



*Een nieuw
entree voor Leiden
Zuidwest*

128 HUURAPPARTEMENTEN EN BEDRIJVGHEID IN DE PLINT

INHOUD

INTRODUCTIE	4
LEIDEN	6
LEIDEN ZUIDWEST	8
ARCHITECTUUR	10
BEDRIJVGHEID	12
BINNENTUIN	14
BUURTPARTICIPATIE	16
WONINGAANBOD	20
INTERIEUR	22
ONDERNEMEN	24
PARKEREN EN ENTREE	26
TEAM	28
PLANNING	30
HIGHLIGHTS	32

BLEI EEN HAPPY PLACE VOOR LEIDEN ZUIDWEST

Wonen in het groen én in de stad. In alle rust én bedrijvigheid. Betaalbaar wonen en tóch rekening houden met het klimaat. Leven in een wijk in bloei én zo in het centrum zijn. BLEI is zo'n happy place. Een stoer, karakteristiek complex met huurappartementen die elk hun eigen identiteit en ligging hebben. En allemaal toegang bieden tot een geweldige binnentuin.



BLEI DE HOEKSTEEN VAN EEN WIJK IN ONTWIKKELING

BLEI is het antwoord op vele vragen. De vraag naar betaalbare huurwoningen in Leiden. De vraag naar meer groen in de wijk om bijvoorbeeld water op te vangen en zo de riolering te ontlasten. De wens om de zittende bedrijven te behouden en de bedrijvigheid in de buurt terug te laten komen in het ontwerp.

Op de hoek van de Voorschoterweg en de Rooseveltstraat verandert een verouderd en deels leegstaand bedrijfspand plus onaantrekkelijk parkeerterrein in een prachtig nieuwbouwcomplex met ruimte voor wonen, werken en veel groen. BLEI biedt plek aan 128 huurappartementen met buitenruimten, zoals een loggia of dakterras en een gezamenlijke binnentuin bovenop een tweelaagse parkeergarage en fietsenstalling. Het complex is een hoekgebouw, letterlijk de hoeksteen van de wijk in ontwikkeling. Een nieuw entree voor Leiden Zuidwest richting het centrum.

18.220 m²
BVO totaal

47 m
hoog,
13 verdiepingen

128
huurapparte-
menten (waarvan
96 middenhuur)

66
tweekamer-
appartementen van
circa 55 tot 67 m²

62
driekamer-
appartementen van
circa 60 tot 89 m²

1.410 m²
aan ruimte voor
bedrijvigheid

1.875 m²
gezamenlijke
binnentuin

Inpandige
parkeergarage en
fietsenstalling

Gasvrij
wonen



- | | |
|----------------------------|--------|
| 1. Station Leiden Centraal | 10 min |
| 2. Leiden centrum | 5 min |
| 3. Park Cronesteyn | 5 min |
| 4. Winkels Vijf Meiplein | 4 min |
| (o.a. AH XL, Lidl en Hema) | |



Blei LIGT IDEEAAL IN LEIDEN

Het bedrijfspand aan de Rooseveltstraat, waar momenteel SCAL en de Rooseveltkliniek gevestigd zijn, maakt plaats voor BLEI. De intentie is om de huidige bedrijven weer een prachtig nieuwe plek te geven in het nieuwbouwcomplex. Het complex grenst aan Bedrijventerrein Roosevelt, met onder meer een Sligro, Bouwmaat en McDonald's. BLEI ligt nabij de N206 die weer aansluit op de A4 richting Schiphol/Amsterdam en Den Haag/Rotterdam. En met de komst van de nieuwe RijnlandRoute zal de bereikbaarheid nóg beter worden. Met de fiets ben je in 10 minuten in de binnenstad en ook NS-station Leiden Centraal is dichtbij.

BLEI EEN NIEUW VISITEKAARTJE VOOR LEIDEN ZUIDWEST

Leiden Zuidwest is volop in ontwikkeling. Er wordt hard gewerkt aan een wijk waarin mensen met nóg meer plezier wonen, werken en verblijven. Dat betekent onder meer dat er straks voldoende betaalbare woningen zijn, het karakter van de wijk beter naar voren komt, de omgeving duurzamer en gezonder wordt (de ambitie is aardgasvrij in 2035) en sociaal sterker. Van al die verbeteringen is BLEI de aftrap. BLEI zorgt voor meer betaalbare en gasloze woonruimte in een groene omgeving, met veel ontmoetingsruimte. Een visitekaartje voor de wijk, de stad en iedereen die eraan meewerkt!



