



Nieuweroord Ambitiedocument

ruimtelijke ambities ten behoeve van herontwikkeling Nieuweroord

Inhoudsopgave

	pagina
Inleiding	4
A Context - ligging en identiteit	6
Visie Nieuweroord - toen, inde loop der jaren, straks	8
Visie Nieuweroord - in beeld	9
B Ruimtelijke uitgangspunten kaderbesluit	10
C Ambities ontwikkelvlak	13
ambitie 1 Ontwikkeling in balans met het Bos van Bosman	14
ambitie 2 De ontwikkeling respecteert de openbaarheid van het park	18
ambitie 3 Bos van Bosman herkenbaar maken	22
ambitie 4 Ontwikkelen volgens landgoedprincipe	24
ambitie 5 De bebouwing positioneren op historische centrale as	26
D Samenvatting randvoorwaarden, eisen en wensen	28

Inleiding

Aanleiding

In 1998 heeft de gemeente Leiden de gronden van de Rijksuniversiteit Leiden met opstallen gekocht. Doel van de aankoop was herontwikkeling van Nieuweroord evenals herstel van de verbinding tussen Nieuweroord en het achtergelegen Bos van Bosman. Het flatgebouw is tot medio 2015 in gebruik geweest als tijdelijke studenten huisvesting. In oktober wordt het pand gesloopt.

Op 18 juni 2015 heeft de Raad van de gemeente Leiden het kaderbesluit Nieuweroord vastgesteld. In het kaderbesluit is besloten Nieuweroord te ontwikkelen als woningbouwlocatie. In totaal kan er maximaal 12000 m² BVO exclusief parkeren worden ontwikkeld binnen de aangewezen ontwikkelvlak (zie afbeelding hiernaast).

Voor de stedenbouwkundige inpassing is in het kaderbesluit een aantal ruimtelijke kaders vastgesteld. Deze ruimtelijke kaders worden in onderliggend ambitiedocument verder uitgewerkt.

De ruimtelijke ingrepen voortkomend uit de kaders van het ambitiedocument betreffen alleen ingrepen binnen de vastgestelde ontwikkelvlak.

Ambitiedocument

Met dit ambitiedocument wordt aangegeven welke ambities de gemeente heeft voor de herontwikkeling van Nieuweroord. Het beschrijft de geambieerde ruimtelijke kwaliteit en geeft de daarbijbehorende kaders en wensen. Het document schrijft echter geen concrete oplossingen voor.

De verwachting is dat de voorgeschreven kaders de markt inspireert om met creatieve oplossingen en haalbare plannen te komen die bijdragen aan de gewenste ruimtelijke ambities.

Doel Ambitiedocument

Bij de selectie van een marktpartij spelen vier thema's een belangrijke rol:

1. Ruimtelijke kwaliteit: verwezenlijken van de ambities uit het Ambitiedocument;
2. Organiserend vermogen: tegemoetkomen aan belangen van de omgeving en gebruikers;
3. Marktkwaliteit: tegemoetkomen aan de actuele en toekomstige marktvrage;
4. Middelen: evenaren en mogelijk overtreffen van het minimale grondexploitatiesaldo.

Het ambitiedocument vormt het beoordelingskader voor het aspect ruimtelijke kwaliteit bij de selectie van een marktpartij. De mate waarin de ingediende plannen aansluiten op de gestelde randvoorwaarden, eisen en wensen bepalen mede aan welke inschrijver de herontwikkeling van Nieuweroord zal worden gegund.



Projectgebied Nieuweroord in grotere context



Ontwikkelvlak Nieuweroord met bestaande Zusterflat

Ambities

De projectspecifieke ambities met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit, die aansluiten bij de hoofd- en subdoelstellingen voor het project. De ambities illustreren het gewenste ruimtelijke eindresultaat als op een samenhangende wijze invulling wordt gegeven aan de randvoorwaarden, eisen en wensen.

Randvoorwaarden

De harde kaders voor het project, bestaande uit bijvoorbeeld beleidsdocumenten, bestuurlijke besluiten, publiekrechtelijke kaders (voortkomend uit bestemmingsplanonderzoeken) etc. waaraan voldaan dient te worden, welke door de projectorganisatie niet kunnen worden beïnvloed.

Eisen

De door de projectorganisatie geïnventariseerde uitgangspunten voor het project waaraan voldaan dient te worden.

Wensen

De door de projectorganisatie geïnventariseerde wensen waaraan bij voorkeur voldaan dient te worden.

Proces

De locatie Nieuweroord zal worden herontwikkeld tot een woonlocatie. In dat kader heeft de gemeente Leiden als doel een, zo breed mogelijk gedragen, ambitiedocument te maken met bewoners en andere belanghebbenden. Op verzoek van de gemeente hebben 15 omwonenden aangegeven als Denktank mee te willen denken over de herontwikkeling van deze locatie en een advies uit te brengen aan de gemeente.

Er zijn vijf denktanksessies georganiseerd waarbij leden van de denktank zijn geïnformeerd over het proces. Daarnaast zijn met behulp van een moodboardsessie de ideeën, wensen en zorgen van bewoners en belanghebbenden achterhaald. Alle leden van de denktank hebben een moodboard gemaakt, waarbij de vraag luidde: Maak een moodboard die volgens jou "de Genius Loci" van Nieuweroord weergeeft. Ook werd gevraagd om beelden te bewaren die juist niet gewild zijn. De gedragen beelden uit de moodboards zijn tot één moodboard gemaakt die de (gedragen) kern van de opgave/visie/ambitie verbeeld en tegelijkertijd dient als leidraad voor de selectie. Tevens heeft de Denktank een advies uitgebracht over het Ambitiedocument waarin gezamenlijke en minderheidsstandpunten zijn verwoord. In dit Ambitiedocument zijn deze gedragen beelden en standpunten, voor zover zij aansluiten bij de kaders zoals de gemeenteraad deze vastgesteld heeft in het kaderbesluit, opgenomen.

De moodboard, het schriftelijke advies van de denktank en de gemeentelijke reactie op het advies zijn gebundeld in een apart document en als losse bijlage bijgevoegd.



Luchtfoto Nieuweroord met bestaande Zusterflat met Bos van Bosman

Leeswijzer

Deel A van het Ambitiedocument beschrijft de ruimtelijke context, ligging en identiteit van Nieuweroord. Hieruit volgen de uitgangspunten op hoofdlijnen die de koers van de herontwikkeling bepalen.

De vastgestelde kaders uit het kaderbesluit vormen het vertrekpunt voor de verdere uitwerking. Deze worden in deel B beschreven. In deel C wordt de ontwikkelvisie voor Nieuweroord beschreven aan de hand van een vijftal ambities. .

Tenslotte wordt in Deel D het ambitiedocument afgerond met een overzicht van alle randvoorwaarden, eisen en wensen. De randvoorwaarden komen voort uit beleid en zijn het harde en wettelijke kader waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. De eisen zijn gekozen uitgangspunten en vormen een hard kader. De wensen zijn zijn voorstelbare en wenselijke invullingen. Per ambitie wordt onderscheid gemaakt tussen eisen en wensen. De ingediende plannen dienen aan de eisen te voldoen, de mate waarin de plannen tegemoet komen aan de wensen bepaalt de keuze voor de partij waaraan de herontwikkeling van Nieuweroord wordt gegund.

A | Context - ligging en identiteit

Historische waarden: voormalig landgoed

Nieuweroord kent een rijke geschiedenis. Begin 20e eeuw is het gebied ontwikkeld als landgoed. De tuin van het landgoed is indertijd aangelegd door de vermaarde landschapsarchitect Leonard Springer. Het landgoed bestond uit een voortuin met oprijlaan waar het landhuis aan gelegen was. Achter het landhuis lag een geborgen achtertuin opgezet volgens ontwerp principes van de Engelse landschapstuin. Het landgoed was als één samenhangend geheel ontworpen. De voortuin werd zowel door het landhuis als door wandelpaden verbonden met de achtertuin. In de tweede helft van de vorige eeuw heeft een aantal grote transformaties op het landgoed plaatsgevonden die grote gevolgen hebben gehad voor de belevingswaarde van het landgoed.

Zo heeft de gemeente heeft in 1959 de gronden aangekocht, waardoor de privé buitenplaats een openbaar park is geworden. Ruim tien jaar later heeft het landhuis plaatsgemaakt voor de huidige “zusterflat”. De huidige bebouwing is aanzienlijk groter dan het oorspronkelijke landhuis. Met name de bijgebouwen zijn praktisch over de volledige breedte van het park gebouwd, waardoor de relatie tussen voortuin en achtertuin verloren is gegaan. Het landgoed werd als het ware in tweeën gedeeld: “Nieuweroord” (voortuin met de bebouwing en oprijlaan) en “Bos van Bosman” (achtertuin)

Nieuwe ontwikkelingen in Nieuweroord bieden de kans de relatie tussen Bos en Bosman en Nieuweroord te herstellen, en het voormalige landgoed weer voelbaar en beleefbaar te maken.

Positie in de stad: unieke plek in Leiden

Nieuweroord is een historisch landgoed, dat langzamerhand door de stad omsloten is geraakt. Van een landgoed met een besloten privé tuin te midden van de polder, is het in de loop der tijd veranderd in een openbaar bos in een stedelijke context. De locatie ligt midden in de stad, op een steenworp afstand van het centraal station en de Leidse binnenstad en wordt tegelijkertijd omgeven door groen. Het is een oase van rust midden in de stad. Het is in die zin een unieke plek in Leiden, een van de weinige landgoederen die de stad nog heeft. De centrale stedelijke ligging te midden van een kleinschalig stadsbos met cultuurhistorische en natuurwaarden maakt de locatie exclusief. Dit zijn unieke kwaliteiten die bij toekomstige ontwikkelingen geborgd en versterkt dienen te worden.

Positie in het landschap: onderdeel van groenstructuur

Nieuweroord ligt in een landgoederenzone op een oude strandwal en is onderdeel van de groene hoofdstructuur. Deze is ecologisch en recreatief verbonden met het buitengebied.

De huidige positionering van het projectgebied in het stedelijke en landschappelijke netwerk geeft de kans om in te zetten op een verbeterde verbinding van het bos met de (groen)structuren uit de omgeving. De achtertuin van Nieuweroord (“Bos van Bosman”) fungeert nu als kleinschalig stadsbos met een rijke variëteit aan flora en fauna. De voortuin is de afgelopen jaren vooral door de bewoners van de flat als zodanig gebruikt. Nieuweroord heeft echter de potentie om van grotere betekenis te zijn voor de stad. In het nabij gelegen Leiden Bio Science Park wordt een aantal parken ontwikkeld (Leeuwenhoekpark en het Boerhaavepark). Door de toekomstige ontwikkelingen van deze parken ontstaat de kans Nieuweroord onderdeel te laten zijn van een reeks van parken en bossen op stedelijk schaal niveau (Singelpark, Leeuwenhoekpark, Boerhaavepark, Nieuweroord en Leidse Hout).

Bereikbaarheid en toegankelijkheid: goed verbonden met omgeving

autoverkeer:
Nieuweroord ligt zeer centraal en is goed aangetakt op het stedelijke wegen netwerk. Uit verkeersonderzoek is naar voren gekomen dat de locatie ontsloten kan worden via de bestaande in- en uitrit aan de Rijnsburgerweg. Hierdoor wordt het auto verkeer niet diep het park ingetrokken en tast het autoverkeer de kwalitatieve beleving van het bos het minst aan.

langzaam verkeer:
Hoewel het Bos van Bosman op een centrale en goed bereikbare plek in Leiden ligt, ligt het tegelijkertijd ook erg verborgen. Enerzijds gaat het Bos van Bosman verscholen achter de flat en de bijgebouwen, anderzijds zijn de entrees en de rand van het bos niet herkenbaar en uitnodigend vormgegeven. Het is de wens om het Bos van Bosman voor wandelaars herkenbaar te laten aansluiten op andere groene gebieden in de omgeving, zonder daartoe het geborgen karakter van het bos aan te tasten.

