

LAGE ZIJDE

Gebiedsvisie bedrijventerrein Lage Zijde

1 augustus 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	13
4.1 Provinciaal beleid, Ruimte en Mobiliteit	13
4.2 Gebiedsprofiel Hollandse Plassen	14
4.3 Gebiedsvisie Ruimtelijke kwaliteit	14
4.4 Gebiedsvisie Polder Achthoven 2007	15
4.5 Ruimtelijke Structuurvisie Leiderdorp	15
5. Twee scenario's voor Lage Zijde	17
6. De gebiedsvisie	22



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 in 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 De gebiedsvisie gepresenteerd. De gebiedsvisie is een optimalisering van het voorkeursscenario.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

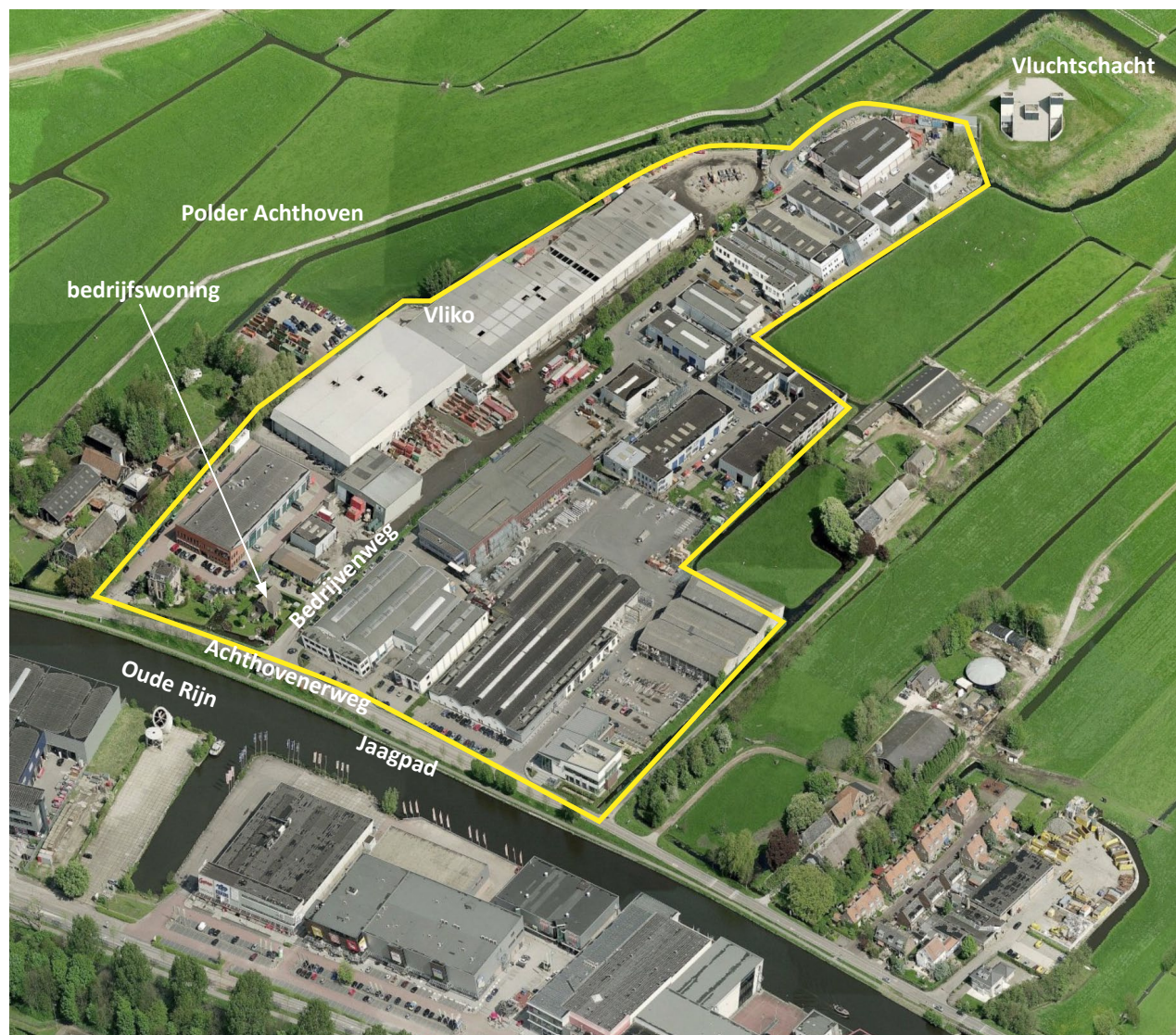
Bedrijventerrein Lage Zijde ligt in de Polder Achthoven. Het heeft een oppervlakte van 8,4 hectare. Lage Zijde is een traditioneel, gemengd bedrijventerrein. Het vormt een uitzondering in het open polder gebied met vooral agrarische bebouwing. Het bedrijventerrein heeft een dichte bebouwingsstructuur 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. Haaks op de Achthovenerweg ligt de Bedrijvenweg, gesitueerd tussen het Vliko-terrein en het te behouden bedrijfs gedeelte.

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.

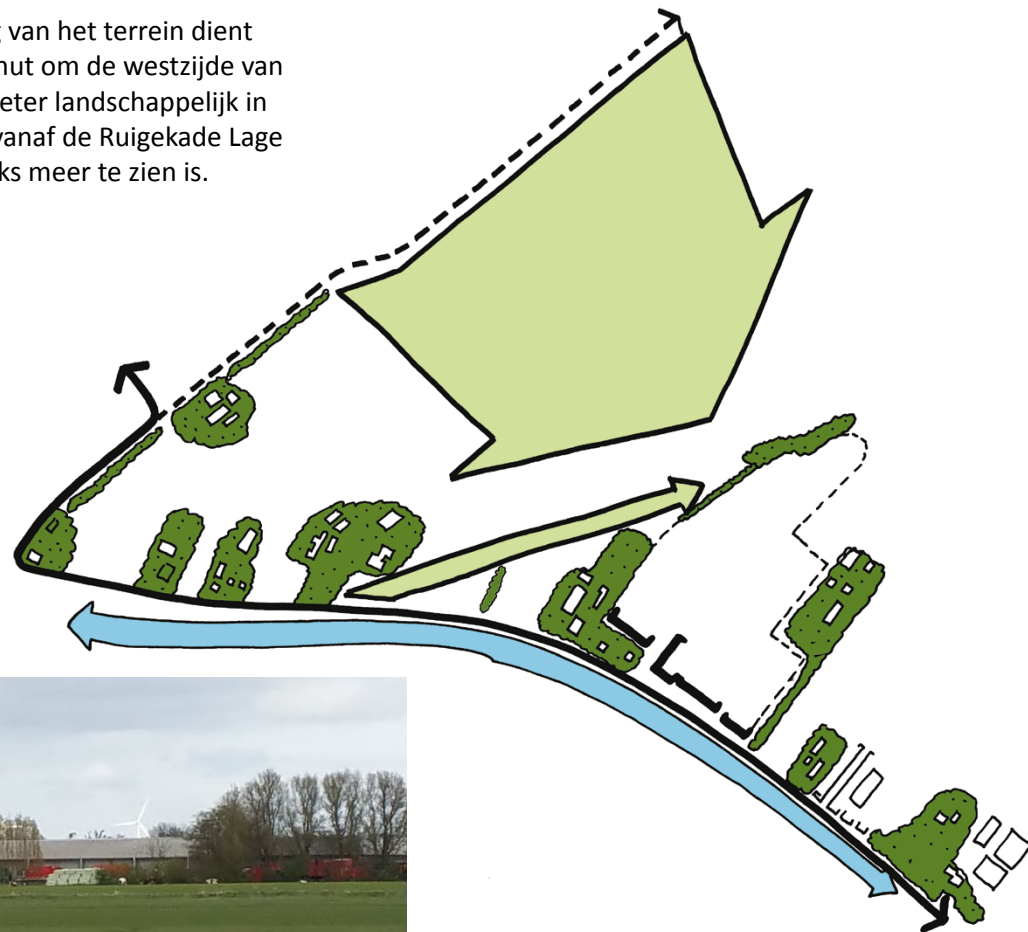
Bij de herontwikkeling van het terrein dient de kans te worden benut om de westzijde van het bedrijventerrein beter landschappelijk in te passen. Zodat ook vanaf de Ruigekade Lage Zijde niet tot nauwelijks meer te zien is.



