



Geef vorm aan de toekomst



Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West

Inhoudsopgave

Samenvatting	3	5.2. Het Oude Rijngebied	36
1 Inleiding	10	5.2.1. Rijnfront, landgoed, Frederiksoord-Zuid en de Rijneilanden	36
2 Knoop Leiden-West: uniek gebied	12	5.2.2. Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg	38
2.1 Goede bereikbaarheid centraal in de deltametropool	12	5.2.3. Het Oude Rijn Park	40
2.2 Economisch topproject in de kenniscorridor	15	5.3. Klei-Oost-Zuid en glascompensatie	41
2.3 Het kruispunt van de Oude Rijn en landgoederenzone	15	6. Kaders voor realisatie	46
2.4 Tussen stad, land en strand	17	6.1 Fasering	46
3 Programma	18	6.2 Financi	48
3.1 Het programma	20	6.3 Organisatie van de uitvoering Knoop Leiden-West	48
3.2 Betekenis voor de regio	19	Bijlage 1: Fasering en planologische procedures	50
4 De ruimtelijke hoofdstructuren	24	Bijlage 2: Bronnen	54
4.1 De Oude Rijn	25	Bijlage 3: Overzicht gebruikte kaarten	56
4.2 Landgoederenzone	26	Bijlage 4: Reacties op Bestuurlijke Afspraken en Concept Strategisch Masterplan van juli 2003	57
4.3 Infrastructuur	28		
4.4 Woon- en werkmilieus	29		
5 De deelgebieden	32		
5.1 Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid	34		

Samenvatting



De herontwikkeling van aaneengesloten verstedelijkte gebieden is een opgave die in Nederland actueel is. Een succesvolle aanpak van dit soort inhoudelijk en bestuurlijk complexe opgaven vraagt om flexibiliteit, nieuwe invalshoeken, creatieve concepten en het vermogen buiten de gebaande paden te denken. De binnen het project Knoop Leiden-West verenigde partijen tonen aan dat gezamenlijk optrekken de bestaande knelpunten kan ombuigen in toekomstige kansen.

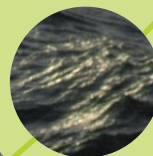




De provincie Zuid-Holland, de Universiteit Leiden en de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg, Valkenburg en Voorhout hebben de ambitie om de kwaliteit van het gebied Knoop Leiden-West te benutten en te verbeteren. Zij maken die ambitie waar met een gezamenlijk en financieel haalbaar plan, binnen het overkoepelende project As Leiden-Katwijk. In dit plan is plaats voor wonen, bedrijvigheid en openbaar groen.

De Knoop Leiden-West ontwikkelt zich op dit moment in snel tempo tot een gebied met een woon-, werk- en leefklimaat van hoge kwaliteit. Het gebied heeft door zijn centrale ligging een strategische positie in de Zuidvleugel van de Randstad, de netwerkstad van bestuur en recht, kennis en logistiek. Het kan daarmee een stuwende kracht zijn in de regionale en landelijke economie. Het is een topproject in de Randstad mede dankzij de ontwikkeling van een stevig programma voor bedrijvigheid met de internationale, biomedische lifescience-cluster als belangrijk speerpunt. Dit leidt ertoe dat het gebied een grote dynamiek kent, waar functieveranderingen eerder regel dan uitzondering zijn en waar een groot beroep wordt gedaan op de beschikbare ruimte. Door over bestuurlijke grenzen heen te kijken en tegelijk het gebied te benaderen vanuit de dagelijkse beleving van de bewoner/gebruiker, is het mogelijk toekomstige ontwikkelingen te gebruiken om die kwaliteit te behouden en te versterken.

Knoop Leiden-West: meer dan de som der delen



De brede bestuurlijke samenwerking binnen de Knoop Leiden-West is bijzonder en groeit. Men heeft elkaar gevonden in de overtuiging dat deze aanpak tot meer leidt dan de som der delen. De visie op het gebied is neergelegd in het gezamenlijke masterplan waarin de ambities van de verschillende partijen zijn weergegeven. De partijen zijn over en weer resultaatverplichtingen aangegaan om de gewenste eindkwaliteit te waarborgen.

De gekozen aanpak zorgt ervoor dat ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, wonen, werken, land- en tuinbouw, studeren, natuur, winkelen en recreëren op elkaar worden afgestemd. Dit voornemen past in de versterking van de As Leiden-Katwijk, waarvan de Knoop Leiden-West deel uitmaakt.

In het masterplan wordt de economische component (de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijvigheid) nadrukkelijk verbonden met de ontwikkeling van woningen, de aanleg van groen, recreatie en waterslag en de verplaatsing van glastuinbouw. Hierdoor wordt de veelzijdigheid van het gebied gewaarborgd, evenals de balans tussen de verschillende functies die nodig is om de samenhang van het gebied te versterken. Hierbij past de financiering bijdrage die de betrokken gemeenten leveren aan infrastructurele projecten in de Zuidvleugel, die als randvoorwaarden gelden voor een goede bereikbaarheid van alle functies in het gebied.

II. Intensieve samenwerking met niet-vrijblijvende afspraken

Om tot de huidige samenwerkingsovereenkomst te komen, hebben de partijen gezamenlijk een intensief traject doorlopen. Bij het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan kwam gemeente Oegstgeest medio 2002 tot het inzicht dat de ontwikkeling van Rijnfront-Noord onlosmakelijk verbonden was met die van het omliggende (knoop)gebied. Gemeente Leiden en de provincie deelden deze visie. Gedrie waren zij van mening dat niet-vrijblijvende afspraken moesten worden gemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied. Dit is de start geweest van het project Knoop Leiden-West. Later voegden Universiteit Leiden en gemeenten Rijnsburg, Valkenburg en Voorhout zich bij de initiatiefnemers. Een vroeg voorbeeld van ontwikkelingsplanologie

zoals het kabinet dat in de Nota Ruimte beschrijft: meerdere partijen werken samen en maken concrete afspraken om de ruimtelijke kwaliteit van een gebied als geheel te verbeteren. De hoofdlijnen zijn overgenomen in het Streekplan West van februari 2003, waarop geen bedenkingen zijn binnengekomen.