Omgeving: bewoners voelen zich nauw verbonden met buurt en Bos van Bosman

De aangrenzende buurten van Nieuweroord zijn gewilde woonbuurten in Leiden. Het zijn rustige, groen opgezette, maar ook vitale buurten waar mensen elkaar kennen en waar mensen elkaar graag ontmoeten. De bebouwing wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk grondgebonden woningen en een aantal appartementencomplexen (voor studenten). De bewoners samenstelling varieert van jong, oud, student en gezin. De mensen in de buurt zijn betrokken bij elkaar, de woonomgeving en het Bos van Bosman. Het Bos van Bosman vormt een belangrijk aspect bij de (sociale) verbondenheid in de buurt. Recreatief wordt het Bos van Bosman benut voor een wandeling, of om te sporten, etc. Men komt elkaar tegen in het bos. De buurt spant zich ook actief in voor het onderhoud van het Bos (onder andere met de beheergroep van het Bos van Bosman.) De buurt spant zich actief in voor het onderhoud van het Bos, al sinds 1973 maakt de

buurt 1x per jaar het bos schoon samen met de Gemeente. Daarnaast worden er in de buurt nieuwe initiatieven ontplooid die de sociale binding van de buurt versterken, zoals burens die af en toe op bezoek gaan bij mensen in de wijk die zich eenzaam voelen, elkaar helpen met zwaar werk in de tuin, elkaar vervoeren of gebruik maken van elkaars auto. Gezinnen die samen zonnepanelen kopen.

De omgeving is trots en blij met de wijk omdat het er mooi en groen is met fijne huizen. Maar is ook trots en blij met de mensen met wie er samen wordt geleefd. Nieuwe plannen kunnen bovenbeschreven kracht die van de wijk uitgaat benutten door met de planvorming in te spelen op de (sociale) verbinding en deze verder te versterken.

Programma: zorgvuldig en terughoudend

De kracht van de locatie is de voor Leiden unieke combinatie van een zeer centraal gelegen groene locatie van het voormalige landgoed midden in een stedelijke context. Het behouden van het Bos van Bosman en haar bijbehorende groene kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt voor de planvorming. Het borgen van deze bijzondere kwaliteit maakt dat er zorgvuldig en terughoudend met het te ontwikkelen programma dient te worden omgegaan. Uitgangspunt hiervoor is Nieuweroord (bos en vastgoed) als één geheel te beschouwen: een bos waarin wordt gewoond. Op deze manier is het mogelijk om een voor Leiden uniek woonmilieu te realiseren, dat zich duidelijk onderscheidt van andere nieuwbouwmilieus, die elders in de stad worden gerealiseerd. Tevens nodigt de plek uit om niet als autonoom gebied te ontwikkelen, maar zich te richten op een doelgroep die past bij de aangrenzende buurten. Het plan kan inhaken op de huidige sociale structuren.

Kwaliteiten Bos van Bosman: kleinschalig stadsbos op een voormalig landgoed

Het huidige bos bestaat enerzijds uit een open gedeelte met de oprijlaan waaraan de huidige zusterflat is gesitueerd, de voortuin van het landgoed. Achter de zusterflat is het Bos van Bosman gelegen, de voormalige achtertuin van het landgoed. Met name dit gedeelte wordt gekenmerkt door een geborgen karakter met bosrijke beplanting met natuurwaarden. Het kleinschalige stadsbos vormt een oase van rust binnen de stad, en maakt de plek uniek voor Leiden. Deze kwaliteit wordt door de omgeving erg gewaardeerd. De natuurwaarden bevinden zich in de dichte bosrijke flanken aan de randen van het eiland. Tegelijkertijd is Nieuweroord een voormalig landgoed.

Zowel de voortuin als de achtertuin van het bos zijn onderdeel van de historische buitenplaats en hebben nog kenmerken van het oorspronkelijke ontwerp van Leonard Springer dat is opgezet volgens de Engelse landschapstijl. De grote oude bomen met ver ontwikkelde stinzen flora zijn zeer waardevol. Ook de historische padenstructuur wordt uit cultuurhistorisch oogpunt waardevol bevonden.

De combinatie van enerzijds natuurwaarden en anderzijds cultuurhistorische waarden maakt het bos bijzonder. Een aantal cultuurhistorische elementen is door de komst van de huidige zusterflat verloren gegaan, maar kunnen door de herontwikkeling van de plek in ere worden hersteld. Zoals het herstel van de beek en het realiseren van een wandelpad rondom de beek. Deze ingrepen dragen bij aan het beleefbaar maken van het voormalige landgoed.

De ontwerpogave voor de buitenruimte van de herontwikkeling is om aanpassingen zo te doen dat de kwaliteiten van het concept van Springer zo goed mogelijk worden benut en tegelijkertijd het huidige karakter van het bos behouden blijft. Daarbij zal er oog moeten zijn voor zowel de cultuurhistorische als natuurwaarden in het bos.



foto van het Bos van Bosman. Het bos van Bosman is een kleinschalig stadsbos met cultuur historische waarden. De natuurwaarden bevinden zich onder andere in de dichte bosrijke flanken aan de randen van het eiland. Tegelijkertijd is het Bos van Bosman een voormalig landgoed. Kenmerken van dit landgoed zijn nog altijd herkenbaar in dit kleinschalige stadsbos, zoals de oprijlaan, de padenstructuur, de open weide op het eiland, enkele zichtlijnen en de beekloop.

Visie Nieuweroord - *toen, in de loop der jaren, straks.*

Identiteit

- | | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Toen • (1930-1970) | → | <ul style="list-style-type: none"> • Na de jaren 60 • (1971-2002) | → | <ul style="list-style-type: none"> • Na renovatie 2002 • (2002-2014) | → | <ul style="list-style-type: none"> • Straks... • (2015-...) |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------|

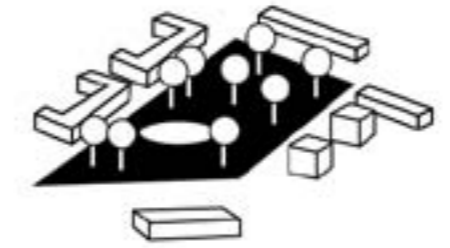
Groen

- | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • 'Gardenesk' ontwerp, etalage van plantensoorten. • Clusters bomen en heesters zo neergezet dat zichtlijnen en doorkijkjes ontstaan. • Stinzen bloeien weelderig. • Landgoed met één entree aan voorzijde. • Duidelijke en samenhangende padenstructuur. • Achtertuin met eiland, beek en rondgang om beek. • Achterzijde omsloten met dichte rand beplanting. Binnenterrein niet zichtbaar vanaf omgeving. | <ul style="list-style-type: none"> • Bos in verval bos door slechte waterhuishouding en geen (bos)beheer. • Beplanting aaneengegroeid met één centrale ligweide. Zichtlijnen en doorkijkjes dichtgegroeid. • Bos met ca. drie willekeurige toegangspunten. • Onduidelijke padenstructuur. Geen rondgang om de beek. • Bos met dichte rand begroeiing. Binnenzijde niet zichtbaar vanaf omgeving. | <ul style="list-style-type: none"> • Eerste aanzet tot herstel van cultuurhistorische waarden. De beek en paden worden hersteld. • Dunning in het bomenbestand in drie fasen van 2-3 jaar. • Bos met meerdere toegangspunten aansluitend op de omgeving. • Bos met dichte rand begroeiing. • Zichtlijnen en doorkijkjes. • Inzet op natuurlijk beheer. Er komen elementen als houtrillen en spechtstammen. • Stinzen zijn weer zichtbaar. • Beheerplan. • Verbetering waterbeheer. | <ul style="list-style-type: none"> • Kleinschalig stadsbos met cultuurhistorische waarde en natuurwaarde. • Openbaar bos met voor wandelaars diverse herkenbare en aantrekkelijke entrees die passen bij het karakter van het bos. • Kleinschalig stadsbos dat in relatie staat tot context: dat uitnodigt tot een bezoek en een verbinding aangaat met de omgeving. • Een evenwichtig bosrijk park met oude bomen en waar kwaliteiten van ontwerp Springer herkenbaar zijn. • Aandacht voor bestaande flora en fauna. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Bebouwing

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing ontworpen in relatie tot landschap: één geheel. • Hoofdgebouw + tuin vormen overgang tussen voorzijde en achterzijde van het terrein. • Nevenfuncties verscholen, of buiten landschappelijke ontwerp geplaatst. | <ul style="list-style-type: none"> • Inactieve, onaantrekkelijke plint maakt dat flat los staat in het landschap. • Torens + plint maken harde scheiding tussen voorzijde en achterzijde bos. • Verrommeling, nevenfuncties in de oostrand. | <ul style="list-style-type: none"> • Inactieve, onaantrekkelijke plint maakt dat flat los staat in het landschap. • Torens + plint maakt harde scheiding tussen voorzijde en achterzijde bos. • Verrommeling, nevenfuncties kriskras op terrein. | <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwing is ook op maaiveldniveau aantrekkelijk voor bosbezoekers en tast de openbaarheid van het bos niet aan. • Voormalig landgoed beschouwen als één geheel, waaraan de bebouwing ondergeschikt aan het bos is. • Nevenfuncties (parkeren, etc.) zorgvuldig en zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, zodat beleving van het bos gewaarborgd wordt. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Visie Nieuweroord - *in beeld*



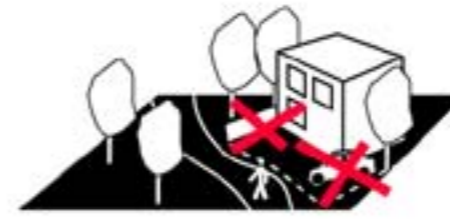
De identiteit van Nieuweroord is dat van een kleinschalig stadsbos in de stad.



Publiek stadsbos, voor omwonenden, maar ook als onderdeel parken en bossen reeks voor groter publiek. Het staat in relatie met de context, nodigt uit tot een bezoek en is toegankelijk voor wandelaars vanuit de omgeving.



Een kleinschalig stadsbos met cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Een evenwichtig bos met oude bomen, waar kwaliteiten van ontwerp Springer herkenbaar zijn.



Bebouwing is ook op maaiveldniveau aantrekkelijk voor bezoekers en tast de openbaarheid van het bosrijke park niet aan.



Bos van Bosman beschouwen als één geheel, waaraan de bebouwing ondergeschikt is.



Nevenfuncties (parkeren, etc) zorgvuldig en zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst, zodat de beleving van het bos gewaarborgd wordt.

B | Ruimtelijke uitgangspunten kaderbesluit

Opgave

Nieuweroord is een landgoed in de stad: een openbaar en aantrekkelijk bos waarin wordt gewoond. Op deze bijzondere locatie in Leiden is het essentieel om de juiste balans te vinden tussen het toe te voegen woonprogramma en het borgen van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. De herontwikkeling dient aandacht te hebben zowel voor de natuurwaarden, als voor de cultuurhistorische waarde van de plek. Uitgangspunt is dat de bebouwing onderdeel is van het Bos van Bosman en de groene kwaliteiten niet wegdrukt.

Dit stelt eisen aan zowel de stedenbouwkundige, landschappelijke als de architectonische inpassing van de herontwikkeling, alsmede aan de werkwijze tijdens de bouw. Er wordt een plan gevraagd dat getuigt van een duidelijke visie op de relatie tussen de nieuwbouw, het Springerpark en de (toekomstige) routes.