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

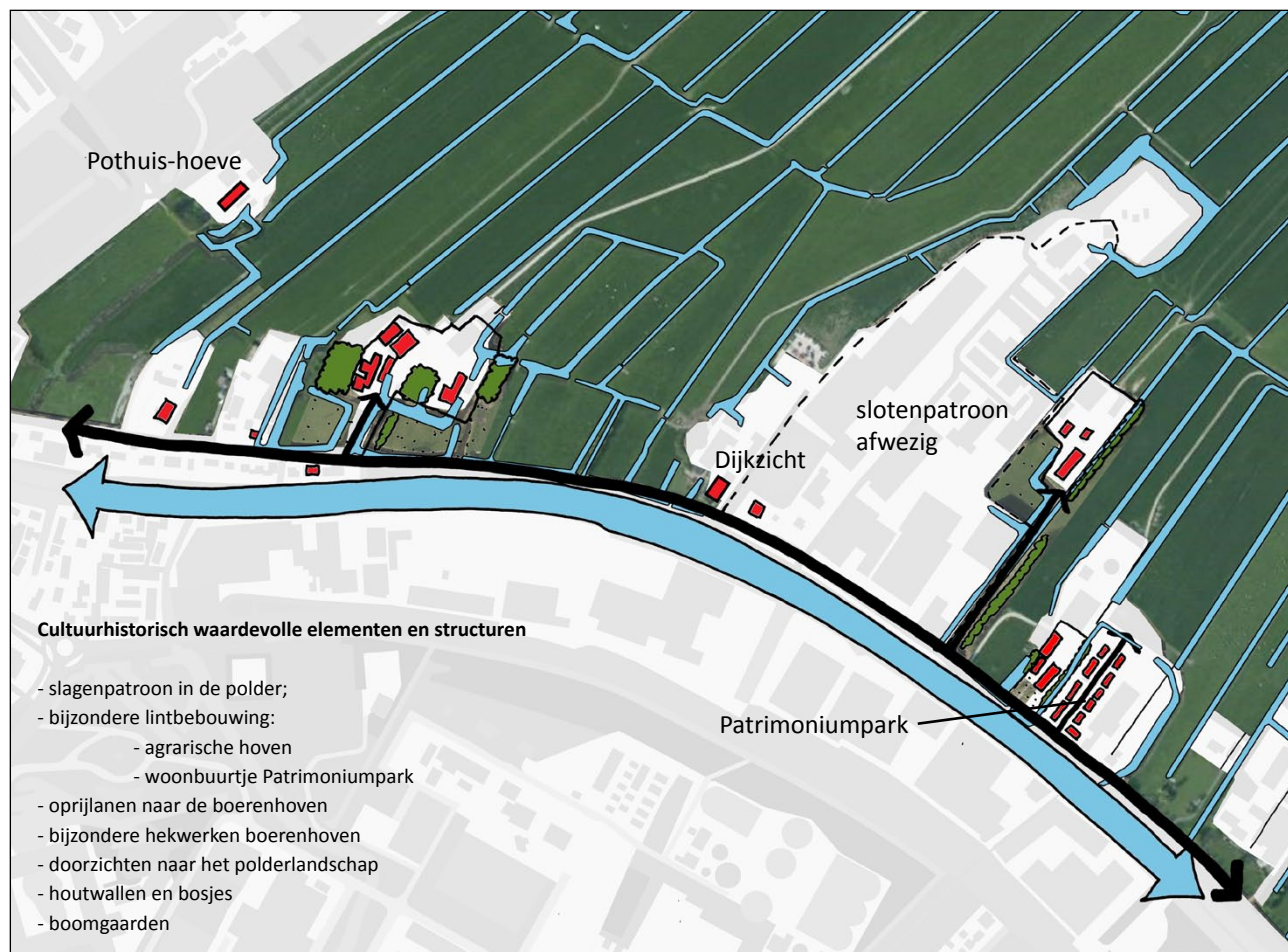
3.3 Cultuurhistorie

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 heeft een bijzondere, regelmatige strokenverkaveling. De strokenverkaveling met sloten tussen de kavels gaat terug tot in de Middeleeuwen. 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.

Lage Zijde is in de huidige vorm een jong bedrijventerrein en dateert uit omstreeks 1970 (zie historische afbeeldingen op de volgende pagina). Tot ca. 1930 was er een steenbakkerij. Op het land stonden lage houten droogrekken en een klein fabriekje (zie luchtfoto 1920).

Zichtbare restanten uit deze tijd zijn de fabrieksdirecteurwoning Casa Cara (1906) op Achthovenerweg 15a en het Patrimoniumpark (voor de arbeiders van de steenbakkerij en later Durisol). Omstreeks 1930 legde de steenbakkerij door de crisis het loodje en werd vervangen door Durisol, een betonfabriek. Tot ca. 1970 was het bedrijventerrein beperkt in omvang.