In het najaar van 2003 hebben de verschillende raden een Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West opgesteld en 17 bestuurlijke afspraken vastgelegd om te komen tot een definitief plan. De bestuurlijke afspraken en het Concept Masterplan zijn voor advies aangeboden aan de raden van de betrokken gemeenten, Provinciale Staten en de Raad van Toezicht van Universiteit Leiden. Daarnaast zijn reacties gevraagd van het maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven. Geconcludeerd wordt dat de betrokken partijen hebben ingestemd met de bestuurlijke afspraken, met de kanttekening dat de gemeenten Rijnsburg en Valkenburg in verband met ontsluiting/doorstroming grote waarde hechten aan realisatie van de verbinding A4-A44. Daarnaast hebben partijen helder de aandachtspunten aangegeven voor de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst en een (definitief) masterplan. Gemeente Leiden vroeg daarbij aandacht voor de versterking van de Bosgordel en voor het in de voorbereidingen meenemen van de mogelijkheden die het Vliegkamp Valkenburg biedt voor ruimtelijke ontwikkelingen. Gemeente Oegstgeest benadrukte dat voor een snelle uitvoering duidelijkheid over het programma van Rijnfront-Zuid van groot belang is, omdat Rijnfront-Zuid functioneert als principie kostendrager voor bovenplanse voorzieningen. Gemeente Rijnsburg stelde vast, dat voor duurzame ontwikkeling van het glascomplex tien hectare glascompensatie noodzakelijk is en drong aan om hierover harde afspraken te maken. Gemeente Valkenburg vond 30% sociale woningbouw een uitgangspunt en tegelijk ook een regionale financiering opgave, en gaf aan dat woningbouw op de locatie Zijlhoek onbespreekbaar was. Gemeente Voorhout bevestigde in haar reactie, dat wat financiering uitvoering betreft Voorhout niet deelneemt in exploitatie van het gehele gebied, maar zich beperkt tot de exploitatie van gronden langs de Rijnsburgerweg. Provincie Zuid-Holland vroeg aandacht voor de rol van de provincie, voor uitwerking van de financiering haalbaarheid, de samenhang met andere projecten en mogelijke ontwikkelingen in de As

Leiden-Katwijk. Bestuurlijk betekende dit, dat partijen het vertrouwen hadden om te komen tot niet-vrijblijvende afspraken over een gezamenlijk definitief plan en de uitvoering en financiering daarvan.

Bij de reacties van het maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven kan worden geconcludeerd, dat de reacties met name betrekking hadden op economische aspecten van het masterplan, de discussie over glas, bedrijventerreinen, kenniseconomie en zandwinning. Daarnaast waren de roep om een onafhankelijke financie onderbouwing en de aandacht voor infrastructuur opvallend.

Tijdens het afgelopen jaar zijn vrijwel alle punten voor zover mogelijk uitgewerkt, zijn de plannen door partijen naast elkaar gelegd, opnieuw doorgerekend, ambities aangepast, uitgewerkt en uiteindelijk vervat in een reeks van inhoudelijke en financie afspraken, met dit masterplan als onderlegger. Daarbij is een een-spijt-beleid gevolgd, hetgeen betekent dat de Knoop-plannen toekomstige keuzen voor bijvoorbeeld de RijnlandRoute, RijnGouweLijn en de ontwikkeling bij Valkenburg niet in de weg staan en er zo goed mogelijk rekening mee houden.

III. Een masterplan met een ambitieus programma

Het resultaat van de samenwerking is een samenwerkingsovereenkomst en een definitief masterplan. Het masterplan dat voor u ligt, beschrijft de plannen in hun ruimtelijke structuren en programmatische uitgangspunten. De inhoud is getoetst op financie, ruimtelijke en markttechnische haalbaarheid en past binnen de regionale kaders. Een plankaart geeft de ruimtelijke vertaling van het masterplan en biedt zo kaders voor bestemmingsplannen. De samenwerkingsovereenkomst, de plankaart en de hoofdlijnen uit dit masterplan, zoals samengevat in deze paragraaf, zijn bindend. De verdere tekst van het masterplan als ook de universitaire ontwikkelingsvisie voor het kenniscluster zijn te beschouwen als onderbouwingen en toelichtingen. Het masterplan gaat uit van de kansen van de Knoop Leiden-West en biedt een ambitieus programma. De Knoop Leiden-West is een gebied met twee snelheden, hetgeen een unieke

potentie met zich meebrengt. Er is de dynamiek van de hoofdinfrastructuur (A44, N206 en straks de RijnGouweLijn), de binnenstad van Leiden op korte afstand en het bestaande kenniscluster in Leeuwenhoek. Daarnaast is er de rust van de Oude Rijnrovers, de dorpen Valkenburg en Rijnsburg en nabij gelegen recreatiegebieden. De aanwezigheid van deze kwaliteiten in elkaars nabijheid biedt kansen voor de ontwikkeling van hoogwaardige woon- en werkmilieus met de Oude Rijn als groenblauwe drager. Kansen die in het Masterplan Knoop Leiden-West volop worden benut:

- Hoogwaardig wonen: rond de Oude Rijn worden bijna 3.400 woningen gebouwd in de gemeenten Oegstgeest, Valkenburg, Rijnsburg en Leiden. Daarnaast komen er nog circa 1.000 studentenwoningen op Leids grondgebied.
- Hoogwaardige bedrijvigheid: het reeds aanwezige internationale biomedische lifescience-cluster wordt uitgebreid en versterkt door de herstructurering van het bedrijventerrein Leeuwenhoek en de ontwikkeling van het aangelegen Rijnfront-Zuid in Oegstgeest. Hiervoor heeft de universiteit als grondeigenaar een ontwikkelingsvisie opgesteld. Het streven is om het biomedische lifescience-cluster uit te breiden met minimaal 375.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (BVO).
- Groen en recreatie: het plan voorziet in de aanleg en verbetering van ruim 35 hectare groen. In Oegstgeest komt aan het water een nieuw landgoed. Ook het groen- en openhouden van de invliegstrook van het marinevliegveld Valkenburg levert een aanzienlijke bijdrage aan de regionale behoefte aan stedelijk groen. In het groen worden fiets- en wandelroutes aangelegd die aansluiten op regionale paden.
- Water: dit plan maakt gebruik van de Oude Rijn. Aan de rivier wordt woningbouw ontwikkeld. Ook worden er een haventje en aanlegplaatsen voor pleziervaart aangelegd. Daarnaast worden in het plangebied veel extra openbare watergangen gegraven.
- Reguliere bedrijvigheid en glas: in Rijnsburg wordt een regulier bedrijventerrein met 15 hectare uitgebreid om in Oegstgeest ruimte te bieden aan woningbouw. Om dit reguliere bedrijventerrein in Rijnsburg mogelijk te maken worden glastuinbouwbedrijven verplaatst, mogelijk naar Voorhouts grondgebied. In het Offensief van Teylingen wordt nader onderzocht wat de precieze ruimtebehoefte en de beste plek in de regio is

voor deze zogenoemde glascompensatie.

- Verbeterde bereikbaarheid: de gemeenten in het plangebied leveren een financiële bijdrage aan de RijnlandRoute en de RijnGouweLijn. Daarnaast voorziet het plan in de aanleg van een Park & Ride voorziening voor de binnenstad van Leiden nabij een halte van de RijnGouweLijn in Leeuwenhoek.

