

Beleidsregel Beeldkwaliteit LOI-locatie

De gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 4.19 van de Omgevingswet;

BESLUIT

Vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel Beeldkwaliteit LOI-locatie

Artikel 1 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op de eerste dag na de dag waarop zij zijn bekendgemaakt.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregel Beeldkwaliteit LOI-locatie van de gemeente Leiderdorp.

Artikel 2 Inhoud

1. De beleidsregels zijn opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan LOI Locatie Leiderdorp.

Beeldkwaliteitsplan LOI Locatie Leiderdorp

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN PRIMAIRE KWALITEITEN GEBOUWEN EN OPENBARE RUIMTE





1 | OPGAVE

1.1 INLEIDING

De Baanderij transformeert van bedrijventerrein naar een levendig woon-werkgebied aan de Zijl. In de gebiedsvisie (2020) en het ontwikkelkader (2023) schetst de gemeente, samen met Urhahn, het toekomstbeeld: een gemengd gebied met ruimte voor wonen, werken en verblijven. In samenspraak met bewoners, ondernemers en gebruikers is gekozen voor een stapsgewijze transformatie.

Met de herontwikkeling van de LOI-locatie zetten projectontwikkelaar GETGRIPP en de eigenaar van de locatie een volgende stap in het Meijekwartier. Het doel: een groenstedelijk woon- en werkmilieu aan het water, waar kwaliteit van leven, ontmoeten en recreatief gebruik samenkomen.

Dit beeldkwaliteitsplan is een directe uitwerking van de Gebiedsvisie Baanderij (2020) en het Ontwikkelkader Baanderij (2023). Het geeft invulling aan de daarin geformuleerde ambities en biedt concrete richtlijnen voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de herontwikkeling van de LOI-locatie binnen het Meijekwartier.

1.2 DOELSTELLING

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de herontwikkeling van de LOI-locatie. Dit plan legt de stedenbouwkundige kaders vast, evenals de belangrijkste gebouw- en openbare ruimtekwaliteiten. Het doel van dit beeldkwaliteitsplan is om de architectonische ambities te waarborgen.

Het plan gaat in op de gewenste uitstraling en identiteit van het plangebied, met duidelijke referenties om dit te verbeelden. Het document dient als richtlijn voor de architectonische uitwerking van de gebouwen en de openbare ruimte. Het biedt handvatten voor het ontwerpteam en de omgevingscommissie bij de uitwerking en beoordeling van de bouwplannen. Tegelijkertijd is het belangrijk dat er ruimte blijft voor interpretatie, zodat de architect en de andere leden van het ontwerpteam nu en in de toekomst flexibel kunnen inspelen op veranderingen.



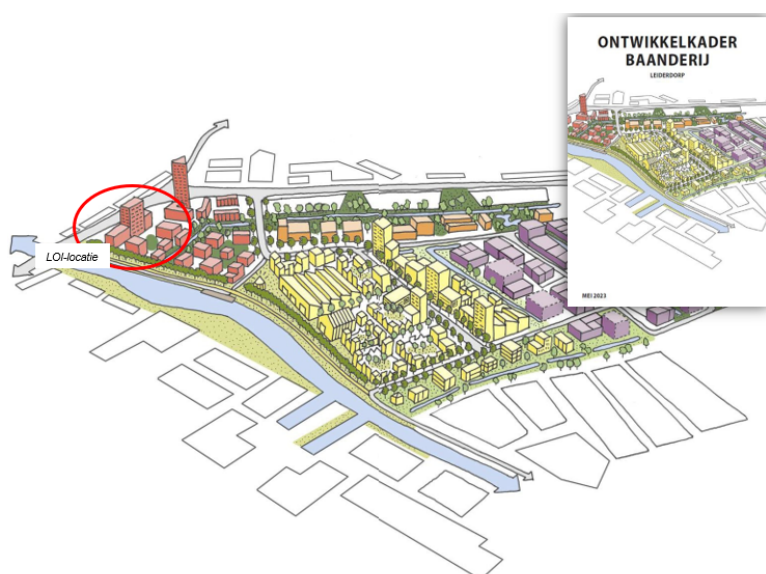
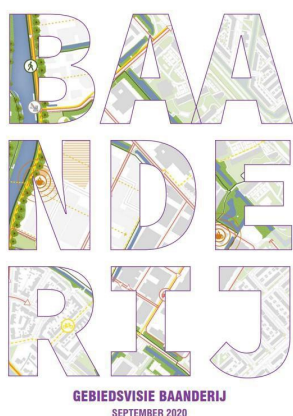
1.3 INBEDDING GEBIEDSTRANSFORMATIE

De herontwikkeling van de LOI-locatie maakt integraal deel uit van de bredere gebiedstransformatie van De Baanderij, een proces dat de afgelopen jaren door de gemeente Leiderdorp in gang is gezet. In 2020 stelde stedenbouwkundig bureau Urhahn, in opdracht van de gemeente, een gebiedsvisie op waarin de langetermijn ambities voor het gebied zijn verwoord. Deze visie is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Het vormt een breed gedragen richting voor de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

In deze gebiedsvisie is gekozen voor een gedeeltelijke transformatie van het bestaande bedrijventerrein tot een gemengd gebied, waarin ruimte is voor wonen, werken en verblijven. Het doel is om De Baanderij te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en levendig stadsdeel aan de Zijl, met een betere verweving van functies, verhoogde verblijfskwaliteit en aandacht voor landschappelijke en ecologische waarden.

Als vervolgstap op de visie heeft Urhahn in 2023 het *Ontwikkeldkader Baanderij* opgesteld. In dit ontwikkelkader zijn de eerder geformuleerde ambities en uitgangspunten verder uitgewerkt en geconcretiseerd. Het document biedt een helder toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen en vormt daarmee het ruimtelijke fundament voor projecten als de herontwikkeling van de LOI-locatie.

De plannen voor de LOI-locatie sluiten naadloos aan op deze uitgangspunten en leveren een belangrijke bijdrage aan de gefaseerde, samenhangende en toekomstgerichte transformatie van De Baanderij tot een duurzaam woon-werkgebied aan het water.



mogelijke toekomstbeeld transformatie de Baanderij

1.3.1 Gebiedsvisie Baanderij

De Gebiedsvisie Baanderij (2020) vormt het ruimtelijk-strategisch kader voor de transformatie van De Baanderij tot een gemengd, toekomstbestendig woon-werkgebied. Hierin is ook een aanzet gedaan

voor de uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. In de visie wordt De Baanderij opgedeeld in vier buurten met elk een eigen identiteit:

- Het Meijekwartier en het Touwkwartier worden aangewezen als transformatiegebieden naar een gemengd woon-werkmilieu;
- De Parkstrik blijft behouden als woon-werkgebied met een informele sfeer;
- De Werkbaan blijft functioneren als werkgebied, passend bij de robuuste bedrijvigheid van het oostelijk deel van De Baanderij.

Belangrijke ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten die de beeldkwaliteit raken, zijn:

- Versterking van het kleinschalige groenblauwe netwerk van sloten, dat een belangrijke rol krijgt in de kwaliteit en beleving van de leefomgeving;
- Transformatie van de oevers van de Zijl tot een langgerekt openbaar park met een hoogwaardige verblijfsfunctie;
- Verlegging van de hoofdontsluiting voor autoverkeer van de Zijldijk naar de Touwbaan-Draadbaan, ten gunste van de verblijfsfunctie aan de Zijl;
- Verweving van functies (wonen, werken, ontmoeten) en aandacht voor klimaatadaptieve, biodiversere openbare ruimten;
- Een zorgvuldige ruimtelijke opbouw, waarin landschappelijke kwaliteit, doorzichten, hoogteaccenten en verblijfskwaliteit centraal staan.

Deze uitgangspunten vormen samen het ruimtelijke en esthetische fundament onder de herontwikkeling van de LOI-locatie, die binnen het Meijekwartier is gepositioneerd.



integrale kaart belangrijkste hoofdstructuren

1.3.2 Ontwikkeldkader Baanderij

Het Ontwikkeldkader Baanderij (2023) vormt de uitwerking van de Gebiedsvisie en vertaalt de langetermijn ambities naar concrete ontwerpprincipes en toetsingskaders.

Het document biedt handvatten voor de ruimtelijke en architectonische invulling van deelgebieden, waaronder het Meijekwartier, en stuurt nadrukkelijk op de samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw, gebruik, inrichting en beeldkwaliteit.

Belangrijke beeldbepalende uitgangspunten zijn:

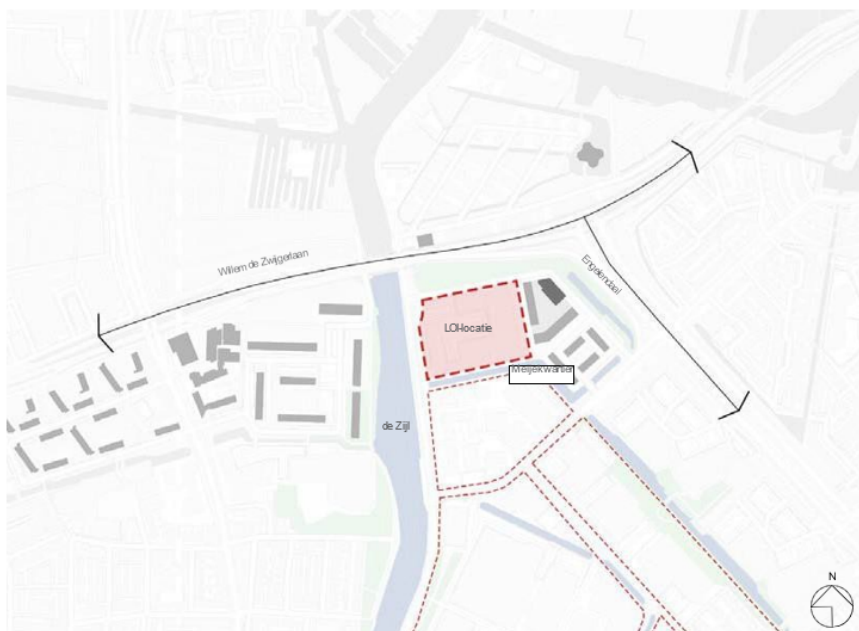
- Stedelijke verkaveling met een fijnmazige structuur, duidelijke rooilijnen en openingen richting de Zijl;
- Duidelijke begrenzing van de openbare ruimte, met actieve plinten, overgangen met hoogteverschillen en groen, zoals Delftse stoepen en geveltuinen;
- Geleding in massa-opbouw: stevige plinten, genuanceerde tussenlagen, en terugliggende bovenlagen met een duidelijke beëindiging;
- Hoogwaardige architectuur die aansluit op de menselijke maat, met variatie in korrel, oriëntatie en materialisatie;

- Groene structuren als ruimtelijk kader, waaronder het verhoogde binnenhof, doorzichten richting de Zijl en een zorgvuldig ontworpen overgang naar het water;
- Klimaatadaptieve inrichting van openbare ruimte en bebouwing, met waterberging, vergroening en biodiversiteit als vanzelfsprekende ontwerpprincipes.

Voor de herontwikkeling van de LOI-locatie — gelegen binnen het Meijekwartier — geldt het ontwikkelkader als toetsingskader. Het plan draagt bij aan de geambieerde beeldkwaliteit door heldere stedenbouwkundige compositie, herkenbare bouwblokken, een verfijnde detaillering en de verweving van openbare en collectieve ruimten in het groenblauwe netwerk van De Baanderij.



opsplitsing Baanderij volgens Gebiedsvisie en Ontwikkeldkader



huidige eigendomssituatie en weergave van het plangebied van de LOI-locatie

2 | LOCATIE

2.1 PLANGEBIED

Het plangebied wordt begrensd door de Zijldijk, de Leidsedreef en de Steneveltdreef. De LOI-locatie vormt daarmee de noordelijke hoek van de Baanderij, gelegen aan de Zijl in het Meijekwartier, naast de voormalige ROC-locatie, die tegenwoordig 'Bij de Zijl' heet.

