

VERSLAG

informatieavond LOI-locatie Leiderdorp



donderdag 16 december 2024 19.00 – 21.00 uur

**Brasserie Meelfabriek Zijlstream
Zijldijk 28
2352 AB Leiderdorp**

locatie

Brasserie de Zijlstroom

datum

16 december 2024

tijdstip

19.00 tot 21.00 uur

initiatiefnemers

GETGRIPP, Dam & Partners Architecten en Mees Ruimte & Milieu

aanwezig namens initiatiefnemers

Joost Grootenhuis, Jeroen Plaisier, Maurice Plaisier en Sophie Driessen (GETGRIPP), Haakon Brouwer en Martijn de Potter (Dam & Partners Architecten) en Maud Wijtkamp (Mees Ruimte & Milieu)

aanwezig namens de gemeente Leiderdorp

John van Leeuwen (projectleider), Dave van der Pol (ruimtelijke ordening), Paul Lindenberg (projectondersteuner), gedeeltelijk aanwezig Lise-Lotte Kerkhof (communicatie) en Job Lee (stedenbouwkundige)

aantal bezoekers

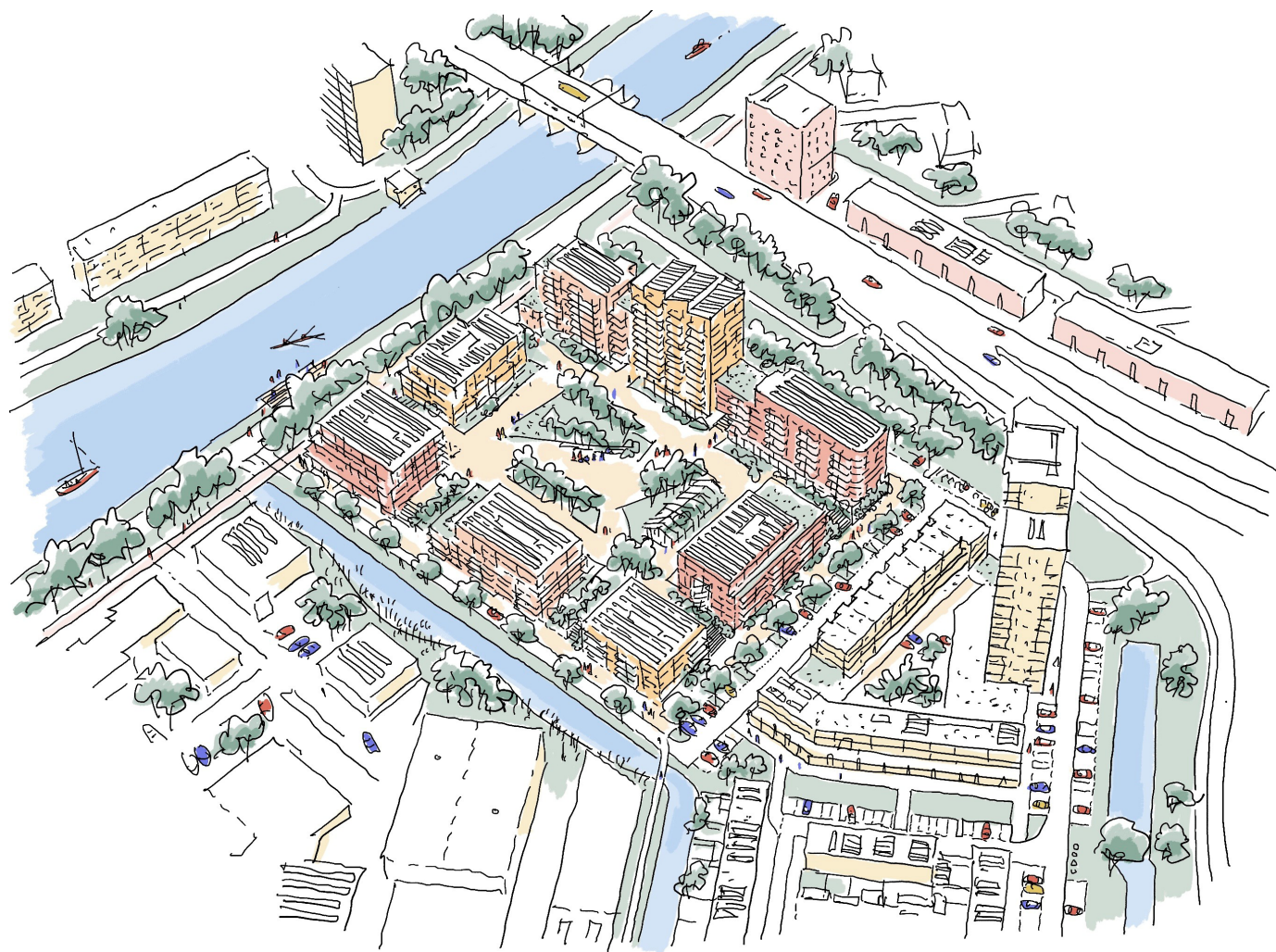
ca. 70 personen

bijlagen

panelen informatieavond 16 december 2024 en verslag informatieavond 5 oktober 2023

verslag opgesteld door

initiatiefnemer



1. algemeen

Op maandag 16 december 2024 organiseerden initiatiefnemer en de gemeente Leiderdorp een tweede informatieavond over de herontwikkeling van de LOI-locatie. De avond had als doel omwonenden en andere geïnteresseerden te informeren over het aangepaste ontwerp en de planologische procedure. Ook werd een terugkoppeling gegeven op de aandachtspunten die tijdens de eerste participatieronde van 5 oktober 2023 naar voren zijn gekomen. Te weten: verkeer, parkeren, leefklimaat (wind, bezonning en schaduw) en de openbare ruimte.

Circa 500 omwonenden en de ondernemers uit de Baanderij zijn door de initiatiefnemer met een fysieke flyer uitgenodigd voor de informatieavond. Verder heeft de gemeente de informatieavond aangekondigd via haar website, de wekelijkse nieuwsbrief, de sociale mediakanalen en de gemeentepagina's in het Leiderdorps Weekblad¹. Voor de informatieavond zijn 65 aanmeldingen binnengekomen.

Het ging om een inloopbijeenkomst die vanaf 19.00 uur plaatsvond in brasserie Meelfabriek Zijlstream. De thema's van de informatieavond werden gepresenteerd op verschillende panelen. Het projectteam liep rond bij de panelen om de informatie toe te lichten, vragen te beantwoorden en te luisteren naar reacties van bezoekers. Op het laatste paneel konden bezoekers reacties en ideeën achterlaten.

Dit verslag beschrijft hoe de informatieavond is verlopen, welke informatie er is gegeven en welke reacties er zijn opgehaald. Ook geeft initiatiefnemer een terugkoppeling op de reacties en worden de vervolgstappen van de participatie uitgelegd. Hieronder volgt eerst een korte omschrijving van de stappen die het project al heeft doorlopen.



sfeerimpressie informatieavond

¹<https://www.leiderdorp.nl/inwoner/projecten/loi-locatie>

2. wat voorafging

De gemeente heeft De Baanderij aangewezen als kansrijk transformatiegebied. De uitgangspunten voor deze transformatie zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie Baanderij (de Gebiedsvisie). Het Meijekwartier is in de Gebiedsvisie aangewezen als transformatiegebied naar een woon-werkgebied, waarbij de nadruk ligt op wonen. Na vaststelling van de Gebiedsvisie heeft de gemeente toegewerkt naar het ontwikkelkader Baanderij (het Ontwikkelkader). In het Ontwikkelkader zijn de ambities, ontwikkelprincipes en spelregels voor de verschillende deelgebieden – waaronder het Meijekwartier – bepaald. Het Ontwikkelkader is in juli 2023 door de gemeente vastgesteld.

Initiatiefnemer wil de LOI-locatie in lijn met de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader transformeren naar een toekomstbestendig woon-werkgebied dat recht doet aan de locatie en aansluit bij de omgeving. Het moet een kwalitatief hoogwaardige en levendige plek worden waar men graag verblijft.

In de ontwikkeling is ruimte voor maximaal 300 woningen in diverse prijsklassen. Van de woningen valt minimaal 35% in het sociale segment, 30% in het middensegment en 35% in de vrije sector. De woningen zijn verdeeld over verschillende gebouwen. Centraal in het project ligt het groene verhoogde binnenhof. Onder het binnenhof wordt geparkeerd. Daarnaast komen er een aantal werkruimtes en in de plinten (op straatniveau) onderzoekt initiatiefnemer ruimte voor horeca, een lokale winkel of andere voorzieningen.

Op donderdag 5 oktober 2023 heeft initiatiefnemer omwonenden en andere geïnteresseerden kennis laten maken met het project. Deze informatieavond gold ook als startpunt van het participatietraject. Initiatiefnemer heeft bezoekers gevraagd om hun wensen en aandachtspunten te delen. Alle reacties zijn door initiatiefnemer zorgvuldig bekeken. Waar mogelijk zijn deze wensen en aandachtspunten meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Waar dit niet mogelijk was, bijvoorbeeld om planologisch-juridische redenen, heeft initiatiefnemer dit gemotiveerd. Dit alles is terug te lezen in het verslag van de eerste informatieavond. Dit verslag is via de nieuwsbrief gedeeld en gepubliceerd op de website van de gemeente. Voor de volledigheid is het verslag ook als bijlage aan dit nieuwe verslag van de informatieavond van 16 december 2024 gehecht.

Voordat het plan verder zou worden uitgewerkt door initiatiefnemer, diende een Nota van Uitgangspunten (NvU) te worden vastgesteld door de gemeente. In de NvU zijn in navolging van de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de LOI-locatie opgenomen.

Op 23 november 2023 is de concept NvU gepubliceerd. In de NvU zijn de uitkomsten van de eerste informatieavond zoveel mogelijk meegenomen. Om tot een breed gedragen stuk te komen, is dit concept onderwerp van debat geweest tijdens het politiek forum van 11 december 2023. Ook was het mogelijk in te spreken. Op basis van het debat en de inspraakreacties is de definitieve NvU opgesteld. Bij de NvU is als bijlage een Nota van Beantwoording (NvB) gevoegd. Deze NvB geeft antwoord op het gevoerde debat en de inspraakreacties.

De definitieve NvU is op 4 maart 2024 vastgesteld. De NvU dient als basis voor de verdere planuitwerking en de te doorlopen planologische procedure. De opgave van het programma en het volume zijn hierin vastgelegd. Na de vaststelling van de NvU heeft initiatiefnemer in nauwe samenspraak met de gemeente het plan verder uitgewerkt en de planologische procedure voorbereid. Op 16 december 2024 heeft een tweede informatieavond plaatsgevonden om omwonenden en andere geïnteresseerden bij te praten. Hieronder wordt ingegaan op de tijdens deze avond gepresenteerde informatie.



sfeerimpressie informatieavond

3. informatie

De presentatie van het plan vond plaats aan de hand van negen informatiepanelen. Op de panelen werden verschillende thema's behandeld. Deze thema's kwamen op hoofdlijnen overeen met die van de eerste informatieavond. Hieronder wordt per paneel een korte toelichting gegeven op de laatste stand van het project en de verbeteringen die sinds de eerste informatieavond zijn aangebracht. Het overzicht van de gepresenteerde panelen is als bijlage aan dit verslag gehecht.

1.



ambitie

panelen 1+2: ambitie

Op het eerste paneel is het plan schetsmatig weergegeven. De schets laat zien dat het project is opgebouwd uit verschillende gebouwen met een centraal groen binnenhof. Ook geeft de schets een beeld van de inpassing in de omgeving. Tijdens de eerste informatieavond, en in de reacties op de concept NvU, kwam bezonning en schaduw als belangrijk aandachtspunt naar voren. Naar aanleiding van deze kritiek heeft initiatiefnemer een gespecialiseerd bureau (OMRT) een bezonningsstudie laten uitvoeren. Deze studie liet zien dat er in het oude ontwerp een aantal 'kritische' woningen aan de Stenevelddreef waren, die niet aan de lichte TNO-norm voldeden.

Naar aanleiding van deze uitkomst hebben we het ontwerp aangepast, zodat een goed verblijfsklimaat (zon, schaduw en windhinder) voor de (directe) omgeving is gewaarborgd. Die aanpassingen hielden in dat de bebouwing aan de Stenevelddreef (blok 1) in zijn geheel naar links (westwaards) is verplaatst. Samen met de introductie van de setback (terugliggend deel) op de bovenste verdieping, zorgt dit voor een betere bezonning van de woningen aan de overzijde van de Stenevelddreef. Om dezelfde reden, heeft blok 2 (aan de zuidzijde van het plan) een verdieping minder (5 in plaats van 6 bouwlagen) dan de overige 'urban villa's' rond het centrale binnenhof gekregen.

Op het tweede paneel zijn de ambities van de LOI-locatie omschreven aan de hand van visie, missie en kernwaarden. De ambitie laat zich het beste samenvatten als 'wonen, werken en verblijven in een toekomstbestendig leefmilieu nabij het water'. De ambities zijn onveranderd gebleven ten opzichte van de eerste informatieavond. Evenals de doelgroepen waarop het programma zich richt.

Paneel 1: ambitie

2.

ambitie

visie

een duurzame stedelijke woon-, thuiswerk- en verblijfsomgeving toevoegen op het knooppunt van Leiden en Leiderdorp voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en 55-plussers, in verbinding met de omliggende natuur

missie

verzorgde, pragmatische en betaalbare woningen realiseren

kernwaarden

verbinding, betaalbaar, eindgebruikers centraal en verblijven in het groen

wonen, werken en verblijven

een toekomstbestendig leefmilieu bij het water



een groen hof bij het water

verbinding met de Zijl
doorzichten naar het water

plint met ruimte voor lokale horeca, een passende winkel en werkateliers

initiatiefnemers

GET GRIPP®

DAM & PARTNERS

MEES

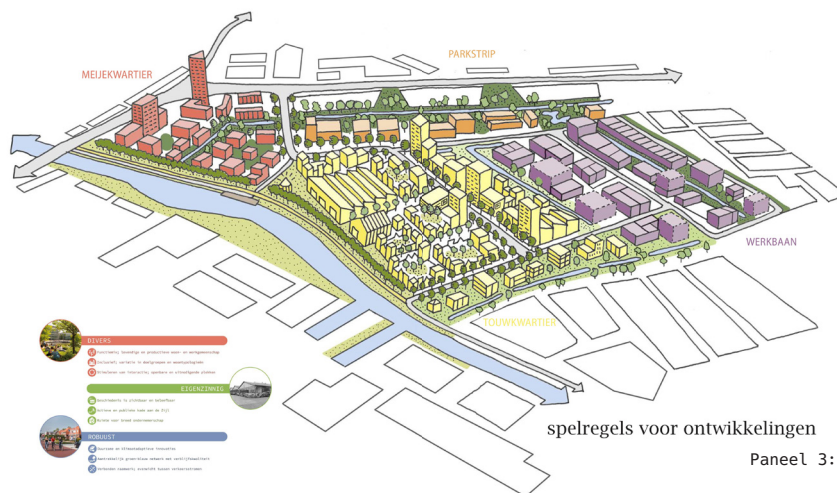
Paneel 2: ambitie

panelen 3 & 4: visie en ontwikkelkader Baanderij

Op het derde en vierde paneel werden de spelregels uit de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader nogmaals gepresenteerd. De verbeelding op het derde paneel laat de stedenbouwkundige ambities van de gemeente per deelgebied zien. Deze ambities zijn vertaald in een spelregelkaart per buurt.