Architect
Diederik Dam
Dam & Partners
Architecten



fotograaf Janiek Dam

Blei IS AMBITIEUS EN TOCH BETAALBAAR

Een binnenstedelijk bedrijventerrein dat naast bedrijvigheid ook langzaam een waanzinnige plek wordt om te wonen. Van bedrijfspand naar nieuwbouw. Architect Diederik Dam (Dam & Partners Architecten) nam de ambitieuze opdracht maar al te graag aan. En hij ontwierp een stoer gebouw, passend bij de omgeving.

‘Het gebouw moet opgaan in de buurt én overeind blijven als er in de toekomst verder wordt gebouwd aan de wijk. Door het ontwerp trapsgewijs te maken, past het qua hoogte naadloos bij de omgeving. Maar dat niet alleen. Het zorgt er ook voor dat er dakterrassen ontstaan en dat de woningen, die niet veel verschillen in afmetingen, toch allemaal hun eigen ligging en karakter hebben. De ene keer laag en dicht bij de tuin, de andere keer hoog met uitzicht over de stad. En alles ertussenin.’

Het ontwerp van BLEI is in de stijl van de Amsterdamse School: modern en robuust. ‘Een echt tijdloos gebouw’, zegt Diederik Dam. ‘Belangrijk, want als bewoners zijn we slechts passanten. Mijn doel is dat het gebouw voor een lange tijd blijft bestaan. En ook naar de toekomst kijkt als het om duurzaamheid gaat. Daarom wordt er gebouwd met zo min mogelijk impact op de natuur. Dat betekent de beste isolatie, wonen zonder gebruik van gas, het plaatsen van zonnepanelen en tuinen die regenwater opvangen.’

Bij de eerste schets van het gebouw hield de architect rekening de ambitie om de huurwoningen betaalbaar te houden. ‘Je kunt wel een ingewikkeld ontwerp maken met allerlei architectonische hoogstandjes, maar dan moet je verderop in het proces ergens op besparen. We willen niet op comfort, kwaliteit en duurzaamheid inleveren, maar betaalbare topwoningen maken. Dat is gelukt.’



Blei BRENGT MENSEN SAMEN





BLEI HEEFT EEN GROEN HART

BLEI is als een hoek gebouwd, zodat de wijk erachter tegen veel groen aankijkt. Groen van de dakterrassen, de balkons en de gezamenlijke binnentuin van maar liefst 1.875 m². Onder deze groene oase ligt een parkeergarage verscholen. Maar de binnentuin heeft veel meer functies. Architect Diederik Dam: 'Verschillende trappen leiden de bewoners naar de tuin, waar je niet alleen kunt bijpraten of een potje jeu de boules kunt spelen, maar ook samen actief iets lekkers kunt kweken. Denk aan moestuintjes. Stedelijk boeren, zoals ik het noem.'



Blei IS VAN ONS ALLEMAAL

BLEI voldoet aan alle normen en eisen op het gebied van bouwhoogte, parkeren en verkeersdrukke, maar wil ook graag dat de omwonende blij zijn. Daarom betreft Immo Selekt de buurtbewoners bij het proces.

Architect Diederik Dam presenteerde zijn ontwerp eind 2017 aan de bewoners van de wijk. De start van het proces met verschillende momenten waarop betrokkenen hun mening en wensen konden delen. Totdat de bouw is afgerond houdt Immo Selekt omwonenden op de hoogte en doet er alles aan om overlast voor de omwoners te beperken. Want BLEI is van ons allemaal.

11 december 2017	Informatieavond omwonenden/ondernemers/woningbouwvereniging
29 mei 2018	Informeren McDonald's
28 juni 2018	Informeren manager Sligro
11 juli 2018	Informeren Bestuur Ondernemersvereniging
25 oktober 2018	Informeren Raadsleden D66
7 november 2018	Informeren Fractievoorzitter PvdA
7 november 2018	Projectmarkt Leiden Zuid-West Zuid
20 november 2018	Informeren Raadsleden Groen Links
10 juli 2019	Informatieavond omwonenden
8 januari 2019	Informeren raadslid VVD



Blei ZIJN WE SAMEN

Immo Selekt zorgt ervoor dat bij de totstandkoming van BLEI iedereen betrokken is en blijft. Tijdens het hele proces zijn de lijnen kort en is Immo Selekt gemakkelijk bereikbaar.

Nog vóór de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad (maart 2018) organiseerden wij in december 2017 een plenaire participatieavond. Direct na het vaststellen van de NvU brachten wij de directe burens persoonlijk op de hoogte en nodigden wij alle fracties van de politieke partijen uit voor een persoonlijke toelichting van de plannen. Eind 2018 hebben wij de vier partijen die op de uitnodiging ingingen geïnformeerd. In deze periode stonden

wij ook met een kraam op een door de gemeente georganiseerde projectmarkt over alle ontwikkelingen binnen de wijk Leiden Zuidwest.

