

## Nota van Beantwoording

### Zienswijzen Concept Gebiedsvisie Baanderij

#### Inleiding

De conceptversie van de Gebiedsvisie Baanderij van de gemeente Leiderdorp heeft van 24 juli 2020 tot en met 4 september 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder kon tijdens deze termijn zijn of haar zienswijzen indienen. In deze nota worden de zienswijzen per thema samengevat weergegeven, van een beantwoording voorzien en wordt in de conclusie aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het besluit aan te passen.

#### Zienswijzen

##### **1. Thema verkeer**

**1.1** Reclamant 1 stelt voor om de verkeersveiligheid en –circulatie te verbeteren, om het woon-werk sluipverkeer uit en naar Leiden te verminderen en de ontsluiting van de wijk Driegatenbrug die nu al te beperkt is te verbeteren.

##### *Beantwoording*

De gebiedsvisie, in combinatie met de Mobiliteitsnota's voorzien hierin. Door de wijzigingen in het netwerk voorkomen we sluiproutes en zorgen we voor voldoende capaciteit op het wegennet.

**1.2** Reclamant 2 vraagt zich het volgende af: de verkeersafwikkeling via de Rietschans zal wel fors drukker worden als enige ontsluiting voor heel de Baanderij, want alle andere uitgangen worden afgesloten voor autoverkeer. Deze reclamant wil weten welke effecten dit heeft op de doorstroming op de Engeldaal, zelfs als de Leidse Ring Noord klaar is.

##### *Beantwoording*

De effecten van de wijzigingen in het wegennetwerk zijn berekend met het verkeersmodel RVMK. Hieruit blijkt dat met enkele wijzigingen het wegennet voldoende capaciteit behoudt, ook in de toekomst.

**1.3** Reclamant 3 is positief over de veranderingen met betrekking tot de verkeersstromen. Op dit moment is de situatie voor fietsers in de Baanderij ronduit beroerd en fietsen op de Rietschans is zelfs levensgevaarlijk door het vele vrachtverkeer volgens deze reclamant. Het plan voorziet in betere en veiligere fietspaden en daar is hij blij mee. De mooiste en meest directe fietsverbinding naar het centrum van Leiden zou naar zijn mening langs de Kabelbaan lopen richting de Spanjaardsbrug. Deze verbinding vanuit het midden van de Schansen zou aan kunnen sluiten op de fietspaden van de Buitenhoflaan, waardoor ook fietsers uit de Buitenhof en de Leyhof er van kunnen profiteren.

### *Beantwoording*

De suggestie van de reclamant is reeds opgenomen als wenselijk eindbeeld in de gebiedsvisie. Nader onderzoek is nog wel nodig om de haalbaarheid van de voorgestelde fietsroute te bepalen. Dit zal in een vervolgfase plaatsvinden.

**1.4** Reclamant 4 woont op de hoek Meeuwenlaan - Lijnbaan en ervaart sinds hij er woont onveilige situaties doordat de Lijnbaan wordt gebruikt als doorsteek voor auto's en (kleine) vrachtwagens. Dit verkeer gaat vol gas aan het begin van de Lijnbaan om pas af te remmen voor de bussluis. Hierbij rijden ze erg hard, geen rekening houdend met verkeer van rechts bij de Wilddreef (die alleen maar drukker gaat worden i.v.m. de bouw van 2 gebouwen daar - 100 nieuwe woningen) of met de kinderrijke buurt aan hun linkerkant. De vraag van reclamant is of het klopt dat er in de visie geen doorgaand autoverkeer mogelijk is vanaf de Lijnbaan direct naar de Vezelbaan m.u.v. van de hulpdiensten. Indien dit klopt zijn ze er blij mee.

### *Beantwoording*

De conclusie van de reclamant is juist. Onderdeel van de wijzigingen in het verkeersnetwerk is het ontkoppelen van de Lijnbaan (gedeelte met woningen) van de Baanderij. Daardoor is er geen doorgaand verkeer meer mogelijk.

**1.6** Reclamant 7 heeft een aantal suggesties:

1. Verbeter de verkeersveiligheid en –circulatie. Vooral de kruising Rietschans-Touwbaan. Ontwikkel de ontbrekende fietspaden op de rietschans. Fietsers zijn nu vogelvrij.
2. Verminder het woon-werk sluipverkeer van en naar Leiden.
3. Verminder de parkeerdruk in Leiderdorp uit Leiden door de daar aanwezige parkeervergunningen. Er wordt op grote schaal geparkeerd in de wijk Driegatenbrug door inwoners uit Leiden. Dit zorgt voor meer parkeerdruk waardoor op de openbare weg i.p.v. in parkeervakken geparkeerd wordt. Dit brengt de bereikbaarheid en veiligheid in gevaar. Iets dat ook bij de ontwikkeling van het gebied moet worden bekeken daar het direct grenst aan Leiden en de wijk Driegatenbrug en waarschijnlijk met dezelfde problematiek te maken krijgt.
4. Verbeter de ontsluiting van de wijk Driegatenbrug die nu al zeer beperkt is.
5. Houd in het plan rekening met geparkeerde auto's van Groene Hartcruises en restaurant de Zijlstream. Waarvoor de huidige parkeerplaatsen door schaalvergroting niet meer toereikend zijn.

### *Beantwoording*

Ten aanzien van punten 1, 2 en 4. De gebiedsvisie, in combinatie met de Mobiliteitsnota's voorzien hierin. Door de wijzigingen in het netwerk voorkomen we sluiproutes en zorgen we voor voldoende capaciteit op het wegennet.

Ten aanzien van punt 3. De overlast van geparkeerde auto's uit Leiden maakt geen onderdeel uit van de gebiedsvisie Baanderij. Evenwel houdt de gemeente deze ontwikkelingen in de gaten en is hierover in gesprek met de gemeente Leiden.

Ten aanzien van punt 5. Deze locaties vallen buiten het gebied van de gebiedsvisie en maken daarmee geen onderdeel uit van de Gebiedsvisie Baanderij.

**1.7** Reclamanten 9 melden dat het huidige verkeer al regelmatig vastloopt, bijvoorbeeld bij de Spanjaardsbrug en bij de Rietschans. Ook zal de Baanderij wijk zelfvoorzienend moeten zijn ten aanzien van parkeergelegenheid, zodat overlast naar andere wijken wordt voorkomen. Reclamanten wensen een vroegtijdige implementatie van verkeersoplossingen.

#### *Beantwoording*

De gebiedsvisie, in combinatie met de Mobiliteitsnota's voorzien hierin. Door de wijzigingen in het netwerk voorkomen we sluiproutes en zorgen we voor voldoende capaciteit op het wegennet. De nieuwe bebouwing en bedrijvigheid dient te conformeren aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid. Deze normen zijn geënt op het voorkomen van parkeeroverlast voor de omgeving.

**1.8** Reclamanten 11 melden dat er in de gebiedsvisie wordt gesproken over een gebalanceerd verkeersnetwerk, waarbij met name gekeken is naar de belangen van De Baanderij. "Het lijkt echter alsof de belangen van het naastgelegen woonwijk Zijlkwartier in deze geheel vergeten zijn. In de gebiedsvisie wordt nagenoeg niet gesproken over het Zijlkwartier en de eventuele gevolgen voor deze woonwijk ten aanzien van de (verkeers)maatregelen. Alhoewel het autoverkeer zal worden beperkt op de Zijldijk, blijkt uit de kaartbeelden dat dit inderdaad het geval is op De Baanderij zelf, maar ten hoogste van het Zijlkwartier lijkt dit juist niet het geval te zijn. Er worden zelfs twee (!) ontsluitingen voor autoverkeer richting de woonwijk Zijlkwartier gemaakt die momenteel niet aanwezig zijn, dit is te zien aan de twee verkeerspijlen die de wijk ingaan vanaf de Zijldijk. In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat het sluiptverkeer wordt tegengegaan. Het kan zijn dat dit wellicht voor De Baanderij inderdaad het geval is, maar als in detail gekeken wordt naar de kaartbeelden zal dit voor het Zijlkwartier juist tegengesteld zijn.

De te nemen maatregelen waarbij er onder andere twee ontsluitingen voor autoverkeer vanaf de Zijldijk en een wandelpad bij de Van der Marckstraat worden gemaakt zullen zeer nadelig zijn voor de woonwijk Zijlkwartier.

In de kaarten is duidelijk te zien m.b.t. het autoverkeer, dat vanaf de Zijldijk richting de woonwijk Zijlkwartier op twee punten een ontsluiting wordt gecreëerd; namelijk richting de Spanjaardslaan en de Zijloordkade. Op dit moment is de verkeerssituatie zodanig dat de woonwijk Zijlkwartier is afgesloten van al het doorgaand verkeer dat naar De Baanderij gaat. Daarnaast zijn in het verleden afspraken met de gemeente Leiderdorp gemaakt dat de woonwijk Zijlkwartier autoluw is en blijft. Als nu gekeken wordt naar de schetsen op de kaartbeelden, met de daarbij behorende pijlen, lijkt het erop dat verkeer vanaf de Van der Valk Boumanweg en vanaf de Zijldijk richting het autoluwe gedeelte, de woonwijk Zijlkwartier in kan gaan. Ondanks dat de Spanjaardsbrug zal worden afgesloten worden voor doorgaand verkeer, vrezen wij dat er nieuwe sluiproutes ontstaan in onze wijk. Hierdoor heeft de gebiedsvisie Baanderij ook invloed op de verkeerssituatie in het Zijlkwartier. Het lijkt het ons inziens niet wenselijk, dat de huidige verkeerssituatie in het Zijlkwartier wordt ontbonden en er twee ontsluitingen komen vanaf de Zijldijk.

Deze situatie zal ertoe leiden dat vanuit De Baanderij door deze straten het autoverkeer richting de Splinterlaan zal gaan. De Zijllaan, waar wij woonachtig zijn, is een eenrichtingsstraat. Nu al ervaren

wij af en toe hinder door autoverkeer dat zich niet aan deze eenrichtingssituatie houdt. Wij zijn ervan overtuigd dat door de twee nieuwe ontsluitingen vanaf de Zijldijk er meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden in de woonwijk Zijlkwartier, waardoor de kans dermate toeneemt dat er nog meer auto's zich niet houden aan deze eenrichtingssituatie. Gezien dit een wijk is met veel jonge gezinnen en ouderen die hier niet op berekend zijn, lijkt dit ons uiterst onwenselijk en kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties. Ook voorzien wij dat de parkeerdruk nog meer zal toenemen in het Zijlkwartier, omdat het veel gemakkelijker wordt om in deze wijk de auto (gratis) te parkeren, om vervolgens naar De Baanderij te gaan of zelfs naar de binnenstad van Leiden.

Het fietspad langs de Zijldijk wordt intensief gebruikt. Als er twee extra afslagen komen voor auto's stoort dit het doorgaande fietsverkeer. Fietsers zijn hier niet op berekend en ook dit kan leiden tot zeer gevaarlijke verkeerssituaties. Er doen zich momenteel al vaak gevaarlijke situaties voor bij de afslagen van de Zijldijk naar De Baanderij en de Spanjaardsbrug. Twee extra afslagen zal leiden tot nog meer gevaarlijke verkeerssituaties.

Wij gaan ervan uit dat de huidige autoluwe verkeerssituatie in woonwijk Zijlkwartier blijft gehandhaafd en dat de twee beoogde ontsluitingen, vanaf de Zijldijk richting de Spanjaardslaan en de Zijloordkade worden herzien en uiteindelijk uit deze plannen gehaald zullen worden. Daarnaast hebben wij bezwaar tegen het te maken voet- en fietsverbinding tussen het Zijlkwartier/ de Van der Marckstraat en de Baanderij. Momenteel zijn wij al in dispuut met de gemeente Leiderdorp over de te plaatsen verbinding ter hoogte van de nieuwbouw voor de Babydump. Indien er een toegang te voet komt richting het bedrijventerrein/Baanderij vanuit het Zijlkwartier, vrezen wij dat er meer bezoekers van de Baanderij de auto zullen parkeren in het Zijlkwartier. Als die verbinding gerealiseerd wordt, blijft het gebruik van de dam/brug voor bezoekers van De Baanderij dus mogelijk en zal ongetwijfeld het aantal geparkeerde auto's in de wijk door bezoekers van De Baanderij toenemen.

De parkeersituatie in de woonwijk Zijlkwartier is nu al overbelast en door deze nieuwe ontwikkelingen zal dit enkel toenemen. Graag zien wij dat de huidige situatie blijft gehandhaafd. Het door u voorgestelde plan doet afbreuk aan de positieve oorspronkelijke afspraken rondom de verkeersontsluiting van de woonwijk Zijlkwartier".