Met de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst, is voor alle partijen een financieel haalbaar plan gevormd. Door een intensief proces van planoptimalisatie kunnen de tekorten op het groen en de inrichting van Klei-Oost-Zuid worden opgevangen binnen de grondexploitaties. Het daarbij gehanteerde uitgangspunt is dat de voorzieningen die in het Concept Strategisch Masterplan als bovenlokaal werden aangemerkt, te weten het groen in de invliegstrook en de verplaatsing van de glastuinbouw, nu als reguliere kostenposten in grondexploitaties van de betreffende gemeenten zijn opgenomen. Daarnaast zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De bijdrage aan de aanleg van de RijnGouweLijn en de RijnlandRoute is afhankelijk gesteld van het te ontwikkelen aantal woningen en de m2 BVO bedrijvigheid. De hoogte is afgeleid van de bijdrage van nieuwbouwwoningen aan bovenregionale voorzieningen in soortgelijke projecten
- Oegstgeest en Valkenburg ontwikkelen en financieren het groen in de invliegstrook en krijgen daarvoor gedeeltelijk subsidie van het ministerie van Landbouw Natuur en Visserij (LNV).
- Oegstgeest staat garant voor het onrendabele deel van het glasrijp maken van de nieuwe glaslocatie.
- Universiteit Leiden draagt via de ontwikkeling van Rijnfront-Zuid bij aan de ontwikkeling van het landgoed.

De bijzondere samenwerking tussen de partners in de Knoop Leiden-West heeft dit programma mogelijk gemaakt. De winst is direct zichtbaar in de inhoud maar ook in de bestuurlijke samenwerking. In de afgelopen twee jaar hebben partijen immers ervaring

opgedaan met het gezamenlijk ontwikkelen van een gebied. Hierbij is een relatief osse samenwerking gegroeid tot een nauw samenwerkingsverband waarvan niet-vrijblijvende afspraken het resultaat zijn.

IV. De Knoop Leiden-West als proefproject voor de As Leiden-Katwijk

Onder de paraplu van de As Leiden-Katwijk, waarvoor de gebiedsgedeputeerde en de voorzitter van Regio Holland-Rijnland opdrachtgever zijn, wordt de samenwerking binnen de Knoop Leiden-West voortgezet en blijven de huidige stuurgroep en projectgroep bestaan. Doelstelling is de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst.

Er zal een routekaart voor de volgende fase worden opgesteld, waarin in ieder geval de volgende agenda wordt uitgewerkt, te weten: afstemming bij de uitwerking van de deelplannen, afstemming met aangrenzende projecten, monitoring van de voortgang, marketing en communicatie en nog diverse acties zoals genoemd in de samenwerkingsovereenkomst. Kortom, er is veel werk aan de winkel!

Essentieel daarbij is de inhoudelijke samenhang van de Knoop Leiden-West met de andere projecten in de As Leiden-Katwijk. In de Knoop Leiden-West zijn voor een aantal onderwerpen keuzen opengelaten in verband met het een-spijt-beleid. De As Leiden-Katwijk zal met projecten en regionale programmeringstudies in de loop van 2005 steeds meer vorm krijgen. Dit zal nadere uitwerkingen en aanscherping van de afspraken tussen partijen in de Knoop Leiden-West mogelijk maken.

Partijen hebben met de samenwerkingsovereenkomst een zeer belangrijke stap gezet, maar zullen in de komende jaren regelmatig bestuurlijke klok gelijk moeten zetten naar aanleiding van de meest recente ontwikkelingen. Dat geldt bijvoorbeeld voor de ambities van Rijnfront-Zuid. De realisatie in de komende jaren zal input zijn voor een bestuurlijke evaluatie in 2011, die zal plaatsvinden op basis van een objectieve marktanalyse. Ook zijn de uitkomsten van de RijnlandRoute, die nu nog in de verkenningsfase zit, van groot belang

voor gebieden in de Knoop Leiden-West. Zo is bijvoorbeeld de ontwikkeling van de Voor-
schoterweg II en de Tjalmastrook-Zuid uitgesteld tot er meer duidelijkheid is over de Rijn-
landRoute. Tot slot zijn de RijnGouweLijn (in de ontwerpfase) en de ontwikkeling van het
Marinevliegekamp Valkenburg (in de opstartfase) projecten die de verdere planvorming in de
Knoop Leiden-West zullen beïnvloeden.

Omgekeerd vormt het project Knoop Leiden-West een proefproject voor de As Leiden-
Katwijk. Dat geldt voor de samenwerking maar ook voor de uitvoering. De succes- en
faalfactoren die in dit proces een rol hebben gespeeld, staan ten dienste van het project As
Leiden-Katwijk. Een en ander speelt zich immers af in een dynamische bestuurlijke context.
Allereerst is onlangs het regio-orgaan Holland Rijnland opgericht door samenvoeging van
de regio-organen SDB en SLR. Ten tweede zullen de gemeenten Katwijk, Valkenburg en
Rijnsburg per 1 januari 2006 fuseren in de nieuwe KVR-gemeente. Ten derde staan de
regionale partijen voor de opgave om vorm te geven aan de As Leiden-Katwijk met de vier
kernprojecten die elk hun eigen bestuurlijke aansturing kennen. Deze organisaties staan nu
nog in de kinderschoenen en zullen op korte termijn intensief samenwerken. Verschillen
in belangen, cultuur en ambitie zullen moeten worden samengesmeed en vertrouwen moet
daarbij worden opgebouwd.

De voornemens uit dit masterplan blijven niet alleen papier maar worden werkelijkheid en
dit inspireert ontwikkeling in de regio. De woningbouw wordt gerealiseerd tussen 2006 en
2016. Hiervoor worden op dit moment bestemmings- en uitwerkingsplannen opgesteld met
als doel verlening van benodigde bouwvergunningen naar verwachting in de periode van
eind 2005 tot eind 2006. Vanaf 2007 komt de productie echt op gang en worden jaarlijks
400 tot 500 woningen opgeleverd. De eerste gronduitgifte in Klei-Oost-Zuid is gepland voor
2006/2007 en kent vervolgens een doorlooptijd van circa 8 jaar. Voor het glasrijp maken
van een vervangende locatie is een doorlooptijd van circa 3 jaar voorzien. De benodigde
bestemmingsplanprocedure voor de glascompensatie moet nog worden gestart en is afhan-
kelijk van de uitkomsten van nadere onderzoeken met betrekking tot omvang en locatie.



Het ontwerp-bestemmingsplan voor Klei-Oost-Zuid is inmiddels gepubliceerd en wordt
naar verwachting in juni 2005 vastgesteld. In Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid is de fasering
sterk afhankelijk van de markt, vooral waar het de biomedische lifescience-bedrijvigheid
betreft. De nieuwbouw en renovatie van universiteitsterreinen is gepland tussen nu en
2012. Een deel van het Leeuwenhoekterrein zou per direct kunnen worden uitgegeven voor
de vestiging van biomedische lifescience-bedrijven. De vaststelling van het bestemmings-
plan Leeuwenhoek vindt naar verwachting plaats medio 2006 en voor Rijnfront-Zuid wordt
gewerkt aan een partie herziening van het bestemmingplan Rijnfront.

