

Bouwstenennotitie

Omgevingsvisie Leiderdorp

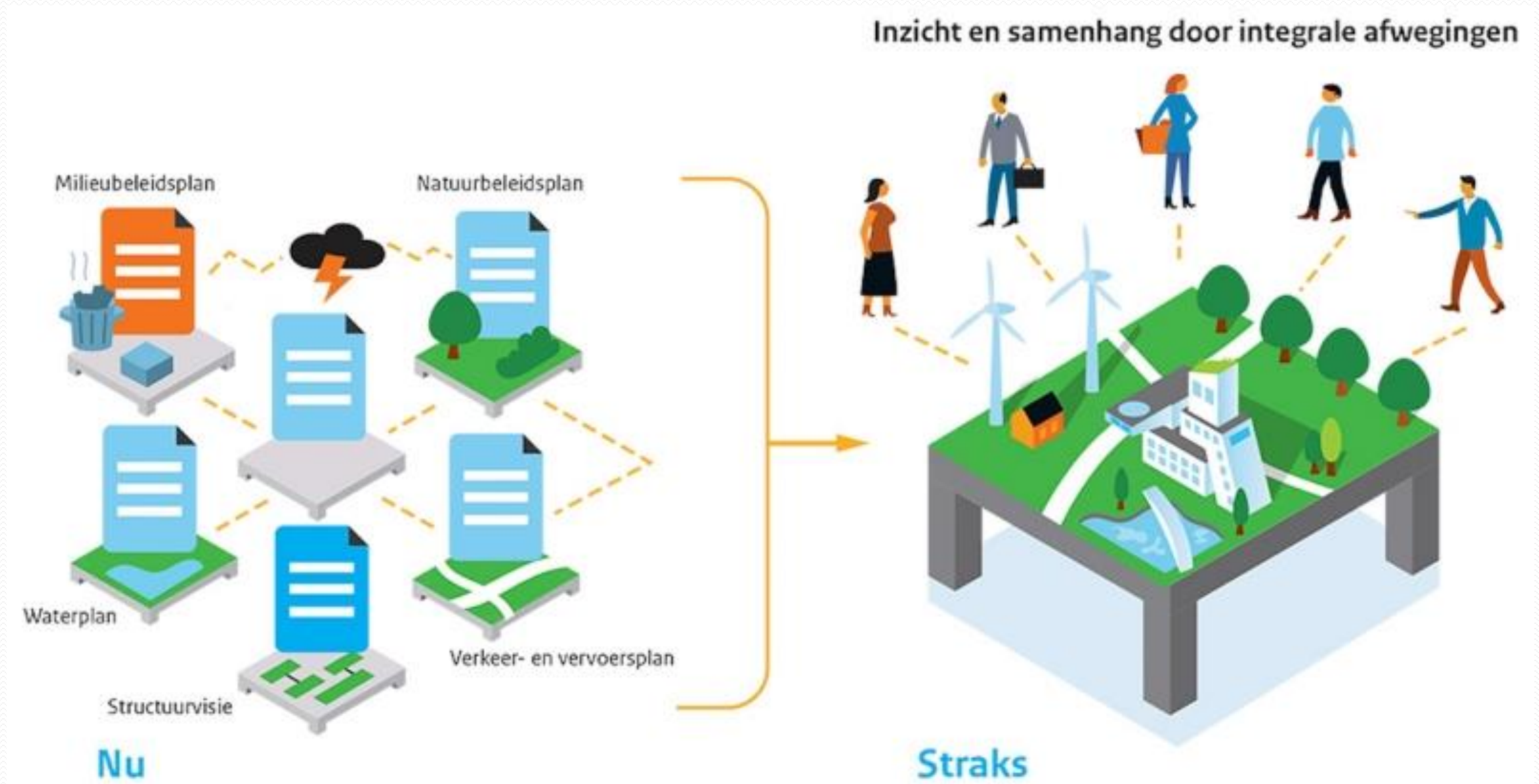


Raadsinformatieavond bouwstenen omgevingsvisie

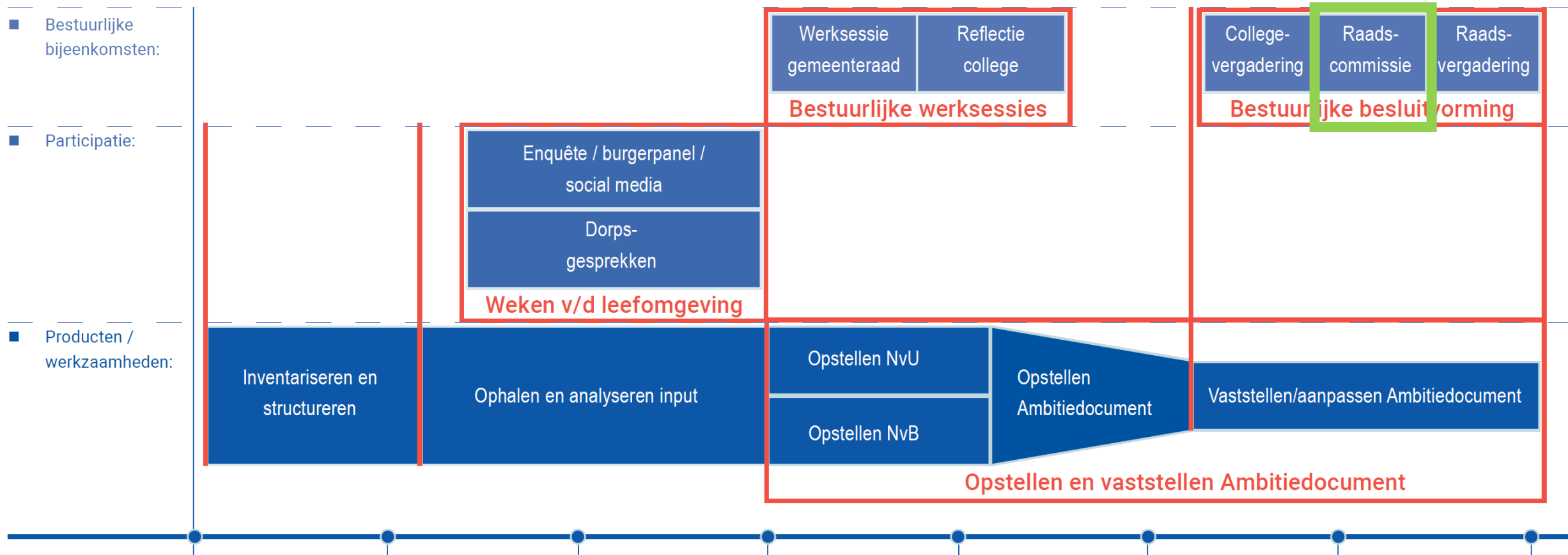
INHOUD:

- 1. Toelichting proces totstandkoming**
- 2. Toelichting opzet notitie**
- 3. Conclusies voor vervolg**

Aanleiding - Omgevingswet



Stap 1: Ambitiedocument → Bouwstenen



Stap 2: Ambities uitwerken in omgevingsvisie

Gebiedsanalyse

Data- & beleidsanalyse

Maatschappelijke
trends

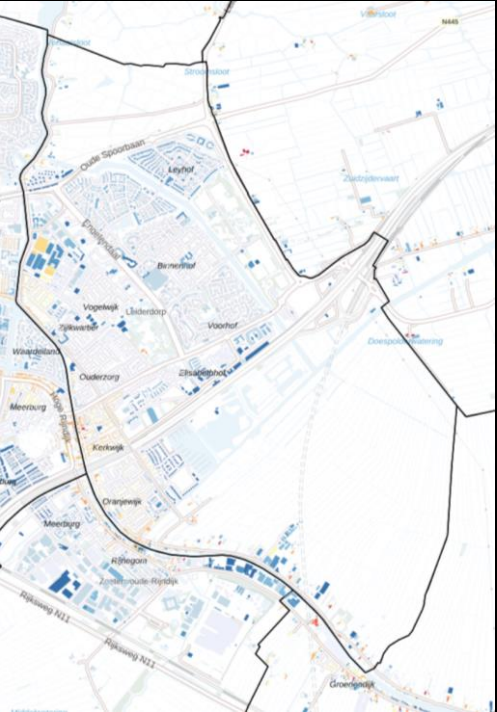
Participatie
(intern & extern)



- Bouwstenen: Kernkwaliteiten, identiteiten en aandachtspunten

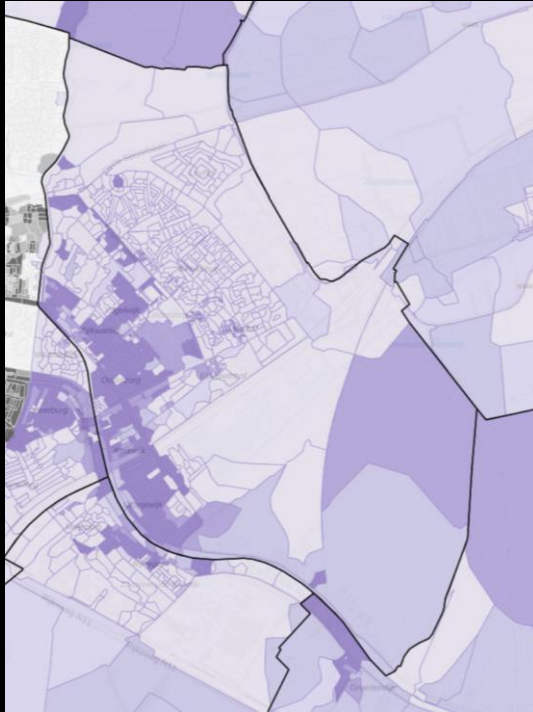
Reflectie vanuit (geografische) data

Bouwjaar



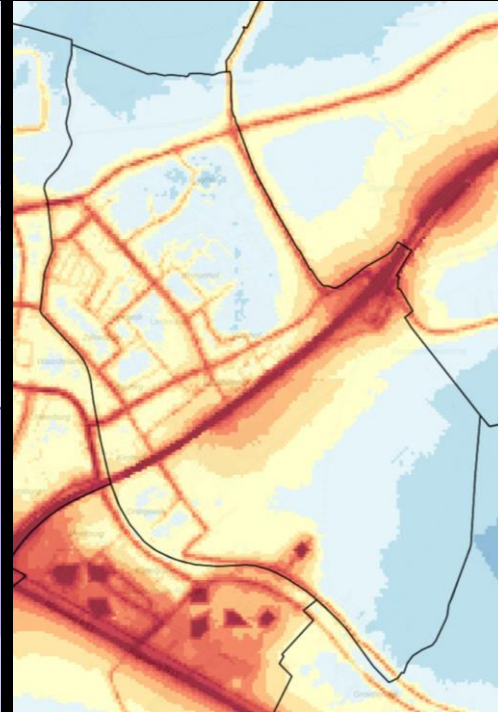
Verduurzaming
Gebouwen
1960-1990
=
aandachtspunt

Fundering



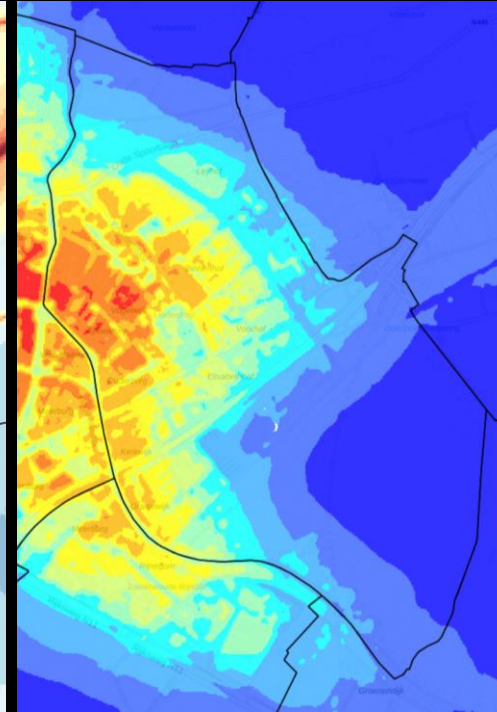
Langs Oude Rijn
=
aandachtspunt

Gezondheidsrisico



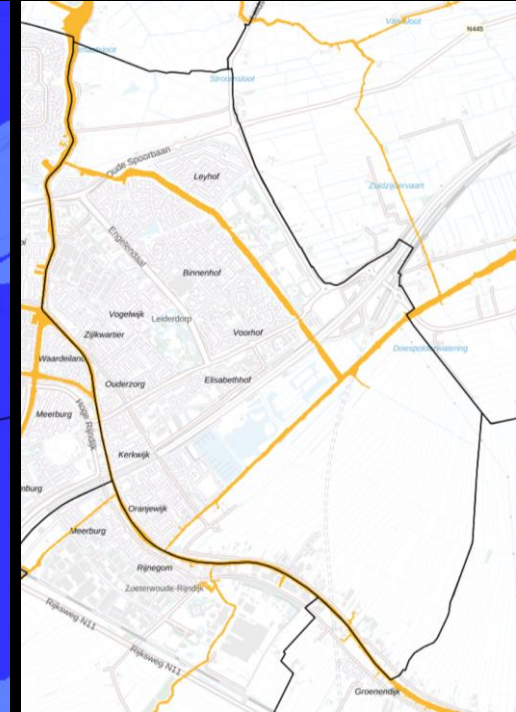
Langs snel-
en hoofdwegen
=
aandachtspunt

