leiderdorp

Ontwerp

Omgevingsvisie Leiderdorp

Juli 2025



Voorwoord

Groen, veerkrachtig en verbonden: Leiderdorp in 2050

De omgevingsvisie van de gemeente Leiderdorp

Leiderdorp heeft alles in huis om ook in 2050 een fijne plek te zijn om te wonen, werken, ontspannen en zorgen voor elkaar. Juist in een wereld die snel verandert en waarin ruimte schaars is, kiezen wij voor een toekomst die groen, veerkrachtig en verbonden is. Een toekomst waarin mens, natuur en economie in balans zijn.

Met deze omgevingsvisie leggen we de koers vast voor onze fysieke leefomgeving: van woningbouw tot water, van verkeersruimte tot biodiversiteit. Het is ons kompas voor de komende decennia. Geen dichtgetimmerd plan, maar een uitnodiging om in samenhang en met visie te bouwen aan een toekomstwaardig, gezond Leiderdorp.

Het Leiderdorp van 2050 zie ik als een plek waar iedereen zich thuis voelt. Waar kinderen veilig kunnen spelen, mensen elkaar ontmoeten op groene pleinen, en iedereen zich vrij kan bewegen; lopend, fietsend of met andere vormen van mobiliteit. Een samenleving die zorgzaam is, klimaatbestendig en economisch vitaal. Waar rust, ruimte en reuring elkaar afwisselen, in harmonie met ons landschap en onze geschiedenis.

Deze visie is niet alleen voor later, het is een oproep voor nu. Om keuzes te maken die toekomstbestendig zijn. Om onze ruimte bewust in te richten. Om de juiste stappen te zetten, samen met inwoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers en overige partners.

We bouwen voort op wat goed is en durven te vernieuwen. Zo geven we samen vorm aan het Leiderdorp van morgen, tussen polder en stad, tussen ondernemerschap en gemeenschapszin, tussen groen en blauw - en altijd met elkaar.

Wethouder, Gebke van Gaal

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7
1.1 Samenvatting 8
1.2 Omgevingsvisie 8
1.3 Proces en participatie bij de totstandkoming van deze omgevingsvisie 9
1.4 Nationale en regionale context 10
1.5 Leeswijzer 13

2. Identiteit, historie, kwaliteit 15
2.1 Samenvatting 16
2.2 De identiteit van Leiderdorp 16
2.3 Groenblauw raamwerk – zo is het ontstaan 17
2.4 Historische ontwikkeling van Leiderdorp 20
2.5 Leiderdorp in 3 kwaliteiten 24

3. Visie en kernambities Leiderdorp 2050 27
3.1 Samenvatting 28
3.2 Leiderdorp in 2050 29
3.3 Kernambities 30

4. Thematische uitwerking visie en kernambities 33
4.1 Samenvatting 34
4.2 Voor iedereen een passend (t)huis 35
4.3 Sociaal en verbonden gemeenschap 40
4.4 Vaker fietsen en wandelen 44
4.5 Gezond en veilig wonen in een gezonde en veilige leefomgeving 49
4.6 Versterken biodiversiteit: meer planten en dieren in Leiderdorp 53
4.7 Natuur en landschap beleven 56
4.8 Rekening houden met water en ondergrond 60
4.9 Toekomstbestendige energie en voorzieningen 62
4.10 Bedrijvigheid in balans 66
4.11 Omgevingsvisiekaart 70

5. Gebiedsgerichte uitwerking 71
5.1 Samenvatting 72
5.2 Inleiding 73
5.3 Woongebieden 76
5.4 Vaarten, polders en parken 82
5.5 Ontwikkelgebieden 87
5.6 Bedrijventerreinen 93

6. Uitvoering 95
6.1 Samenvatting 96
6.2 Inleiding 96
6.3 Sturingsfilosofie 96
6.4 Operationalisering in Omgevingswetinstrumenten 98
6.5 Lokale en regionale samenwerking 100
6.6 Uitvoering 100
6.7 Grond en financiën 100
6.8 Voorkeursrecht 102
6.9 Toezicht en handhaving 103
6.10 Milieu-effecten 103
6.11 Een levend document 105

Ten slotte 106

1. Inleiding



1.1 Samenvatting

De omgevingsvisie van Leiderdorp is een samenhangende, strategische visie voor de fysieke leefomgeving tot 2050, gevormd door en voor de inwoners. Deze visie omvat alle aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder natuur, water, milieu, duurzaamheid, infrastructuur, energie en cultureel erfgoed, en hun relatie met mens en dier. De visie dient als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en wordt verder uitgewerkt in beleid en programma's.

Het proces van totstandkoming begon in 2022 met dorpsgesprekken en enquêtes onder inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Op basis van deze input is de bouwstenennotitie omgevingsvisie Leiderdorp opgesteld. In 2024 zijn verdere enquêtes gehouden en zijn de eerste resultaten besproken met de raadsleden. Kernambities zijn opgesteld en besproken tijdens participatiebijeenkomsten met inwoners. De definitieve omgevingsvisie wordt in de tweede helft van 2025 aan de gemeenteraad aangeboden.

De omgevingsvisie sluit aan bij nationale, provinciale en regionale visies en beleidsstukken, zoals de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Provinciale Omgevingsvisie van Zuid-Holland (POVI). Leiderdorp werkt samen met andere gemeenten en partners in de regio Holland Rijnland aan gemeenschappelijke opgaven op het gebied van verstedelijking, economie, mobiliteit en duurzaamheid.

1.2 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is van, voor en door Leiderdorpers gevormd en gaat over alle terreinen van de fysieke leefomgeving. We hebben de verbinding met de Sociale agenda Leiderdorp[1] zo sterk mogelijk gemaakt. De fysieke leefomgeving[2] is een breed begrip. Belangrijk daarin is de samenhang van alle ruimtelijke belangen tussen natuur, water, milieu, duurzaamheid, infrastructuur, energie en cultureel erfgoed en de relatie met mens en dier.

Met deze omgevingsvisie heeft Leiderdorp één samenhangende, strategische visie voor de gehele fysieke leefomgeving tot 2050. De visie gaat over de Leiderdorpse wijken en straten, de parken en de polders, de bedrijventerreinen en nog veel meer.

Deze omgevingsvisie is ook het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen tot 2050. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de omgevingsvisie. Daarnaast wordt het omgevingsplan opgesteld als opvolger van de bestemmingsplannen binnen de Omgevingswet. De omgevingsvisie wordt weer verder uitgewerkt in beleid. Zo geven programma's daar verdere uitwerking aan.

1 De volledige sociale agenda is hier te vinden: https://www.leiderdorp.nl/bestuur-organisatie/beleid/sociale-agenda
2 https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0037885&hoofdstuk=1&afdeling=1.2&artikel=1.2&-z=2024-01-01&g=2024-01-01

1.3 Proces en participatie bij de totstandkoming van deze omgevingsvisie

Begin 2022 zijn we begonnen met het opstellen van deze omgevingsvisie. Als start hebben we in maart 2022 drie dorpsgesprekken gevoerd. Met als doel: op verschillende thema's input ophalen bij inwoners, ondernemers, ketenpartners en maatschappelijke organisaties. Mede op basis van deze constructieve gesprekken hebben we daarna een enquête gehouden onder inwoners. Met bijvoorbeeld vragen over woningbouw, openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid. Op basis van de resultaten van de dorpsgesprekken en de enquête is een eerste tussenproduct gemaakt: de bouwstenennotitie omgevingsvisie Leiderdorp (besproken maart 2023, aangeboden december 2023). Deze notitie was de inhoudelijke basis voor de omgevingsvisie.

Begin 2024 is de omgevingsvisie verder vormgegeven. Daarbij is opnieuw een enquête gehouden onder inwoners - met een ruime respons. In de zomer van 2024 zijn de eerste resultaten en richtingen voor de omgevingsvisie besproken met de raadsleden. Najaar 2024 is vervolgens gewerkt aan een zogenaamde kernvisie en zijn de (kern)ambities opgesteld. Ook hier hebben we de inwoners betrokken. Leiderdorpers zijn uitgenodigd om te reageren in twee fysieke, en één digitale participatiebijeenkomst. We hebben op deze bijeenkomsten met de inwoners gesproken over de wensen en ambities voor de hele gemeente aan de hand van vier thema's: gezond en zorgzaam Leiderdorp, groen duurzaam en diervriendelijk, werken en ondernemen in Leiderdorp en passende woningen voor jong en oud. Mede op basis van deze inbreng hebben we de kernvisie en kernambities verder vormgegeven. Deze afgeronde kernvisie en kernambities zijn door het college in januari 2025 ter informatie aan de gemeenteraad aangeboden.

In de eerste maanden van 2025 vonden aanvullende participatiemomenten plaats met specifieke doelgroepen. Daarbij zijn verschillende Leiderdorpse plekken bezocht. Met de inwoners is gesproken over kenmerkende lokale kwaliteiten en ambities.

Het college van burgemeester en wethouders biedt deze ontwerp-omgevingsvisie aan voor zienswijze en consultatie. Na de inzageperiode worden eventuele zienswijzen beantwoord, en waar nodig wordt de omgevingsvisie aangepast. De definitieve omgevingsvisie wordt voor vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden in de tweede helft van 2025.

1.4 Nationale en regionale context

1.4.1 Inleiding

Hieronder beschrijven we de context waarbinnen we deze omgevingsvisie hebben gemaakt. De ruimtelijke visies van de Rijksoverheid, de provincie, en de regionale samenwerkingsverbanden zijn goed geraadpleegd. En de authentieke, eigen accenten en balans van Leiderdorp zijn in onze omgevingsvisie goed geborgd.

Leiderdorp sluit zo veel mogelijk aan bij de landelijke, provinciale en regionale afspraken en visies. Deze lichten we hieronder kort toe.

1.4.2 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale omgevingsvisie (NOVI) beschrijft het Rijk zijn visie op de nationale ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Deze visie kent vier prioriteiten met een sterke onderlinge samenhang:

1. Duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland.
2. Ruimte voor de klimaatverandering en energietransitie.
3. Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om deze vier opgaven in samenhang goed op te pakken, moet er aandacht zijn voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.
Om in een gebied botsende belangen te wegen, gebruikt het rijk drie inrichtingsprincipes:

1. Combineren van ruimte gaat voor enkelvoudig ruimtegebruik;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen van negatieve milieu-effecten voorkomen.

Een ander belangrijk concept uit de NOVI is het 'Stedelijk Netwerk Nederland': bundel verstedelijkingsopgaven in alle verstedelijkte gebieden met hoogwaardige infrastructuur.

De NOVI en Leiderdorp

De NOVI is en wordt uitgewerkt in diverse Rijksprogramma's (bijvoorbeeld NOVEX en MOOI Nederland). Het niveau van de regio is voor de uitwerking met NOVEX-gebieden, Regiodeals en Regionale Investeringsagenda's cruciaal. Voor Leiderdorp zijn de NOVEX-gebieden Zuidelijke Randstad, het Groene Hart en Schiphol relevant. Leiderdorp werkt samen met de andere Leidse regio-gemeenten en andere partners in het NOVEX-gebied Zuidelijke Randstad en binnen de regio Holland-Rijnland. In deze samenwerkingsverbanden pakken we diverse opgaven op regionaal niveau uit de NOVI gezamenlijk op (zie verder 1.3.3).
NOVEX Zuidelijke Randstad kent twee grote opgaven: groene klimaatadaptieve en gezonde verstedelijking, en de toekomst van de economie van de zuidelijke Randstad. Deze twee opgaven werken we verder uit in onze Leiderdorpse kernambities (zie 4.1).

1.4.3 Provinciale omgevingsvisie van Zuid-Holland (POVI) en ander provinciaal beleid

De provinciale omgevingsvisie van Zuid-Holland (POVI) biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. In de POVI staan de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid-Holland[3]. De provincie Zuid-Holland stelt omgevingsbeleid vast en herziet dit regelmatig. Het provinciale Omgevingsbeleid bestaat uit al het beleid voor de leefomgeving in Zuid-Holland en is ingebed in de omgevingsvisie. Het omgevingsprogramma en de regels voor deze elementen zijn opgenomen in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

Samen met de provincie werkt Leiderdorp aan het verbeteren van de fysieke leefomgeving. Gezondheid, kwaliteit en veiligheid staan hierin voorop.

Het provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat (pMIEK)

De provincie voert dit programma voor het integraal programmeren van de energie-infrastructuur samen met alle betrokken partijen uit, waaronder de gemeenten. Doel: gezamenlijk gedragen keuzes maken over aanpassingen aan het regionale energiesysteem, zodat het systeem ook in de toekomst efficiënt, betrouwbaar, robuust en toekomstbestendig is. Dit is nodig om de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in de regio op de langere termijn mogelijk te blijven maken. Deze keuzes raken ook de ruimtelijke ontwikkeling. Voor Leiderdorp is een van de belangrijke projecten in de pMIEK het project 'Regionaal verbonden warmtenet Holland Rijnland'.

Leiderdorp heeft een unieke positie binnen Zuid-Holland. We zijn onderdeel van de Leidse agglomeratie én onderdeel van het Hollands Plassengebied (ook wel 'het Groene Hart'). Die unieke positie toont zich in unieke landschappen: Boterhuispolder (onderdeel van het kroonjuweel Kagerplassen en molens), het veenweidelandschap in de Achthovenerpolder en de weidevogelgebieden. We werken samen met de provincie om deze kenmerkende landschappen te behouden en te versterken.

Daarnaast zetten we ons samen met de provincie in voor een sterkere economie, brede welvaart en duurzaamheid met als doel: een fijne gezonde leefomgeving – ook voor de komende generaties.

1.4.4 Regionaal beleid

Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040

De Regionale Omgevingsagenda van Holland Rijnland (ROA, 2021) is bedoeld als integraal ruimtelijk afwegingskader. We noemen hier de belangrijkste punten uit deze agenda.

Onze regio nu

Holland Rijnland is een regio met vele gezichten. Een dergelijke gevarieerde economie met topsectoren biedt kansen voor verdere vernieuwing voor de hele regio. Met onder meer het Bio Science Park, Unmanned Valley, de Greenports, een krachtig en sterk midden- en kleinbedrijf (mkb), als ook een universiteit en verschillende hbo- en mbo-instellingen is hiervoor de kennis, kunde en kwaliteiten in huis. Wat wordt bedacht, kan ook worden gemaakt. En we hebben nog ruimte voor vestiging van nieuwe bedrijven. Vanuit het programma Regionale Investeringsagenda zetten de gemeenten ondersteund door Holland Rijnland zich hiervoor in.

3 Meer over de POVI staat op http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR719176/2 en in het omgevingsloket.

Het spoor Brussel-Rotterdam-Amsterdam, autosnelwegen A4, A44, N11 en A12 én goede mogelijkheden voor (duurzaam) containervervoer, maakt ons goed verbonden met zowel noord, zuid áls oost. Station Leiden Centraal vormt het centrale openbaarvervoer-knooppunt.
Zee, strand, duinen, strandwallen en -vlakten, landgoederen en bloembollenvelden, Hollandse plassen, droogmakerijen en veenweidegebieden in het Groene Hart; aaneengeregen door de Oude Rijn. Dat alles in het meest verstedelijkte deel van het land. Het maakt Holland Rijnland aantrekkelijk.

De toekomst van onze regio

Deze kwaliteiten en mogelijkheden willen we koesteren. Tegelijkertijd moeten we ons voorbereiden op de grote (ontwikkel)opgaven van de toekomst. Dit doen we als volgt:

- Bouwen aan de topsectoren Life Science, Health, Hightech/ Space en Unmanned Systems. Hier sluiten we het brede mkb op aan.
- Aanpakken flinke woningbouwopgave.
  Geconcentreerde verstedelijking om het landschap te sparen. Het bouwen van een samenleving. Woningbouw zoveel mogelijk in de buurt van hoogwaardig openbaar vervoer.
- Investeren in infrastructuur voor verschillende vormen van nieuwe mobiliteit en in de energievoorziening. Dit zijn voorwaarden voor meer woningen in de regio.
- We zorgen voor voldoende plekken waar we lokaal duurzame energie opwekken.
- Balans vinden tussen de Greenports en agrarische bedrijven en het landschap. Klimaatverandering speelt een grote rol. Dit vraagt om een toekomstperspectief voor ons landschap en de steden – dat gaan we vormgeven.
- Beschermen en koesteren van de groengebieden. Hiervoor stelt de regio een regionale landschapsstrategie op.

Met de Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland zet de regio een duidelijke stip op de horizon. Zo levert regio Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.



Figuur 1: *RIA projectenkaart*

Regionale investeringsagenda Holland-Rijnland

In de Regionale Investeringsagenda Holland-Rijnland (RIA) staan veertien grote projecten die de gemeenten van Holland Rijnland samen uitvoeren.

Voor Leiderdorp zijn met name het raamwerk van natuur (water en groen), het warmtenetwerk en energy lane, en de doorfietsroutes van belang. Ook hebben we de andere projecten van het RIA die Leiderdorp kunnen raken goed in het vizier.

1.5 Leeswijzer

De omgevingsvisie van Leiderdorp is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding voor het maken van deze omgevingsvisie weergegeven, en wat een omgevingsvisie inhoudt. Daarnaast wordt op hoofdlijnen het gevolgde (participatie)proces geschetst. Tot slot wordt beknopt de nationale en regionale context geschetst.

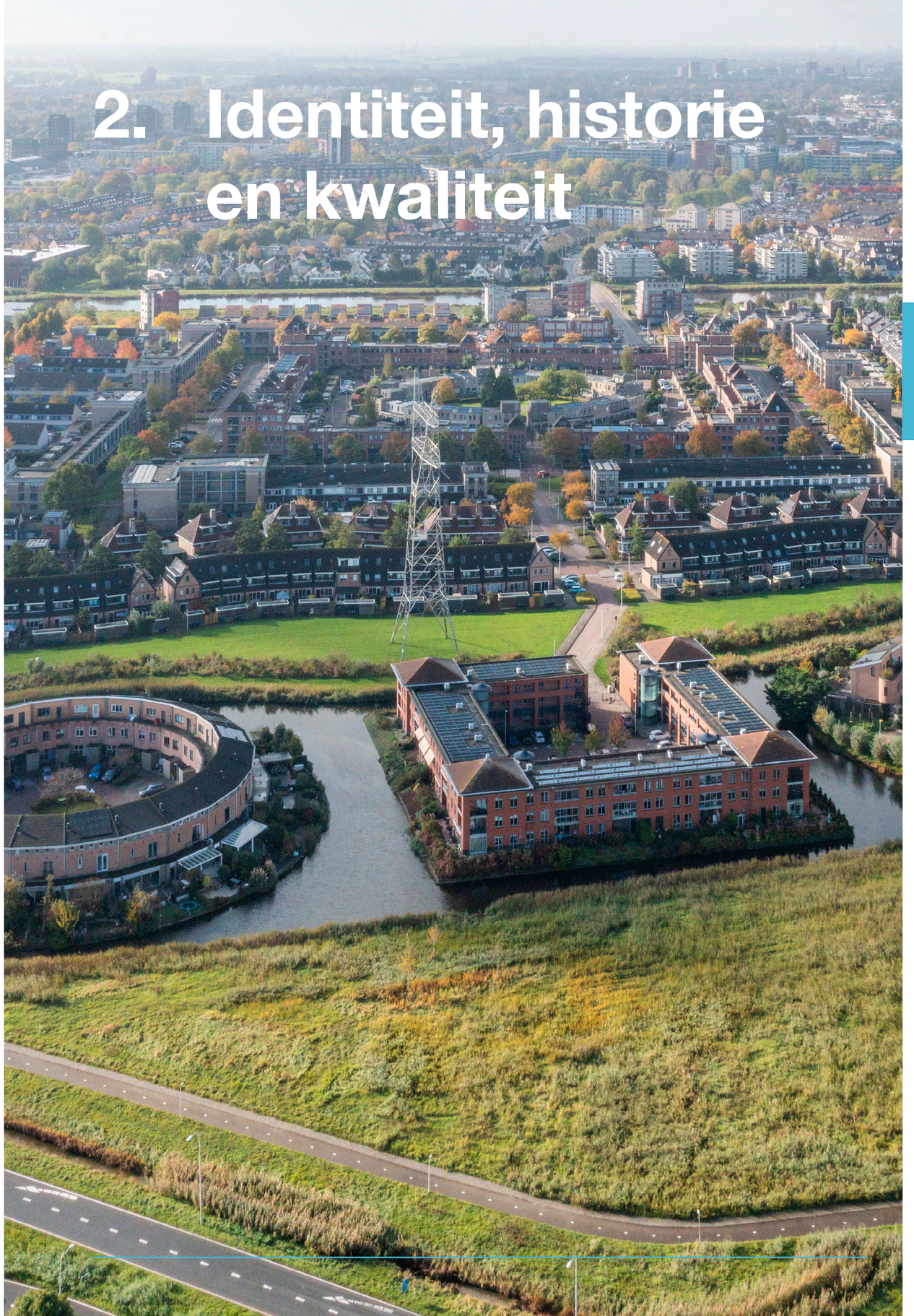
In hoofdstuk 2 komen de Leiderdorpse identiteit, historie en kwaliteiten aan bod. Deze vormen de basis voor de negen kernambities: de koers en richting van deze omgevingsvisie, die wordt toegelicht in **hoofdstuk 3**. De kernambities geven aan wat de ontwikkelrichting is van Leiderdorp tot 2050 en geeft de belangrijkste aandachtspunten mee.

In hoofdstuk 4 zijn de negen kernambities thematisch uitgewerkt. Deze geven invulling aan *hoe* de kernvisie kan worden bereikt. Hierna volgt de omgevingsvisiekaart. Hierop zijn de kernambities weergegeven.

In hoofdstuk 5 wordt gebiedsgericht aangegeven hoe de kernambities per deelgebied, bijvoorbeeld de woonwijken of de ontwikkelgebieden, vorm krijgen.

Hoofdstuk 6 beschrijft hoe de visie voor Leiderdorp wordt uitgevoerd. Het hoofdstuk legt ook uit hoe de omgevingsvisie invloed heeft op andere instrumenten binnen de Omgevingswet. Daarnaast wordt beschreven hoe de gemeente de voortgang van de gestelde ambities zal volgen en hoe de visie up-to-date wordt gehouden.

2. Identiteit, historie en kwaliteit



2.1 Samenvatting

De identiteit van Leiderdorp is diep geworteld in de historische interactie tussen landschap, natuur en mens, met name langs de Oude Rijn. Het dorp kenmerkt zich door een sterke gemeenschapszin, veel groen en een nauwe verbondenheid met het landschap. Deze identiteit vormt de basis voor toekomstige ruimtelijke inrichting.

Het groenblauwe raamwerk van Leiderdorp is ontstaan door eeuwenlange ontwikkeling, waarbij de Oude Rijn een cruciale rol speelde in de vestiging van nederzettingen. Het landschap werd gevormd door vaarten, polders en molens, en later door verstedelijking en de aanleg van nieuwe groengebieden. Leiderdorp kent twee verschillende sferen: de poldersfeer met veel water en groen, en de stedelijke invloedssfeer met dichte bebouwing en beperkte groenruimte.

De historische ontwikkeling van Leiderdorp begon aan de Oude Rijn, met lintbebouwing, boerderijen en ambachtelijke bedrijvigheid. Van de middeleeuwen tot in de jaren dertig van de vorige eeuw was de kleiwarenindustrie van groot belang, en na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp snel met nieuwe woonwijken en infrastructuur. Historische elementen zoals de limes, het Jaagpad, en de polders herinneren aan dit rijke verleden.

Leiderdorp heeft drie unieke kernkwaliteiten: een historisch raamwerk van vaarten en polders, dorps wonen in de Randstad, en een sterke verbondenheid met de Randstad. Deze kwaliteiten vormen de basis voor de omgevingsvisie en helpen bij het maken van toekomstige beleidskeuzes.

2.2 De identiteit van Leiderdorp

Onze identiteit is gevormd aan de oevers van de Oude Rijn, waar landschap, natuur en de mens elkaar eeuwenlang hebben beïnvloed. Historische polders, waterlopen, dijken en lintbebouwing zijn de zichtbare elementen van deze geschiedenis. De ligging is uniek: aan de rand van het Groene Hart, met Leiden als buurgemeente en met wortels diep in het Hollandse landschap.

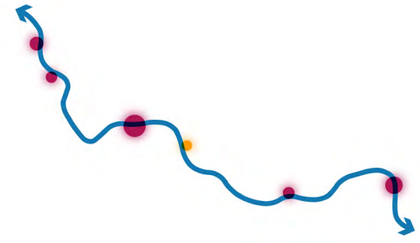
Leiderdorp heeft onmiskenbaar een eigen karakter. De menselijke maat, het vele groen, de sterke gemeenschapszin en de verwevenheid met het landschap maken Leiderdorp een gemeente als geen ander. Die identiteit ligt diep verankerd en is – naast een sterk fundament van de gemeenschap – ook een ijkpunt voor hoe we samen Leiderdorp voor de toekomst nu gaan inrichten.

2.3 Groenblauw raamwerk – zo is het ontstaan

Landschap en historie zijn al eeuwenlang sterk verweven. In het groenblauw raamwerk laten we in vier afbeeldingen zien hoe dit Leiderdorp heeft gevormd. Ze tonen hoe vaarten, polders en groenstructuren in verschillende perioden het huidige dorp vormgaven. Samen geven ze inzicht in de opbouw van het groenblauwe raamwerk van Leiderdorp.

2.3.1 De Oude Rijn als basis voor nederzettingen

De oeverwallen van de Oude Rijn werden in de IJzertijd rond 500 v. Chr. geschikt voor bewoning: hoger gelegen, droger land. Rondom was het moerassig. De waterweg was de belangrijkste verkeersroute. Langs de rivier ontstonden boerennederzettingen. In de Romeinse tijd werden forten gebouwd om de grens en de Romeinse schepen te beschermen. In de vroege middeleeuwen werden nederzettingen gebouwd waar ambachtslieden en handelaars zich vestigden. Dat gold ook voor Leithon, het oudste Leiderdorp.



Figuur 2: *De Oude Rijn met nederzettingen*

In de middeleeuwen was de Rijn als waterweg cruciaal voor de adel. Deze liet dan ook op strategische plekken langs de rivier vele kastelen bouwen. In Leiderdorp stonden er maar liefst zes, waaronder Huis ter Does en Huis ter Zijl.

Langs de Lage Rijndijk (Achthovenerweg, Hoofdstraat) groeide een lintbebouwing met boerderijen en twee dorpskernen in de Kerkwijk en de Doeswijk. In 1664 werd tussen Leiden en Utrecht het Utrechts Jaagpad aangelegd. Deze belangrijke trekschuitroute verbond steden en dorpen, waaronder Leiderdorp.

2.3.2 Een landschap van vaarten, polders en molens

In de middeleeuwen sloten de bisschop van Utrecht en de graaf van Holland overeenkomsten met kolonisten om het veenmoeras te ontginnen voor landbouw. Vanaf de Rijn en de zijrivieren werd het land bruikbaar gemaakt door sloten te graven voor de afwatering. In de 12de eeuw groeven de vijftien ambachten (nederzettingen) van Rijnland drie waterwegen om overtollig water uit de Rijn naar het noorden af te voeren. Twee daarvan liggen in Leiderdorp: de Does en de Zijl, een doorgegraven en een verbrede veenrivier.

Het landschap veranderde in een mozaïek van sloten, vaarten en polders, met molens aan de horizon. Boerderijen en tuinderijen, kleifabrieken en scheepswerven gaven steeds meer vorm aan het karakteristieke landschap.



Figuur 3: *Oude Rijn met nederzettingen in het polderlandschap*

2.3.3 Explosieve verstedelijking en nieuw groen

Na 1950 veranderde het landschap snel als gevolg van de Wederopbouw en de industrialisering van de landbouw. Open polders maakten vanaf 1960 plaats voor woonwijken. Ze werden doorsneden door wegen zoals de A4 en de Engelendaal. Voormalige weidegronden werd omgevormd tot nieuwe groengebieden zoals De Houtkamp begin jaren ’70 en sportpark De Bloemerd, en recent de Munnikkenpolder als compensatie voor de aanleg van de HSL en de verbreding van de A4.



Figuur 4: *Oude Rijn met polderlandschap en verstedelijking van Leiderdorp*

Poldersfeer versus stedelijke invloedssfeer

Leiderdorp ligt als het ware tussen twee blauwe dragers: de Oude Rijn en de Dwarswatering, met de Does en de Zijl daar haaks op.

De Dwarswatering en De Bloemerd verbinden de Boterhuispolder en de Achthovenerpolder. In woonwijken als Leyhof en Driegatenbrug overheerst een poldersfeer, met water en groen als structurerende elementen. Hier tegenover staat het Oude Rijn-lint en de omliggende wijken, waar een stedelijke invloedssfeer voelbaar is. Hier domineert dichte bebouwing, is minder openbare ruimte beschikbaar en staat het groen meer in dienst van de woonfunctie.

Poldersfeer en stedelijke invloedssfeer – wat is dat?

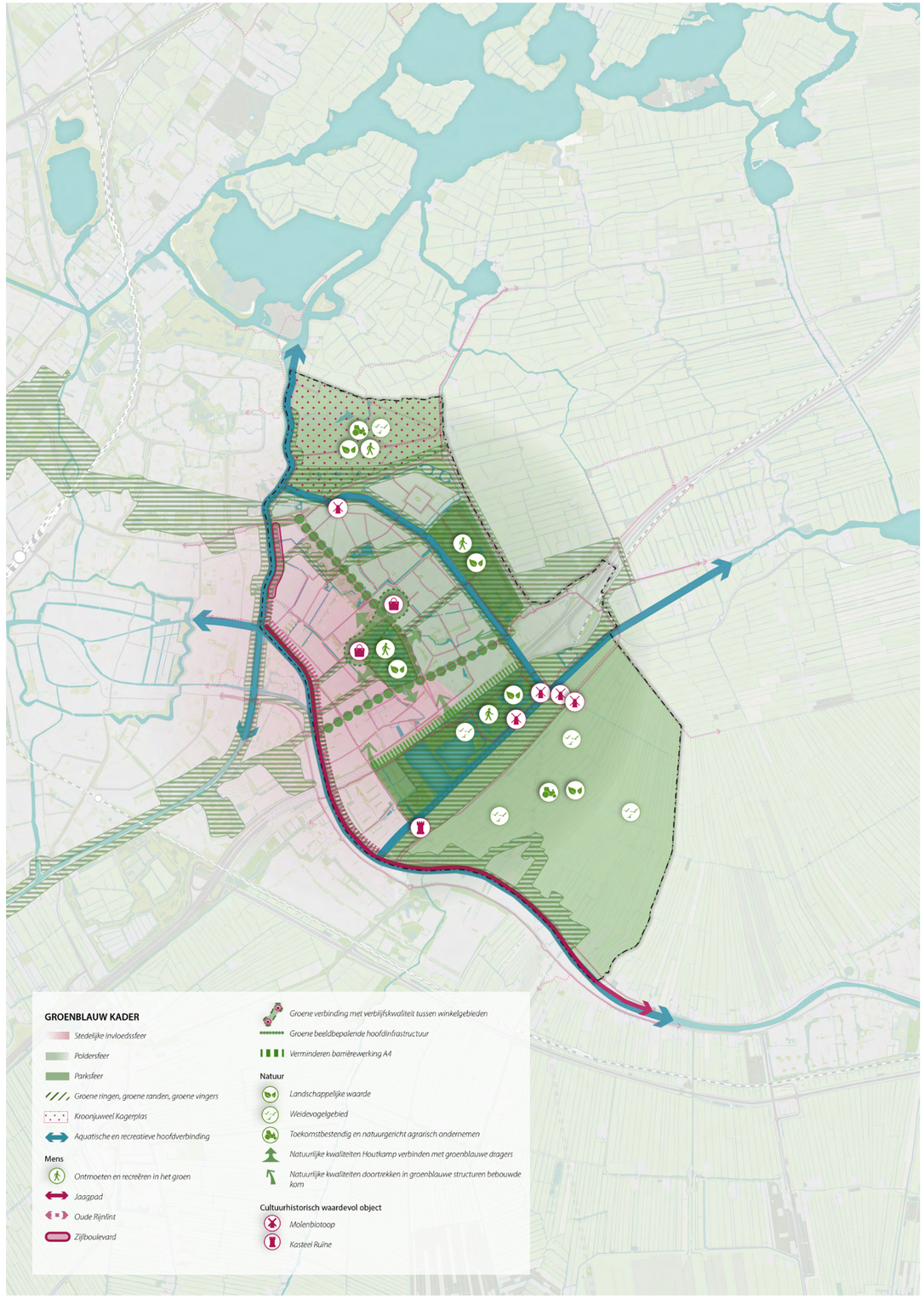
In de poldersfeer is water het structurerend element in het landschap. Het blauw vormt hier de drager van het groen. Deze sfeer kent naast agrarische ruimte veel openbare ruimte. Er is ruimte voor groenstructuren zoals wadi’s of beplanting die aansluit op het veenweidegebied.

Leiderdorp is vastgegroeid aan de stad Leiden. Het oude (lint)dorp, maar ook de gebieden eromheen zijn gevoelsmatig stedelijker, met een dorps karakter. In deze stedelijke invloedssfeer staan veel woningen en voorzieningen. Het heeft een steniger karakter. Het openbaar groen bestaat hier uit kleinere groenzones, zoals groenstroken, bomen of buurtparken. Binnen deze beperkte ruimte wordt op inventieve wijze gewerkt aan vergroening en klimaatadaptatie. De keuzes in de buitenruimte krijgen daarmee ook een meer stedelijk karakter.

Beide sferen vormen de basis voor een verdere ruimtelijke uitwerking in het beleid.



