

Nota van Uitgangspunten
Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp
gemeente Leiderdorp

Nota van Uitgangspunten Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp gemeente Leiderdorp

Rapportnummer: 213x00388.075317_3

Datum: 30 juli 2013

Contactpersoon opdrachtgever: dhr. Frank van Dieten

Projectteam BRO: Piet Zuidhof, Jochem Visser, Lara Brand,
Nadja Bressers

Trefwoorden: structuurvisie, Leiderdorp, ruimtelijk, uitgangspunten

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 13

Vaststellingsdatum:

BRO
vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
amsterdam@bro.nl
www.bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
---------------	--------

DEEL A UITGANGSPUNTEN

Aanleiding en aanpak	5
----------------------	---

Uitgangspunten	9
----------------	---

Vervolgstappen	12
----------------	----

DEEL B VERANTWOORDING

De structuurvisie in Leiderdorp	16
---------------------------------	----

Relatie structuurvisie en beleidsdocumenten	18
---	----

Trends en ontwikkelingen in Nederland	31
---------------------------------------	----

Analyses en onderzoek	35
-----------------------	----

BIJLAGEN

Detailhandel, leisure en diensten gemeente Leiderdorp

Factsheets detailhandel Leiderdorp

Enquête bevolking Leiderdorp

Enquête bedrijven, instellingen of belangengroepen

DEEL A UITGANGSPUNTEN



AANLEIDING EN AANPAK

Gemeente Leiderdorp is gestart met het opstellen van een Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2013 - 2033 (verder: RSV Leiderdorp) en een maatschappelijke visie. De (ruimtelijke) structuurvisie wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening opgesteld en bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van de gemeente en de wijze waarop die ontwikkeling verwezenlijkt zal worden. De RSV Leiderdorp vormt de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie 2025 en levert een integraal ruimtelijk beeld met het accent op de thema's maatschappij, ruimte en economie en duurzaamheid. Het begrip duurzaamheid heeft zijn weerslag in vrijwel alle aspecten van het de RSV Leiderdorp. Dat wil zeggen dat het werken van de duurzaamheidsgedachte niet alleen uiting krijgt in de wijze waarop gebouwd wordt, de materialen en technieken maar ook op de plek waar gebouwd wordt en het langere termijn denken dat gehanteerd moet worden bij de besluitvorming.

De RSV Leiderdorp is de resultante van een intensief proces van onderzoeken, combineren, afwegen en verbeelden waarbij de input van de inwoners, bedrijven en maatschappelijke instellingen van de gemeente een belangrijke rol speelt. Het onderzoek en de verschillende analyses is voor een belangrijk deel op wijkniveau uitgevoerd. Hiervoor is de wijkindeling gebruikt uit nevenstaande figuur. Deze Nota van Uitgangspunten (verder NvU) is gericht op het inventariseren van de opgaven, het is daarnaast een politiek document. De gegevens die in de analyse en de participatierondes zijn verzameld worden in de Verantwoording beknopt weergegeven.

Deze NvU bestaat uit:

1. Richtinggevende uitspraken voor de (ruimtelijke) toekomst van Leiderdorp, lees: Uitgangspunten;
2. De voor Leiderdorp relevante trends en ontwikkelingen, uitgesplitst naar (inter-) nationale trends, regionale trends en waar mogelijk lokale trends (mede gebaseerd op de resultaten van de analyse en de participatie);
3. Kaarten met daarop de belangrijkste kwaliteitsdragers, de sociaal-economisch relevante verschillen per wijk en de gebieden met het grootste transitieperspectief;
4. De stappen voor het vervolg.

De structuurvisie in de praktijk

De gemeentelijke Ruimtelijke Ordenings-praktijk kent twee sporen:

- het realiseren van gewenst overheidsbeleid;
- het faciliteren van initiatieven van burgers, ondernemers, instellingen en organisaties.

De afgelopen decennia heeft bij de gemeente het realiseren van eigen overheidsbeleid centraal gestaan in de RO-praktijk. Woningbouwprogrammering, bedrijventerreinontwikkeling, kantorenplanning, versterken van de detailhandelsstructuur en het realiseren van nieuwe groenvoorzieningen. Daarbij werkt de gemeente intensief samen met marktpartijen, zoals ontwikkelaars en corporaties. De gemeente stuurde primair vanuit programwensen, de marktpartijen op realisatie en vastgoedontwikkeling. De vraag uit de markt wordt daarbij gefaciliteerd door het creëren van aanbod. Drijvend mechanisme hierachter is een vraag die groter is dan het aanbod, waardoor de gemeente kon sturen

op ruimtelijke condities voor het aanbod en de markt een gegarandeerde vastgoedwaarde kon realiseren. Sturen op basis van schaarste.

Burgers, ondernemers, instellingen en organisaties blijven wel behoefte houden aan ontwikkelruimte. Deze ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter veel meer locatiegericht en worden aangestuurd vanuit de behoefte van de eindgebruiker (hij moet immers de investering dragen) dan vanuit een op verkoopwaarde gerichte vastgoedontwikkeling.

Daarmee is het tweede spoor van de ruimtelijke regie van de gemeente veel belangrijker geworden: het faciliteren van initiatieven van derden. Hierbij spelen de traditionele samenwerkingspartners van de gemeente een veel minder nadrukkelijke rol. De partners in dit spoor hebben een veel incidenteler karakter.

Faciliterend ruimtelijk beleid, ook wel uitnodigingsplanologie genoemd, staat of valt bij het kunnen leveren van maatwerk. Maatwerk betekent een optimale afstemming tussen de kwaliteiten van de locatie en de kenmerken van het initiatief. Maatwerk op locatie betekent werken aan het behalen van de gewenste integrale kwaliteitsdoelstelling. De gemeentelijke structuurvisie moet daarom niet alleen de kaders schetsen voor gewenste en/of noodzakelijke overheidsopgaven, maar ook handvatten bieden om de juiste regie op dit maatwerk te kunnen voeren.

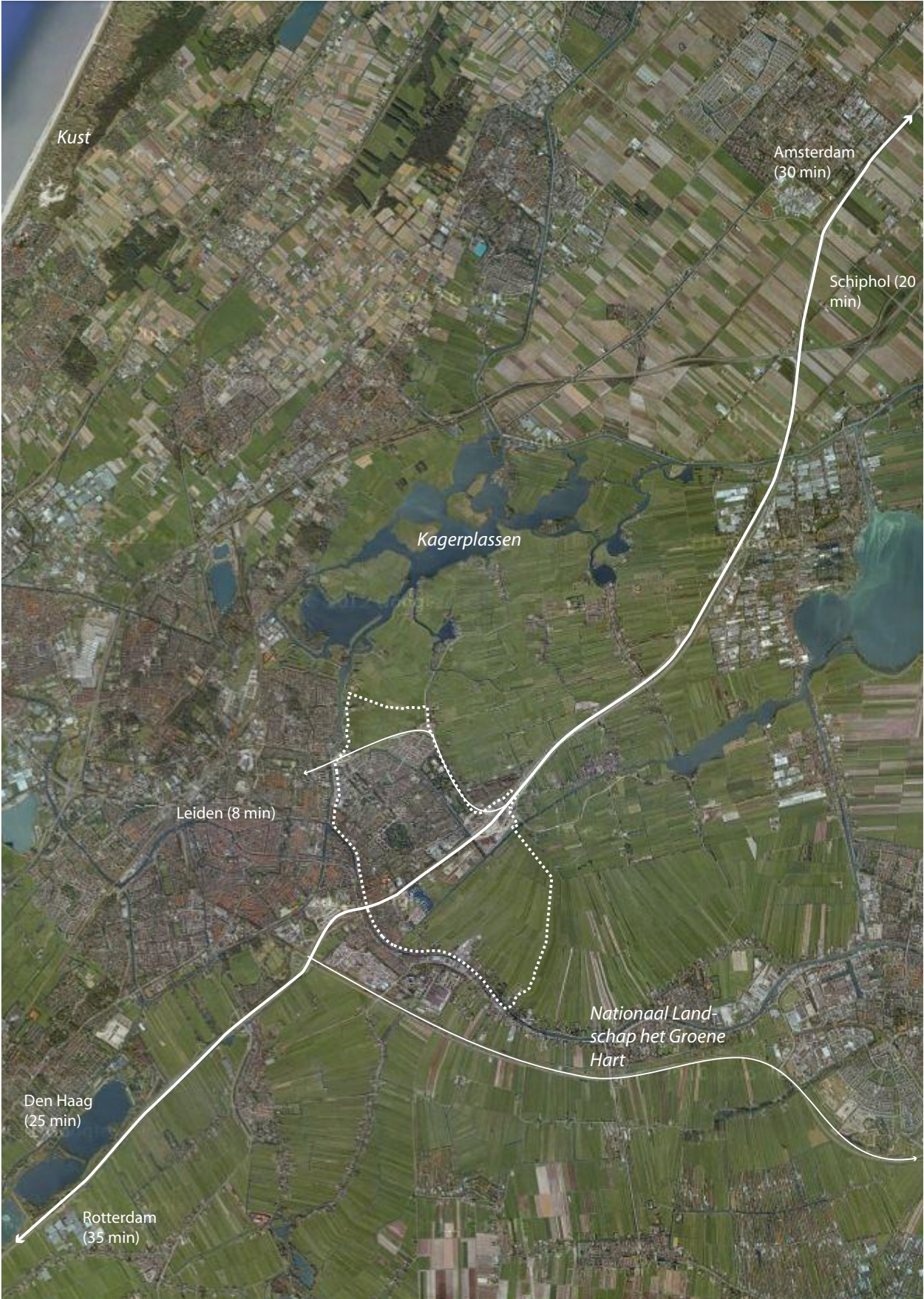
Regie vanuit de praktijk

Vanuit realiteitsoogpunt dient te worden nagedacht over wat nu de daadwerkelijke regiemogelijkheden zijn. Voor sommige ontwikkelingen is een gemeente zelf initiatiefnemer en voor andere ontwikkelingen is ze afhankelijk van initiatieven van derden. Om duidelijkheid te bieden dienen deze rollen in de structuurvisie te worden gescheiden. Er worden 4 niveaus/vormen van regie onderscheiden, deze zullen bij de Uitgangspunten worden benoemd maar ook in het vervolg van de RSV steeds terugkomen:

1. De gemeente kan initiatiefnemer zijn en ook verantwoordelijk zijn voor financiering en realisatie van het beleid (**Moeten**). Een aantal ontwikkelingen zijn van basisbelang om goed te kunnen wonen, werken, leven en recreëren. Die beschouwen we als de basisverantwoordelijkheid van de gemeente en we zijn van mening dat voor deze ontwikkelingen zo weinig mogelijk belemmeringen mogen bestaan. Daarom worden deze waar mogelijk direct vertaald in bestemmingsplannen.
2. De gemeente kan initiatiefnemer zijn, maar zal andere partijen zoeken die het beleid gaan financieren en realiseren (**Willen**). Sommige ontwikkelingen vindt de gemeente van zodanig belang voor het goed kunnen wonen, werken, leven en recreëren in de gemeente, dat ze daarin het voortouw wil nemen. Deze ontwikkelingen behoren tot onze gemeentelijke ambities, waarvoor ze bereid is zich 'extra' in te zetten. Dat wil zeggen dat specifiek hiervoor middelen, in de zin van geld of menskracht, op de begroting wordt gereserveerd.
3. Initiatief, financiering en realisatie komt van derden, de rol van de gemeente is beperkt tot de keuze of ze aan het initiatief medewerking wil verlenen en vervolgens tot het publiekrechtelijk mogelijk maken van het initiatief (**Kunnen**). Veel nieuwe ontwikkelingen ontstaan door initiatieven van derden. De gemeente wil in staat zijn om de kansen die zich hierdoor voordoen zo goed mogelijk te benutten. Deze initiatieven wil de gemeente goed af kunnen wegen en daar waar nodig, in overleg sturing geven aan de kwaliteit van het initiatief.
4. De gemeente voert actief beleid om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen (**Voorkomen**). De gemeente heeft veel kwaliteiten die van onderscheidend belang

zijn voor het wonen, werken, leven en recreëren. Ze wil ontwikkelingen die deze aan kunnen tasten voorkomen. Een deel van deze waarden wordt al beschermd door wettelijke kaders. Maar er zijn ook waarden die niet of onvoldoende beschermd worden, waarvoor de gemeente zelf verantwoordelijkheid wil nemen.

De gemeente Leiderdorp is zich terdege bewust van haar verantwoordelijkheden, maar zeker ook van haar beperkingen. Algemene trends die nu reeds spelen, zoals ontgroening, schaalvergroting en vergrijzing kunnen nu eenmaal niet door de gemeente gekeerd worden, wel kan ze anticiperen en meebewegen op te verwachten ontwikkelingen en reageren wanneer er zich daadwerkelijk veranderingen voordoen die binnen de invloedssfeer vallen. Daarnaast kan de gemeente initiatieven van derden faciliteren die de kernkwaliteiten van de gemeente in acht nemen of zelfs versterken, waardoor de effecten van de verschillende trends enigszins worden verzacht. Het centrale vertrekpunt vormt de identiteit van de gemeente Leiderdorp. Identiteitsbepalende kenmerken maken dat de gemeente goed "leesbaar" is.



UITGANGSPUNTEN

Voor de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp worden enkele algemene en meer specifieke uitgangspunten vastgelegd. Deze uitgangspunten komen voort uit de verrichte enquêtes, de daarop volgende analyses en de verschillende uitgevoerde inventarisaties. De onderbouwing van deze uitgangspunten is terug te lezen in het onderdeel Verantwoording, dat het tweede deel vormt van onderhavige Nota.

1. De bevolking van Leiderdorp is over het algemeen tevreden over de eigen woonsituatie en de aanwezige voorzieningen binnen de gemeente; daarbij dient te worden aangetekend dat identiteitsbepalende en -versterkende onderdelen worden gemist. Er zal daarom meer aandacht moeten zijn voor de bouwkundige cultuurhistorie binnen de gemeente Leiderdorp en het respecteren van stedenbouwkundige en landschappelijke historische structuren.
2. De identiteit van de gemeente wordt mede bepaald door een sterk en goed functionerend Dorpshart. Ingezet moet blijven worden op een compleet en attractief dorpscentrum in en rond de huidige Winkelhof, met een bijzondere aandacht voor de algehele beeldkwaliteit, de toegepaste architectuur, de inrichting van het openbaar gebied en logistieke aspecten van het verkeer en parkeren.
3. Ook de oude dorpskern langs de Oude Rijn vormt door haar historie en de karakteristieke bebouwing een belangrijke identiteitsdrager. Het is van belang om hier functies te faciliteren die de levendigheid in dit gebied kunnen terugbrengen.
4. Er zijn redelijk grote verschillen in de bevolkingssamenstelling en (sociaal-economische) weerbaarheid tussen de verschillende wijken van Leiderdorp. Dit vraagt om een wijkgerichte aanpak. De Ruimtelijke Structuurvisie zal, naast de maatschappelijke structuurvisie, eveneens antwoorden moeten bieden voor de sociaal-maatschappelijke realiteit in en de verschillen tussen de verschillende wijken.
5. De leegstand in commercieel en maatschappelijk vastgoed vraagt om een duurzame en haalbare herinvulling, waarbij een koppeling met de woningvraag voor de hand ligt. Dit vraagt om kleinschalige en flexibele maatwerkoplossingen. Ook binnen de mono-functionele woongebieden dienen mogelijkheden te worden onderzocht van duurzaam meervoudig gebruik van het bestaand vastgoed.
6. De na-oorlogse wijken van Leiderdorp vragen op termijn om een aanpassingen waarbij aangesloten dient te worden op de huidige, moderne eisen die worden gesteld aan de bouwfysica en het algemene woongenot. Daarbij kan op termijn een meer divers woonaanbod worden aangeboden in een blijvend aantrekkelijke woonomgeving.
7. De jongere wijken met een veelal eenzijdiger bevolkingsopbouw vragen op termijn om een functionele transformatie en verrijking, waardoor de waardering voor deze wijken kan worden gecontinueerd en zelfs versterkt, en waardoor een duurzamer leefomgeving wordt verkregen.

8. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt ruimtegeboden aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen en deze woningen te realiseren door verdichting van bestaande woongebieden en transformatie van (kantoor)gebouwen. Polders en parken dienen daarbij opengelaten te worden, maar wel te worden ontsloten voor 'stadse' gebruikers en bezoekers.
9. Grotere economische activiteiten dienen vanwege de noodzakelijke grootschaligheid te worden geconcentreerd en ontsloten langs de A4, op de Baanderij en in de Winkelhof. Kleinere economische dan wel maatschappelijke activiteiten dienen zich vanwege een optimale bereikbaarheid en nabijheid te ontwikkelen binnen de bestaande wijken. De Lage Zijde dient (deels) te worden gesaneerd.
10. In regionaal verband dient de economische focus van Leiderdorp te liggen op de kenniseconomie, de (grootschalige) retailsector en de zorgsector. De zorg is en wordt met een verouderende bevolking binnen Leiderdorp de belangrijkste groeisector voor de gemeente. Voor het overige dient te worden teruggevallen op de aanwezige voorzieningen in de directe omgeving c.q. binnen de Leidse regio.
11. Voor de leefbaarheid en beleving van de gemeente Leiderdorp dient op termijn de focus meer op vrijetijdsbeleving, cultuurbeleving en horeca te liggen. De bestaande sport- en recreatieterreinen dienen hierop in te spelen, maar ook binnen het de ontwikkelen Dorpshart kan hiervoor meer ruimte worden gecreëerd.
12. Het groen/blauwe netwerk van plantsoenen, laanbeplantingen, buitensport- en recreatieterreinen, waterwegen en –plassen binnen de gemeente Leiderdorp dient te worden behouden en onderhouden op een zodanige wijze dat deze een onlosmakelijk en identiteitsbepalend onderdeel blijven uitmaken van de openbare ruimte. Naast de belevingswaarde ligt het accent op de combinatie met natuurontwikkeling en versterking van de biodiversiteit.
13. De bevolking in Leiderdorp zal over enkele decennia voor een belangrijk deel bestaan uit ouderen, waardoor het verblijven binnen de eigen gemeente belangrijker wordt dan het forensenverkeer. Het netwerk van wegen, straten en pleinen dient - waar dit ontbreekt – daarom te worden uitgebreid met een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden, waarbij het primaat van de automobilist aan banden wordt gelegd ten behoeve van een woonomgeving die meer gericht is op verblijf. Samen met ontwikkelingen als het nieuwe werken, vraagt dit om heroriëntatie op de diverse beschikbare vervoersmodaliteiten.
14. Stimuleren van duurzaamheid; hieronder vallen meer algemene thema's als klimaatbestendigheid (onder meer door realisatie van voldoende waterberging naar de toekomst), omgevingskwaliteit (voorkomen dan wel weren van geluidsoverlast, voorkomen van verslechtering luchtkwaliteit) en energie (terugdringen verbruik, stimuleren van gebruik en opwekking duurzame energie).
15. Leiderdorp maakt deel uit van een groter geheel. Bestuurlijk speelt de discussie over schaalvergroting. Dat vraagt om positiebepaling binnen de (Leidse) regio en waar mogelijk samenwerken, ook op ruimtelijke thema's als infrastructuur (lab071), groen en water (polders met recreatieve functie voor hele Leidse regio),

wonen (afspraken woningbouw en doelgroepen) en economie (regionale economische agenda).

VERVOLGSTAPPEN

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kan gestart worden met het opstellen van de daadwerkelijk Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp. De RSV heeft een oplossingsgericht, praktisch en operationeel karakter, en wordt bovendien digitaal raadpleegbaar.

1. Workshop scenario's

De hoofdrichting zoals vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten en de trends die benoemd zijn geven slechts een beperkte mate van voorzienbare ontwikkelingen weer. In de praktijk zullen ontwikkelingen zich binnen een bandbreedte begeven en de exacte manier waarop dat gebeurt heeft een weerslag op de ruimtelijke ontwikkeling. In een workshop met een brede ambtelijke en politieke afvaardiging worden verschillende ruimtelijke functionele scenario's ontwikkeld om een indruk te geven van de bandbreedte en te discussieren over de wenselijkheid van die scenario's. De nadruk ligt niet zozeer op de vraag of bepaalde trends zich zullen voordoen maar meer wanneer, waar en in welke mate. Bijvoorbeeld een krimp in de (fysieke) detailhandel en hoe vrijkomende locaties ingevuld zouden kunnen worden.

2. Gebiedspaspoorten

In de NvU zijn de gebieden met een hoog transitieperspectief bepaald. Door onze digitale systematiek kunnen aan (inbreidings)locaties zowel algemeen toepasbare instrumenten gekoppeld worden als voor het deelgebied specifieke accenten. Bij algemene aspecten denken we vooral aan aspecten die te maken hebben met basisvereisten voor een goede leefomgeving en aspecten van zorgvuldig bestuurlijk handelen, inclusief participatie (proces). Voor aspecten als bijvoorbeeld dichtheden en parkeervraagstukken kunnen we ons gebiedsgeïdentificeerde vereisten voorstellen. Dit doen we in de vorm van 'gebiedspaspoorten'.

Een initiatief van derden is vrijwel nooit gericht op het invulling geven aan gewenst overheidsbeleid, maar ontstaat vanuit een eigen ruimtelijke investeringswens, overwegend gebonden aan een locatie. De wenselijkheid van een ontwikkeling is (als die strijdig is met het vigerend bestemmingsplan) afhankelijk van de ruimtelijke karakteristiek van een gebied waar die ontwikkeling plaats zal vinden en van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Om een beslissing te kunnen onderbouwen dient de karakteristiek (identiteit) van een gebied te zijn gedefinieerd, en de wenselijke ontwikkeling te zijn benoemd. Dit kan in de vorm van generieke uitspraken, maar het kan ook gebiedsspecifiek worden gedaan in de vorm van gebiedspaspoorten.

In een gebiedspaspoort worden op basis van de karakteristiek kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden benoemd. Bij sommige gebieden zal de gemeente veel sturing op zowel de functie als op de ruimtelijke kwaliteit willen geven, op andere vooral op ruimtelijke kwaliteit of functie. De mate van sturing die wenselijk wordt geacht bepaalt de mate van uitwerking die voor een gebied zal plaatsvinden. In de RSV zullen alleen randvoorwaarden worden uitgewerkt. Voor een meer projectmatige uitwerking heeft BRO instrumenten ontwikkeld die gericht zijn op het in beeld brengen van het (gewenste) functieprofiel voor een locatie en dat profiel te toetsen in het kader van financiële en ruimtelijke haalbaarheid.