### *Beantwoording*

Binnen de planvorming is zeker rekening gehouden met de woonwijk Zijlkwartier. In de huidige situatie is het mogelijk om vanaf het Zijlkwartier via de Van der Marckstraat-Touwbaan in de Baanderij te komen en andersom. Met het voorstel tot wijzigingen in het verkeersnet komt deze verbinding te vervallen. Om te zorgen voor het behoud van een goede bereikbaarheid van het Zijlkwartier met de Baanderij zijn aanvullende verbindingen voorgesteld, ook in combinatie met de Mobiliteitsnota's. De gemeente verwacht niet dat deze verbindingen leiden tot sluipverkeer. De huidige route via de Van der Marckstraat wordt, zelfs toen een ander gedeelte van deze weg als proef afgesloten was, niet door doorgaand verkeer gebruikt. Het betreft bestemmingsverkeer dat hiervan gebruik maakt. In de visie is aangegeven dat er twee verbindingen komen met de Zijldijk vanuit het Zijlkwartier. Bij de uitwerking wordt onderzocht in hoeverre dit 1 of 2 verbindingen worden. Waar en hoe deze aansluiting gerealiseerd wordt, dient bij de uitwerking verder vorm te krijgen.

In de visie wordt de verkeerstechnische hoofdstructuur weergegeven. Hierbij is geen verbinding aanwezig ter hoogte van de Baby Dump. Dat hier wellicht een verbinding ontstaat voor voetgangers om de wijken beter met elkaar te verbinden, is niet uitgesloten.

De nieuwe bebouwing en bedrijvigheid dient te conformeren aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid. Deze normen zijn gericht op het voorkomen van parkeeroverlast voor de omgeving. Routes voor langzaam verkeer tussen de Baanderij en het Zijkwartier zijn noodzakelijk omdat deze onderdeel uitmaken van de route naar de Spanjaardsbrug. Daarnaast zullen na de transformatie beide gebieden een woonbestemming hebben wat uitwisseling ook noodzakelijk maakt.

**1.9** Reclamant 12 stelt dat sinds de ontwikkeling van de wijk Driegatenbrug en het afsluiten van de landbouwweg richting Oud Ade en later het bouwen van de torenflat er veel meer verkeer over de Zijldijk komt die vroeger een heel rustig weggetje was. Er zijn de nodige bewoners daar die de straat als hun racebaan gebruiken en eens even lekker gas geven. Ze maakt zich zorgen over nog meer toename van wegverkeer daar.

#### *Beantwoording*

Uit de uitgevoerde modelberekeningen (RVMK) blijkt dat de afsluiting van de Spanjaardsbrug in combinatie met de wijzigingen in het wegennet zorgt voor afname van de totale hoeveelheid verkeer op de Zijldijk. De gemeente deelt de zorgen van de reclamant daarmee niet.

## **2. Thema hoogbouw**

**2.1** Reclamant 1 vindt dat de impressie plaatjes in de bijlage “Baanderij scenario’s” de maximale hoogten aangeven van ongeveer 5 woonlagen. Dat ziet er goed uit volgens deze persoon en zorgt voor een aantrekkelijke omgeving. Deze reclamant stelt voor om dit een leidraad te laten zijn en niet hoger te gaan.

Verder meldt hij dat er al een hoogte accent (ROC toren) is dat 30 m hoger is dan destijds is afgesproken en dat tegen de wens van de omwonenden toch is gebouwd. Een tweede is niet nodig en niet wenselijk volgens hem.

Hij stelt voor om de bouw in het gebied langs de Leidsedreef niet hoger te laten worden dan het huidige LOI gebouw en om meer op variatie en schoonheid te letten. Hij uit zijn zorgen dat de wijk Driegatenbrug nog meer in de schaduw komt.

#### *Beantwoording*

De gemeente Leiderdorp neemt haar verantwoordelijkheid in de hoge woningbehoefte die speelt in de regio. Om de polders zoveel mogelijk en zo lang mogelijk vrij van bebouwing te houden, kijkt de gemeente naar binnenstedelijke locaties. Het Meijekwartier in de Baanderij is er daar een van. De behoefte is daarbij vooral groot bij doelgroepen zoals starters, senioren, kleine huishoudens en gezinnen. Deze doelgroepen kiezen voor een deel bewust voor stedelijkheid en dynamiek. De gemeente denkt dat de Baanderij hier invulling aan kan geven met een woonmilieu dat complementair is aan de woonmilieus die Leiderdorp nu al heeft. De gemeente ziet hier kansen voor grondgebonden woningen en compacte blokken met een menselijke maat en contact met de straat. Daarbij kan in de tweede linie aan de Zijl en langs de Oude Spoorbaan de hoogte worden opgezocht.

De gemeente staat daarbij niet een tweede hoogteaccent zoals de Bij de Zijl toren voor maar een aflopende bouwhoogte richting de Zijl met daarbij variatie in hoogten. Dit om massaliteit te vermijden en tot een luchtiger effect te komen.

Een specifiekere uitwerking van onder andere de hoogten die hierbij horen zal pas in de volgende fase plaatsvinden.

**2.2** Reclamant 6 meldt dat er tijdens de digitale informatieavond werd aangegeven dat er momenteel al gesprekken zijn met ontwikkelaars over toekomstige ontwikkelingen en dat bouwhoogtes en locaties van hoogteaccenten nog niet vast staan. Hij vindt het belangrijk dat de gemeente in 'the lead' blijft en zorg draagt voor de goede ruimtelijke ordening zonder beïnvloed te worden door ontwikkelaars die (uiteeraard) graag zoveel mogelijk vierkante meters willen realiseren. Door nu al in gesprek te gaan met deze partijen bestaat er naast het risico op beïnvloeding ook het risico dat er toezeggingen gedaan worden over bouwvolumes. Volgens hem zou de juiste volgorde zijn dat B&W (of de Raad) eerst een document vaststelt waarin tenminste bouwvolumes en hoogteaccenten worden vastgeklikt. Uiteraard hoeft dit geen uitgekristalliseerd Stedenbouwkundig plan te zijn maar enkel maximale hoogtes per bouwveld en maximale te realiseren vierkante meters per bouwveld lijkt hem een bevoegdheid die bij B&W of de Raad hoort te liggen.

#### *Beantwoording*

Met de voorliggende visie zorgt de gemeente dat ze de regie behoudt over de toekomstige ontwikkeling van de Baanderij. In het kader van een goede participatie heeft de gemeente gesprekken met de bestaande eigenaren (ontwikkelaars) en belanghebbenden in het gebied. Een specifiekere uitwerking van de deelgebieden met daarin onder andere hoogtes zal in de volgende fase plaatsvinden. Ook in deze volgende fase heeft de gemeente de regie.

**2.3** Reclamant 7 heeft een aantal suggesties:

- De impressie plaatjes in de bijlage "Baanderij scenario's" geven maximale hoogten aan van ongeveer 5 á 6 woonlagen. Dat ziet er goed uit en zorgt voor een aantrekkelijke omgeving dus laat dit een leidraad zijn en ga niet hoger omdat er een uiterst subjectief idee, als er moet een hoogte accent komen, nagestreefd moet worden.
- Er is al een hoogte accent (ROC toren) die 30 m hoger is dan destijds afgesproken en die tegen de wens van de omwonenden toch is gebouwd. Zo'n hoogbouw doet afbreuk aan naast gelegen wijk Driegaten gatenbrug die als motto heeft te gast in het groen.
- Bouw in het gebied langs de Leidsedreef/Spoorbaan niet hoger dan het huidige LOI gebouw en zorg voor variatie en schoonheid.
- Voor hoogbouw is de parkstrip meer geschikt. Hier is al meer hoogbouw en de nieuwe locatie sluit daar mooi op aan.

#### *Beantwoording*

De gemeente ziet in het Meijekwartier van de Baanderij kansen voor grondgebonden woningen en compacte blokken met een menselijke maat en contact met de straat. Daarbij kan in de tweede linie aan de Zijl en langs de Oude Spoorbaan de hoogte worden opgezocht. De gemeente staat daarbij niet een tweede hoogteaccent zoals de toren Bij de Zijl voor maar een aflopende bouwhoogte richting de

Zijl met daarbij variatie in hoogten. Dit om massaliteit te vermijden en tot een luchtiger effect te komen.

Een specifiekere uitwerking van de deelgebieden, met onder andere de hoogten, zal in de volgende fase plaatsvinden.

**2.4** Reclamanten 9 (bewoners Driegatenbrug) wensen geen woontorens meer, die het zicht vanuit hun wijk hinderen, zoals reeds is gebeurd door realisatie van de 75 m hoge woontoren die veel hoger is geworden dan oorspronkelijk in de omgevingsvisie was voorzien. De hoogte van de panden te bouwen in het Meijekwartier dienen volgens hen niet hoger te worden dan de hoogte van het huidige LOI gebouw, tot aan de bovenste verdieping, exclusief de opbouw en naambord. Ook verder in het Baanderij plan dient eventuele hoogbouw geen hinder op te leveren voor reeds bestaande woningen in en rond het gebied.

#### *Beantwoording*

De gemeente ziet in het Meijekwartier van de Baanderij kansen voor grondgebonden woningen en compacte blokken met een menselijke maat en contact met de straat. Daarbij kan in de tweede linie aan de Zijl en langs de Oude Spoorbaan de hoogte worden opgezocht. De gemeente staat daarbij niet een tweede hoogteaccent zoals de toren Bij de Zijl voor maar een aflopende bouwhoogte richting de Zijl met daarbij variatie in hoogten. Dit om massaliteit te vermijden en tot een luchtiger effect te komen. Met in achtneming van de afstand tot de woningen van de Driegatenbrug levert dit naar verwachting geen hinder op voor reeds bestaande woningen in en rond het gebied.

Een specifiekere uitwerking van de deelgebieden, met onder andere de hoogten, zal in de volgende fase plaatsvinden. Hierbij zal tegengaan van hinder voor de omgeving meegenomen worden.

**2.5** Reclamant 10 stelt dat er GEEN hoogbouw bij hoort. in de concept gebiedsvisie wordt gesproken over een hoogte accent aan de Oude Spoorbaan. “Maar voor degenen die dat wellicht ontgaan is: Dat hoogteaccent is dit jaar opgeleverd aan de Oude Spoorbaan! Als er nu weer wordt gekozen voor een nieuw hoogteaccent langs de Oude Spoorbaan wordt er eerder een ‘Bijlmer aan de Zijl’ ontwikkeld dan een hoogdynamisch kwalitatief woon en werk. ”. “Een Bijlmer aan de Zijl moeten we niet willen en is ook niet nodig om alle ambities waar te maken. Als we nu hoogteaccent naast hoogteaccent gaan maken dan wordt er feitelijk een muur van lelijkheid naast de Oude Spoorbaan gebouwd, wordt de wijk Driegatenbrug in de schaduw gezet en laten we kennelijk de wens voor een hoogdynamisch kwalitatief woon en werkgebied los. De huidige hoogte van het LOI gebouw is een mooie en duidelijke maatstaf voor de maximale hoogte voor de herontwikkeling van dit deel van de Baanderij. Laten we er een gebied van maken waar alle Leiderdorpers trots op zijn”!

#### *Beantwoording*

In de volgende fase (stedenbouwkundige uitgangspunten) wordt de bouwhoogte nader bekeken in relatie tot zijn gehele omgeving. De zorg van reclamant wordt hierbij meegenomen.

De gemeente Leiderdorp neemt haar verantwoordelijkheid in de hoge woningbehoefte die speelt in de regio. Om de polders zoveel mogelijk en zo lang mogelijk vrij van bebouwing te houden kijkt de gemeente naar binnenstedelijke locaties. Het Meijekwartier in de Baanderij is er daar een van. De behoefte is daarbij vooral groot bij doelgroepen zoals starters, senioren, kleine huishoudens en



gezinnen. Deze doelgroepen kiezen voor een deel bewust voor stedelijkheid en dynamiek. De gemeente denkt dat de Baanderij hier invulling aan kan bieden met een woonmilieu dat complementair is aan de woonmilieus die Leiderdorp nu al heeft. De gemeente ziet in het Meijekwartier kansen voor grondgebonden woningen en compacte blokken met een menselijke maat en contact met de straat. Daarbij kan in de tweede linie aan de Zijl en langs de Oude Spoorbaan de hoogte worden opgezocht. De gemeente staat daarbij niet een tweede hoogteaccent zoals de toren Bij de Zijl voor maar een aflopende bouwhoogte richting de Zijl met daarbij variatie in hoogten, om massaliteit te vermijden en tot een luchtiger effect te komen. Daarbij zal deze bebouwing de geluidshinder in het achtergelegen gebied reduceren.

Een specifiekere uitwerking van onder andere de hoogten die hierbij horen vindt plaats in de volgende fase.