Het plangebied van de ontwikkeling beslaat een oppervlakte van meer dan 17.000 m². Gelegen aan de Zijl, nabij Leiden, is het Meijekwartier een aantrekkelijke locatie voor stedelijke doelgroepen.

De Zijl is een belangrijke identiteitsdrager voor zowel Leiderdorp als de oostrand van Leiden. Na de Tweede Wereldoorlog transformeerde de noordelijke zijde van Leiderdorp van poldergebied naar een woongebied, met als opvallende as de voormalige spoorlijn Leiden–Hoofddorp, ooit onderdeel van de Haarlemmermeerspoorlijnen. Deze spoorlijn werd in 1913 geopend en sloot in 1935, maar het talud bleef behouden en vormde de basis voor de provinciale weg N445 (de Oude Spoorbaan). Dit speelde een cruciale rol in de verdichting van zowel Leiden als Leiderdorp.

De Oude Spoorbaan fungeert nu als hoofdontsluitingsweg naar de A4 en Leiden. Samen met de woontoren op de voormalige ROC-locatie markeert deze weg de entree van Leiderdorp aan de Zijl.

2.2 OMGEVINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Leiderdorp" (/akn/nl/act/gm0383/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 8 december 2023 en in werking getreden op 1 januari 2024. Het projectgebied valt onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitieve omgevingsplan. Via een TAM-omgevingsplan wordt voorzien in het planologisch kader voor de herontwikkeling van de LOI-locatie.



voormalige spoorbrug over de Zijl, ca. 1930



referentiebeeld van kleinschalige horeca in de plint



referentiebeeld van een woon-werk woning, waarbij een werkruimte op de begane grond rechtsreeks verbonden is met de woonverdieping op de eerste verdieping

2.3 PROGRAMMA

Het plan omvat ongeveer 31.500 m² voor wonen en 3.390 m² voor werken en voorzieningen, exclusief parkeren. De parkeervoorzieningen worden afgestemd op het programma en de functies. Het bouwplan bestaat uit drie met elkaar verbonden gebouwen langs de Oude Spoorbaan (blok A, B en C), die samen een ensemble vormen met vijf vrijstaande gebouwen ('urban villa's') rond een groot groen binnenhof. De plint op de begane grond verbindt de gebouwen en sluit aan op het maaiveld.

Woonprogramma

De herontwikkeling van de LOI-locatie biedt zowel kwantitatief als kwalitatief nieuwe woningen in drie verschillende segmenten: sociaal, middelduur en vrije sector. Er komen maximaal 300 woningen, variërend van 50 m² tot 120 m². De invulling van het sociale woningaanbod wordt afgestemd met Rijnhart Wonen en de regionale Woonagenda. Er komen gestapelde en grondontsloten woningen (appartementen).

Werken en voorzieningen

Het plan bevat ook werkruimten en voorzieningen (maximaal 3.390 m²), wat een klein deel van de herontwikkeling uitmaakt. De werkruimten zijn flexibel in te richten en geschikt voor zzp'ers, kleine bedrijven en lichte industrie. De plinten langs de Zijl bieden ruimte voor lichte horeca en lokale winkels. Deze totale mix van functies draagt bij aan de levendigheid van het plan en de directe omgeving.

De horeca moet passen bij de locatie en de sfeer in het plan versterken, bijvoorbeeld door een (*to-go*) coffee bar of broodjeszaak. Ook winkels zullen kleinschalig zijn. Denk hierbij aan gelegenheden voor lokale of specialistische behoeften, met beperkte verkeersdrukte.



referentiebeeld van een flexibele werkruimte

3 | VISIE

Met een mix van groenstedelijk wonen, de combinatie van wonen en werken, en mogelijkheden voor recreatieve verbindingen ontstaat een dynamische en veelzijdige leefomgeving aan de Zijl.

De herontwikkeling van de LOI-locatie brengt een nieuwe stedenbouwkundige structuur met zich mee. Samen met de woningbouw op de voormalige ROC-locatie vormt dit de aanzet voor de verdere transformatie van de Baanderij.

Voor de architectuur van de LOI-locatie wordt rekening gehouden met de naastgelegen woonwijk 'Bij de Zijl' op de voormalige ROC-locatie. Hierbij gelden de baksteenarchitectuur, een zorgvuldige detaillering en de menselijke schaal als uitgangspunt. Deze architectonische aanpak speelt in op de verdere ontwikkeling van het dynamische en robuuste karakter van de Baanderij.

3.1 ALGEMEEN

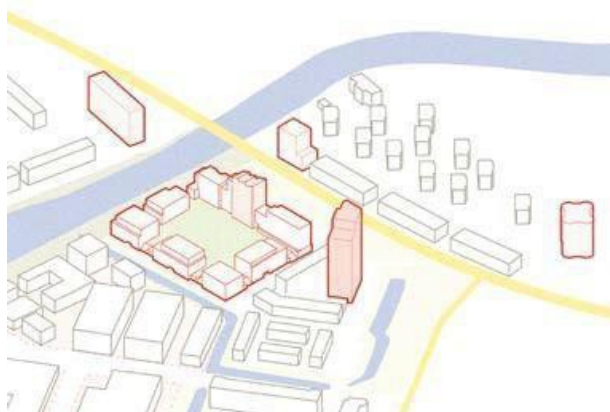
Het ontwerp voor de LOI-locatie omvat bouwblokken rondom een groen binnenhof, met een sterke oriëntatie op de Zijl. De bebouwing richt zich op het water en creëert een gevarieerd silhouet langs de Zijl. Er komen zowel gestapelde als grondontsloten woningen, met doorkijken tussen de gebouwen om zicht op de Zijl te behouden. Aan de noordzijde sluiten de gebouwen op elkaar aan, als geluidsbuffer tegen het verkeer van Oude Spoorbaan. Deze hogere bebouwing beschermt het zuidelijke gebied en vormt tegelijkertijd een natuurlijke aansluiting op de voormalige ROC-locatie, met een weids uitzicht op de Zijl en het groene achterland.

De situering van de gebouwen is zorgvuldig afgestemd op de context. Aan de noordzijde vormt een aaneengesloten ensemble een duidelijke begrenzing, terwijl de vrijstaande bouwblokken richting de Zijl een meer open structuur krijgen. De blokken zijn leesbaar vanuit hun omgeving en staan in verbinding met zowel het water als het groene binnenhof.

Deze opzet zorgt voor een geleidelijke overgang in schaal en ruimtelijkheid, waarbij de relatie tussen bebouwing, water en groen centraal staat. De oriëntatie van de bouwvolumes benadrukt de verbinding met de Zijl, terwijl de compacte noordelijke rand fungeert als buffer en een stedelijke wand vormt.



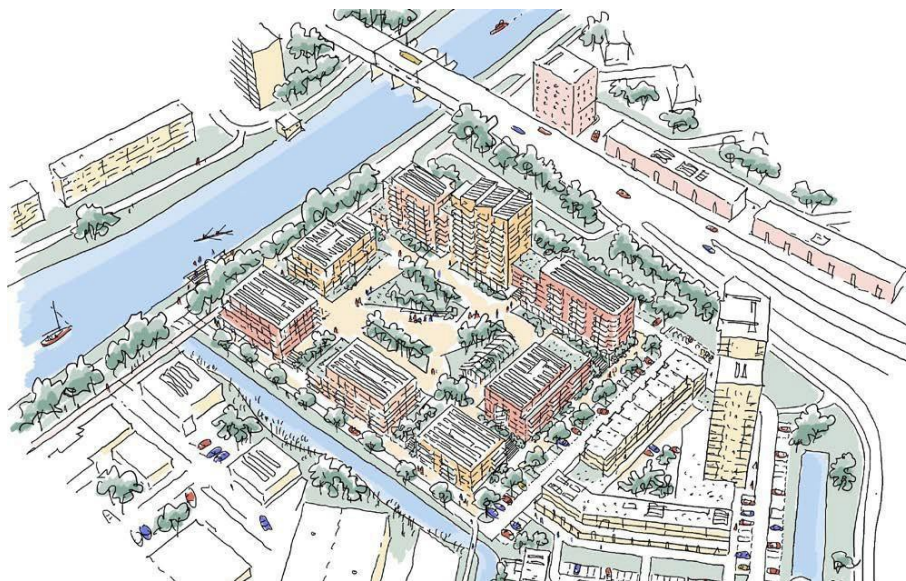
richting de Oude Spoorbaan. Hierdoor ontstaat een dynamisch silhouet dat aansluit bij de omliggende stedelijke structuur en tegelijkertijd een eigen identiteit heeft.



hoogteaccent LOI-locatie gaat relatie aan met hoge gebouwen in de omgeving



Bij De Zijk; 184 woningen op het voormalig ROCTerrein , opgeleverd zomer 2020





schetsontwerp LOI -locatie, Dam & Partners Architecten

3.2 RUIMTELIJKEORIENTATIE

De bebouwing op de LOI-locatie speelt een cruciale rol in het definiëren van de entree van Leiderdorp aan de Oude Spoorbaan en draagt bij aan de herkenbaarheid en identiteit van dit deel van de Baanderij.

Door strategische positionering blijft de bebouwing goed zichtbaar en vormt het hoogteaccent aan de Oude Spoorbaan een markant herkenningspunt binnen de omgeving. Dit accent is van alle zijden zichtbaar en wordt gekenmerkt door een hoogwaardige architectonische uitwerking, waardoor het een sterke visuele en ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de omgeving.

Niet alleen het hoogteaccent, maar ook de lagere bebouwing krijgt een alzijdige uitstraling, zodat het project zich vanuit elke invalshoek aantrekkelijk presenteert. De zichtlijnen naar en vanaf de Zijl blijven behouden, wat bijdraagt aan de ruimtelijke samenhang en beleving van het water. Bovendien biedt de hogere bebouwing uitzicht en oriëntatie richting de Kaag, waardoor de relatie met het landschap wordt versterkt.

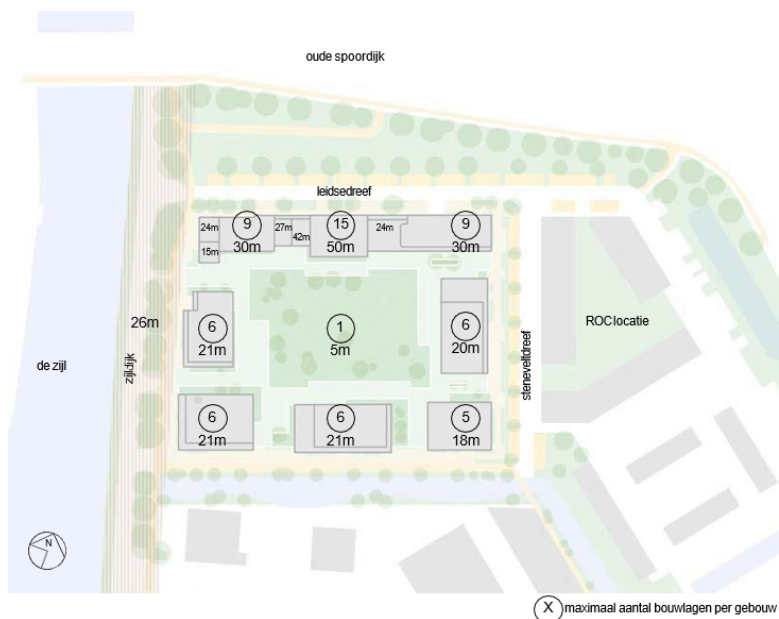
Het verhoogde binnenhof ligt centraal tussen de gebouwen en wordt zorgvuldig vormgegeven om een prettige, (semi-)openbare ruimte te creëren. Door een doordachte schaal, strategische doorzichten en de juiste positionering van de entrees ontstaat een open en uitnodigende verblijfsomgeving. De zichtlijnen richting de Zijl spelen hierbij een essentiële rol, waardoor bewoners en bezoekers zich moeiteloos kunnen oriënteren binnen het gebied en een sterke connectie met de omgeving ervaren.