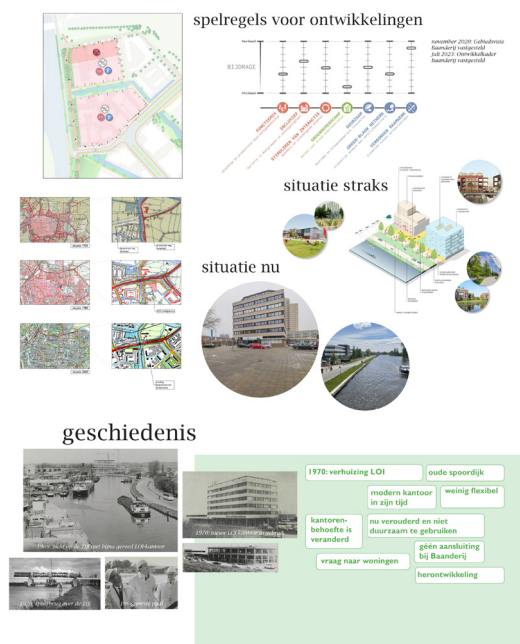
3.

visie en ontwikkelkader de Baanderij



4.

ontwikkelkader de Baanderij



Paneeel 4: ontwikkelkader de Baanderij

Paneel 5: wonen, werken en verblijven

Het vijfde paneel ging in op de verschillende functies binnen het project. Deze zijn onveranderd gebleven ten opzichte van de eerste plannen. Het wordt een plek waar het prettig wonen, werken en verblijven is. De initiatiefnemer onderzoekt naast wonen en werken ruimte voor horeca, een lokale winkel en werkateliers. Via participatie wil initiatiefnemer toekomstige bewoners en omwonenden laten meedenken over mogelijke initiatieven.

Verder zijn op het paneel de kernwaarden- en gegevens genoemd welke het project identiteit zullen geven. Er wordt ingezet op groen, duurzaamheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid, wooncomfort en gezondheid. Tussen de gebouwen worden incisions (openingen) toegepast wat zorgt voor een verbinding tussen het groene binnenhof en het water van de Zijl.

5. wonen, werken en verblijven



Paneel 5: wonen, werken en verblijven

Paneel 6: omgeving

Het zesde paneel stond in het teken van de omgeving. Er is ingegaan op de vraag hoe de ontwikkeling aansluit bij de bestaande bebouwing en wat er geldt ten aanzien van de bouwhoogtes. Het hoogteaccent aan de Leidsedreef telt 15 bouwlagen (maximaal 50 meter). Aan weerszijde van het hoogteaccent is voorzien in een gebouw van 9 bouwlagen. Naar aanleiding van de bezonningsstudie heeft blok 2 een bouwlaag minder gekregen (5 in plaats van 6). De overige vrijstaande gebouwen aan de oost-, west- en zuidzijde van het plangebied tellen maximaal 6 bouwlagen. De accenten sluiten aan bij de hoogbouwvisie (Visie op Bouwhoogtes) van de gemeente.

6. omgeving



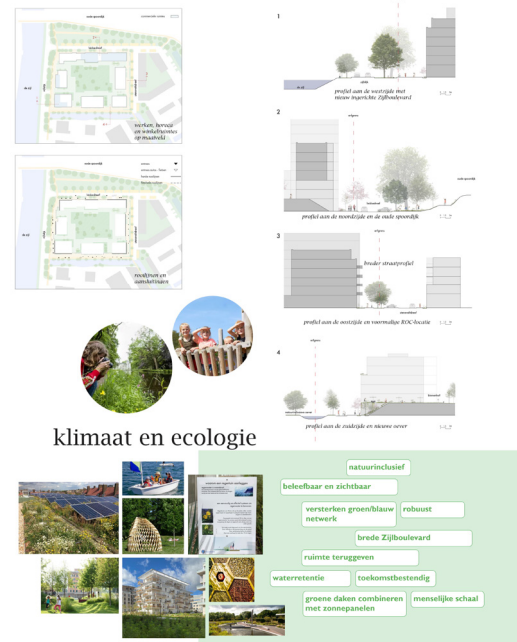
Paneel 6: omgeving

Paneel 7: openbare ruimte

Het zevende paneel liet zien hoe de verschillende functies in het project worden gesitueerd rondom het centrale groene binnenhof. Het centrale binnenhof krijgt een aantrekkelijk groen karakter en is toegankelijk via de ruim opgezette trappen tussen de gebouwen en nodigt uit tot buiten zijn, bewegen en ontmoeting voor iedereen.

De afgebeelde profielen gaven een indruk van de brede randen rondom het project. Deze profielen zijn aangepast en bieden meer ruimte voor groen. De stoep op maaiveld langs de zuidzijde van het plan is breder gemaakt. De aanpassingen in het ontwerp hebben er ook voor gezorgd dat de stoep langs de Stenevelddreef (oostzijde) breder kan worden uitgevoerd. De nadruk ligt hier nog steeds op groen en aansluiting op de omgeving. Aan de kant van de Zijl wenst de gemeente op termijn een groene boulevard te realiseren (de Zijlboulevard).

7. openbare ruimte en groen



Paneel 7: openbare ruimte en groen

Paneel 8 verkeer, parkeren en mobiliteit

Het achtste paneel stond in het teken van verkeer, parkeren en mobiliteit.

Verkeer is tijdens de eerste informatieavond een belangrijk aandachtspunt gebleken. Daarom is ervoor gekozen op dit paneel opnieuw de bestaande ontsluiting van de Baanderij toe te lichten. Voor de LOI-locatie blijven de Zijldijk en de Engelendaal de ontsluitingswegen. De Stenevelddreef wordt via de zuidzijde van het project aangetakt op de Zijldijk via een en fietsstraat. De auto is hier (in 1-richting) te gast.

De bewoners en gebruikers van de LOI-locatie parkeren uit het zicht in een parkeergarage onder het groene binnenhof. Hier zijn ook de fietsstallingen ondergebracht. Parkeren door bezoekers wordt voorzien op het maaiveld langs de Leidsedreef.

Voor de mobiliteit geldt dat in het project veel aandacht wordt besteed aan het faciliteren van 'actieve modaliteiten' aan de hand van het STOMP-principe. Volgens het STOMP-principe geldt voor de mobiliteit de voorkeursvolgorde: Stappen (te voet), Trappen (te fiets), Openbaar Vervoer (met het openbaar vervoer), Mobility as a Service (deelmobiliteit) en Privéauto (met de privéauto). Prioriteit ligt bij stappen en trappen, daarna bij openbaar vervoer en deelmobiliteit. De privéauto komt op de laatste plek, maar wordt zeker niet vergeten. Toepassing van het STOMP-principe komt ook de verkeersveiligheid in het initiatiefgebied ten goede.

8. mobiliteit



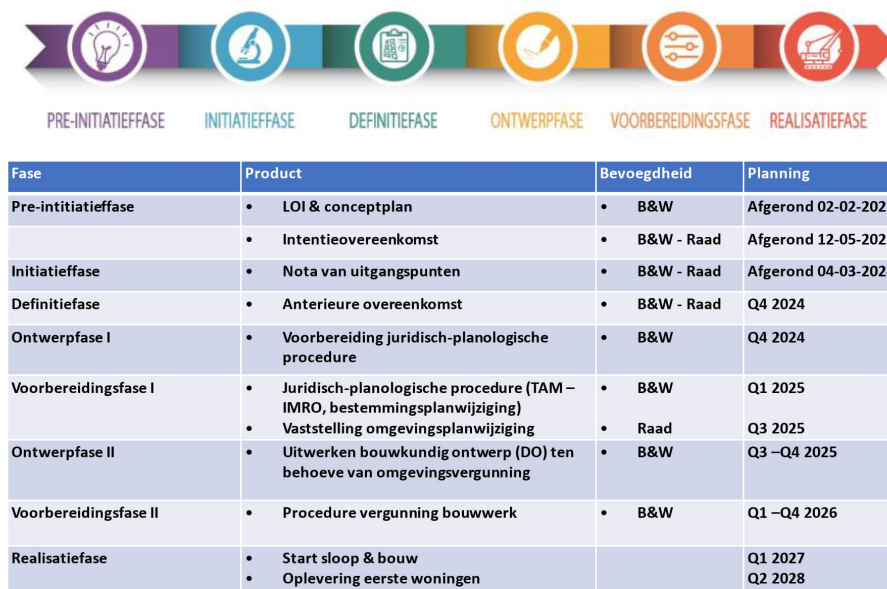
Paneel 8: mobiliteit

Paneel 9: planning

Op het negende en laatste paneel is een doorkijk gegeven naar de planning. Eind 2024 is de anterieure overeenkomst ondertekend. Op dit moment bevindt het plan zich in Ontwerpfase I. Volgens de huidige planning wordt begin 2025 een start gemaakt met de ruimtelijke procedure. Om de herontwikkeling van de LOI-locatie mogelijk te maken, moet het Omgevingsplan worden aangepast. Gemeente en initiatiefnemer hebben in dit kader afgesproken om hierbij gebruik te maken van de tijdelijke alternatieve maatregel 'TAM-IMRO', waarbij het Omgevingsplan wordt gewijzigd met de techniek van een bestemmingsplan. In dit kader heeft initiatiefnemer reeds de nodige (milieutechnische) onderzoeken laten uitvoeren. Als de planologische procedure zonder vertraging wordt doorlopen, zal er naar verwachting begin 2027 (Q1) worden gestart met de sloop- en bouwwerkzaamheden.

9.

planning



N.B. De planning is indicatief en onder voorbehoud van zienswijzen of uitloop in procedures.

4. Participatie - reacties bezoekers en terugkoppeling

Naast het informeren van omwonenden en belangstellenden, diende de informatieavond ook als participatiemoment. Bezoekers konden ideeën, suggesties en reacties achterlaten op het laatste paneel.

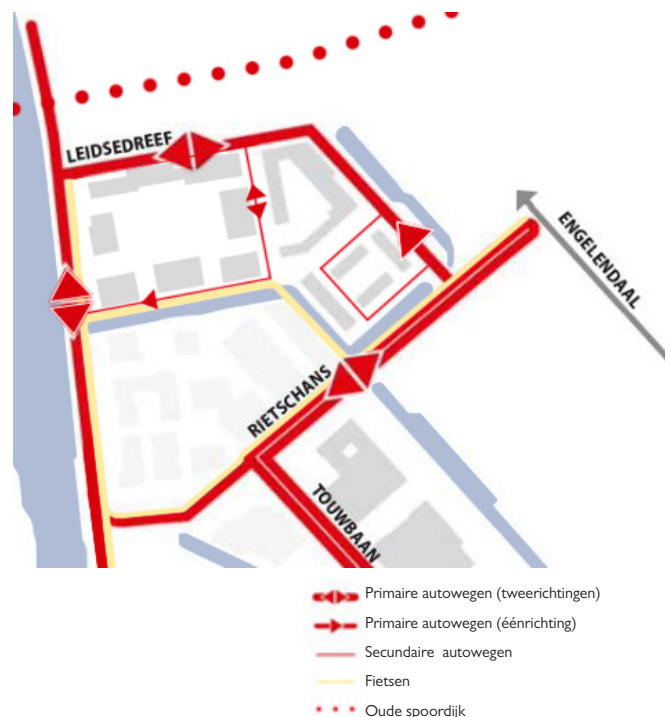
De sfeer tijdens de informatieavond heeft initiatiefnemer als positief ervaren. De bezoekers waren nieuwsgierig en goed geïnformeerd. Er was ruimte voor gesprek en feedback. De meeste bezoekers staan welwillend tegenover het gepresenteerde plan en de aanpassingen die daarin zijn aangebracht. Er werd zelfs herhaaldelijk gevraagd wat bezoekers konden doen om de realisatie te bespoedigen. Onder de bezoekers was ook een grote groep mogelijk toekomstige bewoners van de LOI-locatie. Uiteraard werden er ook kritische geluiden gedeeld. Er zijn bij omwonenden met name zorgen over de verkeersontsluiting en veiligheid. Hieronder wordt een reactie gegeven op de aandachtspunten en wensen die zijn opgehaald.

Ontsluiting en verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid op de Baanderij en de ontsluiting van de LOI-locatie zijn terugkerende aandachtspunten. Bezoekers gaven aan dat de huidige verkeerssituatie als onveilig en te druk wordt ervaren. Zij willen dat de verkeerssituatie op de Baanderij wordt aangepakt en dat de ontsluiting van de LOI na oplevering gewaarborgd is.

