

# Ruimtelijke Structuurvisie 2035 Leiderdorp

Vastgesteld

Gemeente  
Leiderdorp



**В Я О**  
Ruimte | om *in* te leven

Gemeente  
Leiderdorp



**ВЯО**  
Ruimte | om *in* te leven

Rapportnummer: 213x00388 - SV - 151216

Datum: 16 december 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Frank van Dieten, Merijn Vroonhof en Marije Stelloo

Projectteam BRO: Piet Zuidhof, Dionne van Gendt en Ruud Tak

BRO  
Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>_01 Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp</b>	<b>5</b>
1.1 Ruimtelijke hoofdstructuur Leiderdorp	5
1.2 Inspireren, uitnodigen, verbinden en begeleiden	5
1.3 Toekomstvisie, Maatschappelijke en Ruimtelijke Structuurvisie	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>_02 De Horizon</b>	<b>9</b>
<b>_03 Sturingsfilosofie</b>	<b>13</b>
3.1 Veranderende rol van de gemeente	13
3.2 Laagdynamische gebieden	15
3.3 Dynamische hotspots	15
3.4 Dynamische gebieden	16
3.5 Hoogdynamische gebieden	17
<b>_04 Gebiedspaspoorten</b>	<b>19</b>
4.1 Maatwerk per gebied	19
4.2 Gebiedspaspoorten: Hoogdynamische gebieden	21
4.2.1 Winkelhof en omgeving	21
4.2.2 Baanderij	26
4.2.3 A4-zone	35
4.2.4 Bedrijventerrein Lage Zijde	43
4.3 Gebiedspaspoorten: Dynamische gebieden	49
4.3.1 Houtkamp	49
4.3.2 Oude Rijn lint	55

4.4	Gebiedspaspoorten: Laagdynamische gebieden	59
4.4.1	Buitenhof / Binnenhof / Voorhof	59
4.4.2	Schansen	63
4.4.3	Zijkwartier / Vogelwijk / Ouderzorg	67
4.4.4	Kerkwijk / Oranjewijk / Doeskwartier	71
4.4.5	Driegatenbrug	75
4.4.6	Leyhof	76
4.4.7	't Heerlijk Recht	77
4.4.8	Munnikkenpolder - Weteringpark	79
4.4.9	Bloemerd	81
4.4.10	De Polders	83
<b>_05</b>	<b>Thema's</b>	<b>86</b>
5.1	Aangenaam wonen en leven	89
5.2	Afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen	93
5.3	Uitnodigend pakket retail en vrijetijdsvoorzieningen	95
5.4	Ruimte voor economische vitaliteit	101
5.5	Identiteit en cultuurhistorie	105
5.6	Veelzijdige openbare ruimte	109
5.7	Duurzaam en klimaatbestendig	113
5.8	Bereikbaar voor iedereen	119
<b>_06</b>	<b>Hoe nu verder?</b>	<b>123</b>
6.1	Intro 'uitvoeringsparagraaf'	123
6.2	Procesaspecten	124
6.3	Instrumentele / juridische aspecten	125
6.4	Financiële aspecten	126
6.5	PlanMER	129
<b>BIJLAGEN</b>		<b>132</b>



## Voorwoord

Leiderdorp heeft veel troeven in handen: de strategische ligging in de Randstad, het dorpse karakter met rust en ruimte, een compleet pakket aan voorzieningen, en polders, plassen en de stad Leiden op fietsafstand. Deze kwaliteiten maken Leiderdorp een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en recreëren. Dat willen we graag zo houden en versterken.

In deze ruimtelijke structuurvisie schetsen we onze ambities voor de toekomst. We benoemen de ruimtelijke ontwikkelingen die de komende 20 jaar van belang zijn, rekening houdend met trends in de samenleving zoals vergrijzing en veranderende mobiliteit. Ook geven we aan welke rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De structuurvisie is een plan op hoofdlijnen. Ze bevat de gebiedsgerichte en thematische kaders van ons ruimtelijk beleid.

Wij zetten in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. Onze polders houden we graag open en groen. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zoeken we, binnen de grenzen van de bebouwing, in transformatie van locaties als de Baanderij of op plekken waar voorheen bijvoorbeeld schoolgebouwen stonden. In de woonwijken is ruimte voor kleinschalige ingrepen en functiemenging.

Dynamiek is noodzakelijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van ons dorp. Het op gang brengen en houden van die dynamiek is geen zaak van de gemeente alleen. Het zijn juist de

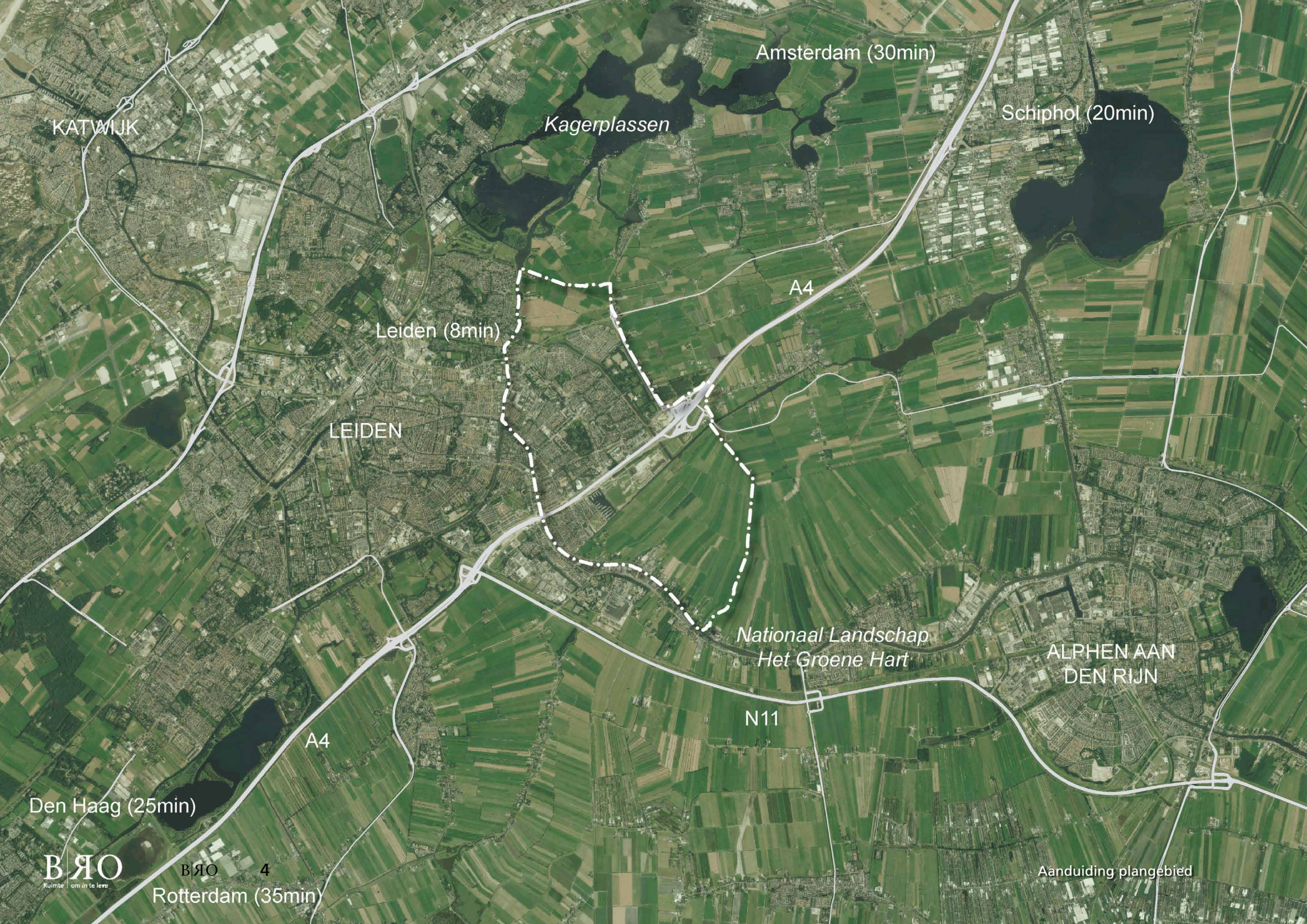
inwoners en ondernemers die een belangrijke rol vervullen bij het verwezenlijken van de Leiderdorpse ambities. Onze uitdaging is die kracht aan te moedigen en te stimuleren. Op kleine schaal (in de woonwijken) én op grotere schaal (in transformatiegebieden).

De gemeente kiest voor een faciliterende rol. Zij stelt de kaders en werkt voor het verwezenlijken van de ambities samen met bewoners en ondernemers. Dat gebeurt vanuit de overtuiging dat de betrokkenheid en samenwerking in hoge mate bijdraagt aan de identiteit en verbondenheid binnen Leiderdorp. Gebieden behouden zo hun kwaliteit en worden meer gewaardeerd.

Deze overtuiging klonk ook door in de in 2012 vastgestelde toekomstvisie van Leiderdorp Samenwerken en verbinden. De ruimtelijke structuurvisie is, evenals de maatschappelijke structuurvisie, een nadere uitwerking van deze toekomstvisie.

Wij nodigen iedereen uit initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de aantrekkelijkheid, vitaliteit en leefbaarheid van ons dorp. Initiatieven krijgen de ruimte!

Burgemeester en wethouders van Leiderdorp  
7 december 2015



KATWIJK

Amsterdam (30min)

Schiphol (20min)

*Kagerplassen*

Leiden (8min)

A4

LEIDEN

*Nationaal Landschap  
Het Groene Hart*

ALPHEN AAN  
DEN RIJN

N11

A4

Den Haag (25min)

**ВЯО**  
Ruimte om in te leven

ВЯО 4

Rotterdam (35min)

Aanduiding plangebied



# **\_01** Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp

## **1.1 Ruimtelijke hoofdstructuur Leiderdorp**

De Oude Rijn is één van de belangrijkste ruimtelijk structuren van Leiderdorp. Hij vormt de grens met Leiden en tekent de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Rijksweg A4 was tot voor kort een grote ruimtelijke barrière, maar door het verdiepen en overkappen van de A4 kunnen de twee delen van het dorp weer meer met elkaar verbonden worden. Centraal in Leiderdorp bevinden zich het winkelcentrum Winkelhof en het park de Houtkamp. De naoorlogse woonwijken zijn gelegen rond dit centrum en vormen een heldere structuur, met de Engelendaal als verbindende ontsluitingsweg.

Het buitengebied en de parken zullen in de toekomst duurzaam in stand worden gehouden en open blijven. Dit betekent impliciet dat uitbreiding van nieuwe woonwijken in de polders niet mogelijk is en het bestaand stedelijk gebied verder verdicht en getransformeerd moet worden. De hoofdstructuur van Leiderdorp zal in de basis niet sterk veranderen de komende 20 jaar. Ruimtelijke opgaves zijn gebiedsgericht transformeren, ruimte maken voor veranderend gebruik en kleinschalige initiatieven die bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van Leiderdorp.

## **1.2 Inspireren, uitnodigen, verbinden en begeleiden**

De structuurvisie vormt een belangrijk instrument om in deze tijd van demografische, sociaal-maatschappelijke en economische veranderingen, te helpen de ambities van de gemeente stapsgewijs dichterbij te brengen. Dit kan de gemeente niet alleen. Initiatieven van derden vormen een belangrijke drager voor de vitaliteit en leefbaarheid van Leiderdorp. Daarom komt er meer armslag voor dergelijke initiatieven en nodigt de gemeente uit tot ontwikkelingen

### **Structuurvisie als sturings-, inspiratie- en afwegingskader**

Dit betekent echter niet dat alles overal mogelijk is. Deze structuurvisie vormt een belangrijk kader voor het al dan niet meewerken aan verschillende ruimtelijke initiatieven. Ze bevat de koers voor het dagelijks handelen van 'de gemeente'. Voor het college en de gemeenteraad geeft de structuurvisie aan welke ontwikkelingen van belang zijn en welke regie daarop noodzakelijk of wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie is ze leidraad voor onder andere het afwegen van initiatieven. Aan de samenleving biedt ze duidelijkheid over de wenselijke en mogelijke ontwikkelingen en geeft ze de kaders waaraan voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

De structuurvisie vormt een expliciete uitnodiging om initiatieven te ontplooiën die leiden tot gebiedsdynamiek en kwaliteitsversterking. Bij het opstellen van deze uitnodiging en kaders is zoveel mogelijk aangesloten bij de (potentiële) investeringsbehoeften van de bewoners en ondernemers en ook bij de kansen, kwaliteiten, opgaven en draagkracht van de deelgebieden zelf. De structuurvisie laat een nieuw gedachtegoed zien over gebiedsdynamiek, over de wijze waarop de gemeente omgaat met de vraagstukken waarvoor ze gesteld staat en als instrument voor de dagelijkse praktijk.

### **Op gang brengen en houden van gebiedsdynamiek**

Het op gang brengen en houden van de dynamiek is noodzakelijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van steden en dorpen. In de figuur op pagina 8 is aangegeven dat leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit in samenhang kunnen (en moeten) worden beschouwd en dat er sociale, economische en ruimtelijke aspecten aan ten grondslag liggen. Economische dynamiek betekent investeringen van bewoners of ondernemers in hun huis of eigen bedrijf. Wanneer er geïnvesteerd wordt, betekent dat dat er waarde gehecht wordt aan het gebouw, de plek en de omgeving. Mensen wonen, verblijven en werken er graag en zien hier een toekomst. Met deze structuurvisie wil de gemeente die economische dynamiek op gang brengen en houden, zodat gebieden hun waarde behouden of sterker gewaardeerd gaan worden.

Ruimtelijke identiteit en kwaliteit zijn hierbij belangrijke aspecten. Ze zorgen ervoor dat mensen trots zijn op hun gebied, erin vertrouwen en er zo nodig in zullen investeren. Juist het gebrek aan een eigen identiteit is iets wat uit de enquêtes die in het kader van de ruimtelijke structuurvisie zijn gehouden, blijkt. Voor het versterken van de identiteit en kwaliteit is een impuls nodig. Die is daarom ook onderdeel

van deze structuurvisie: de gemeente geeft aandacht aan het behoud en de versterking van identiteitsbepalende ruimtelijke structuren, gebieden en objecten.

Ten slotte zijn sociale aspecten van belang voor de leefbaarheid van een gebied. Die uit zich in ruimtelijke zin door de behoefte aan bepaalde, op een specifieke bevolkingsgroep gerichte voorzieningen in een wijk of juist het wegvallen van draagvlak voor bepaalde voorzieningen vanwege demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en ontgroening. De gemeente geeft met deze structuurvisie sturing aan deze processen om voorbereid te zijn op en mee te bewegen met de sociale behoeften van de Leiderdorpse gemeenschap.

## **1.3 Toekomstvisie, Maatschappelijke en Ruimtelijke Structuurvisie**

De Toekomstvisie 2025 uit 2012 Samenwerken en verbinden is uitgewerkt in een Maatschappelijke Structuurvisie (Wij Leiderdorp) en onderhavige Ruimtelijke Structuurvisie. Belangrijke begrippen uit de Toekomstvisie zijn: slim verbinden, kritisch kijken naar taken, efficiënt samenwerken en eigen verantwoordelijkheid van de samenleving.

De Ruimtelijke Structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. Dit wil niet zeggen dat hierin geen sociaal-maatschappelijke aspecten aan de orde komen. Ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid gaan immers over de samenhang tussen sociale, economische en ruimtelijke factoren.

Als eerste belangrijke stap heeft de gemeente Leiderdorp in september 2013 de Nota van Uitgangspunten voor de Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld. Hiervoor is een groot aantal onderzoeken op wijkniveau uitgevoerd en zijn enkele enquêtes in de samenleving verricht. Het proces rondom de Nota van Uitgangspunten heeft geresulteerd in 15 richtinggevendende uitspraken, de hoofdkeuzen, die tezamen de stip op de horizon vormen en centraal staan in deze structuurvisie.

Met de structuurvisie wil de gemeente dynamiek in de gebieden op gang brengen en houden. Het type en de omvang, de wenselijkheid, de noodzakelijkheid of mogelijkheid van dynamiek verschillen per gebied. In zogeheten gebiedspaspoorten worden deze zaken specifiek en expliciet gemaakt. Ook wordt aangegeven waar de gemeente voor zichzelf een rol ziet weggelegd. Ze is zich hierbij bewust van haar verantwoordelijkheden, maar ook van haar beperkingen. Algemene trends zoals ontgroening, schaalvergroting en vergrijzing kunnen niet worden beïnvloed. Wel kan erop worden geanticipeerd, meebewogen en gereageerd, zeker wanneer zich veranderingen voordoen die binnen de gemeentelijke invloedssfeer vallen.

De 15 hoofdkeuzes zijn (geclusterd) uitgewerkt naar thema's. In themakaarten wordt aangegeven wat de gemeente als kansen ziet, voor welke ontwikkelingen initiatiefnemers worden uitgenodigd en welke elementen een rol spelen in de afweging en bespreking van (project) voorstellen van derden. Maatwerk is hierbij van groot belang.

## 1.4 Leeswijzer

Het gewenste toekomstbeeld - de horizon - is beschreven in het volgende hoofdstuk. Het vormt het hoofddoel van het ruimtelijk beleid van de gemeente voor de komende twee decennia.

Hoofdstuk 3 gaat in op de sturingsfilosofie van de gemeente. Daarin wordt aangegeven welke gebieden en plannen om een actieve rol van gemeente vragen (hoogdynamische gebieden) waar de gemeente meer kaderstellend is en het initiatief bij andere partijen laat (dynamische en laag dynamische gebieden). Deze 'kaart' van de dynamiek geeft een beeld van de ruimtelijke structuur van Leiderdorp.

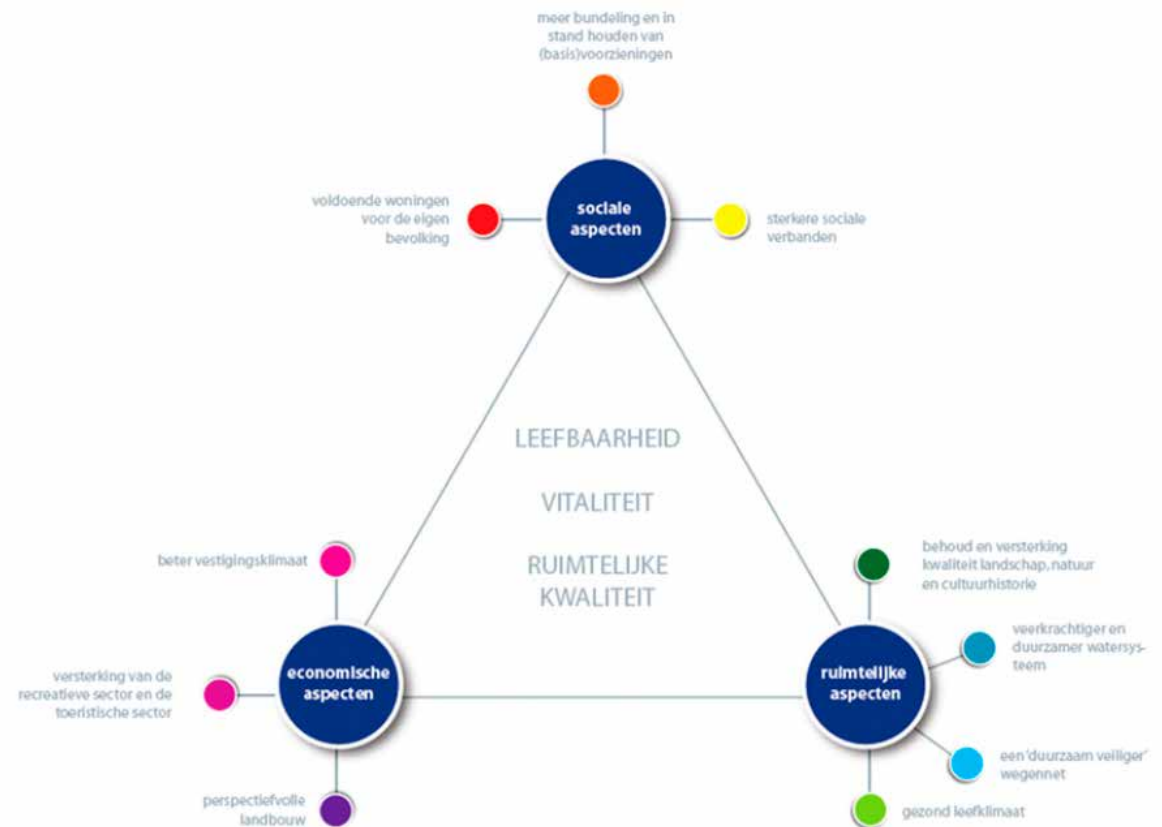
In hoofdstukken 4 en 5 worden achtereenvolgens hoofddoel en hoofdkeuzes uitgewerkt naar gebied (in de gebiedspaspoorten) en naar thema (in de themakaarten).

Hoofdstuk 6 Hoe verder? bevat de uitvoeringsparagraaf, die ingaat op het vervolgtraject en de in te zetten instrumenten. Onderdeel daarvan is een globale milieuparagraaf. De bijlagen omvatten belangrijke delen uit de Nota van Uitgangspunten waarnaar verwezen wordt: transformatiepotentieel Leiderdorp en de 15 hoofdkeuzes.

De Ruimtelijke Structuurvisie is ook in een digitale versie beschikbaar. Dat maakt het mogelijk om gericht op gebied of thema te lezen.

## "LEIDERDORP 2035" zoals het zou kunnen zijn...

In Leiderdorp anno 2035 zal de bevolkingssamenstelling aanzienlijk zijn gewijzigd. De voorzieningen in Leiderdorp zijn daarop aangepast, zowel in functie als in vorm. Naast grootschalige, multifunctionele centra, van alle gemakken voorzien en met een bovenlokaal draagvlak, is sprake van een fijnkorrelig patroon van functies binnen de eigen buurt, toegankelijk en kleinschalig, toegemeten op de behoeften van met name de oudere bevolking. De autogerichtheid is afgenomen, er is meer ruimte voor groen, recreatie, vrijetijdsbeleving en horeca. Een fijnmazig padennetwerk voor e-bikes verbindt de verschillende functionele zones met de woongebieden. De biodiversiteit van het groen is toegenomen, waarbij het water binnen de buurten een belangrijke rol speelt. Monofunctionele bedrijventerreinen zijn (deels) getransformeerd naar nieuwe woon- en werkgebieden, overbodige kantoren en schoolgebouwen zijn gewijzigd naar zorgwoningen en voorzieningenclusters. Voor enkele gebieden zijn grootschalige transformaties ingezet en gerealiseerd. De Winkelhof is uitgebreid. De A4-zone vormt een attractief werkgebied met nieuwe formules, een op de Leidse regio gericht zorgcluster en leisurevestigingen. De Baanderij tenslotte is geherstructureerd naar een modern woon-werkgebied, waarbij de oever van de Zijl is getransformeerd naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Meervoudig gebruik staat voorop, de als vanouds functioneel gescheiden eenzijdig gebruikte gebouwencomplexen herbergen nu diverse aaneengeschakelde functies, monofunctionele woongebieden zijn vermengd met nieuwe (zorg)functies en, kleinschalige werklocaties, hetgeen ten goede komt aan de levendigheid en leefbaarheid. Vanwege demografische ontwikkelingen zijn verschillende scholenclusters geherstructureerd en qua functie gewijzigd. Dit alles binnen een omgeving die haar roots trouw is gebleven, waarbij het cultuurhistorisch erfgoed zichtbaar en herkenbaar aanwezig is, als een duurzaam en tijdloos houvast voor toekomstige generaties.



## 02 De Horizon

Het gewenste toekomstbeeld van Leiderdorp - de horizon - komt voort uit de 15 hoofdkeuzen die in de Nota van Uitgangspunten zijn vastgelegd (zie de bijlagen). Deze uitgangspunten geven aan wat voor Leiderdorp de belangrijkste thema's en opgaves zijn. Samengevat gaat het om de volgende 15 hoofdkeuzen:

1. Versterken van de identiteit en cultuurhistorische structuren
2. Versterken van de kwaliteit van winkelcentrum Winkelhof
3. Wijkgerichte aanpak, anticiperen op sociaal-maatschappelijke realiteit
4. Anticiperen op afname van de autogerichtheid door vergrijzing en nieuwe werken
5. Meervoudig gebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed
6. Aanpassen van naoorlogse woningen aan moderne eisen
7. Functiemenging mogelijk maken in meer jonge woonwijken
8. Voorzien in de woningbehoefte door verdichting van bestaand dorpsgebied en de polders open en toegankelijk houden
9. Grootschalige economische bedrijvigheid in werkgebieden en kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken
10. Economische focus op zorg, retail en kennis
11. Voor de leefbaarheid focus op vrijetijdsbeleving, sport, cultuur en horeca
12. Onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken
13. Uitbreiden van het langzaamverkeer netwerk en versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte
14. Stimuleren van duurzaamheid: klimaatbestendig en energie-efficiënt
15. Samenwerken en afstemmen in de regio

Om het gewenste toekomstbeeld te bereiken, werkt de gemeente de komende periode samen met alle betrokkenen in de samenleving stapsgewijs aan de realisatie van de ambities die voortkomen uit deze hoofdkeuzen. De rol van gemeente en betrokkenen verschilt per opgave en per gebied.

### **Beeld van Leiderdorp anno 2035**

De drie-eenheid van een te behouden en verbeteren vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit binnen Leiderdorp staat centraal (zie figuur op pagina 8). Hoewel van de toekomstige ideale situatie van een stad of dorp nooit een blauwdruk kan worden gemaakt, kan toch op basis van trends en ruimtelijke-functionele ontwikkelingen een beeld worden geschetst hoe Leiderdorp zich zal hebben ontwikkeld over 20 jaar (zie het tekstkader op pagina 8).

Voorsorteren op het gewenste toekomstbeeld betekent rekening houden met de trends en ontwikkelingen die zich nu reeds voordoen. Deze trends moeten worden herkend, erkend en omgezet naar gerichte acties in met name het ruimtelijke domein. Dat dit maatwerk vergt, mag duidelijk zijn; iedere wijk en ieder gebied heeft immers zijn specifieke opgaven. Daarom is binnen deze structuurvisie gekozen voor een wijkgerichte benadering. Door het gebieds-DNA in zogenaamde gebiedspaspoorten vast te leggen, is de bandbreedte voor transformatie, herstructurering en flexibiliteit per deelgebied gedefinieerd.

Overkoepelend zijn uit de 15 hoofdkeuzen thema's gedestilleerd. De thematische opgaven gelden voor alle gebieden in Leiderdorp. Ze benadrukken welke ontwikkelingen de gemeente belangrijk vindt. Ontwikkelingen waarbij zij voor zichzelf een taak ziet of partijen wil uitnodigen over mee te denken. De volgende thema's zijn benoemd:

1. Aangenaam wonen en leven
2. Afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen
3. Uitnodigend pakket retail- en vrijetijdsvoorzieningen
4. Ruimte voor economische vitaliteit
5. Identiteit en cultuurhistorie
6. Veelzijdige openbare ruimte
7. Duurzaam en klimaatbestendig
8. Bereikbaar voor iedereen

In hoofdstuk 5 worden de thema's verder uitgewerkt.

### **Ruimte in de Leidse regio**

Bij de toekomstige ontwikkeling van Leiderdorp wordt rekening gehouden met regionale ontwikkelingen. Thema's als mobiliteit, bedrijvigheid en detailhandel zijn per definitie gemeente overstijgend. In Holland Rijnland en op het schaalniveau van de Leidse regio werken de gemeenten daarom op sectorale en integrale thema's aan een gezamenlijke agenda.

### **Leidse Agglomeratie Bereikbaar (LAB071)**

In het project LAB071 hebben Leiden, Leiderdorp en Oegstgeest de afgelopen twee jaar samen met inwoners, ondernemers en samenwerkingspartners mogelijkheden verkend om de bereikbaarheid van de Leidse regio te verbeteren, ook ten aanzien van hoogwaardig openbaar vervoer en fietsroutes. Deze verkenning heeft geresulteerd in een visie, hoe het doorgaand verkeer om het stadscentrum en de dorpskernen gaat rijden via een ringstructuur (Leidse Ring) én

het wegennet slimmer wordt gebruikt. De ringstructuur bestaat grotendeels uit al bestaande wegen: de A4, N446, Oude Spoorbaan, Willem de Zwijgerlaan, Schipholweg, Plesmanlaan, A44 en de nog aan te leggen Rijnlandroute. De gemeenten werken de oplossing de komende jaren verder uit, onder andere in het project Leidse Ring Noord. Dit project heeft tot doel de doorstroming aan de noordzijde van de ring te verbeteren. Daarbij wordt ook gekeken naar de andere verbindingen tussen Leiderdorp en Leiden.

In de afgelopen jaren is de bereikbaarheid al flink verbeterd door de verbreding van de A4 en in de komende jaren wordt ook de Rijnlandroute aangelegd.

### **Economie071**

Economie071 is gericht op het versterken van de economische structuur van regio. Daarbij gaat het enerzijds om de gebieden voor bedrijvigheid en winkels (Werklandschappen en Retailvisie) en anderzijds om de inzet op sterke sectoren en ondersteuning voor (startende) ondernemers (Centrum vitaliteit, Centrum voor ondernemerschap en innovatie).

Deze samenwerking tussen gemeenten, ondernemersverenigingen en onderwijs- en kennisinstellingen in de Leidse regio is dus van groot belang voor de verdere ontwikkeling van de werkgebieden in Leiderdorp. Daarnaast levert het ook een belangrijke bijdrage aan de economische vitaliteit, de werkgelegenheid en het vestigingsmilieu voor ondernemers.

### **Leidse Ommelanden**

De gemeenten Leiden, Leiderdorp, Kaag en Braassem, Katwijk, Oegstgeest, Teylingen en Zoeterwoude, en de Federatie van agrarische natuurverenigingen De Groene Klaver werken samen aan een

toekomstbestendige kwaliteitsimpuls waar het gaat om het behoud en toegankelijk maken van het landschap in de Leidse regio. In het samenwerkingsverband Leidse Ommelanden realiseren ze een duurzaam netwerk van fiets en wandelroutes tussen de stad en haar ommelanden. De routes beginnen en eindigen in de stad (Singelpark) en lopen via de stadsrand en de vier oer-Hollandse landschappen, te weten Duin- en Bollenstreek, Duin, Horst en Weide, Hollands Plassengebied en Wijk en Wouden. De Ruigekade wordt met steun uit dit samenwerkingsverband ingericht.


### **Omgevingsvisie 2040**

Als voorbereiding op de vernieuwing van de structuurvisie van de gemeente Leiden werken tien gemeenten in de as Leiderdorp-Leiden-Katwijk aan een gezamenlijke analyse van de agglomeratie. In dit project wordt in samenspraak met bedrijven, inwoners en instellingen gezocht naar doelstellingen en uitdagingen tot het jaar 2040, die bijdragen aan een krachtige regio. Deze doelstellingen, voor zover het intergemeentelijke doelen zijn waarin Leiderdorp een bijdrage kan leveren, krijgen een plek in de Ruimtelijke Structuurvisie en de visie wordt waar nodig aangepast op de Omgevingsvisie 2040. Hiervoor zal dan een wijzigingsvoorstel of addendum worden gemaakt binnen 6 maanden na afronding van de Omgevingsvisie 2040.

Dit samenwerkingsverband maakt het mogelijk op de schaal van de agglomeratie te werken aan een gedeelde ruimtelijke agenda. Daarbij kan worden gedacht aan de versterking van de oeverzone van de Oude Rijn. Langs deze historische lijn ligt een aantal van de mooiste en sterkste locaties van de regio.

# Gebiedsindeling naar dynamiek

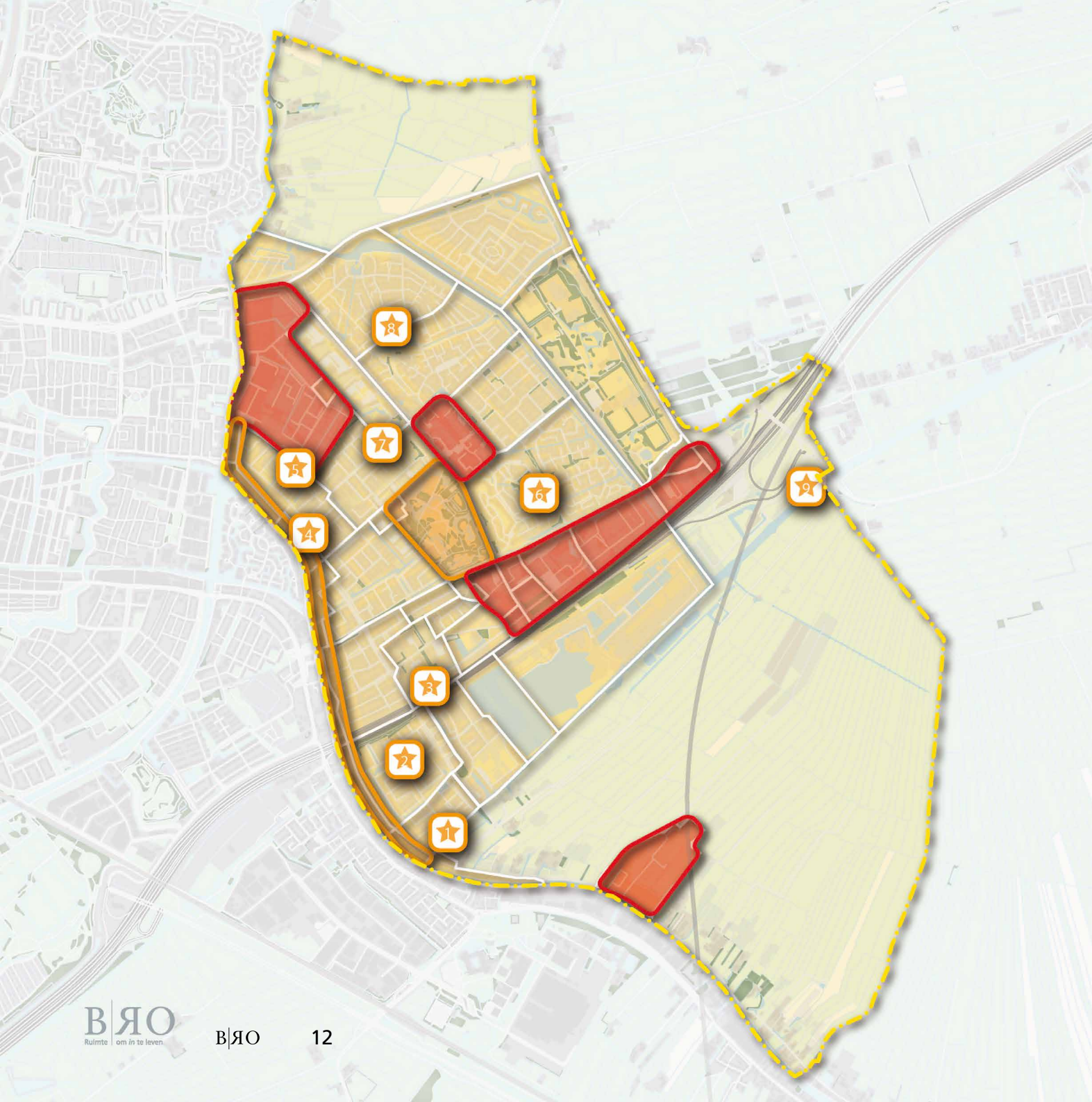
 Hoog dynamisch gebied

 Dynamisch gebied

Dynamische hotspots

1. De werven aan de Does - Doeslaan
2. Winkelstrip Oranjegalerij - Frederik Hendriklaan
3. Amaliaplein
4. Bedrijvenlocatie Van der Valk Boumanweg
5. Buurtcentrum Zijlkwartier
6. Scholencluster Voorhof
7. Locatie Driemaster - Wilddreef/Lijnbaan
8. De Buit
9. Informatiecentrum HSL - A4

 Laag dynamisch gebied





# \_03 Sturingsfilosofie

## 3.1 Veranderende rol van de gemeente

De positie van de overheid in de ruimtelijke ordening zal in de 21ste eeuw net als in het maatschappelijke domein verschuiven. De ruimtelijke vertaling van de 'participatiesamenleving' zien we nu al terug in de dagelijkse praktijk. Niet alleen door middel van interactieve beleidsvorming en inspraak, maar ook door meer organische gebiedsontwikkeling, bewegen we steeds verder af van de planmatige uitbreidingen van de 20ste eeuw.