Figuur 5: *Stedelijke invloedssfeer en poldersfeer*



Figuur 6: *Themakaart Groen Blauw*

2.4 Historische ontwikkeling van Leiderdorp

2.4.1 Ontstaan en vroege historie

Leiderdorps rijke geschiedenis is stevig verweven met het landschap. De oorsprong van het dorp ligt aan de Oude Rijn, ooit de noordgrens van het Romeinse Rijk, de limes. Deze rivier was eeuwenlang een levensader voor vervoer, handel en visserij. Langs het water ontstonden boerderijen, een nederzetting met lintbebouwing en ambachtelijke bedrijvigheid. Het lint van historische bebouwing langs de Oude Rijn in de Kerkwijk en de Doeswijk vormt het hart van het oude Leiderdorp. Daarnaast maken twee historische linten langs de (Oude) Hoogmadeseweg – de eerste 'grote weg' over Hoogmade naar Rijpwetering – en de Zijldijk deel uit van de vroege ontwikkeling van de gemeente.

2.4.2 Opkomst kleiwarenindustrie

De Rijn en de zee zette duizenden jaren lang klei af op het grondgebied van Leiderdorp. Door de gunstige ligging aan de rivier (vervoer, water voor de productie) ontwikkelde het dorp zich sinds de middeleeuwen tot een belangrijk leverancier van bakstenen en dakpannen. Er stonden meerdere steenfabrieken, pannenbakkerijen en kalkovens langs de Rijn en de Zijl en sinds de 19de eeuw ook langs de Does. Omstreeks 1900 werd Leiderdorp een belangrijk centrum voor sieraardewerk.

Ook water-gerelateerd waren de scheepswerven aan de Does, op de Waard (Waardeiland) en bij de Zijl. Ter plekke van de Baanderij waren al vóór 1780 touwslagerijen gevestigd, met lange lijnbanen. De NV Verenigde Touwfabrieken – ontstaan uit een fusie in 1919 – en opvolger Verto vervaardigden touw, vooral voor de scheepvaart; later ook staalkabels. Alleen wat straatnamen herinneren nu aan dit industriële verleden.

In de 17de eeuw maakte Leiderdorp deel uit van de Tuin van Holland. Tuinbouwers richtten zich op de hele regio. Tot ver in de 20ste eeuw waren er meerdere tuinders in Leiderdorp, die niet alleen in de lokale voedselvoorziening voorzagen, maar ook hun groenten en fruit in warmoezier-schuiten via Does en Rijn naar de Leidse markt of naar de veiling brachten.

2.4.3 Leiderdorp na de Tweede Wereldoorlog

Tot ver in de twintigste eeuw bleef Leiderdorp kleinschalig. De eerste uitbreidingen buiten het Oude Dorp begonnen net voor de Tweede Wereldoorlog. Na 1945 veranderde het dorp snel. In de decennia daarna groeide het dorp explosief. Nieuwe woonwijken verrezen in hoog tempo, en met de aanleg van wegen zoals de A4 in de jaren 50, de Engelendaal en later de N11 veranderde de ruimtelijke structuur ingrijpend. De Oude Rijn verloor zijn karakter van werkrivier door de opkomst van de vrachtwagen. Het is nu een echte recreatierivier, net als de Zijl en de Does. Leiderdorp ontwikkelde zich tot een aantrekkelijke woonplek voor mensen uit de buurgemeenten, met name uit Leiden. Tegelijkertijd bleef de historische gelaagdheid van het landschap deels behouden: vaarten, polders, oude dijkstructuren en cultuurhistorische elementen herinneren aan het verleden.

2.4.4 Historische elementen in het landschap

Een belangrijk historisch element is de limes. Deze grens- en verdedigingszone van het Romeinse Rijk liep dwars door het huidige Leiderdorp, langs de Oude Rijn. De limes (UNESCO Werelderfgoed) herinnert aan een tijd waarin Leiderdorp deel uitmaakte van een grenszone met militaire en logistieke functies. De invloed van deze periode is nog steeds zichtbaar in het landschap. Schuin tegenover de Kerkwijk ligt Park Matilo in Leiden, waaronder zich de resten van een Romeins fort bevinden. Bij archeologische opgravingen van het vroegmiddeleeuwse Leithon is hergebruikt bouwmateriaal uit Matilo gevonden.

Kasteel ter Does

De ronde vorm van het middeleeuwse kasteel ter Does is nog zichtbaar aan de glooiing in het weiland voor boerderij Doeshof. Huis Ter Does was een van de zes kastelen van Leiderdorp. Het was een van de eerste bakstenen gebouwen in dit gebied. Het kasteel stond aan de Does, een veenriviertje dat in het laatste kwart van de 12de eeuw werd doorgegraven richting Braassemermeer door de vijftien ambachten (nederzettingen) van Rijnland. De Does is geen strak kanaal, maar nog steeds onregelmatig van vorm. Vanuit de Does loopt een vertakking naar de Dwarswatering. Deze waterwegen vormden samen een belangrijk netwerk voor vervoer, irrigatie en afwatering.

Boterhuispolder en Achthovenerpolder

In de middeleeuwen begonnen boeren het veenlandschap voor de landbouw te ontginnen door sloten voor de afwatering te graven. De Boterhuispolder is een van de vroegste ontginningen in Nederland (9de-10de eeuw). Deze heeft een blokverkaveling, zo genoemd naar de onregelmatige stukjes land. De perfect bewaard gebleven strek- of slagenverkaveling van de Achthovenerpolder, met lange, smalle stroken grond, kwam tot stand tijdens de Grote Ontginning (1000-1300). De Ruigekade is een deel van de middeleeuwse dijk erlangs. Beide polders maken nu deel uit van het landschappelijk waardevolle gebied het Kroonjuweel Kagerplassen en molens.

Vanwege de inklinking van het veen begon de bodem van alle ontginningen te dalen. De grond raakte ongeschikt voor akkerbouw. De boeren specialiseerden zich in de melkveehouderij. Het land moest worden omdijkt tot polders en werd sinds de 15de eeuw drooggemalen. De vele molens, waaronder de Achthovense molen, de Huis ter Doesmolen en de Munnikkenmolen zijn nog altijd beeldbepalend voor het Leiderdorpse polderlandschap. En dat geldt ook voor de karakteristieke boerderijen met hun melkkelders en opkamers.

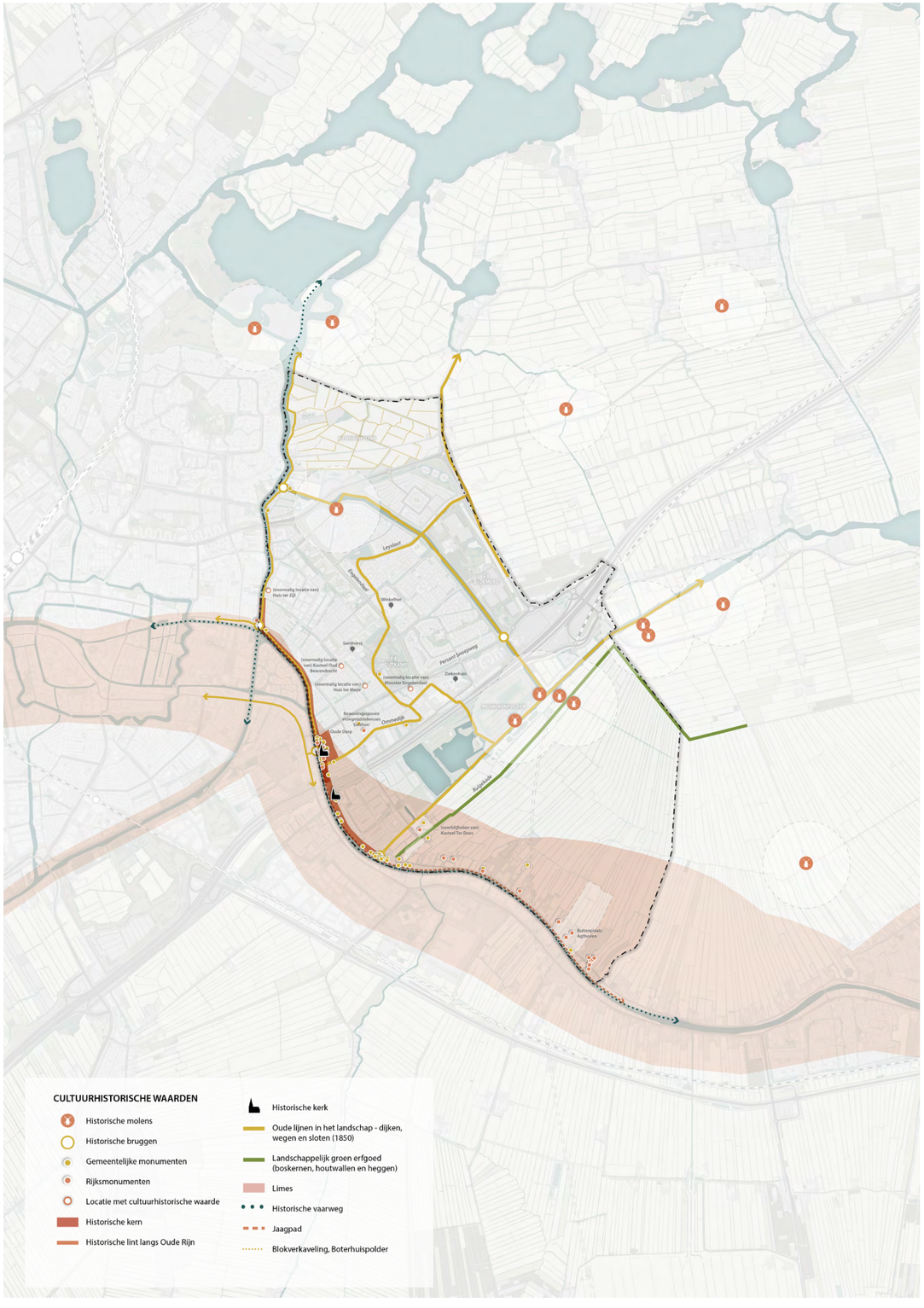
Engelendaal

Een bijzonder element in het ontstaansverhaal is het middeleeuwse klooster Engelendaal (1396) ter hoogte van het huidige verpleeghuis Leythenrode. Engelendaal was meer dan een religieuze instelling: het was een leefgemeenschap die onder meer handschriften kopieerde, maar ook actief bijdroeg aan de inrichting van het landschap. Zo speelde het klooster een belangrijke rol bij de aanleg van de Dwarswatering. De geestelijken en lekenbroeders van het vroegere Engelendael waren betrokken bij de ontginning van het omliggende veengebied, waarmee zij de basis legden voor de latere agrarische structuur van de Munnikenpolder. Hoewel het klooster zelf al lang verdwenen is, leeft de naam voort in een van de hoofdwegen van het dorp.

Het Jaagpad

Een andere bijzondere historische structuur is het Jaagpad, parallel aan de Oude Rijn. Dit smalle pad werd in 1664 aangelegd als het Utrechts Jaagpad, dat van Leiden naar Utrecht liep. Paarden trokken (joegen) vanaf het jaagpad de trekschuiten. Het Utrechts Jaagpad is nu een waardevol cultuurhistorisch lint, waarlangs het verleden letterlijk zichtbaar en voelbaar is. Leiderdorp kreeg omstreeks 1682 een tweede jaagpad: langs de Zijl. Beide routes vormen een groene verbinding langs het water, waar historie, natuur en recreatie samenkomen.





Figuur 7: *Themakaart cultuurhistorie*

2.5 Leiderdorp in 3 kwaliteiten

2.5.1 Inleiding

Leiderdorp heeft unieke kernkwaliteiten. Vanuit deze kwaliteiten kunnen we keuzes maken die passen bij het dorp – en kunnen we sturen op het behoud en de versterking van de Leiderdorpse identiteit. De balans tussen stad, dorp en landschap is hierin de rode draad.

Deze drie kernkwaliteiten vormen de kern van deze omgevingsvisie. Ze helpen bij het bepalen van de kernvisie, het maken van beleidskeuzes en het afwegen van initiatieven.

2.5.2 Historisch raamwerk van vaarten, polders en parken

Leiderdorp ligt in een karakteristiek groenblauw landschap, gevormd door eeuwen van menselijk ingrijpen. De vaarten, verkaveling, polders en parken zijn een samenhangend raamwerk dat nog steeds zichtbaar en te ervaren is. De cultuurhistorische elementen – zoals het Oude Rijn-lint met karakteristieke boerderijen, het Jaagpad, het Oude Dorp en de Romeinse limes, de Ruigekade en de Doeszijn kenmerkende, betekenisvolle elementen voor de herkenbaarheid van het dorp.

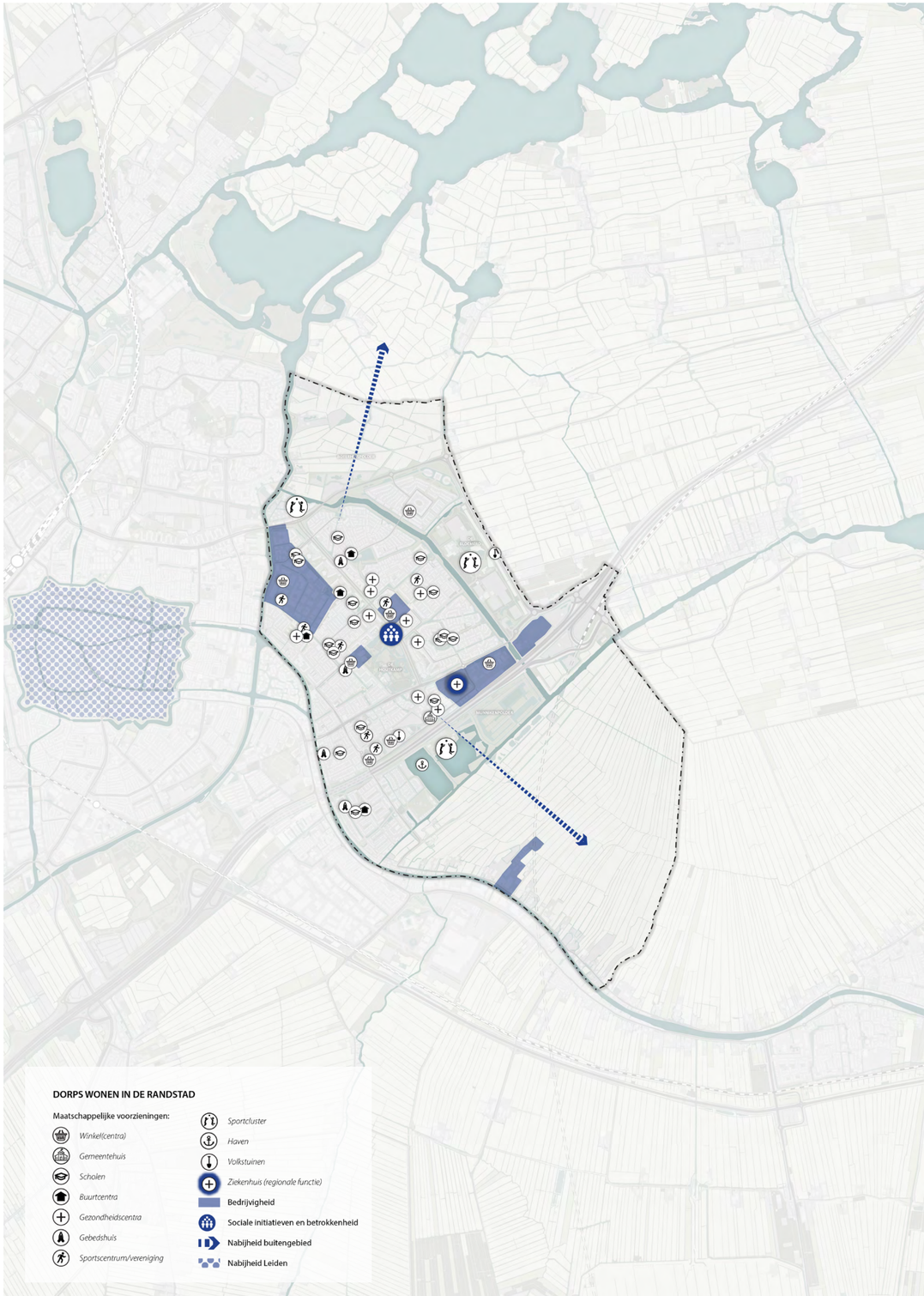
2.5.3 Dorps wonen in de Randstad

Leiderdorp combineert de rust van het dorpse leven met de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De betrokken dorpsgemeenschap, het groen in de wijken, de goede voorzieningen en het kleinschalige karakter zorgen voor een fijne woonomgeving. Elke wijk heeft een eigen gezicht, alle wijken samen geven een beeld van een dorp waar het goed leven is.

2.5.4 Verbonden met de Randstad

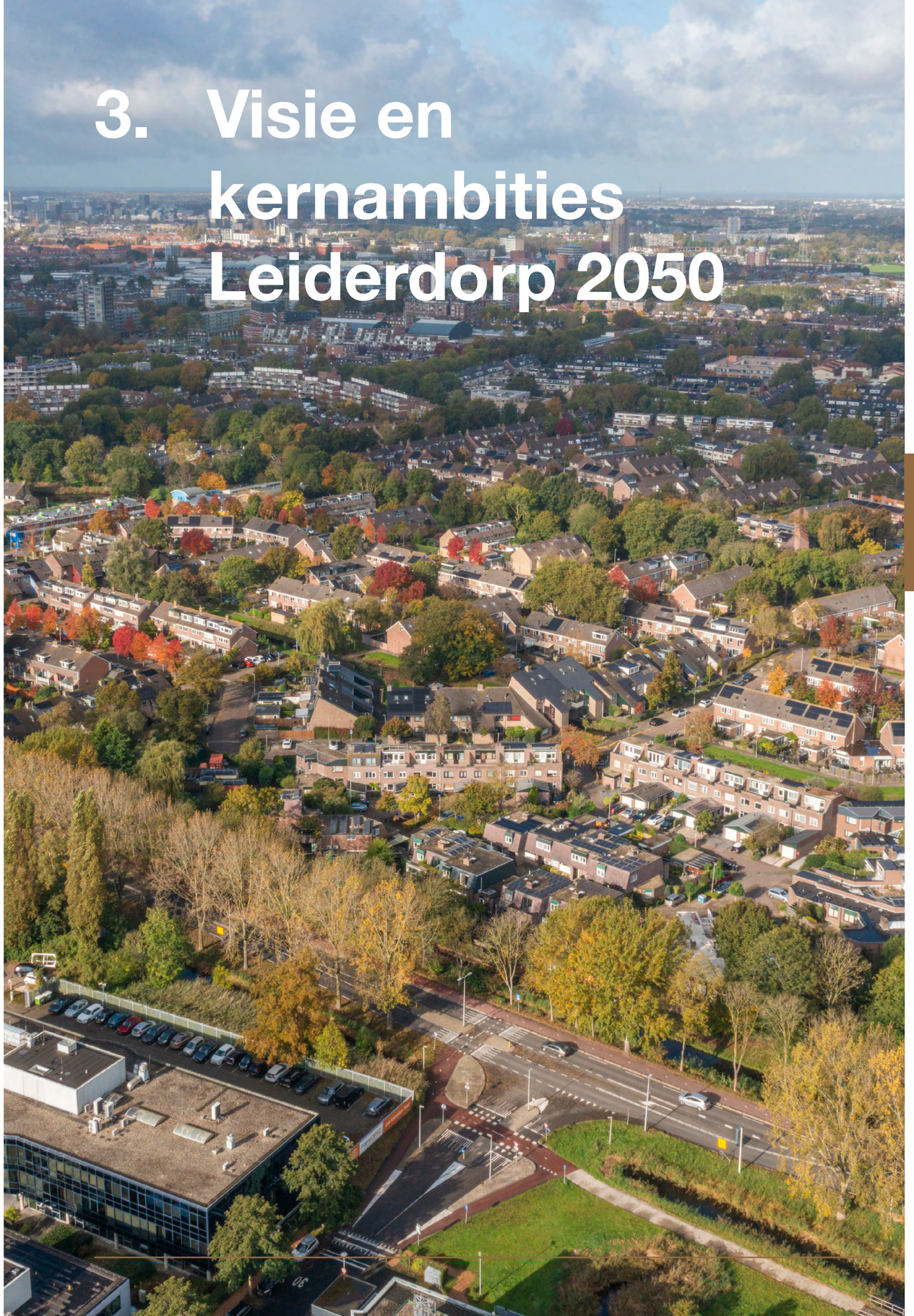
De centrale ligging langs de Oude Rijn naast Leiden en langs de snelweg A4 maakt Leiderdorp uitstekend bereikbaar. Fiets-, wandel- en openbaar vervoer-verbindingen, en de recreatieve waterwegen als de Oude Rijn, de Does en de Zijl versterken de relatie met de buurgemeenten. Tegelijkertijd is het dorp goed verbonden met het omliggende landschap. Dit maakt het aantrekkelijk om in Leiderdorp te wonen, te werken en te ontspannen.

> *Kernkwaliteit groen: “Het is erg groen in Leiderdorp, ik kan nog de vogels horen.” (bezoeker Bloemerd)*



Figuur 8: *Themakaart dorps wonen in de randstad*

3. Visie en kernambities Leiderdorp 2050



3.1 Samenvatting

Over 25 jaar zal Leiderdorp een groene, veerkrachtige en verbonden gemeenschap zijn, waar het dorpse karakter behouden blijft en de sociale samenhang sterk is. De huizen, straten, wijken, sloten en polders zullen zijn ingericht met aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie en ontmoeting. Het dorp zal een gevarieerd woningaanbod hebben, met voldoende sociale en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De openbare ruimte zal uitnodigen tot beweging en contact, met veel groen en water als dragers van het landschap.

De polders blijven groen en worden gebruikt voor natuur, water en recreatie. De Baanderij zal een levendig woon-werkgebied zijn, en de Houtkamp zal het groene hart van het dorp vormen. De verkeersstructuur zal zijn aangepast om de leefbaarheid te vergroten, met meer ruimte voor vergroening en ontmoeting. Leiderdorp zal goed verbonden zijn met de regio, met verbeterde fiets- en wandelroutes en een aangepaste verkeersstructuur.

De gemeente zal inzetten op duurzame energieoplossingen en zal ondernemerschap en bedrijvigheid stimuleren. De historische gelaagdheid van het landschap zal behouden blijven en versterkt worden, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en biodiversiteit. Leiderdorp zal een aantrekkelijke leefomgeving zijn voor jong en oud, waar gezondheid, ontmoeting en duurzaamheid centraal staan.

3.2 Leiderdorp in 2050

Hoe zien de huizen, straten, wijken, sloten en polders er over 25 jaar uit? Hoe leven, werken, wonen en ontspannen we dan in Leiderdorp? Ons beeld van de toekomst (en van de weg daar naartoe) noemen we de kernvisie. Deze kernvisie beschrijft hoe wij die ontwikkeling van Leiderdorp voor ons zien. De kernvisie is het kompas voor ruimtelijke keuzes en maatschappelijke ambities in de komende decennia.

We bouwen voort op het dorpse karakter en spelen tegelijkertijd in op grote opgaven zoals woningbouw en bouwen aan de sociale samenhang, klimaatverandering, nieuwe mobiliteit en energietransitie. Vandaar het motto van deze omgevingsvisie: groen, veerkrachtig en verbonden. Het geeft richting aan een dorp waar het prettig leven is – nu en in de toekomst.

De gemeente heeft in 2050 nog steeds haar dorpse karakter, met een sterke sociale samenhang en een aantrekkelijke leefomgeving voor jong en oud. Leiderdorp is een veilige, sociale en betrokken gemeenschap waarin bewoners elkaar kennen, er voor elkaar kunnen zijn en zich thuis voelen. De voorzieningen, het groen en het water versterken het gevoel van verbondenheid. Er is aandacht voor ontmoeting, voor inclusiviteit, en voor het welzijn van alle Leiderdorpers. De kracht van Leiderdorp ligt in de menselijke maat, het open landschap en de slimme verbinding met de stad en de andere gemeente in de Leidse regio. Leiderdorp speelt haar eigen belangrijke rol in de regio, waar wederkerigheid van belang is.

De polders blijven groen voor natuur, water en recreatie. We verdichten binnenstedelijk, geven klimaatadaptatie een belangrijke rol en we houden voldoende ruimte voor bedrijvigheid en ondernemen, voorzieningen, sport, recreatie en parken. De Baanderij wordt een woon-werkgebied. We compenseren bedrijventerrein in planologisch opzicht bij de Bospoort-locatie. We zetten ons in voor een gezonde warmte- en energiebalans. We zorgen dat de leefomgeving ontmoeten, spelen en gezondheid stimuleert.

3.3 Kernambities

3.3.1 Kernambitie 1: Voor iedereen een passend (t)huis

Leiderdorp heeft in 2050 een gevarieerd woningaanbod met voldoende sociale woningaanbod, met betaalbare woningen voor starters, senioren en alleenstaanden. Ook gezinnen vinden ruimte en voorzieningen die passen bij hun levensfase. Verdichten en bouwen doen we niet in de polders. De woonwijken zijn groen ingericht en ondersteunen zo de gezondheid van bewoners, met ruimte voor ontmoeten en spelen.

3.3.2 Kernambitie 2: Gezondheid en ontmoeting centraal

De openbare ruimte in Leiderdorp nodigt uit tot beweging en onderling contact. Aantrekkelijke wandel- en fietsroutes maken het makkelijk en plezierig om te voet of op de fiets op pad te gaan. Dat maakt de publieke ruimte in Leiderdorp levendiger en biedt meer mogelijkheid om elkaar tegen te komen. Er is ruimte voor kleine (buurt)evenementen en er zijn veel faciliteiten voor ontmoeting, zoals bankjes, parkjes en speelplaatsen in de openbare ruimte. Groeninrichting op belangrijke doorgaande fietsverbindingen, in woonstraten en schaduwrijke lanen beperken hitteoverlast en stimuleren een gezonde leefstijl. Leiderdorp is een levendig dorp waar creativiteit en saamhorigheid voorop staan.

3.3.3 Kernambitie 3: Groenblauwe kracht

Groen en water blijven de dragers van het Leiderdorp van 2050. We zijn een natuurinclusieve gemeente. Zo zorgen we voor biodiversiteit, bieden ruimte, dragen bij aan klimaatadaptatie en versterken de gezondheid van mens en dier. De oude rivieren, vaarten en stedelijke structuren zijn zorgvuldig verweven met nieuwe groene verbindingen. Het historische lint langs de Oude Rijn en het Jaagpad dragen bij aan de herkenbaarheid en kwaliteit van het landschap. De Persant Snoepweg is een groene laan geworden, rijk aan ecologisch waardevolle bomen en planten. De Engelendaal is versmald en maakt ruimte voor meer groen. Ze verbinden woonwijken, polders en bedrijventerreinen met elkaar.

Langs de Zijl is een groene ontmoetingsruimte gerealiseerd als onderdeel van de Zijlboulevard. Hier is ruimte voor bewegen, rust en ontmoeting - met uitzicht over het water.

De bodem in de woonwijken houdt het water goed vast, en ook in de polders zijn de waterstructuren versterkt. Waterrecreatie is belangrijk en goed toegankelijk: per boot, kano of sup zijn de verbindingen naar de watergebieden in de omgeving makkelijk te maken.
Water wordt in de wijken beter vastgehouden dankzij slimme inrichting van de openbare ruimte en de ondergrond. Hierdoor wordt overlast bij piekbuien beperkt en blijft het ook op warme dagen leefbaar.

3.3.4 Kernambitie 4: Natuur en landschap beleven

Leiderdorp is een cruciale groenblauwe schakel tussen het Groene Hart en het Kagerplassengebied. De Oude Rijn, de Zijl, de Does en de Dwarswatering verbinden het dorp met Leiden, Utrecht en het landelijke gebied. De polders – zoals de Achthovenerpolder en Boterhuispolder – zijn iconische landschappen met ruimte voor natuur en natuurbeleving, en regeneratieve veeteelt (veeteelt die gericht is op het herstellen en duurzaam beheren van de bodem en het ecosysteem, in plaats van alleen op productie). De karakteristieke molens zijn beeldbepalende elementen in dit landschap. In deze gebieden is het goed wandelen, fietsen en varen. De biodiversiteit wordt versterkt met aandacht voor karakteristieke soorten en landschapselementen.

De Dwarswatering is een belangrijke blauwe ader die verschillende gebieden met elkaar verbindt, en tegelijkertijd toegang tot het Groene Hart is.
De Bloemerd (aan de Dwarswetering) biedt volop ruimte voor sport, recreatie en natuurbeleving. Hier vinden (sport)verenigingen, school- en volkstuinen hun plek in een groene omgeving.

3.3.5 Kernambitie 5: Verweven met de regio

De groene routes in Leiderdorp sluiten naadloos aan op de Tweede Groene Ring van Leiden (het Panoramapark). De fietspaden binnen het dorp én binnen de regio zijn verbeterd, ze zijn comfortabel en veilig. Zo zijn zowel Leiden als het omliggende landschap eenvoudig en prettig bereikbaar.
De verkeersstructuur in Leiderdorp is aangepast om de leefbaarheid te vergroten. De Engelendaal is tweebaans geworden. Autoverkeer wordt langs een heldere wegenstructuur geleid en wordt via de Leidse Ring Noord (LRN) en hoofdwegen geleid. Hierbij past de rijsnelheid en inrichting bij de functie. We zetten daarvoor wegencategorisering in. Zo blijft de rust in de wijken behouden en ontstaat ruimte voor vergroening, ontmoeting en buitenspelen.

3.3.6 Kernambitie 6: De Baanderij: het gebeurt aan de Zijl

De Baanderij is in 2050 een levendig, multifunctioneel woon-werkgebied aan de Zijl. Het combineert wonen, werken, horeca, ontspanning en groen op een aantrekkelijke manier. Het gebied is goed verbonden met de rest van Leiderdorp en vormt een nieuw stadsdeel waar ontmoeten, verblijven en ondernemen centraal staan. Dankzij de ligging aan het water is de Baanderij een plek waar bewoners graag zijn en bezoekers graag heen gaan, met volop mogelijkheden voor recreatie op en bij het water. De Baanderij wordt een levendige wijk met ruimte voor starters, ondernemers, broedplaatsen, studenten en faciliteiten in samenspraak met bewoners.

3.3.7 Kernambitie 7: Houtkamp: het groene hart van het dorp

De Houtkamp ligt middenin Leiderdorp en vormt het natuurlijk hart van de gemeente. Het park is een geliefde plek voor rust, natuurbeleving en ontmoeting. Hier komen inwoners voor natuur, sport, spel, cultuur en rust. De verbindingen tussen de Houtkamp, de Winkelhof en de Santhorst zijn groen en aantrekkelijk, en maken van dit deel van Leiderdorp een aaneengesloten en dynamisch verblijfsgebied. De Heemtuin (aan de zuidzijde) is een waardevolle plek voor biodiversiteit en is een goede plek voor natuureducatie. De Houtkamp vormt zo, samen met het MEC (Milieu Educatief Centrum), de duurzame bron in het centrum van Leiderdorp.

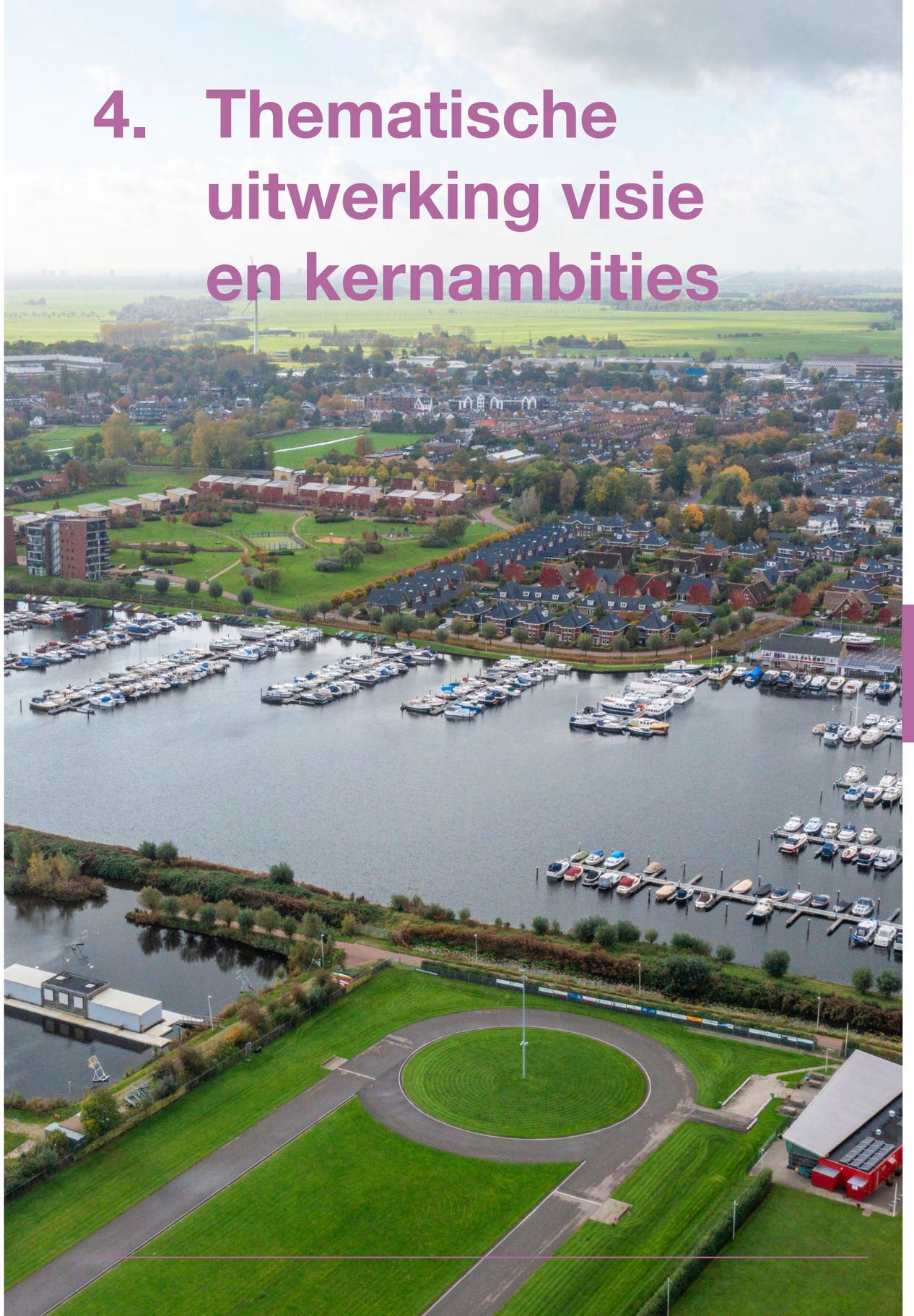
3.3.8 Kernambitie 8: Toekomstbestendige energie en voorzieningen

Het gehele energiesysteem is in balans. We hebben de netwerken voor warmte, elektriciteit en data uitgebreid en geïntensiveerd. Nieuwe en bestaande woningbouw en bedrijfsgebouwen zijn in de hele gemeente toekomstbestendig op het gebied van warmte en stroomvoorziening. Per wijk is gekozen voor een passende oplossing. Tegelijkertijd wordt gekeken naar mogelijkheden van verkoeling. Dit kan betekenen dat een hele wijk is aangesloten op het warmtenet, dat er (ook) gebruik wordt gemaakt van (elektrische) warmte- en koude-oplossingen (wko), en dat die energie-oplossingen met de buurt samen zijn vormgegeven. Voor de hele gemeente wordt ingezet op het lokaal opwekken van duurzame elektriciteit.