Achthovenerweg 15



Patrimoniumpark



Achthovenerweg 25

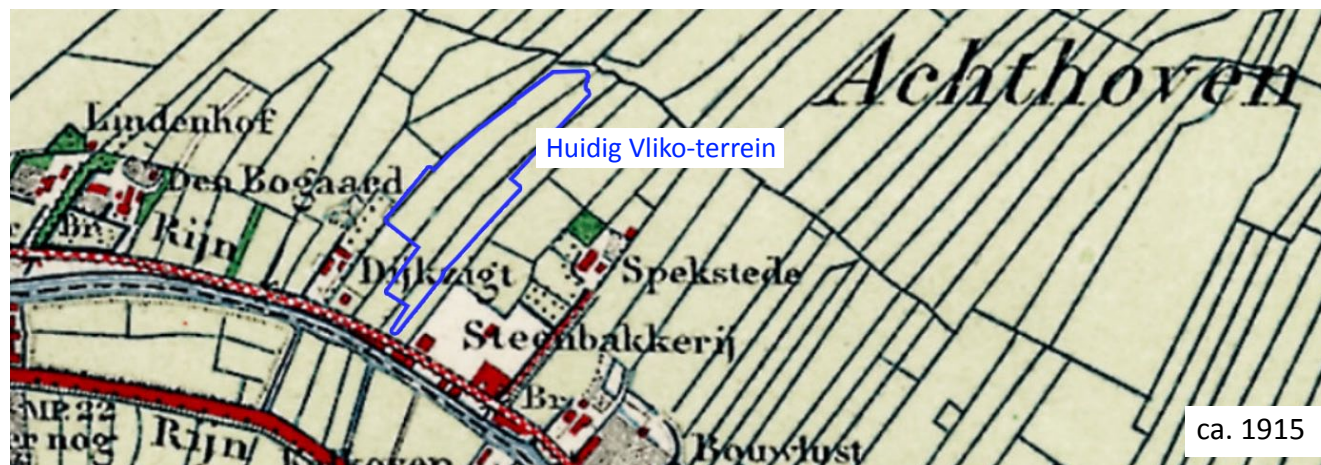


Luchtfoto ca. 1920

Daarna vond uitbreiding plaats richting polderlandschap.

De vluchtschacht van de HSL, aangelegd omstreeks 2003, is omgeven door water en ingebed in groen en riet, onder meer als natuur- en landschapscompensatie. Direct grenzend aan het terrein van Vliko staat een kleine peren-hoogstamboomgaard als onderdeel van de compensatie.

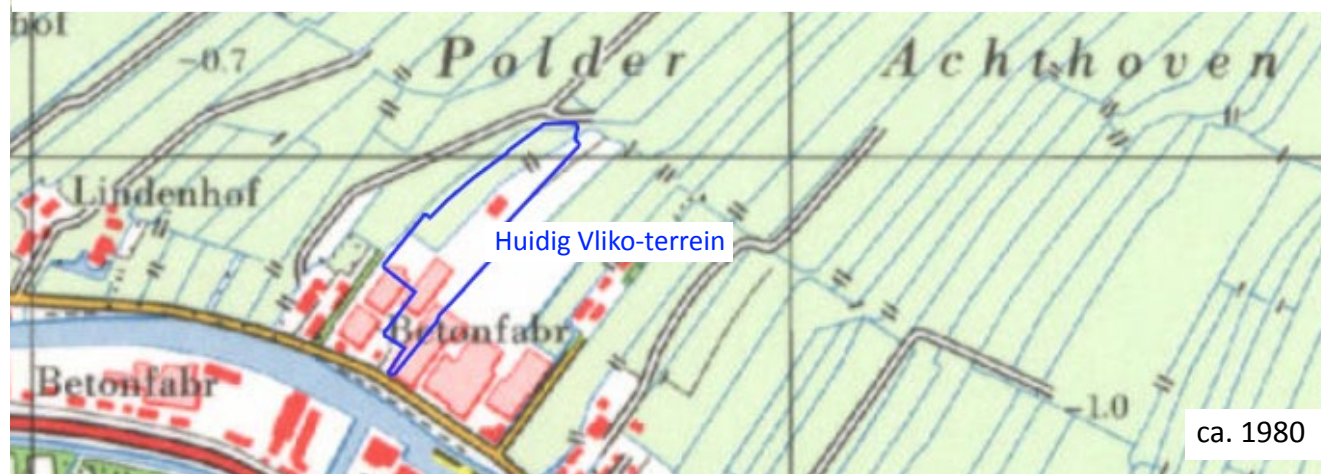
Bij herontwikkeling van het terrein dient de kans te worden benut om het oorspronkelijke groene karakter met slotenstructuur zoveel mogelijk te herstellen.



ca. 1915



ca. 1960



ca. 1980

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.

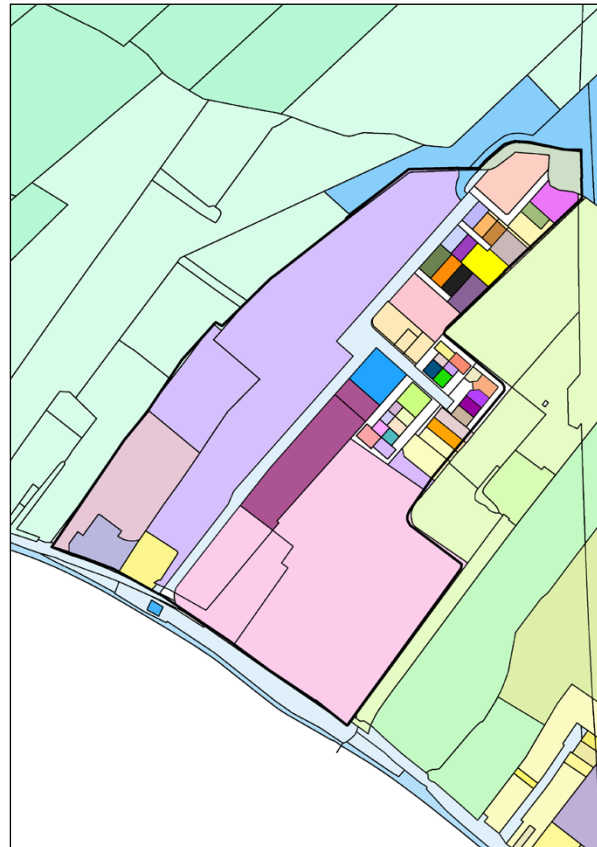
Het versnipperde eigendom aan de noordzijde maakt het lastig om dit gedeelte in zijn geheel te verplaatsen of te herstructureren.



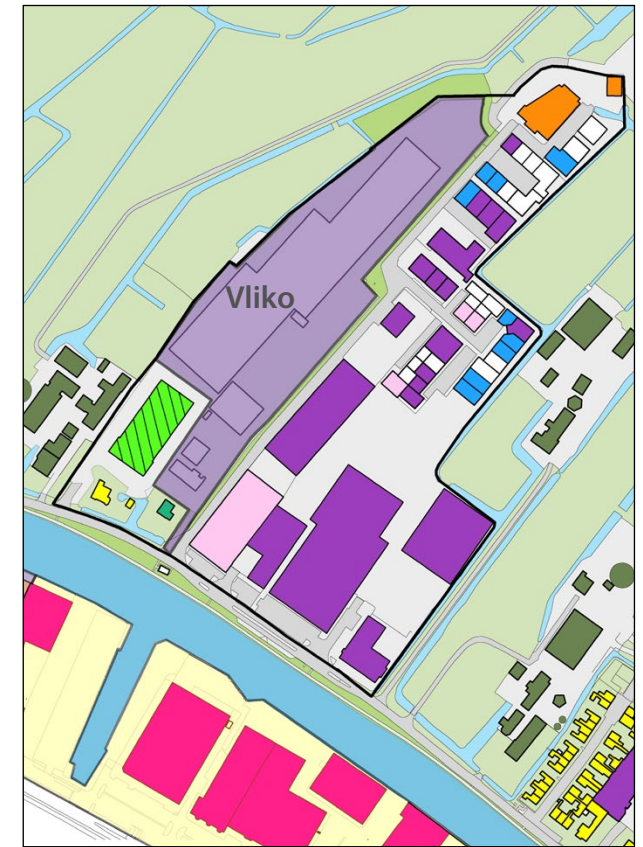
Aan Achthovenerweg grote loodsen



Achterop bedrijfsverzamelgebouwen



Eigendommen (de kleuren vertegenwoordigen de verschillende eigenaren).



