

LAGE ZIJDE

Concept Gebiedsvisie bedrijventerrein Lage Zijde

24 mei 2016



leiderdorp

INHOUDSOPGAVE

1. Aanleiding en leeswijzer	2
2. Beschrijving plangebied	3
3. Ruimtelijke analyse en inventarisatie	
3.1 Zichtbaarheid van Lage Zijde	5
3.2 Beleving	6
3.3 Cultuurhistorie	7
3.4 Functies en eigendommen	8
3.5 Verkeer en parkeren	9
3.6 Meldingen openbare orde en veiligheid	9
3.7 Water	10
3.8 Bodemgesteldheid	10
3.9 Bestemmingsplan Lage Zijde	11
3.10 Archeologie	11
4. Provinciaal beleid, Gebiedsvisie Rijnzone, Structuurvisie	12
4.1 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen	12
4.2 Gebiedsvisie Ruimtelijke kwaliteit	12
4.3 Gebiedsvisie Polder Achthoven 2007	13
4.4 Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp	13
5. Twee scenario's voor Lage Zijde	14
6. Het ontwerpvoorstel	20



Plangebied: Bedrijventerrein Lage Zijde

1. AANLEIDING EN LEESWIJZER

Bedrijventerrein Lage Zijde ligt aan de dorpsontsluitingsweg Achthovenerweg.

Aanleiding voor de gebiedsvisie is de afspraak met Oude Rijnzone om bedrijventerrein Lage Zijde te verkleinen, zodat het beter in het landschap past.

De gemeente Leiderdorp is daarom met afvalverwerkingsbedrijf Vliko overeengekomen, dat het afvalverwerkingsbedrijf verhuist. De gemeente koopt het perceel en de opstallen die Vliko achterlaat. Het Vliko-terrein betreft 2,3 hectare, ruim een kwart van het totale oppervlak van bedrijventerrein Lage Zijde. De verplaatsing staat gepland voor medio 2016.

Het vertrek van Vliko vraagt om een ingrijpende transformatie van het gebied. De afspraak is dat de verplaatsing leidt tot het groen inrichten van ca. 2,3 hectare (oppervlak terrein Vliko).

De geplande verkleining van het bedrijventerrein is een belangrijke reden om voor Lage Zijde een gebiedsvisie op te stellen. Andere reden is de noodzaak om het bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven, die lastig is in de bestaande structuur, maar wel noodzakelijk is voor het goed



Entree bedrijventerrein Lage Zijde

functioneren van het terrein in de toekomst. Daarnaast bestaat de wens het te behouden bedrijfsgebied beter landschappelijk in te passen en bij de herstructurering kansen te benutten op het gebied van duurzaamheid.

Diverse redenen om het gebied zorgvuldig te bestuderen en te onderzoeken welk inrichtingsvoorstel ruimtelijk, economisch en financieel gezien het meest kansrijk is.

Leeswijzer gebiedsvisie

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied.

Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op de inventarisatie en ruimtelijke analyse.

Hoofdstuk 4 beschrijft relevante visies op verschillende schaalniveaus die naast de ruimtelijke analyse, uitgangspunt zijn voor het uiteindelijke ontwerpvoorstel.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de scenario's die zijn voorgelegd aan de ondernemers. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 het ontwerpvoorstel gepresenteerd. Het ontwerpvoorstel is een optimalisering van het voorkeursscenario.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

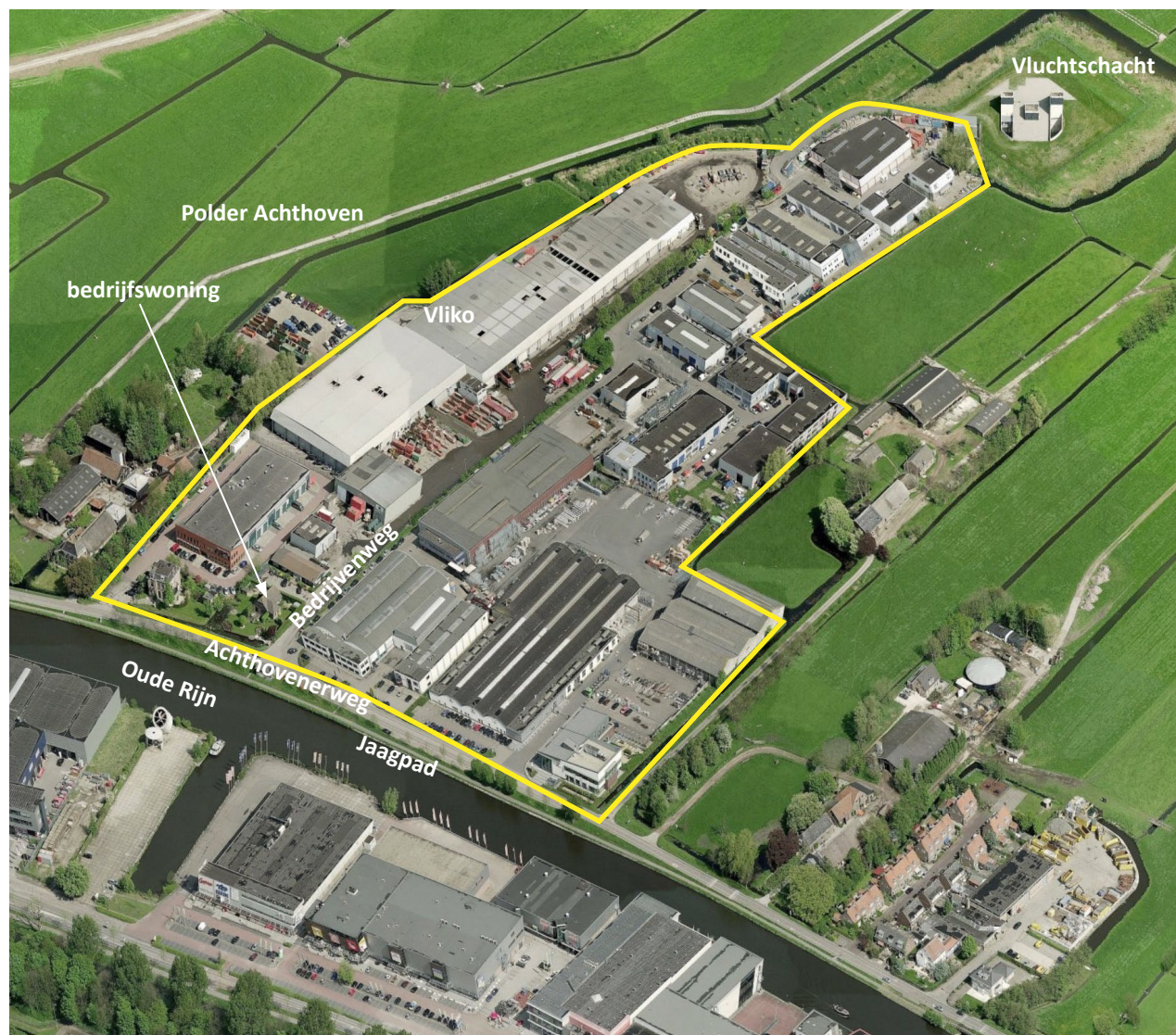
Bedrijventerrein Lage Zijde ligt in de Polder Achthoven. Het heeft een oppervlakte van 8,4 hectare. Lage Zijde is een traditioneel, gemengd bedrijventerrein. Het vormt een uitzondering in het open polder gebied met vooral agrarische bebouwing. Het bedrijventerrein heeft een dichte bebouwingsstructuur met bedrijfshallen en een enkel kantoorgebouw.

Aan de Achthovenerweg staan loodsen en bedrijfspanden met een representatieve uitstraling. Achter op het bedrijventerrein bevinden zich meer kleinere units met minder kwalitatieve uitstraling. Er is hier veel opslag op de kavel, wat een rommelig beeld geeft.

Haaks op de Achthovenerweg ligt de Bedrijvenweg, gesitueerd tussen het Vliko-terrein en het te behouden bedrijfsgebied. Het bedrijventerrein maakt een verrommelde indruk vanwege het parkeren in openbaar gebied en door buitenopslag en gedateerde bebouwing.

Het Jaagpad langs de Oude Rijn is een aantrekkelijke recreatieve fietsroute.