Hitte/klimaatrisico



Baanderij en
A4-zone
=
aandachtspunt

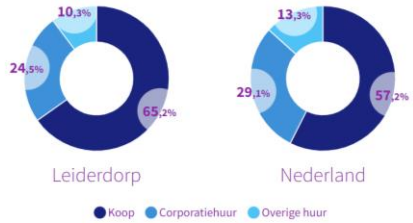
Waterkwaliteit



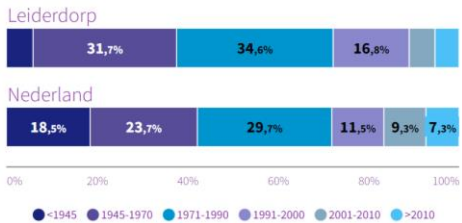
Ontoereikende
waterkwaliteit
=
aandachtspunt

Reflectie vanuit (geografische) data

Bouwjaar



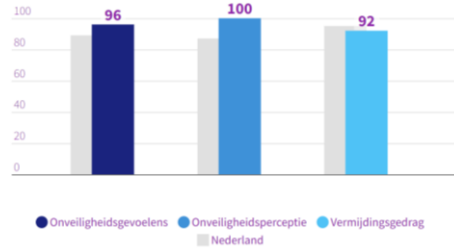
ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov) | 2020



