

# OMGEVINGSVISIE

## LEIDEN 2040

VERSIE 1.0



Versie 29 mei 2019



## Colofon

Deze omgevingsvisie is opgesteld als onderdeel van het programma Leiden 2040 van de gemeente Leiden.  
Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Fleur Spijker (Duurzame Verstedelijking, Ruimte & Wonen).  
Programmamanager: Marcel Belt.  
Programmasecretaris: Tessa van Beelen.  
Stadsstedenbouwkundige en adviseur: Hilde Blank.

Het projectteam dat deze omgevingsvisie heeft opgesteld, heeft als leden: Pieter van der Straaten (verantwoordelijk voor de teksten in dit document), Lars Engelbertink (organisatie en coördinatie besluitvormingsproces), Tom van der Eng (stedenbouwkundige inbreng) Martin Verwoest (stedenbouwkundige inbreng), Astrid van Leeuwen (ontwikkel-perspectief Leiden Zuidwest), Miriam Vermeulen (communicatie), Dirk-Jan Scholten (juridische zaken), Fred Goedbloed ("Hart van Holland") en Jonne Robberegt (participatie).

De plattegronden in dit document zijn opgesteld door Tom van der Eng ([www.bureauvandereng.nl](http://www.bureauvandereng.nl)).

De verbeeldingen van de verhaallijnen in paragraaf 2.5 zijn in opdracht van de gemeente Leiden opgesteld door Jorick Boddeke en Marnix de Vos van BVR Adviseurs Ruimtelijke ontwikkeling ([www.bvr.nl](http://www.bvr.nl)).

Sinds begin 2018 hebben vele inwoners, stadmakers en andere belanghebbenden met groot enthousiasme mee-gedacht over de Omgevingsvisie Leiden 2040. Hetzelfde geldt voor leden van de gemeenteraad; de raad heeft het college van B en W per brief aandachtspunten meegegeven die in deze omgevingsvisie zijn verwerkt. Ook tientallen collega's bij de gemeente Leiden en andere organisaties hebben bijgedragen en adviezen gegeven, zoals de GGD, de Omgevingsdienst, het hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio. Het projectteam dankt hen allen voor hun hulp.

## Inhoudsopgave

	pagina
<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>3</b>
<b>VOORWOORD</b>	<b>4</b>
<b>1 SAMENVATTING – OMGEVINGSVISIE LEIDEN 2040</b>	<b>6</b>
<b>2 LEIDEN 2040 – VISIE VOOR ONTWIKKELING VAN DE STAD</b>	<b>8</b>
2.1 Leiden in de regionale agenda voor de omgevingsvisie Hart van Holland	8
2.2 Leiden heeft veel te bieden, aan inwoners, regio en Randstad, nu en in 2040	10
2.3 Leidse waarden voor ontwikkeling van de stad	12
2.4 Trends en ontwikkelingen die ruimte en verandering van ruimtegebruik vergen	15
2.5 Verhaallijnen voor ontwikkeling van de stad – opmaat naar gebiedsgerichte keuzen	20
2.6 Alle lijnen samenbrengen – iedere plek een eigen dynamiek	46
2.7 Vraagstukken voor de korte, middellange en lange termijn	53
<b>3 WERKEN MET DE OMGEVINGSVISIE: WAAROM EN HOE?</b>	<b>56</b>
3.1 Het instrumentarium van de Omgevingswet toepassen	58
3.2 Aan de slag met projecten in de stad	61
3.3 Investeringsmogelijk maken: juridische verankering voor verhaal van kosten	62
3.4 Nieuwe start – Beleidsdocumenten die worden ingetrokken	65
3.5 Inzicht en overzicht – Eerder vastgestelde beleidsdocumenten	66
<b>4 UITNODIGING AAN LEIDENAREN EN ANDERE BELANGHEBBENDEN</b>	<b>66</b>

## Voorwoord

Leiden groeit. Het aantal inwoners neemt toe (onder meer doordat we steeds ouder worden), jongeren komen graag in Leiden studeren, de stad trekt steeds meer bezoekers en er komen steeds meer banen bij. Die groei stelt ons voor uitdagingen. Hoe zorgen we bijvoorbeeld voor voldoende betaalbare woningen in de stad en voor voldoende ruimte om te werken, te recreëren of andere activiteiten uit te voeren? Hoe combineren we dat met verduurzaming? Hoe houden we de stad leefbaar, met behoud van datgene wat Leiden als historische Hollandse stad zo aantrekkelijk maakt? Hoe voegen we meer kwaliteit toe?

In deze Omgevingsvisie Leiden 2040 beschrijven we wat we belangrijk vinden bij de groei en ontwikkeling van Leiden. De visie geeft richting bij de beantwoording van vragen als: Hoe willen we de stad ontwikkelen? Wat willen we behouden en beschermen? Welke doelstellingen willen we combineren?

De omgevingsvisie helpt om samenhang te brengen in de fysieke projecten in de stad, om deze "Leidser" te maken, om ze beter te laten aansluiten op sociale, maatschappelijke en economische doelen en om investeringen goed te richten. Daarbij gaat het niet alleen om woningbouw, maar nadrukkelijk ook om werklocaties, ontmoetingsplekken, vergroening, aanpassing aan klimaat-verandering, aanleg van nieuwe verbindingen tussen buurten en wijken voor voetgangers en fietsers, om infrastructuur die nodig is voor gasvrije woonwijken, om openbare ruimte en nog veel meer.

De Omgevingsvisie Leiden 2040 sluit aan op de Regionale agenda voor de omgevingsvisie 2040 "Hart van Holland". Deze is in 2017 opgesteld door Leiden en de omliggende gemeenten Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude, Noordwijk, Teylingen, Katwijk, Wassenaar en Kaag en Braassem. Samen omvatten deze gemeenten een aaneengesloten stedelijk gebied dat zich uitstrekt van het strand van Katwijk in het westen tot en met Zoeterwoude-Rijndijk in het oosten.

De Leidse omgevingsvisie sluit ook aan bij de stadsvisie "Leiden, Stad van Ontdekkingen". De omgevingsvisie is geen vervanger daarvan. De stadsvisie blijft onveranderd de stadsvisie, met als pijlers "Internationale kennis" en

"historische cultuur". De historie van Leiden gebruiken we als inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Wel vervangt de omgevingsvisie de "ruimtelijke structuurvisie 2025".

Deze Omgevingsvisie Leiden 2040 bevat geen blauwdruk voor de ontwikkeling van de stad. Wel beschrijft ze waarden die we belangrijk vinden in de ontwikkeling van de stad, eigenschappen van de stad die we koesteren, nieuwe ontwikkelingen die ruimte vergen, en aanleidingen om ruimte in de stad anders te gebruiken. De visie omvat zes verhaallijnen waarin al deze zaken samenkomen, met verbeeldingen daarvan, in de vorm van collages en inspiratiekaarten.

De omgevingsvisie zal haar waarde tonen wanneer we deze gebruiken om te bespreken hoe we verschillende plekken in de stad willen ontwikkelen. In deze omgevingsvisie benoemen we plekken waarvoor dat urgent is. Maar de visie laat ook zien dat geen enkele wijk in de stad tussen nu en 2040 vrij is van verandering. De opgaven rondom groei van het aantal huishoudens en verduurzaming zijn daarvoor te groot en te ingrijpend.

Bij de toepassing van deze omgevingsvisie zullen we nog voor grote en ingewikkelde keuzen komen te staan, zowel in de stad als in de regio. Hoe combineren we in gebiedsontwikkeling bijvoorbeeld vergroening met voldoende woningbouw? Hoe intensief gaan we bouwen op specifieke plekken in de stad? Hoe zien we de toekomst van binnenstedelijke bedrijventerreinen? Hoe zorgen we ervoor dat we belangrijke Leidse waarden behouden en kunnen doorgeven aan volgende generaties?

We nodigen Leidenaren graag uit om verder met ons mee te denken, mee te praten en ideeën aan te leveren wanneer we de omgevingsvisie toepassen op specifieke plekken in Leiden, en wanneer we ingewikkelde keuzen moeten maken. Veel Leidenaren hebben in het afgelopen jaar meegedacht, meegepraat en ideeën aangeleverd voor deze omgevingsvisie. Het college van B en W is aan hen allen dankbaar.

### **Versie 1.0 nog zonder integrale visiekaart – Versie 1.1 gaat meer gedetailleerd inzicht bieden**

Dit is 1.0 is van de Omgevingsvisie Leiden 2040. Deze bevat nog geen integrale visiekaart. Eerst moeten sommige onderwerpen nog verder worden uitwerkt, zoals "duurzame mobiliteit", "economie" en "bedrijventerreinen". Over deze thema's gaat het college van B en W in 2019 in gesprek met inwoners van Leiden en andere belanghebbenden, zoals ondernemers in Leiden en omliggende gemeenten. De uitkomsten hiervan nemen we daarna op in de omgevingsvisie, als aanvulling en verrijking. Ook de Regionale Energiestrategie zal extra input opleveren voor de Leidse omgevingsvisie.

Met de aanvullingen en verrijkingen voor duurzame mobiliteit, economie, bedrijventerreinen en energie wordt het mogelijk om een integrale visiekaart voor de gehele stad op te stellen. Die nemen we op in versie 1.1 van de omgevingsvisie. Het college zal versie 1.1 in 2020 ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad.

In hoofdstuk 3 gaan we dieper in op deze doorontwikkeling van de omgevingsvisie.

## 1. Samenvatting – Omgevingsvisie Leiden 2040

Leiden heeft van oudsher veel te bieden aan inwoners van de stad, de regio en andere delen van de Randstad. Dit is een bijzondere eigenschap van de stad, die we koesteren. Ook in 2040 wil Leiden hierom bekend staan. Leiden is een universiteitsstad die jaarlijks duizenden nieuwe studenten trekt; Leiden is een echte kennisstad, met een rijke historie en veel erfgoed; het Leiden Bio Science Park is de economische motor van de regio; de stad heeft een aantrekkelijke ligging midden in de Randstad; ze wordt omgeven door typisch Hollandse landschappen; er is veel cultuur te vinden; de Leidse regio biedt een stedelijke woonomgeving met een prettige omvang; Leiden heeft wijken met een eigen karakter, vele stedelijke voorzieningen en via station Leiden Centraal ligt de rest van de Randstad, Nederland en (via Schiphol) de wereld dichtbij.

Veel Leidenaren houden van hun stad en voelen zich sterk betrokken bij de ontwikkeling van de stad. In gesprekken over de toekomst van de stad komen sommige uitspraken telkens terug. Je zou ze “waarden” kunnen noemen, die we graag toepassen in de ontwikkeling van de stad. Die waarden gaan over verbondenheid met elkaar, over nabijheid in de compacte stad, waterstad, groen, kennis maken, delen en overdragen, koesteren van historie en de notie dat de stad van ons allemaal is.

Net als andere steden in Nederland heeft Leiden te maken met trends en ontwikkelingen waaruit nieuwe ruimtevragen voortkomen, of die een ander gebruik van de ruimte in de stad vergen. Deze ruimtevragen hangen samen met thema's als bevolkingsgroei, energietransitie, klimaatverandering, circulaire economie, duurzame mobiliteit, gezondheid, inclusiviteit en werken in de stad. Deze trends en ontwikkelingen zijn van betekenis voor alle wijken van Leiden.

Om de vraag te beantwoorden hoe Leiden zich tussen de dag van vandaag en het jaar 2040 zou moeten ontwikkelen, hebben we zes verhaallijnen uitgewerkt. Met behulp van deze verhaallijnen kunnen we analyseren hoe verschillende plekken in de stad kunnen bijdragen aan de uitdagingen waarvoor Leiden staat, en

hoe deze kunnen bijdragen aan het karakter van de stad. De verhaallijnen hebben elk een centraal thema. De zes thema's zijn: Leiden, stad van historie en cultuur; groene en gezonde stad; stad voor iedereen; stad van kennisoverdracht; gemengde en fijnmazig verbonden stad; en waterstad. Bij elke verhaallijn hoort een verbeelding in de vorm van een fotocollage en (ruw) kaartmateriaal.

In Leiden zien we tien gebieden die de Leidse waarden slechts beperkt belichamen, of waar kansen liggen om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Zes van die gebieden had het college al eerder in kaart gebracht in de zogenoemde Verstedelijkingsnotitie, die in december 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld: het ruime Stationsgebied; omgeving voormalige industriezone (rondom westzijde Willem de Zwijgerlaan); omgeving oostzijde Willem de Zwijgerlaan; omgeving kruising Plesmanlaan – Haagse Schouwweg; Centrum van Leiden Zuidwest en omgeving Rooseveltstraat – Lamenschansdriehoek. Hieraan voegt het college van B en W nu vier locaties toe: het Werninkterrein en directe omgeving; de Humanities campus aan de Witte Singel; bedrijventerrein De Waard en de zone tussen Voorschoterweg en Vliet.

Voor deze tien gebieden wil het college in beeld brengen hoe ontwikkeling ervan kan bijdragen aan Leidse waarden en doelen voor Leiden 2040. Aan de hand van de verhaallijnen uit de (ontwerp-)omgevingsvisie kunnen we in samenspraak met betrokken inwoners en andere belanghebbenden inventariseren hoe deze gebieden meer kwaliteit kunnen toevoegen aan Leiden.

Deze omgevingsvisie rondt af met een hoofdstuk over de Leidse toepassing van verschillende instrumenten uit de Omgevingswet, zoals de omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan. In dat hoofdstuk gaan we ook in kostenverhaal op het gebied van de fysieke leefomgeving en de inrichting van een Vereveningsfonds fysieke leefomgeving. Hiermee leggen we de juridische basis voor introductie van een nieuw financieel beleidsinstrument.

## 2. Leiden 2040 – Visie voor ontwikkeling van de stad

### 2.1 Leiden in de regionale agenda voor de omgevingsvisie Hart van Holland

In 2017 heeft de gemeente Leiden samen met negen andere gemeenten de "Regionale agenda omgevingsvisie 2040 Hart van Holland" vastgesteld. Deze bevat een gezamenlijke koers voor ontwikkeling van de leefomgeving in de regio. In deze paragraaf geven we een samenvatting van de regionale agenda. De regionale agenda is het vertrekpunt voor opstelling van de Omgevingsvisie Leiden 2040.

De gemeenten die samenwerken onder de noemer "Hart van Holland", zijn ruimtelijk sterk met elkaar verweven. Hierbij gaat het behalve Leiden om de gemeenten Kaag en Braassem, Katwijk, Leiderdorp, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten, Wassenaar en Zoeterwoude. Samen vormen ze een "daily urban system": een aaneengesloten gebied rond een stad waarbinnen de belangrijkste dagelijkse woon- werkverplaatsingen zich afspelen. De inwoners gebruiken voor een groot deel dezelfde recreatieve voorzieningen, dezelfde winkelcentra, ziekenhuizen, middelbaar en hoger onderwijs, etc. Vanwege deze verwevenheid ligt het voor de hand om samen plannen te maken voor ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

De samenwerkende gemeenten bouwen voort op ruimtelijke structuren die al lange tijd bepalend zijn, zoals de Oude Rijn, de vijf karakteristieke Hollandse landschapstypen in het gebied (kust en duinen, bollen, plassen, veenweidegebied en landgoederen), snelle verkeersassen (spoorverbindingen, A4, A44) en het netwerk voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Mede dankzij deze structuren is de leefomgeving in het Hart van Holland "compleet", "sterk", "open" en "mooi". Deze vier waarden hanteren de gemeenten als leidraad voor verdere ontwikkeling van de leefomgeving.

In de regionale agenda is ervoor gekozen om de kwaliteiten in de afzonderlijke gemeenten

te versterken en minder goed ontwikkelde gebieden te verbeteren, bijvoorbeeld langs (voormalige) gemeentegrenzen. Sterke punten van Leiden zijn onder andere historie en cultuur, internationale kennis, historische binnenstad, Universiteit Leiden, monumenten en musea, Leiden Bio Science Park en stedelijke voorzieningen. Sterke punten van de regio zijn onder meer de aantrekkelijke woonomgeving (vooral Oegstgeest, Voorschoten, Wassenaar) en de gevarieerde landschappen, maar bijvoorbeeld ook het Europese centrum voor ruimtevaartonderzoek ESA Estec (in Noordwijk).

Nationale en internationale trends en ontwikkelingen gaan niet aan ons voorbij. Deze trends en ontwikkelingen willen de tien gemeenten in hun leefomgeving inpassen. Hierbij gaat het onder meer om:

- de trek naar de stad,
- veranderingen in demografie,
- klimaatveranderingen,
- behoefte aan nieuwe energiebronnen,
- bodemdaling in veengebieden,
- toenemende mobiliteit,
- globalisering,
- technologische innovatie,
- flexibilisering en functievermenging.

Naast deze "grote" trends en ontwikkelingen hebben de tien gemeenten ook specifieke opgaven voor de leefomgeving, met een regionale impact. Deze willen ze goed met elkaar afgestemd aanpakken. Ook delen de gemeenten drie maatschappelijke ambities voor de leefomgeving: zij willen dat die bijdraagt aan een sterke economische positie van de regio in de Randstad, dat de omgeving duurzaam en robuust is en ons helpt gezond en veilig te blijven.

Voor realisatie van deze opgaven en ambities hebben de gemeenten een ruimtelijk kader opgesteld dat uit vijf elementen is opgebouwd:

- gezonde lucht,
- verstedelijking rondom de Oude Rijn,
- behoud en versterking van open, robuuste en onderling verbonden landschappen die doorlopen tot aan de oevers van de Oude Rijn,
- voortreffelijke bereikbaarheid, zonder dat de leefomgeving daaronder lijdt,
- draagkrachtige bodem.

De "Regionale agenda omgevingsvisie 2040 Hart van Holland" is "zelfbindend". De deelnemende gemeenten gebruiken deze als leidraad wanneer zij hun eigen omgevingsvisie opstellen. De tien gemeenten werken bovendien met elkaar samen om de ambities en de opgaven uit de regionale agenda te realiseren. Per thema en per gebied vormen we telkens een klein cluster van direct betrokken gemeenten. Zo kunnen we efficiënt en daadkrachtig te werk gaan. Met elkaar werken wij aan een nog veel mooiere leefomgeving voor de inwoners van het hart van Holland.

Als uitvloeisel van de regionale agenda werken de tien gemeenten toe naar vaststelling van een regionale strategie voor het maken van integrale afwegingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de leefomgeving. In die regionale strategie verwerken zij de uitkomsten van onderzoeken die sinds 2017 zijn uitgevoerd, over de volgende onderwerpen:

- groene leefomgeving
- energietransitie
- verstedelijking (wonen, bedrijfsterreinen)
- mobiliteit.

Ons college van B en W zal te zijner tijd voorstellen doen om nieuwe regionale afspraken op te nemen in een volgende versie van de omgevingsvisie van Leiden.



Figuur 1: Visiekaart uit de "Regionale agenda voor de omgevingsvisie 2040 Hart van Holland"

## 2.2 Leiden heeft veel te bieden, aan inwoners, regio en Randstad, nu en in 2040

Leiden heeft van oudsher veel te bieden aan inwoners van de stad, de regio en andere delen van de Randstad. Dit is een bijzondere eigenschap van de stad, die we koesteren. Ook in 2040 wil Leiden hierom bekend staan. Deze bijzondere eigenschap gaan we daarom verder versterken. Ons beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving draagt daaraan bij. Wat heeft Leiden te bieden? Te veel om op te noemen, natuurlijk. In het kader hieronder zetten we de hoofdpunten op een rij.

Dit heeft Leiden te bieden aan inwoners van Leiden, de regio en andere delen van de Randstad:

Dit heeft Leiden te bieden aan inwoners van Leiden, de regio en andere delen van de Randstad:



Figuur 2: Schema wat Leiden te bieden heeft.

Samen met omliggende gemeenten als Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude (met name Rijndijk) vormt Leiden een aaneengesloten stedelijk gebied met meer dan 200.000 inwoners. Dat is in omvang vergelijkbaar met de zesde stad van Nederland. De tien gemeenten in het hart van Holland hebben samen zelfs bijna 400.000 inwoners.

De binnenstad, het Stationsgebied en Leiden Bio Science Park vormen samen het kloppende hart van het aaneengesloten stedelijke gebied. Hier liggen niet alleen alle Leidse vestigingen van de Universiteit Leiden en de Hogeschool Leiden, maar ook vele andere voorzieningen die van belang zijn voor inwoners uit de wijde omtrek. De binnenstad biedt vele winkels, cultuur, horeca en allerhande andere voorzieningen als belangrijke trekkers. Leiden Centraal is het zesde station van Nederland, gemeten in aantallen reizigers. Het busstation bij Leiden Centraal vormt het hart van het stedelijke en regionale OV-netwerk.

De Leidse regio is in de afgelopen jaren fors gegroeid en deze groei zet door. Ondanks de economische crisis die in 2008 uitbrak, heeft de Leidse regio zich in het afgelopen decennium voortvarend ontwikkeld. Bevolking, werkgelegenheid, de aantallen expats en studenten, het kenniscluster en toerisme zijn allemaal gegroeid. En de verwachting is dat ze blijven doorgroeien. Het Leiden Bio Science Park is de plek waar internationale bedrijven zich graag vestigen. Binnen tien jaar kan het aantal bannen in het Bio Science Park en stationsgebied toenemen van circa 19 duizend naar 28 duizend, is de verwachting. Ook daarna voorzien we verdere groei. De komst van het Europees Medicijnagentschap (EMA) naar Amsterdam en de verdere ontwikkeling van Space Campus Noordwijk, met ESA Estec en nieuwe groeisectoren zoals aardobservatie, dragen hieraan bij.