Ten noorden van Lage Zijde staat een betonnen bouwwerk: de vluchtschacht van de HSL.





Bedrijfsbebouwing aan de Achthovenerweg met een representatieve uitstraling



Bedrijfswoning



Achterste deel bedrijventerrein met een minder representatieve uitstraling



Vluchtschacht

3. RUIMTELIJKE ANALYSE EN INVENTARISATIE

3.1 Zichtbaarheid Lage Zijde

Bedrijventerrein Lage Zijde is vanuit de polder met name zichtbaar vanaf de Ruigekade. Langs de Ruigkade ligt een hoogwaardig langzaamverkeersnetwerk. Vanaf het Oude Rijnlint is de uitstulping in het landschap niet zichtbaar.

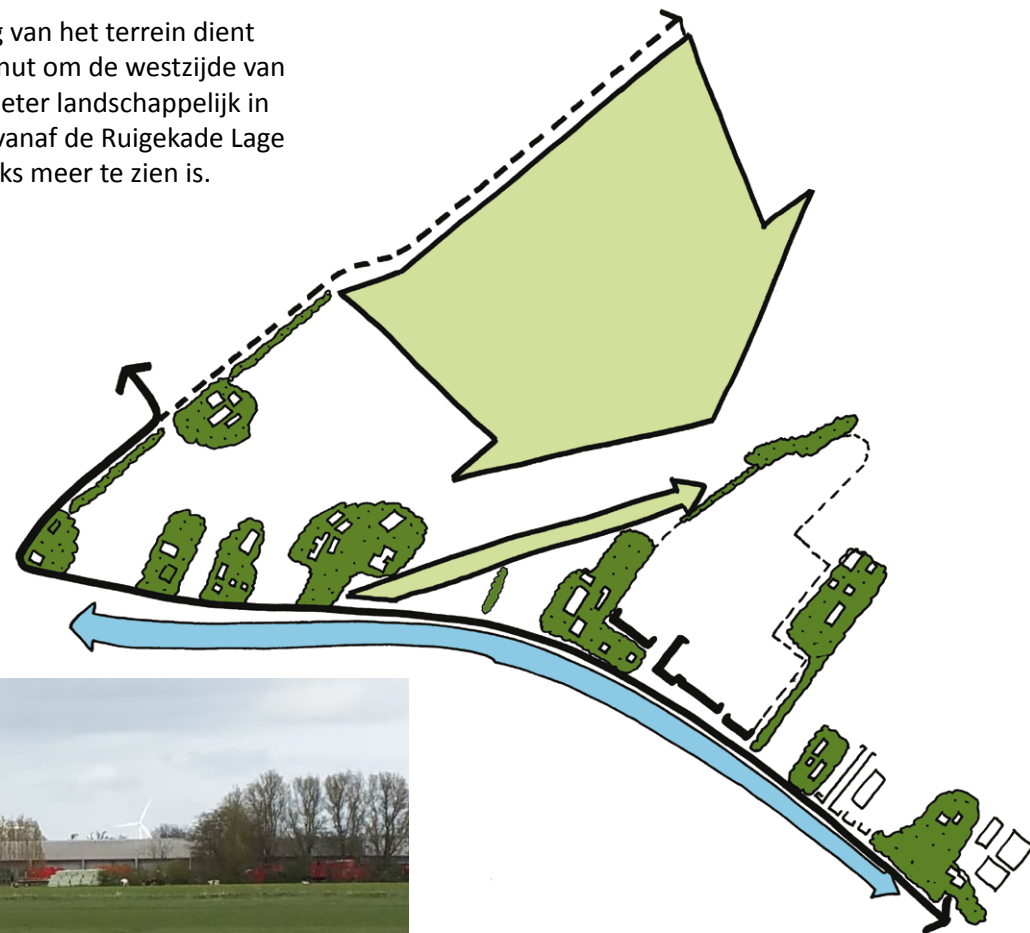
Bij de herontwikkeling van het terrein dient de kans te worden benut om de westzijde van het bedrijventerrein beter landschappelijk in te passen. Zodat ook vanaf de Ruigekade Lage Zijde niet tot nauwelijks meer te zien is.



Zicht op Lage Zijde vanaf begin van Achthovenerweg



Zicht op Lage Zijde vanaf Ruigekade



3.2 Beleving polderlandschap

Langs de Achthovenerweg zijn de volgende bijzondere waarden aanwezig:

- vergezichten op het polderlandschap;
- historische agrarische hoven;
- het Jaagpad als belangrijkste recreatieve route.

Een knelpunt is dat Lage Zijde een harde onderbreking is in het gebied ten noorden van de Oude Rijn. De bebouwing aan de noordzijde van de Oude Rijn bestaat voornamelijk uit historische agrarische hoven met tussen de hoven, vergezichten op het polderlandschap. Een groot contrast met de zone Lage Zijde. Hier is nauwelijks groen aanwezig. De bebouwing heeft een industriële uitstraling en er zijn geen zichtlijnen over het terrein naar het achterliggende polderlandschap.

Door de verplaatsing van Vliko kan de onderbreking verzacht worden. Ook ontstaat bij de herontwikkeling de kans om een nieuwe zichtlijn naar het polderlandschap te creëren. Wanneer het groen een hoge belevingswaarde krijgt, wordt het zelfs aantrekkelijk om het Jaagpad met het gebied te verbinden.



Argrarisch hof met erlangs zicht op het polderlandschap



Jaagpad

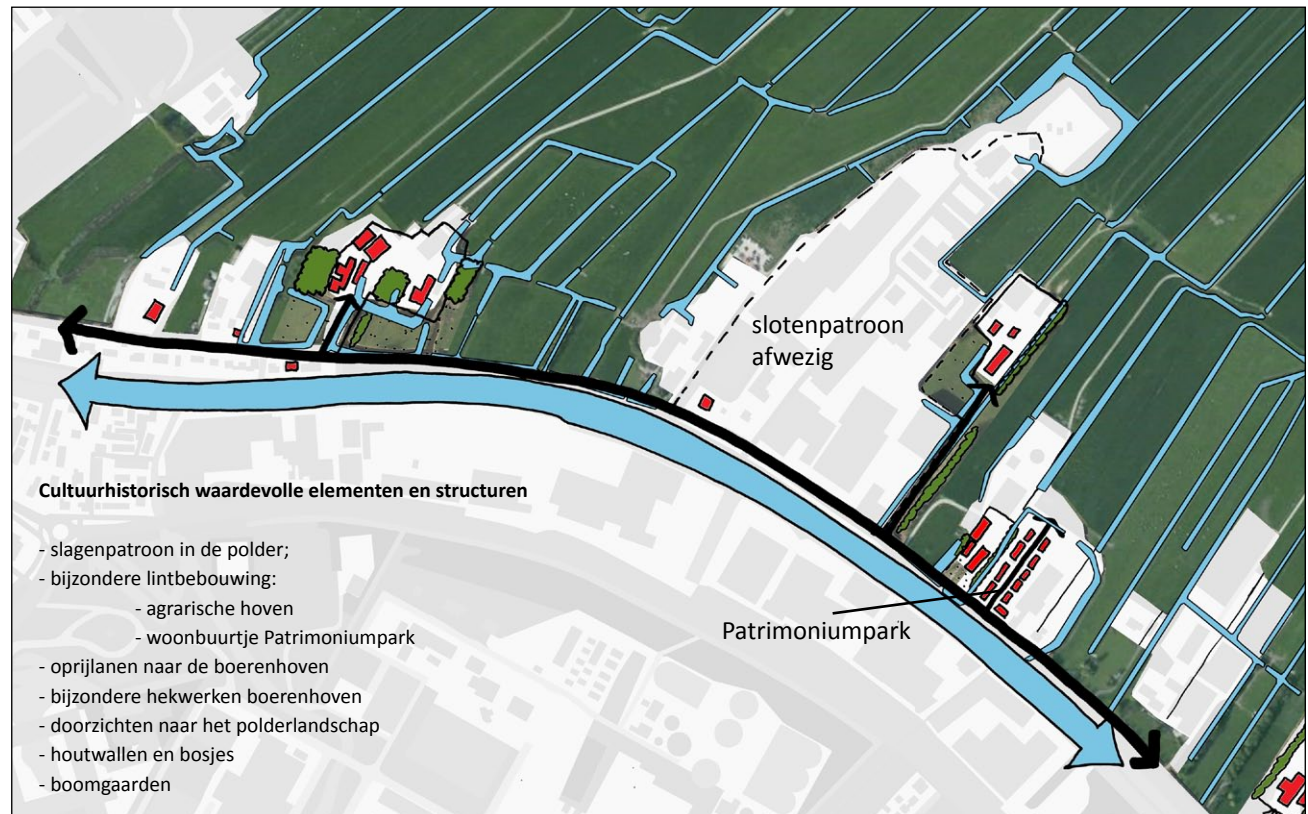
3.3 Cultuurhistorie

Bedrijventerrein Lage Zijde ligt in de polder Achthoven, aan de rand van de oeverwal van de Oude Rijn. Langs de noordzijde van de oeverwal staan representatieve boerderijen op wisselende afstand van elkaar.