Deschooneley, Klunder Architecten



Urban Campus Lieven, Arons en Gelauff Architecten. referentiesB van een gemeenschappelijke daktuin centraal gelegen tussen (woon-)gebouwen.



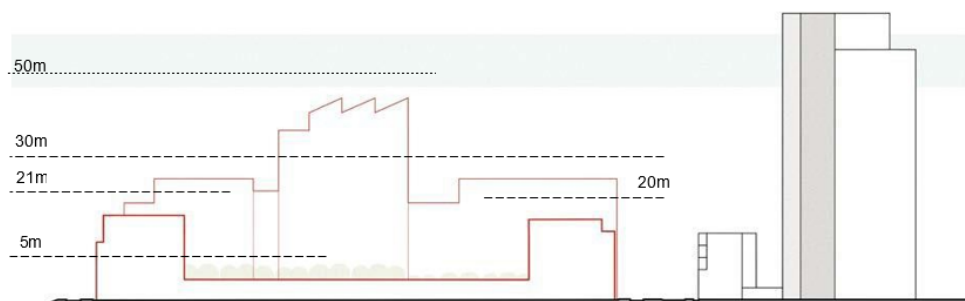
plattegrond voormalige LOI-locatie met vastgestelde aantal bouwlagen en bijbehorende bouwhoogtes

3.3 BOUWHOOGTES EN STEDELIJKSILHOUET

De opbouw van de bouwvolumes binnen de herontwikkeling van de LOI-locatie is afgestemd op de gemeentelijke *Visie op Bouwhoogtes* (november 2022) en vastgelegd in het Ontwikkelkader. Dit resulteert in een zorgvuldig gecomponeerd stedelijk silhouet, waarbij hoogteaccenten en bebouwingsdichtheid in balans zijn met de omgeving.

Aan de noordzijde vormt een hoogteaccent van maximaal 50 meter en 15 bouwlagen een markant stedelijk baken. Dit accent wordt begeleid door lagere bouwvolumes van maximaal negen bouwlagen, waardoor een geleidelijke overgang in hoogte ontstaat. De vrijstaande bouwblokken aan de oost-, west- en zuidzijde krijgen een meer open en groen geïntegreerde opzet, met een basis van maximaal zes bouwlagen. Deze maatvoering sluit aan bij het karakter van een stedelijke woon- en werkomgeving met ruimte voor groen en lucht.

Om een gelaagd en dynamisch beeld te creëren, worden de urban villa's vanaf de 4e of 5e verdieping voorzien van setbacks. De hogere, aaneengesloten bebouwing aan de noordzijde fungeert als een beschermende stedelijke wand, waardoor een aangename en beschutte leefomgeving in het plan en de rest van het Meijekwartier ontstaat. Zo wordt de ontwikkeling niet alleen een waardevolle aanvulling op de entree van Leiderdorp, maar ook een zorgvuldig ingepaste schakel tussen de bestaande bebouwing, water en groen.



maximale bouwhoogtes

3.4 STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Baken Noord - Blok A, B en C

De drie aaneengesloten noordelijke bouwblokken parallel aan de Oude Spoorbaan krijgen een hoogte van 9 bouwlagen, met een hoogteaccent tot 15 lagen (maximaal 50 meter). De hogere bebouwing fungeert als geluidwering tegen het verkeer en beschermt het zuidelijk gelegen gebied. Daarnaast



draagt de positionering bij aan een vloeiende stedenbouwkundige aansluiting op de voormalige ROC-locatie en versterkt het de ruimtelijke samenhang. Vanaf de hogere verdiepingen blijft zicht op de Zijl en het groene achterland behouden.

Stenevelt - Blok 1

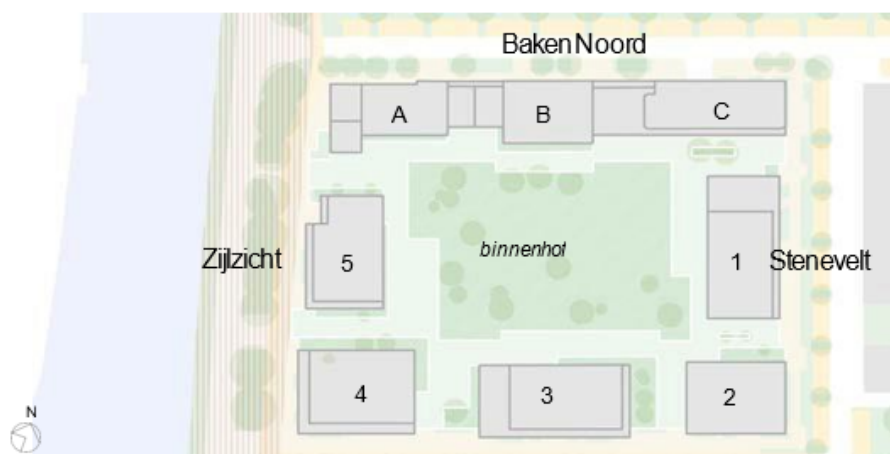
Blok 1 aan de Steneveltdreef telt 6 bouwlagen en vormt de overgang tussen nieuwbouw en bestaande woningen. De ruime erfafstand en setback op de bovenste verdieping zorgen voor een open woonstraat met voldoende licht en lucht.

Woningen op de begane grond met eigen voordeuren versterken de levendigheid, terwijl de bovenliggende woningen via een centrale corridor worden ontsloten.

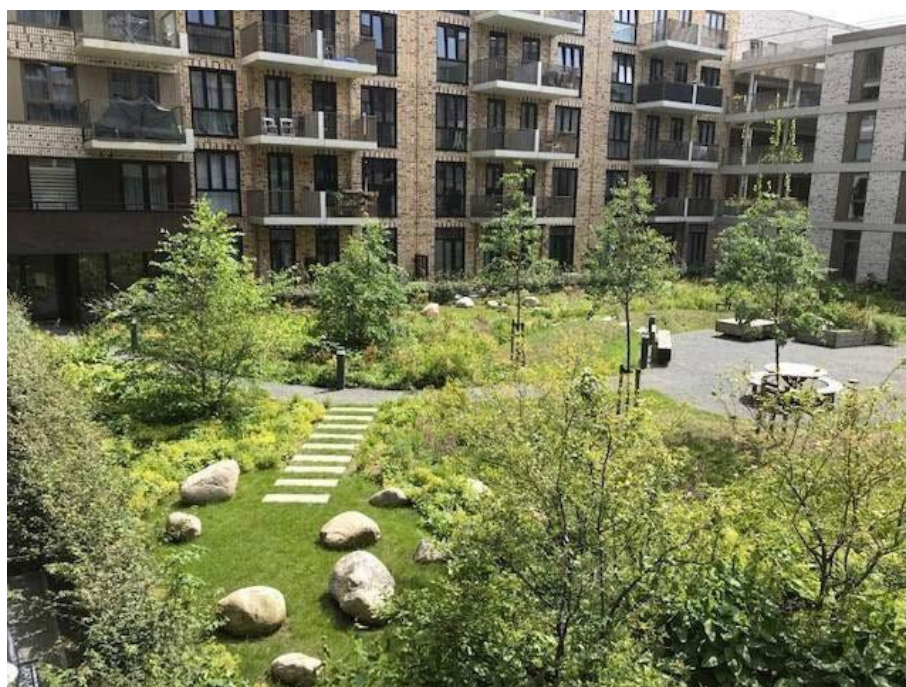
Zijlzicht - Blok 2, 3, 4 en 5

Deze bouwblokken, maximaal 6 bouwlagen hoog, maken deel uit van een samenhangend ensemble rondom het centrale binnenhof en de Zijl. Ze combineren stedelijke bebouwing met een groene setting en een sterke relatie tot de openbare ruimte en het water.

Setbacks vanaf de 4e of 5e verdieping creëren een dynamisch silhouet en zorgen voor een geleidelijke overgang naar de omgeving. De variatie in hoogte en architectuur draagt bij aan een levendig en herkenbaar geheel binnen de stedenbouwkundige structuur.



bovenaanzicht voormalige LOI-locatie met diverse bouwblokken



Bureau B+B, referentie centraal omsloten gemeenschappelijk groen binnenhof



houten speel- en klimtoestel



binnenhof met centrale buurtfunctie, Bureau B+B, referentie binnenhof met centrale buurtfunctie

3.4.1 het groene binnenhof

Het centrale binnenhof vormt het groene hart van de LOI-locatie en speelt een cruciale rol in de ruimtelijke, ecologische en sociale kwaliteit van het plangebied. Dit verhoogde hof biedt een beschutte, groene en aantrekkelijke leefomgeving, waarin natuur en ontmoeting centraal staan.

De inrichting van het hof wordt samen met een landschapsarchitect natuurinclusief en klimaatadaptief vormgegeven, met een zorgvuldig samengestelde mix van inheemse bomen, struiken en vaste planten. Deze beplanting draagt bij aan biodiversiteit, waterbuffering en verkoeling in warme periodes. Op het binnenhof wordt er water gebufferd met retentiekraften. Door een variatie in vegetatie, niveauverschillen en ruimte voor waterbuffering en/of wadi's (Water Afvoer, Drainage en Infiltratie) ontstaat een dynamische en aantrekkelijke verblijfsruimte, die zowel ecologisch waardevol als gebruiksvriendelijk is. Indien beschikbaar wordt ook de Gebiedscatalogus van de gemeente geraadpleegd in de zoektocht naar een klimaatadaptieve totaaloplossing.

Het binnenhof biedt ruimte voor ontmoeting, spel en ontspanning, met strategisch geplaatste zitelementen, wandelroutes en natuurlijke speelaanleidingen. Bewoners van de omliggende gebouwen profiteren van een hoge woonkwaliteit, waarbij privéterrassen zorgvuldig worden geïntegreerd in de landschappelijke inrichting.