In deze structuurvisie staat bij elk gebied en elk inhoudelijk thema de vraag centraal: 'wat doet de gemeente hierbij (niet)?'

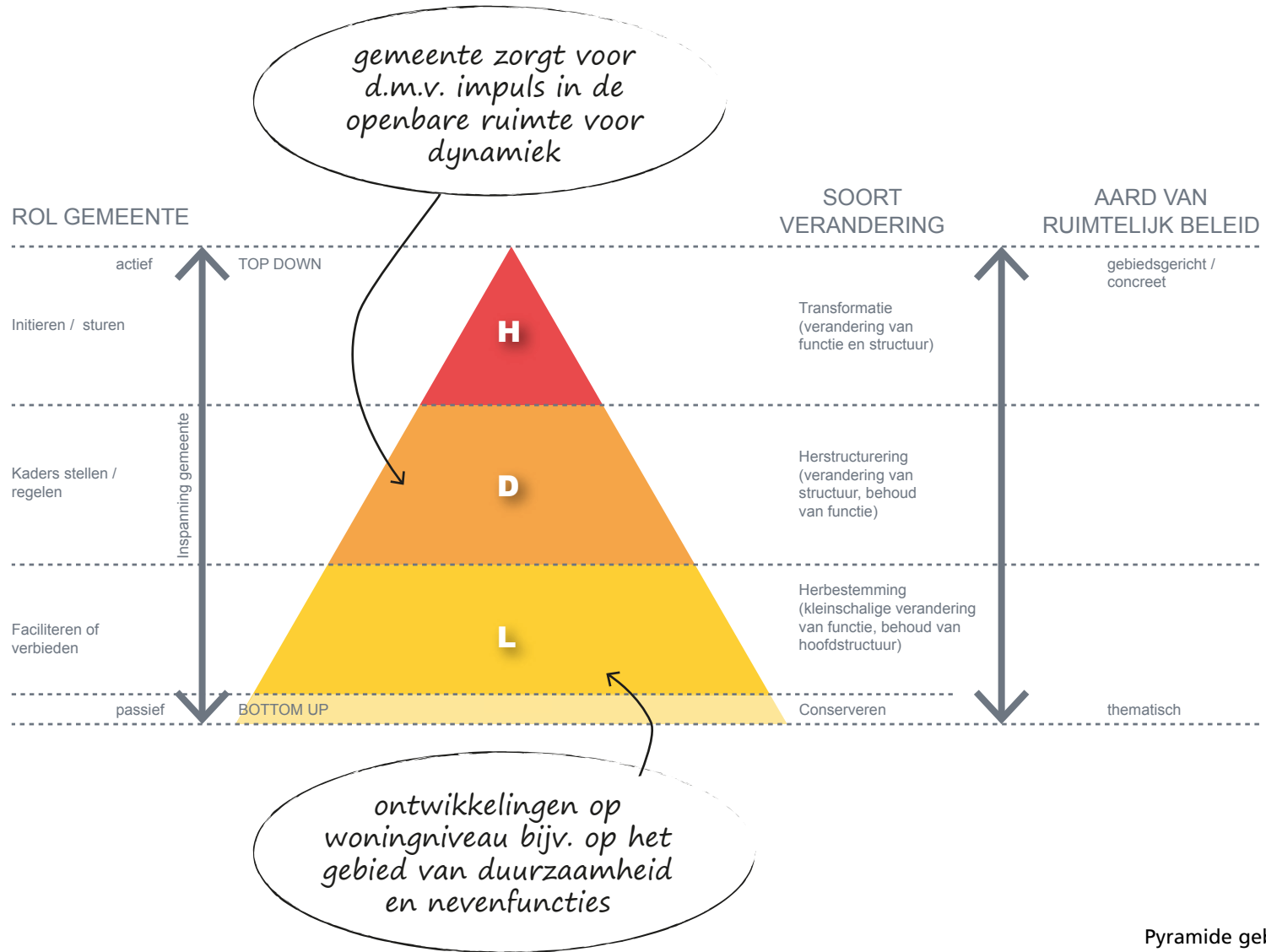
Bij de verschillende ruimtelijke transformaties (functie en/of structuur) is het de vraag welke rol van de gemeente daarbij noodzakelijk is. De gemeente kan in principe op vier verschillende niveaus invloed uitoefenen bij het realiseren van initiatieven. Die zijn te vertalen in de rollen die ze kan aannemen bij ruimtelijke initiatieven en transformaties:

- ze kan een initiërende en een uitvoerende rol innemen vanuit een – veelal - wettelijke plicht (moeten);
- ze kan kaders stellen en zaken regelen zodat ze - al dan niet samen met derden – haar eigen ambities kan waarmaken (willen);
- ze kan faciliteren en uitnodigen, zodat derden (bewoners, ondernemers en/of maatschappelijke partijen) zelf initiatieven kunnen ontplooiën en uitvoeren en de gemeente daartoe ruimte laat en zo nodig actief meewerkt (kunnen);
- ze kan zaken tegenhouden door een verbod uit te vaardigen of vast te leggen, of door simpelweg niet mee te werken (voorkomen).

Binnen de gemeente Leiderdorp zijn verschillende gebieden en wijken te onderscheiden. Deze gebieden zullen vanwege hun specifieke kenmerken en/of problematiek tot een bepaalde categorie behoren. 'Laagdynamische' gebieden functioneren goed en zullen qua ruimtelijke structuur de komende decennia niet of nauwelijks veranderen. In die wijken wil de gemeente vooral ruimte geven aan concrete wensen (kunnen) en waardevolle elementen beschermen (voorkomen). Het zal voornamelijk om kleinschalige ontwikkelingen gaan.

'Dynamische' gebieden zijn plekken waar binnen de hoofdstructuur verandering noodzakelijk of wenselijk is, maar niet kleinschalig is. Daarbij gaat het om locaties waar de gemeente bepaalde ruimtelijke ambities heeft (willen), maar andere partijen nodig heeft om die ambities te verwezenlijken.

'Hoogdynamische' gebieden zullen in de komende decennia grote veranderingen ondergaan omdat de bestaande structuur en functie niet, of niet meer, voldoen aan de wensen van deze tijd. Het zijn daarom gebieden waar de gemeente een actieve rol vervult vanuit een bewuste veranderingswens (moeten) of vanuit een wettelijke plicht.



Pyramide gebiedsindeling RSV

## 3.2 Laagdynamische gebieden

Laagdynamische gebieden zijn gebieden waar sprake is van weinig veranderingen. Ontwikkelingen spelen zich af op het kleinste schaalniveau, zoals op het gebied van duurzaamheid (zonnepanelen op daken) en nevenfuncties in en nabij de woning (praktijkruimte aan huis). Het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente bestaat uit laagdynamische gebieden.

Het betreft de volgende soorten gebieden:

- gebieden die recent zijn gerealiseerd en afgerond, afgestemd op de actuele behoeften;
- gebieden waar zeer beperkt ontwikkelingen zijn toegestaan vanwege actuele en aanwezige (cultuur-historische of landschapelijke) waarden;
- gebieden die vanwege hun homogene (woon)karakter nauwelijks kansen bieden voor (gebiedsdekkende) transformatie of herstructurering.

De laagdynamische gebieden zijn alle woonwijken, de Munnikkenpolder/Weteringpark, de Bloemerd en de polders aan de noord- en zuidzijde van de gemeente (Boterhuispolder en Polder Achthoven). Voor deze gebieden is het belangrijk dat ze 'flexibel evolueren', afgestemd op de wijzigende behoeften, maar wel op zodanige wijze dat de waarden behouden blijven.

In de laagdynamische gebieden blijft de structuur en functie van het gebied behouden. Ontwikkelingen doen zich met name voor op woningniveau: kleinschalige functionele aanpassingen, modernisering en verduurzamen van de bestaande bebouwing. De thematische kaders vormen de uitgangspunten bij deze ontwikkelingen.

Rol van de gemeente in laagdynamische gebieden is om de bestaande kwaliteit op peil te houden, door onderhoud en beheer van de openbare ruimte. Bij kleinschalige ontwikkelingen is de rol van de gemeente faciliterend en die van toestaan/verbieden (vergunningen en verordeningen).

## 3.3 Dynamische hotspots

Binnen de laagdynamische gebieden is op verschillende plekken sprake van een 'dynamische hotspot'. Dit zijn locaties die op termijn ruimtelijk dan wel functioneel getransformeerd zullen worden. Veelal gaat het om leegstaande schoolgebouwen of andere vrijkomende functies/gebouwen. Het aantal daarvan is beperkt, de doorwerking ervan op de structuur van de omringende wijk ook.

Het betreft de volgende locaties:

1. De werven aan de Does - Doeslaan
2. Winkelstrip Oranjegalerij - Frederik Hendriklaan
3. Amaliaplein
4. Bedrijvenlocatie Van der Valk Boumanweg
5. Buurtcentrum Zijlkwartier
6. Scholencluster Voorhof
7. Locatie Driemaster – Wilddreef - Lijnbaan
8. De Buit
9. Informatiecentrum HSL-A4

De gemeente verwacht dat de bovenstaande locaties in de komende 10 tot 20 jaar geherstructureerd zullen worden. Mogelijk kunnen

er in de loop der tijd ook andere locaties aangemerkt worden als hotspot. Belangrijk criterium voor een hotspot is dat het gaat om een herstructurering die de functie en de ruimtelijke structuur van de locatie wezenlijk doet veranderen. Sloop en nieuwbouw van een woongebouw valt hier dus niet onder.

### **Ontwikkelvisie**

Voor elke hotspot geldt dat er gezamenlijk met de betrokken partijen, voorafgaand aan invulling van programma en ontwerp, een ontwikkelvisie gemaakt moet worden. De ontwikkelvisie omvat in ieder geval de volgende elementen:

- een ruimtelijk functionele analyse;
- een ontwikkelkader, mogelijk in de vorm van scenario's, met uitspraken over functies, bereikbaarheid, dichtheden, participatie en ruimtelijke kwaliteit.

Tevens geldt dat:

- de ontwikkelvisie door de raad wordt vastgesteld;
- de gemeente een rol als regelaar en 'facilitator' heeft, maar de ontwikkelaarsrol overlaat aan betrokken partijen. Ze stelt dus de kaders en nodigt de betrokken partijen uit.

De eigenaren en gemeente maken vervolgens gezamenlijk afspraken. Omwonenden worden betrokken bij de uitwerking.

## **3.4 Dynamische gebieden**

Dynamische gebieden zijn gebieden waar de structuur kan veranderen, maar waar de functie in principe hetzelfde blijft.

Het betreft de volgende soorten gebieden:

- gebieden waar uit wijkanalyses blijkt dat een combinatie van factoren ertoe kan leiden dat er op termijn knelpunten kunnen ontstaan;
- gebieden waar sprake is van een bepaald gemeenschappelijk belang en/of gebruik dat niet ten volle wordt benut;
- gebieden die een sterkere positie zouden kunnen innemen (bijvoorbeeld als identiteitsdrager van Leiderdorp) als er een bepaalde dynamiek tot stand komt.

Als dynamisch gebieden zijn de Houtkamp en het lint langs de Oude Rijn aangewezen. In deze gebieden ziet de gemeente kansen en stelt zij kaders voor toekomstige scenario's.

## 3.5 Hoogdynamische gebieden

Hoogdynamische gebieden zijn gebieden waarvoor een bewuste veranderingswens bestaat of gebieden die om transformatie vragen omdat de huidige functies niet meer voldoen aan de vraag.

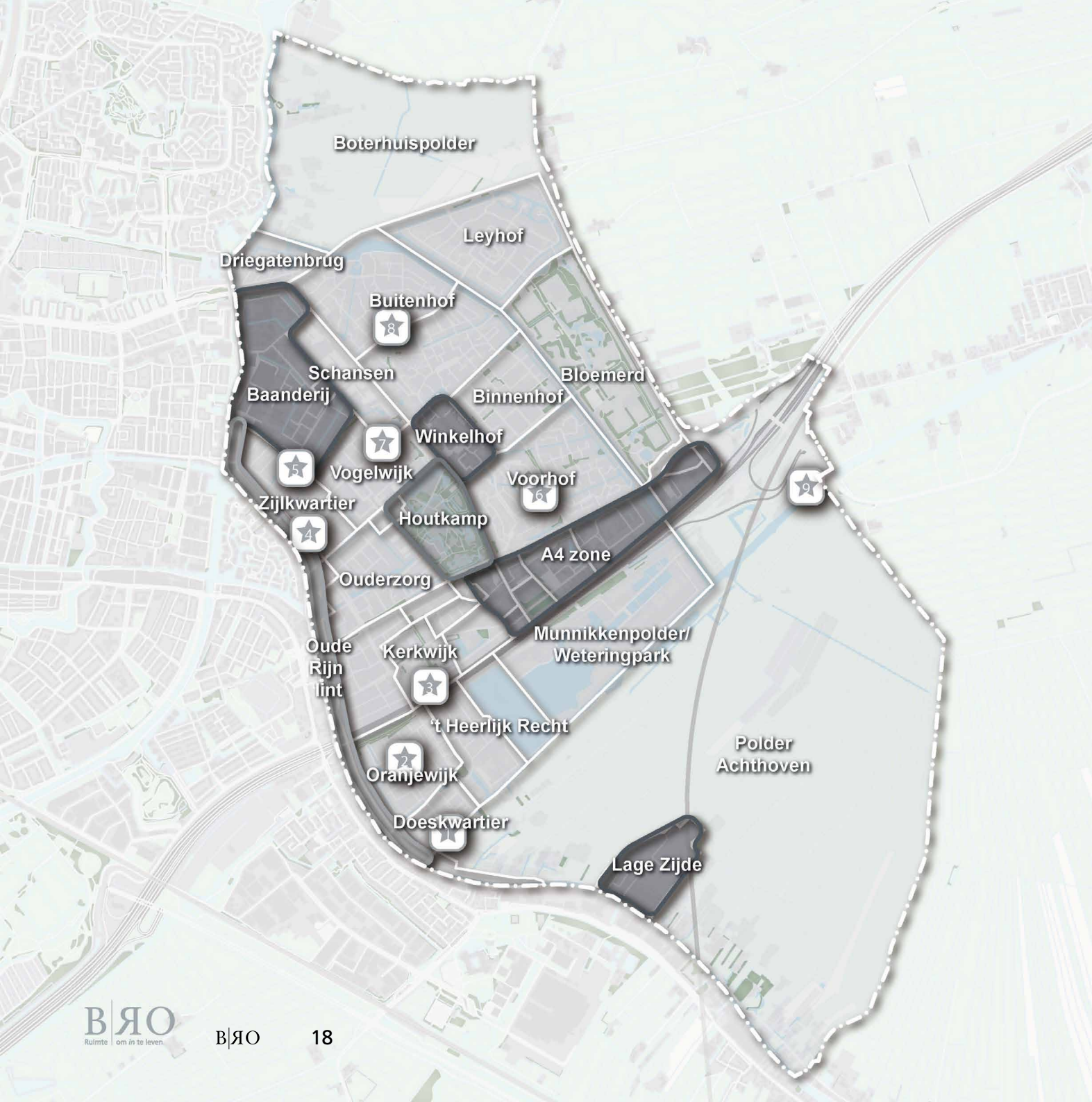
Binnen de gemeente Leiderdorp zijn er enkele gebieden aanwezig die als hoogdynamisch kunnen worden getypeerd:

- door de aanwezige (vrijkomende) ruimte op grote schaal,
- door de belangrijke positie die het gebied voor de gemeente als geheel inneemt en trends laten zien dat een opwaardering noodzakelijk is om die rol te behouden,
- of door een samenspel van beide redenen.

De hoogdynamische gebieden zijn: Winkelhof en Statenhof, de Baanderij, de A4-zone en bedrijventerrein Lage Zijde. In deze gebieden ziet de gemeente kansen en zelfs een noodzaak voor (fysieke) transformatie en ook functionele veranderingen. Het betreft gebieden waar leegstand optreedt en waar de roep om structureel (ruimtelijk-functioneel) ingrijpen het grootst is.

De rol van de gemeente is initiërend en (mede-)uitvoerend. Door ontwikkelplannen en gebiedsvisies worden gebiedsgerichte concrete plannen gemaakt, die sturend zijn bij toekomstige ontwikkelingen. Bij de uitvoering van de (herontwikkelings)plannen zijn de particuliere initiatiefnemers aan zet.

# Gebiedsaanduiding op wijkniveau



■ Hoog dynamisch gebied

■ Dynamisch gebied

★ Dynamische hotspots

- ★ 1. De werven aan de Does - Doeslaan
- ★ 2. Winkelstrip Oranjegalerij - Frederik Hendriklaan
- ★ 3. Amaliaplein
- ★ 4. Bedrijvenlocatie Van der Valk Boumanweg
- ★ 5. Buurtcentrum Zijkwartier
- ★ 6. Scholencluster Voorhof
- ★ 7. Locatie Driemaster - Wilddreef/Lijnbaan
- ★ 8. De Buit
- ★ 9. Informatiecentrum HSL - A4

■ Laag dynamisch gebied



# \_04 Gebiedspaspoorten

## 4.1 Maatwerk per gebied

De verschillende (deel)gebieden, inclusief de daarin gelegen dynamische hotspots, zijn in de volgende hoofdstukken samengevat in zogenaamde gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten zijn korte beschrijvingen van elk gebied. We onderscheiden 15 deelgebieden.

In ieder gebiedspaspoort is opgenomen:

- typering en karakter: een karakterisering in tekst en beeld (ruimtelijk, functioneel en sociaal)
- de aandachtspunten, kansen en ambities van het gebied
- de opgave: een omschrijving van de opgaven die er liggen, bij (hoog)dynamische gebieden in de vorm van visualisatie/inspiratie van de mogelijke ingrepen en kansen.
- rol van de gemeente



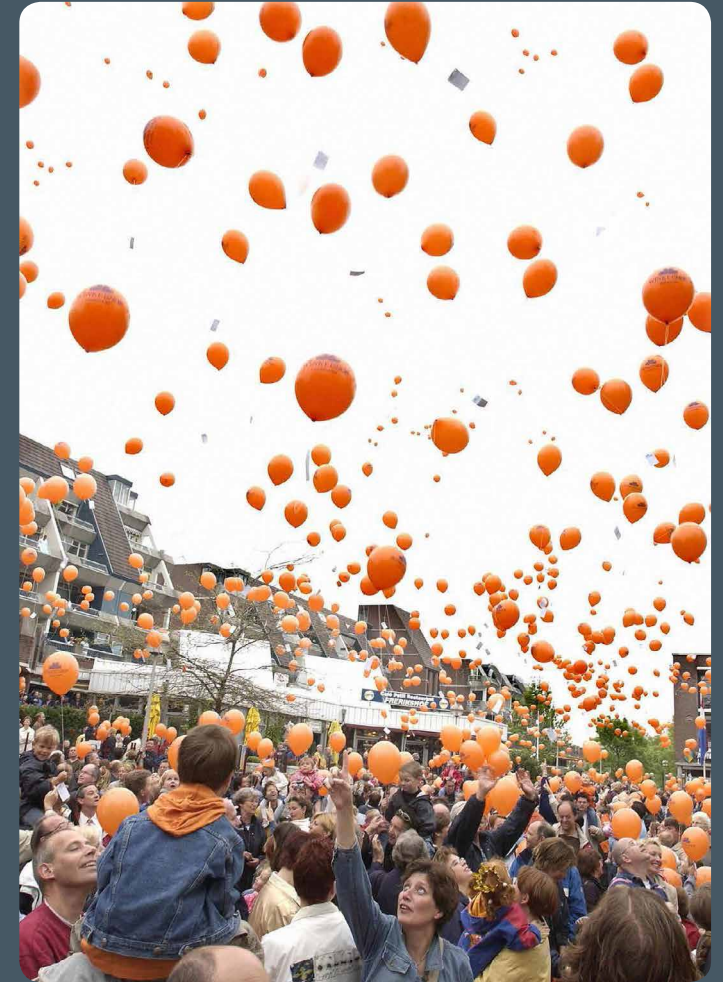
Groen daklandschap



# Winkelhof

Hoogdynamisch gebied

representatieve uitstraling



hoogwaardige en samenhangende verblijfsruimte

ВЯО 20



routes





## 4.2 Gebiedspaspoorten: Hoogdynamische gebieden

### 4.2.1 Winkelhof en omgeving

#### Typering en karakter

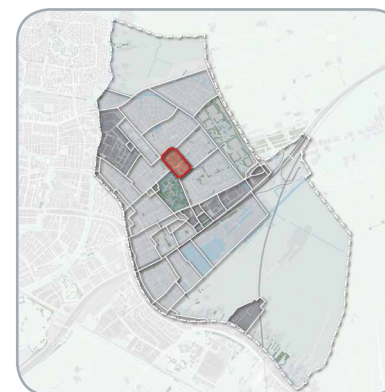
##### Ruimtelijk

Winkelhof is het (winkel)centrum van het naoorlogse Leiderdorp. Het heeft ook een regionale functie, omdat het ook mensen uit omliggende gemeenten bedient. Het is een complex van grootschalige gebouwen rond kleinschalige openbare ruimten. De uitstraling is verouderd en het complex heeft een naar binnen gekeerd karakter. Door de verplaatsing en sloop van het gemeentehuis is aan de zuidzijde ruimte voor uitbreiding gecreëerd.

De Statenhof is een kantoorgebouw vlak naast winkelcentrum Winkelhof en vanaf de Engelendaal het meest zichtbare gebouw van het centrum. Rondom Winkelhof is de openbare ruimte vooral functioneel ingericht. Alleen aan de zuidoostzijde ligt een grotere publieke ruimte. Dit plein aan de Statendaalder is zeer stenig en heeft door hoogteverschillen slechts een beperkte relatie met de aanliggende publieksfuncties.

##### Functioneel

De onderste lagen van Winkelhof zijn in gebruik voor winkels, horeca en publieke voorzieningen. De halfverdiepte onderste laag is ingericht met parkeerplaatsen en bergingen. Bevoorrading vindt plaats achter de Statenhof en aan de Heinsiuslaan. Boven de laag met winkels en aanverwante functies wordt in meerdere verdiepingen gewoond. De winkellaag kent weinig leegstand, maar is erg gedateerd.



Naast (en grotendeels op) Winkelhof staat het kantorencomplex Statenhof. Dit complex kampt structureel met forse leegstand. Bovenop Winkelhof zijn enkele leisurefuncties (bowling- en fitnesscentrum) gevestigd in een grootschalig pand: Sportcity. Deze functies maken gezamenlijk gebruik van de onderliggende parkeerfaciliteiten. Aan het plein liggen aan drie zijden publieksfuncties waaronder het Centrum voor Jeugd en Gezin. Op het plein worden ook evenementen gehouden en staan wekelijks marktkraampjes.

##### Sociaal

In de gestapelde woningen boven het winkelcentrum bevinden zich terraswoningen. Dit zijn relatief kleine woningen. In de omliggende woonbuurten zijn meer grondgebonden woningen. Er is sprake van een goede spreiding in leeftijdscategorieën. Wel zijn er in verhouding zeer veel alleenstaanden. De verhuigeneigtheid ligt op een gemiddeld niveau.

## Winkelhof scenario

-  Retail
-  Uitbreiding retail
-  Multifunctionele invulling
-  Wonen
-  Naar buiten gerichte gevels
-  Hoogwaardige en samenhangende verblijfsruimte
-  Benutten daklandschap
-  Representatieve uitstraling
-  Route autoverkeer/parkeren
-  Route langzaamverkeer



0 50 100 150 Meters

### **Aandachtspunten, kansen en ambities**

Bovenstaande karakterisering laat zien dat er verschillende aanleidingen zijn voor transformatie van Winkelhof. De afgelopen jaren is gewerkt aan het Centrumplan, waarbij ook diverse verbeteringen meegenomen zijn in de huidige structuur, waardoor er meer samenhang in het gebied komt en de relatie met de (openbare) buitenruimten versterkt wordt. Winkelhof zal hierdoor een toekomstbestending winkelcentrum en het middelpunt van het Leiderdorpe woonwijken kunnen vormen. De aantrekkelijkheid van de woningen boven het winkelcentrum wordt hierdoor versterkt en het blijft daardoor geschikt voor alle leeftijdsgroepen.

Het voor Winkelhof ontwikkelde plan staat een uitbreiding met winkelruimten en horecavestigingen voor, met gelijktijdig een uitbreiding van de parkeerruimte, en een verbetering en opwaardering van de directe omgeving, met name van het plein. Mede vanwege de afnemende vraag naar winkelruimte zijn de eerdere, ambitieuze plannen voor de korte termijn bijgesteld. De eerste fase betreft minder vierkante meters winkelruimte en het plein zal door deze aanpassing niet rondom bebouwd worden. De noodzaak blijft om te investeren in de openbare ruimte en de relatie met de omliggende winkels en horeca. Ook de verbinding met de Houtkamp vanuit winkelcentrum Winkelhof krijgt veel aandacht, onder andere door het doortrekken van de parkpromenade aan de Laan van Berendrecht over Engelenlaan richting Statendaalder.

Winkelhof is ook een voorbeeld van een groot complex met een groot plat dak dat niet of beperkt wordt benut. Dit soort daklandschappen kunnen meer betekenis krijgen en tevens klimaatbestendiger worden door hierop terrassen met een groene invulling te maken. Wellicht

kan op het dak van Winkelhof een uitbreiding van het bestaande leisueraanbod worden ingepast. Op het gebied van de regelgeving zijn er voor Winkelhof geen milieuaspecten die specifieke aandacht vragen. De gewenste uitbreiding zal aan de wettelijke kaders worden getoetst. Bij ontwikkelingen in het gebied van Winkelhof dat direct aan woongebieden ligt, zal het woon- en leefklimaat in deze woongebieden beïnvloed worden. Hierbij is het een uitdaging om de milieu-invloed van het extra verkeer te beperken voor de omgeving zodat een optimaal woon- en leefklimaat kan worden geborgd voor die omgeving. Voor de Statenhof liggen er kansen voor een multifunctionele invulling.

### **Opgave Winkelhof**

De ontwikkeling van Winkelhof komt de komende jaren weer op gang. De reeds voorziene uitbreiding van Winkelhof als winkelcentrum en de herontwikkeling van Statenhof liggen in de hand van private partijen, maar het publieke belang in deze ontwikkelingen is bijzonder groot. In deze structuurvisie zijn daarom de ruimtelijke kansen en wensen verbeeld in het realisatiescenario. Daarin komen de volgende aspecten naar voren:

- **Winkelhof ontwikkelt zich tot een modern centrum voor recreatief en dagelijks winkelen**

Het centrum van Leiderdorp wordt gevormd door Winkelhof, een recreatief centrum met dagelijks en niet-dagelijks aanbod en met leisurfuncties, zoals de sportschool en de bowlingbaan. De reeds voorziene uitbreiding van Winkelhof moet worden aangegrepen om niet enkel meer winkeloppervlak te maken, maar vooral de kwaliteit van het winkelcentrum te verbeteren, zowel intern als extern.



- **De openbare ruimte rondom het centrum krijgt een hoogwaardige invulling**

De plannen voor Winkelhof gaan samen met herinrichting van de openbare ruimte. Daarmee wordt de bereikbaarheid voor voetganger en fietser verbeterd. Daarnaast kan ook de verbinding tussen de buitenruimte en de retailfunctie, waaronder ook (dag)horeca sterk worden verbeterd. Het plein naast Winkelhof wordt een dorpsplein waar ook evenementen kunnen worden georganiseerd. Rondom het plein ligt de nadruk op publieksfuncties, waaronder in ieder geval zorg, dienstverlening en horeca.

- **Statenhof transformeert naar een multifunctioneel complex**

De komende jaren zullen veel kantoren in Nederland een nieuwe functie krijgen. Ook Statenhof biedt kansen om leegstaande kantoren om te zetten naar een mix van andere functies, waaronder wonen en retail. Daarbij ligt de uitdaging deels in het verbinden van het gebouw met de overige delen van Winkelhof en het aanpassen van de parkeervoorzieningen om aan de veranderende vraag te kunnen voldoen.

- **Het centrum krijgt een representatieve uitstraling**

De transformatie van winkelcentrum, kantoor en buitenruimte biedt ook een kans om het aanzien van het centrum te verbeteren. De gebouwen zijn sterk naar binnen gericht en architectonisch gedateerd. De uitbreiding van het complex en de herinrichting van het openbaar gebied maken het mogelijk om een aantrekkelijk centrumgebied te realiseren dat als visitekaartje voor Leiderdorp geldt.

- **Winkelhof klimaatbestendiger maken**

De eigenaar van Winkelhof zal de uitbreiding ook aangrijpen om de duurzaamheid van het complex te verbeteren. Een van de kansen

die hierbij kan worden benut, is de inzet van de nog ongebruikte dakvlakken. Door op deze daken groene terrassen te realiseren, kan hittestress worden voorkomen en regenwater vertraagd worden afgevoerd. Tegelijkertijd biedt het ook kansen om de buitenruimten van de woningen en leisurfuncties boven het centrum uit te breiden.

Belangrijke thema's in dit hoogdynamische gebied:

*Thema 2 - Afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen*

*Thema 3 - Uitnodigend pakket retail- en vrijetijdsvoorzieningen*

*Thema 5 - Identiteit en cultuurhistorie*

*Thema 6 - Veelzijdige openbare ruimte*

*Thema 8 - Bereikbaar voor iedereen*

## **Rol gemeente**

In dit gebied ligt de nadruk op 'moeten' en 'willen'. De gemeente heeft een hoofdrol bij de inrichting van het openbaar gebied en zal de uitvoering daarvan merendeels zelf ter hand nemen. Het gebied wordt ontwikkeld aan de hand van de visie van het Centrumplan, die is verbeeld in het kaartbeeld bij dit gebied. Deze visie wordt samen met ontwikkelende partijen en omwonenden actueel gehouden.

Daarnaast wordt de visie op het gebied door de gemeente actief uitgedragen om te stimuleren dat het gebied zich ontwikkelt tot het bruisende dorpshart dat we voor ogen hebben.

## **Concrete acties:**

- actualiseren bestemmingsplan Nieuw centrum
- met vastgoedeigenaar het uitbreidingsplan (gefaseerd) uitwerken
- actualiseren plan openbare ruimte voor het gebied
- met vastgoedeigenaar transformatie Statenhof uitwerken

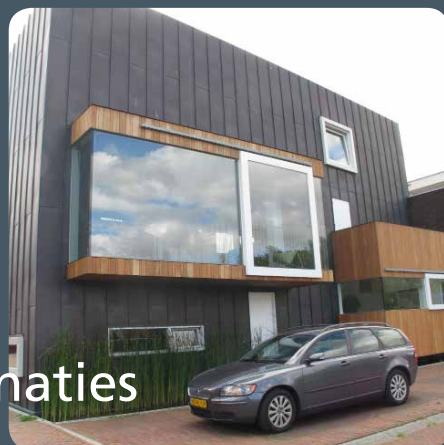


landmark



# Baanderij

Hoogdynamisch gebied



## 4.2.2 Baanderij

### Typering en karakter

#### Ruimtelijk

Het bedrijventerrein Baanderij ligt aan de noordwestrand van Leiderdorp. Het heeft een dichte bebouwingsstructuur met relatief veel kleinschalige bedrijfshallen. Veel van de bebouwing is gedateerd en opslag in het zicht vormt geen uitzondering. De hoofdstructuur van het gebied is deels gebaseerd op de productiehallen van de vroegere touwfabrieken waarnaar de straatnamen in het gebied nog verwijzen. Het gebied heeft daardoor ook meerdere doodlopende ontsluitingswegen. Aan de noordzijde staan de gebouwen van de Leidse onderwijsinstellingen (LOI) en het inmiddels verhuisde ROC. Het gebied is via de Oude Spoorbaan en de N446 indirect ontsloten op de A4. Dit traject maakt onderdeel uit van de Leidse Ring.