Inleiding



Voor u ligt het Masterplan Knoop Leiden-West. Het masterplan geeft vorm aan de plannen in het gebied ten westen van Leiden voor toekomstige woningbouwgebieden langs de Oude Rijn en de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijvigheid op en rond het universiteitsterrein in Leiden. Deze plannen maken deel uit van de opgaven in de zogenaamde As Leiden-Katwijk. In dit sterk verstedelijkte gebied tussen Leiden en Katwijk staat de regio Holland Rijnland voor de opgave om in de komende periode een groot aantal nieuwe woningen te realiseren, het economische profiel te versterken en tegelijkertijd de bereikbaarheid te verbeteren en voldoende recreatiemogelijkheden te bieden.

Bij het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan kwam gemeente Oegstgeest medio 2002 tot het inzicht dat de ontwikkeling van Rijnfront-Noord onlosmakelijk verbonden was met die van het omliggende (knoop)gebied. Gemeente Leiden en Provincie Zuid-Holland deelden deze visie. Gedrie waren zij van mening dat niet-vrijblijvende afspraken moesten worden gemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied. Dit is de start geweest van het project Knoop Leiden-West. Later voegden de Universiteit Leiden en de gemeenten Rijnsburg, Valkenburg en Voorhout zich bij de initiatiefnemers. In het najaar van 2003 hebben de verschillende raden een Concept Strategisch Masterplan Knoop Leiden-West opgesteld en in concept bestuurlijke afspraken vastgelegd om te komen tot een definitief plan. De bestuurlijke afspraken en het Concept Masterplan zijn voor advies aangeboden aan de raden van de betrokken gemeenten, Provinciale Staten en de Raad van Toezicht van de Universiteit Leiden. Daarnaast zijn reacties gevraagd van het maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven. Tijdens het afgelopen jaar zijn vrijwel alle punten voor zover mogelijk uitgewerkt, zijn de plannen



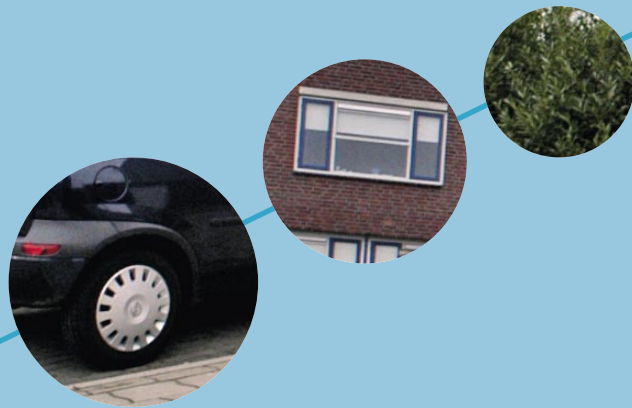


door partijen naast elkaar gelegd, opnieuw doorgerekend, ambities aangepast, uitgewerkt en uiteindelijk vervat in een reeks van inhoudelijke en financiële afspraken, met dit masterplan als onderlegger.

Dit definitieve masterplan voor de Knoop Leiden-West beschrijft de plannen in hun ruimtelijke structuren en programmatische uitgangspunten. De inhoud is getoetst op financiële, ruimtelijke en markttechnische haalbaarheid en past binnen de regionale kaders. Een plankaart geeft de ruimtelijke vertaling van het masterplan en biedt zo kaders voor bestemmingsplannen. De samenwerkingsovereenkomst, de plankaart en de hoofdlijnen uit dit masterplan zijn bindend. De verdere tekst van het masterplan als ook de ontwikkelingsvisie voor het kenniscluster zijn te beschouwen als onderbouwingen en toelichtingen.

In dit masterplan behandelen we achtereenvolgens de kracht van het gebied (hoofdstuk 2), het programma (hoofdstuk 3), de ruimtelijke hoofdstructuren (hoofdstuk 4), de deelgebieden (hoofdstuk 5) en de kaders voor realisatie (hoofdstuk 6). Voor een beknopte weergave van het masterplan wordt verwezen naar de samenvatting.





2 Knoop Leiden-West: uniek gebied

De Knoop Leiden-West is een gebied met twee snelheden. Er is de dynamiek van de hoofdinfrastructuur (A44, N206 en straks de RijnGouweLijn), de binnenstad van Leiden op korte afstand en het bestaande kenniscluster in Leeuwenhoek. Daarnaast is er de rust van de Oude Rijn oevers, de dorpen Valkenburg en Rijnsburg en nabij gelegen recreatiegebieden. De aanwezigheid van deze kwaliteiten in elkaars nabijheid biedt kansen voor de ontwikkeling van hoogwaardige woon- en werkmilieus. Kansen die in het Masterplan Knoop Leiden-West volop worden benut.

2.1 Goede bereikbaarheid centraal in de deltametropool

De Knoop Leiden-West ligt centraal en goed bereikbaar in de deltametropool/Randstad. De dominante verkeersader is de A44, van noord naar zuid. Schiphol, Amsterdam en de noordzijde van Den Haag zijn zeer goed bereikbaar. De A44 is op nationaal niveau een minder belangrijke verbinding dan de parallel lopende A4, maar heeft een aantal voordelen, zoals een goede ligging ten opzichte van het Centraal Station Leiden en meer ruimte voor ontsluiting en ontwikkeling. De oost-westverbindingen, ten westen van Leiden en de verbinding van de A4 met de A44, zijn op dit moment van onvoldoende kwaliteit, voor zowel het openbaar vervoer als het wegvervoer. Met de plannen voor de RijnlandRoute en de RijnGouweLijn wordt aan deze verbetering gewerkt. De RijnlandRou-



te zorgt voor een oplossing van de overbelaste oost-west wegverbindingen (met name de N206). De RijnGouweLijn zorgt voor een goede OV-bereikbaarheid van bijvoorbeeld het centrum van Leiden, dat op zeer korte afstand komt te liggen. De ontwikkelingen bij Leiden-West bevorderen het ontstaan van een noop'. Een plek waar verschillende vervoersstromen samenkomen en waar een goed bereikbaar concentratiepunt van werken, wonen en andere stedelijke functies ontstaat. De knoop komt op een strategische locatie met een goede bereikbaarheid vanuit zowel Amsterdam, Schiphol als Den Haag. De knoop heeft potentieel een bovenregionale betekenis en dit biedt - zoals de nota Ruimte en het streekplan Zuid-Holland West benadrukken - nieuwe mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling.

