

Nota van uitgangspunten

## Herontwikkeling Elisabethhof



1 oktober 2024

Definitief concept t.b.v. besluitvorming

## Inhoud

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding .....</b>                                                   | <b>1</b>  |
| 1.1 Bestaande situatie en plangebied .....                                  | 1         |
| 1.2 Nieuwe ontwikkeling .....                                               | 2         |
| 1.3 Doel .....                                                              | 2         |
| 1.4 leeswijzer .....                                                        | 2         |
| <b>2. Wonen .....</b>                                                       | <b>3</b>  |
| 2.1 Uitgangspunten wonen .....                                              | 3         |
| 2.2. Toelichting uitgangspunten wonen .....                                 | 3         |
| <b>3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur .....</b>                         | <b>6</b>  |
| 3.1 Uitgangspunten stedenbouw .....                                         | 6         |
| 3.2 Toelichting stedenbouw en ruimtelijke structuur .....                   | 7         |
| <b>4. Verkeer en parkeren .....</b>                                         | <b>12</b> |
| 4.1 Uitgangspunten verkeer en parkeren .....                                | 12        |
| 4.2 Toelichting uitgangspunten verkeer en parkeren .....                    | 12        |
| <b>5. Groen en water .....</b>                                              | <b>16</b> |
| 5.1 Uitgangspunten groen en water .....                                     | 16        |
| 5.2 Toelichting groen en water .....                                        | 17        |
| <b>6. Ruimtelijke ordening .....</b>                                        | <b>20</b> |
| 6.1 Uitgangspunten ruimtelijke ordening .....                               | 20        |
| 6.2 Toelichting ruimtelijke ordening .....                                  | 20        |
| <b>7. Duurzaamheid .....</b>                                                | <b>22</b> |
| 7.1. Uitgangspunten duurzaamheid .....                                      | 22        |
| 7.2. Toelichting duurzaamheid .....                                         | 22        |
| <b>8. Communicatie en participatie .....</b>                                | <b>26</b> |
| 8.1. Uitgangspunten communicatie en participatie .....                      | 26        |
| 8.2. Toelichting communicatie en participatie .....                         | 26        |
| <b>Bijlagen .....</b>                                                       |           |
| <b>Bijlage 1: Ruimtelijke randvoorwaardenkaart en dwarsdoorsneden .....</b> |           |
| <b>Bijlage 2: Begrippenlijst (indien nodig) .....</b>                       |           |

## 1. Inleiding

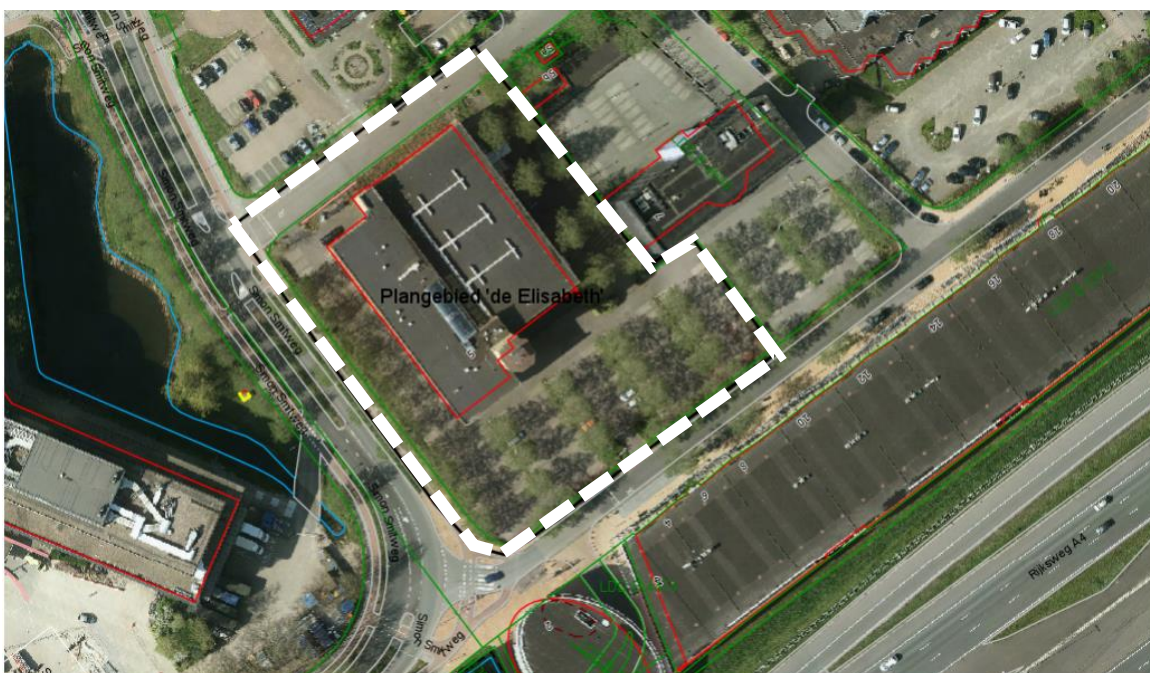
De voormalige Levensstroomkerk in Leiderdorp heeft zijn functie als kerkgebouw verloren. Inmiddels staat het gebouw bijna 9 jaar leeg. Tussendoor is het gebouw wel gebruikt voor tijdelijke functies, zoals de crisis-noodopvang. Het pand is vervolgens gekocht door de Gebroeders Blokland. Zij hebben een plan voor sloop-nieuwbouw gemaakt. De gemeente was positief over dit plan en heeft daarom een intentieovereenkomst gesloten. Dit heeft in 2022 geleid tot het vaststellen van een nota van uitgangspunten voor deze herontwikkeling.

Kort na vaststellen van de nota van uitgangspunten heeft Gebroeders Blokland besloten om het pand te verkopen aan een andere initiatiefnemer. De koper is gebiedsontwikkelaar AM B.V. uit Utrecht. De koper van het pand heeft nog steeds de wens om op deze locatie een nieuwbouwplan te realiseren. Tijdens de gesprekken met hen is echter gebleken dat de nota van uitgangspunten niet geheel aansluit bij de wensen van AM B.V. Omdat er kansen liggen om een kwalitatief beter plan te realiseren heeft de gemeente in samenspraak met AM B.V. (hierna initiatiefnemer) gewerkt aan een herziening van de nota van uitgangspunten voor de Elisabethhof.

### 1.1 Bestaande situatie en plangebied

Het plangebied ligt aan de Elisabethhof 5 in Leiderdorp. De Elisabethhof 5 ligt in de A4-zone. De directe burens zijn het Alrijne Ziekenhuis (ook eigenaar van het voormalige politiebureau waar de administratie van het ziekenhuis is gevestigd) en het gebouw 'De Entree'. Gebouw 'De Entree' is van Rijnhart Wonen en de hoofdhuurder is Gemiva/SVG. In dit gebouw bevinden zich onder andere wooneenheden voor mensen met een beperking. Schuin achter de Levensstroomkerk ligt woonboulevard WOON Leiderdorp. Aan de overzijde van de Willem-Alexanderlaan ligt de Hästens Store, een architectonisch bijzondere beëindiging van WOON met een rond poortgebouw.

In bovenstaande figuur is het plangebied van de ontwikkeling te vinden. Dit plangebied is grotendeels in eigendom van de initiatiefnemer en grenst voor een deel aan het openbaar gebied. De totale oppervlakte van het plangebied is ca. 7.000m<sup>2</sup>.



Figuur 1: Plangebied 'De Elisabethhof'

## **1.2 Nieuwe ontwikkeling**

Het plan van de initiatiefnemer omvat een grootschalige nieuwbouwoontwikkeling naar een woongebouw met zorgfuncties. Het concept sluit aan bij maatschappelijke trends en ontwikkelingen, zoals langer thuiswonenden ouderen en ziekenhuiszorg die bij voorkeur extramuraal plaatsvindt. Daarnaast richt de initiatiefnemer zich ook op andere doelgroepen zoals jongeren en starters. Daarmee ontstaat een gemengd concept dat inspringt op meerdere behoeftes.

Naast woon- en verblijfsfuncties is de initiatiefnemer ook voornemens om in de plint - op de begane grond - (zorggerelateerde) functies onder te brengen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan horeca of een tandartspraktijk.

## **1.3 Doel**

De gemeente speelt bij een (niewbouw)ontwikkeling een belangrijke rol. Zij draagt namelijk zorg voor een goede ruimtelijke ordening en streeft een zo hoog mogelijke kwaliteit voor haar inwoners na. Om dit te bereiken heeft de gemeente deze nota van uitgangspunten opgesteld. Hierin worden de randvoorwaarden voor de ontwikkeling aan de initiatiefnemer meegegeven. Deze zijn gebaseerd op het beleid van de gemeente of van andere overheden. Als voor deze ontwikkeling wordt afgeweken van lokaal beleid door de gemeente, dan wordt dat in deze nota van uitgangspunten gemotiveerd.

Deze nota van uitgangspunten vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het toetsingskader voor de planologische procedure. Daarnaast is het ook een handvat en toetsingskader voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de nieuwbouw aan de Elisabethhof.

## **1.4 leeswijzer**

In de nota van uitgangspunten zijn per thema uitgangspunten aangegeven. Per thema staat eerst benoemd welke uitgangspunten (minimaal) van toepassing zijn. Daaronder wordt in de tekst een toelichting gegeven op de uitgangspunten.