3. Uitvoeringsparagraaf

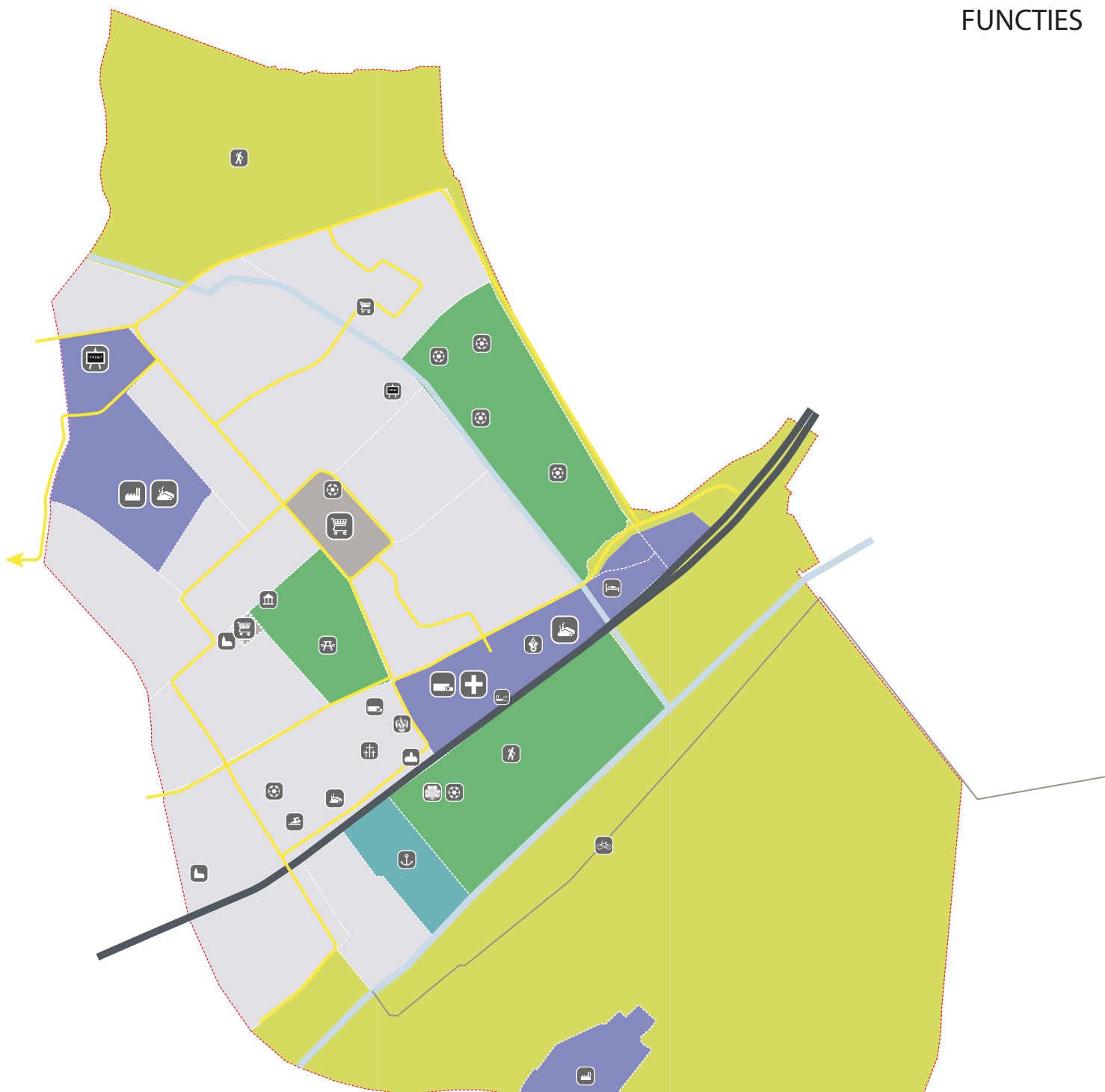
Een van de weinige wettelijke vereisten aan een structuurvisie is dat deze tevens in gaat op de wijze waarop de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te verwezenlijken. In de uitvoeringsparagraaf komen de volgende onderwerpen aan de orde:

1. Procesaspecten van realisatie. Hierbij wordt vooral ingegaan op de wijze waarop derden bij de realisatie betrokken worden en voor welke beleidskeuzen ten behoeve van de realisatie nadere uitwerkingen zullen worden opge start.
2. Instrumentele aspecten van realisatie. Hierbij wordt ingegaan op de wijze waarop publiekrechtelijke instrumenten (bestemmingsplan, beheersverordening, omgevingsvergunning, exploitatieplan) en privaatrechtelijke instrumenten (anterieure overeenkomst e.d.) ingezet gaan worden om de beleidsdoelen te kunnen realiseren.
3. Financiële aspecten van realisatie. Hierbij wordt ingegaan op de wijze waarop het beleid financieel wordt vastgelegd (grondexploitaties van derden, kostenverhaal, risicodragende grondexploitaties gemeente, inzet algemene middelen, bijdragen van derden (subsidies)).
4. Milieuaspecten van realisatie. Hierbij gaat het om demilieuaspecten die mogelijk van belang kunnen zijn voor de realisatie van de beleidsdoelen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de expertise van de Omgevingsdienst West Holland (ODWH).







4. Digitale ontsluiting

De definitieve structuurvisie wordtgeplaatst op Ruimtelijkeplannen.nl. Ook komt er een op het internet toegesneden versie, deze is via internet raadpleegbaar en printbaar.



DEEL B VERANTWOORDING



Gebieden (hoofd functie)

buitengebied	
recreatie- en sportterrein	
werkgebied	
woongebied	
centrum	
waterrecreatiegebied	

Funcities

	dagelijkse boodschappen		zwembad
	niet dagelijkse boodschappen		politie
	bedrijventerrein		scouting
	recreatiegebied		kerkhof
	school (middelbaar- en hoger)		kantoor
	ziekenhuis		zorginstelling
	sportvoorziening		
	kerk		busroute
	park		
	lange afstandsfietsroute		
	jachthaven		
	gemeentehuis		
	museum		

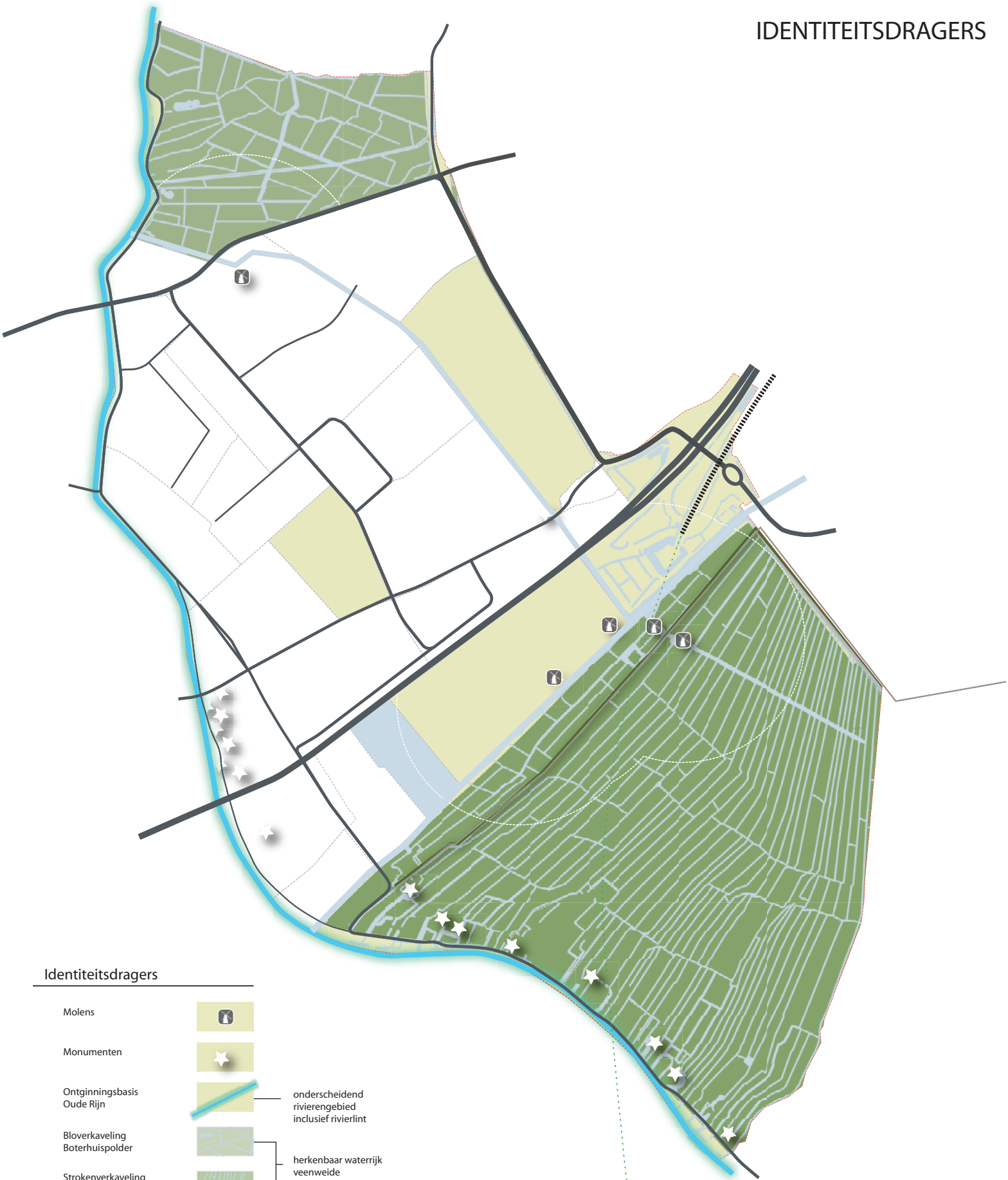
DE STRUCTUURVISIE IN LEIDERDORP

De Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2013-2033 wordt opgesteld in een tijdsgewricht waarin paradigma's zoals economische en demografische groei ter discussie worden gesteld, en waarin de rol van de gemeente verandert. Deze veranderingen zullen hun weerslag vinden op de inhoud en de vormgeving van de ruimtelijke structuurvisie.



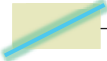



Leiderdorp is een relatief kleine gemeente die onderdeel uitmaakt van de Randstad. Aan de ene kant grenst de gemeente aan de historische stad Leiden, aan de andere kant aan de open polders van het Groene Hart met bijzonder waardevolle elementen zoals de Boterhuispolder en de Ruige Kade. De gemeente wordt doorkruist door de A4 en de HSL. Het gebied langs de A4 heeft in de loop van de tijd een grote transformatie ondergaan door de toevoeging van grootschalige retail, woningbouw en recreatieve voorzieningen. In feite is de stedelijke uitbreiding van Leiderdorp hiermee in een afrondende fase terechtgekomen.

In de toekomstvisie is vastgelegd dat het buitengebied en de parken duurzaam in stand gehouden moeten worden, wat impliciet betekent dat het bestaand stedelijk weefsel (nog verder) verdicht en getransformeerd moet worden om de stedelijk ruimtebehoefte te realiseren. Het accent komt nog meer dan vroeger op kwaliteit te liggen in plaats van kwantiteit. Daarnaast is de gemeente steeds minder de partij die ontwikkeling 'forceert' maar eerder een partij die ruimtelijke ontwikkelingen regisseert en waar nodig kaders stelt ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en identiteit.

De Ruimtelijke Structuurvisie beperkt haar blikveld niet tot de gemeentegrenzen, maar kijkt daar overheen bij thema's die in regionaal verband opgepakt moeten worden. Te denken valt daarbij aan de werkgebieden, de scholen en grotere maatschappelijke voorzieningen, maar ook specifieke retail, horeca en cultuur. Wat deze aspecten betreft heeft Leiderdorp door haar specifieke ligging aan de rand van de centrumgemeente Leiden alles binnen handbereik.



Identiteitsdragers

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| Molens |  | |
| Monumenten |  | |
| Ontginningsbasis Oude Rijn |  | onderscheidend rivierengebied inclusief rivierlint |
| Bloverkaveling Boterhuispolder |  | herkenbaar waterrijk veenweide |
| Strokenverkaveling Achthoven |  | |
| Landscheidingskade Ruige Kade |  | onderscheidend rivierengebied |

RELATIE STRUCTUURVISIE EN BELEIDSDOCUMENTEN

Een gemeentebrede Structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gemeente haar ambities voor een langere periode schetst en de wijze waarop zij daaraan invulling wil geven. De gemeentebrede Structuurvisie kan als vertrekpunt dienen voor thematische visies, nieuw te vormen beleid en/of stedenbouwkundige uitwerkingen, maar ook ambities uit andere stukken overnemen. Er mag in ieder geval geen strijdigheid ontstaan tussen Structuurvisie en andere beleidsstukken. In het geval van de gemeente Leiderdorp gaat het om een algemene en globale visie met het accent op de (ordering van de beschikbare) ruimte. Hierin worden de bevindingen en ambities uit thematische visies zoals de diverse Masterplannen en de Woonvisie samengebracht en de consequenties hiervan worden tevens vertaald naar de fysieke ruimte.

De volgende beleidsvisies zijn van belang voor de RSV Leiderdorp, waarbij telkens de zwakten én de kansen van elk beleidsonderdeel worden aangegeven voor die structuurvisie. In een korte conclusie worden enkele zaken aangestipt die richtinggevend zijn voor de RSV Leiderdorp.







Groenstructuurplan (oktober 2000, actualisatie 2012)

In een uitgebreide analyse voor het Groenstructuurplan Leiderdorp zijn de hoofdlijnen van de ontwikkeling, ondergrond, groen- en waterstructuur en bestaand beleid geanalyseerd. De analyse heeft geleid tot een aantal conclusies of kenmerken van de structuur van groen in Leiderdorp, welke ook leidende principes zijn in de Structuurvisie. De stedenbouwkundige (wijken)structuur van Leiderdorp bepaalt voor een belangrijk deel ook de groen- en waterstructuur. De hoofdwatervgangen in het waternetwerk vormen een blauwe ring, grotendeels om de kern gelegen. Het groen langs deze blauwe ring maakt onderdeel uit van de recreatieve groenstructuur. Daarnaast is kavelrichting kenmerkend voor de ontstaanswijze en huidige waterstructuur van Leiderdorp. De historische en groene elementen in Leiderdorp verwijzen naar het ontstaan van het dorp aan rivier, de bouw van een waternetwerk (de molens) en de oude waterlopen en dijkstructuren. De ruimtelijke groene opbouw van Leiderdorp nu wordt bepaald door de grote groenvlakken van de Houtkamp, de Bloemerd en Engelendaal voor het hele dorp en de groene long in de Buitenhof. Losse en kenmerkende groen- of stedelijke elementen zijn de randen (Oude Rijn aan de westzijde, de provinciale wegen aan de noord- en oostzijde en het open gebied van de Munnickenpolder aan de zuidzijde en historische bebouwing langs de Hoofdstraat). Stedelijke ontwikkelingen bieden kansen om nieuw groen aan te leggen, meer structuur aan te brengen en oud groen te verbeteren. Versterking van de ecologische verbindingszones tenslotte moet zorgen voor verbetering van de natuurnetwerken.

De inrichtingsplannen voor de Polder Achthoven en de Boterhuispolder vormen de invulling van de groenstructuur in de Leidse regio voor het grondgebied van de gemeente Leiderdorp. Hiermee wordt het beleid van de Provincie Zuid-Holland en het Rijk gericht op een duurzame open en groene invulling van deze polders geoperationaliseerd. Naast de agrarische functie worden deze gebieden toegankelijk gemaakt voor extensieve recreatie voor de stedeling.



Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur

- Ecologische kerngebieden 
- bestaande ecologische verbindingen 
- potentieel op te waarderen verbindingen 
- nieuw aan te leggen verbindingen 
- waterwegen 
- buitengebied (intrinsieke natuurwaarde) 

In groter verband maken de plannen voor deze polders deel uit van de verbinding Groen Blauwe Slinger - Plassengebied - Duinzone. De focus ligt op de verbetering van de kwaliteit in de verbinding stad en land. De bereikbaarheid binnen deze gebieden is gericht op de recreant, vooral de voetgangers en fietsers. Er is (bewust) beperkte parkeerruimte voor auto's in en rond de polders.

Conclusie

De uitgangspunten van het groenstructuurplan zijn ook voor de RSV Leiderdorp richtinggevend. Gestreefd dient te worden naar een duurzaam groen-blauw netwerk in en rond de gemeente Leiderdorp.

Masterplan Centrum Leiderdorp (2001)

Doel van het masterplan Centrum Leiderdorp is het realiseren van een levendig en vitaal centrum voor Leiderdorp. Het plan omvat de as tussen winkelcentrum Winkelhof en de Oude Rijn en bestaat uit een aantal deelprojecten, waarvan de belangrijkste zijn:

1. Versterken winkelcentrum Winkelhof door uitbreiding met ca. 7.000 m² bvo retail
2. Versterken winkelcentrum Santhorst door verbeteren openbaar gebied
3. Versterken as Winkelhof-Santhorst middels een parkpromenade, vier woontorens en een sociaal cultureel centrum
4. Afrondende bebouwing Oude Rijn met appartementencomplex MEAS en verbeteren openbaar gebied naar de Santhorst
5. Versterken woonfunctie voor ouderen met appartementengebouwen Ommedijk en Oranjerie

Oorspronkelijk was het doel om de Engelendaal om te vormen van drukke verkeersas tot een groene stadsas met daarin ruimte voor een HOV-lijn. Later is dat doel deels bijgesteld. Op de Engelendaal wordt uitsluitend het doorgaande verkeer zo veel mogelijk geweerd (IVVP doel), maar voor een goede en veilige bereikbaarheid voor de grote hoeveelheid bestemmingsverkeer dient tevens rekening te worden gehouden met een goede doorstroming.

Conclusie

Kans voor het centrum van Leiderdorp blijft het creëren van een levendig maar ook compact centrum, met maatschappelijke en commerciële voorzieningen, gecombineerd met centrumwonen en een hoge ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

Masterplan W4 (2002)

Doel van het Masterplan W4 is een integrale, duurzame inpassing van de Rijksweg A4 in de Leidse regio door een verlengde verdiepte ligging en daarmee het wegnemen van de barrièrewerking en ontwikkeling van aangrenzende gebieden. Voor Leiderdorp zijn dat de volgende gebieden:

1. Bospoort: nieuwe werklocatie voor 33.000 m² bvo (20.000 m² PDV en 13.000 m² bedrijven)
2. Vierzicht: nieuwe werklocatie voor 45.000 m² bvo (15.000 m² PDV, 15.000 m² kantoren en 15.000 m² bedrijven)
3. Plantage: nieuwe woonlocatie voor 35-40 eengezinswoningen
4. Mauritskwartier: nieuwe woonlocatie voor 120-125 eengezinswoningen en 35 meergezinswoningen
5. Munnikkenpolder: nieuwe recreatielocatie met ca. 35 ha groen, water, natuur en locatie voor enkele sportverenigingen

Ten behoeve van de nieuwe werklocaties is het wegennet in Leiderdorp aangepast, o.a. de verdubbeling van de routes naar Bospoort en de rotondeconstructuur bij de A4, en de tweede ontsluiting van Vierzicht. Tevens is er een ontsluitingsweg aangelegd naar de Munnikkenpolder. Voor de werklocaties zijn vanwege de huidige economische crisis onvoldoende geschikte kandidaten binnen de oorspronkelijk beoogde bestemmingen te vinden. Voor andere functies, zoals bijvoorbeeld een grote bioscoop, is nog niet onderzocht hoe dat in de verkeersstructuur zou kunnen passen.

Conclusie

De uitvoering van het masterplan W4 heeft in haar functionele invulling last van de huidige economische omstandigheden. Daardoor is het moeilijk invulling te geven aan de verschillende werklocaties. Als kans voor het gebied wordt het ontwikkelen binnen specifieke (retail- of werk)thema's gezien, waarvoor wellicht nog wél kandidaten te vinden zijn.

Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan e.o. (2012)

Voor het gebied tussen de A4 en de Persant Snoepweg is in 2012 een gebiedsvisie opgesteld. Daarin is door middel van een algemene gebiedsbeschrijving en enkele locatiegerichte scenario's beleid vastgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling in het gebied. Daarbij wordt ook de infrastructuur aangepakt. De scenario's zijn gemaakt voor de deelgebieden waar de komende 10 jaar ontwikkelingen worden verwacht:

1. Zwembadlocatie / Ericalaan: naast het zwembad de Does worden braakliggende gronden ontwikkeld. Daarbinnen is deels ruimte voor woningen en langs de A4 een buurtgerichte supermarkt van max. 1.500 m² bvo (supermarkt Leiderdorp-Zuid).
2. Begraafplaats e.o.: voor de begraafplaats is een prognose gemaakt voor de (toekomstige) ruimtebehoefte. Op basis hiervan zijn enkele inrichtingsscenario's gemaakt.
3. Cardea / RZG: de locatie van Cardea Jeugdzorg en terreinen van Rijnland zorggroep (ziekenhuis en verzorgingstehuis) zijn in ontwikkeling. Na realisatie van de nieuwbouw van Cardea komen een deel van de gronden vrij voor ontwikkeling. Daarna kan een deel van de bestaande functies verhuizen en daarmee ook de uitbreiding van het ziekenhuis worden verwezenlijkt, alsook de bouw van woningen.

Conclusie

De deelprojecten uit de gebiedsvisie wordt de komende jaren gerealiseerd. De ontsluiting van de Acacialaan en Ericalaan, gevoegd bij de toename van het verkeer op Simon Smitweg, vormen de uitdagingen binnen de gebiedsvisie, alsmede de (her)inrichting van de Hoogmadeseweg.

Gemeentelijk detailhandelsbeleid Leiderdorp 2012-2016 (2012)

In het gemeentelijk detailhandelsbeleid van de gemeente Leiderdorp wordt geschetst welke ontwikkeling de gemeente Leiderdorp idealiter zou kunnen en moeten doormaken wil ze ook op lange termijn de bevolking voldoende voorzieningen kunnen aanbieden. Tevens wordt aangegeven wat de visie is op de diverse specifieke (winkel)locaties binnen de gemeente. Daarbij worden ook de huidige problemen geschetst en de wijze waarop hierin kan en moet worden ingegrepen. Er bestaat ruimte voor meer detailhandel in Leiderdorp. In het Koopstromenonderzoek 2011 is ten opzichte van 2004 een omzetsijging waarneembaar in de dagelijkse artikelen. Deze stijging komt grotendeels op het conto van de omzet in de Winkelhof, er is sprake van omzetsdaling in WOOON en de Baanderij.

De herkomst van de omzet in Leiderdorp is als volgt: dagelijks 69% uit Leiderdorp, overig vooral uit Leiden (18%). Niet-dagelijks 40% uit Leiderdorp, overig vooral uit Leiden (23%). Voor het WOON-complex geldt dat sprake is van een toenemende leegstand en daarmee verband houdende omzetsdaling (in 2004 55 miljoen euro omzet, in 2011 nog maar 17 miljoen euro). Als oplossing wordt gezien de wellicht aanzuigende werking van de komst van een IKEA-vestiging nabij WOON en de mogelijkheid van vestiging van meer kleinschaliger winkelvestigingen in de vorm van speciaalzaken binnen het complex.