De groei van Leiden en de Leidse regio is op zichzelf prettig, maar het stelt ons ook voor nieuwe opgaven. De druk is groot. Een schaal-sprong dient zich aan. Hoe zorgen we daarbij voor voldoende betaalbare woningen, voor ruimte voor bedrijven, voor voorzieningen en voor recreatie? Hoe zorgen we dat het OV-knooppunt Leiden Centraal de groei van OV-gebruik kan bijbenen? Hoe zorgen we voor verduurzaming en duurzame mobiliteit in een leefbare stad voor iedereen?

Kortom, hoe zorgen we voor duurzame verstedelijking die past bij de stad Leiden? In de volgende paragrafen gaan we hier dieper op in.

## 2.3 Leidse waarden voor ontwikkeling van de stad



Figuur 3: Iconen waarden van Leiden

Leidenaren houden van hun stad. Die conclusie durven we vol overtuiging te trekken uit de vele gesprekken die het college in 2018 heeft gevoerd over de ontwikkeling van de stad, uit de schetsboeken over Leiden in 2040 die inwoners van de stad hebben ingevuld en ingeleverd, en op basis van uitkomsten uit een enquête. Die grote betrokkenheid bij de ontwikkeling van de stad bleek ook tijdens Week van het Stadsgeprek, waaraan honderden mensen hebben deelgenomen, in gesprekken met "stadmakers" (mensen die vanuit hun werk bezig zijn met de ontwikkeling van de stad), en in gesprekken met scholieren ("junior stadmakers"). Deze laatste groep roept het gemeentebestuur onder meer op om trots uit te stralen over Leiden. Maar wat maakt dat al deze Leidenaren zo veel houden van hun stad?

Als we de uitkomsten van gesprekken over de toekomst van Leiden nauwkeurig bekijken<sup>1</sup>, ontdekken we uitspraken die telkens terugkomen. Je zou ze "waarden" kunnen noemen, die veel Leidenaren delen als ze denken aan de ontwikkeling van de stad. Natuurlijk betekent dat niet dat iedereen deze waarden deelt. Maar we vermoeden wel dat veel Leidenaren zich erin herkennen. Die waarden gaan over verbondenheid, nabijheid, Leiden als waterstad, groen, Leiden als kennisstad, historie en gemeenschappelijkheid: de stad is van ons allemaal!

Deze Leidse waarden uit deze paragraaf gaan we gebruiken in de ontwikkeling van de stad. Initiatiefnemers dagen we uit om plannen te ontwikkelen die recht doen aan deze waarden.

Wanneer we versterken wat Leiden aantrekkelijk maakt, dan doen we dat op een manier die bij Leiden past. Hetzelfde geldt voor aanpassing van gebieden in de stad die verbetering nodig hebben. Ook die aanpassing doen we op een Leidse manier. De waarden in dit hoofdstuk bieden daarbij een leidraad.

### VERBONDEN MET ELKAAR

Inwoners van Leiden willen zich graag met elkaar verbonden kunnen voelen. Leiden is van oudsher een compacte stad. Veel Leidenaren ontmoeten elkaar continu. Wie op zaterdag naar de markt gaat, komt altijd bekenden tegen. En als het niet op de markt gebeurt, gebeurt het in het wijkwinkelcentrum, bij sportverenigingen of bij een van de vele speeltuinverenigingen. De meeste studenten en andere nieuwe inwoners van Leiden voelen zich er snel thuis. De houding is: iedereen doet mee in Leiden. Leiden is een inclusieve stad, die volgens velen aanvoelt als een hechte gemeenschap. Hoogtepunt van het jaar is dan ook het 3-oktoberfeest, dat met de hele stad wordt gevierd.

### COMPACT EN NABIJ

Leiden is een prettig compacte stad. Waar je ook woont, de binnenstad en de groene landschappen rondom de stad zijn nooit ver weg. Hetzelfde geldt voor werk en voor vrienden en familie die ook in de Leidse regio wonen.

Alles is hier in de buurt: werk, stedelijke voorzieningen, kenniseconomie en cultuur, plekken om te sporten, typisch Hollandse landschappen zoals de Kagerplassen, het Groene Hart, de Bollenstreek en de kust. Deze nabijheid maakt Leiden aantrekkelijk als woon- en werkstad. Doordat alles nabij is, is Leiden een echte fiets- en wandelstad. Ook andere steden liggen nabij. Leidenaren wonen midden in de Randstad, op een belangrijk spooknooppunt en langs de A4, de "aorta" tussen Amsterdam, Den Haag en Rotterdam.

### WATERSTAD

Een van de belangrijkste kenmerken van Leiden is het water. De stad heeft maar liefst 28 kilometer aan grachten en singels.

Leiden is ontstaan langs de Rijn. Veel straten volgen het patroon van oude sloten en watergangen. Het 17e-eeuwse patroon van singels en grachten bepaalt tot op de dag van vandaag het aanzien van de historische binnenstad. Ook daarbuiten is er veel water, zoals historische trekvaarten en plassen die op een steenworp afstand van Leiden zijn aangelegd, zoals het Joppe, de Vlietlanden en het Valkenburgse Meer. Vrijwel alle watergangen en plassen zijn aangelegd vanwege een economische functie, zoals bereikbaarheid of zandwinning. Tegenwoordig bieden ze volop mogelijkheden voor recreatie. Ze dragen bij aan het karakter van Leiden als waterstad.

### GROEN VERSTERKEN

De stad wordt gevormd door het landschap waarin zij ligt. In het geval van Leiden is dat een groen en waterrijk landschap met bollen, plassen, veenweiden, landgoederen en de kuststreek. Rondom de stad is dat landschap volop te zien is. Binnen de stad is daarentegen relatief weinig groen te vinden. Groen dat er wel is, wordt gekoesterd, zoals het Singelpark, Polderpark Cronesteyn, kinderboerderijen, wijk- en buurtparken (denk aan Stevensbloem, Van der Werfpark, Wijkpark Merenwijk), plantsoenen en kleinere groene plekken. Veel Leidenaren zetten zich ervoor in om groen aan de stad toe te voegen.

### KENNIS MAKEN, DELEN EN OVERDRAGEN

Leiden is al eeuwenlang een stad van kennis. Kennis overdragen hoort bij het DNA van Leiden. Dat gebeurt natuurlijk bij de universiteit en de hogeschool, maar ook bij andere onderwijsinstellingen, in musea en tijdens allerhande culturele activiteiten. Kennis is ook in economisch opzicht van essentieel belang voor de stad. Het is de motor achter de wederopstanding van Leiden, na het verdwijnen van de industrie in de jaren vijftig, zestig en zeventig. Zorg, onderwijs, kennisintensieve bedrijven, binnenstad en Leiden Bio Science Park bepalen het economische aanzien van de stad. Studenten zetten de toon in het straatbeeld van de stad.

### HISTORIE KOESTEREN

In Leiden hoort historie onlosmakelijk bij het leven in de stad. Leidenaren houden van de historie van de stad. We zien eeuwigheidswaarde onder andere in de menselijke maat van de historische binnenstad met grachten, straten en stegen. Daar kun je heerlijk dwalen, en daar krijgt het oog telkens iets nieuws te zien. De 17e-eeuwse bloeiperiode van de Lakenindustrie heeft ons veel monumentaal erfgoed opgeleverd. Daar gaan we graag zuinig mee om. Hetzelfde geldt voor de cultuurschatten die we te danken hebben aan de Universiteit Leiden, die al sinds 1575 aan het Rapenburg zit en ook steeds meer andere delen van de stad kleur geeft. Ook buiten de binnenstad koesteren Leidenaren de historie.

### DE STAD IS VAN ONS ALLEM.^^

Veel Leidenaren zijn trots op hun stad en dragen die trots ook graag uit. Ze voelen zich ook eigenaar van de stad. Hun betrokkenheid bij ontwikkelingen in de stad is groot. Leiden moet een prettig leefbare stad blijven, waarin iedereen zich thuis voelt, vinden velen. De stad is van iedereen: "Haec Libertatis Ergo", "Om-wille van de vrijheid". De betrokkenheid bij de stad blijkt onder meer bij ontwikkeling van de stad. Blijft het karakter van wijken met veel

<sup>1</sup> Zie voor een overzicht: Leiden.nl/2040

historie, zoals De Kooi en de Maredijkbuurt, wel behouden? Blijft de stad wel toegankelijk, bijvoorbeeld voor kinderen, voor ouderen, voor mensen die slecht ter been zijn? Kunnen mensen zonder hoog inkomen, zoals de politieagent, de verpleegkundige en de kinderopvangmedewerker, in de toekomst nog betaalbaar in de stad wonen? Gaat er geen groen verloren? Is er voldoende werk in de stad? Worden ontwikkellocaties niet verkwaanseld aan investeerders zonder hart voor de stad? Blijft Leiden ook in de 21ste eeuw wel gewoon het prettige, compacte en sfeervolle Leiden dat we kennen?

#### *Van waarden naar actie*

De waarden voor de ontwikkeling van de stad krijgen betekenis wanneer we hieraan concrete acties verbinden. Dat betekent bijvoorbeeld: meer fiets- en wandelroutes aanleggen; meer zicht geven op het water in de stad; meer groen aanleggen; geen anonieme flats bouwen, maar wooncomplexen waar mensen zich verbonden met elkaar kunnen voelen; ontwikkelen met respect voor historische waarden; participatie organiseren en nog veel meer. De waarden voor ontwikkeling van de stad zijn daarmee een inspiratiebron, zowel voor nieuwe projecten en ontwikkelingen, als voor de visie die we in de rest van dit hoofdstuk verder ontvouwen.

## 2.4 Trends en ontwikkelingen die ruimte en verandering van ruimtegebruik vergen

De wereld in en om Leiden is continu in verandering: sociaal, maatschappelijk, economische en klimatologisch. De kwaliteit van leven in de stad hangt af van de manier waarop je op zulke veranderingen reageert. Een aantal veranderingen vergt ruimtereserveringen in en om de stad. Door groei van de bevolking hebben we bijvoorbeeld meer woningen en bijbehorende voorzieningen nodig. Andere veranderingen vergen niet zo zeer meer ruimte, als wel een ander gebruik van de beschikbare ruimte. Omwille van de gezondheid is het bijvoorbeeld wenselijk om een groter gedeelte van de openbare ruimte te gebruiken voor groen en voor voetpaden en fietsroutes.



Figuur 4: Iconen Ruimtevragers en gebruik

In deze paragraaf benoemen we belangrijke ruimtevragen en aanleidingen om het ruimtegebruik in de stad te veranderen. Deze vloeien voort uit algemene trends en ontwikkelingen. Die zijn niet per se typisch Leids, maar wel heel relevant voor het leven in de stad. Ook andere historische centrumsteden in de Randstad hebben te maken met trends en ontwikkelingen zoals we die in deze paragraaf schetsen. Elke stad kiest een eigen manier om hiermee om te gaan. Leiden ook.

### 2.4.1 Trends en ontwikkelingen waarvoor ruimte nodig is

**2.4.1.1 Bevolkingsgroei: woningen, werklocaties, voorzieningen, infrastructuur**  
Door bevolkingsgroei is er vrijwel overal in de Randstad behoefte aan extra woningen. De

Randstad trekt meer mensen dan er weggaan ("trek naar de stad"), de levensverwachting neemt toe ("vergrijzing"), en mensen wonen een steeds groter deel van hun leven als alleenstaande ("huishoudensverdunding"). Dit blijkt uit driejaarlijkse prognoses van het CBS en het Planbureau voor de leefomgeving.

De bouw van nieuwe woningen blijft al geruime tijd achter bij de vraag. Daardoor nemen huizenprijzen in de Randstad snel toe, vooral in de populaire historische steden, waartoe ook Leiden behoort. Ook in de sociale huursector is sprake van krapte. Wonen in steden als Leiden wordt voor steeds meer mensen onbereikbaar en/of onbetaalbaar. Dit geldt in het bijzonder voor mensen met een middeninkomen (boven de sociale-huurgrens), en voor mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

#### Ruimtevrage:

- In de periode 2017-2030 zijn 8180 nieuwe woningen nodig, volgens Regionale Woonagenda Holland Rijnland (versie 2018). Dit betreft vooral hoogstedelijke woningen (appartementen met uiteenlopende oppervlakten voor uiteenlopende doelgroepen, met name sociale huur, middeldure huur en middeldure koop).
- Voorzieningen die passen bij de veranderende omvang en samenstelling van de bevolking: onderwijs, winkels, sport, zorg enzovoort.
- Behalve plek om te wonen is er ook ruimte nodig om te werken, onder meer op bedrijventerreinen. Deze ruimte voor werk zal voor verschillende typen ondernemingen aan verschillende locatiekenmerken moeten voldoen, bijvoorbeeld qua milieucategorie en ontsluiting.
- Geschikte woningen in een passende omgeving voor mensen die extra zorg of ondersteuning nodig hebben. Hieraan is meer behoefte, doordat beleid in de gezondheidszorg erop is gericht dat mensen minder snel worden opgenomen in instellingen (zoals verpleeghuizen, maatschappelijke opvang, ggz), en dat ze sneller uitstromen.
- In de periode 2018-2026 zijn 2700 studentenwoningen nodig. Hoe de behoefte aan studentenkamers zich daarna ontwikkelt, is nog niet bekend.
- Verwacht mag worden dat ook tussen 2030 en 2040 (enkele) duizenden woningen extra nodig zijn in Leiden.



- Bij groei van het aantal woningen en voorzieningen hoort ook uitbreiding van (capaciteit van) ondergrondse kabels en leidingen (denk aan drinkwater, riool, elektriciteit et cetera) en aanpassing van andere infrastructuur. Verder is voldoende productiecapaciteit nodig voor drinkwater, met het oog op toekomstige leveringszekerheid. Ook hieruit kan een ruimtevraag voortvloeien voor de Leidse regio.

#### 2.4.1.2 Klimaatverandering: minder verharding, meer groen, meer water

Door klimaatverandering moeten we in Nederland rekening houden met hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers.

Leiden en de Leidenaren willen we goed beschermen tegen schade door wateroverlast, overstromingsgevaar en hitte. Dat doen we met klimaatadaptatie: aanpassing van onze leefomgeving aan extremere weersomstandigheden om schadelijke effecten en gevaarlijke situaties tegen te gaan. Klimaatadaptatie en vergroening gaan daarbij hand in hand. Vergroening sluit goed aan bij het streven naar een veilige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en past ook goed bij klimaatadaptatie. Bij herinrichting en nieuwbouw liggen er kansen om bestaande knelpunten weg te nemen en direct een klimaatrobuuste omgeving te creëren. Dat geldt zowel voor wateroverlast als voor hinder door droogte.

Ruimtevrage:

- Verspreid door heel Leiden zijn er veel relatief kleine plekken waar lokaal wateroverlast kan ontstaan bij hevige regenval. Dit beeld rijst op uit de Klimaatatlas van het hoogheemraadschap van Rijnland. Deze situatie vergt in heel Leiden toepassing van wijk- of buurtgerichte oplossingen. Dat wil zeggen in heel Leiden meer mogelijkheden creëren om water op te vangen en vast te houden, zowel in de ondergrond als bovengronds (met meer groen en blauw). Ook kunnen grotere plekken voor wateropvang nodig zijn.

#### 2.4.1.3 Energietransitie: ondergrondse en bovengrondse infrastructuur

Het langetermijndoel voor onze energietransitie is dat de stad in 2050 klimaatneutraal is. Om verdere verandering van het klimaat tegen te gaan is radicale vermindering van de uitstoot

van broeikasgassen zoals CO<sub>2</sub> nodig. Nederland streeft naar een reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot met 49% in 2030 en 95% in 2050. Om CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen wordt in Leiden ingezet op een drietal sporen, te weten: energiebesparing, opwekken van duurzame energie en het toewerken naar een aardgasvrije stad.

Voor een dicht bebouwde stad als Leiden is energiebesparing misschien wel de voornaamste manier om een bijdrage te leveren aan het behalen van de doelen uit het klimaatakkoord van Parijs. Energiebesparing is onder andere mogelijk door verbeterde woningisolatie, slimmer gebruik van restwarmte uit de industrie en warmte-koudeopslag. Zelfs drinkwater heeft potentie als warmtebron.

Energie die we na besparing nog gebruiken, willen we duurzaam en klimaatneutraal opwekken. Er zal immers altijd energie nodig zijn, hoeveel je er ook van bespaart. Bij duurzame opwekking valt te denken aan zonnepanelen op daken, aan windmolens en zonnevelden in de regio en aan het gebruik van lokale warmtebronnen zoals het oppervlaktewater of aardwarmte.

Bij het toewerken naar een aardgasvrije stad wordt vooral ingezet op het aanleggen van nieuwe energie-infrastructuren, zoals warmtenetten, in een wijkgerichte aanpak. Naast deze drie sporen, die zich vooral toespitsen op de gebouwde omgeving, is ook een omslag nodig in mobiliteit. Nieuwe auto's rijden in de toekomst volledig klimaatneutraal. Vanaf 2030 mogen in Nederland naar verwachting geen benzineauto's meer worden verkocht.

Ruimtevrage:

- Bovengrondse en ondergrondse infrastructuur. Uitbreiding van het warmtenetwerk vergt ruimtereserveringen in de ondergrond.
- Toename van elektriciteitsgebruik (voor elektrisch rijden en verwarming) vergt verzwaring van het elektriciteitsnet en uitbreiding van het aantal "onderstations" van het hoofdnet en meer trafolocaties. Daarvoor zijn ruimtereserveringen nodig. Ook is uitbreiding nodig van het aantal laadplekken voor elektrische auto's.
- Ruimtereserveringen voor opwekking van duurzame energie. Deze ruimtevrage wordt concreet in de Regionale Energiestrategie van Holland Rijnland, die naar verwachting in de eerste helft van 2020 ter vaststelling aan gemeenteraden wordt voorgelegd.

#### 2.4.1.4 Circulaire economie

"Leiden is circulair in 2050"; met deze quote onderschrijft Leiden de nationale ambitie "Nederland circulair in 2050". Hierbij gaan we onder andere meer en meer van bezit naar delen. Daarbij staat niet het hebben van een auto, een huis of een lamp voorop, maar de functie ervan: vervoer, wonen of verlichting. Het eerste nationale doel is 50% minder verbruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) in 2030. In 2050 gebruiken we alleen nog duurzaam geproduceerde, hernieuwbare of algemeen beschikbare grondstoffen en we laten zo weinig mogelijk afval achter.

Ruimtevrage:

- Om afvalscheiding en hergebruik te bevorderen is het wenselijk een tweede milieustraat te openen, aan de westkant van de stad. Leiden heeft nu één milieustraat (aan de J.C. De Rijpstraat).
- Het onderwerp "Circulaire economie" heeft ook andere ruimtelijke implicaties, maar die zijn op dit moment nog niet concreet uitgewerkt.

#### 2.4.2 Trends en ontwikkelingen die leiden tot verandering van ruimtegebruik

##### 2.4.2.1 Duurzame mobiliteit

Nederland wordt steeds mobieler, dankzij groei van de beroepsbevolking (meer woon-werkverkeer) en doordat we tot op steeds hogere leeftijd mobiel blijven. Alle vormen van mobiliteit nemen toe in Nederland: fietsverkeer, openbaar vervoer en autogebruik.

Leiden willen we niet alleen goed toegankelijk houden, maar bovendien ook leefbaarder, duurzamer en groener, met behulp van "duurzame mobiliteit". Daaronder verstaan we het duurzamer maken van verkeersbewegingen. Dat kan door gebruik van fiets en openbaar vervoer te bevorderen, "smart mobility" en door de behoefte aan autobewegingen te beperken.

Verandering van ruimtegebruik:

- Uitbreiding van de autovrije en autoluwe gedeelten van de binnenstad en omliggende wijken.
- Verbetering en uitbreiding van fiets-, wandel- en OV-netwerken. Meer plekken om fietsen te stallen, met name in de binnenstad en bij stations, zo veel mogelijk in overdekte stallingen.
- Verbeterde OV-verbindingen van alle wij-

ken naar het centrum en naar een nieuwe OV-terminal (busstation) bij station Leiden Centraal.

- Ruimte voor "smart mobility" en nieuwe deelconcepten.

##### 2.4.2.2 Gezondheid

In de afgelopen 25 jaar is de leefsituatie voor iedereen in Nederland verbeterd. Maar de verschillen in leefsituatie tussen bepaalde groepen werden wel groter: laagopgeleiden en mensen met een ziekte of beperking gaan er minder op vooruit dan mensen die hoogopgeleid en gezond zijn.

In 2040 heeft Leiden een leefomgeving waarin de gezonde keuze een gemakkelijke keuze is. De leefomgeving beschermt én bevordert de gezondheid. Verschillen in gezondheid die samenhangen met opleiding en inkomen zijn verminderd.