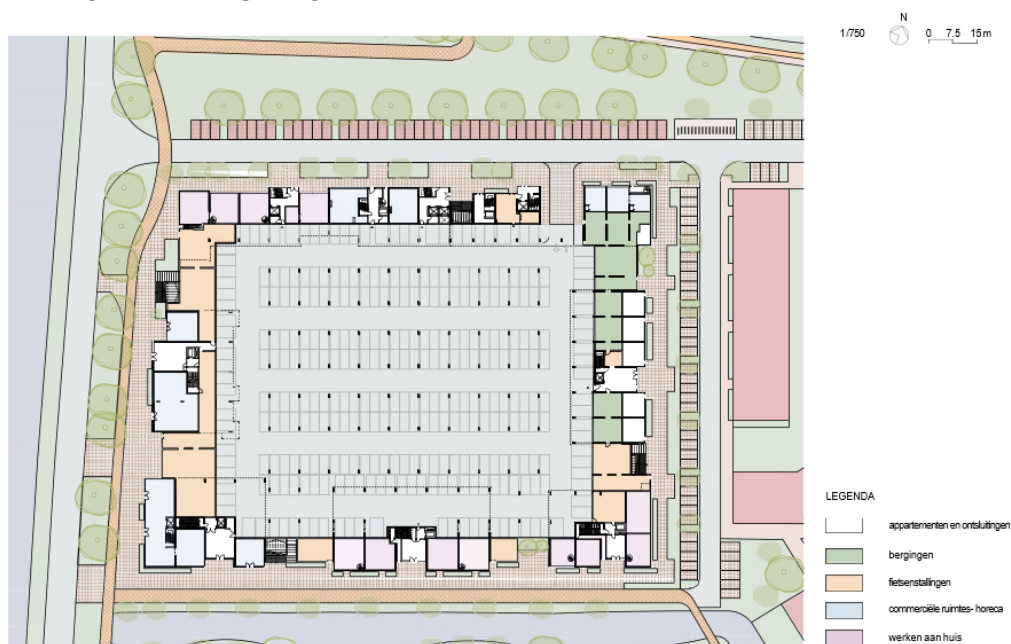
Het binnenhof moet uitnodigend zijn, zodat het een centrale functie in de buurt krijgt. Om overlast te voorkomen zullen er regels ten aanzien van het gebruik en de toegankelijkheid worden opgesteld. Deze regels kunnen, als het gebruik daar aanleiding toe geeft, worden aangepast.

Door deze opzet vormt het centrale binnenhof niet alleen een groene long voor het plangebied, maar ook een kwalitatieve verbindende ruimte, die bijdraagt aan de leefbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woonomgeving.



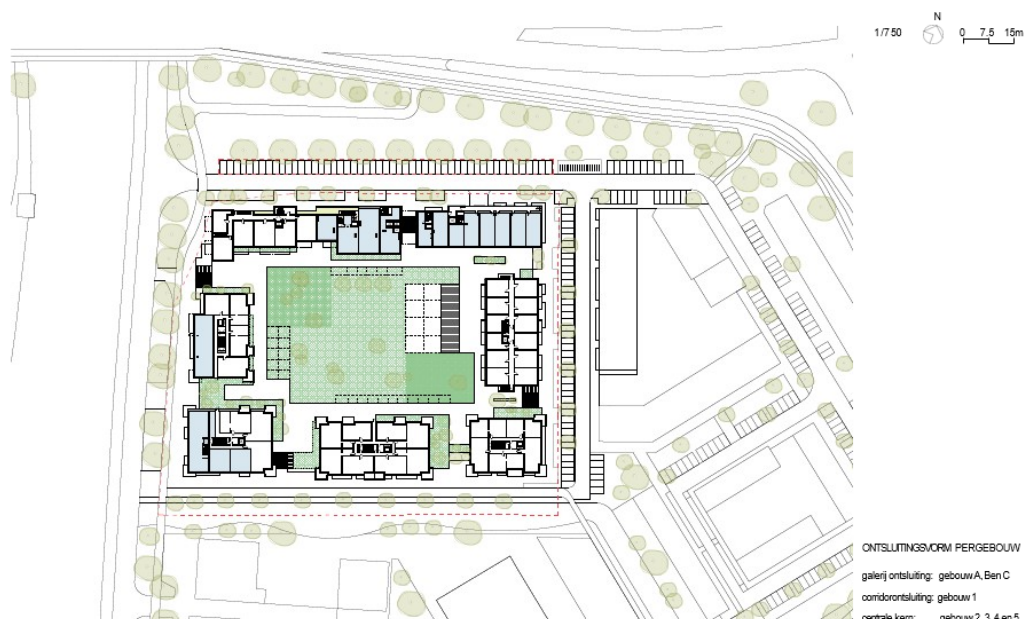
referentiebeeld privé terras aan collectief binnenhof

3.4.2 organisatie begane grond



plattegrond maaiveld, schetsontwerp Dam & Partners architecten

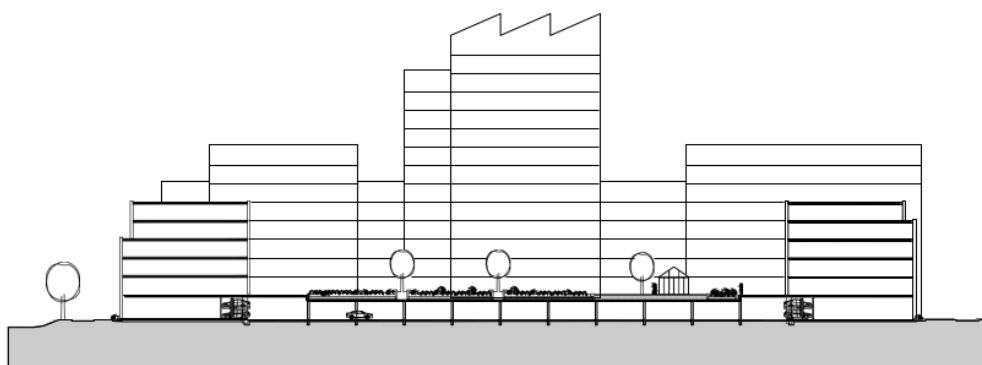
3.4.3 organisatie eerste verdieping en binnenhof



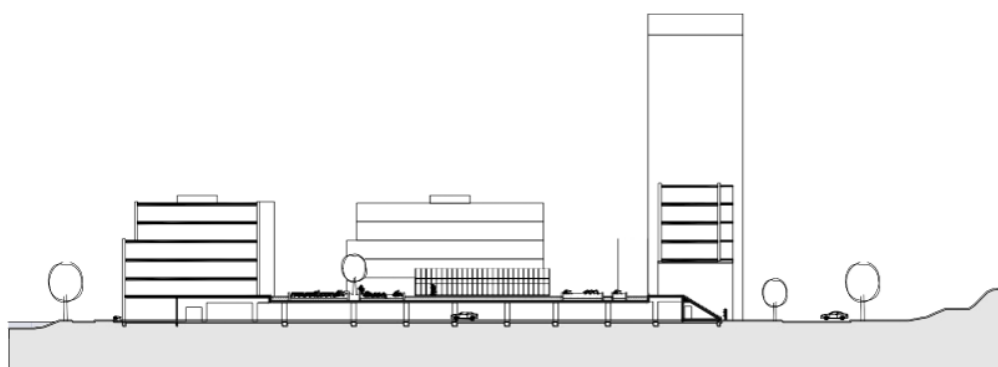
plattegrond eerste verdieping met binnenhof schetsontwerp Dam & Partners architecten

3.4.4 profielen

De afbeeldingen op pagina 24 en 25 laten het profiel van het gebouw ensemble zien, inclusief het groene binnenhof waaronder het parkeren is voorzien.



oost-west doorsnede schetsontwerp Dam & Partners Architecten



noord-zuid doorsnede schetsontwerp Dam & Partners Architecten



kaart van de verkeerssituatie LOI-locatie binnen het Meijekwartier

3.5 ONTSLUITING

De LOI-locatie wordt ontsloten via de Leidsedreef, Zijldijk en Rietschans, met aansluiting op de Engelendaal, Oude Spoorbaan en de A4. Voor de ontsluiting van de LOI-locatie is in de *Nota van Beantwoording* (NvB) bij de *Nota van Uitgangspunten* (NvU) aangenomen dat de Engelendaal en Zijldijk voldoende capaciteit bieden.

Er wordt een specifiek verkeersonderzoek voor de LOI-locatie uitgevoerd in het kader van het TAM-omgevingsplan. Dit onderzoek beoordeelt de verkeersgeneratie van de huidige en nieuwe functies op basis van CROW-kencijfers en verkeersmodellen.

Daarnaast zijn diverse reeds vastgestelde verkeersprojecten relevant voor de verkeersafwikkeling rond de LOI-locatie:

- Leidse Ring Noord (2025-2028) – afsluiting van de bypass Oude Spoorbaan– Rietschans, verdubbeling bestaande rechtsafstrook en bereikbaarheid Rietschans via de Engelendaal;
- Verbetering fietsveiligheid Baanderij – verkeersaanpassingen zoals de afsluiting van de Lijnbaan en Vander Marckstraat voor autoverkeer; en
- Fietspoort Spanjaardsbrug (oplevering 2027) – afsluiting van de Spanjaardsbrug voor autoverkeer.

Deze maatregelen sturen het verkeer meer richting de hoofdwegenstructuur van Leiderdorp, zoals de Engelendaal en Persant Snoepweg, en verminderen de verkeersdruk op de Baanderij. Dit heeft ook een positief effect op de ontsluiting van de LOI-locatie.

3.6 PARKEREN

3.6.1 parkeergarage voor bewoners en gebruikers

Het parkeerconcept is zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp, waarbij de parkeervoorzieningen voor bewoners en gebruikers van werkruimten en voorzieningen uit het zicht worden gehouden. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op maaiveld onder het binnenhof. Het te realiseren aantal parkeerplekken voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm.

Door efficiënte bouwkundige oplossingen, zoals de mogelijkheid voor gestapeld parkeren met een parkeersysteem, kan de benodigde ruimte binnen de parkeergarage worden geoptimaliseerd. Hierdoor wordt compact en flexibel gebouwd, met oog voor toekomstige aanpassingen.

De parkeergarage wordt voorzien van waterdoorlatende bestrating. Dit zorgt voor een goede natuurlijke infiltratie van het regenwater. Er zullen plekken worden aangewezen voor elektrische laadpunten en deelauto-concepten.

3.6.2 parkeren voor bezoekers

Bezoekers kunnen voor beperkte tijd parkeren op de nieuw aan te leggen openbare parkeerplaatsen langs de Leidsedreef. In het kader van het verminderen van hittestress en wateroverlast wordt waterdoorlatende verharding toegepast voor de parkeervakken. Hierbij valt te denken aan een mooie en verzorgde grasklinker. Tussen de parkeervakken is veel aandacht voor groen in de vorm van bomen en hagen.

3.6.3 fietsparkeren

Voor de bewoners en gebruikers van de overige functies worden er voldoende fietsparkeerplekken gerealiseerd binnen de parkeergarage. De verschillende fietsenstallingen zijn verspreid over de bebouwing. Ze liggen uit het zicht vanaf het maaiveld, maar zijn wel rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar. De stallingen zijn intern gekoppeld aan de hoofdentrees van de verschillende blokken. Ook het fietsparkeren voor bezoekers wordt hoofdzakelijk in pandig opgelost door een aantrekkelijke en toegankelijke stalling. Ingangen van de fietsenstallingen zijn goed zichtbaar, maar domineren de gevel niet. Het zijn comfortabele en veilige (gestapelde) fietsenstallingen, waardoor deze uitnodigend zijn in het gebruik.

Eventueel kort-fietsparkeren op straat wordt hoogwaardig vormgegeven, zodat dit een bijdrage levert aan de kwaliteit en levendigheid van de openbare ruimte.



gestapeld parkeren auto's



gestapeld fietsparkeren

3.7 STOMP

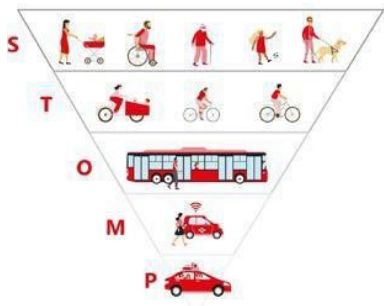
De mobiliteitsoplossing binnen de herontwikkeling van de LOI-locatie is gebaseerd op het STOMP-principe, waarbij prioriteit wordt gegeven aan actieve mobiliteit: stappen (lopen) en trappen (fietsen), gevolgd door openbaar vervoer en deelmobiliteit. De privéauto komt op de laatste plaats, maar wordt niet uitgesloten.