**2.6** Reclamant 12 vertelt dat hen werd verteld dat er tegenover hen een haag van drie rijen woningen en flats zouden komen. “Ik ben bij de Kanaalweg in Leiden gaan kijken waar een vergelijkbare nieuwbouw in een drietraps etage bouw is gerealiseerd aan het water (Zicht op water is blijkbaar een goede verkoopslogan). Het gevolg is een horizon en luchtvallende muur van huizen die mij deed denken aan een vakantie in Casablanca jaren geleden waar je pal voor je hotelraam moest gaan staan en dan omhoog kijken om te zien wat voor weer het was. Ik kan niet begrijpen hoe bij een ontwerp als deze er kan worden gekozen voor een Chinese muur van drie rijen dik recht op ons gerichte hoogbouw zodat wij volop in de inkijk, weerkaatsend geluid en lampen komen te zitten. Dit terwijl verderop tegenover een groot grasveld laagbouw komt van staatjes die haaks op het water komen te staan met een blinde muur naar het grasveld gericht. Het zou toch veel logischer zijn om dat precies andersom te doen”?

#### *Beantwoording*

Het Meijekwartier biedt door zijn ligging kansen voor een mix van (stedelijke) grondgebonden woningen en appartementen in compacte blokken. In het Touwkwartier wordt eveneens een mix van (stedelijke) grondgebonden woningen afgewisseld met een gestapeld programma. Hier worden de woningen ontsloten aan routes haaks op de Zijl waarmee het karakter en de kwaliteit van de Zijl tot dieper in het gebied wordt binnengehaald. De bebouwing zal zich daarnaast representatief presenteren aan de Zijl. De bouwhoogte in beide gebieden is daarmee terughoudend waarbij hogere bebouwing in de tweede linie langs de Zijl mogelijk is. Deze hogere bebouwing vormt accenten.

Een specifiekere uitwerking van onder andere de hoogten die hierbij horen vindt plaats in de volgende fase.

**2.7** Reclamant 13 meldt dat er tijdens de digitale informatieavond geen exacte bouwhoogtes zijn genoemd, wel wordt er gesproken dat er vanaf de 2e linie hoogbouw komt met zichtrelatie op de Zijl. Dit baart haar zorgen als omwonende/ bewoner aan de Paramaribostraat te Leiden. Ze heeft 17 jaar geleden haar appartement gekocht aan de Paramaribostraat vanwege het vrije uitzicht aan de voor- en achterzijde. “Nu al wordt er door de zeventig meter hoge woontoren aan de Rietschans gedeeltelijk inbreuk gedaan op dat vrije uitzicht. Hoogbouw vanaf welke linie dan ook leidt tot het wegvallen van al het vrije uitzicht en tot een onaantwoordbare inbreuk op de privacy en woongenot van omwonenden”.



### *Beantwoording*

De gemeente Leiderdorp neemt haar verantwoordelijkheid in de hoge woningbehoefte die speelt in de regio. Om de polders zoveel mogelijk en zo lang mogelijk vrij van bebouwing te houden kijkt de gemeente naar binnenstedelijke locaties. De Baanderij is er daar één van. De behoefte is daarbij vooral groot bij doelgroepen zoals starters, senioren, kleine huishoudens en gezinnen. Deze doelgroepen kiezen voor een deel bewust voor stedelijkheid en dynamiek. De gemeente denkt dat de Baanderij hier invulling aan kan geven met een woonmilieu dat complementair is aan de woonmilieus die Leiderdorp nu al heeft. De gemeente ziet hier kansen voor grondgebonden woningen en compacte blokken met een menselijke maat en contact met de straat. Daarbij kan in de tweede linie aan de Zijl en langs de Oude Spoorbaan de hoogte worden opgezocht in de vorm van accenten van nader te bepalen hoogten. Door de ruime afstand tussen de woningen in de Baanderij en de woningen aan de overzijde van de Zijl en de groene inrichting langs de oever zal geen sprake zijn van onaanvaardbare inbreuk op de privacy en het woongenot.

### **3. Thema bedrijven**

**3.1** Reclamant 1 stelt voor om de grote meer “industriële” bedrijven met een grote infrastructuur en ruimte behoefte (bijv. garages, autodealers, BO rent, transport, grote bouwmarkten) te verplaatsen richting de A4. Dit is volgens deze reclamant voor dit soort bedrijven een betere locatie. Ook zou de Baanderij aantrekkelijk gemaakt moeten worden voor kleinere retail- en horecabedrijven. Een Grand Café langs de Zijl zou mooi zijn.

#### *Beantwoording:*

Het is inderdaad de bedoeling dat er ook ruimte op de Baanderij zal zijn voor functies als horeca, met name aan de Zijl. Het idee is dat de Baanderij het karakter zal houden van een bedrijventerrein in combinatie met wonen (wonen en werken). Retail past daar minder in. Met betrekking tot de suggestie over het verplaatsen van bedrijven kunnen wij meegeven dat wij dit ook graag aan de ondernemers zelf willen overlaten. De gemeente gaat niet over tot onteigening van dergelijke bedrijven.

**3.2** Reclamant 2 vraagt waar de bedrijven die nu in het Meijekwartier zitten, zoals de Volvo garage (waar mijn auto zijn onderhoud krijgt) naartoe gaan. Moet hij/zij op zoek naar een andere autodealer en dus een ander merk? Of wordt een vervangende locatie geboden in de Baanderij of elders in Leiderdorp?

Ook vraagt reclamant 2 waar bedrijven als Praxis, Karwei, Leen Bakker, Kwantum en Oudshoorn garage naar toe moeten. Blijven die in het Touwkwartier? Hij/zij kan zich niet voorstellen dat Leiderdorp die bedrijven wil missen.

#### *Beantwoording.*

Wij vinden deze bedrijvigheid inderdaad van belang voor Leiderdorp. Het is de vraag in hoeverre deze bedrijven allemaal een plek kunnen krijgen binnen de toekomstige ontwikkeling van de Baanderij of dat deze ergens anders beter tot hun recht kunnen komen. Nader uitwerking zal dit uitwijzen. De gemeente zal echter niet overgaan tot onteigening van dit soort bedrijven.

**3.3** Reclamant 7 heeft een aantal suggesties:

- Verplaats grote meer “industriële” bedrijven met veel transportverkeer naar een meer geschikte locatie (voormalig Ikea terrein). In de huidige situatie zijn er veel te vaak erg gevaarlijke situaties met auto’s, vrachtwagens en fietsers.
- Verminder in de avond en nacht het aantal geparkeerde voertuigen van transport -, auto -, en verhuurbedrijven door ook deze bedrijven te verplaatsen naar een meer geschikte plaats.
- Maak de Baanderij aantrekkelijk voor kleinere retail - en horecabedrijven. Een Grand Café langs de Zijl met aanlegplaatsen voor bijvoorbeeld bootjes zou mooi zijn.

*Beantwoording*

- Binnen de gebiedsvisie Baanderij is reeds gesteld dat de zwaardere categorie bedrijven geen plaats hebben binnen het gebied.
- Bedrijven dienen al hun bedrijfsauto’s in principe op eigen terrein te stallen. Ook in de huidige situatie zijn de bestaande bedrijven hier reeds op gewezen.
- De gemeente ziet in met name het Touwkwartier ruimte voor een zeer divers werkpalet: ambachtelijk, bedrijfsverzamel functies (zoals AREA071), maatschappelijke voorzieningen, horeca en een mix van verschillende functies. Aan de Zijl zet de visie in op een ontmoetings- en verblijfsplek welke het ‘hart’ van de Baanderij kan worden.

**3.4** Reclamant 12 leest in het ontwerp dat er vooral geen grote kantoren om een perceel per stuk mogen komen. Ze neemt aan dat er mee wordt bedoeld kantoren als de LOI, Praxis Automation en het reclamebureau er naast. Deze panden worden volgens haar goed onderhouden en hebben een zeer nette uitstraling en zorgen voor plaatselijke werkgelegenheid (5 burens werken bij Praxis Automation en de LOI is een opdrachtgever van deze reclamant).” Is het niet juist belangrijk om plaatselijke werkgelegenheid te behouden”?

*Beantwoording:*

De plaatselijke werkgelegenheid is inderdaad van belang. Dit willen we echter op een andere manier invullen dan met solitaire kantoren op de Baanderij. Dit past volgens ons minder in de mix wonen-werken die we voor ogen hebben op de Baanderij.

**3.5** Reclamant 12 meldt dat de winkels in de Baanderij ook volop door Leidse klanten bezocht worden. Voor de wijk waar zij woont is het makkelijk om even langs te fietsen of er te gaan sporten. “Ik kan u verzekeren dat als u de boel verplaatst naar achter het gemeentehuis voor ons de Gamma en de Kopermolen in de Merenwijk meer op de route liggen. Bij die woonboulevard bij het gemeentehuis ben ik in 19 jaar denk ik twee keer geweest”.

*Beantwoording:*

Het actief verplaatsen van bedrijven is niet aan de orde.

**4. Thema architectuur en schoonheid**

**4.1** Reclamant 1 vindt Leiderdorp (vooral Noord) niet uitblinken in architectonische schoonheid. Het ROC project met zijn eentonige fantasieloze sovjet ontwerp is een gemiste kans. Hij stelt voor eens in Leiden te gaan kijken voor goede voorbeelden van gevarieerde en mooie architectuur van recente nieuwbouw (bijv. Noorderkwartier). Verder zou hij graag een goede stadsarchitect iets moois laten ontwerpen (Make Leiderdorp beautiful). De reclamant wil dit niet overlaten aan een commerciële projectontwikkelaar die voor zijn eigen portemonnee ontwerpt zoals bij het ROC project. Dit is een kans om de (Noord) Leiderdorpse lelijkheid te doorbreken, aldus de reclamant.

#### *Beantwoording*

Beeldkwaliteit en architectuur is een thema dat indien gewenst in een vervolgstadium zal worden uitgewerkt. Deze visie geeft al wel weer dat er variatie in de bebouwing gewenst is met een menselijke schaal en maat. Hiermee wordt al een andere vormgeving voorgestaan.

**4.2** Reclamant 6 meldt dat in het Touwkwartier de straten haaks op de Zijl worden geprojecteerd in tegenstelling tot het Meijekwartier. Het uitgangspunt van de straten haaks op de Zijl projecteren lijkt hem goed om ook over te nemen in het Meijekwartier. Dit zorgt voor een win-win situatie. Er zullen meer mensen (schuine) zichtlijnen hebben op de Zijl, dus positief voor de nieuwe bewoners. Voor de huidige bewoners aan de andere kant van de Zijl zorgt dit voor minder directe inblik in de woningen, aldus de reclamant.

#### *Beantwoording*

Door de ruimtelijke opzet van het Meijekwartier is het hier minder makkelijk om een vergelijkbare stratenstructuur als in het Touwkwartier vorm te geven. Door de afstand tot de woningen aan de overzijde van de Zijl en de groene inrichting langs de Zijl zal er echter van onaanvaardbare inblik geen sprake zijn.

**4.3** Reclamant 7 heeft de volgende suggesties:

- Zorg voor mooie architectuur en afwisseling. Leiderdorp Noord is reeds een behoorlijke betonklomp. Het nieuwe flatgebouw en wijkje op het voormalig ROC locatie hebben niet gezorgd voor extra schoonheid terwijl er wel een kans lag. Het lijkt hier of een ongeïnspireerde oost Duitse architect heeft gewerkt.
- Ga eens in Leiden kijken voor goede voorbeelden van gevarieerde en mooie/leuke architectuur van recente nieuwbouw (bijv. nieuw Leiden).
- Laat een goede stadsarchitect iets moois ontwerpen. Laat dit niet over aan een commerciële projectontwikkelaar die voor zijn eigen portemonnee ontwerpt zoals bij het ROC project. Dit is een kans om de (Noord) Leiderdorpse lelijkheid te doorbreken.
- Ga niet pionieren maar kijk hoe ze bij andere gemeenten soortgelijke plannen hebben ontwikkeld en uitgevoerd en leer van hun fouten.

#### *Beantwoording*

Beeldkwaliteit en architectuur zijn thema's die indien gewenst in een vervolgstadium zullen worden uitgewerkt. Deze visie geeft al wel weer dat er variatie in de bebouwing gewenst is met een menselijke schaal en maat. Hiermee wordt al een andere vormgeving voorgestaan.

**4.4.** Reclamanten 9 spreken van een ambitieuze visie, waarbij de huidige, vaak grote ondernemingen vervangen worden door kleinschalige woon-werk projecten. De schetsen van huizen zien er volgens hun veel beter uit dan recent in deze wijk gerealiseerde bouw (Leidse dreef omgeving). Zij hopen dan ook dat in de uitvoering de huidige bouw geen voorbeeld zal zijn.