3.3.9 Kernambitie 9: Bedrijvigheid in balans

Leiderdorp geeft ondernemerschap en bedrijvigheid de ruimte. We zijn trots op ons ziekenhuis, daarnaast zijn in de A4-zone nieuwe bedrijvenclusters ontstaan. Niet alleen rondom zorg en kennis, maar ook op het gebied van technologie, duurzaamheid en logistiek. Deze bedrijven profiteren van de uitstekende ligging nabij Leiden, de A4, de N11, de waterwegen en de rest van de Randstad. Ze zijn gevestigd in een groene, goed bereikbare omgeving die innovatie en samenwerking stimuleert. En de doorgaande ontwikkeling naar deze nieuwe duurzame vormen van bedrijvigheid weet Leiderdorp goed te faciliteren. Ook de retail en detailhandel blijft zijn weg vinden in Leiderdorp voor een passend voorzieningenniveau.

4. Thematische uitwerking visie en kernambities



4.1 Samenvatting

Leiderdorp streeft naar een duurzame toekomst met negen kernambities, gericht op balans tussen mens, natuur en economie. Deze omvatten passende huisvesting voor alle inwoners, sociale verbondenheid, stimuleren van fietsen en wandelen, een gezonde en veilige leefomgeving, versterken van biodiversiteit, beleven van natuur en landschap, duurzaam omgaan met water en ondergrond, toekomstbestendige energie en voorzieningen, en bevorderen van bedrijvigheid.

De gemeente zet in op voldoende sociale en betaalbare woningen, verdichting binnen het bestaande dorpsgebied, en transformatie van bedrijventerreinen. Sociale verbondenheid wordt versterkt door positieve gezondheid te stimuleren en lokale voorzieningen te ondersteunen. Fietsen en wandelen worden gestimuleerd door veilige routes, terwijl autoverkeer buiten woonwijken wordt geleid. Een gezonde leefomgeving wordt bevorderd door woningbouw in gezonde gebieden en vermindering van milieueffecten.

Biodiversiteit wordt versterkt door bescherming van groenblauwe structuren en natuurinclusieve landbouw. Toekomstbestendige energie wordt nagestreefd door energiebesparing en duurzame opwek. Bedrijvigheid wordt gestimuleerd door transformatie van bedrijventerreinen en ondersteuning van lokale ondernemers. Deze ambities vormen de basis voor een duurzame toekomst.

Deze kernambities moeten met elkaar in balans zijn. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging tussen de economische ambities en natuurlijke of sociale ambities. In de volgende paragrafen zijn de in hoofdstuk 3 benoemde kernambities verder uitgewerkt. Per kernambitie staan we bij de belangrijkste opgaven en doelstellingen.

4.2 Voor iedereen een passend (t)huis

Uitwerking kernambitie 1

Situatieschets 2025

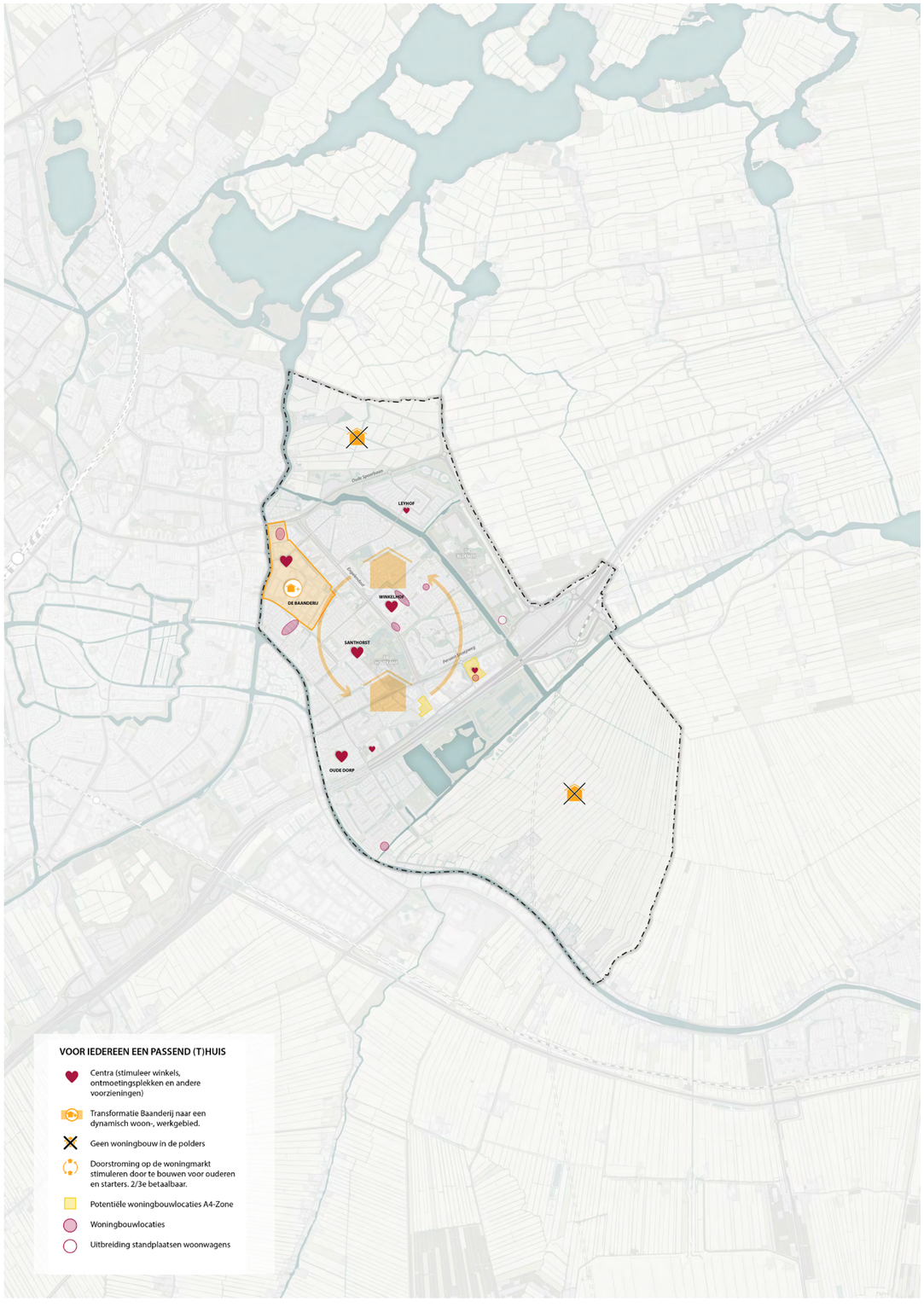
Leiderdorp is bij uitstek een woongemeenschap. Veel inwoners forensen dagelijks binnen de Randstad. Leiderdorp is vooral populair bij gezinnen. Steeds meer jongeren vertrekken vanuit Leiderdorp naar Leiden. De verwachting is dat op termijn in verhouding steeds meer ouderen in Leiderdorp wonen. In deze paragraaf lichten we toe hoe Leiderdorp de komende jaren met dit woonvraagstuk omgaat.

Regionaal is er tot 2030 een woningbehoefte van 30.500[1]. Voor de subregio West van Holland Rijnland (waar Leiderdorp onder valt) is de vastgestelde behoefte 10.250 woningen. We onderzoeken wat de woningbouwbehoefte voor Leiderdorp precies betekent voor 2030, 2040 én 2050. We hebben voor de Baanderij al een ontwikkelkader opgesteld en er worden diverse binnendorpse woningbouwprojecten in het dorp gerealiseerd.

Trends en ontwikkelingen

- De vraag naar hoogwaardige woon- en leefomgevingen stijgt;
- In de hele Randstad is een groot woningtekort. Er zijn te weinig woningen en de betaalbaarheid van beschikbare woningen staat nog steeds sterk onder druk;
- Doorstroming is nodig, maar komt moeizaam op gang;
- Door de vergrijzingsgolf neemt het aantal alleenstaande ouderen toe. Tot 2050 vlakt de vergrijzing enigszins af, echter is nog wel sprake van een toename van 75-plussers in Leiderdorp;
- Een behoorlijke toename in het aantal alleenstaanden tot 54 jaar in Leiderdorp.
- Een toename van nieuwe gezinnen tot 44 jaar;
- Bijzondere doelgroepen vragen om specifieke en nieuwe vormen van huisvesting.

1 De (sub) regionale behoeftecijfers zijn gebaseerd op de provinciale woningbehoefteraming 2021 en zijn ontleend uit de regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023.



Figuur 9: *Themakaart voor iedereen een passend (t)huis*

Ambities en uitwerking

Wonen is bij uitstek hét belang van onze gemeente. Het is fijn wonen in Leiderdorp voor iedereen en dat houden we zo.
Nieuwe woningbouwontwikkelingen en transformaties als de Baanderij, bieden ruimte om woongebieden in te richten, die goed aansluiten bij de wensen en behoeften van jongere en oudere generaties. We richten ons op jongeren en starters, én bevorderen ook de doorstroming voor ouderen, waardoor extra woningen nodig zullen zijn.
De groei in benodigde woningaantallen zal in relatie tot de Leidse regio, de regionale opgave en de ambities en kansen in Leiderdorp en de ontwikkelingen in het land en het klimaat worden vormgegeven tot 2030 en daarna tot 2050. Nieuwe woningbouwplannen worden per ontwikkeling afgestemd op de lokale en regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Inbreiding

We willen de polders open en groen houden, hier worden geen woningen gebouwd. Op de Baanderij is ruimte voor grootschalige woningbouw[2]. We zetten in op transformatie van bedrijventerrein naar wonen en werken. We verdichten daarnaast in het bestaand dorpsgebied en breiden in op locaties waar al bebouwing staat. De bebouwing moet passen in de omgeving. Deze verdichting zorgt er ook voor dat de nabijheid van voorzieningen maakt dat men hier te voet of met de fiets naar toe kan. Als gemeente zorgen we voor uitstekende voetgangersvoorzieningen (ook voor mensen met een fysieke beperking) en voor fietsvoorzieningen met hoge kwaliteit als het om comfort, directheid en veiligheid gaat. De visie op bouwhoogtes (vastgesteld op 14 november 2022) wordt bij de ontwikkelingen meegenomen als uitgangspunt.

Inzetten op doorstroming

We zorgen dat woningbouw uiteenlopende doelgroepen bedient. Passende huisvesting voor iedereen staat voorop, waarbij starterts en senioren extra aandacht verdienen. Een effectieve manier om het woningtekort op te lossen, is de inzet op doorstroming waarbij starters en seniorenwoningen deze beweging ingang zetten. Voor senioren zorgen we voor meer levensloopbestendige woningen, met name dicht bij bestaande woningen en voorzieningen. We vinden het belangrijk dat senioren zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. We stimuleren verhuizen onder senioren zodat zij blijven wonen in een beter passende woning in hun eigen, bekende buurt. Daarmee komen eengezinswoningen vrij voor jonge gezinnen en komt de verhuisketen (de doorstroom) op gang.
We realiseren - waar dat past - meer gezamenlijke woonvormen en woonconcepten. Hier wonen verschillende doelgroepen bij elkaar, zoals starters en ouderen die bij elkaar in de buurt en wooncomplex wonen. Ook worden meer gezamenlijke voorzieningen voor alle doelgroepen gebouwd.

Uitgangspunten woningbouw

Het uitgangspunt is om tweederde van de woningbouw in het betaalbare segment te realiseren, zowel huur als koop. Bij (ver)nieuwbouwontwikkelingen, transformatie of herstructurering moet minimaal 35% van de woningen uit sociale huurwoningen bestaan en 30% uit woningen in het middensegment. Het middensegment bestaat uit middenhuurwoningen, sociale, goedkope en betaalbare koopwoningen.Binnen de kaders van de visie op bouwhoogtes is het ook mogelijk om bestaande woningen ‘op te toppen’.
Initiatieven voor flexwonen zijn mogelijk, het ontwikkelen van bouwlocaties van dit soort initiatieven heeft door ruimtegebruik voor dit type woningen wel een lagere prioriteit. Ook initiatieven voor de bouw van tiny houses hebben een lage prioriteit.
Woningen splitsen in afzonderlijke appartementen of woonruimten is alleen mogelijk met gemeentelijke toestemming. De voorwaarden staan in het omgevingsplan.

2 Zie voor meer informatie ‘Ontwikkelkader Baanderij’

Meer ruimte voor aandachtsgroepen

Wij willen dat de bijzondere doelgroepen goed kunnen wonen in een voor hen passende woning en omgeving. Transparantie over wachttijden voor wie zorg of ondersteuning nodig heeft, passen bij het beleid uit de regionale en lokale huisvestingsverordening en de woonzorgvisie. Leiderdorp werkt een lokale woonzorgvisie uit. In deze visie is zowel de woning-opgave als ook de bijzondere integratiebegeleiding voor doelgroepen opgenomen.

Spoedzoekers versneld aan een woning helpen

Een groeiend aantal mensen wordt dakloos door een ingrijpende gebeurtenis, bijvoorbeeld door financiële problemen of een scheiding. Voor deze groep is een dak boven het hoofd absolute prioriteit. We ontwikkelen voor deze doelgroep projecten waar zij snel opgevangen kunnen worden en van waaruit zij door kunnen stromen naar stabiele huisvesting. Dit vormt de basis voor de aanpak van eventuele andere problemen. We gaan hiervoor een flexibele schil van tijdelijke huisvestingsvormen inrichten. We werken regionaal samen om te zorgen dat er niemand dakloos is (in ieder geval in 2030).

Woonwagenstandplaatsen realiseren

In Holland Rijnland-verband is afgesproken dat vóór 2030 er 36 nieuwe standplaatsen in de regio worden gerealiseerd. Leiderdorp onderzoekt hoe twee of meer standplaatsen ruimtelijk ingepast kunnen worden op het bestaande woonwagencentrum aan de Persant Snoepweg.

Huisvesting voor arbeidsmigranten

Holland Rijnland kent relatief veel arbeidsmigranten. Veel bedrijven in de regio zetten in toenemende mate arbeidsmigranten in om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen.
De gemeente Leiderdorp staat positief tegenover de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij de locatiekeuze voor de huisvesting van arbeidsmigranten wegen we ook gezondheid en veiligheid mee. Bij realisatie van woningen voor arbeidsmigranten hanteren we de SNF-normen (Stichting Normering Flexwonen). Dat verbetert de kwaliteit van de huisvesting. Daarnaast willen we zorgen dat uitbuiting wordt tegen gegaan en dat deze mensen zich inschrijven bij de gemeente.

Huisvesting voor studenten

Het tekort aan woningen voor studenten die in Leiden studeren is groot. De verwachting is dat dit tekort in Leiden zal oplopen in 2030, ondanks de huidige Leidse bouwplannen. De gemeente Leiderdorp wil als betrokken buur een rol spelen in deze opgave. Toekomstige woningbouw op de Baanderij leent zich goed voor deze doelgroep .

Huisvesting nieuwe inwoners en asielzoekers

De gemeente verwelkomt nieuwe inwoners en staat open voor het huisvesten van nieuwe inwoners (statushouders), asielzoekers en ontheemden. De gemeente Leiderdorp zet zich maximaal in om nieuwe Leiderdorpers in gerealiseerde woningen te huisvesten en bijbehorende taakstellingen na te komen. Leiderdorp blijft zich inzetten voor kwalitatief goede woningen en opvang voor deze doelgroepen. Gezondheid en veiligheid staan hierin voorop. Daarnaast staan wij voor een goede en snelle integratie van deze inwoners in ons dorp, en verbinden we groepen zodat deze nieuwe inwoners deel uitmaken van de gemeenschap.

Instroom voorkomen en uitstroom uit intramurale voorzieningen op gang brengen

Alle inwoners horen erbij, met bijzondere aandacht voor inwoners die in een kwetsbare situatie zitten of het risico lopen hierin terecht te komen. Voor deze inwoners organiseren we passende ondersteuning (intramurale voorzieningen) om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen, leven en deelnemen aan de samenleving. Zo nodig wordt tijdelijke opvang geboden als een inwoner dak- of thuisloos is. We zetten hierbij in op een zo spoedig mogelijk herstel en verhuizing naar een passende (permanente) woning.

4.3 Sociaal en verbonden gemeenschap

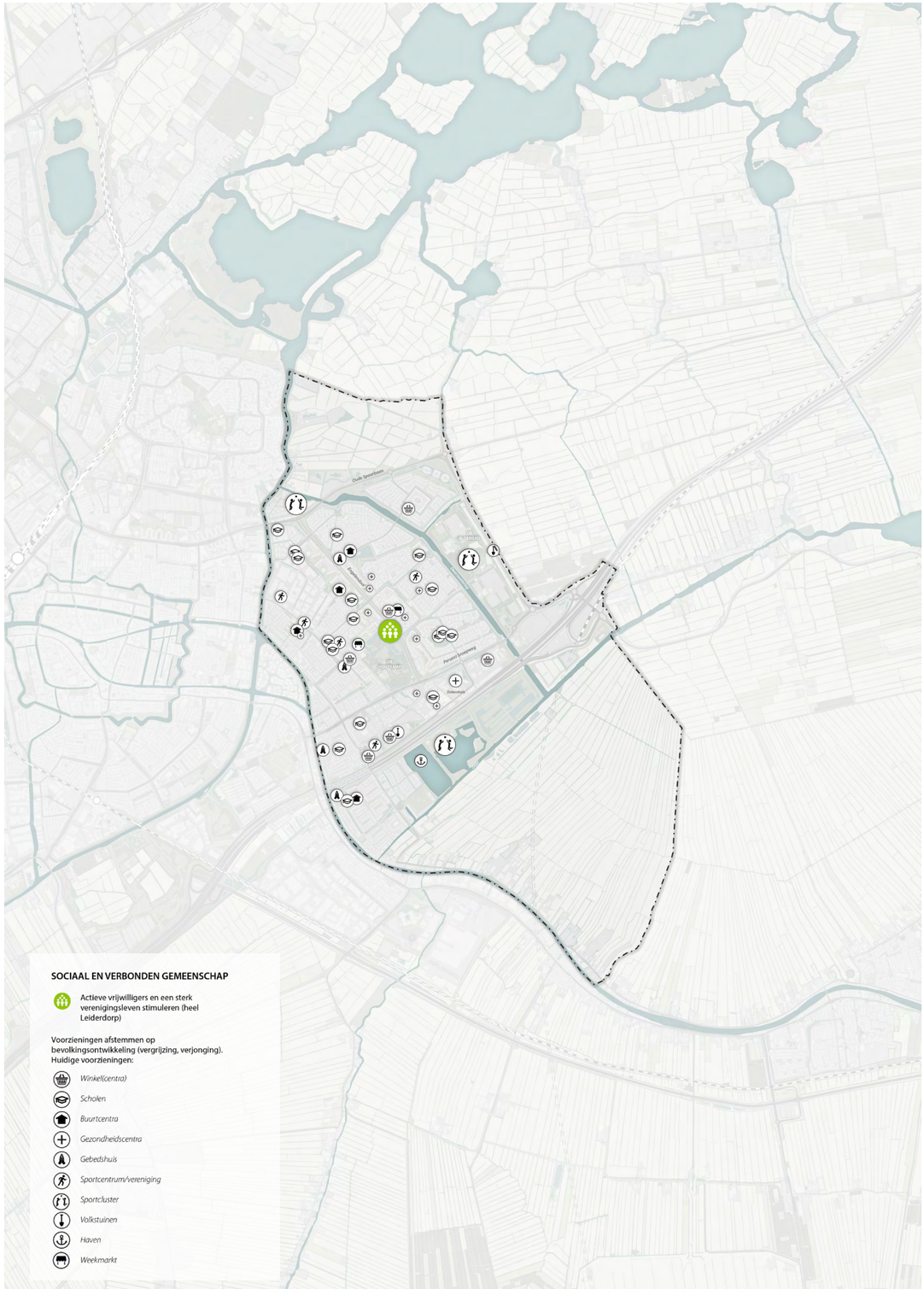
Uitwerking kernambitie 2, 6, 7

Situatieschets 2025

De betrokkenheid van inwoners in Leiderdorp is hoog. Leiderdorp heeft allerlei voorzieningen die zorgen dat het hier aangenaam leven is. Denk aan de sport- en zorgvoorzieningen, aan het groen en het diverse winkelaanbod. Daarnaast zijn er genoeg uitdagingen. Zo is Leiderdorp relatief vergrijsd. Dit maakt dat bijzondere aandacht voor 65-plussers nodig is. In deze paragraaf lichten we toe hoe sociale ambities hun effect vinden in de fysieke leefomgeving.

Trends en ontwikkelingen

- Dubbele vergrijzing: er zijn steeds meer ouderen, en de ouderen worden steeds ouder. Tegelijkertijd daalt het geboortecijfer in de gemeente. Dit betekent dat er demografisch steeds minder jongeren zijn. Leiderdorp vergrijst zo relatief sterker dan veel andere gemeentes;
- De vergrijzing en de schaarste aan zorgpersoneel zorgt voor een groeiende vraag aan mantelzorg. Er zijn steeds meer ouderen die langer hulp en zorg nodig hebben van familieleden en vrienden. Dat vraagt om een inventieve aanpak, zeker in een maatschappij die verder individualiseert;
- Het blijft belangrijk om sociale samenhang te ondersteunen en te stimuleren, en het niveau van de sport- en cultuurvoorzieningen op zijn minst te behouden. Deze voorzieningen dragen bij aan sociale verbinding, levendigheid en een gezonde leefstijl.



Figuur 10: *Themakaart sociaal en verbonden gemeenschap*

Ambities en uitwerking

We willen dat het leven in Leiderdorp voor alle inwoners gezond en aangenaam is. Leiderdorp heeft in 2023 de Sociale Agenda Leiderdorp vastgesteld. Deze agenda bevat de langetermijndoelen voor preventie en zorg, maatschappelijke ondersteuning en welzijn, en heeft als uitgangspunt dat Leiderdorp een levendig dorp is met vitale inwoners. In het dorp kan iedereen meedoen en als dat niet zelfstandig lukt, is er hulp en ondersteuning. Het voornaamste raakvlak van de Sociale Agenda in relatie tot de fysieke leefomgeving is het uitgangspunt van *positieve gezondheid* (zie kader).

Positieve gezondheid

Positieve gezondheid draait om zelfregie en persoonlijke veerkracht. Het bevorderen van de veerkracht richt zich op zes aspecten: lichaamsfuncties, mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks functioneren.

Wij zien positieve gezondheid als de brug tussen het fysieke en het maatschappelijke domein. In het fysieke domein draait het om de ruimte vraag en bereikbaarheid van voorzieningen (zorg, voeding, sport, etc.) en de mogelijkheden om buitenshuis goed te bewegen, elkaar (buiten) te ontmoeten, en een goede balans tussen rustgevende plekken en levendige, energiegevende plekken. Het maatschappelijk domein gaat over de kwaliteit van de inrichting van die voorzieningen en welke hulp deze kunnen bieden (zoals hulp rondom financiën en gezondheid). Dit staat verder uitgelegd in de Sociale Agenda Leiderdorp.

Sociale Agenda Leiderdorp

Met het uitvoeren van de Sociale Agenda wil de gemeente Leiderdorp zes maatschappelijke effecten bereiken. Dit zijn:

1. Prettig opgroeien en leven;
2. Vitaal ouder worden en het ondersteunen van kwetsbare ouderen;
3. Zorgen voor gelijke kansen voor alle inwoners;
4. Veilige en sociale wijken creëren;
5. Een gezond leven makkelijk maken;
6. Toegang sociaal domein.

Om deze effecten te bereiken, richten we ons op een passend woningaanbod voor iedere levensfase. We stimuleren waardering en activering van ouderen en zorgen voor multifunctionele, toegankelijke en aantrekkelijke voorzieningen. Bestaanszekerheid is de basis, en de sociale basis wordt versterkt. We geven extra aandacht aan inwoners voor wie kansen niet vanzelfsprekend zijn, en geven kinderen een kansrijke start – en steun. Onze lokale voorzieningen voor sport, cultuur en welzijn behouden en versterken we.

Kinderen en jeugd

Het is belangrijk dat jongere inwoners prettig opgroeien en leven. We zorgen voor een uitdagende omgeving waar aandacht is voor veiligheid, creativiteit en sociale voorzieningen. Voor kinderen houden we samen met alle partners het scholenaanbod en het voorzieningenaanbod (zoals speelplekken en sportvoorzieningen) op peil. Voor jongeren ontwikkelen we een uitdagende omgeving waar veiligheid en creativiteit adolescenten ruimte geeft zichzelf te zijn en zich te ontwikkelen.

Ouderen

Leiderdorp vergrijst. Om dit natuurlijke proces in goede banen te leiden, ondersteunen we bij het vitaal ouder worden. We willen dat mensen zelf regie kunnen blijven houden over het eigen leven en bij het vinden van passende zorg en ondersteuning. Hier houden we bij huisvesting en de inrichting van de openbare ruimte rekening mee. We maken die ruimte toegankelijker en inclusiever waar mogelijk.

Voorzieningen voor iedereen

Leiderdorp biedt zorg- en welzijnsvoorzieningen voor jong en oud. Het gebruik van deze voorzieningen wordt gestimuleerd door buurtcoaches, vitaliteitscoaches en jongerencoaches. Plekken als de Sterrentuin en de Dwars spelen hier een belangrijke rol in.
Ook de verenigingen in Leiderdorp organiseren allerlei activiteiten. Dit ondersteunt inwoners bij een gezonde(re) leefstijl en vergroot de sociale betrokkenheid. We blijven het verenigingsleven stimuleren om daarmee de sociale verbondenheid hoog te houden. Verenigingen hebben een belangrijke rol in de Bloemerd en het Zijlkwartier.

Sociaal hart

Het duurzaamheidscluster bij de Houtkamp en het MEC, en de Heemtuin samen met de bibliotheek, Filmhuis Leiderdorp en Incluzio Leiderdorp, wordt een spil om de sociale verbinding in de gemeenschap te versterken. De Houtkamp, de Heemtuin en de Sterrentuin zijn steeds meer zichtbaar en worden beleefd als het groene, duurzame, culturele, gezonde en vooral sociale hart van het dorp. We zetten ons in voor het versterken van de maatschappelijke betrokkenheid en de integratie van natuur in besluitvorming.

Kunst en cultuur

Kunst en cultuur zorgt voor verbinding. Cultuurvoorzieningen dragen bij aan sociale verbinding, levendigheid en gezondheid. Cultuur beleven en beoefenen is van belang om sociale samenhang te ondersteunen en te stimuleren. Kunst in de openbare ruimte laat inwoners op een toegankelijke manier kunst ervaren in hun dagelijkse leven, buiten de traditionele kunstinstellingen. We denken hierbij aan theater, film, dans of zang. Alles is mogelijk. Daarnaast werken we aan een nieuwe archeologische waarden- en beleidskaart. De historische waarde en monumenten worden hierin opgenomen.

> *“Het is heel gezellig wonen in Leiderdorp. Er wordt veel voor elkaar gedaan. Het leukste van Leiderdorp zijn mijn buren.” (bezoeker Derde Helft)*

4.4 Vaker fietsen en wandelen

Uitwerking kernambitie 2, 5

Situatieschets 2025

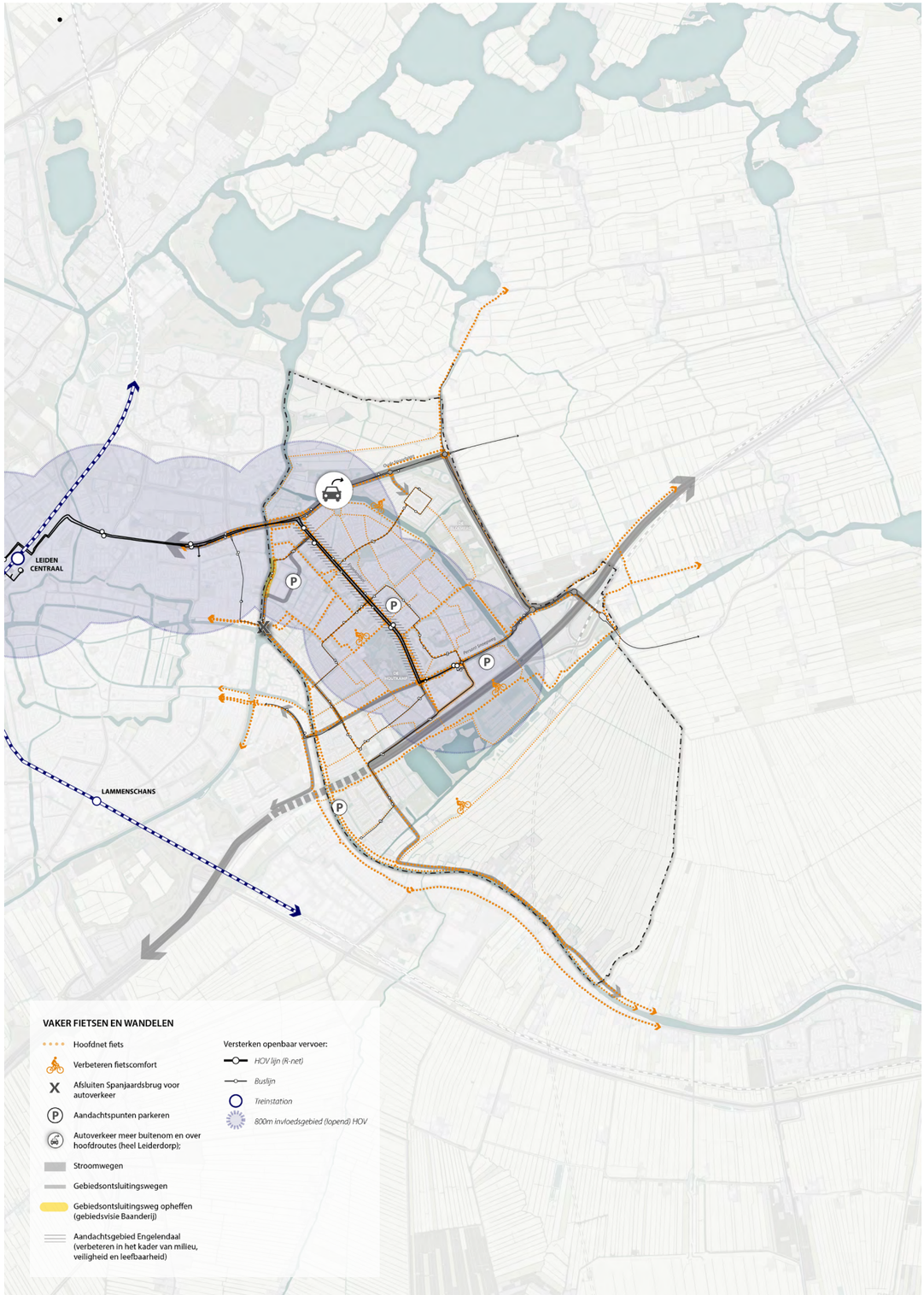
Leiderdorp heeft een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden en is goed verbonden met omliggende plaatsen en landschappen. Er zijn goede busverbindingen. Met R-Net is er bovendien een snelle en frequente busverbinding die Leiderdorp direct verbindt met Leiden Centraal en Schiphol. De treinstations Leiden Centraal en Leiden Lammenschans liggen nabij. Met de fiets en bus vanuit Leiderdorp zijn deze makkelijk te bereiken. Daarnaast is er de regiotaxi voor inwoners die dat nodig hebben.

De belangrijkste uitvalswegen voor de auto zijn de Oude Spoorbaan, Persant Snoepweg en de Engelendaal. De A4 zorgt voor een snelle autoverbinding met de rest van de Randstad.

In deze paragraaf lichten we toe hoe Leiderdorp het fietsen en wandelen verder stimuleert en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto behoudt.