<< kaart 2 De toekomstige hoofdinfrastructuur >>

De RijnGouweLijn en de RijnlandRoute verbeteren de bereikbaarheid

De RijnGouweLijn

De RijnGouweLijn is een geplande lightrailverbinding die Gouda, Alphen aan den Rijn, Leiden en Oegstgeest verbindt met de kustplaatsen Katwijk en Noordwijk. De RijnGouweLijn zal de belangrijkste openbaarvervoerlijn in de regio worden. De lijn zal snel en vaak rijden; 4 tot 8 keer per uur. De lijn krijgt zo veertig haltes waarvan er circa dertig nieuw zijn. De RijnGouweLijn zorgt voor een goede bereikbaarheid voor:

- zo 78.000 reizigers per dag, vergelijkbaar met een Amsterdamse metrolijn;
- bestaande en nieuwe voorzieningen, zoals duizenden al geplande nieuwe woningen;
- de tienduizenden leerlingen van de ROC, middelbare scholen, de Universiteit Leiden en hogescholen in de regio;
- werknemers en bezoekers van het Groene Hart Ziekenhuis en het Leids Universitair Medisch Centrum;
- bezoekers van de kust, het Groene Hart en het Bentwoud alsmede voor bezoekers van cultuur en musea in de steden, zoals Naturalis in Leiden.

Van Gouda tot Leiden rijdt de RijnGouweLijn op bestaand spoor dat hierdoor beter wordt benut. Ten westen van Leiden en in de Leidse binnenstad rijdt de lijn op nieuw aan te leggen rails. Deze westelijke route is nog niet bepaald. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben in het najaar van 2003 een voorlopig globaal voorkeurstracé voor een lightrailverbinding gekozen. Hoe de route exact gaat lopen, en waar de haltes komen, wordt nu verder onderzocht. Vragen die dan ook aan bod komen, zijn hoe de RijnGouweLijn precies moet worden ingepast in de straten en in het groen, en hoe hinder kan worden voorkomen of verminderd. Men verwacht dat het oostelijk tracé in 2010 operationeel is. Zo spoedig mogelijk daarna verbindt de Rijn-GouweLijn Leiden met de kust.

De RijnlandRoute

De oost-westverbinding tussen Katwijk en de A4 is al jaren overbelast. Naast hinder voor het verkeer zijn er ook leefbaarheidsproblemen als geluids- en stankoverlast en sluipverkeer door woonwijken. Door toekomstige ontwikkelingen in Leiden-West, de Oostvlietpolder en Katwijk zal de druk op de wegen en dus ook de overlast de komende jaren alleen nog maar toenemen. De bereikbaarheidsproblemen staan de regionale economische groei in de weg, terwijl een goede bereikbaarheid de ruimtelijke en economische ontwikkeling juist kan stimuleren en de overlast verminderen.

De provincie en Regio Holland-Rijnland zijn daarom gestart met een onderzoek naar de benodigde aanpassingen aan het wegennet om de verkeersdoorstroming tussen Leiden en de kust te verbeteren. Dit gebeurt onder de naam RijnlandRoute. De provincie wil samen met de betrokken gemeenten, bedrijven, bewoners en belangenorganisaties een structurele oplossing vinden voor verkeersproblemen. Op dit moment worden de voor- en nadelen in beeld gebracht van drie tracarianten tussen Katwijk en de A44 en drie tracarianten tussen de A44 en de A4. De tracarianten samen maken een groot aantal combinaties mogelijk, waarvan een aantal een ruimtelijke claim legt in het gebied van de Knoop Leiden-West.

Bron: www.RijnGouweLijn.nl en www.pzh.nl/thema/verkeer/projecten/rijnlandroute

2.2 Economisch toprobject in de kenniscorridor

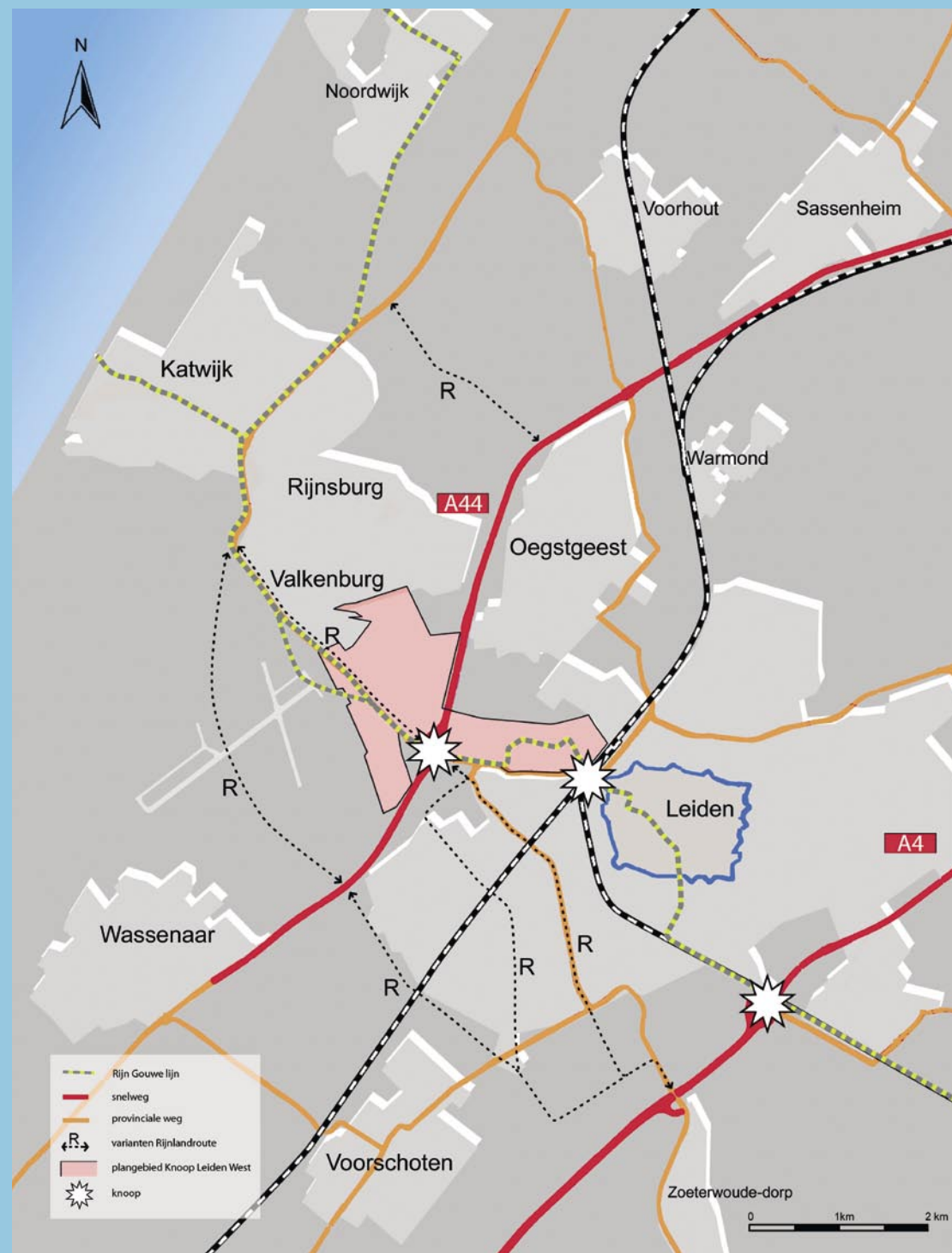
De regio Leiden is onderdeel van de kenniscorridor in de Zuidvleugel van de Randstad. Als belangrijke bouwsteen van die corridor is in de Knoop Leiden-West - al sinds begin jaren tachtig - het Bio Science Park aanwezig. Op het terrein Leeuwenhoek - naast het ziekenhuis en bij de technische faculteiten - hebben de universiteit, bedrijven en de overheid de basis gelegd voor de ontwikkeling van de biomedische lifescience in Nederland. Het gaat daarbij onder andere om nieuwe behandelingsmethoden en producten voor diagnostiek. Veel ontdekkingen en innovaties zijn hier ontstaan. Iedereen kent de - inmiddels overleden - stier Herman. Andere voorbeelden zijn: vaccins, toedieningsvormen voor nieuwe medicijnen, software voor de analyse van medisch beeldmateriaal, een coating voor kunstheupen en kunstknie en producten die zetmeel omzetten in zoetstof voor frisdrank³. Op het terrein Leeuwenhoek is naast bedrijvigheid en de universiteit ook Naturalis gevestigd: het nationaal natuurhistorisch museum met bijvoorbeeld tentoonstellingen over leven, aarde en biotechnologie.

