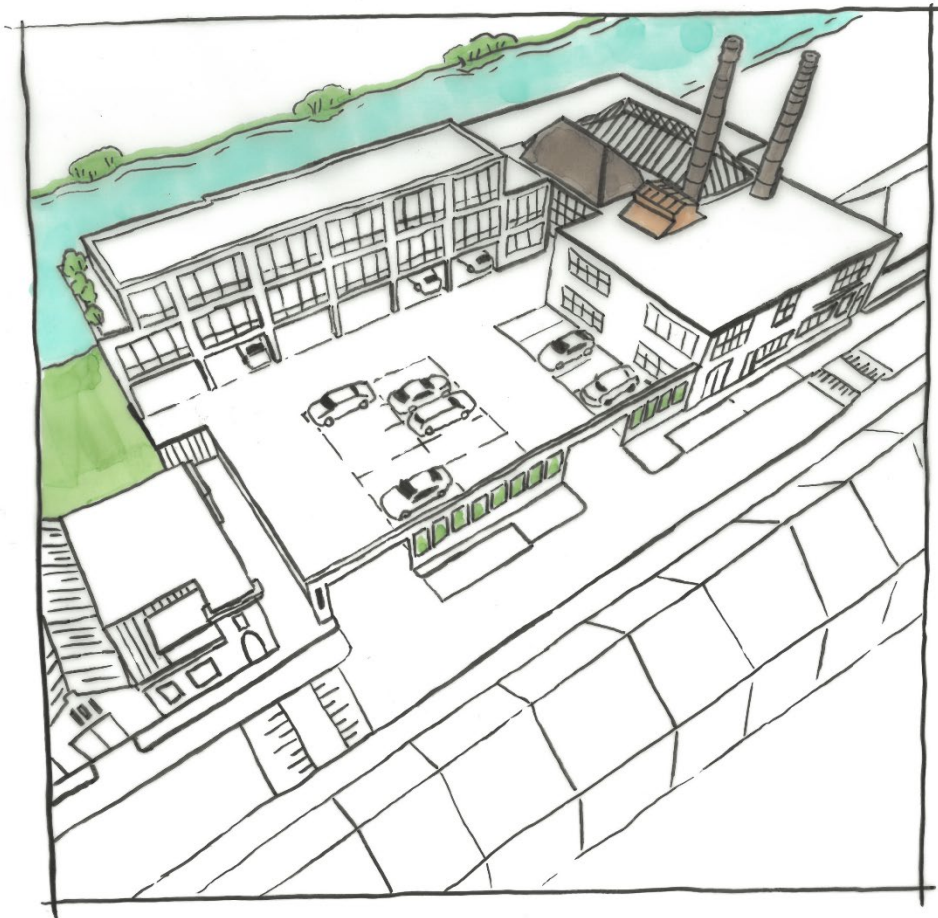


Nota van Uitgangspunten
**Herontwikkeling voormalige
Kleiwarenfabriek**

Doeslaan 34-40, Leiderdorp



Concept 13 januari 2026

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1 Bestaande situatie en plangebied	1
1.2 Nieuwe ontwikkeling	2
1.3 Doel	2
1.4 Leeswijzer	3
2. Wonen	4
2.1 Uitgangspunten wonen	4
2.2 Toelichting uitgangspunten wonen	4
Toelichting percentages sociaal, betaalbaar en vrije sector	5
Woningcorporatie	6
Sociale koopwoningen	6
Bijzondere (zorg)doelgroepen	6
Toelichting doelgroepen woonprogramma	6
3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur	8
3.1 Uitgangspunten stedenbouw	8
3.2 Toelichting stedenbouw en ruimtelijke structuur	8
figuur 3.2: dwarsdoorsneden	9
Groen	10
Bouwhoogtes	10
Oriëntatierichtingen	10
Aansluiting op het maaiveld	10
Beeldkwaliteit	10
Openbare ruimte, verkeer en parkeren	10
4. Cultuurhistorische waarden en monumentwaardigheid fabriek	11
4.1 Uitgangspunten Cultuurhistorie	11
4.2 Uitgangspunten monumentale waarde	11
5. Verkeer en parkeren	13
5.1 Uitgangspunten verkeer en parkeren	13
5.2 Toelichting uitgangspunten verkeer en parkeren	13
Verkeersafwikkeling	13
Verkeersveiligheid	13
Parkeren	14
Fietsparkeren	14

Hulpdiensten	14
6. Groen en water	15
6.1 Uitgangspunten groen en water	15
6.2 Toelichting groen en water	15
Toelichting water.....	15
7. Ruimtelijke ordening	16
7.1 Uitgangspunten ruimtelijke ordening	16
7.2 Toelichting ruimtelijke ordening	16
Strijdigheid met het omgevingsplan	16
8. Duurzaamheid	19
8.1 Uitgangspunten duurzaamheid	19
8.2 Toelichting duurzaamheid	19
Energieprestaties.....	19
Natuurinclusief	20
Toelichting klimaatadaptatie.....	21
Duurzame bouw	21
9. Openbare ruimte	23
9.1. Uitgangspunten openbare ruimte.....	23
9.2. Toelichting openbare ruimte.....	23
Wegen en riolering	23
Afvalinzameling	23
10. Communicatie en participatie	24
10.1. Uitgangspunten communicatie en participatie.....	24
10.2. Toelichting communicatie en participatie.....	24
Participatie bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten	24
Participatie en communicatie bij de uitwerking van het bouwinitiatief.....	25

1. Inleiding

De Kleiwarenfabriek is, voor zover bekend, in 1916 opgericht als aardewerfabriek, of zoals ze dat toen noemden, een pottenbakkerij. De Kleiwarenfabriek is, vanuit cultuurhistorisch oogpunt, een waardevol pand. Inmiddels zijn de bakwerkzaamheden in de fabriek beëindigd, waarmee het pand zijn oorspronkelijke functie als kleiwarenbakkerij grotendeels heeft verloren. Desondanks vinden er nog steeds werkzaamheden plaats in de fabriek, onder andere gericht op het beheer en de verkoop van de resterende voorraad kleiwarenproducten.

De voormalig gebruiker en eigenaar heeft het pand in maart 2024 via een tender verkocht aan de ontwikkelingspartij Voorhof VOF. Momenteel huurt de voormalige gebruiker en eigenaar het pand van Voorhof VOF ten behoeve van het beheer en de verkoop van de resterende kleiwarenproducten. Eigenaar en gemeente willen dat het pand vanuit cultuurhistorisch oogpunt als beeldbepalende bebouwing blijft bestaan.

Voorhof VOF heeft ook de naastgelegen bedrijfsbebouwing aan Doeslaan 40 aangekocht, zodat de gebieden gelijktijdig en gemeenschappelijk kunnen worden herontwikkeld.

Wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar de gemeente heeft wel in het bestemmingsplan van 2014 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van Kleiwarenfabriek, met milieucategorie 4.1, naar woningbouw. De gemeente wenst het pand te behouden, met een passende vervolgfunctie. Wonen past in deze omgeving beter dan een bedrijvenfunctie. Ook wanneer het wonen zou worden gemengd met andere (de omgeving niet belastende) functies als zorg of werken aan huis, ziet de gemeente dat als passend.

Het pand van de Kleiwarenfabriek is, vanuit cultuurhistorisch oogpunt, een belangrijk en kenmerkend gebouw in deze straat. Het is bij de ontwikkeling van belang dat de belangrijkste cultuurhistorische elementen, in overleg met Erfgoed Leiden en Omstreken (ELO), benoemd en behouden blijven, met als doel de historie van de fabriek herkenbaar te houden.

Voor de herontwikkeling is van belang onder welke voorwaarden de gemeente bereid is om het omgevingsplan aan te passen naar een woonfunctie. Deze Nota van Uitgangspunten (NvU), welke door de raad vastgesteld dient te worden, moet daarin duidelijkheid verschaffen.