Trends en ontwikkelingen

- Snel meer langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Dit verbetert de leefbaarheid, duurzaamheid en de kwaliteit van de woonomgeving;
- Het autobezit in Leiderdorp is lager dan gemiddeld in Nederland: 0,9 tegenover meer dan 1 per huishouden.
- Aanpassing van de Leidse Ring Noord vermindert de hoeveelheid verkeer dat niets in het dorp te zoeken heeft. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid meer verkeersruimte te creëren voor voetgangers en fietsers.
- Overgang naar fossielvrije mobiliteit vraagt om investeringen in laadinfrastructuur;
- De zero-emissiezone zal worden uitgebreid;
- Deelmobiliteit heeft steeds meer potentie, en is ook in Leiderdorp in opkomst.
- De buitenruimte in oudere wijken is niet ingericht op het huidige autogebruik en -bezit. De parkeerdruk wordt in sommige gebieden als te hoog ervaren. Dit vraagt extra aandacht bij de uitwerking van de wijkverduurzamingsplannen.



Figuur 11: *Themakaart vaker fietsen en wandelen*

Ambities en uitwerking

Een goed functionerend mobiliteitssysteem is een voorwaarde voor een gezond vestigingsklimaat, hoge woonkwaliteit en sociale samenhang. Het is de basis om deel te kunnen nemen aan de maatschappij en om sociale contacten te kunnen leggen. Leiderdorp werkt ook samen met de regio aan een verkeersnetwerk waar het juiste verkeer op de juiste plek terecht komt.

De basis van het verkeersnetwerk is belangrijk. Dit betekent dat we binnen Leiderdorp (en Leiden) zoveel mogelijk te voet en te fiets verplaatsen. We zetten in op veilige, aangename fiets- en wandelroutes en rustigere woongebieden.
Auto- en vrachtverkeer die horen bij de Leiderdorpse bedrijvigheid profiteren van de ligging van de A4. We introduceren parkeerhubs waar dat past, en plek voor de deur waar mogelijk.

Focus op verblijven en groen in woonwijken

We willen dat de straten in woonwijken meer uitnodigen om er te verblijven en elkaar te ontmoeten. De woonstraten worden aangename gebieden, met meer plek voor groen, water, ontmoeting en speelplekken en andere sociale activiteiten. In woonstraten kun je veilig lopen en comfortabel fietsen.

We inspireren bewoners met creatieve mogelijkheden (zoals groene parkeerplaatsen of een wandelend park) om de straat te verbeteren en we kijken samen waar zulke initiatieven blijvend kunnen worden. De toekomst van de straat wordt daarmee meegenomen in het participatieproces.

Voorrang voor fietser en voetganger

Meer fietsen en wandelen passen in duurzaamheidsambities en helpen het verbeteren van de directe leefomgeving. Daarnaast bevordert bewegen de gezondheid van onze inwoners. We willen het inwoners makkelijk maken om voor een gezondere leefstijl te kiezen, ook waar het gaat om duurzame mobiliteit. Dit betekent dat we ons richten op een veilige en aantrekkelijke fietsinfrastructuur, het scheiden van verschillende soorten verkeer, en het comfortabeler maken van fietsroutes. De infrastructuur is herkenbaar en veilig. Met name de fietsroutes door de Baanderij verdienen aandacht. Verschillende soorten fietsers krijgen voldoende ruimte - kwalitatief goede fietsparkeervoorzieningen horen hierbij.

De inrichting van de trottoirs en straat is inclusief en houdt rekening met gebruik door mensen met verminderde of andere mobiliteit (rolstoel, kinderwagen e.d.) en met mensen met een fysieke beperking (blinden, slechtzienden, moeilijk ter been). Einddoel: een hoogwaardig netwerk voor langzaam verkeer.

(Door)fietsroutes

In Holland Rijnland-verband is in kaart gebracht welke doorfietsroutes in de toekomst de voorkeur hebben. Met de aanleg van doorfietsroutes kan het gebruik van de fiets voor woon-werkverkeer, schoolverkeer en naar voorzieningen in heel Holland Rijnland verder toenemen. Langs langzaamverkeersroutes houden we meer rekening met hittestress. Groene fietsroutes maken fietsen aangenamer (koeler) en aantrekkelijker. We blijven zorgen voor veiligheid op de routes. Het verbeteren van de fietsroutes naar de recreatiegebieden en polders is daarnaast een wens.

Huidig (hoogwaardig) openbaar vervoer behouden en waar mogelijk uitbreiden

Het huidige niveau van het openbaar vervoer past bij de behoefte. Daarnaast faciliteren we de versterking van het ov in het dorp met extra aandacht voor de ‘last mile’: het laatste stuk van de reis tot de voordeur. We bouwen voort op het succes van het R-net. We blijven ons inzetten voor goede, snelle(re) busverbindingen met Leiden Centraal en de regio.
We hebben speciale aandacht voor de bereikbaarheid van bovenlokale functies, zoals het Alrijne Ziekenhuis en winkelcentrum de Winkelhof.

Autoverkeer buitenom

Veel autoverkeer past niet bij een prettig leef- en woonklimaat; zeker niet in woonbuurten en -wijken. Verkeer dat niets in Leiderdorp te zoeken heeft, leiden we daarom buitenom, via de A4 of wegen die daarvoor geschikt zijn of gemaakt worden. De komende jaren werken we daarom aan de Leidse Ring Noord (LRN).

De interne hoofdstructuur van Leiderdorp wordt gevormd door de Engelendaal en de Persant Snoepweg. De Engelendaal wordt versmald tot tweebaansweg in 2040. Door de LRN komt de functie van interne hoofdstructuur (toegang bieden tot de wijken) beter tot zijn recht. Aanvullend nemen we ongewenste routes voor autoverkeer door de wijken onder handen.

Fietsers en voetgangers zijn de voornaamste gebruikers in de woonwijken, verder is er enkel plaats voor bestemmingsverkeer. Hierdoor verbeteren we de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de wijken. Zo sluiten we de Spanjaardsbrug af voor autoverkeer en worden directe autoverbindingen tussen de Baanderij en de naastgelegen woonwijken opgeheven. Dit gebeurt in samenhang met de ontwikkeling van de Baanderij.
De verwachting is dat deze maatregelen de verkeersstromen in Leiderdorp veranderen en zorgen voor minder doorgaand autoverkeer. Fietsen en wandelen wordt zo aantrekkelijker. Dit biedt ruimte om de verblijfskwaliteit van de wijken een impuls te geven, zodat de verkeersveiligheid en leefbaarheid versterkt worden. Dit ondersteunen we door op gebiedsontsluitingswegen het snelheidsregime te verlagen naar 30 km/u.
De effecten van de LRN en de ingrepen in het wegennetwerk houden we in de gaten. Op de langere termijn pakken we het gebruik en inrichting van de interne hoofdstructuur Engelendaal en Persant Snoepweg ook aan. Hierbij wordt de Engelendaal versmald en vergroend in 2040.

Parkeren

Leiderdorp heeft nu parkeerbeleid dat gebaseerd is op de parkeerbehoefte. Dit beleid sluit niet volledig aan op de uitgangspunten en ambities uit de mobiliteitsvisie ‘Bereikbaar en op weg’. Zo vormen nieuwe mobiliteitsontwikkelingen als deelauto’s, deelfietsen en MaaS-concepten (Mobility as a Service) nu nog geen onderdeel van het parkeerbeleid. Daarnaast neemt in wijken die grenzen aan Leiden en rondom het Alrijne Ziekenhuis de parkeerdruk toe. We zetten ons in om de negatieve effecten hiervan te beperken en we reguleren het parkeren, waar dit gewenst is door de wijk.

Uitgaanspunten mobiliteit en bereikbaarheid bij nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden drie uitgangspunten:

1. Nieuwbouw wordt fiets- en voetgangersgericht ingericht;
2. Eerst bewegen, dan bouwen. Het onderdeel ‘mobiliteit’ is op orde voordat er wordt gebouwd.
3. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, aan de rand van buurten of wijken, of in parkeergarages.

Elektrificatie faciliteren

Leiderdorp stimuleert en faciliteert elektrisch rijden. We blijven werken aan de juiste infrastructuur om de toename van elektrische auto's op te vangen. De gemeente werkt mee aan het plaatsen van openbare laadpalen. We werken in regionaal verband samen om ook voor logistiek laadfaciliteiten en snelladers te realiseren.

Daarnaast blijven we oog houden voor (technische) ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer, zoals deelmobiliteiten, parkeerhubs, vooral bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

> *"Er is veel ruimte voor de auto, dit nodigt uit tot hard rijden en meer overlast. Dat moet toch anders kunnen?" (bezoeker Sterrentuin, februari 2025)*

Regionale Strategie Mobiliteit

Door Holland Rijnland is de Regionale Strategie Mobiliteit (RSM) opgesteld. De RSM ondersteunt het lokale mobiliteitsbeleid van Leiderdorp. Hierin ligt de focus op de verstedelijkingsas Katwijk – Leiden – Alphen aan den Rijn. Leiderdorp ligt aan de rand, maar profiteert van de Rijnlandroute en de LRN. Daarnaast zijn regionaal afspraken gemaakt over een netwerk van doorfietsroutes. Deze vertalen we in onze beleidsprogramma's.

4.5 Gezond en veilig wonen in een gezonde en veilige leefomgeving

Uitwerking kernambitie 1, 7, 8

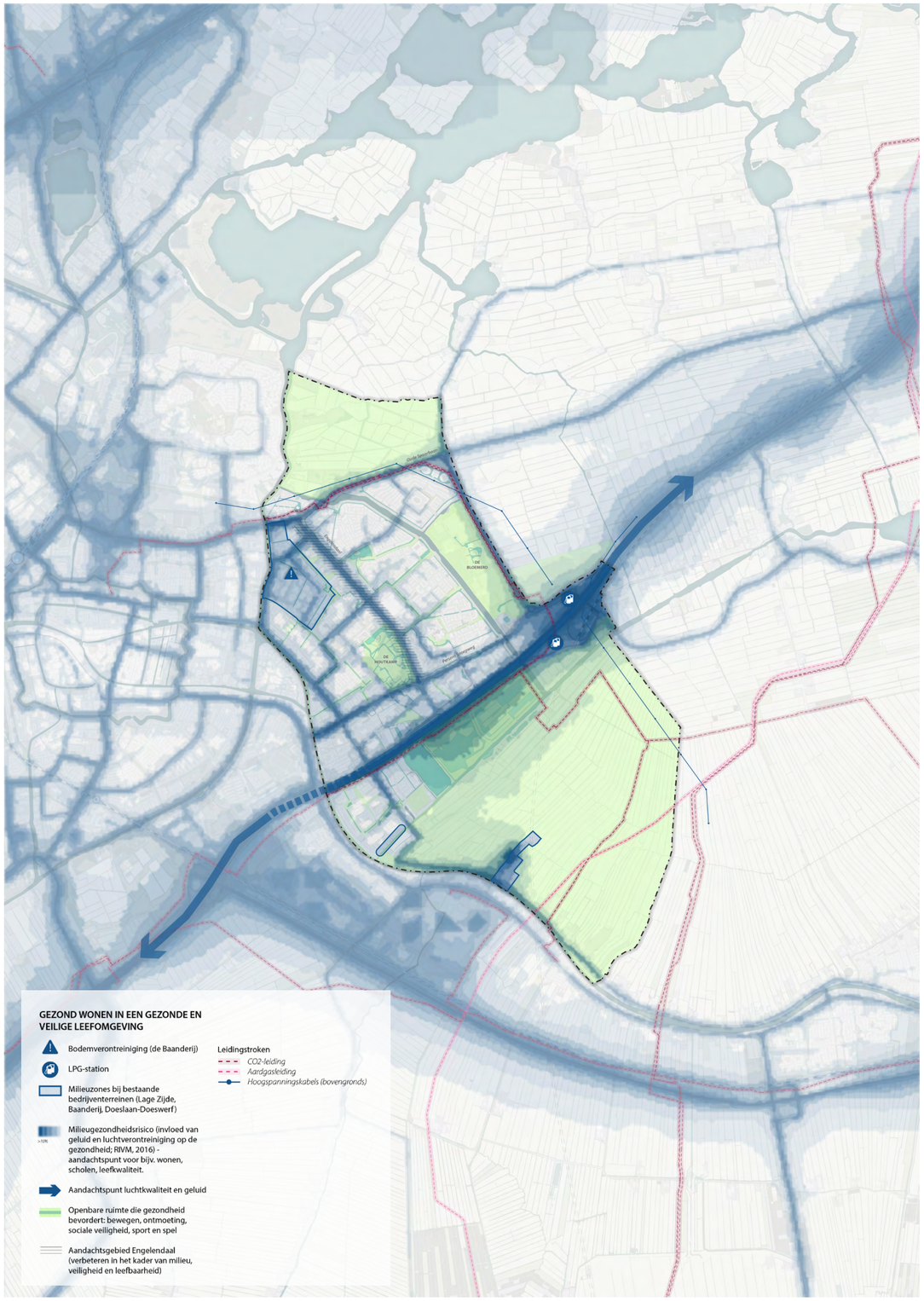
Situatieschets 2025

Leiderdorp heeft voordeel van haar ligging midden in de Randstad, aan de A4, dicht bij Schiphol en grote steden. Tegelijkertijd levert deze ligging op het gebied van het milieu en omgevingsveiligheid ook nadelen op. Om een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren, richten we ons op gezondheidsbescherming én -bevordering. De zorg voor veiligheid is daar onlosmakelijk mee verbonden. In onderstaande paragraaf lichten we toe hoe we daaraan werken.

Trends en ontwikkelingen

- Er is landelijk en provinciaal meer aandacht voor gezondheidsbescherming, positieve gezondheid en gezondheidsbevordering. De leefomgeving speelt hier ook een rol in;
- In Leiderdorp dalen de criminaliteitscijfers licht. Het gevoel van veiligheid is de afgelopen jaren niet toegenomen;
- De luchtkwaliteit ligt onder het Nederlands gemiddelde (GDI, 2020)[1];
- Wegverkeer wordt steeds schoner en stiller, tegelijkertijd blijven de nadelige gevolgen voor het milieu relevant (zoals fijnstof);
- De realisatie van de LRN en de transformatie van de Baanderij kunnen op langere termijn zorgen voor een lagere verkeersdruk door vrachtverkeer op Leiderdorpse woonwijken.

1 https://gdindex.nl/dashboard/dashboard/lucht



Figuur 12: *Themakaart gezond en veilig wonen*

Ambities en uitwerking

Woningbouw in gezonde gebieden

We bouwen voor onze inwoners, en aanvullend voor toekomstige bewoners uit de regio. Bij nieuwbouw houden we rekening met de gezondheid van onze inwoners. Het liefst bouwen we nieuwe woningen op locaties waar het gezond kan, met zo min mogelijk fijnstof, geluidsoverlast of veiligheidsrisico's. Daarbij zijn de polders en onze parken uitgesloten - we bouwen binnendorps.

Om de gezondheid van (nieuwe) Leiderdorpers te waarborgen, heeft grootschalige woningbouw prioriteit op de Baanderij. Binnen 150 meter van de A4-zone heeft woningbouw niet de voorkeur., tenzij binnen 150 meter vanaf de A4 voldoende fysieke maatregelen zijn genomen om het wonen zo gezond mogelijk te maken zoals geluidsluwe gevels en het aanleggen van prettige buitenruimtes. Door de huidige drukte op de woningbouw maken we dit op twee plekken mogelijk, aansluitend op bestaande woningbouw.

Verminderen van negatieve milieueffecten

Op de Baanderij liggen enkele milieubelemmeringen voor transformatie naar wonen: (ernstige) bodemverontreiniging en milieuzones van bestaande categorieën. Bij transformatie van bedrijvigheid naar een woonmilieu op de Baanderij zal met bovenstaande aspecten rekening worden gehouden. Het inperken van de millieuruimte biedt hiervoor mogelijkheden. De aanwezige bodemverontreiniging moet bij elke ontwikkeling integraal worden meegenomen. In paragraaf 4.3 wordt hier verder op ingegaan.

De aanleg van de LRN moet leiden tot een vermindering van geluidsoverlast en fijnstof binnen Leiderdorp. Ook op andere plekken in Leiderdorp nemen wij maatregelen om negatieve milieueffecten te verminderen en de luchtkwaliteit te verbeteren. Zo worden op enkele plekken aan de Persant Snoepweg geluidsschermen aangebracht. Ook wordt ingezet op toekomstbestendige landbouw, duurzame, lokale opwek van elektriciteit en op het beperken van klimaateffecten.

Een leefomgeving die gezondheid bevordert

Het verbeteren van de kwaliteit van leven, nu en in de toekomst is een aandachtspunt bij de ontwikkeling van woningen voor iedereen, maar vooral voor ouderen. We bouwen aan een samenleving waar mensen bewegen, elkaar ontmoeten, kunnen ontspannen en een huis hebben waar ze zich thuis voelen.

In het Gezond en Actief Leven Akkoord 2024-2026 (GALA) zijn verschillende doelstellingen voor de leefomgeving opgenomen. Een brede blik op gezondheid en het welzijn van onze inwoners staat hierin centraal.
Daarnaast zet de gemeente in op meer rookvrije openbare ruimte. De gemeente stuurt in gesprek met ondernemers en ontwikkelaars waar mogelijk aan op een gezond (winkel)aanbod qua voeding en expliciet minder fastfood rondom scholen. Verder stimuleert de gemeente dat meer Leiderdorpers zich als burgerhulpverlener aanmelden en op die manier zelf verantwoordelijkheid dragen voor het veilig houden van hun eigen leefomgeving. Dat geldt ook voor het gebruik van het dekkende AED-netwerk in Leiderdorp.

Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid gaat over de risico's op bijvoorbeeld branden, rampen, gevaarlijke stoffen en andere crises en over het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden van deze risico's, net als de vluchtmogelijkheden en medische hulpverlening. Vooral bij woningen of andere kwetsbare voorzieningen is dit van belang.

We houden zoveel mogelijk rekening met de omgevingsveiligheid. We schermen risicovolle activiteiten zo veel mogelijk af, en houden afstand tussen deze activiteiten en activiteiten met een kwetsbare functie (wonen, scholen, zorginstellingen). Daarbij beperken we de veiligheidsrisico's zoveel mogelijk. We doen dit samen met de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM).

Woningbouw in de buurt van de A4-zone wordt afgeraden vanwege risico's voor de omgevingsveiligheid, omdat deze route wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Hoewel de kans op een ernstig ongeval klein is, kunnen scenario's zoals een giftige wolk of een brandexplosie door een beschadigde tankwagen voorkomen. Bij de besluitvorming over woningbouw moet rekening worden gehouden met de beheersbaarheid van dergelijke scenario's, waarbij meer woningen de beheersbaarheid en omgevingsveiligheid kunnen beïnvloeden. We maken ruimte voor mogelijke woningbouw in de A4-zone binnen de aangegeven gebieden. In de overige gebieden van de A4-zone sluiten we woningbouw uit.

Veilige straten

Bij veiligheid maken we de koppeling tussen sociale en fysieke veiligheid. Onze bewoners zijn bewust van de risico's en bedreigingen in hun omgeving. We willen dat onze inwoners veilig zijn en zich op straat veilig voelen. Waar nodig plaatsen we extra verlichting of camera's. De openbare ruimte moet schoon, heel en veilig te zijn. We behouden daarom het huidige onderhoudsniveau B (basis) van de openbare ruimte. De gemeente zet zich in voor een integraal veiligheidsbeleid met zowel preventieve als repressieve maatregelen. Criminaliteit krijgt geen ruimte. Het integraal veiligheidsbeleid geeft dit verder vorm. We zetten in op het aanpakken van ondermijning, het versterken van de zorg en veiligheidsketen én het verhogen van de weerbaarheid tegen digitale criminaliteit.

Samenhang

Het uitvoeren van deze ambities draagt bij aan een gezondere leefomgeving. Zo is het gezonder voor mensen om zich vooral met de fiets en te voet verplaatsen, draagt een groene, klimaatbestendige buitenruimte bij aan de (sociale) gezondheid en bevordert een veilige fysieke leefomgeving het sociale welzijn. Als gemeente vinden we het belangrijk dat mensen elkaar tijdens een ommetje of het winkelen kunnen ontmoeten op inspirerende en gemoedelijke plekken. Hierdoor koppelen we het gebruik van de ruimte aan de activiteiten. We noemen dit meervoudig ruimtegebruik.

> *"Sporten is fijn. Het zorgt voor sociale interactie, recreatie en meer bewegen. Dit is in Leiderdorp bereikbaar voor iedereen." (Bezoeker Watersportcentrum, februari 2025).*

4.6 Versterken biodiversiteit: meer planten en dieren in Leiderdorp

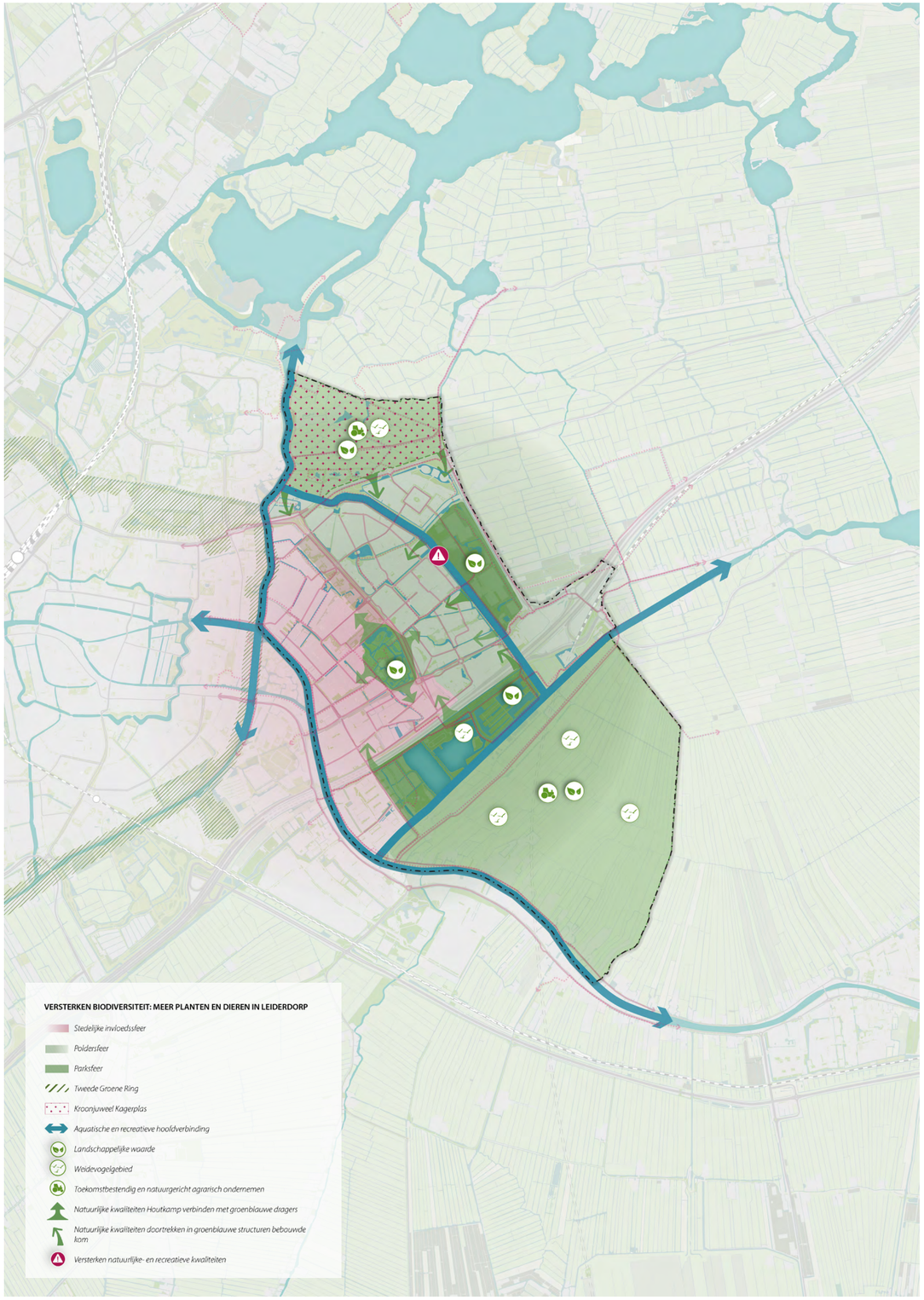
Uitwerking kernambitie 3, 7

Situatieschets 2025

De Dwarswatering, de Does, de Oude Rijn en De Zijl zijn belangrijke groenblauwe structuren: ecologische verbindingen voor plant- en diersoorten tussen de beide polders. Naast de uitwisseling tussen de polders onderling, is de uitwisseling tussen de stedelijke agglomeratie en het veenweidegebied van belang. De Oude Rijn heeft hier een belangrijke rol in. In onderstaande paragraaf lichten we toe hoe Leiderdorp zorgt voor het behouden en versterken van de biodiversiteit.

Trends en ontwikkelingen

- Internationaal en nationaal staat de biodiversiteit onder druk. Ook in Zuid-Holland is dit het geval.
- Invasieve exoten en monoculturen van bomen en beplanting remmen de groei van de biodiversiteit.
- De inrichting van de openbare (groene) ruimte heeft jarenlang minder inheemse soorten gekend. Trend is om meer inheemse soorten toe te passen in gemeentes.
- De samenleving wordt steeds bewuster hoe men op individueel niveau kan bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit.
- Maatschappelijk is er meer draagvlak voor beheer- en inrichtingswijzen die een gevarieerder groenbeeld geven. We gaan stoppen met het gebruik van giftige bestrijdingsmiddelen en pesticiden.



Figuur 13: *Themakaart versterken biodiversiteit: meer planten en dieren in Leiderdorp*

Ambities en uitwerking

Op regionaal niveau zijn alle grote watergangen (Zijl, Does, Dwarswatering en Oude Rijn) en grote groenstructuren onderdeel van het programma ‘Groenblauw Verbindt!’, een van de projecten uit het samenwerkingsverband Holland Rijnland. Deze watergangen zijn drager van ons groen binnen Leiderdorp. De Zijl sluit aan op de Tweede Groene Ring van Leiden en vormt de verbinding tussen stad en dorp, met de omgeving en met de Rijn-Schiekanaal. Belangrijke verbindingen over land zijn de verbinding tussen de Leysloot en de Baanderij en verschillende verbindingen tussen de Houtkamp en de Oude Rijn.

Zowel de Achthovenerpolder en de Boterhuispolder zijn geliefde plaatsen voor de weidevogels. Ook de Munnikkenpolder en de Bloemerd zijn zeer geliefde plekken voor verschillende vogelsoorten.

In de polders beschermen we weidevogels en het authentieke landschap. In de Boterhuispolder en de Munnikkenpolder werken we verder aan de ontwikkeling van biodiverse en ecologische (wandel) gebieden. Het agrarische gebruik transformeert naar meer natuurinclusiviteit en meer toekomstbestendigheid. In de Achthovenerpolder behouden we vooral ruimte voor rust en de bescherming van zeldzame, iconische weidevogels zoals de grutto. Regionaal werken we samen om ruimtelijk balans te houden. In de polders is het vaak zoeken naar een goede balans tussen biodiversiteit en de energietransitie. De gemeente zet in op biodiversiteit en duurzaam beheer en ecosysteemdiensten en geeft daarbinnen ruimte aan de energietransitie.
We willen geen verdere verstedelijking. Bouwen in onze polders sluiten we uit.

De blauwe dragers worden door groene lanen en overig openbaar groen met de wijken verbonden.

De Houtkamp en de Bloemerd

De Houtkamp, waarvan de Heemtuin uit 1970 onderdeel is, floreert. Er is ruimte voor planten, vogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. De hoge kwaliteit van beheer en inrichting in de Houtkamp willen we zeker behouden. De Houtkamp is immers het hart van Leiderdorp. We werken eraan om zo ook de Houtkamp steeds beter te verbinden. We zorgen bijvoorbeeld dat de oevers zoveel mogelijk bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Dat doen we niet alleen met de inrichting maar ook met het beheer. Dat levert een ander beeld op; het groen is gevarieerder van aard. Hoe we in de verschillende gebieden de biodiversiteit gaan versterken wordt uitgewerkt in het biodiversiteitsplan.

De Bloemerd, naast de volkstuinen, is primair een sportlocatie én heeft veel potentie om meer bij te dragen aan het versterken van de biodiversiteit en nóg aantrekkelijker te worden voor een dagelijks ommetje. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gekeken hoe de omgeving van de sportlocaties op de Bloemerd een grotere bijdrage kan leveren in het verbinden van de polders. Ze ligt immers direct aan de Dwarswatering. Ook de verbinding tussen de beide zijden van de A4, bijvoorbeeld ter hoogte van de Simon Smitweg en Dwarswatering, is ecologisch waardevol.

Binnen en tussen de wijken zijn er verschillende groene lanen, heestervakken en watergangen. In het openbare groen en in particuliere tuinen is er ruimte voor planten, hagen, heggen, bomen, vogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten. De gemeente informeert de inwoners goed over de mogelijkheden om bij te dragen aan meer natuurvriendelijke tuinen en een duurzame leefomgeving. Met het MEC op de Santhorst, blijven we ons inspannen om inwoners bewust te maken van en mee te nemen in de voordelen van groen en de bijdrage die zij op individueel niveau kunnen leveren aan het versterken van de biodiversiteit, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.7 Natuur en landschap beleven

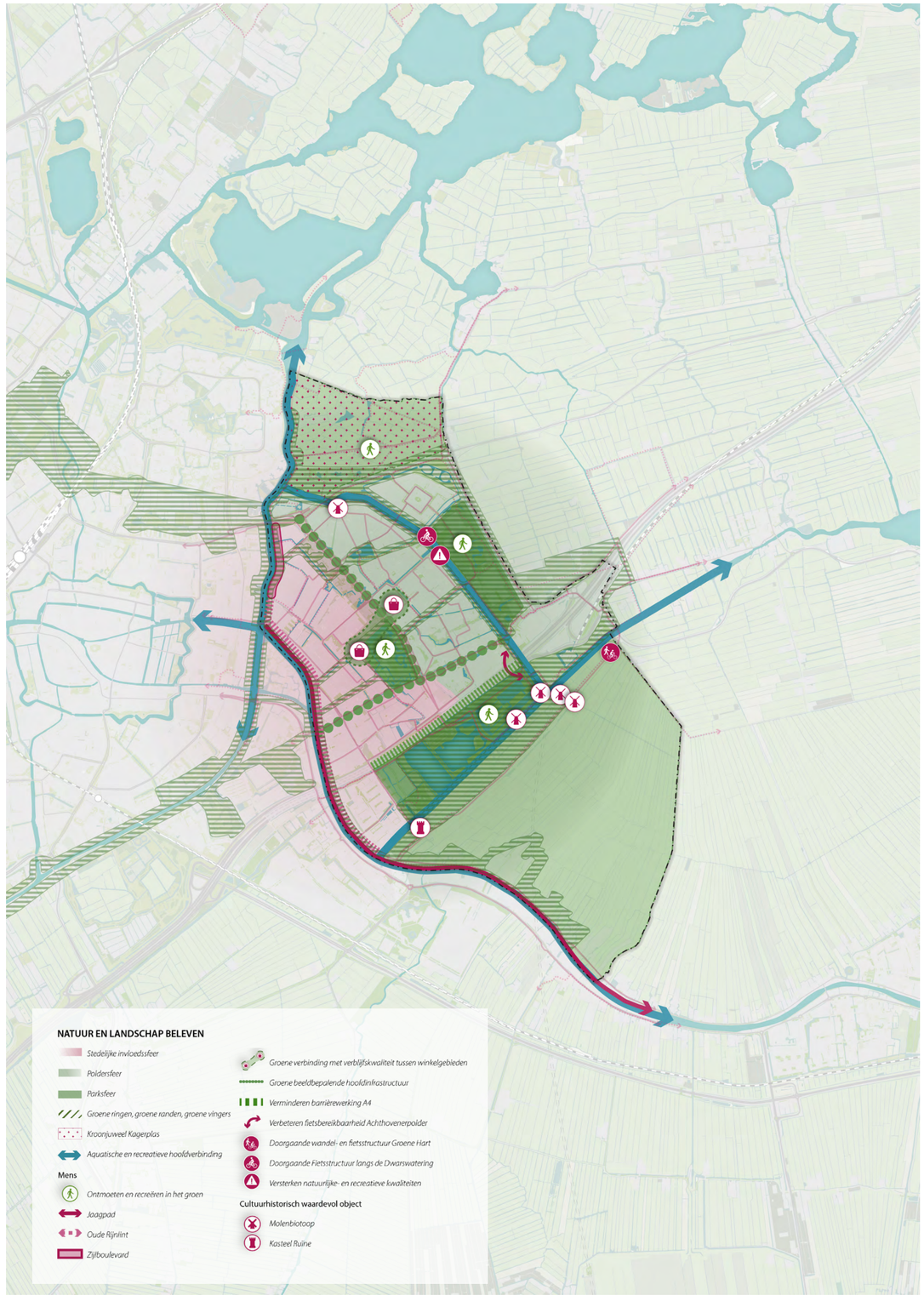
Uitwerking kernambitie 4

Situatieschets 2025

Leiderdorp heeft veel ruimte voor rust en recreatie. Dit draagt bij aan het woonplezier van de inwoners. Maar de toenemende intensivering van wonen en werken, en het verdichten van het bebouwde gebied, zorgt voor druk op de kwantiteit en kwaliteit van het groen. In deze paragraaf lichten we toe hoe Leiderdorp zorgt dat haar groene en blauwe kwaliteiten haar inwoners maar ook andere recreanten, ten goede komen.