Functies

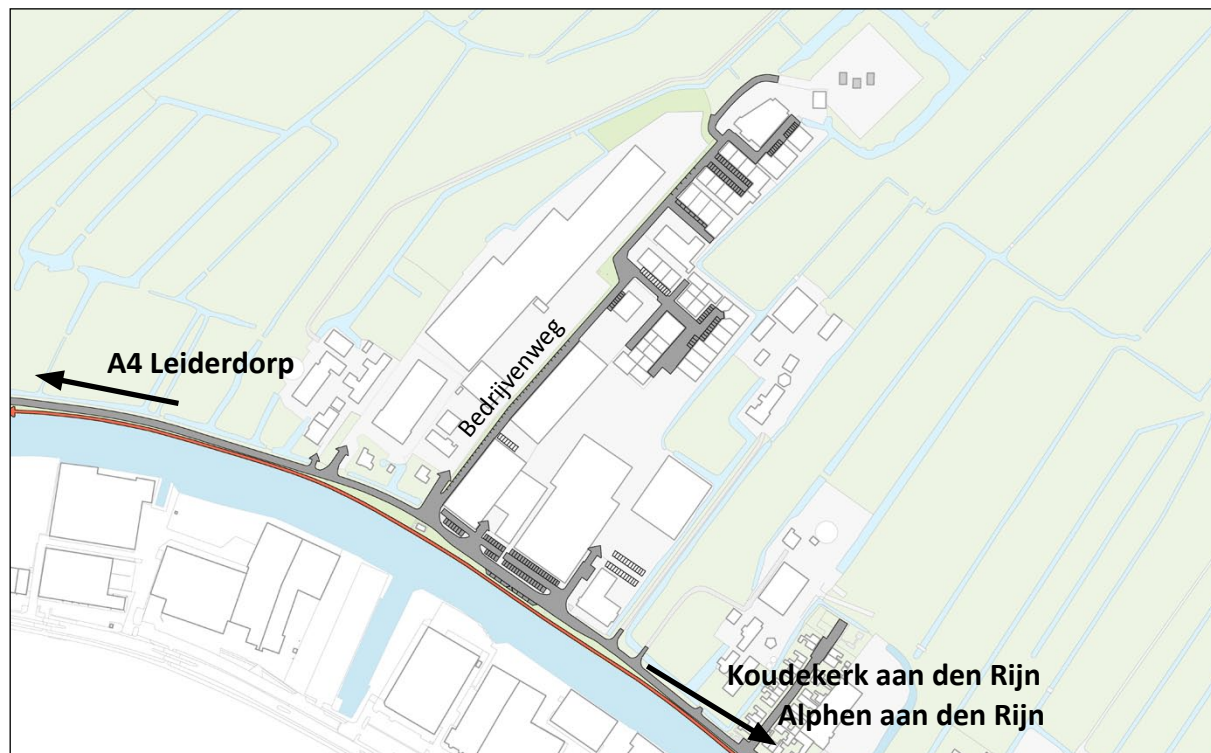
	Bouwgerelateerde bedrijven		Agrarisch
	Autobedrijven		Woonboulevard
	Design/foto/muziek		Industrie (Vliko-terrein)
	Opslag/transport/distributie		Bedrijfsverzamelgebouw
	Bedrijfswoning		Overige functies
	Woningen		

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 grotendeels wordt veroorzaakt door het personeel van Vliko. Door het vertrek van Vliko wordt aangenomen dat er geen parkeerproblematiek meer is.



Verkeer en parkeren

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.

	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 -1,92 m NAP en een winterpeil van -2,02 m NAP.

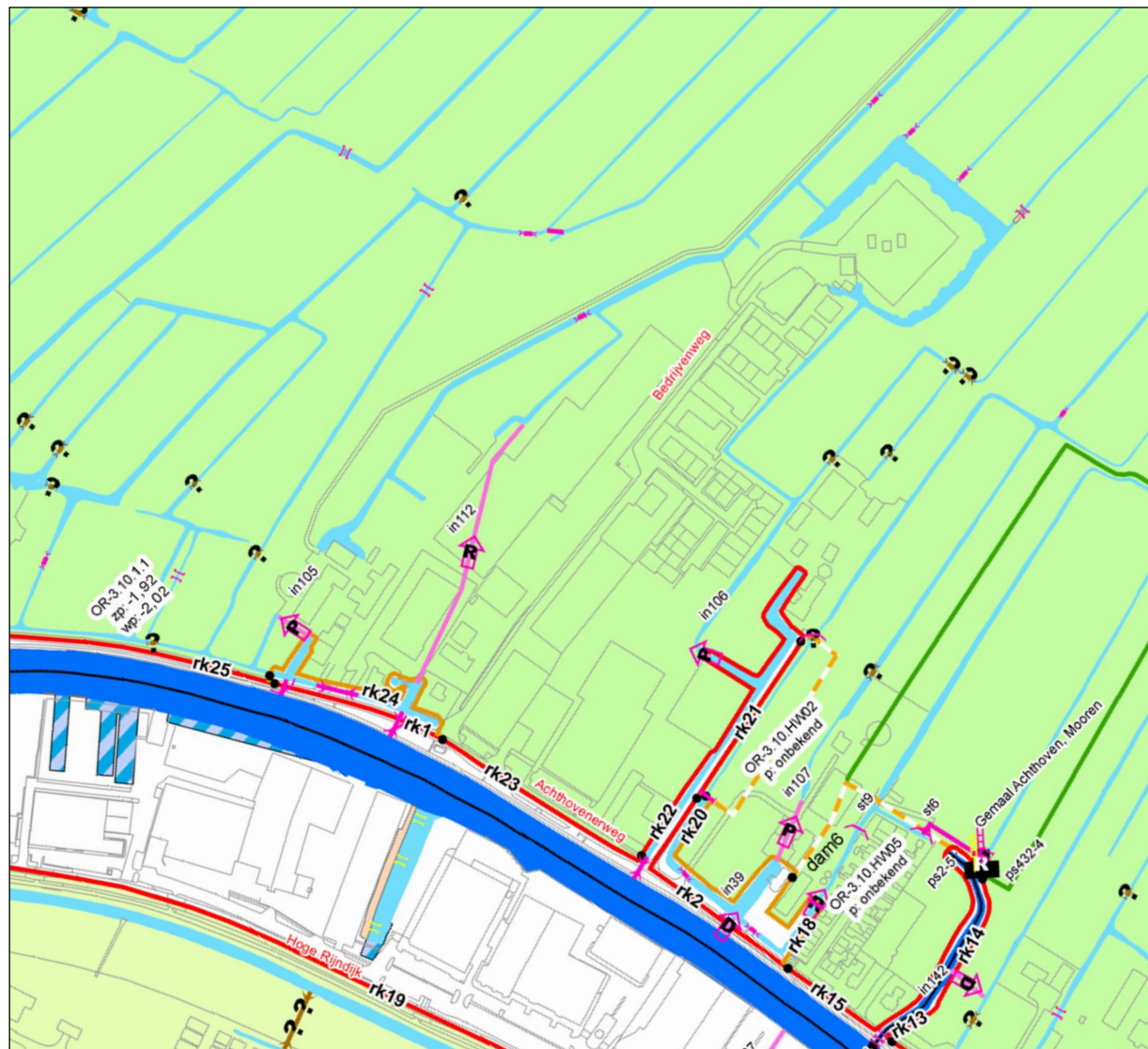
De Oude Rijn is een primaire watergang. De Achthovenerweg betreft een waterkering. In het gebied liggen meerdere waterkeringen, langs de watergangen die in open verbinding staan met de Oude Rijn. Deze keringen zijn niet altijd in het veld herkenbaar, maar vervullen wel een belangrijke functie.