Met alle informatie, meningen en wensen die wij hebben opgehaald, hebben wij ons plan verder doorontwikkeld. Tijdens een tweede informatieavond voor bewoners, in de zomer van 2019, deden wij de plannen weer uit de doeken. Tijdens deze avond kwamen ook wensen boven tafel over de invulling van de plint. Zo wil de buurt SCAL behouden en bijvoorbeeld graag een supermarkt, streetfood en brievenbus onderin BLEI. Belangrijke informatie die verder onderzocht wordt!



BLEI WONEN

Het trapsgewijze BLEI herbergt straks 128 huurappartementen, 66 tweekamerappartementen en 62 driekamerappartementen. In verschillende typen. De tweekamerappartementen variëren van circa 55 tot 67 m² en die met drie kamers van circa 60 tot 89 m². Ze hebben allemaal een buitenruimte van 4 tot 10 m² en sommige woningen hebben een dakterras van 33 tot 40 m². En alle woningen hebben toegang tot de besloten binnentuin. Het sanitair wordt voorzien van een kwalitatieve afwerking net als de keukens met inbouwapparatuur. Alle driekamerappartementen worden uitgevoerd met bad en apart inloopdouche.

- 66 tweekamerappartementen en 62 driekamerappartementen
- Alle appartementen beschikken over een eigen buitenruimte
- Eigen berging buiten de woning
- Ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling
- Gezamenlijke binnentuin voor bewoners
- Lage EPC
- Gasloos wonen
- Zonnepanelen