Ook in de Baanderij is sprake van een toenemende leegstand. Debet hieraan is mede het gebrek aan mogelijkheden voor het vestigen van detailhandel binnen dit van origine werkgebied, nu als PDV-locatie-in-wording. De Baanderij zal zich steeds meer gaan profileren van lokaal bedrijventerrein naar een perifere detailhandelslocatie met een subregionale functie. Beperkte brancheverruiming zal worden toegestaan, mits dit niet leidt tot ontwrichting van de bestaande structuur (doelgericht, laag/middensegment, lokaal verzorgend). Tenslotte is de Baanderij geschikt als locatie voor vestiging van combinaties van wonen en werken.

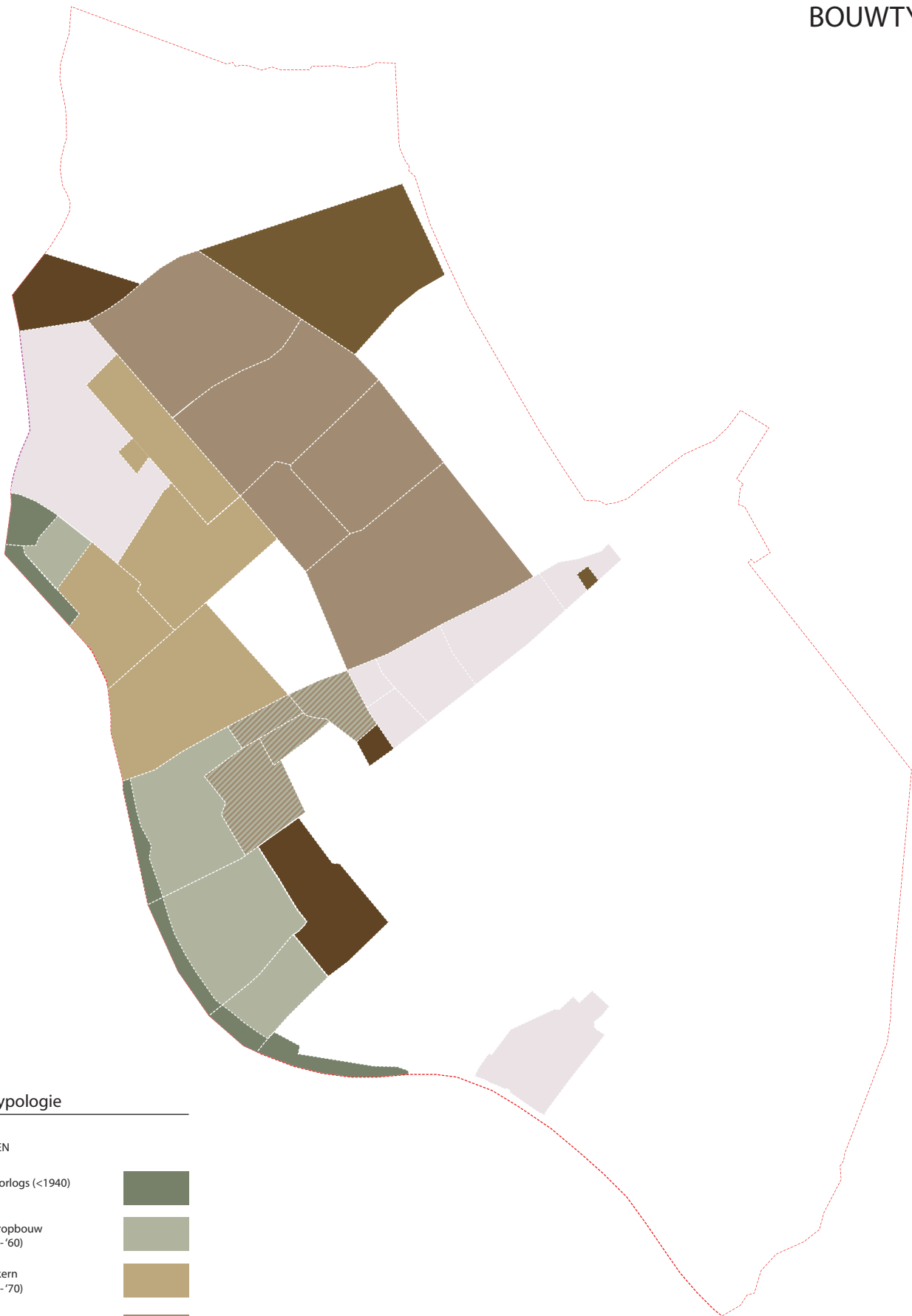
De Winkelhof heeft als ambitie een uitbreiding van winkelcentrum met 6.400 m² bvo te realiseren in 2014. Doel is om zittende ondernemers de mogelijkheid te bieden uit te breiden, enkele nieuwe ondernemers te kunnen vestigen, meer keuze te bieden en de positie in de regio te versterken door ruimtelijk en functionele kwaliteitsvergroting (door o.a. goede bereikbaarheid en voldoende parkeren). Santhorst heeft een sterk accent op dagelijkse boodschappen, toekomstig als volwaardig wijkwinkelcentrum. De Oranjegalerij voldoet niet meer aan eisen van deze tijd, er is ruimte voor een volwaardige buurtsuper, echter dit is praktisch niet haalbaar (geen supermarkt wil zich er vestigen). Een mogelijkheid wordt gecreëerd om op de hoek Ercalaan-Willem-Alexanderlaan een supermarkt met flankerend aanbod (max. 1.500 m² bvo) te ontwikkelen).

Conclusie

De Winkelhof is behalve voor Leiderdorp ook voor bewoners van de buurgemeenten de belangrijkste winkelvoorziening. De nadruk ligt daarbij op de dagelijkse boodschappen. Uitbreiding van het Winkelhof versterkt deze rol en biedt perspectief om het aanbod te verbreden. De twee PDV-locaties maken een moeilijke tijd door. Voor deze winkelgebieden kan het flexibeler maken van de branchebepalingen helpen deze locaties te versterken.

Toekomstvisie 2025 – Samenwerken en verbinden (2012)

Als knelpunt voor het aspect Wonen wordt in de Toekomstvisie geconstateerd dat er geen 'greenfields' meer beschikbaar zijn en dat dus gezocht moet worden naar binnenstedelijke locaties. Deze stuiten altijd op weerstand uit omgeving of hebben anderzijds te maken met milieutechnische belemmeringen. Voor de detailhandel en bedrijvigheid geldt dat sprake is van leegstand c.q. over-programmering van kantoor- en bedrijfsruimte. Er is een tekort aan ruimte voor grotere detailhandelsvestigingen, en tenslotte zorgt menig bedrijf voor ongewenst (vracht)verkeer door het dorp. Als ambities worden vermeld het kwalitatief verbeteren van de grootschalige groenvoorzieningen, de realisatie van ca. 750 woningen in bestaand stedelijk gebied, het verbeteren van het woon- en leefklimaat binnen de bestaande woonwijken en het flexibeler inzetten van het bedrijven- en kantorenvastgoed.



Bouwtypologie

WONEN

vooroorlogs (<1940)



wederopbouw
(1940 - '60)



groeikern
(1960 - '70)



woonerven
(1970 - '80)



compacte stedenbouw
& VINEX
(1980 - 2000)



post - VINEX
(2000 - heden)



gemêleerd



BEDRIJVEN & VOORZIENINGEN

(gemêleerd)



De ligging van het bedrijventerrein Lage Zijde in de polder is geen logische te noemen. Van ruimtelijke inpassing is nauwelijks sprake, het terrein steekt aan de achterzijde ver door in het open landschap van de Achthovenerpolder. Er zijn door restricties vanuit de Provincie geen groeimogelijkheden voor de huidige bedrijven, en de bereikbaarheid is op dit moment zeker niet optimaal te noemen. Tenslotte heeft het zittende bedrijf Vliko een te zware bedrijfsvoering/milieucategorie dan eigenlijk toegestaan kan worden. Uitplaatsing van dit bedrijf in combinatie met verkleining van het bedrijventerrein vormt de ambitie van de gemeente.

Conclusies

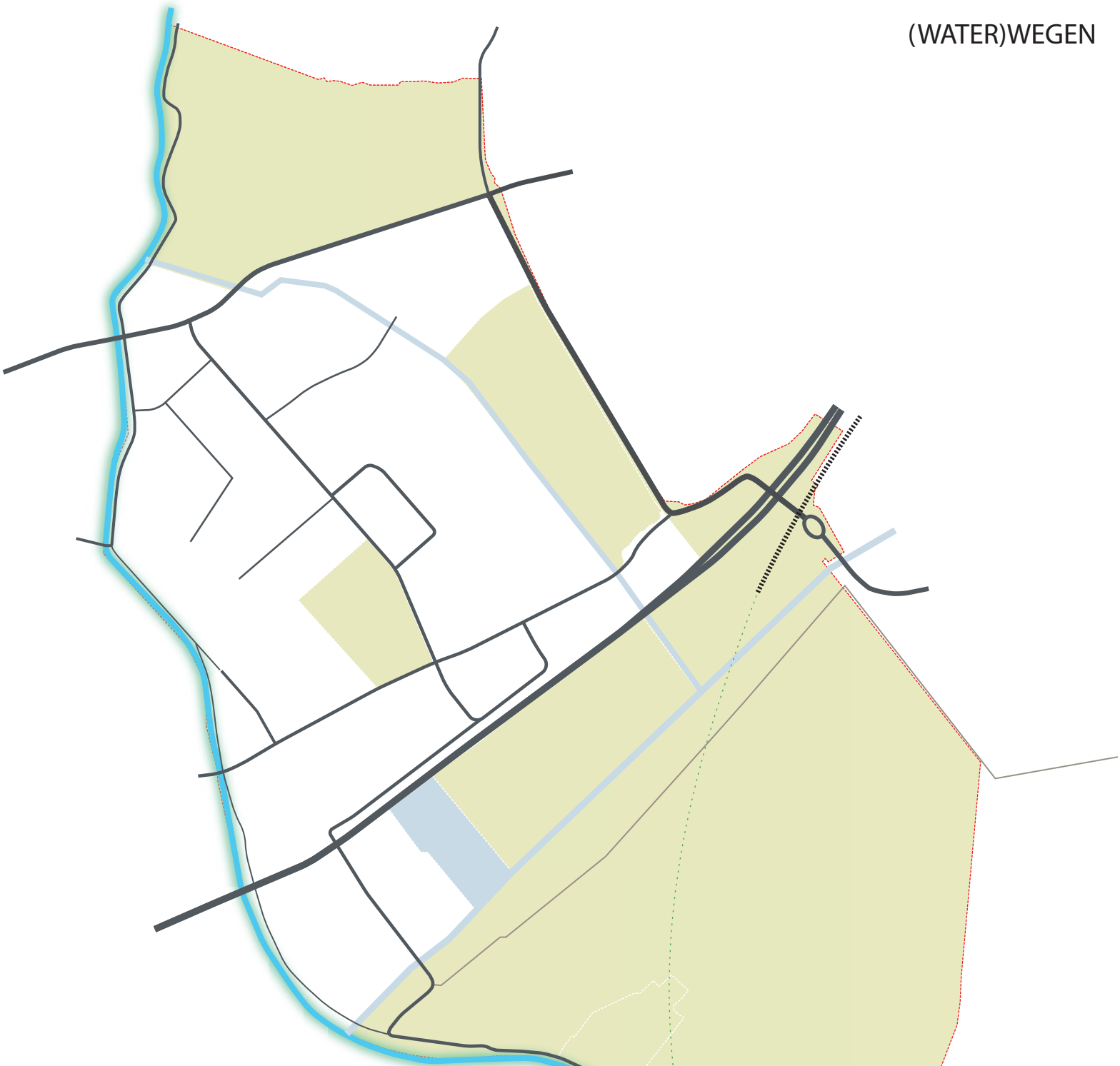
In de toekomstvisie zijn een aantal voor mobiliteit en ruimte relevant punten opgenomen, welke richtinggevend zijn voor de RSV Leiderdorp:

- 1. Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen.*
- 2. Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen. Polders en parken open laten.*
- 3. Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom.*
- 4. Economische activiteiten concentreren langs de A4, op de Baanderij en in de Winkelhof. De Lage Zijde saneren.*
- 5. Focus op versterken detailhandel en diensten op lokaal en regionaal niveau. Regionaal focussen op kennisconomie en de zorgsector.*

IVVP Leiderdorp (2009; uitvoeringsplan IVVP 2012)

Sinds het IVVP in 2009 is vastgesteld zijn er veel veranderingen geweest in Leiderdorp. Al deze veranderingen zijn meegenomen in de samenstelling van het definitieve uitvoeringspakket. Zo is medio 2012 bekend geworden dat de HOV verbinding Meerlijn Noord niet versneld wordt gerealiseerd met behulp van de middelen die toen beschikbaar waren voor het openbaar vervoer. Dit betekent dat Leiderdorp niet op korte termijn een snelle en hoogwaardige busverbinding richting Leiden Centraal Station krijgt.

In het uitvoeringspakket is evenwel de kern van het beleid van het IVVP uit 2009 overeind gehouden. De in de IVVP gesignaleerde problemen zijn nog steeds actueel. Wel zijn keuzes gemaakt om de totale investeringskosten zo beperkt mogelijk te houden. De bereikbaarheid binnen Leiderdorp wordt verbeterd en de doorstroming voor met name de fietsers en voetgangers langs hoofdroutes krijgt een impuls. Ook de veiligheid wordt op de meest kwetsbare punten verbeterd. In het definitieve uitvoeringspakket IVVP worden drie deelpakketten onderscheiden. Het zijn de pakketten Engelendaal/Centrumplan, Brede School West en quickwins. Deze pakketten bevatten elk meerdere maatregelen welke gezamenlijk de gestelde doelen bereiken. Het pakket Engelendaal/Centrumplan vormt het hart van het IVVP. Het Engelendaal is een belangrijke route binnen Leiderdorp. Niet alleen voor de bereikbaarheid van het Centrum en het Winkelhof, maar ook als ontsluitingsroute van de verschillende woonwijken. Het Engelendaal is niet alleen voor automobilisten een belangrijke route. Het is ook een hoofdfietsroute en vormt op dit moment een barrière voor fietsroutes langs en haaks op het Engelendaal.



Water (wegen)

- | | | |
|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| Rivier | | |
| Doorgaand vaarwater | | onderdeel plassen- en boezemstelsel |
| spoor (HSL) | | bovengronds / ondergrond |
| snelweg / stroomweg | | |
| gebiedsontsluitingsweg (80) | | |
| gebiedsontsluitingsweg (50) | | |
| doorgaande fietsroute | | |

Conclusie

De uitvoeringspakketten van de IVVP hebben te lijden onder de huidige economische malaise en gevolgde bezuinigingen. HOV-verbindingen worden op de langere baan geschoven, meer aandacht is er voor doelgerichte aanpassingen in de infrastructuur (gelijktijdig met de diverse gebiedsontwikkelingen op te pakken).

Woonvisie (2013)

In de woonvisie is het beleid op het gebied van wonen voor de periode tot 2020 vastgelegd. In de visie wordt uitgegaan van de bouw van ca. 750 woningen, voornamelijk voor jonge starters en ouderen, met behoud en versterking – waar mogelijk – van de huidige door de inwoner van Leiderdorp zeer gewaardeerde structuur. Met dit aantal is het mogelijk om de in de Toekomstvisie vastgelegde ambitie ‘behoud van het huidig aantal inwoners’ te realiseren.

Bouwsteen voor de woonvisie is het woonbehoefteonderzoek uit 2011 van de gemeente en woningcorporatie Rijnhart Wonen. Het geeft een beeld van de huidige stand van zaken op de woningmarkt en toekomstverwachtingen. Kort en krachtig komen hieruit de volgende trends naar voren:

1. Leiderdorp heeft een duidelijke regiofunctie; jongeren trekken naar Leiden, gezinnen met kinderen uit Leiden naar Leiderdorp en vanuit Leiderdorp verder de regio in. Daarmee heeft Leiderdorp een brugfunctie in de regionale woningmarkt.
2. Tot en met 2020 zijn ten opzichte van de woningvoorraad op 1 januari 2011 (11.450 woningen) 750 extra woningen nodig om de bevolkingsgroei als gevolg van geboorte minus sterfte en gezinsverduunning te faciliteren. Een belangrijke trend hierbinnen is de vergrijzing en daling van het aantal gezinnen met kinderen.
3. Steeds meer huishoudens richten zich op de huursector.
4. Onder starters zien we dat zij uiteindelijk toch vaak in een koopwoning terecht komen, vanwege lange wachttijden en strikte inkomensnormen in de huursector.
5. Huishoudens van 55 jaar en ouder willen huren, maar hebben vaak een te hoog inkomen voor sociale huurwoningen.
6. In de koopsector is er momenteel vooral vraag naar goedkopere eengezinswoningen (tot 200.000 euro) en koopappartementen. Duurdere eengezinswoningen zijn onder het huidige economische gesternte minder gewild. De verkoopbaarheid van duurdere woningen staat onder druk, waardoor de doorstroming stagneert.
7. Senioren zijn nog maar beperkt bezig met het (preventief) aanpassen van hun woningen. Zij verwachten hierbij steun vanuit de overheid en/of corporatie. Ook nieuwe regelgeving (Herzieningswet, Huisvestingswet, Wmo) zorgt voor andere verhoudingen op de woningmarkt.
8. Corporaties moeten minimaal 90% van hun sociale woningvoorraad (tot 665 euro, norm 1 januari 2012) toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 34.085 euro (belastbaar per jaar). Voor hogere inkomens gaat een liberaler ‘huurprijsregime’ gelden. De sociale huurvoorraad wordt aangemerkt als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Daarvoor geldt de hiervoor genoemde toewijzingsregel. De corporatie kan een beperkt aantal woningen omzetten naar niet-DAEB. Hiervoor is vanaf 2014 toestemming van de gemeente nodig.
9. Er is een nieuwe Huisvestingswet in de maak. Deze is vooral van invloed op de sturingsmogelijkheden bij woningtoewijzing. Uitgangspunt is vrijheid van vestiging, dus geen lokale binding. De mogelijkheden voor Lokaal Maatwerk worden in deze wet geregeld. Dit houdt in dat in geval van (extra) schaarste in bepaalde woningcategorieën voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden met een maat-

schappelijke of economische binding aan de gemeente. Deze regeling geldt voor gemeenten met beperkte bouw mogelijkheden en voor maximaal 50% van de vrijkomende woningen.

10. De eigen verantwoordelijkheid van mensen wordt groter en er wordt nog meer geleund op lokale netwerken en het lokaal oplossend vermogen. Tegelijkertijd gaat dit gepaard met stevige bezuinigingen. Dit geldt ook voor woningaanpassingen. Andere relevante ontwikkelingen zijn vooral de inperking van hypotheekmogelijkheden en Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Deze maatregelen beperken de leencapaciteit van huishoudens. Daarnaast wordt de Huurtoeslag voor lage inkomens stapsgewijs beperkt.

Conclusie

Voor nieuwe woningen moet ruimte gevonden worden in bestaand stedelijk gebied, waarbij uitgegaan moet worden van het benutten van kansen met oog voor de bestaande waardevol geachte structuur. Qua woonvorm dient vooral te worden gebouwd voor 'jonge' starters en senioren met als streven de opbouw van de bevolking in evenwicht te houden.

Beleid in ontwikkeling:

Waterstructuurplan (2013)

De streefbeelden uit het Waterplan Leiderdorp 2011-2015 worden in het Waterstructuurplan uitgewerkt tot een gewenste structuur van het watersysteem. Het Waterstructuurplan geeft per watergebied een korte beschrijving van het watersysteem, met daarbij de wateropgave. Het inpassen van water bij ruimtelijke ontwikkelingen is een van de speerpunten van het waterstructuurplan.

Water is structuur- en beeldbepalend

De hoofdwatgangen vormen met de kleinere watgangen een samenhangende structuur in de openbare ruimte van Leiderdorp. Water bepaalt de structuur om en in de bebouwde kom. De boezemwatgangen zijn breed, liggen met kades hoog rondom Leiderdorp en zijn daardoor goed zichtbaar.

De Oude Rijn is een belangrijk verbindend element binnen het bebouwde gebied. De rivier is structuurbepalend voor de ruimtelijke opbouw. En vanuit de cultuurhistorie is het een belangrijk onderdeel van de ontstaansgeschiedenis van Leiderdorp. De bommenrij langs de rivier, die grotendeels al weer is teruggebracht, versterkt de beleving van de Oude Rijn met het langs liggende jaagpad.

Betekenis van water in de ruimtelijke structuur

De huidige functies en kwaliteiten van het water in Leiderdorp zijn onderverdeeld in vier hoofdfuncties: waterberging en -afvoer, waterbeleving, waterrecreatie en waternatuur.

De huidige waterstructuur biedt al veel mogelijkheden voor de gewenste waterfuncties. Het waterstructuurplan is er op gericht om de kansen die zich voordoen om deze waterfuncties te versterken maximaal te benutten en knelpunten die er op dit moment nog zijn op te lossen.

Conclusie

De waterstructuur is een belangrijke basis voor ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast draagt water als beeldbepalend element bij aan de kwaliteit van de woonomgeving en de identiteit van Leiderdorp.

Waterberging en waterkwaliteit vormen bij elke ruimtelijke ontwikkeling een belangrijk aandachtspunt om te voorkomen dat water van kwaliteit tot risico wordt.

LAB071 (2013)

In LAB071 werken de gemeentes van de Leidse agglomeratie samen om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren. Dit project loopt parallel aan deze nota en op dit moment is alleen het ambitiesdocument beschikbaar dat in september 2013 wordt vastgesteld.

In dit document staan de opgaven en eerste verkenningen voor het verbeteren van de bereikbaarheid in de Leidse agglomeratie. Het is gebaseerd op een verkenning van de ruimtelijk-economische ambities en bereikbaarheidsknelpunten. De geformuleerde ambities zijn naar hun aard toekomstgericht en raken de RSV bij vraagstukken op het gebied van leefbaarheid, economie en mobiliteit.

Voor Leiderdorp zijn de belangrijkste ambities de woonkwaliteit voor de woonwijken, het weren van doorgaand verkeer over de Engelendaal en de Persant Snoepweg en de ontwikkelingskansen voor de A4/W4-zone.