3.8 Bodemgesteldheid

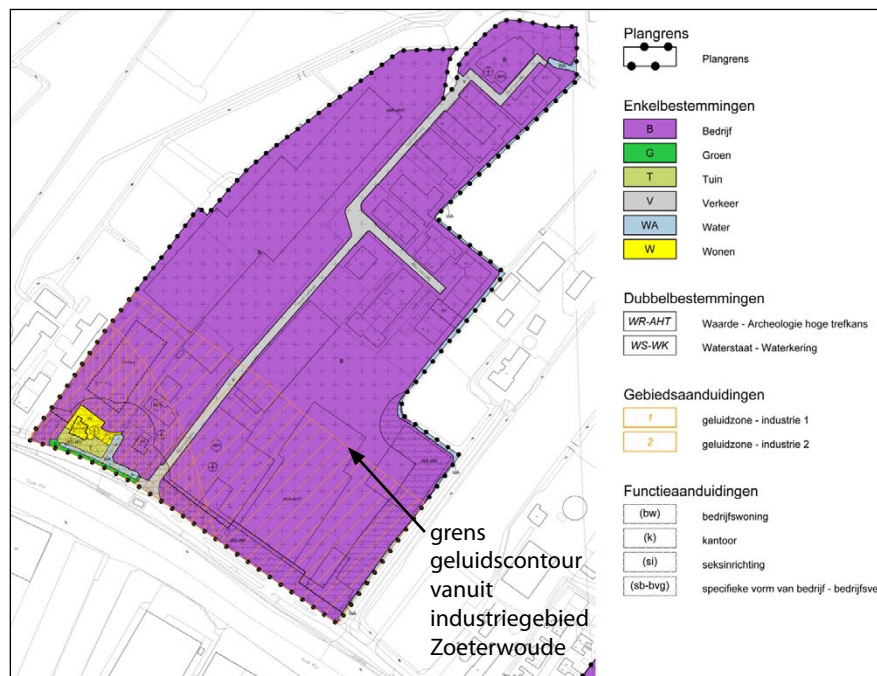
In 2013 is in het kader van de uitplaatsing van Vliko een verkennend bodemonderzoek verricht ter plaatse van Vliko.

Het bodemonderzoek van Adverbo (2014) wijst uit dat bij omvorming naar groen het niet noodzakelijk wordt geacht om saneringsmaatregelen te nemen, omdat de aangetroffen hoeveelheden vervuiling zowel binnen de normen blijft en deels als gebiedseigen bestempeld kan worden.

De gemeente koopt de grond als bedrijfsground (binnen de huidige functie) en de daaraan gerelateerde en toegestane grenzen van bodemkwaliteit.



Waterbeheerkaart Hoogheemraadschap Rijnland



Bestemmingsplan Lage Zijde



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 donkerrode bebouwingselementen).

4. PROVINCIAAL BELEID, GEBIEDSVISIE RIJNZONE, STRUCTUURVISIE

4.1 Provinciaal beleid Ruimte en Mobiliteit

In de visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft de provincie Zuid Holland haar visie op het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Voor het gebied Lage Zijde zijn de hieronder genoemde omgevingsaspecten en richtpunten relevant.

Veenlandschap

In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Richtpunten:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de polder-eenheden.

Cultuur

Zeker in combinatie met groen en water verhoogt het erfgoed de variëteit en daarmee de aantrekkelijkheid van stad en landschap.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

Fiets- en wandelroutes

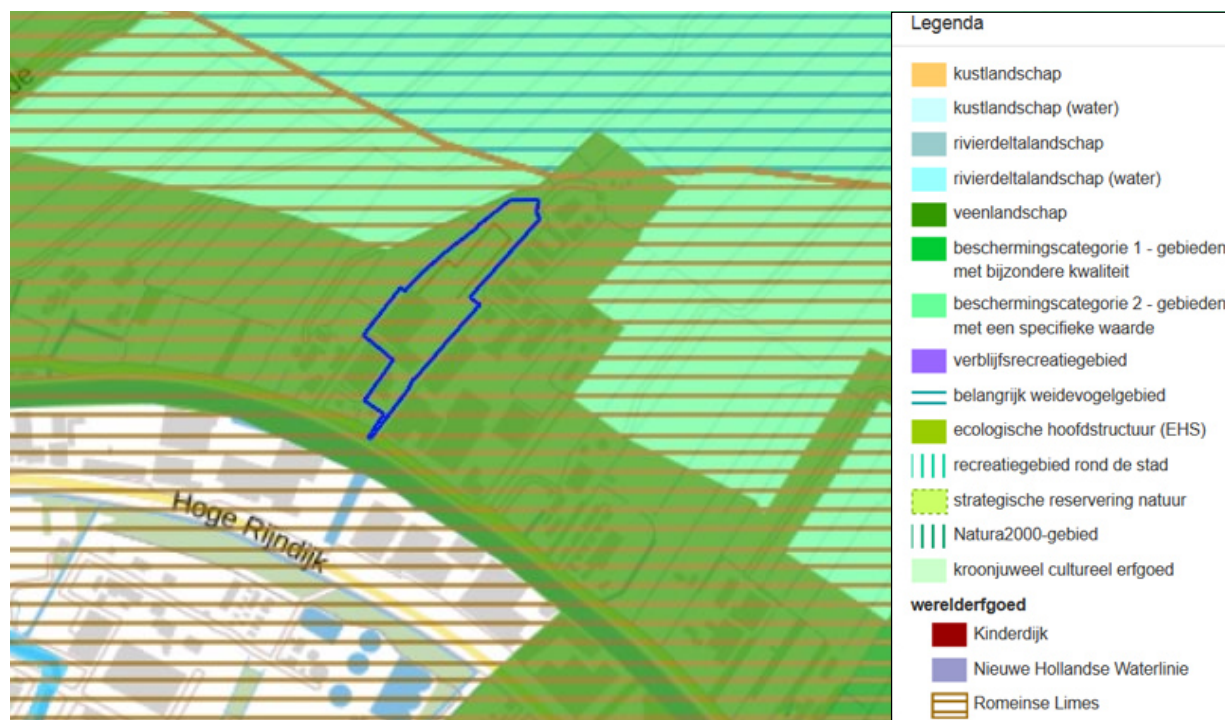
Richtpunt:

- Recreatieve voorzieningen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan recreatieknooppunten in het recreatieve netwerk. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van het cultuurhistorisch erfgoed.