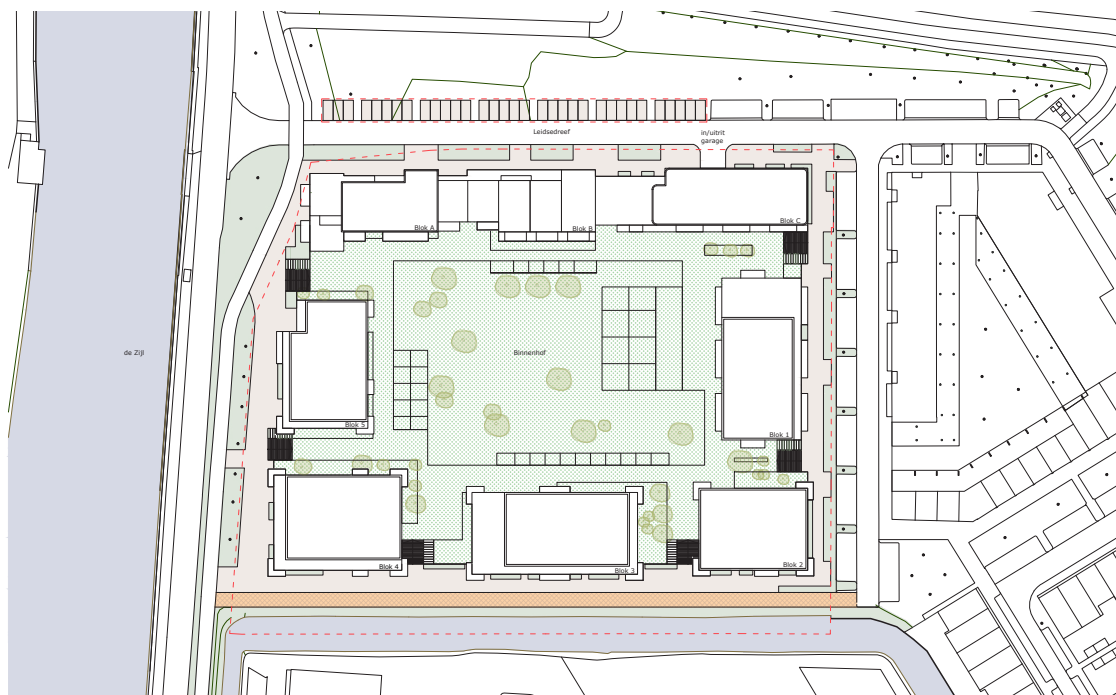
Ontsluiting

De verkeersveiligheid en de ontsluiting van de LOI-locatie hebben onze prioriteit. Op dit moment wordt daarom een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de verkeersdruk als gevolg van de herontwikkeling van de LOI-locatie. Dit onderzoek wijst uit of de ontsluitingswegen het verkeer kunnen afwikkelen. In de huidige situatie is er al een bepaalde verkeersdruk vanuit kantoren, (examen)zalen en bedrijvigheid op de LOI-locatie. Met de herontwikkeling van de LOI-locatie zal de verkeersdruk naar verwachting niet substantieel toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt er vooralsnog van uitgegaan dat de huidige ontsluitingswegen de verkeersafwikkeling kunnen opvangen. Zie hieronder de ontsluiting zoals beoogd na oplevering van het plan.



Verkeersveiligheid

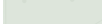
Veel reacties gingen over de verkeersveiligheid op de Baanderij. Initiatiefnemer heeft hierop aangegeven dat zijn invloed daarop beperkt is tot het initiatiefgebied. Het initiatiefgebied volgt de contouren van de huidige LOI-locatie. De openbare ruimte die in het initiatiefgebied wordt aangelegd bestaat uit de ruimte direct grenzend aan de bebouwing (de stoepen), de fietsstraat, de natuurinclusieve oever aan de zuidzijde van het plan en de openbare parkeerplaatsen aan de Leidsedreef. De demarcatie van het initiatiefgebied wordt op de onderstaande afbeelding verbeeld.



De verkeersveiligheid in het initiatiefgebied, en de aansluiting daarvan op de bestaande infrastructuur, hebben prioriteit in het ontwerp. Rondom de gebouwen zijn veilige en toegankelijke voetpaden rondom het initiatiefgebied voorzien. De inrichting van de fietsstraat (waar de auto te gast is) wordt in de verdere planvorming uitgewerkt. Daarbij worden verkeersremmende maatregelen en fietsborden en markeringen onderzocht.

Op termijn zal het gebied langs de Zijldijk door de gemeente heringericht worden (de beoogde Zijlboulevard) volgens het Ontwikkeldkader. Omdat deze herinrichting pas op langere termijn is voorzien, zullen wij in nauwe samenspraak met de gemeente zorgen voor een goede aansluiting van het initiatiefgebied op de bestaande infrastructuur. Zie ook de afbeelding hiervoor.

Het is belangrijk om te benadrukken dat de verkeersveiligheid op de gehele Baanderij een project- en initiatief overstijgend vraagstuk is dat bij de gemeente ligt. De gemeente is zich bewust van de verkeerssituatie en heeft al verschillende maatregelen in gang gezet om de verkeersveiligheid in het gebied te verbeteren. Zo wordt er uitvoering gegeven aan het Kaderbesluit Rietschans en wordt de Spanjaardsbrug vanaf 2027 afgesloten voor auto's. Deze maatregelen dragen bij aan de verkeersveiligheid op de gehele Baanderij en hebben ook een positief effect op de LOI-locatie. Met het Kaderbesluit Rietschans is een plan van aanpak vastgesteld om de fietsveiligheid in de Baanderij te verbeteren. Op woensdag 29 januari 2025 organiseert de gemeente een informatieavond. Tijdens deze informatieavond wordt het plan van aanpak door de gemeente toegelicht en wordt gelegenheid geboden hierop te reageren.

-  gebied aan te leggen door initiatiefnemer
-  groenstroken omgeving
-  doorlopende stoepen
-  shared space: autoverkeer in 1-richting te gast
-  groene binnenhof - dakpark

Door de gemeente wordt ook een breder verkeersonderzoek - dat betrekking heeft op de gehele Baanderij en de beoogde transformatie daarvan - uitgevoerd. Hierin worden ook maatregelen als een 30 km/uur gebied onderzocht. Mocht dit onderzoek ter plaatse van de LOI-locatie aanvullende maatregelen voorschrijven, zullen deze door de gemeente worden overwogen.

Een aantal reacties had betrekking op verkeerssituaties (nu en toekomstig) buiten het initiatiefgebied. Waar mogelijk zullen wij daar vanuit de herontwikkeling van de LOI-locatie met de gemeente meedenken over een oplossing.

Een aantal bezoekers vroeg zich af hoe de veiligheid en bereikbaarheid van de omgeving is gewaarborgd tijdens de bouw. Daarvoor geldt dat wij ernaar streven de overlast voor omwonenden tijdens de bouw zo beperkt mogelijk te houden. Enige mate van overlast is echter onvermijdelijk. Voorafgaand aan de bouw wordt door ons een plan opgesteld waarin wordt ingegaan op de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (een BLVC-plan). Dit plan wordt overlegd met omwonenden en de gemeente. In dit plan wordt breder gekeken naar de omgeving. Hierin zullen onderwerpen als de bereikbaarheid, verkeersomleidingen etc. worden toegelicht. Dit is ook opgenomen in de NvU (zie par. 3.10).

Parkeren

Enkele bezoekers uitten opnieuw hun zorgen over de parkeerdruk ten noorden van het initiatiefgebied. Deze zou mogelijk kunnen toenemen door het initiatief. Het ging met name om bewoners uit de woonwijk ten noorden van het plan (rond de Zijlstream en Maalderij).

Initiatiefnemer heeft hierop aangegeven dat er op de LOI-locatie voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien om te voldoen aan de verwachte parkeerbehoefte. Dit wordt onderbouwd door de parkeerbeschouwing die is opgesteld door Goudappel Coffeng. Deze parkeerbalans heeft de verwachte parkeerdruk nauwkeurig in kaart gebracht. Hierin is rekening gehouden met de verschillende functies, het verwachte aantal gebruikers en de beschikbare parkeermogelijkheden. Op basis van deze beschouwing wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke toename van de parkeerdruk ten noorden van het project te verwachten is.

De toenemende parkeerdruk op de LOI en Bij de Zijl locatie vanuit Leiden was ook een terugkerend thema. Bezoekers gaven aan hier nu al hinder van te ondervinden. Het ging met name om bewoners van Bij de Zijl. Zij merken dat er veel 'scheef' geparkeerd wordt. Hierdoor is er onvoldoende parkeergelegenheid voor omwonenden. Een mogelijke oplossing die op langere termijn overwogen kan worden, is gereguleerd parkeren. Tot die tijd zal het gebied rondom de LOI-locatie te maken hebben met de huidige parkeerdruk. Initiatiefnemer blijft in gesprek met de gemeente en andere betrokken partijen om mogelijke oplossingen te verkennen.

De parkeergarage en de openbare ruimte worden zo ingericht dat de mindervalide plekken dichtbij ingangen/liften zijn gesitueerd. In de parkeergarage wordt verder rekening gehouden met voldoende oplaad mogelijkheden voor elektrische auto's.

Wind, bezonning en schaduw

Bezoekers waren benieuwd naar de resultaten van de onderzoeken ten aanzien van wind, bezonning en schaduw.

wind

Initiatiefnemer heeft hierop aangegeven dat in de huidige situatie sprake is van windhinder rondom de toren van de ROC-locatie. Deze hinder wordt veroorzaakt door een combinatie van het talud van de snelweg in het noorden en het (open) water dat langs het bestaande gebouw stroomt. Onderzocht is wat de impact van de voorgenomen ontwikkeling is op het windklimaat. Daarbij is de toekomstige situatie met de huidige situatie vergeleken. Uit deze vergelijking blijkt dat de windhinder in de nieuwe situatie niet toeneemt. Het algehele windklimaat lijkt zelfs te verbeteren, doordat het aantal beschutte plekken toeneemt.

bezonning en schaduw

In het bezonningsonderzoek is zowel het aantal uren bezonning als de schaduwwerking van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Uit de eerste resultaten volgde dat met name aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied sprake is van schaduwwerking. Dit zorgde ervoor dat aan de Steneveldtreef een aantal woningen niet aan de lichte TNO-norm voldeed. Hierop is het ontwerp aangepast. Deze aanpassing hield in dat de bebouwing aan de Steneveldtreef (blok 1) in zijn geheel naar links (westwaards) is verschoven. Samen met de introductie van een setback (terugliggend deel) op de bovenste laag van blok 1 zorgt dit voor meer daglicht in de Steneveldtreef en een betere bezonning van de woningen aan de overzijde van de straat. Om dezelfde reden heeft blok 2 (aan de zuidzijde van het plan) een bouwlaag minder (5 bouwlagen in plaats van 6). Met dit ontwerp voldoen alle woningen in de omgeving van de LOI-locatie aan de lichte TNO-norm.

Programma, woningtypes en inschrijfmogelijkheden

Een groot deel van de bezoekers gaf aan interesse te hebben in een nieuwe woning op de LOI-locatie. Zij stelden bijvoorbeeld vragen over de verschillende woningtypes, oppervlakten, prijzen, of er ook eengezinswoningen kwamen en wanneer er mogelijkheid is om in te schrijven. De hoop werd uitgesproken dat zo snel mogelijk tot realisatie kan worden overgegaan.

Daarop heeft initiatiefnemer aangegeven dat de verdeling van het programma uitgaat van 35% sociale huur, 30% middenkoop/huur en 35% vrije sector. De oppervlakte van de woningen varieert van ca. 50 tot 110 m². De indeling van de gebouwen en de plattegronden van de woningen worden in de volgende fase verder uitgewerkt. Het streven is om tijdens een volgend informatiemoment meer bekend te kunnen maken over de woningtypes met bijbehorende plattegronden en v.a. prijzen. Dat geldt ook voor de termijn en procedure van de inschrijvingen. Op dit moment kunnen we helaas nog niet precies aangeven wanneer we hierover meer details kunnen verstrekken, aangezien de planvorming nog in volle gang is en bepaalde aspecten nog verder moeten worden uitgewerkt en de planologische procedure moet worden doorlopen.

Tijdens de informatieavond kwam ook de vraag voorbij of er eengezinswoningen (met een tuin) in het plan komen. Initiatiefnemer heeft hierop aangegeven dat er in het plan geen eengezinswoningen/rijwoningen komen. Wel komen er ruime appartementen met meerdere slaapkamers. Een aantal appartementen grenst aan het centrale binnenhof en krijgt hier een privé terras.

Uit de reacties kwam ook de vraag naar voren of er voorrang is voor inwoners van Leiderdorp bij het huren van een woning of werkruimte. Wij zullen bij de gemeente nagaan of er iets geregeld is over de toewijzing van huurwoningen buiten het sociale deel. Lokale ondernemers hebben in die zin voorrang bij de toewijzing van een werkruimte, dat de functieomschrijving is gericht op 'lokaal'.

Openbare ruimte

Uit de reacties is opnieuw naar voren gekomen dat bezoekers er waarde aan hechten dat de openbare ruimte groen wordt ingericht en dat er behoefte is aan speelvoorzieningen.

Initiatiefnemer heeft daarop aangegeven dat in het project groen een belangrijke rol wordt toegedicht. Dat geldt zowel voor de inrichting van de openbare ruimte als voor de integratie van natuur in het ontwerp. Het plan voorziet in een groene en duurzame omgeving die bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het centrale binnenhof speelt daarbij een belangrijke rol. Dit hof wordt volop groen ingericht met bomen, struiken en planten. In het ontwerp is hier al rekening mee gehouden (draagvermogen en ecosysteem centrale binnenhof). Het ontwerp van het binnenhof wordt in de verdere planvorming uitgewerkt met adviseurs, zodat de ruimte zowel esthetisch als ecologisch optimaal wordt benut.

Daarnaast wordt de ruimte grenzend aan de gebouwen zoveel mogelijk groen ingericht. Dit geldt ook voor de trappen tussen de gebouwen. Er is ruimte gereserveerd voor groene zones. Aan de zuidzijde van het project wordt een natuurinclusieve oever aangelegd. Dit betekent dat er een natuurlijke overgang tussen het water en de omgeving wordt gecreëerd. Hier wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheemse beplanting die de biodiversiteit bevordert.

Bewoners uit (de omgeving van) Bij de Zijl gaven opnieuw aan dat er geen speelvoorzieningen in de buurt zijn, terwijl hier veel jonge kinderen wonen. Kinderen zijn dus nu genoodzaakt om op straat te spelen (terwijl de verkeerssituatie onveilig is).

Naar aanleiding van de eerste informatieavond is in het ontwerp ruimte gereserveerd voor speelvoorzieningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen, de beschikbare ruimte en de inpassing in de omgeving. Bij de verdere planuitwerking zal dit worden geconcretiseerd. Bezoekers werden uitgenodigd mee te denken over de invulling van de speelvoorzieningen. Hier kwam vooral uit naar voren dat het een speelvoorziening moet zijn voor jong en oud. Bij de verdere uitwerking van het plan zal worden gevraagd concrete ideeën in te brengen.