Het buitendijks gebied, de polder, is voor het grootste deel onbebouwd op enkele molens na.

De polder Achthoven is ontgonnen vanaf de oeverwal en heeft een bijzondere, regelmatige strokenverkaveling. De strokenverkaveling met sloten tussen de kavels gaat terug tot in de Middeleeuwen. Anders dan in veel andere polders is er geen doorgaande dijksloot. De erven liggen tussen de sloten en zijn in de regel vrij smal, zoals dat past bij een oud slagenlandschap. Ter hoogte van Lage Zijde is dit oorspronkelijke slotenpatroon afwezig.

Bij herontwikkeling van het terrein dient de kans te worden benut om de oorspronkelijke slotenstructuur te herstellen.



Patrimoniumpark



Achthovenerweg 15



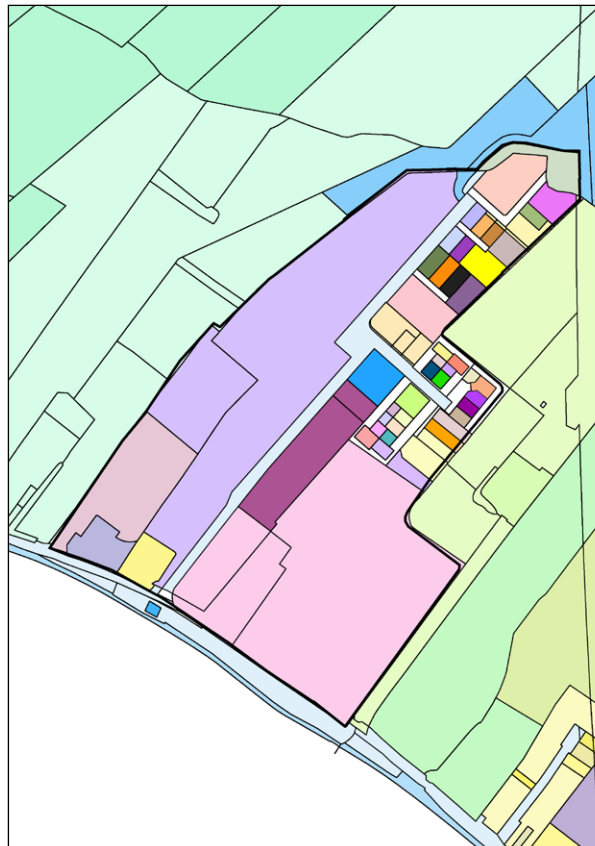
Achthovenerweg 25

3.4 Functies en eigendommen

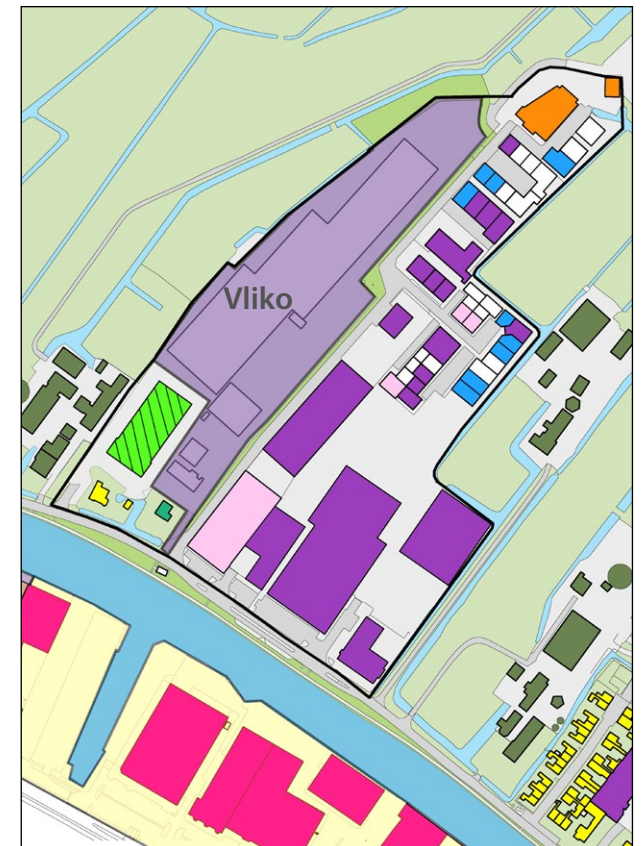
Aan de Achthovenerweg staan grote loodsen van één eigenaar. Achter op het bedrijventerrein staan meer kleinere units van verschillende eigenaren.

Het merendeel van de bedrijven (Vliko niet meegeteld) is bouw-gerelateerd, onder andere aannemers en timmerbedrijven. Ook zijn er vrij veel autobedrijven.

Het versnipperde eigendom aan de noordzijde maakt het lastig om dit gedeelte in zijn geheel te verplaatsen of te herstructureren.



Eigendommen (de kleuren vertegenwoordigen de verschillende eigenaren).



Functies

Bouwgerelateerde bedrijven	Agrarisch
Autobedrijven	Woonboulevard
Design/foto/muziek	Industrie (Vliko-terrein)
Opslag/transport/distributie	Bedrijfsverzamelgebouw
Bedrijfswoning	Overige functies
Woningen	

3.5 Verkeer en parkeren

Lage Zijde is voor auto- en vrachtverkeer ontsloten via de Achthovenerweg. Het verkeer wordt via de oostelijk gelegen woonwijken van Leiderdorp naar de A4 ontsloten. Het vrachtvervoer van Vliko veroorzaakt daardoor overlast en hinder; een aanvullende reden voor het verplaatsen van Vliko.

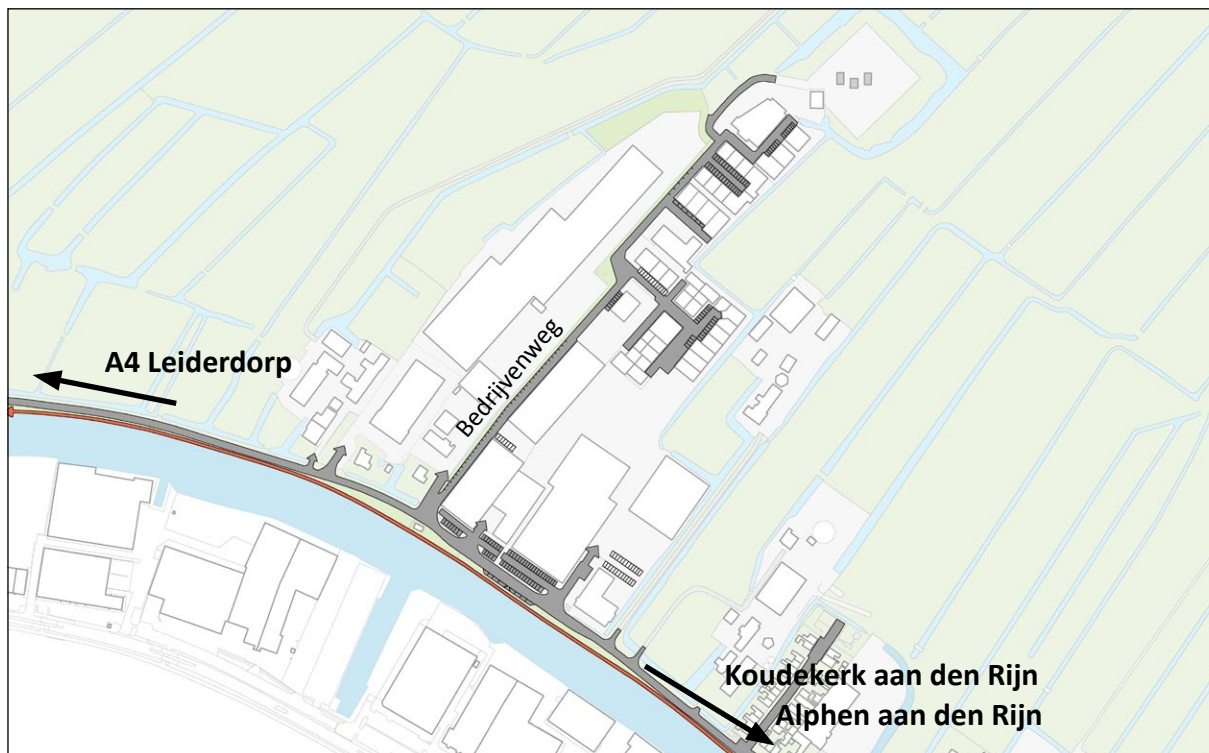
Op het bedrijventerrein is één ontsluitingsstraat aanwezig, de Bedrijvenweg.