Verandering van ruimtegebruik:

- In ontwikkeling van de openbare ruimte aandacht besteden aan verschillende aspecten van (positieve) gezondheid, zoals dagelijks functioneren, lichaamsfuncties (beweging), sociaal-maatschappelijk participeren en kwaliteit van leven. De omgeving nodig uit om te fiets of te voet van A naar B te gaan of te recreëren.
- Voorzieningen en ondersteuning zijn nabij en goed bereikbaar.
- In iedere buurt is er ruimte om te spelen, te bewegen en te sporten.
- Wijksporthallen zijn multifunctioneel.
- Meer groen in de stad (onder andere meer bomen, perken, groene tuinen).
- Tegengaan van geluidshinder en verbetering van luchtkwaliteit, met name in de omgeving van drukke wegen. De wet geluidshinder en de landelijke regels voor luchtkwaliteit hanteren we daarbij als ondergrens.

##### 2.4.2.3 Inclusiviteit

Over het algemeen hebben Nederlanders een hoge kwaliteit van leven, blijkt uit De sociale staat van Nederland 2018 van het Sociaal en Cultureel Planbureau. Het opleidingsniveau stijgt. Tegelijkertijd zijn er op verschillende domeinen hardnekkige verschillen tussen groepen. Door opeenstapeling van achterstanden is er een groep mensen bij wie een slechte objectieve leefsituatie gepaard gaat met ontevredenheid over het leven; in de afgelopen tien jaar telkens zo'n 4% van de volwassen

Nederlandse bevolking. Mensen in deze groep hebben vaak een laag inkomen, ze voelen zich minder gezond, en ze wonen vaak in wijken die relatief laag scoren op leefbaarheid, met een hoog percentage sociale huurwoningen (hoger dan 60 of 70%).

Ook in Leiden zijn er buurten waar de leefbaarheid relatief laag scoort, waar veel mensen wonen met gezondheidsachterstanden, en waar veel huishoudens moeten rondkomen van een laag inkomen. Beleid voor de fysieke leefomgeving kan dit niet allemaal compenseren, maar kan wel bijdragen aan verbetering van leefbaarheid.

In vergelijking met de grote steden is de kwaliteit van leven in Leiden en de Leidse regio zonder meer goed te noemen. De vele stedelijke voorzieningen in de centrumstad Leiden dragen hieraan bij. Niet alleen Leidenaren maken daarvan gebruik, maar ook inwoners van omliggende gemeenten.

Verandering van ruimtegebruik:

- Bij de inrichting van de stad houden we rekening met iedereen, jong en oud, met en zonder fysieke belemmering of beperking.
- Diverse veranderingen in de leefomgeving, zoals realisatie van voldoende betaalbare woningen, ruimte voor werkgelegenheid, meer gemengde wijken en spreiding van voorzieningen.
- Verbetering van de leefbaarheid in wijken met de laagste scores.

#### 2.4.2.4 Werken in de stad

Steden zijn broedplaatsen voor innovatie, kennis en ondernemerschap. In steden zijn mensen en bedrijven productiever. Ze profiteren er van meer en betere voorzieningen. Factoren die belangrijk zijn voor de economische groei van steden zijn een goed gekwalificeerde beroepsbevolking, een attractief woon-werkklimaat met een hoge kwaliteit van onderwijs, veel culturele en culinaire voorzieningen, en een goede bereikbaarheid. In succesvolle regio's richt het beleid zich op deze factoren, die belangrijk zijn voor groei en innovatie, en op het creëren van aantrekkelijke gebieden om te wonen en te werken.

Voor een vitale economie is het belangrijk dat bedrijven kunnen groeien, en dat bedrijven die passen bij de Leidse regio zich hier kunnen vestigen. Daarvoor is ruimte nodig op bedrijventerreinen. Het bekendste bedrijventerrein van Leiden is natuurlijk het Bio Science Park. Deze campus is al van grote waarde, maar heeft

ook potentie om nog veel verder te groeien. Andere werkgelegenheid is er in Leiden in de binnenstad (winkelgebied, uitgaansplek, stads-campus) en op bedrijventerreinen verspreid over de stad. We zien mogelijkheden voor vestiging van meer start-ups, onder meer in de binnenstad. Een aantal bedrijventerreinen in de stad heeft een beperkte differentiatie en een matige kwaliteit van het vastgoed. Vooral in de binnenstad maken winkels een belangrijk onderdeel uit van de stedelijke economie. Door de opkomst van webwinkels verandert het winkelgedrag van consumenten. Dat heeft gevolgen voor fysieke winkels en de gewenste omvang van het kernwinkelgebied. Ook groei van toerisme draagt bij aan economische vitaliteit van de binnenstad, onder meer met groei van het aantal hotelkamers en andere horeca, zoals restaurants en cafés.

Verandering van ruimtegebruik:

- Het college van B en W werkt samen met gemeenten in de omgeving aan een regionale bedrijventerreinenstrategie. Deze gaat onder meer in op eventuele veranderingen van het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. De uitkomsten hiervan nemen we in 2020 op in versie 1.1 van de Omgevingsvisie Leiden 2040.
- Intensiever gebruik van het Leiden Bio Science Park, onder meer met de ambitie dat het aantal banen groeit van circa 19 duizend op dit moment naar circa 28 duizend rond 2030. Ook daarna is verdere groei mogelijk en gewenst.
- Veranderingen in winkelgedrag van consumenten leiden tot veranderingen in winkelstraten en behoefte aan een compact kernwinkelgebied.
- Groei van toerisme leidt tot behoefte aan meer horeca.

#### 2.4.3 Dynamiek ontstaat in alle wijken van de stad

De trends en ontwikkelingen die leiden tot nieuwe ruimtevragen, of die ander gebruik van de ruimte in de stad vergen, zijn van betekenis voor alle wijken van Leiden. Overal is verduurzaming nodig en overal hebben we te maken met effecten die voortvloeien uit bevolkingsgroei. De dynamiek kan wel per wijk verschillen. Niet overal is een grote verandering nodig of gewenst. De sociale opgaven zijn bijvoorbeeld niet overal in de stad even groot. Verduurzaming hoeft niet overal op dezelfde manier te worden aangepakt (al is het maar

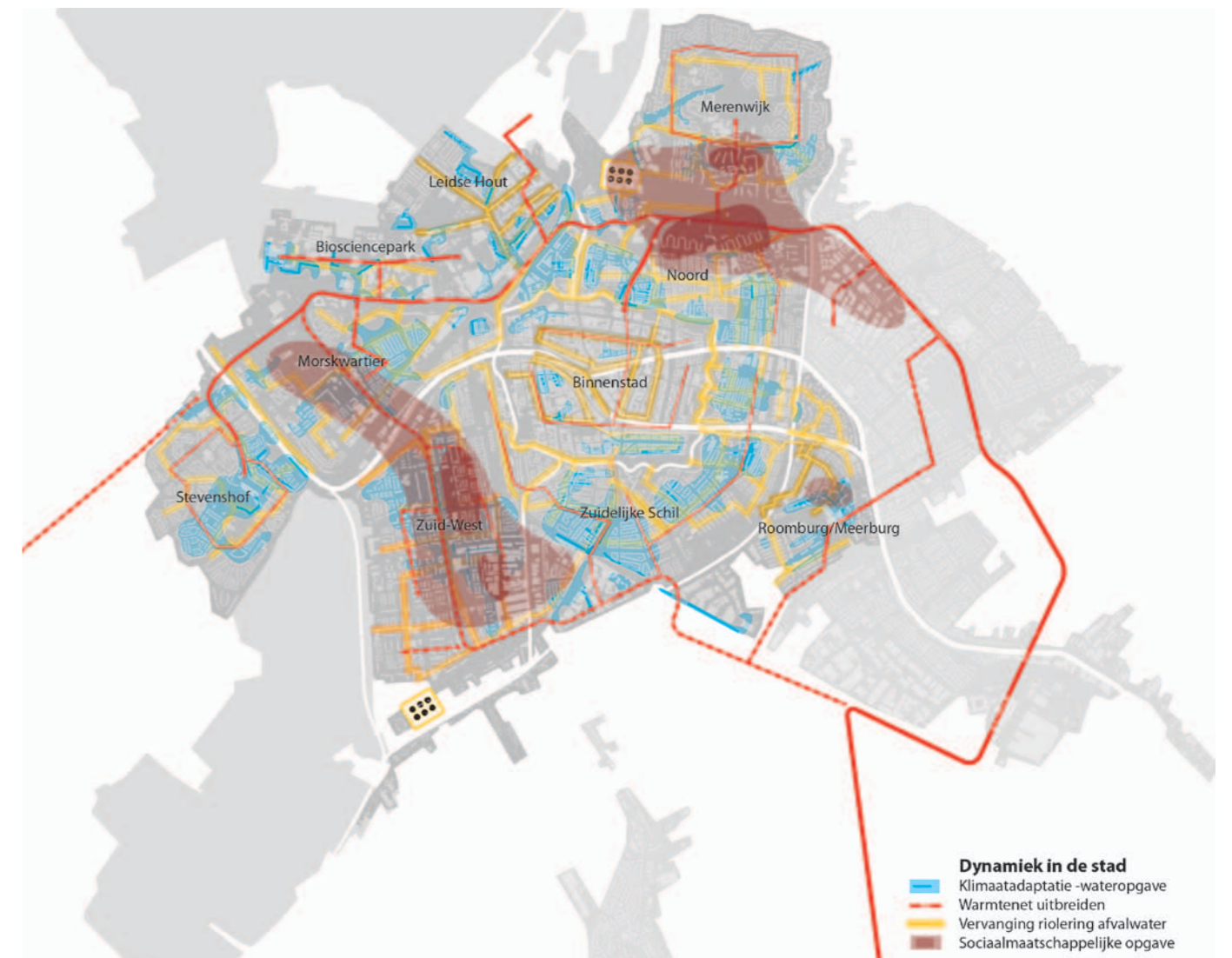
omdat sommige wijken al wel zijn aangesloten op stadsverwarming en andere nog niet).

De kaart op de volgende pagina bevat schetsen van de dynamiek in de fysieke leefomgeving die samenhangt met verduurzaming en sociale opgaven in de stad.

Op deze kaart is het volgende geschetst:

- Locaties waar wellicht maatregelen nodig zijn vanwege klimaatverandering, met meer ruimte voor waterberging. (De zogeheten Klimaatstresstest die in de loop van 2019 wordt uitgevoerd, zal hierover meer gedetailleerd inzicht bieden.)
- Hoofdleidingen van het warmtenet in 2040.
- Riolering die op zeker moment aan vervanging toe is. (Uit kostenoverwegingen is het verstandig vervanging van riolering te combineren met andere activiteiten, zoals aanleg van warmtenetwerken, maatregelen voor verbetering van waterberging en groene(re) inrichting van de openbare ruimte.)
- Gebieden met de grootste sociale opgaven.

Deze kaart laat zien dat alle wijken in Leiden te maken krijgen met veranderingen. In de volgende paragraaf beschrijven we verhaallijnen die samen richting geven aan die veranderingen.



Figuur 5: Kaart Schematische weergave dynamiek in de stad

## 2.5 Verhaallijnen voor ontwikkeling van de stad – opmaat naar gebiedsgerichte keuzen

Hoe moet Leiden zich tussen de dag van vandaag en het jaar 2040 ontwikkelen? Hoe kan Leiden haar bijzondere eigenschappen koesteren? Hoe kan Leiden belangrijke waarden beschermen en toepassen in ontwikkeling van de stad? Hoe kan Leiden plek creëren voor ontwikkelingen die nieuwe ruimte vragen? En hoe moet Leiden omgaan met aanleidingen om ruimte anders te gebruiken? Het zijn ingewikkelde vragen, die zich niet in een paar oneliners laten beantwoorden.

Om te komen tot samenhangende antwoorden hebben we in deze paragraaf zes verhaallijnen uitgewerkt. Bij elke verhaallijn horen teksten, maar ook verbeeldingen in de vorm van fotocollages en (ruw) kaartmateriaal.

De verhaallijnen helpen om te analyseren welke betekenis verschillende gebieden in de stad kunnen hebben voor de verdere ontwikkeling van Leiden. Welke bijdrage kan een plek leveren aan de uitdagingen waarvoor Leiden staat, en hoe kan een plek bijdragen aan het karakter van de stad?

De verhaallijnen hebben allemaal een ander centraal thema. Deze thema's zijn voortgekomen uit gesprekken met stadmakers ("Waterstad", "Verbonden stad", "Stad van onderwijs, kennis en werk"), uit schetsboeken en respons op enquêtes ("Groene en gezonde stad"), uit werksessies van de gemeenteraad ("Stad voor iedereen") en uit het Leids continuüm dat door Leiden Marketing is opgesteld ("Stad van historie en cultuur"). Samen weerspiegelen ze visie en ambitie voor ontwikkeling van de stad.

**Leiden, stad van historie en cultuur**

**Leiden, groene en gezonde stad**

**Leiden, stad voor iedereen**

**Leiden, stad van onderwijs, kennis en werk**

**Leiden, verbonden stad**

**Leiden, waterstad**

Als we de verhaallijnen toepassen, bijvoorbeeld voor een specifieke wijk, zal dat tot nieuwe discussies leiden. Dat is onvermijdelijk. Aan elke verhaallijn zijn namelijk dilemma's verbonden. Er moeten dus keuzes worden gemaakt. En wie meerdere verhalen met elkaar combineert, zal merken dat die combinatie weer extra dilemma's met zich meebrengt. Verstedelijken én verduurzamen én meer groen toevoegen én meer open water aanleggen is lastig op elke plek te combineren. Niet alles kan tegelijk, niet alles is overal even wenselijk, en niet alles kan gefinancierd worden.

De verhaallijnen kunnen ook inspireren om verschillende beleidsdoelen op vooruitstrevende nieuwe manieren te combineren. Ze kunnen nieuw licht werpen op mogelijkheden om een specifieke plek in de stad te ontwikkelen op een manier die goed past bij het Leiden van 2040, het hart van de regio.

Met de verhaallijnen die hierna volgen, dagen we uit om op nieuwe manieren naar de stad te kijken, aansluitend bij de Leidse waarden voor ontwikkeling van de stad. Net als nu kan Leiden in 2040 een aantrekkelijke stad zijn die inwoners van Leiden, van de regio en van de Randstad veel te bieden heeft. Net als nu kan Leiden in 2040 een universiteitsstad zijn, een internationale kennisstad, en een stad waar cultuurhistorische kwaliteit en erfgoed beschermd en versterkt worden. Maar Leiden kan nog zo veel meer zijn! Een stad bijvoorbeeld waar het Bio Science Park zich heeft verbreed met spin-off van startups in andere wijken, met werkgelegenheid op allerlei niveaus, waar iedereen zich betrokken bij voelt. De stad kan een veel rustiger aanblik hebben, doordat het autoverkeer flink is teruggedrongen ten gunste van fiets en openbaar vervoer. Binnen de stad kunnen nieuwe pocketparkjes zijn ontstaan waar mensen graag van zomerse dagen genieten, rondom aantrekkelijk gemengde wooncomplexen. Een stad waar nieuwe woningen weliswaar niet groot zijn, maar waar bewoners wel altijd toegang hebben tot gemeenschappelijk groen, deelauto's en hoogfrequent OV binnen de stad. Een stad waar het niet alleen in de binnenstad heerlijk rondlopen is voor voetgangers, maar ook rond de Willem de Zwijgerlaan

en van de Luifelbaan tot op het Betaplein in de Lammenschansdriehoek. Een stad waar "kennis" niet meer alleen iets is van universiteit en Bio Science Park, maar een motor van welvaart en trots in de hele stad.



### 2.5.1 Leiden, groene en gezonde stad

In 2040 is Leiden een stad met méér groen, met groen dat aantrekkelijker is, en met groen dat méér bijdraagt aan gezondheid, aan biodiversiteit en aan bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering. Aandacht voor groen combineren we met bescherming en bevordering van gezondheid. Plaatsen waar veel kinderen komen (zoals schoolpleinen en -omgevingen, sportverenigingen en speeltuinen) zijn rookvrij. In het Leiden van 2040 is een gezonde keuze een gemakkelijke keuze: de stad nodigt door middel van veilige fiets- en wandelroutes uit dat inwoners, in het bijzonder ouderen en kinderen, naar buiten gaan om te wandelen, te fietsen of op andere manieren te bewegen en actief te zijn. Alle kinderen leren er veilig fietsen.

Groen en stadsleven horen bij elkaar, al eeuwenlang. Al in de zeventiende eeuw besloten Leidenaren een Singelpark avant-la-lettre aan te leggen: een groene ommegang van twee bomenrijen aan de buitenzijde van de Singels. Deze ommegang bood de kans om met een wandeling te ontsnappen aan de drukte van de stad. Ook tegenwoordig behoort het groen in de stad tot de meest geliefde plekken van Leiden, met onder andere de Leidse Hout, Park Merenwijk, Kooipark, Polderpark Cronesteijn, Stevenspark en de groene Oostvlietpolder. Ook kleinere groene plekken worden intensief gebruikt, vooral in de zomer, zoals het Van der Werfpark.

In de verdere groei van Leiden combineren we verstedelijking met groen en gezondheid. Voor iedereen is groen dichtbij: zichtbaar in de straat, betekenisvol, met een hoge belevingswaarde, als ontmoetingsplekken, in hofjes en in openbaar toegankelijke stadstuinen, langs groene routes, langs gevels (“verticale tuinen”), op daken en in daktuinen. Ook is het groen beter bereikbaar, dankzij meer bruggen en goede fiets- en wandelverbindingen naar parken, oevers en landschappen om de stad, zoals polders, landgoederen en plassen. Nieuw groen is in de regel collectief of openbaar groen. Zo kan het meer verschillende functies vervullen. Als ontmoetingsplek bijvoorbeeld, maar ook – door slimme inrichting – als plek waar regenwater gemakkelijk in de bodem kan infiltreren. Meer mensen kunnen ervan genieten. De inrichting is gevarieerd, goed afgestemd op de wensen van gebruikers en van hoge kwaliteit, met handige combinaties. We bouwen “natuurinclusief”, met ruimte voor

een grote variëteit aan dier- en plantsoorten. Om Leiden groener te maken investeert de stad in groen op allerlei schaalniveaus, van groen in de straat (met verwijdering van overbodige verharding) en kleine parken tot grotere groenstructuren die het Singelpark via groene uitlopers door de wijken verbinden met omliggende landschappen. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt kleiner, om ruimte te maken voor de fiets en meer groen. Zo dragen we ook bij aan verbeterde luchtkwaliteit.

Woningen, werklocaties en andere voorzieningen bouwt Leiden in hoge dichtheden, als stedelijk hart van de regio. Daaraan voegen we ook groen toe. De Lammenschansdriehoek is hiervan een voorbeeld. Daar komt niet alleen meer groen, maar ook komen er net zo veel woningen als in de Stevenshof, op een vijfde van het oppervlak. Dat past in een groene strategie voor de directe leefomgeving, voor de stad en voor de Randstad.

Groene landschappen rondom het stedelijk gebied maken we beter toegankelijk, met meer recreatieve voorzieningen en meer aandacht voor biodiversiteit. Nieuwe verbindingen naar de Oostvlietpolder of Polderpark Cronesteijn brengen het Groene Hart dichterbij. Zulke strategieën passen we ook elders toe.

#### *Dilemma's*

Het vergroenen van de stad leidt ook tot dilemma's. Is het groen er vooral als plek om te recreëren, of gaan andere belangen voor, zoals het bieden van een leefomgeving voor bepaalde planten en dieren? Hoeveel parkeerplaatsen en autoroutes kunnen ingericht worden voor fiets, voetganger, OV en groen zonder grote knelpunten te veroorzaken? Hebben we wel genoeg ruimte in de ondergrond voor de wortels van extra bomen? Hoe is het verlies van bomen te compenseren in straten waar een ondergronds warmtenetwerk nodig is? Kunnen we bouwen op plekken die nu nog groen zijn, zoals de Paardenwei? En welke mogelijkheden zijn er om meer mensen te laten genieten van private groengebieden, zoals de schoolpleinen, volkstuin- en sportcomplexen?