Trends en ontwikkelingen

- Maatschappelijk wordt meer groen en blauw gezien als een belangrijk middel om ontmoeting te bevorderen én om bij te dragen aan meer beweging en gezond(er) leven;
- Er is een toenemende vraag naar individuele vormen van buitensport, watersport en wandelen;
- Op wijkniveau blijven we zorgen voor voldoende ruimte voor ontmoeting en beweging, ook voor jongeren. We doen dit in de eerste plaats door een gezonde, groene leefomgeving die uitnodigt om te spelen en te bewegen;
- Vanuit verschillende beweegredenen (duurzaamheid, gezondheid, ruimtegebruik, energietransitie) is er een toenemend belang bij het versterken van actieve vormen van mobiliteit. Een groene of groenblauwe route kan een stimulans zijn om over te stappen van gemotoriseerd verkeer op fietsen of wandelen.
- Er wordt meer waarde gehecht aan het gebruik van inheemse soorten en groentoepassingen die passen bij het oorspronkelijke landschap.



Figuur 14: *Themakaart natuur en landschap beleven*

Ambities en uitwerking

De blauwe en groene openbare ruimte is van groot belang voor een prettige en gezonde woonomgeving en gezondheid van Leiderdorpers. Het groen is de essentiële verbindende drager voor de verschillende wijken om Leiderdorpers met elkaar en met de regio te verbinden. Het groen volgt op de meeste plaatsen het blauw en versterkt de identiteit van Leiderdorp als dorp in de polder. Daarom beschermen we het blauw en het groen, en in het bijzonder de karakteristieke blauwgroene landschapselementen, monumentale beeldbepalende bomen en laanbeplanting.

Er zijn uiteenlopende vormen van waterrecreatie in Leiderdorp, we hebben de grootste haven van de regio en kennen meerdere actieve verenigingen. In Leiderdorp is er ruimte voor diverse watersporten, waaronder kanoën, roeien, zeilen, zwemmen en als de winters het toelaten, schaatsen. De grotere wateren in Leiderdorp zijn bevaarbaar en maken deel uit van vaar- en kanoroutes. Er wordt momenteel goed gebruik gemaakt van de Does, de Dwarswatering, de Zijl en de Oude Rijn om te varen en te zwemmen. Ook is er het Vadedo-zwemstrand in de Munnikkenpolder waar het bij mooi weer druk kan zijn.

De grote diversiteit aan wateren biedt kansen om op een verantwoorde, schone manier kleinschalige waterrecreatie, dat gebeurt ook volop in Leiderdorp en houdt onze aandacht. Ook langs het water maken we de gemeente zichtbaar, bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een langgerekt Zijlpark rondom de oevers van de Zijl. Op regionaal niveau draagt versterking van de verbinding tussen de Vliet en de Kagerplassen bij aan de recreatiekansen.

De verbinding voor fietsers en wandelaars langs de Dwarswatering, onder de A4 door, is fragiel en kan beter. Dat zou de aansluiting van Leiderdorp op de recreatieve fiets- en wandelstructuren van het Hollandse Plassengebied (Groene Hart) verbeteren.

De molens, het Jaagpad, de Ruigekade en andere cultuurhistorische elementen dragen bij aan de unieke identiteit van Leiderdorp en koesteren we.

De groene omgeving

Het is goed toeven in de kleine en grotere groengebieden van Leiderdorp. Er zijn aantrekkelijke wandel- en fietsroutes en er is een grote diversiteit in de flora en fauna. Met verschillende verbeteringen is de Boterhuispolder beter bereikbaar geworden. Ook langs de Does, over de Ruigekade, is het aangenaam wandelen en fietsen met een mooi zicht op de polder. Het Jaagpad is een wandel- en fietsroute vanaf de Achthovenerpolder langs de Oude Rijn richting Leiden. Deze route is van zowel ecologisch als cultureel belang voor Leiderdorp en de regio. De Munnikkenpolder is een prachtig natuurgebied en biedt de inwoners ruimte voor recreatie.

De langere routes en lanen zijn steeds minder het exclusieve domein van de auto. Ze bieden steeds meer de ruimte voor snelle, aangename fietsverbindingen. Deze lanen bieden kansen om de groenstructuren met elkaar te verbinden. Ze zorgen voor meer plezier tijdens een fietstocht en ook planten en wilde dieren profiteren ervan. We versterken de recreatieve aansluiting (fiets en wandelaar) van de Dwarswatering via de A4 naar het Groene Hart en het Hollandse Plassengebied. Ook versterken we de natuurlijke en recreatieve waarde van de Bloemerd en de fietsverbinding langs de Dwarswatering ter hoogte van de Bloemerd.

De noordwestzijde van de Houtkamp verder versterken we als bijzondere en verbindende groenstedelijke ontmoetingsruimte tussen het park, de Winkelhof en de Santhorst.

Rijke historie

Leiderdorp kent een rijke (cultuur)historie. Veel van de historische bouwwerken of structuren die nu nog zichtbaar zijn, zijn gegroeid vanuit het landschap. Het gaat bijvoorbeeld om molens, het jaagpad, de boerderijen, het kasteel(biotoop) en de kleiwarenfabriek. Al deze (landschaps)elementen, bouwwerken en ensembles dragen gezamenlijk ook bij aan de recreatieve en beleefbare waarde van Leiderdorp. We willen deze elementen zowel beschermen als benutten. Beschermen, door te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de cultuurhistorische waarden. Benutten, door deze onderdeel uit te laten maken van (recreatieve) netwerken, en zichtbaar te houden of te maken in het landschap en in het dorp.

> *“Tussen het sporten, kan je de natuur mooi beleven. Als sporter word ik daar blij van. Ik ben zo met mijn hardloopschoenen in de Boterhuispolder.” (bezoeker Watersportcentrum, februari 2025)*

4.8 Rekening houden met water en ondergrond

Uitwerking kernambitie 1,3, 8

Situatieschets 2025

Het water- en bodemsysteem verandert mee met het klimaat. Vandaag is de overlast daarvan nog beperkt. Om ons voor te bereiden, zorgen we de komende jaren voor aanpassingen in het bodem- en watersysteem. In deze paragraaf lichten we toe hoe we dat gaan doen.

Trends en ontwikkelingen

- Zorgen voor meer infiltratie van water in de bodem om weerbaar te zijn tegen perioden van droogte en piekbuien.
- Wens tot vernatting van de veenweiden om CO_2-uitstoot te verminderen, bodemdaling tegen te gaan en de vogelstand te helpen. Door een lage waterstand komt het plantmateriaal in de veenbodem in aanraking met zuurstof, waar CO_2 bij vrijkomt. Vernatting gaat dat tegen.
- Het plaatselijke water- en bodemsysteem krijgt meer aandacht bij het bepalen of een bouwlocatie al dan niet geschikt is.
- Hitte-accumulatie (het opslaan van warmte in materialen) zoveel mogelijk verminderen door zorgen voor meer schaduw en meer waterinfiltratie. We geven voorrang aan wijken waar de nood om koele plaatsen in de zomer het hoogst is en daar waar gemakkelijk winst gemaakt wordt.

Ambities en uitwerking

Het watersysteem van Leiderdorp is een van de kernkwaliteiten van de gemeente. De Oude Rijn, de Does, de Dwarswatering en de verbinding met de Kagerplassen, en de kavel- en slotenstructuren in de polders behouden én versterken we. We zetten ons via onze zorgplichten in voor schoon oppervlaktewater binnen de gehele waterketen in samenwerking met ons waterschap en partners in de regio. In het Integraal waterketenplan (IKWp) staat dit benoemd.

In de polders is er verdroging. Deze verdroging kan leiden tot minder voedsel, waardoor onder andere populaties van wilde dieren en vogels, zoals de grutto, kunnen afnemen. We willen verschillende polders vernatten. Dit is in lijn met de Regionale Veenweidestrategie van de provincie Zuid-Holland. Deze aanpak wordt opgenomen in de lopende gebiedsprocessen van het provinciaal programma landelijk gebied (ZH-PLG).

Bij nieuwe ontwikkelingen in Leiderdorp zijn het bodem-, energie- en watersystemen leidend. Dit betekent dat we niet op nattere, lagergelegen plekken, maar wel op hoger gelegen gronden kiezen voor woningbouw. Het betekent ook dat we kritisch kijken naar de mogelijkheden voor landbouw en natuur. Een overgang naar meer toekomstbestendige landbouw die meer rekening houdt met de omgeving (natuurinclusief), is voor de natuur, bodem en water in onze polders bijzonder waardevol. Het zorgen voor voldoende beschikbaarheid van water en het voorkomen van wateroverlast staan hoog op de agenda. Er is voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater realiseerbaar, zowel in het bebouwd gebied als in de polders. Plaatselijk zijn er incidentele verzakkingen, maar er is geen grootschalig bodemprobleem in de gemeente.

Op wijkniveau brengen we in beeld hoe we de wijk klimaatrobuust kunnen maken. We zorgen dat er voldoende ruimte is voor waterinfiltratie door waar mogelijk de verharding te verminderen en meer groen of andere waterbergende elementen in te voegen. Uit het onderzoek ‘Klimaatadaptieve Woonwijken’ blijkt dat er een grote uitdaging is om de wijken hittebestendig te maken. De wijken voldoen nog niet aan de normen voor afstand tot verkoelend groen en schaduw op langzaamverkeerroutes. Daarom kijken we ook naar manieren om de wijk koel te houden door te zorgen voor voldoende schaduwrijke plekken in de buitenruimte. Zo kunnen inwoners buiten verkoeling vinden en wordt de warmtelast op de woningen minder hoog. Dat is niet alleen goed voor de gezondheid; het zorgt ook voor een lager energieverbruik doordat de airco’s minder worden gebruikt.
Dit is op wijkniveau verder uitgewerkt in de klimaatadaptatie strategie (2023). Daarnaast werken we een lokaal hitteplan uit.

Bij de herstructurering of herinrichting van wijken werken we aan een overgang naar een gescheiden waterafvoersysteem (riool- en hemelwater). Zo kunnen we regenwater beter vasthouden. We zetten de bebouwde omgeving zo veel mogelijk in als ‘spons’. Dat betekent dat we (regen)water vasthouden, bergen en zo min mogelijk afvoeren. Waar mogelijk laten we het infiltreren in bestaand en nieuw groen. Ook het aanleggen van alternatieve waterberging behoort tot de mogelijkheden. Deze sponswerking helpt wateroverlast te verminderen en zorgt dat er meer water beschikbaar bij droogte. Ook inwoners kunnen helpen om de sponswerking van de bodem te vergroten door de tuin minder te bestraten/betegelen.

Leiderdorp heeft de ambitie om bomen bij te planten, dit is uitgewerkt in het bomenbeleidsplan. Meer bomen op de juiste plek zorgen voor schaduw en dragen daarmee bij aan een aangenaam leefklimaat. Dat neemt niet weg dat we boomkroonvolume belangrijker vinden dan het aantal bomen. Bomen moeten altijd passen bij de locatie waar ze worden geplant - niet alleen om hinder te voorkomen, maar ook om te zorgen dat de boom groeiomstandigheden heeft die ervoor zorgen dat het een mooie, gezonde, volwassen boom wordt. Waar mogelijk planten we bij voorkeur bomen die een groot boomkroonvolume weten te bereiken en gelijktijdig bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Juist dit type bomen, hagen en heggen zijn van grote waarde voor natuur, mens en klimaat.

Bij alle oplossingen die we kiezen, sluiten we aan op de karakteristieken van de wijk. Daarbij laten we ons ook leiden door het groenblauw raamwerk. Bij de keuze voor vegetatie en inrichtingselementen sluiten we daarom aan bij ofwel een poldersfeer ofwel een meer stedelijke invloedssfeer (zoals in het groenblauwraamwerk is gedefinieerd). Dit is afhankelijk van de opbouw en typologie van de wijk. We komen hier in hoofdstuk 5 op terug. Ook bodemsoort is medebepalend voor de beplantingskeuze.

> *“Ik maak mij zorgen over het water, kan de gemeente niet zorgen dat er minder tegels komen in de voor- en achtertuinen? Samen kunnen we droge voeten maken.” (bezoeker Sterrentuin, februari 2025)*

4.9 Toekomstbestendige energie en voorzieningen

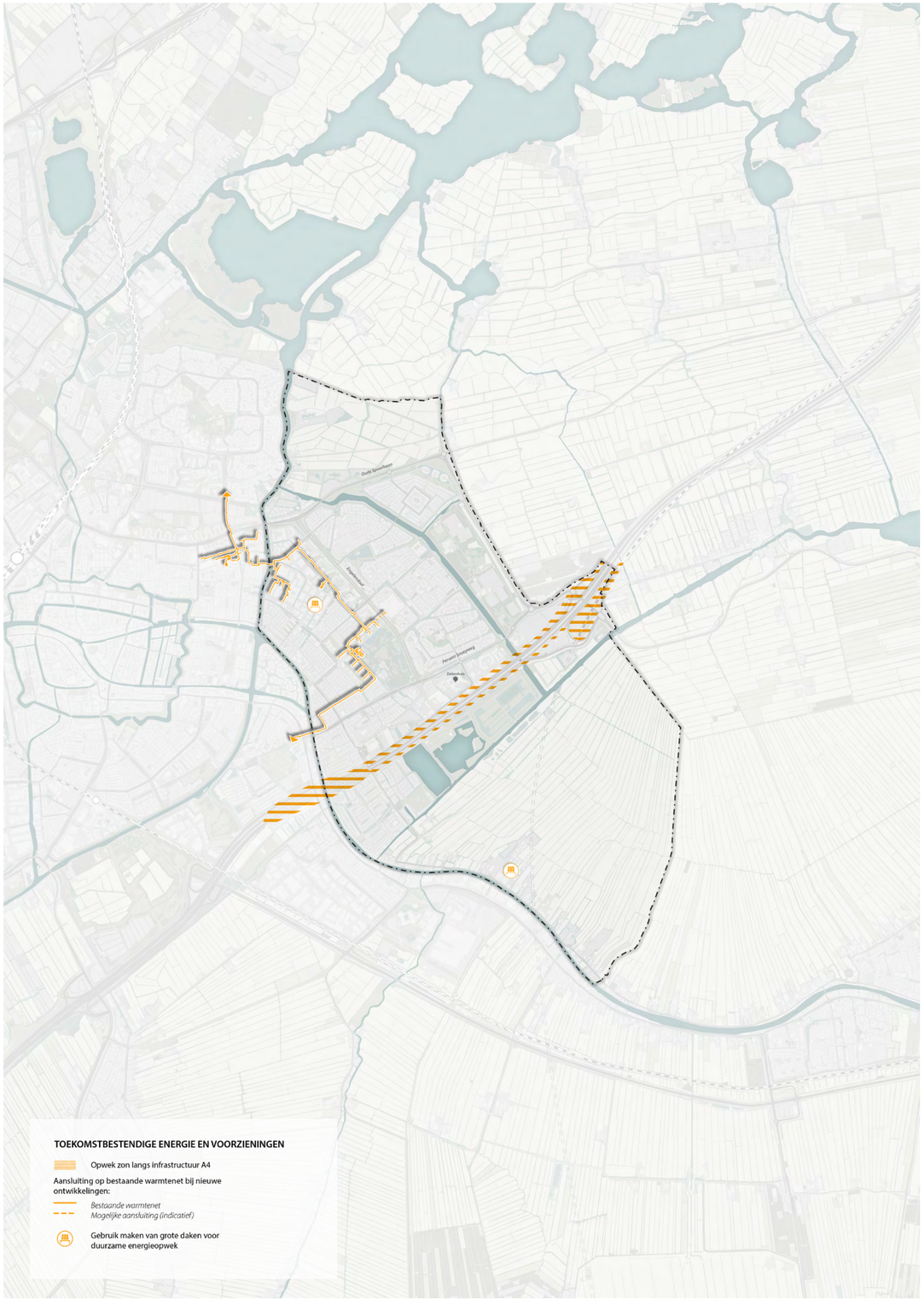
Uitwerking kernambitie 8

Situatieschets 2025

Gemeente Leiderdorp werkt samen met buurgemeenten, de regio en de provincie aan een duurzaam energiesysteem. Met ‘energiesysteem’ bedoelen we de verbinding tussen vraag en aanbod (opwek en gebruik), transport en opslag van verschillende energievormen. Om toekomstbestendig te zijn, moeten we isoleren én moeten deze systemen overgaan op hernieuwbare (duurzame) energievormen. Het energiesysteem is in transitie: de energietransitie. In deze paragraaf lichten we toe hoe Leiderdorp de komende jaren vormgeeft aan de energietransitie.

Trends en ontwikkelingen

- De energietransitie naar hernieuwbare bronnen, zoals zonne- en windenergie, staat centraal. Daarnaast wordt ingezet om de kosten van energie te verlagen en te zorgen voor een eerlijke verdeling.
- De voortgang van de Regionale Energiestrategie (RES) gaat voor provincie Zuid-Holland niet snel genoeg. De provincie neemt nu de leiding in het aanwijzen van (zoek)locaties voor windenergie;
- Door toenemende elektrificatie en netcongestie is er nauwelijks ruimte om nieuwe bedrijven of woningen aan te sluiten op het elektriciteitsnet.
- Gemeenten en de provincie Zuid-Holland maken nu en de komende jaren keuzes die gevolgen hebben voor het energiesysteem. Plannen en ambities op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, bedrijvigheid en mobiliteit vragen allemaal om energievoorziening. Het energiesysteem moet zich hieraan aanpassen, maar ook andersom zal rekening gehouden moeten worden met de mogelijkheden van het energiesysteem. Deze ontwikkelingen gaan bij elkaar leiden tot een stevige transitie en uitbreiding van het energiesysteem in de regio.
- Het nieuwe energiesysteem vraagt een enorm ruimtebeslag: ondergronds programmeren (bekabeling onder de grond) wordt net zo belangrijk als bovengronds programmeren (zoals transformatorhuisjes en verdeelstations).
- Vormen van energieopslag (zoals batterijen), passief bouwen en lokaal opwekken van energie krijgen steeds meer plek in het energiesysteem.



Figuur 15: *Themakaart toekomstbestendige energie en voorzieningen*

Ambities en uitwerking

Samenwerken loont

Leiderdorp maakt zijn keuzes voor de energietransitie in samenspraak met de andere gemeenten in de regio, omdat samenwerken de energietransitie haalbaar maakt. Iedere gemeente neemt zo een eerlijk deel op zich. We houden rekening met het ruimtegebruik, de kosten, de leefbaarheid en de kwaliteiten van landschap en natuur.

Netcongestie

Het elektriciteitsnet in Zuid-Holland is vol. Om dit probleem van de netcongestie op te lossen, werken wij nauw samen met de netbeheerder. De verzwaring van het elektriciteitsnet zorgt voor een groot ruimtelijk vraagstuk binnen bestaande wijken en buurten en kost veel tijd. Waar mogelijk passen we nieuwe energie-infrastructuur landschappelijk of stedenbouwkundig in. Daarom is het belangrijk om op korte termijn met slimme oplossingen te komen. Regionale energiehubs helpen om energievraag en -aanbod decentraal beter bij elkaar en in balans te brengen. De gemeente Leiderdorp onderzoekt deze mogelijkheden met de buurgemeenten binnen het Regionale project Toekomstbestendige landschappen en energy lane. Warmtenetten, zowel lokaal als regionaal, kunnen binnen het energiesysteem een goede oplossing vormen om netcongestie tegen te gaan. We zetten hier stevig op in.

Energiebesparing

De belangrijke eerste stap blijft om energie te besparen. Een lager energieverbruik betekent namelijk dat er minder ruimte voor opwek van energie nodig is. De gemeente geeft daarin het goede voorbeeld en heeft een stimulerende, faciliterende rol naar ondernemers en bewoners. Zo helpen wij inwoners door middel van subsidie voor isolerende maatregelen. Bewoners kunnen gebruik maken van gunstige duurzaamheidsleningen, advies van energiecoaches en inzet van de energiehulp.

Energie-opwek binnen het dorp

Leiderdorp wil rond 2030 elektriciteitsneutraal zijn. Dit betekent dat we net zoveel elektriciteit duurzaam opwekken als dat we gebruiken. Binnen het dorp zetten we als gemeente in om meer elektriciteit op te wekken door middel van zonnepanelen op daken en boven parkeerplaatsen (solar carports). Inwoners krijgen ruimte om zonnepanelen of zonnecollectoren op daken te plaatsen. Hetzelfde geldt voor ondernemers op (nieuw te ontwikkelen) bedrijven(terreinen). Innovatieve mogelijkheden voor energie-opwek en opslag worden onderzocht en gestimuleerd, zoals het met bedrijven gezamenlijk energie opwekken voor eigen gebruik. Daarnaast denken we aan opslag van energie op bedrijventerreinen en slim gebruik van deze energie. Met name bij grootschalige ontwikkelgebieden, zoals de Baanderij, liggen kansen voor innovatie.

Energie en nieuwe woningbouwontwikkelingen

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt ingezet op volledig energieneutraal. Dit betekent dat nieuwe woningen ‘nul op de meter’ worden opgeleverd. Er wordt in ieder geval minimaal voldaan aan de BENG-eisen. Dit betekent dat de woning per saldo evenveel verbruikt als dat het duurzaam opwekt. Waar nodig worden kleine energiehubs aan een wijk toegevoegd.

Energie-opwek regionaal

Voor de opwek van voldoende duurzame energie werken we samen met provincie Zuid-Holland en onze buurgemeenten om de juiste energie-opwek op de juiste plaats te realiseren. Kansen voor wind in de Achthovenerpolder worden regionaal en provinciaal onderzocht. Bij dit onderzoek wordt ook rekening gehouden met weidevogels, natuur en de landschappelijke inpassing. Voor grootschalige opwek van zonne-energie is ruimte langs de A4 gereserveerd.

Warmtetransitie

De ambitie is dat alle gebouwen in Leiderdorp in 2050 duurzaam verwarmd en van het aardgas af zijn. In oktober 2021 is de Transitievisie Warmte Leiderdorp vastgesteld. In de Transitievisie Warmte is inzichtelijk gemaakt welke stappen we willen zetten naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. Dit betekent dat we onze huizen en gebouwen op termijn willen verwarmen met duurzame, hernieuwbare warmtebronnen. Dit noemen we de warmtetransitie. De warmtetransitie is een onderdeel van de energietransitie.

Voor de warmtetransitie zetten we zo veel mogelijk in op collectieve oplossingen. Naast aardgasloze oplossingen voor warmte, kijken we ook naar koude-oplossingen in de gebouwde omgeving. De gemeente heeft de ambitie om een regionaal warmtebedrijf op te richten. In sommige wijken worden collectieve warmtenetten gerealiseerd. Hierbij kiezen we voor een wijkgerichte aanpak. Dit kan worden aangevuld met lokale warmte-opwek door aansluiting op bijvoorbeeld sportvoorzieningen.

Bij woningen en bedrijven die minder geclusterd liggen, wordt er gekeken naar individuele all-electric oplossingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verwarmen van een gebouw of woning door middel van een waterpomp.

We stellen een warmteprogramma op. Dit is de opvolger van de Transitievisie Warmte. In het warmteprogramma zal per wijk gekeken worden wat de beste warmte-oplossing is.

Energie en mobiliteit

Mobiliteit heeft een belangrijke rol bij energiebesparing en daarmee ook het verminderen van uitstoot. Het fietsgebruik voor korte afstanden (tot 7,5 km) wil de gemeente in 2030 met 10% verhogen. Door meer te aandacht te geven aan deelmobiliteit en actieve mobiliteit (lopen en fietsen), en het dorp daarop in te richten, verbruiken we samen minder energie. Er blijft dan ook meer ruimte over voor groen, natuur en ontmoeting. Daarnaast zorgen we ervoor dat de laadinfrastructuur zo slim mogelijk wordt vormgegeven.

Duurzame energie voor iedereen

De gemeente Leiderdorp streeft een rechtvaardige en inclusieve energietransitie na waarbij iedereen kan meedoen en de lusten en de lasten rechtvaardig worden verdeeld. Ook mensen met minder te besteden moeten kunnen verduurzamen.

4.10 Bedrijvigheid in balans

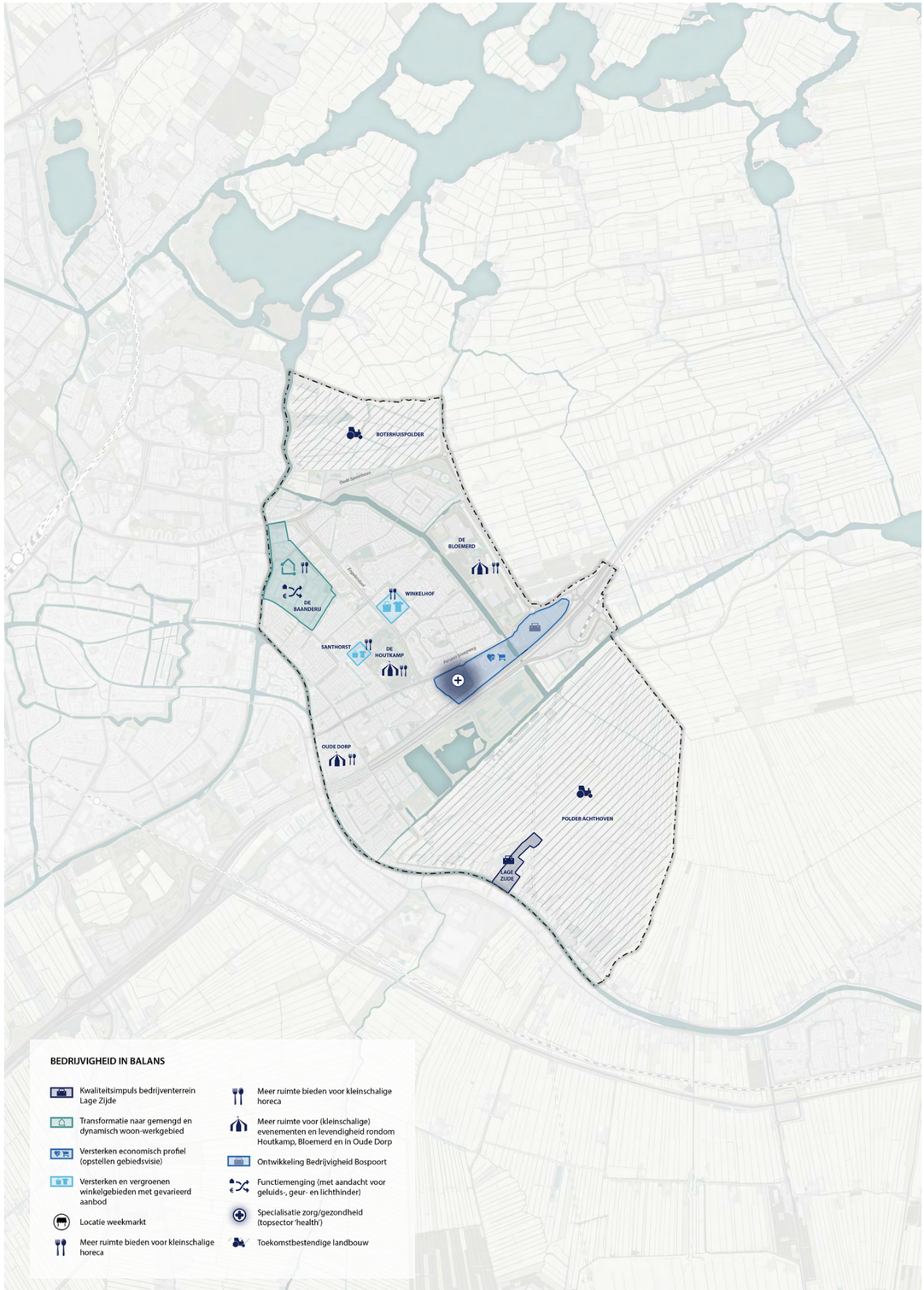
Uitwerking kernambitie 6, 9

Situatieschets 2025

Het ondernemersklimaat in Leiderdorp is gunstig. Leiderdorp ligt geografisch 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 een sterke, veerkrachtige economie. In deze paragraaf lichten we toe hoe Leiderdorp werkt aan het verder versterken van de lokale economie, als onderdeel van de regio.

Trends en ontwikkelingen

- De invulling van de bedrijventerreinen in Leiderdorp staat voor grote veranderingen. De Baanderij transformeert naar een gemengd woonwerkgebied;
- Er is een grotere behoefte aan onderscheidende fysieke winkels. Dit leidt tot meer leegstand bij winkels in het middensegment;
- Stikstofproblematiek en bodemdaling hebben sterke effecten voor de agrariërs in de Leiderdorpse polders.
- De Nederlandse economie moet in 2050 volledig circulair zijn.
- Samen met de regio wordt ingezet op het versterken van de kenniseconomie.



Figuur 16: *Themakaart bedrijvigheid in balans*

Ambities en uitwerking

We willen meer ruimte bieden aan wonen en tegelijkertijd onze bedrijvigheid, werkgelegenheid en ondernemers behouden. Daarom transformeert het bedrijventerrein de Baanderij de komende jaren naar een gebied waar men zowel fijn kan wonen, verblijven en kan werken. Voor de A4-zone zal een gebiedsvisie uitgewerkt worden waarin de mogelijkheden van het gebied worden uitgewerkt. De gemeente bezit enkele braakliggende bedrijfskavels langs de A4 in. Deze hebben in het omgevingsplan de functie bedrijvigheid. Het heeft meerwaarde om door de ontwikkeling van deze bedrijfskavels de transformatie van de Baanderij op gang te kunnen brengen. We willen deze ontwikkeling van deze kavels relateren aan de transformatie van de Baanderij.

Het bedrijventerrein Lage Zijde verdient een impuls. We zetten in op een herinrichting en herindeling van het gebied. In paragraaf 5.5 gaan we hier dieper op in.

Naast de bestaande bedrijventerreinen is er blijvend aandacht voor ondernemers en winkeliers die zorgen voor levendigheid in Leiderdorp. De lokale economie van Leiderdorp is sterk verbonden met Holland Rijnland. Zo hebben we een regionale bedrijventerreinenstrategie en een regionale investeringsagenda, en werken we aan een verkenning voor een ruimtelijke ontwikkelingsmaatschappij bedrijventerreinen (ROM-B). We overwegen de krachten en kansen voor huidige en toekomstige bedrijven; in het economisch beleidsplan werken we dit uit.

Regionale bedrijventerreinenstrategie

In de regionale bedrijventerreinenstrategie zet Holland Rijnland uiteen hoe vraag en aanbod aan bedrijventerreinen in balans worden gebracht en hoe de regio werkt aan een evenwichtige strategie om ruimte voor economie in de regio te faciliteren. Voor Leiderdorp is in de regionale bedrijventerreinenstrategie de eerste fase van de ontwikkeling van de Baanderij opgenomen (deelgebied Meijekwartier en Parkstrip).
De ontwikkeling van de Bospoort-locatie is opgenomen om in planologisch opzicht te voorzien in nieuw bedrijventerrein. Hierdoor wordt gecompenseerd voor de zogeheten ‘vervangingsvraag’ naar bedrijventerrein die ontstaat als gevolg van de transformatie van de Baanderij.

Aangenaam winkelen in Leiderdorp

De Winkelhof en de Santhorst zijn sterke winkelgebieden die elke Leiderdorper kent. We maken hiervan een levendig centrum. We blijven sterker maken wat al sterk is. We werken daarom gezamenlijk aan een gevarieerd winkelaanbod in Leiderdorp, en blijven goed in gesprek met de eigenaren van winkelcentra en met de individuele ondernemers. We zien in de toekomst graag dat we een nog diverser winkelpubliek aantrekken dat Leiderdorp van meer reuring voorziet. Het verbeteren en vergroenen van de openbare ruimte rondom deze locaties is hier onderdeel van. Voor de ontwikkelgebieden wordt de winkelbehoefte nader onderzocht, deze gebieden lenen zich hiervoor.

De Leiderdorpse weekmarkt is een belangrijk onderdeel van de winkelbeleving. We actualiseren het standplaatsenbeleid en de marktverordening. Hierin richten we ons op het flexibeler gebruiken van standplaatsen, bijvoorbeeld door vergunningen voor korte termijn te verlenen om tijdens de feestdagen winkelend publiek te trekken.

Meer ruimte voor horeca en evenementen

Uit de participatie (zowel via enquête als gesprekken met inwoners) blijkt dat Leiderdorpers graag meer activiteiten, horeca en evenementen in Leiderdorp willen zien. Leiderdorp kent twee evenementlocaties: De Bloemerd en de Houtkamp. Naast deze twee specifieke evenementlocaties bieden we de mogelijkheid om evenement op een zelf aangeven locatie te organiseren. Bij de keuze voor evenementen geschikte locaties houden we rekening met de belangen van direct omwonenden. Te denken valt aan het gebied rond de Houtkamp, Santhorst en Winkelhof, maar ook aan het Oude Dorp, de Bloemerd en bij de transformatie van de Baanderij.

Ondersteunen en stimuleren van (startend) ondernemerschap

Lokaal ondernemerschap blijven we ondersteunen en stimuleren. Dat geldt ook voor mensen met een beroep of bedrijf aan huis. Onze ondernemers dragen in belangrijke mate bij aan de Leiderdorpse identiteit en economie. Bijna 80 procent van de Leiderdorpse bedrijven zijn zzp-bedrijven.