1.1 Bestaande situatie en plangebied

Het plangebied ligt aan Doeslaan 34-40 in Leiderdorp, in de Oranjewijk. De fysieke projectgrenzen zijn weergegeven in figuur 1.1. De projectgrenzen lopen van Doeslaan 34 t/m 40. Een klein deel van de bedrijfsbebouwing ligt achter de tuin van de woning aan Doeslaan 42. De eigenaar van deze woning heeft dit stuk van de grond gekocht en dit zal ingericht worden als tuin. Aan de achterzijde grenst het project volledig aan de Does. Aan de noordwestkant grenst het plangebied aan het eind van de parkeerplaatsen richting de openbare weg. Aan de zuidwestkant ligt de grens op de perceelgrens tussen Doeslaan 34 – 40 en Doeslaan 32 en 30. De oppervlakte van het projectgebied is ongeveer 1.800 m². In de omgeving staan verder voornamelijk woningen. In de Doeslaan hebben

deze één laag en een kap. Iets verder in de wijk staan eengezinswoningen met twee lagen en een kap.

Figuur 1.1: plangebied ontwikkeling Doeslaan 34-40, Kleiwarenfabriek



1.2 Nieuwe ontwikkeling

Het voorgenomen plan van de initiatiefnemer bestaat uit het transformeren van de Kleiwarenfabriek tot een woongebouw met circa 13 appartementen en de nieuwbouw van circa 5 grondgebonden woningen op het voormalige fabrieksterrein. Bij de transformatie worden de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk behouden. Het voormalige fabrieksterrein wordt ingericht als parkeerterrein.

1.3 Doel

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

Deze Nota van Uitgangspunten vormt, na vaststelling door de gemeenteraad, het toetsingskader voor de planologische procedure. Daarnaast is het ook een handvat en toetsingskader voor de verdere uitwerking van het ontwerp voor de transformatie en nieuwbouw van het project Herontwikkeling Kleiwarenfabriek. De herontwikkeling zal plaatsvinden volgens de gemeentelijke uitgangspunten, zoveel als mogelijk met behoud van de cultuurhistorische waarden van de Kleiwarenfabriek. Het behoud van deze waarden is namelijk van belang om de Kleiwarenfabriek na voltooiing van de herontwikkeling als gemeentelijk monument aan te kunnen wijzen. Dit gebeurt pas na realisatie van de herontwikkeling.

Het is aan het college om te besluiten of de Kleiwarenfabriek als monument wordt aangewezen. Hiervoor is advies nodig van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Leiderdorp (de Adviescommissie). Het vast te stellen 'Beeldkwaliteitsplan Kleiwarenfabriek', waarin de stedenbouwkundige kaders en architectonische ambities van het project worden verrat, wordt in

nauwe samenwerking met de Adviescommissie opgesteld. De Adviescommissie zal vervolgens toetsen of bouwplan aan het 'Beeldkwaliteitsplan Kleiwarenfabriek' voldoet. Op deze manier wordt zoveel mogelijk geborgd dat de herontwikkeling plaats vindt op een wijze die de goedkeuring heeft van de Adviescommissie.

1.4 Leeswijzer

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

2. Wonen

2.1 Uitgangspunten wonen

- Er worden circa 7 appartementen (39%) in de sociale huursector, in de voormalige fabriek gerealiseerd.
Hiervoor gelden de volgende aanvullende uitgangspunten:
 - i. Er worden in ieder geval 2- en 3-kamerwoningen gerealiseerd
 - ii. Minimaal 40%¹ van de sociale huurwoningen wordt onder de aftoppingsgrens gerealiseerd;
 - iii. De minimale oppervlakte van de sociale huurwoningen moet voldoen aan de gegevens die zijn weergegeven in tabel 1.
 - iv. De instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen is minimaal 30 jaar.
- Er worden circa 4 appartementen (22%) in de middeldure sector, in de voormalige fabriek gerealiseerd:
 - i. Er worden in ieder geval 2-, en 3-kamerwoningen gerealiseerd;
 - ii. De instandhoudingstermijn is minimaal 20 jaar bij middeldure huur óf minimaal 10 jaar bij goedkope of betaalbare koop.
- Er worden circa 2 appartementen (11%) in de vrije sector, in de voormalige fabriek gerealiseerd;
- Er worden circa 5 nieuwbouwwoningen (28%) in de vrije sector, op het binnenterrein gerealiseerd;
- Uitgangspunt is dat er een gedifferentieerd woonprogramma voor diverse doelgroepen wordt gerealiseerd.
- 10% van de sociale huurwoningen is voor bijzondere (zorg)doelgroepen.
- Uitgangspunt voor woningen voor ouderen is door- en toegankelijkheid van de woning (zie tabel 2)
- De initiatiefnemer heeft een aantoonbare inspanningsverplichting om overeenstemming te bereiken met een toegelaten instelling uit de regio Holland Rijnland, over de realisatie of overname van het verplichte aandeel sociale huurwoningen.

2.2 Toelichting uitgangspunten wonen

De initiatiefnemer wenst een plan te realiseren met circa 13 appartementen in de fabriek en circa 5 woningen op het voormalige fabrieksterrein. De appartementen variëren in grootte. De woningen vallen alle in de vrije sector, dit om de hoge kosten van de transformatie naar een gemeentelijk monument te compenseren.

De gemeente Leiderdorp heeft een flinke woningbouwopgave. De laatste provinciale prognose laat zien dat er in de regio Holland Rijnland een naar boven bijgestelde behoefte is om 30.500 extra huishoudens te huisvesten in de regio, van 2021 t/m 2030, waarvan twee-derde betaalbaar. Voor de Regionale Woonagenda Holland Rijnland is op basis van een verdere analyse een verdeling gemaakt naar subregio's. Voor de subregio West, bestaande uit de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude, leidt dat tot een woningbouwopgave van ongeveer 15.000 woningen.

¹ De minimale eis van 40% speelt in op de nieuwe gewijzigde portefeuillestrategie van woningcorporatie Rijnhart Wonen waarmee Rijnhart Wonen beter kan inspelen op de veranderde woningmarkt.

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

Toelichting percentages sociaal, betaalbaar en vrije sector

De uitgangspunten voor de realisatie van het woonprogramma van het project Herontwikkeling Kleiwarenfabriek zijn geformuleerd op basis van het woonbeleid van de gemeente en de Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023 (hierna: RWA). Dit is samengevat weergegeven in onderstaande tabel. In de Regionale Realisatieagenda (Woondeal) is afgesproken dat elke gemeente toegroeit naar een sociale huurvoorraad van 30%. Momenteel bestaat ongeveer 24% van de woningvoorraad in de gemeente Leiderdorp uit sociale huurwoningen. Bij nieuwbouw- of herontwikkelingsprojecten hanteert de gemeente daarom, conform de Beleidsregel sociale woningbouw en middensegment Leiderdorp 2025, als uitgangspunt en voorwaarde minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 30% middensegment² en maximaal 35% vrije sectorwoningen.

In onderstaande tabel worden onze voorwaarden weergegeven en gedefinieerd.

Tabel 1 Woningcategorieën

Woningcategorie (prijspeil 2026)	Aandeel	Oppervlakte GBO
Sociale huur (<liberalisatiegrens, 2026 <€ 932,93 met differentiatie): - Sociale huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 498,20)³ - Sociale huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 713,02) (1/2 persoonshuishoudens) - Sociale huurwoningen tot de 2e aftoppingsgrens (€ 764,14) (voor huishoudens van 3 of meer personen). - Sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrens (meer dan € 764,14).	Circa 7 woningen (39%)	Minimaal 30m ² ³
		Minimaal 45m ²
		Minimaal 50m ²
		Minimaal 50m ²
Middensegment bestaande uit: Middeldure huur <€ 1.228,07 (tenminste 144 WWS-punten en maximaal 186 WWS-punten) of	Circa 4 woningen (22%)	Minimaal 55 m ² Minimaal 55 m ²

² Middensegment: Het middensegment bestaat uit: middeldure huur tot 187 punten van het woningwaarderingsstelsel (prijspeil 2026: tot € 1.228,07) (dit is de gedefinieerde puntengrens voor middenhuurwoningen door de Rijksoverheid), sociale koopwoningen tot € 235.000, goedkope koopwoningen tot € 304.000 (prijspeil 2026) en betaalbare koopwoningen tot € 420.000 (prijspeil 2026).