Inmiddels zijn op meerdere plaatsen biomedische lifescience-clusters aan het ontstaan, maar Leiden is in Nederland leidend. De plannen rond de Knoop Leiden-West voorzien in een versterking van het kenniscluster. De versterking van de vervoersknoop kan hieraan bijdragen: het terrein wordt beter bereikbaar en aantrekkelijker. Daarnaast wordt ingezet op een veel nauwere samenwerking van universiteit, bedrijven en overheid, de herstructurering van het terrein Leeuwenhoek en de reservering van een groot deel van het aangelegen Rijnfront-Zuid voor de biomedische lifescience.

2.3 Het kruispunt van de Oude Rijn en landgoederenzone

Het plangebied van de knoop kenmerkt zich door de ligging midden tussen een aantal bijzondere landschappen: het strand met de duinen, de strandwallen met bebossing en de Kagerplassen.

Kaart 3 Landschap zie hiernaast



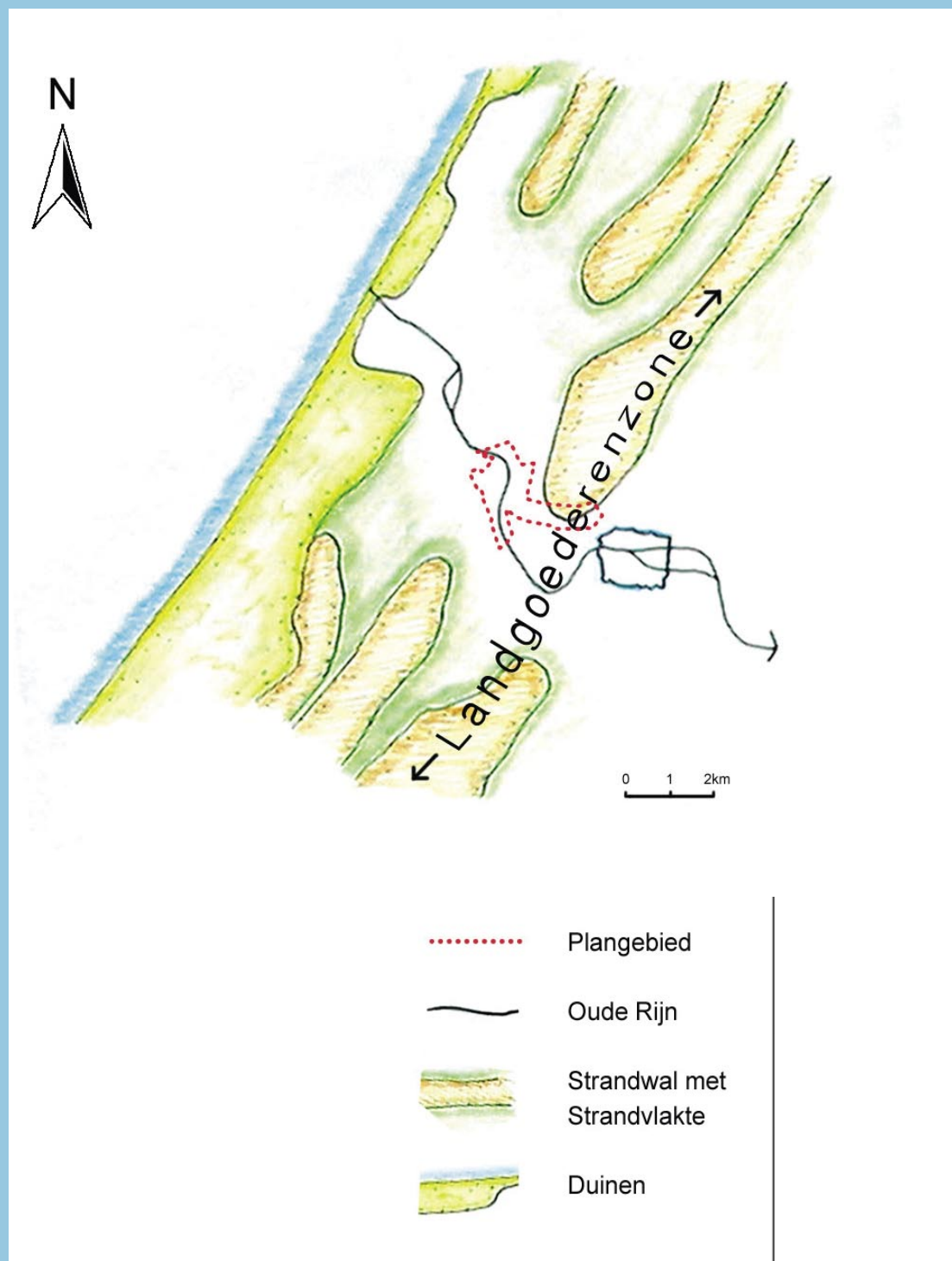
De landschappelijke ondergrond is bijzonder gevarieerd. Parallel aan de duinrand bevinden zich de noord-zuidgerichte structuren van de oude strandwallen. De strandwallen zijn op dit moment nog in het landschap herkenbaar als beboste zones met een aantal (overblijfselen van) landgoederen: de landgoederenzone. De zandgrond zorgt ervoor dat deze specifieke begroeiing mogelijk is. De Knoop Leiden-West zorgt voor een versterking van de landgoederenzone door de toevoeging van een nieuw landgoed met oeverwalbos in Oegstgeest. De landgoederenzone zal worden aangesloten op het groen in de voormalige invliegstrook en hier ook de Oude Rijn oversteken, om vervolgens door te lopen naar het Valkenburgse Meer enerzijds en richting de duinen anderzijds. Fietsverbindingen - zoals vanaf landgoed Endegeest via Rhijngeest naar het nieuwe landgoed ijnfront - worden verbeterd en krijgen een belangrijke recreatieve waarde. Met deze plannen wordt invulling gegeven aan delen van de kansrijke projecten binnen het Masterplan Aaneenschakelen Landgoederen van de regio Holland Rijnland en provincie Zuid-Holland.