# Verbeelding van de verhaallijn Groene en Gezonde stad

Figuur 6

## GROENE LEIDSE STRUCTUREN

MEER GROENE ROUTES EN BRUGGEN;  
SINGELPARK, GROENE ZOOM EN  
LANDSCHAPPEN BETER BEREIKBAAR;  
AANTREKKELIJKE STADSPARKEN  
EN LANDSCHAPPEN

## MINDER HINDER

MEER AUTOVRIJ EN AUTOLUW;  
LAGERE SNELHEDEN;  
VERBETERING LUCHTKWALITEIT;  
MEER STILTE EN RUST

## MEER GROEN NABIJ

MINDER VERHARDING, MINDER  
PARKEREN, MEER FIETSEN;  
PARKEN, TUINEN, HOFJES EN HET  
KLEINE GROEN MET KWALITEIT;  
SPORTLANDSCHAP, ONTMOETINGS-  
PLEKKEN, STADSTUINBOUW

## KLIMAATBESTENDIGE STAD IS GROEN

BOMEN, GROEN EN WATER  
TEGEN HITTSTRESS;  
PARKEN, LANDSCHAP,  
BUURTGROEN ALS  
WATERBUFFER

## WONEN EN WERKEN COMBINEREN MET GROEN

RUIMTE VOOR GROEN CREËREN  
DOOR DUBBEL RUIMTEGEBRUIK  
EN MEER BOUWLAGEN;  
COLLECTIEF EN OPENBAAR  
GROEN; GROENE DAKEN

## GEZONDE KEUZE IS GEMAKKELIJKE KEUZE

WANDELEN, OV EN FIETSEN  
HEBBEN VOORRANG;  
SPORTEN EN BEWEGEN OM  
DE HOEK

## MEER BIODIVERSITEIT

NATUUR-INCLUSIEF BOUWEN;  
NATUURVRIENDELIJKE OEVERS  
EN PARKEN; GROENE PLEKKEN  
ONDERLING VERBINDEN



DISCLAIMER: DEZE COLLAGE NIET TE WERKEN MAKT VAN LEVEN EN REEDERIJ ALS VISIELE STEERBOERSE. TOEGESTUURDE VRIJEN VAN  
DE VERHAALLEN LUT DE ONTWERP. NIET WISSELIJKE LEZEN. 2020. VRIJER MEER WERKSTUUR. DE FRAAGRAAF 2.5 VAN DE ONTWERP. NIET WISSELIJKE



### 2.5.2 Leiden, stad van historie en cultuur

In het Leiden van 2040 gaan historie en cultuur hand in hand, net als in het Leiden van vandaag. Elke nieuwe generatie voegt een laag toe aan de rijke geschiedenis van de stad, met nieuwe kennis, nieuwe cultuur en nieuwe manieren om kennis en cultuur te ontsluiten. En dankzij telkens nieuwe generaties en een continue stroom nieuwkomers blijft Leiden een energieke, creatieve en florerende stad, vol manifestaties, inspirerende musea, festivals, ontmoetingen, kunst en wetenschap.

Leiden is een levende en veranderende stad. Een stad met lef. Een stad die steeds vooruitstrevende manieren vindt om economisch vooruitgang te boeken en een groeiende bevolking te huisvesten op een manier die past bij de eisen van de tijd. Bij iedere nieuwe ontwikkeling benutten we inspiratie van en lessen uit het verleden. We gaan met respect om met historische karakteristieken en we hebben altijd de ambitie om kwaliteit toe te voegen.

Om ook in 2040 broedplaats te kunnen zijn voor innovatie, kunst en ondernemerschap blijft Leiden werken aan een aantrekkelijk woon-werkklimaat, een hoge kwaliteit van onderwijs, ruimte voor culturele en culinaire voorzieningen en duurzame mobiliteit. Nieuwe initiatieven geven we graag een plek in een historische omgeving, op een innovatieve manier. Dat draagt bij aan een gevarieerde en economisch sterke binnenstad. Oude gebouwen gebruiken we als broedplaats voor nieuwe ideeën. Zo blijven inspanningen en rijkdommen uit het verleden bijdragen aan een aantrekkelijke en innoverende stad voor vandaag en morgen.

De vooruitgang is in het Leiden van 2040 tastbaar in de symbiose van historie en vernieuwing, in de naadloze overgang van binnenstad naar Leiden Bio Science Park, langs gevarieerde historische stadsstraten die vanuit de binnenstad naar de wijde omgeving uitwaaiëren, in een bruisend Cultuurkwartier en kwalitatief hoogstaand Energiepark, in het gebruik van de stad als cultureel podium, met kunst in de openbare ruimte, in nieuwe plekken waar stedelijk wonen, werken, voorzieningen, duurzaamheid en groen hand in hand gaan, en op een vernieuwd Stationsplein, waar Leidenaars zich na hun treinreizen direct weer thuis voelen, en waar bezoekers zich direct welkom weten.

Het Leiden van 2040 ontwerpen we met oog voor de toekomst - multifunctioneel, duurzaam, circulair, eigenlijk precies zoals dat vier eeuwen geleden ook gebeurde. Die toekomst is veel meer dan de afgelopen vijftig jaar aan fiets, voetganger en OV dan aan de auto. We verwelkomen wat nieuw is of vernieuwend, of oud in een nieuwe jas. We stimuleren wat anders of bijzonder is, ook als het nog niet bewezen succesvol is, maar vol potentie.

Historische parels presenteren we optimaal. Musea spelen hierin natuurlijk een sleutelrol. Het erfgoed in de binnenstad laten we graag zien. Maar parels zien we ook in de duizenden monumenten en andere historische bebouwing, en in historische structuren van water, groen en openbare ruimte, in alle wijken van de stad. We streven ernaar deze in een betere staat over te dragen aan volgende generaties. Ingrepen in de stad zijn toekomstbestendig. Bij nieuwbouw en renovatie streven we naar gebouwen die voor meerdere functies bruikbaar zijn of zonder veel ingrepen een nieuwe functie kunnen herbergen. Daar hoort ook architectuur bij van hoge kwaliteit.

Als Stad van Ontdekkingen bieden we ruimte aan activiteiten, programma's en gebouwen waarvan we de waarde niet meteen volledig kunnen inschatten, en die als experiment fantastisch kunnen slagen, maar ook kunnen mislukken. De Stad van Ontdekkingen verwelkomt nieuwe ideeën, nieuwe ondernemers, nieuwe bewoners, nieuwe inzichten en nieuwe gebouwen. Leiden durft!

#### *Dilemma's*

De ontwikkeling van Leiden als stad van historie en cultuur is overigens niet zonder dilemma's. Zo is de beleving en overdracht van cultuur bijvoorbeeld gebaat bij een groot publiek. Maar een overdaad aan toeristisch publiek kan ook hinder opleveren. Een ander dilemma betreft de bescherming van historische waarden versus vernieuwing: er is geen strikte begrenzing te geven van historische waarden die het verdienen beschermd te worden. Wat voor de een toe te juichen vernieuwing is, is voor de ander een ernstige aantasting van historisch panorama.

# Verbeelding van de verhaallijn Stad van Historie en Cultuur

Figuur 7



**VIEREN VAN DE HISTORIE IN EEN LEVENDE STAD**  
3 OKTOBERFEEST;  
HISTORISCHE STAD KOESTEREN VOOR GEBRUIK DOOR VOLGENDE GENERATIES;  
LEIDS VERLEDEN ALS INSPIRATIEBRON OM STAD VORM TE GEVEN;  
OUDSE UNIVERSITEIT MET MODERNSTE SCIENCE PARK;  
EUROPEAN CITY OF SCIENCE 2022

**SAMEN BOUWEN AAN DE LEIDSE VOORUITGANG**  
LEIDSE WAARDEN ALS CRITERIA BIJ ONTWIKKELING;  
OP ZOEK NAAR PARTNERS, VERDER KIJKEN DAN DE GRENZEN;  
VOORUITSTREVENDE ZIJN EN KEUZES DURVEN MAKEN

**STAD VAN ONTDEKKINGEN, STAD MET LEF**  
RUIMTE VOOR INNOVATIE EN NIEUWE ONTDEKKINGEN;  
RUIMTE VOOR NIEUWE MENSEN EN IDEEËN;  
MEER PLEKKEN MET EIGEN KARAKTER, OOK BUITEN BINNENSTAD EN BIO SCIENCE



Leiden, European City of Science 2022

DISCLAIMER: DEZE COLLAGE MET TEGENWOORDIGE ACHT VULLENDE BEELDEN ALS VISUELE SPERWERPSCHEDE. EEN ONDERSTELD VORM VAN VERHAALLOREN TOT DE ONTWERP-OMGEVINGEN LEIDEN TOEGEVOEGD WERKEN IN HET ZIE-PROCES VAN DE 25 WINKEL ONTWERP-OMGEVINGEN.



### 2.5.3 Leiden, stad voor iedereen

Het Leiden van 2040 heeft een stadsklimaat waarin het vanzelfsprekend is dat alle Leidenaren mee tellen, meedoen en zich thuis voelen. Dat Leidenaren elkaar kennen en naar elkaar omkijken, maakt Leiden een aantrekkelijke stad.

Leiden wil een stad zijn die niet berust wanneer zij hardnekkige verschillen tussen groepen constateert, of wanneer zij ernstige verschillen in leefbaarheid tussen verschillende delen van de stad ervaart. De stad ontwikkelt zich op zo'n manier dat alle Leidenaren zich in 2040 op hun gemak voelen in hun buurt of wijk, dat ze zich gezond en veilig voelen, en dat ze naar vermogen deelnemen aan de samenleving. De stad heeft een rijk verenigingsleven en gemengde en levendige wijken, waar bewoners zich betrokken voelen bij hun leefomgeving, en waar het vanzelfsprekend is elkaar te ontmoeten en voor elkaar te zorgen. De openbare ruimte is veilig en nodigt uit tot spelen, bewegen en sporten.

Meetellen en meedoen houdt onder meer in dat inwoners van Leiden vanaf zo jong mogelijke leeftijd en tot op zeer hoge leeftijd zelfstandig kunnen zijn in hun leefomgeving, in alle delen van de stad. Jonge kinderen vinden zonder begeleiding wandelend of op de fiets hun weg naar school, naar de sportvereniging en naar vriendjes en vriendinnetjes of opa en oma.

In het Leiden van 2040 is het normaal dat iedereen in de stad een geschikte en betaalbare woning kan vinden, in een aantrekkelijke, duurzame en leefbare omgeving. Er is een betaalbaar en passend woningaanbod voor alle doelgroepen, waaronder mensen met een laag inkomen, ouderen, mensen die extra zorg nodig hebben, en mensen die heel snel een woning nodig hebben, bijvoorbeeld na een echtscheiding.

De programmering van woningbouw gebeurt toekomstgericht, met oog voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling (denk aan vergrijzing), met uiteenlopende woonvormen en met nieuwe mengvormen van wonen, werken en voorzieningen. De verschillende wijken en buurten kunnen daarbij hun eigen karakter behouden. Vele ontmoetingsplekken dragen bij aan dit karakter: rond de woning, langs stadsstraten, op pleinen en in hofjes, en natuurlijk in het groen.

In de ene buurt ligt de nadruk meer op ouderen of sociale woningbouw, in de andere meer op studenten of andere doelgroepen: "diverse wijken, coherente buurten". Alle wijken zijn meer gemengd geworden, doordat sociale woningbouw bij voorkeur is gerealiseerd in wijken waar het percentage sociale huurwoningen nog relatief laag was. In de manier van bouwen zijn telkens de Leidse waarden terug te lezen: Leidenaren voelen zich er thuis.

De sociale stad van 2040 heeft verder een goed ondernemersklimaat, met bedrijvigheid die werk biedt op alle niveaus. De werkgelegenheid in de Leidse regio van 2040 past bij de diverse samenstelling van de beroepsbevolking. In de stad van 2040 heeft elke wijk goede basisvoorzieningen, zoals winkels, zorg, werkplekken en ruimten voor verenigingen. Die zijn goed gespreid. Voor iedere leeftijdsgroep is er een passend aanbod, van jonge kinderen en pubers tot 75- en 85-plussers en alle leeftijden daartussen.

Actieve bewoners kunnen en willen steeds meer zelf organiseren. Ze participeren in collectieven, van energie tot voedsel, van speeltuin tot makerspace. Elke buurt heeft een aantrekkelijke openbare ruimte, waar mensen graag verblijven.

#### *Dilemma's*

Het maken van gemengde wijken kan ook nadelen hebben. Niet iedereen vindt het prettig na een dag hard werken geconfronteerd te worden met studentengedrag tot diep in de nacht. Of hoe fijn is het om een nieuwe sociale woning te betrekken in een omgeving waar de stevig geprijsde traiteur, wijnhandelaar en delicatessenzaak het voorzieningenniveau bepalen. Het creëren van coherente buurten binnen gemengde wijken is een nader uit te werken opgave.

Daarnaast is het zelforganiserend vermogen niet in elk stadsdeel even groot en is er verdere ondersteuning nodig om activiteiten te laten plaatsvinden. In andere buurten is er minder behoefte van buurtgenoten zich aan anderen te binden. We gaan als stad niks opdringen.



# Verbeelding van de verhaallijn Stad voor Iedereen

Figuur 8



## STEDELIJKE ONTWIKKELING ALS KANS VOOR WIJKEN

TOEKOMSTGERICHT WONINGAANBOD, BETAALBAAR EN MET NIEUWE WOONVORMEN; IMPULS VOOR VOORZIENINGEN; LEIDSE WAARDEN TOEPASSEN IN NIEUWE ONTWIKKELING

## RUIMTE VOOR PUBLIEKSINITIATIEF

RIJK VERENIGINGSLEVEN, ZOALS SPEELTUINEN, STUDENTEN-, SPORT- EN WIJKVERENIGINGEN; SAMEN AAN DE SLAG, MET BURENHULP, ENERGIE EN GROEN; PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAAP

## HEEL LEIDEN IS LEEFBAAR

TOEGANKELIJK VOOR IEDEREEN, ONGEACHT LEEFTIJD OF BEPERKING; VOORZIENINGEN ZOALS ZORG, SPORT, ONDERWIJS EN WERK BINNEN BEREIK; ALLE WIJKEN ZIJN VEILIG; ONTMOETINGSPLEKKEN BINNEN EN BUITEN

## DIVERSE WIJKEN EN COHERENTE BUURTEN

RIJKDOM VAN KARAKTERISTIEKE BUURTEN; WIJKEN WORDEN MEER GEMEND; BUURTBEWONERS BETROKKEN BIJ ELKAAR

DISCLAIMER: DEZE COOL-AGE-IMAGES (MET PERSOONEN) ZIJN NIET REELISTISCH. ZE ZIJN VERBODEN VOOR REELISTISCH. DEZE COOL-AGE-IMAGES (MET PERSOONEN) ZIJN NIET REELISTISCH. ZE ZIJN VERBODEN VOOR REELISTISCH.

#### 2.5.4 Leiden, stad van kennisoverdracht – onderwijs, kennis en werk

Het Leiden van 2040 is een stad waar kennisoverdracht centraal staat, waar stedelijke ontwikkeling heeft bijgedragen aan een krachtige en vitale stedelijke economie, en die internationale aantrekkingskracht heeft. De groeikanalen van het kenniscluster met de Universiteit Leiden en Bio Science Park hebben we dan ten volle benut.

In 2040 is Leiden met zijn buurgemeenten een sterke kustregio, met een internationale toplocatie (Leiden Bio Science Park), een historische binnenstadscampus, een florerend spacecluster (ESA Estec), congresstad (Leiden en Noordwijk), toeristische bestemming (stad, landschap en kust) en ideale woonstad. Het goede onderwijs en het rijke culturele leven dragen bij aan de aantrekkingskracht. Ook de woningbouwlocatie Valkenburg wordt een vanzelfsprekend onderdeel van de Leidse agglomeratie.

Kennis delen staat centraal in de stedelijke economie van het Leiden in 2040. Leiden heeft aan leerlingen en studenten een rijke leeromgeving om te bieden. Talentontwikkeling, ondernemerschap en maatschappelijke betrokkenheid gaan hand in hand. Creatieve bedrijfsverzamelgebouwen à la PLNT strijken neer in verschillende delen van de stad. Er is een gezond klimaat voor stedelijke startups, niet alleen op universitair en technisch niveau, maar ook in het middensegment en voor kleinschalige ambachten.

Ontwikkeling van de stad gebruiken we om verbindingen tussen mensen te leggen, kennisoverdracht te stimuleren en ondernemerschap aan te jagen. Bijvoorbeeld door aantrekkelijke publieke ruimtes te ontwerpen die uitnodigen tot interactie.

Waar wonen en werken in de vorige eeuw steeds meer werden gescheiden, ontwikkelt Leiden in de 21ste eeuw een gemengde stedelijke economie. Onderwijs, wonen, werken en recreëren lopen er steeds meer door elkaar heen. Traditionele wijkwinkelcentra veranderen geleidelijk in centra voor wijk economie. Levendige stadsstraten verbinden buurten en wijken. Bij elke grote stedelijke ontwikkeling wordt realisatie van woningen niet alleen gecombineerd met groen en water, maar ook met plekken om te werken, met bedrijfsruimten, makerspaces, ateliers, workshopruimten en ontmoetingsplekken voor zzp'ers. We creëren gemengde stedelijke gebieden, gemengde

wijken en een levendige publieke ruimte. De traditie van werken in de stad krijgt een impuls. Daarmee sluiten we niet alleen aan op een rijk verleden; we richten de blik ook op de toekomst. De bedrijventerreinen van 2040 passen goed bij de stedelijke economie van dat moment, en bij hun ligging in de regio. De bedrijven bieden er tezamen werkgelegenheid op alle niveaus, passend bij de beroepsbevolking: niet alleen voor mensen met een universitaire opleiding of hbo, maar ook voor mbo'ers en anderen. De ambachtsman, de handelaar en de hoogleraar trekken in Leiden van oudsher samen op. Die verbondenheid zit diep in het DNA van de stad.

Samen met ondernemers, bedrijven en buurgemeenten in de regio werken we toe naar een optimale spreiding. Kenniseconomie ontwikkelt zich op internationale toplocaties. Verspreid over stad en regio hebben we ook andere bedrijventerreinen, onder andere voor bedrijven die zich meer richten op stad en regio. Ambachten krijgen de kans zich te ontwikkelen. Doorgroei van kleine bedrijven wordt er gestimuleerd. In de werkgebieden van 2040 is er een aantrekkelijke openbare ruimte, vooral langs het water.

De parels in de kroon van onze kennisregio zijn de Universiteit Leiden, de combinatie met vele andere onderwijsinstellingen en het Leiden Bio Science Park. Deze campus staat in de top 3 van Europa in het gebied van Life Sciences & Health. Kennisoverdracht krijgt een stimulans door het Bio Science Park meer bij de stad en regio te betrekken. Het kan een gemengd gebied worden met hoogwaardig openbaar vervoer, goede fiets- en voetgangersroutes, parken, pleinen, horeca en meer (studenten) huisvesting.

#### *Dilemma's*

De stad van kennisoverdracht heeft ruimte nodig en kan een claim leggen op ruimtes die ook voor andere ruimtevragers bedacht zijn. We kunnen niet iedereen altijd tegelijk bedienen. Op plaatsen in de stad dienen keuzes gemaakt te worden: een levendige publieke ruimte heeft effect op de omwonenden – niet elke buurt kan een hotspot aanbieden. Grootschalig werken toevoegen in woongebieden is niet mogelijk. Het secuur uitdenken van locaties en nadere vormgeving is noodzakelijk.

Ruimte is zo schaars in Leiden dat "goedkope" locaties in de verdrukking komen. Leiden heeft geen "rafelranden", geen gebieden waar je kunt "aanrommelen". Ook ruimte voor experimenteerzones, creatief milieu, kunstenaars, ateliers is moeilijk te vinden. Startups hebben behoefte aan aantrekkelijke ruimtes in een aantrekkelijke omgeving. In Leiden is te vaak alleen nog onbetaalbare ruimte beschikbaar, waardoor startups elders proberen te starten. De ambachtsman heeft een andere ruimte nodig dan de handelaar of hoogleraar. Diversiteit in aanbod van omgeving blijft van belang. Ook bedrijven met zware milieucategorieën zetten ons voor dilemma's. De woonstad is steeds meer om de werkstad heen gegroeid, ook om bedrijven met hindercirkels. Bestaande werklocaties zijn heel aantrekkelijk voor nieuw hoogwaardig woon-werkprogramma. Uitplaatsing van hindergevoelige bedrijvigheid kost echter veel geld. In stand houden belemmert de ontwikkeling van een gemengd stedelijk milieu.

Sommige typen werkgelegenheid leiden tot veel verkeersbewegingen. Hoe gaan we daarmee om? En waar creëren we ruimte voor bedrijven in de circulaire economie? Regionale afspraken zijn daarbij essentieel. Wat heeft Leiden de regio daarbij te bieden?

# Verbeelding van de verhaallijn Stad van Kennisoverdracht - onderwijs, kennis en werk

Figuur 9

**INTERNATIONALE TOPLOCATIE**  
BIO SCIENCE PARK, UNIVERSITEIT LEIDEN, STATIONSOMGEVING, ESTEC;  
NATIONALE OPGAVE, INTERNATIONALE UITSTRALING;  
VLIEGWIEL VOOR MODERNISERING MOBILITEIT

**WERK OP REGIONALE SCHAAAL**  
REGIONALE AFSTEMMING WERKLOCATIES;  
LEIDSE BEDRIJVENTERREINEN HEBBEN GROTE STEDELIJKE POTENTIE;  
BEREIKBARE BEDRIJVENTERREINEN IN DE HELE REGIO

**LEIDEN HEEFT EEN STEDELIJKE ECONOMIE**  
GROEI VAN STEDELIJKE WERKGELEGENHEID;  
RUIMTE VOOR EXPERIMENT EN VERNIEUWING;  
ELKE GROTE ONTWIKKELING DRAAGT BIJ AAN STEDELIJKE ECONOMIE

**STERKE BUURTECONOMIE**  
WERK, VOORZIENINGEN EN WONEN DICHTBIJ;  
VAN WINKELCENTRUM NAAR WIJKECONOMIE;  
FLEXIBELHEIT VAN PROGRAMMA,  
RUIMTE VOOR INITIATIEF;  
VAN MONOFUNCTIONELE GEBIEDEN NAAR GEMENGDE WIJKEN

**VERBINDEN ONDERWIJS, KENNIS EN WERK**  
BROEDPLAATS VOOR ONDERNEMERSCHAP;  
TALENT ONTWIKKELEN, AANTREKKEN EN VASTHOUDEN;  
TOEPASSEN VAN KENNIS, EEN LIVING LAB;  
EEN RIJKE LEEROMGEVING, VERBINDEN BIO SCIENCE EN BUURTCENTRA, UNIVERSITEIT EN MBO



DISCLAIMER: DEZE FOLIE IS EEN VERBODEN AFBEELDING VAN HET LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CENTRUM (LBC) EN DE LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CAMPUS (LBC CAMPUS). HET LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CENTRUM (LBC) EN DE LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CAMPUS (LBC CAMPUS) ZIJN DE RESULTATEN VAN DE ONTWERP-ENKELINGEN VOOR HET LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CENTRUM (LBC) EN DE LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CAMPUS (LBC CAMPUS) IN 2018. HET LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CENTRUM (LBC) EN DE LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CAMPUS (LBC CAMPUS) ZIJN DE RESULTATEN VAN DE ONTWERP-ENKELINGEN VOOR HET LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CENTRUM (LBC) EN DE LEIDEN BIOWETENSCHAPPELIJK CAMPUS (LBC CAMPUS) IN 2018.