BAG/ABF | 2021

Particulier eigendom
=
aandachtspunt

Veiligheid



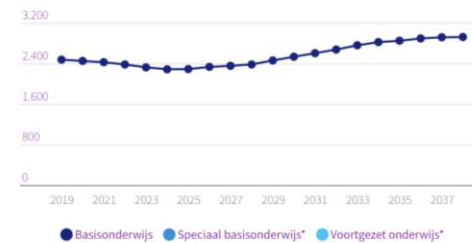
Meer info ▾



Halt | 2016 - 2020

Jeugd en
veiligheidsbeleving
=
aandachtspunt

Economie en onderwijs



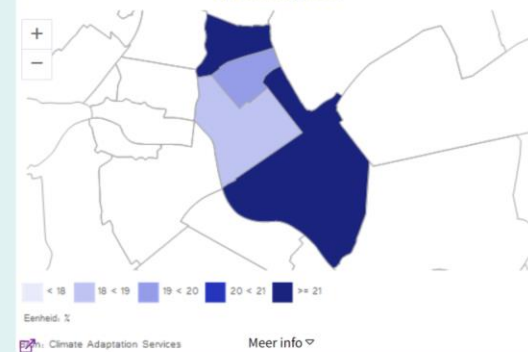
meerdere bronnen | 2019 - 2038

Ruimte voor bedrijven
en scholen
=
aandachtspunt

Duurzaamheid



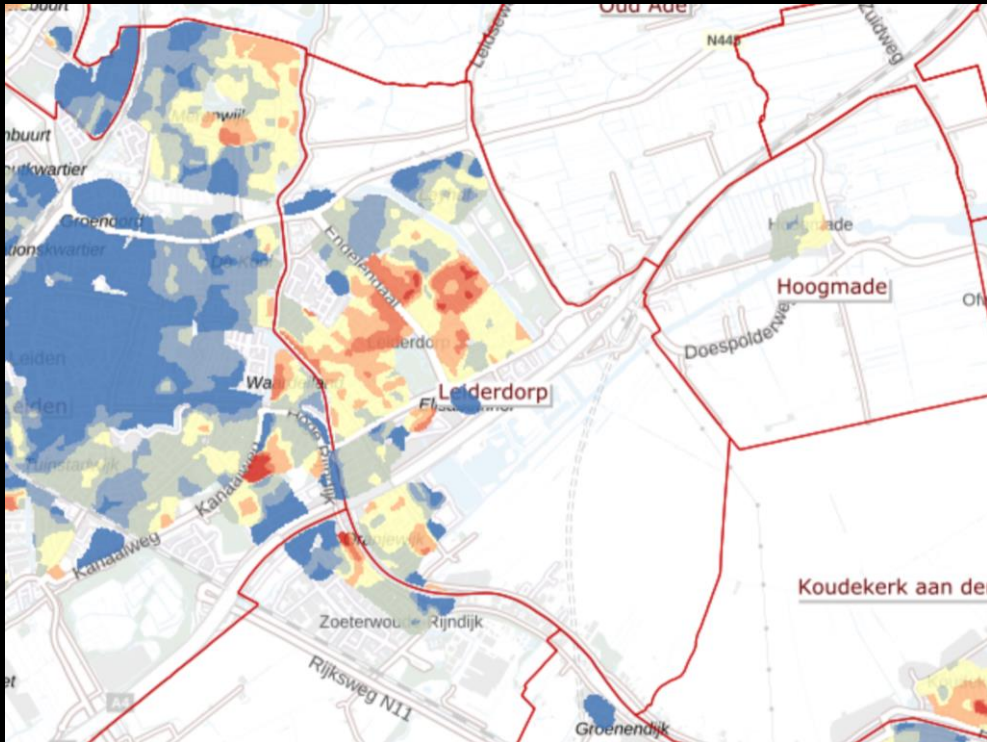
Meer info ▾



Laag % duurzame energie
en bomen/groen
=
aandachtspunt

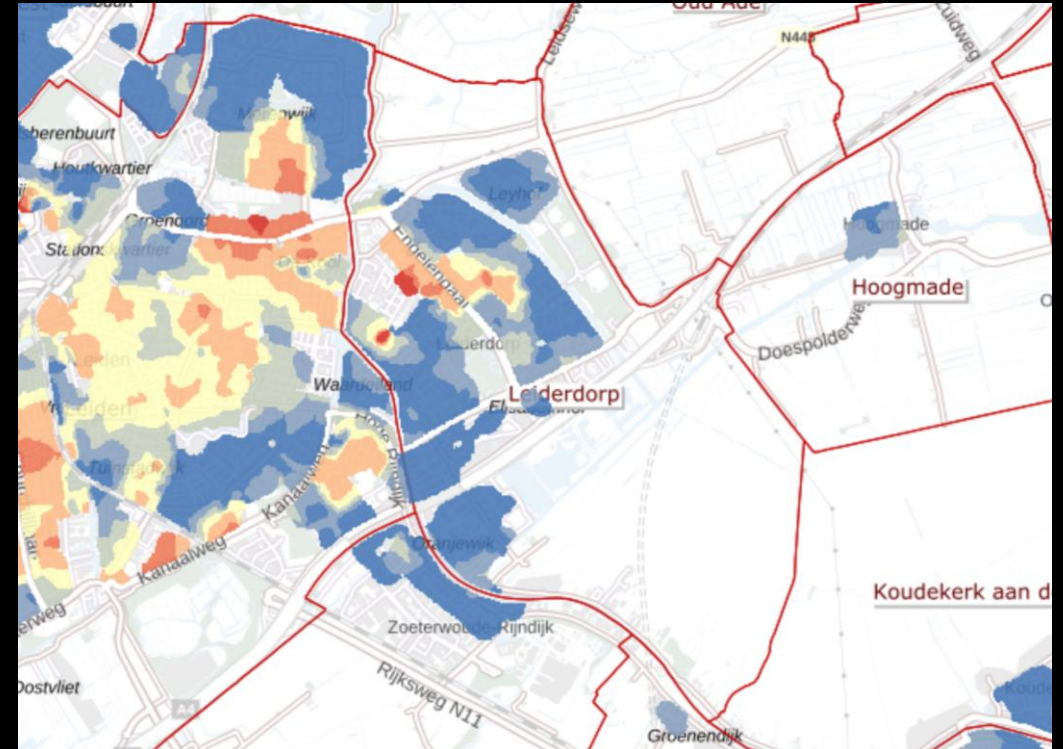
Reflectie vanuit (geografische) data

Dementie (extramuraal)

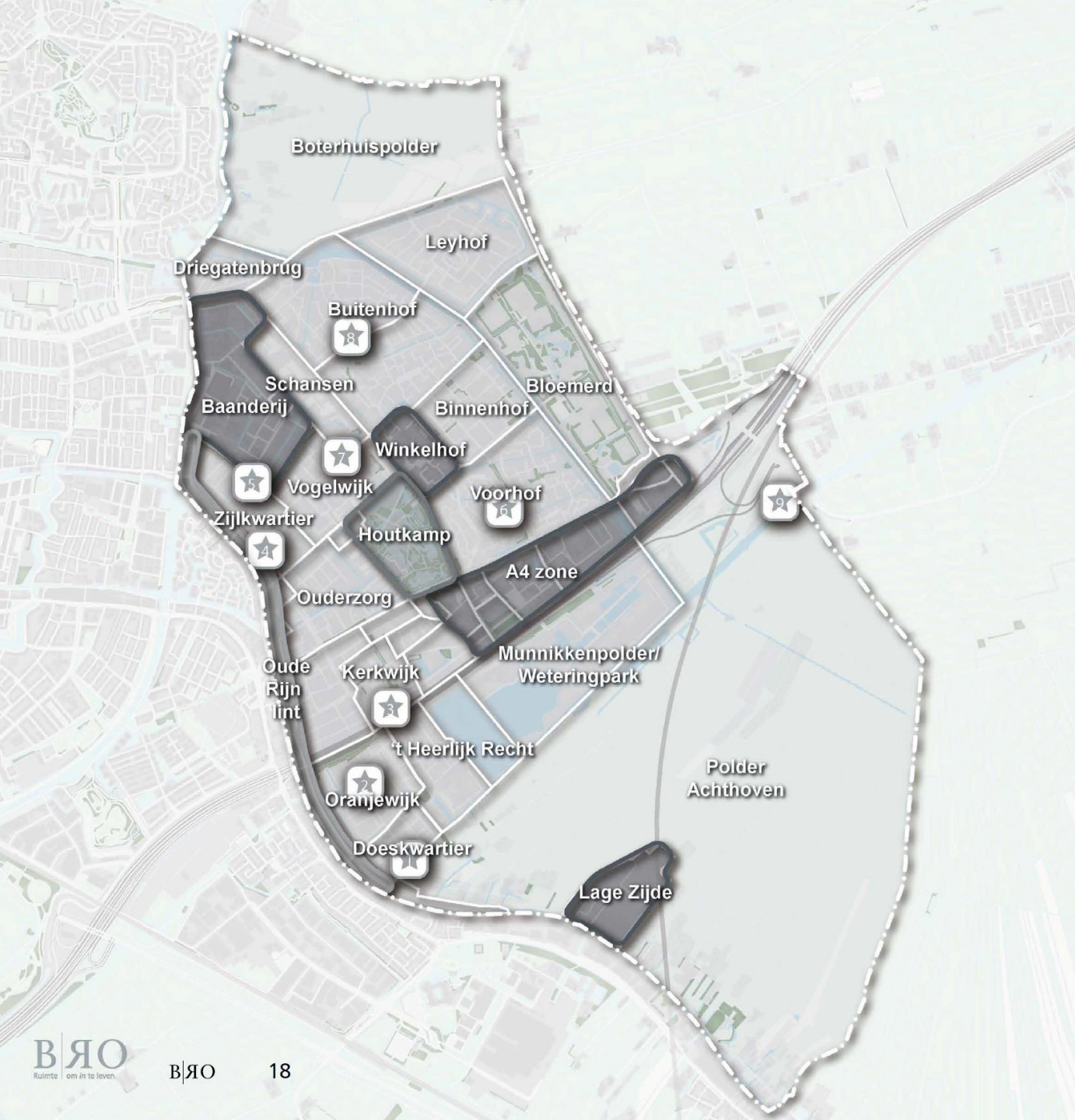


Woonbehoefte en inrichting
openbare ruimte
=
aandachtspunt

Meervoudige problematiek: fysiek en geestelijk



Gebied langs Engelenlaan
=
aandachtspunt



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

Eerste reflectie:

1. Structuurvisie uit 2015 biedt goede basis

2. Diverse aanvullingen en actualisaties nodig

3. Meer detail in kwaliteiten en ontwikkelingen per gebied



0 0,5 1 1,5 kilometer

- Overzicht thematische uitwerkingen -



Identiteit en Kernkwaliteiten

Groen-blauwe structuur
Cultuurhistorie
Sociale samenhang



Regionale reflectie

NOVI
POVI
ROA
RES



Wonen en leven

Woon- en leefklimaat
Realisatie van woningen
Ontmoeting



Economie en bedrijvigheid

Uitnodigend ondernemersklimaat
Meer arbeidsplaatsen
Ontwikkeling van de kenniseconomie
Onderwijs-arbeidsmarkt