Het vervolg bestaat uit een studie naar verkeerskundige oplossingen voor de bereikbaarheidsproblematiek. De uiteindelijk te kiezen oplossing levert ook een bijdrage aan de realisatie van de ruimtelijk-economische ambities. De te kiezen bereikbaarheidsmaatregelen hebben, naast een eventueel concreet ruimtelijk beslag, invloed op het totale mobiliteitsvraagstuk (IVVP, openbaar vervoer, langzaam verkeer, verkeersstromen) en de gevolgen daarvan voor de leefbaarheid voor het wonen en verblijven in Leiderdorp en de economische potenties van de werklocaties.

Conclusie:

Binnen de Leidse agglomeratie wordt het gezamenlijk belang erkend van goede bereikbaarheid en een gerichte strategie voor economische ontwikkeling. In LAB071 wordt daarom geïnvesteerd in de ontwikkeling van goed bereikbare locaties en het verbeteren van de bereikbaarheid op ervaren knelpunten.

Lokale Energievisie (2013)

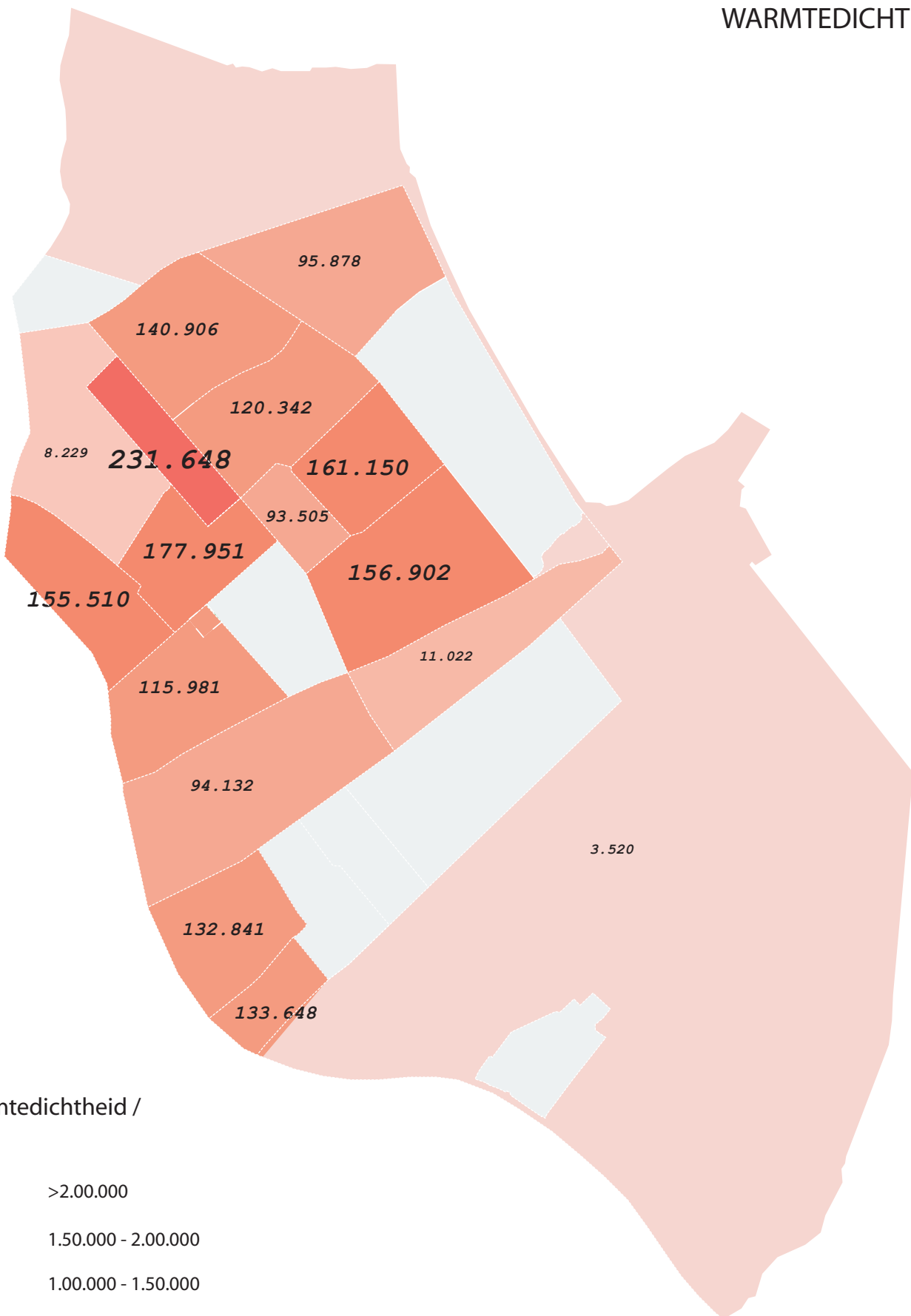
Op dit moment wordt de Regionale Energievisie¹ van de Omgevingsdienst West Holland uitgewerkt voor Leiderdorp. Hierbij worden de potenties voor de besparing van energie en opwekking van schone energie binnen de gemeente in kaart gebracht, waarbij door het koppelen ervan aan de ruimtelijke opgaven en projecten direct handelingsperspectief geboden wordt.

Energie kan worden uitgesplitst in warmte, brandstof en elektriciteit. Door *warmtegebruik*, de *motorvoertuigdichtheid* en de potenties voor *duurzame energieopwekking* weer te geven, kunnen de kansen ruimtelijk worden vertaald.

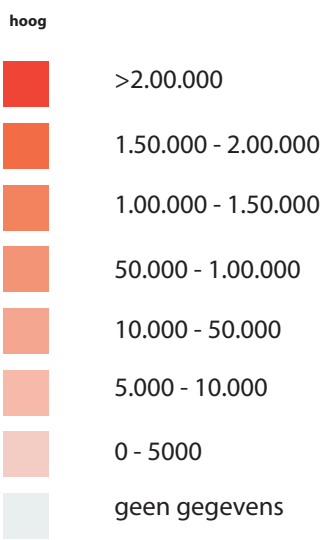
Warmtegebruik(warmte)

Het warmtegebruik per oppervlak van wijken in Leiderdorp geeft de technische potentie weer voor collectieve warmtesystemen voor woningen. De Schansen springt eruit doordat er een hoge dichtheid van woningen (gestapelde bouw) aanwezig is, wat bijvoorbeeld bij gespreide huizen en een bedrijventerrein als de Baanderij niet het geval is (zie kaartbeeld). In gebieden met een hoog warmtegebruik is de infrastructuur die nodig is om de warmte af te zetten het effectiefst. Voorbeelden van warmtesystemen zijn: het bestaande restwarmtenet van Leiden, Warmte-Koude Opslag in de bodem (WKO), een geothermische bron of een warmtekrachtkoppeling (WKK).

¹ De Regionale energievisie is digitaal te vinden op: <http://www.odwh.nl/opdrachtgevers/milieuthema/duurzame-ruimtelijke/>



Warmtedichtheid /



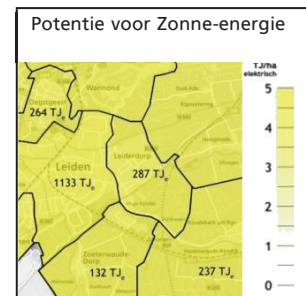
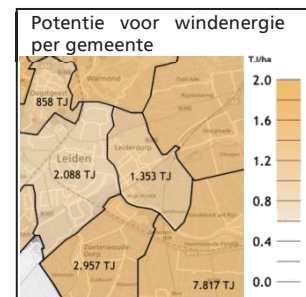
Interessant is, dat de Vogelwijk (met een hoge warmtedichtheid) op dit moment al voor 29% aangesloten is op het restwarmtenet vanuit Leiden. Koppeling van de rest van de wijk, in combinatie met denabij gelegen Schansen is een grote potentie. Ook zal gekeken worden naar de potentie voor toekomstige ontwikkellocaties, met name in dit gebied, zoals bijvoorbeeld 'de Driemaster'.

Motorvoertuigdichtheid (brandstof)

Ten opzichte van Nederland is Leiderdorp een gemeente met een hoog autogebruik. Ruim 20% van alle energie die gebruikt wordt is gerelateerd aan mobiliteit. In gebieden met veel auto's is het effectief om maatregelen te treffen om het energiegebruik voor mobiliteit te verduurzamen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het plaatsen van elektrische laadpalen, toegankelijkheid tot andere duurzame brandstoffen of het stimuleren van openbaar vervoer in dit gebied.

Duurzame energie (elektriciteit)

De gemeente Leiderdorp wil het groene karakter van Leiderdorp behouden en streven naar klimaatneutraliteit, waarbij milieueducatie, energiebesparing en toepassing van duurzame energie speerpunten zijn. Duurzame energieopwekking is daarvoor integraal onderdeel van de uitwerking van de Regionale Energievisie van de Omgevingsdienst West-Holland. Hier zullen de potenties voor duurzame energieopwekking op buurtniveau worden gepresenteerd. Om een idee te geven van de potentie voor wind en zonne-energie zijn hiernaast de totale potenties voor de gemeente Leiderdorp en de omliggende gemeenten gepresenteerd. De hoeveelheid windenergie die theoretisch opgewekt kan worden is 10 maal de hoeveelheid elektriciteit die alle woningen in Leiderdorp nodig hebben. Zonne-energie zou in maximaal tweemaal de behoefte kunnen voorzien. Andere vormen van duurzame energieopwekking die zullen worden onderzocht zijn o.a. biomassa en geothermie.



Conclusie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt energie als thema integraal opgepakt. Er wordt gekeken naar oplossingen om de energievraag bij de ontwikkeling terug te dringen of duurzaam op te wekken, al dan niet in combinatie met de omgeving.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN IN NEDERLAND

Algemene demografische trends en sociaal-economische ontwikkelingen

De gemeente Leiderdorp is als alle andere Nederlandse gemeenten in meer of mindere mate onderhevig aan algemene demografische trends en sociaal-economische ontwikkelingen. De belangrijkste staan hierna opgesomd:

1. Er is sprake van een veranderende leeftijdsopbouw van de bevolking: de gemiddelde leeftijd neemt toe (vergrijzing), waardoor ook de behoeften veranderen (opera, luxe vakanties, zorg en verpleging, wandelen en fietsen, 'living in the slow lane').
2. Er is daarnaast sprake van veranderingen in de gezinsopbouw. Mensen trouwen later, hebben minder kinderen en hebben ze ook later, er zijn meer vrouwen die werken, waardoor er verschuivingen plaatsvinden in de traditionele rolpatronen.
3. Er is sprake van een toenemende mobiliteit en mobiliteitsvraag.
4. Er is een toename van beter opgeleide mensen, hierdoor verandert de manier waarop mensen producten aanschaffen en verschuiven de verwachtingen ten aanzien van het gebruik en de werking ervan.
5. Er is een grotere verscheidenheid in afkomst en ras onder de bevolking, de multiculturele samenleving heeft zijn intrede gedaan.

Trends in de horeca

De consument wil meer voor minder. Kwaliteit, gastvrijheid en beleving worden steeds belangrijker. Bedrijven met lowbudget- of unieke belevingsproducten bieden dan ook extra perspectief. Met de toenemende integratie van verblijfs- en dagrecreatie biedt de samenwerking tussen horeca, recreatie en retail kansen. Dit is al meer en meer zichtbaar middels de branchevervlochtening; de opkomst van nieuwe 'horeca'-aanbieders zoals warrenhuizen, supermarkten en sportaccommodaties. Het gebruik van internet neemt ook in de horeca toe bij het zoeken en boeken.

Hotels

- Toenemende populariteit van budget hotels en kleinschalig particulier aanbod (Bed & Breakfast, kamerverhuur, huisruil). Het Nederlandse Bed & Breakfast-aanbod is in vijf jaar tijd meer dan verdubbeld, bovendien ontvangen B&B's op bedandbreakfast.nl bijna 20% meer reserveringsaanvragen dan in 2010.
- Er komen meer en grotere hotels, kans is inspelen op authenticiteit en beleving: het creatieve aanbod wint het van de massa.
- De toeristische markt groeit door de toename van de 55+ markt. De toenemende groep ouderen hebben meer te besteden, komen vaker terug en zijn flexibeler qua periode dat ze op vakantie kunnen.
- Door teveel nieuwbouw en ombouw van kantoorpanden dreigt een hoteloverschot (nu vooral in Amsterdam en Utrecht). Een forse toename van hotelkamers kan leiden tot een verdere druk op de bezettingsgraden en kamerprijzen. Door de toename van het aantal buitenlandse gasten, bestaat voor de langere tijd nog perspectief.
- Iets minder dan de helft van alle boekingen wordt rechtstreeks bij het hotel gedaan, 55% boekt via internet. Binnen de boekingssites is er een behoorlijke opkomst van veiling- en kortingssites. Ruim 15% van alle boekingen komt voor rekening van deze websites.

Vooraf de bed & breakfast markt is interessant voor Leiderdorp. Zeker gezien de perfecte ligging nabij stad (Leiden), polders (het Groene Hart) en (op wat grotere afstand) strand en zee

Cafés

- Cafés begeven zich in een moeilijke markt. Een deel van de cafés verdient structureel te weinig (ook door crisis), dit leidt de komende jaren tot een afname van het aantal cafés. Kansen worden gezien in het inspelen op andere doelgroepen en samenwerking.
- Schaalvergroting (afname aantal bedrijven, toename verkoopoppervlakte), toenemende ketenvorming en groei aantal formules.
- De consument wil maximaal genieten en maximaal gemak, hij is zeer prijsbewust en kritisch. Cafés moeten trachten uniek te zijn, te werken met thema's, concepten en imagoproducten.
- Als consumenten horeca bezoeken om iets te drinken, doen zij dit meestal in het kader van een activiteit. Uit een onderzoek van het Bedrijfschap Horeca en Catering blijkt dat vooral winkelen (18%) of een afspraak met familie of vrienden (17%) de aanleiding was om de horeca te bezoeken om iets te drinken of eten.

Restaurants

- Meer dan de helft van potentiële gasten raadpleegt eerst het internet voor een bezoek aan een restaurant.
- Toename van het aantal kapitaalkrachtige (alleenstaande) ouderen met veel vrije tijd zijn een belangrijke doelgroep voor restaurants. Nederlanders tussen de 50 en 64 waren goed voor bijna 40% van de totale bestedingen in de restaurantbranche. Het belang van een goed terras neemt toe, ook om te kunnen roken.
- Toenemende concurrentie van branchevreemde aanbieders en het feit dat de consument steeds vaker kiest voor thuisbezorgd eten, zorgen ervoor dat restaurant herkenbare meerwaarde en onderscheidend vermogen moeten bieden. Vers en verantwoord, regionaal of juist exotisch, beleving en gastvrijheid zijn punten waarop restaurant het op moeten gaan winnen.

Ook voor deze functie geldt dat bij de ontwikkeling van het dorpshart, maar ook daarbuiten, mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van goed draaiende restaurants, zeker gezien de groei in de toekomstige klandizie (kapitaalkrachtige ouderen!).

Trends in dienstverlening

De dienstverlening is een gevarieerde sector met veel dynamiek en een sterke groei van het aanbod. De sector is in te delen in een aantal hoofdgroepen: consumentgericht, zakelijk (B2B) en ambacht. De schaalvergroting in de sector is relatief beperkt, de ontwikkelingen zijn zeer onvoorspelbaar.

- De dienstverlening is de sector met het grootste aandeel startende ondernemers. Ruim 60% van de starters begint in de dienstverlening. Het zijn vaak eenpersoonsbedrijven, met een ZZP-constructie (startups).
- Innovatiekansen en onderscheidend vermogen nemen toe wanneer ondernemers uit cultuur, dienstverlening en horeca en recreatie samenwerken.
- Binnen de dienstverlening is vooral in de branches kappers, kinderopvang, makelaars en uitzendbureaus een opkomst van formules zichtbaar.

- In de uitzendbranche is het gebruik van internet (vacaturesites en social media) zeer populair, wat een bedreiging kan vormen voor de fysieke bureaus. Het bedrijfsleven blijft echter streven naar flexibilisering van arbeid. Dit biedt op termijn kansen voor de uitzendbranche.
- Bij kapsalons is een uitbreiding van het dienstenpakket met schoonheids- en nagelverzorging, visagie en zonnebanken, maar vooral ook combinaties op het gebied van lifestyle en mode zichtbaar. Er is meer aandacht voor service op maat.
- Het aantal kapsalons neemt toe, terwijl het aantal kappersbezoeken daalt. Dit leidt tot een sterkere lokale concurrentie. Voor kapsalons is een duidelijke en herkenbare keuze voor de bediening van een specifieke doelgroep belangrijk. Hiermee kan men zich onderscheiden.
- De grootste toename van het aantal ondernemers in de ambacht-sector heeft plaatsgevonden in de uiterlijke verzorgingsbranche (o.a. kapsalon, schoonheidsspecialist). Ook de kledingreparatie laat een duidelijke groei zien, door een toename van verstelwerkzaamheden.
- Veel ontwikkelingen zijn er tenslotte op het raakvlak met winkels, (commerciële) zorg en dienstverlening.

Leiderdorp biedt vanwege haar bevolkingsopbouw goede kansen voor de ontwikkeling van een bloeiende (kleinschalige) dienstverleningstak, met name in de verzorgingsbranches en de commerciële zorg.

Trends in detailhandel

Landelijk zijn verschillende trends en ontwikkelingen te onderscheiden. De effecten hiervan verschillen per type winkelcentrum; zo ook in Leiderdorp. Navolgend worden de algemene trends en ontwikkelingen in de detailhandel beschreven, zonder hiervoor directe conclusies te benoemen voor de Leiderdorpse situatie.

Genieten en ervaren – Steeds meer winkels zetten in op de belevenis in hun winkels om een bepaalde sfeer te creëren. Service, productpresentatie en –beleving, try & buy, gemak, etc. zijn daarbij kernbegrippen. Ook de integratie van horeca en voorzieningen als kinderopvang is van groot belang. Dergelijke elementen dragen bij aan bezoekduurverlenging en daarmee tot hogere bestedingen in een winkel of winkelgebied.

Gemak - Het verwachtingspatroon van consumenten wordt ingegeven door het bezoekdoel. Boodschappen moeten snel en eenvoudig kunnen worden gedaan. Het liefst parkeert de consument daarbij in de winkel. Ook laagfrequente aankopen moeten efficiënt plaatsvinden. Gaat de consument om te kijken, te vergelijken en te snuffelen (zoals in binnensteden), dan besteedt hij daar meer tijd aan, maar stelt ook hoge eisen aan comfort, sfeer en gezelligheid.

Webwinkelen - De bestedingen via internet zitten fors in de lift. Het aandeel thuiswinkelen (online winkelen + catalogi, post etc.) in de detailhandel is de afgelopen vijf jaar bijna verdubbeld. De bestedingen via internet aan telecom zijn het grootst, gevolgd door kleding en schoenen, hardware en consumentenelektronica. Van de totale detailhandelsbestedingen werd in 2011 circa 4% online uitgegeven ten opzichte van 1% in 2005. De online bestedingen op het gebied van telecom hardware, witgoed/huishoudelijke apparatuur, speelgoed, kleding en schoenen en hardware zijn het hardst gestegen.

Schaalvergroting – Komende jaren zal de schaalvergroting zich blijven door zetten. Schaalvergroting speelt in op de behoefte van de consument aan keuzemogelijkheden, comfort en beleving. Uitbreiding van winkels naar een grotere maat is niet één op één te vertalen in meer omzet. Grotere winkels worden immers ook gebruikt om meer comfort te bieden aan de consument (ruimere opzet winkel), een betere en attractievere productpresentatie en een grotere voorraad (magazijn). De komende jaren blijft er echter ook behoefte aan speciaalzaken met een relatief smal maar diep assortiment.

Opleving ondersteunende centra – Er is een opleving van wijk- en stadsdeelcentra zichtbaar. Het aanbod in de wijken wordt steeds meer geconcentreerd en supermarkten in deze centra maken waar mogelijk een schaalspiong. Zij zijn op wijk-, buurt- en dorpsniveau de publiekstrekkingen. De branches die zich niet richten op comfort, sfeer en gezelligheid vertrekken uit de binnensteden (o.a. computers en fietsen) en komen steeds vaker in de ondersteunende winkelcentra (en op perifere locaties) terecht.

Filialisering en netwerkverdichting – Er is sprake van een verdichting van het netwerk van filiaalbedrijven. Ook de kleinere verzorgingsgebieden worden bediend door bekende formules, zoals Hema.

Vergrijzing ondernemersbestand - De leeftijdsopbouw van het ondernemersbestand is nog sneller aan het vergrijzen dan onze bevolking. De gemiddelde leeftijd van ondernemers in de detailhandel ligt in 2010 al op 45 jaar en daarmee vijf jaar boven de gemiddelde leeftijd van de Nederlander. Ruim 35% van de ondernemers is ouder dan 50 jaar. Uit onderzoek van CBW-MITEX blijkt dat circa 30% van de MKB-leden tussen 2010 en 2015 wil stoppen. In veel gevallen is er geen opvolging, waardoor veel winkels zullen gaan sluiten.

Kleine centra onder druk – De kleinere buurt- en wijkwinkelcentra en dorpscentra staan sterk onder druk. De kleinschaligheid van het aanbod, het veelal ontbreken van trekkers en een veranderend consumentengedrag zijn daar debet aan. Indien versterking en uitbreiding van het aanbod niet mogelijk is, wordt steeds vaker op zoek gegaan naar functieverandering van deze centra. Combinaties met maatschappelijke voorzieningen (welzijn, zorg) kunnen mogelijkheden bieden om een bepaald voorzieningenniveau te blijven bieden.

Brancheervaging en parallelisatie – Door brancheervaging en parallelisatie transformeren perifere winkelcentra geleidelijk naar 'gemakscentra', zoals de retailparks in Hengelo en Roermond, maar ook op winkelniveau treden deze trends steeds vaker op. In de periferie zien we steeds meer branchegerichte warenhuizen.

Crisis - De crisis drukt ook haar stempel op de winkelvastgoedmarkt. De effecten zijn met name aan de randen van de centrumgebieden en ondersteunende winkelgebieden te zien, waar een groter aandeel lokale ondernemers te vinden is. Steeds meer ondernemers hebben moeite de huur te betalen, terwijl banken terughoudend zijn met financieringen voor nieuwe ondernemers. Dit leidt tot meer leegstand. Daarnaast zijn beleggers minder geïnteresseerd in risicovolle vastgoedprojecten.