### 2.5.5 Leiden, verbonden stad

In 2040 is Leiden nog veel meer dan vandaag een verbonden stad, zowel fysiek als sociaal. Wonen, werken, recreëren, onderwijs en gezondheidszorg lopen er weer door elkaar. Leiden bouwt voort op de rijkdom van buurten en plekken. De binnenstad stopt niet bij de singel, maar loopt door in alle windstreken. Levendige stadsstraten, aantrekkelijke grachten en kanalen en groene recreatieve routes verbinden buurten met elkaar en de stad met haar groene ommelanden.

In 2040 is Leiden als hart van de regio nog meer dan nu een metropool op menselijke schaal. Als het autobezit afneemt, ligt er een kans om de stad op een andere manier in te delen. Parkeerplaatsen en wegen worden paden, water, parken of pleinen. Ambities voor duurzame mobiliteit combineren we met doelstellingen voor een prettige en aantrekkelijke openbare ruimte, wonen, economie en leefbaarheid.

In de afgelopen zeventig jaar is de Leidse regio snel gegroeid, met telkens een nieuwe wijk erbij. Veel van die wijken zijn ontworpen voor auto's. Tussen de verschillende wijken in stad en regio liggen allerlei barrières: verkeerswegen, spoorlijnen en kanalen bijvoorbeeld, maar ook parkeerterreinen, bedrijventerreinen en ontoegankelijke oevers. Dat kan ook anders. Leiden gaat zich (weer) ontwikkelen langs (historische) stadsstraten, waterlopen en rond unieke plekken en buurten. Door fysieke barrières als doorgaande wegen en spoor te doorbreken en door wijken meer met elkaar te verbinden, ontstaat meer samenhang en betrokkenheid en meer levendigheid in de stad, ook buiten de binnenstad. Door historische stadsstraten op te luisteren stopt de binnenstad in 2040 niet meer bij de singel, maar is ze verbonden met de omringende wijken en het ommeland. Deze stadsstraten stimuleren bedrijvigheid, beweging en interactie.

Fietsers, voetgangers en openbaar vervoer krijgen voorrang. Grote delen van de stad zijn in 2040 autovrij of autoluw. Langs de grachten, Rijn en singels maken geparkeerde auto's plaats voor nieuwe wandelpromenades. Fietsroutes zijn vaker losgekoppeld van autoroutes, met de Broekweg in de Merenwijk als voorbeeld. In 2040 hebben stad en regio een voorstreffelijk openbaar vervoers- en fietsnetwerk voor woon-werkverkeer, dat past bij de maat en schaal van de stad. Deze netwerken

ondersteunen verdere verstedelijking.

Door het ommeland meer te betrekken bij het stedelijk gebied krijgt Leiden er een heleboel natuur en landschappen bij. We gaan letterlijk bruggen slaan, voor fietsers en voetgangers, vanuit dicht bevolkte wijken naar het groen en het water rond de stad. Stilte en rust is voor niemand ver weg.

Verstedelijking en verdichting beschouwen we als kans. Meer mensen betekent ook meer draagvlak voor voorzieningen op loopafstand, zoals scholen en sportclubs, maar ook voor parken, gemeenschappelijke groene daken of voor lokaal voedsel verbouwen. Door intensiever te bouwen, zoals het studentencomplex aan de Langebrug of zoals in de Lammenschansdriehoek, blijft er meer ruimte over voor groen, of voor ontmoetingsplekken. Door bovendien een fijnmazig stratenpatroon te creëren, stimuleren we gezonde beweging en contact. Dat bevordert de sociale cohesie in de stad.

In de verbonden stad is beweging comfortabel, voor jong en oud. Sport- en speelplekken, loop- en fietsroutes, gebouwen en de groene omgeving worden niet ontworpen voor de gemiddelde bewoner, maar voor kinderen, jongeren, ouderen en mindervaliden. Daar horen verlaagde stoepen bij, net als blindengeleidestroken, parkeerplaatsen voor invaliden en toegankelijke gebouwen en voorzieningen. "Inclusief ontwerp" maakt de stad toegankelijk voor iedereen.

Mobiliteit in de stad verandert. Deelauto's, nieuwe leaseconcepten, auto's op afroep en "mobility as a service" winnen terrein op traditioneel autobezit. Auto's rijden in 2040 elektrisch. Benzinstations verdwijnen uit het straatbeeld. Laadpalen worden in woonwijken net zo normaal als lantaarnpalen.

Wat niet verandert, is de populariteit van de trein. Of toch, het aantal treinreizigers blijft groeien. Leiden maakt gebruik van een uitstekende aansluiting op het landelijke openbaar vervoernetwerk, met verbeterde spoorverbindingen met Den Haag en Utrecht. Station Leiden Centraal maakt een schaa sprong, om de groeiende vervoersstromen beter te kunnen verwerken. Een aantrekkelijk stationsgebied verbindt de internationale toplocaties van binnenstad en Leiden Bio Science Park.

#### *Dilemma's*

Veranderingen in mobiliteit (minder autobebuild, meer fiets en openbaar vervoer) vergen gewinning en kosten daarmee tijd. Bovendien zijn er mensen die vanwege hun beroep of andere persoonlijke omstandigheden niet zonder auto kunnen. Hoe wordt met hun belangen omgegaan? Een ander dilemma betreft bezoekers die graag met de auto naar Leiden komen om hier winkels, horeca en andere voorzieningen te bezoeken. Hoe behoudt Leiden een economisch sterke en aantrekkelijke binnenstad? Het toevoegen van extra verbindingen kan ook nadelen hebben. Niet iedereen zit te wachten om aan een doorgaande fietsroute terecht te komen als ze nu in een intieme doodlopende straat wonen. Aan de andere kant mag het niet zo zijn dat lokale problematieken de grote opdracht van verbondenheid teniet doet. Lokale inpassing dient zorgvuldig plaats te vinden.

Het toevoegen van extra bruggen en viaducten gaat met stevige investeringen gepaard. Die mogen niet van de financiering van (bouw) projecten afhankelijk gemaakt worden. Voor een schaa sprong van station Leiden Centraal zijn we mede afhankelijk van partners als ProRail en NS.

# Verbeelding van de verhaallijn Verbonden Stad

Figuur 10

## MOBILITEIT VERDUURZAMEN

MEER DUURZAME MOBILITEIT,  
VOOR EEN LEEFBARE STAD;  
LEIDSE RING AFRONDEN;  
MEER DEELAUTO'S EN DEELFIETSEN,  
MEER ELEKTRISCH

## LEIDEN IS EEN METROPOOL OP MENSELIJKE SCHAAL

COMFORTABELE STAD VOOR JONG EN OUD;  
INZETTEN OP VOETGANGER, FIETS, OPENBAAR  
VERVOER;  
DE STAD IS FIJNMAZIG EN GEMENGO, ALLES  
IS DICHTBIJ;  
MEER AUTOVRIJ EN AUTOLUW

## AANSLUITEN OP REGIO EN RANDSTAD

STATION LEIDEN CENTRAAL VERNIEUWEN;  
HOOGFREQUENT EN BETROUWBAAR RAIL- EN  
BUSVERVOER;  
MOBILITEITSSPRONG OP DE SCHAAL VAN DE  
METROPOOLREGIO'S;  
MEER EN BETERE STATIONS;  
P+R EN OVERSTAPPUNTEN AAN DE RANDEN  
VAN DE STAD

## FIETS OP ÉÉN

GEZONDE KEUZE STIMULEREN (LOPEN,  
FIETSEN, OPENBAAR VERVOER);  
UITBREIDEN REGIONAAL EN LOKAAL  
FIETSNETWERK;  
VERBINDINGEN NAAR HET LANDSCHAP,  
BRUGGEN OVER WATER;  
MEER COMFORTABELE STALLINGEN

## AUTOLUWE EN DEELS AUTOVRIJE BINNENSTAD

LEEFBAAAR, DUURZAAM EN BEREIKBAAR  
LEIDEN;  
GEEN DOORGAAND AUTOVERKEER IN DE  
BINNENSTAD;  
IN HISTORISCHE OMGEVING MINDER  
AUTO'S EN MEER GROEN EN FIETS



DISCLAIMER: DEZE COLLAGE DIENT ALLEEN ALS VISUEEL INSTRUMENT. DE TOEGANGSRECHTEN EN VERBODEN VAN DE VERHAALLIJN OF DE TOEGANGSRECHTEN VAN DE VERHAALLIJN ZIJN NIET VERBODEN. DE VERHAALLIJN IS EEN VERHAAL EN NIET EEN PLAN. DE VERHAALLIJN IS NIET VERPLICHT TOEGANGSRECHTEN EN VERBODEN VAN DE VERHAALLIJN ZIJN NIET VERBODEN.



### 2.5.6 Leiden, stad van water

Eén van de belangrijkste kenmerken van Leiden is het water. Leiden is van oudsher een echte waterstad, met maar liefst 28 kilometer aan grachten en singels en in totaal wel 110 kilometer aan watergangen. De stad is ontstaan op het punt waar de Oude en de Nieuwe Rijn samenkomen. Een vaartocht maken op de Oude Rijn van Leiden naar Katwijk aan Zee, langs Oegstgeest, Valkenburg en Rijnsburg, is varen langs de Limes, de noordgrens van het oude Romeinse Rijk. De kust is bovendien een onderscheidende kwaliteit van het vestigingsklimaat voor de hele regio.

Wie Leiden vanaf het water ziet, ziet de geschiedenis. In Leiden is ook nog goed zichtbaar hoe de industrieën vroeger via trekvliet en grachten verbonden waren. De Lakenhal bijvoorbeeld stond pal aan het water, zodat wevers, ververs en kooplieden voor de deur konden aanleggen.

Tegenwoordig is het water in de stad vooral in het centrum goed te beleven, daarbuiten heeft de stad zich van het water afgekeerd. Grote delen water zijn gedempt, verstopt achter geprivatiseerde oevers of verdwenen achter bedrijventerreinen. We maken de waterkant steeds veel beter toegankelijk. Zo kan het publieke domein fors worden uitgebreid.

Water toont niet alleen de historie van de stad, maar ook de toekomst. Water biedt talloze recreatiemogelijkheden, denk aan een zwembad in de Oude Rijn, sport op en aan het water, of een waterfestival. Met meer openbare oevers, meer recreatieve verbindingen en meer activiteiten aan het water vergroot Leiden het vaargebied voor recreatie en verdeelt het de drukte. Zo komt er iets meer rust in de binnenstad.

Leiden is ook een prima vertrekpunt voor mooie dagtochten over het water. De Kagerplassen en het Braassemmeer liggen om de hoek en je vaart zo naar plaatsen als Katwijk, Delft en zelfs Rotterdam. En stel je eens voor, dat je in 2040 vanuit Leiden vrij door kunt varen naar zee? Of de tram kunt pakken naar zee? Zo'n route naar zee verbindt economische en toeristische hot spots en de vele kernen in het grote Leiden en het achterland aan de Oude Rijn.

Leiden vanaf het water zien, is ook de toekomst zien. Openbaar water heeft niet alleen recreatief, maar ook functioneel nut. Het heeft een transportfunctie, kan warmte opslaan, het kan de stad koelen, en overtollig water na hevige regenval opvangen. Via het water zijn nieuwe vormen van openbaar vervoer en duurzame stadsdistributie mogelijk. De herontwikkeling van de waterkanten en het verhogen van de waterkwaliteit komt de biodiversiteit en leefkwaliteit in de stad ten goede. Slim ontwerpen met water maakt van Leiden een milieuvriendelijke en klimaatbestendige stad, die steeds minder energie nodig heeft.

Langs het water kan de stad bovendien nog verdichten. De waterkant kan een interessante ontwikkellocatie worden voor nieuwe woon-, werk- en recreatiemilieus, bijvoorbeeld als bedrijven die geen relatie met het water hebben van de oevers af schuiven.

In 2040 woont, werkt en recreëert Leiden veel meer aan het water, in gemengde stadswijken. Oude waterlopen zijn de nieuwe (experimentele) plekken voor stedelijke ontwikkeling, voor levendige gebieden aan het water. Leiden Waterstad draagt bij aan een verbonden, gezonde, duurzame, toekomstbestendige én aantrekkelijke stad. Welkom aan het water!

#### *Dilemma's*

Veel water kan ook voor barrière werking zorgen. Dit bijt met de wens van verbonden stad. Het water is aantrekkelijk om op de recreëren en wonen. Dit kan haaks staan op de wens om meer biodiversiteit en betere waterkwaliteit te genereren.

Woonboten maken gebruik van openbaar water en vaak ook van openbare oevers. Op sommige plekken kan het wenselijk zijn woonboten te verplaatsen ten behoeve van meer algemeen gebruik van water en oevers, maar er zijn nog geen alternatieve locaties voor waterwonen gevonden.

In de zomer zien we de drukte op het water toenemen. Op sommige plekken ontstaan bootfiles. Er blijkt een grens aan / keerpunt voor de aantrekkelijkheid.

# Verbeelding van de verhaallijn Waterstad

Figuur 11

## WATERKANT IS DE VOORKANT

GROENE OPENBARE RUIMTE MAKEN AAN HET WATER;  
GESLOTEN BEDRIJVENTERREINEN WORDEN  
LEVENDIGE STEDELIJKE GEBIEDEN AAN  
HET WATER

## KLIMAATBESTENDIGE EN GEZONDE WATERSTAD

OPENBARE RUIMTE GROEN EN WATERRIJK;  
MINDER VERHARDING, VOORKOMEN VAN  
HITTESTRESS;  
MEER WATERBERGING IN OPENBARE RUIMTE;  
OPPERVLAKTEWATER ALS BRON VAN  
WARMTE EN VERKOELING;  
VERBETEREN WATERKWALITEIT EN  
VERGROTEN BIODIVERSITEIT

## RECREATIE

RUIMTE VOOR RECREATIE, SPORT EN  
BEWEGEN;  
FIETS EN WANDELPROMENADES LANGS  
WATERLOPEN;  
EEN GROOT RECREATIEF WATERNETWERK

## ICOON VAN DE STAD

HISTORIE ZICHTBAAR MAKEN, OOK  
BUITEN DE BINNENSTAD;  
HERSTELLEN VAN OUDE STRUCTUREN  
EN OPENBARE OEVERS;  
VERBINDING MET WATER IN  
LANDSCHAPPEN OM DE STAD



DISCLAIMER: DEZE COLLAJE (MET LEED) IS IN ENKELE PUNTEN VERBODEN ALS VISUELE SIEDEPERSPECTIE. TER ORDEERS TELING VAN EEN VAN  
DE VERHAALLIJN TOT DE WITTEP-ORDEERSVISIE. LEVEN/2014. VOOR MEER INFORMATIE, ZIE PARAGRAF 2.5 VAN DE ONTWERP-ORDEERSVISIE.

## 2.6 Alle lijnen samenbrengen – iedere plek een eigen dynamiek

Leiden heeft vele gebieden die elk op hun eigen manier de Leidse waarden uit deze omgevingsvisie belichamen. In paragraaf 2.4.3 hebben we gezien dat zulke gebieden voor flinke uitdagingen kunnen staan, die bijvoorbeeld samenhangen met de noodzaak om te verduurzamen. Hoewel dat voor direct betrokkenen ingrijpend kan zijn (bijvoorbeeld omdat hiervoor een woningverbouwing nodig is), zien we daarin geen noodzaak om voor die wijken voorstellen te doen voor een rigoureuze andere ontwikkelkoers voor de leefomgeving.

Er zijn ook gebieden die de Leidse waarden in veel mindere mate belichamen, of waar kansen liggen om tot (grote) verbetering te komen. De stad verdient het dat we zulke gebieden vooruitstrevend ontwikkelen, met de verhaallijnen uit de omgevingsvisie als inspiratiebron. In deze paragraaf wijzen we een aantal van deze gebieden aan. Het zijn gebieden waar een hoge dynamiek gewenst is, of waar al veel initiatieven en plannen worden ontwikkeld. Voor deze gebieden is het wenselijk met zekere urgentie in beeld te brengen hoe

ontwikkeling ervan kan bijdragen aan doelen voor Leiden in 2040. Sommige van deze gebieden zijn overigens al eerder door het college bestempeld als “plek met potentie voor duurzame verstedelijking”<sup>2</sup>.

Aan de hand van de verhaallijnen uit de omgevingsvisie kunnen we in samenspraak met betrokken inwoners en andere belanghebbenden inventariseren hoe deze gebieden meer kwaliteit kunnen toevoegen aan Leiden. De opstelling van een ontwikkelperspectief lijkt daarvoor een geschikt instrument. Een eerste ontwikkelperspectief stellen we nu op voor Leiden Zuidwest. De aanleiding daarvoor was dat daar sprake is van een groot aantal ruimtelijke initiatieven en een gemis aan sturend kader voor deze initiatieven. Daarna volgt De Mors en vervolgens ook andere gebieden.

Afbeelding: Een plek onder de loep nemen, met verhaallijnen uit de omgevingsvisie

2 Zie Verstedelijkingsnotitie Leiden (oktober 2018)



Figuur 12 Een plek onder de loep nemen met verhaallijnen uit de ontwerp-omgevingsvisie

### 2.6.1 Gebieden in Leiden waar een hoge dynamiek aanwezig is of gewenst lijkt

We zien dat in een aantal gebieden in de schil rondom de binnenstad een overlap aan opgaven aan de orde is in de komende jaren, en dat er tegelijk ruimte ontstaat of is ontstaan voor woningbouw. Lopende en nieuwe (woningbouw)projecten kunnen hier een grote bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving. We maken graag werk met werk en zien daarmee kansen om ambities voor duurzame verstedelijking in de periode tot en met 2030 versneld uit te voeren in de volgende gebieden:

#### 2.6.1.1 Het ruime Stationsgebied

Duurzaamste kilometer, van Plesmanlaan tot en met Willem de Zwijgerlaan: In de directe nabijheid van het station Leiden Centraal is ruimte voor extra woningbouw en ander programma in een hoogstedelijk duurzaam milieu. Dit gebeurt door functies, wonen en werken, te combineren, de ruimte duurzaam te gebruiken en kansen te benutten om aangename groene buitenruimtes te creëren die tevens als verblijfsruimte functioneren.

#### 2.6.1.2 Omgeving voormalige industriezone (rondom westzijde Willem de Zwijgerlaan)

Dit is de voormalige industriezone vanaf het gebied Groenordplaza via de omgeving KPN-centrale aan de Willem de Zwijgerlaan tot het Energiepark aan de Langegracht. In dit grote gebied is de afgelopen jaren al veel veranderd, maar resteren nog drie grote ontwikkellocaties, namelijk: de zogeheten KPN- en Monu-locatie, het projectgebied Groenord fase 2 en het Energiepark. Het streven is voor alle drie een gemengd hoogstedelijke invulling te geven.

#### 2.6.1.3 Omgeving oostzijde Willem de Zwijgerlaan

Dit gebied omvat onder andere de Hoven aan weerszijden van het Kooiplein en de Slaaghwijk. Omgeving met veel goedkope sociale huurwoningen die moeilijk tegen acceptabele kosten te verduurzamen zijn en waar sociale problematieken samen komen. Willem de Zwijgerlaan vormt er een fysieke barrière. In dit gebied gaan we met de ontwikkeling breuklijnen opheffen en lelijke omgevingen verfraaien. De omvang van ontwikkelingen maakt het mogelijk om meekoppelkansen te creëren om niet duurzame oudbouw op nieuwe,

collectieve warmtesystemen aan te sluiten en sociale huurwoningen en woningen in hogere prijsklassen toe te voegen. Dit zal hier in een stedelijk woonmilieu plaatsvinden vanwege de nabijheid van de binnenstad en buurtgerichte voorzieningen.

#### 2.6.1.4 Omgeving kruising Plesmanlaan – Haagse Schouwweg

Entree Plesmanlaan: rond kruispunt Plesmanlaan - Haagse Schouwweg / Paardenwei / Verbeekstraat. Aan de noordzijde van het kruispunt wordt een groot wooncomplex gerealiseerd. Aan de oostzijde staat het gebouw van Jacobs leeg. Aan de westzijde (Paardenwei) is ruimte voor een nieuwe ontwikkeling. N206 vormt een barrière. Met de plannen voor het toevoegen van een groot aantal woningen voor studenten en hoogopgeleide starters en het in transformatie brengen van Paardenwei en Verbeekstraat zien we mogelijkheden voor extra voorzieningen in het gebied en snelle en veilige verbindingen tussen de gebieden onderling te realiseren. Dit gezamenlijk leidt tot een hoogstedelijk milieu rondom de Plesmanlaan.

