

## **Bijlage Toelichting plan en fasering**

### **Planvisie**

Binnen de afspraken uit de Leidse hoogbouwvisie en het masterplan van het Leiden Bio Science Park is een nieuw ontwerp gemaakt. Paul de Ruiter Architecten en B+B Landschapsarchitecten hebben dit ontwerp opgesteld. Het plan is bedoeld om het gebied klaar te maken voor de toekomst.

De herontwikkeling van Zernikedreef 20 helpt om het Leiden Bio Science Park verder te versterken als innovatief en duurzaam gebied voor Life Sciences & Health. Het plan zorgt voor moderne en flexibele werkruimtes die passen bij bedrijven in deze sector. Door het oude gebouw te vernieuwen ontstaat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, extra werkgelegenheid en duurzame groei. Daarbij wordt rekening gehouden met de omgeving en met andere plannen in het gebied.

### **Gebouwconcept**

Het gebouw past op een natuurlijke manier in zijn omgeving. Het sluit aan bij de bestaande bebouwing en de structuur van de buurt. Door de bestaande stedenbouwkundige lijnen te volgen, is het gebouw iets gedraaid. Hierdoor richt het gebouw zich meer op de omgeving en ontstaan verschillende zichtlijnen.

Op de onderbouw zijn meerdere duidelijke bouwdelen geplaatst. Deze bouwdelen zijn iets ten opzichte van elkaar verschoven. Dit zorgt voor afwisseling in het beeld en voor verschillende aanzichten vanaf meerdere plekken. Door deze opdeling oogt het gebouw overzichtelijk en menselijk van schaal. Dit past goed bij zowel het gebouw zelf als bij de omgeving.

### **Programma en functies**

Het plan maakt de volgende functies mogelijk:

- een laboratorium- en kantoorgebouw van ongeveer 27.290 m<sup>2</sup>, verdeeld over 10 bouwlagen;
- een parkeergarage op eigen terrein met ruimte voor ongeveer 392 auto's en enkele motoren;
- een fietsenstalling in het gebouw;
- een maximale bouwhoogte van 40 meter.

### **Fasering**

De herontwikkeling van het terrein aan de Archimedesweg 2 en Zernikedreef 20 gebeurt in twee fases.

#### Fase 1:

De nieuwbouw van het kantoorgebouw aan de Archimedesweg 2. Dit ligt aan de zuidkant van het terrein. De huidige productiefaciliteit aan de Zernikedreef 20 blijft in deze fase nog staan.

#### Fase 2:

De sloop van de huidige productiefaciliteit aan de Zernikedreef 20 en de bouw van het voorgestelde plan.

Voor fase 1 is in 2025 al een participatieproces doorlopen. De bouwvergunning is in oktober 2025 ingediend bij de gemeente.

De huidige participatie gaat over de ruimtelijke plannen voor fase 2. Deze participatie bestaat uit twee delen.

#### Deelfase 1: Ruimtelijk plan

In deze fase kunt u meedenken over het planologische en ruimtelijke ontwerp voor Zernikedreef 20. Dit gebeurt voordat de aanvraag voor het afwijken van het omgevingsplan wordt ingediend.

- Participatieperiode: 27 januari – 17 februari 2026
- Indien vergunning: gepland voor april 2026

#### Deelfase 2: Technische uitwerking

In deze fase kunt u reageren op de technische uitwerking van het plan (het definitief ontwerp). Dit is vóór de aanvraag van de bouwvergunning. De planning hiervan is nog niet bekend.

#### **Mobiliteit en bereikbaarheid**

Het plan zorgt voor een veilige, toegankelijke en duurzame bereikbaarheid:

- veilige en gescheiden routes voor fietsers en voetgangers;
- goede aansluiting op bestaande (fiets)wegen;
- douches en kleedruimtes in het gebouw om fietsen te stimuleren;
- voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, zonder extra parkeerdruk in de omgeving;
- goede verlichting voor veiligheid en oriëntatie;
- een aparte route voor vrachtverkeer voor laden en lossen;
- laad- en losplaatsen die niet kruisen met loop- en fietsroutes;
- elektrische laadpunten bij 20% van de auto- en fietsparkeerplaatsen.

#### **Klimaat, natuur en biodiversiteit**

Het gebouw is ontworpen met aandacht voor klimaat en natuur. Het plan helpt om wateroverlast, hitte en droogte te beperken. Dit gebeurt onder andere door:

- groene daken en veel groen, wat goed is voor natuur, luchtkwaliteit en verkoeling;
- minder verharding, met onder andere grastegels en wadi's;
- opvang van regenwater op de daken, zodat het riool niet overbelast raakt;
- zonwerend glas en buitenzonwering;
- bomen die zorgen voor schaduw en verkoeling;
- een verhoogde begane grond, zodat regenwater van het gebouw weg kan stromen.

Bij het ontwerp is samengewerkt met een ecooloog en landschapsarchitect. Er is gekozen voor inheemse planten die van nature veel in Nederland voorkomen.

#### **Duurzaamheid en circulariteit**

Duurzaamheid staat centraal in dit project. Het doel is een zo klein mogelijke impact op het milieu. Dit doen we door minder CO<sub>2</sub>-uitstoot, verantwoord materiaalgebruik en een gebouw dat ook in de toekomst goed gebruikt kan worden. In de volgende ontwikkelfase wordt dit onderbouwd aan de hand van berekeningen en duurzaamheidscertificaten