## 2. Wonen

### 2.1 Uitgangspunten wonen

- A. Minimaal 35% van het woonprogramma wordt in de sociale huursector gerealiseerd.  
Hiervoor gelden de volgende aanvullende uitgangspunten:
  - I. Er worden in ieder geval 2 en 3 kamerwoningen gerealiseerd;
  - II. 60% van de sociale huurwoningen wordt onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens gerealiseerd;
  - III. De minimale oppervlakten van de sociale huurwoningen zijn weergegeven in tabel 1.
  - IV. De instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen is minimaal 30 jaar.
- B. Minimaal 30% van het woonprogramma wordt in de middeldure sector gerealiseerd;
  - I. Er worden in ieder geval 2, 3 en 4 kamerwoningen gerealiseerd;
  - II. De instandhoudingstermijn van middeldure huur is minimaal 20 jaar óf minimaal 10 jaar bij goedkope of betaalbare koop.
- C. De initiatiefnemer en de gemeente treden in een later stadium nader in overleg over de doelgroepen. Uitgangspunt is dat er een gedifferentieerd woonprogramma voor diverse doelgroepen wordt gerealiseerd.

### 2.2. Toelichting uitgangspunten wonen

De initiatiefnemer wenst een plan te realiseren met een veelheid aan functies en met een significant deel zorg (-woningen). Dit is passend bij de gebiedsvisie A4-zone uit 2015. Ook de gemeente Leiderdorp heeft een flinke woningbouwopgave. De laatste provinciale prognose laat zien dat er in de regio Holland Rijnland een naar boven bijgestelde behoefte is om 30.500 extra huishoudens te huisvesten in de regio, van 2021 t/m 2030, waarvan twee-derde betaalbaar. Voor de regionale Woonagenda Holland Rijnland is op basis van een verdere analyse een verdeling gemaakt naar subregio's. Voor de subregio West, bestaande uit de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude, leidt dat tot een bandbreedte voor de woningbouwopgave van 12.000 tot 15.500 woningen.

De herontwikkeling aan de Elisabethhof kan zowel kwalitatief als kwantitatief een bijdrage leveren aan deze woningbouwopgave.

Er is geen specifiek beleid voor woon-zorgfuncties in Leiderdorp. De gemeente vraagt voor deze ontwikkeling, op basis van de gebiedsvisie A4-zone, wel een inspanningsverplichting van de initiatiefnemer om een woongebouw met zorgfuncties te realiseren. De hieruit voortkomende afspraken worden in de anterieure overeenkomst en de ruimtelijke procedures verder vastgelegd en geborgd.

#### *Toelichting percentages sociaal, betaalbaar en vrije sector*

De uitgangspunten voor de realisatie van het woonprogramma van Elisabethhof 5 zijn geformuleerd op basis van het woonbeleid van de gemeente en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (hierna: RWA). Dit is samengevat weergegeven in onderstaande tabel. Regionaal heeft Gemeente Leiderdorp afgesproken dat elke gemeente streeft naar een sociale huurvoorraad van 30%. Momenteel bestaat slechts 23 à 24% van de woningvoorraad in de gemeente Leiderdorp uit sociale huurwoningen. Bij nieuwbouw- of herontwikkelingen hanteert de gemeente daarom, op grond van ons coalitieakkoord en het nader uit te werken woonbeleid in Leiderdorp, als uitgangspunt en

voorwaarde minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 30% middensegment<sup>1</sup> en maximaal 35% vrije sectorwoningen.

In onderstaande tabel worden onze voorwaarden weergegeven en gedefinieerd.

*Tabel 1 Woningcategorieën (\*= prijspeil 2024; voor bijzondere doelgroepen geldt oppervlakte GBO van minimaal 30-35m<sup>2</sup>)*

| Woningcategorie (prijspeil 2024)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Aandeel | Oppervlakte GBO**             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------|
| <b>Sociale huur**</b> (<liberalisatiegrens, 2024 <€ 879,66 met differentiatie): <ul style="list-style-type: none"> <li>Sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47*)</li> <li>Sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens (650,43*) (1/2 persoonshuishoudens) een GBO van tenminste van 45m<sup>2</sup>.</li> <li>Sociale huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens (€ 697,07*) (voor huishoudens van 3 of meer personen) een GBO van tenminste 50m<sup>2</sup>.</li> <li>Sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens (meer dan € 697,07*) een GBO van tenminste 50m<sup>2</sup>.</li> </ul> | 35%     | Minimaal 30m <sup>2</sup>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | Minimaal 45m <sup>2</sup>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | Minimaal 50m <sup>2</sup>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         | Minimaal 50m <sup>2</sup>     |
| <b>Middensegment</b> bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>Middeldure huur &lt;€ 1.157,95 (is tot 187 punten WWS<sup>3</sup>) of</li> <li>Goedkope koop &lt;€ 280.000* of Betaalbare koop &lt;€ 390.000*</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30%     | Minimaal 55-65 m <sup>2</sup> |
| <b>Vrije sector</b> huur of koop <ul style="list-style-type: none"> <li>Huur &gt;€ 1.157,95 (≥187 punten WWS)</li> <li>Koop &gt;€ 390.000.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 35%     | Gevarieerd                    |

#### *Toelichting doelgroepen woonprogramma*

In ons gewenste woningbouwprogramma voor een appartementencomplex houden wij rekening met een diversiteit aan doelgroepen:

- Starters en studenten
- Jongere 1-2 persoonshuishoudens;

<sup>1</sup> Middensegment: Het middensegment bestaat uit: middeldure huur tot 187 punten van het woningwaarderingsstelsel (prijspeil 2024: tot € 1.157,95) (dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid), goedkope koopwoningen tot € 280.000 (prijspeil 2024) en betaalbare koopwoningen tot € 390.000 (prijspeil 2024).

<sup>2</sup> De kleinere sociale huurwoningen zijn bedoeld voor bijzondere doelgroepen. Dat zijn huishoudens die wel zelfstandig wonen, maar de nodige begeleiding en eventueel zorg vragen. Een deel van deze groep komt uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Maar het gaat ook om ouderen die meer zorg en ondersteuning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een verpleeghuis. De gewenste grootte van de woningen varieert passend bij de woon- en zorgbehoefte van de bewoners.

<sup>3</sup> Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingsstelsel, prijspeil 1 juli 2024. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middeldure huurwoningen door de Rijksoverheid.

- Actieve senioren
- Ouderen;
- Statushouders;
- Kwetsbare doelgroepen. Hieronder verstaan we uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de Maatschappelijke Opvang, Beschermd wonen en de Jeugdzorg.

Vooraf het aantal kleine huishoudens (één of twee personen) en specifiek het aandeel alleenstaanden groeit de komende jaren snel. In de komende 10 jaar neemt het aantal 55-plussers in Leiderdorp toe met ongeveer 34%. Daarnaast blijven mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte steeds langer zelfstandig thuis wonen. Dit komt deels vanwege nationaal beleid en strenge toegangseisen voor geïndiceerde en intramurale zorg, maar ook deels doordat mensen het zelf willen. Langer zelfstandig thuis wonen zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie.

Er is toenemende vraag naar geclusterde en gespikkelde<sup>4</sup> woningen voor mensen met een verstandelijke/lichamelijke beperking. Ook biedt het project kansen om te voorzien in de behoefte voor ouderen met zorgbehoefte. Door woningen op maat voor ouderen toe te voegen, kan er een verhuisketen op gang worden gebracht, waardoor ook andere groepen weer meer kans maken op de woningmarkt. Binnen de opgave ouderenhuisvesting in de gemeente wordt uitgegaan van drie woningtypologieën die aan de bestaande voorraad moeten worden toegevoegd: nultredenwoningen<sup>5</sup>, geclusterde woonvormen<sup>6</sup> en zorggeschikte woningen<sup>7</sup>. Hieronder vallen ook woningen die zijn ingericht om zwaardere zorg thuis mogelijk te maken. Tijdens de verdere uitwerking van het project wordt gekeken welke mix van doelgroepen het beste bij dit project past. Het college van Burgemeester en Wethouders zal in een later stadium een besluit nemen over het huisvestingsplan.

---

<sup>4</sup> Gespikkeld wonen: Samen wonen onder één dak. Ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en anderen, vormen een gemeenschap binnen de muren van een (voormalig) verzorgingshuis of appartementencomplex.

<sup>5</sup> Een nultredenwoning is een woning die zowel extern als intern toegankelijk is. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer vanaf de straat zonder traplopen te bereiken is. Een drempelloze toegang via een lift valt daar ook onder. Intern toegankelijk wil zeggen dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken is.

<sup>6</sup> Een geclusterde woonvorm bestaat uit woningen die deel uitmaken van een complex of groep van minimaal 5 woningen die (voor een deel) geschikt en speciaal bestemd zijn voor bewoners van 55 jaar en ouder. Deze woningen zijn bij voorkeur bestemd voor of worden bij voorkeur met voorrang toegewezen of verkocht aan deze doelgroep woningzoekenden bij eerste verhuur of verkoop en als de woning weer vrijkomt. Geschikt betekent een nultredenwoning, die bij voorkeur ook rollator- en toegankelijk is. Denk aan woningen in woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, serviceflats, vormen van groepswonen, ouderenwoningen en hofjeswoningen. De nabijheid van 24-uurs zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg, ondersteuning en preventie. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn, heeft een deel van de geclusterde woningen bij voorkeur bijvoorbeeld een zorgsteunpunt en/of een gemeenschappelijke ruimte, een receptie, huismeester en/of vorm van alarmering.

<sup>7</sup> Een zorggeschikte woning is een woning die deel uitmaakt van een complex of groep (geclusterde) woningen die (voor een deel) geschikt en bestemd zijn voor bewoners met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg), waarbij de zorg wordt geleverd door middel van VPT (Volledig Pakket Thuis), MPT (Modulair Pakket Thuis) of PGB (Persoons Gebonden Budget). Deze woningen worden bij voorkeur bestemd voor en toegewezen of verkocht aan deze doelgroep, bij eerste verhuur of verkoop en als de woning weer vrijkomt. Geschikt betekent in dit geval ook dat de toegang én de woning rolstoel- en rollator- en toegankelijk moet zijn met in de woning voldoende ruimte bij de entree en in de toiletruimte en de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.