#### Functioneel

De Baanderij is van oudsher een traditioneel bedrijventerrein. Inmiddels is sprake van een grote diversiteit in (andere dan bedrijfsmatige) functies. In het noordelijk deel lag het accent op de onderwijsfuncties, hier is het pand/terrein van het ROC vrijgekomen. Langs de Zijldijk is de concentratie perifere detailhandel (PDV) gevestigd, waaronder bouwmarkten en meubelwinkels. Daarnaast is aan de Zijl een (provinciale) loswal gesitueerd. Verder naar het noorden liggen langs de Zijldijk meer kantoorfuncties.

De Touwbaan is een autoboulevard, die momenteel kampt met een hoog leegstandsandaal (circa 30% leegstand). Deze leegstand kan structureel blijken. Hier lag ook een tankstation met LPG waaraan









een grote hindercirkel voor gevoelige functies gekoppeld is. Het LPG station is weliswaar verwijderd maar de locatie heeft nog wel die bestemming en bijbehorende hindercirkel. Op het hele bedrijventerrein is sprake van relatief veel leegstand. Aan de zijde van de Schansen is al een kleine concentratie woningbouw gerealiseerd.

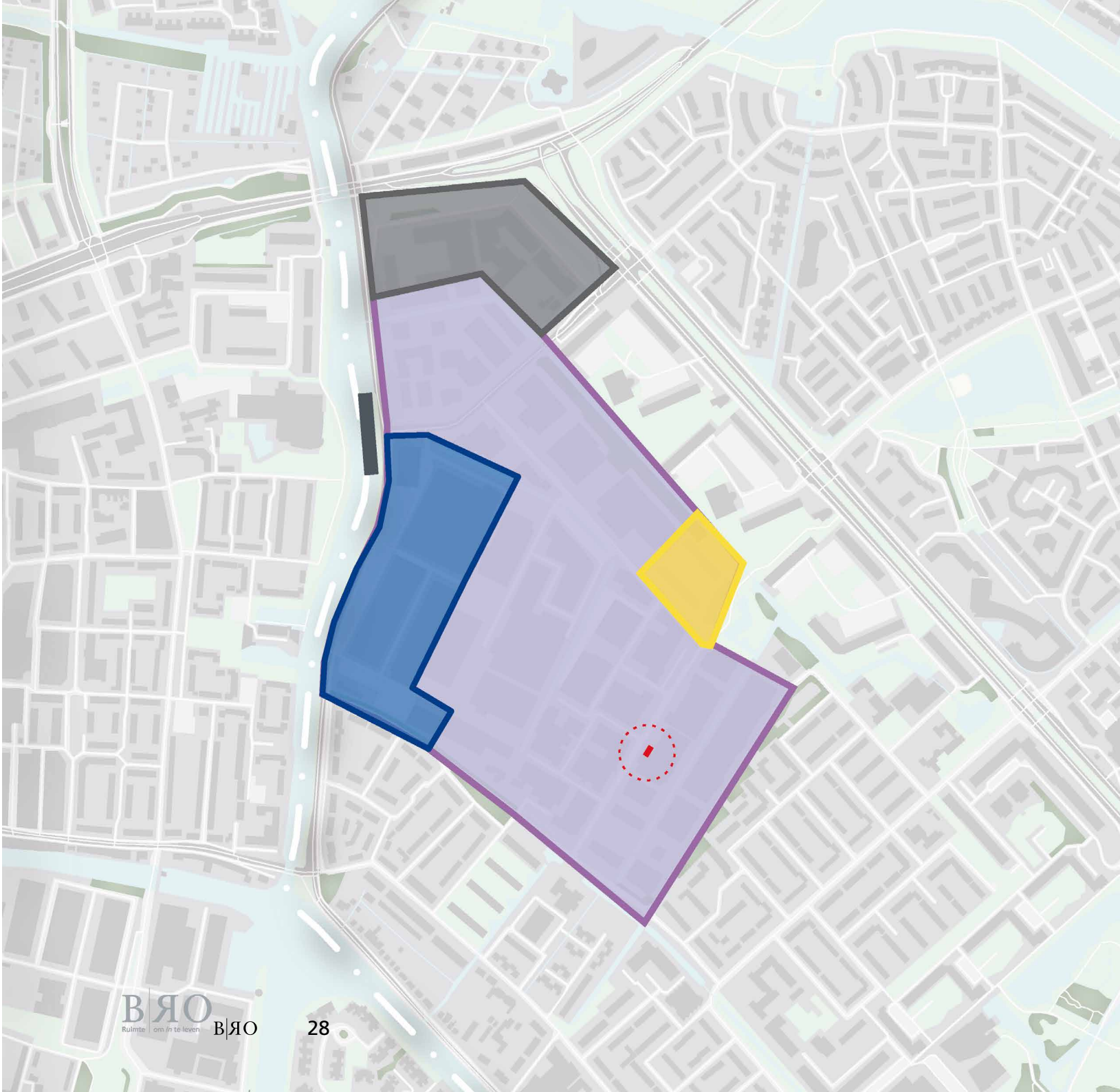
#### Sociaal

In het woongebied is sprake van een relatief groot aandeel personen die ouder zijn dan 65 jaar.

# Baanderij huidige situatie

## BRONGEBIEDEN

-  Bedrijvigheid - accent onderwijs
-  Bedrijvigheid - accent retail
-  Bedrijvigheid
-  Wonen
-  LPG station
-  loswal





# Baanderij scenario's

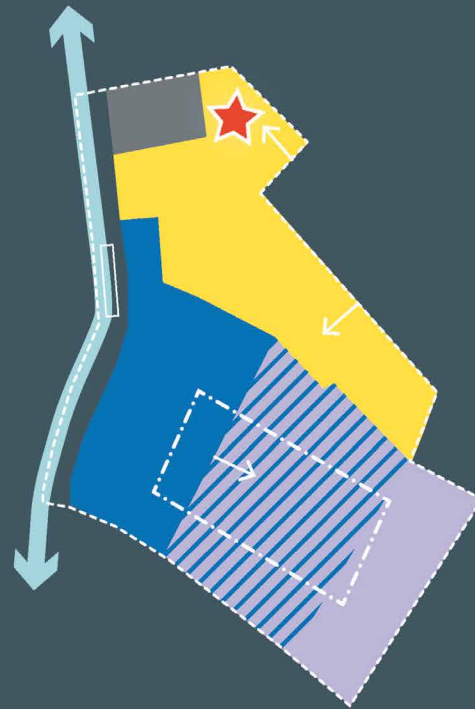
## BRONGEBIEDEN

- Retail & Leisure
- Wonen
- Bedrijvigheid
- Bedrijvigheid - accent onderwijs
- Hinderzone

## VERWEVINGSGBIEDEN

- Retail, Leisure & Bedrijvigheid
- Wonen & Bedrijvigheid
- Retail & Wonen
- Mogelijke uitbreidingsrichting bronfunctie
- Landmark

1.



### Scenario 1

- behoud kernvoorraad bedrijvigheid met hinderzone en autoboulevard;
- retail en leisure verweven met bedrijvigheid;
- behoud onderwijsfunctie (LOI);
- toevoegen woonfunctie noordzijde, bouwen 'landmark';
- behoud loswal;

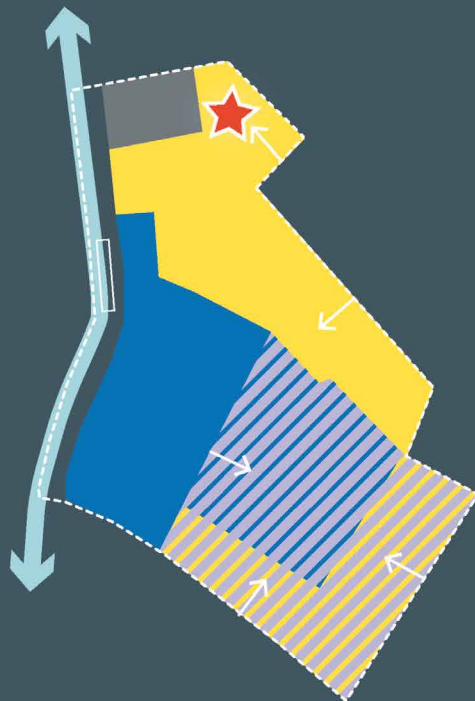
### Scenario 2

- mengen kernvoorraad bedrijvigheid met retail en leisure in het 'hart' en wonen aan de randen in een werklandschap;
- geen hinderzones;
- toevoegen woonfunctie noordzijde, bouwen 'landmark';
- behoud loswal;

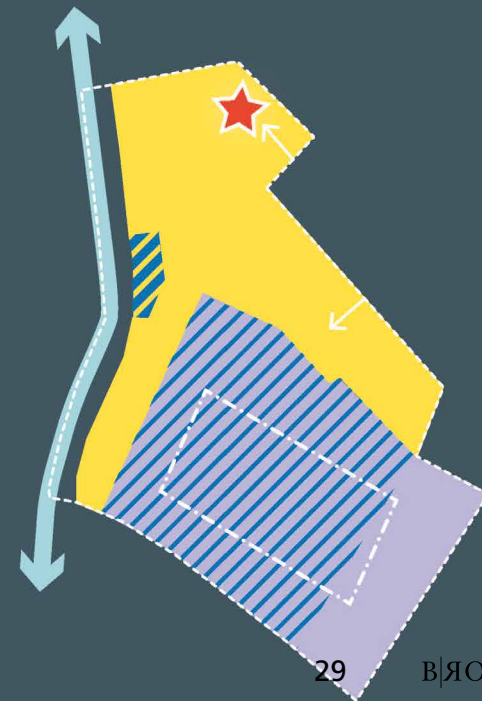
### Scenario 3

- behoud kernvoorraad bedrijvigheid, met hinderzone en autoboulevard;
- retail en leisure verweven met bedrijvigheid;
- uitplaatsen PDV achtige retailfuncties naar A4 zone;
- voortzetten woonmilieu langs Oude Rijn;
- toevoegen woonfunctie noordzijde, bouwen 'landmark';
- transformeren loswal tot recreatieve functie;

2.



3.



## Aandachtspunten, kansen en ambities

Met name het grote aandeel leegstand maakt dat er een directe aanleiding is voor herstructurering en transformatie in het gebied. Er liggen vele mogelijkheden en kansen, die echter ook door de markt opgepakt dienen te worden. Het gebied ligt gunstig ten opzichte van Leiden met de vele voorzieningen en ook dichtbij de dagelijkse voorzieningen in Leiderdorp. Leiderdorp heeft nog een woningbouwopgave van 750-1000 woningen tot 2030 en in de A4-zone ligt de mogelijkheid om een GDV/PDV-cluster (grootschalige en perifere detailhandelsvoorziening) te versterken. Dat biedt voor de Baanderij de ruimte een (groot) deel te transformeren naar woongebied. Bijgevoegde scenario's laten als illustratie hiervan enkele mogelijkheden zien. Ze variëren van een ontwikkelingsrichting in het voortzetten van de huidige trend van geleidelijke krimp van de bedrijfsfunctie, tot een scenario waarbij grote delen van de Baanderij getransformeerd worden naar wonen. De bedrijfs- en PDV-functies kunnen op termijn meer geconcentreerd worden in de A4-zone en andere daarvoor geschikte locaties binnen de Leidse regio. De mate waarin het gebied kan transformeren is dan ook vooral afhankelijk van de hoeveelheid bedrijfsruimte en PDV die in Leiderdorp en de regio nog nodig zijn.

Op de Baanderij liggen enkele milieubelemmeringen voor transformatie naar wonen, namelijk: (ernstige) bodemverontreiniging, een hindercirkel van het LPG-station en daarnaast milieuzones van bestaande bedrijven. Bij transformatie van bedrijvigheid naar een woonmilieu op de Baanderij zal met bovenstaande aspecten rekening moeten worden gehouden. Het verplaatsen van bedrijven vergroot de mogelijkheden op het terrein. De aanwezige bodemverontreiniging zal integraal bij elke ontwikkeling moeten worden meegenomen. In het gebied ligt een afleveringsgebied van het warmtenet. Bij ontwikkelingen in het gebied zal aansluiting op het warmtenet het uitgangspunt moeten zijn.

De groen- en waterstructuur van de Baanderij is nu zeer minimaal, en bevindt zich veelal aan de achterzijde van de bebouwing. Bij herontwikkeling van het gebied ontstaat de kans deze structuren aan te vullen en te gebruiken om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Dit is ook van belang voor voldoende bergingscapaciteit en verkoeling bij warm weer. Het belang van archeologie in dit gebied is groot en zal bij herontwikkeling eveneens voldoende aandacht moeten krijgen.

## Opgave Baanderij

De transformatie en herstructurering van de Baanderij is een veranderingsproces met veel variabelen. Niet alleen zijn er veel grondeigenaren, maar ook een aantal sterk tegenstellende functionele belangen. Om tot een gedragen transformatiestrategie te kunnen komen, is het belangrijk om alle actoren en factoren goed in beeld te krijgen, waaronder de volgende:

- **Bedrijvigheid in Leiderdorp heeft een plek nodig**

De Baanderij is nu het belangrijkste bedrijventerrein in Leiderdorp. Bedrijven moeten zich kunnen vestigen in Leiderdorp, ook als ze vallen binnen milieucategorieën die niet in een woonwijk passen. Het is daarom belangrijk om te bepalen welke behoefte aan bedrijvigheid er in Leiderdorp en de regio bestaat en welke rol de Baanderij nog heeft om in deze behoefte te voorzien.

- **Detailhandel concentreert zich in wijk- en dorpscentra en PDV-locaties krimpen**

De behoefte aan fysieke winkelruimte neemt af. De meest wenselijke locatie voor reguliere detailhandel ligt daarom in de centra, die essentieel voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau zijn. Buiten de centra is nog wel ruimte voor grootschalige en perifere detailhandel

(PDV), maar ook daar is het aanbod momenteel veel groter dan de vraag. Leiderdorp heeft nu twee PDV-locaties. Deze locaties bedienen nu nog verschillende marktsegmenten. Voor de ontwikkeling van de Baanderij is het belangrijk te bepalen welke rol de PDV nog speelt, en of PDV blijvend noodzakelijk is.

- **Binnen bestaand stedelijk gebied is nog weinig ruimte voor woningbouw**

Leiderdorp wil de polders open houden. Dat betekent dat ruimte voor nieuwe ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden gevonden. Buiten enkele kleinere locaties zoals de 'hotspots' is vooral de Baanderij een locatie waar nog ruimte kan worden vrijgemaakt om woningen te bouwen en een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren. Uitgaande van een sterk stedelijk woonmilieu kunnen in het gebied 400 tot 800 woningen worden gebouwd, afhankelijk van het gewenste scenario. Daarbij is het van belang te kijken naar het soort woningen dat wordt gebouwd. Zoeken we aansluiting bij omliggende woonwijken? Is de rand langs de Zijl met zicht op Leiden juist aantrekkelijk?

- **Het LPG-tankstation, de loswal en bedrijven met milieucategorie 3 en hoger sluiten woningbouw uit**

Aangenaam wonen en leven betekent ook veilig en hindervrij wonen en leven. Vooral de functies op de Baanderij met richtafstanden van 30 meter of meer hebben voor 'gevoelige' functies zoals woningbouw zijn een hindernis voor de transformatie van de Baanderij.

- **De basis is ook de bodem**

De bodem van de Baanderij is gevuld met resten van industrie, transport en historie. Zowel bodemverontreiniging als archeologie beïnvloeden de mogelijkheid om de Baanderij te transformeren. De

bodem zal dus in kaart moeten worden gebracht voordat keuzes kunnen worden gemaakt.

- **De ontwikkeling kan en moet duurzaam zijn**

Het warmtenet van de Leidse regio loopt tot in de Baanderij. Bij de transformatie liggen dus uitgelezen kansen om hierop meer aansluitingen te realiseren. Daarnaast is de Baanderij ook een gebied waar hittestress en hevige regenbuien een rol kunnen spelen, omdat het gebied nu veel verharding en bebouwing heeft. Het versterken van de groen- en waterstructuur biedt eveneens meerwaarde bij het klimaatbestendig maken van de Baanderij. Bij herontwikkelingen zouden ook maatregelen als groene daken en zonnepanelen gebruikt kunnen worden om de gebouwen duurzaam en klimaatbestendig te maken.

- **De ontsluitingsstructuur voor auto en fiets voldoen niet**

Door de ontstaansgeschiedenis heeft de Baanderij onvoldoende routes die door het hele gebied lopen. Daarnaast is het gebied vanwege het vele vrachtverkeer slecht bereikbaar gemaakt vanuit omliggende wijken. De routes naar en door het gebied, vooral voor voetgangers en fietsers, zullen verbeterd moeten worden. Ook de beleving van de rivier en het herstellen van het jaagpad als recreatieve route vormen een belangrijke opgave voor dit gebied.

Belangrijke thema's in dit hoogdynamische gebied:

*Thema 1 - Aangenaam wonen en leven*

*Thema 3 - Uitnodigend pakket retail en vrijetijdsvoorzieningen*

*Thema 4 - Ruimte voor economische vitaliteit*

*Thema 7 - Duurzaam en klimaatbestendig*

*Thema 8 - Bereikbaar voor iedereen*



**KIA**  
**KIA MOTORS**  
Autohaag  
Zeeuw

## **Rol van gemeente**

In hoogdynamische gebieden ligt de nadruk op 'moeten' en 'willen'. De gemeente heeft een hoofdrol bij de inrichting van het openbaar gebied en zal de uitvoering daarvan merendeels zelf ter hand nemen. Het gebied wordt ontwikkeld aan de hand van een nog te maken gebiedsvisie. Deze visie wordt samen met ontwikkelende partijen en omwonenden gemaakt. In dit gebied zal het waarschijnlijk nodig zijn om kosten en baten te verevenen om integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

## **Concrete acties:**

- met de Leidse regio een kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie opstellen waarin de behoefte aan bedrijvigheid op de Baanderij concreet wordt gemaakt;
- met de Leidse regio een detailhandelsvisie opstellen waarin de behoefte aan PDV op de Baanderij concreet wordt gemaakt;
- met grondeigenaren en omwonenden een gebiedsvisie Baanderij en omgeving opstellen;
- met vastgoedeigenaren het plangebied (gefaseerd) onderzoeken, waaronder in ieder geval onderzoek naar bodemkwaliteit en archeologie;
- zo nodig in aanvulling op een bedrijveninvesteringszone (BIZ) een gebiedsontwikkelingsfonds oprichten waarmee de transformatie van het bedrijventerrein kan worden gefaciliteerd (zie H6 - Uitvoeringsparagraaf).



uitstraling



samenhangende publieke ruimte



# A4 Zone

Hoogdynamisch gebied



flagshipstores



### 4.2.3 A4-zone

#### Typering en karakter

##### Ruimtelijk

De A4-zone kent verschillende werelden, gekoppeld aan de groot-schalige functies die zich in de strook langs de A4 hebben gevestigd. Tot aan de jaren 80 zijn in het gebied het ziekenhuis, de meubelboulevard, hotels en de gemeentewerf ontwikkeld, aangevuld met enkele kleinere maatschappelijke voorzieningen en de woonbuurt Holtlant. Deze functies waren aangesloten op de Persant Snoepweg en functi-oneerden los van elkaar. Het gebied lag daarmee met de rug naar de A4. Dat is in de structuur nog terug te zien.

In de periode hierna zijn tussen deze werelden nog bedrijfsgebouwen en maatschappelijke functies toegevoegd en is een begin gemaakt met de ontwikkeling die met het W4-project is doorgezet. Ten behoeve van de verbreding en verdiepte aanleg van de rijksweg A4 is direct aan de rijksweg nieuw programma gerealiseerd en is de parallel structuur uitgebreid met de Willem-Alexanderlaan en een herinrich-ting van Simon Smitweg en Elisabethhof. Daardoor is het gebied niet langer met rug naar de rijksweg gekeerd, maar heeft het duidelijk gezicht gekregen aan de A4. De Persant Snoepweg is nog steeds de belangrijkste ontsluitingsweg naar het gebied toe, maar de interne ontsluiting en de adreszijde is naar de parallelstructuur verplaatst.

Ten noorden van de Dwarswatering is het deelgebied Bospolder nog in ontwikkeling. De grootste impact heeft de realisatie van de Ikea-vestiging Leiderdorp. Voor de Ikea is de verkeersstructuur naar en langs het gebied aangepast. Direct langs de A4 zijn ook drie grote paviljoens gepland, zodat vanaf Ikea tot aan het gemeentehuis een aaneengesloten bebouwingsrand ontstaat.



##### Functioneel

De A4-zone is qua functies een zeer divers gebied. Ter hoogte van de Simon Smitweg helft liggen behalve woonbuurt Holtlant voornamelijk maatschappelijke functies: gemeentehuis, gemeentewerf, verzor-gingstehuis Leythenrode en jeugdzorg- en onderwijsinstelling Cardea. Daarnaast ligt het Alrijne ziekenhuis en andere zorg-gerelateerde bedrijvigheid langs de zorgboulevard, met daarbij ook de parkeerga-rage voor het gebied. Ten noorden van het ziekenhuis begint direct langs de A4 de woonboulevard, en aan de Elisabethhof enkele maat-schappelijke kantoren en kerkgebouw de Levenstroom.

Verderop ligt WOOON, één van de twee Leiderdorpsse locaties voor perifere detailhandel (PDV). Deze is vooral gericht op detailhandel in woonartikelen zoals meubels, keukens en wanddecoratie. Het overige stuk tot aan de Dwarswatering bestaat uit drie bedrijfs/kantoorgebou-wen en een hotelgebouw dat thans wordt gebuikt voor de huisvesting van uitzendkrachten. Ten noorden van de Dwarswatering is nu enkel horeca actief, een hotel en fastfoodrestaurant. De retailfunctie van het gebied wordt hier nog versterkt met de te realiseren Ikea.

## A4 zone huidige situatie (bestemd)

### BRONGEBIEDEN

-  Retail
-  (Zorg &) Maatschappij
-  Wonen
-  Bedrijven & Kantoren
-  Hotel / Horeca
-  Parkeren





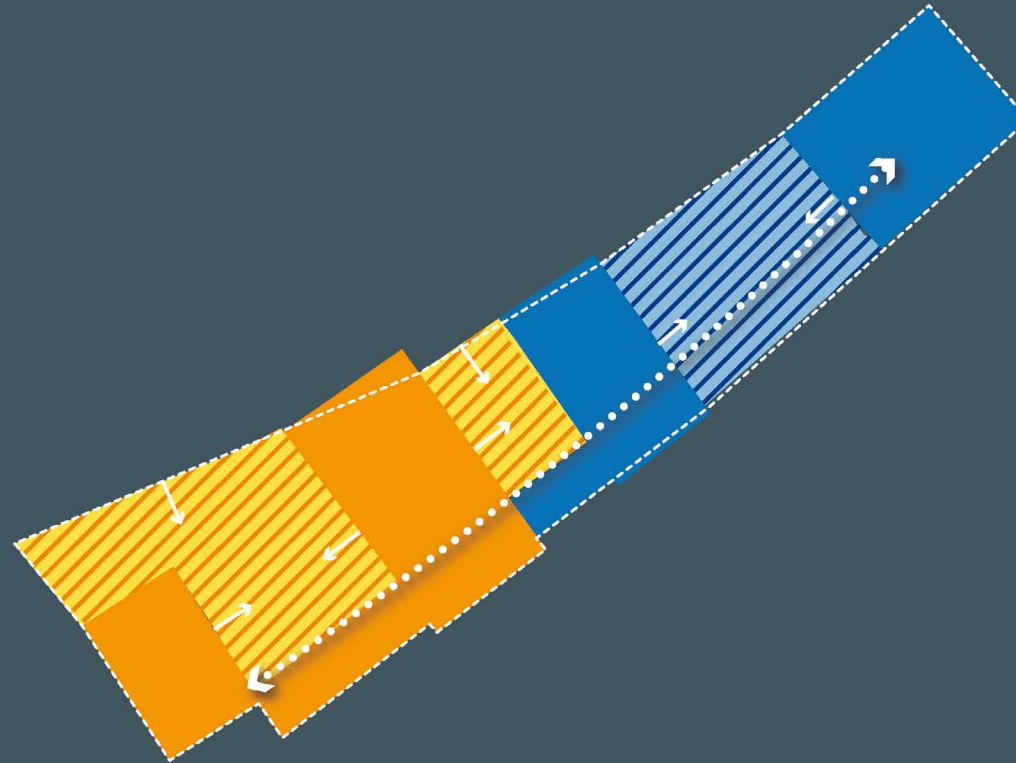
# A4 zone scenario

## BRONGEBIEDEN

-  Retail
-  (Zorg &) Maatschappij
-  Wonen
-  Bedrijvigheid

## VERWEVINGSGEBIEDEN

-  'Vertier' (retail & leisure)
-  Zorg & Wonen
-  Mogelijke uitbreidingsrichting bronfunctie
-  Mogelijke routing





## Sociaal

De sociaal-demografische en maatschappelijke kenmerken van de (beperkt aanwezige) woonbuurten liggen op een gemiddeld niveau.

### Aandachtspunten, kansen en ambities

De A4-zone biedt ruimte voor alle soorten werkmilieus. Het gebied is zeer goed ontsloten, zowel lokaal als regionaal. Het gebied is daarom heel geschikt voor kantoren, bedrijven, zorg en retail. Ter hoogte van de Simon Smitweg kan ook worden aangesloten op de omliggende woonfuncties, maar verder is het gebied minder geschikt voor woningbouw omdat het dichtbij de rijksweg en ver van (dagelijkse) voorzieningen is gelegen. Voor vrijkomende maatschappelijke kantoren dichtbij het ziekenhuis is transformatie naar wonen nog wel een optie. Verplaatsing van bedrijfs- en retailfuncties naar de A4-zone kan wel op andere plekken ruimte creëren, zoals bijvoorbeeld op de Baanderij. Zo draagt de A4-zone ook indirect bij aan de woningbouwcapaciteit in Leiderdorp.

Er liggen kansen voor versterking van de perifere detailhandel en grootschalige detailhandel (PDV/GDV). De komst van Ikea en verbreden van het aanbod bij WOON geeft dit deel van de A4-zone een goed startpunt voor de transformatie van deze zone naar een gebied met een mix van winkels, horeca en leisure (allemaal 'vertier'). Daarvoor is een goede verbinding tussen de verschillende functies een belangrijke voorwaarde en vormt de dwarswatering niet allen een barrière maar ook een kans voor het versterken van de verblijfskwaliteit.

Behalve ruimtelijk zal ook in de beleving gewerkt moeten worden aan het imago van het gebied, zodat het als één herkenbaar geheel wordt ervaren. De gebiedsvisie Willem Alexander heeft betrekking op het zuidelijk deel van de A4-zone. De in de gebiedsvisie opgenomen ontwikkelscenario's vormen het ruimtelijk kader met mogelijke en

wenselijke scenario's voor dit gebied. Daarom hoeft in de gebiedsvisie voor de A4-zone geen aanvullend kader voor deze deelgebieden te worden geformuleerd, als de gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan e.o. nog voldoende actueel is. Rndom het ziekenhuis en het gemeentehuis zijn al veel maatschappelijke en zorgfuncties gevestigd, naast een klein aandeel wonen. In lijn met de gebiedsvisie 'Willem-Alexanderlaan en omgeving' kunnen de te (her)ontwikkelen locaties in dit deel met een mix van zorg en wonen worden ingevuld. Binnen dit gebiedsdeel wordt vanuit Economie071 ingezet op de verdere ontwikkeling van de Vitaliteitsboulevard.

In het gehele gebied zijn bereikbaarheid en parkeren een centraal thema. Binnen het gebied is uitwisseling van parkeer capaciteit nodig en kan de intensivering van het programma alleen worden gerealiseerd door (ook) gebouwd te parkeren. Bijzondere aandacht is daarom nodig voor de overslag van parkeerdruk vanuit het gebied naar de Voorhof.

Er ligt een goede kans om de relatie met de polders te verbeteren en het gebied toegankelijker te maken voor de inwoners en bezoekers van Leiderdorp. Binnen de hele A4-zone staan functies onderling in verbinding en draagt uitwisseling binnen het gebied bij aan het geheel.

## Milieu

Externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid zijn belangrijke aandachtspunten en kunnen belemmeringen vormen voor bepaalde ontwikkelingen. De rijksweg A4 veroorzaakt verkeerslawaaï en fijnstof en is daarnaast een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het realiseren van extra programma heeft daarom mogelijk negatieve effecten voor de gezondheid en de veiligheid, in het bijzonder voor woningen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is het minder wenselijk om binnen een afstand van 300 meter van de rijksweg gevoelige functies



(bijvoorbeeld woningen) te realiseren. De gehele A4-zone ligt binnen deze afstand. De realisatie van woningen in het gebied is dus een afweging van belangen waarin de gezondheidsrisico's een belangrijke plek hebben.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de A4 zorgt ervoor dat (vestiging van) een woonmilieu in de omgeving van de A4 niet wenselijk is zonder afdoende geluidwering. Bij ontwikkelingen in het gebied zal nagegaan worden welke mogelijkheden er zijn om deze aan te sluiten op het bestaande warmtenet. Op dit moment reikt de infrastructuur van het warmtenet nog niet tot het gebied.

### Opgave A4-zone

De opgave in de A4-zone ligt in het vinden van de synergie tussen alle in het gebied aanwezige functies. De goede bereikbaarheid en zichtbaarheid geven de A4-zone een grote economische potentie, maar de huidige inrichting van het gebied is niet voldoende flexibel om daar in de komende jaren invulling aan te geven. De functies in het gebied moeten elkaar kunnen aanvullen om de potentie te kunnen waarmaken. Samenwerking tussen partijen in het gebied is daarvoor de belangrijkste succesfactor. De ontwikkeling van het gebied kent de volgende aanknopingspunten:

- **De A4-zone heeft door de goede bereikbaarheid en ligging de potentie om een regionale toplocatie voor economische ontwikkeling te worden**

De rijksweg is inmiddels verbreed en daarnaast wordt gewerkt aan verbetering van de ringstructuur rondom Leiden en Leiderdorp (de Leidse Ring). Dit en de nabijheid van Schiphol, Amsterdam en Den Haag maakt de A4-zone tot een uitermate goed bereikbare locatie, die sterk zichtbaar is in de regio.

- **Het aanwezige zorgcluster kan worden versterkt en doorontwikkeld tot Vitaliteitsboulevard**

Met de aanwezigheid van het ziekenhuis en enkele andere regionale zorgfuncties ligt in de A4-zone een goede basis voor de verdere ontwikkeling van zorg-gerelateerde bedrijvigheid in het gebied. Vitaliteit is een van de speerpunten van de regionale samenwerking in Economie071. Het gebied kan worden versterkt door het aantrekken van andere medische functies, zoals een zorghotel.

- **Met de komst van Ikea en de versterking van de PDV-cluster ontstaat een winkelgebied dat behalve doelgericht, ook recreatief veel kwaliteit biedt**

De komst van een sterke formule als Ikea zorgt ervoor dat het gebied een flinke stroom bezoekers krijgt, waar de aangrenzende vestigingen op meeliften. Daarnaast is het ook van belang om WOOON een betere positie te bieden door verbreding en concentratie van het aanbod. Om de verblijfs- en recreatiefunctie van het gebied verder te versterken kunnen tussen deze winkelfuncties ook horeca- en leisurefuncties worden toegevoegd, bijvoorbeeld een bioscoopcomplex.

- **De samenhang in het gebied kan worden versterkt door één verbindende openbare ruimte te maken**

De belangrijkste locaties binnen het gebied liggen nu nog betrekkelijk geïsoleerd van elkaar. Het gebied kan worden ontwikkeld tot 2 à 3 hoofdclusters, waarvan de functies onderling uitwisselbaar zijn. Vooral als deze clusters met elkaar verbonden zijn door een samenhangend, aantrekkelijk verblijfsgebied, kunnen de functies elkaar ook aanvullen. Met name de verbinding over de Dwarswatering is hiervoor cruciaal.

- **Rondom het ziekenhuis is een combinatie van zorg met wonen mogelijk**

De zuidelijke helft van de A4-zone sluit aan bij het woonmilieu van

de aangrenzende woonwijken. Dit biedt kansen voor menging van zorg- en woonfuncties, waaronder ook transformatie van bestaand vastgoed. Alleen direct aan de A4 is wonen uitgesloten.

- **De bebouwing langs de A4 vormt de afronding van het W4-project en de noodzakelijk geluidsafscherming voor de achterliggende gebieden**

De gebouwen langs de A4 zijn onderdeel van de compositie van het W4-gebied als geheel. Op dit moment zitten daar nog grote gaten in, die voor de aanzicht van het gebied nog opgevuld moeten worden. Daarbij is ook afgesproken dat de gebouwen langs de A4 de geluidwerende functie innemen in plaats van de nu geplaatste noodschermen.

Extra belangrijke thema's in dit hoogdynamische gebied:

*Thema 2 - Afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen*

*Thema 3 - Uitnodigend pakket retail en vrijetijdsvoorzieningen*

*Thema 4 - Ruimte voor economische vitaliteit*

*Thema 7 - Duurzaam en klimaatbestendig*

## **Rol van gemeente**

Voorop staat dat de gemeente samen met ondernemers tot herpositionering en opwaardering van A4-zone wil komen. De nadruk ligt meer op 'willen' dan op 'moeten'. Mede vanwege de eigendomsverhouding is de rol van de gemeente meer faciliterend, ook grote delen van het openbaar gebied (parkeren) zijn particulier eigendom.