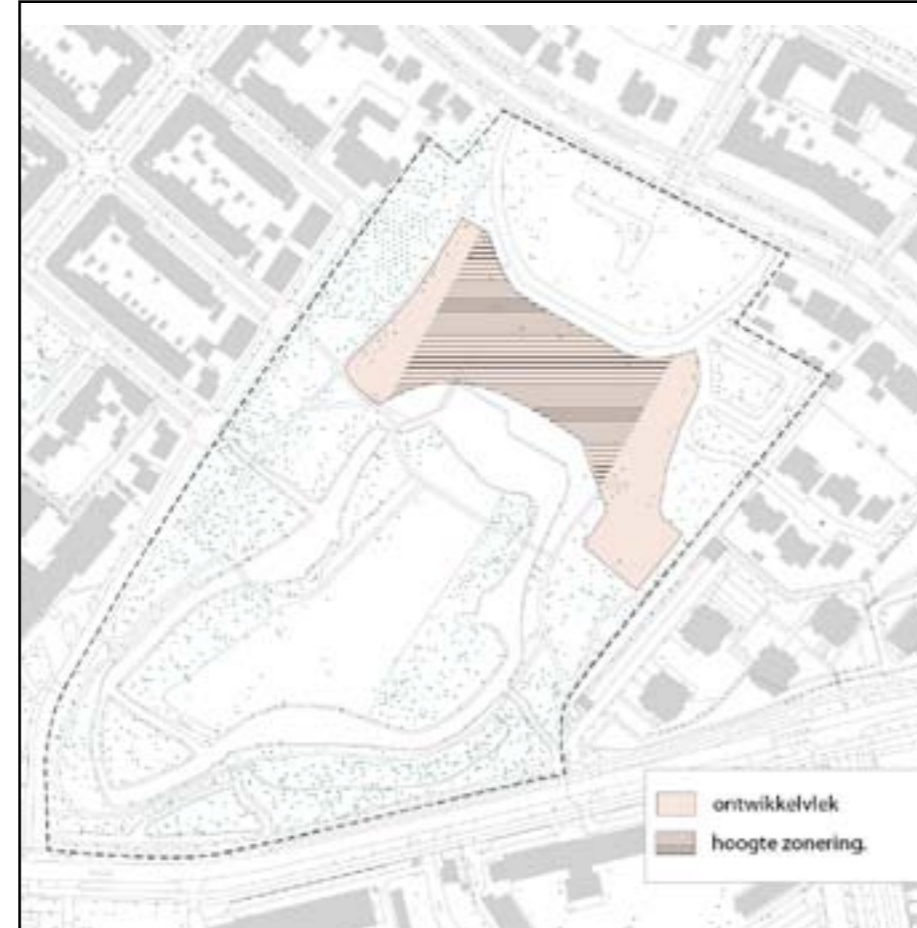
In het kaderbesluit is een "ontwikkelvlak" bepaald (zie afbeelding hiernaast). De ontwikkelvlak ligt op de reeds verharde delen van het projectgebied en vormt de contramal van de huidige groene randen, de voortuin en de beek met het eiland. De ontwikkelvlak heeft een oppervlakte van ruim 1 hectare en is groter dan de footprint van het huidige gebouw. Binnen de aangegeven ontwikkelvlak kan echter een bescheidener aantal woningen worden gerealiseerd dan het bestaande metrage van de zusterflat. Hiervoor is gekozen om een balans te behouden tussen bebouwing, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. In het Kaderbesluit wordt maximaal 12.000 m² BVO exclusief parkeren mogelijk gemaakt.

Kaderbesluit:

Om een goede balans tussen bebouwing, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden te creëren, heeft de gemeente een aantal ruimtelijke kaders vastgesteld die leidend zijn bij de ontwikkeling van Nieuweroord:

1. ontwikkelen volgens het landgoed principe, waarbij de bebouwing als koppelstuk tussen de formele "voortuin" en de geborgen "achtertuin" fungeert;
2. bebouwing positioneren op historische centrale as in het Bos van Bosman;
3. massaliteit van bebouwing vermijden, maar inzetten op ranke en slanke gebouwen. De bebouwing vormt een logisch onderdeel van het Bos van Bosman;
4. vanaf de Rijnsburgerweg het park zichtbaar maken door het genereren van brede doorzichten tussen of langs de bebouwing vanaf de Rijnsburgerweg naar het Bos van Bosman;
5. de stedenbouwkundige inpassing respecteert de openbaarheid van het park. De bebouwing wordt omgeven door openbaar groen.

In onderliggend Ambitiedocument worden aanvullende ruimtelijke kaders aan de hand van ambities opgesteld ten behoeve van de uitvraag aan de marktpartijen. De ruimtelijke kaders uit het ambitiedocument hebben enkel betrekking op de ruimtelijke invulling binnen de ontwikkelvlak. Hoewel de overige delen van het Bos van Bosman buiten de scope van dit project vallen, wordt wel gevraagd inzichtelijk te maken wat het effect en de invloed van de ontwikkeling is op de directe omgeving.



Ontwikkelvlak ligt op de reeds verharde delen. Binnen deze ontwikkelvlak blijven meerdere stedenbouwkundige invullingen mogelijk, mits deze voldoen aan de hierboven gestelde ruimtelijke ontwikkelkaders. In het gearceerde deel (hoogtezonerings mag tot maximaal 30 meter hoog gebouwd worden. In de overige delen is de hoogte beperkt tot 15 meter)

In het kaderbesluit zijn tevens de volgende punten vastgesteld:

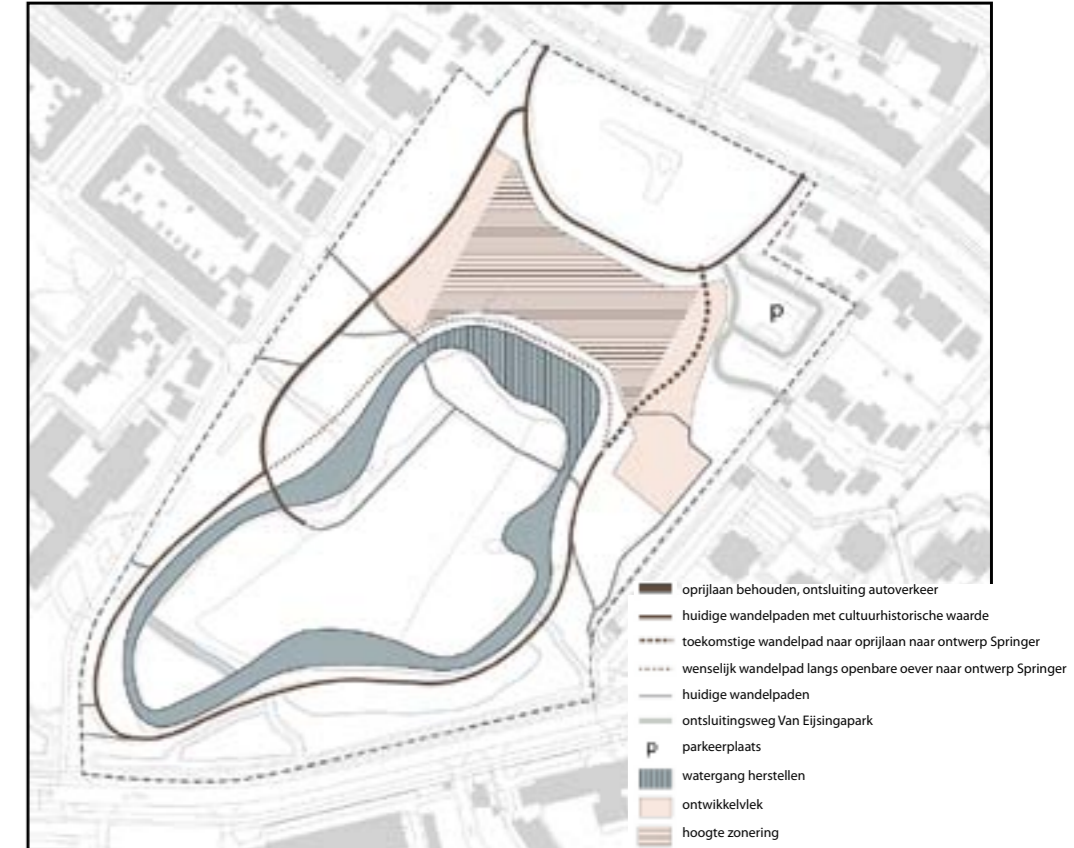
- De verkeers ontsluiting van de ontwikkeling zal via de oprijlaan aan de Rijnsburgerweg plaatsvinden;
- De noordoever van de beek zal naar oorspronkelijke vorm worden getransformeerd.
- Er zal mogelijk een wandelpad rondom de beek worden gerealiseerd aan langs de openbare oever van de beek;
- De route rond de waterpartij zal met minstens twee wandelpaden met de oprijlaan worden verbonden, waarvan het wandelpad aan de westzijde al bestaat;
- De buitenruimte in de ontwikkelvlak is openbaar toegankelijk;
- De huidige parkeerplaatsen (circa 60) mogen worden benut in de parkeerbalans.
- Bij vaststelling van het kaderbesluit door de gemeenteraad is een motie aangenomen die ziet op het uitvragen van een optie waarbij de tennisbaan onbebouwd blijft, zie Motie M150030/2 Extra optie tennisbaan op pagina 33.

Deze punten zijn in de afbeelding hiernaast schematisch weergegeven.

Opgave gemeente en marktpartij

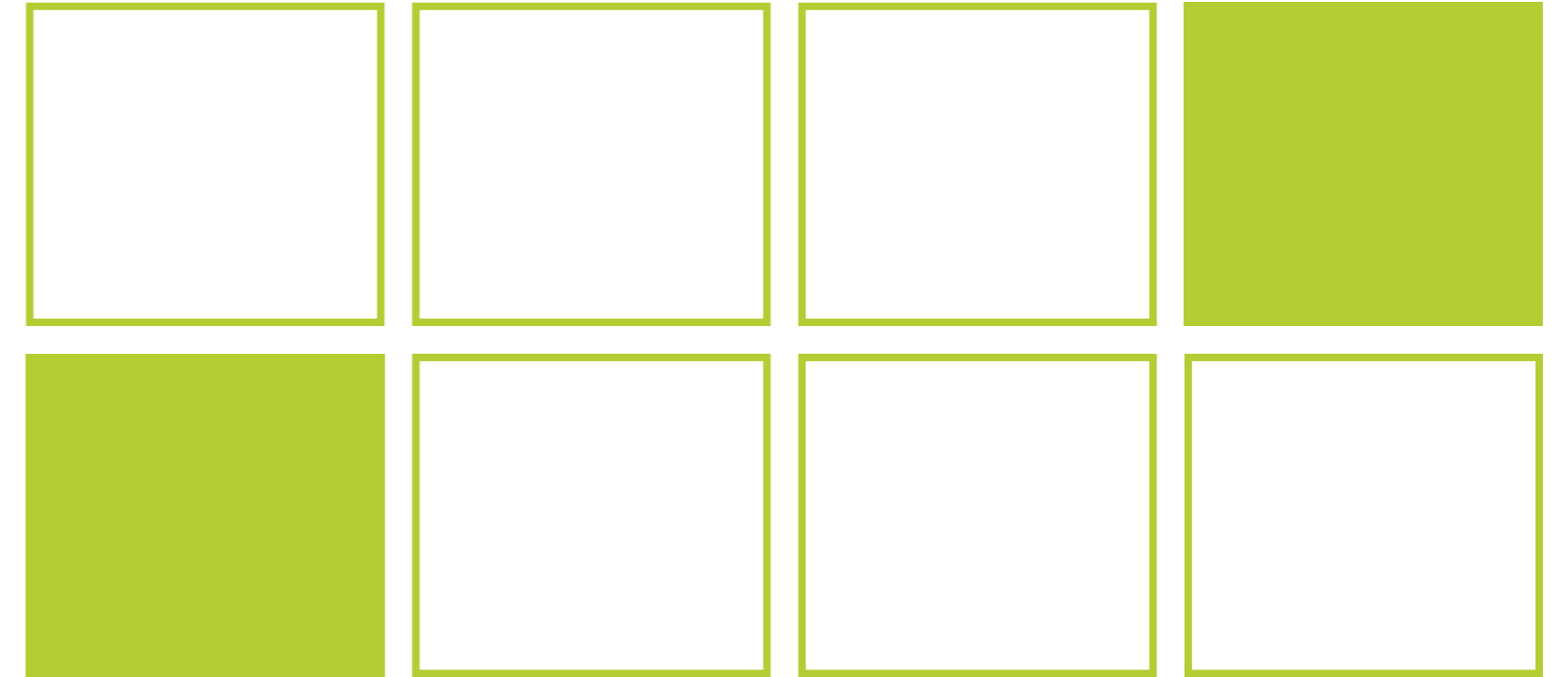
De gemeente zal de beekloop aanpassen en het mogelijke wandelpad rondom de beek aanleggen. De inrichting van de buitenruimte van de ontwikkelvlak wordt in nauwe samenhang met de planontwikkeling mee ontworpen.