### 3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur

#### 3.1 Uitgangspunten stedenbouw

Hieronder staan de uitgangspunten voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking voor de A4-zone vermeld. Ze zijn gebaseerd op stedenbouwkundig plan W4 Vierzicht uit 2003, Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp uit 2015, Leiderdorp A4-zone uit 2015 en Visie op Bouwhoogtes uit 2022.

- De Simon Smitweg vormt een belangrijke drager in dit gebied, waarbij rekening gehouden wordt met de groene aanwezige kwaliteiten.
- De Elisabethhof wordt gevormd door een doorlopende wegas en twee bomenrijen;
- Om de verblijfs- en recreatiefunctie van dit gebied verder te versterken kunnen tussen deze winkelfuncties ook horeca- en leisurfuncties worden toegevoegd;
- De samenhang in het gebied kan worden versterkt door één verbindende openbare ruimte te maken;
- Rondom het ziekenhuis is een combinatie van zorg met wonen mogelijk;
- De gebouwen zijn met hun representatieve gevel gericht naar de openbare straat;
- De plint (de onderste laag van een gebouw) is voor het grootste deel niet gesloten en moet voldoende levendigheid en contact met de openbare ruimte hebben;
- De maximale bouwhoogte voor de basislaag in bouwvlak 1 (zie figuur 2) bedraagt vijf bouwlagen. Op de basislaag zijn terugliggende hogere accenten met een maximale bouwhoogte tot totaal acht bouwlagen mogelijk;
- De maximale bouwhoogte voor de basislaag in bouwvlak 2 (zie figuur 2) bedraagt vier bouwlagen. Op de basislaag zijn terugliggende hogere accenten met een maximale bouwhoogte tot totaal zes bouwlagen mogelijk;
- Er zijn in totaal maximaal twee hoogteaccenten toegestaan van 15 verdiepingen die het gebied én de entree van Leiderdorp markeren. Voor dit plangebied is maximaal 1 hoogteaccent toegestaan. Het hoogteaccent worden zoveel mogelijk slank vormgegeven;
- De gewenste uitstraling en sfeer en het gewenste karakter van de bebouwing worden getoetst aan de hand van de welstandnota 2016. Deze locatie valt onder "Gewoon welstandsgebied".





Figuur 2: Ruimtelijke randvoorwaardenkaart Elisabethhof (zie ook bijlage 1 voor grote versie)

### 3.2 Toelichting stedenbouw en ruimtelijke structuur

Voor de ontwikkeling aan de Elisabethhof is een ruimtelijke randvoorwaardenkaart opgesteld. Daarnaast zijn ook straatprofielen en dwarsdoorsneden van deze ruimtelijke uitgangspunten gemaakt. Hieraan wordt de ontwikkeling getoetst. In de bijlage 1 zijn de ruimtelijke randvoorwaardenkaart, de straatprofielen en de dwarsdoorsneden op groot formaat te vinden.

#### Rooilijnen

De belangrijkste rooilijnen in de huidige situatie bevinden zich aan de Simon Smitweg en langs de Elisabethhof. Langs de Simon Smitweg is het belangrijk dat de huidige rooilijn niet al te veel verschoven kan worden richting het westen en dat er rekening wordt gehouden met de bestaande bomen.

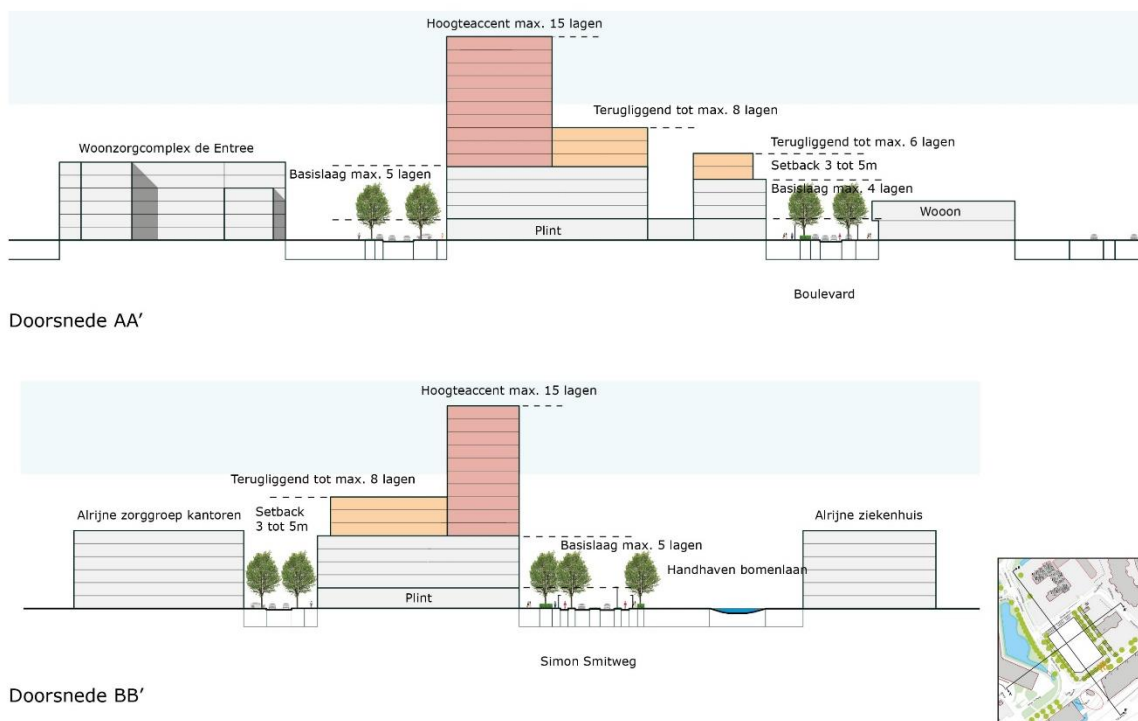
Langs de Elisabethhof valt de huidige rooilijn samen met de naast gelegen kantoren en het noordelijk deel van WOON (het 'Hoefijzer'). Deze rooilijn ligt op de grens tussen de twee bouwvlakken en wordt de rooilijn voor de bebouwing in bouwvlak 1 voor bebouwing met maximaal 5 bouwlagen en terugliggende bouwhoogte tot max. 8 bouwlagen. In bouwvlak 2 is voor de basislaag maximaal 4 bouwlagen met terugliggende bouwhoogte tot 6 bouwlagen toegestaan. Het huidige brede profiel van de straat wordt voornamelijk gedomineerd door parkeren. Om het verblijfskarakter van de Woonboulevard te versterken wordt de rooilijn van bouwvlak 2 richting de straat verschoven. Het doel is om het karakter van de straat te transformeren naar een boulevard met ruimte voor ontmoeting, horeca, zorggerelateerde functies en groen. De bestaande bomen langs de Elisabethhof zullen behouden blijven of op een andere locatie verplant worden. Als dit niet mogelijk blijkt, zorgt de initiatiefnemer voor nieuwe aanplant ter vervanging conform de verordening op de beplanting en het bomenbeleidsplan.

## Bouwhoogtes

De nieuwbouw valt binnen de A4-zone en de basishoogte binnen dit deelgebied bedraagt maximaal vier en vijf bouwlagen. In bouwvlak 1 bedraagt de basishoogte maximaal vijf bouwlagen. De terugliggende bebouwing mag maximaal acht bouwlagen (maximaal 26m\*) bedragen. Hiervoor geldt een setback van drie tot vijf meter. In bouwveld 1 wordt naast de basishoogte en de terugliggende bebouwing ook een hoogteaccent mogelijk gemaakt. De hoogte bedraagt maximaal vijftien bouwlagen (maximaal 47,5m\*). Dit hoogte-accent is zichtbaar vanaf de Simon Smitweg en de Persant Snoepweg en benadrukt de entree voor dit gebied. De rooilijn van dit hoogte-accent kan direct op het maaiveld verbonden worden, vanwege de ruime maat van de straatprofielen

In bouwvlak 2 bedraagt de basishoogte maximaal vier bouwlagen. De terug-liggende bebouwing mag maximaal zes bouwlagen (circa 20m\*) bedragen. Er wordt rekening gehouden met de spelregel van de Visie op de bouwhoogte dat nieuwe ontwikkelingen nooit twee keer zo hoog mogen zijn als de naastgelegen bestaande bebouwing. In figuur 3 en in bijlage 1 zijn dwarsdoorsneden van de hoogteaccenten en bouwhoogten te vinden.

Er is een mogelijkheid om maximaal 10% (=\*) af te wijken van de genoemde maximale bouwhoogten. Dit kan indien dit noodzakelijk blijkt bij de nadere technische uitwerking van het ontwerp en na goedkeuring van het college of de Raad (bijvoorbeeld bij vaststellen van het omgevingsplan). Het maximaal aantal bouwlagen blijft daarbij ongewijzigd. Benodigde installaties op het dak, zoals een liftschaft worden gezien als ondergeschikte bouwwerken en tellen niet mee in de genoemde maximale bouwhoogte en bouwlagen, mits deze vanaf de direct aangrenzende openbare weg niet zichtbaar zijn. Dat betekent dat een setback van minimaal 3 meter vanaf de dakrand nodig is.



Figuur 3: Dwarsdoorsneden met hoogteaccenten (in lijn met visie op bouwhoogten) Elisabethhof

### *Oriëntatierichtingen*

De bebouwing is goed zichtbaar vanaf de Simon Smitweg en draagt bij aan het imago voor dit deelgebied. Het is belangrijk dat de bebouwing zich met de voorzijden of representatieve zijden voornamelijk richt naar de Simon Smitweg en de Elisabethhof (ZO-zijde plangebied), zodat die bijdraagt aan de entree van Elisabethhof en de WOON boulevard. Er wordt rekening gehouden met de zichtlijn vanaf de Simon Smitweg richting Munnikkenpolder waarbij de aanwezige groene kwaliteiten niet ten koste gaan.