*Beantwoording*

Beeldkwaliteit en architectuur zijn thema's die indien gewenst in een vervolgstadium zullen worden uitgewerkt. Deze visie geeft al wel weer dat er variatie in de bebouwing gewenst is met een menselijke schaal en maat. Hiermee wordt al een andere vormgeving voorgestaan.

**5. Thema planning**

**5.1** Reclamant 2 wil graag weten op welke termijn denken de gemeente e.e.a. in gang zet.

*Beantwoording*

De gebiedsvisie is het begin van een proces om te komen tot een transformatie van het gebied. De gemeente gaat niet actief zelf ontwikkelen. Het is aan de marktpartijen om hiervoor plannen te ontwikkelen. Het is afhankelijk van de marktpartijen wanneer de eerste ontwikkelingen zullen plaats vinden. De verwachting is dat dit over 3-5 jaar kan gaan starten.

**5.2** Reclamanten 9 melden zich zorgen te maken over het feit dat de totale invulling van het plan zich over vele jaren kan uitstrekken, hetgeen zou kunnen leiden tot verbrokkeling, lang durende overlast van bouw verkeer, bouw geluidsoverlast, niet voltooide verkeersplannen die het verkeer van huidige gebruikers van het gebied, en haar naaste burens die door dit gebied naar hun wijk moeten, lang zullen hinderen.

*Beantwoording*

De totale transformatie van het gebied kan zich inderdaad uitspreiden over vele jaren. Het is niet realistisch om dit in een keer uit te voeren. Dit gaat inderdaad gepaard met enige bouw en wellicht verkeersoverlast. De gemeente vindt het belangrijk dat hierbij de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit zal in de uitwerking van de plannen worden meegenomen. Uiteraard dient te allen tijde de omgeving goed bereikbaar te blijven.

**6. Thema groen en milieu**

**6.1** Reclamant 3 is minder gelukkig met de transformatie van groenstrook naar park in de Parkstrip. "Vanuit het perspectief van de Baanderij lijkt dit een aantrekkelijke verandering, maar voor ons, als bewoners van de Schansen, is de open parkstructuur zoals op de foto van pagina 52 is te zien, een verslechtering van de situatie. De groenstrook is voor ons belangrijk om de lelijke achterkant van de bedrijven aan de Touwbaan aan het zicht te onttrekken. Onlangs is al veel te rigouzeus gesnoeid in wat, tijdens de digitale presentatie op 24 juni door Sjoerd de "jungle" werd genoemd. Ik hoop echter dat bij de uitwerking van de plannen veel groene jungle aan de achterkant

van de bebouwing aan de Touwbaan behouden blijft, zodat ook wij kunnen genieten van het zicht op een groene Baanderij”.

#### *Beantwoording*

Deze visie geeft handvatten om de achterkant situatie van de bedrijven te transformeren naar een representatiever beeld van deze bebouwing zodat er minder dichte begroeiing nodig is en tot een kwalitatief hoogwaardiger beeld en gebruik van het groen gekomen kan worden.

**6.2** Reclamant 5 stelt wat betreft de groene zone tussen Baanderij en Schansen dat dit al een openbaar wandelgebied is.

#### *Beantwoording*

Deze kwaliteit willen we graag behouden en daar waar mogelijk versterken.

**6.3** Reclamant 13 stelt dat er met de bouw van de 1500 woningen en bedrijven er véél meer verkeersbewegingen per dag zullen plaatsvinden dan nu het geval is. Dit betekent dat het milieu wordt aangetast onder andere doordat de luchtkwaliteit zal afnemen en de geluidsoverlast zal toenemen. Het opstellen van een milieueffectrapport is volgens haar van groot belang. Niet alleen voor de huidige omwonenden maar ook voor de nieuwe bewoners.

#### *Beantwoording*

Op dit moment zijn de plannen nog niet concreet genoeg om te bepalen of een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. Het is al wel duidelijk dat er sprake zal zijn van een stedelijke ontwikkeling waarvoor, in een later stadium (en wanneer de visie meer is uitgekristalliseerd) het besluit m.e.r. van toepassing zal zijn en daarmee de verplichting bestaat om eerst een (vormvrije) m.e.r. beoordeling uit te voeren. Het doel van deze beoordeling is om te bepalen of het plan zodanige nadelige effecten voor het milieu tot gevolg kan hebben, dat het opstellen van een milieueffectrapport nodig is.

**6.4** Reclamant 13 meldt dat er tijdens de bijeenkomst werd gesproken over ligplekken aan de kade. Als bewoner aan de Zijl maakt zij zich hier ook zorgen over en raadt ze dit af. De afgelopen jaren is het verkeer op het water toegenomen en daarmee is er ook een grote toename van geluidsoverlast. Het creëren van ligplekken tussen de Zijlbrug en de Spanjaardsbrug zal niet alleen voor de huidige omwonenden maar ook voor de nieuwe bewoners voor extra overlast zorgen. Denk daarbij aan harde muziek die vanaf boten wordt gedraaid, zingende bemanning en zware motorgeluiden.

#### *Beantwoording*

Er wordt nog gekeken in hoeverre boten langs de kade mogelijk zijn. Bij de verdere uitwerking wordt gekeken welke regels hieraan worden gekoppeld. Geluidsoverlast in een woongebied is niet gewenst.

## **7. Thema hotspot**

**7.1** Reclamant 5 tekent bezwaar aan tegen de lokale hotspot die ingetekend staat op de hoek Touwbaan/Vlasbaan. Deze persoon woont in de hoge flat aan de Vlechtbaan en meldt dat het buiten op de balkons erg gehorig is (“Met de deur of ramen open hoor je heel veel van de burens en buiten. De kabelshop die nu op de Vlasbaan zit gebruikt metalen kratten en dat maakt zeker ’s avonds veel lawaai. Gelukkig maar kort. De sportschool die er voorheen zat verstoortte op zondag mijn kopje koffie op het balkon door muziek met openstaande deuren”).

Wanneer daar een lokale hotspot komt zal er de hele dag rumoer zijn, verwacht hij/zij.

Het voorstel is om de vijver een rustplek te laten zijn waar iedereen van kan genieten door er een bankje neer te zetten waar de mensen hun lunchpauze kunnen doorbrengen.

Voor de mensen die uitgebreid willen koffiedrinken, lunchen en dineren verwijst hij hen naar Brasserie Park, de Zijlstream en de toekomstige horeca langs de Zijl. Daarnaast stelt de reclamant dat er ook geen parkeergelegenheid is. Alles wordt gebruikt door het autoverhuurbedrijf.

### *Beantwoording*

In de visie wordt benoemd dat De hoek van de Touwbaan-Vezelbaan een kansrijke locatie is voor een lokale hotspot. Een verblijfsplek waar ondernemers elkaar kunnen ontmoeten, lunchen en activiteiten kunnen organiseren. De volledige uitwerking van deze hotspot dient nog nader vorm gegeven te worden. Zoals aangegeven is het een kans en wordt het gezien als een plek voor vooral ondernemers en werknemers om hier af te spreken en zal het met name tijdens werkdagen benut worden. Bij concrete plannen voor het realiseren van een hotspot zal nader gekeken moeten worden naar de geluidsaspecten en parkeeroplossingen. Uiteraard dient het plan te voldoen aan wet- en regelgeving.

## **8. Thema transformatie**

**8.1** Reclamant 8 vraagt zich af of er nog ruimte is voor zijn plannen om kantoorruimte te transformeren naar woonruimte wanneer de concept-gebiedsvisie Baanderij definitief wordt. Daarnaast wil hij weten waarom er voor Scenario 2 (Stadskade & werkbaan) is gekozen en niet voor Scenario 3 (Parkrand & werkhart). Hij had het idee dat juist de meerderheid van de belanghebbenden voor Scenario 3 hadden gekozen. Hij had liever Scenario 3 gewild aangezien er dan ruimte is voor zijn plannen voor zowel woon als werkmilieus te creëren. Of kan hij in Scenario 2 ook kantoorruimte transformeren naar woonruimte? Zo niet, dan wil hij weten of er in Scenario 2 rekening gehouden kan worden met zijn verzoek.

### *Beantwoording*

Het gemeentebestuur van Leiderdorp heeft gericht gekozen voor scenario 2. Daarin is de transformatie naar wonen voorzien in een samenhangende zone langs de Zijl en is het gebied erachter bedoeld voor behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid. Om ervoor te zorgen dat wonen in dit werkgebied geen belemmeringen teweeg kan brengen en om bedrijvigheid in deze zone te garanderen, wordt wonen hier niet toegestaan. Voor het verzoek van reclamant is daardoor helaas geen ruimte. Wel biedt de versterking en intensivering van het werkgebied zoals benoemd in de visie kansen voor andere bedrijfsmatige functies in zijn kantoorruimte.

## **9. betrokkenheid met omliggende wijken**

**9.1** Reclamant 1 wil dat de bewoners van de omliggende wijken tijdig betrokken worden bij het ontwerp en de besluitvorming. Het ROC project heeft laten zien hoe het niet moet en veel kwaad bloed gezet. Hij stelt ook voor om, naar het goede voorbeeld van het project LRN, klankbord groepen uit de buurt vanaf het begin regelmatig te laten overleggen met het Baanderij projectteam van de gemeente.

Reclamant 7 stelt voor de bewoners van de omliggende wijken tijdig bij het ontwerp en de besluitvorming te betrekken. "Het ROC project heeft laten zien hoe het niet moet en dit heeft veel kwaad bloed gezet". Het zou volgens hem naar het goede voorbeeld van het project LRN goed zijn om klankbord groepen uit de buurt vanaf het begin regelmatig te laten overleggen met het Baanderij projectteam van de gemeente.

### *Beantwoording*

Bewoners van omliggende wijken worden tijdig betrokken bij verdere uitwerking van de plannen. De eerstvolgende fase betreft de stedenbouwkundige uitgangspunten. Hiervoor wordt een gebiedsbijeenkomst georganiseerd. Direct aanwonenden van het gebied en bewoners in het gebied worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd. Daarnaast worden belangstellenden die zich hebben aangemeld via [gebiedsvisie-baanderij@leiderdorp.nl](mailto:gebiedsvisie-baanderij@leiderdorp.nl) per mail uitgenodigd. Overige belangstellenden worden hierover geïnformeerd via de website en het Leiderdorps Weekblad.

Belangstellenden kunnen zich te allen tijde aanmelden via [gebiedsvisie-baanderij@leiderdorp.nl](mailto:gebiedsvisie-baanderij@leiderdorp.nl)

**9.2** Reclamanten 9 merken op dat in dit plan nauwelijks tot geen aandacht is voor de samenhang met omliggende wijken. Dit, terwijl er vaak een nauwe samenhang is, zowel in visueel opzicht, als door verkeersstromen die de wijken verbinden. Het zou volgens hen goed zijn dat bewoners uit omliggende wijken hun ideeën kunnen blijven geven, zeker als de plannen meer ingevuld gaan worden.

### *Beantwoording*

In het plan is zeker wel rekening gehouden met omliggende wijken. De verkeersstructuur is heel bewust op deze wijze gekozen zodat diverse verkeershinder in en om de Baanderij voorkomen wordt. Daarnaast is in de visie gekozen om een nieuw stuk wijk aan Leiderdorp toe te voegen. Bij de volgende fase wordt eveneens rekening gehouden met omliggende wijken.

## **10. Thema belangen niet-Leiderdorpers**

**10.1** Reclamant 6 stelt dat er wordt gesproken over dat de Gebiedsvisie tot stand is gekomen met participatie van belanghebbenden en belangstellenden. Zij als bewoners aan de overkant van de Zijl zijn pas voor het eerst uitgenodigd bij de laatste (digitale)informatie avond. Dat was voornamelijk het zenden van informatie van het gemeentelijke projectteam en in dat stadium was geen ruimte meer voor aanpassingen van de visie. Hij vindt dat er niet gesproken kan worden van een



participatieproces waarbij alle omwonenden voor zijn uitgenodigd. “Wij zijn wel de bewoners die straks op deze nieuwe wijk uitkijken”.