Grondwaterstand

In een van de reacties kwam de grondwaterstand opnieuw naar voren. Dit heeft de aandacht van initiatiefnemer en is ook bij de gemeente bekend. Zoals eerder al na de eerste informatieavond is aangegeven, zullen er tijdens de bouwperiode en na de oplevering voorzieningen worden getroffen om de grondwaterstand in het initiatiefgebied te beheersen en de nadelige gevolgen van een te hoge grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Op dit punt zal zo nodig ook overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap.

Invulling plint

Er zijn veel enthousiaste reacties opgehaald met betrekking tot de invulling van de plint. In algemene zin geldt dat bezoekers het op prijs zouden stellen als er een levendige plint wordt gerealiseerd waar ruimte is voor horeca, een bakker, een slagerij, kinderopvang of zelfs een supermarkt.

Ook initiatiefnemer vindt het belangrijk dat er een gevulde plint komt met goede voorzieningen. Er zijn echter wel beperkingen aan de mogelijke functies gesteld. Door deze beperkingen is bijvoorbeeld een supermarkt niet toegestaan. Initiatiefnemer zal onderzoeken wat er mogelijk is binnen de gestelde functies (lokaal georiënteerde winkel, specialistische winkel of klein werkatelier). Voor de horeca geldt dat het moet gaan om lichte daghoreca. Oftewel: kleine initiatieven zoals een broodjeszaak of koffiebar. We laten toekomstige bewoners en omwonenden via participatie op een later moment graag weer meedenken over concrete ideeën binnen de gestelde kaders.

Duurzaamheid

Een aantal bezoekers vroeg zich af hoe in het project wordt omgegaan met duurzaamheid.

Hierop heeft initiatiefnemer aangegeven dat gasloos wordt gebouwd. Verder voldoet het project aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Het toepassen van duurzame energie is ook in deze regeling opgenomen. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt met een duurzaamheidsadviseur onderzocht welke energieoplossing het meest geschikt is voor de LOI-locatie.

Ontwerp

Ten aanzien van het ontwerp zijn enkele reacties opgehaald. Daarin werd voorgesteld de hoogbouw aan de noordzijde van het plan met een lichte baksteen en met een plat dak (in plaats van een zadeldak) uit te voeren. Ook werd gevraagd rekening te houden met de zichtbaarheid van de verlichting van de algemene ruimtes vanuit de openbare ruimte (verwijzend naar opvallende verlichting in het trappenhuis van de ROC-toren).

De suggestie van de baksteen wordt onderzocht als onderdeel van de beeldkwaliteit. Voorwaarde is dat het moet passen binnen het totale ensemble. Vooruitlopend daarop geeft de gemeente graag mee dat het voor de beeldkwaliteit van belang is dat niet wordt aangesloten op wat er nu is, maar juist wordt ingezet op variatie. Contrast is doorslaggevend.

Ten aanzien van het dak geldt het volgende. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt voorgeschreven in het aaneengesloten bouwblok aan de noordzijde een gevarieerd gevelbeeld te realiseren. Dit geldt niet alleen ten aanzien van de gevels, maar ook in de hoogte van de gebouwen. Om variëteit in het ontwerp aan te brengen, en het hoogbouwaccent te nuanceren, is er daarom voor gekozen het dak van de hoogbouw niet plat uit te voeren. De overige daken worden wel plat uitgevoerd.

Bij de uitwerking van het ontwerp (locatie aanbrengen verlichting) wordt rekening gehouden met de zichtbaarheid van de verlichting vanuit de openbare ruimte, binnen de marges van het Politiekeurmerk waaraan het ontwerp moet voldoen.

Leefbaarheid

In de reacties kwam de vraag naar voren hoe de leefbaarheid van omwonenden wordt gewaarborgd tijdens de bouw.

Initiatiefnemer heeft hierop aangegeven dat voorafgaand aan de bouw een plan worden opgesteld waarin aandacht wordt besteed aan de aspecten bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (een BLVC-plan).

Luchtkwaliteit

In een reactie kwam de luchtkwaliteit als aandachtspunt naar voren.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit geldt dat er voor het initiatiefgebied is beschouwd of de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Uit deze beschouwing blijkt dat dit niet het geval is. Er kan dan ook worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het initiatiefgebied en de directe omgeving.

Leegstand

Een aantal bezoekers uitte hun bezorgdheid over de huidige leegstand van de LOI-locatie.

Initiatiefnemer heeft hierop aangegeven dat het LOI-kantoor nu wordt beheerd en voor een deel in nog gebruik is. Drukkerij Rutgers is recent verhuisd. Hier zal zonodig dan ook worden voorzien in leegstandsbeheer.



5. vervolg, hoe verder?

Tijdens de informatieavond heeft initiatiefnemer bezoekers kunnen bijpraten over de stand van het project en de verbeteringen die zijn aangebracht naar aanleiding van de eerste informatieavond. Ook gaf de avond initiatiefnemer de mogelijkheid met bezoekers in gesprek te gaan. Dit gaf een duidelijk beeld van wat er leeft onder hen. Dat we bepaalde zorgen - bijvoorbeeld ten aanzien van wind en bezonning - hebben kunnen wegnemen door het uitvoeren van de onderzoeken met als resultaat aanpassingen in het ontwerp. Maar ook dat er terugkerende aandachtspunten zijn als verkeer en parkeren. Voor zover deze de LOI-locatie raken, zullen we deze meenemen bij de verdere uitwerking van het plan en hierover met de gemeente in gesprek blijven.

We vonden het leuk om te merken dat er veel bezoekers aanwezig waren die geïnteresseerd zijn in de woningen en bedrijfsruimtes. We werken er hard aan om deze groep meer informatie te kunnen verstrekken over de type woningen en bedrijfsruimten, oppervlakten, plattegronden v.a. prijzen en huurmogelijkheden. Ook waarderen we het dat er enthousiast werd meegedacht over de invulling van de plint.

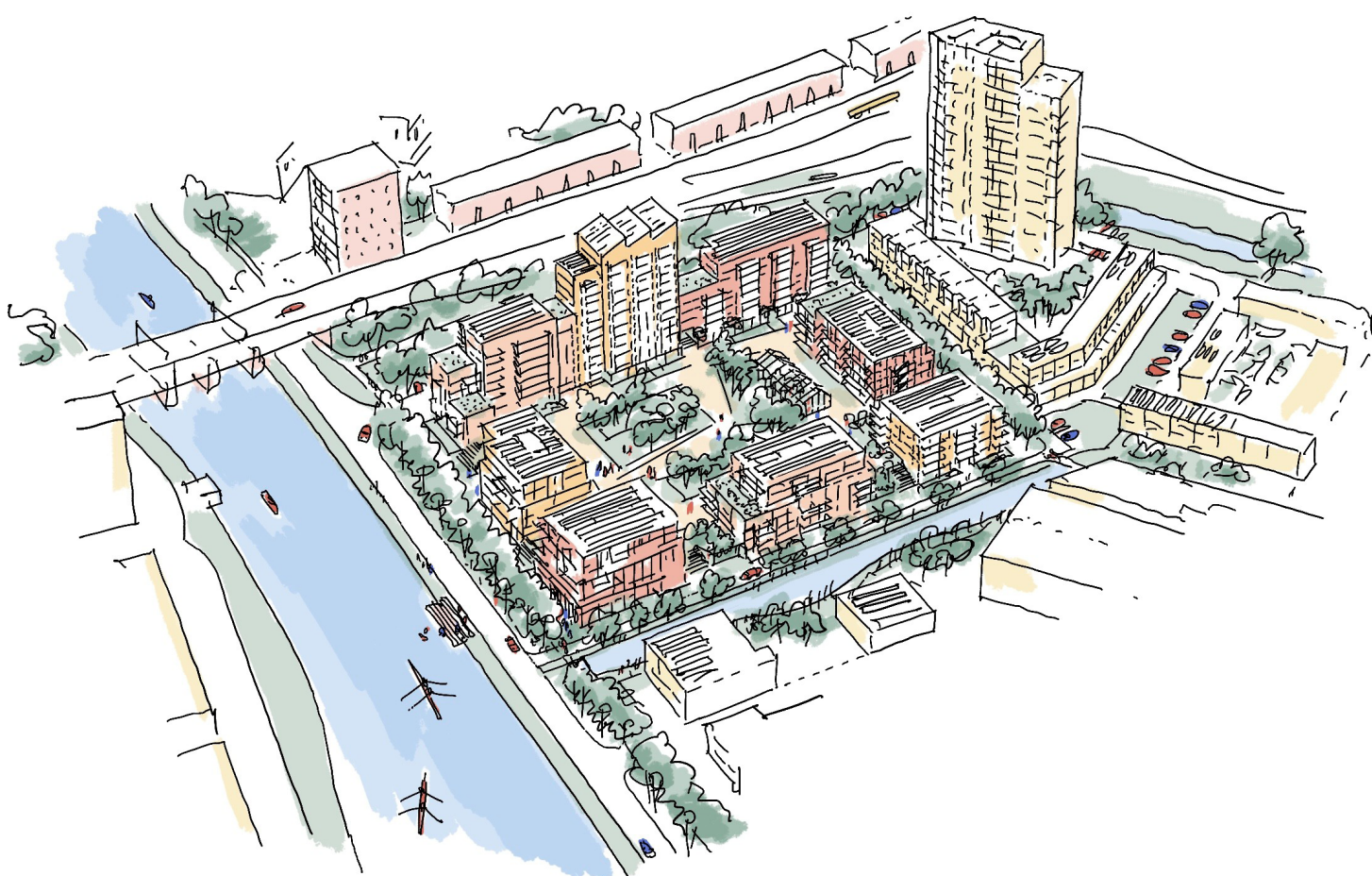
Initiatiefnemer zal nu eerst de vergunningsaanvraag ten behoeve van het plan indienen. Het plan past niet in de regels van het Omgevingsplan. Daarom wordt een ruimtelijke procedure gestart om het Omgevingsplan aan te passen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel 'TAM-IMRO'. Het plan wordt nu inhoudelijk beoordeeld door de gemeente. De planning is om het ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan op 7 februari 2025 ter inzage te leggen. Het ontwerpplan ligt dan voor een periode van zes weken ter inzage. Zodra de planologische procedure is doorlopen, en het Omgevingsplan door de raad is vastgesteld (op zijn vroegst 7 juli 2025), kan het plan door initiatiefnemer verder worden uitgewerkt. Dat is dan ook het moment waarop er een nieuwe informatiemoment zal worden georganiseerd en weer participatie zal plaatsvinden.

In de tussentijd houden we iedereen graag op de hoogte van eventuele ontwikkelingen. Dit gaat via de nieuwsbrief. Uiteraard is het ook mogelijk om individuele vragen aan de initiatiefnemer voor te leggen. Aanmelden voor de nieuwsbrief en/of een vraag stellen kan door een e-mail te sturen naar

LOI-locatie@GETGRIPP.nl.

6. tot slot

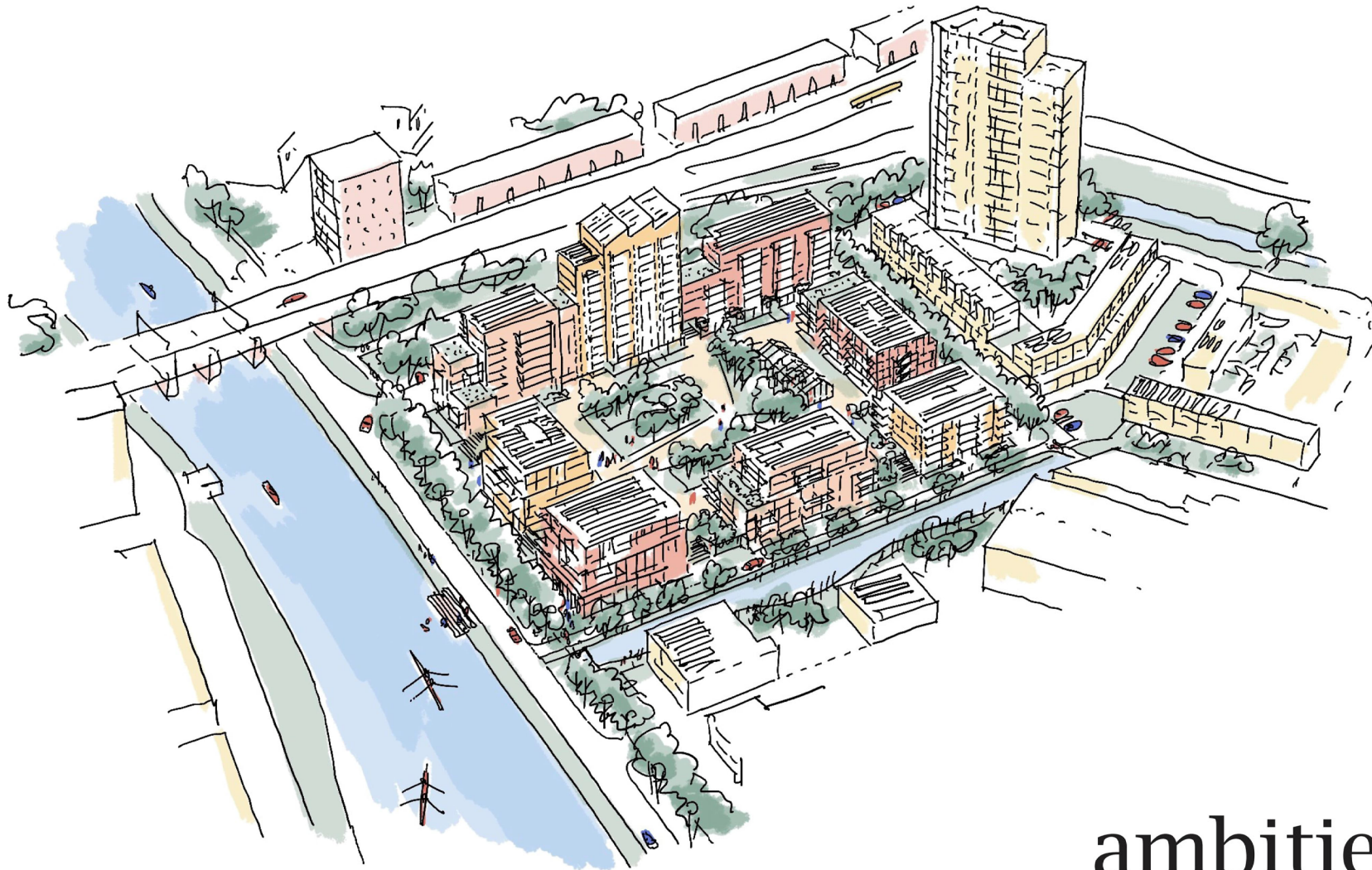
Initiatiefnemer en de gemeente kijken zeer positief terug op de informatieavond. Wij bedanken alle bezoekers voor hun aanwezigheid en het delen van hun feedback. Wij hopen geïnteresseerden en omwonenden weer te mogen verwelkomen op een volgend informatiemoment!