*Figuur 4: Referentieproject West Don Lands Toronto*

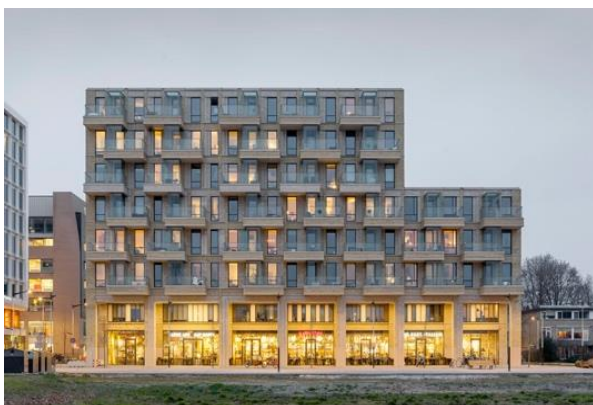
### *Aansluiting op het maaiveld*

Nieuwe bebouwing moet ontmoeting en saamhorigheid stimuleren. De onderste laag van het gebouw wordt de plint genoemd en is een belangrijk onderdeel van deze locatie. Tussen de plint en het leven op straat vindt de meeste interactie plaats. Vanuit de sociale controle en levendigheid is het belangrijk dat de begane grond op de juiste manier wordt ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld door in de onderste lagen van nieuwbouw geen dichte parkeergarages te situeren, voordeuren aan de straat te stimuleren en/of een herkenbare ruime hoofdentree, of winkels/voorzieningen met een open uitstraling naar buiten toe. Diverse functies, zoals de entree van de parkeergarage, bergingen, traforuimte of de afvalverzamelplaatsen kunnen soms alleen op de begane grond worden gesitueerd. Er moet voorkomen worden dat de plint uitsluitend wordt ingevuld door dit soort functies. In figuur 5 en 6 zijn hiervoor referenties te vinden.



*Figuur 5 Referenties aansluiting op het maaiveld (2)*





*Figuur 6 Referenties aansluiting op het maaiveld (1)*

### *Zorgvuldige opbouw van een gebouw*

Een gebouw is zorgvuldig opgebouwd en bestaat uit drie onderdelen: een 'basement' of 'voet', een middenstuk, en een afronding bovenin. De begane grond moet een relatie met de openbare ruimte hebben. Hiernaast kan afwijkende vormgeving (bijvoorbeeld in materialisering of architectuur) zorgen dat het gebouw goed 'landt' op straat. Bij hogere bebouwing, of dat nu de basislaag, terugliggende laag of het accent is, kan extra aandacht gegeven worden aan de architectuur van het gebouw, zodat een kroon gevormd wordt. Dit kan door de bovenste bouwlaag nog iets verder terug te laten liggen, of door in verdiepingshoogte af te wijken.

De Visie op de Bouwhoogtes (2022) beschrijft dat gebouwen boven de basishoogte in een 2e lijn liggen. Voor het hoogteaccent aan Elisabethhof en aan de Simon Smitweg wordt van deze algemene visie afgeweken, vanwege de ruime maat van de straatprofielen. De setback van minimaal 3 meter tot 5 meter komt op deze hoek hiermee te vervallen. Het hoogteaccent blijft zich onderscheiden van de basislaag door middel van een zorgvuldig vormgegeven randdetail. Het hoogteaccent moet hierbij leesbaar zijn als een onderscheidende volume en de continuïteit van de basislaag niet onderbreken.

### *Slanke en luchtige vormgeving*

In de Visie op Bouwhoogtes is beschreven dat er op strategische plekken een hoogteaccent mogelijk is om het gebied te markeren. De locatie waar momenteel de Levensstroomkerk zich bevindt, leent zich hiervoor. De Simon Smitweg is de hoofdontsluitingsweg naar de A4-zone en de kruising met de Elisabethhof markeert de entree waar grootschalige functies in de A4-zone aanwezig zijn en vormt daarmee een herkenningspunt voor het gebied. In de 'Visie op Bouwhoogtes' zijn regels voor het hoogteaccent bedacht waarbij het hoogteaccent slanker moet zijn dan de terug-liggende bebouwing en maximaal 15 bouwlagen hoog mag zijn. Dit komt in dit geval overeen met een maximale bouwhoogte van 47,5 meter\* (\* zie pagina 8).

### *Beeldkwaliteit*

Het bouwblok heeft een alzijdige uitstraling, waarbinnen ook aandacht besteed moet worden aan de binnentuin. Deze ruimte moet de beleefbaarheid van het woonblok verhogen. Voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van de gebouwen en de openbare ruimte worden deze richtlijnen nader uitgewerkt en een beeldkwaliteit- en inrichtingsplan. In de ruimtelijke procedure wordt aan deze specifieke regels en de dan geldende regels voor beeldkwaliteit- en inrichtingsplan getoetst.

### *Openbare ruimte, verkeer en parkeren*

De entree van de parkeergarage van dit bouwblok wordt vanuit de Elisabethhof ter hoogte van het gebouw De Entree ontsloten of vanuit de nieuwe straat aan de NO-zijde van het bouwplan. Het parkeren voor het woonprogramma wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Tussen het bouwblok en het naastgelegen kantorengebouw van Alrijne wordt een nieuwe woonstraat aangelegd. De bestaande Elisabethhof met zijn bomenrij langs de Woonwinkels blijft de belangrijkste drager in dit gebied. Het profiel van deze straat van gevel tot gevel wordt versmald, waarbij het bestaande parkeerterrein ruimte maakt voor nieuwe bebouwing, aantrekkelijke plinten met levendige programma's, vergroening, en ontmoeting. In bijlage 1 zijn de uitgangspunten en verbeelding van deze straatprofielen te vinden.



*Figuur 5: Referenties slanke en luchtige vormgeving*

## 4. Verkeer en parkeren

### 4.1 Uitgangspunten verkeer en parkeren

De uitgangspunten voor verkeer en parkeren zijn gebaseerd op de mobiliteitsvisie uit 2020 en de uitwerkingen van de visie in de Nota Circulatie en de Nota Langzaam verkeer. De parkeernormen worden in de tweede helft van 2024 geactualiseerd. De verwachting is dat deze parkeernormen – onder voorbehoud van de besluitvormingsprocedure – in Q1 2025 in werking treden.

Op dit moment (september 2024) gelden het Parkeerbeleidsplan uit 2012 en het Addendum Parkeerbeleid uit 2016. Het is aan de initiatiefnemer of deze nu start met het huidige parkeerbeleid of wacht op het aangepaste parkeerbeleid. Alle verkeerskundige beleidsdocumenten zijn te raadplegen op [www.leiderdorp.nl/verkeer](http://www.leiderdorp.nl/verkeer)

- De Simon Smitweg en Persant Snoepweg zijn gebiedsontsluitingswegen met een maximaal toegestane snelheid van 50 km/u. Eventuele aanpassingen dienen te voldoen aan de CROW-richtlijnen voor dergelijke wegen en aan het Technisch Handboek van de gemeente Leiderdorp.
- De Elisabethhof is een erftoegangsweg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/u. Eventuele aanpassingen dienen te voldoen aan de CROW-richtlijnen voor dergelijke wegen en aan het Technisch Handboek van de gemeente Leiderdorp.
- De initiatiefnemer dient de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie inzichtelijk te maken en aan te tonen dat het wegennet dit verkeer te allen tijde adequaat kan verwerken. Dit geldt in het bijzonder voor de rotonde Persant Snoepweg – Simon Smitweg - Voorhoflaan.
- De (toekomstige) openbare ruimte wordt ingericht conform de CROW-richtlijnen en het technisch handboek van de gemeente Leiderdorp.
- Voor de uitvoering wordt een verkeersplan opgesteld.
- De parkeernorm voor bezoekersparkeren wordt voor deze ontwikkeling bijgesteld naar 0,2 per woning (in plaats van 0,3).
- De parkeernorm voor toekomstige reservering wordt voor deze ontwikkeling bijgesteld naar 0,0 voor woningen in de sociale sector en 0,1 voor woningen in de middeldure en vrije sector.
- Als de initiatiefnemer met een doelgroepenonderzoek locatie-specifieke parkeernormen wenst vast te stellen dan is dat alleen mogelijk na aanvullend onderzoek en met toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp. Deze normen en bijbehorende afspraken worden vervolgens vastgelegd in de anterieure overeenkomst en het omgevingsplan.
- De gemeente en initiatiefnemer treden in overleg over aanvullend onderzoek naar locatie-specifieke maatwerkoplossingen voor parkeren. Uitgangspunt daarbij is dat de maatwerkoplossingen passen binnen het parkeerbeleid van de gemeente en juridisch houdbaar zijn. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd en geborgd in de wijziging van het omgevingsplan.

### 4.2 Toelichting uitgangspunten verkeer en parkeren

#### *Verkeersafwikkeling*

De ontwikkellocatie bevindt zich aan de noordoostzijde van de kruising Simon Smitweg - Elisabethhof. In de huidige situatie is er een kerk aanwezig. Deze bestemming wordt gewijzigd naar

een gemengde functie voor een woongebouw met zorgfuncties onder andere wonen en zorg. Door de andere functie zal de hoeveelheid verkeer wijzigen evenals het moment dat het verkeer aanwezig is over de dag. De initiatiefnemer dient de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie inzichtelijk te maken en aan te tonen dat het wegennet dit verkeer adequaat kan verwerken gedurende de dag. Het uitgangspunt daarbij is dat de huidige verkeersafwikkeling gewaarborgd blijft door de ontwikkeling en niet significant mag verslechteren.