#### 2.6.1.5 Centrum van Leiden Zuidwest

Gebied Vijf Meilaan/Churchillaan/Boshuizerkade/Telderskade: Dit gebied omvat onder andere de locatie van de huidige Vijf Meihal, het Vijf Meibad en het gebied Titus Brandsmalaan/Rooseveltstraat. Deze locatie is al onderdeel van het ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest. Het betreft een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Het is een dynamisch gebied waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat gebruik van wordt gemaakt. Er zijn, naast wonen en werkfuncties, wijk-overstijgende stedelijke voorzieningen in het gebied aanwezig, zoals winkels, sportvoorzieningen, culturele voorzieningen en recreatieve of uitgaansfuncties.

#### 2.6.1.6 Grote Lammenschansdriehoek

Dit gebied omvat onder andere de huidige Lammenschansdriehoeken Kanaalweg, Veilingterrein en Zoeterwoudseweg en omgeving. Voor de Lammenschansdriehoek wordt al geruime tijd gewerkt met een ontwikkelstrategie, waardoor er een hoogstedelijk milieu aan het ontstaan is. Hier ontstaat een gebied waar wonen, werken, onderwijs, grootschalige perifere detailhandel en recreëren op intensieve wijze gecombineerd wordt



### Nader te bespreken gebieden voor duurzame ontwikkeling tot 2040

In de zes gebieden die hierboven zijn genoemd, kunnen lopende en nieuwe (woningbouw)projecten een grote bijdrage leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving. Dit zijn niet de enige gebieden waar we kansen zien voor intensiever ruimtegebruik. Hieronder noemen we nog vier gebieden waar intensiever ruimtegebruik mogelijk is. Dat kan gaan om intensivering van woningbouw, maar ook om intensivering van andere functies, zoals onderwijs, wetenschap, werk of recreatie. Op termijn kunnen ook andere dan de hierboven en hieronder genoemde gebieden in het vizier komen voor verdere ontwikkeling en transformatie, als gevolg van stedelijke dynamiek. Over die ontwikkeling en transformatie dient te zijner tijd een breder debat plaats te vinden.

#### 2.6.1.7 Werninkterrein en directe omgeving

Voormalige locatie van betoncentrale aan de Amphoraweg, tussen het spoor en de Rijn, dicht bij Diamantplein, hemelsbreed vlak bij station De Vink, maar zonder rechtstreekse verbinding. Aantrekkelijke plek aan het water, mits deze goed kan worden ontsloten voor fietsers en voetgangers.

#### 2.6.1.8 Humanities campus aan de Witte Singel

Realisatie van nieuwe campus geeft impuls aan dit gebied en samen met de ontwikkeling van het Haagwegterrein kan dat een uitstraling hebben tot over het spoor.

#### 2.6.1.9 Bedrijventerrein De Waard

De bereikbaarheid van dit bedrijventerrein laat te wensen over. Onder meer vanwege de ligging, vlak bij de binnenstad en aan het water, heeft de gemeenteraad dit bedrijventerrein in 2014 als kader voor toekomstig gebruik en invulling een "breed gedifferentieerd profiel" meegegeven.

#### 2.6.1.10 Zone tussen Voorschoterweg en Vliet

Door realisatie van nieuwe sportfaciliteiten ontstaat hier een interessant nieuw milieu aan het water, vooral als hier een nieuwe fietsverbinding richting Oostvlietpolder zou kunnen worden aangelegd, waarmee Leiden Zuidwest eindelijk aan het Groene Hart komt te liggen. Deze locatie is al onderdeel van het ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest.

#### Nota bene:

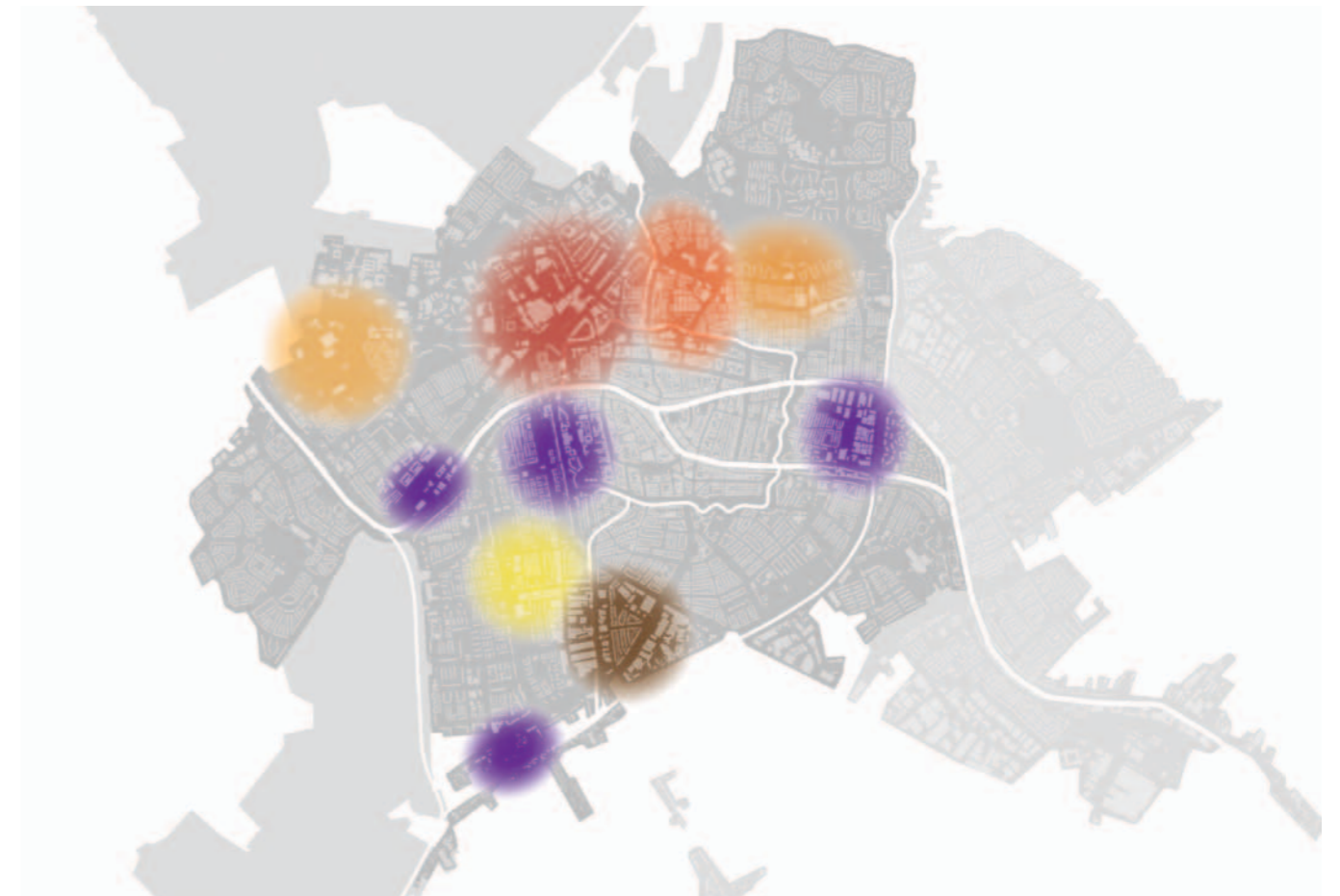
Aan bovenstaande opsomming van locaties waar een hoge dynamiek gewenst lijkt, kunnen in de komende jaren nieuwe locaties worden toegevoegd. Ook is het mogelijk dat op termijn locaties afvallen, omdat ze zich bij nader inzien toch niet goed lenen voor nieuwe ontwikkelingen aansluitend op de verhaallijnen uit deze omgevingsvisie.

Ook buiten de hierboven genoemde gebieden is ontwikkeling mogelijk en noodzakelijk. Dit geldt ook voor de historische binnenstad. Zulke ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande kaders en op een schaal die passend is bij en dienend aan de wijk. Dat binnenstedelijk bouwen kan op vele verschillende manieren. Ook bij deze kleinere ontwikkelingen stellen wij hoge eisen aan duurzaamheid en leefbaarheid.

#### Plattegrond: stedelijke dynamiek

De plattegrond die hierna volgt, toont zes gekleurde gebieden waar nu plannen en projecten lopen en waarvan we verwachten dat hier de dynamiek voor 2030 effectief zal worden. Ook zien vier gebieden paars gemarkeerd: daar verwachten we op termijn dat de stadse dynamiek tot transformatie kan gaan leiden. Daartoe dient echter breder debat plaats te vinden.

Deze plattegrond moet gelezen worden als schetsaanduiding. In ontwikkelperspectieven en in volgende versies van de omgevingsvisie kan deze plattegrond in meer detail worden uitgewerkt en geduid.



Figuur 13 Plattegrond met stedelijke dynamiek

### 2.6.2 RESERVERING – Toevoegingen naar aanleiding van nieuw beleid

In volgende versies van de omgevingsvisie kunnen de hoofdlijnen van nieuw beleid worden toegevoegd op deze plek.

### 2.6.3 Bijzondere aandachtspunten Omgevingswet: milieu en omgevingsveiligheid

#### 2.6.3.1 Milieu en milieubeginselen

Een goed milieu is een wezenlijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. We hechten grote waarde aan een goede bodemkwaliteit, weinig geluidshinder, een goede luchtkwaliteit, weinig geurhinder en weinig lichthinder. Bij ontwikkelingen of veranderingen in de leefomgeving, zoals woningen, wegen, sporen en bedrijven, houden we rekening met het type omgeving. Dit vraagt gebiedsgericht maatwerk hetgeen er op neerkomt dat gestreefd wordt naar een milieukwaliteit die past bij de ambities en doelen voor dat gebied.

Bij ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming houdt de gemeente rekening met milieubeginselen, zoals omschreven in de Omgevingswet (artikel 3.3). Een van deze beginselen gaat over voorzorg. Het voorzorgsbeginsel houdt in dat de gemeente maatregelen kan nemen als er gegronde redenen zijn om te vrezen dat activiteiten negatieve gevolgen kunnen hebben. Dit betreft activiteiten waarbij de beschikbare wetenschappelijke gegevens nog geen uitvoerige risico-evaluatie mogelijk maken. Zulke onzekere (“niet-genormeerde”) risico’s kunnen zich bijvoorbeeld voordoen bij veiligheidskwesaties. Ook uit oogpunt van gezondheid is dit voorzorgsbeginsel van belang. De gemeente weegt de relevantie van onzekere risico’s af tegen andere belangen, conform de Omgevingswet.

Andere milieubeginselen waarmee de gemeente op grond van de Omgevingswet rekening houdt, zijn “preventief handelen”, “bronbestrijding” en “de vervuiler betaalt”.

#### 2.6.3.2 Omgevingsveiligheid

Bij de inrichting van de stad streven we naar een veilige leefomgeving, zowel in woon- als werkgebieden. Als er nieuwe ontwikkelingen zijn, zorgt de gemeente ervoor dat het belang van de externe veiligheid goed in beeld is. Een gebied is zodanig veilig ingericht dat mensen die er wonen of werken, voldoende beschermd

zijn bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit geldt onder meer voor gebieden in de buurt van risicobronnen zoals bedrijven, buisleidingen en transportroutes. Dit vraagt gebiedsgericht maatwerk.

### 2.6.4 Duurzame Ontwikkelingsdoelen Verenigde Naties



Met deze omgevingsvisie draagt de gemeente Leiden bij aan realisatie van de Sustainable Development Goals (SDG's; Duurzame

Ontwikkelingsdoelstellingen) van de Verenigde Naties. Deze 17 doelen fungeren als agenda voor duurzame ontwikkeling tot 2030. Alle doelen hebben subdoelen die direct of indirect verband houden met het dagelijkse werk van lokale overheden.

De VNG heeft in een [handreiking](#) voor gemeenten in kaart gebracht hoe zij met hun beleid kunnen bijdragen aan de 17 VN-doelen. Volgens die handreiking zijn er zes doelen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Hieronder laten we in steekwoorden zien hoe de omgevingsvisie aan deze zes doelen aandacht geeft.

VN-doel	Subdoelen	Aandacht in omgevingsvisie
 <b>6</b> SCHOOIN WATER EN SANITAIR	<i>Veilig en betaalbaar drinkwater, vermindering verontreiniging, efficiency waterverbruik verhogen, integraal waterbeheer, ecosystemen beschermen en herstellen, bewonersparticipatie</i>	Bij toename aantal woningen uitbreiding van ondergrondse infrastructuur nodig, zoals riolering en drinkwatervoorziening. Klimaatadaptatie: duurzame riolering. Koppelkansen voor vervangen riolering. Waterstad: drager van zowel recreatief als functioneel nut. Milieukwaliteit als voorwaarde voor gezonde leefomgeving.
 <b>7</b> BETAALBARE EN DUURZAME ENERGIE	<i>Aandeel hernieuwbare energie vergroten en energie-efficiëntie verhogen</i>	Energietransitie. Uitbreiding ondergrondse infrastructuur, ruimtebeslag. In 2050 klimaatneutraal. Energiebesparing, opwekken van duurzame energie en toewerken naar aardgasvrije stad. Warmtenet in 2040. Water als energiedrager. Nieuwe en andere manieren om woningen te verwarmen.
 <b>11</b> DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN	<i>Adequate, veilige en betaalbare huisvesting en basisvoorzieningen. Beschermen en versterken van cultureel en natuurlijk erfgoed. Veiligheid en openbaar vervoer. Integrale plannen voor duurzame verstedelijking. Rampenparaatheid. Milieueffect steden. Groene en openbare ruimte. Relatie stad en omgeving. Minst ontwikkelde landen steunen.</i>	Ruimtelijke en historische structuren. Compleet, sterk, open en mooi. Historie, cultuur, kennis, Universiteit, monumenten, musea, LBSP, stedelijke voorzieningen. Sterke economische positie. Groene en verstedelijkte leefomgeving. De stad is van ons allemaal. Duurzame waterstad. Leefbaar, duurzaam, groen. Klimaatadaptatie en energieneutraal. Leidse vooruitgang. Hart van de regio. Metropool op menselijke schaal. Werk-met-werk maken. Gebiedsgericht werken/wijkaanpak
 <b>13</b> KLIMAATACTIE	<i>Weerbaarheid en aanpassing aan klimaatrisico's verhogen; verbetering menselijke en institutionele vaardigheden voor klimaatadaptatie en mitigatie, ook in ontwikkelingslanden</i>	Groene leefomgeving. Energietransitie en aardgasvrij. Klimaatverandering en klimaatadaptatie > klimaatrobuustheid. Energieneutraal en klimaatneutraal. Leefbaar, duurzaam en groen. Waterstad.
 <b>14</b> LEVEN IN HET WATER	<i>Verontreiniging veroorzaakt op land tegengaan; duurzaam beheer kustecosystemen; duurzaam gebruik van maritieme hulpbronnen, overbevissing tegengaan.</i>	Behoud van de Oude Rijn en de omringende landschappen. Onderdeel van groene leefomgeving. Waterstad. Klimaatrobuustheid. Toegankelijkheid van water.
 <b>15</b> LEVEN OP HET LAND	<i>Duurzaam gebruik van bossen, droge gebieden, biodiversiteit versterken, waarden van ecosystemen en biodiversiteit integreren in nationale en lokale planning.</i>	Behoud en versterking van open, robuuste en onderling verbonden landschappen die doorlopen tot aan de oevers van de Oude Rijn. Groene leefomgeving. Compact en nabij. Historie koesteren. <u>Klimaatrobuuste</u> leefomgeving. Leefbaar, duurzaam en groen. Stadsontwikkeling en bevolkingsgroei, verstedelijking en verdichting.

Figuur 14 Tabel Duurzame Ontwikkelingsdoelen VN.

### 2.6.5 Waarden toepassen, verhaallijnen combineren, nieuwe samenhang creëren

In deze omgevingsvisie hebben we bijzondere eigenschappen van de stad opgesomd die we koesteren, we hebben waarden en verhaallijnen voor ontwikkeling van de stad geformuleerd, en we hebben nieuwe ruimtevragers en aanleidingen om anders om te gaan met de ruimte benoemd. Ook hebben we herbevestigd dat de Regionale agenda voor de omgevingsvisie Hart van Holland als kader dient voor nieuwe ontwikkelingen.

De inhoud van voorgaande paragrafen gebruiken we als leidraad en kader bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven. We werken graag mee aan projecten en ontwikkelingen die bijdragen aan bijzondere eigenschappen van de stad, aan de Leidse waarden en de verhaallijnen.

Een hulpmiddel bij de toepassing van deze omgevingsvisie op een specifieke wijk van Leiden is het zogenoemde ontwikkelperspectief. Een ontwikkelperspectief is een uitwerking van de omgevingsvisie op gebiedsniveau. Zo'n ontwikkelperspectief wordt nu opgesteld voor Leiden Zuidwest. Aansluitend doen we dat ook voor De Mors. Daarna volgen ook andere gebieden.

Elk ontwikkelperspectief bevat een toekomstperspectief voor de wijk. Hoe functioneert de huidige wijk? Welke ontwikkelingen zijn reeds gaande en zien we op de wijk afkomen? Hoe zien wij de wijk integraal ontwikkelen richting 2040? Waar moet extra aandacht op gevestigd worden? Wat vinden bewoners belangrijk in hun wijk? Waar zien wij fysiek ontwikkelingen plaats vinden?

Het college van B en W is voornemens het instrument "ontwikkelperspectief" te evalueren op basis van ervaringen met het ontwikkelperspectief Zuidwest. Na afronding van deze evaluatie zal het college beslissen op welke manier het ook voor andere gebieden zo'n perspectief zal opstellen. Voor de gebieden waar we een hoge stedelijke dynamiek constateren, lijkt dat het meest urgent.

In de ontwikkelperspectieven creëren we samenhang in ontwikkeling, gebruik, behoud, beheer en bescherming van de fysieke leefomgeving voor een specifieke wijk, in lijn met deze omgevingsvisie. Daarbij gaat het in ieder

geval om samenhang tussen de volgende vijf dimensies:

1. Samenhang tussen ontwikkelingen op alle schalen: S, M, L, XL, NL, oftewel: samenhang tussen ontwikkelingen op het niveau van straat, buurt, wijk, stad, regio en grotere schaalniveaus (nationaal, internationaal).
2. Samenhang in tijd (planning).
3. Samenhang in geld (investerings). Hierbij gaat het onder meer om toepassing van het "Financieel perspectief voor duurzaamheid en verstedelijking", dat vanaf 2019 onderdeel is van de kaderbrief, en om kostenverhaal (bijdragen van particuliere investeerders aan publieke voorzieningen).
4. Samenhang tussen instrumenten die we gebruiken om doelen te realiseren. Hierbij gaat het zowel om de inrichting van het instrumentarium van de Omgevingswet als om de toepassing ervan. De gemeente kan kiezen voor verschillende rollen in bij ontwikkeling, gebruik, beheer, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. En bij elke rol hoort een passend instrumentarium, bijvoorbeeld als investeerder, regelgever, vergunningverlener, toezichthouder of handhaver.
5. Samenhang tussen waarden en verhaallijnen voor ontwikkeling van de stad, inpassing van nieuwe ruimtevragers en ander gebruik van de ruimte. De uitkomst van deze zoektocht naar samenhang zal per plek verschillen. In ieder project en in iedere gebiedsontwikkeling zoeken we naar een combinatie van ambities en doelstellingen die past bij de plek van het project in de stad, en bij de doelen en ambities voor stad en regio als geheel.

In de zoektocht naar samenhang tussen deze vijf dimensies zal het college van B en W telkens passende manieren gebruiken om inwoners en andere belanghebbenden te betrekken via participatie.



Figuur 15 Schema samenhang

### 2.7 Vraagstukken voor de korte, middellange en lange termijn

"Voorspellen is lastig, vooral als het om de toekomst gaat", sprak Oscar Wilde ooit. In deze omgevingsvisie kijken we vooruit naar 2040. Daarbij zijn we ons ervan bewust dat we te maken hebben met onzekerheden. 2040 is over 21 jaar. 21 jaar geleden had nog niemand gehoord van smartphones, social media of platforms als AirBNB, Thuisbezorgd.nl en Uber. Nu zijn deze niet meer weg te denken. We willen maar zeggen: tot 2040 kan er nog veel veranderen.

Om ons enigszins te wapenen tegen onverwachte ontwikkelingen benoemen we hieronder vraagstukken en onzekerheden die van invloed zijn op het gebruik van de fysieke leefomgeving.

Deze hebben betrekking op economie, mobiliteit, klimaat en stadsontwikkeling.

Vraagstukken voor de korte termijn zijn in beginsel politiek te beantwoorden door de gemeenteraad, in samenspraak met inwoners, stadspartners en andere belanghebbenden, zoals gemeenten in de regio. Voor de middellange termijn is het vinden van antwoorden al lastiger. Leiden is dan al veel meer afhankelijk van externe ontwikkelingen, zoals besluiten van de rijksoverheid en bredere veranderingen in economie en maatschappij. De onzekerheden voor de lange termijn zijn niet door de Leidse gemeenteraad te beïnvloeden, maar kunnen wel een grote impact hebben op gebruik van de fysieke leefomgeving.