Reclamant 12 schrijft pas bij de derde bijeenkomst, toen andere alternatieven waren verworpen op de hoogte gesteld te zijn de plannen via een Youtube presentatie. Ze had het gevoel dat de gebiedsbijeenkomst “voor de bühne was”. Reclamant vraagt zich af hoe de belangen van hen worden meegewogen en of de economische belangen niet veel zwaarder zullen wegen terwijl zij al jaren wonen. Als Leidenaar hebben ze geen invloed op de gemeenteraad. Ze willen graag een gesprek met de gemeente. Daarnaast meldt reclamant 19 jaar geleden bewust haar huis te hebben gekocht vanwege het mooie uitzicht en het feit dat zij aan beide kanten geen inkijk in haar woning had of herrie zou ondervinden

Reclamant 13 merkt op dat tijdens de digitale informatiebijeenkomst werd gevraagd of de kijker eerder aanwezig is geweest bij een gebiedsbijeenkomst. Helaas zijn de omwonenden uit Leiden niet eerder uitgenodigd voor een gebiedsbijeenkomst of participatieproces. Dit vindt zij een kwalijke zaak en vinden het van belang dat omwonenden betrokken worden bij het verder planvormingsproces. Ze nodigt de gemeente uit om met omwonenden aan de overkant van de Zijl in gesprek te gaan.

### *Beantwoording*

De Leidse bewoners die aan de overkant van de Zijl wonen zijn inderdaad nooit eerder persoonlijk uitgenodigd voor een gebiedsbijeenkomst van de Baanderij. Alleen tijdens de eerste gebiedsbijeenkomst van september 2018 hebben omwonenden en ondernemers van Leiderdorp een uitnodiging gehad. Daarbij is toentertijd aangegeven dat belanghebbenden en geïnteresseerden die verder in het proces betrokken wilden blijven zich via de mail [gebiedsvisie-baanderij@leiderdorp.nl](mailto:gebiedsvisie-baanderij@leiderdorp.nl) konden aanmelden. Bij de tweede en derde gebiedsbijeenkomst zijn deze personen persoonlijk uitgenodigd. Daarnaast zijn deze bijeenkomsten aangegeven in de krant en op de website.

Omdat op de vierde bijeenkomst de concept gebiedsvisie werd gepresenteerd, vond de gemeente het van belang dat alle omwonenden weer een persoonlijke uitnodiging zouden krijgen. Zodat iedereen hiervan persoonlijk op de hoogte werd gesteld en nog een reactie konden geven op de concept gebiedsvisie en hierover vragen kon stellen.

De gemeente is van mening dat de toekomstige beeldkwaliteit zoals die in de gebiedsvisie wordt voorgesteld van een veel hogere kwaliteit zal zijn dan in de huidige situatie. De gemeente Leiderdorp is juist voornemens om het uitzicht vanuit de woningen aan de Leidse zijde richting de Baanderij sterk te verfraaien.

Bij de verdere planuitwerking worden de bewoners aan de overkant van de Zijl net als andere omwonenden uitgenodigd voor de volgende gebiedsbijeenkomsten waarbij gesproken zal worden over de stedenbouwkundige kaders en de verdere uitwerking van het ruimtelijk raamwerk.

De gemeente nodigt reclamant 12 en 13 uit voor een gesprek.

**10.2** Reclamant 12 maakt zich zorgen over de toekomstige bouwput. “Wij hebben eerst jarenlang in het bouwlawaaï gezeten van het bouwen van de Leiderdorpse torenflat aan de Engelendaal. U weet wellicht niet dat de Gemeente Leiden aan de Sumatrastraat een groot appartementencomplex gaat bouwen in de komende maanden en dat Portaal voornemens is om al de huurflats aan de

andere kant van ons huis plat te gaan gooien. En dan hebben we ook nog de aanleg van de ringweg over de Willem de Zwijger waarvoor tunnels moeten worden gebouwd. Wij zitten dus zo al jaren in de bouwwerkzaamheden. Als u ook nog eens de waterkant van de Zijl helemaal op de schop gaat nemen zitten we ook aan de andere kant in een bouwput. Veel mensen in ons appartementencomplex zijn oud of werken vanuit huis. Dat maakt dat verbouw nog meer indringender”.

### *Beantwoording*

De gemeente Leiderdorp begrijpt de reactie van reclamant. Het is niet fijn wanneer er continu om je heen wordt gebouwd. Het is veel fijner als dat allemaal in een korte periode gerealiseerd kan worden. Helaas kan de gemeente dit niet afdwingen. Het transformeren van een bedrijventerrein kan snel gaan maar kan ook jaren duren. Dit is afhankelijk van de eigenaren en ondernemers. De gemeente neemt de reactie ter harte. Bij de verdere uitwerking en bij de uitvoering van de plannen wordt gekeken op welke wijze de bouwoverlast zoveel mogelijk beperkt kan worden.

### **11. algemene quotes**

- Het concept van dit scenario ziet er best goed uit.
- Het plan is ambitieus.
- Allereerst wil ik mijn waardering uitspreken voor de visie die in het plan tot uitdrukking komt. De Baanderij transformeren naar een modern woon-werkgebied zal de aantrekkelijkheid van het hele gebied zeker ten goede komen.
- Het concept van dit scenario ziet er best goed uit.
- De opgave die u in de gebiedsvisie noteert, is de ambitie om een hoogdynamisch kwalitatief interessant en goed functionerend woon- en werkgebied te realiseren.

### **Conclusie**

De 13 zienswijzen op de Gebiedsvisie Baanderij die gedurende de termijn van terinzagelegging zijn ingediend, zijn van een reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om de gebiedsvisie aan te passen.

Bijlage: binnengekomen reacties

## Bijlage: Ingediende zienswijzen Gebiedsvisie Baanderij.

### 1. Reclamant 1

Leiderdorp, 22 July 2020

Onderwerp: Zienswijze op Gebiedsvisie Baanderij -

Aan: Gemeente Leiderdorp  
Geachte Gemeente,

Het concept van dit scenario ziet er best goed uit. Maar zoals zo vaak bij dit soort plannen zit "the devil in the details". Bij de invulling van de details in de toekomstige uitwerking van het plan wil ik uw aandacht vragen voor de volgende punten:

#### Verkeer

- Verbeter de verkeersveiligheid en –circulatie.
- Verminder het woon-werk sluijverkeer uit en naar Leiden.
- Verbeter de ontsluiting van de wijk Driegatenbrug die nu al te beperkt is.

#### Bedrijven

- Verplaats grote meer "industriële" bedrijven met een grote infrastructuur en ruimte behoefte (bijv. garages, autodealers, BO rent, transport, grote bouwmarkten) richting de A4. Dit is voor dit soort bedrijven een betere locatie.
- Maak de Baanderij aantrekkelijk voor kleinere retail - en horecabedrijven. Een Grand Café langs de Zijl zou mooi zijn.

#### Hoogbouw

- De impressie plaatjes in de bijlage "Baanderij scenario's" geven maximale hoogten aan van ongeveer 5 woonlagen. Dat ziet er goed uit en zorgt voor een aantrekkelijke omgeving dus laat dit een leidraad zijn en ga niet hoger.
- Er is al een hoogte accent (ROC toren) die 30 m hoger is dan destijds is afgesproken en die tegen de wens van de omwonenden toch is gebouwd. Een tweede is niet nodig en niet wenselijk.
- Bouw in het gebied langs de Leidsedreef niet hoger dan het huidige LOI gebouw en zorg voor variatie en schoonheid. Zet de wijk Driegatenbrug niet nog meer in de schaduw.

#### Schoonheid (= niet lelijk)

- Helaas blinkt Leiderdorp (vooral Noord) niet uit in architectonische schoonheid. Het ROC project met zijn eentonige fantasieloze sovjet ontwerp is een gemiste kans.
- Ga eens in Leiden kijken voor goede voorbeelden van gevarieerde en mooie architectuur van recente nieuwbouw (bijv. Noorderkwartier).
- "Make Leiderdorp beautiful !" Laat een goede stadsarchitect iets moois ontwerpen. Laat dit niet over aan een commerciële projectontwikkelaar die voor zijn eigen portemonnee ontwerpt zoals bij het ROC project. Dit is een kans om de (Noord) Leiderdorpse lelijkheid te doorbreken.

#### Communicatie en overleg

- Betrek de bewoners van de omliggende wijken tijdig bij het ontwerp en de besluitvorming. Het ROC project heeft laten zien hoe het niet moet en veel kwaad bloed gezet.
- Naar het goede voorbeeld van het project LRN zou het goed zijn om klankbord groepen uit de buurt vanaf het begin regelmatig te laten overleggen met het Baanderij projectteam van de gemeente.

De Baanderij is een mooie locatie met veel potentieel en de omwonenden steunen de herinrichting van harte. Maak het echt aantrekkelijk. Geef het een mooi gezicht dat past bij dit dorp. Het heet tenslotte niet Leidertropolis.

Hoogachtend,

-

## 2. Reclamant 2

Goedemiddag,

Ik heb dit ambitieuze plan gelezen.

- a. Waar laten jullie de bedrijven die nu in het Meijekwartier zitten, zoals de Volvo garage (waar mijn auto zijn onderhoud krijgt)? Moet ik op zoek naar een andere autodealer en dus een ander merk? Of wordt een vervangende locatie geboden in de Baanderij of elders in Leiderdorp?
- b. Ook mis ik waar bedrijven als Praxis, Karwei, Leen Bakker, Kwantum en Oudshoorn garage naar toe moeten. Blijven die in het Touwkwartier? Ik kan me toch niet voorstellen dat Leiderdorp die bedrijven wil missen.
- c. De verkeersafwikkeling via de Rietschans zal wel fors drukker worden als de enige ontsluiting voor heel de Baanderij, want alle andere uitgangen worden immers afgesloten voor autoverkeer. Wat heeft dat voor effecten op de doorstroming op de Engelendaal, zelfs als de Leidse Ring klaar is?
- d. Op welke termijn denken jullie e.e.a. in gang te zetten?

Met vriendelijke groet,

-

## 3. Reclamant 3

Geachte heer, mevrouw,

Graag wil ik reageren op de conceptgebiedsvisie Baanderij.

Allereerst wil mijn waardering uitspreken voor de visie die in het plan tot uitdrukking komt. De Baanderij transformeren naar een modern woon-werkgebied zal de aantrekkelijkheid van het hele gebied zeker ten goede komen.

Ook de veranderingen met betrekking tot de verkeersstromen zullen mijns inziens positief uitwerken.

Op dit moment is de situatie voor fietsers in de Baanderij ronduit beroerd en fietsen op de Rietschans is zelfs levensgevaarlijk door het vele vrachtverkeer. Het plan voorziet in betere en veiligere fietspaden en daar ben ik blij mee. De mooiste en meest directe fietsverbinding naar het centrum van Leiden zou naar mijn mening langs de Kabelbaan lopen richting de Spanjaardsbrug. Deze verbinding vanuit het midden van de Schansen zou aan kunnen sluiten op de fietspaden van de Buitenhoflaan, waardoor ook fietsers uit de Buitenhof en de Leyhof er van kunnen profiteren.

Een onderdeel van het plan waar ik minder gelukkig mee ben is de transformatie van groenstrook naar park in de Parkstrip. Vanuit het perspectief van de Baanderij lijkt dit een aantrekkelijke verandering, maar voor ons, als bewoners van de Schansen, is de open parkstructuur zoals op de foto van pagina 52 is te zien, een verslechtering van de situatie. De groenstrook is voor ons belangrijk om de lelijke achterkant van de bedrijven aan de Touwbaan aan het zicht te onttrekken. Onlangs is al veel te rigouzeus gesnoeid in wat, tijdens de digitale presentatie op 24 juni door Sjoerd de "jungle" werd genoemd. Ik hoop echter dat bij de uitwerking van de plannen veel groene jungle aan de achterkant van de bebouwing aan de Touwbaan behouden blijft, zodat ook wij kunnen genieten van het zicht op een groene Baanderij.

-

## 4. Reclamant 4

Beste heer, mevrouw,

Dank voor het delen van deze visie.

Ik mail u om te controleren of ik een specifiek deel goed heb begrepen.

Het gaat om pagina 29 van de Baanderij Gebiedsvisie versie 7 juli 2020, aangaande het autoverkeer.

Wij wonen nabij de hoek Meeuwenlaan - Lijbaan en ervaren sinds wij hier wonen onveilige situaties doordat de lijnbaan wordt gebruikt als doorsteek voor auto's en (kleine) vrachtwagens. Dit verkeer gaat vol gas aan t begin van de lijnbaan om pas af te remmen voor de bussluis. Hierbij rijden ze erg hard, geen rekening houdend met verkeer van rechts bij de Wildreef (die alleen maar drukker gaat worden ivm de bouw van 2 gebouwen daar - 100 nieuwe woningen) of met de kinderrijke buurt aan hun linkerkant.

Wat ik in het plan denk te zien is dat er geen doorgaand autoverkeer mogelijk is vanaf de Lijbaan direct naar de Vezelbaan muz van de hulpdiensten. Klopt dat? Wij er erg blij mee zijn.

Ik verneem graag uw reactie.

-

## 5. Reclamant 5

Mijne Heren/Dames,

Hiermee wil ik bezwaar aantekenen tegen de lokale hotspot die ingetekend staat op de hoek Touwbaan/Vlasbaan.