ANALYSES EN ONDERZOEK

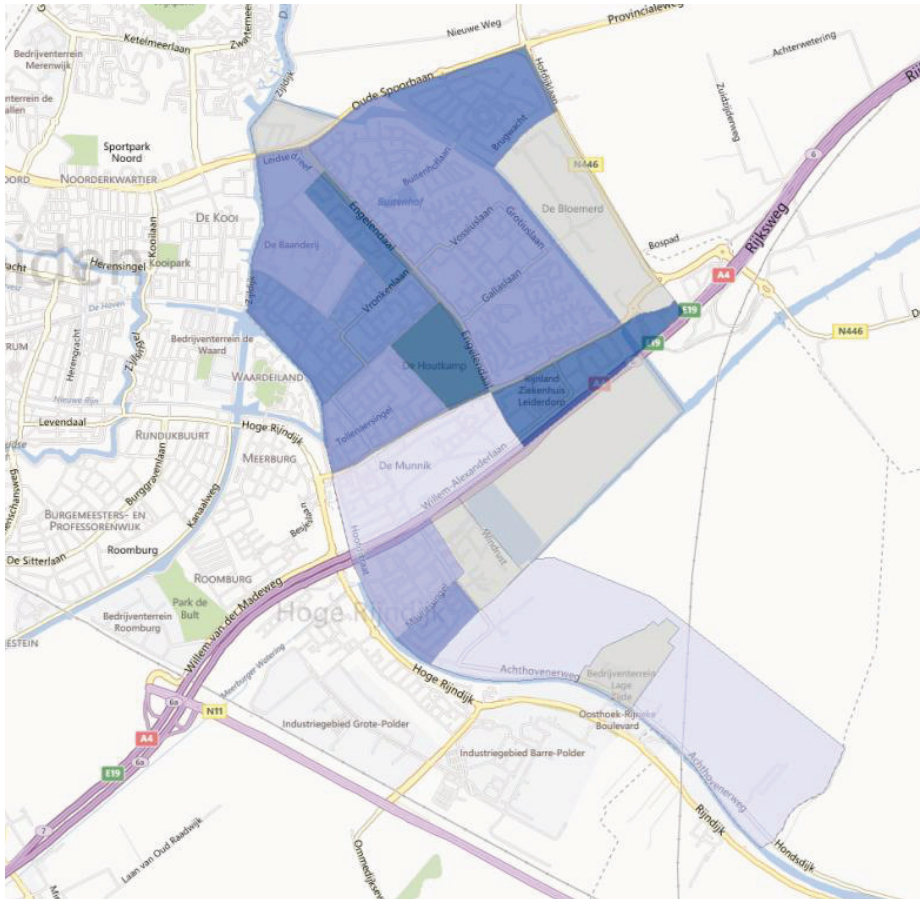
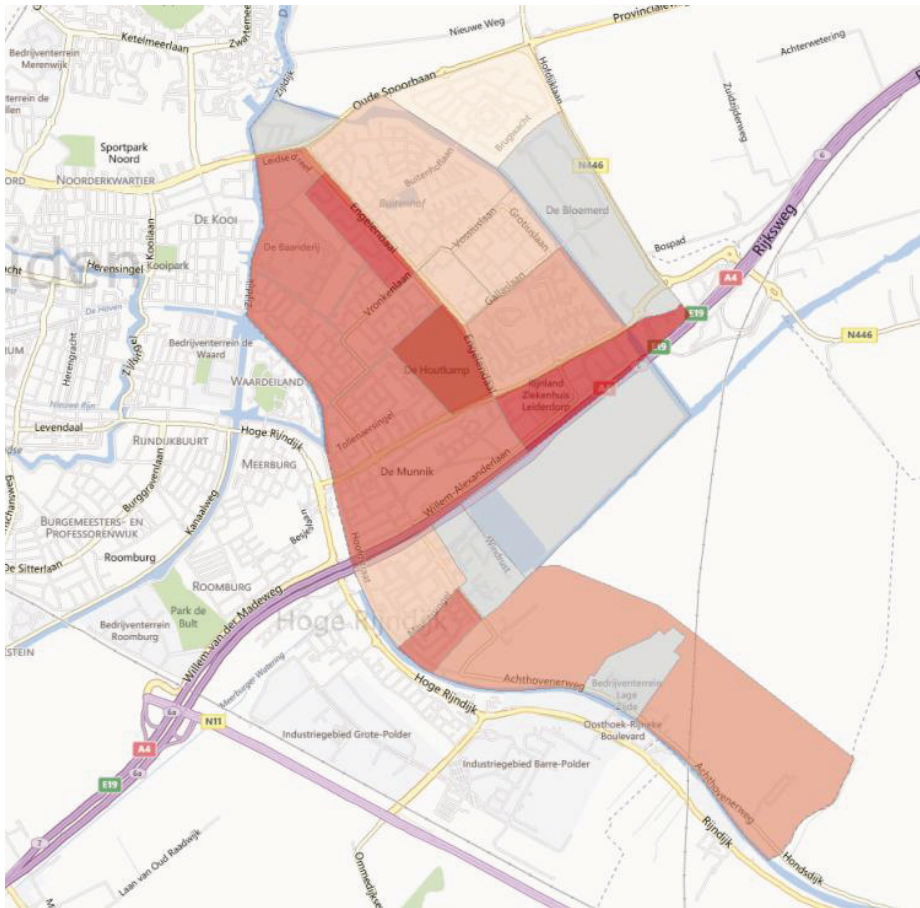
Data-survey Cendris²

Aan de hand van een data-survey is op wijkniveau een analyse uitgevoerd naar sociaal-maatschappelijke kenmerken, deze zijn daarna verbeeld in enkele kaartbeelden. Per wijk is de weerbaarheid bepaald; weerbaarheid wordt gedefinieerd als de mogelijkheid om zelf autonome beslissingen te kunnen nemen ten aanzien van huisvestingsmogelijkheden. De mate waarin een huishouden in staat is autonome beslissingen te nemen ten aanzien van de woonlocatie wordt in sterke mate bepaald door de financiële mogelijkheden die iemand heeft (inkomenspositie) en de daarmee vaak samenhangende kenmerken, zoals gezinsfase, arbeidsparticipatie en sociale klasse. De weerbaarheid geeft een beeld van de veerkracht van de verschillende gebieden. En van de mate waarin de bewoners van deze buurten in staat zijn om te gaan met veranderingen in de wijk en de effecten daarvan op hun sociaal-economisch functioneren.

Binnen de weerbaarheid is onderscheid gemaakt in:

- Sociaal-economische weerbaarheid. Deze is gebaseerd op de aspecten inkomen, arbeidsparticipatie, welstandsniveau en sociale klasse. Het geeft een beeld van de mate van weerbaarheid van de bewoners op basis van hun financieel-economische mogelijkheden om zelf invloed uit te oefenen op hun woonmogelijkheid. Het zegt iets over de zelfredzaamheid van een wijk, dan wel de noodzaak hier vooral ondersteuning te leveren in de vorm van maatschappelijke voorzieningen
- Demografische weerbaarheid. Deze is gebaseerd op een aantal demografische kenmerken van de bevolking zoals leeftijd, levensfase, grootte van het huishouden en niet-westerse herkomst. De demografische weerbaarheid geeft een beeld van de mate van voorkomen van bevolkingsgroepen die door leeftijd, gezinsfase, etnische afkomst en dergelijke, naar verwachting een geringere weerbaarheid hebben tegen ingrepen in de woonomgeving dan het gemiddelde huishouden. Er zijn uiteraard overeenkomsten met de sociaal-economische weerbaarheid, omdat een aantal demografische kenmerken een sterke relatie hebben met werk en inkomenspositie. Daarnaast zegt het iets over de meest voorkomende woontypologie.
- Fysieke weerbaarheid. Deze is gebaseerd op een aantal kenmerken van de woning en woonomgeving, aandeel huurwoningen, lagere prijsklassen (huur en koop), mutatiegraad, bouwjaar en type woning. De fysieke weerbaarheid geeft een indicatie van de mate waarin de woningvoorraad in een gebied concurrentiekracht heeft in de vrije woningmarkt. Gebieden met een lage fysieke weerbaarheid hebben een zodanige combinatie van fysieke kenmerken dat ze voor de woonconsument op de vrije woningmarkt minder aantrekkelijk zijn. Daardoor worden ze wel aantrekkelijk voor bevolkingsgroepen die op de reguliere vrije woningmarkt een geringere kans van slagen hebben. Dat leidt tot een verdere bundeling van sociaal-economisch en/of demografisch minder weerbare bevolkingsgroepen.

² Cendris richt zich als dataonderzoeksbureau naast structureel Data Quality Management op een aantal diensten die op ad-hoc basis ingezet kunnen worden voor zowel B2C als B2B. De data van Cendris richten zich op sociaal-economische gegevens van alle gemeenten in Nederland.



*Fysieke (boven) en demografische weerbaarheid (onder)
In de donkere gebieden is de weerbaarheid slechter*

Aangezien deze kaarten samengestelde kaarten betreffen, waaronder diverse variabelen worden gestaffeld, is geen sprake van heel grote verschillen c.q. opvallende afwijkingen. Het is ook gevaarlijk hieraan bepaalde conclusies te verbinden, daarvoor dient en detail op elk kaartbeeld te worden ingezoomd. Zo vallen de 'buurten' Elisabethhof, Houtkamp en de Schansen vanwege hun beperkte hoeveelheid data dan wel typische postcode-indeling wel heel erg uit de toon. Hiervoor is het Cendris-instrument te grof en is een verfijning noodzakelijk.

Kijken we naar bijgevoegde analysekaarten, valt er toch wel iets over te zeggen. De kleuring/tinten in beide kaarten gaat steeds van sterk (licht) naar zwak (donker), wat gelijk staat aan een sterke dan wel zwakke score op elk type weerbaarheid. Het meest in het oog springend bij deze analyse is een schijnbaar zwakkere demografische weerbaarheid van de vinexwijk de Leyhof, welke wijk toch hoog scoort waar het de fysieke weerbaarheid betreft. Elisabethhof, de Schansen en de Houtkamp scoren op elke kaart hoog; uitsluitend bij de Schansen is dat verklaarbaar. Voor de andere wijken geldt dat slechts een gering aantal data de uiteindelijke "kleuring" bepaalt en zoals gezegd geen representatief beeld oplevert. Hiertoe zijn aanvullende (bevolkings)enquêtes uitgevoerd.

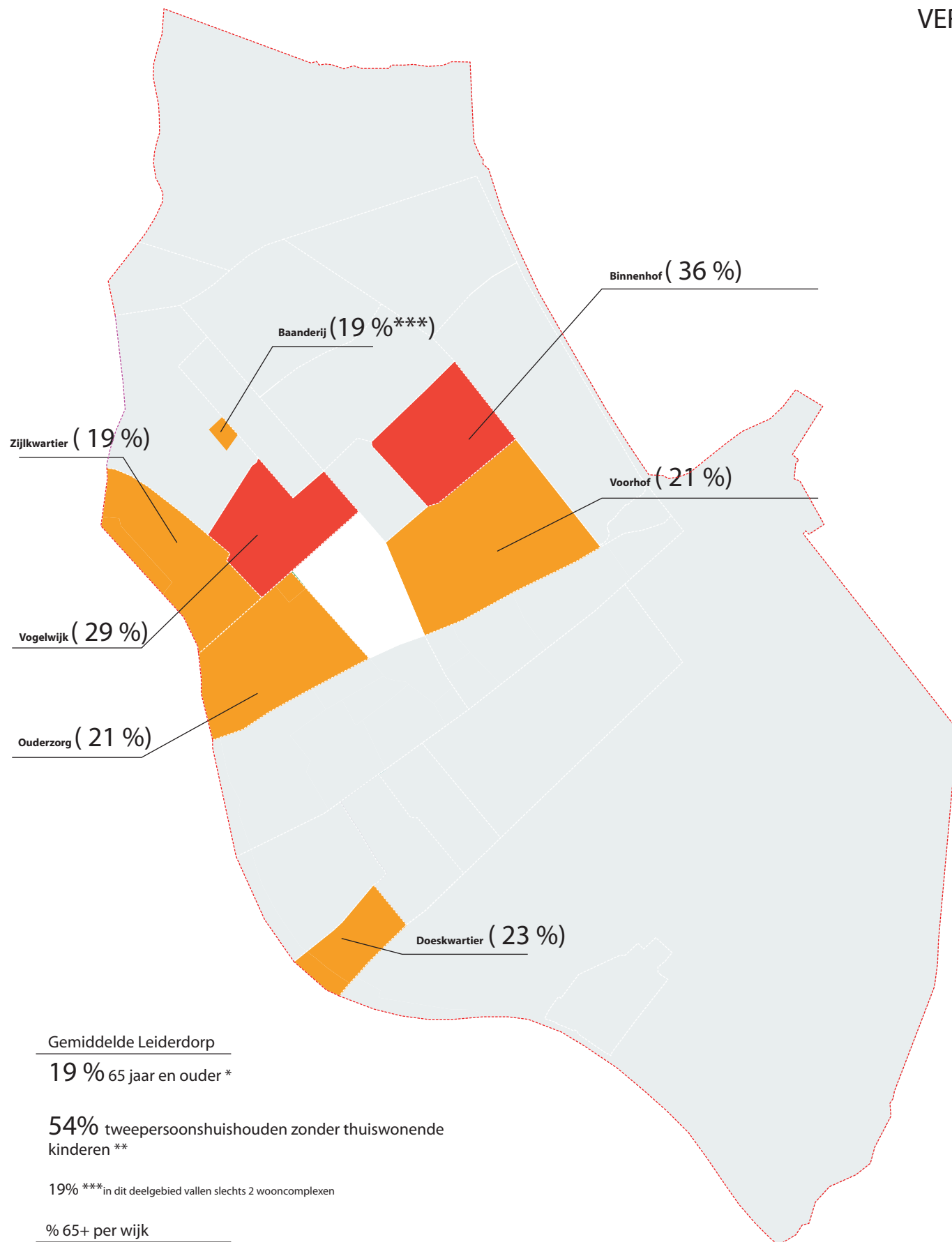
Enquêtes

De gemeente Leiderdorp heeft enkele enquêtes uitgevoerd. Enerzijds onder alle huishoudens van de gemeente, anderzijds onder bedrijven, instellingen en vertegenwoordigingen/verenigingen. De resultaten van beide enquêtes zijn opgenomen in de bijlage van deze nota.

De respons van de bewonersenquête is onvoldoende representatief³. Daarom worden de algemene (demografische en sociaal-economische) resultaten gebruikt om te spiegelen aan de Cendris data-survey en worden de specifieke antwoorden inzake de sociaal-ruimtelijke problematiek in Leiderdorp gebruikt voor de samenstelling van de gecombineerde analyse-kaarten, "markers". De uitkomsten van de enquête zijn integraal opgenomen in de bijlage van deze nota; de conclusies zijn gecombineerd met Cendris-gegevens en aldus doorvertaald in de markers.

De "markers" (signaalkaarten) zijn kaarten die aangeven in welke wijken binnen de gemeente Leiderdorp opvallende verschuivingen waarneembaar zijn, die op termijn vragen om ingrijpen. De kaarten geven het transformatiepotentieel aan van elke wijk op een bepaald aspect; in sommige gevallen scoort een wijk in alle "markers" waarmee men de wijk als "zwak" kan beschrijven, in sommige gevallen ligt dat beeld genuanceerd en is sprake van een of enkele "markers".

³ ca. 390 reacties op een totaal van ca. 10.000 huishoudens, dus ca. 4%. Bij een aantal van ca. 10.000 huishoudens is een reactie nodig van ongeveer $n = 300$ om een representatief resultaat te krijgen. Echter in de praktijk wordt een veilige marge van 7% gehanteerd, hetgeen maakt dat deze enquête als minder representatief moet worden beschouwd.



Gemiddelde Leiderdorp
19 % 65 jaar en ouder *

54% tweepersoonshuishouden zonder thuiswonende kinderen **

19% ^{***} in dit deelgebied vallen slechts 2 wooncomplexen

% 65+ per wijk

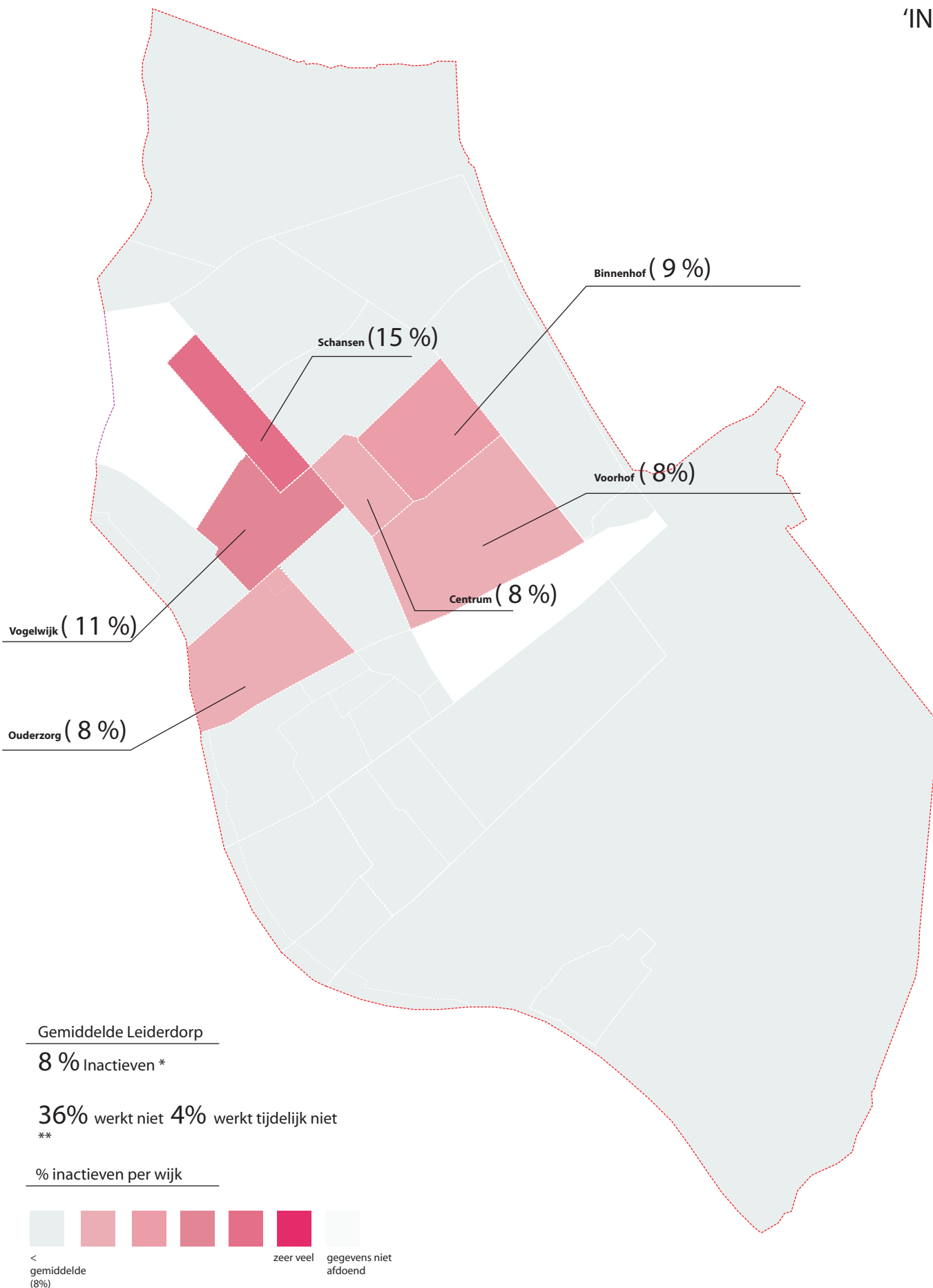
- zeer veel
- veel
- < gemiddeld
- gegevens niet afdoende

* op basis van Cendrisgegevens

** op basis van enquête

Marker Vergrijzing

De marker Vergrijzing geeft aan waar op dit moment de vergrijzing meer aanwezig is dan elders binnen de gemeente. De wijken waarbinnen dit het geval is (Binnenhof en Vogelwijk) vragen vooral aandacht voor de aanwezigheid van sociaal-maatschappelijke voorzieningen (zorg, opvang), maar ook om aangepaste woonomgevingen en vervoersvormen. De hogere score in de Baanderij is enigszins vertekend, hier is sprake van slechts twee woningcomplexen die de relatieve score beïnvloeden.



* op basis van Cendrisgegevens

** op basis van enquête, die is vanwege opkomstpercentage niet representatief

Marker Inactieven

De marker Inactieven geeft aan waar het merendeel van de niet-vrijwillig werklozen dan wel vrijwillig niet-werkenden (onbetaalde vrijwilligers, huismoeders, gepensioneerden etc.) woont binnen de gemeente. De wijk Schansen steek hier enigszins af ten opzichte van de omringende wijken. Deze marker geeft bijvoorbeeld aan waar de investeringsdruk vanuit de bevolking het geringst zal zijn c.q. het eigen budget beperkend is voor het investeren in en aan de eigen woning.

LEEGSTAND / BESCHIKBAAR COMMERCIEEL VASTGOED

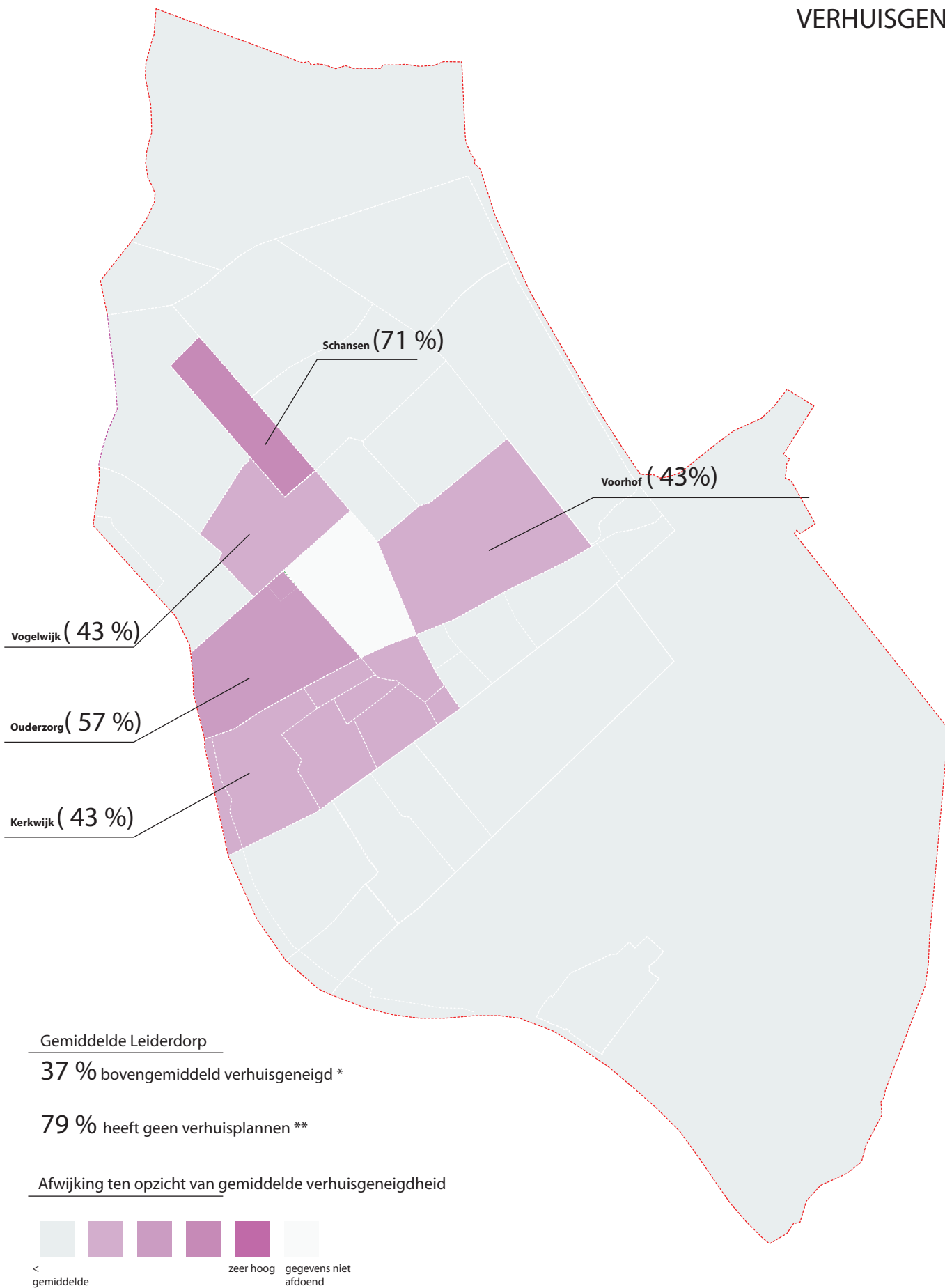


* op basis van Funda 25/5/13

** op basis van gegevens Locatus 23/5/13

Marker Leegstand

De marker Leegstand / beschikbaar commercieel vastgoed spreekt eveneens voor zich. De leegstand concentreert zich vooral in de werkgebieden van Leiderdorp, maar ook in de retailgebieden is de leegstand waarneembaar. De leegstand in de Baanderij vraagt om direct ingrijpen c.q. nadenken over de te voeren (functionele) koers voor de toekomst van dit gebied.