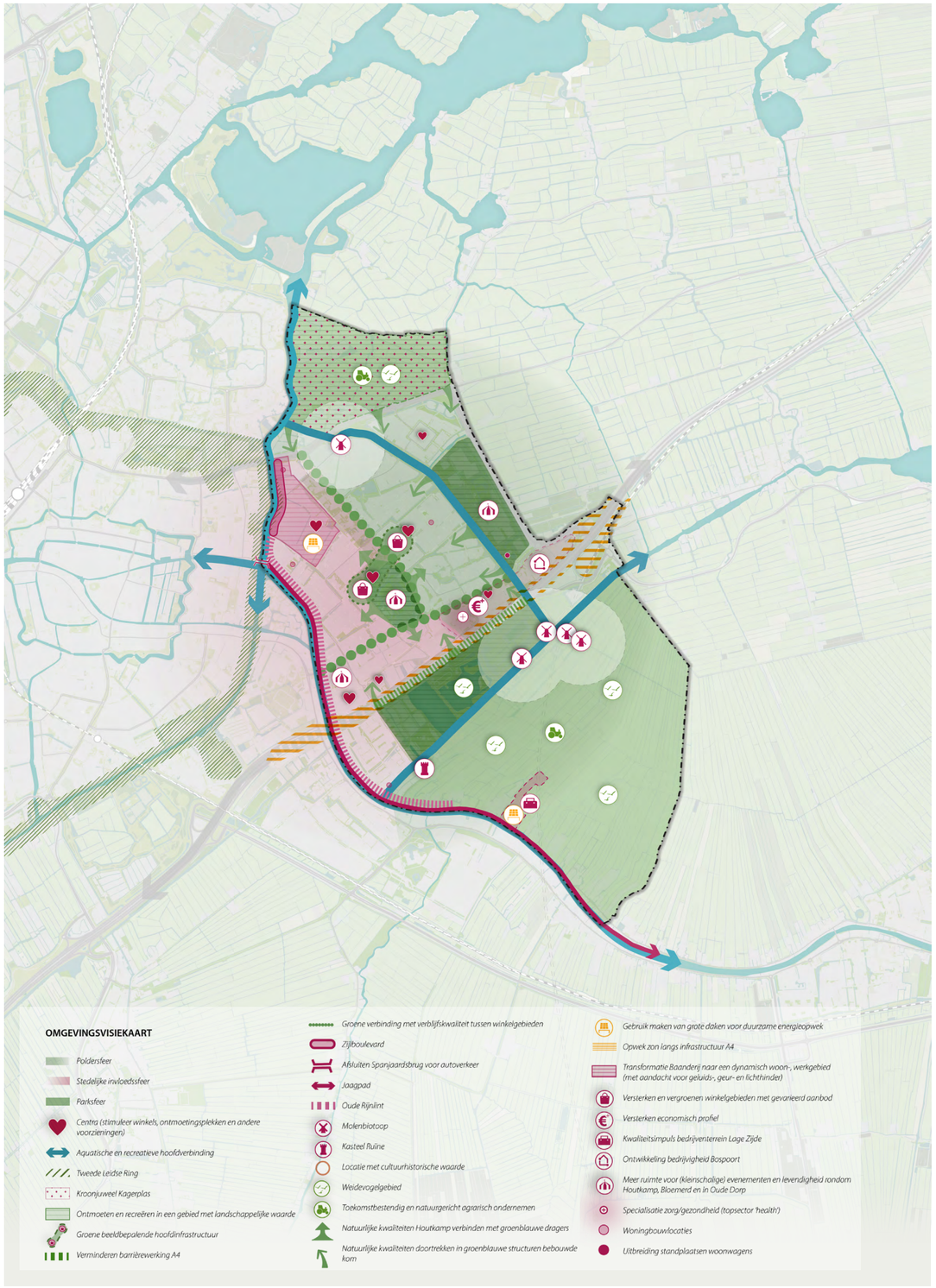
Als gemeente zijn en blijven we betrokken bij onze ondernemers. We zijn zichtbaar, organiseren evenementen en blijven bedrijfsbezoeken met wethouders voortzetten. De ondernemersvereniging, de regio en het netwerk van ondernemers, zijn voor ons zeer belangrijk.

In de kantorenstrategie van Holland Rijnland is afgesproken dat er ruimte blijft voor lokale kantoren voor het lokale mkb. Dit soort kleinschalige en flexibele plekken zijn in Leiderdorp en de regio bijzonder in trek, meer dan traditionele kantoorpanden. De deelkantoren stimuleren ook samenwerking onder kleine ondernemers en zzp’ers in Leiderdorp. Dit schept een gemeenschapsgevoel, en stimuleert ondernemen.

Toekomstbestendige landbouw

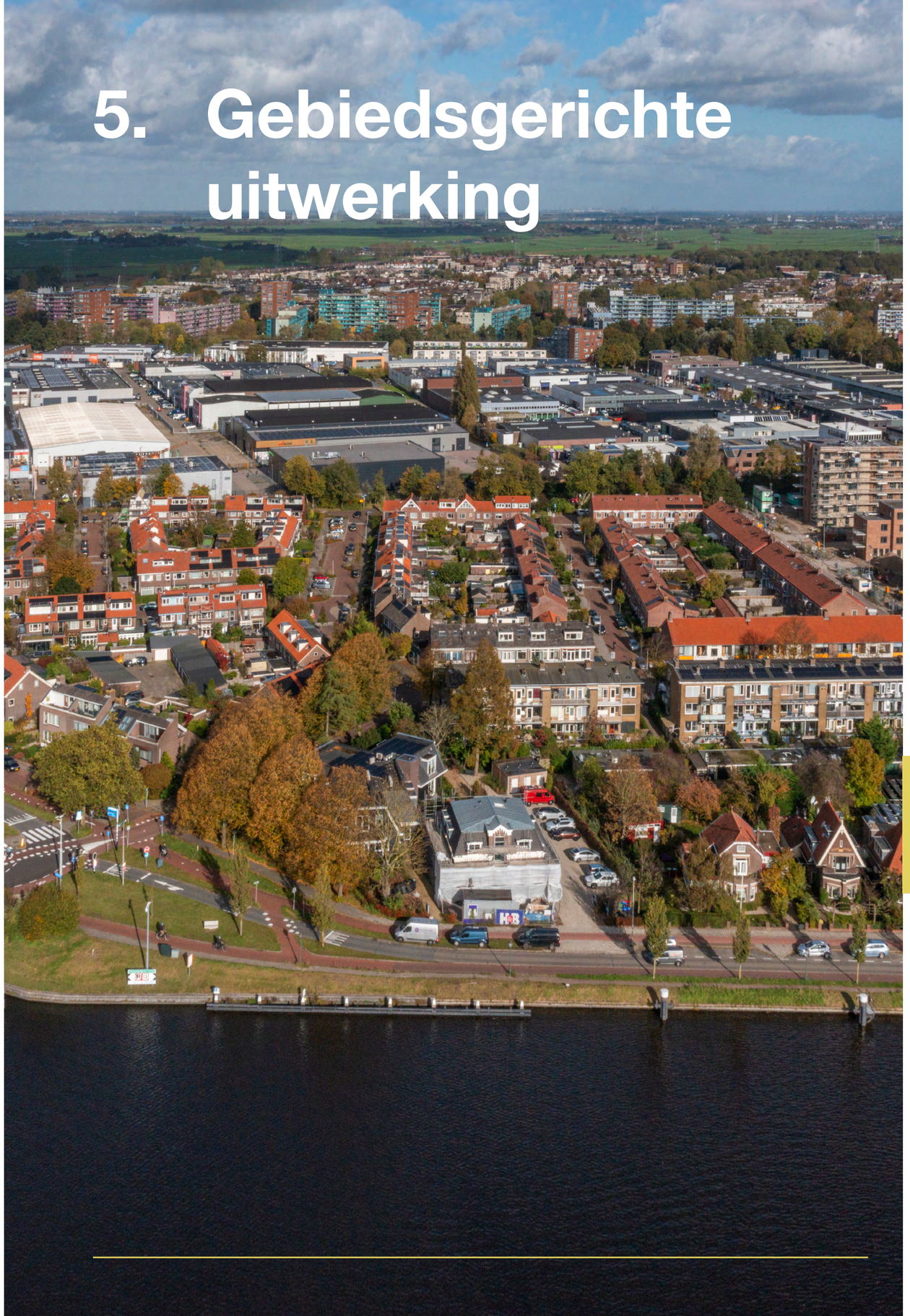
In de Leiderdorpse polders zijn verschillende veehouders en agrariërs actief. Vanuit de Nota Veenweide geldt de wens voor vernatting van de polders. Dit wordt aangepakt in de gebiedsprocessen NPLG / ZH-PLG. Verder stimuleren we een overgang naar een toekomstbestendige en meer biodiverse landbouw. Daarnaast volgen we de ontwikkelingen in het stikstofdossier op de voet.

4.11 Omgevingsvisiekaart



Figuur 17: *Kaart omgevingsvisie Leiderdorp*

5. Gebiedsgerichte uitwerking



5.1 Samenvatting

Dit hoofdstuk bespreekt de balans tussen ontwikkeling en behoud in Leiderdorp, waarbij het belang van doordachte keuzes wordt benadrukt om natuurlijke en stedelijke waarden te behouden en te versterken.

Leiderdorp behoudt de natuurkwaliteit van de polders door daar niet te bouwen. Bouwopgaven worden binnen het bestaande dorp gerealiseerd, waarbij integraal wordt gewerkt om verschillende ruimtelijke belangen af te wegen. Het principe van meervoudig ruimtegebruik wordt toegepast om ruimte efficiënt te benutten.

Er zijn vier gebiedstypen: woongebieden, vaarten, polders en parken, ontwikkelgebieden en bedrijventerreinen. Woongebieden richten zich op identiteit, gezondheid, groen en verbondenheid, terwijl groenblauwe structuren natuur- en cultuurhistorische waarden beschermen.

De ontwikkelgebieden Baanderij en A4-zone focussen op het versterken van het economisch profiel en het creëren van een gezonde leefomgeving, met aandacht voor duurzame mobiliteit, vergroening en waterberging. Het bedrijventerrein Lage Zijde staat open voor herinrichting binnen bestaande milieucategorieën.

5.2 Inleiding

5.2.1 Integraal werken

Het uitwerken van de kernambities is het vinden van balans. Hoe verhouden de ambities zich tot elkaar? Hoe beschermen we de Leiderdorpse kwaliteiten, terwijl er gelijktijdig, en soms zelfs op dezelfde plek, ruimte nodig is voor ontwikkeling om de woon-, werk-, en leefomgeving te versterken? Het bewaken van deze balans vraagt om doordachte en ruimte-efficiënte keuzes.
We kiezen bewust om de natuurkwaliteit van de polders te behouden en te versterken. Daarom bouwen we niet in de polders. Dit betekent dat alle bouwopgaven binnen het huidige dorp moeten worden gerealiseerd. Daarbij werken we integraal – we wegen de verschillende ruimtelijke belangen af. We passen het principe van meervoudig ruimtegebruik toe. Meervoudig ruimtegebruik betekent: het efficiënt benutten van dezelfde ruimte voor meerdere functies tegelijk, zoals wonen boven winkels of zonnepanelen op daken van parkeerterreinen. Ontwikkelingen mogen de karakteristiek en de groenblauwe en cultuurhistorische kwaliteiten niet schaden, maar moeten deze juist versterken. Wanneer we ergens nieuwe woningen realiseren, kijken we dus ook naar hoe nieuw groen ter plaatse kan bijdragen aan het verbeteren van het lokale klimaat, de waterberging, ruimte voor dieren en planten, recreatie, energieneutrale gebouwen en actieve vormen van mobiliteit in het dorp. We realiseren ook vaker woningen en voorzieningen samen in één gebouw. Om de ruimte efficiënt te gebruiken, staan we ook hoogbouw toe binnen de kaders van de Visie op bouwhoogtes. Op deze manier houden we meer ruimte voor andere functies als groen en ontmoeting.

Samenbrengen, toegankelijk houden

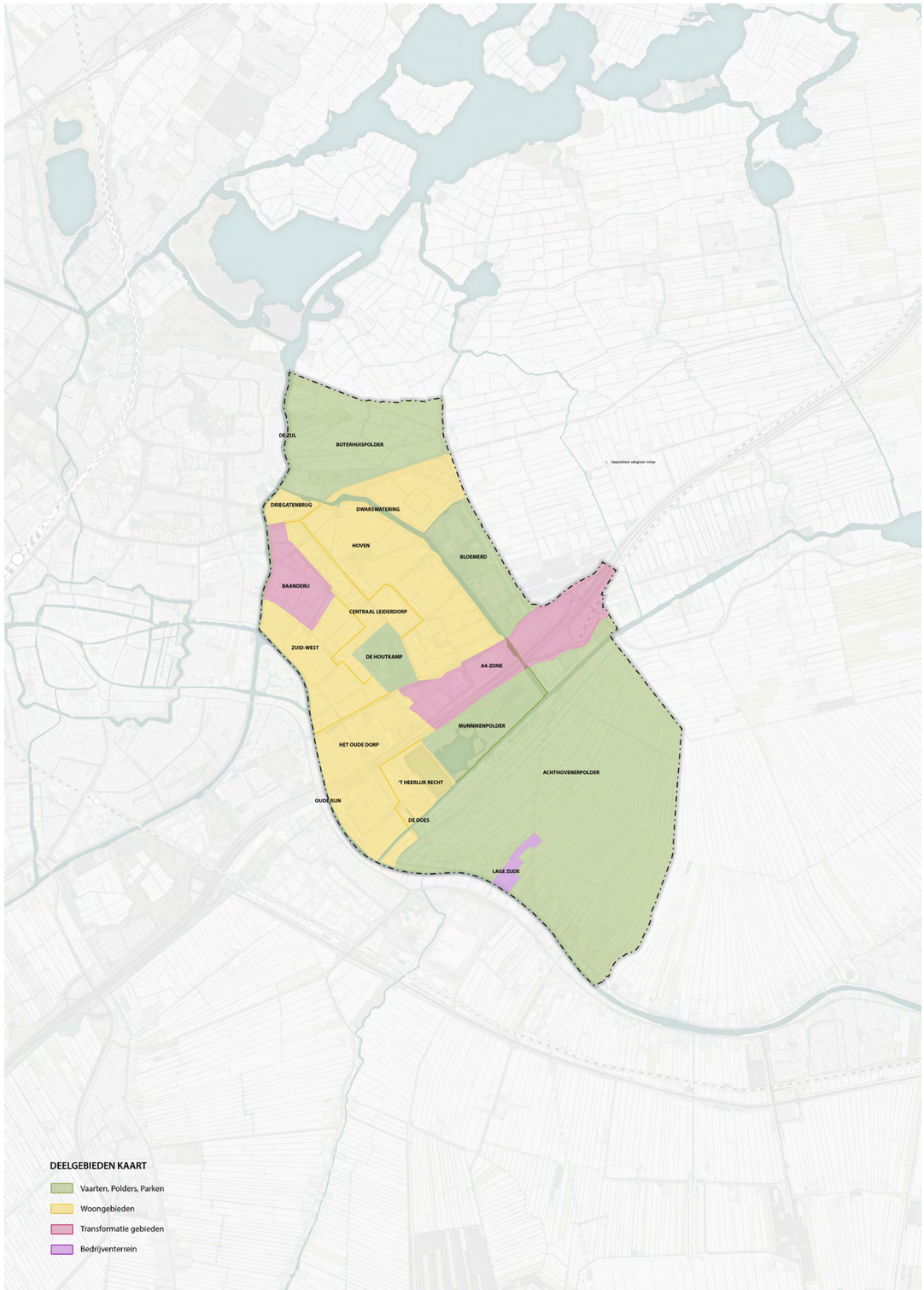
We kiezen er soms ook voor om functies en activiteiten die bij elkaar horen, samen te brengen. Voorbeelden zijn een zorgcluster en een duurzaamheidscluster bij de Houtkamp/Santhorst. Voor andere functies (zoals huisartsenposten) is het juist fijner als ze verspreid zijn door het dorp, zodat deze eenvoudig en laagdrempelig toegankelijk zijn voor bewoners. De gemeente houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de beschikbaarheid van voorzieningen. Het mengen van verschillende functies, zoals wonen, werken en winkelen leidt tot een levendiger Leiderdorp, waarin functies voor alle inwoners toegankelijk zijn. Daarbij houden we rekening met de juiste balans tussen rust en woonplezier aan de ene kant en levendigheid en bedrijvigheid aan de andere kant.

5.2.2 Gebiedsgericht werken

Niet alles kan altijd overal op dezelfde plek, soms willen we dat ook niet. Ook is niet elke ontwikkeling wenselijk in elk deel van Leiderdorp. We maken daarom niet alleen op gemeentelijk niveau een afweging op welke ontwikkelingen we wenselijk vinden, maar ook per deelgebied. Dit helpt ons als gemeente om te sturen op welke ontwikkelingen we waar willen, en onder welke voorwaarden. Dit helpt bewoners en ondernemers om te komen met ideeën. Zij weten zo beter welke ontwikkelingen wel en niet wenselijk zijn, en kunnen in hun plannen rekening houden met voorwaarden van de gemeente. Tot slot geeft dit ook duidelijkheid aan bewoners en ondernemers over wat zij kunnen en mogen verwachten in hun buurt of bij hun bedrijf.

5.2.3 Deelgebieden

Leiderdorp onderscheidt vier verschillende gebiedstypen. Deze gebiedsindeling is gebaseerd op de overwegend voorkomende functies (bijv. wonen, bedrijvigheid, groen) en op de beoogde toekomstige ontwikkelingen in deze gebieden.
Allereerst - de woongebieden. Dit zijn de verschillende woonwijken van Leiderdorp, de winkelcentra Santhorst en Winkelhof, en kleinere winkelgebieden. De blauwe en groene structuren (vaarten, polders en parken) vormen het tweede deelgebied. De ontwikkelgebieden Baanderij en A4-zone zijn het derde deelgebied. Bedrijventerrein Lage Zijde is het vierde deelgebied.



Figuur 18: *Deelgebiedenkaart*

5.3 Woongebieden

5.3.1 Woongebieden algemeen

Stedelijke invloedssfeer en poldersfeer

De woongebieden van Leiderdorp hebben vrijwel allemaal een sterk dorps karakter. Buren kennen elkaar en de afstanden naar voorzieningen zijn kort. Tegelijkertijd is er onderscheid tussen woonwijken gelegen in de poldersfeer, en de woonwijken in de stedelijke invloedssfeer. Deze verschillen in de wijken vallen vooral op in de stedenbouwkundige opzet, de openbare ruimte, de beplanting en de architectuur. In grote lijnen hebben de wijken die dichter bij de Zijl en Oude Rijn liggen een hogere bebouwingsdichtheid en bevolkingsdichtheid. Dit noemen we de stedelijke invloedssfeer. In de wijken ten oosten van de Engelendaal is het water een meer dragende structuur en zijn de aansluitingen op, en invloed van de polders meer direct te beleven. In deze wijken spreken we van een poldersfeer.

Per wijk geldt als basis de onderstaande overkoepelde uitgangspunten, uiteengezet per thema, voor enkele deelgebieden hebben we onderscheidende aandachtspunten geformuleerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de woongebieden volgen we deze leidende principes:

1. Versterken en respecteren van identiteit, (stedenbouwkundige) kenmerken en (invloed)sfeer;
2. Versterken van gezondheid, groen en verbondenheid;
3. Multifunctioneel/ meervoudig ruimtegebruik gaat voor op enkelvoudig gebruik;
4. Water en bodem zijn sturend;
5. Nieuwe woningbouw is mogelijk binnen de bestaande woonwijken.
6. Geen onredelijke aantasting van het woon- en leefklimaat.

Daarnaast gelden specifieke aandachtspunten per thema voor de woongebieden:

Voor iedereen een passen (t)huis

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- De visie op bouwhoogtes[1];
- Tweederde van de nieuwbouw valt in het betaalbare segment. Minimaal 35% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen.
- Nieuwbouwontwikkelingen bieden passende huisvesting voor starters en senioren en dragen bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

1 zoals vastgesteld op 14 november 2022, of diens rechtsopvolger.

Sociaal en verbonden gemeenschap

Binnen de woongebieden is het belangrijk te zorgen voor een goede nabijheid van dagelijkse voorzieningen, zeker op het gebied van gezondheidszorg en preventie. De sociale agenda is hierin sturend.

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Initiatieven gaan uit van positieve gezondheid. Dat betekent dat de afstand tot voorzieningen, de mogelijkheden om buiten te kunnen bewegen, elkaar te kunnen ontmoeten, en een balans tussen rustige en drukke plekken worden meegenomen.
- De inrichting van de openbare ruimte is inclusief. Dit betekent dat deze toegankelijk, veilig en bruikbaar is voor iedereen.

Vaker fietsen en wandelen

De inrichting van de woonwijken moedigt mensen aan om langer te verblijven en elkaar te ontmoeten. Woonstraten zijn alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer. De verkeersveiligheid in woongebieden en de parkeerdruk geven we continu aandacht. Met name rondom scholen is een verkeersveilige inrichting belangrijk.

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Parkeren gebeurt op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht. Hierin wordt ook voldoende laadinfrastructuur meegenomen. Dit geldt ook voor fietsparkeren;
- Nieuwbouw wordt fiets- en voetgangersgericht ingericht;
- Eerst bewegen, dan bouwen. Het onderdeel ‘mobiliteit’ is op orde voordat de bouw begint.

Gezond en veilig wonen in een gezonde en veilige leefomgeving

De openbare ruimte in de woongebieden moet schoon, heel en veilig te zijn. We willen dat onze inwoners zich veilig voelen én veilig zijn in hun eigen buurt. Het onderhoudsniveau in de woonwijken onderhouden we daarom op beeldkwaliteitsniveau B (basis).

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- De inrichting van de openbare ruimte is - waar mogelijk - sociaal veilig en toegankelijk.
- De initiatiefnemer houdt rekening met de veiligheids- en milieurisico’s bij nieuwe ontwikkelingen. Er worden zoveel mogelijk fysieke maatregelen genomen om het wonen zo gezond mogelijk te maken.
- Woonwijken richten we vooral in als woongebied, de randen van de woongebieden hebben een hoge omgevingskwaliteit.

Versterken biodiversiteit: meer planten en dieren in Leiderdorp

In de woongebieden levert een goede inrichting van het water en het groen een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Hoe we in de verschillende gebieden de groen- en biodiversiteitsstructuur exact versterken met inrichting- en beheermaatregelen, beschrijven we in het groenprogramma. De indeling in poldersfeer en stedelijke invloedssfeer helpt bij het realiseren van een gebiedseigen inrichting. We ondersteunen lokale wijkinitiatieven die de biodiversiteit verbeteren.

Bij nieuwe ontwikkelingen geldt het volgende:

- De gekozen groeninrichting draagt bij aan biodiversiteit, bijvoorbeeld met een rijke variatie aan beplanting. Hierin is de stedelijke invloedssfeer of de poldersfeer leidend.

Natuur en landschap beleven

Het groen en water in de woonwijken vormt de drager voor de verbindingen met de rest van Leiderdorp en de regio. Het groen biedt ook goede kansen om bewoners met elkaar te verbinden. De langere routes en lanen worden fietsvriendelijker ingericht. Inwoners denken waar mogelijk mee over de inrichting en vergroening van de woongebieden. In de woongebieden blijven we zorgen voor ruimte voor ontmoeting, beweging, sport en spel.

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij grotere woningbouwinitiatieven wordt er een bijdrage geleverd aan kwalitatieve vergroening van de openbare ruimte.
- De groene openbare ruimte wordt zo ingericht dat bewoners en omwonenden hier kunnen ontspannen, sporten en elkaar ontmoeten. Daarbij houden we rekening met kinderen en ouderen.
- Het ervaren van cultuurhistorische elementen en structureren (zoals monumenten), wordt door het initiatief verbeterd.

Rekening houden met water en ondergrond

De gemeente wil bij nieuwe ontwikkelingen het principe ‘water en bodem sturend’ volgen. Het tegengaan van wateroverlast in de woongebieden is belangrijk. De aanpak voor klimaatadaptatie werken we uit in de ‘Bouwstenen Klimaatadaptatie. Daarnaast wordt er een hitteplan uitgewerkt. Daarnaast zijn we bezig met andere wijkopgaven, zoals de vervanging van riolering of ander groot onderhoud. Deze voeren we in samenhang uit.

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- De buitenruimte en gebouwen hebben een klimaatbestendige inrichting met voldoende ruimte voor het vasthouden en verwerken van hemelwater op het eigen perceel.
- In de buitenruimte wordt ingezet op verkoelende maatregelen. We zetten hiervoor niet alleen bomen in.
- Boomkroonvolume is belangrijker dan het aantal bomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt door ontwikkelaars rekening gehouden met de materiaalkeuze bij de uitwerking van het openbaar gebied. Leiderdorp kent per wijk verschillen in bodemtype (zavel, klei en veen). Geschikte oplossingen en bijbehorende kosten, verschillen per woonwijk en vragen om een wijkgerichte aanpak.

Toekomstbestendige energie en voorzieningen

We zetten in op energiebesparing en lokale opwek. Waar het past binnen welstandskaders wordt het gebruik van zonnepanelen op dak door bewoners toegestaan. Op grotere daken in de woongebieden, of bij de winkelcentra is grootschaliger inzet op zon-op-dak mogelijk. Boven grotere parkeerplaatsen kan worden ingezet op zon op daken (solar carports).

Het warmteprogramma biedt een overzicht wanneer de wijkgerichte aanpakken worden uitgevoerd. Per wijk wordt gekeken wat de beste warmte-oplossing is.

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt ingezet op volledig energieneutrale woningen.
- Er wordt waar mogelijk gebouwd volgens de principes van circulair bouwen. Dit betekent: zonder onnodige uitputting van natuurlijke hulpbronnen, zonder vervuiling van de leefomgeving en zonder ecosystemen aan te tasten.

Bedrijvigheid in balans

De Winkelhof en de Santhorst liggen, net als enkele kleinere winkelclusters, in de woongebieden. We behouden graag het huidige winkelaanbod; een gevarieerder winkelaanbod is welkom. We streven naar een balans tussen alle faciliteiten.

Bij initiatieven voor bedrijvigheid en ondernemerschap binnen de woongebieden gelden de volgende uitgangspunten:

- In de woongebieden is geen nieuwe bedrijvigheid toegestaan die thuishoort op bedrijventerreinen (hogere milieucategorieën).
- Beroep en bedrijf aan huis zijn onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden staan in het omgevingsplan.
- Initiatieven voor horeca en (kleinschalige) evenementen zijn welkom rondom bestaande winkelclusters, met name rondom de Winkelhof, de Santhorst (inclusief de Houtkamp) en de Baanderij.

5.3.2 Wijkbeschrijvingen

5.3.2.1 Hoven

De hoven bestaan uit vier gebieden uit verschillende bouwjaren waar voornamelijk wordt gewoond: Buitenhof, Binnenhof, Voorhof en Leyhof. Het zijn rustige woonstraten in de poldersfeer, waar het water de drager is van het groen. Over het algemeen zijn dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar binnen of dicht bij deze wijken. Verdichting of optoppen van woningen is binnen deze wijken mogelijk, waar dit past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.
Speciale aandacht in deze wijken gaat uit naar de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, waaronder groen, water en speelvoorzieningen. Ook parkeren is in deze wijken een aandachtspunt.

5.3.2.2 Centraal Leiderdorp

Dit deel van Leiderdorp bevat de woonbuurt Schansen en de winkelgebieden Winkelhof en Santhorst. Kenmerkend voor dit gebied is de hoogbouw en de twee winkelgebieden. Het gebied vormt een overgang tussen de verschillende sferen. Zowel de invloed van de polder als van de stad is hier voelbaar. De openbare ruimte biedt kansen om de onderlinge cohesie tussen inwoners en gebieden te versterken, het groen toegankelijker te maken en ruimte te bieden voor meer levendigheid. We staan daarom positief tegenover ontwikkelingen als winkels in de plinten, een toename van (kleinschalige) horeca en sociale initiatieven.
We gaan ook aandacht besteden aan klimaatadaptatie, onder andere door het tegengaan van hittestress en groen en het water ruimte te bieden.

5.3.2.3 Zuid-West

Dit deel bestaat uit het Zijlkwartier, Vogelwijk en Ouderzorg. In deze drie aaneengesloten wijken is het duidelijkst de stedelijke invloedssfeer merkbaar: er is een hoge woning- en voorzieningendichtheid. Het gebied heeft een groene uitstraling, met name door de aanwezige (voor)tuinen en groene singels. De openbare ruimte heeft overwegend een stenige uitstraling. Er zijn kansen om het openbare gebied meer klimaatbestendig in te richten door het verminderen van de verstening, het bieden van ruimte voor groen en slimme wateropvang. Doordat delen van dit gebied behoren tot een van de eerste uitbreidingen van Leiderdorp, zal er ook speciale aandacht besteed moeten worden aan verduurzaming van de woningvoorraad.

5.3.2.4 Het Oude Rijn-lint en het Oude Dorp

Dit gebied is het oudste nog bestaande woongebied van Leiderdorp. Het Jaagpad langs de Rijn en de Zijl verbindt de Achthovenerpolder met de Boterhuispolder. Het Oude Dorp bevindt zich hoofdzakelijk in de stedelijke invloedssfeer, waardoor er slim omgegaan moet worden met klimaatadaptatie en de beschikbare openbare ruimte.

Ruimtelijk valt dit gebied duidelijk uiteen in twee delen: het gebied ten noorden van de Persant Snoepweg en het gebied ten zuiden hiervan. Het gebied ten zuiden is het Oude Dorp met de Kerkwijk, de Oranjewijk en het Doeskwartier. Deze wijken hebben allemaal hun eigen kenmerken, maar overwegend is de bebouwing hier ouder dan elders in Leiderdorp. Naast de woonfunctie, zijn hier ook enkele kleinschalige niet-woon functies aanwezig, zoals scholen, een winkelcluster en individuele winkels, en een aantal horecagelegenheden. Het hele deelgebied kenmerkt zich door een grote variatie 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 zichtbaar rond de Hoofdstraat, het oude hart van Leiderdorp. De belangrijkste opgave hier is het behoud en versterking van de cultuurhistorische elementen. Het gaat om het behouden en versterken van de limes, het Jaagpad en de karakteristieke structuur en bebouwing van de Hoofdstraat.

We vinden het belangrijk om het Oude Rijn-lint door te trekken tot en met de Baanderij (ook al heet de rivier hier de Zijl). Dit verbindt de groen/blauwe structuren met elkaar en het versterkt het cultuurhistorisch karakter van het gebied.

5.3.2.5 Nieuwe woonwijken

De nieuwe woonwijken ’t Heerlijk Recht en Driegatenbrug zijn jonge, open en groene wijken. Deze wijken kennen vrijwel alleen maar een woonfunctie. De wijken hebben eigen, individuele stedenbouwkundig identiteit. Uitbreiding en verdichting is daarbinnen niet wenselijk.

5.3.3 Lopende woningbouwprojecten

Tot aan 2030 zijn de volgende woningbouwprojecten in ontwikkeling in Leiderdorp:

5.3.3.1 LOI-locatie

Op de LOI-locatie worden 300 kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwwoningen ontwikkeld, waarvan 35% in de sociale huursector in samenwerking met Rijnhart Wonen. Daarnaast wordt 30% in het middensegment gerealiseerd. Met als resultaat een divers aanbod aan woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en 55-plussers. Naast wonen is er ca. 3400 m2 ruimte voor werken en voorzieningen.

5.3.3.2 Pinksterbloem

Bij de Pinksterbloem levert Rijnhart Wonen in 2025 92 duurzame sociale huurwoningen op. Gelet op het aantal verouderde gesloopte woningen van 72, is dit een netto toevoeging van 20 sociale huurwoningen. Hiervan worden 10% toegewezen aan bijzondere doelgroepen en 10% aan zorgdoelgroepen.

5.3.3.3 Locatie Elisabethhof 5 (Power City Church)

Bij deze ontwikkeling worden er circa 220 woningen gerealiseerd. Daarvan worden minimaal 35% in de sociale huursector en 30% in het middensegment gerealiseerd. Wij richten ons hierbij op alle doelgroepen, waaronder ouderen, nieuwe inwoners en kwetsbare (zorg)doelgroepen. Aanvullend wordt onderzocht of (zorg)voorzieningen en horeca op deze locatie passen.

5.3.3.4 Locatie Luykendreef (sportcentrum Van Houdt)

Op de locatie aan de Luykendreef worden ca. 32 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 65% betaalbaar (minimaal 35% sociale [huur]woningen en 30% middensegment). Het project is nog in de ontwikkelingsfase. De overige woningen worden gerealiseerd in de vrije koopsector. Wij sturen hierbij ook op de juiste doelgroepen.

5.3.3.5 Locatie Kleiwarenfabriek

Op deze locatie worden ca. 17 woningen gerealiseerd, waaronder 12 in de oude Kleiwarenfabriek. Onze ambitie is om daar 35% sociaal en 65% betaalbaar te realiseren. Hierbij sturen wij ook op de juiste doelgroepen.

5.3.3.6 Locatie plot oude gemeentehuis

Op het plot oude gemeentehuis komt een complex met circa 70 appartementen. Minimaal 35% daarvan worden sociale huurwoningen en minimaal 32% wordt in het middensegment gerealiseerd. Het project is net gestart en het plan moet nog worden uitgewerkt. Ook de doelgroepen moeten nog worden bepaald. Gelet op de nabijheid van voorzieningen is deze locatie voor veel doelgroepen zeer geschikt, waaronder ouderen die een eengezinswoning achterlaten. Aanvullend wordt onderzocht welke (levendige) voorziening op de begane grond passen.

5.4 Vaarten, polders en parken

5.4.1 Uitgangspunten

Leiderdorp kent een sterk raamwerk van vaarten, polders en parken. Het beschermen van kwetsbare waarden staat in dit deelgebied centraal. Dit gaat met name over natuurwaarden en cultuurhistorische waarden. Voor alle ontwikkelingen, groot maar ook klein, geldt dat de eigenheid van het bodem- en watersysteem leidend is en gerespecteerd moet worden. Bijvoorbeeld door het aandeel gesloten verharding te minimaliseren ten gunste van geen verharding of halfverharding. In al deze gebieden zijn we bijzonder terughoudend met bouwwerken en bebouwing. Bouwwerken kunnen alleen worden uitgevoerd wanneer er een functionele verbondenheid is met het gebied (bijvoorbeeld een steiger aan een vaart). Bouwwerken en bebouwing passen visueel bij het landschap en dragen door hun vormgeving en materiaalgebruik bij aan het versterken van de landschapsbeleving.
Met deze uitgangspunten beschermen we deze gebieden tegen verstedelijking en verrommelling en stellen we kwetsbare waarden veilig. Zo maakt Leiderdorp haar identiteit meer zichtbaar en houden we de ruimte om van deze gebieden te kunnen genieten als inwoner en als recreant.