Parkeren dient grotendeels plaats te vinden op het eigen terrein. In de feitelijke situatie wordt tevens langs de Bedrijvenweg geparkeerd, wat een aanzienlijke parkeeroverlast veroorzaakt. Gebleken is dat deze parkeeroverlast mede wordt veroorzaakt door het personeel van Vliko. Door het vertrek van Vliko wordt aangenomen dat een deel van deze problematiek hierdoor oplost.

Na verplaatsing van Vliko is er de ruimte om aan de Bedrijvenweg parkeerplaatsen te realiseren. De parkeeroverlast zou hiermee moeten zijn opgelost.

3.6 Meldingen openbare orde en veiligheid

In de tabel hiernaast staan de soort politiemeldingen op bedrijventerrein Lage Zijde en in directe omgeving, per jaar. Uit de tabel blijkt dat er een afname van het aantal meldingen is vanaf 2012.



Verkeer en parkeren

	2012	2013	2014	2015
Verkeerszaken, stremming, ongeval	III	II	II	I
Ruzie, conflict	I		I	III
Parkeren		III		
Diefstal / inbraak	III	IIII	III	
Brand (geen brandstichting)	II	III		
Mensenhandel	I			
Afpersing / bedreiging	III			
Drugs		II	I	
Wapens		I		
Overlast dieren / dierenwelzijn			II	II
Milieu (autowrak / bodemvervuiling)	I	I		

Meldingen openbare orde en veiligheid

3.7 Water

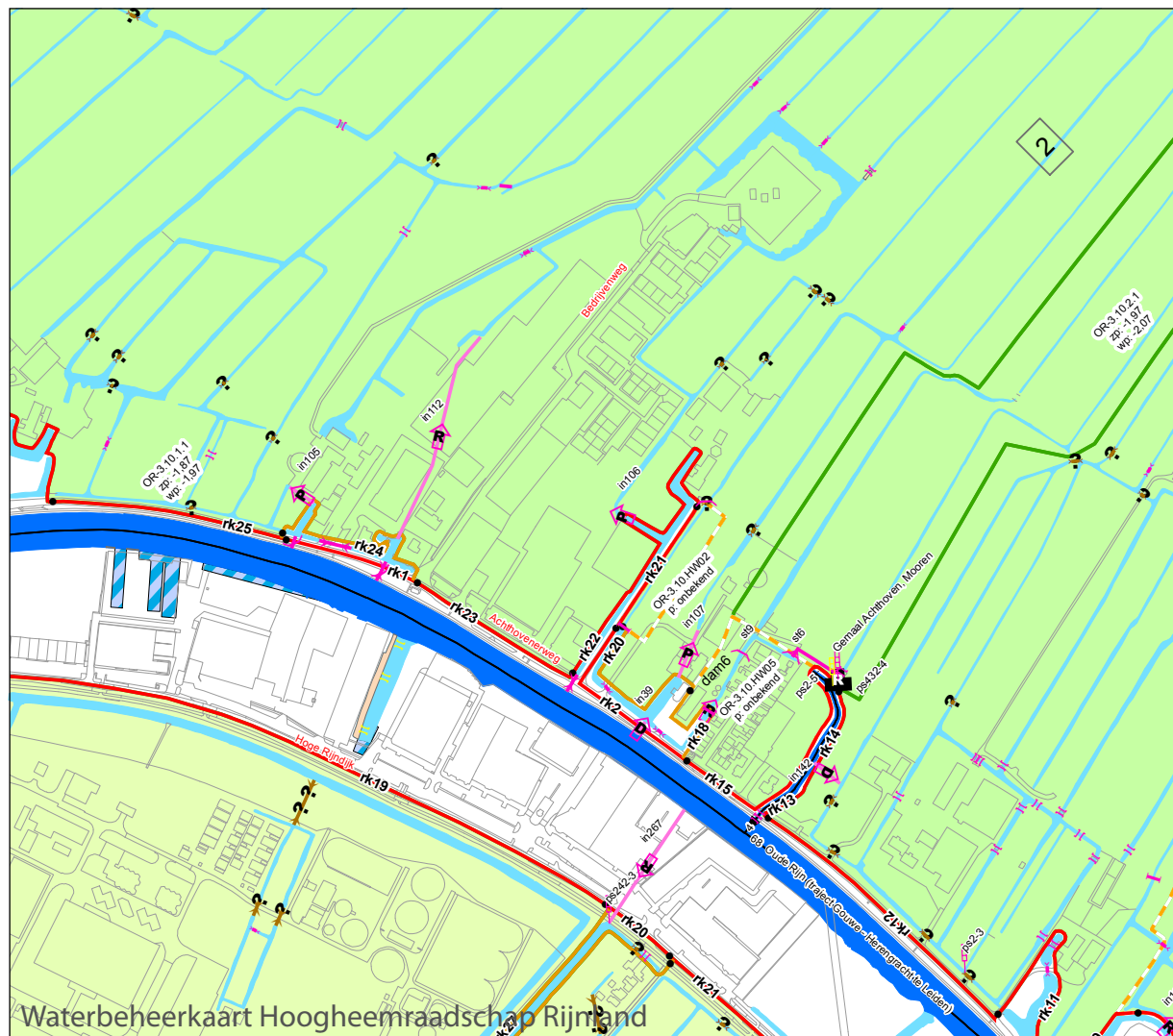
Lage Zijde maakt onderdeel uit van het watersysteem van de Oude Rijn en polder Achthoven. Het gebied is gelegen in een peilgebied waar een zomerpeil geldt van -1,87 m NAP en een winterpeil van -1,97 m NAP. Een klein deel van het plangebied is gelegen in een peilgebied met een zomerpeil van -1,97 m NAP en een winterpeil van -2,07 m NAP.

De Oude Rijn is een primaire watergang. De Achthovenerweg betreft een waterkering. In het gebied liggen meerdere waterkeringen, langs de watergangen die in open verbinding staan met de Oude Rijn. Deze keringen zijn niet altijd in het veld herkenbaar, maar vervullen wel een belangrijke functie.