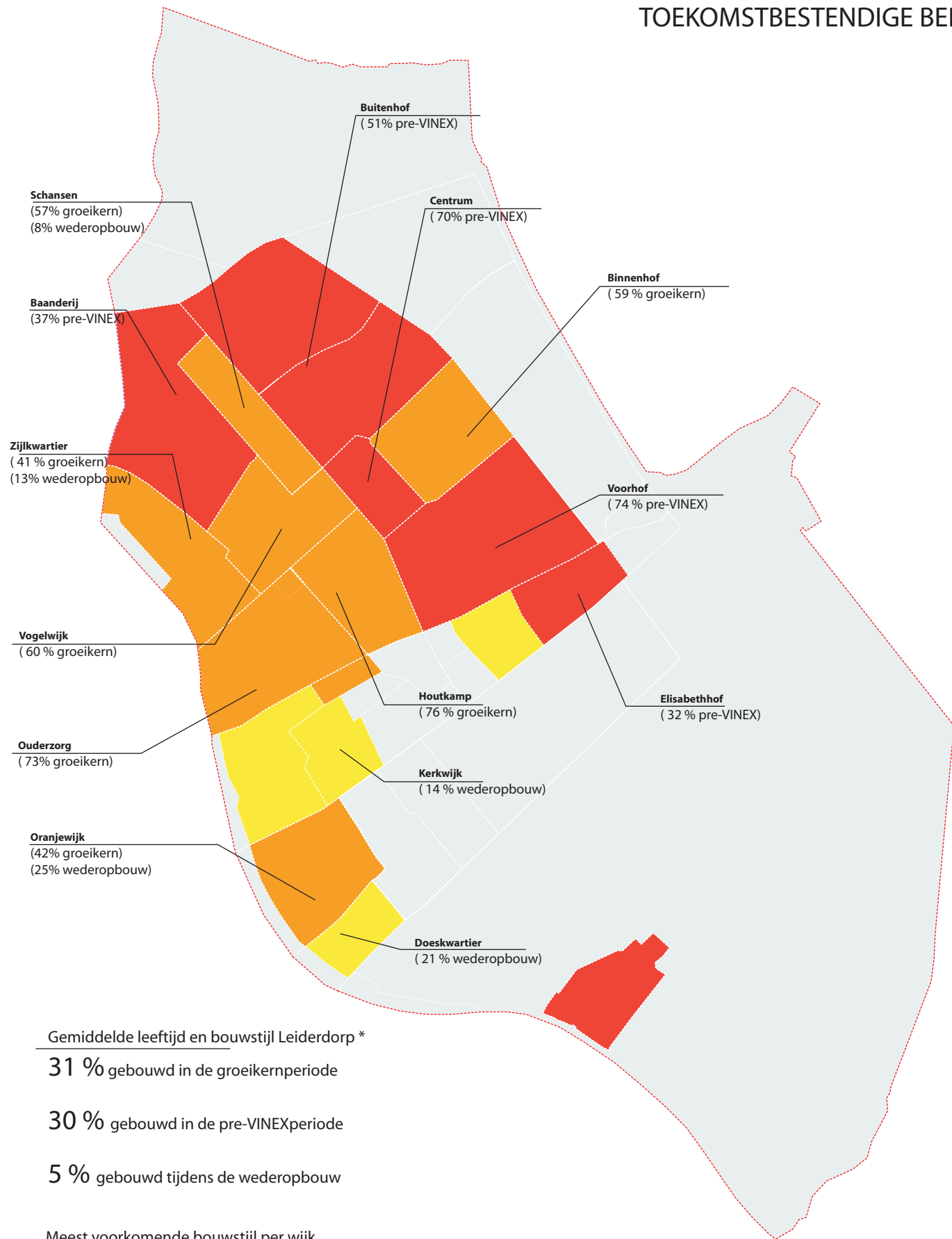
* op basis van Cendrisgegevens

** op basis van enquête, die is vanwege opkomstpercentage niet representatief

Marker Verhuisgeneigdheid

De marker Verhuisgeneigdheid geeft aan dat vooral in de oudere wijken een hogere verhuisgeneigdheid aanwezig is. De hogere score voor Kerkwijk is hierin opvallend. In de donker gekleurde wijken is daarmee een grotere dynamiek in de bevolkingssamenstelling te verwachten, en daarmee een functionele behoefte die lastiger is te voorspellen.

TOEKOMSTBESTENDIGE BEBOUWING



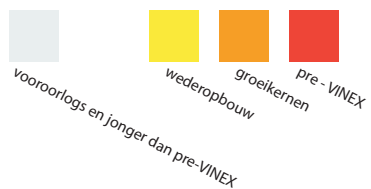
Gemiddelde leeftijd en bouwstijl Leiderdorp *

31 % gebouwd in de groei kernperiode

30 % gebouwd in de pre-VINEXperiode

5 % gebouwd tijdens de wederopbouw

Meest voorkomende bouwstijl per wijk

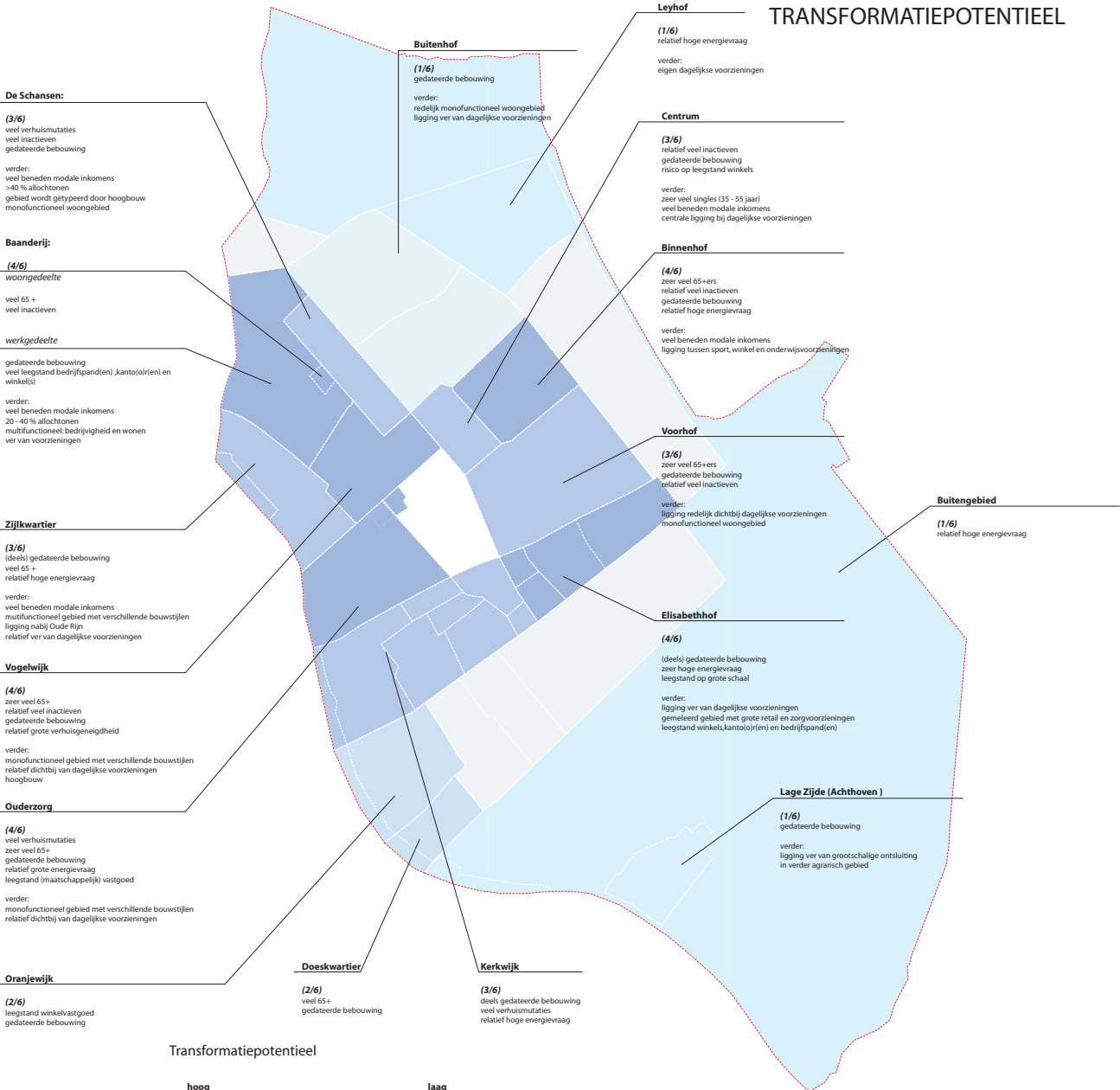


* op basis van Cendrisgegevens

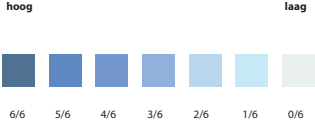
Marker Toekomstbestendigheid bebouwing

De marker Toekomstbestendigheid bebouwing geeft aan waar de komende tijd te verwachten is dat groot onderhoud dan wel investeringen onvermijdelijk worden. Vooral de pre-Vinex wijken zullen de komende jaren voor een grote opknapbeurt staan. In hoeverre dit ook het geval is voor de groeikern-woningen is maar de vraag; hier speelt vooral het probleem van de woningindeling en de dichtheid van de woonbuurten in plaats van de te verwachten slechtere bouwstaat.

TRANSFORMATIEPOTENTIEEL



Transformatiepotentieel



score op 6 transformatiemarkers*

- > groot aantal verhuismutaties
- > veel 65+ ers
- > veel inactieven
- > gedateerde bebouwing
- > leegstand
- > relatief hoge energievraag

* De transformatiemarkers zijn indicatoren die de kans op fysieke en/of sociaal-maatschappelijke verandering vergroten. Voor dit kaartbeeld hebben alle markers hetzelfde gewicht gekregen, er wordt dus geen groter belang gehecht aan ruimtelijke factoren of sociaal-maatschappelijke factoren.

BIJLAGEN

Detailhandel, leisure en diensten gemeente Leiderdorp

	Leiderdorp (26.743 inwoners)			Vergelijkbare plaatsen 20.000 – 30.000 inwoners ⁴		
	Aantal	m ² wvo	schaal	Aantal	m ² wvo	schaal
Levensmiddelen	23	6.591	287	32	8.457	261
Persoonlijke verzorging	8	1.344	168	9	1.413	153
Dagelijkse artikelen	31	7.935	256	42	9.870	237
Warenhuis	1	440	440	1	998	913
Kleding en mode	20	2.968	148	34	5.568	165
Schoenen en lederwaren	4	412	103	7	1.648	238
Juwelier en optiek	4	351	88	7	520	70
Huishoudelijke en luxe artikelen	3	1.942		6	1.605	267
Antiek en kunst	-	-	-	1	149	122
Sport en spel	3	1.089	363	6	2.513	398
Hobby	1	156	156	4	462	115
Media	5	689	138	5	646	126
Dier en plant	10	6.585	659	11	7.597	697
Bruin- en witgoed	6	605	101	7	1.066	145
Fietsen en autoaccessoires	5	1.270	254	6	1.103	184
Doe-het-zelf	5	12.933	2.587	7	5.228	801
Wonen	45	44.280	984	20	12.927	649
Detailhandel overig	9	1.151	128	8	1.490	180
Niet-dagelijkse artikelen	121	74.871	619	131	43.518	332
Totaal detailhandel	152	82.806	545	173	53.388	309

Leegstand: 11 verkooppunten, 10.040 m² wvo

		Leiderdorp	Vergelijkbare plaatsen
Leisure	Horeca	29	47
	Cultuur	4	5
	Ontspanning	10	7
Diensten	Verhuur	5	2
	Ambacht	11	27
	Financiële instelling	6	10
	Particuliere dienstverlening	11	18

⁴ Gewogen naar het inwonertal van Leiderdorp

Detailhandel, leisure en diensten centrum Leiderdorp

	Centrum Leiderdorp			Centra van vergelijkbare plaatsen 20.000 – 30.000 inwoners ⁵		
	Aantal	m ² wvo	schaal	Aantal	m ² wvo	schaal
Levensmiddelen	13	4.268	328	19	4.354	231
Persoonlijke verzorging	4	1.047	262	6	1.043	182
Dagelijkse artikelen	17	5.315	313	25	5.397	219
Warenhuis	1	440	440	1	966	884
Kleding en mode	19	2.933	154	29	5.097	173
Schoenen en lederwaren	4	412	103	6	1.463	242
Juwelier en optiek	3	299	100	7	471	70
Huishoudelijke en luxe artikelen	1	325	325	5	1.206	250
Antiek en kunst	-	-	-	1	64	96
Sport en spel	2	494	247	4	884	215
Hobby	1	156	156	3	233	90
Media	3	551	184	4	545	147
Dier en plant	3	305	102	4	518	116
Bruin- en witgoed	4	497	124	5	759	146
Fietsen en autoaccessoires	2	437	219	2	372	205
Doe-het-zelf	-	-	-	1	252	243
Wonen	1	174	174	6	1.855	329
Detailhandel overig	-	-	-	4	399	99
Niet-dagelijkse artikelen	44	7023	160	81	15.083	185
Totaal detailhandel	61	12.338	472	106	20.480	193

Leegstand: 1 verkooppunt, 350 m² wvo

		Centrum Leiderdorp
Leisure	Horeca	4
	Cultuur	3
	Ontspanning	-
Diensten	Verhuur	1
	Ambacht	3
	Financiële instelling	3
	Particuliere dienstverlening	5

⁵ Gewogen naar het inwonertal van Leiderdorp

FACTSHEET 2011

In welke mate doen inwoners van de gemeente Leiderdorp hun aankopen in de eigen gemeente en komen ook bezoekers van buiten de gemeente hier dagelijkse of niet-dagelijkse artikelen kopen? En hoe verhoudt de kooporiëntatie van inwoners zich met gemeenten van vergelijkbare omvang? U vindt de antwoorden in deze factsheet, waarin aanvullend ook gegevens zijn opgenomen over de kooporiëntatie op aanvullende aankoopkanalen zoals internet en warenmarkt, en het winkelaanbod in deze gemeente.

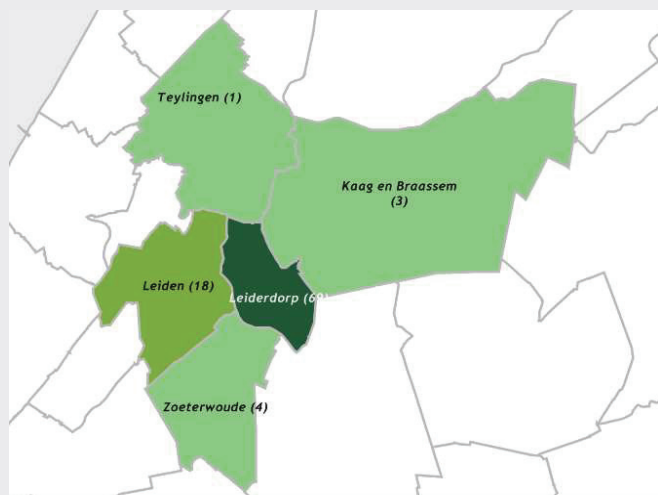


De factsheet maakt onderdeel uit van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Het onderzoek is door I&O Research uitgevoerd door middel van een telefonische en online enquête onder zo'n 66.000 consumenten in 158 gemeenten.

De binding aan Leiderdorp neemt ten opzichte van 2004 af van 93% naar 85% (voor dagelijkse artikelen). In de niet-dagelijkse sector blijft deze gelijk op 49%. Leiderdorp verliest in beide sectoren omzet aan Leiden en Zoeterwoude. De toe- en afvloeiing van en naar Leiderdorp gaat vooral naar Leiden en Zoeterwoude (in beide sectoren). Het winkelaanbod is sinds 2004 met ongeveer 20% gegroeid. Met name in de dagelijkse sector kennen de winkels in Leiderdorp in verhouding tot de referentiegemeenten een hoge vloerproductiviteit. Mensen uit Leiderdorp die woon-werk aankopen doen geven hier gemiddeld €69 aan uit. In de referentiegemeenten is dit €39.

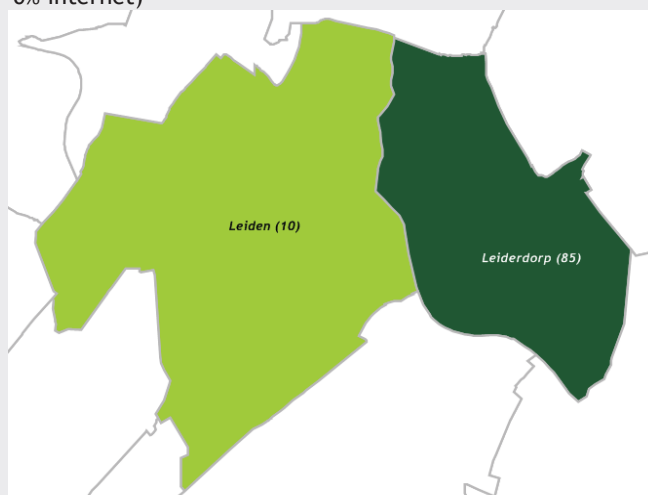
Dagelijkse artikelen

Waar komt omzet in Leiderdorp vandaan (in %)



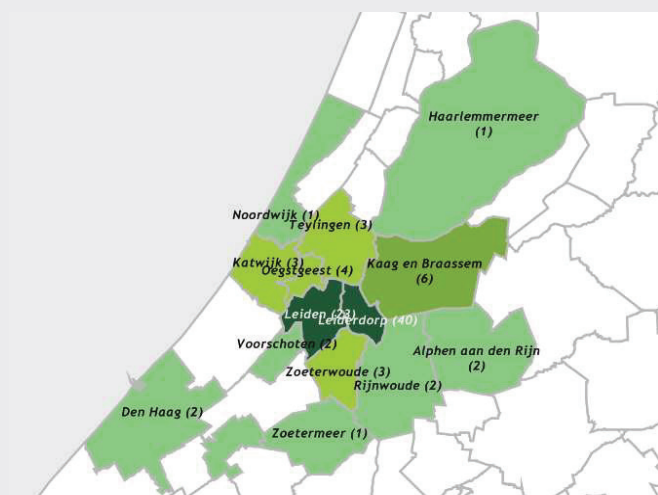
Dagelijkse artikelen

Waar gaan bestedingen uit Leiderdorp naar toe (in %, excl. 0% internet)



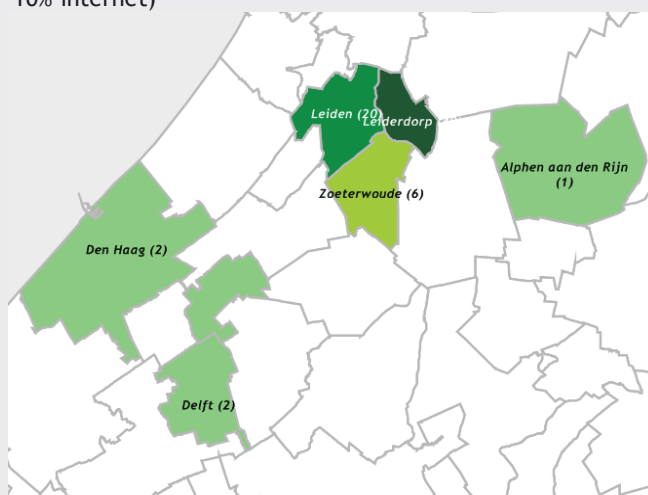
Niet-dagelijkse artikelen

Waar komt omzet in Leiderdorp vandaan (in %)



Niet-dagelijkse artikelen

Waar gaan bestedingen uit Leiderdorp naar toe (in %, excl. 10% internet)



Kerngegevens Leiderdorp

	Jaar	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen	Totaal
Koopkrachtbinding in % en €	2004	93% 47 mln	49% 29 mln	69% 76 mln
	2011	85% 56 mln	49% 32 mln	67% 88 mln
Toevloeiing in % en €	2004	31% 21 mln	-% - mln	-% - mln
	2011	31% 26 mln	60% 47 mln	45% 73 mln
Omzet in €	2004	68 mln	- mln	- mln
	2011	82 mln	79 mln	161 mln

	Jaar	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen	Totaal
Afvloeiing andere gemeenten in % en €	2004	7% 4 mln	51% 31 mln	31% 34 mln
	2011	14% 9 mln	41% 27 mln	28% 36 mln
Afvloeiing internet in % en €	2004	-% - mln	-% - mln	-% - mln
	2011	0% 0 mln	10% 6 mln	5% 6 mln
Bestedingspotentieel in €	2004	50 mln	60 mln	110 mln
	2011	66 mln	64 mln	130 mln
Vloerproductiviteit in € (excl. leegstand)	2004	€ 8.810	€ -	€ -
	2011	€ 10.107	€ 1.030	€ 1.901