Retail, horeca en recreatie

Cultuur
Erfgoed
Toerisme
Evenementen
Recreatie
Verblijven
Ontmoeting



Bereikbaarheid

Verbeteren mobiliteit & doorstroming
Voetganger, fietser, autoverkeer, OV
Parkeren
Duurzame mobiliteit



Klimaat en energie

Energietransitie
Klimaatadaptatie
Circulaire economie
Ecologie/biodiversiteit
Groen & blauw (water)



Openbare ruimte

Groen
Speelvoorzieningen
Ruimte voor verkeer
Klimaat
Inclusie



Sociaal-maatschappelijk

Zorg
Welzijn
Onderwijs
Ontmoeting
Sport & beweging
Gezondheidsbevordering



Gezondheid, veiligheid en milieu

Veilige inrichting
Veiligheidsgevoel en preventie
Waterveiligheid
Gezondheidsbescherming
Bodem

Opzet enquête

- Algemene vragen
- Schuulpunten
- Slotvragen

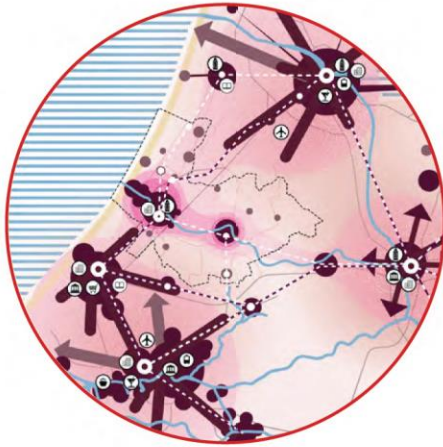
Aantrekkelijkheid Leiderdorp?



1. Het openbaar vervoer in de gemeente verbeteren
2. Het dorpse gevoel behouden
3. Natuur en groen in de gemeente behouden of uitbreiden
4. Tegengaan van sluipverkeer
5. Woningbouw
6. De relatie tussen burger en bestuur verbeteren

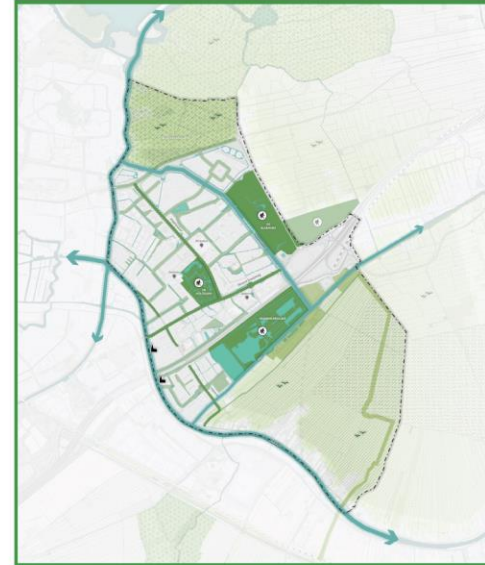
1. Identiteit en Kernkwaliteiten

Verbondenheid met de Randstad



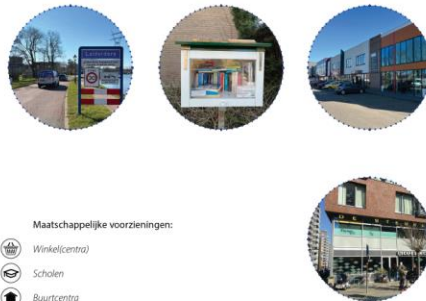
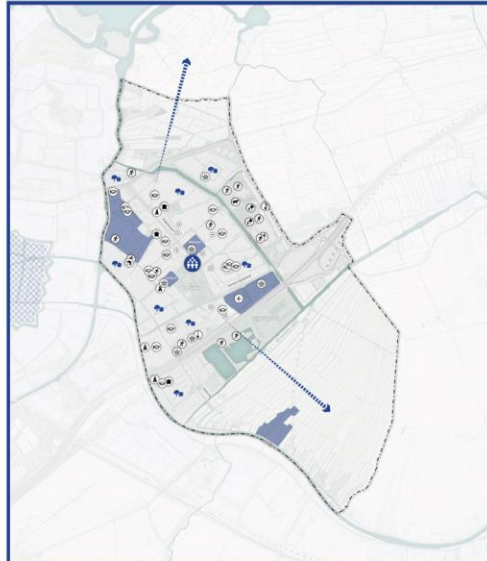
- Ligging in de regio
- Fietsafstand van Leiden centraal
- Alle banen en voorzieningen Randstad binnen 45 min. rijden
- Goede busverbindingen

Groen-blaue structuur



- Natuurnetwerk Nederland
- Natura2000
- Weidevogel gebied
- Stillegebied
- Open polders
- Recreatiegebied
- Kroonjuweelen
- Doer-Dwaarswatering-Oude Rijn en Zijl
- Netwerk van sloten/singels en groenstructuren
- Bomenlaan

Dorpse geneugten



Maatschappelijke voorzieningen:

- Winkelcentra
- Scholen
- Buurtcentra
- Gezondheidscentra
- Bedehuis
- Sportcentrum/vereniging
- Natuurspeeltuin, skatepark
- Manege
- Volkstuinen
- Bedrijvigheid
- Fijne woonomgeving
- Sociale initiatieven en betrokkenheid
- Nabijheid buitengebied

Cultuurhistorische waarden



- Historische molens
- Historische bruggen
- Rijksmonumenten
- Historische kern
- Historische lint langs Oude Rijn
- Historische kerk
- Oude lijnen in het landschap - dijken, wegen en sloten (1850)
- Landschappelijk groen erfgoed (boskernen, houtwallen en heggen)
- Romeinse Limes
- Historische vaarweg
- Jaagpad
- Blokverkeveling, Boterhuispolder

Opzet bijeenkomsten

1. Kansen en zorgen ophalen bij themaposters

2. Verdiepende gesprekken over schuulpunten:

1. *Wat is er nodig om als Leiderdorp een 'compleet' en 'vitaal' dorp te blijven?*
2. *Wat is er nodig om Leiderdorp 'veiliger', 'groener' en 'gezonder' te maken?*



- Ruimte houden voor bedrijvigheid en werkgelegenheid
- Functiemenging
- Gebruik maken van IKEA-terrein voor verplaatste (zware) bedrijven uit De Baanderij

-  Ruimte houden voor bedrijvigheid en werkgelegenheid
-  Functiemenging
-  Gebruik maken van IKEA-terrein voor verplaatste (zware) bedrijven uit De Baanderij

wat wil Leiderdorp voor de regio betekenen?	vooral Regionaal veel minder lokaal
--	--

Baanderij
op IKEA

- "City Marketeer"
- rol vanuit de gemeente
- Leiderdorp - op de kaart zetten

Geen
Kantoren
op Woon

aantal zelfstandig
ondernemers bij Winkelhof
boven gemiddeld - vaak
franchisers

(75% - nationaal
25% MKB)

Relatie bedrijvigheid en wonen

welk type bedrijvigheid wil gemeente

welke milieuruimte wil je bedrijvigheid geven

Locatie in A4 zone



Locatie in A4 zone
Geen kantoor, maar
functies uit Baanderij

Hand-drawn sketch of a building layout. It shows a rectangular building with a smaller section on the right. A vertical arrow points upwards from the building, and a circular arrow indicates a clockwise direction. Below the building, the text 'niet voor' is written.