Ik woon zelf in de hoge flat aan de Vlechtbaan en het is buiten op de balkons erg gehorig. Met de deur of ramen open hoor je heel veel van de burens en buiten.

De kabelshop die nu op de Vlasbaan zit gebruikt metalen kratten en dat maakt zeker 's avonds veel lawaai. Gelukkig maar kort.

De sportschool die er voorheen zat verstoortte op zondag mijn kopje koffie op het balkon door muziek met openstaande deuren.

Wanneer daar een lokale hotspot komt zal er de hele dag rumoer zijn.

Laat de vijver een rustplek zijn waar iedereen van kan genieten door er een bankje neer te zetten waar de mensen hun lunchpauze kunnen doorbrengen.

Voor de mensen die uitgebreid willen koffiedrinken, lunchen en dineren hebben we Brasserie Park, de Zijlstream en de toekomstige horeca langs de Zijl.

Er is ook geen parkeergelegenheid. Alles wordt gebruikt door het autoverhuurbedrijf.

Wat betreft de groene zone tussen Baanderij en Schansen. Dit is al een openbaar wandelgebied.

Met vriendelijke groet,

-

## 6. Reclamant 6

Geachte heer, mevrouw,

Bij deze wil ik graag mijn zienswijze aanbieden over de Gebiedsvisie van de Baanderij. Mijn zienswijze bestaat uit de volgende drie punten:

1. Er wordt gesproken over dat de Gebiedsvisie tot stand is gekomen met participatie van belanghebbenden en belangstellenden. Wij als bewoners aan de overkant van de Zijl zijn pas voor het eerst uitgenodigd bij de laatste (digitale)informatie avond. Dat was voornamelijk het zenden van informatie van het gemeentelijke projectteam en in dat stadium was geen ruimte meer voor aanpassingen van de visie. Er kan dus niet gesproken worden van een participatieproces waarbij alle omwonende voor zijn uitgenodigd. Wij zijn wel de bewoners die straks op deze nieuwe wijk uitkijken.

2. Tijdens de digitale informatieavond werd aangegeven dat er momenteel al gesprekken zijn met ontwikkelaars over toekomstige ontwikkelingen en dat bouwhoogtes en locaties van hoogteaccenten nog niet vast staan. Het is belangrijk dat de gemeente in 'the lead' blijft en zorg draagt voor de goede ruimtelijke ordening zonder beïnvloed te worden door ontwikkelaars die uiteraard graag zoveel mogelijk vierkante meters willen realiseren. Door nu al in gesprek te gaan met deze partijen bestaat er naast het risico op beïnvloeding ook het risico dat er toezeggingen gedaan worden over bouwvolumes. Volgens mij zou de juiste volgorde zijn dat B&W (of de Raad) eerst een document vaststelt waarin tenminste bouwvolumes en hoogteaccenten worden vastgekleit. Uiteraard hoeft dit geen uitgekristalliseerd Stedenbouwkundig plan te zijn maar enkel maximale hoogtes per bouwveld en maximale te realiseren vierkante meters per bouwveld lijkt mij een bevoegdheid die bij B&W of de Raad hoort te liggen.
3. In het Touwkwartier worden de straten haaks op de Zijl geprojecteerd in tegenstelling tot het Meijekwartier. Het uitgangspunt van de straten haaks op de Zijl projecteren lijkt me goed om ook over te nemen in het Meijekwartier. Dit zorgt voor een win-win situatie. Er zullen meer mensen (schuine) zichtlijnen hebben op de Zijl, dus positief voor de nieuwe bewoners. Voor de huidige bewoners aan de andere kant van de Zijl zorgt dit voor minder directe inkijk in de woningen.

Verder wil ik graag aangeven dat ik positief sta tegenover de herontwikkeling van de Baanderij en mij voornamelijk zorgen maak over het proces, zoals u kunt opmaken uit bovenstaande drie punten. De visie lijkt in grote lijnen goed doordacht. Ook het feit dat Urhahn betrokken is bij deze ontwikkeling geeft mij vertrouwen.

Bij vragen of als verduidelijking nodig is ben ik uiteraard bereikbaar. Dan rest mij alleen nog u succes te wensen met het verder brengen van dit uitdagende project.

Met vriendelijke groet,

-

## 7. Reclamant 7

Onderwerp: Zienswijze op Gebiedsvisie Baanderij-Zijldijk

Aan: Gemeente Leiderdorp

Geachte Gemeente,

Het concept van dit scenario ziet er best goed uit. Graag wil ik jullie vragen om bij de uitwerking van het plan aandacht te hebben voor de volgende punten:

### Verkeer

- Verbeter de verkeersveiligheid en –circulatie. Vooral de kruising Rietschans touwbaan. Verder ontwikkel de ontbrekende fietspaden op de rietschans. Fietsers zijn nu vogelvrij.
- Verminder het woon-werk sluipverkeer van en naar Leiden.
- Verminder de parkeerdruk in Leiderdorp uit Leiden door de daar aanwezige parkeervergunningen. Er wordt op grote schaal geparkeerd in de wijk driegatenbrug door inwoners uit Leiden. Dit zorgt voor meer parkeerdruk waardoor op de openbare weg i.p.v. in parkeervakken geparkeerd wordt. Dit brengt de bereikbaarheid en veiligheid in gevaar. Iets dat ook bij de ontwikkeling van het gebied moet worden bekeken daar het direct grenst aan Leiden en de wijk Driegatenbrug en waarschijnlijk met dezelfde problematiek te maken krijgt.
- Verbeter de ontsluiting van de wijk Driegatenbrug die nu al zeer beperkt is.
- Houd in het plan rekening met geparkeerde auto's van Groene Hartcruises en restaurant de Zijlstream. Waarvoor de huidige parkeerplaatsen door schaalvergroting niet meer toereikend zijn.

### Bedrijven

- Verplaats grote meer “industriële” bedrijven met veel transportverkeer naar een meer geschikte locatie (voormalig Ikea terrein). In de huidige situatie zijn er veel te vaak erg gevaarlijke situaties met auto’s, vrachtwagens en fietsers.
- Verminder in de avond en nacht het aantal geparkeerde voertuigen van transport -, auto -, en verhuurbedrijven door ook deze bedrijven te verplaatsen naar een meer geschikte plaats.
- Maak de Baanderij aantrekkelijk voor kleinere retail - en horecabedrijven. Een Grand Café langs de Zijl met aanlegplaatsen voor bijvoorbeeld bootjes zou mooi zijn.

#### Hoogbouw

- De impressie plaatjes in de bijlage “Baanderij scenario’s” geven maximale hoogten aan van ongeveer 5 á 6 woonlagen. Dat ziet er goed uit en zorgt voor een aantrekkelijke omgeving dus laat dit een leidraad zijn en ga niet hoger omdat er een uiterst subjectief idee, als er moet een hoogte accent komen, nagestreefd moet worden.
- Er is al een hoogte accent (ROC toren) die 30 m hoger is dan destijds afgesproken en die tegen de wens van de omwonenden toch is gebouwd. Zo’n hoogbouw doet afbreuk aan naast gelegen wijk Driegaten gatenbrug die als motto heeft te gast in het groen.
- Bouw in het gebied langs de Leidsedreef/Spoorbaan niet hoger dan het huidige LOI gebouw en zorg voor variatie en schoonheid.
- Voor hoogbouw is de parkstrip meer geschikt. Hier is al meer hoogbouw en de nieuwe locatie sluit daar mooi op aan.

#### Werkwijze

- Zorg voor mooie architectuur en afwisseling. Leiderdorp Noord is reeds een behoorlijke betonklomp. Het nieuwe flatgebouw en wijkje op het voormalig ROC locatie hebben niet gezorgd voor extra schoonheid terwijl er wel een kans lag. Het lijkt hier of een ongeïnspireerde oost Duitse architect heeft gewerkt.
- Ga eens in Leiden kijken voor goede voorbeelden van gevarieerde en mooie/leuke architectuur van recente nieuwbouw (bijv nieuw Leiden).
- Laat een goede stadsarchitect iets moois ontwerpen. Laat dit niet over aan een commerciële projectontwikkelaar die voor zijn eigen portemonnee ontwerpt zoals bij het ROC project. Dit is een kans om de (Noord) Leiderdorpselijken te doorbreken.
- Ga niet pionieren maar kijk hoe ze bij andere gemeenten soortgelijke plannen hebben ontwikkeld en uitgevoerd en leer van hun fouten.

#### Communicatie en overleg

- Betrek de bewoners van de omliggende wijken tijdig bij het ontwerp en de besluitvorming. Het ROC project heeft laten zien hoe het niet moet en dit heeft veel kwaad bloed gezet.
- Naar het goede voorbeeld van het project LRN zou het goed zijn om klankbord groepen uit de buurt vanaf het begin regelmatig te laten overleggen met het Baanderij projectteam van de gemeente.

Hoogachtend,

-

## 8. Reclamant 8

Geachte mevrouw van der Linden,

Hierbij wil ik mijn zienswijze kenbaar maken naar aanleiding van de huidige concept-gebiedsvisie Baanderij. Het zijn allemaal mooie plannen maar wat levert het allemaal op voor de belanghebbenden en met name voor mij als eigenaar van het pand op de Weversbaan 27?

Ik ben al in een heel vroeg stadium bij u geweest en mijn wensen bij u en uw collega kenbaar gemaakt op 8 juli 2019 inzake het transformeren van kantoorruimte naar woonruimte. Bij de informatieavonden over de gebiedsvisie Baanderij heb ik ook mijn wensen kenbaar gemaakt en ook hierover gesproken met de Wethouder dhr. Willem Joosten hij heeft aangegeven alles op de mail te zetten en dat hij ernaar zou kijken (zie mailwisseling). Uiteindelijk heeft hij telefonisch contact met mij opgenomen en aangegeven dat hij in deze stadium niets kan betekenen voor mij en heeft mij naar u doorverwezen.



Mijn vraag is aan u als straks de concept-gebiedsvisie Baanderij definitief wordt, is er dan nog ruimte voor mijn plannen om kantoorruimte te transformeren naar woonruimte?

Daarnaast wil ik weten waarom er voor Scenario 2 (Stadskade & werkbaan) is gekozen en niet voor Scenario 3 (Parkrand & werkhart)? Want ik had het idee dat juist de meerderheid van de belanghebbenden voor Scenario 3 hadden gekozen. Ik had liever Scenario 3 gewild aangezien er dan ruimte is voor mijn plannen voor zowel woon als werkmilieu te creëren. Of heb ik het verkeerd? Kan ik in Scenario 2 ook kantoorruimte transformeren naar woonruimte? Zo niet, kan er in Scenario 2 dan ook rekening worden gehouden met mijn verzoek?

Mijn verzoek is aan u om mijn wensen mee te nemen in de plannen van de Gemeente en nadat de gebiedsvisie definitief is om mij de bouwvergunning te geven zodat ik mijn plannen kan verwezenlijken.

De kantoorruimtes staan al heel lang leeg en het is een financiële strop voor mij en zeker nu met de Covid-19, is de verwachting helemaal verdwenen dat ze verhuurd zullen worden. Ten eerste omdat heel veel bedrijven enorm te lijden hebben van de Covid-19 en failliet gaan en ten tweede heel veel mensen thuiswerken en de behoefte naar kantoorruimtes steeds minder wordt. Er zijn zelfs bedrijven die de huur opzeggen omdat thuiswerken ze heel erg is bevallen.

Daarnaast is er wel een enorme woningtekort in Leiderdorp en omgeving en ik kan nog steeds niet begrijpen dat de gemeente juist niet stimuleert om meer woonruimtes te creëren. Ik wil graag met de gemeente eruit komen en dat de gemeente meedenkt en mij toestemming geeft om de kantoorruimtes te transformeren naar woonruimtes.

Kortom, zolang ik mijn verzoek kan verwezenlijken in de huidige concept-gebiedsvisie met de gekozen Scenario 2, dan zal ik het accepteren, zo niet dan maak ik bezwaar en verzoek ik u om de concept-gebiedsvisie aan te passen en mijn verzoek erin mee te nemen voordat het definitief wordt.

Graag verzoek ik u met spoed om inhoudelijk te reageren op mijn mail.

Ik heb ook getracht u vandaag telefonisch te bereiken en uw voicemail ingesproken maar heb geen reactie ontvangen.

Indien u ook nog tips heeft voor mij dan hoor ik dat ook graag.

Met vriendelijke groet,

-

## 9. Reclamanten 9

29-08-2020

Reactie op gebiedsvisie Baanderij, vanuit bewoners Driegatenbrug

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Met belangstelling namen wij kennis van de concept gebiedsvisie Baanderij dd 07-07-2020.

