorp dat nog niet aanwezig is binnen de gemeentegrenzen. De mix tussen wonen en werken, oud en nieuw, en gestapeld en grondgebonden is uniek. Een belangrijk uitgangspunt in het ontwikkelkader is een grote mix aan woninggroottes en prijssegmenten. Zo ontstaat er een divers aanbod voor verschillende doelgroepen. Daarnaast draagt dit bij aan het realiseren van een gevarieerd stedelijk beeld. Het bestaande woonbeleid is uitgangspunt voor de verhouding sociaal-middelduurduur. Qua woningtypes zijn de stedenbouwkundige karakteristieken van de buurten leidend. Het Meijekwartier en de KPN locatie (op de hoek van de Lijnbaan – Vezelbaan) in de Parkstrip lenen zich primair voor een gestapeld woningbouwprogramma. In het Touwkwartier ontstaat een mix van grondgebonden, grondontsloten (entree op maaiveld) en gestapeld programma. In samengestelde bouwblokken kunnen diverse woontypologieën worden geïntegreerd.



WERKEN EN VOORZIENINGEN

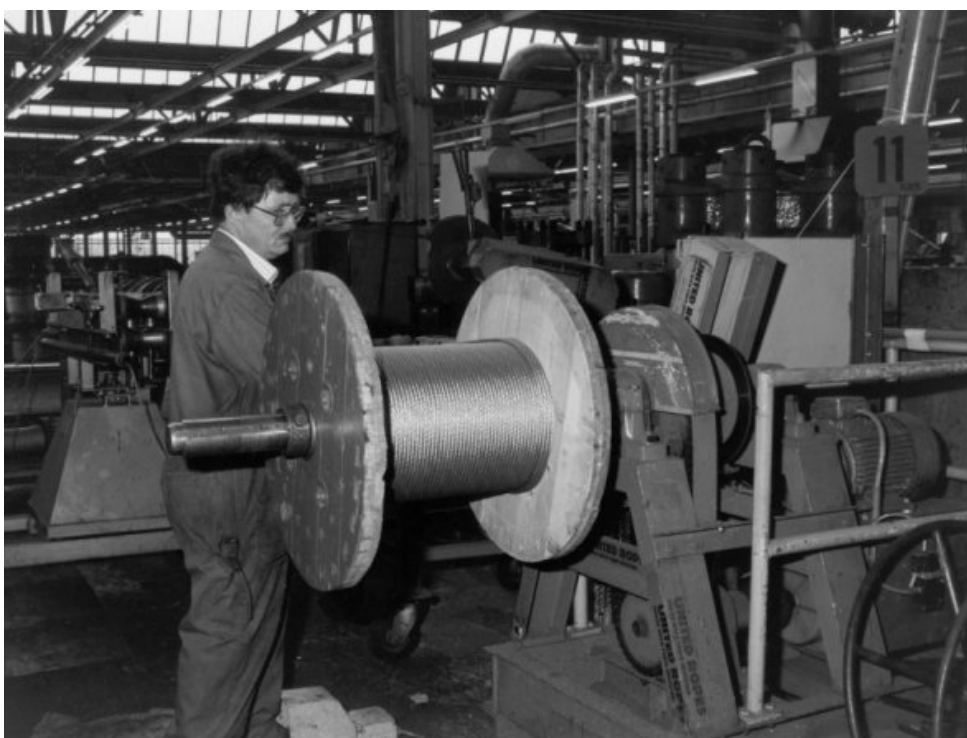
De ontstaansgeschiedenis van de Baanderij gaat terug naar de vorige eeuw toen de polder plaatsmaakte voor de touwfabrieken van Verto. Sindsdien is dit altijd een dynamisch gebied geweest waar werken de boventoon voert. Toen de Verto fabrieken verdwenen werd het gebied getransformeerd tot bedrijventerrein. Vandaag de dag vindt men hier diverse bedrijven en ondernemers. Werken en ondernemerschap zitten in het DNA van het gebied en vormen een belangrijk uitgangspunt voor de nieuwe transformatie van de Baanderij.

Het gewenste toekomstige economisch profiel van de Baanderij laat zich omschrijven als 'een plek van en voor de makers'. Dit profiel sluit aan bij de verschillende 'makers' die vroeger en vandaag in het gebied te vinden zijn. Waar in het verleden fabrieksarbeiders touw produceerden zijn nu verschillende reparatie- en aannemersbedrijven en PDV gevestigd. Maar ook 'nieuwe makers' hebben een plek gevonden in de Baanderij. AREA 71 vormt een bijzondere community van kleine start-ups en ondernemers die vanuit hier hun bedrijf runnen. Door in te zetten op dit profiel kan de basis worden gelegd voor een dynamisch en levendig gebied.



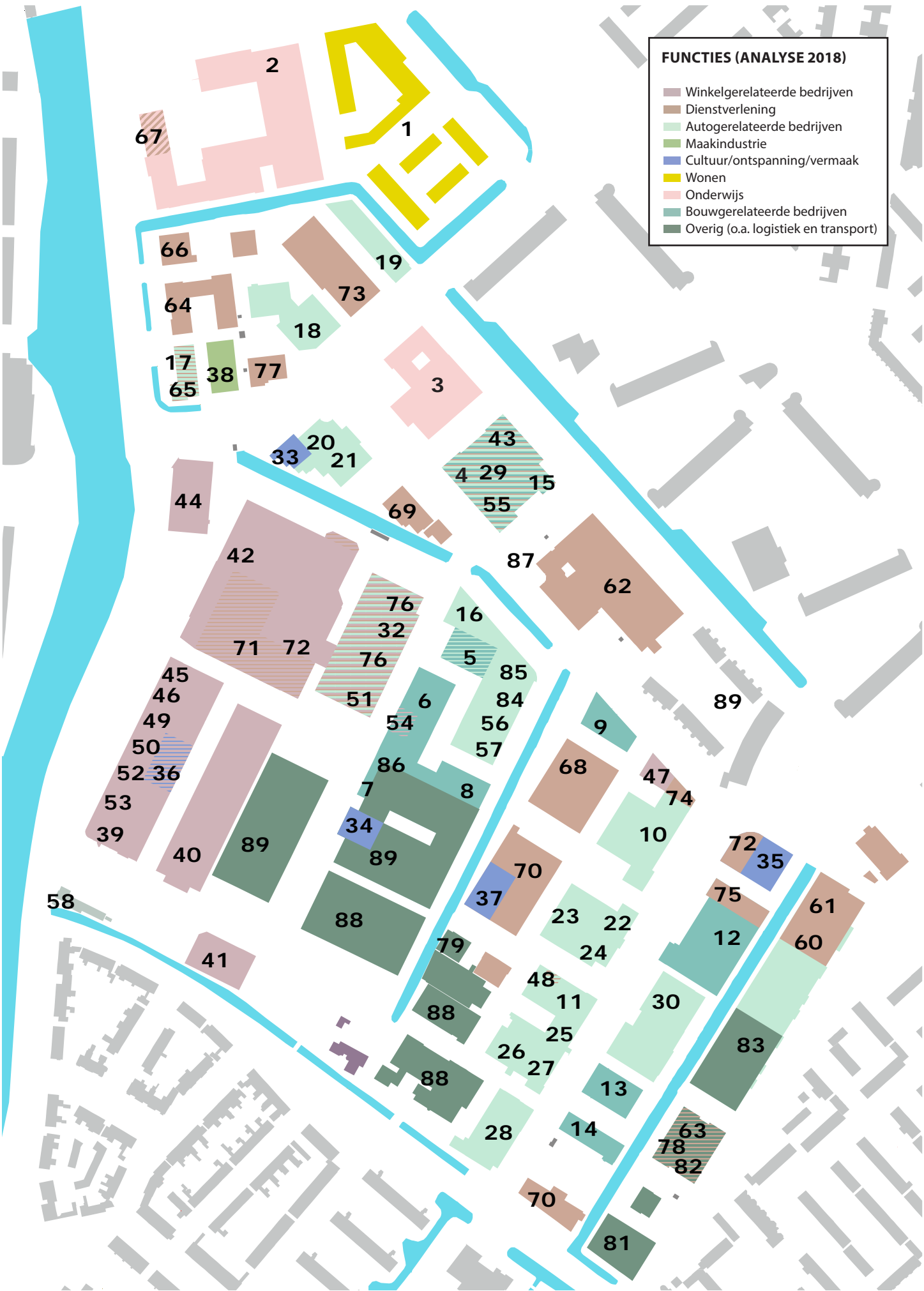
ARBEIDERS WOONDEN OP STEENWORP AFSTAND VAN DE FABRIEK

VERTO TOUWFABRIEK



FUNCTIES (ANALYSE 2018)

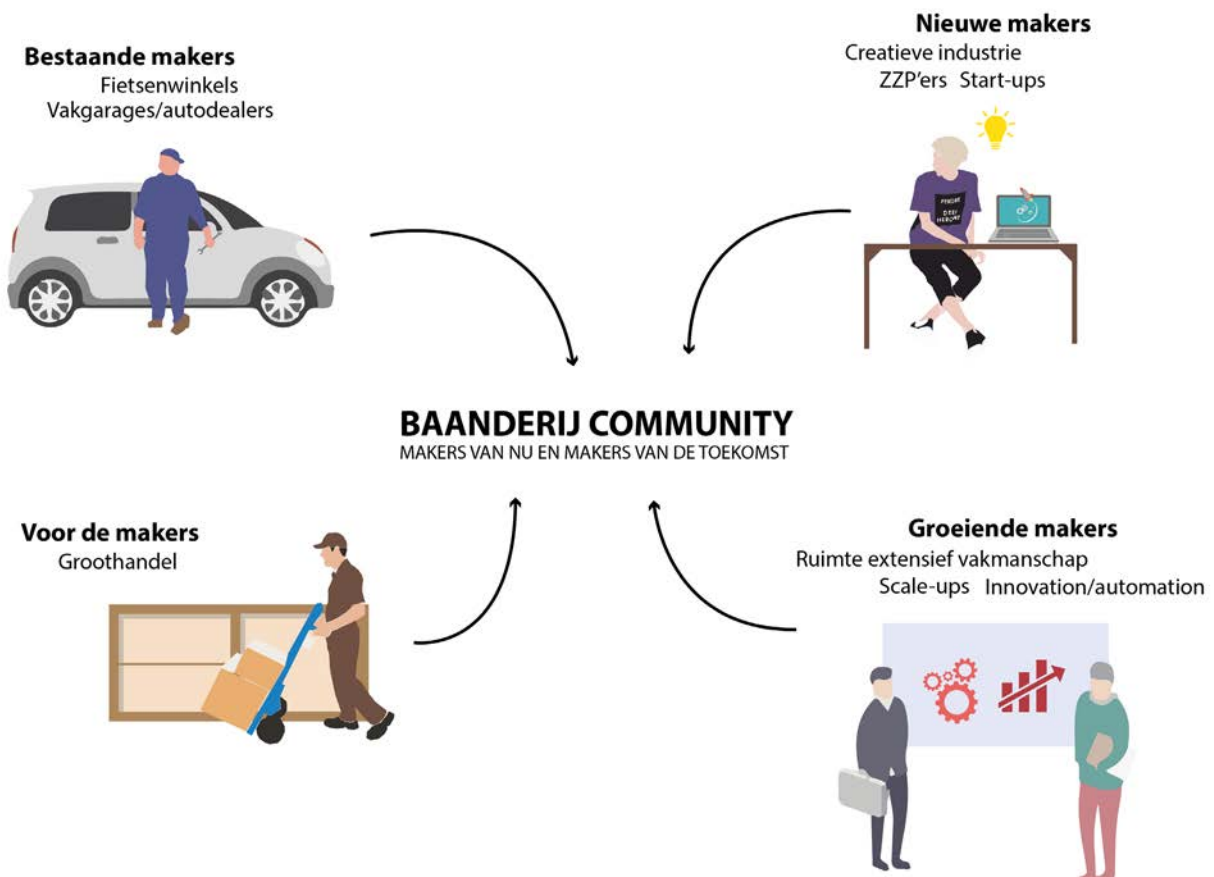
- Winkelgerelateerde bedrijven
- Dienstverlening
- Autogerelateerde bedrijven
- Maakindustrie
- Cultuur/ontspanning/vermaak
- Wonen
- Onderwijs
- Bouwgerelateerde bedrijven
- Overig (o.a. logistiek en transport)



Dit profiel moet worden gezien als een inspirerend toekomstbeeld en geen dichtgetimmerd plan. Initiatiefnemers en ontwikkelaars worden uitgedaagd om binnen hun planvorming hierop aan te sluiten. Daarbij dienen aspecten als uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid verder te worden onderzocht.

Om de economische waarde van het huidige bedrijventerrein te borgen blijft de Werkbaan als monofunctioneel werkgebied, en de Parkstrip als woon-werkgebied, gehandhaafd. Bedrijven die zich niet of moeilijk verhouden tot wonen behouden zo een plek in dit gebied. De bouwmarkten, die ook aansluiten op het economisch profiel, kunnen enkel in dit gebied gewaarborgd blijven. Het Meijekwartier en de Touwkwartier zijn als transformatielocatie aangewezen naar een gemengd gebied. Binnen deze transformatie zal ook het werken een belangrijk onderdeel vormen van de nieuwe wijk.

Door in de toekomst in te zetten op bedrijven die aansluiten op het gewenste economisch profiel kan de Baanderij zich sterker profileren als bijzonder en gemengd gebied. In het Touwkwartier en het Meijekwartier kan worden ingezet op de creatieve en innovatieve sector en lichte maakindustrie en kan ruimte worden geboden aan ZZP'ers, start-ups en kleine bedrijven. Deze kunnen zich bijvoorbeeld vestigen in oude bedrijfshallen, nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen of atelierwoningen. Ook kunnen nieuwe woon- en werkgebouwen ruimte bieden aan vergelijkbare (grotere) bedrijven.