## **Concrete acties:**

- met ondernemers samen gebiedsvisie opstellen;
- PDV profiel bepalen in overleg met andere PDV locaties in regio, afstemmen met provincie;
- faciliteren door bijvoorbeeld wijzigingen in bestemmingsplan.



buitengebied

landschappelijke  
inpassing



# Lage Zijde

Hoogdynamisch gebied



buitengebied

duurzaamheid



## 4.2.4 Bedrijventerrein Lage Zijde

### Typering en karakter

#### Ruimtelijk

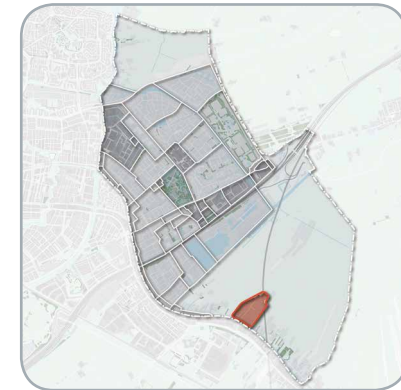
Het bedrijventerrein aan de Oude Rijn in het buitengebied van de gemeente Leiderdorp heeft een dichte bebouwingstructuur met kleinschalige bedrijfshallen en een enkel kantoorgebouw. De structuur is kleinschalig en redelijk overzichtelijk. Er is sprake van buitenopslag en gedateerde bebouwing, maar op verschillende plekken zijn loodsen vervangen door meer representatieve gebouwen. Bijzonder zijn de (voormalige) woningen aan de Achthovenerweg. Door de geplande verplaatsing van Vliko, een groot afvalverwerkingsbedrijf in het gebied, verandert het gebied sterk en ontstaat er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

#### Functioneel

Lage Zijde is een traditioneel, gemengd bedrijventerrein. De ligging is in meerdere opzichten niet optimaal. De ontsluiting loopt via woongebieden, wat effect heeft op de leefbaarheid en verkeersveiligheid. Daarnaast tast het de belevingswaarde van de Oude Rijnzone aan.

#### Sociaal

Er zijn enkele (bedrijfs)woningen binnen dit gebied gelegen. Enkele bedrijven op het terrein hebben door het grote aandeel vrachtverkeer een negatief effect op de leefbaarheid van met name het zuidelijke deel van Leiderdorp.



### Aandachtspunten, kansen en ambities

De (mogelijke) verplaatsing van het grootschalige afvalverwerkingsbedrijf Vliko naar het bedrijventerrein de Grote Polder in Zoeterwoude vormt de aanleiding tot een ingrijpende herstructurering van Lage Zijde. Streven is om hierdoor het gebied zowel in uitstraling, vorm en functie meer te laten voegen in het buitengebied en de achterblijfcategorie van Vliko groen in te richten. Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van de omvattende transformatie van de Oude Rijnzone, waarvoor regionaal een investeringsfonds opgericht is. Dit leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in Leiderdorp, doordat de verkeersbeweging van en naar Vliko sterk zullen afnemen. Het gehele bedrijventerrein teruggeven aan de natuur/het landschap is niet waarschijnlijk in de periode tot 2035, daarom is dit niet als scenario opgenomen in de structuurvisie.

## Lage Zijde huidige situatie

### BRONGEBIEDEN

-  Bedrijvigheid
-  Groen
-  Overige bebouwing en verharding
-  VLIKO- terrein



0 50 100 150 Meters



# Lage Zijde scenario's


## BRONGEBIEDEN

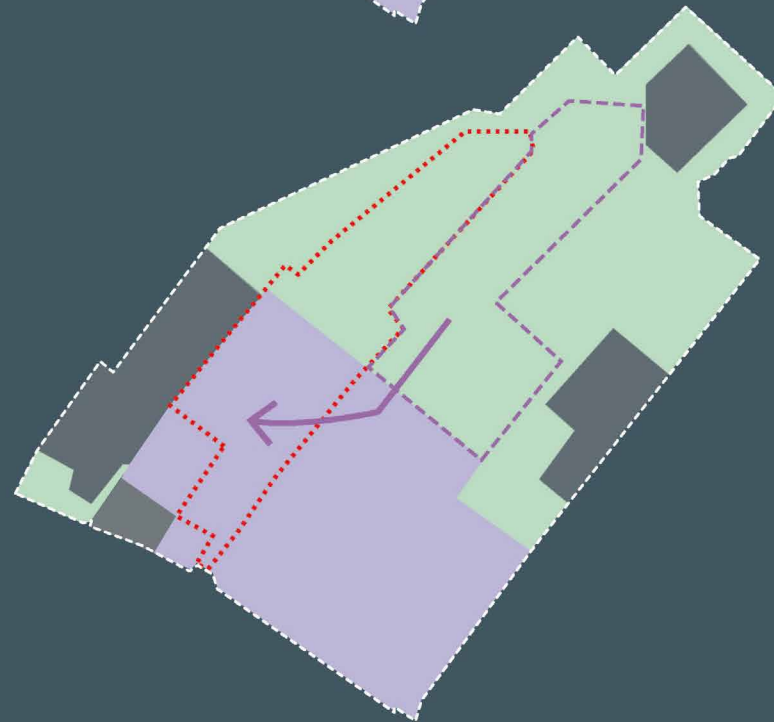
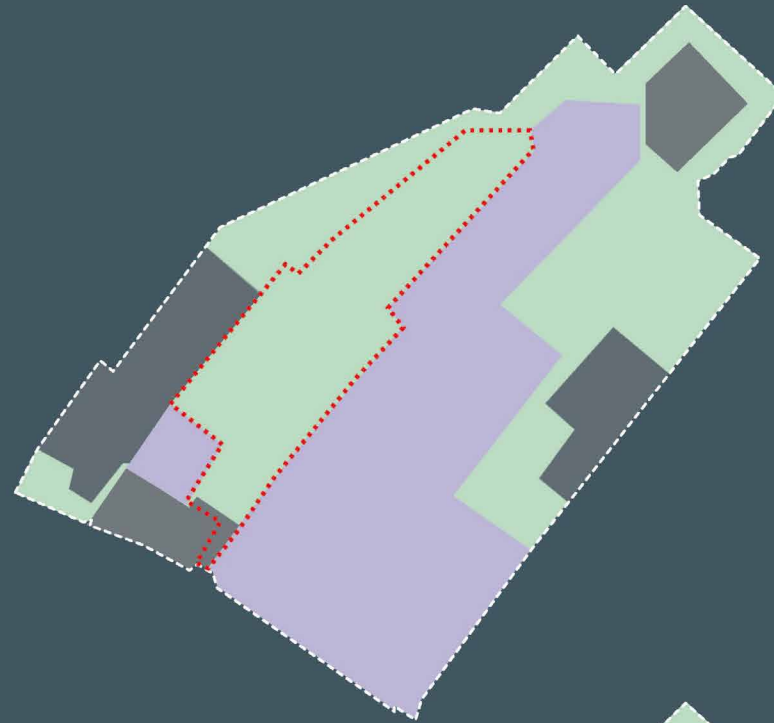
 Bedrijvigheid

 Groen

 Overige bebouwing en verharding

 VLIKO- terrein

 te verplaatsen bedrijfsbestemming





Het meest eenvoudige scenario is om op het vrijkomende perceel van Vliko de opstallen te amoveren en het gebied groen in te richten, waardoor er sprake is van een meer landschappelijk ingepaste situatie. Het tweede scenario is om de overige bestaande bedrijven achter op het bedrijfsterrein te verplaatsen naar de voorzijde van het vrijgekomen Vliko-terrein, waardoor er veel minder sprake is van een uitstulping van bedrijfsopstallen in het open polderlandschap. Dit scenario veronderstelt actief ingrijpen van de gemeente, maar het gebied kan ook langzaam transformeren, met een minder actieve rol van de gemeente.

De twee scenario's zijn bandbreedtes, tussenscenario's zijn ook denkbaar. Tevens kan het gebied transformeren naar ander soort bedrijventerrein, meer gericht op productontwikkeling, research en duurzaamheid, met een representatief karakter. Voorwaarde is wel dat dit geen nieuwe verkeersbewegingen met vrachtwagens tot gevolg heeft. Het gebied kan ook gecombineerd worden met recreatie en natuurbeleving bij de groene invulling van het Vliko-terrein.

In de omgeving van het bedrijventerrein ligt een geluidzone voor industrielawaai vanuit Zoeterwoude-Rijndijk. Ook de bestaande bedrijven op de Lage Zijde hebben een zone rondom hun bedrijf die in acht moet worden genomen.

### **Opgave Lage Zijde**

De belangrijkste opgave is het landschappelijk inpassen van het bedrijventerrein in het polderlandschap en de kwaliteitsverbetering van de Oude Rijnzone door transformatie naar een duurzaam, kleinschaliger bedrijventerrein, met de volgende aandachtspunten:

- **De ruimte die vrijkomt door de verplaatsing van Vliko wordt groen ingevuld**

Het succes van het afvalverwerkingsbedrijf Vliko gaat ten koste van de leefbaarheid in Leiderdorp en de kwaliteit van het landschap langs de Oude Rijn. Daarom wordt met middelen uit de regio de verhuizing van Vliko mogelijk gemaakt. Voorwaarde voor deze gezamenlijke inzet is dat de vrijkomende ruimte wordt toegevoegd aan de polder Achthoven en dus een 'groene' invulling krijgt.

- **Op Lage Zijde zijn nog genoeg goed functionerende bedrijven gevestigd**

Op het bedrijventerrein gaat het met de meeste bedrijven goed. Het bestaansrecht van het bedrijventerrein staat niet ter discussie. Het terrein kan wel een kwaliteitsimpuls krijgen, maar dat is lastig binnen de huidige structuur.

- **Het komt uit de lengte of de breedte**

Het bedrijventerrein Lage Zijde is een vrijliggende concentratie, los van de Leidse agglomeratie. Het past ook niet in het lint langs de Achthovenerweg waarlangs in Leiderdorp fraai agrarisch erfgoed ligt. Het is de vraag of het lint gebaat is bij een smal, lang bedrijventerrein waar extra doorzicht op de polder kan worden gerealiseerd, of juist een dichter aan de Oude Rijn gelegen bedrijventerrein dat minder ver het landschap insteekt.

- **De Lage Zijde is een interessante locatie voor innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid**

In de regio is veel aandacht voor de Biobased Economy (BBE): de overgang van een economie die draait op fossiele grondstoffen ('fossilbased') naar een economie die draait op biomassa als grondstof ('biobased'). In een biobased economy gaat het dus over het gebruik

van biomassa voor verschillende toepassingen. De toegevoegde waarde daarvan is hoog wanneer uit de biomassa bijvoorbeeld farmaceutische producten worden verkregen. Daarnaast zijn ook alternatieve vormen van energieopwekking interessant.

Belangrijke thema's in dit hoogdynamische gebied:

*Thema 4 - Ruimte voor economische vitaliteit*

*Thema 5 - Identiteit en cultuurhistorie*

*Thema 7 - Duurzaam en klimaatbestendig*

## **Rol van gemeente**

In hoogdynamische gebieden ligt de nadruk op 'moeten' en 'willen'. De gemeente heeft een hoofdrol bij de inrichting van de vrijkomende ruimte na de verplaatsing van Vliko en zal de uitvoering daarvan merendeels zelf ter hand nemen. Het gebied wordt (her)ontwikkeld aan de hand van een nog te maken gebiedsvisie. Deze visie wordt samen met bedrijven uit het gebied en andere stakeholders gemaakt. In dit gebied zal het waarschijnlijk nodig zijn om kosten en baten te verevenen om integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

## **Concrete acties:**

- met de Leidse regio een kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie opstellen waarin de behoefte aan bedrijvigheid op de Lage Zijde concreet wordt gemaakt;
- met bedrijven uit het gebied en andere stakeholders een gebiedsvisie Lage Zijde en omgeving opstellen;
- zo nodig een gebiedsontwikkelingsfonds oprichten waarmee de omvorming van het bedrijventerrein kan worden gefaciliteerd.

groen



levendigheid

# de Houtkamp

Dynamisch gebied



recreatie



sport- en spel



water

WRO

48



## 4.3 Gebiedspaspoorten: dynamische gebieden

### 4.3.1 Houtkamp

#### Typering en karakter

##### Ruimtelijk

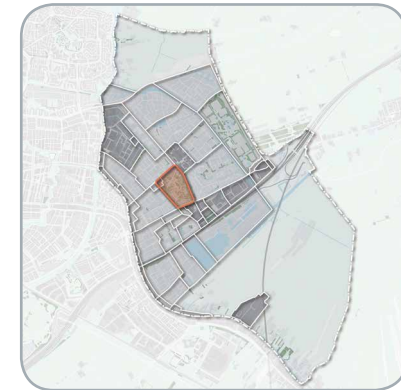
Park De Houtkamp is een van de meest opvallende identiteitsdragers van Leiderdorp. Voor de bewoners is dit het 'Central Park' van Leiderdorp. Het is een robuust, groen park, met veel waterpartijen, een romantisch meanderend padenpatroon met hier en daar incidentele, ondergeschikte bebouwing. Bijzonder element is de traditionele boerderij waarin Brasserie Park is gevestigd. Aan twee zijden wordt het park begeleid door hoogbouwcomplexen. Een deel hiervan is recentelijk vervangen door representatieve bebouwing, waaronder het sociaal-cultureel centrum De Sterrentuin.

##### Functioneel

Het park is onderdeel van de Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS). Het park heeft hoofdzakelijk een functie voor ontspanning en vrije tijd. Er is ook een restaurant/brasserie gevestigd, evenals een kinderboerderij en een heemtuin. Aan de rand staat sociaal-cultureel centrum De Sterrentuin, waarin de Stichting Leiderdorps Museum, het Milieu Educatief Centrum en de bibliotheek zijn gevestigd.

##### Sociaal

De Houtkamp is voor veel Leiderdorpers een belangrijke groene, recreatieve voorziening, met name voor de omliggende wijken. Hoge waarde wordt gehecht aan het behoud van het natuurlijke karakter.



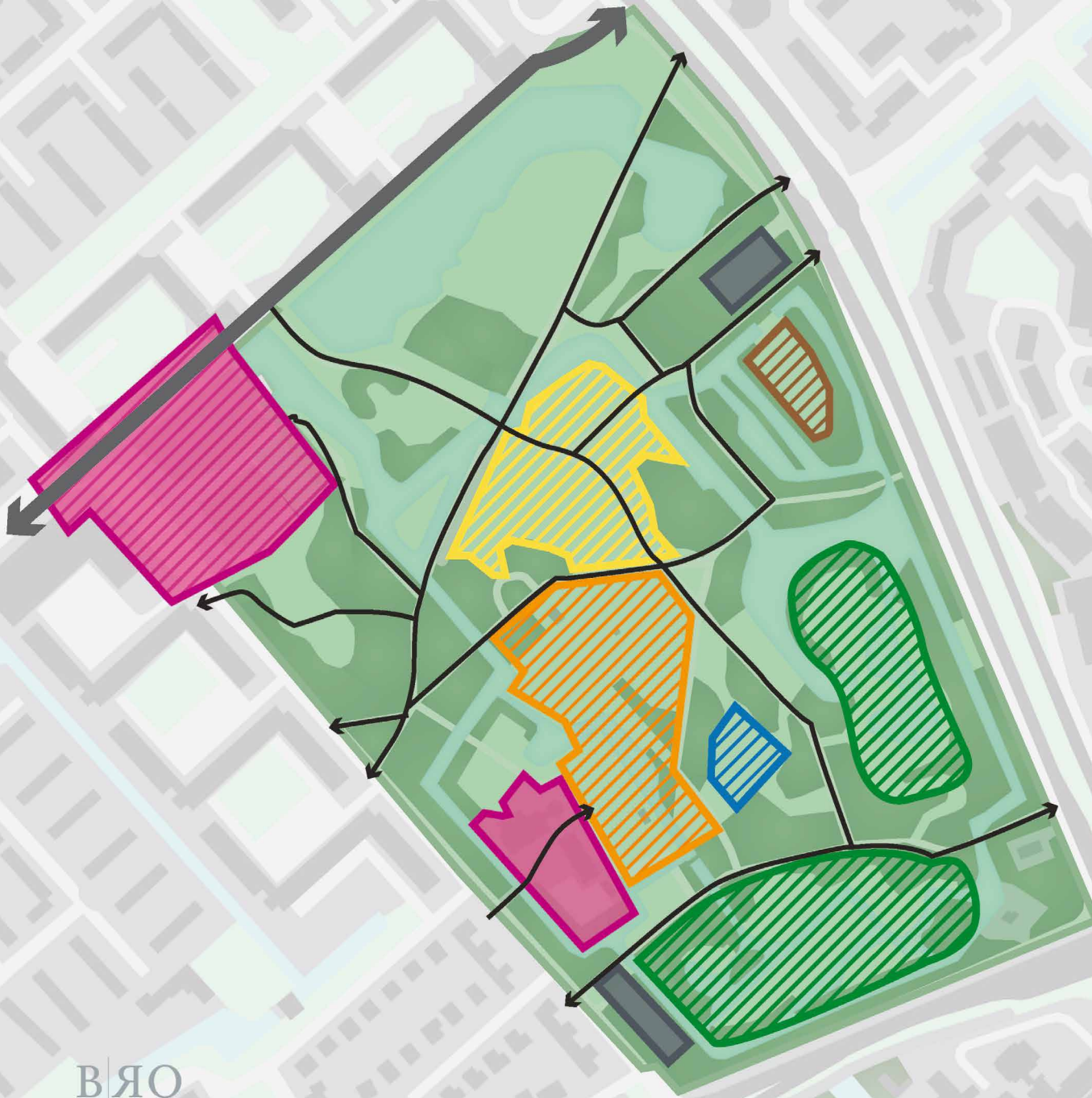
#### Aandachtspunten, kansen en ambities

De Houtkamp wordt gezien als mede-identiteitsbepaler en de groene long van Leiderdorp. Dit gevoel kan versterkt worden door meer recreatieve functies aan het park toe te voegen c.q. toe te staan. De natuurwaarden, belevingswaarden en recreatiewaarden zullen behouden blijven en op sommige plaatsen versterkt kunnen worden. Deze drie kernwaarden gelden voor het gehele park, maar voor verschillende gebieden zal het accent op één van deze waarden komen te liggen. In het zuidelijk deel, rondom de Heemtuin, ligt het accent meer op het behouden en versterken van de natuurlijke omgeving. Natuur- en milieueducatie is hier ook een belangrijk thema. Rond de zonneweide en de kinderboerderij zullen meer kansen benut worden om vrijetijdsbesteding een plek te geven. Gedacht kan worden aan (tijdelijke) activiteiten als een braderie, kleine kermis, kleinschalige festivals en sport- en spelactiviteiten. De zone rond de waterpartijen langs de Laan van Berendrecht zal meer gericht zijn op het beleven en ervaren van het groen en water. Om de vrijetijdsbesteding in het middengebied beter toegankelijk en zichtbaar te maken zullen de

# Houtkamp huidige situatie

## BRONGEBIEDEN

-  Centrumvoorziening(etail) en Cultuur & Ontspanning
-  Cultuur & Ontspanning
-  Groen
-  Parkeren
-  Kinderboerderij/speeltuin
-  Zonneweide
-  Heemtun / waterschapsheuvel
-  Speeltuin
-  Hondenspeelveld



# Houtkamp scenario

## BRONGEBIEDEN

 Centrumvoorziening

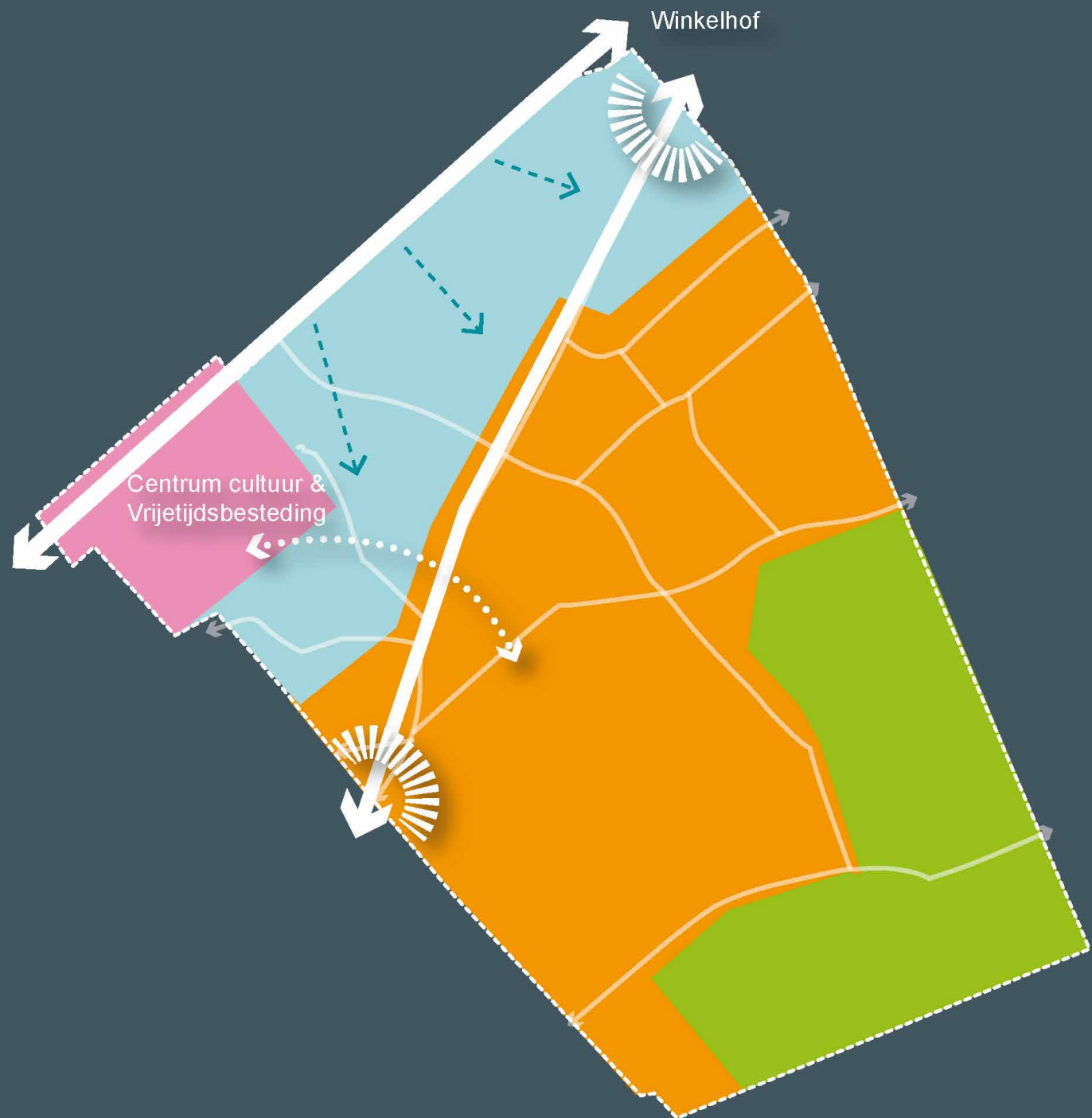
 Natuur

 Vrijtijdsbesteding

 Beleving

 Met verbinding versterken

 Entree







entrees van het park en de verbinding met de Sterrentuin en het winkelcentrum Santhorst versterkt moeten worden. De Houtkamp kan hierdoor levendiger worden en extra betekenis krijgen als een ontmoetingsplek voor jong en oud. Er wordt gewerkt aan een plan om van de Sterrentuin een gemeenschapscentrum te maken dat gericht is op meer dan een cultuurcluster. Mogelijk krijgt het centrum ook een sociaal-maatschappelijke invulling. Dat zorgt tevens voor extra mogelijkheden voor het park als geheel.

### **Opgave De Houtkamp**

Door de natuur-, beleving- en gebruikswaarden in de verschillende gebieden in het park te versterken, kan de Houtkamp transformeren naar een identiteitsbepalend gebied in Leiderdorp. Mede door het verbeteren van de entrees en de route door het park wordt de Houtkamp het 'groene centrale park' dat voor alle Leiderdorpers toegankelijk en te beleven is.

### **Rol van de gemeente**

In dynamische gebieden ligt de nadruk op en 'willen' en 'kunnen'. De gemeente tracht mensen te inspireren, uit te nodigen en tot elkaar te brengen. Ze wil daarom meer activiteiten mogelijk maken. Beheersen van de overlast voor de omgeving ziet zij daarbij als een belangrijke rol. Daarnaast stelt ze hoge eisen aan de kwaliteit van het onderhoud en de (sociale) veiligheid in het park.



cultuur

verhalen uit de buurt



boulevard



lokaal

# Oude Rijn lint

Dynamisch gebied

struinen



kleinschalige horeca



### 4.3.2 Oude Rijn lint

#### Typering en karakter

##### Ruimtelijk

Ruimtelijk valt dit gebied duidelijk uiteen in twee delen: het deel ter hoogte van het oude dorp (bij de wijken Kerkwijk, Oranjewijk en Doeskwartier) en het deel ten noorden van de Persant Snoepweg gelegen Ouderzorg en Zijlkwartier. Ten noorden van het Zijlkwartier maakt het Oude Rijn lint onderdeel uit van het bedrijventerrein Baanderij (zie paragraaf 4.2.2 Baanderij). Feitelijk heet de rivier ter hoogte van de Baanderij geen Oude Rijn meer, maar de Zijl. Het is logisch om dit gebied onderdeel te maken van het Oude Rijn lint vanwege de ruimtelijke typologie en opgaven.

Het hele deelgebied kenmerkt zich door een grote gevarieerdheid in kleinschalige bebouwing met een diverse uitstraling, in een compacte structuur met hier en daar doorkijkjes naar de achterliggende bebouwing. Het karakteristieke dorpse karakter is het meest aanwezig ter hoogte van het Oude Dorp, het oude hart van Leiderdorp.

##### Functioneel

Het Oude Rijn lint is een gemengde zone, met overwegend een woonfunctie. Op de achterliggende terreinen zijn kleinere bedrijven aanwezig. Maar ook aan de voorzijde van de gebouwen is veel menging met niet-woonactiviteiten (zelfstandigen of aan huis), waaronder bedrijfjes en ook meer recreatieve- en culturele activiteiten. De bereikbaarheid is lastig en ook het parkeren is niet eenvoudig op te lossen in het gebied. Bij de oudere bebouwing is de energieverbruik hoog.



##### Sociaal

In het Oude Rijn lint, ter hoogte van de eerste uitbreidingswijken is sprake van een relatief oudere bevolking en een relatief groter aandeel inactieven. De verhuisgeneigdheid is groot. Het oude, zuidelijk deel van het Oude Rijn lint wordt door veel Leiderdorpers gezien als het oude dorps hart. Hier is de betrokkenheid van de bewoners bij hun omgeving groot, wat zich uit in actieve bijdrage aan buurtinitiatieven en participatie bij gemeentelijke projecten.

##### Aandachtspunten, kansen en ambities

Het lint langs de Oude Rijn is een van de belangrijkste identiteitsdragers van Leiderdorp. Kansrijk is om die identiteit meer tot uitdrukking te laten komen, bijvoorbeeld in de openbare ruimte. De fiets- en wandelroute over het Jaagpad is daarvan een goed voorbeeld. Ook de Limes kan een inspiratie vormen bij ontwikkelingen rond deze voormalige grenszone, bijvoorbeeld door verwijzingen in de inrichting, op de Romeinse tijd geïnspireerde vormgeving of door informatievoorziening.



Het gemengde karakter kan verder versterkt worden met cultuur- en recreatie gerelateerde activiteiten en specifieke, meer 'ambachtelijke' winkels, die niet passend zijn in een winkelcentrum. Zwaardere bedrijvigheid hoort hier niet thuis, zowel vanwege de belevingswaarde als het ontsluitings- en parkeervraagstuk. De cultuurhistorische aspecten dienen benadrukt en mogelijk versterkt te worden.

### **Opgave Oude Rijn lint**

Belangrijkste opgave is het behouden en versterken van het oude lint aan de Rijn als waardevol cultuurhistorisch element in Leiderdorp.

Het gaat om het behouden, versterken en zichtbaar maken van de Limes, het jaagpad en de karakteristieke structuur en bebouwing van de Hoofdstraat. Het verlevendigen door kleinschalige functies en horeca, en het versterken van de openbare ruimte zijn daarbij van belang.

### **Rol van gemeente**

In dynamische gebieden ligt de nadruk op en 'willen' en 'kunnen'. Het accent ligt voor de gemeente in het uitnodigen van (creatieve) ondernemers, het meer eenheid brengen in de openbare ruimte met een dorpse uitstraling en het bieden van ruime mogelijkheden voor functiemenging en functionele transformaties.



Parkeerruimte



groen



Evolueren

# Buitenhof, Binnenhof, Voorhof

Laagdynamisch gebied



Dynamiek



multifunctioneel



## 4.4 Gebiedspaspoorten: Laagdynamische gebieden

### 4.4.1 Buitenhof / Binnenhof / Voorhof

#### Typering en karakter

##### Ruimtelijk

Ruimtelijk valt dit gebied uiteen in meerdere wijken, die niet in één periode gebouwd zijn. Hierdoor verschilt de ruimtelijke verschijningsvorm. Buitenhof heeft overwegend rechte straten en veel laagbouw. In Binnenhof komt wat hoogbouw voor in galerijflats en Voorhof kent een ervenstructuur (ook wel 'bloemkoolwijk' geheten). De wijken op zich hebben een heldere structuur en vormen een samenhangend beeld. Ze worden gekarakteriseerd door rustige woonstraten en groene tuinen. De bebouwing is gedateerd en monotoon in uitstraling. In de oudste delen is sprake van een matige woningkwaliteit.

##### Functioneel

De drie wijken zijn monofunctionele woongebieden, waarbij vooral het gebied van Buitenhof (het noordelijk deel) ver gelegen is van de dagelijkse voorzieningen. Knelpunten vormen de beperkte parkeergelegenheid, soms enig wateroverlast en hoog energieverbruik.

##### Sociaal

Vooral in Binnenhof, maar in mindere mate ook in Voorhof, is het aandeel bewoners van 65 jaar en ouder relatief groot. In Buitenhof is sprake van een gemiddelde bevolkingsopbouw. In alle wijken is het aandeel inactieven groter dan gemiddeld in Leiderdorp en vooral in de wijk Voorhof is de verhuisgeneigdheid groot.



#### Aandachtspunten, kansen en ambities

De kwaliteit van deze woonwijken kan op de lange termijn verslechteren wanneer er niet blijvend in geïnvesteerd wordt. Iedere wijk heeft zijn eigen kansen. De nabijheid van zorgvoorzieningen en het winkelcentrum, gecombineerd met de relatief grote verhuisgeneigdheid, maakt het voor de wijk Voorhof interessant om zich meer te richten op wonen voor ouderen. Voor Buitenhof en Binnenhof kan het accent meer liggen op gezinnen, ook gezien de nabijheid van de sportterreinen in De Bloemerd. Samen met de eigenaren en verhuurders kan gekeken worden hoe er met plaatselijke investeringen meer ruimte kan komen voor water, parkeren, groen en speelvoorzieningen. Daarnaast kan in overleg met de bewoners onderzocht worden welke mogelijkheden geboden moeten worden, zodat mensen investeren in hun eigen woning in plaats van in een verhuizing. Door toevoegen van kleinschalige voorzieningen (zorg, sociaal-cultureel) en bedrijvigheid aan huis wordt het gebied verlevendigd.





### **Opgave Buitenhof / Binnenhof / Voorhof**

De opgave in het algemeen voor deze woonwijken uit de jaren '70 en '80 is het op peil houden van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit gebeurt door de bestaande woonomgeving aan te passen aan de huidige, moderne eisen, door kleinschalige functiemenging in woonwijken mogelijk te maken en door de kwaliteit van de openbare ruimte op niveau te houden. Voor de openbare ruimte geldt: schoon, heel en veilig.

### **Rol van de gemeente**

In laagdynamische gebieden ligt de nadruk op 'kunnen'. De gemeente heeft een uitnodigende, communicatieve en initiërende rol. Daarnaast moeten de bestemmingsplannen ruime mogelijkheden gaan bieden voor aanpassingen op woning- en blokniveau en voor inpassing van kleinschalige voorzieningen.

### **Scholencluster Voorhof (hotspot 6)**

Binnen dit gebied ligt een scholencluster met 3 basisscholen en een buitenschoolse opvang. Dit scholencluster ligt in een groen gebied en heeft in haar opzet veel buitenruimte. Het is centraal gelegen in de wijk Voorhof. Vanwege de dalende leerlingaantallen zal op termijn naar alle waarschijnlijkheid sprake zijn van leegstaande schoollokalen. De leerlingenprognose voorziet minder leegstand in basisschool Elckerlyc (Montessori en internationaal basisonderwijs) dan in de aan het Heelblaadjespad en de Marjoleintuin gelegen Hasselbraam en Regenboog. Deze laatste twee scholen worden onder één dak gerenoveerd en geherstructureerd. Daardoor ontstaat ruimte voor uitbreiding van de kinderopvang of andere onderwijs gerelateerde functies.

Interessante aanknopingspunten voor de toekomstige situatie:

- een van de scholen is een internationale basisschool, met leerlingen van buiten de wijk en buiten Leiderdorp;
- het gebied maakt onderdeel uit van de wijkgroenstructuur van Voorhof.

De toekomstige ontwikkeling van deze locatie is voornamelijk onduidelijk. Wellicht is het in de toekomst mogelijk om de onderwijsfunctie te combineren met wonen, vooral gericht op seniorenhuisvesting.

### **De Buit (hotspot 8)**

Ook in Buitenhof komt mogelijk maatschappelijk vastgoed vrij. Het gebouw van De Buit aan de Buitenhoflaan, dat aan maatschappelijke organisaties en een kinderopvanginstelling wordt verhuurd, is de belangrijkste kandidaat voor toekomstige transformatie. Deze locatie is met name interessant vanwege haar ligging nabij de Buitenhofvijver, waardoor mogelijkheden ontstaan voor een kwalitatief hoogstaande (woon)omgeving.



intiemer

# Schansen

Laagdynamisch gebied



V|A|O 62

hoogbouwwijk



## 4.4.2 Schansen

### Typering en karakter

#### Ruimtelijk

Dit deelgebied wordt doorgaans ruimtelijk als een geheel benaderd met de hoogbouwzone rondom park De Houtkamp. Omdat het functionele en sociale karakter van de hoogbouw rond de Houtkamp echter verschilt met die van de Schansen en daarmee ook de potentiële dynamiek, wordt het als een apart gebied beschouwd.

De Schansen bestaat uit traditionele naoorlogse hoogbouwcomplexen, met tussen de flatgebouwen veel ruimte voor groen en parkeren. De grootschalige gebouwen variëren in massa en opbouw. Een groot deel van de gebouwen is gerenoveerd en deels vervangen door meer representatieve gebouwen en er is geïnvesteerd in de openbare ruimte en in duurzaamheidsmaatregelen.