Het plangebied wordt ingericht om duurzame en gezonde vervoerswijzen te stimuleren. Brede en veilige voetpaden, aantrekkelijke wandelroutes met groen en water, en comfortabele fietsroutes sluiten naadloos aan op de bestaande infrastructuur. Toegankelijke en veilige fietsparkeerplaatsen, inclusief faciliteiten voor elektrische fietsen, dragen bij aan een gebruiksvriendelijke en uitnodigende omgeving.

De aansluiting op het OV-netwerk is sterk, met bushaltes op korte loopafstand en een snelle verbinding naar Leiden Centraal en omliggende voorzieningen. Daarnaast wordt deelmobiliteit gefaciliteerd met deelauto's en mogelijk andere elektrische vervoersmiddelen, zoals (bak)fietsen en scooters, om de parkeerdruk te verminderen en duurzame mobiliteit te bevorderen.

Hoewel de nadruk ligt op alternatieve vervoersmiddelen, blijft er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor auto's, zowel in de parkeergarage als aan de Leidsedreef. De inrichting waarborgt een veilige en efficiënte ontsluiting van het gebied voor alle vervoerswijzen.

Door deze mobiliteitsaanpak wordt niet alleen de bereikbaarheid verbeterd, maar ook de leefbaarheid en duurzaamheid van de omgeving versterkt.



referentiebeeld noordgevels, geleding met hoogteaccent, LEVS architecten, referentie gevelbeeld met verticale geleding en hoogteaccent van de noordgevels (Blok A, B en C)

4 | BEELDKWALITEIT GEBOUWEN

4.1 ALGEMEEN

De herontwikkeling van de LOI-locatie introduceert een nieuwe stedenbouwkundige structuur die naadloos aansluit bij de verdere transformatie van De Baanderij. De opzet met bouwblokken rondom een verhoogd groen binnenhof versterkt de relatie met de Zijl en biedt een sterke ruimtelijke samenhang. De positionering van de bebouwing is zorgvuldig afgestemd op het behoud van zichtlijnen naar het water en creëert tegelijkertijd een geleidelijke overgang in schaal, passend bij de bestaande omgeving.

De beoogde beeldkwaliteit wordt gekenmerkt door een reeks architectonische uitgangspunten, zoals zorgvuldige detaillering, menselijke maatvoering en een robuuste, levendige uitstraling. Deze elementen vormen samen het fundament voor een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving.

1. Een industriële en robuuste identiteit

De LOI-locatie put inspiratie uit het industriële verleden van De Baanderij. De bebouwing krijgt een stoer en robuust karakter, passend bij de transformatie van het gebied. De architectuur versterkt de identiteit van de locatie met solide bouwvolumes en een krachtige uitstraling, waarbij een duidelijke samenhang bestaat tussen de verschillende gebouwen.

2. Samenhangende materialiteit en differentiatie

Binnen de architectuur speelt baksteen een hoofdrol, wat zorgt voor een tijdloze en robuuste uitstraling. De acht bouwblokken delen een harmonieus kleurenpalet in genuanceerde aardetinten, waarmee zowel samenhang als individuele identiteit wordt gecreëerd.

Bij blokken A, B en C (Baken Noord) zorgen subtiele kleurcontrasten in het metselwerk voor verfijning en een dynamisch gevelbeeld. Gevelaccenten met hout, groen, stucwerk en metaal versterken de laagheid van het ontwerp.



De horizontale en verticale geleding, gecombineerd met zorgvuldig materiaalgebruik, zorgt voor een menselijke schaal en een prettige ruimtelijke beleving vanaf maaiveld en binnenhof. De architectuur sluit op subtiële wijze aan bij de omgeving en de openbare ruimte.

Voor een alzijdige en verzorgde uitstraling is het essentieel dat zonweringsvoorzieningen worden meegenomen in het ontwerp van de gebouwen. In het beheerplan worden regels opgenomen met betrekking tot de uitvoering, kleur en plaatsing van zonwering. Zo wordt geborgd dat de uitstraling van het ensemble ook op de langere termijn behouden blijft en er visuele samenhang ontstaat tussen de verschillende gebouwen.



Arkitema Architects



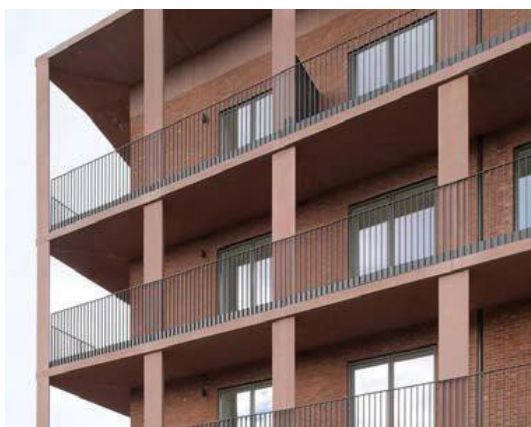
Marcel Iok Architect



Mobile Architectural Office, referenties samenhang en differentiatie binnen baksteenarchitectuur



Heren 5, referentie dichte en open (galerij) gevels



Henley Halebrown, referentie geïntegreerde open galerijgevel

De deels zichtbare galerijen aan de noordzijde zijn architectonisch geïntegreerd en versterken het dynamische gevelbeeld. Per blok krijgt de galerij een eigen uitstraling door variatie in materiaalgebruik.

De gevels wisselen gesloten vlakken af met open constructies in hout of staal, wat zorgt voor een speels contrast in transparantie en massa. Diverse balustradematerialen zoals spijlen, glas en metselwerk brengen ritme en textuur, wat bijdraagt aan de verfijning en esthetiek van het ontwerp.

3. *Bouwhoogte en gevarieerd silhouet*



De stedenbouwkundige opzet voorziet in een getrapte opbouw van de bebouwing, waarbij de hoogteaccenten strategisch zijn gepositioneerd.

Het hoogteaccent aan de noordzijde (tot 15 lagen) fungeert als herkenningspunt binnen de zichtlijn van Leiderdorp en versterkt de ruimtelijke structuur van De Baanderij. Lagere blokken (6–9 lagen) zorgen met setbacks vanaf de 4e of 5e verdieping voor een dynamisch straatbeeld en een vloeiende overgang naar het binnenhof en de Zijl. Langs de Oude Spoorbaan biedt de hogere bebouwing geluidsbescherming voor het binnengebied.

4. Oriëntatie en doorwaadbaarheid

De opzet van de bouwblokken garandeert een open en toegankelijke structuur, met strategisch geplaatste doorzichten naar de Zijl en de omliggende omgeving. Hierdoor blijft het water een essentieel onderdeel van de beleving van het gebied. Het verhoogde binnenhof zorgt voor een (semi-)openbare ruimte die zowel beschutting als sociale interactie faciliteert.

5. Een krachtige gevelcompositie met balkons

De gevels krijgen een heldere ritmiek en structuur, waarbij balkons worden meeontworpen in de architectonische vormgeving. De geleding versterkt een verfijnde, gedifferentieerde uitstraling die aansluit bij de schaal van de omgeving.

6. Alzijdige en dynamische bebouwing

Alle gebouwen krijgen een alzijdig ontwerp met hoogwaardige uitstraling vanuit alle richtingen. Variërende hoogtes en dynamische volumes zorgen voor een aantrekkelijk en afwisselend silhouet aan het water.

7. Natuurinclusieve en klimaatadaptieve architectuur

De bebouwing is natuurinclusief en klimaatadaptief ontworpen, met onder meer groene daken, waterbuffering en nestvoorzieningen voor stadse dieren. Dit draagt bij aan een duurzaam en veerkrachtig stedelijk milieu.

8. Waterretentie

De LOI-locatie wordt voor een groot deel bebouwd. Daarom is er extra aandacht voor eventuele wateroverlast bij piekbelasting. Een belangrijke oplossing ligt in het bufferen van water middels retentiekragen op de groene daken en in het binnenhof. Daarnaast moet het overtollige hemelwater, dat niet wordt gebruikt voor de irrigatie van het groen, worden afgewikkeld naar het omliggende oppervlaktewater van de Zijl en de zuidelijk gelegen sloot. Verder wordt in de parkeergarage verharding aangebracht met een goede waterdoorlaatbaarheid.

9. Accent op de beëindiging van volumes – herkenbare kroonafwerking

De beëindiging van de gebouwen krijgt extra aandacht in de vorm van een architectonische kroonlaag. Deze kan worden gerealiseerd door middel van setbacks, variërende verdiepingshoogtes of specifieke materiaalkeuzes. Dit draagt bij aan een herkenbare en gevarieerde zichtlijn.

10. Een zorgvuldige inpassing van techniek en installaties

De stedenbouwkundige kwaliteit wordt gewaarborgd door een geïntegreerde benadering van technische elementen, zoals hemelwaterafvoeren, installaties en de trafo-ruimte. Waar deze zichtbaar zijn, worden ze zorgvuldig vormgegeven en afgestemd op de architectuur van het gebouw.

11. Omgeving op ooghoogte – actieve plinten en levendige straatruimtes

De stedenbouwkundige opzet stimuleert een levendige interactie tussen de gebouwen en de openbare ruimte. Actieve plinten met woningen en voorzieningen zorgen voor een aangename en gevarieerde wandelomgeving. Waar openheid minder mogelijk is, verzachten groenstroken het straatbeeld en voorkomen ze blinde gevels.



schetsontwerp, Dam & Partners Architecten

4.2 PRIMAIRE GEBOUWKENMERKEN

Naast de beeldkwaliteit beschikken de verschillende gebouwen over eigen, kenmerkende eigenschappen. Deze laten zich als volgt omschrijven:

1. **Rooilijnen** : de gebouwen liggen afwisselend ten opzichte van de rooilijn, wat zorgt voor een dynamisch straatbeeld.
2. **Entrees** : elk gebouw krijgt een goed zichtbare, verdiepingshoge hoofdentree aan de openbare straatzijde.
3. **Aansluiting omgeving** : de hoogte van het ensemble sluit aan op de omgeving. De hogere volumes langs de Oude Spoorbaan bieden bescherming, terwijl vijf bouwlagen aan de zuidoosthoek zorgen voor een soepele overgang naar de lagere bebouwing.
4. **Hoogtevariatie** : de bouwblokken variëren in hoogte, van 5 lagen tot een accent van 15 lagen in de noordwand. Dit versterkt de dynamiek van het ensemble.
5. **Opbouw gevel** : de gevels kennen een geordende compositie van, per blok, afwisselend horizontale of hoge verticale ramen.
6. **Kappen** : alle bouwblokken krijgen een plat dak, met uitzondering van het hoogteaccent in de noordwand dat een schuine kap kan hebben. De daken worden waar mogelijk uitgevoerd als groendak met zonnepanelen.
7. **Hoofdmateriaal** : de gevels van alle bouwblokken zijn voornamelijk opgebouwd uit metselwerk in aardse tinten met een warme en genuanceerde uitstraling. Deze kleuren refereren aan natuurlijke grondkleuren en omvatten onder andere diepe roodtinten, warme bruin- en roestkleuren, en zachte terracotta's. Lichte (wit/crème) en zeer donkere (zwart/antraciet) bakstenen worden uitgesloten.
8. **Buitenruimtes** : alle woningen krijgen een eigen buitenruimte: meestal een balkon, soms een privéterras op het verhoogde binnenhof of maaiveld. De overgang naar de openbare ruimte wordt vormgegeven met een (groene) Delftse Stoep.
9. **Geleding** : alle gebouwen bestaan uit een maximaal vijf meter hoge plint, een middenstuk en een markante beëindiging. De noordwand is opgebouwd uit blokken met variatie in rooilijn



levitt Berstein, referentie horizontale balkons en verticale stijpunten

4.2.1 Baken Noord, Blok A, B en C

Aan de noordzijde, langs de Leidsedreef, vormt het hoogteaccent van 15 lagen een stedenbouwkundig baken dat de reeks hoogbouw langs de Oude Spoorbaan en Willem de Zwijgerweg completeert. Het gebied is stedelijk van karakter, met compacte, robuuste volumes die aansluiten op de schaal van de infrastructuur en de voormalige ROC-locatie.