³ De kleinere sociale huurwoningen zijn bedoeld voor bijzondere doelgroepen. Dat zijn huishoudens die wel zelfstandig wonen, maar de nodige begeleiding en eventueel zorgvragen. Een deel van deze groep komt uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Maar het gaat ook om ouderen die meer zorg en ondersteuning nodig hebben, maar niet in aanmerking komen voor een verpleeghuis. De gewenste grootte van de woningen varieert passend bij de woon- en zorgbehoefte van de bewoners.

⁴ Woningen tot 187 punten in het woningwaarderingsstelsel, prijspeil 1 januari 2026. Dit is de gedefinieerde puntengrens voor middeldure huurwoningen door de Rijksoverheid.

- Sociale koop <€ 235.000Goedkope koop <€ 304.000 of - Betaalbare koop <€ 420.000		Minimaal 60 m2 Minimaal 65 m2
Vrije sector huur of koop - Huur >€ 1.228,07(>186 punten WWS)⁴ - Koop >€ 420.000	Circa 7 woningen (39%)	Gevarieerd

Woningcorporatie

De initiatiefnemer heeft een aantoonbare inspanningsverplichting om overeenstemming te bereiken met een woningcorporatie over de realisatie of overname van het verplichte aandeel sociale huurwoningen. Het doel hiervan is om dit aandeel door een woningcorporatie te laten realiseren, waardoor dit segment verzekerd is van duurzame sociale huurwoningen. De instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen is 30 jaar.

Sociale koopwoningen

Voor sociale koopwoningen geldt het [Beleid doelgroepen betaalbare woningbouw Leiderdorp 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#), met name:

- Artikel 3 lid 1: De verkoopprijs van sociale koopwoningen bedraagt maximaal €235.000 (prijsspeil 2026).
- Artikel 4 lid 3: De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens die op het moment van de start van de inschrijfprocedure voor de desbetreffende woning een gezamenlijk inkomen hebben van maximaal 1,2 keer de DAEB-norm. Norm (1,2 x € 51.537 voor eenpersoonshuishoudens en 1,2 x € 56.910 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2026).
- Artikel 5 lid 6: Een sociale koopwoning heeft oppervlakte van tenminste 55 m2 GBO.
- Artikel 8 lid 3: Sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen dienen gedurende een termijn van tenminste 10 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep als goedkope en betaalbare koopwoning beschikbaar te blijven en dient openbaar te worden aangeboden via een makelaar.
- Artikel 9: Voor sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen geldt een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. Dat is nader uitgewerkt in het 'Beleid zelfbewoning en anti-speculatiebeding'.

Bijzondere (zorg)doelgroepen

De herontwikkeling van de Kleiwarenfabriek kan zowel kwantitatief, met circa 18 woningen, als kwalitatief bijdragen aan de lokale woningbouwopgave. Overeenkomstig de prestatieafspraken met woningcorporatie Rijnhart Wonen is afgesproken om gemengde woonvormen te realiseren. Bij nieuwbouwprojecten geldt als uitgangspunt dat minimaal 10% van de woningen bestemd wordt voor bijzondere (zorg)doelgroepen.

Toelichting doelgroepen woonprogramma

Door goed aan te sluiten bij de lokale woningbehoefte en de kwaliteiten van de locatie, vergroten we de kans op een succesvol, toekomstbestendig woonproject dat ook bijdraagt aan gemeentelijke doelstellingen.

Uit analyse van de woningmarkt blijkt het volgende:

- Sterk groeiende groep ouderen, terwijl het aanbod aan geschikte, levensloopbestendige woningen zeer beperkt is.

- Starters en jonge werkenden hebben moeite om betaalbare koop- of huurwoningen te vinden, mede door stijgende woningprijzen.
- Lange wachttijden voor sociale huur- en middenhuurwoningen.
- Behoeftte aan woningen die passen bij doorstroming: wanneer ouderen verhuizen naar passende woningen, komen grotere gezinswoningen vrij voor jonge gezinnen.

De locatie is geschikt voor diverse doelgroepen. In tabel Advies doelgroepenbepaling zijn deze benoemd.

Advies doelgroepbepaling

Doelgroep	Argumentatie
Jongeren	Grote vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen, goede OV-verbinding, nabij werkgelegenheid.
Gezinnen	Grotere woningen met minimaal 3-4 kamers en eigen tuin of buitenruimte. Nabij scholen, speelplaatsen en andere voorzieningen.
Alleenstaanden	Vraag naar compacte woningen (1-2 kamers), in de buurt van voorzieningen en goede OV-verbinding.
Bijzondere (zorg)doelgroepen	Hieronder verstaan we uitstromers uit intramurale voorzieningen zoals de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en de jeugdzorg, alsmede statushouders

3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur

3.1 Uitgangspunten stedenbouw

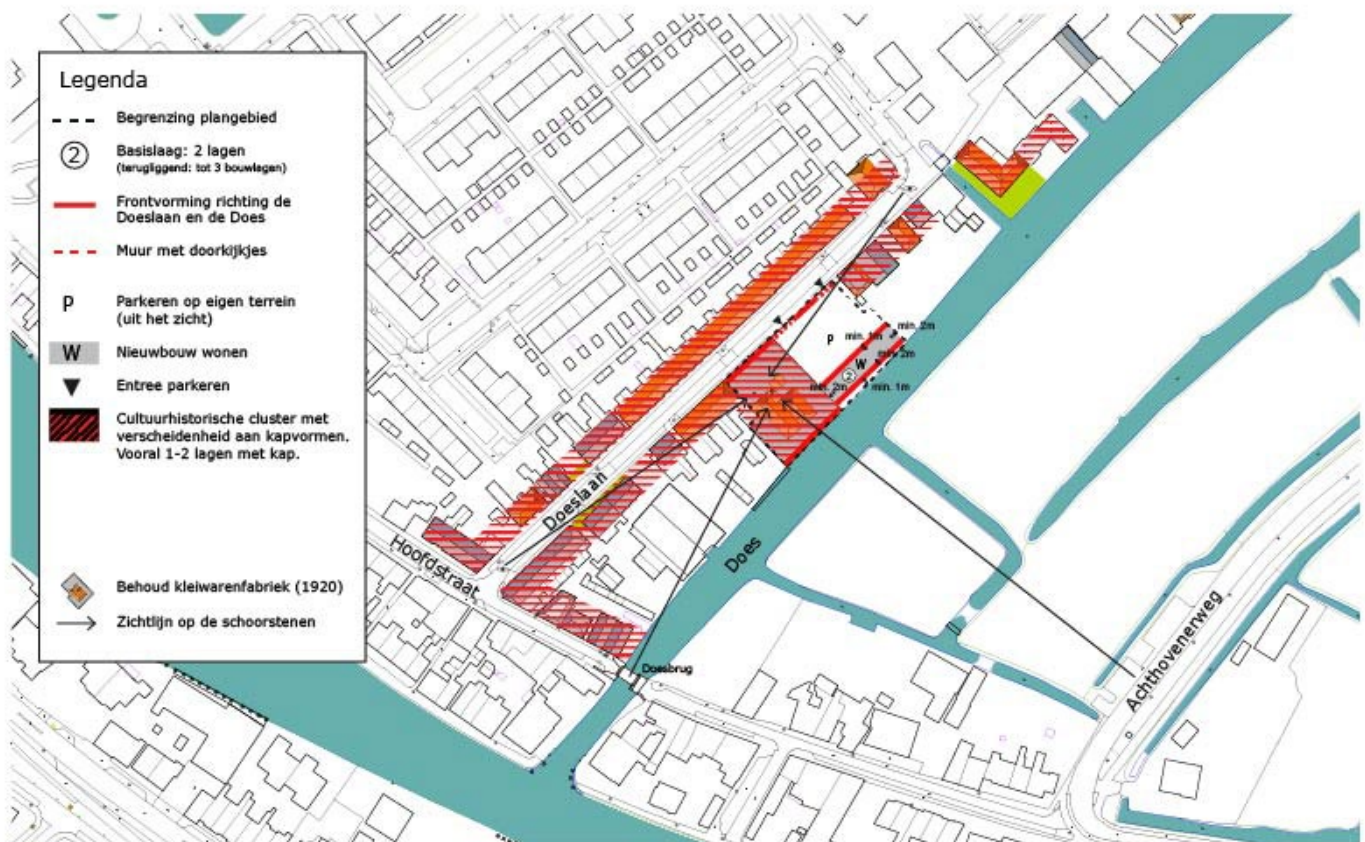
De onderstaande uitgangspunten vormen de basis voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking van het projectgebied Herontwikkeling Kleiwarenfabriek. Ze zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp uit 2015 en de Visie op Bouwhoogtes (2022).