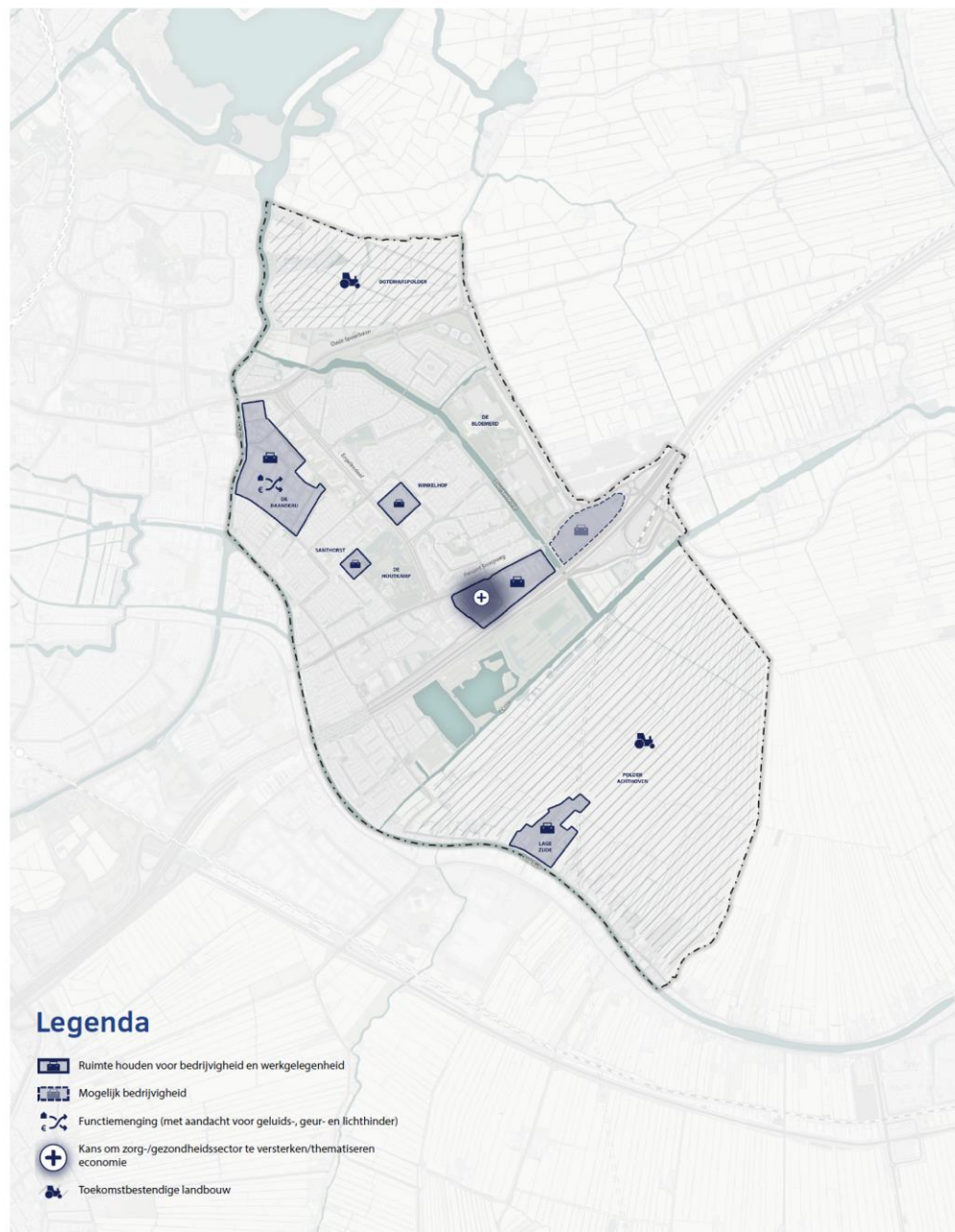
Momenteel
Geen
leegstand
op Woon

Zorg:
wonen op
Wofoon -->
P-druk

Levendig
leisure!

**Plak hier
aandachtspunten**

€ 4. Economie en bedrijvigheid



Situatieschets

In Leiderdorp heerst een goed ondernemersklimaat. Wat betreft kantoren en detailhandel is er nog beperkte leegstand. Leiderdorp ligt economisch gunstig in de regio, vlakbij Leiden en goed verbonden met omliggende steden zoals Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Amsterdam. Mede door deze gunstige ligging heeft Leiderdorp dan ook een sterke economie met veel veerkracht.

Leiderdorp heeft ook een relatief grote bovenlokale PDV-sector (perifere detailhandelsvestigingen), een sterk zorgcluster en twee grote winkelcentra, die ook bezoekers van buiten het dorp aantrekken. Minder dan één op de vijf inwoners van Leiderdorp werkt echter binnen de eigen gemeentegrenzen. De meeste bewoners pendelen voor hun werk op en naar de (omliggende) steden. Andersom wordt 80% van de werkgelegenheid in Leiderdorp gevuld door forenzen.

Leiderdorp kent een aantal bedrijventerreinen; de grootste terreinen zijn De Baanderij, de A4-zone en Lage Zijde. De Baanderij is een transformatielocatie die in de komende jaren verandert in een mix van wonen en werken. In de A4-zone zijn meer grootschalige functies aanwezig. Daarnaast is het gebied zeer goed ontsloten. Hierdoor is het gebied geschikt voor kantoren, bedrijven, maar ook voor bovenlokale zorg en retail. In de A4-zone is dan ook een groot zorgcluster aanwezig, waaronder een ziekenhuis.