Aan de noordzijde zijn de woningen per verdieping ontsloten via galerijen, die per bouwblok zichtbaar of verborgen zijn achter een tweede gevel. Materialisatie en ritmiek verschillen per blok. Verticale ontsluitingen met lift en trappenhuis versterken de geleding en onderstrepen de parcellering..



4.2.2 Stenevelt, Blok 1

Blok 1 aan de Steneveltdreef vormt de overgang tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande bebouwing. Door de ruime afstand tot de erfgrans wordt de openheid van de straat versterkt. Het blok vormt samen met de overzijde van de Steneveltdreef een tweede gevelwand, waardoor een herkenbare woonstraat ontstaat.

Het blok bevat woningen op de begane grond met eigen voordeuren aan de straat, wat bijdraagt aan een levendige plint. De woningen op de verdiepingen zijn ontsloten via een centraal gelegen corridor. Het gebouw ligt ruim zeven meter van de erfgrans en dankzij een setback op de bovenste laag is er voldoende licht en lucht in deze woonstraat gewaarborgd.



4.2.3 Zijlzicht, Blok 2, 3, 4 en 5

De bouwblokken aan de zuid- en westzijde van het plangebied vormen samen met de noordwand en blok 1 een samenhangend ensemble. Deze alzijdig ontworpen 'urban villa's' hebben een sterke relatie tot zowel de openbare ruimte als het water van de Zijl. Met bouwhoogtes tot zes verdiepingen onderscheiden ze zich door architectonische benadering en subtiele hoogtevariaties. Herhalende materialen, kleuren en vormaccenten zorgen voor herkenbare samenhang binnen deze stedenbouwkundige familie.

De opzet van de gebouwen maakt het binnenhof tot een centraal ruimtelijk element, met zichtlijnen gericht op zowel het groene hof als het water van de Zijl. Door slimme positionering en variatie in massa blijft het hof zichtbaar vanuit de omgeving en vormt het een natuurlijke schakel tussen het programma en de landschappelijke kwaliteiten aan het water. De oriëntatie op de Zijl zorgt voor een dynamisch silhouet en een geleidelijke overgang van bebouwing naar het open waterfront.

Binnen het ensemble zorgen strategisch geplaatste terugliggende bouwlagen voor een levendige geleiding. De plinten zijn ontworpen voor sterke interactie met de openbare ruimte. Grondontsloten woningen met voordeuren aan de straat en groene overgangen, zoals geveltuinen en Delftse stoepen, creëren een prettige overgang tussen privé en openbaar. Aan de waterzijde is ruimte voor terrassen en verblijfsplekken, die bijdragen aan een aantrekkelijke sfeer langs de Zijl en de toekomstige Zijlboulevard.





Praxis Arkitekter



Dam & Partners Architecten



Snug Architects, referenties plinten en entrees

4.3 UITGELICHTE THEMA'S GEBOUWEN

De architectuur van de LOI-locatie draagt bij aan een hoogwaardige, samenhangende leefomgeving waarin duurzaamheid, leefbaarheid en stedelijke kwaliteiten samenkomen. De gebouwen worden zorgvuldig ingepast, met aandacht voor actieve plinten, variatie in bouwhoogte, kwalitatieve buitenruimtes en natuurinclusieve oplossingen. Dankzij een doordachte materialisatie en opzet ontstaat een herkenbaar, toekomstbestendig woonmilieu. In de volgende paragrafen worden de belangrijkste architectonische thema's toegelicht.

4.3.1 plinten en entrees

De bouwlaag op maaiveldniveau wordt zorgvuldig vormgegeven en vormt een vanzelfsprekende, hoogwaardige overgang naar de openbare ruimte. De plinten zijn afgestemd op de menselijke schaal en dragen bij aan een levendig, uitnodigend straatbeeld. In plaats van zwevende volumes op glazen gevels vormen ze een stevige, integrale basis in de architectuur. De plinten in het project krijgen één gelijke hoogte van maximaal 5 meter.

Grondontsloten woningen en functies in de plint krijgen een geveltuin of 'Delftse stoep' — een groene zone van 1,2 tot 2 meter uit de gevel. Deze zorgt voor een aantrekkelijke, sociale overgang tussen privé en openbaar. Geïnspireerd op de Delftse School vormt dit een subtiele overgangszone die privacy biedt én ontmoeting stimuleert. Ook verspringingen tussen gebouwen en trappen naar het binnenhof worden ingezet als groene bufferruimte, wat de beleving van de openbare ruimte versterkt. Omdat de Delftse stoep op privéterrein ligt, zijn bewoners en VvE verantwoordelijk voor het beheer, met vrijheid in inrichting en een onderhoudsplicht. Dit bevordert een verzorgde, persoonlijke uitstraling en draagt bij aan de kwaliteit van het straatbeeld.



garage entree geïntegreerd in architectuur, MONO architects



referenties reclame-uitingen gevel

4.3.1.1 Reclame-uitingen gevel

Reclame-uitingen aan de gevels en behoeve van de bedrijfsruimtes in de plint moeten voldoen aan de eisen van welstand (zoals omschreven in de Welstandsnota Leiderdorp).

In aanvulling daarop geldt voor de LOI-locatie dat reclame-uitingen een ingetogen karakter krijgen. Reclame-uitingen zijn altijd ondergeschikt aan het gebouw. Reclame-uitingen worden integraal mee ontworpen binnen de architectuur van de bebouwing.

Belettering (naam, openingstijden, etc.) dient aan de binnenzijde glas of geïntegreerd in de gevel te worden geplaatst. Op de begane grond zijn reclame-uitingen op een uithangbord aan de buitengevel toegestaan, mits passend bij de architectuur. Overige extreme reclame-uitingen (vlaggen, aanpakbil-jetten, etc.) zijn niet toegestaan.



referentie uithangbord gevel



Civilian Projects

*Avenier Corneja Architectes**KBNK Architecten, referenties setbacks op bovenste verdieping(en)*

4.3.2. individuele buitenruimtes

De herontwikkeling van de LOI-locatie benadrukt hoogwaardige, goed geïntegreerde buitenruimtes die bijdragen aan woonkwaliteit en levendigheid. Alle gebouwen krijgen royale balkons, ontworpen als integraal onderdeel van de architectuur. Ze vergroten het wooncomfort en versterken de geleding en dynamiek van de gevels.

De woningen op maaiveldniveau hebben een natuurlijk vormgegeven overgang naar de openbare ruimte. Grondontsloten woningen krijgen een Delftse stoep: een groene, sociale bufferzone tussen woning en straat. Woningen aan het binnenhof beschikken over een privéterras, direct verbonden met het collectieve groene hart.

De scheiding tussen terras en hof wordt subtiel gemarkeerd met hoogteverschillen, plantenbakken, hagen en struiken. Zo ontstaat samenhang tussen hof en bebouwing, terwijl bewoners profiteren van beschutte, kwalitatieve buitenruimte.

4.3.3. setbacks

Voor de vrijstaande blokken (1, 3, 4 en 5) worden aan de straatzijde setbacks toegepast vanaf de bovenste twee lagen. Dit maakt het straatprofiel luchtiger en waarborgt de balans tussen hoogte en menselijke schaal. De terugliggende lagen zorgen voor meer lichtinval en een minder massieve uitstraling, wat de stedenbouwkundige inpassing verfijnt. Blok 2, met vijf lagen, is het laagste gebouw en vereist geen setback. De toegepaste setbacks zorgen voor een gelaagde en gearticuleerde zichtlijn.



De terugliggende bovenste woonlagen zijn een integraal onderdeel van het bouwblok. Expressie, ritmiek en kleur kunnen subtiel afwijken van de onderliggende lagen om de gevelcompositie te versterken. Tegelijkertijd zorgen terugkerende elementen—zoals ritmiek, materialisering en detaillering rond gevelopeningen—voor samenhang tussen de bouwdelen. Dit leidt tot een harmonieuze overgang tussen lagen en versterkt zowel de architectonische kwaliteit als de stedenbouwkundige eenheid.

De aaneengeschaalde woonblokken A, B en C (Baken Noord) krijgen geen setback vanwege de royale breedte van de Leidsedreef en de afstand tot de bestaande bebouwing aan de Oude Spoorbaan. De robuuste gevelwand past bij de schaal van de infrastructuur en versterkt de herkenbare stedenbouwkundige structuur.



privé buitenruimte aan collectief binnenhof



privé buitenruimtes op straatniveau, balkons op verdiepingen



klimplanten vanuit maaiveld op afstand van gevel

4.3.4 groene gevels en daken

De daken van de bouwblokken worden uitgevoerd als groendaken en dragen bij aan duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ze bufferen regenwater, verlagen hittestress en bieden ecologische meerwaarde voor flora en fauna. Daarnaast functioneren ze als visueel aantrekkelijke ‘vijfde gevel’ vanuit hogere verdiepingen.

Waar mogelijk worden groendaken gecombineerd met zonnepanelen en andere duurzame oplossingen, waarmee ze bijdragen aan de circulaire en energiezuinige ambities van de locatie.

Installaties op het dak worden uit het zicht vanuit de openbare ruimte onttrokken. Zo ver mogelijk vanaf de dakrand en zoveel mogelijk geclusterd. Uitgangspunt is dat de traforuimte wordt geïntegreerd in de bebouwing.

Ook gevelvergroening is voorzien: via klimplanten uit de margestroken, geleid langs staalkabels op afstand van de gevel. De keuze van plantensoorten wordt afgestemd op zonligging en schaduwwerking, zodat gevels duurzaam vergroenen zonder direct contact met de wand.

4.3.5 trappenhuizen, liftontsluiting en galerijen

De aaneengesloten noordgevel van Baken Noord fungeert als geluidsbuiter voor de rest van de locatie. De drie hoofdentrees ontsluiten de verdiepingen verticaal via trappenhuizen en liften; per verdieping zijn de woningen horizontaal ontsloten via galerijen aan de noordzijde.

De verticale ontsluitingen versterken de geleding en parcelering van de gevel, die per blok is vormgegeven als volwaardige voorgevel. De galerijen maken integraal deel uit van de architectuur en zijn af-



wisselend open of gesloten, met eigen schaal en ritmiek, wat bijdraagt aan een gevarieerd gevelbeeld en visuele kwaliteit.

De woningen zijn hoofdzakelijk gericht op de rustige zuidzijde aan het binnenhof, met woonkamers, buitenruimtes en minimaal één slaapkamer aan deze kant. Dit biedt optimale lichtinval, uitzicht en woonkwaliteit. Waar nodig zorgen de galerijen voor extra geluidsreductie, wat het wooncomfort verder versterkt.