- Het karakteristieke ensemble van het twee verdiepingen hoge fabrieksgebouw, de rode pannendaken op het platte dak, de schoorstenen en de fabrieksmuur wordt zoveel mogelijk behouden. Uitgangspunten hiervoor worden gespecificeerd in het hoofdstuk Cultuurhistorische waarden;
- Naast de Kleiwarenfabriek is nieuwbouw mogelijk in de vorm van grondgebonden, aaneengeschaalde woningen;
- De maximale bouwhoogte voor de basislaag van de nieuwbouw bedraagt twee bouwlagen met een kap of een derde bouwlaag met plat dak; De kap kan een zadeldak, lessenaarsdak of zaagtanddak zijn.
- Bij het ontwerp van de nieuwbouw vormt de fabrieksarchitectuur een belangrijke inspiratiebron, wat resulteert in een industriële uitstraling;
- De representatieve gevels van de nieuwbouw zijn georiënteerd op zowel de Doeslaan als de Does;
- Het voormalig fabrieksterrein naast de Kleiwarenfabriek wordt ingericht als parkeerterrein. De bestaande fabrieksmuur langs de Doeslaan blijft zoveel mogelijk behouden en fungeert als erfafscheiding. Het terrein komt in eigendom bij de VVE. Bezoekers aan de woningen in de Kleiwarenfabriek moeten op het binnenterrein parkeren.
- De openingen van de huidige laad- en losdeuren in deze muur worden waar mogelijk benut als entree tot het parkeerterrein, nieuwbouwwoningen en de appartementen in de Kleiwarenfabriek;
- De gewenste uitstraling, sfeer en karakter van de bebouwing wordt getoetst aan de hand van de welstandnota 2016. Deze locatie valt onder "Gewoon welstandsgebied uitgezonderd erfgoed".
- De nieuw te plaatsen transformator dient op eigen terrein te worden ingepast
- Waar mogelijk worden plantenbakken geplaatst.
- Het dak wordt voorzien van groen, bijvoorbeeld mos-sedum, als de constructie dit toelaat. Er kan een zorgvuldig ontwerp worden gemaakt in het middengebied van de fabriek voor een dakterras zonder grote opbouwen. Wenselijk is dat het traditionele fabriekskarakter goed behouden blijft.

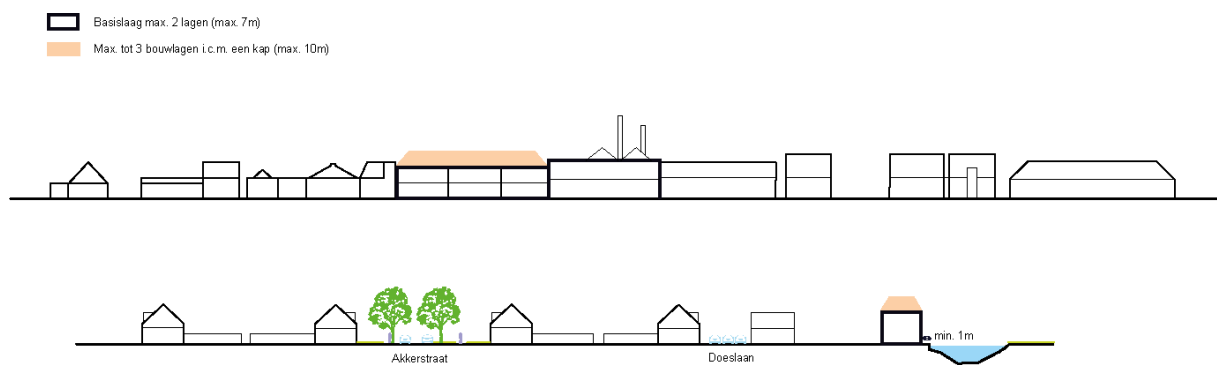
3.2 Toelichting stedenbouw en ruimtelijke structuur

Voor de ontwikkeling aan de Doeslaan is een ruimtelijke randvoorwaardenkaart opgesteld, zie figuur 3.1. Daarnaast zijn ook dwarsdoorsneden van deze ruimtelijke uitgangspunten gemaakt, zie figuur 3.2. Hieraan wordt de ontwikkeling getoetst.

Stedenbouwkundige uitgangspunten



figuur 3.1: ruimtelijke randvoorwaardenkaart



figuur 3.2: dwarsdoorsneden

De oostelijke rooilijn van de nieuwbouw ligt minimaal 1,0 meter terug ten opzichte van de oostelijke rooilijn van de Kleiwarenfabriek, zodat de nieuwbouw een ondergeschikte positie inneemt ten opzichte van de Kleiwarenfabriek.

Groen

Waar mogelijk wordt groen ingepast in plantenbakken.

Bouwhoogtes

Het perceel van de Kleiwarenfabriek aan de Doeslaan valt volgens de Visie op Bouwhoogtes (2022) binnen het deelgebied woonwijken. De basislaag binnen dit deelgebied bedraagt maximaal 2 - 3 bouwlagen. Hogere bebouwing tot 3 bouwlagen is mogelijk, mits de bovenste laag de vorm heeft van een kap.

Omliggende bebouwing naast en tegenover de Kleiwarenfabriek bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met een plat dak. Om de nieuwbouw aan de Doeslaan en in de directe omgeving op een passende wijze te laten aansluiten bij de schaal en uitstraling van de Kleiwarenfabriek, wordt een maximale opbouw van twee bouwlagen met een kap als passend beschouwd.

Oriëntatierichtingen

De oostelijke gevel is georiënteerd op de Does en de westelijke gevel op de Doeslaan. Daarmee vormt de bebouwing een representatieve verschijningsvorm naar de omgeving.

Aansluiting op het maaiveld

De nieuwbouw kent op maaiveldniveau geen blinde gevels. Aan de zijde van de Does beschikken de woningen op de begane grond over zicht op het water en een aangrenzend terras. Aan de zijde van de Doeslaan bevinden zich de entrees van de woningen.

Inpandige functies, zoals de fietsenstalling en de installatieruimte, die zichtbaar zijn vanaf de gevel, dienen zorgvuldig te worden opgenomen in het architectonisch ontwerp, zodat deze bijdragen aan de uitstraling van het gebouw en niet als blinde of gesloten elementen worden ervaren. Een monofunctionele invulling van de volledige gevelbreedte met dergelijke functies is niet gewenst.

Beeldkwaliteit

Voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van de gebouwen worden richtlijnen uitgewerkt in een beeldkwaliteits- en inrichtingsplan. In de ruimtelijke procedure wordt aan deze specifieke regels en de dan geldende regels voor beeldkwaliteit- en inrichtingsplan getoetst.