Voor wat betreft het ontwerp, de aanleg en het beheer van openbare (niet uitgegeven) ruimte geldt het volgende: de marktpartij wordt gevraagd om een integrale visie van bebouwde en niet-bebouwde ruimte binnen de ontwikkelvlak. Deze visie gaat in op de kwaliteit van niet-bebouwde ruimte en gaat daarmee in op de aanleg- en beheerkosten ervan. Tevens gaat de visie in op het onderscheid tussen openbare ruimte en niet openbare ruimte. Aanleg- en beheerkosten van het definitieve inrichtingsplan, gebaseerd op deze integrale visie, dat de gemeente in samenspraak met de marktpartij maakt moeten passen binnen het daarvoor beschikbare gemeentelijke budget. Voor de aanleg is dat de raming in de grondexploitatie. Voor het beheer is dat de meeropbrengst uit OZB, die kan variëren per plan. Daarbij geldt dan nog (en dat komt terug in de financiële criteria) dat kosten mogen worden overschreden als er ook meer opbrengsten zijn.



Afbeelding van projectgebied met padenstructuur en hervormde watergang. De padenstructuur bestaat uit bestaande en toekomstige paden. De nieuwe routes (gestippeld) zijn **indicatief** ingetekend. De loop van de beek wordt naar oorspronkelijke vorm hersteld (blauw gearceerd) en voorzien van een openbare oever. De exacte contour van de oever en de paden wordt in een later stadium bepaald.

C | Ambities ontwikkelvlek



ambitie 1: De bebouwing vormt een logisch onderdeel van het Bos van Bosman.

Het Bos van Bosman is leidend bij de positionering van de bebouwing. Het groen en de rustige omgeving van het bos zijn voor de omgeving en voor de toekomstige bewoners een belangrijk thema.

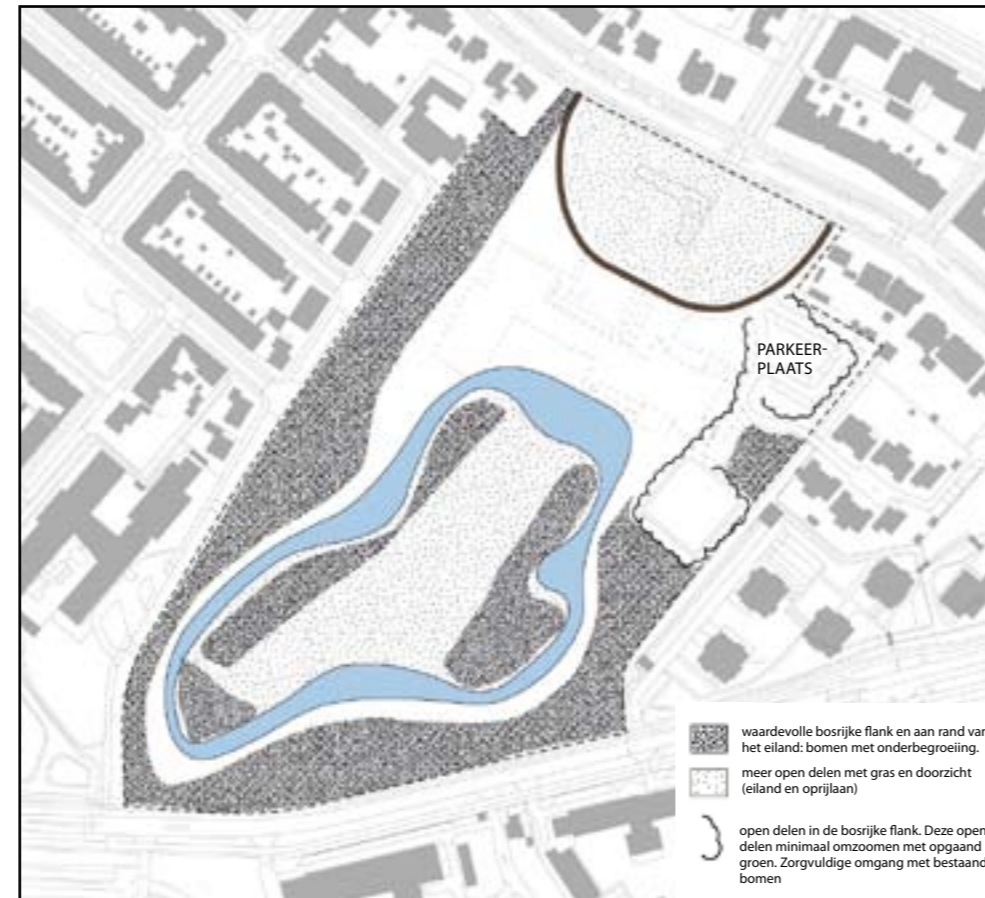
De bebouwing mag de groene kwaliteiten van het Bos van Bosman niet overschaduw. De beleving van rust, het uitzicht naar het groen, maar ook het bijna aanraken van bomen is uniek en moet geborgd blijven. Voorwaarde hierbij is het zorgvuldig positioneren en inpassen van de bebouwing tussen het bestaand groen. Bij de planontwikkeling streeft de gemeente naar plannen met bijzondere aandacht voor natuurwaarden, zowel wat betreft een zorgvuldige omgang met de aanwezige natuurwaarden als het toevoegen van nieuwe natuurwaarden. Vanuit dit perspectief is de locatie waar de groenwaarden relatief het minst worden aangetast (de huidige locatie van de Zusterflat) het meest geschikt voor herontwikkeling.

Tevens streeft de gemeente een ontwikkeling na die vooruitstrevend is op het gebied van duurzaamheid.

CRITERIA

Bebouwing:

- Inzetten op een minimaal verhard oppervlak. Door deze keuze kan het maaiveld zo veel mogelijk onbebouwd blijven en kunnen natuurwaarden verder worden ontwikkeld;
- Tussen of langs de bebouwing ontstaat ruimte om een ontspannen, openbare en groene verbinding te realiseren tussen de voortuin (oprijlaan) en achtertuin (huidige Bos van Bosman);
- De ruimtelijke kwaliteit tussen of langs de bebouwing is hoog en wordt gekenmerkt door een invulling waar de groene kwaliteiten goed kunnen ontplooiën en een natuurlijke aansluiting op het bestaande bos kan worden gerealiseerd;
- Bij voorkeur blijft de bouwhoogte onder de hoogte van de kruinen van de bomen;
- Het bouwplan vertoont een goede samenhang tussen landschap, stedenbouw en architectuur. Het plan maakt aantoonbaar inzichtelijk dat over deze samenhang goed is nagedacht;
- Gezien de unieke locatie wordt kwalitatief hoogwaardige en toonaangevende architectuur nagestreefd;
- De architectuur sluit qua materialisatie aan op de bebouwing in de omgeving. Waarbij een natuurlijke uitstraling met gedekte ingetogen tinten het uitgangspunt vormt (bijvoorbeeld baksteen, hout, leem);
- De bebouwing straalt rust uit. De architectuur is in evenwicht met het park. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen;



- Indien het bouwplan meerdere gebouwen betreft vormen de afzonderlijke gebouwen een duidelijke familie in architectonische vormgeving en materiaalgebruik.

Duurzaamheid

- Het bouwplan dient in te spelen op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Leiden (het concept ambitiedocument 'Leiden Duurzaam 2030: Een kansrijke, leefbare stad voor nu en straks');
- De gemeente streeft plannen na die aantoonbaar getuigen van een duurzaamheidsambitie. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van vooruitstrevende duurzaamheidstechnieken in de bebouwing, maar bijvoorbeeld

ook door het creëren van groen oppervlak ten behoeve van wateropvang, het maken van groene daken, of de inzet van stadsverwarming of vergelijkbare alternatieven;

- Duurzaamheid kan ook worden ingezet als totaal concept en trekker voor een specifieke doelgroep;
- Het bouwplan dient de natuurlijke habitat van de aanwezige fauna zo min mogelijk aan te tasten. Aandachtspunt hierbij is het voorkomen van te veel lichtinval (in vergelijking met de huidige situatie) ten behoeve van fouragerende vleermuizen in het bos en de vijver (vergelijkbaar met bestaande situatie);
- Nieuweroord is onderdeel van een ecologische verbinding richting de landgoederen zone. Het is daarom van belang dat met de herontwikkeling van Nieuweroord zorgvuldig wordt omgegaan met de ecologische waarde. Er wordt gezocht naar plannen die inspelen op het creëren van een kwalitatieve leefomgeving voor de (huidige) flora en fauna en daarmee de ecologische waarde versterken (bijvoorbeeld door het creëren van nestgelegenheden in de gevels ten behoeve van gierzwaluwen, spreuwen);
- Duurzaamheid kan ook worden gevonden in de flexibiliteit van het gebouw. Een gebouw dat qua opzet makkelijk aanpasbaar is op veranderende maatschappelijke behoeftes en de daarmee samenhangende woonwensen zal een langere levensduur beschoren zijn.

Buitenruimte

- De buitenruimte rondom de bebouwing is onderdeel van het openbare Bos van Bosman. De positie van de bebouwing dient waar mogelijk te worden afgestemd op de huidige bomen en groenstructuren;
- Behouden en waar mogelijk versterken van het besloten karakter van de flanken van het Bos van Bosman. Indien de tennisbaan bij de ontwikkeling wordt betrokken, zal maximaal moeten worden ingezet om het huidige groen te behouden;
- De buitenruimte zo groen mogelijk inrichten. De bebouwing maakt het mogelijk zeer terughoudend om te gaan met verharding buiten de footprint van de bebouwing;
- Het inrichtingsplan voor de buitenruimte kan de samenhang in de ecologische structuren van de omgeving versterken, waarbij nieuwe groenwaarden aan de bestaande waarden kunnen worden toegevoegd. Toepassen van gebiedseigen beplanting verdient de voorkeur.

Bomen

- Zorgvuldig omgaan met monumentale bomen, historische stinzenflora en bijzondere natuurwaarden.



foto huidig Bos van Bosman



referentiebeeld van bijzondere architectuur met groene daken.



referentiebeeld "zachte" overgang naar bos: groene gevel door middel van begroeiende balkon.



referentiebeeld bebouwing omgeven door openbaar bos

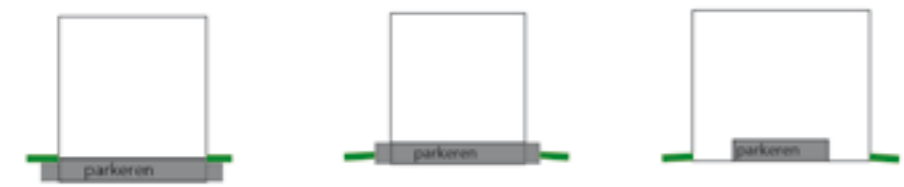


Bos van Bosman is een bos voor natuurgerichte recreatie. Een bos voor jong en oud, plant en dier.



Parkeren:

- Uitgangspunt is een gebouwde parkeeroplossing, die minimaal beslag legt op de groene buitenruimte. De volgende parkeervormen zijn denkbaar: parkeren onder een gebouw en (half)verdiept parkeren onder een dek. Deze verschillende manieren krijgen elk voor zich een inpassing die recht doet aan de landschappelijke opzet van het bos;
- Indien een (half)verdiept parkeerdek wordt gerealiseerd in de buitenruimte dient het dek een integraal onderdeel uit te maken van de buitenruimte en te worden voorzien van een groene inrichting;
- Indien (half)verdiept parkeren plaatsvindt, dient de logistiek van de parkeergarage een integraal onderdeel te vormen van de architectuur. De entree en eventuele hellingbaan van de parkeergarage vinden binnen het pand plaats;
- Als de parkeergarage uitsteekt buiten de footprint dient deze in de architectuur te worden meegenomen;
- De huidige 60 parkeerplaatsen op maaiveld mogen gehandhaafd blijven en bij de parkeerbalans worden meegerekend.



schema ondergrondsparkeren. Pand staat met voeten in het groen.

schema halfverdiept parkeren. Mogelijkheid uitkragende parkeerdek aan te wenden voor privé buitenruimte.

schema parkeren ingepakt in de bebouwing.



schema (halfverdiept) parkeren onder dek. Tussenruimte maakt een integraal onderdeel uit van de groene inrichting van de buitenruimte en is openbaar toegankelijk.