Wij lezen over een ambitieuze visie, waarbij de huidige, vaak grote ondernemingen vervangen worden door kleinschalige woon-werk projecten. De schetsen van huizen zien er gelukkig veel beter uit dan recent in deze wijk gerealiseerde bouw (Leidse dreef omgeving). Wij hopen dan ook dat in de uitvoering de huidige bouw geen voorbeeld zal zijn.

Wat opvalt is dat in dit plan nauwelijks tot geen aandacht is voor de samenhang met omliggende wijken. Dit, terwijl er vaak een nauwe samenhang is, zowel in visueel opzicht, als door verkeersstromen die de wijken verbinden. Het zou goed zijn dat bewoners uit omliggende wijken hun ideeën kunnen blijven geven, zeker als de plannen meer ingevuld gaan worden.

Wat zorgen baart is dat de totale invulling van het plan zich over vele jaren kan uitstrekken, hetgeen kan leiden tot verbrokkeling, lang durende overlast van bouw verkeer, bouw geluidsoverlast, niet voltooide verkeersplannen die het verkeer van huidige gebruikers van het gebied, en haar naaste burens die door dit gebied naar hun wijk

moeten, lang zullen hinderen. Het huidige verkeer loopt al regelmatig vast, bv bij de Spanjaardsbrug en bij de Rietschans. Ook zal de Baanderij wijk zelfvoorzienend moeten zijn ten aanzien van parkeer gelegenheid, zodat overlast naar andere wijken wordt voorkomen.

Als bewoners van de aangrenzende wijk Driegatenbrug, wensen wij geen woontorens meer, die het zicht vanuit onze wijk hinderen, zoals reeds is gebeurd door realisatie van de 75 m hoge woontoren die veel hoger is geworden dan oorspronkelijk in de omgevings visie was voorzien. De hoogte van de panden te bouwen in het Meijekwartier dienen ons inziens niet hoger te worden dan de hoogte van het huidige LOI gebouw, tot aan de bovenste verdieping, exclusief de opbouw en naambord. Ook verder in het Baanderij plan dient eventuele hoogbouw geen hinder op te leveren voor reeds bestaande woningen in en rond het gebied.

Samenvattend:

- Zorg voor aantrekkelijke architectuur
- Betrek bewoners uit aangrenzende wijken bij de plannen
- Vroegtijdige implementatie van verkeersoplossingen
- Beperk hoogbouw, zeker waar dit hinder gaat geven aan bestaande woningen

Met vriendelijk groet, getekend door 13 huishoudens uit wijk Driegatenbrug

-

## 10. Reclamant 10

Leiderdorp, 3 september 2020

betreft reactie concept gebiedsvisie Baanderij

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Na twee bijeenkomsten bezocht te hebben die voor bewoners waren georganiseerd is nu de volgende stap gezet in de herontwikkeling van de Baanderij. U heeft met de concept gebiedsvisie Baanderij als toekomstig beleid ingestemd.

Wat is het grote doel? De herontwikkeling van de Baanderij biedt natuurlijk enorme kansen voor Leiderdorp, maar daarmee net zoveel bedreigingen. De grote vraag is wat is het grote doel dat u wilt bereiken? De opgave die u in de gebiedsvisie noteert is de ambitie om een hoogdynamisch kwalitatief interessant en goed functionerend woon- en werkgebied te realiseren. U zoekt dus een invulling waar het prettig is te wonen en te verblijven.

Hoogbouw in het buitenland

Eerst echter even terug naar het besluit in de gemeenteraad over de bouw van de toren op de ROC lokatie. Het raadslid dat toen de mogelijkheid in de vergadering opperde om hoger te bouwen dan de oorspronkelijke 40 m gebruikte argumenten als 'ik kom wel eens in het buitenland en daar wordt in de hoogte gebouwd'. Nu kom ik ook regelmatig in het buitenland en moet vaak aan dat argument denken. Wat mij opvalt in de verschillende steden die ik beroepshalve bezoek is dat daar waar het prettig verblijven is als bezoeker en bewoner van een stad er vooral geen hoogbouw is. De hoogte in een stad is meestal zo rond de bebouwing als u schets met de foto in de concept gebiedsvisie op pagina 36. Hoogbouw is weliswaar interessant voor de bewoner die er in woont, maar nodigt niet uit als prettige verblijfplaats in de openbare ruimte rondom zo'n gebouw.

Voorbeeld in Leiden

Laatst mocht ik genieten van het uitzicht vanaf de bovenste etage van het level gebouw achter het centraal station in Leiden. Vandaar heb je een mooi uitzicht op de binnenstad van Leiden. Algemeen wordt wel aanvaardt dat de binnenstad van Leiden een prettig verblijf gebied is. En wat valt op? Dat hele gebied kenmerkt zich door geen hoogbouw. De hoogbouw van Leiden bevindt zich rondom, buiten het centrum. De hoogbouw van Leiden centreert zich momenteel langs de Willem de Zwijgerlaan.

Leiderdorp's hoogteaccent

Wij in Leiderdorp hebben een paar jaar dus besloten een hoogteagent te bouwen op de ROC lokatie. Dat accent is inmiddels klaar en in gebruik. De parkeerdruk die zich nu rondom de ingang van de torenflat concentreert, de wind rondom het gebouw en wat dies meer zij maakt dat stuk van Leiderdorp geen fijn verblijf gebied.

Kies voor de buitenruimte

Nu zijn we dus bezig met de concept gebiedsvisie Baanderij en daarmee de ontwikkeling van het gebied direct aangrenzend aan het huidige hoogteaccent. Ik denk dat welke richting ook gekozen wordt, er een flinke

verbetering van de buitenruimte kan komen. De mogelijkheden samen met de Zijl ernaast zijn veelbelovend om er een gebied van te maken waar je wilt verblijven als bewoner en bezoeker van Leiderdorp.

Dus geen 'Bijlmer aan de Zijl'

Maar daar hoort dus GEEN hoogbouw bij. In de concept gebiedsvisie wordt gesproken over een hoogte accent aan de Oude Spoorbaan. Maar voor degenen die dat wellicht ontgaan is: Dat hoogteaccent is bet dit jaar opgeleverd aan de Oude Spoorbaan! Als er nu weer wordt gekozen voor een nieuw hoogteaccent langs de Oude Spoorbaan wordt er eerder een 'Bijlmer aan de Zijl' ontwikkelt dan een hoogdynamisch kwalitatief woon en werk gebied. Een Bijlmer aan de Zijl moeten we niet willen en is ook niet nodig om alle ambities waar te maken. We moeten als Leiderdorp oppassen dat elke projectontwikkelaar zijn eigen hoogteaccent mag maken in een soort contest wie het verste kan plassen. Als we nu hoogteaccent naast hoogteaccent gaan maken dan wordt er feitelijk een muur van lelijkheid naast de Oude Spoorbaan gebouwd, wordt de wijk Driegatenbrug in de schaduw gezet en laten we kennelijk de wens voor een hoogdynamisch kwalitatief woon en werkgebied los.

Huidig LOI gebouw maatgevend

Een Bijlmer aan de Zijl moeten we dus niet doen! De huidige hoogte van het LOI gebouw is een mooie en duidelijke maatstaf voor de maximale hoogte voor de herontwikkeling van dit deel van de Baanderij. Laten we er een gebied van maken waar alle Leiderdorpers trots op zijn!

Hoogachtend,

-

## 11. Reclamanten 11

d.d. 3 september 2020

Geachte gemeente Leiderdorp,

Naar aanleiding van de gebiedsvisie Baanderij ontvangt u hierbij onze zienswijze.

Met interesse hebben wij deze gebiedsvisie gelezen en als naastgelegen bewoners van dit gebied delen wij graag onze visie.

In de gebiedsvisie wordt gesproken over een gebalanceerd verkeersnetwerk, waarbij met name gekeken is naar de belangen van De Baanderij. Het lijkt echter alsof de belangen van het naastgelegen woonwijk Zijlkwartier in deze geheel vergeten zijn. In de gebiedsvisie wordt nagenoeg niet gesproken over het Zijlkwartier en de eventuele gevolgen voor deze woonwijk ten aanzien van de (verkeers)maatregelen. Alhoewel het autoverkeer zal worden beperkt op de Zijldijk, blijkt uit de kaartbeelden dat dit inderdaad het geval is op De Baanderij zelf, maar ten hoogte van het Zijlkwartier lijkt dit juist niet het geval te zijn. Er worden zelfs twee (!) ontsluitingen voor autoverkeer richting de woonwijk Zijlkwartier gemaakt die momenteel niet aanwezig zijn, dit is te zien aan de twee verkeerspijlen die de wijk ingaan vanaf de Zijldijk. In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat het sluijperverkeer wordt tegengegaan. Het kan zijn dat dit wellicht voor De Baanderij inderdaad het geval is, maar als in detail gekeken wordt naar de kaartbeelden zal dit voor het Zijlkwartier juist tegengesteld zijn.

De te nemen maatregelen waarbij er onder andere twee ontsluitingen voor autoverkeer vanaf de Zijldijk en een wandelpad bij de Van der Marckstraat worden gemaakt zullen zeer nadelig zijn voor de woonwijk Zijlkwartier.

In de kaarten is duidelijk te zien m.b.t. het autoverkeer, dat vanaf de Zijldijk richting de woonwijk Zijlkwartier op twee punten een ontsluiting wordt gecreëerd; namelijk richting de Spanjaardslaan en de Zijloordkade. Op dit moment is de verkeerssituatie zodanig dat de woonwijk Zijlkwartier is afgesloten van al het doorgaand verkeer dat naar De Baanderij gaat. Daarnaast zijn in het verleden afspraken met de gemeente Leiderdorp gemaakt dat de woonwijk Zijlkwartier autoluw is en blijft. Als nu gekeken wordt naar de schetsen op de kaartbeelden, met de daarbij behorende pijlen, lijkt het erop dat verkeer vanaf de Van der Valk Boumanweg en vanaf de Zijldijk richting het autoluwe gedeelte, de woonwijk Zijlkwartier in kan gaan. Ondanks dat de Spanjaardsbrug zal worden afgesloten worden voor doorgaand verkeer, vrezen wij dat er nieuwe sluijproutes ontstaan in onze wijk. Hierdoor heeft de gebiedsvisie Baanderij ook invloed op de verkeerssituatie in het Zijlkwartier. Het lijkt het ons inziens niet wenselijk, dat de huidige verkeerssituatie in het Zijlkwartier wordt ontbonden en er twee ontsluitingen komen vanaf de Zijldijk.

Deze situatie zal ertoe leiden dat vanuit De Baanderij door deze straten het autoverkeer richting de Splinterlaan zal gaan. De Zijllaan, waar wij woonachtig zijn, is een eenrichtingsstraat. Nu al ervaren wij af en toe hinder door autoverkeer dat zich niet aan deze eenrichtingsituatie houdt. Wij

zijn ervan overtuigd dat door de twee nieuwe ontsluitingen vanaf de Zijldijk er meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden in de woonwijk Zijlkwartier, waardoor de kans dermate toeneemt dat er nog meer auto's zich niet houden aan deze eenrichtingssituatie. Gezien dit een wijk is met veel jonge gezinnen en ouderen die hier niet op berekend zijn, lijkt dit ons uiterst onwenselijk en kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties. Ook voorzien wij dat de parkeerdruk nog meer zal toenemen in het Zijlkwartier, omdat het veel gemakkelijker wordt om in deze wijk de auto (gratis) te parkeren, om vervolgens naar De Baanderij te gaan of zelfs naar de binnenstad van Leiden.

Het fietspad langs de Zijldijk wordt intensief gebruikt. Als er twee extra afslagen komen voor auto's stoort dit het doorgaande fietsverkeer. Fietsers zijn hier niet op berekend en ook dit kan leiden tot zeer gevaarlijke verkeerssituaties. Er doen zich momenteel al vaak gevaarlijke situaties voor bij de afslagen van de Zijldijk naar De Baanderij en de Spanjaardsbrug. Twee extra afslagen zal leiden tot nog meer gevaarlijke verkeerssituaties.

Wij gaan ervan uit dat de huidige autoluwe verkeerssituatie in woonwijk Zijlkwartier blijft gehandhaafd en dat de twee beoogde ontsluitingen, vanaf de Zijldijk richting de Spanjaardslaan en de Zijloordkade worden herzien en uiteindelijk uit deze plannen gehaald zullen worden.

Daarnaast hebben wij bezwaar tegen het te maken voet- en fietsverbinding tussen het Zijlkwartier/ de Van der Marckstraat en de Baanderij. Momenteel zijn wij al in dispuut met de gemeente Leiderdorp over de te plaatsen verbinding ter hoogte van de nieuwbouw voor de Babydump. Indien er een toegang te voet komt richting het bedrijventerrein/Baanderij vanuit het Zijlkwartier, vrezen wij dat er meer bezoekers van de Baanderij de auto zullen parkeren in het Zijlkwartier. Als die verbinding gerealiseerd wordt, blijft het gebruik van de dam/brug voor bezoekers van De Baanderij dus mogelijk en zal ongetwijfeld het aantal geparkeerde auto's in de wijk door bezoekers van De Baanderij toenemen.