Openbare ruimte, verkeer en parkeren

De entree van het bouwblok wordt ontsloten vanaf de Doeslaan. De bestaande fabrieksmuur blijft, waar mogelijk, behouden als karakteristiek element. Parkeerplaatsen ten behoeve van het woonprogramma worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

4. Cultuurhistorische waarden en monumentwaardigheid fabriek

4.1 Uitgangspunten Cultuurhistorie

- De nieuwbouw mag parallel aan de Does worden gesitueerd indien de 3^e bouwlaag van de nieuwbouw de vorm van een kap heeft. De kap kan een zadeldak, lessenaarsdak of zaagtanddak zijn.
- De fabrieksmuur moet behouden blijven. Er mogen openingen in gemaakt worden voor in- en uitrijden, bij voorkeur in oude openingen; Het stukje muur tussen Doeslaan 40 en de roldeur (zie

Figuur 4.1

 : Te verwijderen deel van de muur t.b.v. sloop, renovatie en bouw



Besproken in overleg 15 april 2025 met Jobo, ELO, Oasa architecten en gemeente Leiderdorp

figuur 4.1) mag eventueel weg om ruimte te maken voor de bouwwerkzaamheden. De muurafdekkers dan bij voorkeur hergebruiken.

- De kappen moeten herkenbaar blijven;
- De twee grote schoorstenen dienen behouden te blijven;
- Nieuwe gevelopeningen dienen zich te verhouden naar de verschillende bouwfases en bestaande gevelopeningen.

4.2 Uitgangspunten monumentale waarde

- Er wordt zoveel mogelijk gedaan om de ovens, binnenwanden, materiaal en openingen die karakteristiek zijn voor de fabriek aan de Does, te behouden;
- Behoud van de industriële uitstraling is het uitgangspunt;
- In de gevels kunnen nieuwe openingen gemaakt worden, bij voorkeur in verstoorde gevels. Het uitgangspunt is de oorspronkelijke openingen terughoudend wijzigen.
- Ook vanuit het oogpunt van de monumentale waarde is het wenselijk de oude fabrieksmuur te behouden vanwege het karakter van de fabriek aan de straatzijde en het toegepaste historische materiaal uit de fabriek in en op de muur;
- Behoud van de kenmerkende warme kern met de ovens;
- Nieuwe lagen moeten als zodanig leesbaar zijn;
- De nieuwbouw mag niet te dominant zijn ten opzichte van de fabriek. Wel moet de nieuwbouw aansluiten bij de fabrieksarchitectuur van de oude Kleiwarenfabriek, wat resulteert in een industriële uitstraling;

- Ter voorkoming van vervuiling van de centrale binnenruimte is het wenselijk deze af te sluiten. Nieuwe zichtlijnen naar deze centrale ruimte zijn mogelijk;
- Het daklandschap, met het platte dak met ingekapselde schilddaken, mag worden voorzien van moderne dakramen, maar de historische daklichten en kappen moet wel herkenbaar blijven. Bij voorkeur blijft de oudste, niet-afgebrande, kap behouden. Indien de oudste kap aangepast moet worden, dan bij voorkeur de houten constructie intact laten. De noordelijke kap, die vernieuwd is na de brand in 1984, mag wel geheel voorzien worden van glas. Het uitgangspunt is dat het samenspel van de verschillende kapjes rond de oude kap behouden blijven.
- Een (groen) dakterras is mogelijk
- Het is wenselijk de koppeling tussen de ovens en schoorstenen zichtbaar te houden of hiervoor referenties aan te brengen in de vloer of het hekwerk.

5. Verkeer en parkeren

5.1 Uitgangspunten verkeer en parkeren

De uitgangspunten voor verkeer en parkeren zijn gebaseerd op de mobiliteitsvisie uit 2020 en de uitwerkingen van de visie in de Nota Circulatie, de Nota Langzaam verkeer en de Nota parkeernormen 2025. Alle verkeerskundige beleidsdocumenten zijn te raadplegen op www.leiderdorp.nl/verkeer

- De inpassingslocatie dient op de nieuwe situatie aan te sluiten, dit is de situatie na reconstructie van de Oranjewijk.
- De werkzaamheden op de inpassingslocatie dienen te worden afgestemd met de werkzaamheden in de Oranjewijk.
- De Doeslaan is een erftoegangsweg met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/u. Dit verandert door de nieuwe ontwikkelingen niet.
- Voor de inrichting van de in- en uitrit van de inpassingslocatie zijn de richtlijnen van het CROW het uitgangspunt.
- Voor de uitvoering wordt een verkeersplan opgesteld.
- Er moet voldaan worden aan de Nota Parkeernormen 2025.
- Er dienen op eigen terrein voldoende fietsparkeerplaatsen en voertuigparkeerplaatsen te worden gerealiseerd.
- Parkeervakken ten behoeve van laden en lossen worden niet aan de ontwikkellocatie toegewezen. Op basis van historisch recht kan er één parkeerplaats op straat aan de ontwikkellocatie worden toegewezen (zie bijlage 1).
- Het terrein dient toegankelijk te zijn voor de hulpdiensten.
- Eventuele schade aan de omgeving wordt hersteld op kosten van de initiatiefnemer. Er moet een nulmeting worden opgesteld.

5.2 Toelichting uitgangspunten verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De ontwikkellocatie bevindt zich in het Doeskwartier, dat onderdeel is van de Oranjewijk. De ontwikkellocatie zelf ligt aan de Doeslaan. Dit is een erftoegangsweg met een verblijfsfunctie en een maximale toegestane snelheid van 30 km/uur. Ook is de weg ingericht als weg met verkeer in één richting, de rijrichting is vanaf de Hoofdstraat naar de Tuinstraat. Het verkeer wordt daardoor aangevoerd via de Mauritssingel, Hoofdstraat en Doeslaan en verlaat de locatie via de Doeslaan, Tuinstraat en Mauritssingel. De Mauritssingel is de ontsluitingsweg voor de Oranjewijk en heeft een toegestane snelheid van 50 km per uur. Na de wijkvernieuwing van de Oranjewijk zal dit 30 km per uur zijn. De overige wegen zijn erftoegangswegen met een verblijfsfunctie, toegestane snelheid 30 km/uur.

Verkeersveiligheid

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

moet de initiatiefnemer een plan opstellen. Dit plan dient ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

Parkeren

In de kern is het parkeerbeleid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen erop gericht dat parkeren volledig op eigen terrein wordt opgevangen. Bezoekersparkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn. Om de parkeervraag inzichtelijk te maken dient gebruik te worden gemaakt van de Nota Parkeernormen 2025. Met een parkeerbalans moet vervolgens aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de parkeervraag te voorzien, om zo het parkeren in balans te brengen. Zie ook bijlage 1.

Er kan rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen als er verschillende functies zijn die op verschillende momenten van de dag in bedrijf zijn. Indien uitwisseling van parkeerplaatsen plaatsvindt met naastgelegen kavels, dan dient de initiatiefnemer dit te onderbouwen met een gebiedsgerichte parkeerbalans. Initiatiefnemer moet ook aantonen dat eigenaren van omliggende kavels het hiermee eens zijn. Als hiervan gebruik gemaakt wordt dan dient aangesloten te worden bij de aanwezigheidspercentages voor verschillende functies zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Leiderdorp 2025.

Fietsparkeren

Er moeten voldoende fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd worden. De gemeente hanteert voor beoordeling van de fietsparkeernorm de Nota Parkeernormen 2025. Daarbij moet een deel van de fietsparkeervoorzieningen openbaar toegankelijk zijn voor bezoekers conform de CROW-kencijfers. Het is ook mogelijk om de Amsterdamse bouwbrief (Gemeenschappelijke fietsenstalling bij een woongebouw, maart 2015) toe te passen. Alle 5 de woningen langs de Does krijgen een berging in de woning. Fietsen van bewoners en bezoekers dienen op eigen terrein gestald te worden.

Hulpdiensten

Voor de hulpdiensten geldt dat de ontwikkellocatie vanaf de Doeslaan bereikbaar moet zijn. Opdrachtnemer zal over de inrichting van het binnenterrein overleg moeten voeren en de eisen van de hulpdiensten in het ontwerp moeten verwerken.