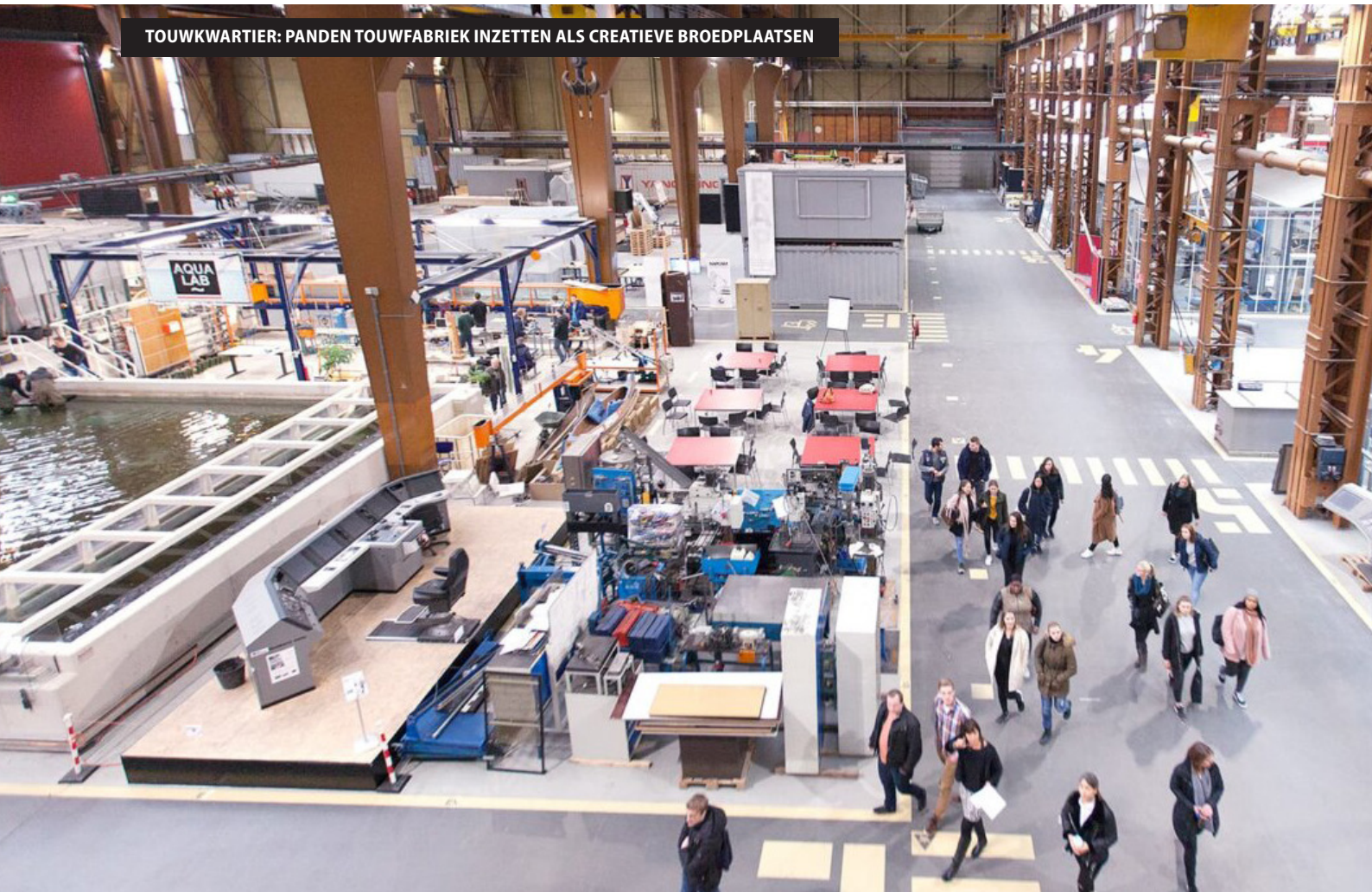


Vanzelfsprekend kunnen in de Baanderij buurtfuncties, buurtwinkels en maatschappelijke voorzieningen een toevoeging zijn op het werkprogramma en een bijdrage leveren aan een levendige wijk. Zorg, onderwijs, sport, kunst en cultuur en buurtvoorzieningen houden of krijgen een plek in de Baanderij. De verwachting is dat ook een basisschool hier een plek krijgt. Op dit moment zijn er diverse kunst- en cultuurverenigingen actief op de Baanderij. Ook buurtvoorzieningen zoals speelruimte en gezondheidspunt (tandarts, huisarts e.d.) vragen ruimte. Dit wordt nog nader uitgewerkt als vervolg op het ontwikkelkader.

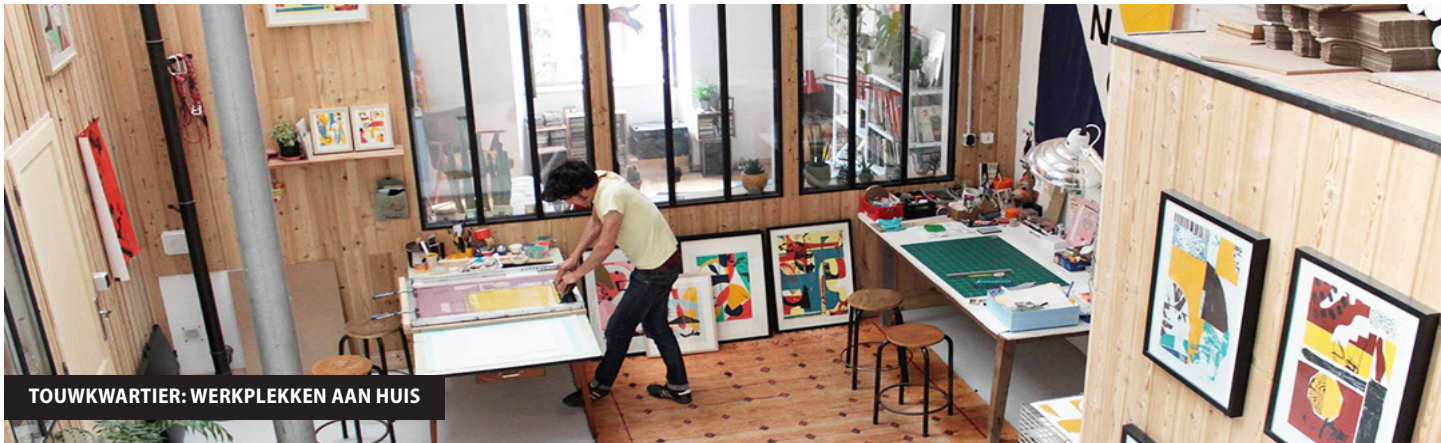




TOUWKWARTIER: PANDEN TOUWFABRIEK INZETTEN ALS CREATIEVE BROEDPLAATSEN



TOUWKWARTIER: PANDEN TOUWFABRIEK INZETTEN ALS CREATIEVE BROEDPLAATSEN



TOUWKWARTIER: WERKPLEKKEN AAN HUIS



TOUWKWARTIER: ATELIERWONINGEN AAN STRAAT



MEJEKWARTIER: WOON-WERKBLOKKEN IN GROENE PARKSETTING



MEJEKWARTIER: BEDRIJVIGHEID IN PLINTEN MET DAARBOVEN WONEN

4. BOUWHOOGTE

Binnen de Baanderij zijn meerdere zones gedefinieerd waar een mix van bouwhoogtes als uitgangspunt worden gehanteerd. Deze bouwhoogtes dragen bij aan de geformuleerde ambities (zie kaart) en het gewenste eindbeeld op verschillende plekken binnen het ruimtelijk raamwerk. Daarnaast sluiten deze bouwhoogtes aan op de (gemiddelde) bouwhoogte van de aangrenzende wijken. Zodoende ontstaat een verbonden en samenhangend gebied waarbinnen de bebouwing zich goed verhoudt tot haar directe omgeving.

WERKBAAN

TOUWKWARTIER: ZUIDELIJK DEEL VLASBAAN

Hier geldt een bouwhoogte van maximaal 3-4 lagen. Zo kan een goede aansluiting worden gemaakt op de aangrenzende wijken. Deze wijken bestaan grotendeels uit een laagbouwmilieu van grondgebonden woningen en appartementengebouwen met een vergelijkbare bouwhoogte.

TOUWKWARTIER: AAN DE ZIJL

Hier geldt een bouwhoogte van 3-4 lagen, afgewisseld met gebouwen van 5-6 bouwlagen. Dit draagt bij aan een gevarieerd gebied waarbinnen verschillende woontypologieën kunnen worden gerealiseerd. Er mag geen 'dichte wand' aan de Zijldijk ontstaan.

TOUWKWARTIER: OMGEVING DRAADBAAN

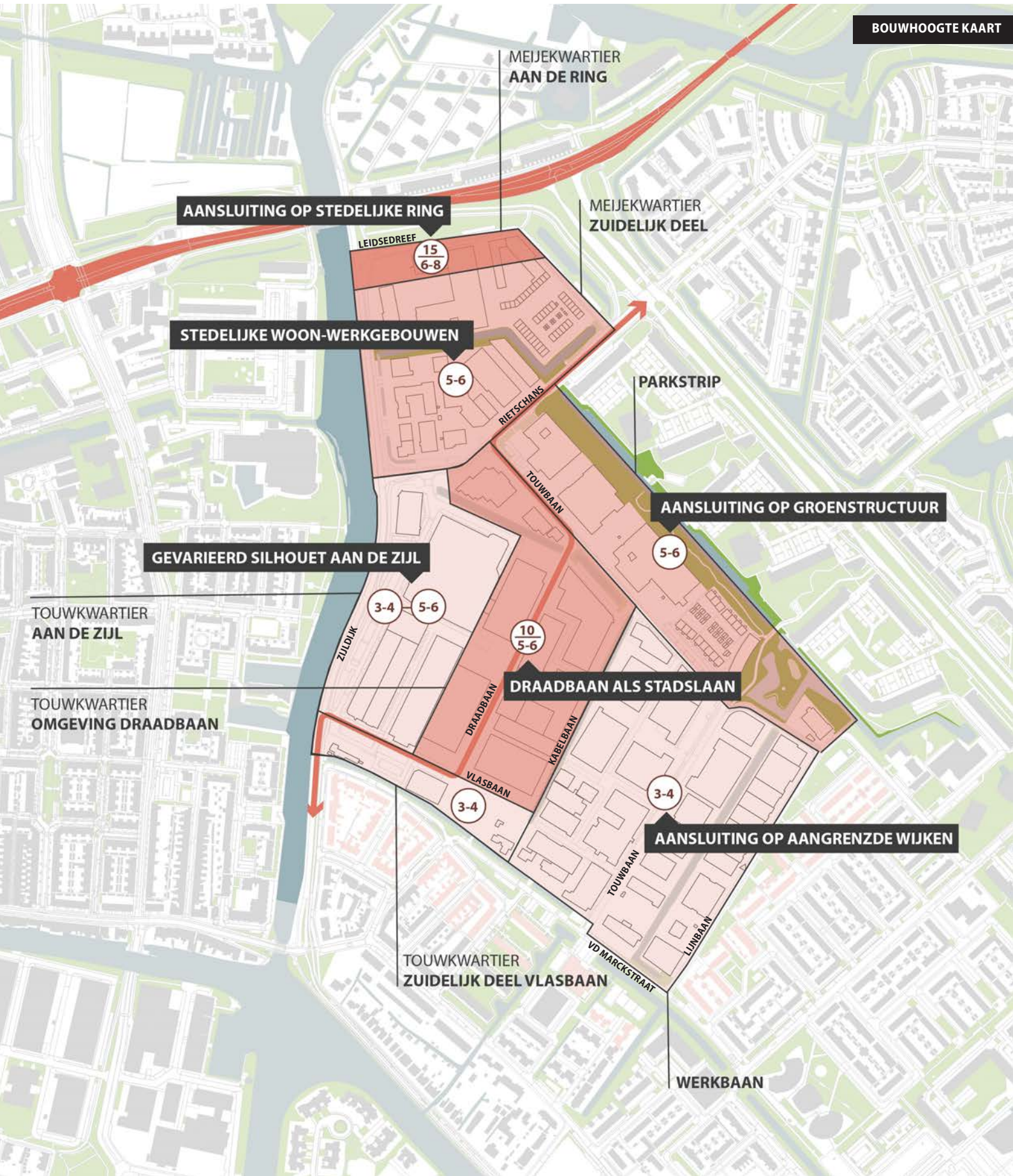
Hier geldt een bouwhoogte van 5-6 bouwlagen, afgewisseld met een of meerdere hoogteaccenten tot maximaal 10 lagen. Deze hoogteaccenten zorgen voor een gevarieerd silhouet aan de Zijl waardoor het water ook op de tweede linie zichtbaar en beleefbaar is. Daarnaast dragen deze hoogteaccenten bij aan de stedelijke allure van deze nieuwe stadslaan. De hoogteaccenten krijgen aan de straatzijde een setback om zo op groter schaalniveau aan te sluiten op de groenstedelijke schaal en maat van Leiderdorp.

PARKSTRIP

Hier geldt een bouwhoogte van 5-6 bouwlagen. Zodoende kan de Parkstrip een overgangszone worden tussen de flatgebouwen aan de Schansen (7-10 bouwlagen) en de bedrijfspanden in de Werkbaan.

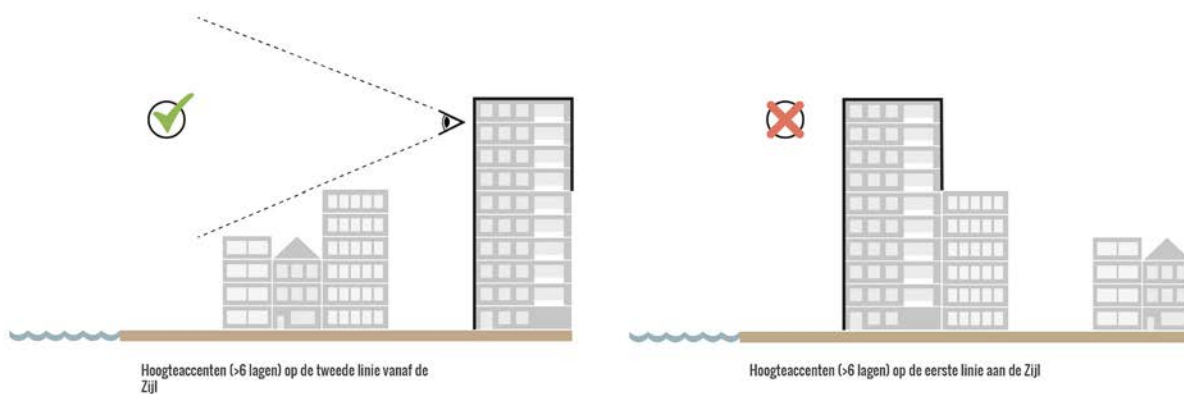
MEIJEKWARTIER: ZUIDELIJK DEEL EN AAN DE RING

Hier geldt een bouwhoogte van 5-6 bouwlagen. Deze bouwhoogte sluit aan op een stedelijk gebied van vrijstaande woon-werkgebouwen in een groene omgeving. Langs de Oude Spoorbaan is ruimte voor een hoogteaccent van maximaal 15 bouwlagen. Dit hoogteaccent vormt zo de schakel tussen de woontoren op de voormalige ROC locatie en de rest van het Meijekwartier waardoor er een samenhangend beeld ontstaat.