3.8 Bodemgesteldheid

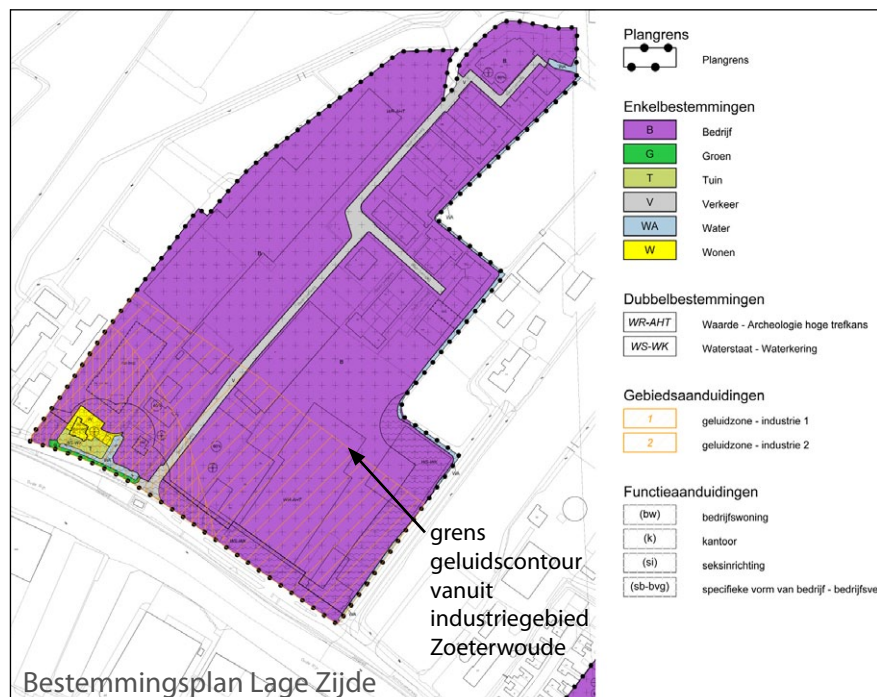
In 2013 is in het kader van de uitplaatsing van Vliko een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van Vliko. De belangrijkste conclusie is:

"De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese "verdacht voor lichte tot matige bodemverontreiniging" is bevestigd. Nader onderzoek naar de matige lood- en sterke koperverontreiniging in de grond wordt met het oog op de geplande transactie noodzakelijk geacht. Mogelijk is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak geldt.



In het kader van de overdracht zal deze saneringsnoodzaak onder de verantwoordelijkheid van de nieuwe eigenaar van het perceel vallen. Door het uitvoeren van een nader onderzoek kan de omvang van de matig en sterke

verontreiniging in beeld worden gebracht, zodat de saneringsnoodzaak kan worden vastgesteld."



3.9 Bestemmingsplan - Lage Zijde

Het bestemmingsplan Lage Zijde is in 2013 vastgesteld (8 juli 2013). Dit bestemmingsplan is gemaakt om de huidige situatie te voorzien van een actueel planologisch kader, omdat het vorige plan ouder was dan 10 jaar. De toekomstige ontwikkeling van het gebied is daarom nog niet in het bestemmingsplan voorzien.

Het bestemmingsplan vormt wel het vertrekpunt voor de transformatie van het gebied in planologische zin. Het te ontwikkelen scenario van deze gebiedsvisie zal moeten worden vertaald naar een nieuw bestemmingsplan, rekening houdend met

de relevante omgevingsaspecten zoals de geluidscontour van de bedrijventerreinen in Zoeterwoude en de bescherming van culturele en landschappelijke waarden die zowel in dit plan als in het omliggende gebied zijn vastgelegd.

3.10 Archeologie

Lage Zijde ligt in een gebied waar een hoge kans op het aantreffen van archeologische vondsten en sporen aanwezig is. Een klein deel van Lage Zijde wordt als verstoord beschouwd (het grijze deel op de kaart). Hier zijn bij onderzoek in 2005 echter wel resten

aangetroffen van bewoning in de IJzertijd tot Nieuwe Tijd. Het gebied boven het noordelijkste puntje van bedrijventerrein Lage Zijde is onderzocht in het kader van de aanleg van de HSL. Ook daarbij is de vindplaats uit de Nieuwe Tijd aangesneden. Deze is niet verder onderzocht omdat de vindplaats niet bedreigd werd door de werkzaamheden.

Op de archeologische waardenkaart is ook aangegeven welke gebouwen zijn aangewezen als rijksmonument (de bebouwing in donker rood).

4. PROVINCIAAL BELEID, GEBIEDSVISIE RIJNZONE, STRUCTUURVISIE

4.1 Provinciaal beleid Gebiedsprofiel - Hollandse Plassen mei 2012

Deze gebiedsvisie biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden en te versterken. Ontwikkelingen worden in deze gebiedsvisie gezien als een kans voor het realiseren van kwaliteit.

De gebiedsvisie heeft de volgende ambities voor het polderlandschap:

1. In stand houden van het beeld van gebiedseigen groen;
2. Bewaken van de lange zichten over de kavels;
3. Nieuwe bebouwing is omzoomd met beplanting passend bij het landschap;
4. Het bestaande verkavelingspatroon wordt gerespecteerd en waar mogelijk hersteld.

Aantekening

Door de verplaatsing van Vliko komt er ca. 2,3 ha terrein vrij dat met gebiedseigen landschapselementen ingericht kan worden. Het verkavelingspatroon met de rechtlijnige sloten kan gedeeltelijk worden hersteld.

4.2 Gebiedsvisie Ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone 2006

Het rapport bevat breed gedragen criteria waaraan plannen moeten voldoen.

Hieronder staan vier criteria die relevant zijn bij de herontwikkeling van Lage Zijde.

1. Laat de ondergrond (oorspronkelijke verkavelingsstructuur) in het ontwerp doorklinken;
2. Zet in op behoud en versterken van zichtlijnen haaks op de rivier, parallel aan de stroken;

3. Versterk de recreatieve toegankelijkheid van het gebied;
4. Inpassing werklandschappen.

Aantekening

In de opgestelde scenario's van de gebiedsvisie en in het uiteindelijke ontwerpvoorstel is aandacht voor deze vier pijlers.



Ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone

4.3 Gebiedsvisie Polder Achthoven 2007

Ook in de gebiedsvisie Polder Achthoven worden het smalle kavelpatroon met de rechtlijnige sloten, de Ruigekade en de openheid van het landschap als kwaliteitdragers van het gebied genoemd.

Deze gebiedsvisie heeft de volgende doelstellingen voor Lage Zijde:

- gefaseerde transformatie
- uiteindelijk teruggeven aan het Groene Hart
- korte termijn: groen afschermen
- transformatie 'verkleinen'
- transformatie 'hoven'

Aantekening

In de gebiedsvisie Lage Zijde is verkleining en inpassing van bedrijventerrein Lage Zijde uitgangspunt.

4.4 Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035, vastgesteld 2015

De structuurvisie Leiderdorp bevat op hoofdlijnen gebiedsgerichte kaders.

De Structuurvisie beschrijft de belangrijkste opgave voor Lage Zijde als volgt:

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:



Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035

1. De ruimte die vrijkomt door de verplaatsing van Vliko dient groen te worden ingevuld;
2. Op Lage Zijde zijn nog genoeg goed functionerende bedrijven gevestigd;
3. Lage Zijde is een interessante locatie voor innovatieve ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.

De drie aandachtspunten zijn uitgangspunt bij het opstellen van het ontwerpvoorstel voor Lage Zijde in voorliggende gebiedsvisie.

5. TWEE SCENARIO'S VOOR LAGE ZIJDE

Op basis van de voorgaande inventarisatie zijn twee scenario's opgesteld om de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein te onderzoeken. Dit hoofdstuk beschrijft de twee scenario's en vergelijkt ze met elkaar. In hoofdstuk 6 is het voorkeursscenario uitgewerkt tot het ontwerpvoorstel.

Scenario 1 gaat uit van het geheel groen inrichten van het Vliko-terrein. Er vindt geen verplaatsing plaats van bestaande bedrijven. In scenario 2 wordt het Vliko-terrein deels natuur, deels nieuw bedrijventerrein. In dit scenario vindt wel een verplaatsing plaats van bestaande bedrijven. De noordoostelijk gelegen bedrijven worden naar het voorste gedeelte van het Vliko-terrein verplaatst. Het

achterste gedeelte van het Vliko-terrein wordt ingericht als natuur.

In de volgende paragraaf worden de ruimtelijke, economische en financiële voor- en nadelen van beide scenario's beschreven, die een zorgvuldige afweging mogelijk maakten. Voorafgaand aan de afweging worden hieronder de gevolgen van de verplaatsing van Vliko beschreven die voor beide scenario's gelden.