Daarbij is met name de rotonde Persant Snoepweg -Simon Smitweg - Voorhoflaan een aandachtspunt. Bekend is dat deze rotonde op verschillende momenten van de dag tegen zijn maximale capaciteit aanzit. Dit speelt met name tijdens piekmomenten van het Alrijne ziekenhuis zoals bij wisselingen van personeel. Deze periodes dienen inzichtelijk gemaakt te worden en samen met de spitsperiodes (ochtend- en avondspits) getoetst te worden om aan te tonen dat de verkeersafwikkeling geborgd is.

Door de vorige initiatiefnemer is dit verkeersonderzoek uitgevoerd. De nieuwe initiatiefnemer heeft echter een gewijzigd plan. Daarom dient dit verkeersonderzoek te worden geüpdatet. Na uitvoering van de update van het onderzoek dient deze door de gemeente gecontroleerd en goed bevonden te worden. Eventuele input, zoals verkeerscijfers en mobiliteitsbeleid, is te raadplegen op [www.leiderdorp.nl/verkeer](http://www.leiderdorp.nl/verkeer) of op te vragen bij de gemeente Leiderdorp.

Als uit het onderzoek blijkt dat eventuele wijzigingen aan het kruispunt of andere infrastructuur nodig zijn om de verkeersafwikkeling te waarborgen als gevolg van de beoogde ontwikkeling, dan worden kosten voor het aanpassen van de infrastructuur verhaald op de initiatiefnemer. Daarbij kan gedacht worden aan infrastructurele aanpassingen zoals het omzetten van de rotonde in een kruispunt met verkeerslichten. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### *Verkeersveiligheid*

De verkeersveiligheid dient te allen tijde geborgd te worden. De initiatiefnemer dient daarom voor de verkeerskundige inrichting aan te sluiten bij de ontwerprichtlijnen van kennisinstituut verkeer en vervoer CROW. Daarbij moet het verkeersbeleid van de gemeente Leiderdorp in acht worden genomen. Ook tijdens de bouwperiode dient de verkeersveiligheid te worden gewaarborgd. Hiervoor moet de initiatiefnemer een plan opstellen. Dit plan dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

### *Parkeren*

De gemeente Leiderdorp actualiseert in het tweede halfjaar van 2024 haar parkeernormen. De verwachting is dat deze normen in Q1 van 2025 in werking treden. Vooralsnog is het parkeerbeleid als verwoord in het Parkeerbeleid 2012 en het Addendum Parkeerbeleid 2016, beide te raadplegen op [www.leiderdorp.nl/verkeer](http://www.leiderdorp.nl/verkeer), van toepassing. Als de initiatiefnemer de nieuwe parkeernormen wenst te volgen, dan dient hij te wachten totdat deze normen door het college zijn vastgesteld.

In de kern is het parkeerbeleid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen erop gericht dat parkeren volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Om de parkeervraag inzichtelijk te maken dient gebruik te worden gemaakt van de parkeernormen uit het Addendum Parkeerbeleid. Met een parkeerbalans moet vervolgens aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de parkeervraag te voorzien, om zo het parkeren in balans te brengen.



Voor de herontwikkeling aan de Elisabethhof is door de initiatiefnemer een locatieonderzoek naar parkeren uitgevoerd. De initiatiefnemer wenst hierbij – onderbouwd – aanspraak te maken op een maatwerkoplossing voor het parkeren. Het college heeft de bevoegdheid om hierover te besluiten.

Een aantal van de, door de initiatiefnemer, voorgestelde maatwerkmogelijkheden hebben betrekking op het parkeerbeleid van de gemeente. Hieraan verleent het college geen medewerking aangezien hiervoor een update van het parkeerbeleid van de gemeente nodig is, onder andere vanwege de juridische houdbaarheid en precedentwerking.

Het college wenst echter wel medewerking te verlenen aan een aantal locatie-specifieke maatwerkmogelijkheden én een tweetal wijzigingen vooruitlopend op de nieuwe parkeernormen. Dit is gebaseerd op de QuickScan parkeren (maart 2024), de nieuwe CROW-parkeernormen en het onderzoek van de initiatiefnemer. Deze maatwerkmogelijkheden zijn als volgt:

- Bezoekersparkeren. Landelijk werd hiervoor vaak 0,3 parkeerplaats (pp) per woning aangehouden, ook in Leiderdorp is 0,3 de norm. Uit de nieuwe CROW-richtlijnen voor parkeernormen, de QuickScan parkeernormen (april, 2024) en het onderzoek van de initiatiefnemer (juni, 2024) blijkt dat deze norm niet aansluit bij de realiteit. Vooruitlopend op de nieuwe parkeernormen wordt door het college voor bezoekersparkeren bij de Elisabethhof een parkeernorm van 0,2 in plaats van 0,3 gehanteerd.
- Toekomstige reservering. Leiderdorp hanteert in haar parkeernormen een toekomstige reservering van 14,5% in de periode 2012 tot 2020, dit is destijds gebaseerd op cijfers over toename van het autobezit van het KiM (Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid). Uit analyse van het onderzoeksbureau dat de QuickScan uitvoerde blijkt dat de afgelopen acht jaar de groei van het autobezit lager lag. Vooruitlopend op de nieuwe parkeernormen wordt door het college voor toekomstige reservering bij de Elisabethhof een parkeernorm van 0 bij sociale huurwoningen en 0,1 bij woningen in de middeldure en vrije sector in plaats van 0,2 gehanteerd.
- Locatie-specifiek onderzoek naar doelgroepen. Aan de Elisabethhof wordt een woongebouw met zorgfuncties gerealiseerd. Binnen dit concept is ruimte voor bijzondere doelgroepen. Hierdoor sluiten de parkeernormen niet altijd goed aan bij het werkelijk autobezit van deze doelgroep. Indien de initiatiefnemer met een locatie-specifiek onderzoek, zoals een enquête, kan aantonen dat het werkelijk autobezit van deze (bijzondere) doelgroepen lager ligt dan onze parkeernormen kan het college besluiten een lagere, locatie-specifieke, parkeernorm vast te stellen. Dit betekent wel dat zowel in het omgevingsplan als de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat deze doelgroepen ook in de toekomst gehuisvest moeten blijven op de locatie. Dit is onder voorbehoud van instemming van het college.
- De gemeente en initiatiefnemer treden in overleg over aanvullend onderzoek naar locatie-specifieke maatwerkoplossingen voor parkeren. Uitgangspunt daarbij is dat de maatwerkoplossingen passen binnen het parkeerbeleid van de gemeente en juridisch houdbaar zijn. Afspraken hierover worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd en geborgd in de wijziging van het omgevingsplan.

Enkele belangrijke uitgangspunten van het parkeerbeleid zijn verder:

- Er kan rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen als er verschillende functies zijn die op verschillende momenten van de dag in bedrijf zijn. Indien uitwisseling van parkeerplaatsen plaatsvindt met naastgelegen kavels, dan dient de initiatiefnemer dit te onderbouwen met een gebiedsgerichte parkeerbalans. Initiatiefnemer moet ook aantonen dat eigenaren van omliggende kavels het hiermee eens zijn. Als hiervan gebruik gemaakt wordt dan dient aangesloten te worden bij de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in het Parkeerbeleid 2012 c.q. het vigerende parkeerbeleid.

### *Fietsparkeren*

Er moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. De gemeente hanteert voor beoordeling van de fietsparkeernorm de CROW-kencijfers. Daarbij moet een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers conform de CROW-kencijfers. Het is ook mogelijk om de Amsterdamse bouwbrief toe te passen. Bij het toepassen van de Amsterdamse bouwbrief komt er in pandig een gemeenschappelijke fietsenberging. Daarnaast krijgen alle woningen een berging in de woning. Hiermee is meer ruimte beschikbaar voor realisatie van de levendige plint.

## 5. Groen en water

De gemeente heeft ambitie als het gaat om vergroening. Vanwege verwachte extremere weersomstandigheden in de toekomst is een robuuste, groene en toekomstbestendige leefomgeving belangrijk. Daarom zijn uitgangspunten voor groen en water opgesteld. Deze uitgangspunten komen voort uit het Groenstructuurplan, de Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS), het Bomenbeleidsplan en Beleid groene bermen, het Waterstructuurplan en de eisen van het Hoogheemraadschap.

### 5.1 Uitgangspunten groen en water

- De groene ruimte langs de randen van het plangebied heeft een natuurlijk uiterlijk en biedt ruimte voor een 'ommetje' in het groen.
- De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'dienstencentrum; ook openbaar toegankelijk' uit het groenstructuurplan.
- Als bermen worden gerealiseerd dan worden dit bloemrijke bermen. De realisatie vindt plaats conform de eisen van het technisch handboek (meest actuele versie).
- In de ontwerpfase van het project moet een groentoets worden opgesteld. Voorafgaand hieraan wordt ook een ecologische quickscan uitgevoerd.
- Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp volgens de richtlijnen in Handboek Bomen 2022 of – indien mogelijk - verplant binnen het projectgebied. Als uit onderzoek (groentoets) blijkt dat verplanting niet mogelijk is dan is ook nieuwe aanplant - na verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het kappen van bomen - mogelijk. Hierbij moet worden voldaan aan de verordening op de beplanting. Tijdens de uitvoering worden bomen beschermd conform de richtlijnen in Handboek Bomen 2022.
- Nieuw aan te planten bomen worden in het ontwerp ingepast volgens de ontwerpregels van het Handboek Bomen 2022.
- Bestaande hagen worden zoveel mogelijk ingepast in het ontwerp. Tijdens de uitvoering worden de bestaande hagen beschermd conform maatregelen zoals opgenomen in de groentoets.
- Het beheerniveau van de openbare ruimte op de locatie is nu beeldkwaliteit B volgens de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte van de CROW (2018). Bij de oplevering van de nieuwbouw dient de openbare ruimte op beeldkwaliteit A+ te zijn.
- Het plan moet voldoen aan de Waterschapsverordening 'de Rijnlandse Keur'.