#### Functioneel

Het gebied is hoofdzakelijk woongebied, gericht op huishoudens met een lager inkomen. Vooral het noordelijke deel ligt wat verder van de dagelijkse voorzieningen, het zuidelijk deel ligt in het hart van Leiderdorp nabij winkel-, sociaal-maatschappelijke en sportvoorzieningen.



#### Sociaal

Uit de enquête en andere signalen blijkt dat bewoners hier prettig wonen. Er zijn veel huishoudens met een allochtone achtergrond, gemiddeld lagere inkomens en een in verhouding zeer groot deel inactieven (15%). Het aantal verhuisbewegingen is groot. Dat is in tegenspraak met het gevoel van prettig wonen en komt waarschijnlijk door het grote aandeel sociale woningbouw. Het gebied vervult een belangrijk deel van de behoefte aan tijdelijke en betaalbare woonruimte.



### **Aandachtspunten, kansen en ambities**

Voor dit gebied is het van belang om de kwaliteit, uitstraling en veiligheid op peil te houden, evenals de bereikbaarheid van de diverse voorzieningen om daarmee de waardering door de bewoners als fijn woongebied te continueren. Kans vormt het op kleine schaal toestaan van niet-woonactiviteiten, bijvoorbeeld in de begane grondlaag langs doorgaande structuren, aansluitend op de behoefte van de bewoners. Gedacht kan worden aan ambachtelijke werkzaamheden, maar ook aan cultureel-sociaal-maatschappelijke activiteiten en dienstverlening.

### **Opgave Schansen**

Opgave is het kwaliteitsniveau van het gebied te handhaven en de verbindingen tussen wijk en voorzieningen in stand te houden. Op het gebied van de kwaliteit, onderhoud en veiligheid van de openbare ruimte continueert de gemeente het hoge ambitieniveau, die met de herstructurering van het gebied is ingezet. Het openbaar gebied in deze wijk met gestapelde woningbouw is namelijk ook de collectieve buitenruimte van de bewoners.

### **De rol van de gemeente**

In laagdynamische gebieden ligt de nadruk op 'kunnen'. De gemeente staat open voor nieuwe kleinschalige ontwikkelingen en het oplossen van knelpunten en zal dit waar mogelijk faciliteren. Dit gebeurt in overleg met de verhurende corporatie.

### **Locatie Driemaster - Wilddreef - Lijnbaan (hotspot 7)**

De locatie van voormalige basisschool De Driemaster is vrijgekomen na realisatie van de Brede School West. Dat geldt ook voor de locatie van Stichting Kinderopvang Leiderdorp (SKL) aan de Lijnbaan. Wellicht komt in de komende 10-20 jaar ook de verderop gelegen locatie van de Gomarusschool vrij voor herontwikkeling.

Voor de Driemasterlocatie en de naastgelegen locatie van zorginstelling Philadelphia is een ontwikkelvisie gemaakt, waarin gezamenlijk met betrokken partijen, de omwonenden en de gemeente scenario's zijn geschetst. De ontwikkelvisie is vastgesteld door de gemeenteraad.

De volgende zaken zijn interessant bij deze locatie:

- de naastgelegen zorginstelling Philadelphia wil graag meerdere locaties consolideren;
- één van de locaties van Philadelphia is de Merelstraat, die als locatie vrijkomt en mogelijk ook ontwikkeld kan worden;
- de locatie ligt erg gunstig gezien de nabijheid van verschillende zorgfuncties en een winkelcentrum;
- aandacht gaat uit naar het faciliteren van woningen voor ouderen en starters.



kleine schaal en maat



kwalitatief hoog onderhoudsniveau



# Zijkwartier, Vogelwijk, Ouderzorg

Laagdynamisch gebied



groen en ruim



cultuurhistorisch  
karakter



### 4.4.3 Zijlkwartier / Vogelwijk / Ouderzorg

#### Typering en karakter

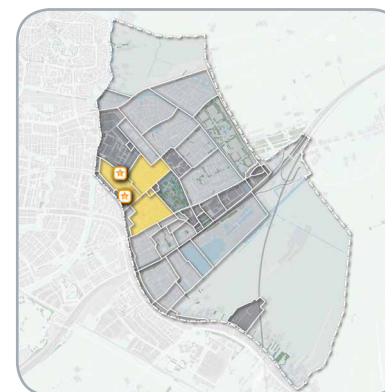
##### Ruimtelijk

Deze drie aaneengesloten wijken vormen samen ruimtelijk gezien een gevarieerd gebied. De hoogbouwcomplexen aan de rand van De Houtkamp maken er onderdeel van uit. Zijlkwartier en Ouderzorg zijn de oudere delen, één van de eerste uitbreidingsgebieden van Leiderdorp. In Ouderzorg en Zijlkwartier wisselen rijenwoningen en portiekflats elkaar af. In de Vogelwijk is meer monotonie in de aard van de woonbebouwing aanwezig. In het hele gebied zijn her en der panden voor clusters met niet-woonfuncties, die zorgen voor variatie in het beeld. Het gebied heeft een groene uitstraling, met name door de aanwezige (voor)tuinen. De openbare ruimte heeft overwegend een stenige uitstraling. Het Zijlkwartier is mede hierdoor gevoelig voor wateroverlast.

##### Functioneel

Het gebied is enigszins gemengd, maar heeft overwegend een woonfunctie. Een deel van de hoogbouw heeft een duidelijke functie voor ouderen. Er zijn ook functies gevestigd als een school, buurtcentrum, kerk en kleinschalige bedrijfjes. Inherent aan de bouwperiode is in het gebied sprake van te weinig ruimte voor parkeren, potentiële wateroverlast en een stenige openbare ruimte.

In de oplossing van LAB071 en ook in de mobiliteitsnota van Leiden is de mogelijkheid opgenomen om de Spanjaardsbrug af te sluiten voor autoverkeer en alleen nog open te stellen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer. Dit zal impact hebben op de verkeerscirculatie in Leiderdorp, maar met name ook op de verkeersstromen door het Zijlkwartier en omgeving. Het kan een grote meerwaarde opleveren voor de leefbaarheid van deze wijk.



##### Sociaal

Het aandeel oorspronkelijke (geboren en getogen) Leiderdorpers is groot in dit gebied. Door de bouwperiode is de bevolking gemiddeld wat ouder. Vooral in Vogelwijk is het aandeel ouderen hoog, door de (levensloopbestendig gemaakte) hoogbouw en de ligging nabij voorzieningen. Ook het aandeel personen dat niet werkt is groot, evenals de verhuisgeneigdheid. Naar verwachting is de onderliggende oorzaak hiervan met name dat de woningen niet (meer) voldoen aan de actuele woonwensen. De woningen zijn gedateerd en niet groot.

##### Aandachtspunten, kansen en ambities

Vooral Vogelwijk en Ouderzorg liggen dichtbij alle benodigde dagelijkse voorzieningen, waardoor het zeer aantrekkelijke gebieden zijn voor zowel gezinnen als ouderen. De woningen en de buitenruimten zijn voor deze groepen echter niet overal even geschikt. Samen met betrokkenen zal de gemeente een geleidelijk evolutieproces op gang brengen en begeleiden, waarbij de inzet is om eigenaren/bewoners te verleiden te investeren in de eigen woning en woonomgeving.



Zijlboordweg



Hierbij vormen voldoende ruimte voor groen, parkeren en water, en een inhaalslag op het gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid belangrijke aandachtspunten. Ook voor Zijkwartier streeft de gemeente naar het op gang brengen van deze ontwikkeling, waarbij het gebied moet meeliften op de transformatie van de Baanderij en het Oude Rijn lint, waartussen het gebied gelegen is.

### **Opgave Zijkwartier / Vogelwijk / Ouderzorg**

De belangrijkste opgaven in gebied liggen in de herstructurering van de openbare ruimte. De gemeente hecht ook hier veel waarde aan een hoge kwaliteit van onderhoud en veiligheid van de openbare ruimte, die toegesneden is op senioren en langzaam verkeer. Ruimte voor groen, waterberging en parkeren dient daarbij ingepast te worden.

### **Rol van de gemeente**

In laagdynamische gebieden ligt de nadruk op 'kunnen'. Voor de gemeente ligt het accent in het inspireren, onder de aandacht brengen van mogelijkheden en kansen bij de bewoners, complexeigenaren en ondernemers in de wijken. Daarnaast dienen de mogelijkheden in de bestemmingsplannen hierop te worden afgestemd.

### **Bedrijvenlocatie Van der Valk Boumanweg (hotspot 4)**

Het kleine bedrijventerrein tussen Splinterlaan en Oude Rijn transformeert geleidelijk naar een woongebied, met in de plint aan de Splinterlaan ruimte voor zorg- en wijkfuncties.

Interessante aanknopingspunten binnen deze locatie zijn:

- de Schans van Valdez, een project van circa 20 woningen aan de Oude Rijn moet nog worden gerealiseerd;

- het oude politiekantoor, dat nu het bedrijfsverzamelgebouw Rhijnenburgh is, staat voor een groot deel leeg. Dit pand heeft een prominente locatie aan de Oude Rijn en kan op termijn een andere functie krijgen.

De bedrijvigheid en kantoorfuncties op deze plek volgen een neerwaartse trend. Verdere transformatie naar woningbouw, gecombineerd met buurtgeoriënteerde service- en zorgfuncties passen in het toekomstbeeld.

### **Buurtcentrum Zijkwartier (hotspot 5)**

Het huidige muziek- en buurtcentrum vervult een sterke functie in het Zijkwartier. De gebouwen zelf zijn echter sterk verouderd.

Interessant aanknopingspunten binnen deze locatie zijn:

- er is sprake van een sterke wijkvereniging;
- het is het honk van de lokale fanfare;
- de jeu-de-boules baan is een trekpleister voor de plaatselijke senioren.

De toekomstige ontwikkeling is nog onduidelijk. Wellicht is het mogelijk de buurtfunctie te combineren met wonen. Hierbij is ook belangrijk welke ontwikkeling de Baanderij doormaakt en hoe het daarop kan aansluiten.

cultuurhistorisch karakter



Kerkwijk, Oranjewijk,  
Doeskwartier  
Laagdynamisch gebied



kleine schaal en maat

#### 4.4.4 Kerkwijk / Oranjewijk / Doeskwartier

##### Typering en karakter

###### Ruimtelijk

Dit deelgebied omvat drie wijken met ieder een eigen karakter, maar gezamenlijk vormen ze het Oude Dorp van Leiderdorp. De ligging en de kansen maken dat ze als één deelgebied beschouwd worden. Kerkwijk is een typische jaren '30 buurt, kleinschalig van opzet, met veel korte rijtjeswoningen en half-vrijstaande woningen.

In het gebied liggen enkele gebouwen met een niet-woonfunctie zoals winkels en horeca die zorgen voor afwisseling. De groene voortuinen geven het gebied een tuindorpachtig karakter. Onderdeel van de Kerkwijk zijn ook de buurten Essenpark, Wilgenpark, Munnikkenpark en Plantage (bouw in 2015).

In tegenstelling tot de algemene typologie van de Kerkwijk hebben genoemde buurten het karakter van een villawijk. Iedere buurt heeft zijn eigen architectuur, gekenmerkt door een zorgvuldige architectonische uitwerking met deels geschakelde en deels vrijstaande woningen. Het betreft veelal zeer ruime kavels in een ruime planmatige opzet met veel groen, zowel particulier als openbaar.

De woningen in Plantage zijn ontworpen in de Engelse stijl en harmonieus gelegen aan het openbaar groen. Dit groen ligt op de locatie van een archeologisch zeer interessante plek dat de status van archeologisch rijksmonument krijgt. Ook in de naoorlogse Oranjewijk is sprake van enige afwisseling in woongebouwen, met hier en daar appartementengebouwen en relatief oudere woningen. Het Doeskwartier kent een zeer gevarieerd karakter. Van een industriële bebouwingsrand met bijbehorende arbeidershuisjes tot individuele historische panden en recenter seriematige bebouwing.



###### Functioneel

Het gebied heeft overwegend een woonfunctie, met hier en daar niet-woonfuncties zoals een brede school en een winkelcluster. Gerelateerd aan de bouwperiode kent dit gebied knelpunten op het gebied van parkeren en een opgave op het gebied van water en energieverbruik / duurzaamheid.

###### Sociaal

De wijken kenmerken zich op sociaal vlak als actief, met het organiseren van diverse activiteiten als Koningsdag, Monumentendag en Kerstbijeenkomst. In Kerkwijk is sprake van een grote verhuisbehoefte, vermoedelijk ingegeven door de verouderde en kleinere woningen. Doeskwartier kenmerkt zich logischerwijs door een relatief groot aandeel ouderen. Er is een sterke verbondenheid door het besef in het feitelijk oude centrum van Leiderdorp te wonen. De verdiepte aanleg van de A4 tussen Kerkwijk en Oranjewijk heeft dit besef verder versterkt.

## **Aandachtspunten, kansen en ambities**

Door het ondergronds brengen van de A4 is er ruimte ontstaan om van dit gebied weer één geheel te maken en het onderdeel van Leiderdorp te laten zijn. De wijken omvatten op kleine schaal nog veel van de (dagelijkse) voorzieningen en zijn daardoor aantrekkelijk voor zowel gezinnen met kinderen als ouderen. De woningen zijn qua omvang hiervoor niet overal even geschikt. Samen met betrokkenen zal de gemeente een geleidelijk evolutieproces op gang brengen en begeleiden, waarbij de inzet is om eigenaren/bewoners te verleiden te investeren in de eigen woning en woonomgeving. De wijken Kerkwijk, Oranjewijk en Doeskwartier hebben hiervoor potentie en de ruimte boven de verdiepte A4 kan hiervoor eveneens ingezet worden. De aantrekkingskracht van dit deelgebied wordt versterkt door de ligging nabij het Oude Rijn lint en (vooral voor Doeskwartier) het recreatiegebied en de polders. De gebiedsvisie 'Willem-Alexanderlaan en omgeving' geeft voor een deel van Kerkwijk de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen, in samenhang met de A4-zone. Deze ook door omwonenden breed gedragen visie geeft een ruimtelijk kader met mogelijke en wenselijke scenario's voor dit gebied. Deze kunnen in een later stadium concreet gemaakt worden. Vooral in de Kerkwijk is, mede door het W4 project, een mozaïek van verschillende peilvlakken en peilhoogtes ontstaan in het oppervlaktewater. Samen met het Hoogheemraadschap Rijnland zal gewerkt moeten worden aan vermindering van deze versnippering en beperking van het aandeel boezemwater.

## **Opgave Kerkwijk / Oranjewijk / Doeskwartier**

Het versterken van de openbare ruimte, in het bijzonder het oppervlaktewater, en het streven naar een hoge kwaliteit van onderhoud en veiligheid die toegesneden is op senioren en langzaam verkeer zijn de belangrijkste opgaven van dit gebied. Het ruimtelijk nog meer verknopen

van de twee delen van het Oude Dorp over de A4 maakt Leiderdorp meer één geheel. Het bijdragen aan het bewustzijn van het cultureel erfgoed van Leiderdorp in deze wijken is ook een belangrijke opgave.

## **Rol van de gemeente**

In laagdynamische gebieden ligt de nadruk op 'kunnen'. Voor de gemeente ligt het accent op het inspireren, onder de aandacht brengen van mogelijkheden en kansen bij de bewoners, complexeigenaren en ondernemers in de wijken.

## **De werven aan de Does - Doeslaan (hotspot 1)**

Langs de watergang de Does in het Oude Dorp vindt vandaag de dag nog allerlei bedrijvigheid plaats. Naast de Kleiwarenfabriek Ginjaar liggen langs de Does ook enkele jachtwerven. Interessant aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen zijn:

- aardewerk is een mooi stukje Leiderdorpse geschiedenis. Langs de Oude Rijn worden al sinds de middeleeuwen kleiproducten gemaakt;
- de Does is een belangrijke entree van het Hollands plassengebied. Behalve de historische Doesbrug en de zeer grote Leiderdorpse jachthaven zien we nog steeds nautische bedrijvigheid langs de Does.

Het accent verschuift hier in de toekomst van bedrijvigheid naar woonfunctie. Enkele bedrijven hebben nog wel milieucategorie 3 of hoger; het vormt een uitdaging om dit in te passen en te wijzigen. Deze bijzondere rand van Leiderdorp wil de gemeente graag zichtbaar houden (ook vanaf het water), met aandacht voor de oorspronkelijke economische activiteiten. Wellicht kan hier ook naar toeristische en recreatieve functies worden gekeken.

### **Winkelstrip Oranjegalerij - Frederik Hendriklaan (hotspot 2)**

De winkelstrip aan de Frederik Hendriklaan past in het wijkbeeld van de jaren '50. Dit verouderde wijkcentrum kampt al jaren met leegstand en zal met de ontwikkeling van het Amaliaplein haar oorspronkelijke rol verliezen. Interessante aanknopingspunten voor de toekomst zijn:

- het Oude Dorp is nog steeds een gewilde plek om te wonen;
- in de wijk is niet alleen sprake van een aanwas van ouderen, maar ook van (jonge) gezinnen;
- het wijkcentrum biedt kansen om ingericht te worden als gemeenschapscentrum (met sociaal-maatschappelijke voorzieningen).

Met het verlies van de retailfunctie moet op termijn gekeken worden naar een alternatieve invulling. Behalve wonen kan worden gedacht aan service en dienstverlening, maar ook zorg- en maatschappelijke functies, zoals een wijksteunpunt, zijn voorstelbaar.

### **Amaliaplein (hotspot 3)**

Op deze plek lag ooit de ligweide van het zwembad en een school. De gronden liggen al vele jaren braak. De locatie ligt centraal in de wijk en is publieksgericht, mede door de sportfaciliteiten van het zwembad. Interessant aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen zijn:

- het parkeerterrein voor het zwembad is interessant voor evenementen en wijkactiviteiten;
- het wijkcentrum kan ook functioneren als concentratielocatie voor resterende, verspreide winkels in de buurt.

Een invulling met wijkgerichte voorzieningen ligt voor de hand. Dit kan gecombineerd worden met kleinschalige woningbouw. Voor de hoek Willem-Alexanderlaan / Ericalaan is al een plan gemaakt voor een nieuw wijkcentrum voor het Oude Dorp, met een supermarkt en nieuwe woningen.

jonge woonwijk



Driegatenbrug, Leyhof,  
't Heerlijk Recht  
Laagdynamisch gebied



groen

## 4.4.5 Driegatenbrug

### Typering en karakter

#### Ruimtelijk

Driegatenbrug is een jonge woonwijk, aan de rand van een van de oudste polders van Leiderdorp, te weten de Boterhuispolder. In een deel van het gebied is sprake van een gezamenlijke zorg voor en onderhoud van de openbare ruimte. De wijk is open en groen en heeft gevarieerde bouwstijlen. De wijk is ontworpen vanuit het principe 'te gast in het landschap'. De openheid van de polder wordt behouden en de gebouwen zijn als losse objecten daarin geplaatst. Overheersend zijn de met riet beklede woningen die in een vrije opstelling zijn geplaatst, het appartementencomplex Donjon als landmark en de lange, als geluidswal fungerende rijwoningen aan de aangrenzende Oude Spoorbaan.

#### Functioneel

Het gebied heeft een gemengd karakter, met overwegend een woonfunctie. De menging bestaat uit woon-werkeenheden en werkfuncties aan huis, alsmede een horecagelegenheid en leisurevoorzieningen.

#### Sociaal

Driegatenbrug is een jonge wijk, met een stabiele bevolking zonder grote verhuisbehoefte.



### Aandachtspunten, kansen en ambities

De gemeente staat open voor investeringsbehoeften van bewoners, zowel naar functie als in de vorm van aanpassing van de woning. Dit laatste is overigens slechts in geringe mate mogelijk gezien de bijzondere architectonische vormgeving van de woningen.

### Opgave en rol gemeente

Behoud van het huidige kwaliteitsniveau en het oorspronkelijke ontwerp principe vormen de belangrijkste opgaven. Er is geen specifiek accent in de opgave en regie aan te geven. Voorkomen dient te worden dat er knelpunten ontstaan. De wijk moet kunnen meegroeien - evolueren - met veranderende behoeften en sociaal-maatschappelijke, economische en demografische trends.

#### 4.4.6 Leyhof

##### Typering en karakter

##### Ruimtelijk

Leyhof is een jonge, open en groene wijk aan de noordostrand van Leiderdorp. De structuur is helder en de uitstraling is gevarieerd. Het betreft een woonwijk die opvallend is in haar stedenbouwkundige lay-out, met een bastionachtig buurtgedeelte in het midden en bebouwingsposten als wachters in het veld daaromheen.

##### Functioneel

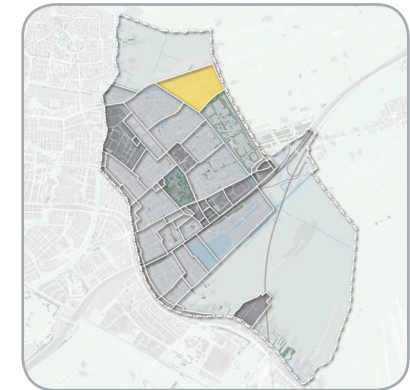
Leyhof is een overwegend monofunctioneel woongebied met enkele eigen dagelijkse voorzieningen, gelegen nabij het sportcluster en de uitvalswegen. Dit maakt het een ideale wijk voor (jonge) gezinnen en forensen.

##### Sociaal

Leyhof is een jonge wijk met een stabiele bevolking zonder grote verhuisbehoefte.

##### Aandachtspunten, kansen en ambities

De gemeente staat open voor investeringsbehoeften en -wensen van bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van aanpassingen van de woning aan veranderende woonwensen. Aandacht heeft de binding van de bewoners met Leiderdorp. Door een goede bereikbaarheid, ook voor het langzaam verkeer, wordt hieraan bijgedragen.



##### Opgave en rol gemeente

Het behoud van het huidige kwaliteitsniveau vormt de belangrijkste opgave. Er is geen specifiek accent in de opgave en regie aan te geven. Voorkomen dient te worden dat er knelpunten ontstaan. De wijk moet kunnen meegroeien - evolueren - met veranderende behoeften en sociaal-maatschappelijke, economische en demografische trends.



## 4.4.7 't Heerlijk Recht

### Typering en karakter

#### Ruimtelijk

't Heerlijk Recht (Kalkhaven) is een jonge, open en groene wijk direct gelegen aan het water van jachthaven De Doeshaven. De woningen zijn relatief groot en ook de openbare ruimte is ruim van opzet. De uitstraling is gevarieerd door de verschillende bouwstijlen en materialen.

#### Functioneel

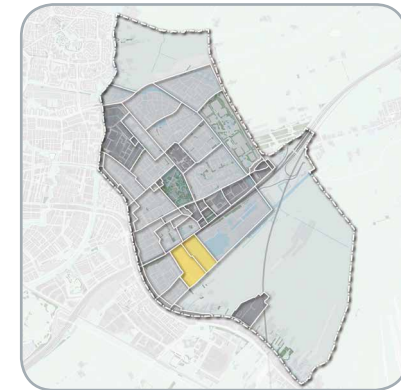
De wijk is een monofunctioneel woongebied.

#### Sociaal

De wijk kent een gemiddelde leeftijdsopbouw, met een stabiele bevolking zonder grote verhuisbehoefte.

#### Aandachtspunten, kansen en ambities

Belangrijke kans voor het gebied vormt de gedeeltelijk ondergrondse ligging van de A4, waardoor de relatie met het centrum van Leiderdorp versterkt kan worden. De (zorg)voorzieningen kunnen door goede verbindingen voor langzaam verkeer beter bereikbaar worden gemaakt. Het gebied wordt daarmee aantrekkelijker voor jonge senioren die zich verbonden voelen met het water en de watersport.



#### Opgave en rol gemeente

Aandacht heeft het aanhaken van het gebied bij het centrum van Leiderdorp en het voorkomen van knelpunten zoals parkeeroverlast. Ook dit gebied moet kunnen meegroeien - evolueren - met veranderende behoeften en sociaal-maatschappelijke, economische en demografische trends.

open landschap



# Sport & Recreatiegebieden

Laagdynamisch gebied



ruimte



sport & recreatie

## 4.4.8 Munnikkenpolder - Weteringpark

### Typering en karakter

#### Ruimtelijk

Dit grootschalig opgezette park- en recreatiegebied is nog in ontwikkeling en wordt aangelegd als compensatie voor de verbreding van de A4 en de aanleg van de Hogesnelheidslijn (HSL). De nieuwe fietsverbinding over de A4 maakt het gebied toegankelijker voor de Leiderdorpers. Ook het verbeteren van de fietsroute vanaf het Doeskwartier zal de bereikbaarheid en daarmee de binding met dit nieuwe gebied vergroten.

#### Functioneel

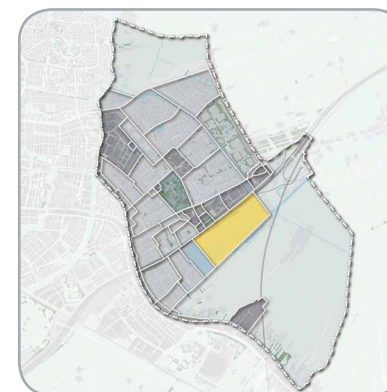
De Munnikkenpolder is een uitloop- en natuurrecreatiegebied, dat onderdeel uitmaakt van de Gemeentelijke Ecologische hoofdstructuur (GEHS). Het Weteringpark is meer gericht op sport- en waterrecreatie door de aanwezigheid van de ijs- en skeelerbaan en de Doeshaven. De Doeshaven maakt deel uit van de Zuid-Hollandse plassenroute en heeft ook een regionale en nationale functie.

#### Sociaal

Het gebied is nog in ontwikkeling. Mensen uit Leiderdorp hebben er beperkt binding mee.

#### Aandachtspunten, kansen en ambities

De Munnikkenpolder en het Weteringpark worden een aantrekkelijk uitloopgebied voor Leiderdorp. Door het gedeeltelijk ondergronds brengen van de A4 kan dit gebied die functie ook daadwerkelijk gaan vervullen. Voorwaarde daarvoor is een goede verbinding voor



langzaam verkeer. Daarnaast ziet de gemeente de volgende kansen voor het gebied:

- het versterken van en voortborduren op de ligging in de nationale plassenroute;
- het versterken en inpassen van sportfaciliteiten (met name gericht op water- en outdoor sport) in het Weteringpark;
- het gebruiken van de ruimte, ook óp de A4, voor innovatieve initiatieven op het gebied van duurzaamheid en energievoorziening.

#### Opgave en rol gemeente

De gemeente werkt samen met de provincie aan de ontwikkeling van dit gebied. Ze nodigt partijen uit om met innovatieve ideeën te komen op het gebied van duurzaamheid, energie en recreatie.



## 4.4.9 Bloemerdd

### Typering en karakter

#### Ruimtelijk

De Bloemerdd is een groot recreatie- en sportgebied, dat onderdeel is van de Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (GEHS) en zich onderscheidt van andere sportparken in de regio door de landschappelijke ligging en de natuur. Centraal is een bebouwingscluster voor indoorsport aanwezig. In het gebied zijn enkele ondergeschikte, op de sportfuncties toegesneden gebouwen aanwezig.

#### Functioneel

Het grootste deel van het gebied is in gebruik voor sport; een groot aantal verschillende sportverenigingen heeft hier zijn thuishaven en velden. Daarnaast is een deel parkachtig aangelegd als uitloopgebied voor de bewoners van de wijken Buitenhof, Binnenhof, Voorhof en Leyhof, met onder andere een natuurspeeltuin. Langs de N446 is een strook met volkstuinten gelegen. Op het terrein bij de sporthal staat tegenwoordig jaarlijks de kermis. In de zuidwesthoek is een woonwagencuster aanwezig. Het gebied is bereikbaar via de nabijgelegen wijken, voor autoverkeer is het bereikbaar via Voorhof.

#### Sociaal

De Leiderdorpers voelen zich hier thuis en veilig. Ook veel mensen uit Leiden sporten hier. De sportterreinen vervullen daarmee een regionale functie.

#### Aandachtspunten, kansen en ambities

Behoud van het veiligheidsgevoel vormt een aandachtspunt. Door vergrijzing en ontgroening van de bevolking zal gebruik door Leiderdorpers kunnen gaan afnemen en dan zijn nieuwe gebruikers



uit de regio van belang voor het duurzaam behoud van (de kwaliteit van) deze sportvoorzieningen. Door meer regionale samenwerking op sportgebied, kunnen deze ontwikkelingen beter op elkaar afgestemd worden. Aandachtspunt is de toegankelijkheid van het gebied, in het bijzonder de toename van het autoverkeer op de huidige ontsluiting via de woonwijken. Mogelijke verkeersoverlast in de wijken rondom de Bloemerdd zou op termijn aanleiding kunnen zijn voor een ontsluiting voor autoverkeer buitenom het dorp.

#### Opgave en rol gemeente

Voor de gemeente ligt het accent op het behouden van een goede langzaam-verkeersontsluiting en een onderhoudsniveau van de openbare ruimte dat bijdraagt aan een gevoel van sociale veiligheid. Als in de toekomst blijkt dat het realiseren van de ontsluiting voor autoverkeer buitenom noodzakelijk is voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid van de aangrenzende wijken en de toegankelijkheid van de Bloemerdd, dan is dat een taak van gemeente die zij met haar buurgemeenten zal oppakken.



## 4.4.10 De polders

### Typering en karakter

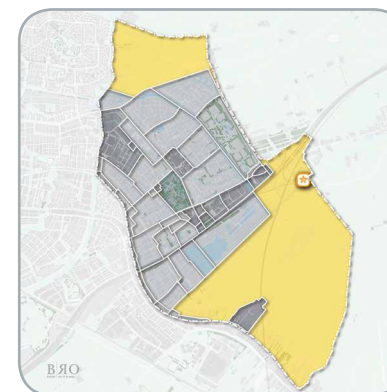
#### Ruimtelijk

Polder Achthoven en de Boterhuispolder zijn twee geheel verschillende polders. De Boterhuispolder is een van de oudste polders van Nederland en karakteriseert zich door een grillige verkaveling en bloksgewijze percelen. Polder Achthoven is minder oud en kenmerkt zich door een lange, smalle strokenverkaveling. De bebouwing staat hier over het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en langs de Oude Rijnzone. Langs de Oude Rijn zijn veel oude historische boerenhoven nog intact en aangewezen als rijksmonument. Ze vormen cultuurhistorische ensembles met hun veelal kenmerkende oprijlaan, hekwerken en agrarische bebouwing. Ook zijn op sommige plekken de buitenplaatsen uit de 17e en 18e eeuw nog zichtbaar. Deze historische bebouwing vormen de belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke structuren, die behouden moeten blijven en versterkt moeten worden.

#### Functioneel

Polder Achthoven heeft hoofdzakelijk een agrarische functie. Het gebied kan beleefd worden vanaf de Achthovenerweg, de Oude Rijn en de hoger gelegen Ruigekade. Ten noorden ligt dichtbij de afslag van de A4, het Informatiecentrum HSL-A4. Dit gebouw is niet meer als informatiecentrum in gebruik en krijgt in de toekomst een nieuwe, recreatieve en informatieve functie.

In de Boterhuispolder ligt het accent meer op gebruik van het agrarisch gebied voor de recreatie, wat goed aansluit bij het historische karakter van het gebied.



#### Sociaal

De bewoners en (agrarische) ondernemers maken onderdeel uit van het buitengebied en zijn aangewezen op eigen vervoer om gebruik te kunnen maken van voorzieningen in het centrum van Leiderdorp.

#### Aandachtspunten, kansen en ambities

Aandachtspunt vormt het behoud van de agrarische functie, eventueel als nevenactiviteit gericht op landschapsbehoud. Leegstand van bebouwing en kavels moet worden voorkomen omdat dit de beleevingswaarde beïnvloedt. Toegankelijk en beleefbaar maken van het polderlandschap door het behouden en/of verbeteren van netwerken voor langzaam verkeer biedt kansen voor de recreatieve waarden van de polders. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met flora en fauna, zoals beperkte toegang tijdens het broedseizoen. Aandachtspunt is ook dat zorgvuldig wordt omgegaan met nieuwe



Informatiecentrum A4



ontwikkelingen aan de randen van de polder. Aansluiting bij het landschap en vormgeving zijn een belangrijk ontwerppunt. In het gebied zijn daarnaast ook de kasteelbiotoop van Huis ter Does en de landgoedbiotoop van het landgoed hofstede Agthoven.

### **Opgave en rol gemeente**

Accent voor de gemeente ligt in het faciliteren van initiatieven, mits die de kwaliteit van de polder ondersteunen, het aanleggen en onderhouden van recreatieve routes door de polders en gerelateerd daarvan het verbreden van de mogelijkheden in de bestemmingsplannen.

### **Informatiecentrum HSL–A4 (hotspot 9)**

Bij de aanleg van de hogesnelheidslijn is in de buurt van de tunnel onder het groene hart een informatiecentrum gerealiseerd. Dit gebouw naast de A4, op de rand van polder Achthoven, heeft daarna ook dienst gedaan als informatiecentrum voor de verbreding van de A4. Omdat het gebouw is gerealiseerd binnen de grenzen van het Groene Hart is destijds afgesproken dat het uiteindelijk een functie zou krijgen gerelateerd aan het Groene Hart.

Interessant aanknopingspunten voor de toekomst zijn:

- de locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en boot;
- het gebouw en het omliggende terrein lenen zich voor een gemengd gebruik waarin landschap, natuur en recreatie gecombineerd kunnen worden met een commerciële invulling;
- de locatie is geschikt als fiets- en wandelknooppunt en is een schakel in de routes van de Leidse Ommelanden.

Voor de locatie is reeds een strategie ontwikkeld, vergelijkbaar aan een ontwikkelvisie. Dit vormt een goede basis voor verdere ontwikkeling. De komende jaren zal het gebouw en het terrein nog nodig zijn voor de realisatie van het 380KV-netwerk van Tennet.