Trends en ontwikkelingen

Landelijk gezien is er een afnemende vraag naar kantoren. Enerzijds was deze afname al in gang gezet vóór de coronapandemie. De pandemie heeft voor verdere digitalisering en verduurzaming gezorgd. De verwachting is dat door geopolitieke spanningen en de klimaatcrisis de verduurzaming versneld zal worden. Daarnaast is er structureel een lagere behoefte aan fysieke winkels, hoewel er ook schaalvergroting plaatsvindt in diverse branches en bij supermarkten. Ook in Leiderdorp staan steeds meer winkel- en kantoorpanden leeg.

Kansen

Kansen kunnen gevonden worden in het versterken en revitaliseren van het vestigingsklimaat. Dit kan door economische activiteiten en de werkgelegenheid te versterken. Daarnaast kunnen winkel- en bedrijfslocaties toekomstbestendig ingericht worden. Ook kan aandacht besteed worden voor duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Verder moet er een balans gevonden worden tussen vraag en aanbod van kantoorgebouwen. Tegelijkertijd moeten voorzieningen betaalbaar blijven. Economische activiteiten kunnen geconcentreerd worden langs de A4, op de Baanderij en in de Winkelhof. Hierbij kan gefocust worden op het versterken van detailhandel en diensten op lokaal en regionaal niveau. Regionaal kan gefocust worden op de kennis-economie en de zorgsector. Maar ook in de wijken zijn kleinschalige voorzieningen denkbaar. Meer functiemenging draagt bij aan levendige wijken en zorgt ervoor dat dergelijke functies op loop- of fietsafstand komen te liggen. Op Lage Zijde zijn nog genoeg goed functionerende bedrijven gevestigd. Wel ligt er een kans in het landschappelijk inpassen van het bedrijventerrein in het polderlandschap en de kwaliteitsverbetering van de Oude Rijnzone door transformatie naar een duurzaam, kleinschaliger bedrijventerrein. Binnen de beschikbare financiële en ruimtelijke mogelijkheden moet gezorgd worden voor een adequaat aanbod van voorzieningen voor alle inwoners van Leiderdorp. Dit kan bijvoorbeeld door samen te werken aan een toekomstbestendige economie. Hierbij kan gedacht worden aan een economie waar ruimte is voor ondernemers om te ondernemen en waarbij een goed ondernemersklimaat versterkt wordt. Leiderdorp heeft al een stevige positie in de (sub)regionale samenwerking, vanuit een sterk profiel. De veerkracht van de economie kan versterkt worden, met name in de

Ambities

Leiderdorp wil haar bedrijvigheid binnen de gemeente behouden. Tegelijkertijd wil de gemeente verduurzamen. De komende jaren zullen de bestaande bedrijventerreinen transformeren. Dit biedt met name in de Baanderij ook de mogelijkheid om een meer gemixt karakter te krijgen waarbij wonen en (lichte) bedrijvigheid samen gaan.

In het buitengebied is de agrarische sector beeldbepalend. Langs de Oude Rijn en ten zuiden van de historische kern van Leiderdorp ligt het kleinschalige bedrijventerrein Lage Zijde. Dit is een traditioneel, gemengd bedrijventerrein. Het gebied kent een dichte bebouwingsstructuur met kleine bedrijfshallen en enkele kantoren. Er is sprake van buitenopslag en gedateerde bebouwing, maar er vindt ook vervangende nieuwbouw plaats. Door de verplaatsing van afvalverwerkingsbedrijf Vliko is het gebied sterk veranderd.

De publieke sector is in Leiderdorp sterk. Zorg, onderwijs en overheid zijn goed voor meer dan de helft van de banen. Industrie is in Leiderdorp nog maar beperkt aanwezig.

Tot slot zijn in het centrum van Leiderdorp twee grote winkelcentra aanwezig; Santhorst en Winkelhof. Met name Winkelhof heeft een bovenlokaal karakter. Leiderdorp heeft dan ook een groot aanbod in detailhandel.

De 24-uurs economie leidt tot een andere economische ordening, waarin tijd en plaats van werken verandert.

Met name in de agrarische sector speelt de stikstofproblematiek een belangrijke rol. Om de biodiversiteit in bepaalde type natuurgebieden te beschermen zullen veehoudende agrariërs hun bedrijfsvoering moeten aanpassen.

economische kerngebieden. Dit kan onder andere door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Leiderdorp, het inzetten op de A4-zone, inclusief een sterk zorgcluster. Maar ook door de versterking van de waarde van Baanderij als werk-woongebied. Winkelhof en Santhorst zijn sterke winkelgebieden. Voor deze gebieden geldt "sterker maken wat sterk is". Hierbij moet wel rekening gehouden worden met veranderingen in de retail, waarbij een verschuiving plaatsvindt van fysiek naar online winkelen. Het fysiek winkelen moet meer een belevenis worden, om aantrekkelijk te blijven. Tot slot moet Leiderdorp zich afvragen wat de gemeente voor de regio wil betekenen. Een duidelijke strategie kan hierbij helpen. Met name in de zorg en retail liggen vanwege de ligging en de bestaande structuren goede kansen.

Zorgen

Bedrijvigheid in Leiderdorp heeft een plek nodig. Daarnaast krimpen de locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV), zoals in de Baanderij. Ondernemers hebben moeite om betaalbare ruimte voor bedrijven te vinden en om voldoende personeel te vinden.

Verder zorgt een toename van functies binnen bestaand stedelijk gebied meer druk op de ruimte. Dit kan betekenen dat er minder milieuruimte beschikbaar is voor bedrijven.

Tot slot zijn er zorgen omtrent de grote gevolgen van transitie in de landbouw voor de agrarische sector.

Langs de A4-zone komt ruimte voor verdere economische en mogelijk ook andere ontwikkelingen. Dit wordt in meer detail uitgewerkt. Er is weinig behoefte aan kantoren. Wel zijn er kansen om bestaande kantoren te verduurzamen of te transformeren naar andere functies.

Toelichting schuulpunten: 1. Wat is er nodig om als Leiderdorp een 'compleet' en 'vitaal' dorp te blijven?

- **Dorpse kwaliteiten**
- **Fijn wonen**
- **Compleet qua voorzieningen en werkgelegenheid**

...maar...

- **Druk op woningmarkt**
- **Ruimte voor bedrijventerreinen**
- **Vergrijzing**

...dus keuzes nodig....

- **Wonen –werken – voorzieningen**

Toelichting schuulpunten: 2. Wat is er nodig om Leiderdorp 'veiliger', 'groener' en 'gezonder' te maken?

- **Leefbaar: Veilig, Groen en Gezond**

...maar...

- **Onveiligheidsbeleving**
- **Oppervlakte groen en bomen**
- **Luchtvervuiling en geluidsbelasting**
- **Mobiliteit**
- **Klimaatverandering**

...dus keuzes nodig...