Referentiebeeld entree en logistiek parkeergarage binnen footprint hoofdvolume.



Referentie: landschappelijke invulling op parkeerdek. De groene inrichting maakt integraal onderdeel van de openbaar toegankelijke buitenruimte.

ambitie 2 | De ontwikkeling respecteert de openbaarheid van het park

ambitie 2: Toegankelijkheid en openbaarheid van het Bos van Bosman borgen
Nieuweroord is onderdeel van een openbaar bos in een stedelijke omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de ontwikkeling respecteert de openbaarheid van het bos. De bebouwing is ook op maaiveldniveau aantrekkelijk voor bezoekers van het bos en tast het gevoel van openbaarheid van het bos niet aan.

CRITERIA

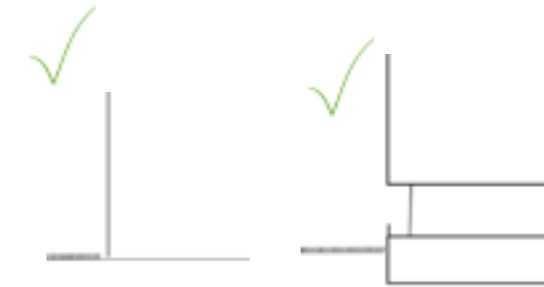
Bebouwing

- Er dient in het ontwerp bijzondere aandacht te worden geschonken aan de relatie openbaar-privé. Enerzijds dient het bos een openbaar karakter te hebben, anderszijds dient het ontwerp voldoende rekening te houden met de privacy van de toekomstige bewoners. Er wordt gezocht naar plannen die aantoonbaar inzichtelijk maken hoe de overgang van openbaar naar privé is georganiseerd;
- De bebouwing is dusdanig gepositioneerd dat deze de openbaarheid van het Bos van Bosman en de wandelroutes niet aantast. De bebouwing houdt voldoende afstand van de wandelpaden om het gevoel van openbaarheid te garanderen. De verhouding van bouwhoogte ten opzichte van de afstand tot het pad dient in balans te zijn;
- Gebouw staat met voeten in het groen. Er is contact tussen bebouwing en openbare ruimte, zonder dat het gevoel van openbaarheid van het bos wordt aangetast;
- De toegankelijkheid van het Bos van Bosman wordt het meest gewaarborgd indien er een duidelijke grens is tussen openbaar en privé. De bebouwingsgrens wordt gemaakt door middel van een heldere rooilijn, zodat de bebouwing direct aan het landschap staat. Hierdoor wordt het toe-eigenen van openbare ruimte in het bos tegengaan;
- Balkons zijn mee ontworpen in de architectuur, waarbij de voorkeur uitgaat naar inpandige balkons (loggia's) met royaal formaat om een aangename privé buitenruimte te maken;
- Lichtoverlast vanuit balkons richting het bos wordt door de vorm en de bouw van de balkons geminimaliseerd.



principetekening 4 routes:
1: oprijlaan, 2: bestaand wandelpad westzijde, 3: toekomstig wandelpad oostzijde, 4: gewenste rondwandeling waterpartij. De nog te realiseren routes zijn indicatief ingetekend.

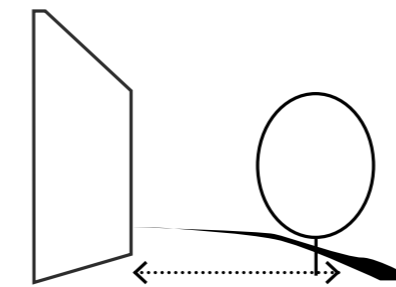
- De bospaden zijn voelbaar een onderdeel van een samenhangende structuur. Uitgangspunt is dat de paden binnen de ontwikkelvlak openbaar zijn en een logisch onderdeel van het Bos van Bosman vormen. Ze sluiten qua vormgeving aan op de bestaande bospaden;
- De paden in de buitenruimte zijn goed voor mindervalide mensen toegankelijk;
- Het inrichtingsplan voor de openbare buitenruimte maakt aantoonbaar dat het beheerbudget passend is bij het beschikbare beheerbudget.



schema heldere overgang openbaar - privé. Gebouw staat met voeten in het groen. Erfafscheiding in architectuur meeontworpen. Contact tussen bebouwing en openbare ruimte, zonder dat gevoel van openbaarheid van het bos wordt aangetast.



schema ongewenste overgang openbaar - privé. Diepe privé-tuin met hoge erfafscheiding zodat er geen relatie tussen bebouwing en openbare ruimte is.



Voldoende afstand tussen openbaar pad en bebouwing om gevoel van openbaarheid te garanderen



Referentie heldere overgang privé - openbaar door overgang privé - openbaar mee te ontwerpen in architectuur of door de privé buitenruimte van de woningen iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld te leggen.



Bos van Bosman nodigt wandelaars uit tot bezoek is bij de ontwikkelvlak voorzien van aantrekkelijke entrees, passend bij de sfeer van het bos.



Symbolische afbeelding: de buitenruimte verbindt, en maakt ontmoeting mogelijk.



Het Springerpad in Bos van Bosman wordt goed gebruikt (door wandelaars en fietser) en brengt sociale veiligheid in het bos.



Referentie de woningen met voeten in het groen, oriëntatie bebouwing en parkpaden op voldoende afstand van bebouwing zodat gevoel van openbaarheid van het park niet wordt aangetast.

routes

In of langs de ontwikkelvlak zijn vier routes gelegen: de oprijlaan aan de noordzijde, wandelpaden aan oost- en westzijde en een wenselijke wandelroute langs het water aan de zuidzijde.

- oprijlaan (1)

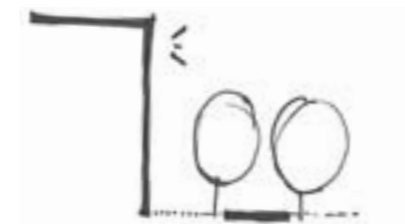
De oprijlaan wordt de ontsluiting van autoverkeer ten behoeve van Nieuweroord. De aankleding en vormgeving van de oprijlaan benadrukt het statige karakter van de oprijlaan.

- wandelpaden west (2)- en oostzijde(3)

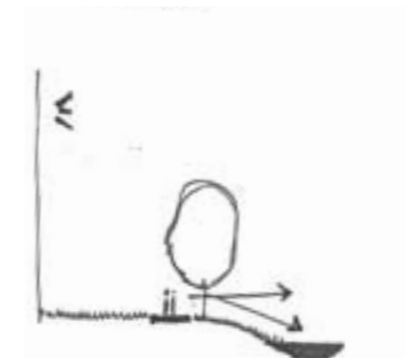
De oprijlaan wordt door middel van minimaal twee uitnodigende wandelroutes met het Bos van Bosman verbonden. De twee routes zijn grootendeels al aanwezig, maar de oostelijke route kan beter worden ingepast, zowel in relatie tot de nieuwe ontwikkeling als in relatie tot het huidige bos. Het worden uitnodigende routes waarbij de beleving van het bos centraal staat: de routes krijgen een groen karakter en liggen op voldoende afstand van de bebouwing.

- rondwandeling waterpartij (4)

Ten behoeve van het herstel van de cultuurhistorische waarde wordt de noordzijde van de beek teruggebracht naar de oorspronkelijke vorm. Het is de ambitie hier een openbare natuurvriendelijke oever te realiseren. Het is de wens langs de nieuwe waterpartij een openbaar wandelpad (smal schelpenpad) op voldoende afstand tot de oever te realiseren. Hierdoor wordt het, net zoals in het oorspronkelijke ontwerp van Springer, mogelijk een rondwandeling langs het water te maken.



schema: oprijlaan gaat relatie aan met bebouwing. Bebouwing georiënteerd op oprijlaan.



schema: vanaf openbare oever contact met water. Natuurvriendelijke oever en een smal wandelpad is wenselijk.



schema: verbindende routes groen karakter en voldoende afstand ten opzichte van bebouwing.



Referentie van crescent, waarbij formele gevels georiënteerd zijn op oprijlaan en een duidelijke relatie met oprijlaan aangaan.



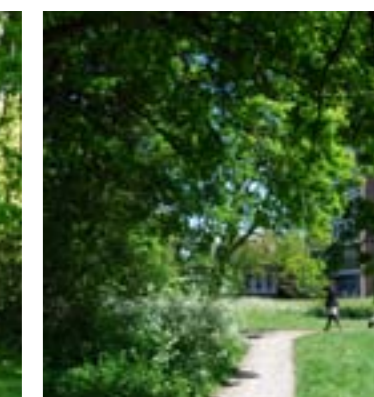
Referentie natuurvriendelijke oever met wandelpad.



Referentie openbaar pad langs watergang in een bosrijk park. Vanaf pad zicht op water.



Vormgeving en structuur paden sluit aan op huidige paden.



ambitie 3 | Bos van Bosman herkenbaar maken

ambitie 3: Herkenbaarheid van het Bos van Bosman versterken

Nieuweroord is veranderd van een privé landgoed in de polders naar het openbare Bos van Bosman in de stad. Het Bos van Bosman wordt ervaren als een oase van rust binnen de stad. Vanaf de Rijsburgerweg ligt het achterliggende Bos van Bosman verscholen achter de huidige bebouwing van de Zusterflat. De bebouwing blokkeert enerzijds het zicht op het bos, maar fungeert anderzijds als natuurlijke geluidswal.

Het is een kans om Nieuweroord beter te verbinden met de omgeving en het bos meer betekenis te laten hebben in het recreatieve wandelnetwerk van Leiden. De herontwikkeling van Nieuweroord maakt het mogelijk de huidige blokkade van de zusterflat tussen de voorzijde van het bos en de achterzijde van het bos weg te nemen. Hierdoor verbetert de herkenbaarheid van het Bos van Bosman.

CRITERIA

Bebouwing:

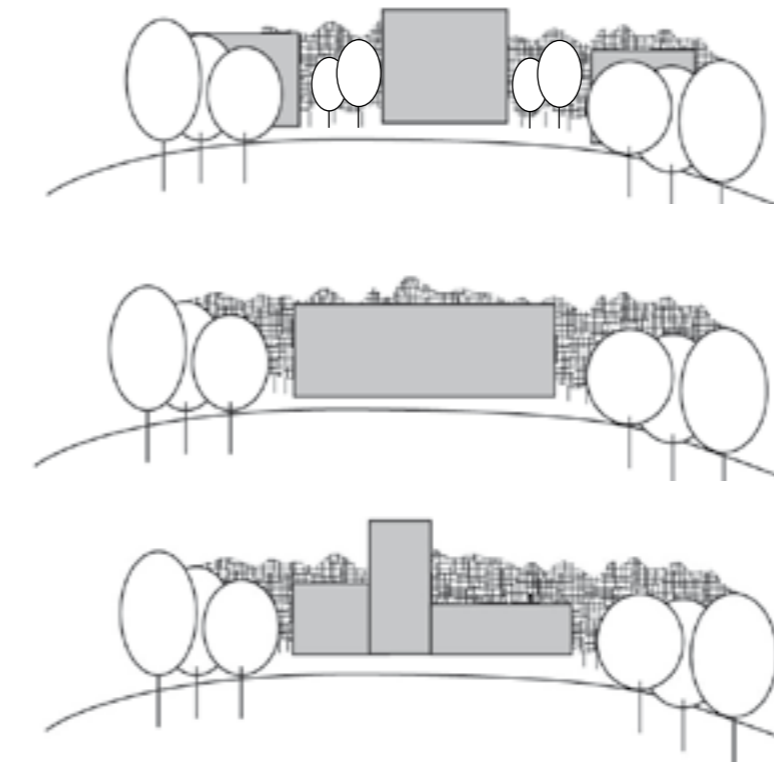
- Tussen of langs de bebouwing wordt ruimte gecreëerd om een visuele verbinding van buiten naar binnen te realiseren, zonder dat het karakter van het Bos van Bosman wordt aangetast. Doel is om vanaf de voortuin aan de Rijsburgerweg het achterliggende Bos van Bosman "voelbaar" te maken;
- Geluid en lichtvervuiling richting het bos dient te worden tegengegaan;
- Een plan met een bijzonder en sterk concept kan het Bos van Bosman steviger verankeren in de Leidse stad en bijdragen aan de herkenbaarheid van de plek. Uiteraard dient het plan de eigenheid van deze bijzondere locatie niet te ondermijnen, maar juist te versterken. (Bijvoorbeeld door toonaangevende architectuur of een trendsetter op het gebied van duurzaamheid). De architectuur is verbonden met de plek. Het draagt bij aan de herkenbaarheid van deze bijzondere locatie in Leiden en is in balans met het karakter van het bos en de bebouwde omgeving;
- Het groene karakter van de buitenruimte en daarmee de herkenbaarheid van het bos is gebaat bij zo min mogelijk versnippering en verharding. Verrommeling rondom de bebouwing moet worden voorkomen: voorzieningen als fietsparkeren, transformatorhuisjes, containers tbv huisvuil worden inpandig opgelost. Nutsvoorzieningen dienen inpandig te worden opgelost. In het bouwplan wordt voldoende inpandige ruimte gereserveerd ten behoeve van de (toekomstige) nutsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld kasten tbv glasvezelkabels;
- De bebouwing bestaat uit eenduidige en heldere hoofdvolumes. Losse bijgebouwen, of ver uitkragende bouw delen/balkons dienen te worden voorkomen, Hierdoor is het duidelijk waar het openbare bos begint, en verrommelt de ruimte niet.