Winkelaanbod

Jaar	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen				Leegstand	Totaal
		Mode en luxe	Vrije tijd	In en om het huis	Overig		
2004	33 winkels 7.717 m ²	30 winkels 4.492 m ²	9 winkels 3.303 m ²	66 winkels 51.769 m ²	2 winkels 230 m ²	6 winkels 6.005 m ²	146 winkels 73.516 m ²
2011	35 winkels 8.118 m ²	30 winkels 4.571 m ²	11 winkels 2.741 m ²	72 winkels 68.596 m ²	7 winkels 622 m ²	8 winkels 5.154 m ²	163 winkels 89.802 m ²

Kooporiëntatie en bestedingen aanvullende aankoopkanalen

gemeente afgezet tegen referentiegemeenten (gemeenten met 20.000-50.000 inwoners)

Hoeveel procent van de inwoners...	aankoop-/bezoekpercentage		gemiddelde besteding	
	gemeente	gemiddeld	gemeente	gemiddeld
doet internetaankopen	67%	74%	€ 103	€ 129
doet warenmarktaankopen	69%	66%	€ 19	€ 28
bezoekt koopzondag	60%	57%	€ 97	€ 113
bezoekt een supermarkt op zondag	56%	40%	€ 30	€ 42
doet woon-werk aankopen	75%	70%	€ 69	€ 39

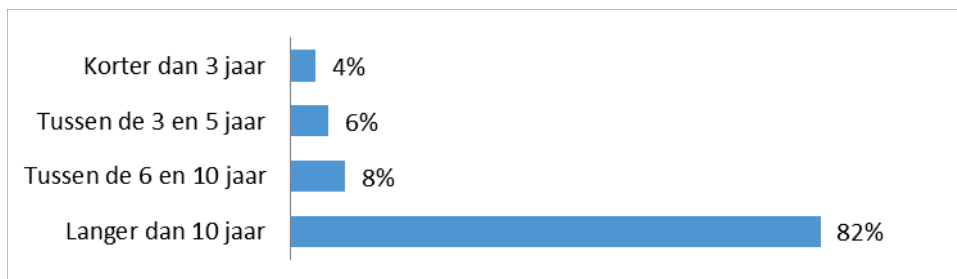
Kerngegevens vergeleken

gemeente afgezet tegen referentiegemeenten (gemeenten met 20.000-50.000 inwoners)

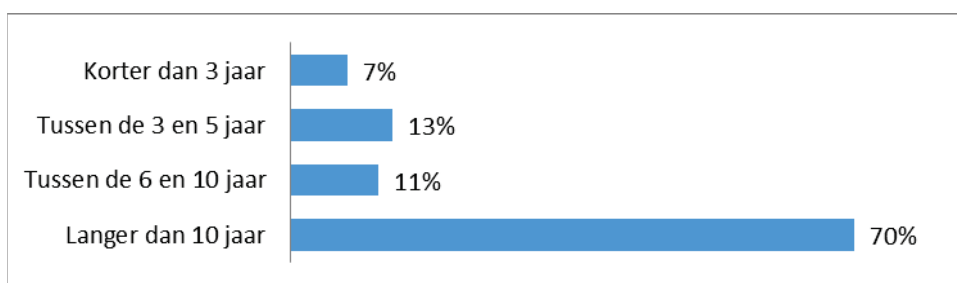
	dagelijkse artikelen		niet-dagelijkse artikelen	
	gemeente	gemiddeld	gemeente	gemiddeld
bindingspercentage	85%	82%	49%	42%
vloerproductiviteit	10.107	7.725	1.030	1.423
m ² wvo per 1.000 inwoners	307 m ²	324 m ²	2.896 m ²	1.242 m ²

Resultaten enquête bewoners Leiderdorp

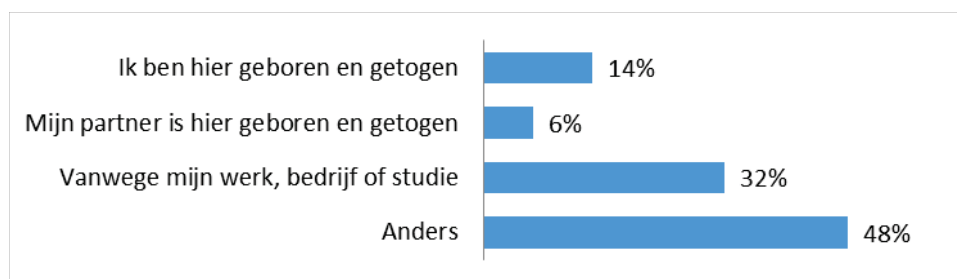
1. Hoe lang woont u al in de gemeente Leiderdorp?



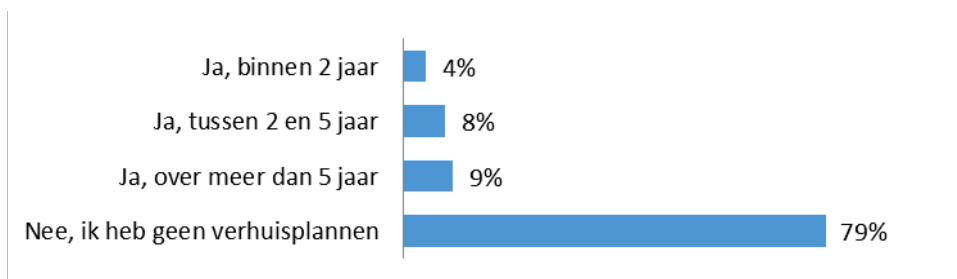
2. Hoe lang woont u al in de wijk waar u nu woont?



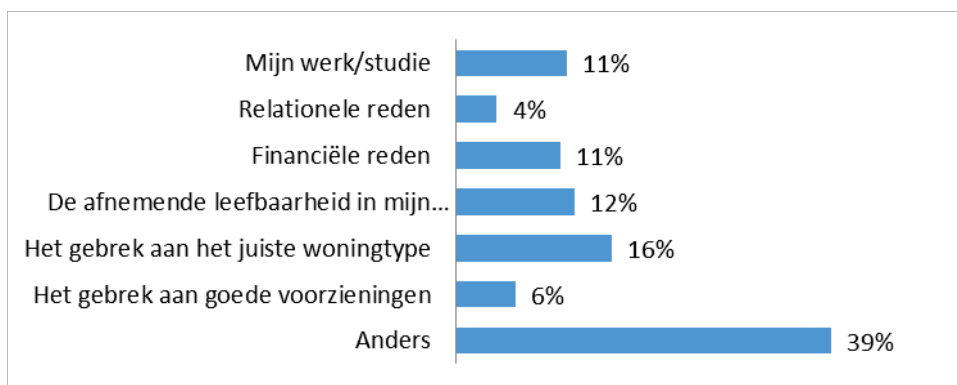
3. Wat is de hoofdreden dat u in deze gemeente woont?



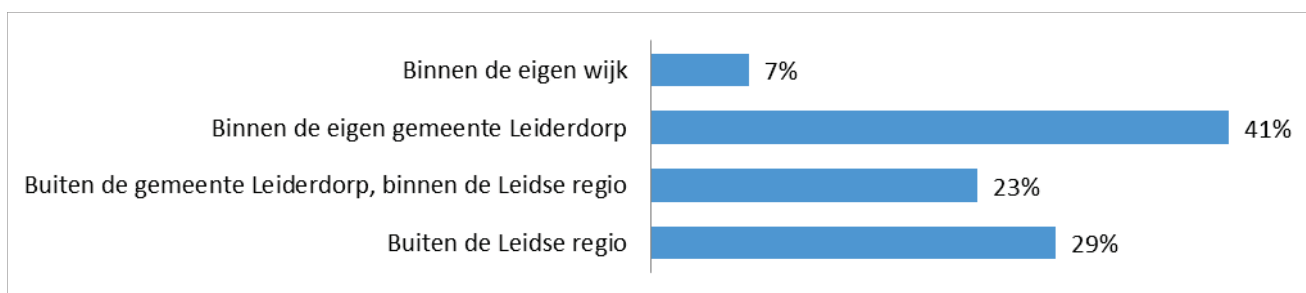
4. Denkt u binnenkort te gaan verhuizen?



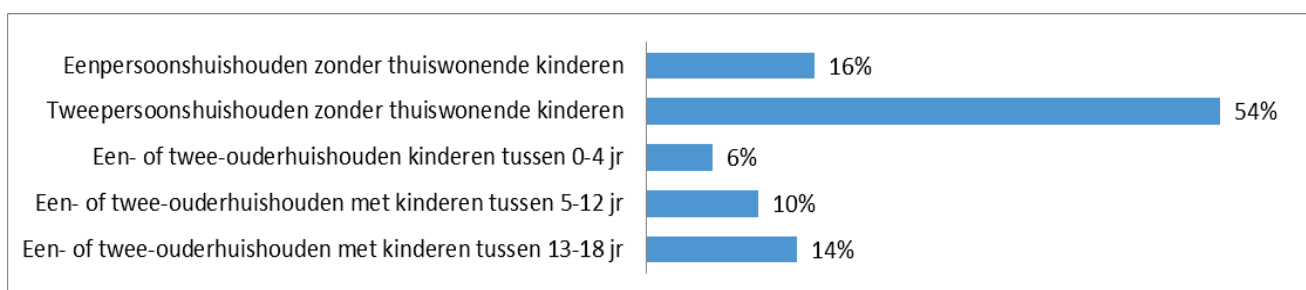
5. Wat zou de belangrijkste verhuisredenen voor u zijn?



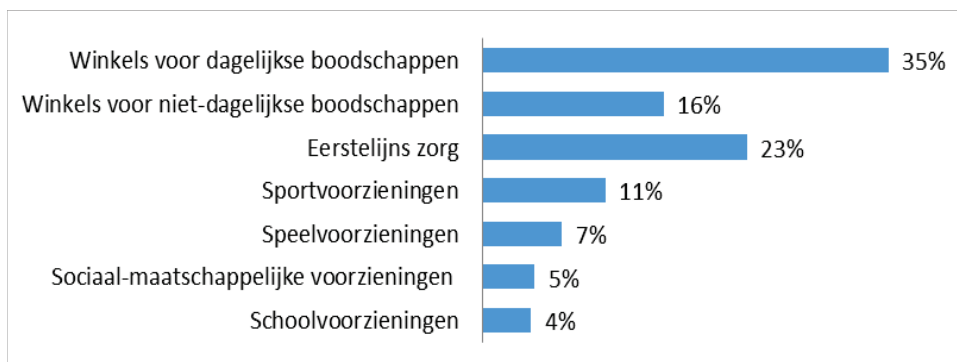
6. Als u zou verhuizen, waar zou u dan waarschijnlijk gaan wonen?



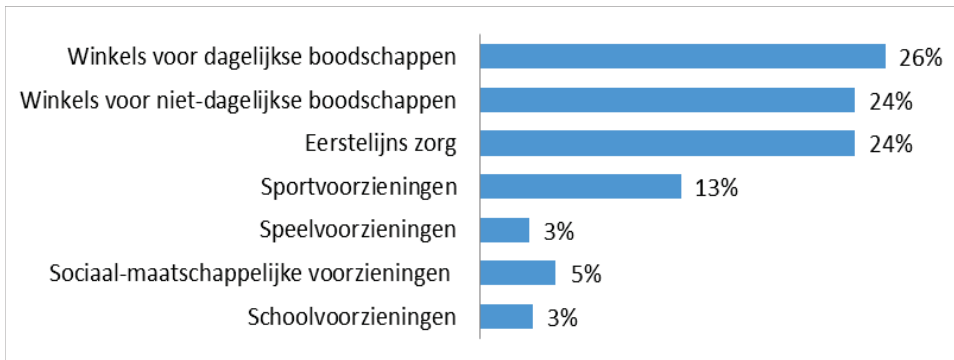
7. Hoe is de samenstelling van uw huishouden?



8. Welke van de onderstaande voorzieningen gebruikt u in de eigen wijk?



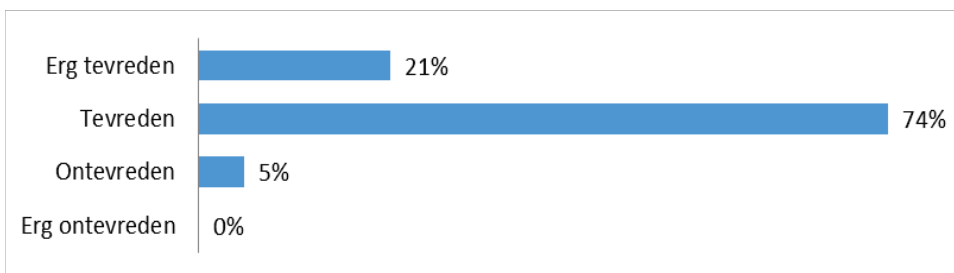
9. Welke van de onderstaande voorzieningen gebruikt u elders in de gemeente Leiderdorp?



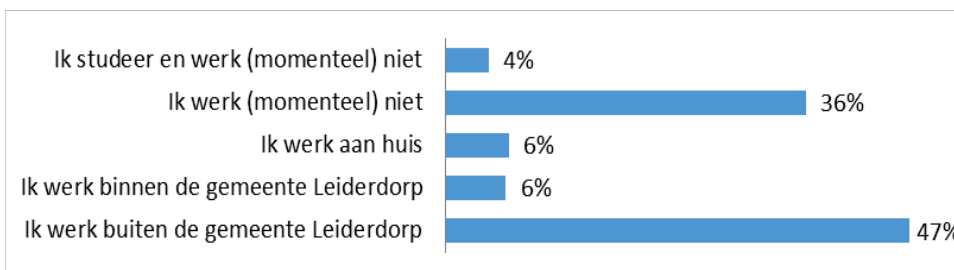
10. Welke voorziening mist u het meeste in uw eigen wijk?



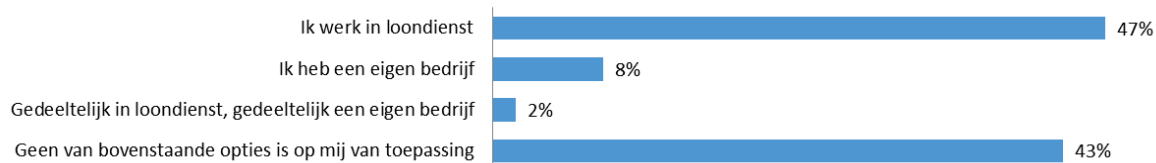
11. Hoe tevreden bent u over het totale voorzieningenniveau binnen uw gemeente?



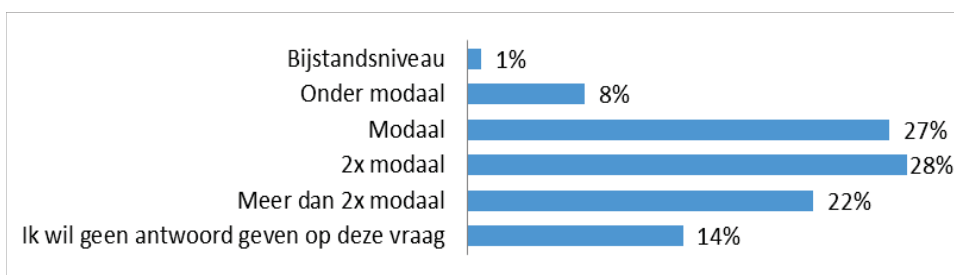
12. Waar werkt u momenteel?



13. Welke optie omschrijft uw werksituatie het best?



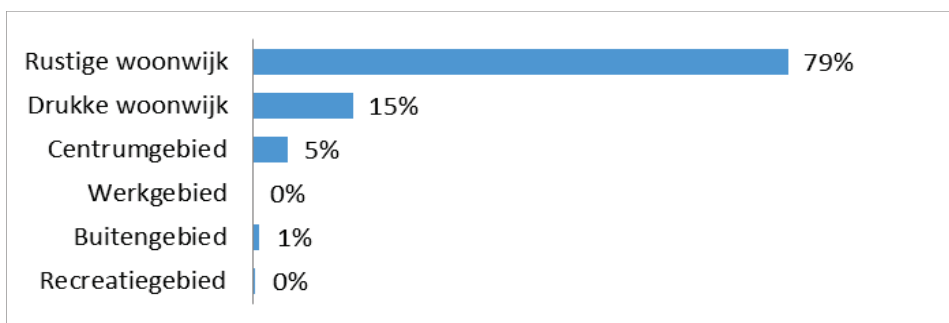
14. Hoe is uw gezinsinkomen te typeren? (modaal inkomen 2013: € 33.000 bruto per jaar)



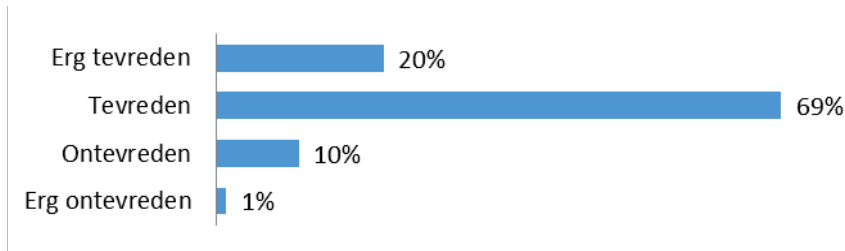
15. Wat vindt u belangrijke verbeterpunten of wat mist u in uw eigen wijk?



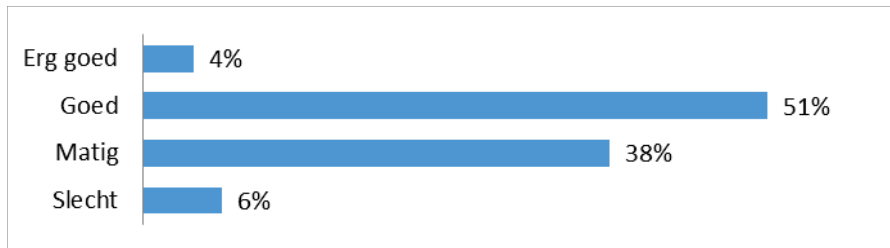
16. Hoe zou u uw eigen woonomgeving het best kunnen karakteriseren?



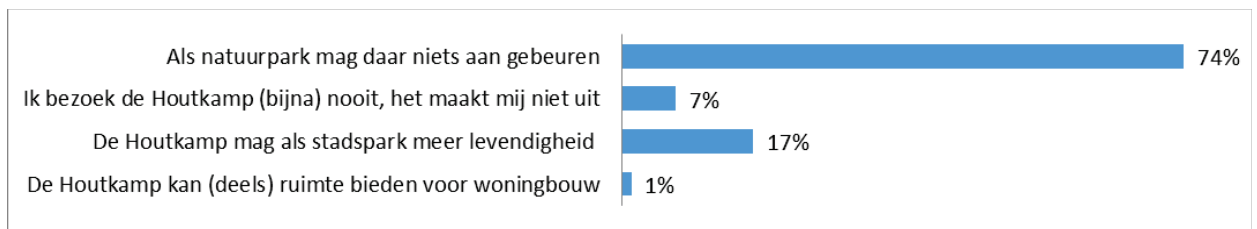
17. Hoe tevreden bent u over de kwaliteit van uw woon- en leefomgeving?



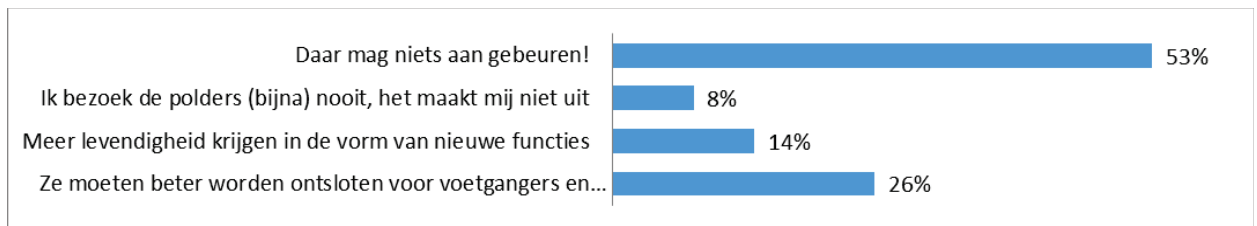
18. Hoe ervaart u de sociale binding in uw woonomgeving?



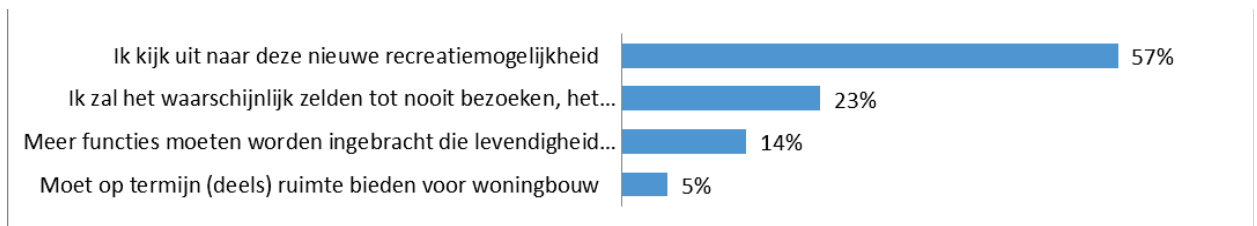
19. Wat vindt u van de Houtkamp, het groene gebied middenin Leiderdorp?



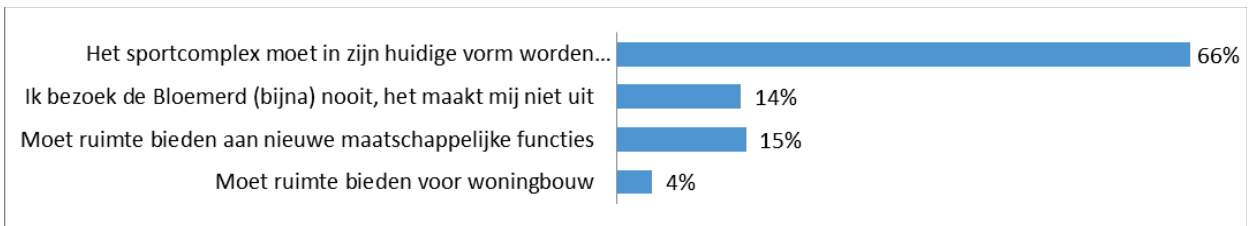
20. Wat vindt u van de polders die grenzen aan Leiderdorp?