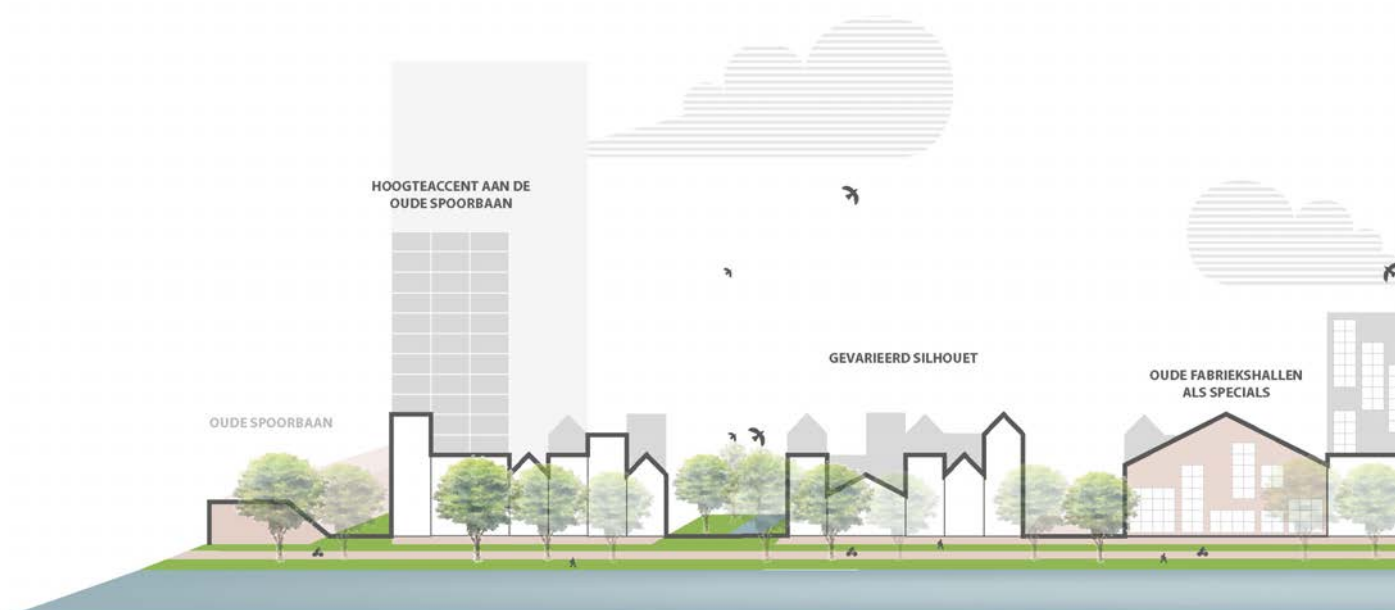


Om duidelijk te maken wat wordt verstaan onder 'gevarieerd silhouet', 'hoogteaccent' en 'tweede linie' zijn onderstaande schema's opgenomen. Deze zijn een aanvulling op de bouwhoogtekaart.

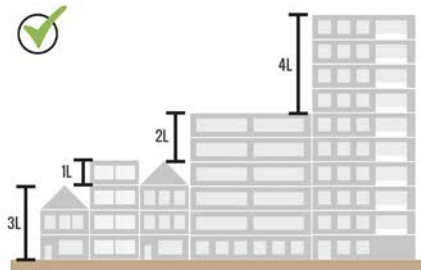
HOOGTEACCENTEN OP DE TWEEDE LINIE



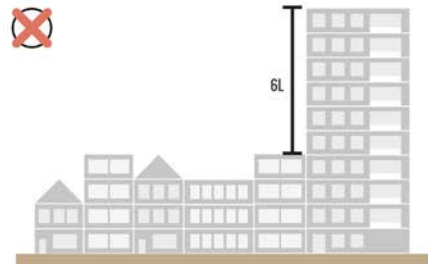
IMPRESSIE AANZICHT ZIJLDIJK VANAF DE ZIJL



DEFINITIE HOOGTEACCENT



Maximale schaalsprong van 4 bouwlagen t.a.v. aangrenzende bebouwing



Geen solitaire hoogteaccenten door een schaalsprong van 5 bouwlagen of hoger

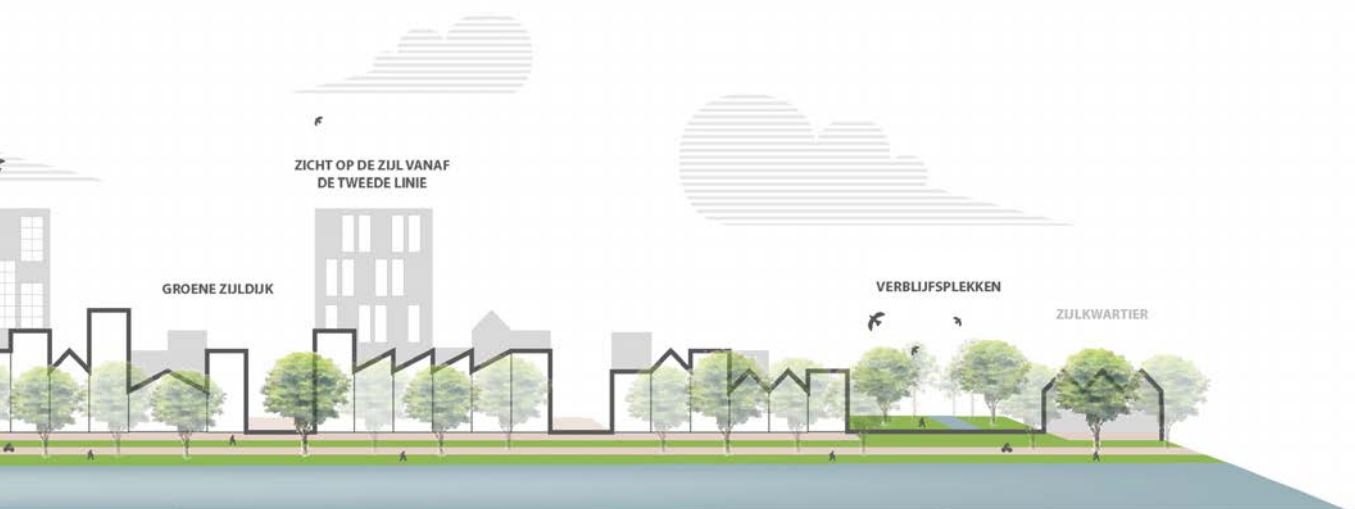
GEVARIIEERD SILHOUET



Variatie in bouwhoogte op basis van de basishoogte met incidenteel een hoogteaccent



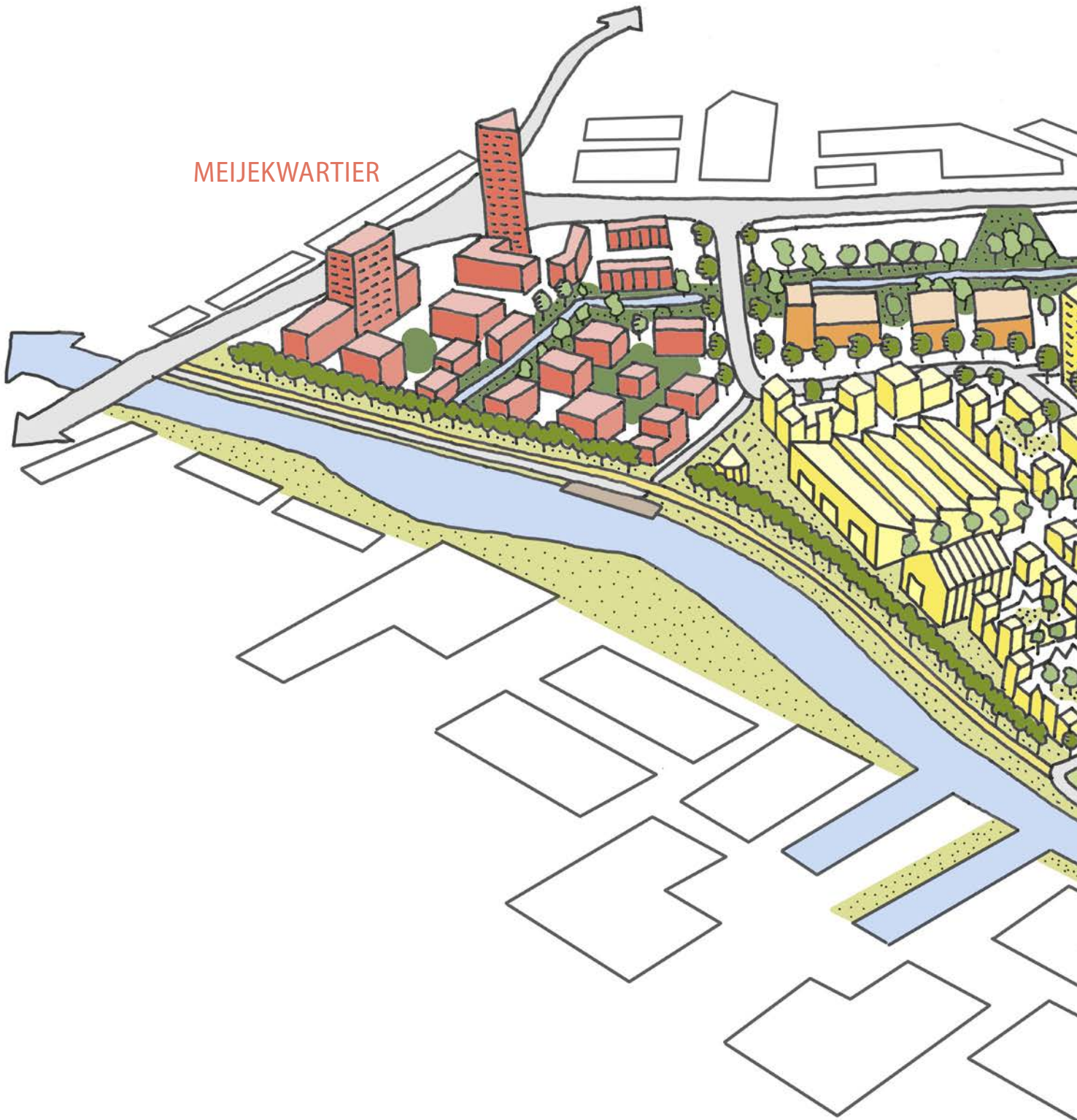
Variatie in bouwhoogte op basis van de hoogteaccenten



5. BUURTEN

In dit hoofdstuk worden per buurt de stedenbouwkundige ambities toegelicht, gevolgd door de belangrijkste ontwikkelprincipes die betrekking hebben op de inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing. Deze ontwikkelprincipes illustreren gezamenlijk het gewenste beeld op verschillende kenmerkende plekken binnen het raamwerk. Deze plekken zijn ook onderdeel van de deelgebieden die zijn geformuleerd in de gebiedsvisie. Ieder deelgebied heeft zijn eigen karakter en de ontwikkelprincipes sluiten hierop aan. De ontwikkelprincipes zijn vertaald in een spelregelkaart per buurt.





PARKSTRIP



WERKBAAN

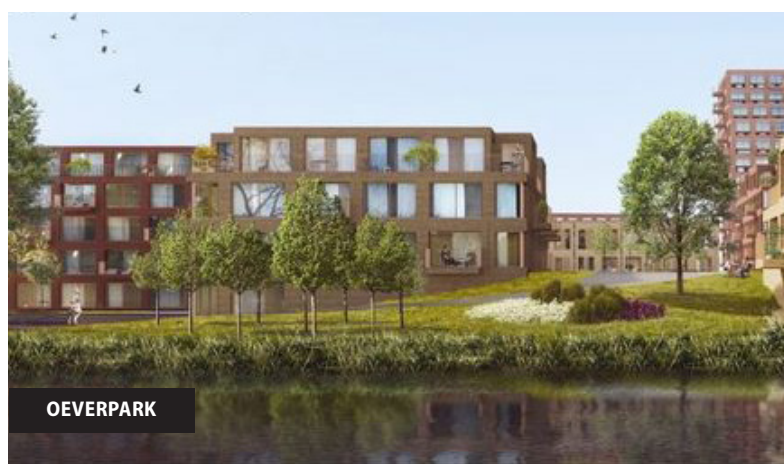
TOUWKWARTIER

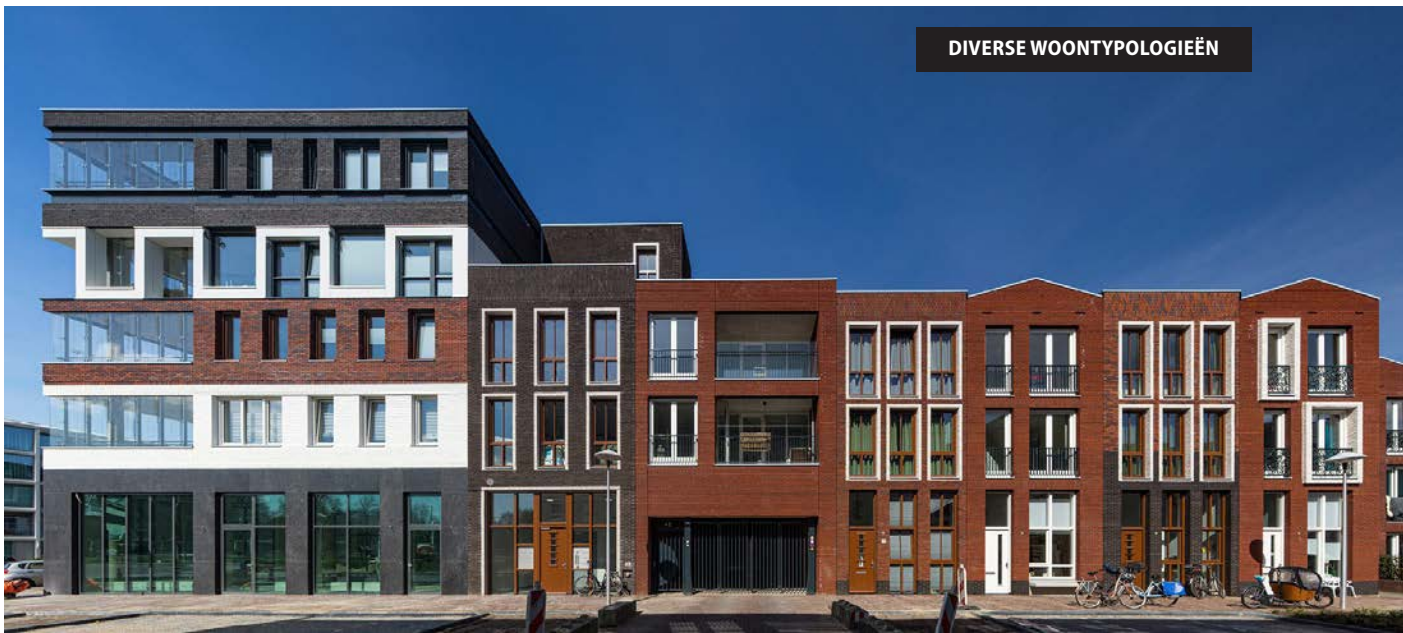
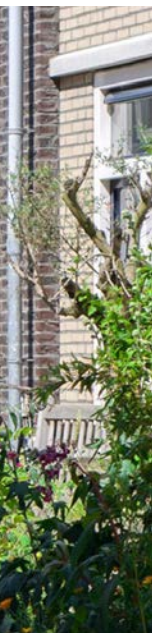
TOUWKWARTIER

AMBITIES



In het Touwkwartier wordt een grootschalige transformatie van een werkgebied naar een gemengd woon-werkmilieu mogelijk gemaakt. Compacte bouwblokken en autoluwe leefstraten zullen deel uitmaken van de toekomstige identiteit van het gebied, en de openbare ruimte krijgt een groen karakter. Op de plek waar vroeger de touwfabrieken van Verto stonden blijft het werken een onlosmakelijk onderdeel van de nieuwe buurt. Er moet worden onderzocht hoe de oude bestaande fabriekspanden geïntegreerd kunnen worden in de nieuwe planvorming. Het Touwkwartier wordt een gevarieerd gebied met ruimte voor woontypologieën voor verschillende doelgroepen en werkfuncties. Tenslotte oriënteert de nieuwe wijk zich sterk op de Zijl, waardoor deze bijzondere kwaliteit kan worden verzilverd.