## **\_05** Thema's

Op basis van de ruimtelijke analyses en onderzoeken voor de ruimtelijke structuurvisie en de enquêtes bij bewoners en ondernemers zijn 15 hoofdkeuzen voor het ruimtelijk beleid van Leiderdorp geformuleerd (zie de bijlagen voor een uitgebreide beschrijving van de hoofdkeuzen):

1. Versterken van de identiteit en cultuurhistorische structuren
2. Versterken van de kwaliteit van winkelcentrum Winkelhof
3. Wijkgerichte aanpak, anticiperen op sociaal-maatschappelijke realiteit
4. Anticiperen op afname van de autogerichtheid door vergrijzing en nieuwe werken
5. Meervoudig gebruik en herontwikkeling van bestaand vastgoed
6. Aanpassen van naoorlogse woningen aan moderne eisen
7. Functiemenging mogelijk maken in meer jonge woonwijken
8. Voorzien in de woningbehoefte door verdichting van bestaand dorpsgebied en de polders open en toegankelijk houden
9. Grootchalige economische bedrijvigheid in werkgebieden en kleinschalige bedrijvigheid in woonwijken
10. Economische focus op zorg, retail en kennis
11. Voor de leefbaarheid focus op vrijetijdsbeleving, sport, cultuur en horeca
12. Onderhouden, behouden en versterken van groen-blauwe netwerken
13. Uitbreiden van het langzaamverkeer netwerk en versterken van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte
14. Stimuleren van duurzaamheid: klimaatbestendig en energie-efficiënt
15. Samenwerken en afstemmen in de regio

Deze hoofdkeuzen worden in dit hoofdstuk (geclusterd) uitgewerkt naar thema's. In de Nota van Uitgangspunten zijn de beleidsdocumenten kernachtig samengevat. Daarnaast wordt verwezen voor de achtergronden. Thematische ambities gelden voor alle gebieden in Leiderdorp. De volgende thematische indeling is gemaakt. Daarbij is aangegeven welke hoofdkeuzen (die samen het gewenste toekomstbeeld vormen) op het thema betrekking hebben.

### **Aangenaam wonen en leven**

Kleinschalige aanpassingen en functiemenging in de woonwijken, een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving en het verdichten van het bestaand stedelijk gebied zijn de ambities.

Hoofdkeuzen 1,4, 6,7,8

### **Afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen**

De nieuwe sociaal-maatschappelijke realiteit vraagt om een afgewogen voorzieningenpakket en een wijkgerichte aanpak. Door het maken van logische verbindingen, concentratie van voorzieningen en wederzijds gebruik kan het voorzieningenpakket versterkt worden. Met name het inzetten op behoud van (regionale) zorgvoorzieningen versterkt de positie van Leiderdorp. Toegankelijkheid van deze voorzieningen speelt een belangrijke rol, soms op wijkniveau, voor andere voorzieningen juist op niveau van Leiderdorp of de regio.

Hoofdkeuzen 3,5,10,11

### **Uitnodigend pakket retail en vrijetijdsvoorzieningen**

Deze ambitie heeft betrekking op een breed voorzieningenaanbod, met de focus op vrijetijdsbeleving, sport, cultuur en horeca. Een goed functionerend dorpshart, door het versterken van de kwaliteit van Winkelhof, is één van de belangrijke pijlers. Op kleinere schaal zal functiemenging en bedrijvigheid in woonwijken mogelijk worden gemaakt.

Hoofdkeuzen 2, 5, 9, 11, 15

### **Ruimte voor economische vitaliteit**

De gemeente streeft naar een vitale, duurzame economie. Focus ligt op het midden- en kleinbedrijf, de (perifere) detailhandel en de zorg. Op kleinere schaal zal functiemenging en bedrijvigheid in woonwijken mogelijk worden gemaakt.

Hoofdkeuzen 5, 9, 10, 15

### **Identiteit en cultuurhistorie**

Het gaat hier om het versterken van de identiteitsdragers van Leiderdorp als geheel - gebaseerd op ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorie en de groen- en waterstructuur – en op wijk- en buurtniveau. Ook het verbeteren van de kwaliteit van Winkelhof kan bijdragen aan het versterken van de identiteit.

Hoofdkeuzen 1, 2, 6, 7, 8, 11, 12, 14

### **Veelzijdige openbare ruimte**

De inrichting van de openbare ruimte zal meer integraal benaderd worden, Groen, water, verkeer en duurzaamheid zullen in samenhang met de bebouwingsstructuur, zorgvuldig ontworpen moeten worden. Focus ligt op de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en het versterken van groen-blauwe netwerken.

Hoofdkeuzen 8, 12, 13, 14

### **Duurzaam en klimaatbestendig**

Duurzaamheid is een breed begrip. Bedoeld wordt een evenwicht tussen economie, ecologie en sociale cohesie (profit, planet, people) te bewerkstelligen. De gemeente zet zich in voor het behoud van haar groene karakter en streeft naar klimaatneutraliteit (efficiënt omgaan met water en energie) en omgevingskwaliteit.

Hoofdkeuzen 14

### **Bereikbaar voor iedereen**

Door de verschuiving van autogebruik naar meer langzaam verkeer en verblijven, zal de inrichting van openbaar gebied veranderen. De gemeente speelt op deze verandering in en legt de focus op een fijnmazig en veilig langzaam verkeersnetwerk, op bereikbare, veilige en toegankelijke woon- en werkgebieden en op de belevingswaarde en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte.

Hoofdkeuzen 4, 13, 14, 15.

In de volgende paragrafen komen per thema de volgende punten aan de orde:

- uitgangspunten en signalen uit de samenleving;
- aandachtspunten, kansen en ambities;
- kaders voor inspiratie en afwegingen;
- rol van gemeente, uitnodiging aan partners en samenleving.



slim ruimtegebruik



lokaal ondernemerschap

# Aangenaam wonen & leven thema



wonen en zorg



flexible invulling gebouwen

V|A|O 88



maatschappelijke functies

## 5.1 Aangenaam wonen en leven

### 5.1.1 Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

Over het algemeen zeggen de bewoners prima te wonen en leven in Leiderdorp. Dat wil de gemeente uiteraard zo houden. Wel geven zij aan dat ze identiteitsbepalende en identiteitsversterkende onderdelen missen. Ook is er behoefte om de bestaande woonomgeving aan te passen aan de huidige, moderne eisen en kleinschalige functiemenging in woonwijken mogelijk te maken. De bewoners zelf spelen een belangrijke rol bij deze veranderingen. De gemeente haakt hierbij aan. Ze schept voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

De gewenste aanpassingen aan de woonomgeving gaan om meer dan alleen aanpassingen aan de woningen zelf. Ze betreffen ook de voorzieningen, gezondheid, inrichting van de openbare ruimte, de identiteit van Leiderdorp en de bereikbaarheid van en vanuit (werk)locaties elders. Per gebied vraagt deze behoefte om andere inhoudelijke aandachtspunten en een andere wijze van regie en handelen van de gemeente. Zie hiervoor ook de gebiedspaspoorten.

### 5.1.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Woningbouwprogramma - verdichten bestaand dorpsgebied

De woningbehoefteraming (WBR) uit 2015 van de provincie laat zien dat er in de periode 2012-2030 in Leiderdorp nog een opgave ligt van 750 tot 1000 woningen. Op inbreidings- en transformatielocaties moeten de nieuwe woningen gerealiseerd worden; de huidige bebouwingscontouren van Leiderdorp blijven leidend. De polders zijn immers mede bepalend voor het aantrekkelijke leefklimaat. Daarnaast kan door het inzetten op inbreiding en transformatie het ontstaan van toekomstige probleemgebieden voorkomen worden. Woningbouwmogelijkheden zijn en ontstaan er op vrijkomende school-, kantoor- en bedrijfslocaties op De Baanderij, langs de Oude Rijn en in de A4-zone.

Accenten in het programma moeten komen te liggen op de huursector (sociaal en middensegment) en op woningen voor starters en woningen voor senioren. Op die manier ondersteunt de gemeente het behoud van een gevarieerde bevolkingssamenstelling en is het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen veiliggesteld.

### **Bestaande wijken – verduurzamen en aantrekkelijk houden van de woonomgeving**

Opgave voor de bestaande wijken is de waardering door de bewoners te behouden. Zij moeten willen blijven investeren - op hun eigen manier - in de eigen woning en woonomgeving. Voor de meest recente woonwijken betekent het dat de gemeente de kwaliteit van de openbare ruimte op een goed niveau houdt, zorgt voor een gevoelsmatige binding met Leiderdorp en een optimale bereikbaarheid van voorzieningen voor langzaam verkeer. Het betekent bovenal dat zij openstaat voor initiatieven tot verbouwingen en voor inpassing van ondergeschikte dienstverlening, beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis die niet ten koste gaan van het woon- en leefklimaat. Hierdoor blijft een wijk levendig en up-to-date; ze evolueert met de veranderende samenleving.

Voor de wijken uit de periode midden '60, '70 en begin '80 zoals Voorhof, Binnenhof, Buitenhof, Vogelwijk, Ouderzorg en Schansen, ligt er een meer omvattende uitdaging. De wijkopzet en het woningtype voldoen meestal nog. Een belangrijk deel van deze wijken is bovendien optimaal gelegen bij voorzieningen en daardoor geschikt voor zowel gezinnen als ouderen. Het is in deze wijken van groot belang te voorkomen dat er problemen ontstaan en mensen wegtrekken. Mensen moeten geprikkeld worden te investeren in de eigen woning en woonomgeving. Moderne speelvoorzieningen zijn belangrijk, evenals een veilige openbare ruimte toegesneden op langzaam verkeer en kleinschalige voorzieningen in de wijken. Die creëren een sociale binding in en met de wijk. Wat eveneens van belang is, is dat de gemeente openstaat voor initiatieven voor verbouwingen, ondergeschikte niet-woonfuncties aan huis en voorzieningen op het gebied van duurzaamheid. Deze initiatieven moet zij faciliteren.

Voor de woongebieden uit de jaren '50 en ouder, zoals Kerkwijk, Oranjewijk, Doeskwartier en een deel van het Zijlkwartier, geldt eenzelfde opgave. Daarbij zijn in enkele gebieden de opzet van de wijk en de woningen zelf niet meer toegesneden op de huidige en toekomstige wensen. De woningen zijn klein, gedateerd en er is te weinig ruimte voor water, parkeren en groen. De identiteit en (sociale) binding is hier vaak sterker. In deze wijken kan bijvoorbeeld door herstructurering op specifieke locaties (sloop van een of meer woningen, het beëindigen van een niet-woonfunctie) ruimte ontstaan om de opzet en structuur te versterken. Ook kan gedacht worden aan het samenvoegen van woningen en het maximaliseren van uitbreidingsmogelijkheden. Het versterken van functiemenging ondersteunt de kracht van deze gebieden en maakt ze levensloopbestendig.

### **Bijzondere woonvormen**

Voor een toenemende groep mensen met een zorgvraag die zelfstandig kunnen wonen, zullen mogelijkheden en voorzieningen in de woonwijken worden geboden. Deze woonvormen kunnen in de bestaande wijken worden ingepast door kleinschalige voorzieningen te faciliteren en functiewijzigingen mogelijk te maken.

### **Kwaliteit woon- en leefomgeving**

De externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid (verkeerslawaai) zijn bepalend voor de kwaliteit van de woonomgeving. Deze factoren en de effecten daarvan op de gezondheid van inwoners van Leiderdorp dienen zorgvuldig afgewogen te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bijvoorbeeld het project Leidse Ring, waar het verbeteren van de bereikbaarheid in de regio centraal staat, zullen de effecten van geluid en luchtkwaliteit op de gezondheid van inwoners zorgvuldig meegewogen worden in de besluitvorming.

### 5.1.3 Kaders voor inspiratie en afweging

De gemeente nodigt uit tot en staat open voor initiatieven op het vlak van duurzaamheid, energiezuinigheid, verbouwingen, sloop en nieuwbouw, (gedeeltelijke) functiewijzingen en voor het levendig houden van de wijken. Ze gaat hierover graag het gesprek met initiatiefnemers aan. De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt. De (her)ontwikkeling moet bijdragen aan de toekomstbestendigheid, levendigheid en levensloopbestendigheid van de buurt en wijk;

- mag niet in onevenredige mate leiden tot aantasting van het woon- en leefklimaat (bijv. geur, geluid, luchtkwaliteit);
- draagt bij aan de diversiteit van de woningvoorraad en voorziet in een concrete vraag;
- vormt geen belemmering voor bestaande te behouden (bedrijfs) functies;
- zorgt niet voor van verkeers- of parkeeroverlast;
- betreft duurzame, energiezuinige en levensloopbestendige woningen;
- moet zich goed voegen in de directe omgeving en de buurt.

### 5.1.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving

Voor de gemeente ligt het accent op het zorgen voor het juiste onderhoudsniveau per type gebied (schoon, heel en veilig) en het bieden van ruime mogelijkheden voor verbouwingen en ondergeschikte

niet-woonactiviteiten aan huis. Zij staat open voor initiatieven en nodigt uit tot investeringen in de woning, woonomgeving en het ontplooiën van andere activiteiten in de wijken. Onderzocht wordt in welke mate er meer regelvrijheid kan komen voor initiatieven.

Daarnaast zoekt de gemeente partners, zoals corporaties en ontwikkelende partijen, om samen de strategie te bepalen hoe de benodigde (grotere en kleinere) herstructureringen en ontwikkelingslocaties op gang kunnen worden gebracht. Daarbij wordt ook de herinrichting van de openbare ruimte met voldoende water(berging) en groen meegenomen.



bewegen



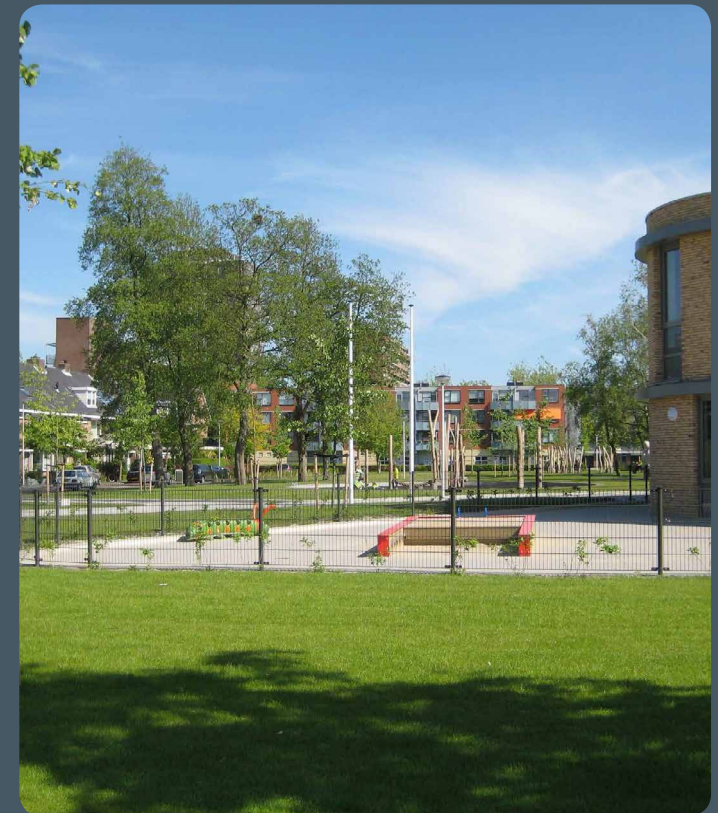
verzorging



Afgewogen pakket sociaal -  
maatschappelijke voorzieningen  
thema



scholen





## 5.2 Afgewogen pakket sociaal-maatschappelijke voorzieningen

### 5.2.1 Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

Over het algemeen zijn de inwoners nu tevreden over de voorzieningen, zowel in hun directe woonomgeving als in Leiderdorp en omgeving. Trends laten zien dat er inspanningen nodig zijn om deze waardering ook in de toekomst te behouden. Het gaat dan om veranderingen in de leeftijdsopbouw (vergrijzing) en in de gezinsopbouw. Deze uitdaging pakt de gemeente samen met de bewoners en partijen uit het maatschappelijk middenveld op. Adagium is samen een actieve gemeenschap te ondersteunen. Een gemeenschap waarin mensen participeren en elkaar helpen, en waarin de gemeente een steuntje in de rug geeft aan mensen die dat nodig hebben. Deze nieuwe sociaal-maatschappelijke realiteit vraagt om een afgewogen voorzieningenpakket.

Tevens zijn er redelijk grote verschillen in de bevolkingssamenstelling en de sociale en economische kwetsbaarheid tussen de verschillende wijken van Leiderdorp. Dit vraagt om een wijkgerichte aanpak.

### 5.2.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Decentralisatie sociaal domein en wijkgerichte aanpak

Door de veranderingen in het sociaal domein, met de decentralisatie van taken en regelgeving, wordt de gemeente verantwoordelijk voor de gehele (niet-medische) ondersteuning aan de inwoners. Dit

heeft gevolgen voor de organisatie binnen de gemeente en de uit te voeren taken, maar het heeft ook invloed op ruimtelijke opgaven binnen de gemeente. Door deze veranderingen kan er meer maatwerk worden geleverd, met afstemming tussen de verschillende zorgvelden. Belangrijke succesfactoren hiervoor zijn participatie vanuit de samenleving, bevorderen van zelfredzaamheid van de bewoners, sociale cohesie, laagdrempelige voorzieningen, een fijnmazig netwerk en nauwe samenwerking tussen de partners op de velden van zorg, onderwijs en welzijn. Deze samenwerking krijgt vorm door het werken met wijkgerichte teams, waarin wijkbeheer (schoon-heel-veilig, groen en grijs), wijkregisseur en sociaal-maatschappelijk instellingen vertegenwoordigd zijn. Het leveren van maatwerk betekent dat dit bij de verschillende wijken anders ingevuld zal worden. In sommige gevallen zal een fysiek 'gemeenschapscentrum' in de wijk nodig zijn en daarvoor kan veelal gebruik worden gemaakt van bestaande accommodaties. Voor andere wijken is een aanspreekpunt voldoende en zal gebruik worden gemaakt van voorzieningen buiten de wijk. In de meer kwetsbare laagdynamische wijken kan (her)ontwikkeling van hotspot-locaties aanleiding zijn om de opgave iets breder te benaderen en sport- en spelvoorzieningen in de openbare ruimte mee te nemen in de ontwikkeling, om daarmee sociale cohesie, gezondheid en mix van verschillende groepen te bevorderen.

#### Afgewogen voorzieningenpakket

Het voorzieningenniveau wordt afgestemd op de regionaal aanwezige en goed bereikbare voorzieningen. Het kwaliteitsniveau moet minimaal behouden worden. Dit kan bijvoorbeeld voor het basisonderwijs betekenen dat er uiteindelijk minder scholen zijn, maar er wel sprake is van goed onderwijs. Sportpark de Bloemerd kan juist een rol voor de



regio betekenen. Voorzieningen die niet in Leiderdorp aanwezig zijn, moeten goed bereikbaar zijn voor de Leiderdorpers.

Door het maken van logische verbindingen, concentraties van voorzieningen en wederzijds gebruik, kunnen het voorzieningenpakket en de toekomstbestendigheid daarvan versterkt worden. Het gaat dan zowel om commerciële-, culturele als recreatieve en sportvoorzieningen. Bij concentratie kan ook gedacht worden aan combinaties met culturele, zorg- en welzijnsactiviteiten (dagopvang). Concentratie in het Oude Rijn lint, het centrumgebied en de Houtkamp draagt ook bij aan de identiteitsversterking en robuustheid van deze gebieden. Daarnaast zijn kleinschalige voorzieningen in de dienstensector in de wijken van belang voor levendigheid en levensloopbestendigheid.

### **Toegankelijkheid**

Toegankelijkheid van al deze voorzieningen speelt een belangrijke rol, soms op wijkniveau, voor andere voorzieningen juist op niveau van Leiderdorp of de regio. Het is van belang dat de voorzieningen voor alle gebruikers van deze maatschappelijke voorzieningen toegankelijk en bereikbaar zijn, o.a. door het verbeteren van het langzaam verkeernetwerk.

### **5.2.3 Kaders voor inspiratie en afweging**

De gemeente nodigt uit tot en staat open voor diverse initiatieven op het vlak van voorzieningen cultuur, sport, onderwijs, zorg en welzijn. De gemeente gaat hierover graag het gesprek aan.

De volgende elementen dienen als kader bij haar afwegingen.

- individuele kleinschalige zorg- en welzijnsactiviteiten worden in principe overal in overweging genomen;
- een bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket is een pre;

- de duurzaamheid van het initiatief, in breed perspectief: financieel, energiegebruik en invulling van daadwerkelijke behoefte;
- voorkomen van verkeers- en parkeeroverlast. Parkeren op eigen terrein (Parkeerbeleidsplan 2012-2020);
- geen hinder of negatieve effecten op de kwaliteit van de leefomgeving (geluid, licht of verrommeling, reclame-uitingen of gevaar);
- de (her)ontwikkeling moet zich goed voegen in de directe omgeving en de buurt.

### **5.2.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving**

De gemeente is alert op trends en borgt samen met de bewoners en samenwerkingspartners het blijvend goed kunnen functioneren van alle doelgroepen in een veranderende samenleving. De gemeente stimuleert het 'omzien naar elkaar', participatie en de eigen kracht van de mensen. Samen met de samenwerkingspartners op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, sport en cultuur bepaalt de gemeente de inzet en doelen. De gemeente ondersteunt initiatieven en sociale verbanden waar mogelijk. Ze is bereid om te werken met tijdelijke bestemmingen en deze - wanneer een initiatief haalbaar en duurzaam blijkt, te formaliseren. Daarnaast legt de gemeente accent op een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen in Leiderdorp (op buurt en dorpsniveau) en daarbuiten.



functiemenging



sport



Uitnodigend pakket retail & vrijetijdsvoorzieningen  
thema



kleinschalig  
in wijk



lokale producten

ВЯО 96



## 5.3 Uitnodigend pakket retail en vrijetijdsvoorzieningen

### 5.3.1 Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

Een compleet aanbod van retail (winkel en horeca) en vrijetijdsvoorzieningen, met veel activiteiten en een aantrekkelijk winkelcentrum draagt bij aan een levendig dorpshart en ondersteunt de identiteit van Leiderdorp. Over het voorzieningenaanbod zijn de inwoners tevreden. De identiteit van Leiderdorp kan echter volgens hen wel een steuntje in de rug gebruiken.

Commerciële voorzieningen zijn sterk onderhevig aan marktwerking. De ambitie is behoud en versterking, concentratie en specifieke accenten voor ieder centrum, waardoor een sterk samenhangend voorzieningenpakket ontstaat. Door het afstemmen van de verschillende soorten retailcentra en vrijetijdsvoorzieningen en promotie daarvan, verbetert de aantrekkelijkheid en aantrekkingskracht voor Leiderdorpers en mensen uit de regio.

### 5.3.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Retailvisie

Momenteel wordt gewerkt aan een regionale retailvisie, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende centra:

- recreatieve centra: dagelijks en niet-dagelijks aanbod (Winkelhof);
- boodschappencentra: dagelijkse behoefte (Santhorst);
- doelgerichte centra: niet-dagelijks aanbod (Baanderij en Woon).

Voor de locaties voor perifere detailhandel (PDV) is voorgesteld de branchering los te laten. Dit levert mogelijk een spanningsveld op met de andere - sterke - PDV-locaties, zoals de Baanderij, WOON, Rijneke Boulevard en 't Heen.

#### Winkelgebieden

Tegelijk met uitbreiding van Winkelhof vindt opwaardering van het gebied rondom het winkelcentrum plaats. Door deze kwaliteitsslag krijgen zittende ondernemers de mogelijkheid uit te breiden, kunnen zich enkele nieuwe ondernemers vestigen en wordt de positie van het winkelcentrum in de regio versterkt. Door het verbeteren van de entrees en het vernieuwen van de buitenruimte profiteert de wijk als geheel hiervan.

Voor het winkelcluster Santhorst zet de gemeente in op behoud. Initiatieven van ondernemers tracht de gemeente op locatie of in de directe omgeving te faciliteren, zodat het winkelaanbod op wijkniveau behouden blijft. De gemeente is waakzaam voor het ontstaan van knelpunten als gevolg van leegstand. Tijdelijke functies of het omzetten naar een woonfunctie (gecombineerd met zorg) kunnen hiervoor een oplossing bieden.

Waar het in Winkelhof met name gaat om bekende ketenzaken, is het voor het Oude Rijn lint en het Oude Dorp kansrijk zich te richten op kleinschalige, ambachtelijke werkzaamheden en dienstverlening. De afstand tussen Winkelhof, het Oude Rijn lint en het Oude Dorp is te groot om een samenhangend centrum te vormen. De inrichting van de openbare ruimte tussen deze gebieden, met name de as Winkelhof, Santhorst tot aan Oude Rijn lint, dient optimaal toegesneden te zijn op langzaam verkeer en beleving. Het voorkomen van knelpuntlocaties door leegstand wordt hier met prioriteit voorkomen.

### **Bedrijven- en PDV-locaties**

Voor de verschillende bedrijven- en perifere detailhandel (PDV)locaties geldt dat zij allen een eigen kracht en accent hebben. In het noordelijk deel van de A4-zone, bij WOOON, ligt concentratie op woonbeleving voor de hand. Daar vestigt zich in de nabijheid ook IKEA. Op deze locatie kunnen horeca en leisure aanvullend zijn. Nieuwe initiatieven in deze categorie zullen hierbij moeten aansluiten.

Op de Baanderij ligt het accent meer op andere PDV-vestigingen, waarvoor de mogelijkheden zullen worden vergroot (passend binnen een van de geschetste scenario's). Hierdoor ontstaat in een deel van de Baanderij ruimte voor wonen en woon-werkontwikkelingen.

### **Vrijtijdsvoorzieningen en recreatie**

De gemeente ziet een belangrijke kans om de recreatiesector te versterken. Dat gebeurt met name door versterking van de toegankelijkheid en beleving van de Houtkamp, het Oude Rijn lint, de Munnikkenpolder en het Weteringpark, de polders en de doorgaande vaar-, fiets- en wandelroutes. Daardoor kan Leiderdorp meer dagrecreanten ontvangen en de toeristen die op Leiden afkomen verleiden ook Leiderdorp te bezoeken.

Bij de park- en groenzones en de gebieden voor vrijetijdsbesteding wordt ook gestuurd op versterking van het eigen karakter en de eigen kracht. De Houtkamp wordt gezien als onderdeel van het dorpshart van Leiderdorp en is een belangrijke identiteitsbepaler. De kracht van dit park ligt in een functie als huiskamer van de gemeenschap, een ontmoetingsplek buiten. Nieuwe functies en intensiever en breder gebruik kunnen dit ondersteunen.

Het gebied Munnikkenpolder - Weteringpark heeft een bovenlokale functie en zal voor de Leiders zelf als een echte vrijetijdsbesteding gaan functioneren. De Munnikkenpolder is meer een uitloop- en natuurrecreatiegebied. Het Weteringpark is gericht op sport en waterrecreatie door de aanwezigheid van de ijs/skeelerbaan en een grote binnenhaven. Passende nieuwe functies en goede rechtstreekse langzaam verkeersverbindingen kunnen dit verder ondersteunen. Gekoppeld aan dit recreatiegebied, kunnen de waterstructuren beter benut worden voor de watersport, rekening houdend met ecologische aspecten.

De polders hebben een belangrijke functie voor wandel- en fietsgerichte recreatie. Mogelijk kan een recreatietransferium voor het Groene Hart de polders zichtbaarder en bereikbaarder maken en de waterrecreatie bevorderen. Ook langs de Oude Rijn is het prettig fietsen en wandelen. Deze functie kan versterkt worden door het cultuurhistorische karakter van het oude lint te benadrukken en de Limes (de voormalige noordgrens van het Romeinse Rijk) waar mogelijk zichtbaar en beleefbaar te maken.

Meer kleinschalige voorzieningen en activiteiten, zoals het Leiderdorps museum en activiteiten van Comité Doesbrug, Oranjevereniging, Vrienden van het Oude Dorp of Comité Open Monumentendag ziet de gemeente tevens als een belangrijke kans om de recreatiesector te versterken.

### **Sport**

De Bloemerd blijft het belangrijkste sportcluster voor Leiderdorp. Bij deze voorziening moet continu aandacht zijn voor de toekomstbestendigheid, de (financiële) haalbaarheid en het behoud van de aantrekkingskracht voor de gebruikers, ook van buiten Leiderdorp.

De Bloemerd onderscheidt zich van andere sportparken door de landschappelijke ligging en de combinatie met natuur. Deze kwaliteit kan de positie van de Bloemerd, mogelijk als regionaal sportpark, versterken. Bereikbaarheid is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Het Weteringpark heeft ook de potentie om in de toekomst meer sportfaciliteiten te bieden, met name gericht op water- en outdoor sport. Voor beide locaties is het van belang flexibel in te spelen op nieuwe, opkomende sporten. Dit geldt ook eveneens voor de indoor-faciliteiten zoals het zwembad.

### 5.3.3 Kaders voor inspiratie en afweging

De gemeente nodigt uit tot en staat open voor diverse initiatieven op het vlak van voorzieningen: retail, horeca, vrijetijdsvoorzieningen, recreatie en toerisme. Ze gaat hierover graag het gesprek met de inwonersaan. De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt:

- supermarkten (winkels voor de eerste levensbehoeften) in principe in een winkelcentrum (recreatieve centra of boodschappencentra);
- buiten de recreatieve centra of boodschappencentra staat de gemeente in principe geen nieuwe retailontwikkelingen toe: ondernemers worden gestimuleerd om in bestaande winkelgebieden te investeren;
- in verband met zuinig ruimtegebruik gaat de gemeente zorgvuldig om met PDV-locaties;
- voor De Houtkamp is het van belang dat initiatieven niet leiden tot onevenredige en structurele aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving en van de groene en ecologische waarden binnen het gebied zelf;
- grotere recreatieve ontwikkelingen worden geleid naar het

gebied Weteringpark;

- voorkomen van verkeer- en parkeeroverlast (parkeren op eigen terrein is het uitgangspunt) evenals het voorkomen van overlast anderszins (milieu, geur, geluid, luchtkwaliteit);
- een ontwikkeling moet zich ruimtelijk goed voegen in de directe omgeving.

### 5.3.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving

Voor de gemeente ligt het accent in het zorgdragen voor een aantrekkelijke openbare ruimte, afgestemd op de functie en de kracht van het gebied, evenals voor een goede bereikbaarheid voor zowel de auto als het langzaam verkeer. Daarnaast is het de gemeentelijke inzet om te sturen op initiatieven, zodat verder invulling gegeven wordt aan de accenten van de diverse deelgebieden en proberen door inspiratie en uitnodiging initiatieven los te maken.



dynamisch  
bedrijfsleven



Ruimte voor  
economische vitaliteit  
thema

bedrijven  
in wijk





## 5.4 Ruimte voor economische vitaliteit

### 5.4.1 Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

Uitgangspunt is het versterken van de economische structuur en het creëren van een economisch aantrekkelijk klimaat in Leiderdorp, waarbij tot 2020 de focus ligt op het midden- en kleinbedrijf, de (perifere) detailhandel en de zorg. De gemeente streeft naar een vitale, duurzame economie. Kenmerkend is dat de gevestigde ondernemers in de enquête aangeven dat de identiteit van Leiderdorp versterkt kan worden. Daarop legt de gemeente dan ook een belangrijk accent. Dit heeft zijn spin-off voor niet alleen het economisch klimaat, maar ook voor de waardering als aantrekkelijke woon- en leefomgeving en voor de vrije tijdsbesteding. Waar mogelijk wil de gemeente ruimte bieden voor dynamiek, niet alleen op de bedrijventerreinen, ook in de wijken en de gemengde zones. Uiteraard zijn de (door)groeimogelijkheden gebiedsspecifiek. Deze economische ambities dragen uiteindelijk ook bij aan de werkgelegenheid en het terugdringen van het aandeel inactieven in de gemeenschap.

### 5.4.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Trends bevolkingssamenstelling – focus op zorg

Ontgroening (afname van het aandeel jongeren in de bevolkingssamenstelling als gevolg van een afname van het geboortecijfer) en vergrijzing (toename van het aantal ouderen in de bevolkingssamenstelling) hebben uiteindelijk gevolgen voor de omvang van de potentiële beroepsbevolking. Daarentegen zal de met deze trends

samenhangende vraag naar zorggerelateerde dienstverlening toemen. Met het in ontwikkeling zijnde Leiderdorpse zorgcluster in de A4-zone heeft de gemeente een belangrijke troef in handen om de economische structuur te versterken. Dit doet de gemeente samen met belangrijke spelers op dit vlak in Leiderdorp, afgestemd op de voorzieningen in de grootstedelijke regio.

#### Aantrekkelijke werkgebieden – mogelijk menging met woonfuncties

De bedrijventerreinen hebben ieder een eigen accent waarop ze zich kunnen profileren; concurrentie moet voorkomen worden. De gemeente zet in op het ontstaan van aantrekkelijke werklandschappen, waar deels ook menging met woonfuncties kan plaatsvinden. Dit laatste is met name aan de orde op de Baanderij, waar als accent de lokale bedrijvigheid is aangevuld met PDV en leisure. In de A4-zone ligt het accent meer op bovenlokale bedrijven en kantoren in verband met de goede ontsluiting, aangevuld met PDV in de woonbeleving. Belangrijk aandachtspunt voor Lage Zijde is dat het terrein na verplaatsing van Vliko meer landschappelijk wordt ingepast. Tevens ziet de gemeente kansen voor verkleuring naar op duurzaamheid gerichte bedrijvigheid, passend in het buitengebied van de Oude Rijnzone en wanneer deze geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt.

#### Kleinschalige functiemenging in de woonwijken

De gemeente staat open voor initiatieven voor verbouwingen, inpassing van ondergeschikte dienstverlening, en beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis die niet ten koste gaan van het woon- en leefklimaat van de woonwijken. Deze kleinschalige functiemenging moet leiden tot meer levendigheid en een kwaliteitsimpuls voor de wijk en buurt.



## Recreatie

Recreatie is ook een belangrijke economische pijler, die in paragraaf 5.3.5 nader is toegelicht.