	Vraagstukken korte termijn	Vraagstukken middellange termijn	Onzekerheden lange termijn
<b>Economie:</b>	regionale strategie bedrijventerreinen en circulaire economie	toekomst van bedrijventerreinen en winkelgebieden	technologische ontwikkeling
<b>Mobiliteit:</b>	parkeerbeleid binnenstad en omliggende wijken	investerings in spoornet door rijksoverheid	veranderingen door nieuwe technologie
<b>Klimaat:</b>	bijdrage aan doelstelling regionale energiestrategie, benodigde ruimte	impact van volledige energietransitie; snelheid van klimaatverandering	impact van klimaatverandering
<b>Stadsontwikkeling:</b>	uitvoeringsstrategieën voor realisatie ambities	groei kennissector (UL, LBSP)	bevolkingsgroei na 2030 en 2040

Figuur 16 Tabel Vraagstukken voor de korte, middellange en lange termijn

Enkele punten uit bovenstaande tabel lichten we hieronder beknopt toe.

## 2.7.1 Economie: vraagstukken en dilemma's

### 2.7.1.1 Ruimtebeslag dat voortvloeit uit circulaire economie

In 2019 stelt het college van B en W een strategie en uitvoeringsprogramma circulaire economie op, met aandacht voor circulaire bouw, infrastructuur en gebiedsontwikkeling. In de bouw ontstaan grote afvalstromen, weten we uit landelijke cijfers. Renovatie, sloop en nieuwbouw zijn samen goed voor ongeveer de helft van het afval in Nederland, voor 40% van het energieverbruik en voor 30% van het waterverbruik<sup>3</sup>. Bovendien leidt vervoer van bouwmaterialen tot veel CO<sub>2</sub>-uitstoot en overlast. Door nu in bouwprojecten slimme ontwerpkeuzen te maken voorkomen we dat in de toekomst grote hoeveelheden onbruikbaar afval ontstaan.

### 2.7.1.2 Technologische ontwikkeling

We weten niet wat de toekomst precies gaat brengen aan zelfrijdende auto's, nieuwe deelconcepten, technologische doorbraken en maatschappelijke veranderingen. We kunnen niet voorzien op welke manieren we precies de leefbaarheid in de stad kunnen vergroten met gebruik van sensordata ("smart city-technologie"). Maar dat de mogelijkheden groter worden, is zeker.

De impact van robotisering is voorsnog onduidelijk. Bepaalde banen verdwijnen, maar zeker grotere bedrijven hebben juist werkzaamheden die door robots overgenomen kunnen worden, in lagelonenlanden ondergebracht. Robotisering kan betekenen dat er meer werk terug naar Nederland komt. Qua ruimtebeslag kan dit betekenen dat het aantal vierkante meters per omgezette euro toeneemt.

## 2.7.2 Mobiliteit: vraagstukken en dilemma's

### 2.7.2.1 Investerings spoornet en hoogwaardig openbaar vervoer

Om de groeiende stroom reizigers in het openbaar vervoer aan te kunnen en het openbaar vervoer aantrekkelijker te maken zijn forse investeringen in het openbaar vervoer noodzakelijk.

Kansen die er rondom Leiden zijn:

- Verbetering van de verbinding Utrecht- Leiden,
- Verbetering van hoogwaardig openbaar vervoer binnen het aaneengesloten stedelijk gebied Leidse regio-Katwijk-Noordwijk en vanuit dit gebied naar omliggende steden.
- Investerings in de Oude lijn, de spoorlijn tussen Dordrecht en Amsterdam, zodat de potentie voor regionaal vervoer volledig ingezet wordt, door inzet van nieuwe stations/haltes en ontwikkeling van woningen/ arbeidsplaatsen rondom de lijn.

### 2.7.2.2 Nieuwe technologieën

Leiden jaagt met andere steden innovatieve vervoersconcepten aan. Door gebruik te maken van de nieuwste technologische ontwikkelingen worden de vervoersstromen beter gemonitord en het netwerk beter benut. Ook wordt het door de komst van nieuwe technologieën mogelijk om ketenmobiliteit beter te organiseren en vervoer in te kopen in plaats van te investeren in een transportmiddel door de komst van "mobility as a service". Ook de ontwikkeling in vervoersmiddelen staat niet stil. Hoe snel de ontwikkelingen gaan en hoe snel nieuwe ontwikkelingen geaccepteerd en ingeburgerd worden is onbekend. Het vergt dan ook flexibel beleid om in te kunnen springen op veranderingen.

## 2.7.3 Klimaat en biodiversiteit: vraagstukken en dilemma's

### 2.7.3.1 Impact en snelheid van klimaatverandering

Een uitvoeringsstrategie voor klimaatadaptatie begint met inzicht in kwetsbaarheden in de stad. Om dat inzicht te krijgen doen we in de eerste helft van 2019 klimaatstresstesten. Deze testen brengen in beeld op welke plekken in de stad we risico's lopen op wateroverlast, hitte en droogte en hoe groot die risico's zijn. Daarna brengen we in beeld welke maatregelen we moeten nemen om de risico's te beperken of weg te nemen. Na uitvoering van de stresstesten voeren we een dialoog met de stad over die risico's: welke risico's zijn onaanvaardbaar, wat mag het kosten om deze risico's te beperken en wie zou daarvoor verantwoordelijkheid moeten nemen? Eind 2019 resulteert dit in het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie en vergroening.

### 2.7.3.2 Impact van volledige energietransitie

In 2019 verkennen we hoe de gemeente het meest effectief de energietransitie kan bevorderen. Dat begint met onderzoek. Om realisatie van de doelstellingen te kunnen versnellen is helderheid nodig over de effectiviteit van verschillende beleidsinstrumenten, zoals verschillende typen regelgeving, bestuurlijke afspraken, subsidies, investeringen en opbouw en delen van kennis. Ontwikkelingen in technologie, prijsontwikkeling en realisatie van de warmterotonde in Zuid-Holland zijn hierbij van groot belang. Deze scenariostudie ronden we medio 2019 af. Vervolgens stellen we in het najaar een uitvoeringsprogramma Energietransitie op.

### 2.7.3.3 Strategie en financiering energietransitie (landelijk, regionaal, stedelijk)

Forse vermindering van energieverbruik vergt grootscheepse isolatie van woningen en/of toepassing van nieuwe andere manieren om woningen te verwarmen. Daarmee zijn forse investeringen gemoeid. Die kunnen concurreren met andere investeringen in de stad. In het najaar van 2019 moet een concept Regionale energiestrategie zijn opgesteld (met instemming van colleges van B en W) en een half jaar later een definitieve versie (vastgesteld door de gemeenteraden). Daarbij worden ook inwoners en maatschappelijke partners betrokken. De Regionale Energiestrategie laat zien hoe we toewerken naar het doel om in 2050 een energieneutrale regio te zijn. Als energieneutrale regio wekken we binnen de regio even veel energie op als dat we gebruiken.

### 2.7.3.4 Ontwikkeling biodiversiteit

De biodiversiteit staat wereldwijd onder druk, zoals bijvoorbeeld blijkt uit het recente rapport van het Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES) van de Verenigde Naties. Hieruit blijkt dat wereldwijd een miljoen plant- en diersoorten met uitsterven worden bedreigd. Ook voor Leiden levert biodiversiteit daarmee belangrijke vraagstukken op voor de korte, middellange en lange termijn: hoe gaan we in de stad om met de dreiging van afname van biodiversiteit?

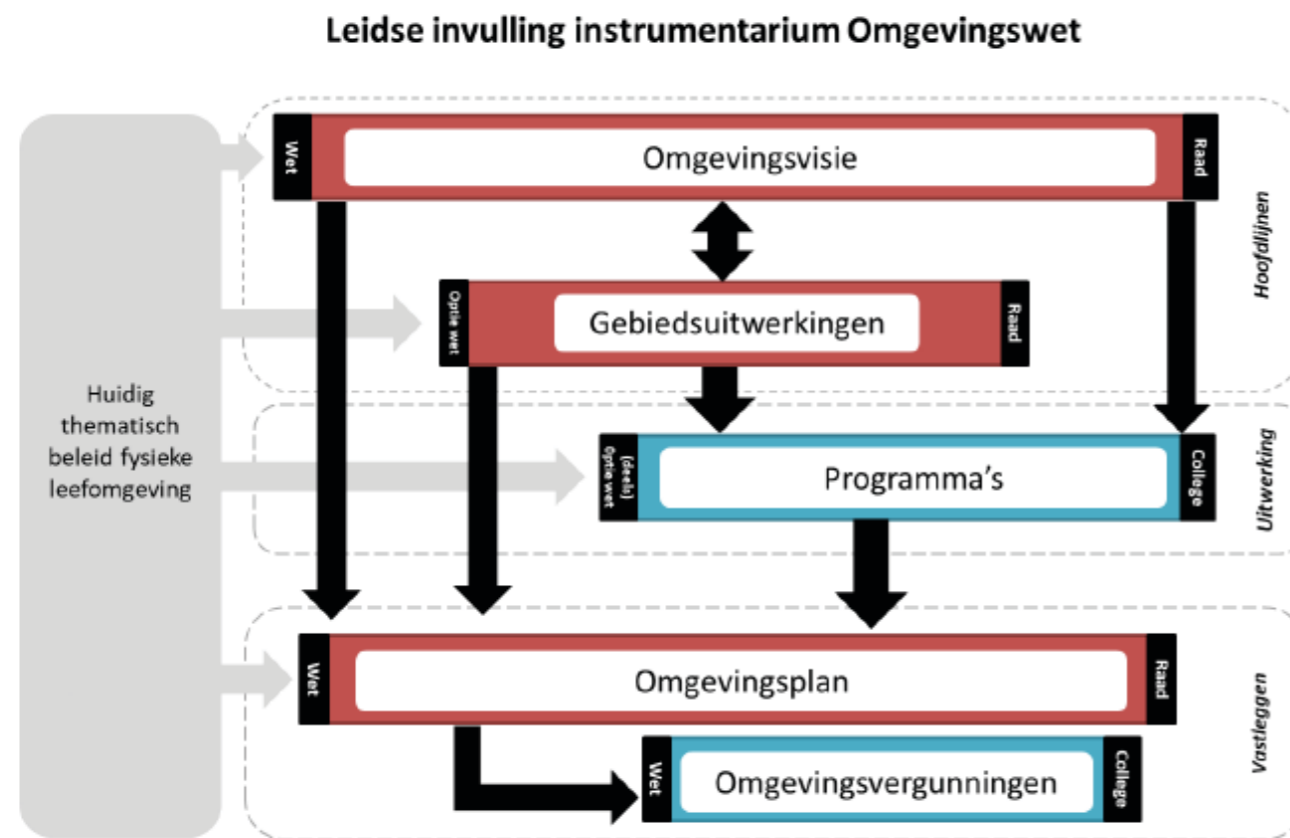
3 Bron: Rijksoverheid (2018), 'Transitie Bouw' blz. 10

### 3 Werken met de omgevingsvisie: waarom en hoe?

Een omgevingsvisie is een van de wettelijk verplichte instrumenten uit de nieuwe Omgevingswet, die in 2021 van kracht wordt. Volgens de Omgevingswet moet een omgevingsvisie in ieder geval de volgende drie elementen bevatten:

- De hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied.
- De hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- De hoofdlijnen van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving.

Naast de omgevingsvisie zijn andere instrumenten uit de Omgevingswet de omgevingsprogramma's (vast te stellen door het college), het omgevingsplan (vast te stellen door de gemeenteraad, ter vervanging van bestemmingsplannen en verordeningen) en omgevingsvergunningen (te verlenen door het college). De gemeente Leiden kiest ervoor om ook een aantal gebiedsuitwerkingen op te stellen ("ontwikkelperspectieven"). De omgevingsvisie en gebiedsuitwerkingen geven richting aan het beleid van de gemeente. Het omgevingsplan is juridisch bindend.



Figuur 17 Leidse Invulling instrumentarium omgevingswet

#### Participatie

Bij de totstandkoming van de omgevingsvisie speelt participatie van inwoners een belangrijke rol. Leidenaren en andere betrokkenen bij onze stad hebben op verschillende momenten en op verschillende manieren meegedacht:

- De start van het proces om tot een eerste versie van de omgevingsvisie te komen vond in april 2018 plaats tijdens een stadsbrede aftrapbijeenkomst in de bibliotheek.
- Door schetsboeken over "Leiden 2040" in te vullen konden inwoners van de stad in de zomer van 2018 hun ideeën meegeven voor ontwikkeling van de stad. Deze schetsboeken maakten op een laagdrempelige manier maatschappelijke opgaven zichtbaar.
- Regiogemeenten, ketenpartners (zoals bijvoorbeeld het hoogheemraadschap en de Omgevingsdienst) en mensen die professioneel betrokken zijn bij de ontwikkeling van de stad ("stadmakers") zijn actief gevraagd input te leveren.
- De schetsboeken zijn ook ingezet op scholen en naschoolse opvang (met toelichting door projectmedewerkers). Ook is een tiental jongeren van 12 tot en met 20 jaar gevraagd of zij, parallel aan de bijeenkomsten van de stadmakers, ook junior stadmaker wilden zijn. In twee bijeenkomsten gaven zij aan hoe zij de toekomst van Leiden voor zich zien.
- In november konden inwoners deelnemen aan de Week van het Stadsgesprek Leiden 2040 (een week lang werd elke avond een ander thema stadsbreed besproken). Ook konden zij deelnemen aan twee enquêtes.
- In aanvulling op bovenstaande activiteiten hebben we een aantal partijen en organisaties in de stad actief benaderd voor een gesprek over Leiden in 2040, waaronder de denktank van de Plaatselijke Kamer Van studentenverenigingen (PkvV), investeerders en het Platform Gehandicapten.

De uitkomsten van de bovenstaande participatieactiviteiten zijn te bekijken op [www.leiden.nl/2040](http://www.leiden.nl/2040).

Inwoners van Leiden en andere belanghebbenden konden in het voorjaar van 2019 gedurende zes weken een formele zienswijze indienen op de Ontwerp-omgevingsvisie. Hierbij heeft het college van B en W de formele inspraakprocedure gevolgd. Het college heeft alle zienswijzen doorgenomen en van een reactie voorzien. In juni 2019 wordt de omgevingsvisie ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

### 3.1 Het instrumentarium van de Omgevingswet toepassen

#### 3.1.1 Monitoring, aanvulling en verrijking van de Omgevingsvisie Leiden 2040

Met deze Omgevingsvisie Leiden 2040 zijn we een van de eerste gemeenten in Nederland met omgevingsvisie die anticipeert op een groot aantal nieuwe uitdagingen zoals klimaatadaptatie, vergroening, extra woningbouw en sociale ontwikkelingen. De urgentie om hiervoor een integrale visie vast te stellen is groot. Na vaststelling van deze omgevingsvisie gaan we direct aan de slag om deze te verrijken met nieuwe inzichten en nieuwe informatie. In de komende anderhalf jaar (tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2021) zal de omgevingsvisie als instrument worden doorontwikkeld. De integraliteit zal steeds verder verbeteren.

Deze omgevingsvisie is een eerste versie. Na vaststelling van deze omgevingsvisie gaan we de omgevingsvisie verder verrijken en aanvullen met nieuwe inzichten voor specifieke beleidsthema's zoals duurzame mobiliteit, economie, energietransitie. Daar waar het nodig is om locaties te benoemen en vast te leggen zal dat plaatsvinden.

Bij de eerstvolgende verrijkte en aangevulde versie van de omgevingsvisie voorzien we deze ook van een milieueffectenrapportage (m.e.r.). In een m.e.r. worden de milieugevolgen van doelstellingen en ambities in kaart gebracht. De uitkomsten van deze nog uit te voeren m.e.r. kunnen leiden tot voorstellen om sommige ambities en doelstellingen aan te passen. Daarnaast wordt in de periode tot 2021 gestreefd naar een "digitaal locatiegebonden (objectgericht) omgevingsvisie", zodat de omgevingsvisie beter aansluit bij het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

De omgevingsvisie is een "levend document" en een "groeidocument". Telkens wanneer daartoe aanleiding bestaat, kan deze door de gemeenteraad worden verrijkt en aangevuld, zowel voor als na invoering van de Omgevingswet in 2021. Het college zal daartoe voorstellen doen. Op die manier kunnen hoofdlijnen van nieuw beleid telkens snel onderdeel worden van de omgevingsvisie. Deze werkwijze wijkt af van de traditionele manier van werken met beleidsvisies en beleidsnota's. De Struc-

tuurvisie 2025 is daarvan een goed voorbeeld. Na de vaststelling in 2011 zijn steeds meer onderdelen van de structuurvisie door de tijd ingehaald. De omgevingsvisie blijft daarentegen altijd up-to-date, dankzij de verrijking en aanvullingen.

Bij elke aanpassing van de omgevingsvisie volgt de gebruikelijke inspraakprocedures. Dit houdt onder meer in dat de aangepaste visie voor een termijn van zes weken ter visie ligt. Gedurende deze periode kunnen inwoners van Leiden en andere belanghebbenden een zienswijze indienen.

#### 3.1.2 Doorwerking omgevingsvisie

**Regionale samenwerking**  
Sommige onderwerpen die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving, vergen een regionale benadering. De "Regionale agenda omgevingsvisie 2040 Hart van Holland" geeft hiervoor de richting aan. Aan sommige regionale opgaven werken we in Holland Rijnland-verband. De Regionale Energiestrategie is daarvan een voorbeeld. Ook werken we op verschillende aspecten van de Omgevingswet samen met GGD Hollands Midden, Omgevingsdienst West-Holland, Veiligheidsregio Hollands Midden, hoogheemraadschap van Rijnland en provincie Zuid-Holland. Door samenwerking in de Verstedelijkingsalliantie (acht steden in Zuid-Holland, waaronder Den Haag, Delft, Rotterdam) proberen we de bouwagenda te versnellen en knelpunten landelijk te agenderen.

#### Integreren van nieuw beleid

Naast gebiedsgericht beleid heeft de gemeente ook veel "thematisch beleid", bijvoorbeeld voor wonen, horeca, gezondheid en mobiliteit. Wanneer zulk beleid in de toekomst wordt vernieuwd of aangevuld, nemen we dat op in de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsvisie, gebiedsuitwerkingen, programma's en omgevingsplan). Tenminste, voor zo ver dat beleid betrekking heeft op de fysieke leefomgeving.

In de omgevingsvisie staat een integrale benadering van de fysieke leefomgeving centraal. Dat betekent dat de fysieke leefomgeving niet langer gestuurd kan worden op basis van sectorale beleidsplannen. De omgevingsvisie moet dan ook een integraal kader zijn voor de ontwikkeling van de stad. Daarom streeft de gemeente om het sectorale beleid stapsgewijs

op te nemen in de integrale instrumenten van de Omgevingswet. Daarbij letten we erop dat beleidskeuzen op het ene terrein geen hinder opleveren voor realisatie van ambities op een ander terrein; we zoeken daarentegen naar manieren waarop ze elkaar kunnen versterken.

#### Ontwikkelperspectieven

De omgevingsvisie gaat over hoofdlijnen en hoofdzaken. Voor een evenwichtige ontwikkeling van de stad is het wenselijk om deze op gebiedsniveau concreter uit te werken. Dat doen we op dit moment met ontwikkelperspectieven voor afzonderlijke wijken. De schaal van een wijk blijkt een goed schaalniveau voor het gesprek met bewoners en partners.

Net als de omgevingsvisie richt het ontwikkelperspectief zich op de fysieke leefomgeving, inclusief onderwerpen als verduurzaming, gezondheid en veiligheid. Ontwikkelperspectieven geven aan hoe de wijk zich kan ontwikkelen, in aansluiting op de waarden en verhaallijnen uit deze omgevingsvisie. Een ontwikkelperspectief is geen blauwdruk, maar biedt wel meer duiding dan de omgevingsvisie, onder meer in de vorm van typering van gewenste woon- en werkmilieus in verschillende buurten, en het gewenste aanbod van functies en voorzieningen. Ontwikkelperspectieven worden vastgesteld door de gemeenteraad.

#### Programma's

Het programma is een instrument onder de Omgevingswet waarmee met concrete maatregelen uitvoering wordt gegeven aan doelstellingen en ontwikkelingen. Een programma bevat maatregelen voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van (een deel van) het grondgebied. Een programma kan gewenst zijn bij uitwerking van de omgevingsvisie voor een bepaald beleidsthema of een te ontwikkelen gebied. Een eerste stap na vaststelling van deze omgevingsvisie is het onderzoeken en uitwerken van eventuele Leidse programma's en verplichte programma's. Gemeentelijke omgevingsprogramma's worden volgens Omgevingswet vastgesteld door het college van B en W.

#### Participatie

Inwoners van Leiden en andere belanghebbenden kunnen op verschillende manieren invloed uitoefenen op toekomstige aanpassingen van

beleid voor de fysieke leefomgeving: via participatie over nieuw thematisch beleid en via participatie over een ontwikkelperspectief voor een specifieke wijk van Leiden:

- Thematisch beleid: Bij de ontwikkeling van nieuw beleid is het gesprek met de stad een vereiste. Dit gesprek gaat zowel over nieuw te maken beleidskeuzes als over effecten op andere beleidsthema's.
- Ontwikkelperspectieven: Bij de uitwerking van beleid voor specifieke gebieden zijn de gesprekken met de bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners eveneens onontbeerlijk. Zij zullen uiteindelijk samen met het bestuur de uitgezette lijnen mee uitwerken.