bijlage 1

panelen informatieavond 16 december 2024

1.



ambitie

2.

ambitie

visie

een duurzame stedelijke woon-, thuiswerk- en verblijfsomgeving toevoegen op het knooppunt van Leiden en Leiderdorp voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en 55-plussers, in verbinding met de omliggende natuur

missie

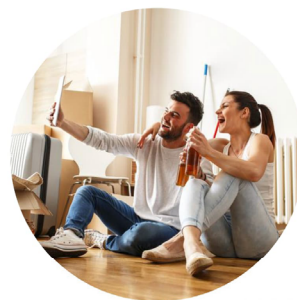
verzorgde, pragmatische en betaalbare woningen realiseren

kernwaarden

verbinding, betaalbaar, eindgebruikers centraal en verblijven in het groen

wonen, werken en verblijven

een toekomstbestendig
leefmilieu bij het water



een groen hof bij het water

verbinding met de Zijl

doorzichten naar het water

plint met ruimte voor lokale horeca,
een passende winkel en werkateliers

initiatiefnemers

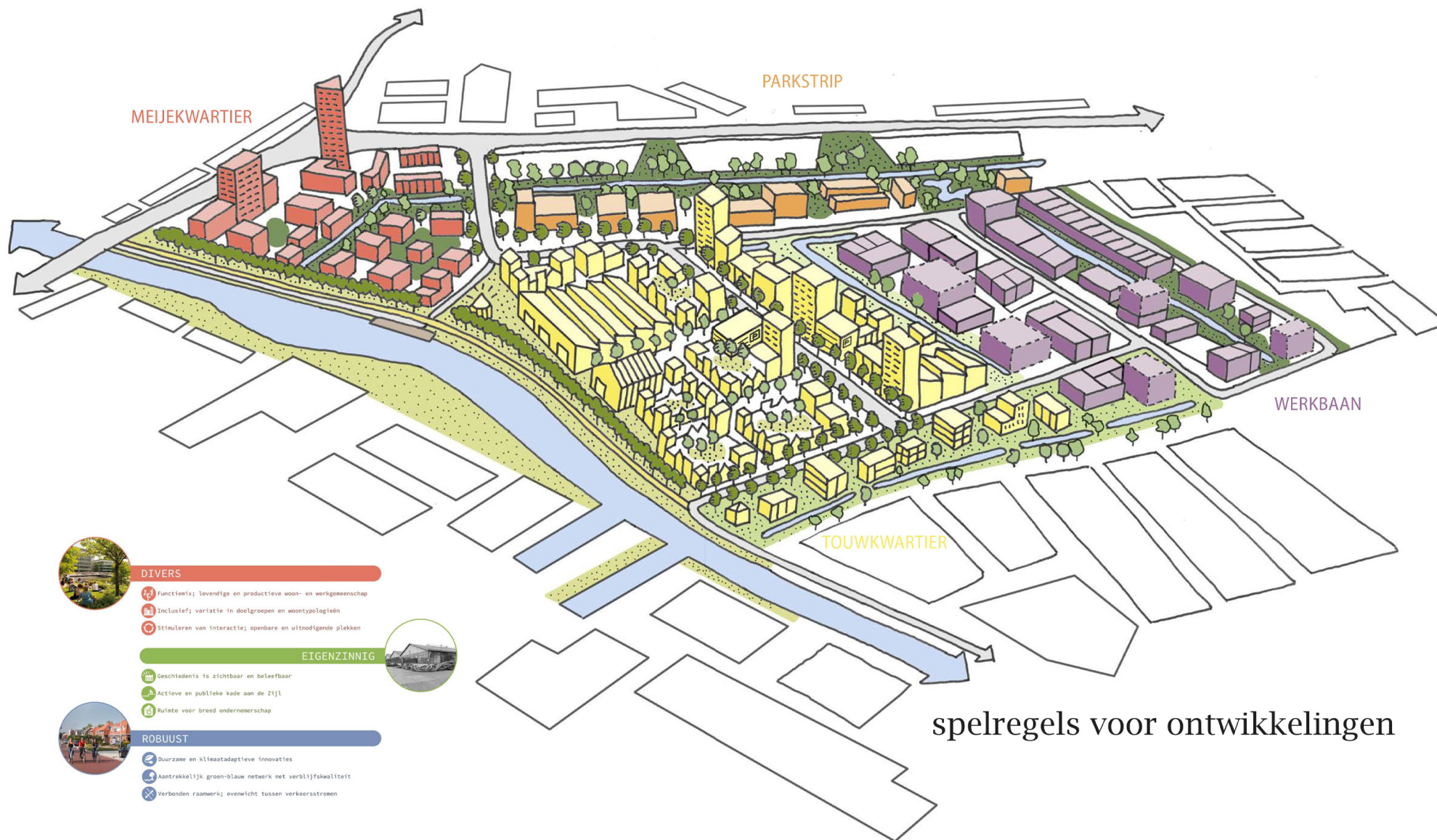
GET GRIPP®
VASTGOEDINVESTERING
PROJECTONTWIKKELING

DAM
&
PARTNERS
ARCHITECTEN

MEES
RUIMTE & MILIEU

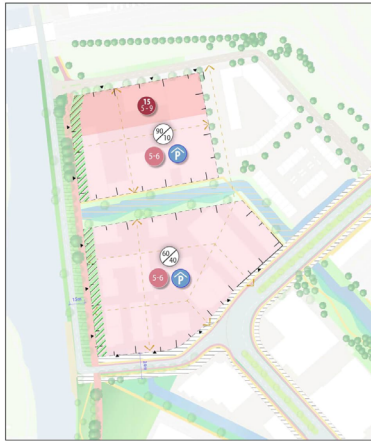
3.

visie en ontwikkelkader de Baanderij

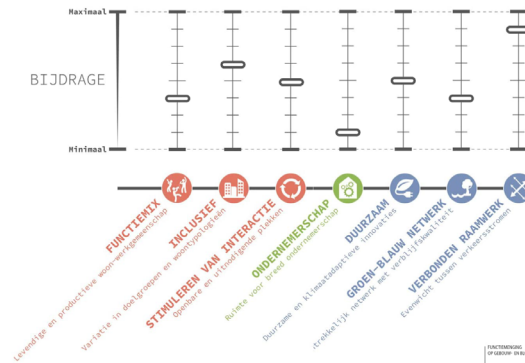


spelregels voor ontwikkelingen

4. ontwikkelkader de Baanderij



spelregels voor ontwikkelingen



situatie straks



situatie nu



geschiedenis



1970: verhuizing LOI

oude spoordijk

modern kantoor
in zijn tijd

weinig flexibel

kantoren-
behoefte is
veranderd

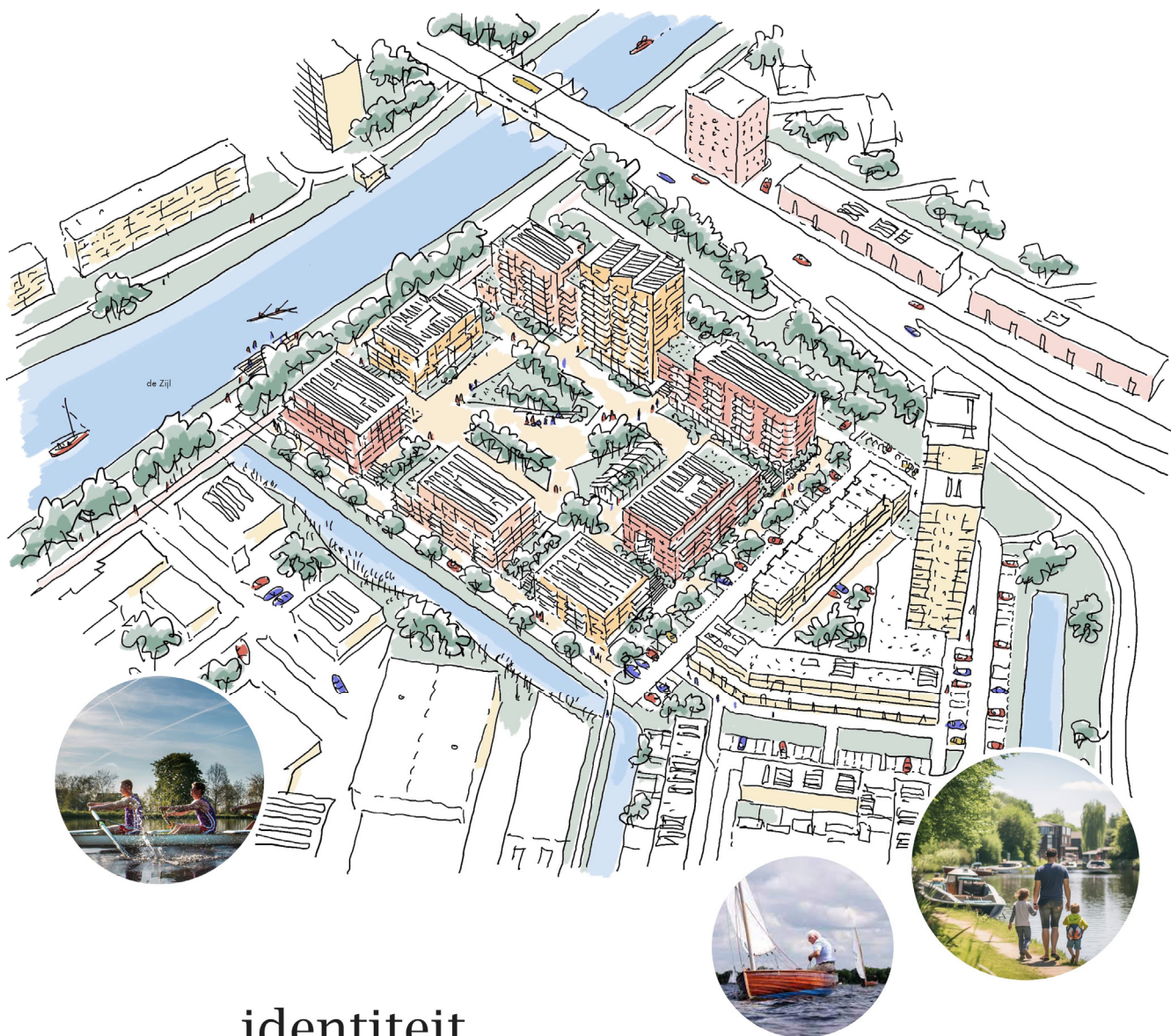
nu verouderd en niet
duurzaam te gebruiken

vraag naar woningen

geen aansluiting
bij Baanderij

herontwikkeling

5. wonen, werken en verblijven



identiteit

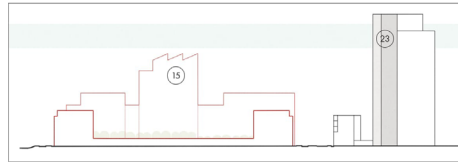


omgeving

Waar voorheen het oude LOI-kantoor door zijn hoogte beeldbepalend was, is die rol nu overgenomen door de 23 bouwlagen tellende woontoren op de voormalige ROC-locatie.

Op de LOI-locatie wordt aan de noordkant een lager accent toegevoegd van 15 bouwlagen. Aan weerszijde van dit accent is voorzien in een bouwblok van maximaal 9 bouwlagen. De vrijstaande bouwblokken aan de oost- west- en zuidzijde van het plangebied tellen maximaal 6 bouwlagen.

De accenten sluiten aan bij de hoogbouwvisie en gaan een relatie aan met de hoogbouw aan de noordzijde van de Oude Spoorbaan en de gebouwen aan de overzijde van de Zijl.



volume in hoogtes & lagen

bezonning voldoet aan lichte TNO norm

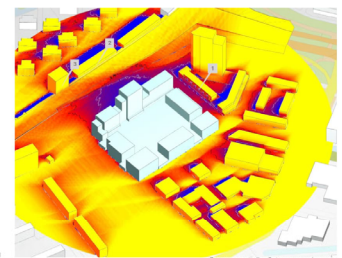
Zonurenstudie
Impact bebouwing op omgeving

Nieuwe situatie

- De grootste impact is op de gebouwen aan de Steneveldendreef (1), terwijl de invloed op de Zijlroom (2,3) minimaal is. Dit is gemiddeld met de zonstanden 1,2 en 3 op de rechterafbeelding.
- Ten noordwesten van het perceel, bij het woongebouw aan de Steneveldendreef (1), blijven de gemiddelde zonstanden aan de TNO-norm. De zonstanden veranderen van 4,5 uur naar 2,3 uur.
- Ten noorden van het perceel, over de brug langs de Zijlroom (2,3), heeft de beoogde bebouwing een beperkte impact. De zonstanden veranderen in het slechtste geval van 8,8 uur naar 7,3 uur. Deze gebieden voldoen daarmee ruimschoots aan de TNO-norm.

Het aantal zonuren tussen voor- en na-situatie (uur)

0 2,0 4,0 6,0 8,0 >8,0



Zonuren studie - Ontwerpscenario - pers.

vermijden van windhinder

Overschrijdingskans ingedeeld naar kwaliteitsklasse
Vergelijking huidige situatie en beoogde situatie

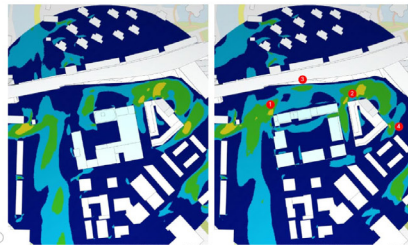
Een aantal aandachtspunten worden op de afbeeldingen rechts uitgelegd.