De polders lenen zich uitstekend voor extensieve, individuele recreatie (dit is recreatie waarvoor weinig voorzieningen nodig zijn en waaraan weinig mensen tegelijkertijd en op dezelfde plek deelnemen). De recreant is zo medegebruiker van een landschap waar natuur en agrarisch gebruik samengaan. De parken lenen zich voor meer intensieve, inclusieve recreatie. En de vaarten zijn het terrein voor watergebonden recreatie.

Daarnaast gelden specifieke aandachtspunten per thema voor de vaarten, polders en parken:

Voor iedereen een passend (t)huis

In de vaarten, polders en parken is geen ruimte voor aanvullende woningbouw.

Sociaal verbonden gemeenschap

De polders en parken bieden de gemeenschap een uitgebreid netwerk van paden dat geschikt is voor diverse vormen van recreatie. We zorgen dat deze paden aantrekkelijk zijn, veilig zijn, en dat een aanzienlijk deel ook toegankelijk is voor mindervaliden. De paden verbinden bijzondere plaatsen, zoals een picknickplaats, een uitkijkpunt, een horecagelegenheid, of een speelplaats of sportterrein. We zorgen dat er in het deelgebied voor alle leeftijdsgroepen voldoende voorzieningen zijn.

Parken zijn een essentiële voorziening voor alle mensen. De parken bieden ruimte aan kleinschalige evenementen en tal van ontmoetingsplaatsen. Ze zijn voor iedereen zeer goed toegankelijk.
De vaarten zijn er voor alle Leiderdorpers. Er zijn op verschillende plaatsen rustpunten om van het water te genieten. Niet elke Leiderdorper kan de vaarten gebruiken. Waterrecreatie vraagt om zwemvaardigheid of goede vaarvaardigheid. Als gemeente vinden we het belangrijk dat varende recreanten rekening houden met natuur en andere (varende) recreanten. Beschadigingen van oevers en onnodige stress bij onze waterdieren door het overschrijden van de vaarsnelheid moet verminderen. In de polders is de recreant een bescheiden medegebruiker van het landschap, de polder is ten eerste het terrein van de natuur en agrariërs. Rust en extensief gebruik staat voorop. Een brede toegankelijkheid in de polders garanderen we niet.

Met deze structuur zorgen we dat de vaarten, polders en parken van onze gemeente bijdragen aan een positieve gezondheid en aan de sociale en verbonden gemeenschap.

Vaker fietsen en wandelen

Vrijwel de hele huidige fiets- en wandelstructuur in de parken en polders is voldoende. Alleen het fietsnetwerk van Dwarswatering naar het Groene Hart-gebied (richting Alphen aan den Rijn) verdient aandacht. De aansluiting op de passage onder de A4 kan beter en richting het noorden van Alphen aan den Rijn ontbreekt een sterke fietsstructuur. Ook langs de Dwarswatering ter hoogte van de Bloemerd, kan de fietsstructuur beter.

De landschappelijke beleving vanaf de fiets- en wandelpaden is een belangrijk aandachtspunt. Dit geldt ook voor de beleving van de waterrecreant vanaf de vaarten. Om te zorgen voor een zo aantrekkelijk mogelijk gebruik, zorgen we voor een goede beleving van het landschap, groen, en water. Daarbij houden we ook de sociale veiligheid in acht door te zorgen voor voldoende overzicht. Daarnaast is een goed niveau van onderhoud, en de juiste materiaalkeuze, van belang om te zorgen voor een voldoende veilig gebruik van de paden. Tenslotte is het belangrijk dat er voldoende rustpunten of aanlegplaatsen zijn.

In de parken is de auto een gast. Met name in de Bloemerd wordt dit door gebruikers nu niet zo ervaren.

Gezond en veilig wonen in een gezonde en veilige leefomgeving

In de vaarten, polders en parken passen we de poldersfeer zo goed mogelijk toe.

Versterken biodiversiteit: meer planten en dieren in Leiderdorp

In de vaarten, polders en parken heeft het beschermen en verbeteren van de biodiversiteit onze grote aandacht. Dit werken we verder uit in het programma Biodiversiteit. Alle vaarten in dit deelgebied zijn benoemd als kaderrichtlijn waterlichamen. Momenteel is nog niet bepaald met welke maatregelen de gemeente gaat bijdragen om de verontreiniging van de vaarten verder terug te dringen. Dit wordt nader uitgewerkt met als doel het waterleven in de vaarten te versterken. Ontwikkelingen die de waterkwaliteit belasten, krijgen daarom geen ruimte.

De aanwezigheid van water- en weidevogels draagt bij aan de belevingswaarde van het gebied. Deze worden (extra) beschermd binnen de natuur- en weidevogelgebieden. De weidevogels gedijen het best in nattere weiden. Deze zijn voedselrijker dan drogere weiden. Ontwikkelingen waarmee het waterpeil wordt verlaagd, krijgen om die reden in de polders geen ruimte. Ook in de parken zijn we daarom daar terughoudend in.

In de oevers van de vaarten, de polders en de parken, blijft het balanceren tussen langdurig onderhouden en tijdig vervangen voor een optimale ecologische situatie. Dat komt door de schaarse middelen die beschikbaar zijn en omdat het lastig uit te leggen is dat het soms beter is bomen te rooien voor het versterken van de natuurwaarden. Keuzes waarmee de biodiversiteit wordt versterkt, hebben in de vaarten, polders en parken (en in de oevers van de vaarten) altijd de voorkeur omdat juist op deze plaatsen natuur de ruimte moet krijgen.

Natuur en landschap beleven

Bereikbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen zijn essentieel om de vaarten, polders en parken te kunnen beleven. Langs de vaarten en in de polders en parken blijft het balanceren tussen rust behouden en voorzieningen realiseren. De rust (denk aan de afwezigheid van veel objecten als informatieborden, gebod- en verbodsborden, erf of terrasafscheidingen, paaltjes, verlichting, bankjes) is essentieel voor een aangename beleving. Maar zonder voorzieningen, zoals een bankje en een pad, is het lastig van de plaats te kunnen genieten. Daarom zijn we langs de vaarten, en in de polders en parken uiterst terughoudend met het plaatsen van aanvullende voorzieningen en objecten. We gaan

hier uit van ‘nee, tenzij…. Mocht een object nodig zijn, dan worden vormgeving, materiaalgebruik en plaatsing zorgvuldig bepaald en afgestemd op de locatie.

In de parken geven we ruimte aan kleine evenementen en groepsactiviteiten (zoals buitengym, boot-camps, yoga en hardloopklasjes).

Rekening houden met water en ondergrond

In de polders en parken is ons beleid erop gericht om de invloed van menselijk gebruik op de natuur zo veel mogelijk te minimaliseren en - waar dat kan - terug te dringen. Aanvullende onttrekkingen die leiden tot een dalend grondwaterpeil, zijn daarom ongewenst. Bij beheer, onderhoud en productie mogen geen middelen worden gebruikt die de waterkwaliteit verslechteren. Gesloten verharding wordt zo veel mogelijk geminimaliseerd en vervangen door geen verharding of half-open verharding. Bouwen (gebouwen of bouwwerken) in de polders en parken is niet toegestaan.

Toekomstbestendige energie en voorzieningen

In de vaarten en parken is geen ruimte voor opwek van energie, anders dan op daken van bestaande gebouwde voorzieningen. In de polders staan natuurwaarden en de beleving van het open landschap voorop. De polders zijn voornamelijk een symbiose tussen natuurwaarden en agrarisch gebruik. De weiden dragen bij aan de landschapsbeleving. Omdat er een grote opgave ligt voor duurzame energie-opwek worden de polders onderzocht op de mogelijkheden voor windenergie samen met de provincie en regio.

Bedrijvigheid in balans

In de vaarten, polders en parken is ruimte voor recreatie en voor agrarisch gebruik. Er is ook ruimte voor ondernemingen in de ruimste zin van het woord (dus ook stichtingen en verenigingen), om dit gebruik te faciliteren. Deze ondernemingen moeten in goede harmonie met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten ondernemen.
Bij polders staat extensief recreatief gebruik voorop. Wij wensen dat natuurwaarden meer ruimte krijgen in de polders en zien kansen voor toekomstgericht, natuurinclusief ondernemen.
In de parken is ruimte voor intensievere recreatie. De inrichting hiervan moet zo miniem en ingetogen als mogelijk zijn en passen bij de parkbeleving van dat park.

5.4.2 Beschrijvingen deelgebieden

5.4.2.1 De Oude Rijn en de Zijl

De Oude Rijn loopt van Utrecht naar Katwijk, via Leiderdorp. De Zijl vormt de verbinding tussen de Oude Rijn en de Kagerplassen. Ooit was de Oude Rijn de belangrijkste tak van de Rijn en was het de noordelijke grens van het Romeinse Rijk: de Limes. Deze historische grens werd in juli 2021 erkend als Werelderfgoed. In 1664 werd langs de Rijn het Utrechts Jaagpad tussen Leiden en Utrecht aangelegd, met als een van de halteplaatsen Leiderdorp. Paarden trokken trekschuiten voort. Bij Leiderdorp is de Oude Rijn is nog altijd in gebruik als doorgaande route voor de binnenvaart. Er liggen kansen om het Jaagpad en de verbinding met de Kagerplassen te versterken, zeker door het Jaagpad langs de Zijl nieuw leven in te blazen.

5.4.2.2 De Does

In de 12e eeuw zorgde het dichtslibben van de monding van de Oude Rijn bij Katwijk voor ernstige afwateringsproblemen in het Rijnland. Om dit te verhelpen werden drie waterlopen gegraven vanaf de Rijn naar het noorden: de Heijmanswetering, de Does en de Zijl, de laatste twee in Leiderdorp. De Does is een doorgegraven veenriviertje, de Zijl is een verbreed veenriviertje.

De Does speelde een cruciale rol in het transport van turf, maar ook voor het vervoer van groende en fruit met warmoezenierschuiten. In de twintigste eeuw groeide de rivier uit tot een belangrijke waterweg voor recreatie- en pleziervaart, mede dankzij de nabijheid van de Kagerplassen en het Braassemermeer. Het vormt daarmee een poort naar het Hollands Plassengebied. Deze recreatieve functie wordt versterkt door de aanwezigheid van de Doeshaven, de Vadedo-plas, Munnikkenpolder en de Ruigekade, en de groene inrichting langs de Does in de Bospolder. Langs het water staan meerdere historische molens.

5.4.2.3 De Dwarswatering en de Bloemerd

De Dwarswatering en de Bloemerd vormen samen een groot recreatie- en sportgebied. Er zijn veel sportverenigingen, voor sport zowel op het land als op het water. De Dwarswatering is hier de blauwe drager van het groen en het hele gebied ademt een poldersfeer. Het vormt een belangrijke schakel tussen de Boterhuispolder en de Munnikkenpolder en is hiermee een van de belangrijkste groenblauwe verbindingen van Leiderdorp. Aandachtspunten voor dit gebied zijn de gebruiksmogelijkheden voor fietsers en wandelaars, het behouden en versterken van de biodiversiteit en het behouden van de recreatieve waarden.

5.4.2.4 De Boterhuispolder

De Boterhuispolder ligt op grondgebied van twee gemeenten: Leiderdorp en Teylingen, met de Verlaatsloot als de grens. De Boterhuispolder is een van de oudste ontginningen van Nederland en behoort tot het kroonjuweel Kagerplassen. De polder kenmerkt zich door de onregelmatige blokverkaveling en boerenerven. De bebouwing ligt vaak verder terug van de weg. Daardoor zijn er zichtlijnen richting het landschap waar er ruimte is voor weidevogels.
De Boterhuispolder is een veenweidegebied dat overwegend agrarisch wordt gebruikt. Om meer mensen van dit bijzondere landschap te laten genieten, lieten Leiderdorp en Teylingen in 2012/2013 wandelpaden, fietspaden, kanoroutes, picknickplekken en visstekken aanleggen. Ook werd in het zuidelijk deel grond afgegraven zodat nieuwe, ‘natte’ natuur kon ontstaan. Door de natuurvriendelijke oevers kregen nieuwe dier- en plantensoorten gelegenheid zich te ontwikkelen.[2]

Wij zien mogelijkheden om de uitzonderlijke kwaliteiten en belevingswaarde en cultuurhistorie van de Boterhuispolder te behouden en te versterken. Dit kunnen we doen door de landschappelijke waarde te beschermen, water- en weidevogels ruimte te blijven bieden en te kijken waar en hoe we de biodiversiteit kunnen versterken.

5.4.2.5 De Achthovenerpolder

De ‘rustige stroom’ van de Oude Rijn ontstond door afdamming van de Kromme Rijn in 1122, hierna trad verzanding op. De hoge oeverwal was geschikt voor bewoning en verdere ontginning. De boerderijen werden gebouwd aan het begin van de ontginning bij de rivier, langs de Lage Rijndijk, nu Achthovenerweg. Om zo veel mogelijk boerderijen zo veel mogelijk landbouwgrond te geven, werd de benodigde oppervlakte in de lengte gezocht. Hierdoor ontstonden er smalle, lange kavels, de zogenaamde ‘slagenverkaveling’ of strekverkaveling.

2 Bron: webarchief gemeente Leiderdorp én tekst informatieobjecten in de Boterhuispolder

Nu kenmerkt het gebied zich door agrarisch gebruik en door zeer beperkt recreatief medegebruik (zoals boerenlandpaden en de Ruigekade. De weiden zijn een geliefde plek voor weidevogels.

De polder is een open gebied met lange, opstrekkende kavels met een grasvegetatie die door slootjes van elkaar worden gescheiden, nog steeds op de oorspronkelijke locatie van de historische sloten. De toegankelijkheid voor recreatie is beperkt. Door deze rust is de polder een geliefde plek voor weidevogels .[3] Het zicht op molens in de polder verhoogt de belevingswaarde van het gebied.

Langs de Achthovenerweg is het beeld gevarieerder. Hier worden de landschappelijke waarden gevormd door de begeleiding van de weg door bomen en de 'doorkijkjes' naar het achterland. Ook zijn er geriefbosjes en zijn de meeste boerderijerven groen ingericht, met leilindes en kastanjes, een boomgaard of parkachtige, buitenplaats inrichtingen.

Aan de Achthovenerweg ligt een boerderijenlint van hoge cultuurhistorische waarde. Er staan momenteel circa twintig boerderijcomplexen of (delen van) voormalige boerderijen. Acht van de historische boerderijen zijn Rijksmonument, sommige gemeentelijke monument.

Voor de toekomst richten wij ons op het versterken van de zowel cultuurhistorische als de landschappelijke waarde van het gebied. Extra aandacht gaat uit naar het behouden dan wel versterken van de weidevogelpopulatie, waaronder de grutto.

5.4.2.6 De Munnikkenpolder

Deze polder is in de middeleeuwen ontgonnen door de monniken van het nabijgelegen klooster Engelendael. Historische molens uit de omgeving zijn geclusterd langs de Does in de Munnikkenpolder. Een deel van deze historische polder is sinds enkele jaren getransformeerd tot natuur- en recreatiegebied Munnikkenpolder. Dit gebied is aangelegd als natuur- en groen-compensatie vanwege de verbreding van de A4 en de aanleg van de HSL. De natuur kan hier niet volledig haar eigen gang gaan, de polder wordt regelmatig gemaaid met het doel te voorkomen dat al het monnikenwerk voor niets is geweest en het gebied terugkeert naar zijn oorspronkelijke staat: een moerasbos.

De polder is een combinatie van het grasland, de waterplassen, de sloten en de toegankelijkheid daarvan voor recreatie. Men kan hier verschillende vogelsoorten van dichtbij ontdekken en daarnaast is er voldoende ruimte om te wandelen, te fietsen en op het water te recreëren. In de polder is ook een Duitse bunker bewaard. De gemeente zet zich in om deze gemengde functie te behouden en - daar waar nodig - te versterken. We zorgen voor een goed evenwicht tussen recreatie en natuur.[4] Hier is zo een van de bijzonderste nieuwe weidevogelgebieden ontstaan.

5.4.2.7 De Houtkamp

De Houtkamp is groene, waterrijke oase die begin jaren '70 is aangelegd en sindsdien natuurlijk wordt beheerd. Het park wordt gezien als hét hart van Leiderdorp. Het is een mooi aangelegd, goed beheerd park met ruimte voor allerlei verschillend gebruik.
In de Houtkamp is een heemtuin, een kinderboerderij en een kinderspeeltuin.

3 Gebaseerd op Bestemmingsplan Polder Achthoven 2020, gemeente Leiderdorp
4 Gebaseerd op IVN, website Leidse Regio

5.5 Ontwikkelgebieden

5.5.1 Algemeen

Leiderdorp kent twee ontwikkelgebieden die de komende jaren verder ontwikkeld zullen worden: de Baanderij en de A4-zone. In beide gebieden geldt dat bedrijvigheid een belangrijke rol zal blijven spelen. Omdat het eigendom in deze gebieden versnipperd is, is het complex om een breed gedragen plan te realiseren. Voor de Baanderij zijn een gebiedsvisie en een ontwikkelkader opgesteld. Voor de A4-zone stellen we een gebiedsvisie op om het economisch profiel te versterken en aan te sluiten bij de eigentijdse ambities van vandaag.

In het vervolg van deze paragraaf worden deze gebieden nader toegelicht en gespecificeerd. In het algemeen gelden de volgende thematische uitgangspunten.

Voor iedereen een passend (t)huis

Baanderij

Nieuwe woningbouw op de Baanderij is zeer gewenst. Hierbij wordt het gemeentelijke uitgangspunt van 35% sociaal en 65% betaalbaarheid gehanteerd. Dit is verder uitgewerkt in de gebiedsvisie en in het ontwikkelkader Baanderij (zie volgende paragraaf). Hier wordt een mix van verschillende woningtypes gebouwd. Studentenhuisvesting wordt hierin gezien als mogelijkheid om doorstroming en verjonging van de bevolking te bewerkstelligen.

A4-zone

Het uitgangspunt in de A4-zone is het creëren van een zo veilig en gezond mogelijk leefklimaat. Dit maakt dat woningbouw vanwege de ligging bij de A4 niet overal wenselijk is. Op het aangegeven deel van de A4-zone bieden we mogelijkheid aan nog te ontwikkelen woningen. Op het overige deel van de A4-zone wordt woningbouw uitgesloten.
In de gebiedsvisie A4zone geven we aan welke woon/zorg-faciliteiten rondom het Alrijne Ziekenhuis we exact ambiëren.

Sociaal en verbonden gemeenschap

Bij de ontwikkeling van is het belangrijk dat er voldoende voorzieningen komen en dat deze goed en veilig bereikbaar zijn.

Baanderij

In de Baanderij is dit in de gemengde woonwerk-omgeving zeer goed mogelijk. Belangrijk uitgangspunt is daarbij dat er ruimte is en blijft voor levendigheid in de plinten.
Daarnaast is het belangrijk dat de inrichting van de openbare ruimte inclusief is. Dit betekent: toegankelijk, veilig en bruikbaar voor iedereen, ongeacht leeftijd, geslacht, fysieke of mentale beperking, sociaaleconomische status of culturele achtergrond.

A4-zone

Elkaar ontmoeten in de buitenruimte van de A4-zone is lastig bij de ontwikkeling van het gebied, dit wordt meegewogen bij de gebiedsvisie. Hier is expliciet aandacht voor.

Vaker fietsen en wandelen

Baanderij

In de gebiedsvisie van de Baanderij zijn de lokale uitgangspunten op het gebied van mobiliteit uitgewerkt (zie 5.5.2). De fietsveiligheid wordt verbeterd.

A4-zone

De A4-zone is uitstekend bereikbaar met de auto, de fiets en het openbaar vervoer. Voor het openbaar vervoer heeft de bereikbaarheid van het Alrijne Ziekenhuis prioriteit. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie voor de A4-zone is de fiets- wandelverbindingen tussen de woongebieden en de polders van belang. Deze verbindingen versterken toegankelijkheid van de Munnikkenpolder en de Achthovenerpolder. Bij de gebiedsvisie zal de verblijfskwaliteit in het gebied centraal staan.

Gezond en veilig wonen in een gezonde en veilige leefomgeving

De openbare ruimte in de ontwikkelgebieden dient schoon, heel en veilig te zijn. We willen dat mensen veilig zijn in het te ontwikkelen gebied.

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden de volgende uitgangspunten:

- De inrichting van de openbare ruimte is toegankelijk.
- De initiatiefnemer houdt rekening met de veiligheids- en milieurisico's.
- In het programma wordt rekening gehouden met de veiligheidsrisico's van het gebied in een integrale afweging.
- Vervuilde grond wordt weggehaald voor de nieuwe functie wordt ontwikkeld.

Versterken biodiversiteit: meer planten en dieren in Leiderdorp

Baanderij en A4-zone

Voor beide gebieden geldt dat het water de dragende structuur voor de gebiedsontwikkelingen wordt. Dit gebeurt zowel via de Zijl en de Dwarswatering, als met het terugbrengen of aanleggen van de karakteristieke fijnmazige slotenstructuur. In de A4-zone krijgt het groen een uitstraling die past bij de poldersfeer. In de Baanderij is ook groen met een meer stadse uitstraling welkom. Zo voegen beide gebieden waardevol groen toe aan de lokale biodiversiteit.

Natuur en landschap beleven

In beide gebieden geldt dat een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte ook kan leiden tot een aantrekkelijkere omgeving voor de vestiging van bedrijven en voor bezoekers.

Baanderij

Bij de Baanderij wordt langs de Zijl ingezet op de ontwikkeling van het Zijlpark en de Zijlboulevard. Hier komen verblijfsplekken aan het water, meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Hier ontstaat een levendig en gezellig oeverpark, waar het fijn ontspannen, wandelen en fietsen is.

A4-Zone

In de A4-zone liggen kansen om de verbinding van de Munnikkenpolder en Achthovenerpolder met Leiderdorp te versterken en de beleving van de polders binnen de bebouwde kom te halen. In de uitwerking van de gebiedsvisie voor de A4-zone wordt dit verder vormgegeven. Er kan al eerder worden ingezet op het versterken van de fietsverbinding tussen de A4-zone en de polders langs de Dwarswatering.

Rekening houden met water en ondergrond

Baanderij en A4-zone

Er ligt een grote opgave om de Baanderij en de A4-zone meer te vergroenen en om meer ruimte te bieden aan water. De gebieden zijn nu grotendeels verhard, en daardoor gevoeliger voor wateroverlast en hittestress. Bij de ontwikkeling van de Baanderij en de A4-zone moet meer ruimte komen voor waterberging en vergroening. Water is daarom de dragende structuur in deze gebieden. Hierbij wordt ook naar technische oplossingen gezocht om water te bergen en via oppervlaktewater te verwerken.

In de Baanderij is ruimte voor een groene Zijlboulevard die past bij de Tweede Groene Ring van Leiden en de Baanderij als woonwerkgebied. In de A4-zone is het de bedoeling dat de poldersfeer voelbaar wordt. Met passende beplanting en aansluiting op of herstel van de oorspronkelijke slotenstructuur kan hier uitwerking aan worden gegeven.

Toekomstbestendige energie en voorzieningen

In de ontwikkelgebieden is veel ruimte voor opwek van duurzame energie. Bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of innovatieve vormen.

Baanderij

In de Baanderij wordt ingezet op duurzame en energieneutrale gebouwen en het verduurzamen van bestaande bedrijfspanden.

A4-zone

De A4-zone is geschikt voor de opwek van zonne-energie, en moet zich ontwikkelen tot een energieleverend gebied.
In de A4-zone is langs de A4 ruimte voor grootschalige opwek van zonne-energie. We zoeken hier aanvullend naar eventuele hubs of batterijopslag.

Bedrijvigheid in balans

In beide gebieden blijft ruimte voor bedrijvigheid en ondernemerschap. In de Baanderij zal de focus liggen op de topsectoren van de regio (Life Science, Health, Hightech/ Space en Unmanned Systems).

Baanderij

In de Baanderij ligt de focus op de topsectoren van de regio, dit zijn Life Science, Health, Hightech/ Space en Unmanned Systems.

A4-zone

De A4-zone is een zeer divers, maar ook gefragmenteerd gebied waar veel verschillende functies een plek hebben. Zo ligt hier het regionale Alrijne Ziekenhuis, is er grootschalige en perifere detailhandel, zijn er kantoren, een hotel, de gemeentewerf en het gemeentehuis.
Door de goede ontsluiting met o.a. de A4 is dit een goede locatie voor hoogwaardige werkmilieus, zoals het zorgcluster.

5.5.2 Baanderij

Voor de Baanderij is in september 2020 de Gebiedsvisie Baanderij vastgesteld. In vervolg hierop is in juli 2023 het Ontwikkelkader Baanderij vastgesteld. Deze omgevingsvisie doet geen nieuwe richtinggevende uitspraken over de Baanderij, de gebiedsvisie en het ontwikkelkader blijven leidend.

Gebiedsvisie Baanderij

De belangrijkste uitgangspunten in de gebiedsvisie zijn:

- De Baanderij bestaat uit vier buurten met elk hun eigen identiteit.
- Het kleinschalige groenblauwe netwerk van sloten krijgt een kwaliteitsimpuls zodat dit een bijdrage levert aan een prettige en leefbare woon- en werkomgeving.
- De oevers van de Zijl worden omgevormd tot een langgerekt openbaar park.
- De hoofdontsluitingsweg voor het autoverkeer wordt verlegd van de Zijldijk naar de Touwbaan-Draadbaan.
- Er wordt prioriteit gegeven aan duurzame mobiliteit, waarbij fietsen en wandelen prioriteit hebben en de afhankelijkheid van de auto niet meer vanzelfsprekend is.
- De ontwikkeling van een actieve en publieke kade aan de Zijl. Hierbij is ruimte voor langzaam verkeer, ontmoeten en publieke functies zoals horeca.

Ontwikkelkader Baanderij

Het ontwikkelkader beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor een samenhangende gebiedsontwikkeling. Het bevat de gewenste hoofdstructuur van de Baanderij en biedt spelregels voor initiatiefnemers bij het ontwikkelen van plannen in het gebied. Tijdens het opstellen is regelmatig afstemming gezocht met verschillende initiatiefnemers in het gebied en zijn informerende gesprekken met ondernemers en bewoners gevoerd.
Hieronder worden de belangrijkste punten uit het Ontwikkelkader Baanderij samengevat.

Ruimtelijk raamwerk

Het kader beschrijft de toekomstige hoofdstructuur van wegen, groen en water, met aandacht voor een aantrekkelijk groenblauw netwerk en een comfortabel wandel- en fietsnetwerk.
De Baanderij is nu een functioneel werkgebied met een ‘verharde’ openbare ruimte. Het aanwezige groenblauwe netwerk van sloten en groenstructuren verwijst naar de oorspronkelijke landschapskenmerken van de polder. Dit groenblauwe netwerk is door de jaren heen versnipperd. Met de herontwikkeling van de Baanderij ligt er een kans om dit netwerk te herstellen door groenstructuren en waterlopen beter met elkaar te verbinden. Zo kan dit netwerk zowel een bijdrage leveren aan een klimaatrobuuste openbare ruimte, als aan een buitenruimte waar bewoners, bedrijven en bezoekers graag zijn.

Programma voor wonen en werken

Er is ruimte voor de bouw van 1350 tot 1850 nieuwe woningen en van 43.500 tot 57.800 m² aan bedrijvigheid en voorzieningen. Daarin voorzien we 960 woningen voor 2034, waarvan de eerste 500 woningen voor 2030. De Baanderij voegt hiermee een kwalitatief woonsegment toe aan Leiderdorp.
De mix tussen wonen en werken, oud en nieuw, en gestapeld en grondgebonden is uniek. Daarbij zetten we in op duurzame mobiliteit, waarbij de auto het straatbeeld nauwelijks bepaalt.
Een ander belangrijk uitgangspunt is een aanbod met grote verscheidenheid aan woninggroottes en prijssegmenten. Dit maakt de Baanderij aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen. Het gewenste economische profiel van de Baanderij is een plek van én voor de makers.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het kader stelt voorwaarden waaraan bouwplannen moeten voldoen, zoals functies, bouwhoogtes en de inrichting van de openbare ruimte.

Flexibiliteit en samenwerking

Het Ontwikkelkader Baanderij is een flexibel instrument, bedoeld om gebiedseigenaren en ontwikkelaars ruimte te geven voor een eigen invulling binnen de kaders. Succesvolle transformatie vereist samenwerking tussen gemeente, eigenaren en andere belanghebbenden.
De volledige transformatie van de Baanderij neemt een langere tijd in beslag, en is al begonnen. De transformatie wordt continu geëvalueerd om zo goed in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en – waar nodig – bijgesteld.

5.5.3 A4-zone

De A4-zone is een zeer divers, maar ook gefragmenteerd gebied waar veel verschillende functies een plek hebben. Zo ligt hier het regionale Alrijne Ziekenhuis, is er grootschalige en perifere detailhandel, zijn er kantoren, de gemeentewerf, het gemeentehuis, woningen, instituten en scholen. De ontsluiting van het gebied loopt via de Persant Snoepweg. Het hele gebied is uitstekend bereikbaar (en zichtbaar) vanaf de A4, zowel lokaal als regionaal. Op dit moment is de samenhang en aansluiting op zowel de rest van Leiderdorp aan de ene kant, als op de polders aan de andere kant, nog in ontwikkeling.

Leiderdorp ligt strategisch gunstig voor bedrijven die bereikbaar moeten zijn via de weg. Met name het toekomstige Bedrijventerrein Bospoort is daarom een bijzonder aantrekkelijke plek voor het vestigen van bedrijven. De A4-zone bevat plekken voor mogelijke woningbouw. Overige woningbouw wordt uitgesloten in de A4-zone vanwege de nabijheid van de A4 én bescherming van gezondheid. Het is wel een goede locatie voor hoogwaardige werkmilieus, zoals het zorgcluster.

Voor de langere termijn stellen we een gebiedsvisie voor de volledige A4-zone op. Bij het opstellen van deze gebiedsvisie wordt beoordeeld of er een milieu-effectrapportage (m.e.r.) moet worden doorlopen. Mocht dat het geval zijn, dan wordt de ontwikkeling van de A4-zone ook in groter verband met de andere ontwikkelingen in Leiderdorp beschouwd.

In deze gebiedsvisie wordt in ieder geval onderzocht hoe het economisch profiel van het gebied kan worden versterkt, bijvoorbeeld door een focus te leggen op de regionale topsector ‘health’.

5.6 Bedrijventerreinen

In Leiderdorp ligt na de transformatie van de Baanderij nog één ‘traditioneel’ bedrijventerrein: Lage Zijde. Dit terrein ligt tussen het Oude Rijn-lint en de Achthovenerpolder. Het bedrijventerrein bestaat nu uit kleinschalige bedrijfshallen en enkele kantoorgebouwen. Het is lastig te bereiken. De ontsluiting loopt via verschillende Leiderdorpse woonwijken. Recent is met de verplaatsing van het afvalverwerkingsbedrijf Vliko aan de rand van het gebied meer ruimte voor groen ontwikkeld.

Op bedrijventerrein Lage Zijde is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Als gemeente staan we positief tegenover een herinrichting en herindeling van het terrein. Binnen het huidige bedrijventerrein mag ook worden verdicht, zolang de bedrijvigheid binnen de bestaande milieucategorieën past. Uitbreiding en ontwikkeling van nieuwe bedrijfsgebouwen is mogelijk binnen de bestaande begrenzing. Met name aan de randen moet hierbij rekening worden gehouden met een landschappelijke inpassing, aansluitend op de Achthovenerpolder. Deze kwaliteiten worden geschetst in de paragraaf over deze polder.

Voor iedereen een passend (t)huis

Op het bedrijventerrein Lage Zijde staan we geen bewoning toe.

Sociaal en verbonden gemeenschap

Er zijn momenteel geen doelen voor dit thema op het bedrijventerrein Lage Zijde.

Vaker fietsen en wandelen

De huidige bereikbaarheid en toegankelijkheid van het bedrijventerrein per fiets, te voet en met de auto willen we in stand houden. We staan positief tegenover initiatieven van gevestigde bedrijven om deze te versterken.

Gezond veilig wonen in een gezonde en veilige leefomgeving

We houden rekening met de milieucontouren van en naar de omgeving. Vervuilers nemen extra maatregelen wanneer, om aan de wettelijke norm te voldoen.

Versterken biodiversiteit: meer planten en dieren in Leiderdorp

Het groengebied op het voormalige Vliko-terrein is recent meer ingericht als polderlandschap. Bij ontwikkelingen op het bedrijventerrein moet actief worden ingezet op ecologie in de Achthovenerpolder.

Natuur en landschap beleven

Het groengebied op het oude Vliko-terrein is recent ingericht als polderlandschap. Bij ontwikkelingen op het bedrijventerrein moet rekening worden gehouden met de beleving van de poldersfeer in de Achthovenerpolder, bijvoorbeeld door middel van ‘doorkijkjes’ naar de polder.

Rekening houden met water en ondergrond

We staan positief tegenover ontwikkelingen die de verharding op het bedrijventerrein verminderen en die leiden tot een toename van groen.