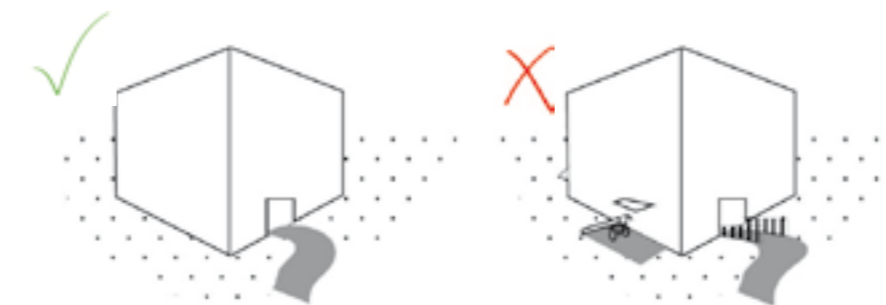
Herkenbaarheid vergroten door (zicht)relaties te creëren vanaf de oprijlaan naar de "achtertuin" (Bos van Bosman).

Buitenruimte

- Het inrichtingsplan van de buitenruimte ondersteunt de (zicht)relatie van buiten naar binnen. De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan de beleving van het (achterliggende) bos;
- Eventuele verhogingen van het maaiveld zijn landschappelijk goed ingepast. Langs of tussen de bebouwing is voldoende zicht op het achterliggende bos.



schema: tussen of langs de bebouwing worden voldoende ruimte om het bos vanaf de oprijlaan voelbaar te maken en een visuele verbinding van buiten naar binnen te realiseren.



schema: eenduidig hoofdvolume direct met de voeten in het groen: Logistiek parkeergarage, fietsparkeren, nutsvoorzieningen etc inpandig en in architectuur opgelost.

schema onwenselijk: nevenfuncties buiten hoofdvolume: verrommeling van het groen.



Referentie zicht langs de bebouwing op achterliggend groen.



Referentie toren te midden van park. Beperkte footprint, daardoor ruim zicht op het groen.



Referentie doorzichten tussen bebouwing op achterliggend groen. Ruimte tussen de bebouwing van voldoende formaat om groen in te richten

ambitie 4 | Ontwikkelen volgens landgoedprincipe

Ambitie 4: De ontwikkeling doet recht aan het historische landgoed.

Nieuweroord is een van de weinige voormalige landgoederen in Leiden. De cultuurhistorische waarde van deze unieke locatie verdient bijzondere aandacht. Er wordt in de nieuwe plannen gestreefd het historische karakter van het landgoed te benadrukken, zonder terug te keren naar de historische situatie.

Het landgoed bestaat uit drie aangeschakelde ruimtes: de voortuin, een tussenzone waar voorheen het landhuis stond en de achtertuin (Bos van Bosman). Deze drie zones werden omkaderd door een stevige groene zoom.

Zowel de stedenbouwkundige als de landschappelijke inpassing dienen per definitie bij te dragen aan het beleefbaar maken van het landgoed. De beeldbepalende elementen, zoals de waterpartij en de oprijlaan van het voormalige landgoed worden in de toekomstige plannen benadrukt en met zorg ingepast.

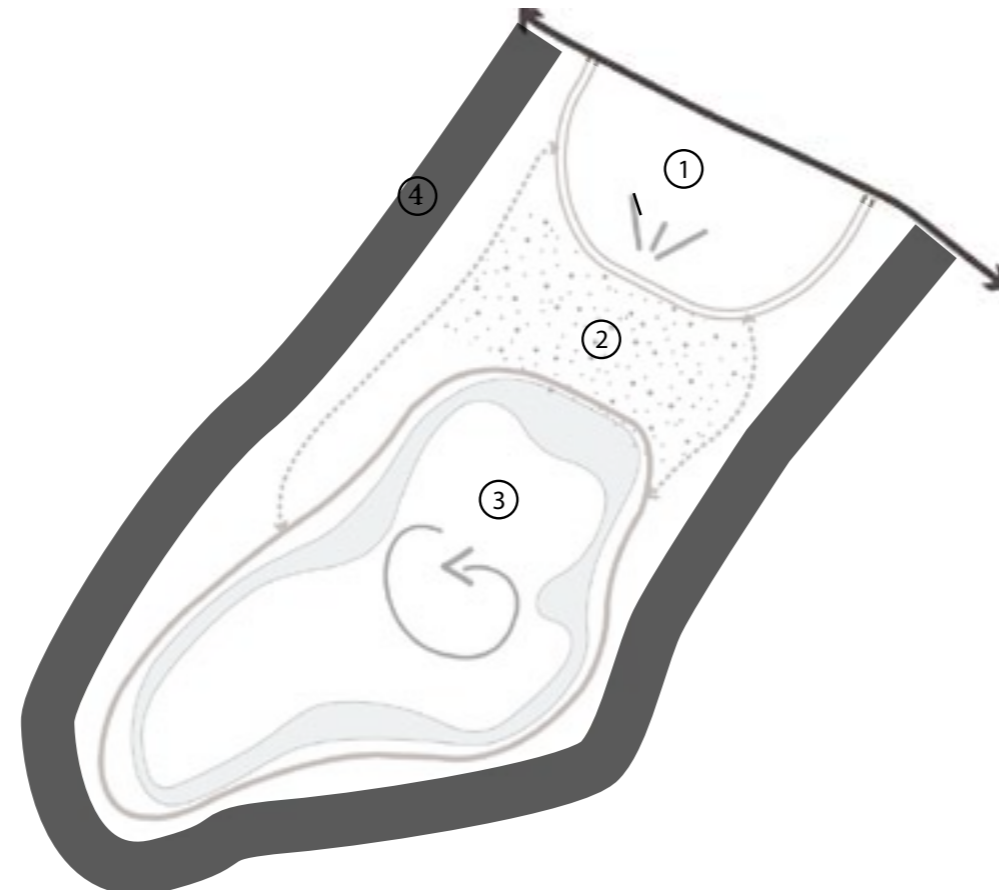
CRITERIA

Bebouwing

- Het stedenbouwkundig plan is een aantoonbare hedendaagse interpretatie van het omschreven landgoed-principe. De stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing draagt bij aan het beleefbaar maken van het landgoed. De bebouwing vormt een schakel tussen de representatieve voortuin (huidige Nieuweroord) en de geborgen achtertuin (Bos van Bosman);
- De architectuur sluit aan op de omgeving zonder historiserend te zijn. In de hedendaagse architectonische interpretatie zijn stijlkenmerken uit de omgeving herkenbaar verwerkt. Dit kan bijvoorbeeld door de ritmiek in de gevel, het toepassen van gangbare stijlelementen uit de omgeving;
- De bebouwing wordt op de oprijlaan georiënteerd. De formele gevels en de entrees van de bebouwing zijn gericht op de oprijlaan;
- De boszijde aan het bos is de "informele" zijde en wordt gekenmerkt door een meer open karakter. Deze zijde staat in contact met het bos;
- Indien het plan uit meerdere gebouwen bestaat, vormen de panden een samenhangende compositie.

Buitenruimte ontwikkelvlak

- De buitenruimte in de ontwikkelvlak is net als de bebouwing een logische schakel tussen de "formele voortuin" bij de oprijlaan en de "geborgen achtertuin" van het Bos van Bosman. De inrichting van de buitenruimte in de ontwikkelvlak draagt bij aan de samenhang en overgang van deze reeks opeenvolgende ruimtes. De buitenruimte in de ontwikkelvlak is openbaar toegankelijk.



principetekening landgoed van de drie zones:
1. Representatieve voortuin aan de Rijnsburgerweg;
2. Schanierpunt tussen voor- en achtertuin d.m.v. bebouwing;
3. Geborgen achtertuin: een openbaar bosrijk park volgens de ontwerpprincipes van Springer
4. Groene bosrijke flanken.



Foto van oorspronkelijke oprijlaan met landhuis



Luchtfoto van voormalige landgoed. Zichtbaar is de relatief open oprijlaan aan de Rijnsburgerweg, het landhuis met daarachter de bosrijke tuin.



Architectuur aan de Rijnsburgerweg wordt gekenmerkt door variatie in bebouwing, maar door repeterende stijlkenmerken voelt het toch als eenheid.



Formele en open parkinrichting voorzijde: open en statig. Bebouwing is zichtbaar en prominent vanaf deze zijde.



Bosrijke flanken verbinden formele voortuin met achtertuin



Verblijfskwaliteit op eiland

ambitie 5 | De bebouwing positioneren op historische centrale as

Ambitie 5: park en bebouwing als eenheid ontworpen

In het voormalige landgoed zijn de landschapstuin en de bebouwing als eenheid ontworpen. Het landhuis had een centrale positie in het landgoed. Vanaf het landhuis was zicht op de landschapstuin met de open weide *visa versa*. Op andere plekken in het park was het landhuis juist niet zichtbaar, en overheerste de natuurbeleving. In de nieuwe plannen wordt gezocht naar een plan waarbij landschapspark en bebouwing, net als in het voormalig landgoed, elkaar versterken.

CRITERIA

Bebouwing:

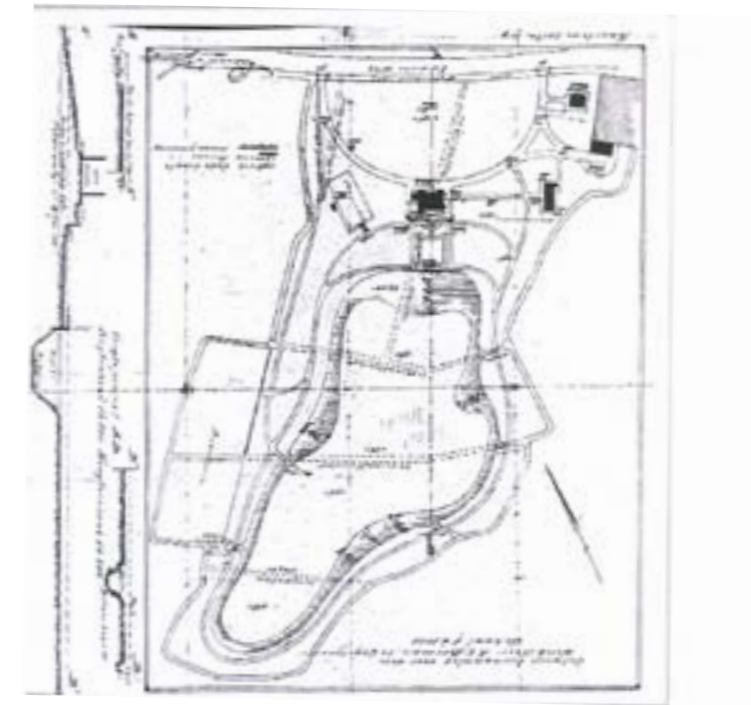
- De ontwikkelplek is centraal in het Bos van Bosman & Nieuweroord gesitueerd. Hierdoor is de nieuwe ontwikkeling vanaf verschillende zijdes in het bos beeldbepalend. Dit vraagt om eenzijdige oriëntatie van de bebouwing, waarbij alle gevels voorzien zijn van een representatieve gevel.
- Het gevraagde plan maakt inzichtelijk hoe de bebouwing vanaf de verschillende zijdes in het bos wordt beleefd. Het plan draagt positief bij aan de beleving van het bos, en benut de kwaliteiten van de landschappelijke opzet van het bos.