## 5.2 Toelichting groen en water

### *Toelichting Willem-Alexanderlaan/Simon Smitweg/Elisabethhof als groene rib*

In het Groenstructuurplan is de bouwsteen 'rib' geïntroduceerd. Haaks op de groene ruggengraat (Engelendaal) lopen de wijkontsluitingswegen (zoals Gallaslaan, Vronkenlaan, Willem-Alexanderlaan) als groene ribben de diverse wijken in. Deze groene ribben verbinden de grote, groene plekken in Leiderdorp (zoals Houtkamp, Bloemerde, Munnikenpolder, Polder Achthoven) met elkaar en met de ruggengraat. Wij zien de Simon Smitweg en Elisabethhof, gelegen in het verlengde van de Willem-Alexanderlaan, als onderdeel van zo'n groene rib. De 'groene rib' zal daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting moeten krijgen. Dit wordt bij het ontwerp voor de buitenruimte door de gemeente beoordeeld.



*Figuur 6 Uitsnede kaart groenstructuurplan. De locatie Elisabethhof is met een witte ster aangegeven.*



*Figuur 7 Referentiebeeld voor de bouwsteen 'Rib'*

De ribben vormen samen met de groen/blauwe ruggengraat de basis voor de verbindingzones tussen de centrale parken en wijkparken in de Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS). De ribben zullen daarom zoveel mogelijk een ecologische inrichting moeten krijgen en op een natuurvriendelijke wijze beheerd moeten worden.

### *Toelichting aansluiten bij wijk sfeer*

Bij de groene inrichting van de Elisabethhof wordt aangesloten bij de wijk sfeer 'Dienstencentrum' uit het groenstructuurplan. Deze wijk sfeer heeft als motto: *Ook openbaar toegankelijk*. De kenmerken die hierbij horen zijn:

- *Van snelweglocatie naar lokale grootgrutter*  
De fysieke oriëntatie van de bedrijvigheid is, met de komst van W4 en de Willem-Alexanderlaan, meer en meer gericht op Leiderdorp en omgeving. Dat betekent dat de voorkant en dus de groeninpassing ook omgedraaid wordt. Voorbeelden waarbij dit al gebeurd is, zijn sportcomplex De Does en tuincentrum Ranzijn.
- *Minder parkeerplaatsen noodzakelijk en dus meer groen*  
Door de veranderde oriëntatie zullen meer dan voorheen lokaal wonende klanten het terrein bezoeken. Het is de verwachting dat het parkeerplaatsgebruik zal afnemen, ondersteund door meer afleveren aan huis en online bestellen.

- *Groene en blauwe randen met natuur en 'ommetje' in het groen*

De structuur van de openbare ruimte wordt bepaald door een aantal hoofdelementen. Hierin is de Simon Smitweg/Elisabethhof, als onderdeel van een groene rib, een van de belangrijkste. Maar ook de randen van het gebied kennen een zeer groene uitstraling en dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De landschappelijke lijnen en langzaam verkeersroutes liggen binnen het raamwerk van ontsluitingswegen en vormen een fijnmaziger netwerk. Het dijkje tussen Holtlant en het ziekenhuis is zo'n lijn. Maar ook het deel van de Elisabethhof tussen WOON en het projectgebied in. De landschappelijke lijnen kenmerken zich overwegend door een sterke begroeiing met ondergroen, verschillende soorten bomen en struiken en zijn soms niet toegankelijk of beperkt. De belevingswaarde van het gebied kan versterkt worden door deze lijnen beter toegankelijk te maken voor de wandelaar, en als daar ruimte voor is, de fietser. Eenzelfde ingreep zorgt ervoor dat in Vierzicht de "kamers" door groene zones met elkaar verbonden worden / van elkaar gescheiden worden. De groenzones werken op deze manier zowel scheidend als verbindend voor de stedelijke structuur. Omdat deze randen terugkerende elementen zijn tussen de verschillende deelgebieden van de A4-zone zijn zij uitermate geschikt om samenhang in de groenstructuur te bewerkstelligen en de wijksfeer vorm te geven. De paragraaf stedenbouwkunde en bijlagen zijn leidend voor de ruimtelijke inpassing. Het totaal aan m2 groen en bomen mag niet afnemen.



*Figuur 8: Groenstructuur vanuit stedenbouwkundigplan Vierzicht (rode stippellijn is globaal plangebied Elisabethhof)*

Bij de inrichting staat inheemse beplanting voorop, dit geldt voor alle beplanting. Zo draagt dit bij aan de Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur. Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar nectarplanten voor wilde bijen en vlinders of bes-dragende struiken. Deze zijn weer voedsel voor diverse stadsvogels. De bermen worden – indien onderdeel van het plan - bloemrijk ingezaaid. De haagvoet krijgt een natuurlijker uiterlijk met inheemse soorten zoals: speenkruid, hondsdrif, paarse dovenetel en kluwenklokje Dit bevordert de biodiversiteit van de groenvoorzieningen in het plangebied en neemt de soortenrijkdom en biodiversiteit in het plangebied verder toe.



Aan de straatzijde en rondom de parkeervoorzieningen kunnen bomen voor een laanffect zorgen. Daarbij moet de boomgrootte wel goed afgestemd worden op de hoogte van de nabije bebouwing. Voorkeur heeft het om de bestaande elzen (*Alnus spaethii*) in te passen in het nieuwe ontwerp. In een groentoets zal moeten worden aangetoond dat de groenkwaliteit en groenkwantiteit als gevolg van de ontwikkeling niet zal afnemen. Daarnaast is halfverharding onder parkeerplaatsen uitgangspunt.

#### *Toelichting water*

Het uitgangspunt voor water is dat het oppervlak niet afneemt. Hierbij wordt voldaan aan de 'waterschapsverordening de Rijnlandse Keur'. Daarbij geldt dat de bestaande groen- en waterstructuur indien mogelijk of van toepassing verder worden versterkt. Onder andere door in ieder geval bij nieuw te graven water natuurvriendelijke oevers te realiseren. Bij eventueel nieuw te graven water kan daarnaast worden onderzocht of er een paai- en opgroeiplek voor vissen kan worden gerealiseerd.

## 6. Ruimtelijke ordening

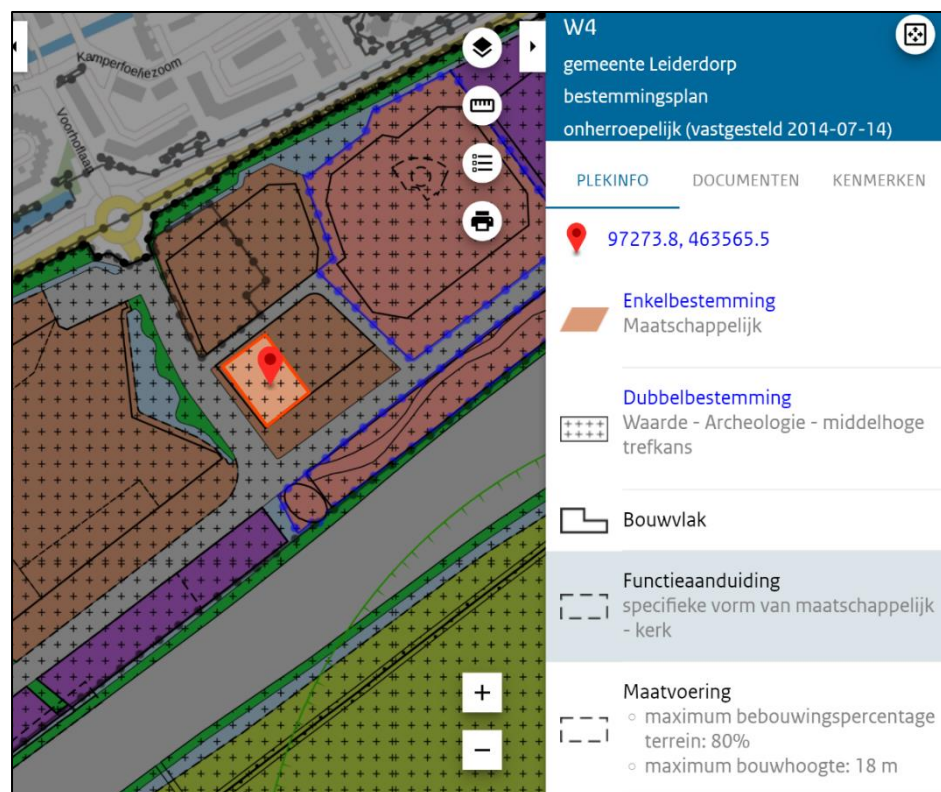
### 6.1 Uitgangspunten ruimtelijke ordening

- Er wordt voor deze herontwikkeling een keuze gemaakt uit één van de onderstaande planologische procedures onder de Omgevingswet. Het doorlopen van deze procedure is voor rekening en risico van de initiatiefnemer:
  - De gemeente maakt de ontwikkeling mogelijk via een wijziging van het omgevingsplan.
  - De initiatiefnemer vraagt een omgevingsvergunning aan voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA).
- Het bouwplan voldoet aan het beleid van de gemeente voor geluid, lucht en externe veiligheid. Hierover worden voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt.

### 6.2 Toelichting ruimtelijke ordening

#### *Strijdigheid met het omgevingsplan*

Het beoogde plan voor de nieuwbouw past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'W4'. Het bestemmingsplan 'W4' maakt van rechtswege deel uit van het zogeheten tijdelijke deel<sup>8</sup> van het omgevingsplan van de gemeente Leiderdorp. Het bouwvlak en de maximale bouwhoogten zijn hierin vastgelegd. De maximale goothoogte bedraagt 18 meter. De beoogde nieuwbouw is hoger. Het huidige bouwvlak komt niet overeen met de beoogde nieuwbouw. Ook zijn er strijdigheden met de gebruiksregels uit het geldende bestemmingsplan. Omdat het bouwplan niet past binnen het omgevingsplan bestaan er twee opties. Het omgevingsplan moet worden gewijzigd of er moet een



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan W4

<sup>8</sup> Op grond van het overgangsrecht dat is opgenomen in artikel 22.1 van de Omgevingswet heeft de gemeente per inwerkingtreding van de Omgevingswet een tijdelijk deel van het omgevingsplan dat o.a. bestaat uit de bestemmingsplannen.

omgevingsvergunning worden verleend voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' waardoor het bouwplan kan worden gerealiseerd in afwijking van de regels uit het omgevingsplan.