21. Wat vindt u van het in aanleg zijnde recreatiegebied Munnikenpolder?



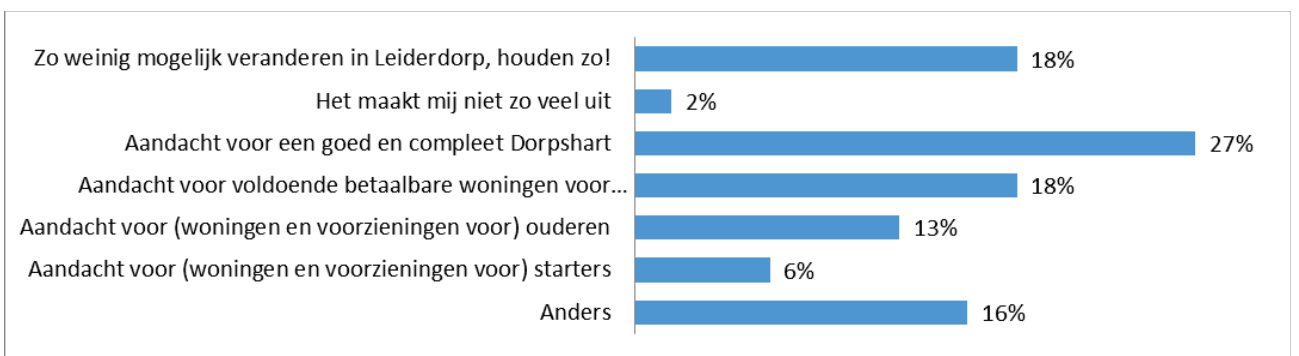
22. Wat vindt u van de Bloemerd, het sportcomplex van de gemeente Leiderdorp?



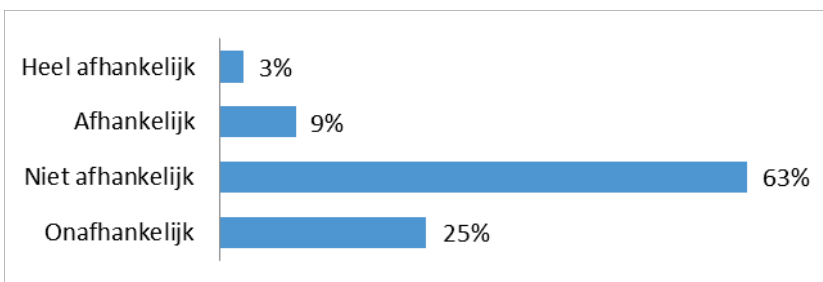
23. Wat vindt u van het gebied direct grenzend aan de Oude Rijn?



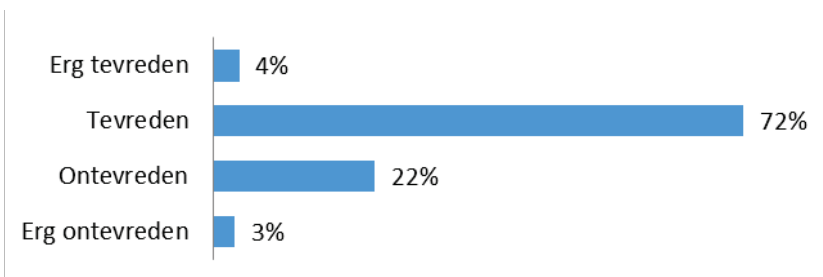
24. Wat vindt u de belangrijkste doelstelling voor de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp?



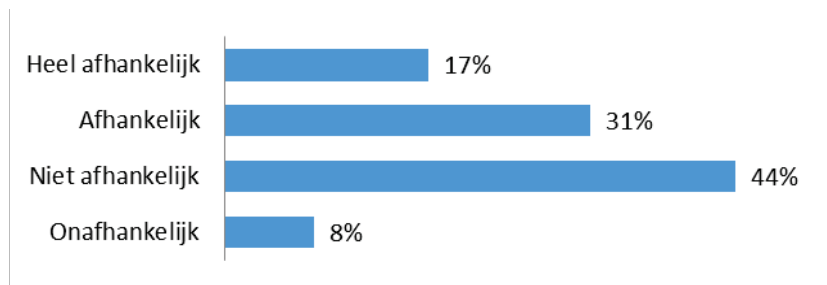
25. Hoe afhankelijk bent u van het openbaar vervoer?



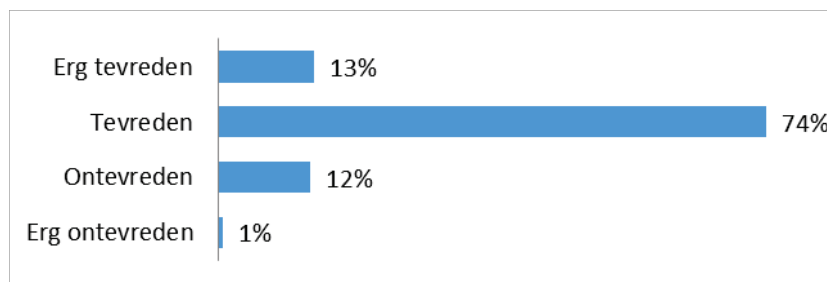
26. Hoe tevreden bent u over de huidige openbaar vervoersmogelijkheden?



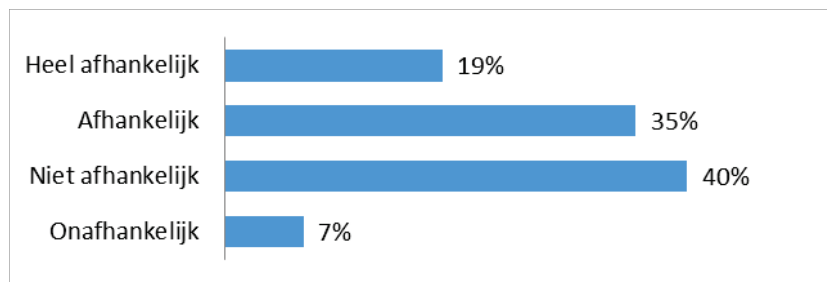
27. Hoe afhankelijk bent u van de fiets of van mogelijkheden te voet?



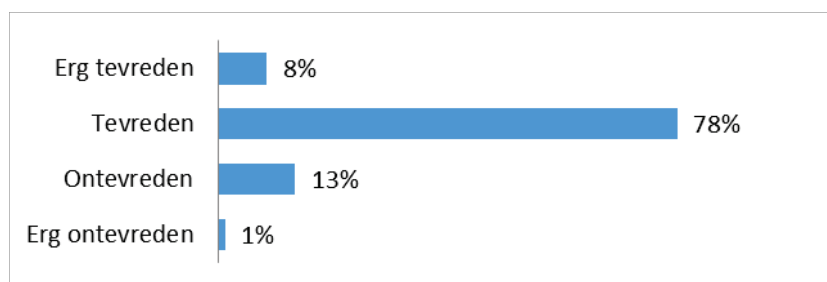
28. Hoe tevreden bent u over de huidige mogelijkheden voor vervoer per fiets of te voet?



29. Hoe afhankelijk bent u van vervoer per auto?



30. Hoe tevreden bent u over de huidige mogelijkheden voor vervoer per auto?



Enquete bedrijven, instellingen of belangengroepen

1. Wat vindt u, gezien van uw onderneming, instelling of belangengroep, de belangrijkste kwaliteiten (kracht) van Leiderdorp?
 - Goede bereikbaarheid, genoeg gratis parkeerruimte (ook in centrum)
 - Ligging (centraal, langs A4, aan poldergebied)
 - Rijk verenigingsleven
 - Compacte, niet te heterogene gemeenschap
 - Goede winkelveorzieningen en bedrijventerreinen
 - Stabiele omvang van inwonersaantal
 - Heldere rol Winkelhof als hoofdwinkelcentrum
 - Samenwerking tussen bedrijven en instellingen
 - Rustig wonen in dynamische Randstad, nabij historische stad Leiden

2. Wat zijn, gezien vanuit uw onderneming, instelling of belangengroep, de knelpunten (zwakten) van Leiderdorp?
 - Detailhandelsbeleid (teveel gericht op Winkelhof, effecten internet worden onderschat, de mogelijkheid om detailhandel op PDV locaties toe te laten, wisselend beleid)
 - Leiderdorp mist een duidelijke eigen identiteit.
 - Leiderdorp is opgesloten binnen de eigen grenzen en is eigenlijk te klein om een aantal faciliteiten op niveau in stand te houden.
 - Geen dorpskern waar mensen samen komen/activiteiten georganiseerd worden.
 - Geplande parkeergelegenheid op het terrein Elisabethhof.
 - Gebrek aan deskundigheid.
 - Beperkte groei inwonertal.
 - Versnippering publieksgerichte voorzieningen (stadhuis, bibliotheek buiten centrum)
 - Communicatie van activiteiten in nabijheid van bedrijven
 - Gebrek aan veilige fietsroutes
 - Binnensportaccommodatie is niet afgestemd op de behoefte
 - Moeizame samenwerking met buurgemeenten

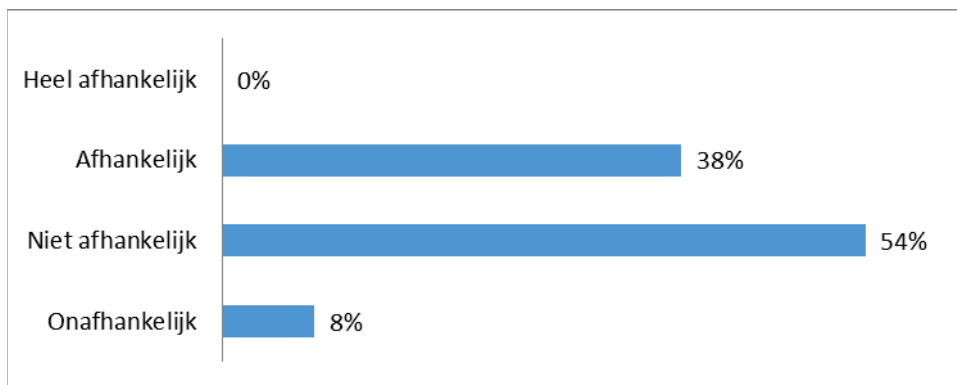
3. Welke winkels, bedrijven of instellingen mist u in Leiderdorp en ziet u als versterking?
 - Recreatieve ontspanning (bijv. verhuur fietsen/skates)
 - Mediamarkt of megasupermarkt (bijv. Carrefour) op de Baanderij
 - H&M, Cool Cat, Hema met food-afdeling
 - Versterking Winkelhof met grotere keten in de modebranche en horeca
 - Bedrijven die meer werkgelegenheid met zich meebrengen
 - Winkels die aanvulling en versterking zijn van reeds aanwezige aanbod
 - Horeca, maatschappelijke diensten, zorg, educatie
 - Boodschappenvoorziening in het Oude Dorp incl. Heerlijk Recht (tot medio 2015)

4. Welke overige voorzieningen (bijv. horeca, zakelijke dienstverleners, cultuur) mist u in Leiderdorp en ziet u als versterking?
- Klein theater of cultuurpodium (is meerdere malen genoemd)
 - Squashbanen
 - Bioscoop in het centrum
 - Hoogwaardige horeca
 - Culturele voorzieningen
 - Avondactiviteiten
 - Bushalte in de buurt van de Bloemerd
 - Kleinschalige voorzieningen
5. Waarom bent u met uw onderneming of instelling specifiek in Leiderdorp gevestigd?
- De Baanderij was een vervuild terrein en is nu van toegevoegde waarde.
 - Exploitant van binnensportaccommodaties welke zijn gelegen in Leiderdorp.
 - Lokale ondernemer.
 - Vrijwilligersorganisatie ten bate van Leiderdorp.
 - Ligging in de Randstad.
 - Lokale welzijnsinstelling die ouderenbeleid van de gemeente Leiderdorp uitvoert.
 - Omdat in omgeving geen overdekt winkelcentrum gevestigd was met goede parkeergelegenheden is de Winkelhof hier gevestigd.
 - Winkelhof is interessante belegging wegens locatie, omvang en bevolkingssamenstelling.
 - In het verleden gevestigd.
 - Elke gemeente zou een korfbalclub moeten hebben.
 - Leiderdorp is onderdeel van een regio waarin we actief willen zijn.
 - De meeste relaties wonen hier, dichtbij de relaties.
6. Wat zijn de gevolgen van het wijzigen van de bevolkingssamenstelling voor uw onderneming of instelling?
- Baanderij was meubelboulevard, maar evolueert tot volwaardig koopgebied.
 - Toename oudere bezoeker met eigen, specifieke wensen en eisen bij sportfondsen.
 - Minder betrokkenheid bij de gemeente en de activiteiten
 - Teruglopende omzetten WOON
 - Vergrijzing brengt een groter beroep op de diensten en activiteiten van Pluspunt.
 - Klantenaantal winkelcentrum Winkelhof is redelijk stabiel, ook door aanwas van jongere gezinnen.
 - Vergrijzing en toename eenpersoonshuishoudens hebben een directe relatie met de branchering en functioneren van het winkelcentrum Winkelhof.
 - Afname aantal kinderen die naar kinderopvang gaan.
 - Minder aanwas van leerlingen en dus minder arbeidsplaatsen.
 - Verandering in de woonvraag en dus in de producten en diensten.
 - Groter beroep op persoonlijk advies.

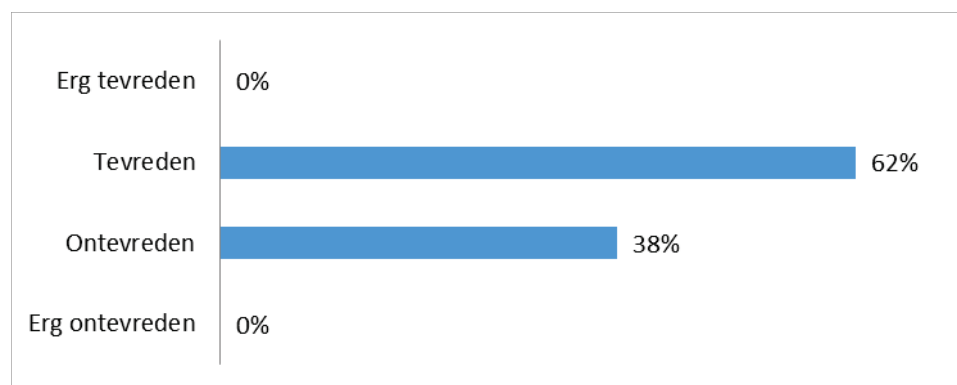
7. Welke plannen heeft u met uw onderneming of instelling voor de korte en middel-lange termijn die betrekking hebben op uw fysieke aanwezigheid binnen Leiderdorp?

- Ontwikkeling van het Mostertcomplex op de Baanderij.
- Sportzaal van nieuwe Brede School West in beheer nemen.
- Meebewegen met krimp van aantal kinderen (kinderopvang).
- Optimaliseren van de winkelstand op WOON.
- Renovatie en uitbreiden van winkelcentrum Winkelhof met ca. 7.000 m2
- Actiever management winkelcentrum Winkelhof (gratis wifi, app, activiteiten)
- Blijven onderscheiden van de rest (kinderopvang).
- Werven van leerlingen als voorheen.
- Pleiten bij gemeente voor meer sporthal capaciteit.
- Stabilisatie aantal woningen, op langere termijn mogelijk weer groei.

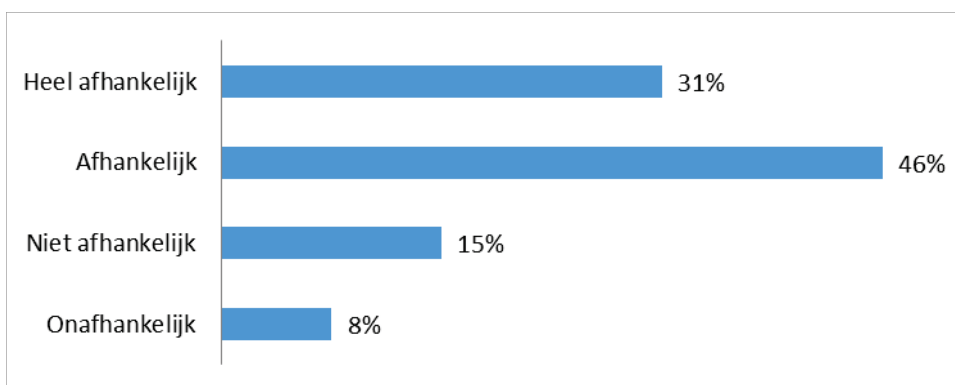
8. Hoe afhankelijk bent u of zijn uw bezoekers van het openbaar vervoer?



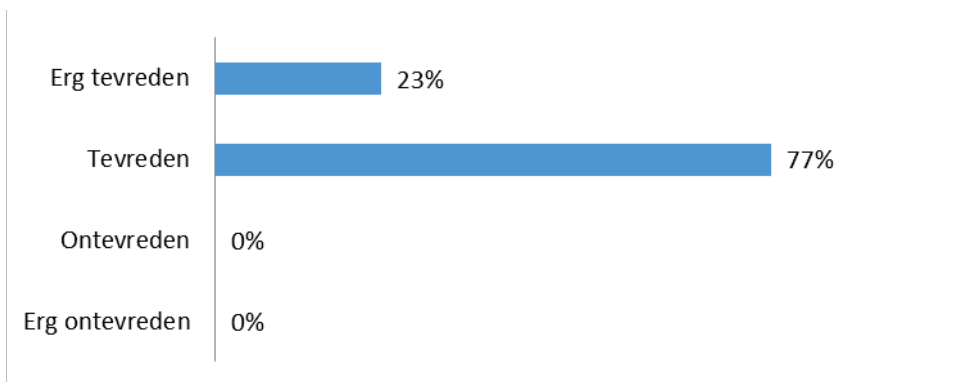
9. Hoe tevreden bent u over de huidige openbaar vervoersmogelijkheden?



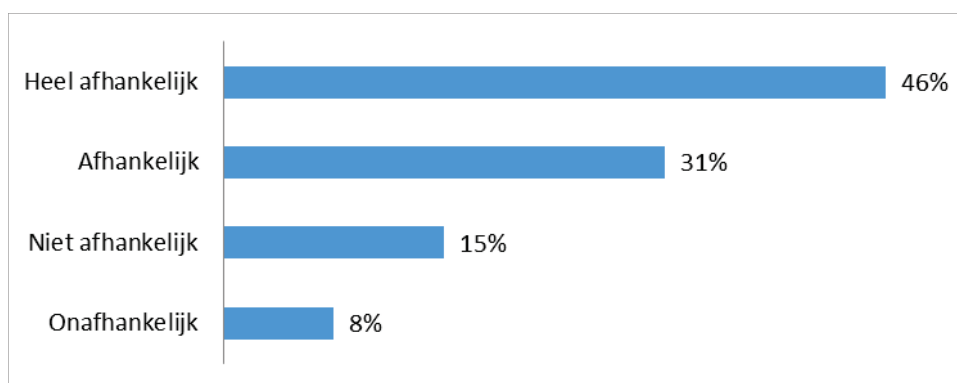
10. Hoe afhankelijk bent u of zijn uw bezoekers van de fiets of van mogelijkheden te voet?



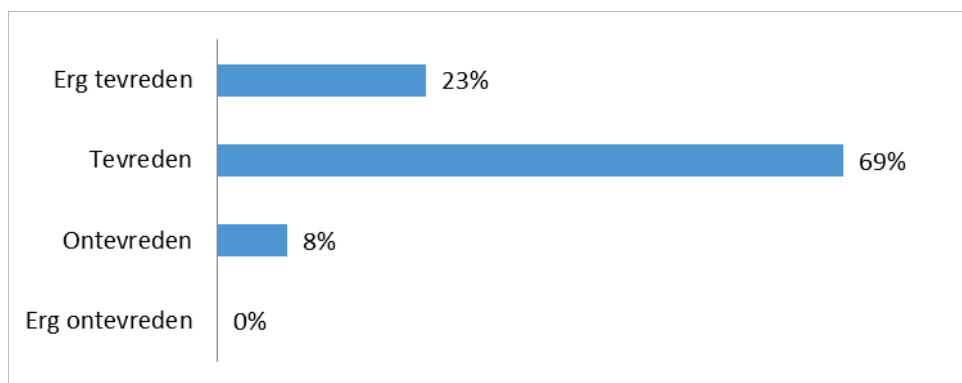
11. Hoe tevreden bent u over de huidige mogelijkheden voor vervoer per fiets of te voet?



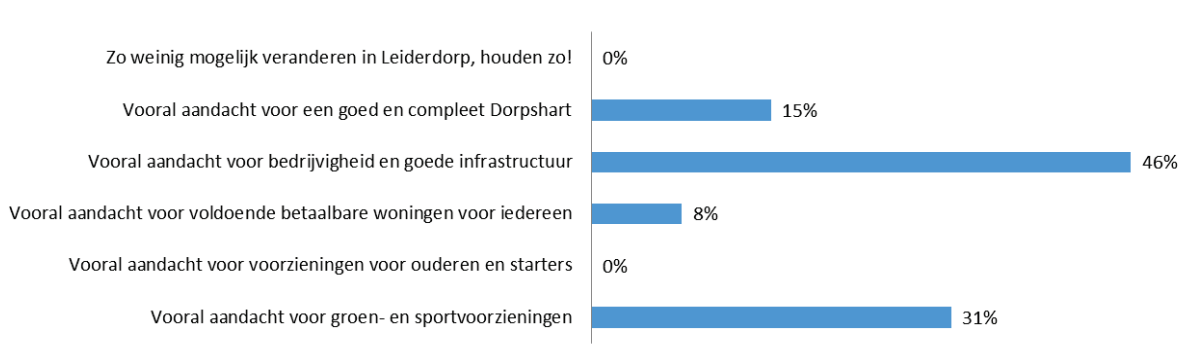
12. Hoe afhankelijk bent u van vervoer per auto?



13. Hoe tevreden bent u over de huidige mogelijkheden voor vervoer per auto?



14. Wat vindt u dé belangrijkste doelstelling voor de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp?



Opmerkingen

Heeft u nog aanvullende opmerkingen die u ons graag mee wil geven bij het opstellen van de Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp?

- Denk aan de ontwikkeling van het Mostertcomplex op de Baanderij. Dit voorkomt vrachtverkeer. Een combinatie van bedrijven, appartementen voor starters, bedrijfs-woningen en bijvoorbeeld een sport/evenementenhal/theater.
- Het gemeentebestuur zou meer aandacht moeten hebben voor wat er door de Provincie, Holland Rijnland en omliggende gemeentes gezegd wordt (Winkelhof).
- Aandacht voor het bewaken van de detailhandelsvisie voor Leiderdorp. Versterken daar waar reeds goed aanbod aanwezig is, reduceren daar waar enkel solitaire functies functioneren. Toestaan van tijdelijke (of permanente) detailhandel op plaatsen waar dit volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan, dient voorkomen te worden. Dit is korte termijn denken, in plaats van structureel beleid.
- Meer aandacht voor de bevolking van het oude dorp.