Buitenruimte

- De inrichting van de buitenruimte is afgestemd op de gebouwen en vormt tegelijkertijd een onlosmakelijk onderdeel van het bosrijke park als totaal. Het plan getuigt van een visie op de waarde van het kleinschalig stadsbos als totaal;
- Vanuit het landgoed principe heeft het de voorkeur de bebouwing centraal te positioneren en in te zetten op het versterken van de bosrijke groene flanken die het totale bosrijke park (Nieuweroord en Bos van Bosman) omkaderen.



Principe tekening zichtlijnen. Zowel vanaf de oprijlaan als vanaf het doorzicht aan het wandelpad en bij het open gedeelte van het eiland is de nieuwbouw beeldbepalend.



Ontwerp buitenruimte 1919: inrichtingsplan van de tuinen is afgestemd op positie van landhuis



Foto oorspronkelijk landhuis aan formele oprijlaan.



Huidige Zusterflat op zichtlijn vanaf de weide.



Huidig doorkijkje over water op bebouwing. Bebouwing omkaderd door bos.

D | Samenvatting

Randvoorwaarden, Eisen en Wensen

RANDVOORWAARDEN

Ter voorbereiding op de herontwikkeling van Nieuweroord is een groot aantal onderzoeken uitgevoerd. Hieronder volgt een samenvatting van de conclusies van de onderzoeken. Tevens wordt het relevante beleid ten behoeve van de herontwikkeling van Nieuweroord beschreven. Gezamenlijk vormen zij de randvoorwaarden. De onderzoeken en het vigerende beleid zijn bij de gemeente beschikbaar en kunnen indien gewenst worden opgevraagd.

Ten aanzien van de herontwikkeling van Nieuweroord zijn de volgende randvoorwaarden van kracht:

Flora en Fauna:

- De centrale vijver geldt als een essentieel foerageergebied voor de Watervleermuis, gelet op het intensieve foerageergedrag boven de vijver. Bij herinrichting van het gebied staat behoud van de onverlichte situatie van het water voorop. Directe of indirecte beschijning van het water (door bijvoorbeeld lantaarnpalen of door particuliere verlichting in tuinen) is niet toegestaan. Dit om de vijver te behouden als geschikt foerageergebied;
- De werkzaamheden dienen conform de Gedragscode te worden uitgevoerd;
- Voor de twee paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis dienen minimaal acht verblijfplaatsen in de nieuwbouw gerealiseerd te worden. Dit kan bereikt worden middels toegankelijke spouwmuren of vleermuisinbouwkasten.

Bomen:

- Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de groene kaart.
- Bij kap dient de vigerende boomverordening te worden gevolgd.

Water

- Bij de herontwikkeling streven we de ontwikkellocatie zo groen mogelijk in te richten. Toename van verhard oppervlak dient te worden vermeden. Indien in de nieuwe situatie meer verhard oppervlak wordt aangelegd dan in de huidige situatie, dan dient er watercompensatie te worden gerealiseerd. De watercompensatie bedraagt 15% van de toename aan verhard oppervlak. Er hoeft voor een toename in verhard oppervlak tot maximaal 500 m² niet te worden gecompenseerd, aangezien het watersysteem van de Pesthuispolder voldoende waterberging en afvoer heeft;
- Indien de nieuwbouw op dezelfde afstand van de centrale vijver als in de huidige situatie wordt gesitueerd, dan zal de invloed van de nieuwbouw op het watersysteem niet toenemen.
- De grondwaterstand is belangrijk voor de bomen in het Bos van Bosman.

De grondwaterstand dient ten gevolge van het bouwplan niet in grotere mate te fluctueren dan de huidige fluctuatie normaliter vanwege regenwater. De grondwaterstand mag niet beïnvloed worden door bebouwing;

- Huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten bij nieuwbouw gescheiden van elkaar worden aangeboden, dit heeft positieve gevolgen voor het rioolgebied.

Infrastructuur

- De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats via de Rijnsburgerweg;

Parkeren

- De parkeerbalans dient te voldoen aan de leidse parkeernormen. De aanwezige 60 parkeerplaatsen op maaiveld mogen gehandhaafd blijven en bij de parkeerbalans geteld worden.

Archeologie

- Voorafgaand aan de bouw moet een aanlegvergunning worden aangevraagd;

Cultuurhistorie:

- Houd bij het ontwerp rekening met onderstaande cultuurhistorische aspecten:
 - het voorterrein (zonder vijver en parkeerterrein) is van waarde;
 - de grote vijver is, voor zover intact, van waarde;
 - de padenstructuur is, voor zover intact, van waarde;
 - de oorspronkelijke beplanting is van waarde;
 - het ensemble van paden, water, beplanting is een grotendeels gaaf bewaard gebleven voorbeeld van landschapsarchitectuur van Springer.

Hoogbouwvisie

- Nieuweroord valt in het "laagbouw gebied" van de hoogbouwvisie. Dit houdt in dat de basishoogte maximaal 15 meter betreft en dat in incidentele gevallen een hoogte van maximaal 30 meter (gemeten vanaf peil) toelaatbaar is, conform de aangeduide zonering binnen de ontwikkelvlek.

Inrichting openbareruimte

- De inrichting van de openbare ruimte gebeurt conform het vigerende "Handboek kwaliteit openbare ruimte".

Duurzaamheid

- Het plan wordt getoetst aan het duurzaamheidsbeleid conform bouwbesluit.

Beschikbare onderzoeken tbv planontwikkeling Nieuweroord

Onderwerp	Datum	Rapportnummer	Titel/aanduiding
Flora en fauna	20 augustus 2012	0861	Quick-scan Nieuweroord Leiden door Bureau Stadsnatuur
Flora en fauna	31 juli 2013	0866	FFW Nieuweroord Leiden door Bureau Stadsnatuur
Flora en fauna	31 oktober 2014	1164	Quick scan incl. vleermuisonderzoek vervolg Nieuweroord Leiden door Bureau Stadsnatuur
Flora en fauna	25 november 2014	Nvt	Aanvraag Ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet
Flora en fauna	9 februari 2015	230519	Quick-scan natuur Nieuweroord Leiden door Cobra eco-adviseurs bv
Bomen	23 april 2010	10328	Kwaliteitsbeoordeling 137 bomen voormalig landgoed Nieuweroord door Bomenwacht Nederland
Bomen	9 februari 2015	230519	Visuele boomcontrole 1.140 bomen Nieuweroord Leiden door Cobra boomadviseurs bv
Bomen	12 juni 2015	244874	Inpasbaarheidsonderzoek, dertien bomen Nieuweroord Leiden door Cobra boomadviseurs bv
Water	10 december 2014	BC9230-108	Notitie quick-scan watersysteem Nieuweroord met kaart overzicht watersysteem Pesthuispolder door Royal Haskoning DHV
Archeologie	7 januari 2010	38632	Bureauonderzoek Leiden 2, een archeologisch bureauonderzoek naar Rijnsburgerweg 124 in Leiden door gemeente Leiden
Archeologie	Februari 2010	09061	Locatie > Rijnsburgerweg 124', gemeente Leiden. Een inventariserend veldonderzoek door Jacobs & Burnier, archeologisch projectbureau
Erfgoed Cultuurhistorie	Oktober 2012	Versie 1.2	Nieuweroord – ontwikkelingen, analyse, waardering, aanbevelingen door Marloes Tigchelaar Kunsthistorisch Onderzoek
Bodem	14 januari 2010	09.10.2861.2084	Milieukundig bodemrapport Rijnsburgerweg 124 te Leiden door milieu adviesbureau Adverbo
Bodem	27 januari 2010	2010000628	Beoordeling van het bodemonderzoek voor Rijnsburgerweg 124 door Milieudienst West-Holland
Verkeer	17 april 2015	LD1019/Mes/0091.02	Verkeersonderzoek Nieuweroord Verkeerseffecten van nieuwe ontwikkeling door Goudappel Coffeng
Wonen	2 juli 2014	RAP09719-002 AvdWMO	Quickscan doelgroepen Nieuweroord Leiden door Inbo
Marktconsultatie	Januari 2015	Nvt	Rapportage marktconsultatie project Nieuweroord door gemeente Leiden

SAMENVATTING EISEN (HARDE UITGANGSPUNTEN)

Volgend uit de beschreven ruimtelijke ambities zijn hieronder de eisen voor de herontwikkeling van Nieuweroord samengevat. De eisen vormen de harde uitgangspunten waaraan de herontwikkeling van Nieuweroord dient te voldoen. Een mogelijke invulling van onderstaande eisen wordt per ambitie in deel C van dit document geïllustreerd. Deze voorbeelden zijn gewenste en voorstelbare oplossingsrichtingen om aan de eis te kunnen voldoen. Andere en/of aanvullende oplossingsrichtingen blijven mogelijk, mits deze aantoonbaar bijdragen aan de geformuleerde eis.

Eisen uit kadernota mbt ontwikkelvlak

- Bebouwing is alleen mogelijk in de ontwikkelvlak;
- Wonen is de enige toegestane functie in het plangebied;
- Maximaal programma betreft 12.000 m² BVO wonen, exclusief parkeren;
- Minimaal 20% van de 12.000 m² BVO woningen dient in het middeldure huursegment gebouwd te worden (huurprijs €800-€1000 per maand);
- De ontsluiting van autoverkeer gebeurt via de oprijlaan.

Eisen voortvloeiend uit ambitie 1: Ontwikkeling in balans met het Bos van Bosman

- De bebouwing vormt een logisch onderdeel van het Bos van Bosman. Het bouwplan vertoont een goede samenhang tussen landschap, stedenbouw en architectuur. Het plan maakt aantoonbaar inzichtelijk dat over deze samenhang goed is nagedacht;
- Plan toont de effecten op de huidige groenstructuur aan, waarbij er aantoonbaar wordt ingezet op behoud van waardevolle bomen en het versterken van ecologische waarden. Indien bomen ten behoeve van de herontwikkeling verplant moeten worden, dienen deze overtuigend in het nieuwe plan te worden ingepast.
- De buitenruimte wordt groen ingericht. De ruimtelijke kwaliteit tussen of langs de bebouwing is hoog en wordt gekenmerkt door een invulling waar de groene kwaliteiten goed kunnen ontplooiën en een natuurlijke aansluiting op het bestaande bos kan worden gerealiseerd;
- Het plan gaat aantoonbaar zorgvuldig om met de ecologische waarde;
- Gezien de unieke locatie streven we kwalitatief hoogwaardige en toonaangevende architectuur na. De bebouwing straalt rust uit, de architectuur is in evenwicht met de omgeving en het bos. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die blijvend kwaliteit uitstralen;
- Uitgangspunt is een gebouwde parkeeroplossing. De inpassing van de parkeeropgave doet geen inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid van het Bos van Bosman.