### 5.4.3 Kaders voor inspiratie en afweging

De gemeente nodigt uit tot en staat open voor diverse initiatieven op het vlak van 'werken en economie'. Ze gaat hierover graag het gesprek aan. De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt:

- een (sociaal-economische) structuurversterking en meerwaarde voor de gemeente;
- voorkomen van een onevenredige negatieve invloed op de directe omgeving en het leefklimaat in het algemeen (bijvoorbeeld op gebied van milieu, licht, geluid, geur);
- voorkomen van een onevenredige verkeersaantrekkende werking die ter plaatse niet afgewikkeld kan worden;
- voorkomen van (verkeers)onveilige situaties; geen afwenteling van de parkeerdruk;
- op bedrijventerreinen moet genoeg ruimte zijn voor bedrijven met een grotere hinderzone (categorie 3 en 4);
- duurzame innovatieve initiatieven hebben prioriteit;
- in de monofunctionele woongebieden kunnen ondergeschikte activiteiten ontwikkeld worden. Deze kleinschalige functiemenging moet dan wel leiden tot een waardevermeerdering en meer levendigheid, en zorgvuldig zijn afgestemd op de hoofdfunctie van een gebied;
- een ontwikkeling moet zich goed voegen in de directe omgeving.

### 5.4.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving

De gemeente zorgt voor de juiste randvoorwaarden voor het verkrijgen van een vitale economie, zoals een goede infrastructuur en een aantrekkelijk vestigings- en investeringsklimaat voor ondernemers. Onderdeel daarvan is deregulering waar mogelijk, vereenvoudiging van vergunningprocedures, ontwikkelen van het klantcontactcentrum Serviceplein en het faciliteren van de (regionale) aanleg van een glasvezelnetwerk. Gemeentebreed wordt meer ruimte geboden aan initiatieven, ook in (delen van) woongebieden (vooral langs doorgaande structuren en in de plint van hoogbouwcomplexen).



kwaliteit

# Identiteit & cultuurhistorie

thema



Versterken identiteit



groen karakter



## 5.5 Identiteit en cultuurhistorie

### 5.5.1. Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

Het versterken en uitdragen van de identiteit van Leiderdorp op verschillende schaalniveaus ziet de gemeente als een belangrijke uitdaging met spin-off voor alle thema's. Het gaat zowel om het versterken van de identiteitsdragers van Leiderdorp als geheel - gebaseerd op ontstaansgeschiedenis, cultuurhistorie en de groen- en waterstructuur - als op wijk- en buurtniveau. Hierbij draait het om het versterken van de binding met en de trots op de eigen wijk en woon-omgeving. Het versterken en beter voor het voetlicht brengen van de identiteit en karakteristieken van Leiderdorp, komt ook duidelijk als wens naar boven uit de enquêtes onder de bewoners, ondernemers en organisaties.

### 5.5.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Cultuurhistorische identiteitsdragers

De belangrijkste dragers van de identiteit en ontstaansgeschiedenis zijn het lint langs de Oude Rijn (met jaagpad), het Oude Dorp, de Houtkamp en de polders (Boterhuispolder en polder Achthoven). De historische en groene elementen in Leiderdorp verwijzen naar het ontstaan van het dorp aan de rivier, de bouw van een waternetwerk

(de molens) en de oude waterlopen en dijkstructuren. Het zichtbaar en beleefbaar maken van de historie - het DNA van Leiderdorp - door routes en informatiepunten, kan het historische bewustzijn, de beleving en de identiteit versterken. Belangrijk thema is ook de Limes.

#### Nieuwe kansrijke identiteitsdragers

Daarnaast zijn de A4-zone, Winkelhof en omgeving, en de Houtkamp kansrijke nieuwe identiteitsdragers. In deze gebieden stelt de gemeente hogere eisen aan de kwaliteit van inrichting en onderhoud van de openbare ruimte en wordt waar mogelijk gerefereerd aan cultuurhistorische aspecten. Dit zijn ook de gebieden waar gestreefd wordt naar meer levendigheid en meer diversiteit in functies en gebruik, zodat de aantrekkelijkheid voor Leiderdorpers en bezoekers van buiten toeneemt.

#### Versterken structuur en identiteit van de wijken

Ook op het laagste schaalniveau, dat van de wijk, buurt en straat, is aandacht nodig voor de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. In de gebiedspaspoorten zijn hiervoor per deelgebied accenten gelegd en aandachtspunten geformuleerd. Het is van belang dat bewoners en ondernemers trots zijn op hun buurt en de eigen woning/onderneming, en hierin willen blijven investeren. Om dit proces te



ondersteunen, dan wel op gang te brengen, is een toegesneden inrichting en onderhoudsniveau van de openbare ruimte van belang, evenals goede (langzaam verkeers)verbindingen naar voorzieningen, het dorpshart en het buitengebied, en behoud en versterking van de groen- en waterstructuren.

### **Kwaliteitsverbetering regionale cultuurhistorische-recreatieve routes**

In regionaal verband wordt gewerkt aan een kwaliteitsversterking van de Oude Rijnzone en de groenstructuur van de Leidse regio. De inrichtingsplannen voor de Polder Achthoven en de Boterhuispolder behoren hiertoe. In groter verband maken deze polders deel uit van de verbinding Groen Blauwe Slinger - Plassengebied - Duinzone, waar het accent ligt op verbetering van de kwaliteit in de verbinding tussen stad en land. Verbetering van deze verbindingen is inzet van het gebiedsprogramma Leidse Ommelanden.

### **5.5.3 Kaders voor inspiratie en afweging**

De gemeente is beschermer van cultuurhistorische waardevolle gebieden en gebouwen. Specifieke ontwikkelingen op het gebied van cultuurhistorie vinden beperkt plaats. Veelal betreft het overheidsinvesteringen of investeringen in het kader van een subsidie. Voor het versterken van nieuwe kansrijke identiteitsdagers als de A4-zone en Winkelhof ziet de gemeente een belangrijke rol voor zichzelf weggelegd als aanjager en mogelijk ook als investeerder. Ook bij het zichtbaar maken van de ontstaansgeschiedenis is een actieve rol

voor de gemeente weggelegd. Daarbuiten vinden identiteitsversterkende ontwikkelingen plaats gekoppeld aan initiatieven van derden. Maatwerk is hierbij het uitgangspunt. De gemeente gaat graag hierover het gesprek aan. De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt.

- Zuinig ruimtegebruik, voorkomen van verrommeling en versnippering.
- Ontwikkelingen mogen de karakteristiek en de groenblauwe en cultuurhistorische kwaliteiten niet schaden, maar moeten deze juist versterken.
- Het (al dan niet op een eigentijdse wijze) invulling geven aan de versterking van gebiedsspecifieke kwaliteiten.
- Monotonie, eentonigheid in de woongebieden voorkomen, diversiteit waar mogelijk.
- Meerwaarde op gebied van duurzaamheid, geen milieuhinder.
- Een ontwikkeling moet zich goed voegen in de directe omgeving en passend zijn bij de waardevolle cultuurhistorische structuren.

### **5.5.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving**

De gemeente heeft een belangrijke rol als 'hoeder' van de ruimtelijke kwaliteit en identiteitsdragers. Ze werkt hieraan daar waar sprake is van een publiek belang of publieke taak. Ze ziet echter ook een belangrijke taak weggelegd voor de samenleving: het tonen van respect en het aanhaken op kwaliteiten bij (her)ontwikkelingen.



ruimte voor iedereen

stoer&robuust



ontmoeten

# Veelzijdige openbare ruimte thema



huiskamergevoel



verrassend



evenementen



langzaamverkeersroutes



## 5.6 Veelzijdige openbare ruimte

### 5.6.1 Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

De openbare ruimte in Leiderdorp wordt in de huidige situatie vooral gebruikt voor verplaatsing, met name met de auto en fiets, en is in mindere mate gericht op de verblijfskwaliteit van de verschillende plekken. Principe is het inrichtingsniveau 'schoon, heel en veilig'. Door de focus op meer verblijfskwaliteit zal de inrichtingsopgave van de openbare ruimte meer integraal benaderd worden. Groen, water, verkeer en duurzaamheid, in samenhang met de bebouwingsstructuur en gebruik voor recreatie en sport dienen dan zorgvuldig afgewogen te worden. Ook door het maken van de plaatsaanduidingen kan de toegankelijkheid en bereikbaarheid van gebieden als de Houtkamp verbeterd worden.

### 5.6.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Integraal ontwerpen van de openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte gaat over nieuw in te richten buitenruimte op ontwikkelo-caties enerzijds en de herstructurering van de bestaande straten en pleinen anderzijds. De her-inrichting van de openbare ruimte gebeurt in veel gevallen om onderhoudstechnische (infra-structuur, groen en water) en verkeerstechnische redenen. De riolering dient bijvoorbeeld vervangen te worden, waardoor de wegen opnieuw moet worden herstraat of vanwege parkeerdruk en verkeersveiligheid wordt de inrichting van een straat gewijzigd. Deze vaak technische ingrepen bieden tevens ruimte om meer integraal naar de opgave te kijken en te overwegen de inrichting van de straat ook qua verblijfskwaliteit en belevingswaarde te verbeteren.

Het opstellen van een handboek openbare ruimte, waarin beleid, beheer en onderhoud in af-stemming met elkaar ontwikkeld wordt, heeft een grote meerwaarde in het proces en de uitein-delijke kwaliteit van de openbare ruimte. Hiermee is reeds een begin gemaakt in het Integraal Beheer Openbare Ruimte (IBOR II) en het Technisch Handboek 2014. Daarin zijn techniek en beheer vooral afgestemd op het kader 'schoon, heel en veilig'. Ruimtelijke kwaliteit in de bredere zin en gebiedseigen maatwerk is hierin al beperkt meegenomen maar kan op projectniveau verder uitgewerkt worden.

#### Vergroting gebruikswaarde openbare ruimte

De gemeente wil meebewegen met de veranderende samenleving. Dit betekent dat de openbare ruimte en de bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen optimaal afgestemd moeten zijn op verschillende doelgroepen, met aandacht voor jongeren en het toenemend aandeel ouderen. Oudere inwoners bewegen zich veelal binnen een kleinere actieradius te voet (al dan niet met rollator) of met de (elektrische) fiets voort. Dat vraagt om kleine maat en schaal, fijnmazige routes, zitplekken, veiligheid, letterlijke en figuurlijke laagdrempeligheid, goede oversteekplekken, parkjes, aantrekkelijke aankleding die geborgenheid uitstraalt en verlichting van centrale routes en niet te vergeten oplaadpunten voor elektrische auto en fiets.

Het gebruik van de openbare ruimte voor sportieve doeleinden neemt de komende decennia toe. Steeds meer individuele en ongeorganiseerde sporters sporten en bewegen in de openbare ruimte. Naast wandelen, hardlopen en fietsen zijn andere nieuwe vormen van sport in opkomst, zoals calisthenics en freerunning. De gemeente wil de openbare ruimte in samenwerking met bewoners zo inrichten dat die het bewegen faciliteert en stimuleert. Bij het ontwikkelen van deze sport- en spelvoorzieningen is het van belang een goede afweging te



maken welke gebieden investering in de openbare ruimte vragen. Met name in sociaal kwetsbare gebieden kan aanpassing van de openbare ruimte een belangrijke meerwaarde bieden om de sociale cohesie te bevorderen.

### **Versterken van groen-blauwe netwerken**

De stedenbouwkundige (wijken)structuur van Leiderdorp wordt voor een belangrijk deel door de groen- en waterstructuur bepaald en andersom. De hoofdwatergangen in het waternetwerk vormen een blauwe ring, grotendeels om Leiderdorp gelegen. Gekoppeld aan (her)ontwikkelingen ontstaan kansen voor het aanleggen van nieuw groen, het verbeteren van bestaand groen en het versterken van de ecologische verbindingzones zodat een natuurnetwerk ontstaat.

Water is structuur- en beeldbepalend voor de openbare ruimte. Het inpassen van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en versterken van waterstructuur zelf zijn de speerpunten van het Waterstructuurplan. Waterberging en waterkwaliteit vormen bij elke ruimtelijke ontwikkeling een belangrijk aandachtspunt om te voorkomen dat water van kwaliteit tot risico wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen én bij her- en doorontwikkeling moet ingezet worden op het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren' zodat een veerkrachtig en duurzaam watersysteem ontstaat en wateroverlast voorkomen wordt. Wanneer water gecompenseerd moet worden, zal het water daar gerealiseerd moeten worden waar het watersysteem het nodig heeft. De gemeente draagt ook bij aan watercompensatie door in de waterstructuur te investeren en de extra bergingscapaciteit in te zetten bij projecten elders in de wijk.

### **Inspelen op klimaatveranderingen**

Klimaatveranderingen als meer hevige regenval, afgewisseld met periodes van droogte zullen in de toekomst om extra maatregelen voor

de waterhuishouding vragen, zoals extra waterberging, afvoer van extra water tijdens piekmomenten en maatregelen tegen hittestress in perioden van droogte. Het inpassen van deze waterberging en het hittebestendig maken van de openbare ruimte zullen ingepast moeten worden in het openbare gebied. Hiervoor moet ook het bestaande watersysteem verbeterd worden (afvoer en opslag capaciteit). Hoewel bepaalde gevolgen op de korte termijn nog niet goed merkbaar zijn, zal daar in de planvorming en bij het opstellen van inrichtingsplannen al rekening mee gehouden moeten worden.

### **Beheer openbare ruimte gezamenlijk met bewoners**

In woongebieden moet het mogelijk worden om het onderhoud en beheer - onder bepaalde afspraken - aan de bewoners over te laten. Bewoners nemen zelf het initiatief en de gemeente maakt mogelijk en faciliteert. Te denken valt aan groenperken in de straat, een gemeenschappelijk groen binnenterrein of buurtpleinen.

### **5.6.3 Kaders voor inspiratie en afweging**

De gemeente heeft bij de (her)inrichting van de openbare ruimte een trekkende rol. Zij staat open voor initiatieven die de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede komen. Maatwerk is hierbij het uitgangspunt. De gemeente gaat graag hierover het gesprek aan. De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt:

- bij herinrichting openbare ruimte afstemming van water, groen, verkeer, verblijfskwaliteit en bebouwingsstructuur; voorkomen van een eenzijdige insteek;
- zorgvuldig ruimtegebruik, voorkomen van verrommeling en versnippering;

- ontwikkelingen mogen de karakteristiek en de groenblauwe kwaliteiten niet schaden;
- meerwaarde op gebied van duurzaamheid, geen milieuhinder;
- een ontwikkeling moet zich goed voegen in de directe omgeving en passend zijn bij de groen- en waterstructuren;
- voorkomen van (verkeers)onveilige situaties; geen afwenteling van de parkeerdruk;
- hydrologisch neutraal bouwen, per saldo geen of beperkte toename van verharding, voldoen aan de wateropgave.

### **5.6.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving**

De gemeente heeft een belangrijke rol als 'hoeder' van de ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, waterkwaliteit en duurzaamheid. Het onderhoud en kwaliteitsniveau van de openbare ruimte zijn een belangrijke taak van de gemeente. Voor de gemeente ligt het accent op het zorgdragen voor een aantrekkelijke openbare ruimte, afgestemd op de functie en de kracht van het gebied, en voor een goede bereikbaarheid voor zowel auto- als langzaam verkeer. De gemeente nodigt bewoners en ondernemers uit om mee te denken of zelfs mee te werken aan de beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De beleving van de openbare ruimte wordt mede bepaald door de kwaliteit van de omliggende bebouwing. Het behouden van deze kwaliteit is een taak van de eigenaar/bewoner.

windenergie



gemeenschappelijke tuinen



zonne-collectoren



Duurzaam en  
Klimaatbestendig  
thema



waterberging



streekproducten

112



klimaatverandering



groene daken

## 5.7 Duurzaam en klimaatbestendig

### 5.7.1 Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

Duurzaamheid en gezondheid zijn van essentieel belang voor een goede leefomgeving en een goed leefklimaat. Duurzaamheid is een breed begrip. We bedoelen de continue zoektocht naar een gezond evenwicht tussen economie, ecologie en sociale cohesie (profit, planet, people). De gemeente zet zich in voor het behoud van het groene karakter en streeft naar klimaatneutraliteit, waarbij milieueducatie, energiebesparing en toepassing van duurzame energie speerpunten zijn. Ook de transitie naar een circulaire economie, waarbij reststromen de basis zijn voor hergebruik, is van belang om doelstellingen van duurzaamheid te halen.

Op de langere termijn krijgt de gemeente te maken met de gevolgen van klimaatverandering, die extra voelbaar zijn in stedelijke gebieden. Het gaat hierbij met name om gevolgen voor de waterhuishouding in en rond steden en het zogenaamde Urban Heat Island effect: 's nachts is de temperatuur in het stedelijk gebied gemiddeld hoger dan in het omliggende gebied. Het verschil ligt gemiddeld tussen de drie en vijf graden.

### 5.7.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Energievisie

In het kader van de Ruimtelijke Structuurvisie is een lokale uitwerking van de Regionale Ener-gievisie gemaakt (Studie Ruimtelijke

Energiekansen), waarin de potenties voor de besparing van energie en opwekking van schone energie in kaart zijn gebracht (zie kaart Kansen voor duurzame energie in Leiderdorp). Deze uitwerking geeft inzicht en inspireert mensen tot het ondernemen van duurzaamheidsinitiatieven (zelfstandig of gekoppeld aan projecten). Tevens werkt de gemeente aan een nieuwe duurzaamheidsagenda.





#### Energieopwekkende maatregelen

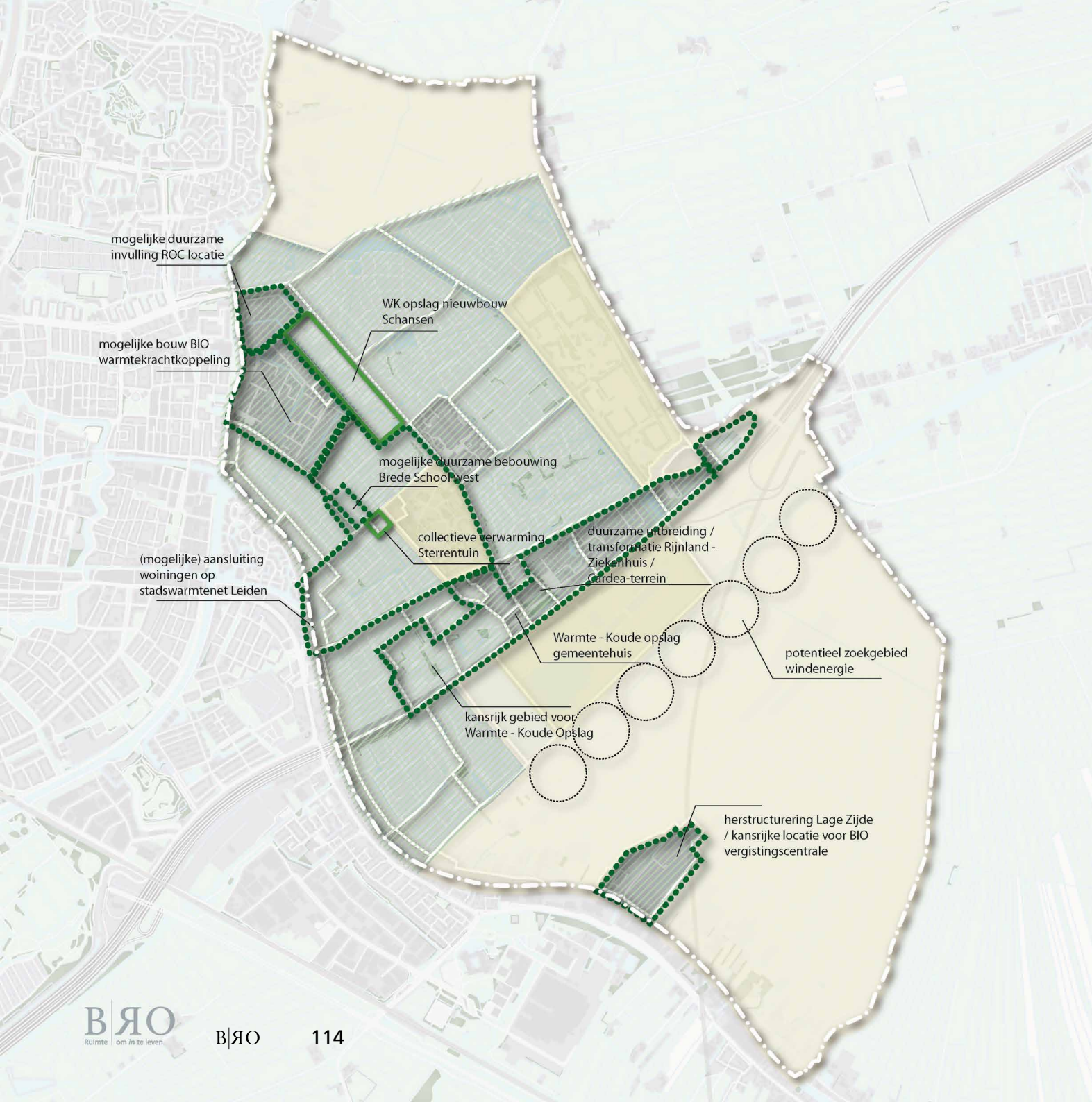
Grote windturbines zijn door landelijke richtlijnen alleen toegestaan in niet-stedelijk gebieden (vanwege geluid en externe veiligheid) en daarom theoretisch alleen mogelijk in de polders van Leiderdorp. Op het kaartbeeld is een zoekgebied langs de Ruigekade aangegeven waarmee het mogelijke ruimtebeslag wordt verbeeld. Met de hoeveelheid windenergie die daar opgewekt kan worden, kan Leiderdorp bijna worden voorzien in zijn energiebehoefte (92%). De windmolens kunnen echter niet goed ingepast worden in het landschap (natuur, openheid, stilte). Daarom is er onvoldoende draagvlak voor.

Met het huidige dakoppervlak kan Leiderdorp maximaal 39% van de elektriciteitsvraag oplossen met zonne-energie. Met zonnepanelen in een zonnepanelenveld in de polders kan - naast gebruik van al het beschikbare dakoppervlak - de volledige elektriciteitsvraag van Leiderdorp worden voorzien. Ook daarvan lijkt de inpassing niet haalbaar, mede gezien het beleid van de provincie Zuid-Holland.

Andere vormen van duurzame energieopwekking die zijn onderzocht zijn biomassa en geothermie. Biomassa gaat over het inzetten van reststromen voor het opwekken van energie, zoals een biovergister. Het merendeel van de potentiële biomassa energie in Leiderdorp is afkomstig uit de veeteelt en het GFT afval van de inwoners. Centrale

# Kansen voor duurzame energie in Leiderdorp

-  Verduurzaming stedelijk weefsel
-  Bestaande duurzaamheidsparels
-  Kansen
-  Zoekgebied windenergie



vergisting van biomassa is een relatief goede optie voor de gemeente Leiderdorp. Alleen is de energiepotentie van de biomassa reststromen maar 2,2% van de totale energievraag.

Geothermie maakt gebruik van warmte in de aarde (aardwarmte). Deze warmte ontstaat in de kern van de aarde door natuurlijk radioactief verval. De warmte kan gebruikt worden voor verwarming van woningen, utiliteitsgebouwen of kassen en ook voor elektriciteitsopwekking. Binnen Leiderdorp zijn geen gebieden met een hoge potentie voor geothermie aanwezig. Gezien de onzekerheden, de lage potentie in het gebied en de organisatorische/financiële factoren is het gebruik van geothermische energie in Leiderdorp op dit moment weinig kansrijk.

### **Warmtegebruik**

Een andere belangrijke kans en aandachtspunt ligt op het vlak van warmtegebruik, zoals warmte-koudeopslag of aansluiting op het stadswarmtenet van Leiden. Bij aansluiting van het Leidse stadswarmtenet op het restwarmtenet van Rotterdam (waar momenteel een samenwerkingsovereenkomst tussen betrokken overheden en warmtebedrijf Rotterdam voor is gesloten), kan dit netwerk ook interessant worden voor Leiderdorp. Aansluiting op het stadswarmtenet van Leiden is mogelijk in de wijken Baanderij, Ouderzorg en Vogelwijk.

Warmte-koudeopslag bij nieuwbouw is kansrijker in compacte wijken, zoals De Schansen. Bij het gemeentehuis van Leiderdorp is ook warmte-koudeopslag toegepast.

### **Motorvoertuigdichtheid en autogebruik**

De motorvoertuigdichtheid en het autogebruik zijn in Leiderdorp relatief hoog. In gebieden met veel auto's is het effectief om maatregelen te treffen om het energiegebruik voor mobiliteit te verduurzamen, zoals het plaatsen en inpassen van laadpalen voor elektrische auto's, toegankelijkheid tot andere duurzame brandstoffen of het stimuleren van openbaar vervoer, fietsgebruik en lopen.

### **Stimuleren van duurzame maatregelen**

Om kansen op het gebied van duurzaamheid te verwezenlijken is bewustwording in de samenleving essentieel. Alleen dan kan gedragsbeïnvloeding plaatsvinden en ontplooiën bewoners en ondernemers initiatieven die bijdragen aan het versterken van de duurzaamheid. Educatie, scholing, uitnodiging, inspiratie, voorbeeldwerking, stimuleren van collectieve vormen van energie-opwekking en subsidies zijn hiervoor van belang.

### **Klimaatbestendigheid**

Er zijn al veel adaptatiemaatregelen voorgesteld om de negatieve gevolgen van klimaatverandering voor het stadsklimaat te beperken, zowel voor de ruimtelijke ordening als voor eigenschappen van gebouwen.

Vanuit het Waterbeheerplan van het Hoogheemraadschap van Rijnland ligt het accent op uitvoering en het streven naar een veilig en klimaatbestendig gebied. Op gemeentelijk niveau komt dit naar voren in het stedelijk waterplan, dat een veilig en functioneel watersysteem met een goede waterkwaliteit als doel heeft. De adaptatiemaatregelen die voor de gemeente Leiderdorp zijn geformuleerd zijn niet vrijblijvend, maar als bestuurlijke afspraken vastgelegd. Het gaat daarbij onder





andere om het opstellen van een waterstructuurplan. Dit plan is inmiddels gereed en in het kader van klimaatbestendigheid zijn met name de waterberging en waterafvoer van belang. Het watersysteem dient voldoende bergings- en afvoercapaciteit te hebben. Dit is nodig om de toegenomen hoeveelheid water als gevolg van verstedelijking en verstening in combinatie met klimaatverandering te kunnen opvangen.

Het water werkt verkoelend op hete dagen, die naar verwachting vaker zullen voorkomen. Extra berging kan worden gecreëerd door het maken van nieuwe watergangen, waterzakken in kruipruimtes, luchtzakken in oppervlaktewater, waterpleinen, verdiepte wegen in combinatie met verhoogde stoepranden, berging in of onder wegen, blauwe daken, infiltratiekratten, infiltratiegreppels en wadi's. Een aantal van deze maatregelen kan daarnaast ook bijdragen aan verbetering van de afvoer. Kansen liggen er voor zowel bedrijven als particulieren in het hergebruik van hemelwater, met name in de vorm van blauwe daken en waterzakken in kruipruimtes.

### **5.7.3 Kaders voor inspiratie en afweging**

Voor de gemeente ligt het accent op een goede voorbeeldwerking, inspiratie bieden en brede communicatie en uitnodiging aan initiatiefnemers. Daarnaast is zij vanuit de Waterwet verantwoordelijk voor een doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater en voor het zoveel mogelijk voorkomen van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand. Hiertoe kan de gemeente zich faciliterend opstellen bij de aanleg van bijvoorbeeld een waterplein. Daarnaast kan de gemeente stimuleren door bewoners attent te

maken op ingrepen aan de woning die het bergingscapaciteit van een gebied verbeteren. Voorbeeld hiervan is Operatie Steenbreek, waarbij de gemeente actief inwoners wil verleiden de bestrating in de eigen tuin deels te vervangen voor een groene inrichting, waardoor regenwater niet direct wordt afgevoerd, maar infiltreert in de grond. Tegelijkertijd kan zij, mogelijk met subsidies of via de inmiddels ingestelde duurzaamheidslening, bedrijven en particulieren stimuleren tot het doen van aanpassingen, zoals waterdoorlatende verharding.

### **5.7.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving**

De gemeente nodigt uit tot en staat open voor een grote bandbreedte aan initiatieven op het gebied van duurzaamheid en specifiek voor innovaties op het gebied van energievoorziening. Ze wijst hierbij geen specifieke gebieden aan; ieder gebied heeft zijn eigen (on)mogelijkheden en ieder type initiatief (groot en klein) heeft zijn eigen voor- en nadelen. De gemeente gaat hierover graag het gesprek aan met ondernemers, eigenaren en corporatie. Hierbij heeft ze oog voor veiligheid, klimaatbestendigheid, het voorkomen van milieuhinder en een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.



knooppunten



veilig

# Bereikbaar voor iedereen

thema

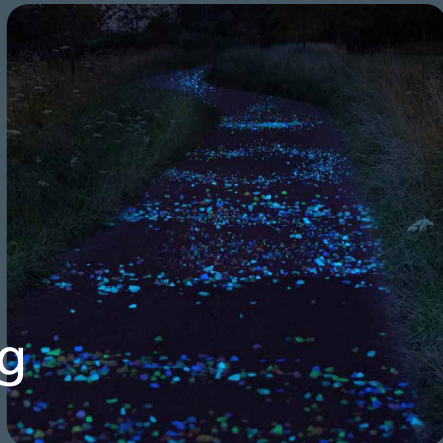


fijnmazig netwerk

ontspannen



beleving



fietsen en wandelen



## 5.8 Bereikbaar voor iedereen

### 5.8.1 Uitgangspunten en signalen uit de samenleving

Een goed toegankelijke, duurzame en veilige infrastructuur is van groot belang voor het goed kunnen wonen, ondernemen, leven en vermaken in Leiderdorp. De enquête laat zien dat de meerderheid van de inwoners tevreden is over het openbaar vervoer en de mogelijkheden voor het langzaam verkeer in Leiderdorp. De vraag is of dat ook voor specifieke doelgroepen het geval is. De (auto)mobiliteit neemt steeds meer toe. Daartegenover staan trends die juist een dempende invloed kunnen hebben op het aantal autoverkeersbewegingen, zoals de toenemende vergrijzing en het gegeven dat oudere mensen zich meer bewegen op het niveau van wijk en stad en minder regionaal. Maar ook het optimaliseren van het gebruik van andere vervoersmiddelen als het elektrisch fietsen of het verbeteren van het openbaar vervoernetwerk kunnen een afname van autogebruik tot gevolg hebben. Gelukkig is de maat en schaal van Leiderdorp goed toegesneden op het veelvuldig gebruik van de fiets. We willen dit stimuleren en beter faciliteren. Niet alleen vanuit de duurzaamheidsgedachte, maar ook omdat het nodig is voor de levensloopbestendigheid van onze wijken en ons dorp.

### 5.8.2 Aandachtspunten, kansen en ambities

#### Openbaar vervoer (OV)

De gemeente blijft koersen op het zo snel mogelijk verwezenlijken van een hoogwaardige busverbinding, het HOV R-net richting Leiden

CS. De gemeente zet zich in voor behoud en optimalisatie van het openbaar vervoer. Daarin is ook aandacht voor ketenmobiliteit, zoals de OV fiets of extra fietsenstallingen bij haltes. Wanneer op termijn mogelijk het voorzieningenniveau afneemt, moeten voorzieningen in Leiden (en elders) goed bereikbaar zijn. De gemeente heeft hierop echter slechts beperkt invloed.

#### Aanpassingen infrastructuur gekoppeld aan ontwikkellocaties

De gemeente gaat doelgericht aan de slag met knelpunten in de infrastructuur, gekoppeld aan concrete gebiedsontwikkelingen. Hierdoor kunnen de totale investeringskosten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Per (her)ontwikkelingslocatie wordt de eventueel benodigde aanpassing van infrastructuur beoordeeld en wordt gekeken naar de mogelijkheden van kostenverhaal (zie H6).

#### Verbetering veiligheid

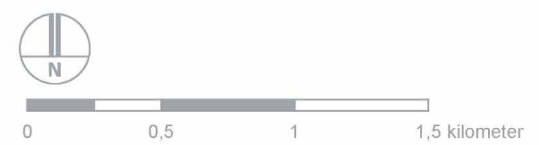
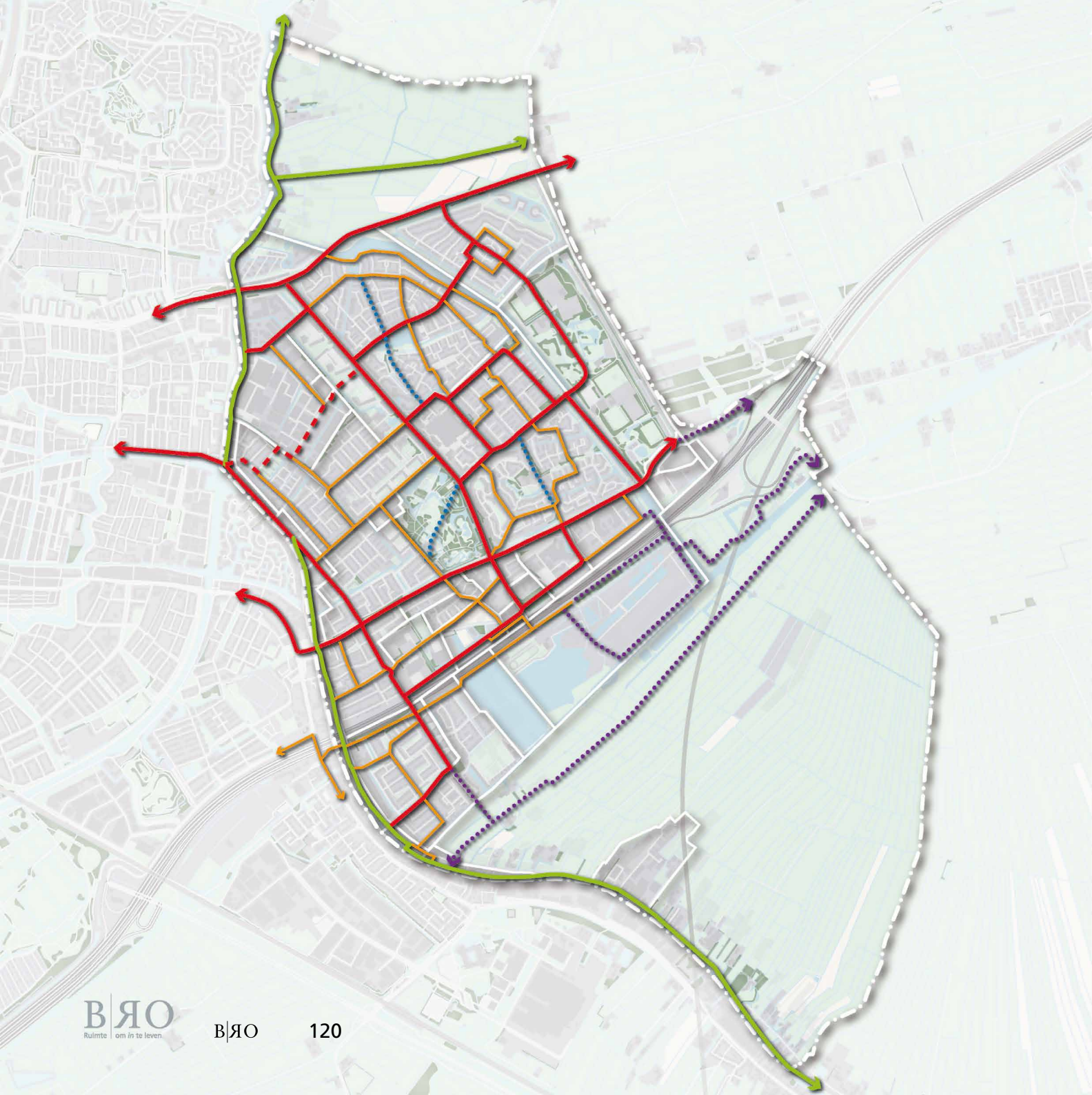
Accenten liggen bij het verbeteren van de bereikbaarheid binnen Leiderdorp, de doorstroming voor met name fietsers en voetgangers langs hoofdroutes en een verbetering van de verkeersveiligheid.