- Windhinder van klasse D wordt verwacht rond de noordwestelijke hoek in het nieuwe ontwerp. Dit is nog steeds een acceptabele windklasse voor de activiteiten doorlopen.
- Het gebied met windhinder rond het aangrenzende perceel aan de oostzijde wordt vermindert door het beoogde ontwerp. Dit komt uit de afname van het gebied met klasse D rond de toren.
- Een hogere windsterkte vergaakt met de bestaande situatie op het terrein, maar nog steeds goede omstandigheden voor de activiteiten doorlopen en activiteiten zoals fietsen.
- Het beoogde ontwerp verbetert de windomstandigheden langs deze rand door de luchtsnoem effectief om te leiden, waardoor de hoekstanden aanzienlijk worden vermindert naar zeer klein gebied met klasse D.

Windstanden overschrijdingskans in % van een jaar

● <2,5% ● 2,5 - 5,0% ● 5,0 - 10,0% ● 10,0 - 20,0% ● >20,0%

A Windklasse B Windklasse C Windklasse D Windklasse E Windklasse



schaduwwerking beperkt

Schaduwimpact studie
Impact bebouwing op omgeving

Schaduwimpact - nieuw ontwerpscenario

- De invloed van de nieuwbouw is vooral merkbaar aan de noordzijde van het perceel. Het hoogste punt van het nieuwe project heeft impact op de Leidendreef, maar heeft geen invloed op de woningen aan de Zijlroom.
- Het grote schaduwgebied heeft voornamelijk impact ten noordwesten van het projectgebied. De schaduwwerking van het nieuwe ontwerp beïnvloedt de woningen aan de Steneveldendreef, maar deze voldoen nog steeds aan de TNO-norm. De impact hiervan wordt besproken op de voorgaande pagina's.

Reductie van het aantal zonuren (uur)

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0



beeldkwaliteit



samenhang in beeldtaal

menselijke schaal

kwaliteit

centraal ligt het groene binnenhof

gevarieerde mix

robuust

compacte woon- en werkblokken

duurzaam stedelijk

baksteen

parkeren onder binnenhof

versterken

zorgvuldige detaillering

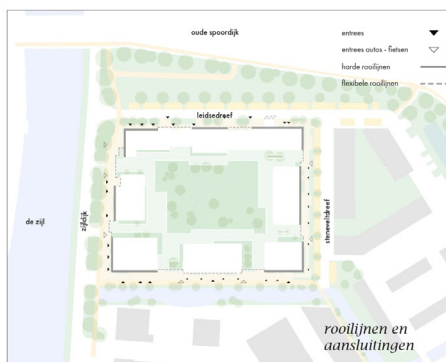
techniek

charmant

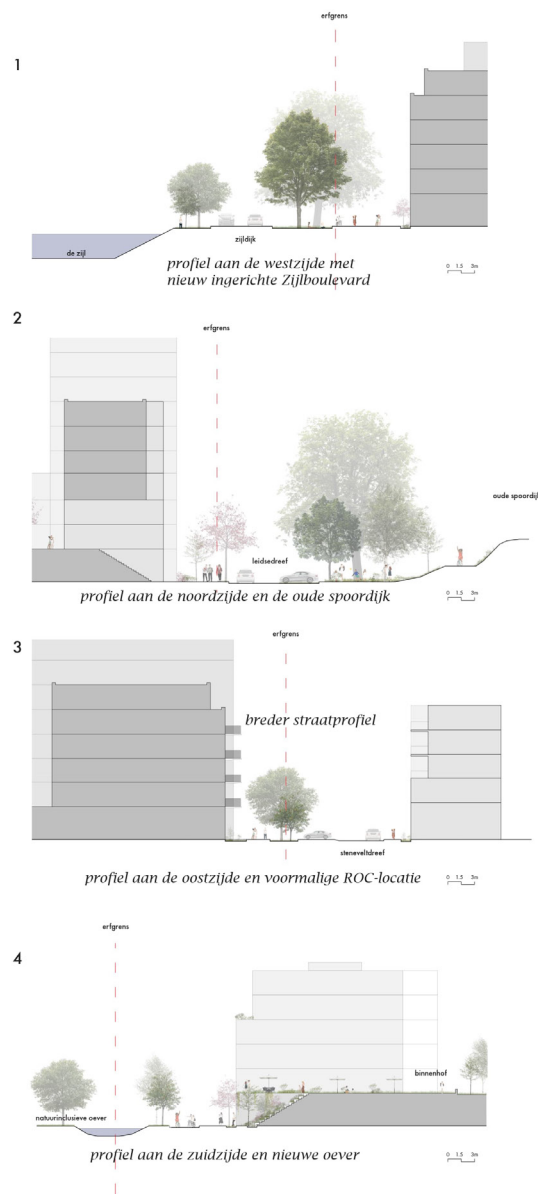
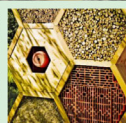
nieuw gevarieerd silhouet

7.

openbare ruimte en groen



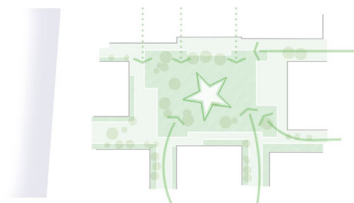
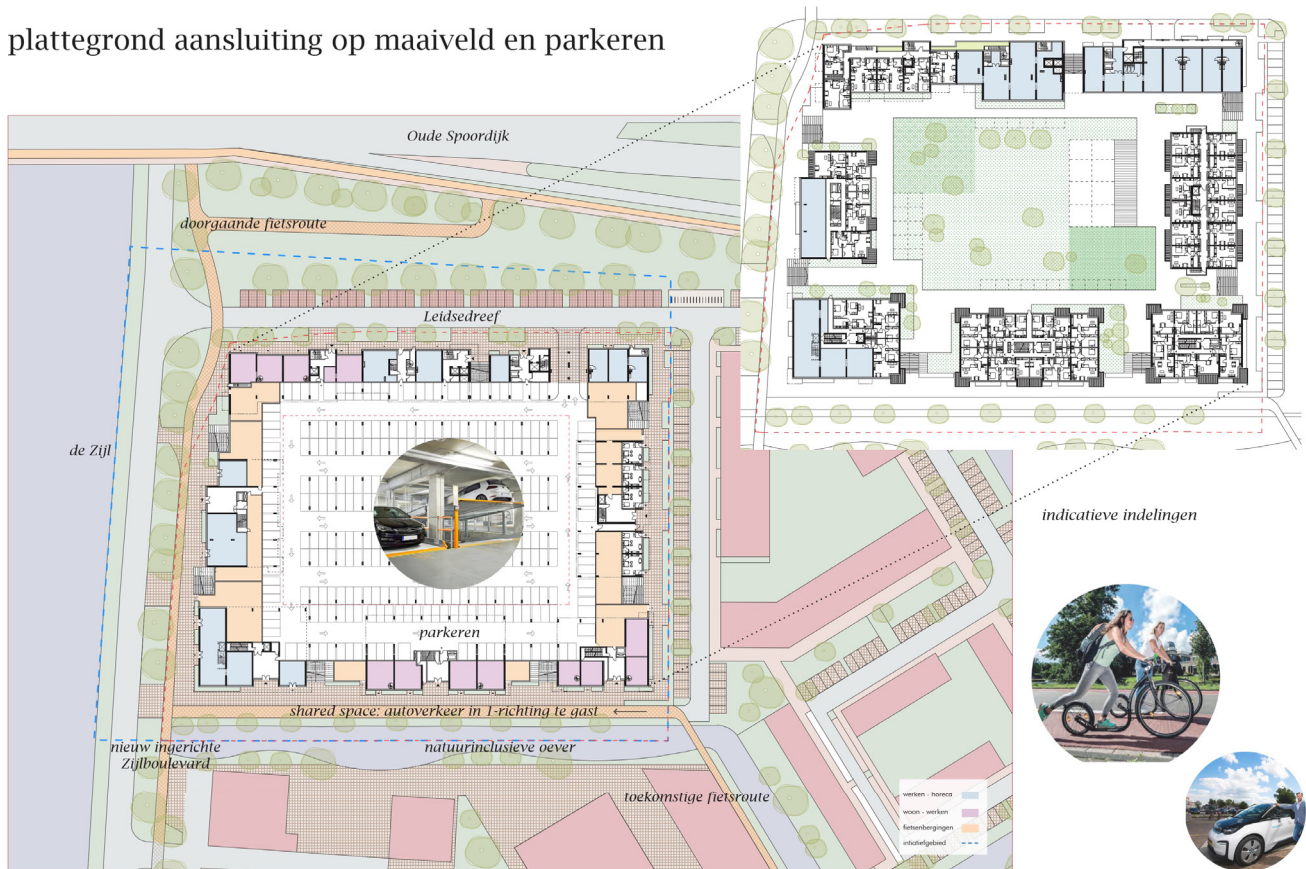
klimaat en ecologie



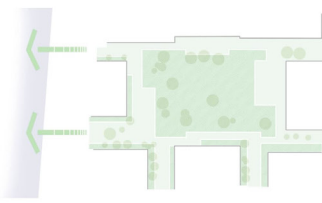
8.

mobiliteit

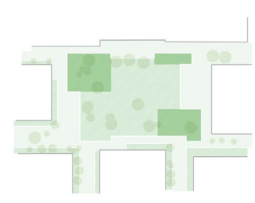
plattegrond aansluiting op maaiveld en parkeren



het binnenhof als hart van het plan

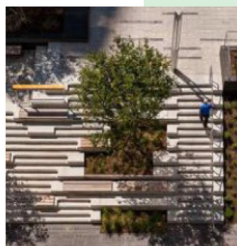


zicht op de Zijl langs de gebouwen



bijzondere plekken binnen het hof

binnenhof



een fijne plek om te verblijven

hart van het plan

verbinding met de Zijl

actieve plinten

aantrekkelijk

samenwerken

ruimte voor een winkel die past bij het karakter van het plan en de omgeving

identiteit

passend

groene opgangen

slim parkeren

lokale horeca

aanpasbaar dubbelgebruik onder hof

deelmobiliteit

planning



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Pre-initiatiefase	LOI & conceptplan	B&W	Afgerond 02-02-2022
	Intentieovereenkomst	B&W - Raad	Afgerond 12-05-2023
Initiatiefase	Nota van uitgangspunten	B&W - Raad	Afgerond 04-03-2024
Definitiefase	Anterieure overeenkomst	B&W - Raad	Q4 2024
Ontwerpfase I	Vorbereiding juridisch-planologische procedure	B&W	Q4 2024
Vorbereidingsfase I	- Juridisch-planologische procedure (TAM – IMRO, bestemmingsplanwijziging) - Vaststelling omgevingsplanwijziging	- B&W - Raad	Q1 2025 Q3 2025
Ontwerpfase II	Uitwerken bouwkundig ontwerp (DO) ten behoeve van omgevingsvergunning	B&W	Q3 –Q4 2025
Vorbereidingsfase II	Procedure vergunning bouwwerk	B&W	Q1 –Q4 2026
Realisatiefase	- Start sloop & bouw - Oplevering eerste woningen		Q1 2027 Q2 2028

N.B. De planning is indicatief en onder voorbehoud van zienswijzen of uitloop in procedures.

bijlage 2

verslag informatieavond 5 oktober 2023

VERSLAG

informatieavond herontwikkeling LOI-locatie



donderdag 5 oktober 2023 19.30 – 21.00 uur

**Brasserie Meelfabriek Zijlstream
Zijldijk 28
2352 AB Leiderdorp**

locatie

Brasserie de Zijlstroom

datum

5 oktober 2023

tijdstip

19.30 tot 21.30 uur

initiatiefnemers

GETGRIPP, Dam & Partners Architecten en Mees Ruimte & Milieu

aanwezig namens initiatiefnemers

Joost Grootenhuis en Sophie Driessen (GETGRIPP), Haakon Brouwer (Dam & Partners Architecten) en Laura van Laar (Mees Ruimte & Milieu)

aanwezig namens de gemeente Leiderdorp

Friedeke Drewes (projectleider), Paul Lindenbergh (projectondersteuner) en Job Lee (stedenbouwkundige)

aantal bezoekers

ca. 85 personen



algemeen

GETGRIPP, Dam & Partners Architecten en Mees Ruimte & Milieu hebben in Leiderdorp het initiatief genomen voor de herontwikkeling van het voormalige terrein van het kantoor van de Leidse Onderwijsinstelling en Drukkerij Rutgers. De initiatiefnemers willen het terrein transformeren naar een toekomstbestendig woon-werkgebied dat recht doet aan de locatie en aansluit bij de omgeving. Het moet een kwalitatief hoogwaardige en levendige plek worden waar men graag verblijft.

In de ontwikkeling is ruimte voor maximaal 300 woningen in diverse prijsklassen. Van de woningen valt minimaal 35% in het sociale segment. De woningen zijn verdeeld over verschillende gebouwen. Centraal in het project ligt het groene verhoogde binnenhof. Onder het binnenhof wordt geparkeerd. Daarnaast komen er een aantal werkruimtes en in de plinten onderzoeken de initiatiefnemers ruimte voor horeca, een lokale winkel of andere voorzieningen. Het wordt een alzijdige ontwikkeling zonder achterkanten.

Het initiatief sluit aan bij de visie van de gemeente om van de Baanderij een hoogdynamisch woon- en werkgebied te maken. De uitgangspunten van de transformatie zijn vastgelegd in de Gebiedsvisie Baanderij van november 2020 (de Gebiedsvisie). De Gebiedsvisie maakt onderscheid tussen de vier deelgebieden in de Baanderij. De LOI-locatie maakt onderdeel uit van het deelgebied Meijekwartier.

Na vaststelling van de Gebiedsvisie heeft de gemeente toegewerkt naar een ontwikkelkader. In het ontwikkelkader zijn de ambities, ontwikkelprincipes en spelregels voor de verschillende deelgebieden – waaronder het Meijekwartier – bepaald. Het ontwikkelkader Baanderij (het Ontwikkelkader) is in juli 2023 door de gemeente vastgesteld.

Voordat het plan voor de LOI-locatie door de initiatiefnemers verder wordt uitgewerkt, dient een nota van uitgangspunten (NvU) te worden vastgesteld door de gemeente. In deze NvU worden de ruimtelijke en

planmatige kaders voor de herontwikkeling van de locatie opgenomen. De NvU zal het toetsingskader voor de nieuwbouw en herinrichting van het terrein gaan vormen. Voorafgaand aan de vaststelling van de NvU, vinden de initiatiefnemers het van belang omwonenden en belangstellenden te informeren over de plannen voor herontwikkeling van de LOI-locatie. Door hiermee in deze fase al te starten, kunnen de initiatiefnemers suggesties van omwonenden en belangstellenden ophalen. Deze input kan in de verdere planvorming worden meegenomen. De informatieavond van 5 oktober jl. diende daarmee ook als startpunt voor het participatietraject.