Eisen voortvloeiend uit ambitie 2 en 3: Ontwikkeling respecteert openbaarheid en herkenbaarheid van het bos

- Het plan waarborgt het gevoel van openbaarheid in het Bos van Bosman. Het plan gaat aantoonbaar zorgvuldig om met een heldere overgang openbaar-privé. De bebouwing is dusdanig gepositioneerd en vormgegeven dat deze de openbaarheid van het park en de wandelroutes niet aantast. De bebouwing wordt gemaakt door middel van een heldere rooilijn, zodat de bebouwing direct aan het landschap staat. Er is contact tussen bebouwing en openbare ruimte, zonder dat het gevoel van openbaarheid van het bos wordt aangetast;
- Prive buitenruimtes zijn mee ontworpen in de architectuur;
- Het voortzetten van karakter van het bos in de buitenruimte vergroot de zichtbaarheid en de herkenbaarheid van het bos. Verrommeling rondom de bebouwing moet worden voorkomen: voorzieningen als fietsparkeren, transformatorhuisjes, containers tbv huisvuil en nutsvoorzieningen worden inpandig opgelost. In het bouwplan wordt voldoende inpandige ruimte gereserveerd ten behoeve van de (toekomstige) nutsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld kasten tbv glasvezelkabels;
- Het plan maakt vanaf de voortuin aan de Rijsburgerweg het achterliggende openbare Bos van Bosman “voelbaar”. Tussen of langs de bebouwing wordt voldoende ruimte gecreëerd om een (visuele) verbinding van buiten naar binnen te realiseren, zonder dat het karakter van het Bos van Bosman wordt aangetast.;
- Het plan sluit goed aan op het karakter van het omliggende Bos van Bosman. Het plan wordt door middel van minimaal twee uitnodigende wandelroutes met het Bos van Bosman te verbinden. De paden zijn voelbaar een onderdeel van een samenhangende structuur en sluiten qua vormgeving en materialisatie aan op de bestaande bospaden;
- De paden in de openbare buitenruimte zijn goed toegankelijk voor mindervalide mensen.

Eisen voortvloeiend uit ambitie 4 en 5: Ontwikkelen volgens landgoed principe

- De stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing draagt bij aan het beleefbaar maken van het landgoed. De bebouwing en de inrichting van de buitenruimte vormt een schakel tussen de representatieve voortuin (huidige Nieuweroord) en de geborgen achtertuin (Bos van Bosman). De inrichting van de buitenruimte in de ontwikkelvlak draagt bij aan de samenhang en gaat aantoonbaar zorgvuldig om met de overgang van deze reeks opeenvolgende ruimtes;
- De ontwikkelvlak is centraal in het Bos van Bosman & Nieuweroord gesitueerd. Hierdoor is de nieuwe ontwikkeling vanaf verschillende zijdes in het bos beeldbepalend. Dit vraagt om eenzijdige oriëntatie van de bebouwing, waarbij alle gevels voorzien zijn van een representatieve gevel.

WENSEN

Hieronder worden de wensen voor de herontwikkeling van Nieuweroord geformuleerd. De wensen zijn geen harde eis, maar een gewenste invulling van de benoemde eisen. Daarnaast zijn er wensen geformuleerd die aanvullend zijn op de benoemde eisen. De mate waarin de plannen aan de wensen voldoen, bepalen mede aan welke partij de herontwikkeling zal worden gegund.

Wensen voortvloeiend uit ambitie 1: Ontwikkeling in balans met het Bos van Bosman

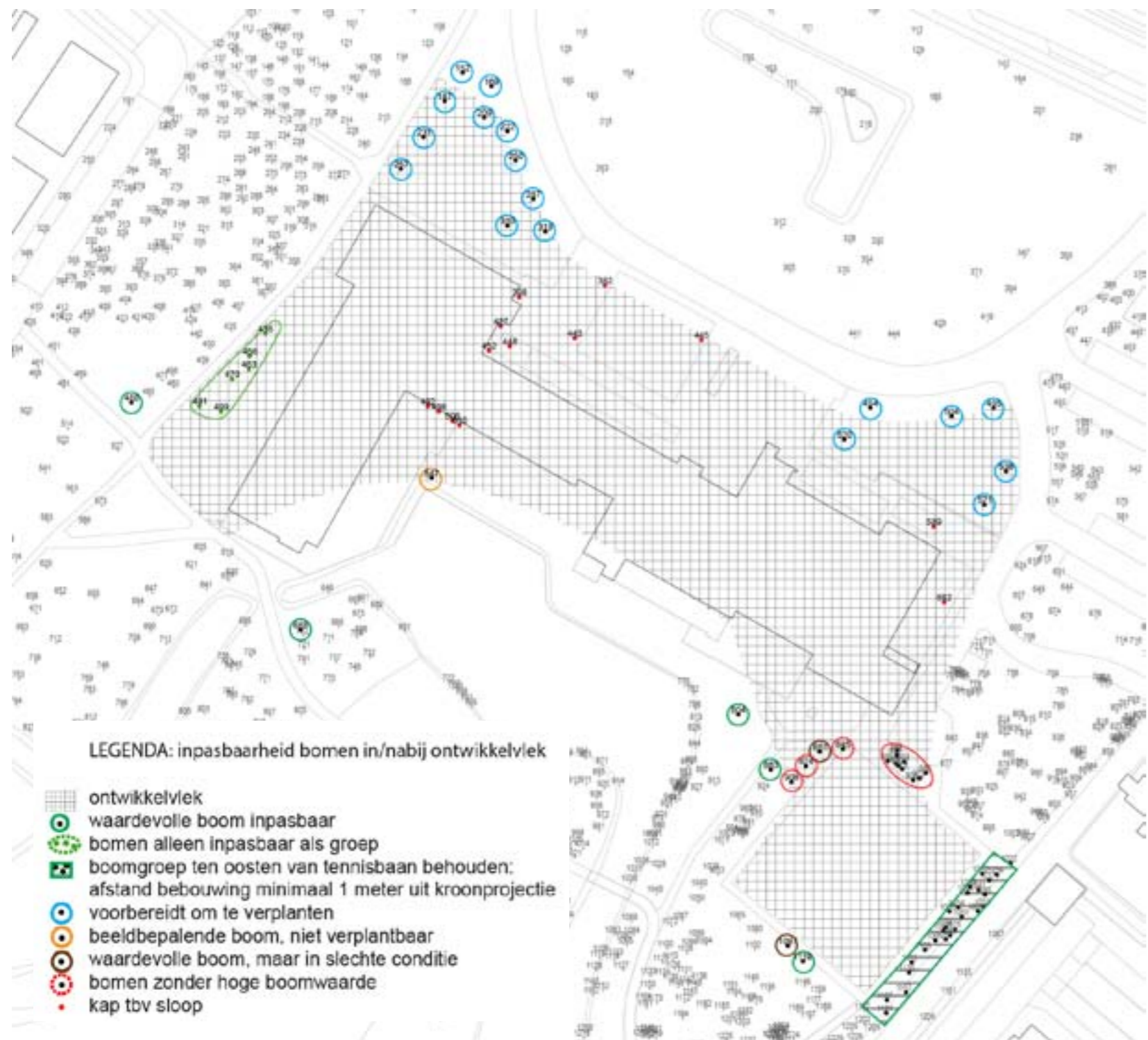
- Inzetten op een minimaal verhard oppervlak en maximaal groen. Door deze keuze kan het maaiveld zo veel mogelijk onbebouwd blijven en kunnen natuurwaarden verder worden ontwikkeld;
- De flanken van het Bos van Bosman vergroenen en de tennisbaan onderdeel laten zijn van het bos. Zie ook Motie M150030/2 Extra optie tennisbaan op pagina 33.
- Bij voorkeur blijft de bouwhoogte onder de hoogte van de kruinen van de bomen.
- De gekozen parkeeroplossing legt minimaal beslag op de buitenruimte. Parkeren wordt verdiept opgelost onder het maaiveld. De entrees van de parkeergarage worden binnen het bouwvolume gesitueerd en zo onopvallend mogelijk en landschappelijk ingepast;
- De gemeente streeft plannen na die aantoonbaar getuigen van een duurzaamheidsambitie. Het plan maakt inzichtelijk op welke aspecten het voldoet aan het ambitiedocument ‘Leiden Duurzaam 2030; Een kansrijke, leefbare stad voor nu en straks’;
- Het plan speelt in op het creëren van een kwalitatieve leefomgeving voor de (huidige) flora en fauna en versterkt daarmee de ecologische waarde. Aandachtspunt hierbij is het voorkomen van te veel lichtinval (in vergelijking met de huidige situatie) ten behoeve van fouragerende vleermuizen in het bos en de vijver (vergelijkbaar met bestaande situatie);
- Het plan gaat zorgvuldig om met de monumentale bomen, historische stinzenflora en bijzondere natuurwaarden. De beeldbepalende bomen worden ingepast conform de aanbevelingen uit het rapport inpasbaarheidsonderzoek, dertien bomen Nieuweroord Leiden. Bij het ontwerp wordt niet gebouwd in de zone binnen de kroonprojectie van de bomen. Dit is de kroondiameter plus 1 meter. Zie ook afbeelding pagina 32.

Wensen voortvloeiend uit ambitie 2 en 3: Ontwikkeling respecteert openbaarheid en de herkenbaarheid van het Bos van Bosman

- Een plan met iconische waarde. Het concept en de ruimtelijke uitwerking zijn dermate bijzonder en trendsetend waardoor Bos van Bosman steviger wordt verankerd in de Leidse stad. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de plek. Uiteraard dient dit concept in balans te zijn met de kwaliteiten van de locatie;
- De uitstraling van de bebouwing is in balans met het bos en de omgeving: ingetogen en natuurlijke uitstraling. Het gebouw dringt zich niet op aan de omgeving. Lichtoverlast vanuit de balkons richting het bos wordt geminimaliseerd;
- Bebouwing wordt gekenmerkt door een eenduidige en heldere vorm van hoofdvolume. De balkons zijn meeontworpen in de architectuur, waarbij de voorkeur uitgaat naar inpandige balkons met royaal formaat;
- Het plan houdt rekening met het realiseren van een natuurlijk vriendelijke oever;
- Langs de oever wordt, conform het oorspronkelijk ontwerp van Springer een smal wandelpad tussen bebouwing en de oever mogelijk gemaakt;
- De buitenruimte is dusdanig ingericht waardoor huidige en toekomstige bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Tegelijkertijd dient het plan ook de privacy van de toekomstige bewoners te borgen.

Wensen voortvloeiend uit ambitie 4 en 5: Ontwikkelen volgens landgoed principe

- De entrees van de bebouwing worden op de oprijlaan georiënteerd. De architectuur sluit aan op de omgeving zonder historiserend te zijn. In de hedendaagse architectonische interpretatie zijn stijlkenmerken uit de omgeving herkenbaar verwerkt;
- De boszijde aan het bos is de “informele” zijde en wordt gekenmerkt door een meer open karakter. Deze zijde staat in contact met het bos.



Motie M150030/2 Extra optie tennisbaan

M2

RV 15.0030
Kaderbesluit Nieuweroord

Motie M150030r

Onderwerp

De Raad van de gemeente Leiden, bijeen in de vergadering van 18 juni 2015,

overwegende dat

- de omwonenden bezwaren hebben bij bebouwing van de tennisbaan, vanwege de gewenste groene flank;
- er sprake is van een verwachtte financiering van circa €900.000 tot circa € 1.300.000 in de gemeentelijke grondexploitatie indien de lokale tennisbaan geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkelviek;
- er reeds sprake is van een afwaardering van t3 500.000;
- er met het kaderbesluit geen besluit wordt genomen om de tennisbaan te bebouwen, maar de mogelijkheid van bebouwing wordt opengelaten vanwege de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling;
- de beoordelingscriteria in de selectieprocedure het bebouwen van de tennisbaan niet sturend zijn op het punt van ruimtelijke kwaliteit en organisatie van draagvlak van stakeholders;
- namens het college in de commissievergadering van 11 juni 2015 is aangegeven dat nu geen afdrukbare besluiten worden genomen.

verzoekt het college

- in de selectieprocedure ook een nadrukkelijke optie uit te vragen voor een plan waarbij de tennisbaan niet bebouwd wordt, waarbij ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit, financieel en organisatie van draagvlak onderzocht worden voor beoordeling zijn;
- de uitkomst van de selectieprocedure in scenario's aan de raad voor te leggen door middel van een uitvoeringsbesluit, waarbij in ieder geval sprake is van een financieel sluitend scenario waarbij de tennisbaan niet bebouwd wordt.

Gts Holla (PvdA)
Peter Bootsma (D66)
Dick de Vos (PvdD)
Daan Sloes (Leefbaar Leiden)