KSW Architecten

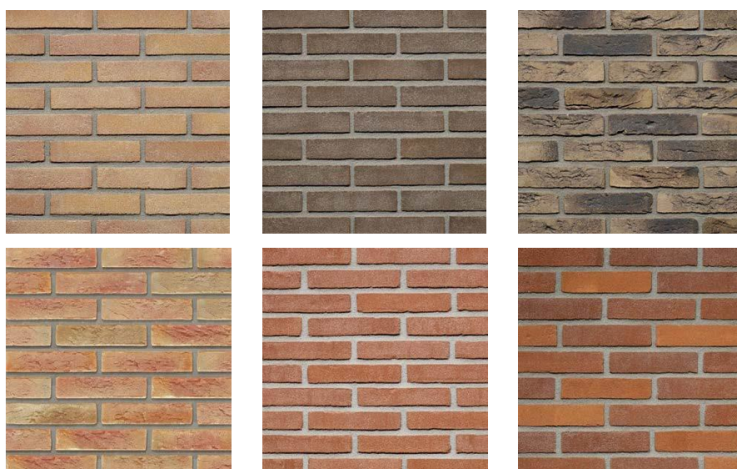


LEVS Architecten



Powerhouse Company

galerijen als integraal onderdeel van de architectuur



diverse warme tinten baksteen binnen een zorgvuldig afgestemd kleurenpalet

4.3.6 materiaal- en kleurstelling

De materialisatie van de LOI-locatie draagt bij aan een hoogwaardige, duurzame en tijdloze uitstraling. Zorgvuldig gekozen materialen gaan een harmonieuze relatie aan met de omgeving. Ze zijn esthetisch aantrekkelijk en verouderen op een natuurlijke, kwalitatieve manier, waardoor de gebouwen hun uitstraling behouden. Er wordt bewust gezocht naar contrast met de bestaande bebouwing.

De architectuur sluit aan bij het stoere, robuuste karakter van De Baanderij, met baksteen, beton en andere steenachtige materialen als primaire bouwmaterialen. Kunststoffen zoals Trespa zijn niet toegestaan, om de authenticiteit en duurzame kwaliteit van de bebouwing te waarborgen.

Binnen het nieuwbouwensemble wordt een zorgvuldig afgestemd kleurenpalet toegepast, waarbij warme tinten van baksteen en steenachtige materialen op elkaar aansluiten. Dit zorgt voor een samenhangend straatbeeld, terwijl subtiele variaties in textuur en detaillering bijdragen aan een gelaagd en gevarieerd gevelbeeld.



Voor de circulariteit van materialen wordt geïnventariseerd welke grondstoffen aanwezig zijn in de gebouwen en op het perceel, en welke vrijkomen bij sloop en herinrichting van de openbare ruimte. Vervolgens wordt onderzocht in hoeverre deze grondstoffen herbruikbaar zijn, bij voorkeur binnen het projectgebied. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat het om een gebouw uit de jaren '70 gaat, waardoor niet alle materialen geschikt zijn voor hergebruik.



Andreas Ensemble, Geurts &Schultze en Tony Fretton Architects, referentiebeeld voor een ensemble van urban villa's en hoogteaccent binnen bouwblok



AID architecten



City Architecture Office, referenties subtiële variaties in textuur en detaillering metselwerk gevels



gevel met nestkasten



nestkast

4.3.7. natuurinclusief ontwerp en biodiversiteit

De herontwikkeling van de LOL-locatie biedt de kans om natuur een volwaardige plek te geven in de bestaande omgeving. De gemeente streeft naar natuurinclusief bouwen, waarbij zowel de bebouwing als de openbare ruimte actief bijdragen aan het lokale ecosysteem, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

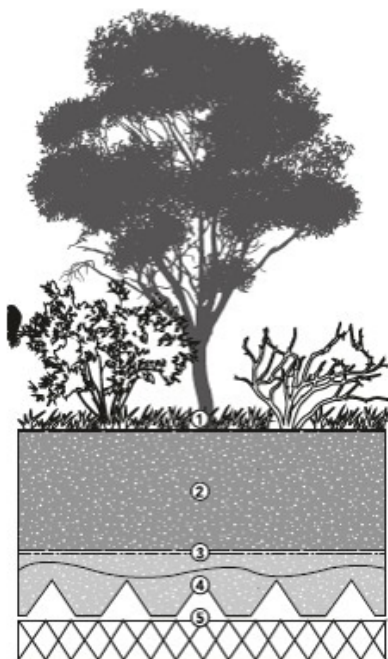
Natuurinclusieve maatregelen binnen het plan:

- **Het centrale groene binnenhof** – een biodivers binnengebied met inheemse planten, struiken en bomen.
- **De zuidelijke oever** – wordt ingericht met inheemse beplanting die zowel ecologisch als esthetisch waardevol is.
- **De Zijl** – op termijn voorzien van een breed, natuurlijk en klimaatadaptief profiel ter versterking van het waterfront.

Gebouwen zijn natuurinclusief en leveren een structurele bijdrage aan het behoud van diersoorten en een aangename leefomgeving voor bewoners en bezoekers. Ze zijn klimaat- en wateradaptief ontworpen en ondersteunen een gezond functionerend ecosysteem door:

- **Vogel- en vleermuisvoorzieningen** zoals neststenen en geïntegreerde verblijfplaatsen op geschikte gevelzijden.
- **Groene daken** die bijdragen aan hittestressreductie, luchtzuivering en buffering van regenwater. Hemelwater wordt opgeslagen in retentiekragen en, indien niet gebruikt voor irrigatie, geleidelijk afgevoerd naar rivier en sloot.
- **Groene gevels** met spankabels op afstandhouders, die vergroening stimuleren en biodiversiteit versterken.
- **Doorlatende, natuurvriendelijke bestrating** in parkeergarage en omgeving, die infiltratie bevordert en het microklimaat verbetert.

Bij het ontwerp van alle bovengenoemde groengebieden en ecologische voorzieningen zal samengewerkt worden met een bureau voor landschapsarchitectuur.



verticale opbouw groen binnenhof op dak parkeergarage (totale pakketdikte is ca. 800 mm):

- 1) vegetatie
- 2) substraat
- 3) filtermat
- 4) drainagelaag
- 5) beschermings- en opslagmat

5 | BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTEN

5.1. RUIMTELIJK CONCEPT

Het plangebied bevindt zich in een overgangszone tussen het stedelijke gebied van Leiderdorp en de landschappelijke structuren nabij de Zijl. De locatie wordt ruimtelijk ingekaderd door de Leidsedreef aan de noordzijde. De Leidsedreef loopt parallel aan de Oude Spoorbaan. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door een bestaande sloot met oever, die een natuurlijke afscheiding vormt van het plangebied.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Zijldijk en de waterloop van de Zijl, waar bestaande groenstructuren en de openheid van het waterlandschap een landschappelijke overgang creëren. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Steneveldtreef, een belangrijke verbinding met aangrenzende woonwijk Bij de Zijl (op de voormalige ROC-locatie). Binnen het plangebied worden heldere structuren gecreëerd die de ruimtelijke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte versterken.

In de herontwikkeling van de LOI-locatie krijgt langzaam verkeer prioriteit (volgens de STOMP-methode, zie ook paragraaf 3.7).

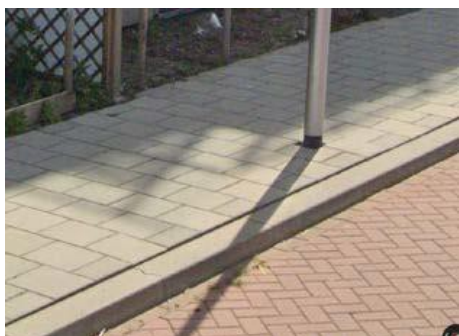
Op en rondom de LOI-locatie worden goede wandelroutes aangelegd die aansluiten op het bestaande netwerk. In combinatie met het groenblauwe netwerk neemt de kwaliteit en beleving voor de voetganger fors toe. Het parkeerconcept is bewust geïntegreerd in het ontwerp zodat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht worden gehouden en meer ruimte overblijft voor groen. Er worden duidelijke fietsvoorzieningen in het plangebied voorzien. Aan de zuidzijde van het plan wordt het plangebied ontsloten door een fietsstraat, waar de auto te gast is.

Daarnaast is er in het groene binnenhof ruimte voor spelen, ontmoeten en groenbeleving. De integratie van een groen stedelijk karakter, met aandacht voor biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen, draagt bij aan een aantrekkelijke en leefbare omgeving.

Het ontwerp van openbare ruimte wordt uitgewerkt en ingericht in samenspraak met een landschapsarchitect. Daarin wordt vanuit de gemeente ook Beheer Openbare Ruimte (BOR) betrokken. Met BOR zal afstemming plaatsvinden over de uitstraling van de verlichting, randen plant- en boomvakken, be-



wegwijzering, afvalbakken, etc.). De toe te passen materialen worden zorgvuldig afgestemd op het ontwerp van de bebouwing.



trottoir met trottoirband



fietsaanleunbeugel



fietsstraat



grasbeton in parkeervakken

*Delftse Stoep**groenstrook*

5.1.1 groene identiteitsdrager

Centraal in het plan ligt het verhoogde, groene binnenhof – een cruciaal element voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit. Het fungeert als parkachtig gebied binnen de bebouwde omgeving en draagt bij aan een leefbare, aantrekkelijke woonomgeving. Tegelijkertijd schermt het hof het onderliggende parkeerterrein af, zodat parkeren aan het zicht wordt onttrokken.

De toegangen tot het hof worden vormgegeven als brede, groene doorgangen tussen de gebouwen, met zitplekken en een vloeiende overgang naar het maaiveld. Binnen het hof is ruimte voor natuurlijke speelvoorzieningen en wordt ontmoeting gestimuleerd, passend bij de diversiteit aan bewoners.

Het ontwerp is gericht op sociale cohesie en biedt verblijfsplekken voor uiteenlopende doelgroepen. Bomen en meerstammige struiken worden strategisch boven de kolommen van de parkeergarage geplaatst, zodat hun gewicht goed wordt afgedragen. Een voldoende teeltlaag zorgt ervoor dat het groen goed kan wortelen en uitgroeien tot volwaardige beplanting.

Het hof krijgt een rijke mix van planten, afgestemd op ruimtelijke beleving, kleur en seizoenswisseling.

*centraal groen binnenhof, Bureau B+B*



vegetatie dak

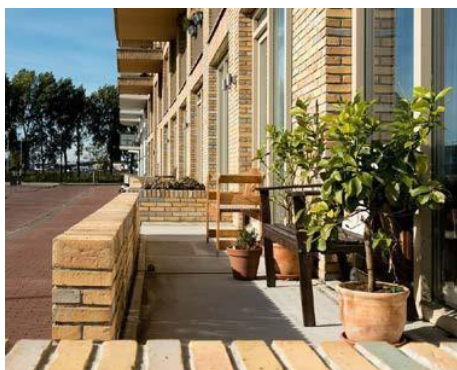
5.1.2 relatie met omgeving

De openbare ruimte rondom het plangebied sluit zoveel mogelijk aan op de bestaande inrichting van de omgeving. De directe context bestaat uit de groene Leidsedreef (noordzijde), de Steneveltdreef met haar bomenrij (oostzijde), de sloot (zuidzijde) en de Zijl met de toekomstige 'Zijlboulevard' (westzijde).