Circa 500 omwonenden zijn door de initiatiefnemers geïnformeerd over de informatieavond middels een fysieke uitnodiging in de brievenbus. Verder heeft de gemeente de informatieavond aangekondigd via haar website, de wekelijkse nieuwsbrief, social media en plaatsing in het Leiderdorps Weekblad. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een opkomst van circa 85 personen.

De informatieavond vond vanaf 19.30 uur plaats in het tuinhuis van Brasserie de Zijlstream. Hoewel inlopen de gehele avond mogelijk was, was het bij aanvang al gezellig druk. Deze drukte loste zich snel op, doordat de bezoekers kennis konden maken met het project aan de hand van verschillende thema's. Deze thema's werden gepresenteerd op negen panelen (zie hierna). Bij de panelen stonden vertegenwoordigers van zowel de initiatiefnemers als van de gemeente om vragen te beantwoorden. Bezoekers konden op het laatste paneel reacties en ideeën achterlaten. Aansluitend was er gelegenheid na te praten onder het genot van een drankje op het overdekte terras.



Sfeerimpressie informatieavond

informatie

1.



ambitie

Op het eerste paneel is het plan schetsmatig weergegeven. De schets laat zien dat het project is opgebouwd uit verschillende gebouwen met een centraal groen binnenhof. Ook geeft de schets een beeld van de inpassing in de omgeving. Op het tweede paneel zijn de ambities omschreven aan de hand van visie, missie en kernwaarden. De ambitie laat zich het beste samenvatten als 'wonen, werken en verblijven in een toekomstbestendig leefmilieu nabij het water'. De referentiebeelden op het paneel gaven bovendien een beeld van de verschillende doelgroepen waarop het programma zich richt.

De presentatie van de plannen vond plaats aan de hand van negen informatiepanelen. Hieronder wordt bij elk paneel een korte toelichting gegeven.

2.

ambitie

visie

een duurzaam stedelijk woon-, thuiswerk- en verblijfsomgeving bereikbaar op het knooppunt van Leiden en Landeerp voor starters, senioren, schoolverlaters, in verbinding met de omringende natuur

missie

verzorgde, pragmatische en betaalbare woningen realiseren

kernwaarden

verbinding, betaalbaar, eindgebruikers centraal en verblijven in het groen

wonen, werken en verblijven

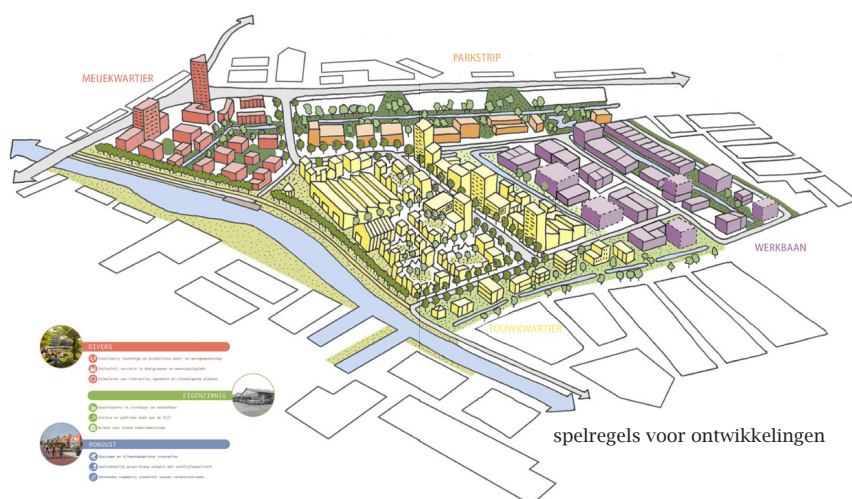
een toekomstbestendig leefmilieu bij het water



Panelen 1 & 2: Ambitie

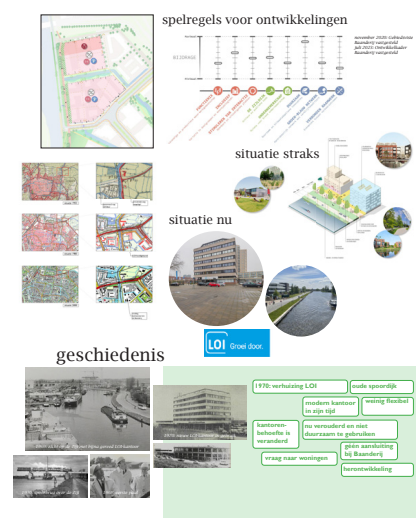
3.

visie en ontwikkelkader de Baanderij



spelregels voor ontwikkelingen

4. ontwikkelkader de Baanderij



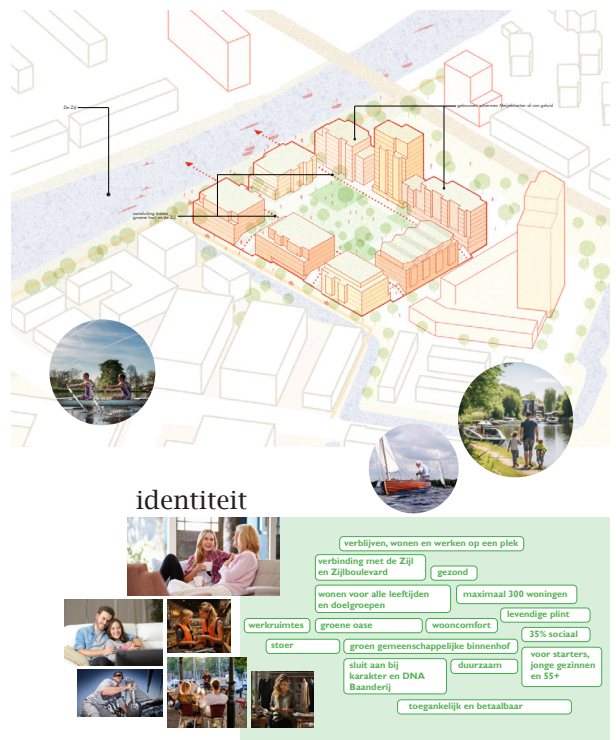
Op het derde en vierde paneel is ingegaan op de Gebiedsvisie en het Ontwikkelkader voor de Baanderij. De verbeelding op het derde paneel laat de stedenbouwkundige ambities van de gemeente per deelgebied zien. Deze ambities zijn vertaald in een spelregelkaart per buurt. Op het vierde paneel zijn de ontwikkelingen in het Meijekwartier opgenomen en is naast een stukje geschiedenis een beeld gegeven van de situatie nu en straks.

Panelen 3 & 4: visie en ontwikkelkader Baanderij

wonen, werken en verblijven

Het vijfde paneel ging in op de verschillende functies binnen het project. Het moet een plek worden waar het prettig wonen, werken en verblijven is. De initiatiefnemers onderzoeken naast wonen en werken ruimte voor horeca, een lokale winkel en werkateliers. Verder zijn op het paneel de kernwaarden- en gegevens genoemd welke het project identiteit zullen geven. Er wordt ingezet op groen, duurzaamheid, toegankelijkheid en betaalbaarheid, wooncomfort en gezondheid. Verder staan het groene binnenhof en de verbinding met de Zijl en de Zijlboulevard in het project centraal.

5. wonen, werken en verblijven

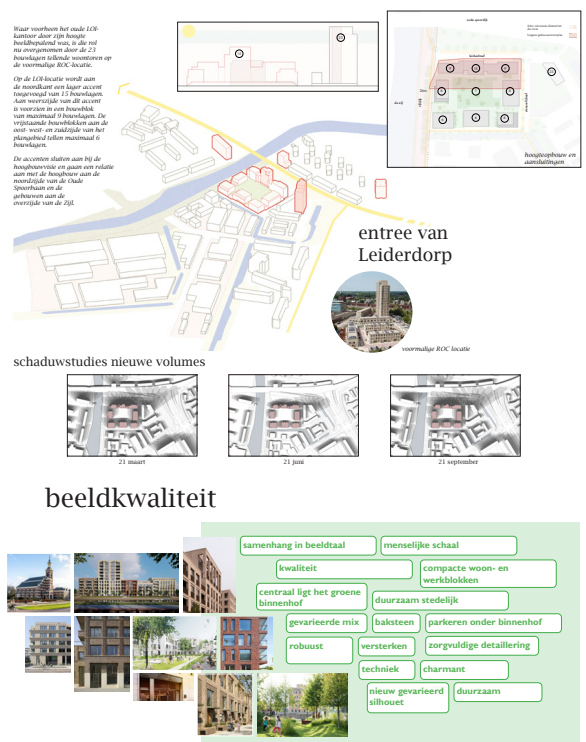


Panel 5: wonen, werken en verblijven

omgeving

Het zesde paneel stond in het teken van de omgeving. Er is ingegaan op de vraag hoe de ontwikkeling aansluit bij de bestaande bebouwing en wat er geldt ten aanzien van de bouwhoogte. Voor de bouwhoogte geldt dat er aan de noordkant (aan de Leidsedreef) een hoogteaccent van 15 bouwlagen (maximaal 50 meter) wordt toegevoegd. Dit is een aanzienlijk lager accent dan de woontoren op de voormalige ROC-locatie. De woontoren op de voormalige ROC-locatie telt namelijk 23 bouwlagen. Aan weerszijde van het hoogteaccent op de LOI-locatie (15 bouwlagen) is verder voorzien in een gebouw van 9 bouwlagen. De vrijstaande gebouwen aan de oost-, west- en zuidzijde van het plangebied tellen maximaal 6 bouwlagen. De accenten sluiten aan bij de hoogbouwvisie (Visie op Bouwhoogtes) van de gemeente. Verder gaven een aantal steekwoorden op het paneel – zoals robuust, charmant en zorgvuldige detaillering – een indruk van de beeldkwaliteit van de plannen.

6. omgeving

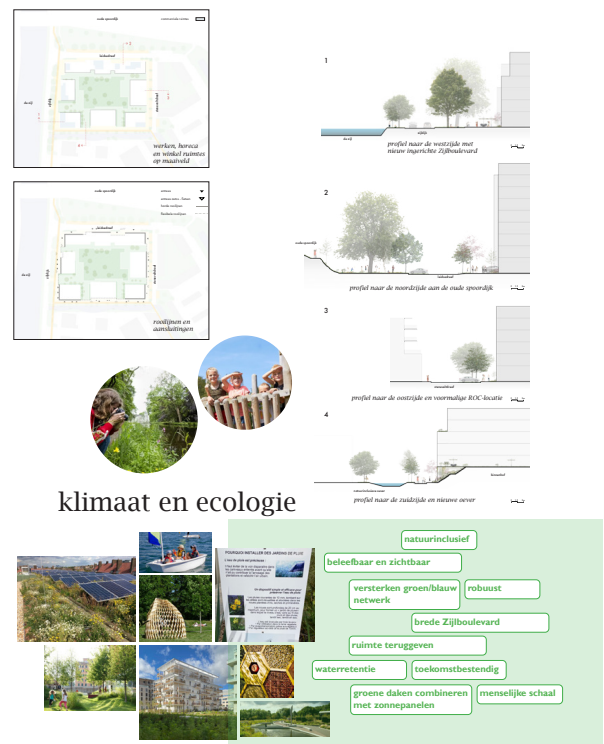


Panel 6: omgeving

openbare ruimte

Het zevende paneel liet zien hoe de verschillende functies in het project worden gesitueerd rondom het centrale groene binnenhof. Het binnenhof is verhoogd en vanuit de openbare ruimte rondom het plan bereikbaar via verschillende opgangen tussen de gebouwen door. De afgebeelde profielen gaven een indruk van de randen van het project. De nadruk ligt hier op groen en aansluiting op de omgeving. Aan de kant van de Zijl wenst de gemeente een groene boulevard te realiseren. Het project op de LOI-locatie zal op deze Zijlboulevard aansluiten. Op dit paneel is aan de hand van een aantal steekwoorden verder toegelicht hoe er wordt omgegaan met klimaat en ecologie. Daarbij moet gedacht worden aan natuurinclusief bouwen, waterretentie, groene daken en zonnepanelen.

7. openbare ruimte en groen

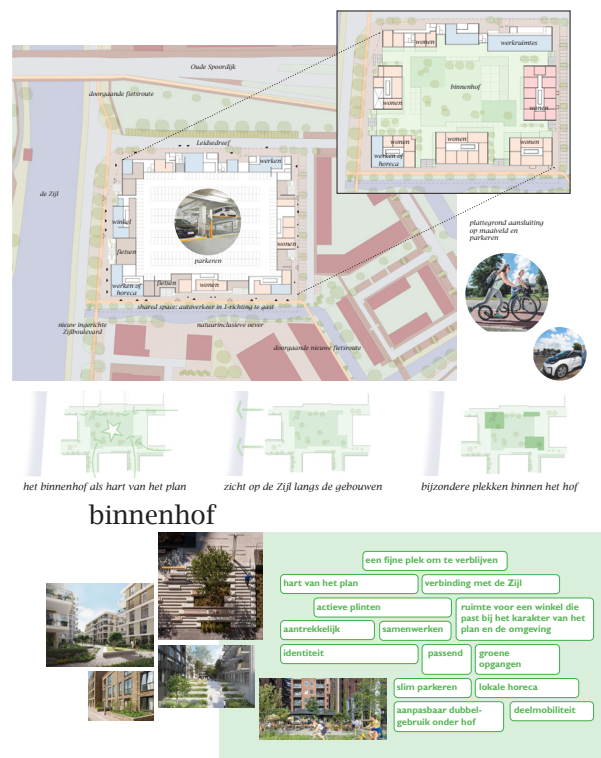


Panel 7: openbare ruimte en groen

mobiliteit

Het achtste paneel stond in het teken van mobiliteit en verkeer. Het paneel gaf een beeld van de ontsluiting van de Baanderij. Voor de ontwikkellocatie blijft de Zijldijk de ontsluitingsweg. De Steneveldtreet wordt via de zuidzijde van het project aangetakt op de Zijldijk via een fietsstraat. De auto is hier (in I-richting) te gast. De bewoners en gebruikers van de LOI-locatie parkeren in een parkeergarage onder het groene binnenhof. Parkeren door bezoekers wordt voorzien op het maaiveld langs de Leidsedreef. Voor mobiliteit geldt dat de afhankelijkheid van de auto niet meer vanzelfsprekend is en er wordt ingezet op een gezonde leefomgeving. Voorzieningen als fietsen en wandelen krijgen een belangrijke rol. Er wordt dan ook voldoende ruimte gereserveerd voor fietsparkeren. Daarnaast is er aandacht voor deelmobiliteit en een goede aansluiting op het OV-net.