#### *Voorkeur voor een wijziging van het omgevingsplan*

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken ligt het, gezien de verscheidenheid aan functies, voor de hand om te werken met een wijziging van het omgevingsplan op maat. Het voordeel hiervan is de mogelijkheid voor maatwerk voor het toegestane gebruik. Dit biedt tegelijkertijd enige mate van flexibiliteit. Denk bijvoorbeeld aan het toestaan van een x-aantal vierkante meters voor de functie horeca op de begane grondlaag, waarbij niet exact vastligt waar op de begane grondlaag deze meters zijn gesitueerd. Tevens kan er flexibiliteit in de bouwregels worden opgenomen.

Er kunnen ook regels worden opgenomen voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten waarbij een nadere afweging plaatsvindt op het moment van vergunningverlening.

#### *Milieuaspecten*

Deze Nota van uitgangspunten bevat op hoofdlijnen de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden. Om de ontwikkeling daadwerkelijk planologisch mogelijk te maken, moet er gedetailleerd onderzoek worden gedaan naar een aantal milieu- en omgevingsaspecten. Dit vindt plaats in de verdere uitwerkingsfase in het kader van de ruimtelijke procedure. Hierbij moet worden gedacht aan aspecten als geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Het plan moet voldoen aan het beleid van de gemeente op het gebied van geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Over deze aspecten worden ook adviezen ingewonnen bij instanties als de Veiligheidsregio en de GGD. De onderzoeksresultaten en de adviezen van de Veiligheidsregio en de GGD geven input voor de besluitvorming over wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad, die daarbij een afweging moet maken tussen de betrokken belangen. Daarbij worden de GGD, Veiligheidsregio en ODWH in een vroeg stadium van het ontwerpproces betrokken.

Over de eisen waaraan de nieuwbouw op het gebied van luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid moet voldoen voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt.

## 7. Duurzaamheid

Leiderdorp heeft ambitie als het gaat om duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuur inclusief bouwen. Het veranderende klimaat vraagt om actie. Daarom werkt de gemeente samen met o.a. ontwikkelaars om bij nieuwbouwprojecten een toekomstbestendige woon- en leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk zijn daarom uitgangspunten voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen opgenomen.

### 7.1. Uitgangspunten duurzaamheid

- De nieuwbouw wordt gasloos gebouwd;
- De nieuwbouw voldoet aan de MPG-eis;
- De nieuwbouw dient minimaal te worden gebouwd conform de eisen van de BENG, de toelichting in dit hoofdstuk en de overige op het moment van indienen geldende wet- en regelgeving op het gebied van energie en duurzaamheid;
- De nieuwe woonblokken worden op een natuurinclusieve manier gebouwd. Hierover worden tijdens de nadere uitwerking verdere afspraken gemaakt;
- De mogelijkheden voor circulair bouwen en slopen worden benut.
- Bij de nieuwbouwcomplexen wordt door de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen voor het verlagen van de luchttemperatuur, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort toe te passen.
  - De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie worden tijdens de ontwerpfase nader onderzocht op uitvoerbaarheid, vastgelegd en in het ontwerp meegenomen.
- Het plan voldoet voor lozen van hemelwater aan de hemelwaterverordening van de gemeente Leiderdorp.
- De uitgangspunten van het integraal waterketenplan 2024-2028 (IWKP) zijn van toepassing. Dit betekent dat bij nieuwbouw en herinrichting (34,4 millimeter) gezamenlijk met het ondergrondse stelsel (35,7 millimeter) een regenbui van totaal minimaal 70 millimeter in één uur verwerkt moet kunnen worden.

### 7.2. Toelichting duurzaamheid

#### *Energieprestaties*

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

Duurzame energie wordt (afgezien van stadswarmte of een lokaal lage temperatuur warmtenet) opgewekt op eigen terrein. Daarom is het van belang dat de oriëntatie van de daken goed is en de daken geschikt zijn voor groene daken en het opwekken van zonne-energie. Dat houdt ook in dat rekening wordt gehouden met beschaduwing. Naast zonne-energie kunnen de daken ook worden

ingezet voor waterberging. De energievoorziening en de gevraagde capaciteit worden in het verdere ontwerpproces verder uitgewerkt in samenspraak met de daarvoor aangewezen adviseurs.

### Natuurinclusief

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens, dier en plant te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte. De gemeente heeft de ambitie om natuurinclusief bouwen als uitgangspunt op te nemen in het planproces. Dit betekent dat er een duidelijke verbinding tussen de natuur en de omgeving wordt nagestreefd. De maatregelen rond de ontwikkeling zullen passend zijn bij het landschap, de vegetatie en de fauna in de specifieke omgeving. De *bebouwing* moet bijdragen aan het lokale ecosysteem.

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

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



Figuur 10 Zichtbare maatregelen voor een natuurinclusieve beleving.

### Toelichting klimaatadaptatie

De gemeente Leiderdorp heeft in 2023 de klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. We streven naar een groene, leefbare en gezonde leefomgeving. Daarom verwachten we van alle nieuwbouwprojecten in Leiderdorp dat deze toekomstbestendig worden gerealiseerd, zodat ze



bestand zijn tegen de weersextremen. In de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Leiderdorp is de herontwikkeling van de Elisabethhof benoemd als kansgebied. In onderstaande tabel zijn mogelijke maatregelen weergegeven. De initiatiefnemer hanteert ook een eigen klimaatwaaier, waaruit geput kan worden<sup>9</sup>. Met toepassen van (een deel) deze maatregelen kan aan de uitgangspunten worden voldaan.

Tabel 2 Overzicht maatregelen klimaatadaptatie

| Projectonderdeel     | Thema         | Maatregelen                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nieuwbouw</b>     | Hittestress   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Groene gevels</li> <li>2. Groene daken</li> <li>3. Lichte kleur gevels</li> <li>4. Vernevelinstallaties</li> </ol>                                                                                                                                          |
| <b>Herinrichting</b> | Hittestress   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Extra Bomen, hagen en heggen &amp; heesters en struiken (inheemse soorten)</li> <li>2. Bloemrijke bermen</li> <li>3. Park tussen bebouwing</li> <li>4. Toepassen lichtkleurige bestrating</li> <li>5. Toepassen halfverharding / grasbetontegels</li> </ol> |
| <b>Nieuwbouw</b>     | Wateroverlast | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Groene daken</li> <li>2. Groene gevels</li> <li>3. Regenpijpen afkoppelen</li> <li>4. Regentonnen</li> <li>5. Groene tuinen</li> <li>6. Regenwater-gebruik systeem</li> </ol>                                                                               |
| <b>Herinrichting</b> | Wateroverlast | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Watervertragende groenstroken</li> <li>2. Wadi's</li> <li>3. Infiltratiekratten</li> <li>4. Waterdoorlatende verharding</li> <li>5. Gescheiden rioolstelsel</li> </ol>                                                                                      |

### Duurzame bouw

De MPG-eis voor nieuwe gebouwen wordt herzien. Een aanscherping van 0,8 naar 0,5 is daarbij het uitgangspunt. Doordat er extra milieueffecten worden meegenomen leidt dit tot een hogere grenswaarde dan 0,5. De aanscherping zal echter qua inspanning gelijk blijven. Dit betekent dat niet op traditionele manieren kan worden ontworpen en gebouwd. Denk aan andere draagconstructies en gevelafwerking. Omdat dit kan afwijken van de huidige welstandsnota is het belangrijk met name voor de gevelafwerking in deze Nota van Uitgangspunten mogelijke afwijking te onderbouwen.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, als onderdeel van de procedure van het te wijzigen omgevingsplan. In dit beeldkwaliteitsplan wordt ook ruimte geboden voor duurzame bouw mogelijkheden.

<sup>9</sup> Zie: [Klimaatwaaier - AM | Ontwikkelaars van impact](#)

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

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

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

## 8. Communicatie en participatie

### 8.1. Uitgangspunten communicatie en participatie

De herontwikkeling van de Levensstroomkerk naar een woongebouw met zorgfuncties heeft impact op de leefomgeving van omwonenden. Daarnaast bevinden zich in de omgeving ook andere actoren, zoals het Alrijne Ziekenhuis en WOOON. Uitgangspunten voor het niveau en de onderwerpen voor participatie zijn:

- Het participatieniveau informeren wordt toegepast met betrekking tot de nota van uitgangspunten.
- De participatieniveaus informeren en raadplegen wordt toegepast voor het ontwerptraject

### 8.2. Toelichting communicatie en participatie

#### *Participatie bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten*

De regie van het participatieproces bij de nota van uitgangspunten ligt bij de gemeente. Uitvoering gebeurt in overleg met de initiatiefnemer. Er wordt voor nota van uitgangspunten een informatiebijeenkomst georganiseerd in de vorm van een inloopbijeenkomst. Het participatieniveau is informeren. Dit omdat de nota van uitgangspunten grotendeels is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid. Desondanks worden waardevolle suggesties en aandachtspunten indien mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het ontwerp.

#### **Doel**

Stakeholders informeren over de uitgangspunten voor de herontwikkeling aan de Elisabethhof 5.