Kaart 4 [Kruising tussen de Oude Rijn en de Bosgordel zie volgende pagina](#)

Haaks op bovenstaande structuur bevindt zich in oost-westrichting het stroomgebied van de Oude Rijn. De aanwezigheid van de rivier biedt voor de ontwikkeling van de knoop veel kansen. Door de oevers van de Oude Rijn openbaar te maken, ontwikkelt de rivier zich van een achterkant tot een voorkant. Langs het water worden fiets- en wandelroutes aangelegd en tussen Duyfrak en Rijnfront-Noord komt een fietsbrug. De herontdekte ontginningslijn levert een geheel nieuw palet van woonmogelijkheden op, variërend van villa in het groen tot woningen met een stedelijk tenen karakter direct aan het water. Daarnaast wordt op de Oude Rijn, maar ook op het water in de omgeving, waterrecreatie mogelijk gemaakt.

de Limes

In de Romeinse tijd (2000 tot 1500 jaar geleden) vormde de Oude Rijn de grens (Limes) van het Romeinse Rijk. Op de zuidoever van de Oude Rijn bouwden de Romeinen een weg met forten. Archeologen noemen deze grens de 'limeszone'. Op veel plaatsen zijn bij opgravingen resten hiervan aangetroffen. Deze worden ook verwacht in het plangebied (Rijn-

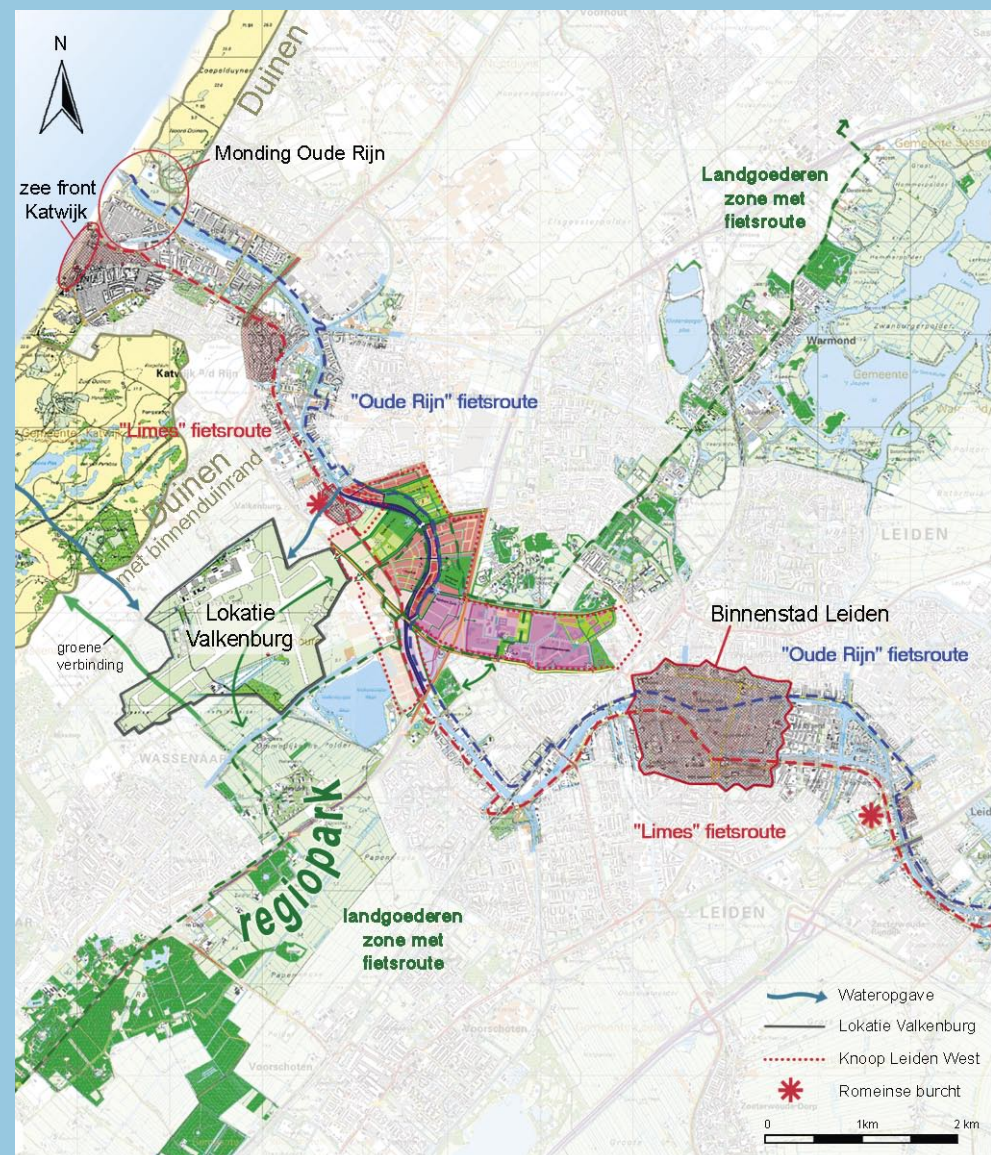


front-Zuid in Oegstgeest en de Tjalmastrook in Valkenburg). Op dit moment wordt hard gewerkt aan de organisatie van een Tweede Nationaal Belvedere-project imes . Het project heeft als doel de resten van de voormalige Romeinse rijksgrens meer bekendheid te geven, de Limes een volwaardige rol te laten spelen in ruimtelijke ontwikkelingen en het erfgoed zo te behouden⁴. Dit thema zal worden meegenomen in het project As Leiden-Katwijk en mogelijk in de uitwerking van de deelplannen in de Knoop Leiden-West een plek krijgen.