De randen van het plangebied bepalen mede de beeldkwaliteit en beleving van de locatie. Elke zijde draagt op eigen wijze bij aan de inpassing van het plan in de omgeving. In het vervolg wordt per zijde een doorkijk gegeven naar het ontwerp en de ruimtelijke aansluiting.



referentie groene zone



referentie privé terras aan straat, LEVS Architecten



referentie Delftse stoep met groen marge, ADM Architects

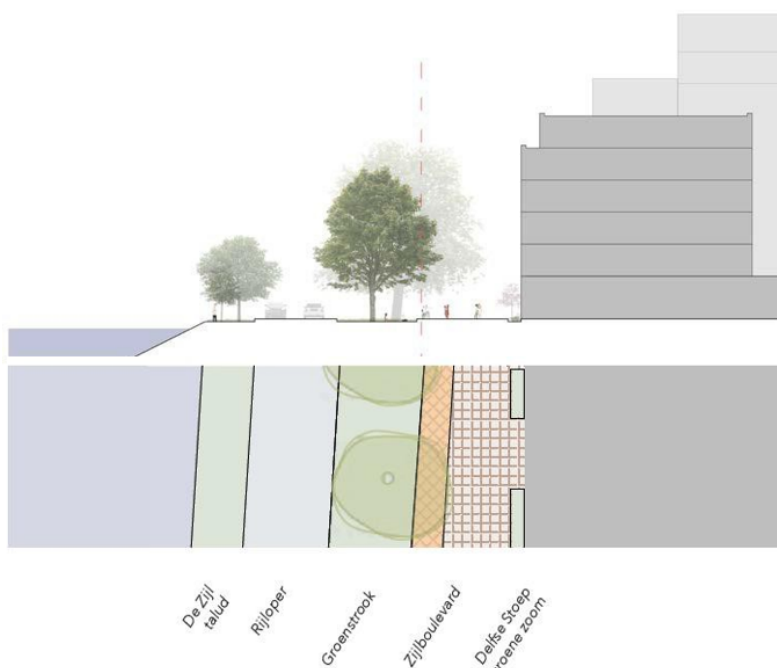
5.1.2.1 Westzijde: verbinding met de Zijl

Aan de westzijde grenst de LOI-locatie aan de Zijl en de Zijldijk. In lijn met het Ontwikkelkader Baanderij wordt hier de 'Zijlboulevard' voorzien: een langgerekt oeverpark met een brede groene zone en bomenrij langs de Zijl. Deze boulevard biedt ruimte voor een hoogwaardige inrichting gericht op wandelen en ontspannen aan het water. Realisatie ervan is onderdeel van de transformatie van het zuidelijk Meijekwartier.

De herontwikkeling van de LOI-locatie houdt hier nadrukkelijk rekening mee. De westelijke bebouwing is bewust teruggeplaatst ten opzichte van de erfgrans, waardoor ruimte ontstaat voor een groene zoom in de vorm van een Delftse Stoep. Deze overgangszone draagt bij aan een geleidelijke en natuurlijke aansluiting op het toekomstige waterfront.



breed trottoir in combinatie met terras



straatprofiel aan de Zijldijk (na realisatie Zijlboulevard) met bovenaanzicht



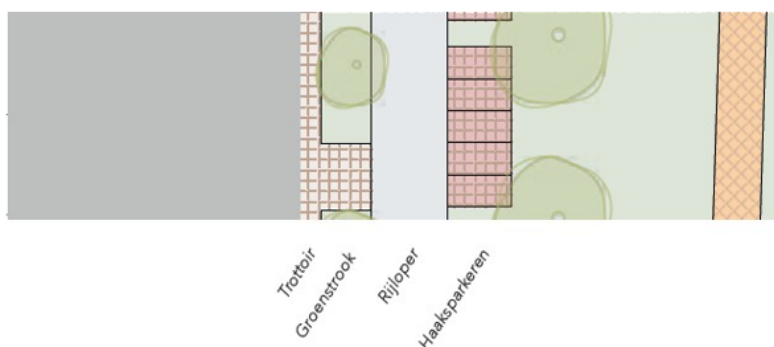
straatprofiel aan de Leidse Dreef (noordzijde)

5.1.2.2 Noordzijde: stedelijke rand en entrees

Aan de noordzijde wordt de zone tussen de Oude Spoorbaan en de Leidsedreef opnieuw ingericht met een combinatie van veel groen en bezoekersparkeren. De entrees van de woningen van Baken Noord, evenals de toegang tot de fietsenstallingen en parkeergarage, liggen aan deze zijde en zijn zorgvuldig opgenomen in het straatbeeld.

Het profiel bestaat uit een trottoir, een groenstrook, een rijloper en haaksparkeren. De opbouw is asymmetrisch: aan de ene zijde een breder trottoir met groen, aan de andere zijde parkeerplekken met veel groen, waarbij rekening wordt gehouden met de aansluiting op de Leidsedreef.

De groenstrook, verdiept ten opzichte van de verharding, is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit en wordt benut voor klimaatadaptieve en ecologische doeleinden.



bovenaanzicht straatprofiel Leidse Dreef (noordzijde)

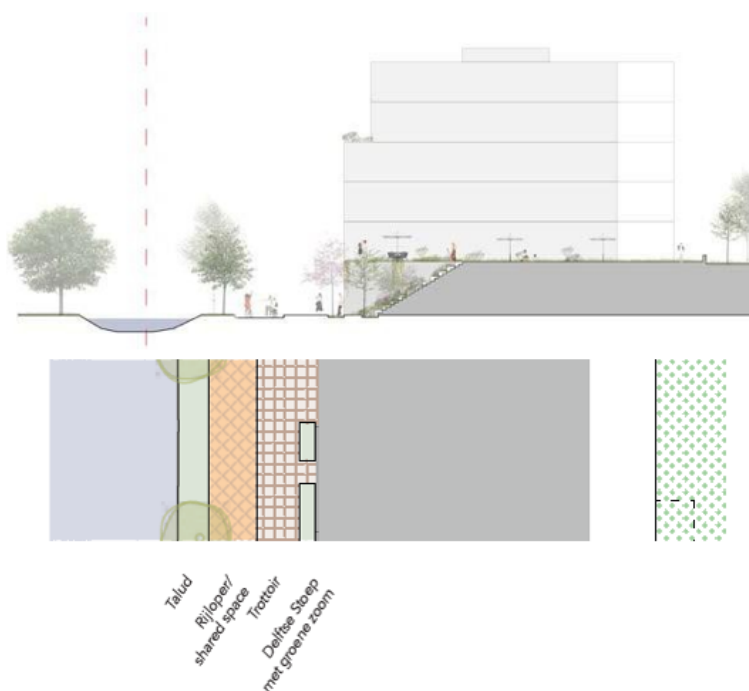
5.1.2.3 Oostzijde: Aansluiting ROC-locatie

De oostzijde grenst aan de Steneveltdreef en sluit aan op de openbare ruimte van de wijk Bij de Zijl (de voormalige ROC-locatie). Hier bevinden zich de voordeuren van de grondontsloten woningen, wat zorgt voor een directe relatie met het omliggende woonweefsel en een natuurlijke verankering van de LOI-locatie in haar omgeving.

Het straatprofiel is asymmetrisch opgebouwd met, vanuit de LOI-locatie gezien: een (groene) Delftse stoep, trottoir, groenstrook, haaksparkeren, rijloper en de stoep. De inrichting krijgt een woongebied-uitstraling. De groenstrook, verdiept aangelegd ten opzichte van de verharding, wordt ook hier ingezet voor klimaatadaptieve en ecologische doeleinden.



straatprofiel aan de Steneveltdreefmet bovenaanzicht



straatprofiel zuidzijde met bovenaanzicht

5.1.2.4 Zuidzijde: water, groen en verkeer

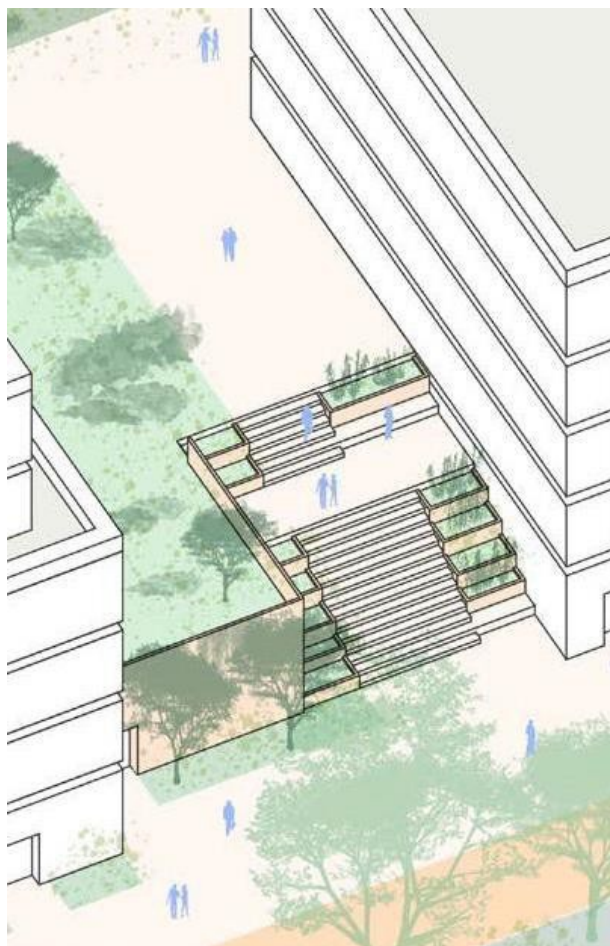
Langs de zuidzijde van de LOI-locatie wordt de bestaande watergang ingericht met een natuurinclusieve oever. Voor de uitwerking hiervan wordt advies ingewonnen bij onder andere het Hoogheemraadschap. Deze natuurvriendelijke oever draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en wordt ingezet voor klimaatadaptieve en ecologische doeleinden.

Het straatprofiel is asymmetrisch opgebouwd met, vanuit de LOI-locatie gezien, aan de ene zijde van de rijloper een breder trottoir met Delftse stoep en aan de andere zijde de natuurvriendelijke oever. De inrichting krijgt de uitstraling van een woongebied aan een singel.



Er wordt een fietsstraat gerealiseerd, waar auto's (met eenrichtingsverkeer richting de Zijl) te gast zijn. Dit zorgt voor een aantrekkelijke groene route met een nadruk op fietsen en wandelen. Aan deze zijde bevinden zich ook de voordeuren van de grondontsloten woningen, met een Delftse (groene) stoep als overgang van privé naar openbaar domein. Deze worden ontworpen in lijn met de beoogde beeldkwaliteit en dragen bij aan een levendig straatbeeld.

Een belangrijk aandachtspunt in de verdere planvorming is de waterkwaliteit aan de zuidzijde. Hiervoor is een goede doorstroming vereist, een verantwoordelijkheid die samenhangt met de gemeentelijke ontwikkeling Bij de Zijl.



trap naar binnenhof, schetsontwerp Dam & Partners architecten



referentie 'groene' trap naar opgetild binnenhof

5.1.2.5 opgangen tussen de gebouwen

Tussen de gebouwen zijn op verschillende plekken openingen voorzien die als toegankelijke en ruimtelijk uitnodigende en veilige opgangen naar het centrale groene binnenhof dienen. Met beplanting en zitplekken wordt niet alleen de overgang naar het hof verzacht, maar ook de verblijfskwaliteit versterkt. Dankzij de vloeiende aansluiting op de omliggende openbare ruimte ontstaat een vanzelfsprekende inpassing.

De opgangen en het binnenhof blijven openbaar toegankelijk. Om eventuele overlast te beperken, worden de trappen zorgvuldig ontworpen. Mocht het gebruik daar in de toekomst aanleiding toe geven — bijvoorbeeld bij aanhoudende hinder — dan kunnen hier hekken worden geplaatst. Deze zijn als optie al in het ontwerp meegenomen, zodat ze op natuurlijke en esthetische wijze kunnen worden ingepast.

Op locaties waar de openingen geen opgang vormen, is ruimte voorzien voor functies zoals een kleinschalig terras voor horeca (aan de westzijde) of een entree naar (fiets)bergingen elders op het terrein.



referenties 'groene' trap naar binnenhof



referenties mee-ontworpen afsluitmogelijkheden opgangen binnenhof

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van Leiderdorp op 7 juli 2025,

De raad voornoemd,

*de griffier,
mevrouw H.K.B. Fobler*

*de voorzitter,
mevrouw T.C.M. Struik*