De parkeersituatie in de woonwijk Zijlkwartier is nu al overbelast en door deze nieuwe ontwikkelingen zal dit enkel toenemen. Graag zien wij dat de huidige situatie blijft gehandhaafd. Het door u voorgestelde plan doet afbreuk aan de positieve oorspronkelijke afspraken rondom de verkeersontsluiting van de woonwijk Zijlkwartier.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

-

## 12. Reclamant 12

Geachte dames en heren,

Een grote oranje-gele bol hangt er boven de horizon richting Leiderdorp en het duurt een paar seconden voor ik me realiseer dat het een volle zomermaan is die net is opgekomen. Ik app mijn bovenbuurvrouw: "Moet je kijken wat een mooie maan boven de garage aan de overkant." "Ja", zegt ze de volgende dag, "mijn man en ik stonden ook al te kijken".

Een week geleden was het zo warm dat ik de wekker op extreem vroeg zette zodat ik de zonwering al naar beneden kon doen voor de zon opkwam. Ik realiseerde me waarom de moslims een verschil maken tussen dageraad en zonsopgang bij de Ramadan. Er was nog geen zon in beeld maar de hemel boven Leiderdorp werd langzaam lichter boven de LOI en flarden mauve en roze verschenen in de lucht. De rivier de Zijl was net een spiegel zo roerloos en de kleuren van de lucht kwamen terug in het water.

Een paar dagen later was het zo hard aan het regenen dat de flats van de Laan van Berendrecht helemaal uit het beeld verdwenen waren en het wel leek of er een douchekop in het water stond te sproeien.

Wanneer iemand voor het eerst bij mij op bezoek komt zeggen ze allemaal bij de eerste blik op de drie ramen in mijn woonkamer "Ohhh wat heb jij een mooi uitzicht hier!" en lopen ze naar de ramen die uitzicht bieden op het stuk van de LOI tot aan de Leenbakker.

Ik heb bewust 19 jaar geleden mijn huis gekocht vanwege dat mooie uitzicht en het feit dat ik aan beide kanten geen inkijk in mijn woning had. Daarvoor heb ik 10 jaar lang op kamers gewoond in de Ravenhorst in de

Merenwijk (Studenten mochten niet op de woningzoekendenlijst en vervolgens stond je meer dan 6 jaar op een wachtlijst. Ik was dus al 31 voor ik een eigen woning kon kopen). In de Merenwijk moest je vitrages voor je ramen en zodra je je bureaulamp aan deed dan kon je een gordijn dichttrekken want de bureaus keken bij je binnen als in de film Rear Window. Niet alleen dat maar terwijl ik om 5.30 mijn bed uit kon om bij de rechtbank Zwolle voor de staatszaken te gaan bepleiten zaten de werklozen tegenover ons tot 2 uur op hun balkon te lallen met een biertje.

Dus toen ik me een eigen huis kon permitteren wilde ik ergens zonder inkijk en zonder herrie. Bij ons in de Paramaribostraat kan je om 20.00 een kanon afschieten. We zetten zelfs na 22.30 geen wasmachine meer aan. Tegenover mijn huis bevinden zich twee kantoorpanden dus in de avonden en het weekend is het daar leeg en rustig. Hoe anders dat kon was toen de rondvaartboot de Sir Winston daar een paar jaar geleden opeens ieder weekend kwam aanmeren. Dat werd dus gelijk een telefoontje naar de Gemeente Leiderdorp en de Provincie. Het probleem was gauw vertrokken.

Wij hebben een goed verstandhouding met de bedrijven tegenover ons. Buurman Piet heeft met zowel Leenbakker als toentertijd Heijmans afgesproken dat hun felle lichtreclames waardoor je de krant zonder lamp kon lezen en recht in een tl-bak keek in de avond uit gingen. Tegenwoordig zit tegenover mij Praxis Automation die ook huizen in ons appartementencomplex heeft gekocht. Hun CFO hielp ons weer met onze VVE boekhouding.

Onze flat heeft een bijzonder goede sociale samenhang. De gemeenschappelijke tuin wordt mooi gemaakt en boomspiegels van de gemeente geadopteerd. Onderling is het ook erg gezellig. Verhuisd wordt er nauwelijks. Ook niet uit de huurflats tegenover ons.

U begrijpt dat ik van mijn stekkie hou.

#### Geen inspraak

Wij zijn pas bij de derde bijeenkomst toen er al alternatieven waren verworpen op de hoogte gesteld van uw plannen en konden naar een Youtube presentatie kijken. Wat mij opviel was dat er bij de mevrouw van de gemeente bij Paramaribostraat Leiden geen lamp ging branden. Ze had geen idee wat dat was. Wij waren duidelijk nooit bij de overweging meegenomen. Ik was ook erg teleurgesteld door haar reactie "Nou wij vinden het mooi en we kunnen het niet iedereen naar de zin maken." Mevrouw realiseert zich duidelijk niet dat voor ons ons huis betekent ons vermogen / ons spaargeld. En niet alleen dat maar ook ons woongenot. Dat boeit haar wellicht niet maar ons des te meer. Deze houding gaf mij het gevoel dat de hele "Inspraak" maar voor de Bühne was.

#### Hoogbouw

Ons werd verteld dat er tegenover ons een haag van drie rijen woningen en flats zouden komen. Ik ben bij de Kanaalweg in Leiden gaan kijken waar een vergelijkbare nieuwbouw in een drietraps etage bouw is gerealiseerd aan het water (Zicht op water is blijkbaar een goede verkooplogan). Het gevolg is een horizon en luchtvallende muur van huizen die mij deed denken aan een vakantie in Casablanca jaren geleden waar je pal voor je hotelraam moest gaan staan en dan omhoog kijken om te zien wat voor weer het was.

Ik kan niet begrijpen hoe bij een ontwerp als deze er kan worden gekozen voor een Chinese muur van drie rijen dik recht op ons gerichte hoogbouw zodat wij volop in de inkijk, weerkaatsend geluid en lampen komen te zitten. Dit terwijl verderop tegenover een groot grasveld laagbouw komt van staatsjes die haaks op het water komen te staan met een blinde muur naar het grasveld gericht. Het zou toch veel logischer zijn om dat precies andersom te doen?

#### Kantoren

Ik lees in het ontwerp dat er vooral geen grote kantoren om een perceel per stuk mogen komen. Ik neem aan dat er mee wordt bedoeld kantoren als de LOI, Praxis Automation en het reclamebureau er naast. Deze panden worden goed onderhouden en hebben een zeer nette uitstraling en zorgen voor plaatselijke werkgelegenheid (5

buren werken bij Praxis Automation en de LOI is een opdrachtgever van mij). Is het niet juist belangrijk om plaatselijke werkgelegenheid te behouden?

Winkels

De winkels in de Baanderij worden ook volop door Leidse klanten bezocht. Voor de wijk waar ik woon is het makkelijk om even langs te fietsen of er te gaan sporten. Ik kan u verzekeren dat als u de boel verplaatst naar achter het gemeentehuis voor ons de Gamma en de Kopermolen in de Merenwijk meer op de route liggen. Bij die woonboulevard bij het gemeentehuis ben ik in 19 jaar denk ik twee keer geweest.

Gebruik van de weg

Sinds de ontwikkeling van de wijk Driegatenbrug en het afsluiten van de landbouwweg richting Oud Ade en later het bouwen van de torenflat komt er veel meer verkeer over de Zijldijk die vroeger een heel rustig weggetje was. Er zijn de nodige bewoners daar die de straat als hun racebaan gebruiken en eens even lekker gas geven. Ik maak me zorgen over nog meer toename van wegverkeer daar.

Bouwput

Wij hebben eerst jarenlang in het bouwlawaai gezeten van het bouwen van de Leiderdorpse torenflat aan de Engelendaal. U weet wellicht niet dat de Gemeente Leiden aan de Sumatrastraat een groot appartementencomplex gaat bouwen in de komende maanden en dat Portaal voornemens is om al de huurflats aan de andere kant van ons huis plat te gaan gooien. En dan hebben we ook nog de aanleg van de ringweg over de Willem de Zwijger waarvoor tunnels moeten worden gebouwd. Wij zitten dus zo al jaren in de bouwwerkzaamheden. Als u ook nog eens de waterkant van de Zijl helemaal op de schop gaat nemen zitten we ook aan de andere kant in een bouwput. Veel mensen in ons appartementencomplex zijn oud of werken vanuit huis. Dat maakt dat verbouw nog meer indringender.

We kunnen niet stemmen

We zijn geen Leiderdorpers dus we hebben geen enkele stem in de gemeenteraad. Hoe zorgen wij dat wij toch gehoord worden en onze belangen worden meegewogen? Door het geheel aan een projectontwikkelaar uit te besteden vermoed ik dat economische belangen daarvan zwaar zullen wegen bij de ontwikkeling van een gebied. Maar wij zijn bewoners die hier soms al vanaf de bouw in de jaren 60 wonen.

Ik wil u dan ook verzoeken om een gesprek met de bewoners van de Paramaribostraat.

Met vriendelijke groet,

-

### 13. Reclamant 13

Geachte heer, mevrouw,

Excuses, t.a.v.zienswijze 4: het gaat hier om ligplaatsen tussen de Zijlbrug en de Spanjaardsbrug.

Met vriendelijke groet, Pauline Kort

Op 4 sep. 2020 om 23:35 heeft Contact@paulinekort.nl het volgende geschreven:

Geachte heer, mevrouw,

Bij deze wil ik graag mijn zienswijze aanbieden over de Gebiedsvisie van de Baanderij scenario 2 Stadskade en Werkbaan die door de gemeenteraad is gekozen als ontwikkelrichting.

Mijn zienswijze bestaat uit de volgende punten:

1. Tijdens de digitale informatiebijeenkomst werd gevraagd of de kijker eerder aanwezig is geweest bij een gebiedsbijeenkomst. Helaas zijn de omwonenden uit Leiden niet eerder uitgenodigd voor een gebiedsbijeenkomst of participatieproces. Dit vind ik een kwalijke zaak omdat plezierig wonen een meerwaarde is voor een goede gezondheid. Het is daarom van belang om alle omwonenden te betrekken bij het veranderproces van hun leefomgeving om zo samen te kijken wat er mogelijk is.
2. Er zijn tijdens de digitale informatieavond geen exacte bouwhoogtes genoemd, wel wordt er gesproken dat er vanaf de 2e linie hoogbouw komt met zichtrelatie op de Zijl. Dit baart mij zorgen als omwonende/ bewoner aan de Paramaribostraat te Leiden. Ik heb 17 jaar geleden mijn appartement gekocht aan de Paramaribostraat vanwege het vrije uitzicht aan de voor- en achterzijde. Nu al wordt er door de zeventig meter hoge woontoren aan de Rietschans gedeeltelijk inbreuk gedaan op dat vrije uitzicht. Hoogbouw vanaf welke linie dan ook leidt tot het wegvallen van al het vrije uitzicht en tot een onaantvaardbare inbreuk op de privacy en woongenot van omwonenden.
3. Met de bouw van de 1500 woningen en bedrijven zullen er véél meer verkeersbewegingen per dag plaatsvinden dan nu het geval is. Dit betekent dat het milieu wordt aangetast onder andere doordat de luchtkwaliteit zal afnemen en de geluidsoverlast zal toenemen. Het opstellen van een milieueffectrapport is mijns inziens van groot belang. Niet alleen voor de huidige omwonenden maar ook voor de nieuwe bewoners.
4. Ook wordt er tijdens de bijeenkomst gesproken over ligplekken aan de kade. Als bewoner aan de Zijl maak ik mij hier ook zorgen over en raad ik dit af. De afgelopen jaren is het verkeer op het water toegenomen en daarmee is er ook een grote toename van geluidsoverlast. Het creëren van ligplekken tussen De Zijlbrug en De Stierenbrug zal niet alleen voor de huidige omwonenden maar ook voor de nieuwe bewoners voor extra overlast zorgen. U moet hierbij denken aan harde muziek die vanaf boten wordt gedraaid, zingende bemanning en zware motorgeluiden.

Helaas wordt er tijdens de informatiebijeenkomst aangegeven dat je niet iedereen tevreden kunt stellen. Dat begrijp ik, maar het zou wel fijn zijn geweest als alle omwonenden bij de transformatie betrokken waren geweest. Hierbij nodig ik u van harte uit om alsnog met de omwonenden aan de overkant van de Zijl in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet

-