Aantekening

De herstructurering van het bedrijventerrein

levert een kwaliteitsimpuls op voor het polderlandschap. Het waterrijke en open karakter wordt versterkt. Daarnaast is de ambitie om de verblijfsplek in de gebiedsvisie te koppelen aan het recreatieve netwerk: de Ruigekade. In het inrichtingsplan, dat wordt opgesteld na vaststelling van de gebiedsvisie, worden de mogelijkheden onderzocht om de aanwezigheid van de Limes zichtbaarder te maken.



4.2 Provinciaal beleid Gebiedsprofiel - Hollandse Plassen mei 2012

Dit gebiedsprofiel biedt een handleiding om bij ontwikkelingen kwaliteiten te behouden en te versterken. Ontwikkelingen worden gezien als een kans voor het realiseren van kwaliteit.

Het gebiedsprofiel 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. Bovendien wordt door de verplaatsing van Vliko (wat een hoge geluidsproductie heeft) het gebied stiller. Dit is positief voor het naburige stiltegebied.

4.3 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 en in de uiteindelijke gebiedsvisie is aandacht voor deze vier pijlers.



Ruimtelijke kwaliteit Oude Rijnzone

4.4 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 landschappelijke inpassing van bedrijventerrein Lage Zijde uitgangspunt.

4.5 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 de gebiedsvisie.

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 op het voorste gedeelte van het Vliko-terrein gesitueerd. 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

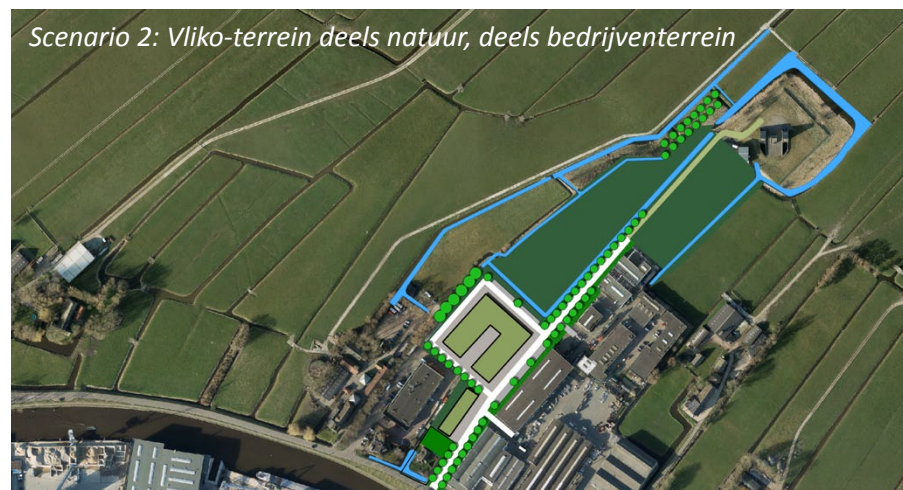
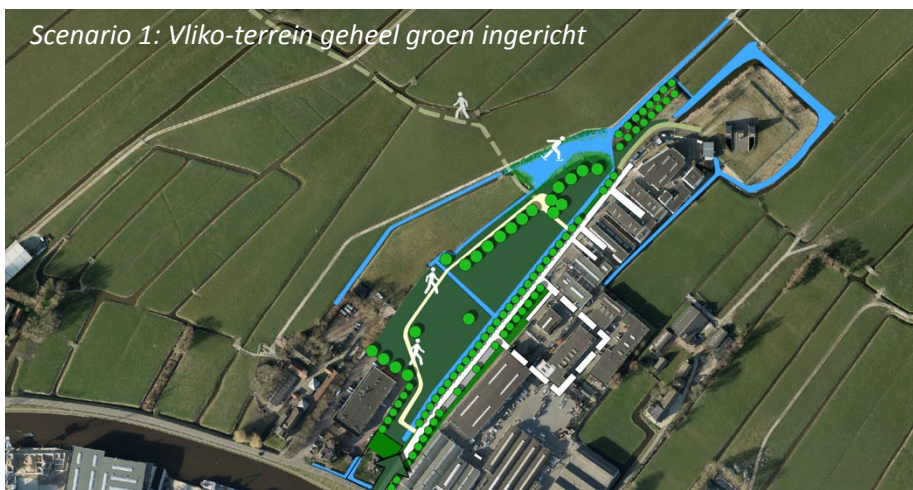
Voor beide scenario's geldt dat het vertrek van Vliko zorgt voor een forse daling van de werkgelegenheid (30%) op het bedrijventerrein. Vliko blijft wel in de regio, wat weer betekent dat de werkgelegenheid voor de regio behouden blijft.