Tijdens deze fase worden stakeholders geïnformeerd over:

- De nota van uitgangspunten. De gemeente zal een toelichting geven op de uitgangspunten in de nota van uitgangspunten en hierover vragen beantwoorden.
- De massastudie (het initiatief). De initiatiefnemer zal een toelichting geven op de plannen voor de herontwikkeling van de voormalige Levensstroomkerk.
- Het proces. De gemeente en initiatiefnemer geven gezamenlijk een toelichting op het vervolgproces. Dit bestaat onder andere uit het ontwerpproces en de RO-procedures. De gemeente zal toelichten waarom zij wenst mee te werken aan deze procedures. Verder komt daarbij aan bod:
  - De haalbaarheid van het initiatief;
  - De status van het huidige plan (wat kan er mogelijk nog wijzigen en wat niet);
  - De besluitvorming die in de toekomst nodig is.

#### **Participatie**

Belangstellenden worden geïnformeerd over de mogelijkheden om later in het proces deel te nemen aan participatie. Tijdens de inloopbijeenkomst kunnen geïnteresseerden zich opgeven voor een klankbordgroep.

#### **Stakeholders**

De ontwikkellocatie Elisabethhof ligt in de A4-zone. Dit is een dynamische zone binnen Leiderdorp. De uitnodigingen voor de inloopbijeenkomst over de nota van uitgangspunten worden breed verspreid.

**Vorm**

Een inloopbijeenkomst (in de vorm van een informatiemarkt) over de concept nota van uitgangspunten voor iedereen die daarin interesse heeft.

**Verslag**

De gemeente maakt gezamenlijk met de initiatiefnemer een verslag van het gehele participatieproces. Dit verslag wordt als bijlage bij de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.

**Communicatie**

De communicatie in deze fase gebeurt door de gemeente. Ze gebruikt daarvoor gerichte uitnodigingen (voor de individuele gesprekken) en haar communicatiekanalen Gemeente aan Huis, website, digitale nieuwsbrief en social media.

*Participatie en communicatie bij de uitwerking van het bouwinitiatief***Regie**

De regie van het participatieproces ligt bij de initiatiefnemer. Alle activiteiten gebeuren in afstemming met de gemeente. Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat hij:

- een participatie- en communicatieplan maakt;
- de activiteiten in dit plan uitvoert;
- zijn bouwinitiatief inhoudelijk bespreekt met stakeholders. Initiatiefnemer geeft stakeholders de gelegenheid te reageren op concept-plannen en motiveert of suggesties wel/niet verwerkt worden;
- een verslag maakt van aanpak en verloop van het participatieproces, de reacties van de participanten. Ook geeft hij aan of deze reacties tot aanpassing van het plan hebben geleid;
- de communicatie naar stakeholders en participanten verzorgt en hiervan verslag doet.

**Rol gemeente**

De gemeente

- bepaalt – gezamenlijk met de initiatiefnemer - de kring van omwonenden en andere belanghebbenden die de initiatiefnemer in ieder geval betreft in het participatieproces;
- informeert stakeholders ook zelf over het participatieproces en
- geeft uitleg over proces, Nota van Uitgangspunten, achterliggend beleid, maatschappelijke opgaven en wenselijkheid van het initiatief;
- verwijst naar contactpersonen bij vragen of suggesties;
- neemt deel aan participatiebijeenkomsten initiatiefnemer;
- stemt dit af met de initiatiefnemer.

## Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke randvoorwaardenkaart Elisabethhof

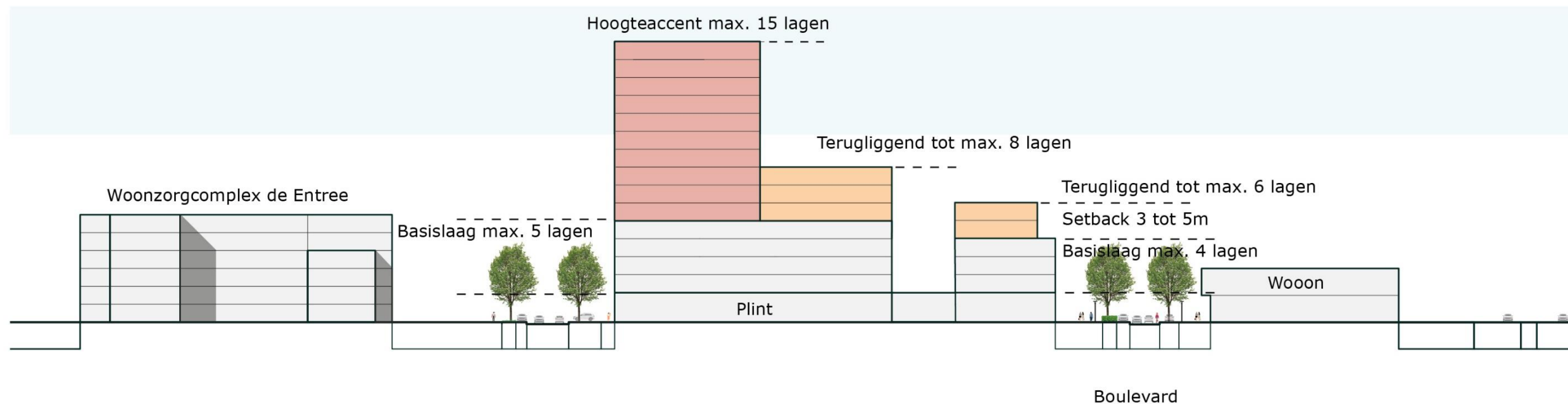




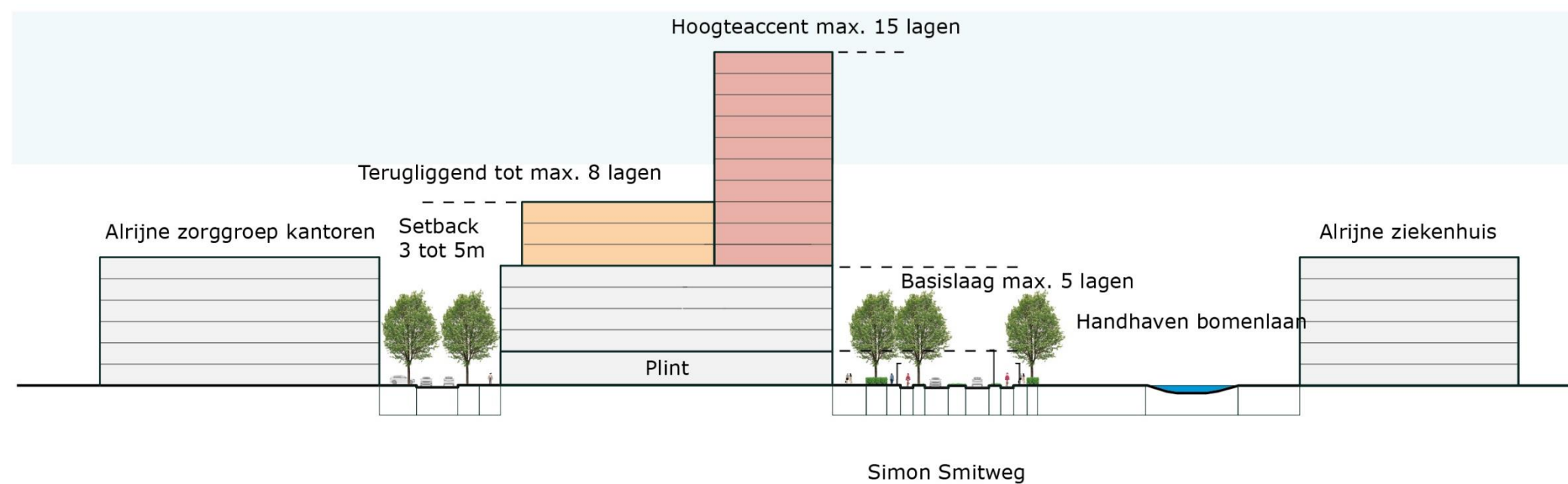
## Ruimtelijke randvoorwaardenkaart

### Ruimtelijke randvoorwaardenkaart en dwarsdoorsneden

Bijlage 1:



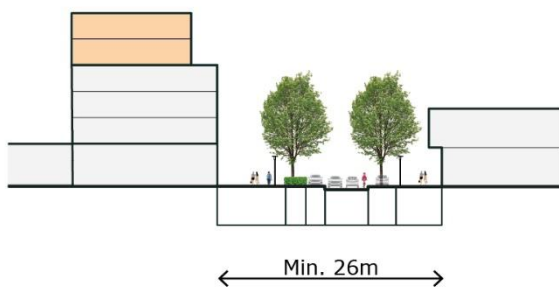
Doorsnede AA'



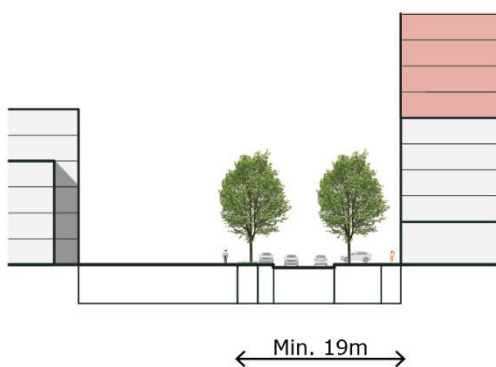
Doorsnede BB'







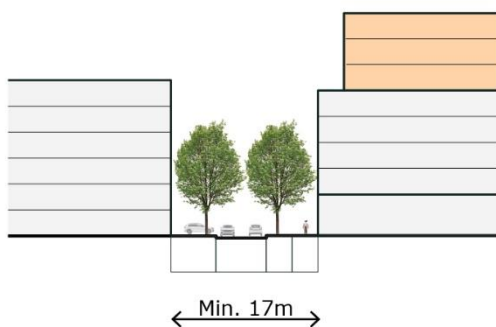
*Profiel voor de Elisabethhof bij Woon*



*Profiel voor de Elisabethhof bij het woongebouw De Entree*



*Profiel voor de Simon Smitweg*



*Profiel voor een woonstraat*