6. Groen en water

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

6.1 Uitgangspunten groen en water

- De groene inrichting van het gebied sluit aan bij de wijk sfeer 'Oude woonwijk' uit het groenstructuurplan.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen vereist de gemeente Leiderdorp dat er een groentoets wordt uitgevoerd. Dit is een 'Bomen Effect Analyse' (BEA) die is verbreed naar alle beplantingen. Hierin staat voor al het groen binnen het te ontwikkelen gebied aangegeven welk effect de ruimtelijke ontwikkeling hierop heeft. Aangezien er geen groen in het te ontwikkelen gebied aanwezig is, is deze toets hier niet van toepassing.
- Als gevolg van verontreiniging van de grond kunnen er geen bomen geplant worden of plantvakken in de volle grond gemaakt worden. Er kunnen wel plantenbakken geplaatst worden. In dat geval worden er bij voorkeur inheemse plantensoorten toegepast.
- Het beheerniveau van de openbare ruimte op de locatie is nu beeldkwaliteit B volgens de Kwaliteitscatalogus Openbare Ruimte van de CROW (2018). Bij de oplevering van de nieuwbouw dient de openbare ruimte op beeldkwaliteit A+ te zijn.
- Het plan moet voldoen aan de Waterschapsverordening 'de Rijnlandse Keur'.
- Hemelwater van het dak wordt op de Does geloosd.
- Voor de hemelwaterafvoer van het binnenterrein moet een reguliere HWA-buis neergelegd worden. Het moet dus een gesloten buis zijn, het mag geen DT/IT-riolering (drainage/infiltratie) zijn, om de vervuiling niet te verspreiden.

6.2 Toelichting groen en water

Toelichting water

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

7. Ruimtelijke ordening

7.1 Uitgangspunten ruimtelijke ordening

- Voor deze herontwikkeling vraagt de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aan voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA).
- Het doorlopen van deze procedure is voor rekening en risico van de initiatiefnemer:
- Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal). Het bouwplan moet voldoen aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Leiderdorp en aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- De transformatie van de fabriek en de nieuwbouw zijn één integrale herontwikkeling naar wonen. Dit betekent in ieder geval dat nieuwbouw niet afzonderlijk mag worden ontwikkeld;
- In een anterieure overeenkomst worden nadere voorwaarden opgenomen over de onlosmakelijke samenhang tussen de transformatie van de fabriek, de nieuwbouw en het woonprogramma.

7.2 Toelichting ruimtelijke ordening

Strijdigheid met het omgevingsplan

Het beoogde plan voor de nieuwbouw past niet binnen de regels van het voormalige bestemmingsplan 'Oude Dorp' dat van rechtswege deel uit van het zogeheten tijdelijke deel⁴ van het omgevingsplan van de gemeente Leiderdorp. Het toegestane gebruik, bouwvlak en de maximale bouwhoogten zijn hierin vastgelegd. Op grond van het bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse o.a. de bestemming 'Bedrijf' en de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – Kleiwarenfabriek'.

⁴ Op grond van het overgangsrecht dat is opgenomen in artikel 22.1 van de Omgevingswet heeft de gemeente per inwerkingtreding van de Omgevingswet een tijdelijk deel van het omgevingsplan dat o.a. bestaat uit de bestemmingsplannen.



Figuur 7.1 Uitsnede projectlocatie op bestemmingsplan Oude Dorp, vastgesteld 15 september 2014

Het gebruik van de desbetreffende gronden voor woningen is om die reden niet toegestaan. Ook is het project in strijd met de bouwregels en past de voorziene bebouwing niet binnen het bouwvlak.

Omdat het bouwplan niet past binnen het omgevingsplan bestaan er twee opties. Het omgevingsplan moet worden gewijzigd of er moet een omgevingsvergunning worden verleend voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) waardoor het bouwplan kan worden gerealiseerd in afwijking van de regels uit het omgevingsplan.

Voorkeur voor het doorlopen van een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen. Het betreft namelijk een concreet bouwplan met een beperkt aantal functies; te weten woningen en parkeervoorzieningen.

Milieu- en omgevingsaspecten

Deze Nota van uitgangspunten bevat op hoofdlijnen de ruimtelijke randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling dient plaats te vinden. Om de ontwikkeling daadwerkelijk planologisch mogelijk te maken, moet nog onderzoek worden gedaan naar een aantal milieu- en omgevingsaspecten. Dit vindt plaats in de verdere uitwerkingsfase in het kader van de ruimtelijke procedure. Vooruitlopend hierop zijn al enkele onderzoeken uitgevoerd en beoordeeld door de ODWH en ELO. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan onderzoeken met betrekking tot de aspecten natuur, bodem en archeologie. De onderzoeksresultaten en de adviezen geven input voor de besluitvorming over de verlening van de omgevingsvergunning (BOPA) door het college, dat daarbij een afweging moet maken tussen de betrokken belangen.

Uit onderzoek blijkt dat grond onder de Kleiwarenfabriek en het fabrieksterrein vervuild is en gesaneerd zal moeten worden, om deze geschikte te maken voor de functie wonen. De onderzoeken en conclusies daaruit zijn beoordeeld en akkoord bevinden door de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Verder heeft de ODWH aangegeven dat de voorgenomen sanering gemeld dient te worden. Daarbij dient initiatiefnemer het Plan van aanpak aan te leveren, waarin de te nemen maatregelen (afgraven en isoleren) worden omschreven. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal beoordeeld worden of de maatregelen voldoende zijn uitgevoerd.

Indien ruimtelijk aspecten hiertoe aanleiding geven, bijvoorbeeld het aspect geluid, worden hierover voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst nadere afspraken gemaakt.

Omvang van de aanvraag (BOPA)

De aan te vragen omgevingsvergunning zal overigens ook betrekking op de voorziene uitbreiding van de woning aan de Doeslaan 42 en het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning aan de Doeslaan 32 naar een burgerwoning. De projectlocatie ligt tussen deze beide percelen in. Deze percelen en de voorgenomen uitbreiding en wijzigingen maken echter geen onderdeel uit van deze Nota van uitgangspunten. Het is aan de aanvrager om te onderbouwen dat ook die onderdelen (de uitbreidingen gebruikswijziging van deze percelen) voldoen aan de instructieregels en dat sprake is van ETFAL.

8. Duurzaamheid

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

8.1 Uitgangspunten duurzaamheid

- De nieuwbouw wordt gasloos gebouwd;
- De nieuwbouw voldoet aan de MilieuPrestatie Gebouwen-eis (MPG-eis);
- De nieuwbouw dient minimaal te worden gebouwd conform de eisen van de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen), de toelichting in dit hoofdstuk en de overige op het moment van indienen geldende wet- en regelgeving op het gebied van energie en duurzaamheid; streven naar energieneutraal bouwen.
- De nieuwbouw wordt netbewust gebouwd.
- De nieuwe woonblokken worden op een natuurinclusieve manier gebouwd. Hierover worden tijdens de nadere uitwerking verdere afspraken gemaakt, toegepaste voorzieningen voor vleermuizen en vogels worden aangemeld bij de gemeente en/of bevoegd gezag;
- De mogelijkheden voor circulair bouwen en slopen worden benut. Denk hierbij aan de toe te passen materialen die van duurzaam hoogwaardig materiaal zijn, zo veel mogelijk circulair verkregen en hebben een passende levensduur.
- Bij de nieuwbouwcomplexen wordt door de ontwikkelende partij een inspanning geleverd om maatregelen toe te passen voor het binnenklimaat en het verlagen van de luchttemperatuur en conform Temperatuuroverschrijding Juli. Een mos-sedumdak kan hieraan bijdragen.
- De toe te passen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie, het voorkomen van wateroverlast en het tegengaan van watertekort worden tijdens de ontwerpfasen nader onderzocht op uitvoerbaarheid, vastgelegd en in het ontwerp meegenomen.
- Het plan voldoet voor lozen van hemelwater aan de hemelwaterverordening van de gemeente Leiderdorp.
- De uitgangspunten van het integraal waterketenplan 2024-2028 (IWKP) zijn van toepassing.