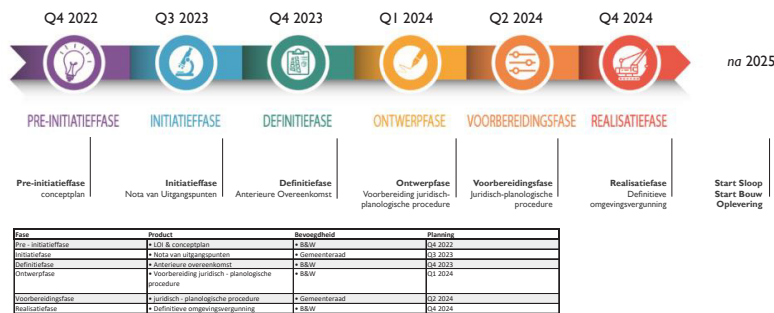
8. mobiliteit



Panel 6: omgeving

9.

planning



planning

Op het negende en laatste paneel is een doorkijk gegeven naar de planning. Op dit moment bevindt het plan zich in de definitiefase. Volgend jaar (2024) wordt beoogd te starten met de ontwerp- en voorbereidingsfase. Onderdeel hiervan is de uitvoering van (milieutechnische) onderzoeken en het doorlopen van een planologische procedure. Naar verwachting zal sloop en nieuwbouw dan omstreeks 2025 kunnen plaatsvinden.

participatie

Naast het informeren van omwonenden en belangstellenden, diende de informatieavond ook als startpunt van het participatietraject voor de verdere planvorming. Bezoekers konden ideeën, suggesties en reacties achterlaten op het laatste paneel. Ook was er gedurende de avond gelegenheid om vragen te stellen aan de initiatiefnemers. Uit de reacties en de gestelde vragen bleek in algemene zin dat het gepresenteerde plan op deze locatie door het overgrote deel met enthousiasme werd ontvangen. Ook waren er veel geïnteresseerden aanwezig die met name vragen hadden over toewijzing van en inschrijving op de woningen. Ook zijn er door de bezoekers een aantal terugkerende onderwerpen genoemd die in het verdere ontwerpproces in het bijzonder aandacht verdienen.

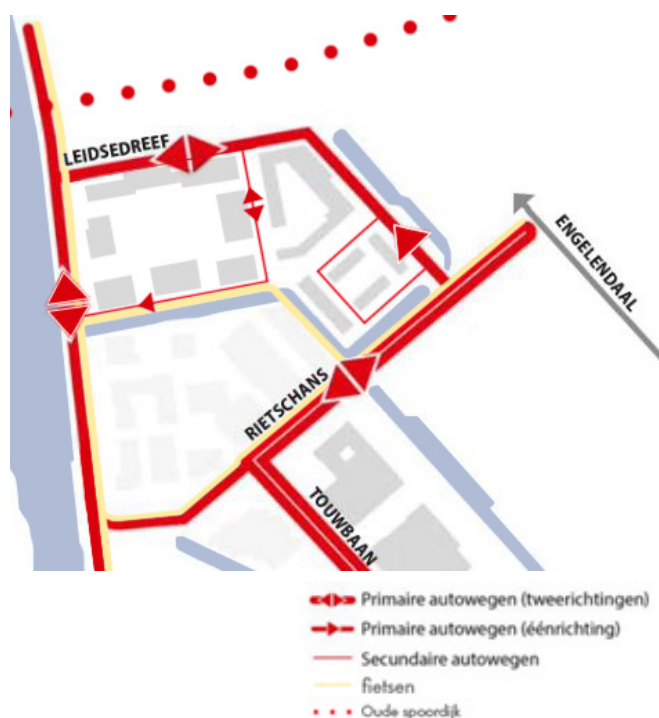
Gebiedsontsluiting

Veruit het meest gehoorde aandachtspunt ging over de ontsluiting van het gebied. Met name door omwonenden wordt de verkeerssituatie nu al onveilig en te druk bevonden. Een aantal bezoekers maakt zich zorgen over de verkeersdruk die door de ontwikkeling op de LOI-locatie zou toenemen. Zij willen voorkomen dat de verkeerssituatie en de ontsluiting nog onveiliger en slechter worden. Bewoners van Bij de Zijl gaven bovendien aan dat verkeer (m.n. bestelbusjes) vanaf de Leidsedreef nu geregeld de Stenevelddreef inrijdt, omdat de huidige verkeerssituatie onduidelijk is. Dit verkeer kan zich alleen ontsluiten door te keren. Dit zorgt voor onveilige situaties, zeker nu hier veel kinderen op straat spelen.

De initiatiefnemers hebben hierop aangegeven dat de ontsluiting in de Baanderij in zijn geheel wordt verbeterd vanuit het Ontwikkeldak. Ter plaatse van het Meijekwartier – waar de LOI-locatie onderdeel van uitmaakt – blijft de Zijldijk de ontsluitingsweg. De Stenevelddreef wordt via een fietsstraat (waar de auto in 1-richting te gast is) aangetakt op de Zijldijk.

De LOI-locatie wordt verder ontsloten vanuit de Leidsedreef, Zijldijk en de

Rietschans richting de Engelendaal. De verkeersveiligheid en de ontsluiting van het gebied blijven belangrijke aandachtspunten in de verdere verkeerskundige onderzoeken en ontwerpen, die voor inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de infrastructuur worden uitgevoerd. Dit uiteraard in samenspraak met de gemeente, omdat dit vooral plan- en initiatiefoverstijgend is. Zie hieronder de voorgenomen ontsluiting van het plangebied.



Parkeerdruk op omgeving vanuit plan en vanuit Leiden

Aanvullend op de vragen over de verkeersveiligheid rondom het initiatief, uitten een aantal bewoners uit de woonwijk ten noorden van het plan (rond de Zijlstroom en Maalderij) hun zorgen over de parkeerdruk in de wijk. Deze zou mogelijk kunnen toenemen door het initiatief. Vanuit de naastgelegen buurt Bij de Zijl rees verder de vraag of de huidige parkeerplaatsen gehandhaafd blijven. Ook werd de zorg uitgesproken over een mogelijk toenemende parkeerdruk vanuit Leiden.

De initiatiefnemers vinden een goede en duurzame mobiliteitsoplossing en een bijpassende parkeervoorziening voor bewoners, gebruikers en bezoekers belangrijk voor de kwaliteit van hun plan en de omgeving. Hier zal in het verdere ontwerpproces dan ook veel aandacht naar uit blijven gaan. Door op de locatie te voorzien in de parkeerbehoefte passend bij het project wordt een toename van de parkeerdruk ten noorden van het plan niet voorzien. Daarnaast vervallen door het initiatief geen bestaande parkeerplaatsen gelegen tegen de Bij de Zijl locatie.

Geen speelvoorziening in de nabije omgeving

Bewoners uit (de omgeving van) Bij de Zijl gaven aan dat er geen speelvoorzieningen in de buurt zijn, terwijl hier veel jonge kinderen wonen. Kinderen zijn dus nu genoodzaakt om op straat te spelen (terwijl de verkeersveiligheid in dit gebied onvoldoende wordt bevonden).

De initiatiefnemers nemen dit mee in de verdere planvorming. In overleg met de gemeente is naar aanleiding van dit punt in de concept NvU opgenomen dat in het project ruimte wordt gereserveerd voor speelvoorzieningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen, de beschikbare ruimte en de inpassing in de omgeving.

Grondwaterstand

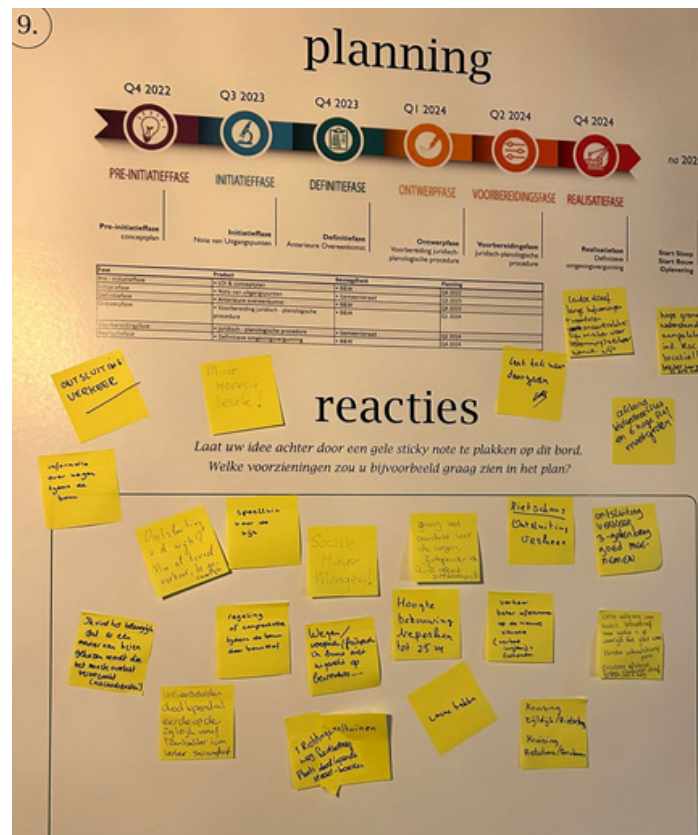
Tijdens de informatieavond kwam de grondwaterstand ook naar voren als een belangrijk aandachtspunt. Bewoners van Bij de Zijl ondervinden geregeld overlast als gevolg van een te hoge grondwaterstand. Overtollig grondwater kan onvoldoende worden opgevangen en/of worden afgevoerd.

De initiatiefnemers nemen dit mee in de verdere uitwerking van de plannen. Er zullen tijdens de bouwperiode en na de oplevering voorzieningen worden getroffen om de grondwaterstand in het projectgebied te beheersen en de nadelige gevolgen van een te hoge grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen. Op dit punt zal ook overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap.

Bouwhoogte

Een aantal omwonenden heeft zorgen geuit over de bouwhoogte in het project. Deze zorgen leken met name voort te komen uit de (eerdere besluitvorming ten aanzien van de) bouwhoogte van de woontoren op de voormalige ROC-locatie.

De initiatiefnemers en de gemeente konden de zorgen over de bouwhoogte voor een groot deel wegnemen, omdat er op de LOI-locatie een aanzienlijk lager bouwvolume wordt gerealiseerd. Waar de woontoren op de voormalige ROC-locatie 23 bouwlagen telt, telt het hoogteaccent (aan de Noordzijde van het project) slechts 15 bouwlagen. Aan weerszijde van dit accent wordt een volume van maximaal 9 lagen toegevoegd. De vrijstaande gebouwen (aan de oost-, west- en zuidzijde) tellen maximaal 6 bouwlagen.



De bouwhoogten in het plan sluiten aan bij de gemeentelijke Visie op Bouwhoogtes. In deze visie heeft de gemeente de spelregels bepaald voor bouwhoogte, maat en schaal voor toekomstige bouwinitiatieven in Leiderdorp.

Enkele omwonenden gaven aan dat de ontwikkeling op de LOI-locatie voor hun specifieke situatie geen vooruitgang betekent. Dit komt met name door de positionering van de bebouwing in het plan. De initiatiefnemers beseffen zich dat de ontwikkeling van de LOI-locatie in het bijzonder impact heeft op een aantal woningen gelegen aan de Stenevelddreef en de Leidsedreef. In de verdere planvorming zal met deze individuele gevallen zo veel als mogelijk rekening worden gehouden en er gaat extra aandacht uit naar afstemming met deze omwonenden. Echter is het niet mogelijk om het ontwerp met bijbehorende volumes in zijn geheel aan te passen aan de hand van de individuele bezwaren. Initiatiefnemers blijven of gaan graag een-op-een in gesprek met betrokkenen om de door hen naar voren gebrachte situatie te bespreken en gezamenlijk verbeteringen te verkennen.

vervolg, hoe verder?

De informatieavond heeft de belangrijkste aandachtspunten van de omwonenden en belangstellenden in kaart gebracht. Ook heeft de avond gezorgd voor een kennismaking met de buurt. De genoemde aandachtspunten zijn waar mogelijk meegenomen (bijvoorbeeld t.a.v. de speelvoorzieningen en ontsluiting en parkeren) bij de totstandkoming van de NvU. In deze nota worden de ruimtelijke en planmatige kaders voor de ontwikkeling van de LOI-locatie opgenomen. Na vaststelling van de NvU door de gemeenteraad zullen de initiatiefnemers de bouwplannen verder uitwerken en samen met de gemeente een planologische procedure doorlopen. Dit is tevens het moment waarop er opnieuw participatie zal plaatsvinden.

In de tussentijd willen de initiatiefnemers u graag met enige regelmaat informeren over de stand van zaken in het project en de planvorming. Dit gaat via de nieuwsbrief. Uiteraard is het ook mogelijk om individuele vragen aan de initiatiefnemers voor te leggen. Aanmelden voor de nieuwsbrief en/of een vraag stellen kan door een e-mail te sturen naar LOI-locatie@GETGRIPP.nl.

tot slot

De initiatiefnemers en de gemeente kijken terug op een geslaagde eerste informatieavond waarop omwonenden en belangstellenden kennis konden maken met de plannen voor herontwikkeling van de LOI-locatie. De vraag naar betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen in Leiderdorp is groot en onder veel belangstellenden acuut. Onder de bezoekers heerste de opvatting dat de LOI-locatie een goede plek is om in deze vraag te voorzien en dat de ontwikkeling bij kan dragen aan de verbetering van de leefbaarheid en levendigheid van de omgeving. Dat geldt ook voor de werkruimtes en overige voorzieningen. Belangrijke aandachtspunten bij de verdere planvorming zijn verkeer(sveiligheid), ontsluiting, parkeren (vanuit Leiden), speelvoorzieningen/openbare ruimte, de grondwaterstand en de aansluiting op de bestaande omgeving.

De initiatiefnemers bedanken alle bezoekers voor hun aanwezigheid en het actief meedenken over de aandachtspunten en kansen in de ontwikkeling van de LOI-locatie en hopen alle omwonenden en belangstellenden weer te treffen bij een volgend informatiemoment!