Driekamerappartement met terras



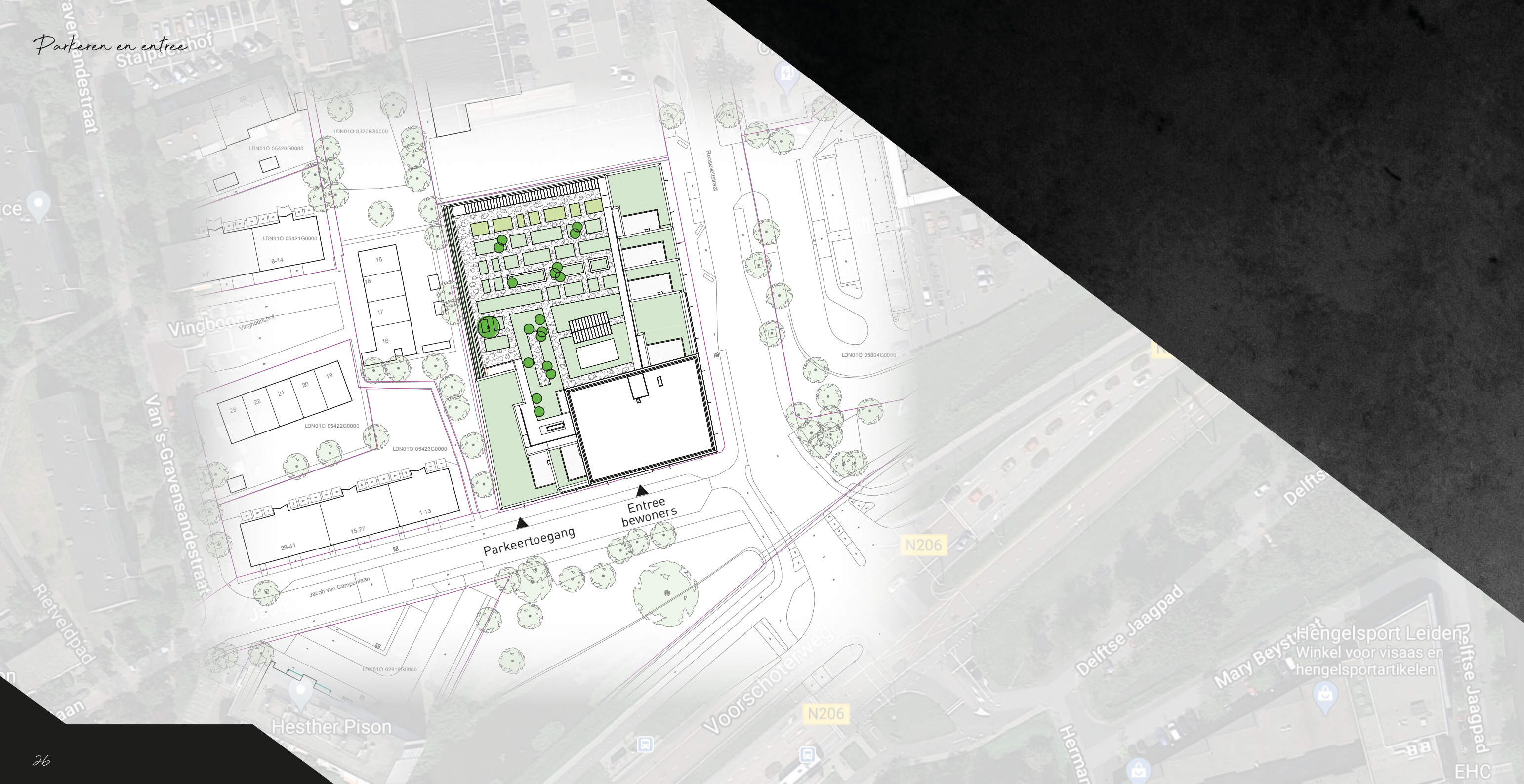


Blei ONDERNEMEN

De begane grond en deel van de 1^e verdieping van BLEI is gereserveerd voor bedrijvigheid. Met een brede bestemming. Er is maar liefst 1.410 m² aan ruimte beschikbaar voor bedrijven, commerciële functies en maatschappelijke organisaties. Met voldoende parkeerplaatsen onder het pand is dit echt een plek waar ondernemers blij van worden.

Naast de huidige bewoners van het gebouw zien de deelnemers van de participatieavonden graag de volgende functies verschijnen in de plint:

- **supermarkt**
- **toko**
- **streetfood**
- **pinautomaat**
- **brievenbus**



Blei PARKEREN EN ENTREE

Een ondergrondse, dubbellaagse parkeergarage biedt plaats aan 112 auto's. Ook verschijnt er onder BLEI een grote fietsenstalling en voor elke bewoner een berging. Uit de participatieavonden bleek dat een in- en uitrit aan de drukke Rooseveltstraat niet gewenst was. Om deze reden komt de in- en uitgang van de parkeergarage aan de Jacob van Campenlaan, net als de entree van BLEI. Dit zorgt ervoor dat bewoners en ondernemers veilig kunnen parkeren en het gebouw binnenkomen. Zodoende heeft het vrachtverkeer de ruimte aan de Rooseveltstraat. Zo vermijden we drukte en houden we de omgeving veilig.



Blei IS VAN ONS ALLEMAAL

Immo Selekt is maar wat trots op BLEI. Echt blij met dit project. Niet alleen gaan wij - samen met een geweldig team - een prachtig gebouw neerzetten waar het heerlijk wonen en werken is, wij nemen als opdrachtgever ook het dagelijks beheer voor onze rekening. Het is dus niet bouwen en dan snel vertrekken. Het pand blijft ons eigendom en zullen er alles aan doen om het de bewoners en omwonenden blijvend naar de zin te maken.

Duurzaamheid en langetermijndenken past bij ons familiebedrijf, zo'n 40 jaar geleden opgericht en doorgegeven van

vader op zoon – de huidige directeur Hans Breure. Datzelfde geldt voor Dam & Partners Architecten. Opgericht in 1962 door Cees Dam, waarna zoon Diederik Dam aanschoof in 1993 om gezamenlijk het bureau te runnen. Ook Bouw- en Adviesburo Vermeent is een echt familiebedrijf. Dit bureau is in dezelfde periode als Immo Selekt begonnen en hebben tezamen sinds die tijd veel mooie projecten gerealiseerd.

Dat schept een band tussen opdrachtgever, architect en bouw- en adviesbureau, maar ook tussen ons en BLEI!

BLEI komt tot stand door samenwerking met:

- Immo Selekt Amsterdam
- Bouw- en Adviesburo Vermeent
- Dam & Partners Architecten
- DWA
- Pelecon
- KuiperCompagnons
- Gemeente Leiden



PLANNING

**Bestemmingsplan en
Omgevingsvergunning**
Q4 2020 ter inzage
medio 2021 Raadsbesluit

Start verhuur
Eind 2022

Uitvoeringsfase
2021 – 2022

Oplevering
2022 - 2023





Highlights

Blei HIGHLIGHTS

- ...Een nieuwe entree voor Leiden zuidwest
- ...128 huurappartementen (waarvan 96 middenhuur) en bedrijvigheid
- ...De hoeksteen van een Leidse wijk in ontwikkeling
- ...Ideale ligging in Leiden
- ...Ambitieuze en toch betaalbaar
- ...Heeft een groen hart
- ...Werkt samen met ondernemers
- ...Participatie met de buurt
- ...Is duurzaam
- ...Is van ons allemaal!

Disclaimer: De informatie in deze uitgave is met zorg samengesteld, desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De impressies dienen slechts ter inspiratie om een indruk te geven van de mogelijkheden. Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming van de ontwikkelaar worden overgenomen of gekopieerd. © september 2021.

Blei
WONEN

BLEI**LEIDEN**.NL