8.2 Toelichting duurzaamheid

Energieprestaties

Nieuwbouw in de gemeente dient minimaal te worden gebouwd conform de eisen van de BENG en de overige op het moment van indienen geldende wet- en regelgeving inzake energie. In dit geval geldt dit zowel voor de nieuw te bouwen woningen als de restauratie van de Kleiwarenfabriek. Verder geldt dat toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties – zoals Hr-ketels, (traditionele) elektrische boilers en koelmachines – niet zijn toegestaan. Ook lokale biomassa stookinstallaties (bijvoorbeeld een pellet kachel) zijn niet toegestaan in verband met de negatieve effecten op de luchtkwaliteit en het klimaat. Er zullen geen nieuwe aansluitingen op aardgas worden gerealiseerd en vanuit het oogpunt van de gebiedsontwikkeling wordt het bestaande netwerk bij voorkeur zo spoedig mogelijk afgebouwd. Nieuwbouw wordt gerealiseerd met een individuele warmteoplossing (denk aan een warmtepomp of warmte-koude-installatie) of wordt aangesloten op een collectieve warmteoplossing. De warmteplannen kunnen worden opgevraagd bij de gemeente Leiderdorp.

Wij streven naar netbewust bouwen. Dit betekent dat wij piekbelasting van het elektriciteitsnet zoveel mogelijk voorkomen. Niet alleen in het gebouw zelf, maar ook de activiteiten rondom het te ontwikkelen gebied, denk aan het opladen van elektrische auto's. Duurzame energie wordt (afgezien van stadswarmte of een lokaal lage temperatuur warmtenet) opgewekt en opgeslagen op eigen terrein. Daarom is het van belang dat de oriëntatie van de daken goed is en de daken geschikt zijn voor groene daken en het opwekken van zonne-energie. Dat houdt ook in dat rekening wordt gehouden met beschaduwing. Naast zonne-energie kunnen de daken ook worden ingezet voor waterberging. De energievoorziening en de gevraagde capaciteit worden in het verdere ontwerpproces verder uitgewerkt in samenspraak met de daarvoor aangewezen adviseurs.

Natuurinclusief

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

Om de toekomstige bewoners te betrekken bij de natuurinclusieve maatregelen worden optioneel toelichtingen geplaatst en zijn maatregelen zichtbaar en herkenbaar aanwezig. Hierbij valt te denken aan het plaatsen van insectenhôtels, kiezen voor inheemse planten in een plantenbak en andere biodiversiteit verhogende maatregelen. Voorzieningen die worden getroffen voor vleermuizen en/of vogels (denk aan nestkasten of kraamkasten aan het gebouw of in de gevel verwerkt) worden aangemeld bij de gemeente of bevoegd gezag ter registratie.

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



Figuur 8.1 Zichtbare maatregelen voor een natuurinclusieve beleving.

Toelichting klimaatadaptatie

De gemeente Leiderdorp heeft in 2023 de klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. We streven naar een groene, leefbare en gezonde leefomgeving. Daarom verwachten we van alle nieuwbouwprojecten in Leiderdorp dat deze toekomstbestendig worden gerealiseerd, zodat ze bestand zijn tegen de weersextremen. Om goed bestand te zijn tegen deze weersextremen, moet de nieuwbouw voldoen aan het integraal waterketenplan 2024-2028 (IWKP). Dit betekent dat bij nieuwbouw en herinrichting (34,4 millimeter) gezamenlijk met het ondergrondse stelsel (35,7 millimeter) een regenbui van totaal minimaal 70 millimeter in één uur verwerkt moet kunnen worden. In de klimaatadaptatiestrategie van de gemeente Leiderdorp is de locatie van de Kleiwarenfabriek benoemd als gevoelig voor wateroverlast én droogtestress. In onderstaande tabel zijn mogelijke maatregelen weergegeven. Met toepassen van (een deel) deze maatregelen kan aan de uitgangspunten worden voldaan. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat in verband met de wijze van saneren van de vervuilde grond, isoleren en afdekken, niet alle maatregelen uit tabel 2 mogelijk zijn.

Tabel 2 Overzicht maatregelen klimaatadaptatie

Projectonderdeel	Thema	Maatregelen
Nieuwbouw, renovatie, restauratie	Hittestress	1. Groene gevels 2. Groene daken 3. Lichte kleur gevels 4. Vernevelinstallaties
Herinrichting	Hittestress	1. Extra Bomen, hagen en heggen & heesters en struiken (inheemse soorten) 2. Bloemrijke bermen 3. Park tussen bebouwing 4. Toepassen lichtkleurige bestrating 5. Toepassen halfverharding / grasbetontegels
Nieuwbouw, renovatie, restauratie	Wateroverlast	1. Groene daken 2. Groene gevels 3. Regenpijpen afkoppelen 4. Regentonnen 5. Groene tuinen 6. Regenwater-gebruik systeem
Herinrichting	Wateroverlast	1. Watervertragende groenstroken 2. Wadi's 3. Infiltratiekratten 4. Waterdoorlatende verharding 5. Gescheiden rioolstelsel

Duurzame bouw

De MPG-eis voor nieuwe gebouwen wordt herzien. Een aanscherping van 0,8 naar 0,5 is daarbij het uitgangspunt. Doordat er extra milieueffecten worden meegenomen leidt dit tot een hogere grenswaarde dan 0,5. De aanscherping zal echter qua inspanning gelijk blijven. Dit betekent dat niet op traditionele manieren kan worden ontworpen en gebouwd. Denk aan andere draagconstructies

en gevelafwerking. Omdat dit kan afwijken van de huidige welstandsnota is het belangrijk met name voor de gevelafwerking in deze Nota van Uitgangspunten mogelijke afwijking te onderbouwen.

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

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

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

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

9. Openbare ruimte

In het plangebied is geen openbare ruimte aanwezig die door de initiatiefnemer moet worden ingericht. De openbare ruimte wordt aangepakt door de gemeente met de wijkvernieuwing Oranjewijk. Voor de volledigheid worden de uitgangspunten hiervoor en toelichting hierop hier beschreven.

9.1. Uitgangspunten openbare ruimte

Op grond van het geldend beleid zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, de volgende uitgangspunten van toepassing.

- Het riool wordt in beginsel vervangen door een gescheiden rioolstelsel en er wordt een extra hemelwaterriool aangelegd conform bui 10.
- De inrichting van de openbare ruimte wordt conform de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) gerealiseerd.
- Er wordt één extra ondergrondse restafvalcontainer aangebracht van minimaal 5000 liter inhoud en één gft-cocon van minimaal 240 liter inhoud.

9.2. Toelichting openbare ruimte

Wegen en riolering

De herinrichting van de Doeslaan moet voldoen aan de eisen uit de LIOR en aan de inrichtingskenmerken van CROW voor een 30 km/u weg binnen de bebouwde kom (BIBEKO)

- De gemengde riolering stamt uit 1955 en is toe aan vervanging. Deze wordt in 2026-2028 vervangen in de Oranjewijk en het Doeskwartier. Daarnaast komt het gebied uit de klimaatstresstest naar voren als wateroverlast-gevoelig. De Leidse regio heeft vanwege klimaatadaptatie (2050) als regel dat bij nieuwbouw en herinrichting een bui van minimaal 70 mm in 1 uur verwerkt kan worden. Hierbij volgen we de recent door de Provincie Zuid-Holland opgestelde richtlijnen Wateroverlast | Bouw Adaptief [1]. In het plangebied treedt bij extreem hevige neerslag geen schade op (bij 70 mm in een uur) aan bebouwing, infrastructuur en aan vitale voorzieningen en vitale voorzieningen blijven functioneren (bij 90mm in een uur) (hoofdwegen, drinkwater en energie). Het ondergronds rioolsysteem (buizen) is gedimensioneerd op het verwerken van 35,7 mm. Bij nieuwbouw en herinrichting van de fysieke leefomgeving dient dan aanvullend minimaal 34,3 mm verwerkt te kunnen worden door hetzij aanvullende ondergrondse (tijdelijke) berging of door (tijdelijke) berging en afstroming via het maaiveld. Daarom wordt er een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het uitgangspunt is, onder het voorbehoud van voldoende middelen, rioolvervanging en aanleggen van HWA-riool bui 10. Bui 10 is een standaard 'leidraadbui' die ervan uitgaat dat het HWA-riool een bui met een herhalingsdij van 1 keer in de 10 jaar op een goede manier kan verwerken, zonder dat er water-op-straat ontstaat. Voor de hemelwaterafvoer van het binnenterrein moet een reguliere HWA-buis neergelegd worden, die gesloten is en geen dienstdoet als DT/IT-riolering (drainage/infiltratie) om zo de vervuiling niet te verspreiden.