Werkgelegenheid

Voor beide scenario's geldt dat het vertrek van Vliko zorgt voor een forse daling van de werkgelegenheid (30%) op het bedrijventerrein. Vliko blijft wel in de regio, wat weer betekent dat de werkgelegenheid

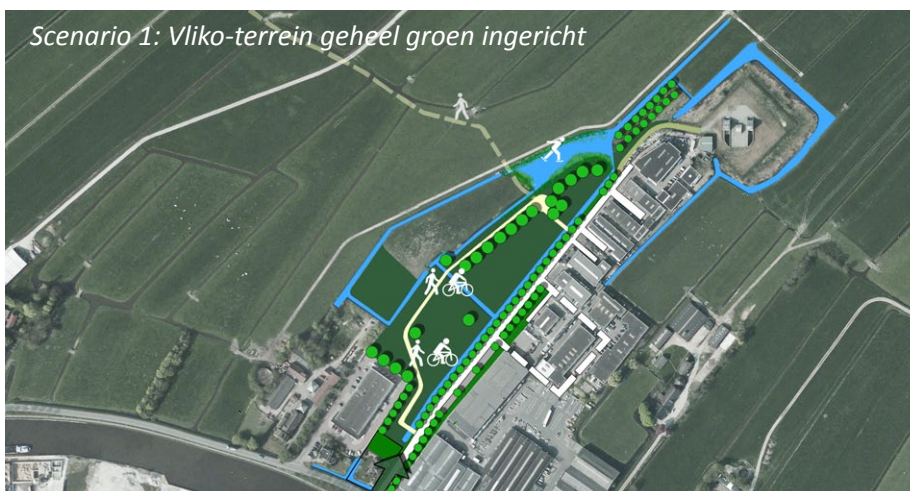
voor de regio behouden blijft.

Gunstiger milieu bij verplaatsing Vliko

Vliko zorgt voor veel stof- en geuroverlast. Mogelijk dat door de verplaatsing van Vliko ondernemers eerder bereid zijn om te investeren in het vastgoed met een mogelijke positieve ontwikkeling voor de marktwaarde van het terrein.

Ruimtelijke kwaliteit

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein wordt door de verplaatsing van Vliko verbeterd. Het aantal vervoersbewegingen zal sterk afnemen en de omgeving krijgt een groener en vriendelijker uitstraling.



INTEGRALE AFWEGING VAN DE TWEE SCENARIO'S

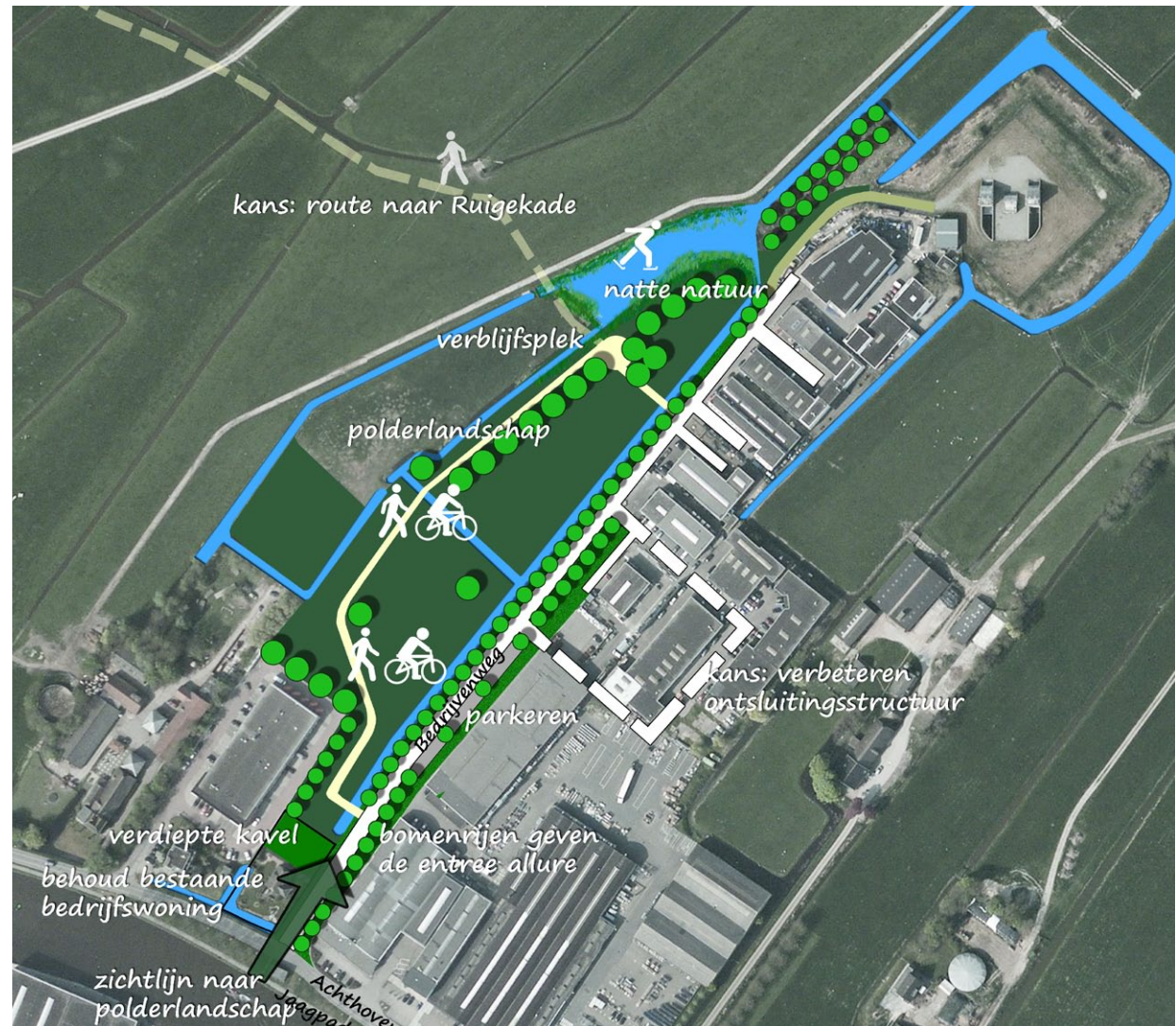
Scenario 1

Ruimtelijke voor- en nadelen

Ruimtelijke voordelen:

1. Door de verplaatsing van Vliko ontstaat er langs de Bedrijvenweg ruimte voor parkeerplaatsen. Daarnaast heeft deze variant de ambitie om een nieuwe ontsluitingsstraat aan te leggen in het bestaande zuidoostelijke deel van het bedrijventerrein (zie kans verbeteren ontsluitingsstructuur). De bereikbaarheid van dit deel wordt daarmee vergroot, wat positief is voor de marktwaarde van de bedrijven die hier gesitueerd zijn. In scenario 2 zijn daar de financiële middelen niet voor.

2. In dit scenario is er aanzienlijk meer financiële ruimte om te investeren in landschappelijke kwaliteiten. De oorspronkelijke slotenstructuur op het voormalige Vliko-terrein wordt hersteld en nieuwe bomenrijen worden aangeplant. Het nieuwe polderlandschap is aantrekkelijk voor een langzaamverkeersroute met een verblijfsplek. Een ambitie is om de voorgestelde wandelroute door te trekken naar het westen, naar het hoogwaardig



Scenario 1: Vliko-terrein wordt polderlandschap



Uitbreiding wandelnetwerk

langzaamverkeersnetwerk aan de Ruigekade. Met deze aansluiting wordt een uniek rondje polderlandschap mogelijk gemaakt. Dit scenario biedt tevens ruimte om natte natuur aan te leggen. In de winter kan de waterplas dienen als schaatsvijver.

Door de verplaatsing van Vliko ontstaat er vanaf de Achthovenerweg een zichtlijn naar het landschap. Deze zichtlijn kan vergroot worden, wanneer de bedrijfswoning wordt ingeruild voor een woning elders. Het is niet mogelijk om de bestaande bedrijfswoning

aan de Achthovenerweg te bestemmen als woning, in verband met de milieucontour van Heineken aan de overzijde. Een aanvullende reden om te onderzoeken of de eigenaar van de bedrijfswoning geïnteresseerd is in een ruilkavel met een woonbestemming.