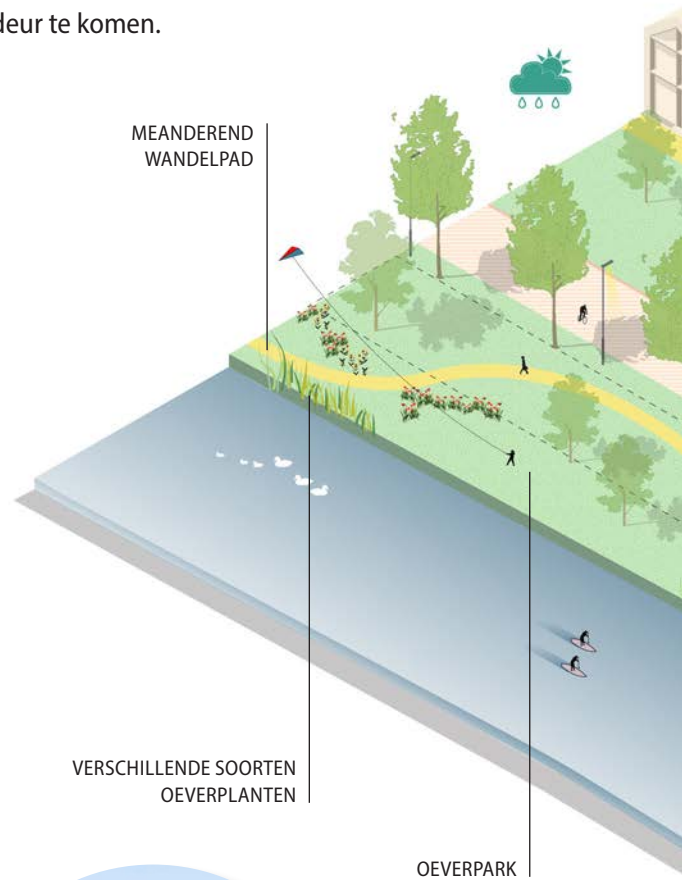


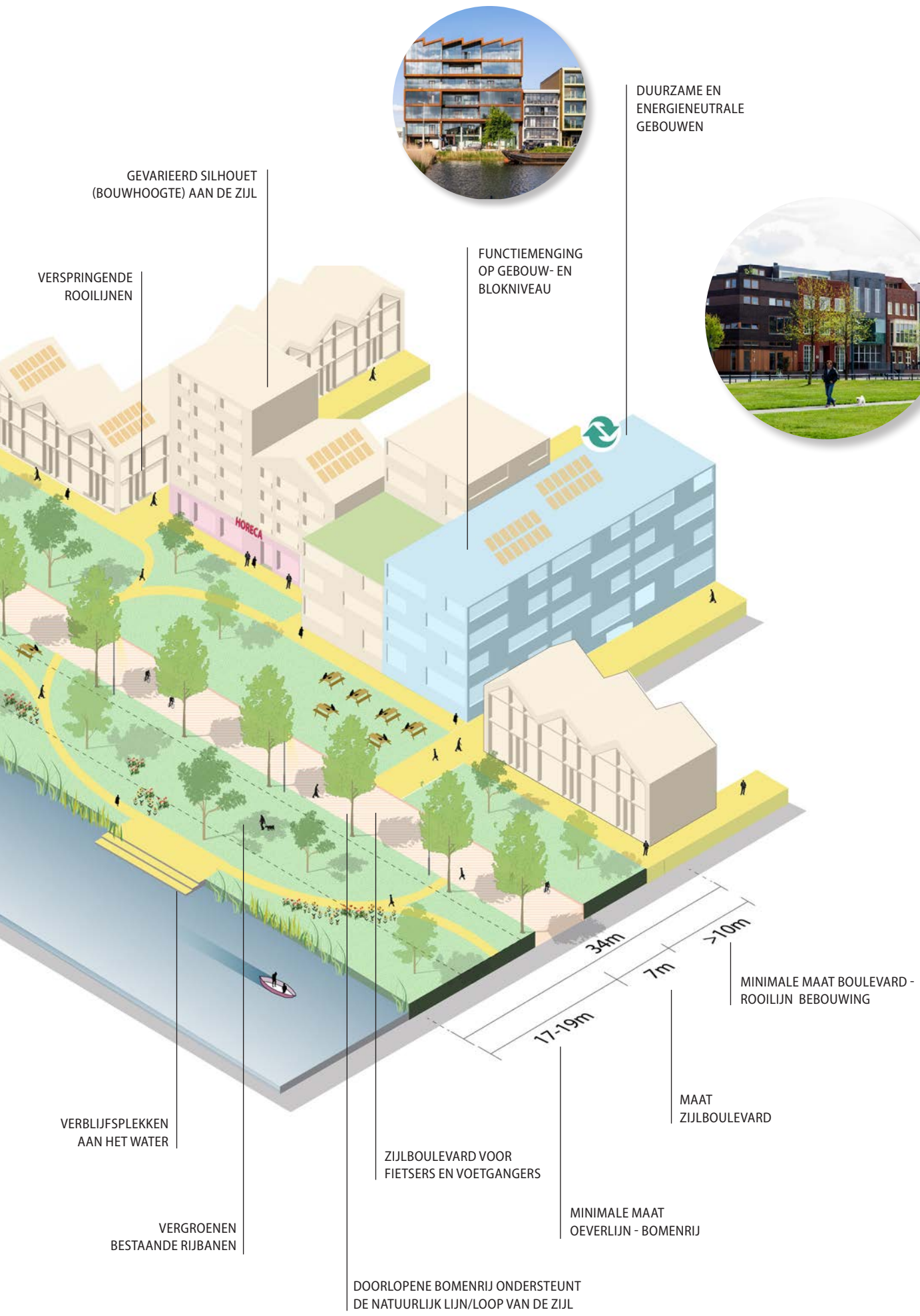


ONTWIKKELPRINCIPES

ZIJLDIJK

De oevers van de Zijl transformeren in een langgerekt park. Dit nieuwe oeverpark levert niet alleen een bijzondere kwaliteit op voor het nieuwe aangrenzende woon-werkmilieu, maar heeft ook een aantrekkingskracht op alle inwoners van Leiderdorp. De ambitie is om de huidige rijbanen te verwijderen en te vergroenen. Het Zijlpark wordt het domein van de fietser en voetganger. Verschillende wandelpaden door het park verbinden de nieuwe wijk met mooie verblijfsplekken aan het water. Verschillende woningen, buurtvoorzieningen en werkfuncties in compacte bouwblokken grenzen aan het park grenzen. Voor bestemmingsverkeer blijft de mogelijkheid bestaan om tot de voordeur te komen.







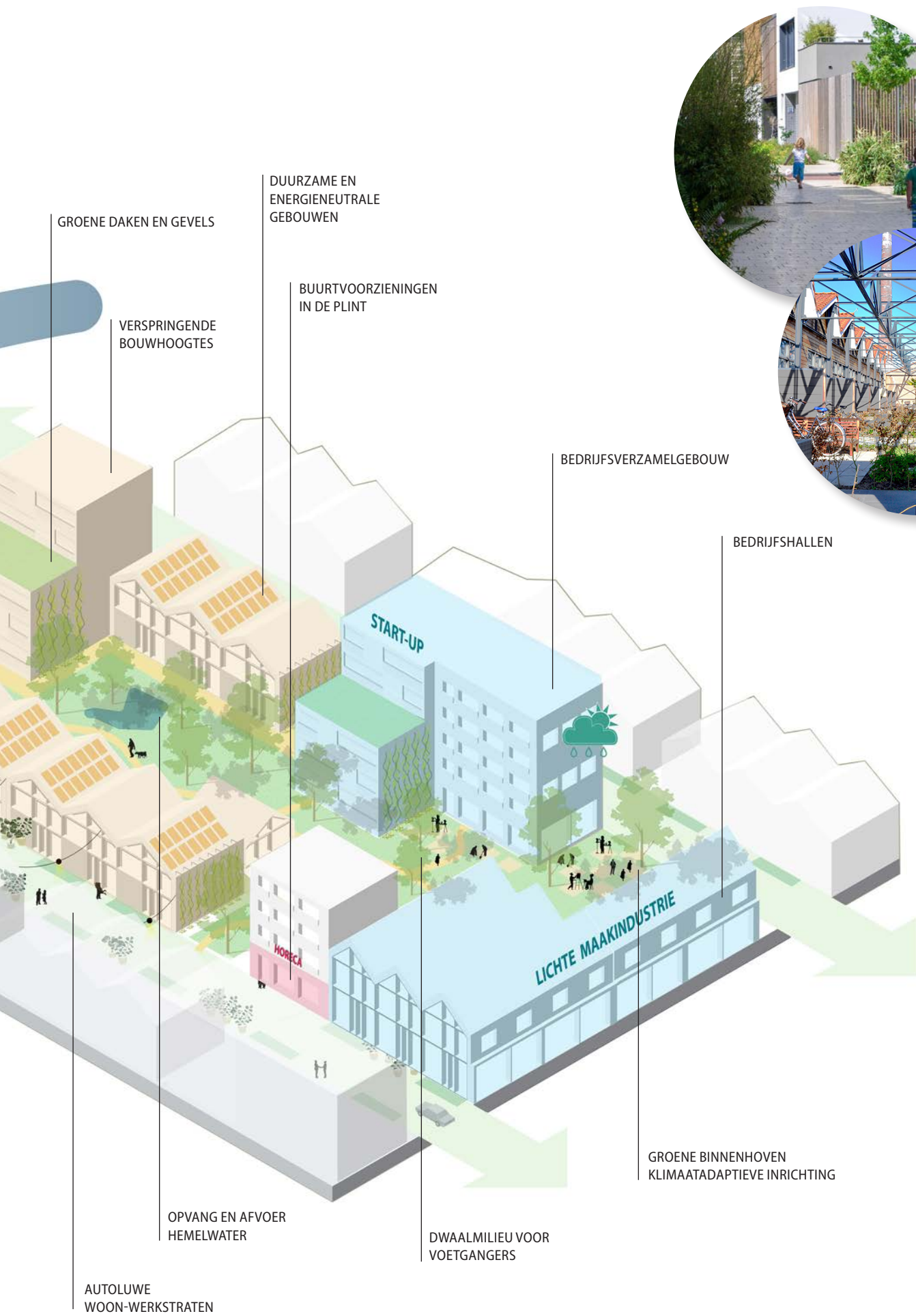
TYPISCH TOUWBLOK

Het woon- en werkmilieu van het Touwkwartier laat zich kenmerken door compacte bouwblokken die worden ontsloten door autoluwe leefstraten. Deze straten staan dwars op de Zijl waardoor er verschillende zichtlijnen ontstaan op de Zijl en het oeverpark. De luwe straten en hofjes krijgen een groen karakter, met ruimte voor waterberging. Zodoende worden de voorwaarden geschapen voor een aantrekkelijk verblijfsgebied en wordt ingespeeld op een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte. Binnen de compacte bouwblokken kunnen verschillende woontypologieën worden ontwikkeld. Van grondgebonden eengezinswoningen tot appartementen in diverse prijscategorieën. Kleinschalige werkfuncties, zoals atelierwoningen, bedrijfsverzamelgebouwen of panden voor lichte (creatieve) maakindustrie dragen bij aan een levendig en dynamisch gebied en borgen de werkgelegenheid in dit transformatiegebied.