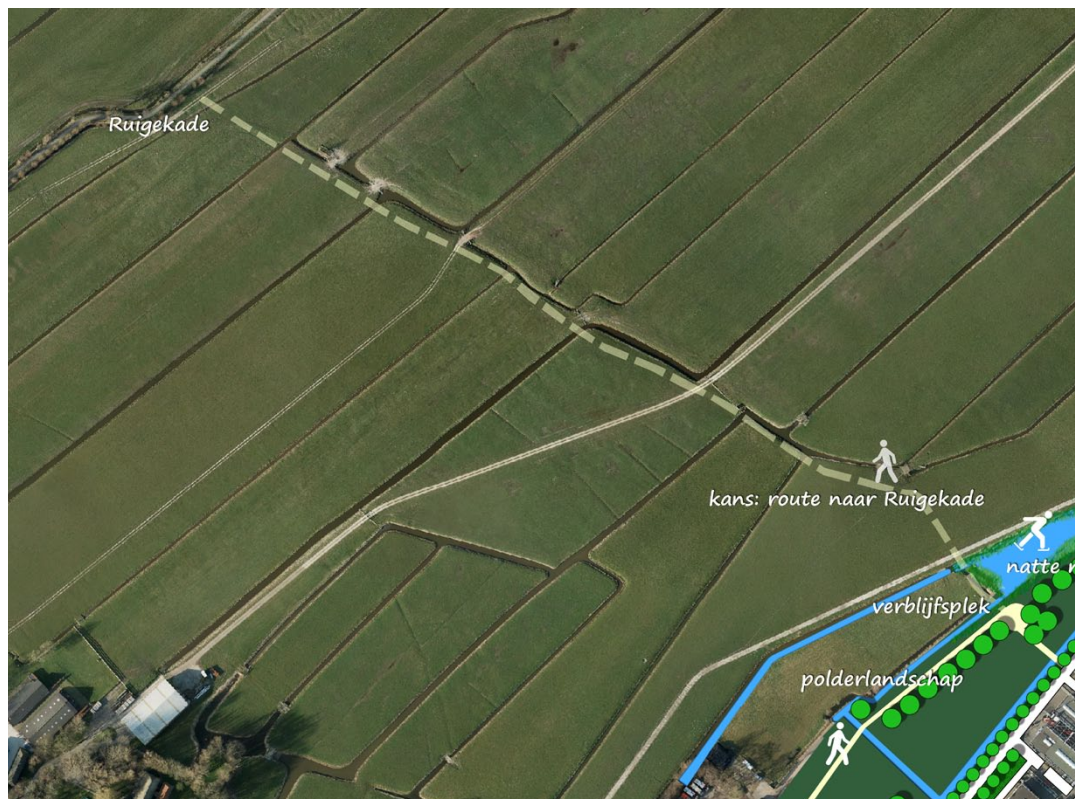
Gunstiger milieu bij verplaatsing Vliko
Vliko zorgt voor veel stof-, geur en geluidoverlast.

Mogelijk dat door het gunstigere milieu ondernemers eerder bereid zijn om te investeren in het vastgoed met een mogelijke positieve ontwikkeling voor de marktwaarde van het terrein. Daarnaast is de verplaatsing positief voor het naburige stiltegebied. Het gebied wordt door het vertrek van Vliko stiller.

Ruimtelijke kwaliteit

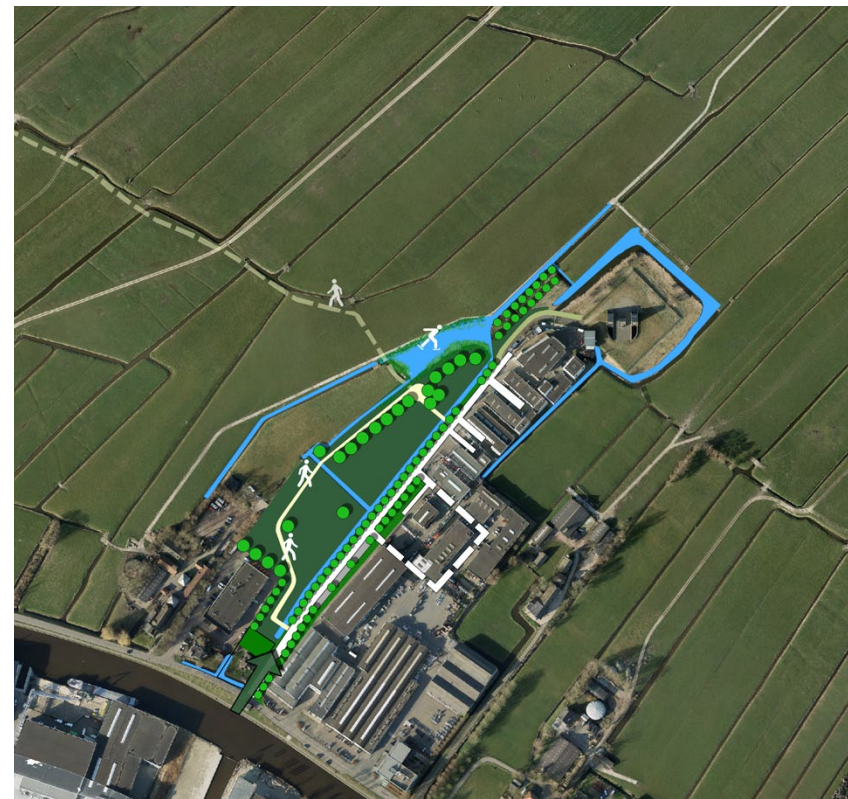
De bereikbaarheid van het bedrijventerrein wordt door de verplaatsing van Vliko verbeterd. Het aantal vervoersbewegingen zal sterk afnemen. Daarnaast wordt de uitstraling van het terrein groener en vriendelijker. Ook is er in beide scenario's ruimte om de Bedrijvenweg te optimaliseren.





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. De waterbergingscapaciteit van dit scenario is daardoor hoger dan van scenario 2. In de winter kan de waterplas dienen als schaatsvijver. Door de verplaatsing van Vliko ontstaat er



Ligging scenario 1 in het polderlandschap

vanaf de Achthovenerweg een zichtlijn naar het landschap.

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.



Suggestie: uitzichtpunt bij verblijfsplek

Economische voor- en nadelen

Economische voordeel:

1. Door de besparing van verhuiskosten kan er geïnvesteerd worden in het beter laten functioneren van het bestaande bedrijventerrein, bijvoorbeeld door aanpassingen aan de Bedrijvenweg.

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 opstallen 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 bedrijfsgebouwe

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

Investeringsbudget
Herinrichting Vliko-terrein
en o.a. aanpassingen Bedrijvenweg

€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 om onder andere aanpassingen te realiseren aan de bestaande Bedrijvenweg.