Zowel bij thematisch beleid als bij ontwikkelperspectieven worden de uitkomsten van participatieactiviteiten verwerkt in nieuw gemeentelijk beleid. De hoofdlijnen van zulke beleidswijzigingen verwerken we ook op in de omgevingsvisie. Op deze manier blijft de omgevingsvisie actueel, integraal en relevant.

#### Omgevingsplan

Het omgevingsplan is een instrument uit de Omgevingswet waarmee de gemeente - door middel van voor een ieder bindende juridische regels - uitvoering kan geven aan het beleid uit de omgevingsvisie. Er komt één omgevingsplan voor de hele gemeente. Dit vervangt de huidige bestemmingsplannen en de verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

In theorie kan de gemeenteraad direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021 het omgevingsplan vaststellen. In de praktijk zal dit anders gaan. Vanwege het omvangrijke karakter van het omgevingsplan zal de gemeente dit per thema en per gebied oppakken. Dit proces moet voor 1 januari 2029 zijn afgerond. De huidige bestemmingsplannen blijven na invoering van de Omgevingswet 'van rechtswege' gelden als het tijdelijke omgevingsplan. Ook de verordeningen blijven in de huidige vorm geldig tot de inhoud ervan is overgezet naar het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

#### Omgevingswaarden

Omgevingswaarden is één van de instrumenten waarmee de gemeente het beleid van een omgevingsvisie kan uitvoeren. Omgevingswaarden

zijn bedoeld om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te bereiken en in stand te houden.

Omgevingswaarden zijn normen voor de kwaliteit die een gemeente voor (een onderdeel van) de fysieke leefomgeving wil bereiken.

Deze waarden bieden duidelijkheid over:

- de staat of kwaliteit van (een onderdeel van) de fysieke leefomgeving op een bepaald moment en een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde kan een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verplichting inhouden.

De gemeente moet zijn taken en bevoegdheden zo uitvoeren dat deze omgevingswaarden worden behaald. Dat kan de gemeente doen door algemene regels te stellen voor activiteiten, maar ook kan de gemeente feitelijk handelen of besluiten nemen die niet onder het bereik van de Omgevingswet vallen, zoals verkeersmaatregelen.

De gemeente stelt omgevingswaarden vast in het omgevingsplan. De gemeente is niet verplicht om omgevingswaarden op te stellen.

Indien de gemeente een omgevingswaarde heeft vastgesteld, dan is de gemeente verplicht om te meten en te beoordelen of aan die waarde wordt voldaan. Wordt de waarde niet gehaald of dreigt niet te worden gehaald? Dan moet de gemeente een zogenaamd programma bij (dreigende) overschrijding vaststellen. In dat programma staan dan de acties van de gemeente om de omgevingswaarde alsnog te halen.

Omgevingswaarden gelden in de eerste plaats voor de gemeente zelf. Alleen de gemeente kan dus worden aangesproken op het behalen van de omgevingswaarde. Voor bedrijven en burgers ontstaat pas een juridisch bindende werking als de omgevingswaarde is vertaald naar een omgevingsvergunning, een algemene regel of een maatwerkvoorschrift.

De gemeente neemt omgevingswaarden op in het omgevingsplan. Alleen tegen het omgevingsplan zelf staat beroep open bij de

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bron:  
<https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/wetsinstrumentarium/instrumenten/omgevingswaarde/artikel/>

#### Financiering

De omgevingsvisie is mede bedoeld om initiatieven te stimuleren die bijdragen aan en ambities voor de fysieke leefomgeving in de stad. De omgevingsvisie is als een uitnodigend document bedoeld voor iedereen die in Leiden woont, werkt, onderneemt, recreëert of op een andere manier betrokken is bij de ontwikkeling van de stad.

In een volgende versie zullen we meer aandacht besteden aan strategie om tot realisatie te komen van doelstellingen uit de omgevingsvisie. De financiering van projecten die passen in of voortvloeien uit deze visie wordt per project of gebied uitgewerkt. Kostenverhaal is een van de aspecten. In paragraaf 3.2 is hierover meer informatie opgenomen.

## 3.2 Aan de slag met projecten in de stad

De gemeente Leiden gaat in de komende jaren aan de slag met uitvoering van de omgevingsvisie. In de komende jaren richten wij ons daarbij op de volgende activiteiten in de stad:

- Intensiveren van duurzame inclusieve verstedelijking in bestaande, lopende projecten;
- Actief handelen voor de totstandkoming van nieuwe projecten in potentiegebieden;
- Ondersteunen van ruimtelijke initiatieven van derden.

Om dit goed tot stand te brengen creëren we de juiste randvoorwaarden omtrent organisatie en handelswijze van de gemeente, beleid en financiën:

- Organisatie: gebiedsgericht werken
- Gedrag: participatie & uitnodigingsplanologie
- Middelen: fonds voor duurzame verstedelijking
- Kennis: beleidsintensivering

Deze punten lichten we hieronder nader toe.

### 3.2.1 Drieslag voor projecten die aansluiten op deze omgevingsvisie

#### 3.2.1.1 Intensiveren van duurzame inclusieve verstedelijking in bestaande, lopende projecten (2018-2020)

We werken door aan lopende projecten, zoals die zijn benoemd in de zogenoemde Verstedelijkingsnotitie (2018). Dit betreft grote aantallen. We proberen de projecten duurzamer te maken wanneer noodzakelijk. Ook proberen we het woningbouwprogramma aan te passen met oog op ambities voor sociale woningbouw. We houden rekening met planuitval.

#### 3.2.1.2 Actief handelen voor nieuwe projecten in potentiegebieden (>2030 > 2040)

We gaan de eerste zes gebieden die paragraaf 2.6.1 van deze omgevingsvisie worden genoemd, opwerken naar wezenlijke projecten, onder regie van de gemeente maar dat kan ook door derden. Aantallen moeten hier een overmaat bevatten. Van de nieuwe initiatieven en projecten zullen er een groot aantal

weerbaarstig zijn of zelfs weer afvallen. Participatie gaat een grote rol spelen bij het opzetten van deze nieuwe projecten. Daarnaast werken we ook de in deze omgevingsvisie vier nieuw geïntroduceerde potentiegebieden uit. Dat doen we onder andere door het opstellen van ontwikkelingsperspectieven.

#### 3.2.1.3 Ondersteunen van ruimtelijke initiatieven van derden

Ook veel kleine initiatieven in de gehele stad kunnen bijdragen aan onze opgave. Deze Omgevingsvisie Leiden 2040 gebruiken we als uitnodiging voor divers en verrassend initiatief. Daarmee benutten we potentie in bestaand stedelijk gebied. Alle initiatieven kunnen bijdragen.

We werken reeds met een intake team om initiatieven snel te kunnen waarderen en aan een helder en soepel proces en taakverdeling zodat initiatieven snel tot wasdom kunnen komen. We geven globaal aan wat we van initiatieven verwachten.

### 3.2.2 Randvoorwaarden creëren voor uitvoering van projecten conform deze omgevingsvisie

#### 3.2.2.1 Organisatie: gebiedsgericht werken en gebiedsontwikkeling

Wij zien de concentratie en ontwikkeling van woningen als een kans om opgaven op duurzaamheid, sociaal, en beheer en onderhoud (ook miljoeneninvestering) gezamenlijk aan te pakken. In een aantal gebieden in de stad gebeurt dit reeds op een geïntegreerde manier: in het stationsgebied (Duurzaamste Kilometer van Nederland), de Gasthuiswijk in Leiden Zuidwest (waar we groot onderhoud van riolering/wegen als koppelkans voor klimaatadaptieve herinrichting en "Van gas los" gebruiken), de Lammenschansdriehoek en in de binnenstad. Dit gaan we intensiveren, verbreden en meer gestructureerd inrichten, ook voor andere gebieden en projecten.

#### 3.2.2.2 Gedrag: participatie en uitnodigingsplanologie

De stad maken we samen met inwoners, ondernemers, investeerders en andere belanghebbenden. Dat is een van de uitgangspunten van

de Omgevingswet en de ambitie van Leiden. We zorgen voor goede coördinatie en uitvoering van participatie op wijk- en projectniveau. Bij sommige trajecten van derden voeren we de regie.

Relevante marktpartijen betrekken we structureel bij de ontwikkeling van de stad. We houden hen goed geïnformeerd en we brengen Leiden telkenmale onder de aandacht als investeringsmogelijkheid.

### **3.2.2.3 Middelen: financieel perspectief voor duurzaamheid en verstedelijking**

De ambities uit deze omgevingsvisie brengen hoge kosten met zich mee. In 2019 leggen wij voor het eerst aan de gemeenteraad een totaalbeeld voor van verwachte investeringen en financieringsmogelijkheden. Dit gebeurt bij aanbidding van de kaderbrief, in het voorjaar. Het is ons voornemen hiervan jaarlijks gebruik te maken.

### **3.2.2.4 Kennis: beleidsintensivering**

Om ambities uit deze omgevingsvisie in samenhang te kunnen realiseren is het van belang dat we voor alle belangrijke beleidsterreinen weten welke ontwikkeling nodig en gewenst is. Voor de terreinen mobiliteit en economie werken we in dit kader aan actualisering van beleid.

## **3.3 Investeringsmogelijk maken: juridische verankering voor verhaal van kosten**

Deze omgevingsvisie omvat diverse beleidsvoornemens die niet rechtstreeks te relateren zijn aan één ruimtelijke project, maar waarmee wel hoge kosten gemoeid zijn. Voorbeelden van zulke beleidsvoornemens zijn er onder meer op het gebied van sociale woningbouw, energietransitie en mobiliteit. Om de kosten van zulke beleidsvoornemens te dekken kan de gemeente deze middelen een exploitatiebijdrage verhalen bij initiatiefnemers van ruimtelijke projecten.

Om kostenverhaal door de gemeente mogelijk te maken is een juridische verankering nodig. Onder de Wet ruimtelijke ordening gebeurt dat in de gemeentelijke structuurvisie. Omdat deze omgevingsvisie de oude gemeentelijke structuurvisie vervangt, krijgt die juridische verankering nu een plek in de omgevingsvisie. In de Omgevingswet die vanaf 1 januari 2021 van kracht wordt, zal het wettelijk instrumentarium van kostenverhaal opnieuw worden opgenomen. De verwachting is dat een deel van het instrumentarium uit de Wet ruimtelijke ordening wordt herbevestigd, en dat er op onderdelen sprake zal zijn van wijzigingen. Wanneer daartoe aanleiding bestaat, zal het college voorstellen om onderstaande paragrafen in de Omgevingsvisie Leiden 2040 aan te passen.

Met deze eerste versie van de omgevingsvisie creëren we de mogelijkheid om kostenverhaal mogelijk te maken voor realisatie van sociale huurwoningen en we spreken de ambitie uit om dit ook te doen voor investeringen in duurzame mobiliteit. Daartoe is hieronder een uitwerking opgenomen. In volgende versies van de omgevingsvisie kan dit desgewenst worden uitgebreid naar andere beleidsterreinen. Om kostenverhaal voor sociale huurwoningen in de praktijk toe te passen, zal het college van B en W vóór de zomer van 2019 een "Nota kostenverhaal sociale woningbouw" ter vaststelling aan de gemeenteraad voorleggen. In die nota wordt de werking van het vereveningsfonds volledig uitgewerkt.

### **3.3.1 Vereveningsfonds fysieke leefomgeving**

Sommige opgaven in de stad zijn niet altijd te relateren aan één ruimtelijke ontwikkeling. Dit geldt voor aanleg van infrastructuur (denk aan warmte-infrastructuur en mobiliteit), maar bijvoorbeeld ook voor sociale woningbouw. Voor deze opgaven zal een Vereveningsfonds fysieke leefomgeving worden ingericht. Het vereveningsfonds wordt ingezet voor verevening van de kosten van opgaves in o.a. bovenwijkse infrastructuur, sociale woningbouw en duurzame mobiliteit. Exploitatiebijdragen die worden verhaald op ruimtelijke initiatieven vullen dit fonds en ten laste van het fonds kunnen investeringen in deze thema's gedaan worden. Het uitgangspunt van het fonds is dat middelen die voor een specifiek doel zijn verhaald ook aan dit doel worden besteed.

### **3.3.2 Sociale woningbouw**

Het beleid van de gemeente Leiden ziet erop toe dat op het niveau van de totale stad in alle nieuwbouwontwikkelingen een gemiddeld percentage sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. In de nieuwe woonvisie (vaststelling voorzien in de tweede helft van 2019) zal het percentage worden vastgelegd. Hiermee wordt dit als beleidsuitgangspunt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen verankerd.

Het principe van een gemiddeld percentage over alle ontwikkelingen in de stad kan inhouden dat in sommige plannen meer sociale woningbouw gerealiseerd dient te worden, omdat in andere plannen onvoldoende wordt gerealiseerd. Aangezien het realiseren van sociale huurwoningen een dempend effect heeft op de opbrengstpotentie van een locatie, zal het Vereveningsfonds fysieke leefomgeving worden ingezet om de hiermee samenhangende kosten te verevenen over verschillende gebiedsontwikkelingen. Hiermee kunnen ontwikkelingen die meer sociale woningbouw realiseren dan het beleidsuitgangspunt een bijdrage krijgen vanuit het fonds. Ruimtelijke initiatieven waarbij minder dan het vereiste percentage sociale huurwoningen worden gerealiseerd leveren een bijdrage aan het fonds, waarmee op het niveau van de stad het gemiddeld percentage gewaarborgd kan worden.

### **3.3.3 Investeringsmogelijk maken in duurzame mobiliteit**

De gemeente zet in op de ontwikkeling van duurzame mobiliteitsvormen. De investeringen die hiervoor gedaan worden door de gemeente kunnen als effect hebben dat in ruimtelijke ontwikkelingen volstaan kan worden met een lagere parkeernorm of lagere kosten voor mobiliteit. Er zijn immers meer (duurzame) vervoersmodaliteiten in de nabije omgeving. Dit levert een kostenbesparing op voor deze ontwikkelingen. We zullen kosten van publieke investeringen in duurzame mobiliteit verhalen op ontwikkelingen die daarvan profijt hebben, en die daarmee een kostenbesparing kunnen realiseren. Ook hiervoor benutten we het Vereveningsfonds fysieke leefomgeving.

### **3.3.4 Type kosten bij ruimtelijke ontwikkeling**

Er zijn diverse type kosten te onderscheiden die een relatie kunnen hebben met een ruimtelijke ontwikkeling. Voor alle kosten geldt dat deze als kostensoort dienen te zijn opgenomen op de kostensoortenlijst van Besluit ruimtelijke ordening.

- **Planeigen kosten** – Kosten die een rechtstreeks verband hebben met de ruimtelijke ontwikkeling. Hieronder vallen bijvoorbeeld kosten zoals plankosten, bouw- en woonrijp maken en milieukosten.
- **Bovenwijkse kosten** – Dit zijn kosten voor investeringen in (met name) openbaar gebied buiten het te ontwikkelen gebied, maar die wel rechtstreeks te relateren zijn aan de ruimtelijke ontwikkeling. Een voorbeeld hiervan is een ontsluitingsweg die nodig is om de ontwikkeling mogelijk te maken of een naastgelegen park waar het project profijt van heeft.
- **Bovenplanse kosten** – Deze categorie betreft kosten die een relatie hebben met meerdere samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen. Een voorbeeld is kosten voor herstructurering van een bedrijfsterrein die een relatie hebben met de ontwikkeling van een nieuw bedrijfsterrein. Deze kosten worden via een fonds omgeslagen over meerdere ontwikkelingen.
- **Bijdrage ruimtelijke ontwikkeling** – Naast de bovengenoemde kostensoorten kent de wet in artikel 6.24 lid 1 Wro een vorm van bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders. Dit betreft een bijdrage aan maatschappelijk belangrijke functies, zoals



natuur, recreatie en waterberging. Dit type bijdrage kan enkel worden toegepast als vrijwillige bijdrage in een anterieure overeenkomst en geldt als een vorm van verevening van bovenplanse kosten. De grondslag voor deze kosten dient in de omgevingsvisie te zijn opgenomen.

### 3.3.5 Mogelijke instrumenten voor kostenverhaal

- Anterieure overeenkomst – Bij een anterieure overeenkomst (een overeenkomst voorafgaand aan een planologisch besluit) wordt voorafgaand aan het moment van vaststelling van het bestemmingsplan afspraken gemaakt met de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling over de invulling van het plan en het kostenverhaal voor die ontwikkeling. In de meeste gevallen betreft dit de eigenaar van gronden in het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. De anterieure overeenkomst kent enige mate van vrijheid om te komen tot afspraken met de initiatiefnemer. Zo kunnen planeigen en bovenwijkse kosten verhaald worden. Als vereiste voor bovenplanse kosten via fondsvorming geldt dat deze te relateren moeten zijn aan beleidsvoornemens in de omgevingsvisie en dat hierin duiding wordt gegeven aan de besteding van de in het fonds opgebouwde middelen. Voor kostenverhaal via de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling geldt dat deze te relateren moet zijn aan beleidsvoornemens in de omgevingsvisie.
- Exploitatieplan – Het exploitatieplan is de wettelijke 'stok achter de deur'. Deze kan ingezet worden in situaties waar geen overeenstemming wordt bereikt met de initiatiefnemer in de anterieure fase. Een exploitatieplan is een middel dat kostenverhaal afdwingt bij de verlening van een omgevingsvergunning. Voor het exploitatieplan geldt een aantal strenge eisen en voorschriften die dwingend zijn voor het vormgeven van het kostenverhaal. Onderdeel hiervan is het strikt toepassen van de criteria profijt, proportionaliteit en toere-

kenbaarheid. Bovenplanse kosten kunnen dus alleen worden toegerekend aan een ontwikkeling als deze hiervan profijt heeft, als er sprake is van een causaal verband (toerekenbaarheid) en voor de omvang van het aandeel dat deze ontwikkeling profijt heeft van de gedane investering (proportionaliteit). Hierdoor is er geen ruimte voor onderhandeling. Het voldoen van de exploitatiebijdrage is een voorwaarde voor de verlening van de omgevingsvergunning.

- Posterieure overeenkomst – Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen ook afspraken worden gemaakt met een initiatiefnemer. In dit geval geldt echter dat, omdat het kostenverhaal niet verzekerd was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan, er sprake is van een exploitatieplan. Met de posterieure overeenkomst (een overeenkomst van na het planologisch besluit) moet worden aangesloten bij de regels uit het exploitatieplan. De posterieure overeenkomst wordt enkel ingezet om bepalingen uit het exploitatieplan verder uit te werken.

## 3.4 Nieuwe start – Beleidsdocumenten die worden ingetrokken

### 3.4.1 Intrekken Ruimtelijke structuurvisie 2025

De ruimtelijke structuurvisie 2025 wordt ingetrokken wanneer de lokale omgevingsvisie wordt vastgesteld. Mochten de ambities uit de structuurvisie onverminderd aandacht/inspanning behoeven, dan worden ze meegenomen in de omgevingsvisie. Als de ambitie al bereikt is, wordt de ambitie niet opnieuw expliciet benoemd.

## 3.5 Inzicht en overzicht – Eerder vastgestelde beleidsdocumenten

De Omgevingswet schrijft voor dat gemeenten inzicht geven in de hoofdlijnen en hoofdzaaken van beleid voor de fysieke leefomgeving. Deze omgevingsvisie bevat die hoofdlijnen en hoofdzaaken.

Sommige lezers zullen behoefte hebben aan meer specifieke informatie over gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld over hoogbouw, de energietransitie of vergroening. Om aan die behoefte tegemoet te komen plaatst het college op de website [www.leiden.nl/2040](http://www.leiden.nl/2040) een reeks korte samenvattingen van eerder door de Leidse gemeenteraad vastgesteld beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarbij zijn ook links opgenomen naar de beleidsdocumenten zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

## 4. Uitnodiging aan Leidenaren en andere belanghebbenden

U heeft nu versie 1.0 is van de Omgevingsvisie Leiden 2040 doorgenomen. In de komende jaren zullen we deze verrijken met meer detail, onder meer over onderwerpen als economie, bedrijventerreinen, duurzame mobiliteit, aanpassing aan klimaatverandering en energietransitie. Zo werken we toe naar volledig integrale omgevingsvisie, zoals die in de Omgevingswet is bedoeld.

Bij de toepassing van deze omgevingsvisie zullen we nog voor grote en ingewikkelde keuzen komen te staan, zowel in de stad als in de regio. Hoe combineren we in gebiedsontwikkeling bijvoorbeeld vergroening met voldoende woningbouw? Hoe intensief gaan we bouwen op specifieke plekken in de stad? Hoe zien we de toekomst van binnenstedelijke bedrijventerreinen? Hoe zorgen we ervoor dat we belangrijke Leidse waarden behouden en kunnen doorgeven aan volgende generaties?

We nodigen Leidenaren en andere belanghebbenden graag uit om verder met ons mee te denken, mee te praten en ideeën aan te leveren wanneer we de omgevingsvisie verder aanvullen, wanneer we deze toepassen op specifieke plekken in Leiden, en wanneer we ingewikkelde keuzen moeten maken. Ook voor de ontwikkeling van Leiden tot 2040 geldt: "Samen maken we de stad!"