DWARSVERBINDINGEN
OP DE ZIJL

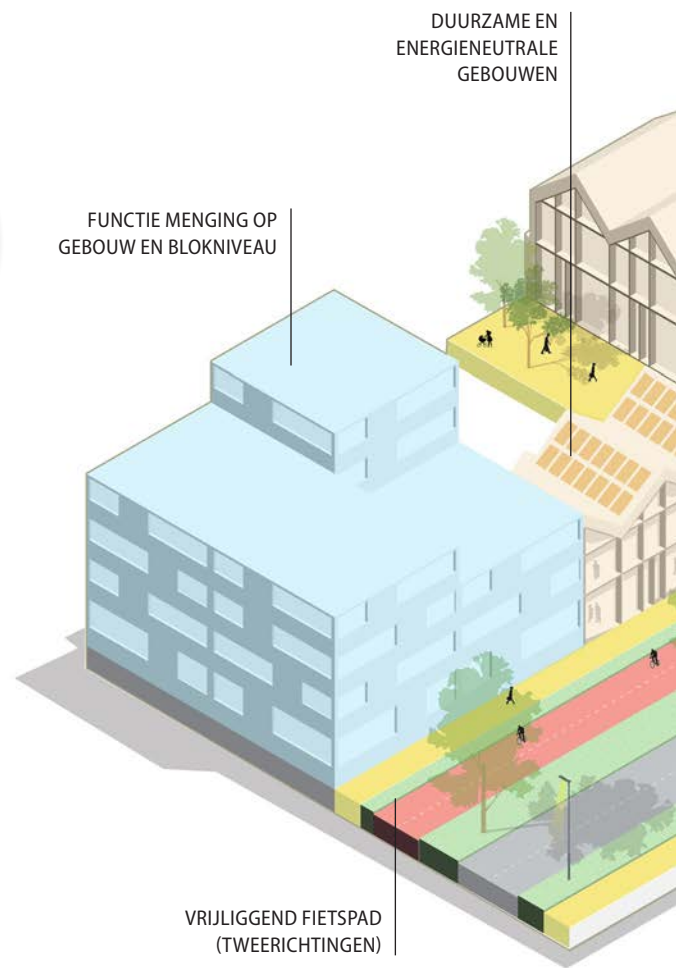
GROENE INRICHTING

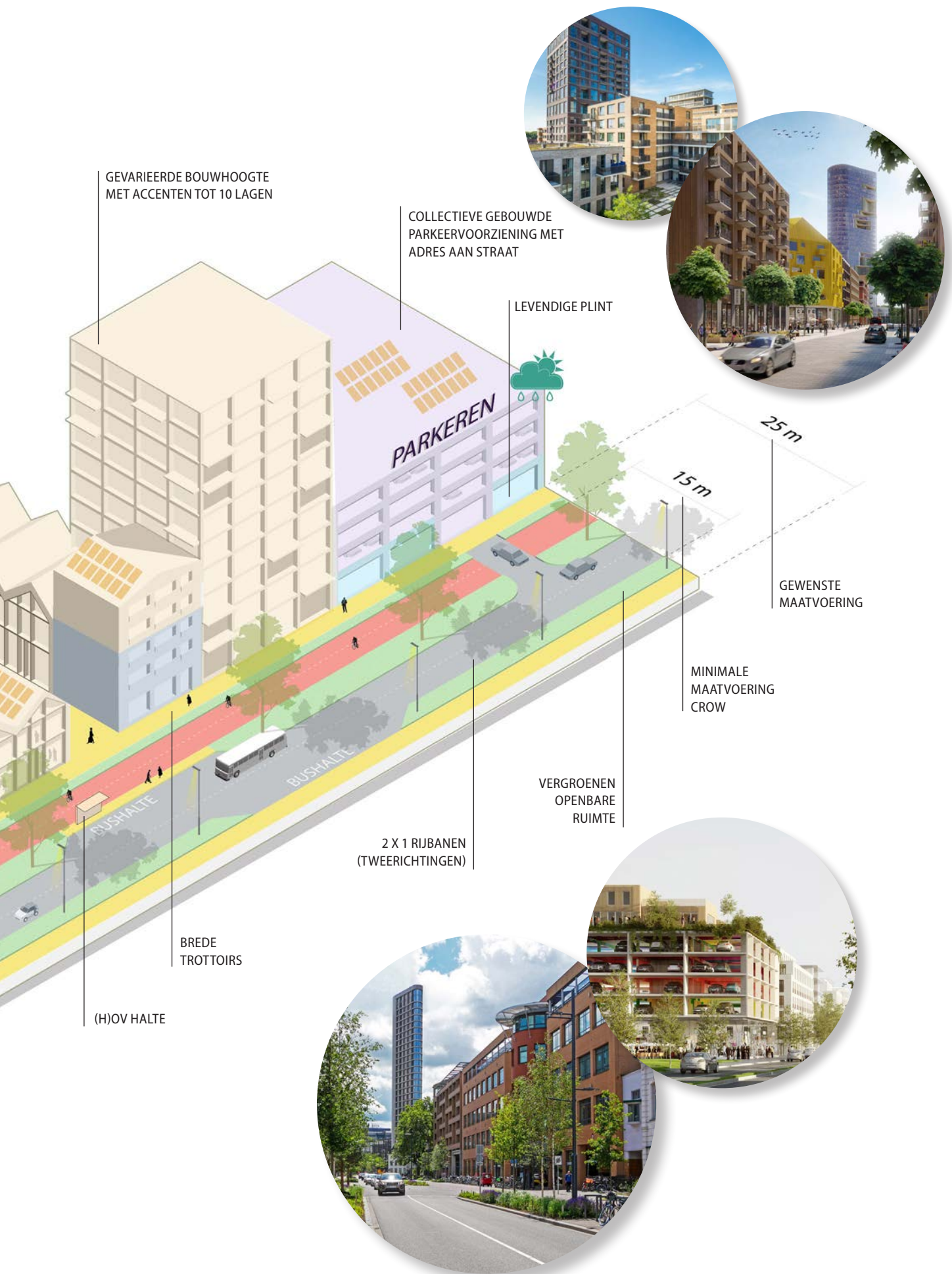




DRAADBAAN

De hoofdontsluitingsweg wordt binnen het nieuwe raamwerk verplaatst van de Zijldijk naar de Draadbaan. Deze ingreep in het raamwerk biedt kansen om de Draadbaan te transformeren naar een nieuwe stadslaan met stedelijke allure. Nieuwe woon- en werkgebouwen krijgen een adres aan de nieuwe Draadbaan, maar ook een (of meerdere) gebouwde collectieve parkeervoorzieningen om zo de voorwaarden te creëren voor de autoluwe leefstraten die hieraan grenzen. Aan deze nieuwe stadslaan kan een aantal hoogteaccenten tot maximaal 10 lagen worden gerealiseerd. Zodoende is de Zijl ook op de tweede lijne zichtbaar en beleefbaar.

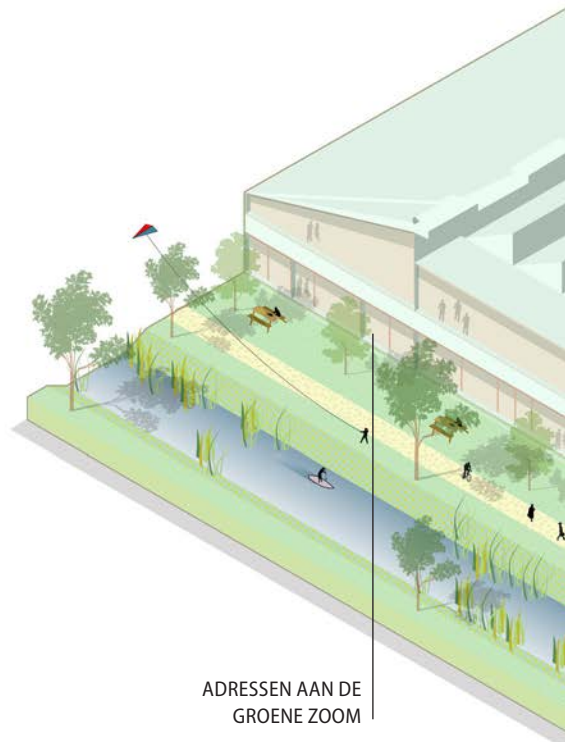






KABELBAAN

Het Touwkwartier wordt omzoomd door verschillende groenstructuren. Aan de oostkant vormt de Kabelbaan de grens tussen het Touwkwartier en de Werkbaan. Door de openbare ruimte langs de oevers van de sloot verder te vergroenen ontstaat een aantrekkelijke overgangszone tussen de verschillende deelgebieden waar zowel bewoners als werknemers en ondernemers kunnen verblijven. Nieuwe wandel- en fietspaden aan de kant van het Touwkwartier geven de oevers een openbaar en toegankelijk karakter.



OUDE FABRIEKSHALLEN INZETTEN ALS
START-UP COMMUNITY OF CULTURELE
BROEDPLAATS

HOOGTEACCENT
TOT 10 LAGEN

VERSPRINGENDE
ROOILIJNEN

FUNCTIEMENGING OP
GEBOUW-EN BLOKNIVEAU

GEVARIIEERDE BOUWHOOGE
TRAPSGEWIJS

DUURZAME EN
ENERGIENEUTRALE GEBOUWEN



GROENE
OEVERS

ESSEN

WANDELZONE
LANGS HET WATER

>4m 6m >4m >5m
MINIMALE
OVERMAAT

VERBETEREN BIODIVERSITEIT
DOOR INZETTEN GEVARIIEERDE
(OEVER) BEPLANTING



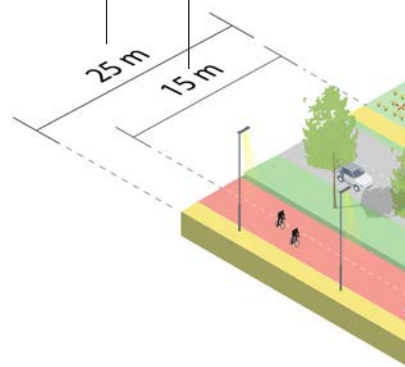


VLASBAAN

De langgerekte zone ten zuiden van de Vlasbaan vormt de schakel tussen het Touwkwartier en het Zijkwartier. Het bestaande groenblauwe netwerk kan hier worden verbreed waardoor er een 'groen tapijt' ontstaat waarop verschillende woonwerkgebouwen kunnen worden gerealiseerd. Door een bouwhoogte van 3 tot 4 bouwlagen te hanteren kan zo worden aangesloten bij de gemiddelde bouwhoogte van de aangrenzende woonwijk. Om de geschiedenis van de plek zichtbaar te maken zou vlas als beplanting kunnen worden opgenomen in de inrichting van de openbare ruimte.



MINIMALE MAAT CROW
2X1 RIJBANEN EN
VRIJLIGGEND FIETSPAD
GEWENSTE MAATVOERING





SPELREGELKAART

De spelregelkaart is een technische en concrete vertaling van de ontwikkelprincipes per deelgebied. Deze kaart, in combinatie met de legenda, beschrijft de programmatische en ruimtelijke spelregels waar ontwikkelaars en initiatiefnemers aan moeten voldoen bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Zodoende dragen afzonderlijke initiatieven bij aan een samenhangende gebiedsontwikkeling en het gewenste toekomstige eindbeeld.

Vaste/verspringende rooilijnen





In de kaart is aangegeven voor welke zijde(n) van een potentieel bouwveld een verspringende of vaste rooilijn geldt bij nieuwe ontwikkelingen. Bij een verspringende rooilijn dient de rooilijn van één of meerdere gebouwen of bouwblokken (t.o.v. de getrokken lijn) terug te worden geplaatst. Dit voorkomt een 'dichte wand' en zo er ontstaat meer ruimte om de openbare ruimte vorm te geven en te vergroenen (groene zoom op kavel).

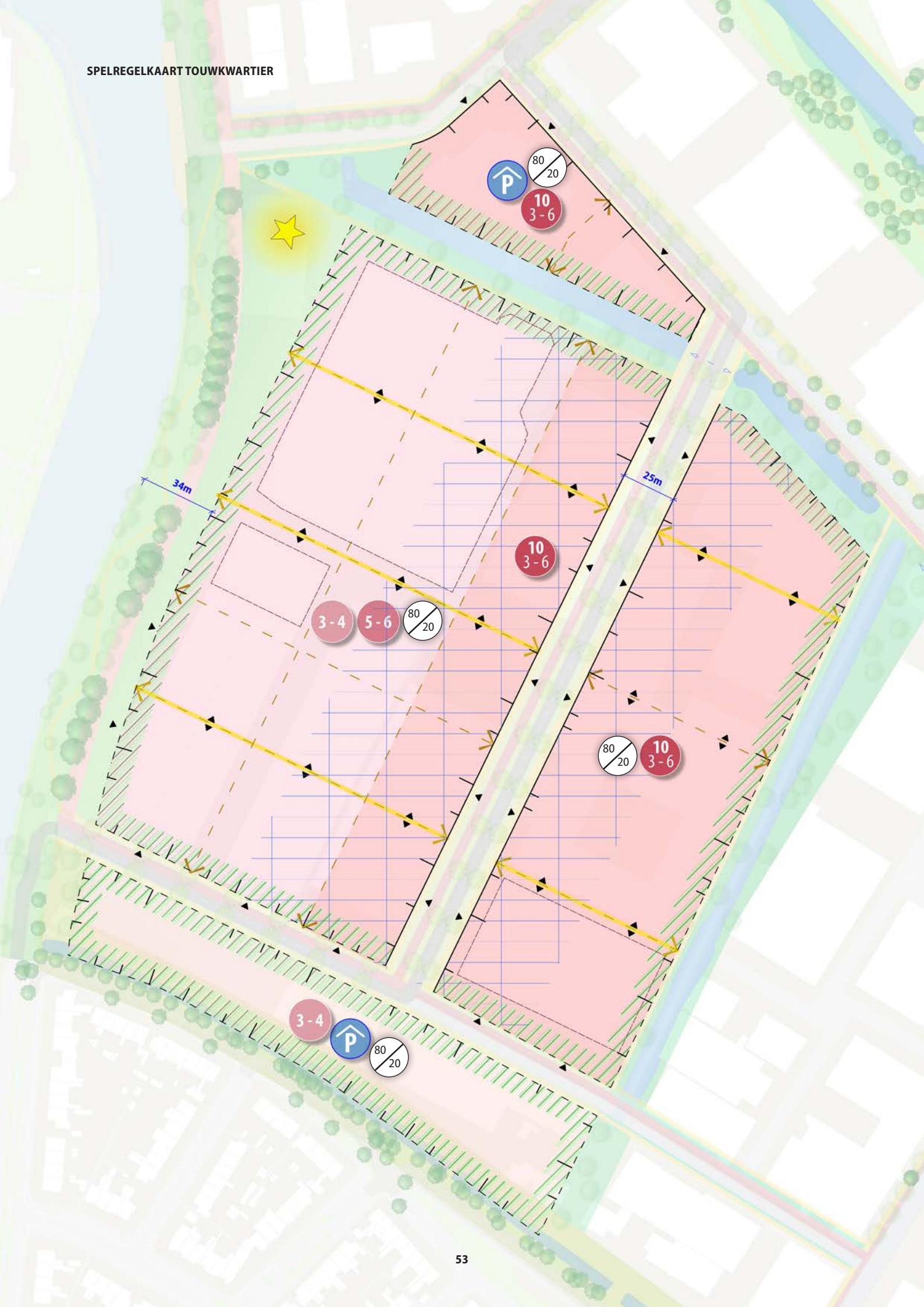
Parkeeroplossing

Gebouwd (collectief) parkeren kan op meerdere manieren worden vormgegeven. Voorbeelden zijn verdiept, half-verdiept of als meerlaags parkeergebouw. Belangrijk uitgangspunt blijft dat het parkeren vanuit de openbare ruimte uit het zicht wordt vormgegeven. Daarnaast wordt er uitgegaan van gereguleerd parkeren.

Programma

Initiatieven worden getoetst aan de MXI zoals vermeld in de legenda. Het uiteindelijke programma van een initiatief dient aan te sluiten en in balans te zijn met het totaal te realiseren programma van een deelgebied zoals staat vermeld in hoofdstuk 3.

LEGENDA RUIMTELIJKE SPELREGELS	
	ENTREES
	VERSPRINGENDE ROOILIJN
	VASTE ROOILIJN
	GEVARIEERDE PARCELLERING BEBOUWING (INDICATIEF)
	GROENE ZOOM OP KAVEL
	HOOGTE 3-4 BOUWLAGEN
	HOOGTE 5-6 BOUWLAGEN
	HOOGTE 3-6 BOUWLAGEN (MET EVT ACCENT TOT 10 LAGEN)
	ONDERZOEKEN BEHOUD BESTAANDE BEBOUWING
	PRIMAIRE ROUTE (INDICATIEF)
	SECUNDAIRE ROUTE (INDICATIEF)
	ZONE VOOR COLLECTIEF GEBOUWD PARKEREN (UIT HET ZICHT)
	GEBOUWD PARKEREN (UIT HET ZICHT)
	PLEK VOOR 'SPECIAL' (HORECA, BIJEENKOMST, ETC.)
	AANDEEL WONEN - WERKEN EN VOORZIENINGEN (80/20)

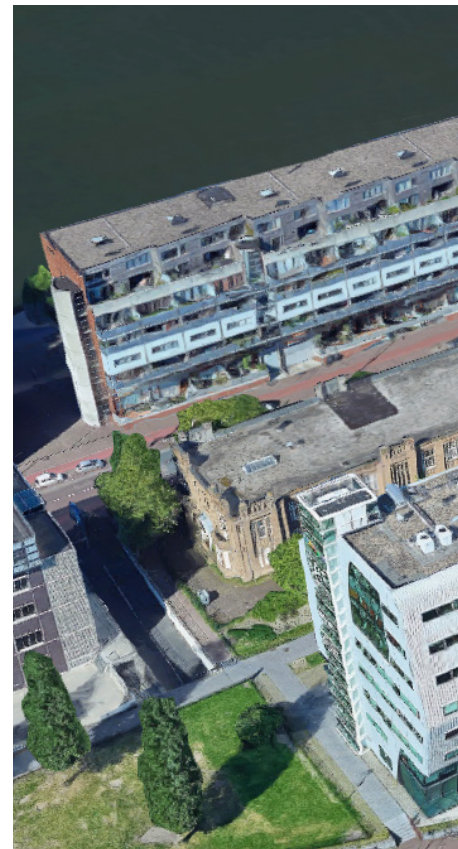


MEIJEKWARTIER

AMBITIES



Het Meijekwartier vormt de ruimtelijke schakel tussen de Baanderij en de Oude Spoorbaan. Dit is de aanleiding om hier een stedelijk gebied te ontwikkelen voor nieuwe stedelingen, waar compacte woon- en werkblokken elkaar afwisselen in een groene omgeving. Aan de Oude Spoorbaan kan een nieuw hoogteaccent (welke aanzienlijk lager is dan de bestaande woontoren) de verbinding vormen tussen de woontoren(s) langs de Oude Spoorbaan en Willem de Zwijgerlaan en de rest van Meijekwartier. Dit hoogteaccent is onderdeel van een bouwblok dat een stedelijke wand vormt aan de Oude Spoorbaan. Zodoende wordt er een geluidsbarrière opgeworpen die de leefkwaliteit in het Meijekwartier bevordert. Ook deze nieuwe buurt oriënteert zich sterk op het water waardoor er een gevarieerd silhouet aan de Zijl ontstaat.