SCENARIO 2

Ruimtelijke voor- en nadelen

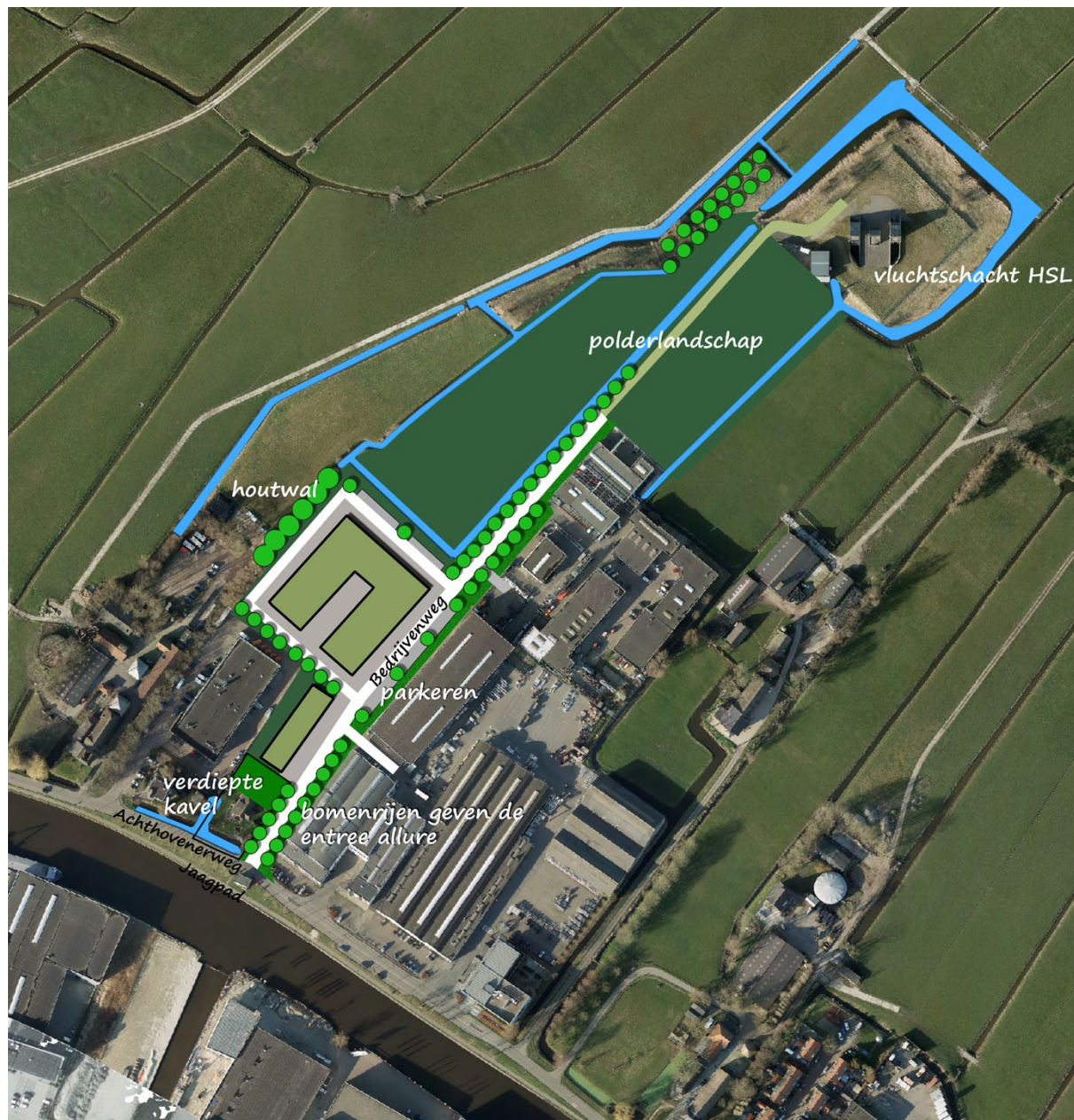
Ruimtelijke voordelen:

1. Dit scenario biedt de kans om op het Vliko-terrein een goede ontsluitingsstructuur aan te leggen. Tevens is in deze variant ruimte om eventueel langs de toegangsweg een enkele parkeerplaats te realiseren.
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. Een ander voordeel is dat dit scenario een groter positief effect heeft op het verbeteren van het natuurlijk waterpeilregime.

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 functioneren te behouden bedrijfsgebied (bijvoorbeeld door aanpassingen aan Bedrijvenweg).



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

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 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 om het huidige bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls te geven.

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. DE GEBIEDSVISIE

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

6.1 Van scenario's naar de gebiedsvisie

Een goede gebiedsvisie in een gedragen visie. De Oude Rijnzone is een van de belangrijke belanghebbenden 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 onder andere aanpassingen aan de Bedrijvenweg.

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 inrichtingsplan.



Aandachtspunten van de ondernemers voor de gebiedsvisie

6.2 De gebiedsvisie

De gebiedsvisie, een optimalisering van voorkeursscenario 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 in de vorm van een waterplas 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 aantrekkelijker voor wandelaars. Er zal dan op het Vliko-terrein een duidelijke padenstructuur worden aangelegd.

Routing

- De Bedrijvenweg krijgt allure door een bomenrij.
- Daarnaast behoudt de Bedrijvenweg zijn oorspronkelijke situering, om de bestaande



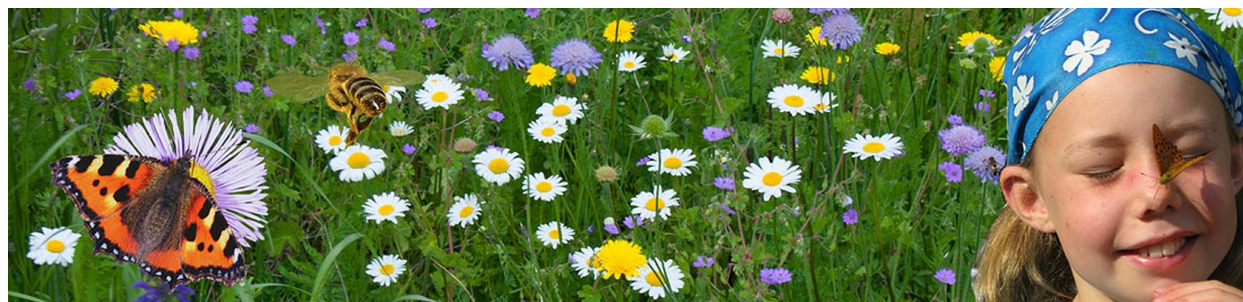
ontsluiting van aangrenzende bedrijfspanden en de verplichte toegang naar de vluchtschacht van de HSL te waarborgen. De knik, halverwege de Bedrijvenweg, is uit de weg gehaald, door een klein gedeelte van de Bedrijvenweg te verbreden. Ook op het eind van de Bedrijvenweg wordt een verbreding van de weg voorgesteld, zodat vrachtverkeer makkelijker kan keren. Exacte afmetingen en mogelijkheden om hier te kunnen verharden worden nader onderzocht in het inrichtingsplan (welke hierna wordt opgesteld). Tevens wordt dan bestudeerd of er nog verhardingsruimte is voor de aanleg van enkele parkeerplaatsen langs de Bedrijvenweg.

Tegelijkertijd met het inrichtingsplan wordt bestudeerd welke kwaliteitsimpulsen gerealiseerd kunnen worden voor het bebouwde deel, zoals vernieuwing rioolstelsel en afkoppeling regenwater. Ook wordt dan samen met de ondernemers onderzocht of er draagvlak is voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen, zoals de aanleg van sedumdaken, zonnepanelen en warmte en koude opslag. De gemeente kan faciliteren in de informatievoorziening. De ondernemers zullen zelf gezamenlijk met een investeringsplan moeten komen voor deze duurzaamheidsmaatregelen (die zich ook weer terug verdient).

In het inrichtingsplan krijgt de gebiedsvisie een verdere detaillering. Het inrichtingsplan gaat in op onder andere de exacte situering van bomen, sloten, paden en het herkenbaar maken van cultuurhistorische waarden (zoals de Limes). Ook ideeën, zoals de aanleg van een bijen- en vlinderidylle, worden dan onderzocht.



In de gebiedsvisie is de knik uit de Bedrijvenweg gehaald.



In het inrichtingsplan wordt onderzocht of de aanplant van een idylle voor vlinders en bijen een mogelijkheid is.



COLOFON

Datum: 1 augustus 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
- Verkennd en aanvullend Bodemonderzoek (ATKP)
- Pegasus plan economische rapportage, 13 juni 2013
- Koopovereenkomst Vliko