- **Prioritering Gezondheid, veiligheid, openbare ruimte, mobiliteit**

Conclusies – inhoudelijke focus vervolg

Hoofdpogave:

1. Brede welvaart bevorderen

Uitwerking doelen:

1. Leiderdorp 'compleet' en 'vitaal' houden
2. Leiderdorp 'veiliger', 'groener' en 'gezonder' maken

Mogelijke kernopgaven:

1. Bodem als Basis
2. Woningbouw als vliegwiel
3. Gestaag gezonder, groener en veiliger
4. Bereikbaar en compleet blijven
5. Toekomstbestendige energie en grondstoffen

Conclusies – vervolgproces

Type proces

DIFFERENTIATIE DOELGROEPEN

Maximaal Binnen ketenpartners, lokale ondernemers en organisaties en inwoners differentiëren we nog verder. Denk bijvoorbeeld aan ketenpartners per beleidsveld, ondernemers en organisaties per gebied of een participatieaanpak per leefstijl van inwoners.

Voor inwoners zetten we het schuifje hoger, deze groep differentiëren we nader. Bijvoorbeeld aan de hand van leefstijlen of leeftijd.

Middel We onderscheiden een aantal type doelgroepen en benaderen en betrekken hen apart. We maken hierbij onderscheid tussen:

- Ketenpartners,
- Lokale ondernemers & organisaties
- Inwoners.

Minimaal We maken geen onderscheid tussen verschillende doelgroepen en benaderen en betrekken iedereen op zelfde wijze.

NIVEAU VAN PARTICIPATIE

Maximaal (Mee)beslissen is de hoogste trede op de participatieladder. Hierbij wordt (een deel van) besluitvorming van de gemeenteraad bij participanten belegd. Denk bijvoorbeeld aan een bindend referendum of een burgerraad.

Co-creatie is een intensieve en interactieve vorm van participatie waarbij participanten actief meewerken aan het product en op die manier direct hun inbreng leveren.

Middel Adviseren bij participatie vindt plaats wanneer aan participanten vroegtijdig input wordt gevraagd op (delen van) beleid en dit op interactieve wijze gebruikt wordt om beleid op te stellen.

Raadplegen is een niet-interactieve manier van input ophalen. Men wordt naar een mening gevraagd over beleid, al dan niet in concept-versie. Terinzage-legging van stukken valt hier onder.

Minimaal Informeren is de eerste stap op de ladder is op tijd, helder en duidelijk informeren van betrokkenen. Deze stap is niet interactief.

MATE VAN BELEIDSVRIJHEID

Maximaal Wanneer al het vigerende beleid open staat voor discussie is het mogelijk om het participatieproces daadwerkelijk 'blanco' in te gaan.

Middel Wanneer delen van het beleid openstaan voor discussie, maar er (voor een bepaald deel) ook recent vastgesteld beleid is dat kaderstellend is. Dan is het handig om het participatieproces te 'kaderen', oftewel het op specifieke (delen) van beleidsterreinen te richten. Ook kan bij de integratie van sectoraal beleid conflicten worden ontdekt. Beleidsprioritering is dan een nuttig onderwerp voor participatie.

Minimaal Wanneer het vigerende beleid compleet is en niet ter discussie staat is een uitgebreid interactief participatieproces niet opportuun.

BESTUURLIJKE BETROKKENHEID

Maximaal Bij alle (deel)stappen nauw betrokken. Zowel raad als college is ook bij tussenstappen besluitvormend betrokken.

Middel Op onderdelen betrokken. Portefeuillehouder is nauw betrokken, college wordt op enkele momenten geconsulteerd en de raad wordt tussentijds geïnformeerd en betrokken bij de participatie.

Minimaal Enkel bij uiteindelijke besluitvorming betrokken.

Conclusies – vervolgproces

Type product(en)

STURING OP KWALITATIEVE DOELEN

Maximaal Hierbij zetten we in de omgevingsvisie (gewenste) kwalitatieve doelen centraal. De uitspraken blijven dan iets abstracter om zoveel mogelijk flexibiliteit te houden in de manier waarop dat bereikt kan worden. Hierbij dus ook maximale ruimte te bieden aan initiatiefnemers.

Middel We zetten de (gewenste) kwalitatieve doelen centraal en kwantificeren deze waar mogelijk, maar streven geen strikte kaderstelling na.

Minimaal Hierbij stellen we in de omgevingsvisie kwantitatieve doelen en regels om dat te bewerkstelligen centraal. De uitspraken moeten dan relatief exact en gedetailleerd zijn. Hierbij hanteren we striktere kaders. Hierbij worden hele duidelijke spelregels bepaald voor initiatiefnemers.

MATE VAN DETAIL

Maximaal Uitgebreid beleidsdocument. Een visie voor (bijna) al het ruimtelijk beleid. Geen programma's nodig, alles is in visie uitwerkt.

Middel Visie op hoofdlijnen, maar beleidskeuzes zijn richtinggevend genoeg voor opstellen omgevingsplan. Programma's nodig voor uitwerking beleidskeuzes.

Minimaal Zo beknopt mogelijke omgevingsvisie. Programma's benodigd voor maken van beleidskeuzes.

INZICHT IN MILIEU-EFFECTEN

Maximaal Een ontwerpend planMER, waarbij proces voor planMER gelijk oploopt met opstellen omgevingsvisie. Zo kan er in een vroeg stadium en tussentijds vanuit inzicht in milieu-effecten beleidskeuzes worden op- en bijgesteld.

Middel Een reflecterend planMER, waarbij nadruk wordt gelegd op de het inzichtelijk maken van milieu-effecten van (concept) beleidskeuzes in de (concept) omgevingsvisie.

Minimaal In tegenstrijd met wet, (nog) geen planMER opstellen bij omgevingsvisie.

MATE VAN DIGITALISERING

Maximaal Nadruk op digitaal raadpleegbare vormen (via DSO, website en/of GIS-viewer)

Middel Nadruk op zowel digitaal (DSO) als fysieke vorm (pdf/boekje).

Minimaal Nadruk ligt op fysieke vorm (pdf/boekje), qua digitalisering aan minimale eisen voldoen.

Conclusies – vervolgproces

<i>Besluitvorming ambitiedocument:</i>	<i>Q2 2023</i>
<i>Uitwerking tot ontwerp-omgevingsvisie (inclusief participatie):</i>	<i>Q2 2024</i>
<i>Besluitvorming (inclusief terinzagelegging):</i>	<i>Q3 2024</i>

VRAGEN?