#### Versterken van langzaam verkeer netwerk

De gemeente wil meebewegen met de veranderende samenleving. Dit betekent dat de openbare ruimte, bereikbaarheid, zichtbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen optimaal afgestemd moeten zijn op het toenemend aandeel ouderen. Deze inwoners bewegen zich veelal (binnen kleinere actieradius) te voet (al dan niet met rollator)

# Fietsroutenetwerk

- ↔ Primaire route / Hoofd fietsroute
- ↔ Secundaire route / Autoluw
- - - Ontbrekende schakels
- ◀▶ Informele route
- ◀▶ Pas gerealiseerde of toekomstige route
- Recreatieve route



of met (elektrische) fiets voort. Dat vraagt om kleine maat en schaal, fijnmazige routes, zitplekken, veiligheid, letterlijk en figuurlijk laagdrempeligheid, goede oversteekplekken, parkjes, aantrekkelijke aankleding die geborgenheid uitstraalt en verlichting van centrale routes en niet te vergeten oplaadpunten voor elektrische auto en fiets.

Er ligt een belangrijke opgave in de verbinding van de gebieden aan weerszijden van de A4. Door de gedeeltelijk ondergrondse ligging kan Leiderdorp een geheel worden. Vooral logische langzaam verkeersverbindingen zijn hierbij van belang. De aanleg van fietsbrug over de A4 maakt de Munnikkenpolder en het Weteringpark toegankelijk voor de fietsers en wandelaars uit Leiderdorp.

In de Mobiliteitsnota van Leiden is de wens uitgesproken om de Spanjaardsbrug in het Zijlkwartier af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer en alleen nog open te stellen voor langzaam verkeer en bus. Dit zal een grote impact hebben op de verkeerscirculatie in Leiderdorp en de langzaam verkeerverbinding met Leiden versterken.

### **Verkeersdruk door functie en routes door de wijk**

Voor de veiligheid is het van belang dat het sluipverkeer door de kern stopt. Verplaatsing van Vliko zal tot minder vrachtverkeer door Leiderdorp leiden, wat bijdraagt aan verbetering van de leefomgeving en het terugdringen van geluidsoverlast.

Een eventuele toekomstige ontsluiting van sport- en recreatiepark De Bloemerd via de N446, gecombineerd met een goede routing en het invoeren van eenrichtingverkeer of doodlopende wegen voor niet-aanwonenden draagt bij aan het beperken van autoverkeer door de wijken.

## **Verbinding met de regio**

Binnen de Leidse agglomeratie werkt de gemeente samen aan de uitwerking van een strategie voor goede bereikbaarheid, verbetering van het woon- en leefklimaat en economische ontwikkeling (LAB071).

### **5.8.3 Kaders voor inspiratie en afweging**

‘Schoon, heel en veilig’ zijn belangrijke uitgangspunten voor de openbare ruimte in het algemeen. Het accent ligt voor de gemeente in ieder geval bij veilige langzaam verkeerroutes en veilige verkeerssituaties. De omgeving van basisscholen en andere voorzieningen heeft daarbij prioriteit. Duurzaam veilig is het streefbeeld. De mensen hebben hierin zelf een eigen verantwoordelijkheid. De gemeente creëert randvoorwaarden en zorgt waar nodig voor onderhoud. Scholing en educatie zijn van groot belang.

### **5.8.4 Rol van de gemeente en uitnodiging aan partners en samenleving**

De gemeente draagt zorg en is verantwoordelijk voor een veilig en goed infrastructuurnetwerk. Zij nodigt graag iedereen uit om met concrete realistische voorstellen en initiatieven te komen voor het aanpassen van de openbare ruimte en de verkeersstructuur op de veranderende samenleving. Initiatieven van andere overheden en uit de markt zal ze faciliteren of in publiek-private samenwerkingsverbanden gezamenlijk oppakken. Als er initiatieven ontplooid worden die zouden kunnen leiden tot aantasting van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, doorstroming of tot een toename van parkeeroverlast, dan gaat de gemeente in een vroeg stadium met de betrokkenen om tafel om dit te voorkomen. Samen met de betrokkenen kijkt ze dan naar alternatieven.



HET ONTDEKBOOS

# **\_06** Hoe nu verder?

## **6.1 Intro 'uitvoeringsparagraaf'**

In deze structuurvisie zet de gemeente Leiderdorp haar ruimtelijke hoofdkeuzen en de uitwerking daarvan in gebiedspaspoorten en themakaarten helder uiteen. Dit werkt als kader en inspiratiebron voor bewoners, ondernemers, maatschappelijk middenveld en partijen en potentiële investeerders van buiten de gemeente.

### **Van Ruimtelijke Ordening naar Ruimtelijke Organisatie**

Voor de meeste ontwikkelingen en projecten staat de gemeente niet alleen of geheel niet 'aan de lat'. Bij veel projecten ligt de initiërende en realiserende rol bij anderen. De gemeente heeft daarbij vooral een faciliterende, uitnodigende en inspirerende rol. De structuurvisie is een richtlijn voor het gemeentelijk handelen. Het gemeentebestuur verplicht zichzelf naar deze structuurvisie te handelen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar burgers. Burgers mogen verwachten dat bij verzoeken en vragen het gemeentelijk antwoord mede zal worden gebaseerd op deze structuurvisie. Goed gemotiveerd kan hiervan worden afgeweken.

Dit hoofdstuk bevat geen concreet projectenoverzicht, omdat ofwel initiatieven van particulieren beperkt voorzienbaar zijn of er sprake is van reeds bekende activiteiten en ontwikkelingen. Bij het samenwerken aan de leefomgeving, past een zich evoluerend groeiproces, gericht op een gezamenlijk gedragen beeld van de horizon. Hier

past geen blauwdruk die precies uitgevoerd moet worden. De term uitvoeringsparagraaf die de Wet ruimtelijke ordening hanteert, is dan eigenlijk ook niet juist. In dit hoofdstuk geven we aan hoe het traject van de uitwerking van projecten en beleidsvoornemens uit de Ruimtelijke Structuurvisie er nu verder uit ziet en vooral welke instrumenten daarbij worden ingezet.

### **Opzet**

In het vervoltraject naar (het initiëren van) initiatieven en uitwerking van projecten en beleidsvoornemens dienen nog vele activiteiten ondernomen te worden, telkens weer door en met andere partijen. Om het beleid te effectueren zet de gemeente verschillende instrumenten in, welke gecategoriseerd zijn naar: procedurele-, instrumentele / juridische- en financiële aspecten.

## 6.2 Procesaspecten

Procesinstrumenten zeggen iets over de inspanningen die de gemeente wil doen om beleids-doelen te effectueren, zoals:

- een goede afstemming van beleidsontwikkelingen (binnen en buiten de gemeente), om maximale win-win situaties te bereiken;
- nadere uitwerking, om hoofdlijnen te operationaliseren;
- de wijze waarop de gemeente bij de verdere uitwerking omgaat met andere partijen, zoals overleg en communicatie;
- proces- en procedureafspraken.

De gemeente gaat er vanuit dat ze in veel situaties (mede) afhankelijk is van andere partijen om de beleidsdoelen te kunnen effectueren. De gemeente zoekt hierover de dialoog met maatschappelijke groeperingen en andere partijen. In deze structuurvisie is aangegeven waarvoor partijen worden uitgenodigd en welke aandachtspunten voor de gemeente belangrijk zijn bij de beoordeling van initiatieven en het overleg daarover.

Deze structuurvisie is zelfbindend; er zijn geen regels in opgenomen die direct voor burgers of ondernemers gelden. Het beleidskader van deze structuurvisie is leidend voor het handelen van de gemeente en dus ook van groot belang bij het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen, zoals de toetsing van vergunningen en het maken van ruimtelijke plannen. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn de formele procedures grotendeels vastgelegd in de wet (Wro en Wabo). Dat zal ook in de toekomst zo blijven. De uitspraken over de gebiedspaspoorten en thema's uit deze structuurvisie zullen onderdeel worden van de motivering voor deze ontwikkelingen.

In deze structuurvisie wordt ook gesproken over verdere uitwerkingen van het ruimtelijk beleid, in de vorm van gebiedsvisies en ontwikkelvisies. Een gebiedsvisie is een nadere uitwerking van een hoogdynamisch gebied op basis van de scenario's die in deze structuurvisie zijn opgenomen. De gebiedsvisie beschrijft zowel het proces van de ontwikkeling, als de inhoud bij integrale gebiedsontwikkeling. De gebiedsvisie helpt om te komen tot afstemming tussen de verschillende partijen en programma's binnen het gebied. Tevens vormt de gebiedsvisie het uitgangspunt voor publieksparticipatie om bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor de gebiedstransformatie te krijgen.

Een ontwikkelvisie zoomt nog een stap verder in. Ze is een belangrijk instrument om voorafgaand aan concrete planvorming in samenspraak met omwonenden en potentiële ontwikkelaars een ruimtelijk plan van eisen te maken voor de locatieontwikkeling. Deze samenwerking met omwonenden komt tegemoet aan de wens van het gemeentebestuur om vroegtijdig met belanghebbenden samen te werken in de planvorming en zorgt tevens voor realistische verwachtingen voor omwonenden en ontwikkelaars bij de verdere uitwerking. Een ontwikkelvisie kan in principe voor elke ontwikkellocatie worden gemaakt. Dat is echter vooral nuttig voor locaties waar de wijziging van gebruik of de bebouwingsstructuur van de locatie sterk wijzigt. In de structuurvisie zijn 'dynamische hotspots' benoemd. Dit zijn locaties waar in de komende 10 tot 20 jaar zo'n verandering in gebruik of bebouwingsstructuur wordt verwacht. Voor die locaties is een ontwikkelvisie het aangewezen instrument.



## 6.3 Instrumentele / juridische aspecten

De juridische instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten. Er is een onderscheid tussen publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair de instrumenten uit de Wro, zoals het bestemmingsplan. Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, zoals een realisatieovereenkomst.

### Publiekrechtelijke instrumenten

De gemeente wil de mogelijkheid hebben om bij nieuwe initiatieven `nee` te kunnen zeggen, waar dat nodig is. Ze kiest er daarom voor om nieuwe ontwikkelingen die ingrijpender zijn dan een `gewone` uitbreiding of een bepaalde verbetering of verbreding van activiteiten (die noodzakelijk is voor een financieel gezonde bedrijfsvoering), niet meer rechtstreeks te regelen in de bestemmingsplannen. Ze maakt hierbij een uitzondering voor ontwikkelingen die reeds voldoende concreet zijn, waarbij de rechten en plichten bekend zijn en deze (indien noodzakelijk) al in een anterieure overeenkomst verankerd zijn.

### Privaatrechtelijke instrumenten

In de Nota Grondbeleid 2013-2017 heeft de gemeente de principekeuze gemaakt voor het faciliterend grondbeleid. Daar waar de gemeente Leiderdorp een sterkere stempel wil drukken op de ontwikkeling c.q. het noodzakelijk is om een ontwikkeling conform de gemeentelijke randvoorwaarden te realiseren, kan actief grondbeleid worden ingezet. Hierbij moet het financiële risico, ook op langere termijn, wel aanvaardbaar zijn. Ze gaat dus terughoudend om met

het in eigendom verwerven van een locatie, alhoewel dit wel het sterkste regie-instrument vormt om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Alleen in situaties van publiek of maatschappelijk belang zal het in eigendom verwerven van een locatie worden overwogen.

Bij faciliterend grondbeleid zullen exploitatie- of samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten met de particuliere initiatiefnemer of ontwikkelaar. Via een privaatrechtelijke overeenkomst zal de gemeente ervoor zorgdragen dat de algemene belangen worden veiliggesteld. De keuze is afhankelijk van het type plan, locatie en grondposities en ook van het gemeentelijk belang bij de ontwikkeling. Hierin zal ook het noodzakelijke kostenverhaal veilig gesteld worden.

Indien door omstandigheden een privaatrechtelijke overeenkomst niet haalbaar blijkt, maar de gemeente in verband met een zwaarwegend maatschappelijk belang de realisatie publiekrechtelijk toch mogelijk wil maken, dan verankert ze die doelen via publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan dat samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Als het mogelijk is, dan wordt de procedure stopgezet en/of de vergunning geweigerd totdat financiële afspraken zijn afgerond. In de situatie dat er voor het vaststellen van de planologische maatregel een exploitatieplan is opgesteld, heeft de gemeente de voorkeur om (aanvullend) met de exploitant tot een posterieure overeenkomst te komen.

Om een ruimtelijk plan te kunnen vaststellen zonder dat daar een exploitatieplan voor hoeft te worden gemaakt moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- het kostenverhaal is al op andere wijze verzekerd (private overeenkomst), én
- het stellen van locatie-eisen is niet nodig (Dit is veelal niet nodig en aspecten als bouw-programma en fasering kunnen ook in de exploitatieovereenkomst worden meegenomen).

## 6.4 Financiële aspecten

### 6.4.1 Ontwikkelingen en investeringen

Het realiseren van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in deze structuurvisie vraagt om financiële inspanningen. Deze zullen deels samengaan met opbrengsten via de grondexploitatie (ontwikkelingsprojecten). In de huidige economische omstandigheden zijn deze opbrengsten echter beperkt. Bij andere projecten is er alleen sprake van kosten (investerings-projecten). Deze investeringsprojecten kunnen noodzakelijk zijn om ontwikkelingsprojecten mogelijk te maken. In die situatie kan een deel van de kosten van dat investeringsproject worden `verhaald` op dat ontwikkelingsproject. Dat wordt kostenverhaal genoemd.

Gezien de beperkte inkomsten vanuit ontwikkelingsprojecten, gecombineerd met de teruglopende middelen, is de gemeente genooddaakt om zeer zorgvuldige afwegingen te maken om al dan niet met een investeringsproject aan de slag te gaan. De prioriteit gaat uit naar het

verder brengen en realiseren van reeds in gang gezette projecten en plannen. Uiteraard is de gemeente hierin, binnen de financiële kaders, flexibel.

Uitgangspunt is in principe faciliterend grondbeleid. Daar waar de gemeente een sterkere stempel wil drukken op de ontwikkeling of het noodzakelijk is om een ontwikkeling conform de gemeentelijke randvoorwaarden te realiseren, kan actief grondbeleid worden ingezet. Hierbij moet het financiële risico, ook op langere termijn, wel aanvaardbaar zijn. De gemeente zal in beginsel zelf het initiatief nemen tot verwerving als:

- er sprake is van projecten/gronden met een groot gemeentelijk, maatschappelijk en/of strategisch belang;
- private partijen de voorgestane ontwikkeling niet oppakken;
- een tijdige realisatie van de voorgestane ontwikkeling noodzakelijk is.

De gemeente zal de mogelijkheden van het wettelijk verankerde (en verplichte) kostenverhaal maximaal inzetten. Via de anterieure overeenkomsten vraagt ze financiële bijdragen. Ook maakt ze in de algemene middelen bijdragen vrij om een aantal door de gemeente als noodzakelijk beschouwde ontwikkelingen te realiseren.

Voor de overige ontwikkelingsprojecten op het gebied van wonen en/of werken, geldt dat er sprake is van een particuliere initiator en realisator. Dit wil echter niet zeggen dat de gemeente dan geen regierol heeft. Die rol wordt vormgegeven door sturing middels overeenkomsten en juridisch-planologische regelingen.

## 6.4.2 Kostenverhaal

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente alle kosten en investeringen die zij maakt om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt in het algemeen onderscheid gemaakt in:

- de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, in-clusief inrichting, noodzakelijke goede landschappelijke/ stedenbouwkundige inpassing en plan- en procedurekosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, in-clusief inrichting en plan- en procedurekosten, die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);
- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat).

De gemeente ziet geen aanleiding om bij anterieure overeenkomsten zogenaamde 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' te vragen.

### **Gebiedseigen kosten: goede ruimtelijke inpassing**

Nieuwe ontwikkelingen worden op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze ingepast. De kosten hiervoor zijn gebiedseigen, aangezien ze worden gemaakt om een goede inpassing (en daarmee een goed functioneren) van het beoogde project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen, zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. De gemeente is verplicht, om dwingend de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te

verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer.

### **Bovenwijkse voorzieningen**

Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringsprojecten waarvan zowel nieuwe initiatieven, als reeds gerealiseerde initiatieven profijt hebben. Veelal gaat het om grijze, groene en blauwe (infra-)structuurinvesteringen waarvan (een groot deel van) de gemeente profijt ondervindt. Deze kosten worden proportioneel naar rato van profijt en toerekenbaarheid verdeeld over de bestaande bebouwing en nieuwe initiatieven. In de structuurvisie zijn geen gemeentelijke projecten voorzien. Bovenwijkse voorzieningen kunnen aan de orde komen indien projecten van meerdere initiatiefnemers baat hebben bij gemeenschappelijke verkeers-, groen-, of watervoorzieningen.

### **Bovenplanse verevening**

Verevening van bovenplanse kosten heeft betrekking op het verevenen van grondexploitatie-resultaten tussen afzonderlijke plannen met een duidelijke onderlinge samenhang. Die samenhang kan programmatisch of ruimtelijk zijn. Verevening vindt dan plaats via een fonds dat gevoed wordt vanuit de plannen met een positief exploitatie resultaat. Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) dient sprake te zijn van een 'objectief' te bepalen negatief exploitatiesaldo. De gemeente Leiderdorp stelt voor verevening van bovenplanse kosten de volgende fondsen in:

#### *Fonds sociale woningbouw*

Betaalbaarheid en diversiteit van woningen spelen een belangrijke rol in onze visie voor wonen, naast kwaliteit van woon- en leefomgeving. Door gezinsverdunding en de toename van alleenstaanden is er een blijvende relatief grote vraag naar betaalbare woningen. Met name starters komen moeilijk aan een woning. De gemeente Leiderdorp streeft naar een 'gezonde' kernvoorraad voor de sociale sector (sociale huur- en sociale koopwoningen). Gezien deze doelstelling bestaat er ruimtelijke en functionele samenhang tussen het realiseren van sociale en niet-sociale woningbouw. Omdat woningbouwprojecten kleinschaliger worden, zal het in de praktijk niet uitvoerbaar zijn om binnen elk afzonderlijk woningbouwplan ook kleinschalig sociale woningbouw te realiseren. Om haar doelstelling te realiseren zal de gemeente gebruik maken van haar bevoegdheid om bovenplanse verevening toe te passen. Het totale woningbouwprogramma kan hierdoor als het ware als een ruimtelijke exploitatie worden beschouwd. Woningbouwplannen met een lager aandeel sociale woningbouw dienen daarom een bijdrage te leveren aan het Fonds sociale woningbouw. Plannen met een hoger aandeel aan sociale woningbouw kunnen een bijdrage krijgen uit dit fonds, voor zover daarin middelen beschikbaar zijn. Onderuitputting van dit fonds is niet mogelijk. In een separate nota wordt dit verder uitgewerkt.

#### *Fonds revitalisering / herstructurering bedrijventerrein*

Dit fonds dient ter ondersteuning van aantrekkelijke, goed functionerende bedrijventerreinen met een optimaal ruimtegebruik. De grondexploitatie van nieuw te ontwikkelen bedrijvenlocaties zal moeten bijdragen aan de kosten van revitalisering en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. In een separate nota wordt dit, voor de revitalisering van Lage Zijde verder uitgewerkt

#### *Fonds integrale gebiedsontwikkeling*

In sommige gebieden is al een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) opgestart, zoals in de Baanderij. Dit instrument is echter beperkt van karakter en niet geschikt voor integrale gebiedsontwikkeling. Bij integrale gebiedsontwikkeling, zoals bij de Baanderij en de A4-zone, kan gebruik gemaakt worden van bovenplanse verevening. Dit kan namelijk worden toegepast bij een gebiedsontwikkeling, waarbij sprake is van versnipperd eigendom, waarbij ontwikkelingen verspreid in de tijd plaatsvinden en die je als een samenhangend geheel zou willen beschouwen. Doel hiervan is te voorkomen dat alleen de winstgevendende projecten gerealiseerd worden en de projecten die geld kosten (zoals kwaliteitsinvesteringen in de openbare ruimte, het landschap, routes en recreatievoorzieningen, alsmede het wegbestemmen van functies) niet van de grond komen. Om de financiële samenhang tussen renderende en niet renderende gebiedsinvesteringen te borgen zal de gemeente bij deze gebiedsontwikkelingen werken met een overkoepelende gebiedsexploitatie. Deze overkoepelende grondexploitatie dient als een integrale projectenveloppe, waarmee gestuurd wordt op zowel de financiering en samenhang van zowel ontwikkelings- als de investeringsprojecten. De verschillende plussen en minnen zijn hierin dus onlosmakelijk gekoppeld. Plussen worden gestort in een specifiek voor dit project op te richten fonds om de investeringen uit te betalen. De overkoepelende grondexploitatie wordt dan jaarlijks herzien. Dit instrument zal worden ingezet bij de verdere gebiedsontwikkeling van de A4 zone en de gebiedsontwikkeling van de Baanderij.

### 6.4.3 Inzet Algemene Middelen Gemeentebegroting

In de gemeentelijke meerjarenbegroting geeft de gemeente aan welke financiële ruimte ze kan vrijmaken om gewenste ontwikkelingen binnen de betreffende begrotingsperiode te realiseren. De bestaande begrotingssystematiek staat de gemeente niet toe voor de langere termijn reeds reserveringen en investeringen te benoemen, zonder dat daar concrete besluiten en dekkings-middelen aan ten grondslag liggen. De gemeente beschouwt de inzet van algemene middelen als sluitstuk van de financiering nadat de financiële randvoorwaarden van een project zijn geoptimaliseerd en alle andere financieringsmiddelen zijn ingezet.

## 6.5 PlanMER

### 6.5.1 Intro PlanMER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of

nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Als gevolg van bovenstaande wijziging, moet ook bij de wat kleinere bouwprojecten (dat wil zeggen, onder de grenzen van het Besluit m.e.r.) beschreven worden of een m.e.r. beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief gezien zwaar kunnen belasten en daarom ook bij kleine projecten beoordeeld moet worden of een MER nodig is. Om te bepalen óf een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of:

- de ontwikkelingen de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt;
- de ontwikkelingen in een kwetsbaar gebied liggen en
- of er belangrijke milieugevolgen zijn.

### 6.5.2 Ontwikkelingen

Voor een aantal projecten uit de structuurvisie zijn reeds planologische procedures doorlopen. Voor deze plannen is de structuurvisie niet kaderstellend. Daarnaast zijn er een aantal projecten waarvoor visies worden opgesteld. Dit zijn onderzoeken en projecten om te bepalen welk beleid de gemeente gaat voeren. Onderstaand zijn de ontwikkelingen weergegeven waarvoor de structuurvisie wel kaderstellend is. Hierna de drie belangrijke vragen (a, b, c) en de conclusies t.a.v. de planMER-noodzaak:

A. Worden de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschreden?

Projecten uit de Ruimtelijke Structuurvisie zijn onder te verdelen in vijf typen ontwikkelingen:

- Woningbouw
- Bedrijventerrein
- Maatschappelijke voorzieningen
- Landelijk gebied
- Recreatie

Woningbouw en maatschappelijke voorzieningen in de kern vallen onder een stedelijk ontwikkelingsproject. Een stedelijke ontwikkelingsproject betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (D 11.2).

In volgende gevallen is sprake van overschrijding van de drempelwaarden:

1. ontwikkelingen met een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De woningbouwplannen/geduide potentiële ontwikkelingsrichtingen vinden plaats in of grenzend aan bestaand stedelijk gebied en hebben een dermate kleine omvang dat deze ver onder bovenstaande aantallen blijft. Vanwege de ligging bij bestaand stedelijk gebied zijn de milieugevolgen beperkt.

Ontwikkeling van een bedrijventerrein valt onder de categorie aanleg, wijziging of uitbreiding industrieterrein (D13). Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is als drempelwaarde opgenomen dat deze betrekking heeft op een oppervlakte van 75 ha. of meer. De in de structuurvisie geduide mogelijke ontwikkelingen / ontwikkelingsrichtingen ten aanzien van bedrijventerreinen hebben betrekking op optimalisering van het ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen of betreffen kleinschalige ontwikkelingen / ontwikkelingsrichtingen. Deze projecten blijven daarmee ruim onder de drempelwaardes zodat vanuit dit oogpunt een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is.

Projecten in het buitengebied, voorzieningen en recreatie vallen onder twee categorieën:

1. Een landinrichtingsproject (D9) dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op functie-wijziging met een oppervlak van 125 ha. of meer van water, natuur, recreatie of landbouw, of vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

2. De aanleg, wijziging of uitbreiding van (D10):

- skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- jachthavens;
- vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen;
- permanente kampeer- en caravanterreinen;
- themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
3. 100 ligplaatsen of meer;
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

De activiteiten die in de structuurvisie mogelijk worden gemaakt blijven ruim onder de drempelwaardes, zodat vanuit dit oogpunt een m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is. Ontwikkelingen en activiteiten in het buitengebied worden verankerd in het bestemmingsplan buitengebied. Het bestemmingsplan buitengebied dat in voorbereiding is, betreft een conserverend plan. Aangezien echter ook conserverende bestemmingsplannen buitengebied m.e.r.-plichtig zijn wordt tevens een m.e.r.-procedure doorlopen. Daarnaast wordt een passende beoordeling opgesteld om te beoordelen of er significant negatieve effecten zijn op de Natura 2000-gebieden in en in de omgeving van de gemeente.

#### *B. Ligt de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied?*

Als kwetsbare gebieden worden beschouwd beschermde natuurmonumenten, Natura2000-gebieden, watergebieden van internationale betekenis, EHS, gebieden met behoud en herstel van landschapskwaliteit, grondwaterbeschermingsgebieden, beschermde monumenten en Belvédère gebieden.

De ontwikkelingen in de structuurvisie bevinden zich in sommige gevallen (deels) in:

- Groene hart
- Oude Rijnzone
- EHS

Uitsluitend voor de Oude Rijnzone geldt dat ontwikkelingen zich kunnen afspelen binnen de aangewezen zone. In voorkomende gevallen zal, bij uitwerking van de ontwikkeling, nader moeten worden bezien wat het milieueffect is van de voorgestane ontwikkeling en of een planMER noodzakelijk is.

#### *C. Zijn er belangrijke milieugevolgen?*

Of er sprake is van belangrijke milieugevolgen, is onderwerp van de globale analyse van de milieuaspecten die in het kader van de structuurvisie door de Omgevingsdienst is verricht. Hieruit blijkt dat er geen belangrijke milieugevolgen zijn van de ontwikkelingen waarvoor de structuurvisie kaderstellend is. Bij bestemmingsplannen ten behoeve van concrete ontwikkelingen worden de benodigde milieuonderzoeken sowieso tot in detail uitgevoerd.

### **6.5.3 Overkoepelende conclusies**

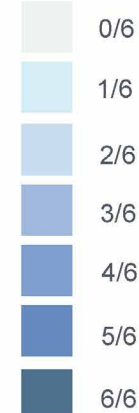
Het is van belang om te onderbouwen of een m.e.r. beoordeling (planmer) gekoppeld aan de structuurvisie gemeente Leiderdorp nodig is. Uit bovenstaande analyse blijkt dat een plan-m.e.r.-procedure gekoppeld aan de structuurvisie niet noodzakelijk is. Parallel aan het opstellen van de structuurvisie wordt gewerkt aan een planmer voor het bestemmingsplan buitengebied. Hierin worden de effecten onderzocht van de beleidskeuzen ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied zoals die (indirect) mogelijk gemaakt zullen worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Bij de uitwerking van eventuele m.e.r.-plichtige onderdelen zal in de bestemmingsplanfase een m.e.r.-procedure doorlopen worden en dient zonodig een Voortoets Natuurbeschermingswet opgesteld te worden om de vraag te beantwoorden of eventueel significante effecten aan de orde zijn ten aanzien van Natura2000 gebieden.

## BIJLAGEN



# Transformatiepotentieel

laag



hoog

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.



## De Schansen:

**(3/6)**  
veel verhuismutaties  
veel inactieven  
gedateerde bebouwing  
**verder:**  
veel beneden modale inkomens  
>40 % allochtonen  
gebied wordt getypeerd door hoogbouw  
monofunctioneel woongebied

**Baanderij: (4/6)**  
*woongedeelte*  
veel 65 +  
veel inactieven

*werkgedeelte*  
gedateerde bebouwing  
veel leegstand bedrijfspand(en)  
kanto(o)r(en) en winkel(s)  
**verder:**  
veel beneden modale inkomens  
20 - 40 % allochtonen  
multifunctioneel: bedrijvigheid en wonen  
ver van voorzieningen

**Zijkwartier (3/6)**  
(deels) gedateerde bebouwing  
veel 65 +  
relatief hoge energievraag  
**verder:**  
veel beneden modale inkomens  
mutifunctioneel gebied met verschillende bouwstijlen, ligging nabij Oude Rijn  
relatief ver van dagelijkse voorzieningen

## Vogelwijk

**(4/6)**  
zeer veel 65+  
relatief veel inactieven  
gedateerde bebouwing  
relatief grote verhuisgeneigdheid  
**verder:**  
monofunctioneel gebied met verschillende bouwstijlen

## Ouderzorg

**(4/6)**  
veel verhuismutaties  
zeer veel 65+  
gedateerde bebouwing  
relatief grote energievraag  
leegstand (maatschappelijk) vastgoed  
**verder:**  
monofunctioneel gebied met verschillende bouwstijlen  
relatief dichtbij van dagelijkse voorzieningen

## Oranjewijk

**(2/6)**  
leegstand winkelvastgoed  
gedateerde bebouwing

## Doeskwartier

**(2/6)**  
veel 65+  
gedateerde bebouwing

## Kerkwijk

**(3/6)**  
deels gedateerde bebouwing  
veel verhuismutaties  
relatief hoge energievraag

## Leyhof

**(1/6)**  
relatief hoge energievraag  
**verder:**  
eigen dagelijkse voorzieningen

## Centrum

**(3/6)**  
relatief veel inactieven  
gedateerde bebouwing  
risico op leegstand winkels  
**verder:**  
zeer veel singles (35 - 55 jaar), veel beneden modale inkomens  
centrale ligging bij dagelijkse voorzieningen

## Binnenhof

**(4/6)**  
zeer veel 65+ers  
relatief veel inactieven  
gedateerde bebouwing  
relatief hoge energievraag  
**verder:**  
veel beneden modale inkomens  
ligging tussen sport, winkel en onderwijsvoorzieningen

## Voorhof

**(3/6)**  
zeer veel 65+ers  
gedateerde bebouwing  
relatief veel inactieven

**verder:**  
ligging redelijk dichtbij dagelijkse voorzieningen  
monofunctioneel woongebied

## Elisabethhof

**(4/6)**  
(deels) gedateerde bebouwing  
zeer hoge energievraag  
leegstand op grote schaal

**verder:**  
ligging ver van dagelijkse voorzieningen  
gemeleerd gebied met grote retail en zorgvoorzieningen  
leegstand winkels, kanto(o)r(en) en bedrijfspand(en)

## Lage Zijde (Achthoven)

**(1/6)**  
gedateerde bebouwing

**verder:**  
ligging ver van grootschalige ontsluiting  
in verder agrarisch gebied

## Buitengebied

**(1/6)**  
relatief hoge energievraag

## Buitenhof

**(1/6)**  
gedateerde bebouwing  
**verder:**  
redelijk monofunctioneel woongebied  
ligging ver van dagelijkse voorzieningen

## Nota van Uitgangspunten Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp

De volgende 15 hoofdkeuzen vormen voor de gemeente Leiderdorp de Stip aan de horizon, waaraan ze de komende periode samen met alle betrokkenen in de samenleving – stapsgewijs - zal werken:

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. Er zijn redelijk grote verschillen in de bevolkingssamenstelling en (sociaaleconomische) 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.

4. De inwoners van de gemeente Leiderdorp zijn grotendeels georiënteerd op en afhankelijk van het gebruik van de eigen auto. Het is daarmee een 'echte' forensengemeente. Vanwege de toenemende vergrijzing en daarmee het toenemen van de inactieven, zal in de nabije toekomst (in combinatie met het Nieuwe Werken) de autogerichtheid naar alle waarschijnlijkheid afnemen; de gemeente dient daarop in te spelen.

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 monofunctionele woongebieden dienen mogelijkheden te worden onderzocht van duurzaam meervoudig gebruik van het bestaand vastgoed.

6. De naoorlogse 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 dient tegemoetgekomen worden aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen en deze woningen te realiseren door verdichting en transformatie van kantoorgebouwen. 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.

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).