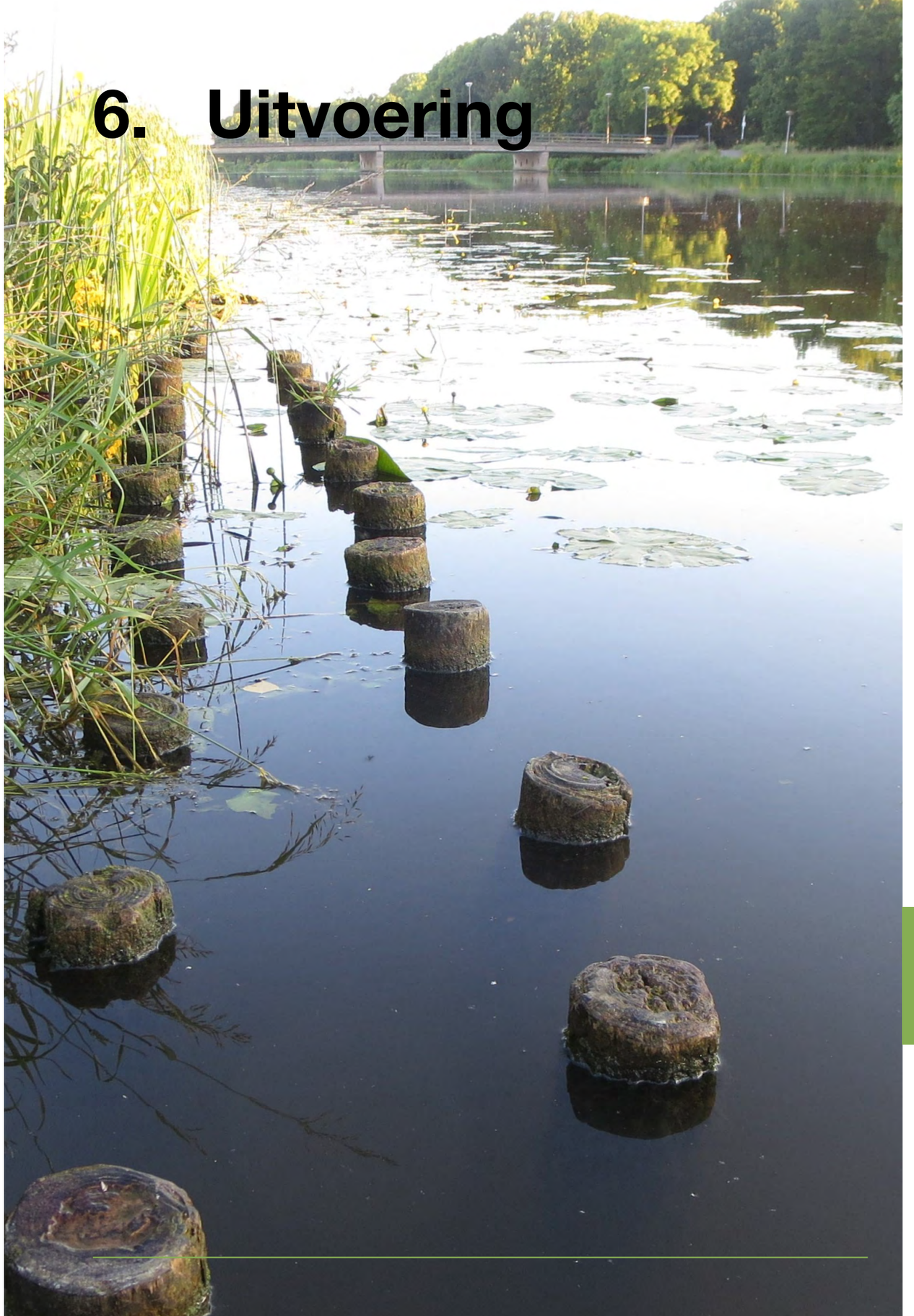
Toekomstbestendige energie en voorzieningen

We stimuleren de verduurzaming van het bedrijventerrein Lage Zijde. We staan positief tegenover maatregelen op het terrein of bij bedrijven die willen verduurzamen. Dit geldt ook voor het gebruik van daken voor de opwek van zonne-energie.

Bedrijvigheid in balans

Het bedrijventerrein Lage Zijde blijft binnen de huidige oppervlakte een bedrijventerrein voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 (zie Staat van Bedrijfsactiviteiten). Er worden op dit vlak geen planologische uitbreidingen of inperkingen voorzien. Verdichten op het bestaande terrein is binnen de geldende juridische kaders in het omgevingsplan mogelijk

6. Uitvoering



6.1 Samenvatting

De Omgevingswet heeft als doel ontwikkelingen te faciliteren terwijl de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijft. De omgevingsvisie van Leiderdorp beschrijft hoe initiatieven tot 2050 worden ondersteund om bij te dragen aan zowel de leefomgevingskwaliteit als strategische doelen. De gemeente kan verschillende rollen aannemen, zoals opdrachtgever, uitvoerder, ondersteuner, partner of beschermer, en werkt gebiedsgericht.

Gebieden in Leiderdorp zijn ingedeeld in drie categorieën: laagdynamisch, dynamisch en hoogdynamisch. Laagdynamische gebieden veranderen nauwelijks, dynamische gebieden vereisen veranderingen binnen de hoofdstructuur, en hoogdynamische gebieden ondergaan grote veranderingen waarbij een actieve rol van de gemeente nodig is.
De gemeente gebruikt instrumenten zoals de omgevingsvisie, het omgevingsplan, programma's en vergunningen om deze doelen te bereiken.

Leiderdorp werkt samen met regionale partners en voert de omgevingsvisie uit via programma's, beleid, subsidies, educatie en projecten. De gemeente voert een situationeel grondbeleid en gebruikt financiële bijdragen van partners. Toezicht en handhaving zorgen voor naleving van regelgeving, en milieueffecten worden meegewogen.
De omgevingsvisie is een levend document dat regelmatig wordt geëvalueerd en aangepast.

6.2 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we de visie willen operationaliseren. Dat doen we niet alleen. Samen met onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners gaan we aan de slag om Leiderdorp veerkrachtig, groen en verbonden te houden. Hierom beschrijven we in sommige gevallen ook wat er moet gebeuren om een project of ontwikkeling van de grond te krijgen, zodat dit betrokken kan worden in gesprekken over initiatieven.

In dit hoofdstuk beschrijven we verder het effect van de omgevingsvisie in de andere Omgevingswet-instrumenten. Daarnaast geven we aan hoe we als gemeente de uitvoering van onze gestelde ambities in de visie gaan volgen en hoe we omgaan met het actualiseren van de visie.

6.3 Sturingsfilosofie

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving waarborgen. Met de omgevingsvisie laten we inhoudelijk op hoofdlijnen zien hoe we tot 2050 initiatieven willen ondersteunen waarmee tegelijkertijd een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving en aan de strategische doelen voor de fysieke omgeving. Met deze visie als fundament gaan we daar de komende tijd concreet mee aan het werk.

De concrete uitwerking van de omgevingsvisie hangt ook af van de rol die de gemeente aanneemt. De gemeente kan verschillende rollen aannemen bij ruimtelijke initiatieven en ontwikkelingen:

- **opdrachtgever**
  Kaders stellen en zaken regelen zodat ze – al dan niet samen met derden – haar eigen ambities kan waarmaken;
- **uitvoerder**
  Een initiërende en een uitvoerende rol innemen vanuit een – veelal – wettelijke plicht;
- **ondersteuner**
  Faciliteren en uitnodigen, zodat derden (bewoners, ondernemers en/of maatschappelijke partijen) zelf initiatieven kunnen ontplooien;
- **partner**
  Ontplooien en uitvoeren en de gemeente daartoe ruimte laat en zo nodig actief meewerkt;
- **beschermer**
  Zaken tegenhouden door een verbod uit te vaardigen of vast te leggen, of door simpelweg niet mee te werken.

Als gemeente willen we beter bijdragen aan initiatieven die worden ingediend. Samenwerking ontstaat dan organischer. We werken als gemeente meer gebiedsgericht en op basis van binnenkomende initiatieven. Dit sluit goed aan bij de geest van de Omgevingswet.

De gebieden en wijken van Leiderdorp horen vanwege hun specifieke kenmerken en/of problematiek tot een bepaalde categorie. We onderscheiden er drie: laagdynamisch, dynamisch en hoogdynamisch.
Laagdynamische gebieden functioneren goed en veranderen qua ruimtelijke structuur de komende decennia niet of nauwelijks. Er worden kleinschalige ontwikkelingen voorzien. In die gebieden geeft de gemeente vooral ruimte aan concrete wensen en om waardevolle kwaliteiten beschermen. De woongebieden zijn laagdynamisch. Ook het bedrijventerrein Lage Zijde en de vaarten, parken en polders zijn laagdynamisch.
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, maar andere partijen nodig heeft om die ambities te verwezenlijken. Voorbeeld zijn de woongebieden zoals deze in paragraaf 4.2 zijn aangegeven. Wanneer de gemeente voor een groot gebied een dynamische ontwikkeling voorstelt, zal zij dit via een gebiedsvisie verder uitwerken en later in projecten vertalen. Houtkamp, Oude Rijn-lint, de Bloemerd zijn dynamisch.

Hoogdynamische gebieden ondergaan in de komende decennia grote veranderingen, omdat de bestaande structuur en functie niet (meer) voldoen aan de wensen van deze tijd. Het zijn daarom gebieden waar de gemeente een actieve rol vervult vanuit een bewuste veranderingswens of vanuit een wettelijke plicht. Voorbeelden zijn de Baanderij, de Winkelhof, de A4-zone en Lage Zijde.

Voor de hoogdynamische ontwikkelingen zoeken we naar partners om gezamenlijke doelen of belangen te behalen. Dit doen we met een relatiegerichte houding en we moedigen actief burgerschap aan. De praktijk vraagt iedere keer om maatwerk en een projectmatige afweging, dat betekent dat soms een andere sturingsfilosofie wordt gekozen. We werken dit verder uit bij concrete projecten.

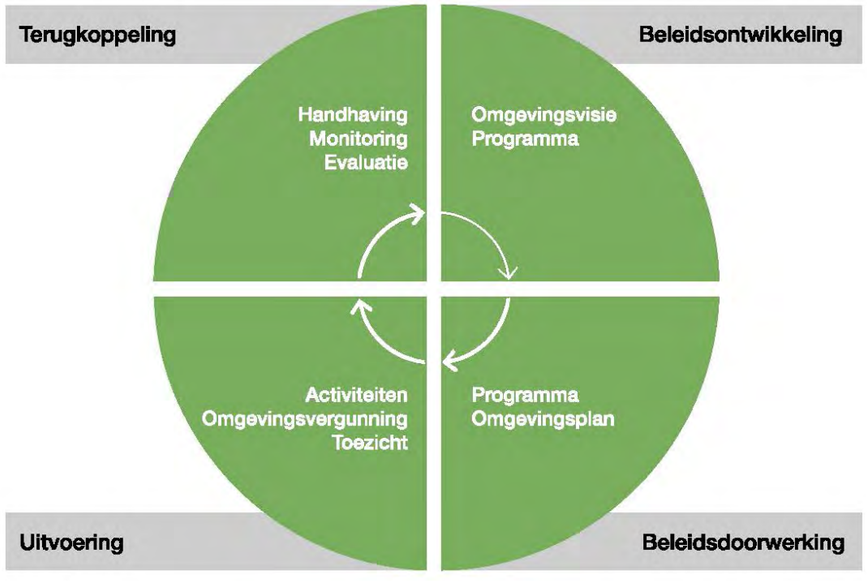
De sturingsfilosofie gaat overigens niet alleen over welke rol de gemeente ten opzichte van de samenleving neemt maar ook over de rol van de gemeenteraad ten opzichte van het college. In Leiderdorp is de gemeenteraad vanuit zijn kaderstellende en controlerende rol betrokken bij de omgevingsvisie.

6.4 Operationalisering in Omgevingswetinstrumenten

6.4.1 Relatie met ow-instrumenten

De Omgevingswet voorziet in zes Omgevingswet-instrumenten waarvan de omgevingsvisie, het omgevingsplan, de programma's en vergunningen voor de gemeente de belangrijkste instrumenten zijn.

De Omgevingswet gaat uit van beleidsontwikkeling op basis van de beleidscyclus. De beleidscyclus volgt de stappen van ontwikkeling, doorwerking, uitvoering en terugkoppeling. De nog uit te werken Leiderdorpse beleidsboom gaat inhoudelijk uit van de omgevingsvisie die via programma's en thematische uitwerkingen de juiste juridische uitwerking geven aan het omgevingsplan. De omgevingsvisie is het kaderstellende stuk in het fysieke domein, zoals de sociale agenda in het maatschappelijk domein. De verschillende instrumenten worden in samenhang ontwikkeld en actief gemonitord en aangescherpt. De omgevingsvisie vormt de eerste stap in deze cyclus en is een dynamisch document dat we als gemeente samen met betrokkenen blijven aanscherpen. De verschillende overkoepelende programma's worden daarbij uitgewerkt in verschillende thema's (deze kunnen een programmatische aanpak krijgen zoals bedoeld in de Omgevingswet).



Figuur 19: *Beleidscyclus*

6.4.2 Omgevingsplan

De gemeente kent één omgevingsplan. Het omgevingsplan is het enige kerninstrument uit de Omgevingswet dat inwoners, bedrijven, andere overheden en de gemeente bindt. De omgevingsvisie is zelfbindend: ze bindt alleen het bestuursorgaan (bevoegd gezag) dat het document heeft vastgesteld. De omgevingsvisie legt de kernkwaliteiten van Leiderdorp vast die in het omgevingsplan verder wordt uitgewerkt. In het omgevingsplan kunnen initiatieven snel worden afgerond. Als een initiatief niet blijkt te passen in het omgevingsplan, dan kan hiervan afgeweken worden en vallen we terug op de ambities uit de omgevingsvisie. Hiervoor is het afwegingskader in deze paragraaf worden opgenomen. Dit is het kwalitatieve kader waarmee de gemeenteraad de beoordeling van initiatieven in vertrouwen stelt aan het college.

6.4.3 Programma

De omgevingsvisie stelt ambities voor de toekomst en formuleert hiervoor het strategisch beleid aan de hand van kaders. Gewenste verdere uitwerking van het strategisch beleid kan op tactisch/ operationeel niveau plaatsvinden via het (vrijwillige/onverplichte) programma-instrument. De integrale afweging vindt op hoofdlijnen plaats in de omgevingsvisie, in de programma's vindt verdere uitwerking plaats en worden de lijnen voor de uitvoering uitgezet. Het programma is een flexibel instrument dat de gemeente kan toepassen in beleidsvoorbereiding als in beleidsuitvoering en beheer. Een programma heeft verschillende kenmerken en is zelfbindend. Omdat programma's onderdeel zijn van de uitvoering worden programma's vastgesteld door het college van burgemeesters en wethouders. Deze kunnen gebiedsgericht of thematisch van aard zijn. In de omgevingsvisie worden ambities benoemd die in een programma kunnen worden uitgewerkt. In elk geval wordt de komende tijd gewerkt aan de verplicht gestelde programma's over volkshuisvesting (gereed eind 2026), warmte (gereed eind 2026) en geluid. Daarnaast geven de gemeenteraad en het college aan welke programma's via het coalitieprogramma worden uitgewerkt.

6.4.4 Omgevingswaarden

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om in het omgevingsplan voor de hele gemeente, omgevingswaarden vast te leggen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de uitstoot van schadelijke stoffen, de productie van geluid of andere vormen van hinder of mogelijke overlast. In dat geval is ook een programma verplicht en ligt het voor de hand dit in een volgende versie van de omgevingsvisie aan te geven. Bij uitwerking van het omgevingsplan en de programma's, moet blijken of dit aan de orde is. Mocht in de toekomst blijken dat bepaalde 'doelen' niet worden gehaald dan kunnen we alsnog overwegen om in het omgevingsplan omgevingswaarden vast te stellen en deze te koppelen aan een programma. Dit is een aspect dat aan bod komt bij de monitoring en evaluatie van deze omgevingsvisie.

6.4.5 Afwegingskader

De omgevingsvisie wordt uitgevoerd door het opstellen van het omgevingsplan en programma's, maar is op zichzelf ook een instrument voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen. Hierbij hanteren we als gemeente de 'Ja, mits - benadering'. Hierbij streven we naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij veelal tegenstrijdige belangen moeten worden afgewogen. Het is van belang daarbij de balans tussen borgen van kwaliteiten en ruimte bieden voor ontwikkelingen inzichtelijk te maken.

Aanvullend op deze algemene kaders bieden het integrale afwegingskader en de afwegingskaders voor de deelgebieden uit de omgevingsvisie inhoudelijke en gebiedsgerichte richting voor initiatieven. Richting voor de nadere uitwerking in programma's en het omgevingsplan alsmede een toetsing van de wenselijkheid van nieuwe ontwikkelingen.

6.5 Lokale en regionale samenwerking

De ontwikkelingen in Leiderdorp staan niet op zichzelf. In de verschillende regio's, waar Leiderdorp deel van uit maakt, vinden ruimtelijke ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op onze gemeente. Daarom hebben we actief contact met buurgemeenten, de provincie Zuid-Holland en ketenpartners en nemen we deel aan verschillende regionale samenwerkingsverbanden. De regionale samenwerkingsverbanden, zoals de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH), de Veiligheidsregio Hollands-Midden (VRHM), de Hecht, en het Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR), spelen iedere vanuit een eigen werkterrein een belangrijke rol.

In de inleiding is gereflecteerd op een aantal belangrijke regionale visies van onze partners. Samen met die partners blijven we werk maken van belangrijke regionale opgaven. Met de aangrenzende gemeenten is afgestemd tijdens de totstandkoming van deze omgevingsvisie. Daarnaast zijn zij uitgenodigd om te reageren op de omgevingsvisie tijdens de inzageperiode.

6.6 Uitvoering

De gemeente maakt actief werk van de ambities in deze omgevingsvisie. Dat kan in de vorm van een programma zijn, het ontwikkelen van thematisch beleid, de juridische vertaling in het omgevingsplan, het stimuleren van gedrag door subsidies en educatie of projecten. Door het faciliteren van initiatieven wordt actief bijgedragen aan de uitvoering van de gewenste ontwikkelingen in de gemeente. Dit gebeurt bottom-up vanuit ruimtelijke initiatieven vanuit de samenleving.

6.7 Grond en financiën

6.7.1 Actief en faciliterend grondbeleid

Leiderdorp voert een situationeel grondbeleid om de ambities en doelen te realiseren. De uitwerking hiervan is te lezen in de Nota Grondbeleid 2024 – 2027. Hierbij wordt per ontwikkeling de afweging gemaakt tussen actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid of een samenwerking met een marktpartij.

Bij actief grondbeleid acteert de gemeente actief op de grondmarkt door gronden te verwerven, bouwrijp te maken en te verkopen. Dit kan ook bij gronden die al eigendom zijn. Actief grondbeleid is gericht op het verbeteren van de positie bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierdoor kunnen doelstellingen voor grondgerelateerde projecten en stedelijke ontwikkelingen beter gerealiseerd worden.

Bij faciliterend grondbeleid voert de gemeente de regie en faciliteert zij het ruimtelijk en ontwikkelingsproces. De daadwerkelijke ontwikkeling wordt aan marktpartijen overgelaten. De gemeente heeft hier geen eigen grondpositie en heeft hierbij een voorwaardenscheppende en toezichthoudende rol.

Bij deze afweging spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- Belang van de ontwikkeling (maatschappelijk/sociaal economisch/financieel);
- Grondeigendomssituatie;
- Marktbereidheid;
- Financiële kansen en risico's.

De gemeente heeft verschillende publieke instrumenten voor het voeren van grondbeleid. Dit zijn instrumenten zoals strategische verwerving, minnelijke verwerving, voorkeursrecht, onteigening en kavelruil. Daarnaast helpen financiële instrumenten om gemeentelijke kosten te verhalen op baathebbers (zoals kostenverhaal en financiële bijdragen, baatbelasting en leges).

Daarnaast kan de gemeente kiezen om privaatrechtelijke instrumenten in te zetten. Zo kan de gemeente meer regie voeren op de betreffende ontwikkeling. Hierbij worden locaties aangekocht door de gemeente, waardoor de gemeente meer regie heeft in de ontwikkellocaties dan vanuit het publiekrechtelijk instrumentarium mogelijk is.

6.7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het slagen van de ambities uit de omgevingsvisie is deels afhankelijk van investeringen. Deze investeringen zijn op hun beurt deels afhankelijk van bijdragen van alle partners die betrokken zijn bij stedelijke ontwikkeling.

Kostenverhaal in de wet

De Omgevingswet introduceert een nieuw type financiële bijdrage, met name gericht op investeringen in duurzaamheid en energietransitie[1]. Het gaat hier om bijdragen voor activiteiten die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren en maatschappelijke functies realiseren. Deze ontwikkelingen moeten zijn vastgelegd in een omgevingsvisie of programma. In het Omgevingsbesluit[2] staan de categorieën van activiteiten waarvoor contracten kunnen worden afgesloten.
Hoewel de wet uitgaat van kostenverhaal via het publieke spoor, wordt in de praktijk meestal gebruik gemaakt van het private spoor: het sluiten van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst staan afspraken tussen de gemeente en een grondeigenaar over de grondexploitatiekosten van een project.

Kostenverhaal

Partijen die in de gemeente Leiderdorp bouwen en daaruit inkomsten genereren, dragen op twee manieren bij aan de gemeente. Direct (door bij te dragen aan de ruimtelijke opgaven van de gemeente) en indirect (door een financiële bijdrage te leveren aan de kwaliteitsimpulsen die voortvloeien uit de omgevingsvisie). De gemeente Leiderdorp is wettelijk verplicht om de kosten die zij maakt voor een bouwinitiatief, te verhalen op de initiatiefnemers. Het kostenverhaal voor Leiderdorp staat omschreven in de Nota Kostenverhaal.

1 Artikel 13.22 van de Omgevingswet
2 Artikel 8.21

6.8 Voorkeursrecht

6.8.1 Inleiding

Het voorkeursrecht is een grondbeleidsinstrument uit de Omgevingswet bedoeld om de positie van overheden op de grondmarkt te versterken. Door het vestigen van een voorkeursrecht krijgt de gemeente het eerste recht van koop op een onroerende zaak. Hiermee voorkomt de gemeente dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven, of dat particulieren of organisaties grondposities innemen die de ontwikkeling van gebieden remmen of tegenhouden. Een voorkeursrecht kan worden gevestigd wanneer aan gronden een niet-agrarische functie wordt toegekend die afwijkt van het huidige gebruik.

6.8.2 Voorkeursrecht Baanderij (Meijekwartier en Parkstrip)

- Op 23 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten[3] om op grond van de Omgevingswet[4] een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op de deelgebieden Meijekwartier en Parkstrip van de Baanderij.
- Op 8 juli 2024 heeft de gemeenteraad van Leiderdorp besloten[5] op grond van de Omgevingswet[6] voorkeursrecht te vestigen op de deelgebieden Meijekwartier en Parkstrip van de Baanderij. Dit is een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking waarmee een voorkeursrecht is gevestigd.

Geldingsduur en grondslag van een gemeentelijk voorkeursrecht

De geldingsduur van een voorkeursrecht is afhankelijk van de grondslag van het voorkeursrecht[7].

In de voorkeursrechtbeschikking van 8 juli 2024 is opgenomen dat de percelen waarop de voorkeursrechtbeschikking betrekking heeft, op dat moment grotendeels in gebruik zijn voor bedrijfsmatige doeleinden en/of kantoordoeleinden. Deels is sprake van leegstand.

In de voorkeursrechtbeschikking is verder opgenomen dat aan de percelen een combinatie van wonen en werken (gemengde stedelijke functie) wordt toegedacht. Dit wijkt af van het op dat moment huidige gebruik. Hiermee is voldaan aan de vestigingseisen.
In deze omgevingsvisie is deze gemengde stedelijke functie omschreven en verder uitgewerkt (paragraaf 5.6). Hierdoor is voldaan aan het vereiste dat binnen drie jaar na het ingaan van het voorkeursrecht de toegedachte functie is omschreven in de omgevingsvisie.

Daardoor gaat het voorkeursrecht van rechtswege gelden als een voorkeursrecht op grondslag van de omgevingsvisie van de Omgevingswet[8] en is er geen nieuwe voorkeursrechtbeschikking nodig om de geldingsduur te laten doorlopen.

3 Collegebesluit met kenmerk Z/24/158919/356980
4 Artikel 9.1 lid 2
5 Raadsbesluit met kenmerk Z/24/160262/360729
6 Artikel 9.1, eerste lid, onder c
7 Artikel 9.4, eerste lid aanhef en onder a van de Omgevingswet bepaalt dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.
8 als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder b

6.9 Toezicht en handhaving

Toezicht en handhaving hebben een belangrijke functie binnen de fysieke leefomgeving. Dit zijn de middelen om activiteiten en de staat van de fysieke leefomgeving te volgen en waar nodig te waarborgen. In de praktijk komt het erop neer dat wij toezicht uitoefenen op de vergunningen die verleend worden op grond van het omgevingsplan. Ook zullen wij toezien op naleving van de geldende wet- en regelgeving en de algemene regels die zijn opgenomen in het omgevingsplan en in onze programma's. De verdere handhaving is uitgewerkt in de 'operationele strategie VTH'.

Leiderdorp maakt gebruik van de deskundigheid van onze adviespartners als de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH), Hecht en de Veiligheidsregio Hollands Midden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zij stellen (integrale) adviezen op voor de gemeente, waarbij onderwerpen zoals geluid, bodem, ecologie, externe veiligheid bodem en duurzaamheid worden beoordeeld. De adviezen hebben als doel om ervoor te zorgen dat een ontwikkeling voldoet aan de relevante regelgeving en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

6.10 Milieu-effecten

6.10.1 Inleiding

We hechten veel waarde aan het milieu en de gezondheid van al onze inwoners. Nodige ontwikkelingen voor het uitvoeren van deze visie, zoals het bouwen en gebruiken van gebouwen, hebben ook milieugevolgen. Soms heeft dit negatieve gevolgen voor het milieu. We wegen deze gevolgen mee in onze planvorming en onderzoeken mitigerende maatregelen of alternatieven. Een milieueffectrapport (MER) of Omgevingseffectrapport (OER) brengt de milieugevolgen in beeld. Op grond van de Omgevingswet, is een omgevingsvisie m.e.r.-plichtig wanneer deze kaderstellend is voor projecten[9].

6.10.2 Mogelijke effecten

De ontwikkelingen zijn in deze omgevingsvisie niet concreet genoeg voor een gedegen effectbeoordeling. Wel hebben we de mogelijke effecten ingeschat ten aanzien van de onderwerpen uit bijlage V van het Omgevingsbesluit.
Op het gebied van landbouw werken we toe naar regeneratieve landbouw, waar we juist een positief milieueffect verwachten. Winnen van delfstoffen doen we niet.
Op het gebied van energie-industrie, voert de provincie een MER uit voor eventuele windparken. Metaalindustrie, minerale industrie en chemische industrie en raffinage maken we niet mogelijk. Grote voedingsmiddelen industrieën en overige industrie hebben we niet concreet voor ogen. Grootschalige opslag van o.a. energie maken we vooralsnog niet mogelijk. Kleinschalige opslag van energie wordt geregeld via omgevingsvergunningen en is nu niet aan de orde.
Voor wat betreft wegenaanleg is de Leidse Ring Noord al onderzocht en in de uitvoeringfase. Daarnaast wordt de Engelendaal afgewaardeerd - hier verwachten we een positief effect.
Voor het warmteprogramma wordt een separate planMER opgesteld.
Voor waterbeheer en afval en afvalwaterbeheer zetten we in op klimaatadaptieve maatregelen, waarbij we een positief effect verwachten.

9 Bijlage V Omgevingsbesluit (https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0041278&bijlage=V&z=2025-01-01&g=2025-01-01)

6.10.3 Effecten op woningbouw

Voor de bouw van woningen is een regionale behoefte vastgesteld. De in de omgevingsvisie benoemde woningbouwprojecten, zijn al in ontwikkeling en vormen daarmee geen nieuw beleid. Voor de overige woningbouwontwikkelingen onderzoeken we in een nog op te stellen programma welke concrete woningbouwaantallen we kunnen en willen realiseren in Leiderdorp. Het ontwikkelkader van de Baanderij geeft aan dat hier tussen de 1300-1800 woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Om te voorzien in compensatie voor bedrijventerrein, wordt nader onderzocht of dit kan op de Bospoort-locatie. De eventuele aanleg van een bedrijventerrein op die locatie is daarmee niet concreet genoeg, maar een m.e.r.-beoordeling wordt bij de verdere planvorming hiervan meegenomen.

Leiderdorp ligt op ruime (meer dan 7 km) afstand van stikstofgevoelige gebieden, waardoor stikstofneerslag op deze gebieden als gevolg van bouwontwikkelingen doorgaans beperkt blijft. Dit blijkt onder meer uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordelingen van o.a. de voorgenomen herontwikkeling van de LOI-locatie. Deze ontwikkeling had geen significante effecten op deze gebieden.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet voorzien in landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Voor archeologische zaken is dit gebeurd in de archeologische waardenkaart en regels in het omgevingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden hierop onderzocht en afgewogen.

In het weidevogelleefgebied wordt niet gebouwd. De belangen van beschermde soorten worden goed afgewogen bij nieuwe ontwikkelingen. We nemen in de overweging zowel de potentiële verstoring mee, als ook de inpassing van gebouwen door natuurinclusief te bouwen én meer te vergroenen in Leiderdorp.

De mogelijk optredende milieueffecten zijn in beeld zijn. Het nu uitvoeren van een m.e.r. geeft geen waardevolle nieuwe inzichten. Daarom is op deze omgevingsvisie geen PlanMER uitgevoerd.

Bij een update van de omgevingsvisie, nieuw beleid en nog op te stellen programma's en projecten voeren we waar nodig een meer gedetailleerde m.e.r.-beoordeling uit om te kunnen vaststellen of een PlanMER of ProjectMER op dat moment wél moet worden uitgevoerd.

6.11 Een levend document

6.11.1 Monitoring en evaluatie

Met de omgevingsvisie hebben we als gemeente een koers en een integraal afwegingskader voor de inrichting van onze fysieke leefomgeving bepaald. We beschouwen de omgevingsvisie, en in het verlengende daarvan alle Omgevingswetinstrumenten, als levende documenten. De wereld om ons heen verandert continu, daarom moeten we regelmatig kijken of onze instrumenten en de uitwerking van de visie nog actueel zijn. Dit geldt ook voor onze ambities. Krijgen we die wel voor elkaar met de huidige aanpak en snelheid?
Om op beide zaken goed zicht te houden, richten we met een evaluatiecyclus de monitoring in.

Tussentijdse herziening en evaluaties

Er is geen wettelijke actualiseringstermijn voor de omgevingsvisie. Toch willen we met enige regelmaat kijken of er herziening nodig is. Deze herziening doen we zeker eens per vier jaar, en tussentijds kunnen we een evaluatie doen om de omgevingsvisie tijdig en waar nodig te actualiseren. We kiezen voor deze cyclus omdat de Omgevingswet en bijbehorende instrumenten nieuw zijn. Bij elke evaluatie onderzoeken we wanneer de eerstvolgende actualisatie nodig is.
Bij de herijking worden binnen de huidige structuur enkele aanvullingen uitgevoerd. Na acht jaar wordt de structuur van de omgevingsvisie geëvalueerd. Daarmee kan de structuur anders worden ingericht. Eventuele tussentijdse aanpassingen houden we apart bij en verwerken we in de eerstvolgende verwerkingsronde.

6.11.2 De eerste stap is gezet

Deze eerste omgevingsvisie voor de gemeente Leiderdorp is een belangrijke stap naar een volledige strategische beleidsintegratie. Anders gezegd: de omgevingsvisie wordt de centrale plek voor al het strategisch ruimtelijk beleid. Dit betekent ook dat er vanaf nu geen andere thematische visies meer als losstaand beleid worden vastgesteld. Om deze beleidsintegratie te kunnen realiseren, gebruiken we de omgevingsvisie als een document waar we aan blijven werken.
In deze eerste versie van de omgevingsvisie hebben we alle ruimtelijke thema's en de verschillende (bestaande) beleidstrajecten en ontwikkelingen met elkaar verbonden. Voor de tweede versie zetten we een volgende stap in het integreren van nieuw strategisch ruimtelijk beleid en de aangegeven thematische/gebiedsgerichte programma's.

Vanzelfsprekend gaan we als gemeente verder met het uitwerken van thema's die parallel aan de omgevingsvisie lopen. Dit wordt opgenomen in losstaande beleidsstukken, en integraal meegenomen in een herziening van deze omgevingsvisie. We werken volgens de beleidscyclus, de verdere verdieping van de omgevingsvisie zal in 'programma's' worden uitgewerkt. Bij de herijking van de omgevingsvisie worden op dit soort dingen gelet wanneer we verder werken aan dit levende document.

Ten slotte

De omgevingsvisie staat niet op zich. Onze inwoners en organisatie hebben met hun deelnames in participatietrajecten, enquêtes, gesprekken, initiatieven en kritische feedback, ervoor gezorgd dat deze omgevingsvisie de omgevingsvisie van Leiderdorp en de Leiderdorpers is. Alle betrokken ambtenaren, partners in de regio, in de provincie en van het Rijk, hebben met hun bijdragen, kritische blikken, goede vragen en advies van deze visie een breed gedragen omgevingsvisie gemaakt.

Laten we bij de uitvoering en het vervolg deze verbinding houden en versterken. Zodat we samen letterlijk vorm gaan geven hoe de inwoners tot aan en in 2050 in Leiderdorp willen (samen)leven. Tussen polder en stad, tussen ondernemerschap en gemeenschapszin, tussen groen en blauw en – heel belangrijk – altijd met elkaar.

Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Leiderdorp.

Projectorganisatie Omgevingsvisie: info@leiderdorp.nl

Concept, redactie en realisatie door gemeente Leiderdorp & KuiperCompagnons.

Fotografie

Foto’s omslag en pagina 22: Erik van Doorn

Foto pagina 7: gemeente Leiderdorp

Foto’s pagina 15, 27, 33, 71: buro JP

Foto pagina 95, Tineke Sommeling