Afvalinzameling

Door de toename van het aantal woningen is een extra ondergrondse restafvalcontainer en een groencontainer nodig. De gemeente is voor de plaatsing daarvan verantwoordelijk.

10. Communicatie en participatie

10.1. Uitgangspunten communicatie en participatie

De herontwikkeling van de Kleiwarenfabriek heeft impact op de leefomgeving van omwonenden. Participatie vindt plaats volgens het participatiebeleid “SAMEN DENKEN. SAMEN DOEN. VOOR LEIDERDORP.”, zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 oktober 2025. Uitgangspunten voor het niveau en de onderwerpen voor participatie zijn:

- Het participatieniveau informeren wordt toegepast met betrekking tot de Nota van Uitgangspunten.
- Het participatieniveau raadplegen wordt toegepast voor het traject van het Beeldkwaliteitsplan en het ontwerptraject vooruitlopend op de BOPA-procedure.

10.2. Toelichting communicatie en participatie

Participatie bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten

De regie van het participatieproces bij de Nota van Uitgangspunten ligt bij de gemeente. Het vervolgtraject gebeurt in overleg met de initiatiefnemer.

Doel

Stakeholders informeren over de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Kleiwarenfabriek.

Tijdens deze fase worden stakeholders geïnformeerd over:

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

Participatie

Het hoofduitgangspunt is het restaureren van de Kleiwarenfabriek en het realiseren van parkeren op eigen terrein, inclusief het saneren van de grond onder dit terrein. Om dit financieel mogelijk te maken, moeten er 5 nieuwbouwwoningen aan de Does worden gerealiseerd. Om de Kleiwarenfabriek na de oplevering de status van gemeentelijk monument te kunnen geven moet er worden voldaan aan diverse cultuurhistorische randvoorwaarden, zoals het behoud van de twee schoorstenen, drie ovens en de binnenmuren. In de fase van de Nota van Uitgangspunten was het al passen en meten om alle eisen te borgen. Varianten op het plan zijn onderzocht, maar niet mogelijk gebleken vanwege monumentale en cultuurhistorische uitgangspunten. Om deze reden wordt het participatieniveau informeren toegepast voor de Nota van Uitgangspunten. In het vervolgtraject, om te komen tot een beeldkwaliteitsplan en de BOPA-procedure, worden wensen van bewoners opgehaald en zo mogelijk verwerkt en in ieder geval teruggekoppeld.

Stakeholders

De ontwikkellocatie Herontwikkeling Kleiwarenfabriek ligt in de Oranjewijk. Dit is een laag-dynamisch gebied binnen Leiderdorp. De uitnodigingen voor de inloopbijeenkomst over de Nota van

Uitgangspunten worden verspreid onder de bewoners van de Doeslaan en eventueel omliggende straten. Dit laatste is ter nadere bepaling.

Vorm

Een inloopbijeenkomst (in de vorm van een informatiemarkt) over de concept Nota van Uitgangspunten voor iedereen die daarin interesse heeft. Op een later moment worden ook inloopbijeenkomsten voor het beeldkwaliteitsplan en het ontwerp voorafgaande aan de BOPA-procedure georganiseerd.

Verslagen

De gemeente heeft een verslag gemaakt van de inloopavond over de concept-Nota van Uitgangspunten. De initiatiefnemer maakt een verslag van het participatieproces bij de uitwerking van het bouwinitiatief (beeldkwaliteitsplan, ontwerp ten behoeve van de BOPA-procedure) Deze verslagen worden als bijlage bij de wijziging van het omgevingsplan gevoegd.

Communicatie

De communicatie in de fase de Nota van Uitgangspunten fase gebeurt door de gemeente. Ze gebruikt daarvoor haar communicatiekanalen Gemeente aan Huis, website, digitale nieuwsbrief en social media.

Participatie en communicatie bij de uitwerking van het bouwinitiatief

Regie

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

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

Rol gemeente

De gemeente

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

Bijlage 1

Parkeren

Uitgangspunten

1. **Het vigerende gemeentelijk parkeerbeleid geldt als uitgangspunt voor de parkeerbalans.**
2. **Onder gemeentelijk parkeerbeleid wordt verstaan: het gemeentelijk parkeerbeleid van Leiderdorp, zoals vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan 2012, vastgesteld op 2 april 2012, in samenhang met het Addendum Parkeerbeleidsplan, vastgesteld op 7 maart 2016 en het [wijzigingsbesluit gemeentelijke parkeerbeleid – Nota Parkeernormen Leiderdorp 2025](#), vastgesteld op 19 mei 2025 of de rechtsopvolger van deze documenten.**
3. **Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein. Het aandeel aan bezoekersparkeerplaatsen moet voor bezoekers toegankelijk zijn, dit betekent dat deze parkeerplaatsen niet mogen worden afgesloten (onder afsluiten wordt onder meer een slagboom verstaan);**
4. **Er mag maximaal 1 parkeerplaats in het openbare gebied worden toegerekend aan de kleiwarenfabriek in de avondperiode, waardoor 1 parkeerplaats in het openbaar gebied mag worden toegerekend aan de nieuw te ontwikkelen woonfunctie.**

Toelichting

Voor de nieuwe ontwikkeling dient volgens het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeerbalans te worden opgesteld. Omdat het gaat om een te amoveren functie (van bedrijf naar wonen) mag volgens het parkeerbeleid de beleidsregel voor een te amoveren functie worden toegepast bij het opstellen van de parkeerbalans.

In de hiernavolgende toelichting wordt onderbouwd dat 1 parkeerplaats uit het openbare gebied in de directe omgeving van de ontwikkellocatie mag worden toegerekend aan de voormalige kleiwarenfabriek. Alle overige benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

In het addendum parkeerbeleidsplan zijn in paragraaf 4.1 de beleidsregels opgenomen voor het rekenkundig toerekenen van de parkeervraag van te amoveren functie aan de nieuwe functie.

Dit betekent dat slechts 5% van de bestaande rekenkundige parkeervraag van de bedrijfsfunctie mag worden toegerekend aan de te realiseren woonfunctie.

	Oppervlakte gebouw (bvo in m²)	Parkeernormering per 100 m² bvo (excl. toekomstige reservering)	Parkeervraag op maatgevende moment woonfunctie (avond) = 5% van de parkeervraag van bedrijfsfunctie	Totaal aantal parkeerplaatsen toe te rekenen
Begane grond	986	Best case:	1.722 / 100 * 0,7 = 12	
Eerste verdieping	736	arb.extensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag , transportbedrijf) 0,7 Worst case (maximaal planologische invulling) arb.intensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, laboratorium, werkplaats) 1,7	12 * 0,05 = 0,6 1.722 / 100 * 1,7 = 29 29 * 0,05 = 1,46	0,6 1,46
Buitenterrein (n.v.t. voor de parkeervraag volgens de beleidsregels)	350	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal (excl. buitenterrein)	1.722			Afgerond op gehele: 1 parkeerplaats

Door het toerekenen van deze parkeerplaats wordt bovendien geen onaanvaardbaar verhoogde parkeerdruk in de Doeslaan verwacht. Alle overige benodigde parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein en deze moeten toegankelijk zijn voor bezoekers.