STEDELIJK WOON-WERKMILIEU



OPENBARE KADE



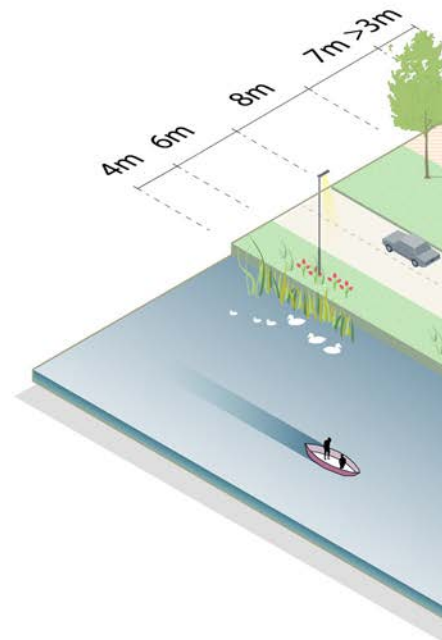
COMBINATIE WOON- EN WERKGEBOUWEN

ONTWIKKELPRINCIPES



ZIJLDIJK

Het oeverpark langs de Zijl krijgt ter hoogte van het Meijekwartier een ander karakter. De autoweg blijft onderdeel van het toekomstige profiel om de bereikbaarheid van Driegatenbrug en de huizen langs de Zijldijk bij de Boterhuispolder te waarborgen. Stedelijke woon- en werkgebouwen krijgen hier een adres aan het oeverpark. Horeca of andere buurtvoorzieningen in de plint van de gebouwen dragen bij aan een levendig oeverpark. De Zijlboulevard voor wandelaars en fietsers en de groene inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een samenhangend beeld langs de Zijl.



FUNCTIEMENING
OP GEBOUW- EN BLOKNIVEAU

STEDELIJKE BLOKKEN

VERSPRINGENDE
ROOILIJNEN

DUURZAME EN
ENERGIENEUTRALE
BEBOUWING

BOUWHOOGTE
5-6 BOUWLAGEN

ZIJLBOULEVARD VOOR
FIETSERS EN VOETGANGERS

HERSTELLEN BOMENRIJ
POPULIEREN

WATERLOPEN DEMPEN
EN VERGROENEN

BEHOUDEN
AUTORIJBAAN

WANDEL- EN VERBLIJFSGEBIED



SPELREGELKAART

De spelregelkaart is een technische en concrete vertaling van de ontwikkelprincipes per deelgebied. Deze kaart, in combinatie met de legenda, beschrijft de programmatische en ruimtelijke spelregels waar ontwikkelaars en initiatiefnemers aan moeten voldoen bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Zodoende dragen afzonderlijke initiatieven bij aan een samenhangende gebiedsontwikkeling en het gewenste toekomstige eindbeeld.

Vaste/verspringende rooilijnen

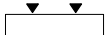


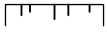







In de kaart is aangegeven voor welke zijde(n) van een potentieel bouwveld een verspringende of vaste rooilijn geldt bij nieuwe ontwikkelingen. Bij een verspringende rooilijn dient de rooilijn van één of meerdere gebouwen of bouwblokken (t.o.v. de getrokken lijn) terug te worden geplaatst. Dit voorkomt een 'dichte wand' en zo er ontstaat meer ruimte om de openbare ruimte vorm te geven en te vergroenen (groene zoom op kavel).

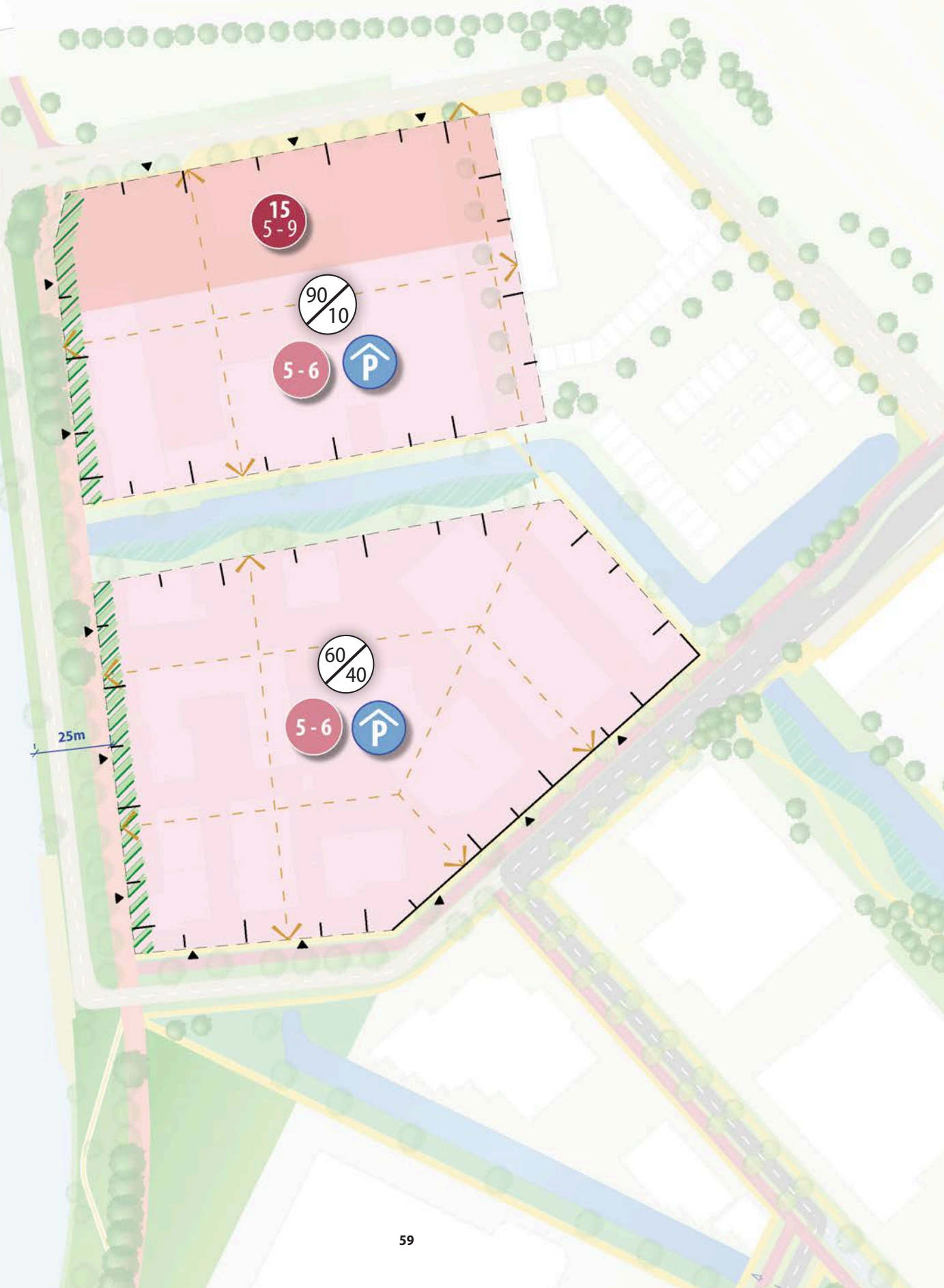
Parkeeroplossing

Gebouwd (collectief) parkeren kan op meerdere manieren worden vormgegeven. Voorbeelden zijn verdiept, half-verdiept of als meerlaags parkeergebouw. Belangrijk uitgangspunt blijft dat het parkeren vanuit de openbare ruimte uit het zicht wordt vormgegeven. Daarnaast wordt er uitgegaan van gereguleerd parkeren.

Programma

Initiatieven worden getoetst aan de MXI zoals vermeld in de legenda. Het uiteindelijke programma van een initiatief dient aan te sluiten en in balans te zijn met het totaal te realiseren programma van een deelgebied zoals staat vermeld in hoofdstuk 3.

LEGENDA RUIMTELIJKE SPELREGELS	
	ENTREES
	VERSPRINGENDE ROOILIJN
	VASTE ROOILIJN
	PARCELLERING BEBOUWING (INDICATIEF)
	GROENE ZOOM OP KAVEL
	HOOGTE 3-6 BOUWLAGEN
	HOOGTE 5-9 BOUWLAGEN (MET EVT ACCENT TOT 10 LAGEN)
	ROUTE (INDICATIEF)
	GEBOUWD PARKEREN (UIT HET ZICHT)
	AANDEEL WONEN - WERKEN EN VOORZIENINGEN (90/10)
	AANDEEL WONEN - WERKEN EN VOORZIENINGEN (60/40)



PARKSTRIP

AMBITIES



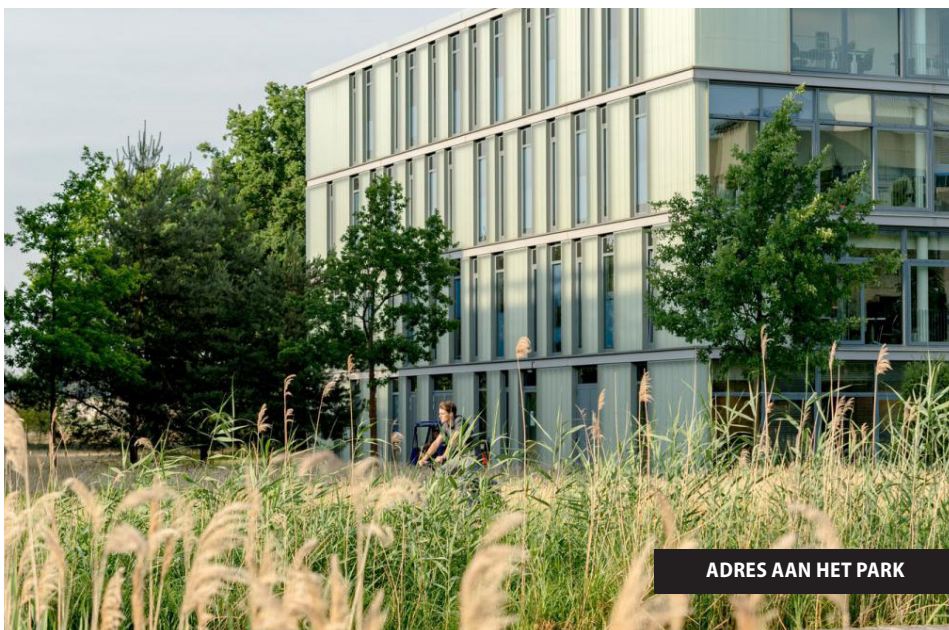
De Parkstrip, wat als woon-werkgebied gehandhaafd blijft, ontleent haar kwaliteit aan de groene zone ten noorden van dit deelgebied. Hier liggen kansen om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven. De Parkstrip bestaat uit een aantal werkgebouwen, en in het zuidelijk deel is woningbouw aanwezig. De KPN-locatie is als potentiële woningbouwlocatie aangewezen. Daarnaast is er momenteel een schoolgebouw gesitueerd op de hoek van de Rietschans-Touwbaan. In de toekomst leent dit deelgebied zich daarom ook goed voor het (her)ontwikkelen van (nieuwe) woon- of werkfuncties.

STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIES | PARKSTRIP

WOON- EN WERKGEBOUWEN IN HET GROEN



TOEGANKELIJK VOOR VOETGANGERS



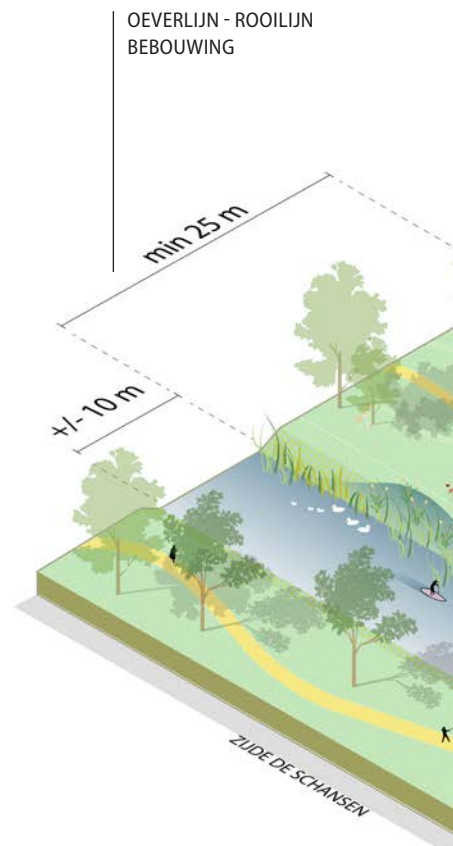
ADRES AAN HET PARK

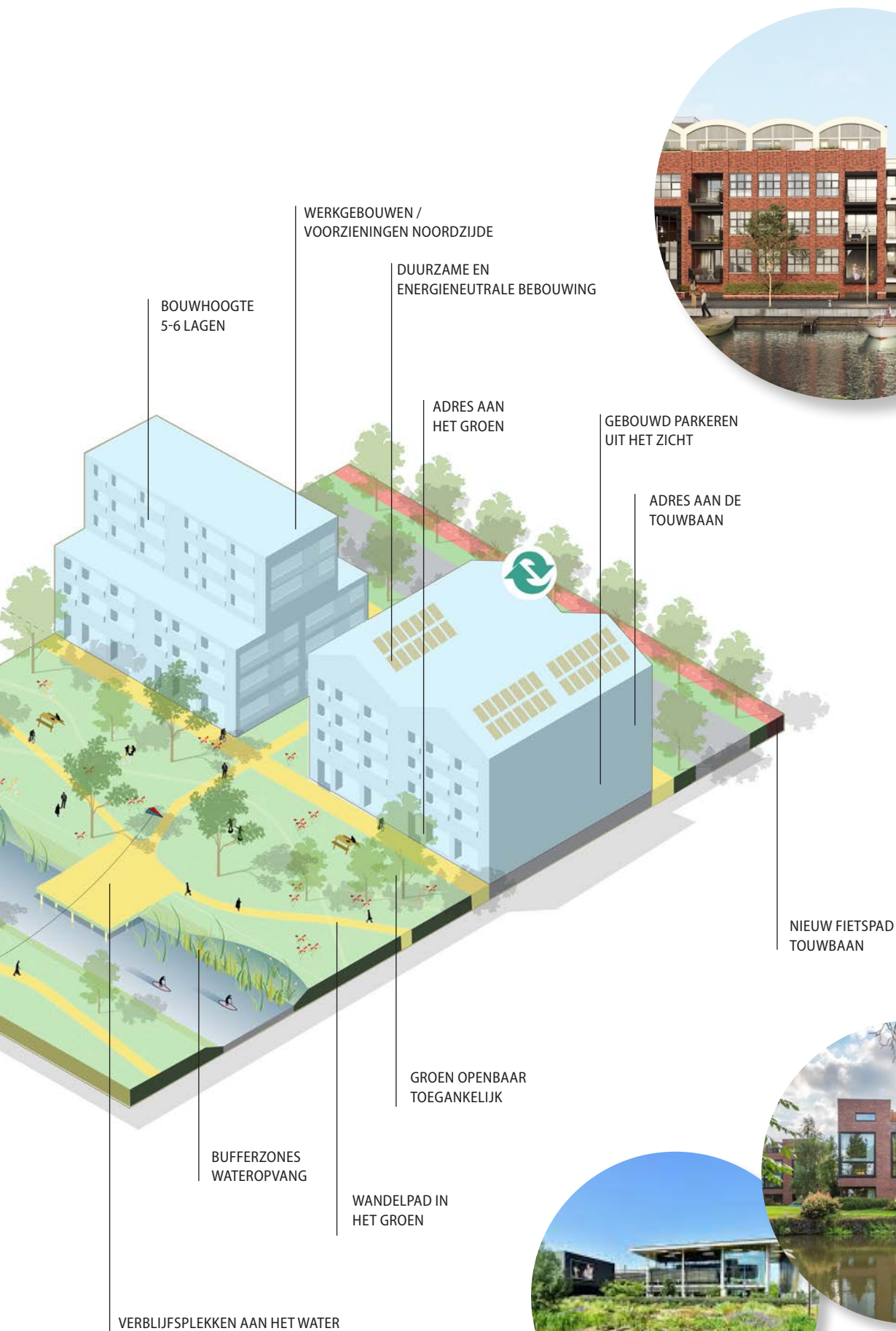


ONTWIKKELPRINCIPES

PARKZONE

(Nieuwe) gebouwen in de Parkstrip worden in de toekomst beter verbonden met de bijzondere groenstructuur die hieraan grenst. Door nieuwe wandelpaden aan te leggen in het groen, verblijfsplekken te maken aan het water en aangrenzende gebouwen hier een adres aan te geven krijgt deze parkzone een openbaar en toegankelijk karakter. De gebouwen krijgen zodoende een dubbelzijdige oriëntatie naar zowel het park als de Touwbaan. Nieuwe bufferzones langs het oever geven het water de ruimte bij zware regenval en geven deze parkzone bovendien een bijzonder karakter.





SPELREGELKAART

De spelregelkaart is een technische en concrete vertaling van de ontwikkelprincipes per deelgebied. Deze kaart, in combinatie met de legenda, beschrijft de programmatische en ruimtelijke spelregels waar ontwikkelaars en initiatiefnemers aan moeten voldoen bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Zodoende dragen afzonderlijke initiatieven bij aan een samenhangende gebiedsontwikkeling en het gewenste toekomstige eindbeeld.

Vaste/verspringende rooilijnen

In de kaart is aangegeven voor welke zijde(n) van een potentieel bouwveld een verspringende of vaste rooilijn geldt bij nieuwe ontwikkelingen. Bij een verspringende rooilijn dient de rooilijn van één of meerdere gebouwen of bouwblokken (t.o.v. de getrokken lijn) terug te worden geplaatst. Dit voorkomt een 'dichte wand' en zo er ontstaat meer ruimte om de openbare ruimte vorm te geven en te vergroenen (groene zoom op kavel).

Parkeeroplossing

Gebouwd (collectief) parkeren kan op meerdere manieren worden vormgegeven. Voorbeelden zijn verdiept, half-verdiept of als meerlaags parkeergebouw. Belangrijk uitgangspunt blijft dat het parkeren vanuit de openbare ruimte uit het zicht wordt vormgegeven. Daarnaast wordt er uitgegaan van gereguleerd parkeren.

Programma

Initiatieven worden getoetst aan de MXI zoals vermeld in de legenda. Het uiteindelijke programma van een initiatief dient aan te sluiten en in balans te zijn met het totaal te realiseren programma van een deelgebied zoals staat vermeld in hoofdstuk 3.

LEGENDA RUIMTELIJKE SPELREGELS	
	ENTREES
	VERSPRINGENDE ROOILIJN
	VASTE ROOILIJN
	PARCELLERING BEBOUWING (INDICATIEF)
	GROENE ZOOM OP KAVEL
	HOOGTE 5-6 BOUWLAGEN
	ROUTE (INDICATIEF)
	GEBOUWD PARKEREN (UIT HET ZICHT)
	AANDEEL WONEN - WERKEN EN VOORZIENINGEN (80/20)
	AANDEEL WONEN - WERKEN EN VOORZIENINGEN (0/100)



WERKBAAN

AMBITIES



De Werkbaan blijft als monofunctioneel werkgebied behouden. Hier ligt ook in toekomst de nadruk op werken en ondernemerschap. Om de economische betekenis van de Werkbaan te versterken wordt het mogelijk om bedrijfskavels te intensiveren, ofwel werkprogramma toe te voegen. Tenslotte liggen hier kansen om de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls te geven, waarbij ruimte voor voetgangers, fietsers en verblijfskwaliteit de huidige bedrijfsactiviteiten niet in de weg moeten zitten.

KWALITEITSIMPULS EN VERGROENEN OPENBARE RUIMTE



VEILIGE FIETSRUTES



VERGROENEN BEDIJFSPANDEN



VERDUURZAMEN BEDIJFSPANDEN





VERDICHEN BEDRIJFSKAVELS

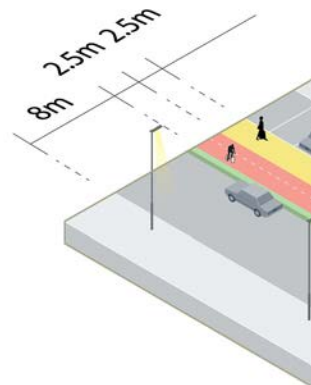


ONTWIKKELPRINCIPES

TOUWBAAN



Op de huidige Touwbaan ontstaan regelmatig ongewenste verkeerssituaties. De straat biedt vaak niet voldoende ruimte voor wandelaars en fietsers om zich veilig en comfortabel te kunnen verplaatsen. Door het langsparkeren aan de Touwbaan op te heffen ontstaat er ruimte voor een nieuw vrijliggend fietspad. Zodoende blijft er voldoende ruimte voor vrachtwagens om elkaar te passeren en bedrijfsactiviteiten, waaronder laden en lossen, doorgang te laten vinden. Voor de hele Werkbaan geldt dat bedrijven te mogelijkheid krijgen om hun kavel te intensiveren tot maximaal 4 bouwlagen hoog. Zodoende blijft de Baanderij ook in de toekomst een economisch vitaal gebied en wordt er ruimte geboden aan nieuwe arbeidsplaatsen.





OPTOPPEN VAN BEDRIJFSPANDEN MET WEKFUNCTIES (KANTOOR, OPSLAG, ETC.)

VERGROENEN VAN DAKEN EN GEVELS

VERBLIJFSPLEKKEN OP HET DAK

VERDUURZAMEN BEDRIJFSPANDEN

BOUWHOOGTE TOT 4 LAGEN

RUIMTE VOOR SLOOP-NIEUWBOUW

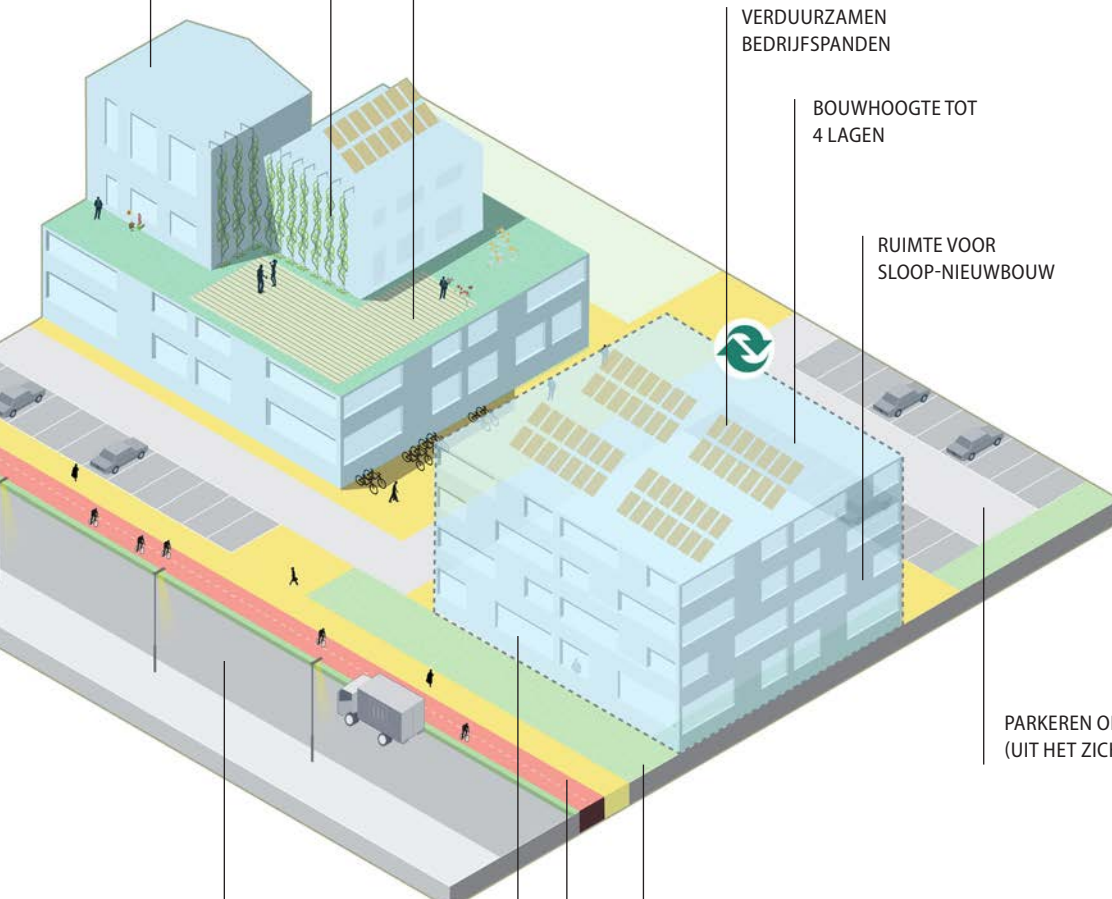
PARKEREN OP EIGEN KAVEL (UIT HET ZICHT)

ADRESSEN AAN STRAAT

KAVELS EN OPENBARE RUIMTE VERGROENEN

OPHEFFEN LANGSPARKEERPLEKKEN VOOR VRIJLIGGEND FIETSPAD

EENRICHTING AUTORIJBAAN TOUWBAAN





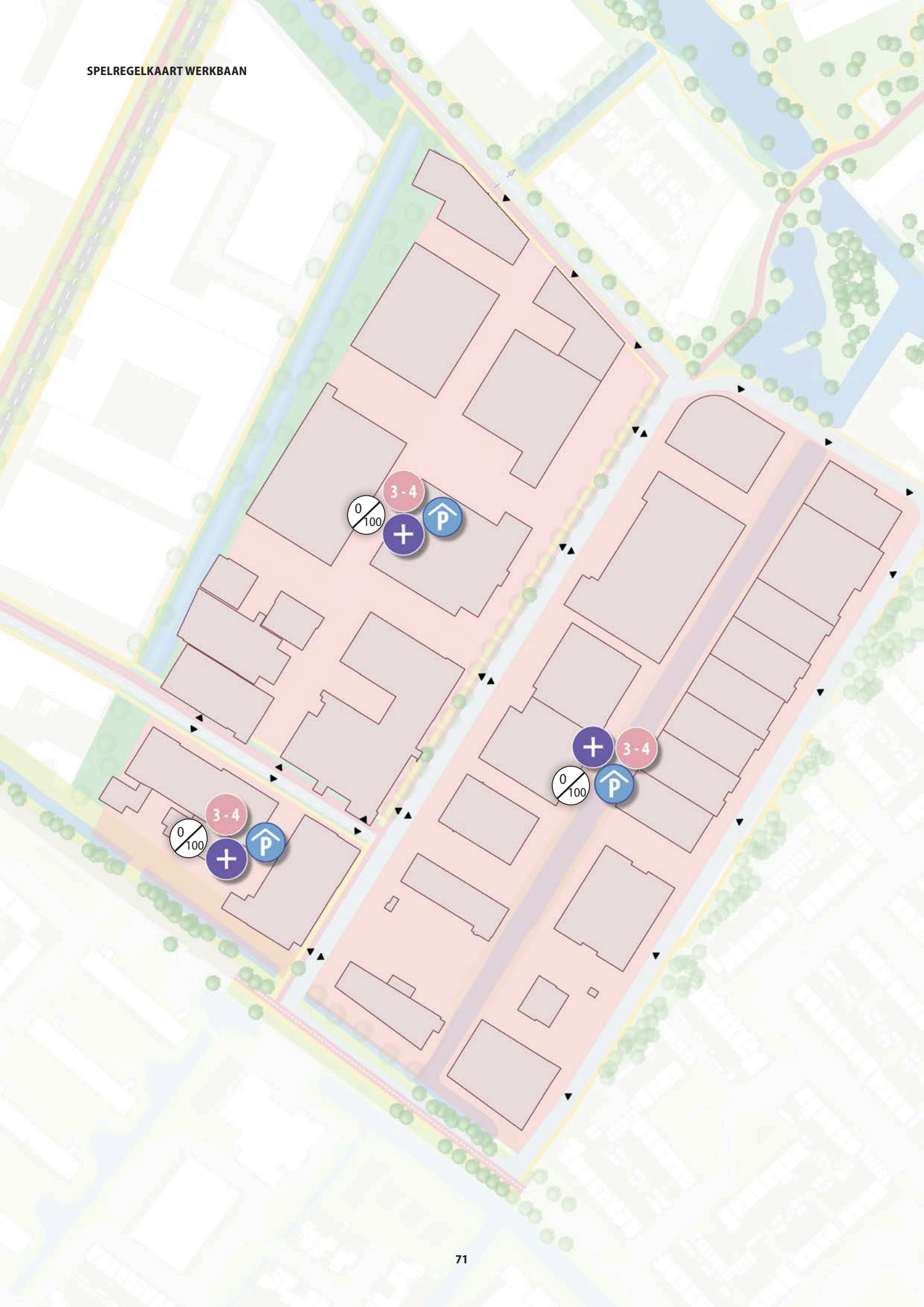
SPELREGELKAART

De spelregelkaart is een technische en concrete vertaling van de ontwikkelprincipes per deelgebied. Deze kaart, in combinatie met de legenda, beschrijft de programmatische en ruimtelijke spelregels waar ontwikkelaars en initiatiefnemers aan moeten voldoen bij het ontwikkelen van nieuwe plannen. Zodoende dragen afzonderlijke initiatieven bij aan een samenhangende gebiedsontwikkeling en het gewenste toekomstige eindbeeld.