Ruimtelijk nadeel:

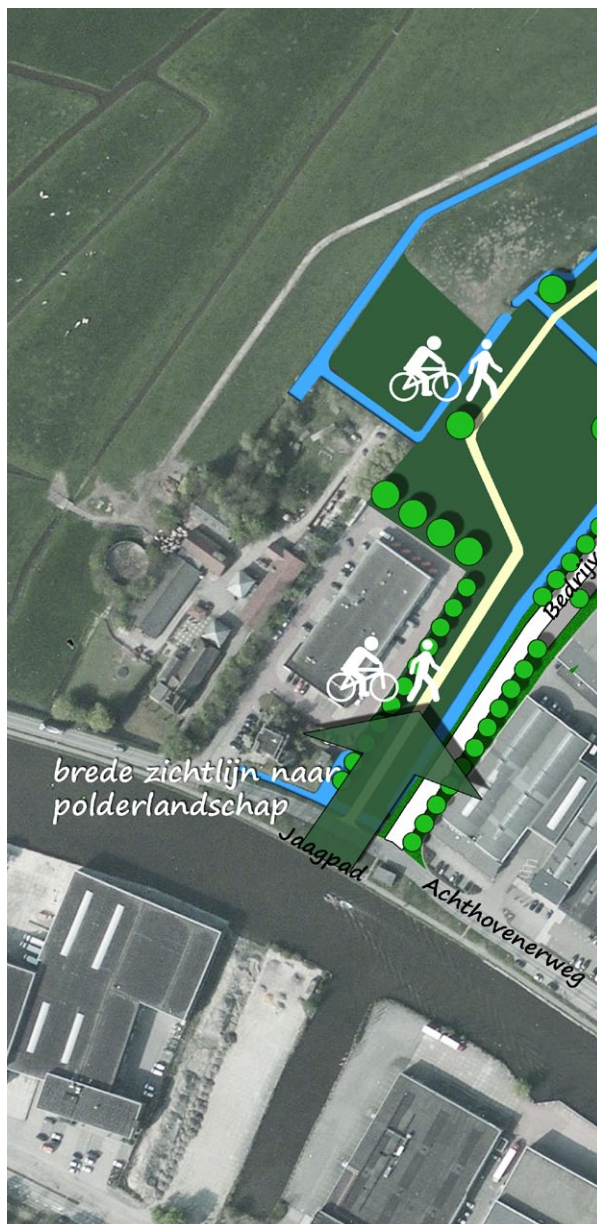
1. Het ruimtelijke nadeel van deze variant is dat het bestaande bedrijventerrein nog altijd het polderlandschap insteekt. Maar ook in scenario 2 blijft de vluchtschacht het polderlandschap doorsnijden.



Ligging scenario 1 in het polderlandschap



Suggestie: uitzichtpunt bij verblijfsplek



Bij sloop bedrijfswoning ontstaat een brede zichtas naar het polderlandschap

Economische voor- en nadelen

Economische voordeel:

1. Door de besparing van verhuiskosten kan er geïnvesteerd worden in het upgraden van het bestaande bedrijventerrein.

Economische nadelen:

1. De economische aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein wordt niet vergroot door gedeeltelijke sloop en nieuwbouw. Dit kan van negatieve invloed zijn op de uitstraling, op de marktwaarde van de panden en op de vestiging van nieuwe bedrijvigheid. Dus ook op werkgelegenheid.

2. Voor eigenaren is het minder interessant om te investeren in (verouderd) vastgoed. Dit verouderde vastgoed zorgt vervolgens voor een verslechterde uitstraling.

Financiële voordeel

De aankoopprijs van het perceel en de opstellen van Vliko is bekend. Daardoor kan een goede aanname van de kosten worden gedaan.

Uitgangspunten (bron: Beschikking bijdrage Oude Rijnzone en financiële en planeconomische resultaten, Pegasus 13 juni 2013):



In dit scenario is ruimte voor het upgraden van het bestaande bedrijfsgebouwen (foto)

Bijdrage Oude Rijnzone	€8.600.000,-
Kosten aankoop Vliko	€6.700.000,-
Restant	€1.900.000,-
Gemaakte kosten	€ 250.000,-

Investeringsbudget	
herstructurering Lage Zijde	€1.650.000,-

Financieel voordeel:

1. In dit scenario is er nog 1.650.000,- euro over om de gronden van Vliko in te richten en het bestaande bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven.

SCENARIO 2

Ruimtelijke voor- en nadelen

Ruimtelijke voordelen:

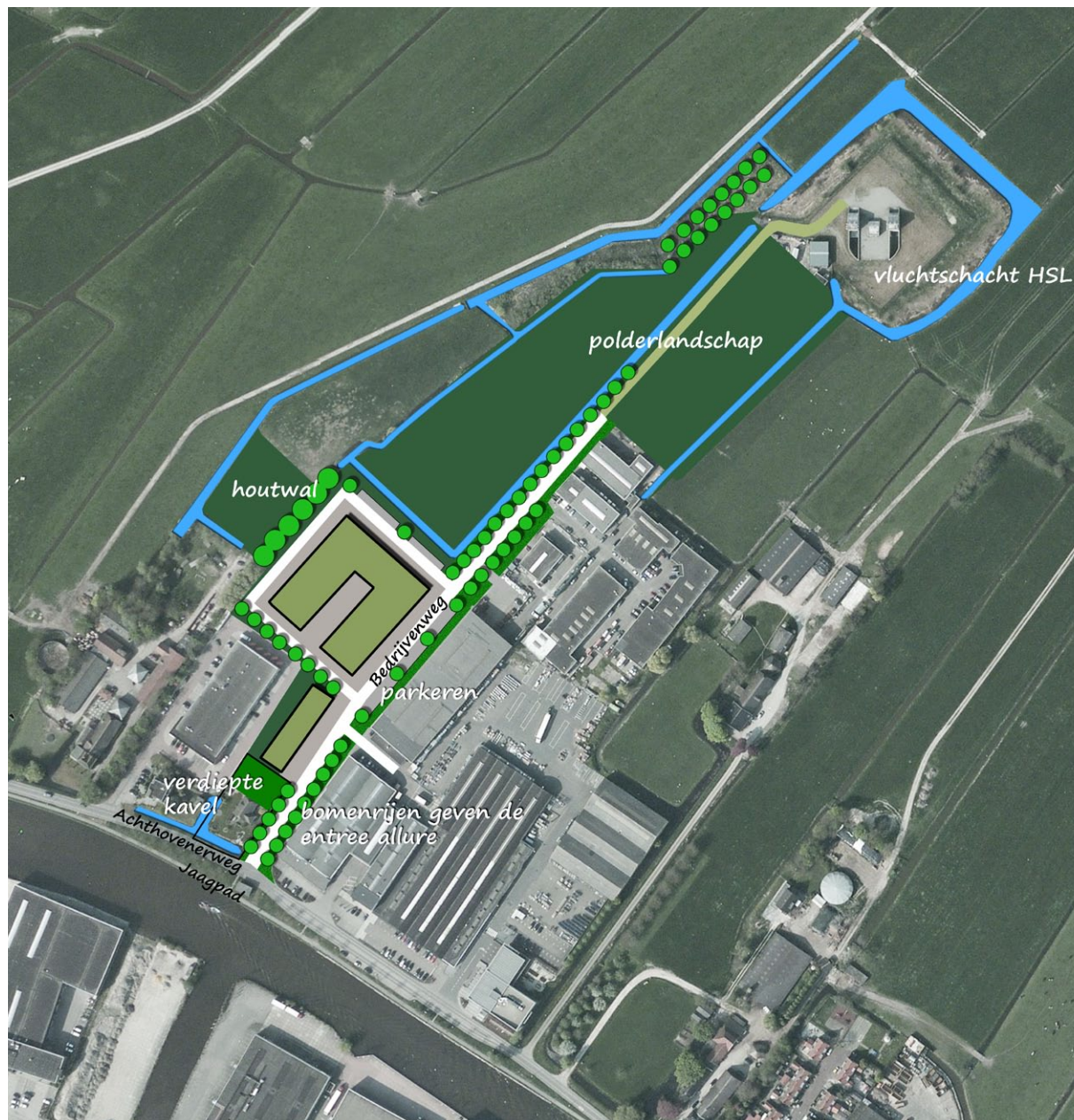
1. Ook in deze variant is ruimte om langs de toegangsweg parkeerplaatsen te realiseren. Daarnaast biedt dit scenario de kans om op het Vliko-terrein een goede ontsluitingsstructuur aan te leggen.

2. Een belangrijke landschappelijke kwaliteitsimpuls van dit scenario is dat het bedrijventerrein minder diep het landschap in steekt. Wel moet de kanttekening worden geplaatst dat de vluchtschacht van de HSL blijft. Landschappelijke kwaliteitsimpulsen, zoals de aanplant van bomenrijen en herstel slotenstructuur, zijn ook in dit scenario mogelijk, maar in beperkte mate. Door de gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijfsgebied is de financiële ruimte voor landschappelijke kwaliteitsimpulsen beperkt.

Ruimtelijke nadelen:

1. Dit scenario is niet aantrekkelijk voor een recreatieve route vanaf het Jaagpad.

2. In dit scenario ontstaat geen nieuwe zichtlijn naar het polderlandschap vanaf de Achthovenerweg.



Vliko-terrein wordt deels bedrijventerrein, deels polderlandschap

Economische voor- en nadelen

Economisch voordelen:

1. Door nieuwbouw, zeker in combinatie met een duurzaamheidsinspanning, verbetert de totale kwaliteit en uitstraling van bedrijventerrein Lage Zijde.
2. De uitplaatsing van Vliko en het naar voren halen van bedrijven met meer uitstraling kan voor nieuwe bedrijvigheid zorgen in het nieuwe en te behouden bedrijfsgebied.

Economische nadelen:

2. Weinig financiële ruimte voor verbetering te behouden deel bedrijventerrein.

Financiële nadeel

Ook scenario 2 is globaal doorgerekend door de gemeente, met als uitgangspunten de aannames uit het rapport van Pegasus (zie ook rapport Pegasus, rapport 13 juni 2013). Een verplaatsing van het noordoostelijke deel van Lage Zijde is alleen succesvol als alle eigenaren willen verplaatsen. De kosten voor de verplaatsing zijn sterk afhankelijk van de omvang van de verplaatsing maar gerekend moet worden op circa 4 miljoen extra voor rekening van de gemeente.

De kosten bestaan onder andere uit het bouwrijp maken van de nieuwe locatie, het



Door nieuwbouw in combinatie met een duurzaamheidsinspanning krijgt Lage Zijde een betere uitstraling

aankopen van het terrein van de verplaatste bedrijven, BTW en het opruimen en inrichten van de vrijgekomen locatie als groen. Door het fenomeen staatssteun (er mag geen 'subsidie' aan bedrijven voor verplaatsing worden verleend) blijkt dat een verplaatsing slechts voor taxatiewaardes zou kunnen plaatsvinden. Alle ondernemers/eigenaren moeten daardoor de kosten, zoals de aankoop van de nieuwe locatie voor een bedrag als gangbaar in het economisch verkeer, het oprichten van opstallen voor deze verplaatsing en verhuizing zelf dragen.

Vanuit het financieel oogpunt kan worden gesteld dat de hoge kosten als gevolg van de verplaatsing niet opwegen tegen het voordeel van een verbeterde uitstraling van het bedrijventerrein. Daarnaast blijft bij verplaatsing weinig geld over voor een kwaliteitsimpuls van het huidige bedrijventerrein.

De investeringskosten van dit scenario zijn erg hoog, enkele miljoenen, die grotendeels betaald moeten worden door de eigenaren van bedrijfspanden zelf en de gemeente.

6. HET ONTWERPVOORSTEL

Gezien de ruimtelijke, economische en financiële voordelen heeft de gemeente scenario 1 als voorkeursscenario gepresenteerd aan direct belanghebbenden.

6.1 Van scenario's naar ontwerpvoorstel

Een goede gebiedsvisie in een gedragen visie. De Oude Rijnzone is een van de belangrijke belanghebbende van het project. Het is daarom van groot belang dat deze gemeenschappelijke regeling achter het voorkeursscenario staat. In de gemeenschappelijke regeling De Oude Rijnzone zijn beide scenario's besproken. De gemeenschappelijke regeling heeft uitgesproken ook de voorkeur te hebben voor scenario 1, omdat in dit scenario de landschappelijke kwaliteitsimpulsen groter zijn en deze variant een unieke wandelroute mogelijk maakt. De kapitaalvernietiging en het risico op het ontstaan van staatssteun in scenario 2 worden door het samenwerkingsverband als grote nadelen beschouwd.

Ook draagvlak onder de ondernemers is van belang. Op 28 april 2016 is de concept

gebiedsvisie met de twee scenario's gepresenteerd aan de ondernemers. Zij konden zich goed vinden in het voorkeursscenario om dezelfde redenen als De Oude Rijnzone. Bovendien vinden zij het interessant dat in scenario 1 financiële ruimte is voor het upgraden van het bedrijfsgebied.

De ondernemers hadden verschillende ideeën om scenario 1 te optimaliseren. De volgende drie aandachtspunten zijn van belang voor de gebiedsvisie:

- Zorg voor een goede aanvoer- en afvoerroute op het bedrijventerrein. Maak daarom een brede keerlus aan het einde van de Bedrijvenweg.
- Vrachtverkeer moet elkaar gemakkelijk en veilig kunnen passeren. Haal daarom de knik uit de Bedrijvenweg.
- Een nieuwe route binnen het bedrijfsgebied, zoals in scenario 1, achten de ondernemers niet realistisch, omdat dan delen particulier terrein ingeleverd/gekocht moeten worden.

Ook werden aandachtspunten meegegeven voor het vervolgtraject, te weten het inrichtings- en upgradingsplan.



Aandachtspunten van de ondernemers voor de gebiedsvisie

6.2 Het ontwerpvoorstel

Het ontwerpvoorstel, een optimalisering van voorkeurscenario scenario 1, bestaat uit de volgende bouwstenen:

Landschapsversterking

- Het Vliko-terrein wordt getransformeerd naar polderlandschap. De omliggende slotenstructuur wordt uitgebreid in het nieuwe landschapsgedeelte. Bomenrijen worden aangeplant ter afscherming van de bedrijfspanden. Indien mogelijk wordt natte natuur aangelegd.

Landschapsbeleving

- De beleving van het landschap wordt versterkt door het ontstaan van een nieuwe zichtlijn vanaf de Achthovenerweg. Daarnaast zijn er unieke vergezichten vanaf de verblijfsplek waar te nemen. Een aantrekkelijke plek voor de lunchpauze.

- Indien gewenst kan door het gebied een langzaamverkeersroute worden aangelegd. De verwachting is dat het gebruik minimaal is. In het ontwerpvoorstel zijn de paden daarom graspaden.

Wanneer bewoners van de aangrenzende erven instemmen met een klompenpad naar de Ruigekade, wordt het gebied ook aantrekkelijker voor recreanten. Er zal dan een aangelegde padenstructuur komen.



Routing en parkeren

- De Bedrijvenweg behoudt zijn oorspronkelijke situering, om de bestaande ontsluiting van aangrenzende bedrijfspanden te waarborgen. De knik, halverwege de Bedrijvenweg, is uit de weg gehaald, door een klein gedeelte van de Bedrijvenweg te verbreden. Tevens wordt op het eind een verkeerslus voorgesteld. Zodat vrachtverkeer makkelijk kan keren.
- De Bedrijvenweg krijgt allure door een bomenrij langs de weg. Optioneel kunnen enkele parkeerplaatsen aan de Bedrijvenweg worden gerealiseerd.

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt onderzocht welke kwaliteitsimpulsen gerealiseerd kunnen worden binnen het bedrijfsgedeelte, zoals vernieuwing rioolstelsel en het plaatsen van cameratoezicht.

Daarnaast wordt na vaststelling van de visie een inrichtingsplan opgesteld, met een verdere detaillering van het ontwerpvoorstel. Het inrichtingsplan gaat in op onder andere de exacte situering van bomen, sloten, paden en parkeerplaatsen.



In het voorstel wordt de knik uit de Bedrijvenweg gehaald



COLOFON

Datum: 24 mei 2016

Contactpersonen gemeente Leiderdorp: André Stoffers en Gerbrand Kuipers

Geraadpleegde literatuur:

- Regionaal Bedrijventerrein strategie (Holland Rijnland)
- Werklandschappen Leidse regio
- Provinciaal Beleid (Verordening Ruimte)
- Gebiedsprofiel Hollandse plassen
- Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp 2035
- Ontwikkelstrategie Oude Rijnzone/cluster Noordoever
- Economisch beleid 2014-2020; ondernemend Leiderdorp
- Bestemmingsplan Lage Zijde
- Gebiedsvisie polder Achthoven
- Beleidskader agrarisch erfgoed - Polder Achthoven en Boterhuispolder EER
- Verkenkend en aanvullend Bodemonderzoek (ATKP)
- Pegasus plan economische rapportage, 13 juni 2013
- Koopovereenkomst Vliko