Parkeeroplossing

Gebouwd (collectief) parkeren kan op meerdere manieren worden vormgegeven. Voorbeelden zijn verdiept, half-verdiept of als meerlaags parkeergebouw. Belangrijk uitgangspunt blijft dat het parkeren vanuit de openbare ruimte uit het zicht wordt vormgegeven. Daarnaast wordt er uitgegaan van gereguleerd parkeren.

LEGENDA RUIMTELIJKE SPELREGELS	
	ENTREES
	HOOGTE 3-4 BOUWLAGEN
	GEBOUWD PARKEREN (UIT HET ZICHT)
	VERDICHTING OP DE KAVELS MOGELIJK
	AANDEEL WONEN - WERKEN EN VOORZIENINGEN (0/100)



6. ONTWIKKELSTRATEGIE

Het ontwikkelkader legt in lijn met de gebiedsvisie de kaders vast waarbinnen de ontwikkeling van de Baanderij gestalte krijgt. De snelheid waarmee ontwikkelingen plaatsvinden, wordt in belangrijke mate bepaald door initiatieven vanuit de markt. Grond- en vastgoedeigenaren staan aan de lat om binnen het ontwikkelkader plannen te ontplooien. De gemeente gaat niet zelf woningen realiseren. Het is aan initiatiefnemers om de bouwplannen te verwezenlijken. De gemeente zal hierin faciliterend zijn en regie voeren op de kwaliteit van de plannen. Het huidige bestemmingsplan maakt de transformatie niet mogelijk. De gemeente gaat zich inspannen om samen met de initiatiefnemers de transformatie planologisch mogelijk te maken. Wanneer delen van de Baanderij worden getransformeerd, dan zijn daar ook maatregelen in het openbaar gebied voor nodig. De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van het ruimtelijk raamwerk en voert de voorbereiding (van ontwerp naar uitvoering) uit. 'Eerst bewegen dan bouwen' is het uitgangspunt. De gemeente is bereid om belangrijke infrastructurele aanpassing daar waar noodzakelijk voorafgaand aan bouwontwikkelingen te realiseren. De gemeente maakt hierbij de afweging of de investering noodzakelijk is voor de dan geldende situatie. De verdere uitwerking wordt stapsgewijs in afstemming met de initiatiefnemers, ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden gerealiseerd. Bewoners en andere belanghebbenden worden geraadpleegd. Gemeente, initiatiefnemers en bewoners zijn samen gebaat bij het realiseren van een mooi stukje Baanderij.

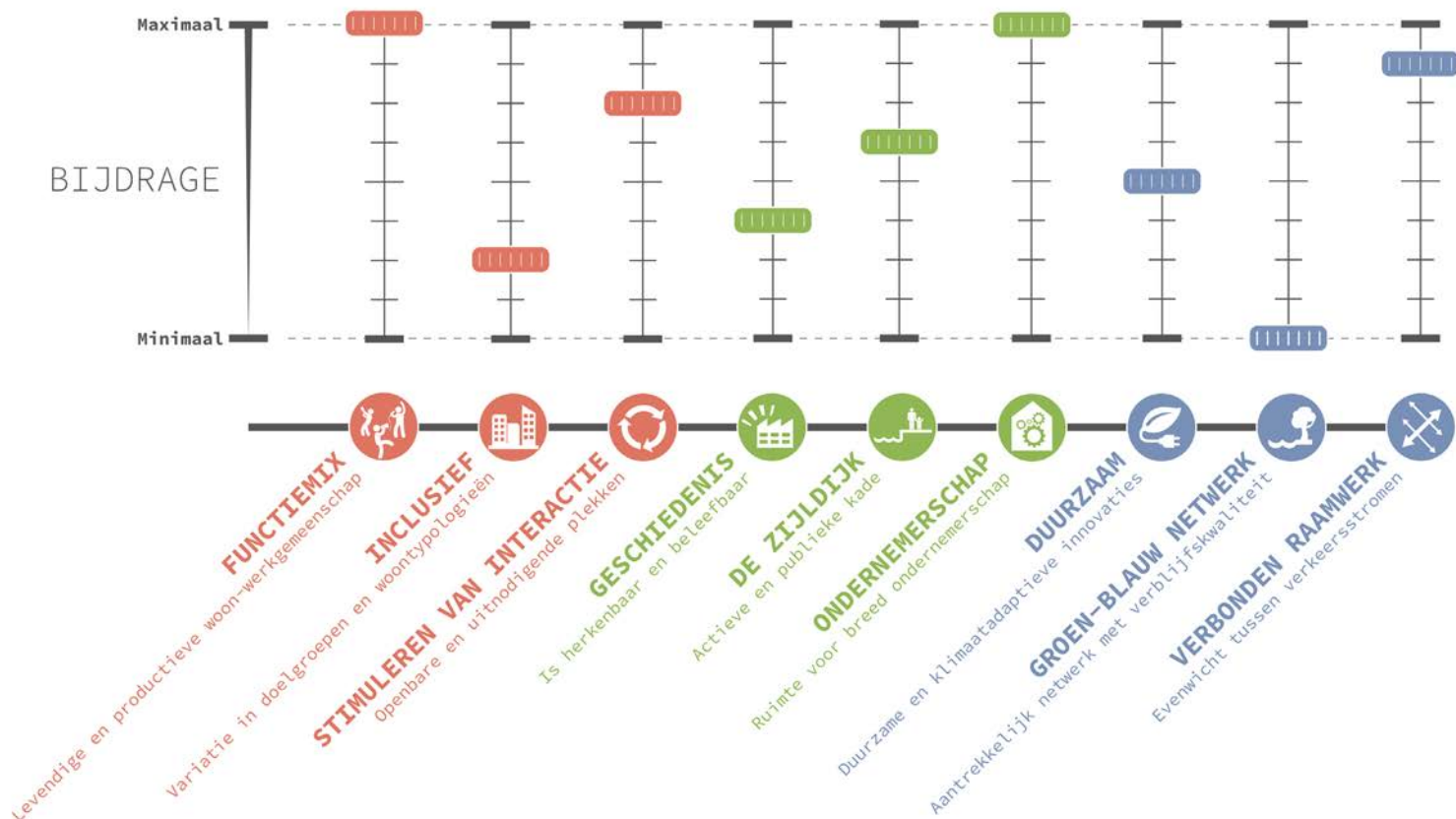
TOETSINGSKADER

Dit ontwikkelkader is opgesteld om toekomstige ontwikkelingen te kunnen beoordelen. Initiatieven worden getoetst op meerdere onderdelen die gezamenlijk het ontwikkelkader vormen: de ambities, het ruimtelijk raamwerk, de ontwikkelprincipes en de spelregelkaarten.

Ten aanzien van de overkoepelende ambities voor de Baanderij is in dit hoofdstuk een kwalitatief toetsingskader opgenomen. Hierbij draait het om de vraag in hoeverre een initiatief een bijdrage levert aan het halen van de gestelde ambities. Het toetsingskader vormt zo een instrument om ontwikkelaars en initiatiefnemers uit te dagen. Zij kunnen met dit instrument in de hand aangeven hoe zij denken een bijdrage te kunnen leveren aan de gestelde ambities. Zodoende kan een eerste globale beoordeling worden gegeven van een plan. Het is hierbij goed om

te vermelden dat sommige ambities locatie specifiek zijn. Het spreekt voor zich dat sommige ambities daarom niet van toepassing zijn op bepaalde initiatieven. Ter illustratie: een initiatief aan de Kabelbaan zal geen bijdrage kunnen leveren aan het versterken van een actieve en openbare kade aan de Zijl. De ontwikkelprincipes en spelregels bieden vervolgens concretere uitgangspunten voor verdere planuitwerking.

Indien een initiatief slecht scoort op een ambitie dan kan dat aanleiding zijn om het plan te herzien of ontwikkelende partijen uit te dagen om samen te gaan werken. Samenwerking stimuleert het ontwikkelen van integrale oplossingen. Hierdoor kunnen ambities die wellicht in eerste instantie onhaalbaar leken toch worden gerealiseerd.



KWALITEITSCOMMISSIE

Om toekomstige inrichtingsplannen en bouwplannen voor de Baanderij te kunnen beoordelen en de leefbaarheid, bereikbaarheid, kwaliteit en ambitie van de Baanderij te waarborgen wordt er een kwaliteitscommissie ingesteld. De commissie toetst aan het ontwikkelkader en het hierboven benoemde toetsingskader. De commissie bestaat uit een groep adviseurs vanuit de gemeentelijke organisatie aangevuld met externe adviseurs. Vanuit de gemeente zitten de verkeerskundige, de stedenbouwkundige, adviseur wonen en adviseur openbare ruimte in de commissie. Extern neemt een aangewezen stedenbouwkundige en een afgevaardigde van de welstand deel aan de kwaliteitscommissie. De kwaliteitscommissie wordt bij elkaar geroepen indien er zich een initiatief voordoet en besproken dient te worden.

INITIATIEVEN TRANSFORMATIEGEBIED

Op basis van het ontwikkelkader kunnen initiatiefnemers plannen maken voor de herontwikkeling van hun perceel. Deze wens kunnen ze bij de gemeente kenbaar maken. De gemeente gaat met initiatiefnemer hierover in overleg. De plannen worden beoordeeld door de kwaliteitscommissie. Indien deze een positief advies afgeven, en het college/raad met de plannen kan instemmen, worden er tussen gemeente en initiatiefnemers afspraken gemaakt over noodzakelijke onderzoeken en het kostenverhaal. Wanneer er overeenstemming is tussen partijen en gemeente (college/raad) over de plannen en alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, kan de aanvraag tot omgevingsvergunning worden ingediend.

Afhankelijk van de grootte van het perceel en de eisen zoals gesteld in het ontwikkelkader kan geëist worden dat er eerst samenwerking gezocht dient te worden met meerdere eigenaren om te komen tot een stedenbouwkundig plan voor een deelgebied. De gemeente kan hierin een faciliterende rol spelen. Indien een eigenaar een stedenbouwkundig plan opstelt wordt dit afgestemd met de kwaliteitscommissie. De gemeente zal het stedenbouwkundig plan als basis voor verdere planvorming vaststellen. Na getekende overeenstemming tussen de partijen over het stedenbouwkundig plan en de hieraan gekoppelde voorwaarden kunnen per initiatiefnemer de plannen verder worden uitgewerkt en beoordeeld worden door de kwaliteitscommissie.

INITIATIEVEN WERKBAAN

In het huidige bestemmingsplan is veel ruimte voor het realiseren van gebouwen op de Werkbaan. Met het ontwikkelkader beoogt de gemeente de kwaliteit van de Werkbaan in de toekomst te behouden en daar waar mogelijk te verbeteren. Hierin is de gemeente afhankelijk van de eigenaren en ondernemers van de percelen. Voor eigenaren zal kwaliteit van hun eigendom van belang zijn zodat het onroerend goed in waarde mee ontwikkelt met de markt. Voor ondernemers zijn bereikbaarheid, herkenbaarheid, kwaliteit, voldoende ruimte en betaalbare huur belangrijk. Ook duurzaamheidseisen worden voor ondernemers steeds belangrijker en vragen van eigenaren aanpassingen. Voor de Werkbaan is het wenselijk dat diverse eigenaren en ondernemers gaan samenwerken om de toekomstige verschillende kwaliteiten in het gebied te waarborgen en te verbeteren. De gemeente wil hier een faciliterende rol in spelen. Gestimuleerd wordt om in gesprek te gaan met de kwaliteitscommissie en toekomstige mogelijke ontwikkelingen aan haar voor te leggen en/of te bespreken. Bouwplannen die niet passen in het bestemmingsplan worden ter toetsing voorgelegd aan de kwaliteitscommissie.

FINANCIËLE SPELREGELS

Om de investeringen die gepaard gaan met de transformatie en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in de Baanderij te kunnen betalen, worden financiële spelregels opgesteld. Initiatiefnemers van transformatiegebieden (werken naar wonen) dienen een bijdrage te leveren aan de exploitatie en plankosten van de gemeente. Samenwerking stimuleert het ontwikkelen van integrale oplossingen. Hierdoor kunnen ambities die wellicht in eerste instantie onhaalbaar leken toch worden gerealiseerd.

COMPENSATIE BEDRIJFSBESTEMMING

Vanuit de provincie en vanuit de regio wordt vanwege de druk op bedrijventerreinen de eis gesteld dat bij transformatie van de bedrijfsbestemming het gebied dat als bedrijfsbestemming verloren gaat, gecompenseerd wordt. Voordat planologisch medewerking verleend kan worden aan de transformatie dienen provincie en regio akkoord te gaan met de onderbouwing van de hoeveelheid te compenseren gebied en de nieuwe compensatielocatie. Het is aan de initiatiefnemer om met deze onderbouwing te komen. De gemeente zal hierbij faciliterend optreden en actief meedenken met mogelijke compensatielocaties.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Het ontwikkelkader is tot stand gekomen samen met de werkgroep Baanderij waarin diverse ambtelijke disciplines vertegenwoordigd waren. Tijdens het proces is meerdere malen gesproken met initiatiefnemers waarin de kaders zijn toegelicht. In aansluiting op het proces van de gebiedsvisie is het ontwikkelkader gepresenteerd aan bewoners, eigenaren en ondernemers waarbij zij in de gelegenheid zijn gesteld om opmerkingen te plaatsen en vragen te stellen. Het ontwikkelkader heeft zes weken ter visie gelegen waarbij een ieder zijn reactie op het ontwikkelkader heeft kunnen geven. Bij de verdere uitwerking van de plannen worden ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden eveneens betrokken en geïnformeerd. De gemeente ziet vooral een grote actieve rol van de bewoners bij de inrichting van de grote groene zones zoals de Zijldijk, Vlasbaan en Parkzone aan de Parkstrip.

BIJLAGE

WOORDENDELIJST

- BVO (Bruto vloeroppervlak)** De optelsom van de vloeroppervlakte over alle bouwlagen
- FSI (Floor Space Index)** Een dichtheidsmaat waarbij het totale vloeroppervlak van één of meerdere gebouwen wordt gedeeld door het oppervlak van het bijbehorende terrein. Hoe hoger de FSI hoe dichter bebouwd het terrein is.
- MXI (Mixed Use Index)** De verhouding van het vloeroppervlak voor wonen ten opzichte van het totale vloeroppervlak.