2.4 Tussen stad, land en strand

De Knoop Leiden-West ligt op een locatie waar veel voorzieningen goed bereikbaar zijn. Zeker wanneer straks de RijnGouweLijn en de RijnlandRoute gereed zijn. De locatie ligt vlakbij de historische binnenstad van Leiden met een ruim cultuuraanbod, musea, caf en winkels. Op fiets- en tramafstand van het strand en de Kagerplassen. Met de eigen boot kan bijvoorbeeld worden gevaren naar de Leidse grachten en mogelijk het Valkenburgse Meer en de Kagerplassen. De plannen sluiten aan op de oude kernen van Rijnsburg, Valkenburg en Oegstgeest, waar de dagelijkse voorzieningen, de scholen en sportverenigingen te vinden zijn. Deze dorpskernen kennen een heel eigen en sterke sociale identiteit. Mensen kennen elkaar, zijn sterk gericht op de eigen gemeenschap en zijn gewend om zelf een grote stempel te drukken op de inrichting van de ruimte. Met deze identiteit wordt in de plannen rekening gehouden.

Kaart 4 Krusing tussen de Oude Rijn en de Bosgordel





Hoogheemraadschap van Rijnland





3.2 Betekenis voor de regio

Wonen

In de regio Holland Rijnland wonen 390.000 mensen. Het is een geliefde woonomgeving, niet alleen voor mensen die in de regio werken, maar gezien de bereikbaarheid en het landschap ook voor mensen die in Den Haag, Rotterdam, Amsterdam of Schiphol werken. De spanning op de woningmarkt is hoog en woningzoekenden hebben steeds meer moeite om een woning naar wens te vinden. Uit verschillende studies blijkt dan ook dat de Leidse regio op dit moment niet in haar eigen woningbehoefte kan voorzien⁵. Er bestaat een tekort aan koopwoningen in met name centrumstedelijke woonmilieus en groenstedelijke randmilieus. Daarnaast is sprake van een gebrek aan kwaliteit: men vindt de huidige woningen te klein. Daarom hebben de laatste jaren vooral in de groep 25- tot 45-jarigen meer huishoudens de regio verlaten dan er zijn binnengekomen. Uitbreiding transformatie van het aanbod is hard nodig.

In de recent verschenen Bouwstenen voor een regionaal woonbeleid in de regio Holland Rijnland wordt de bouwopgave voor de regio bepaald op 33.000 woningen tot 2020. De opgave in de periode 2005 – 2010 is 14.620 woningen. Dit is onlangs afgesproken

3 Programma

in het Convenant Woningbouwafspraken tussen het Rijk en de Provincie ZuidHolland en het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland.⁶ Leiden, maar ook Leiderdorp en Katwijk, staan daarnaast voor een aanzienlijke herstructureringsopgave. De sociale huursector zal iets in omvang kunnen afnemen. Echter het gaat er vooral om dat de te herstructureren wijken meer gevarieerde kwaliteit krijgen. Dit betekent dat op andere plaatsen compensatie moet worden geboden en schuifruimte moet worden gecreëerd door nieuwbouw van toekomstgerichte sociale woningen.

Het woningbouwprogramma in de Knoop Leiden-West speelt met de bouw van bijna 3.400 woningen in op de genoemde behoefte. Het biedt een gevarieerd woningaanbod aan de Oude Rijn in een zeer groen gebied, waar de bereikbaarheid de komende jaren sterk wordt verbeterd. De woningbouw is vooral gericht op doorstromers en senioren. Hiermee komt via de verhuisketens naar verwachting een groot aantal woningen voor onder andere starters beschikbaar. Dertig procent van de woningen wordt in het sociale segment gebouwd ter ondersteuning van de regionale herstructurering.

Het programma

Het programma voor de Knoop Leiden-West ziet er als volgt uit:

Deelgebieden	Aantal woningen	Aantal studenten woningen	M ² Wonen*	M ² biomedische lifescience kantoren	M ² voorzieningen	Ha reguleren bedrijven (netto)	Ha glas (netto)	Ha openbaar groen
Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid	600 + 400	1.000	180.000	408.300	27.000	0	0	PM
Klei-Oost Zuid en glascompensatie	0	0	0	0		15	10 + 10**	
Oude Rijngebied	2.390 + PM	0	358.500	0	17.000	0	0	35
Totaal	3.390	1.000	508.500	408.000	44.000	15	10 + PM	35

* Ter referent

** Betreft bestaande Pactruimte en glascompensatie

Ook helpen de plannen om het tekort aan studentenwoningen op te lossen. In Leeuwenhoek zijn ongeveer 1.000 studentenwoningen gepland. Om op korte termijn bij te dragen aan de oplossing van het tekort worden in Rijnfront-Zuid 600 tijdelijke studentenwooneenheden neergezet.

De aantallen woningbouw en het aandeel sociale bouw passen binnen het Regionale Programma van Afspraken van de Regio Holland Rijnland. Met bijna 3.400 in plaats van de 1.000 woningen uit het Programma van Afspraken wordt zelfs meer bijgedragen aan de nieuwbouwpoging.

Economie

De regio Holland Rijnland kent een sterke en diverse economie. Vooral de biomedische lifescience en de glastuinbouw zijn sterk beeldbepalend. Wel is Leiden met omgeving nog altijd meer woonstad dan werkstad. Leiden heeft van de vijftig grootste gemeenten in Nederland de hoogst opgeleide bevolking⁷. De werkloosheid en arbeidsongeschiktheid zijn relatief laag, maar het werk bevindt zich relatief vaak buiten de regio. Het aantal banen in de regio zelf is laag en de economische groei blijft - net als in de rest van de Zuidvleugel - achter bij die in de Noordvleugel. Het streven is om daar verandering in te brengen en meer evenwicht te brengen tussen werken en wonen in de regio⁸.

De regio Holland Rijnland zet haar pijlen op drie sectoren: het biomedische lifescience-cluster, kantoren en stads- en plattelandstoerisme. De glastuinbouw zal daarnaast worden geherstructureerd en sterker worden gekoppeld aan mogelijkheden voor toerisme en recreatie. Voor de overige bedrijvigheid (bijvoorbeeld industrie, bouw, handel en logistiek) is het beleid om regionaal gebonden bedrijven te behouden en doorgroeimogelijkheden te bieden.

Biomedische lifescience

De biomedische lifescience is een belangrijk speerpunt in de regio en uit vele studies blijkt dat de ontwikkeling tot een werkelijk cluster kansrijk is. Leiden is in Nederland het meest vooraanstaand op het terrein van de biomedische lifescience en met name de biotechnologie.

De universiteit en Gemeente Leiden hebben de ambitie om met het biomedische lifescience-cluster bij de top vijf van Europa te behoren. Een cluster van bedrijven met veel speurwerk en

ontwikkeling en een kraamkamer voor kleine kennisintensieve bedrijven. Dit is mogelijk vanwege een unieke uitgangspositie van het huidige Bio Science Park, de aanwezigheid en historie van de wetenschap in de stad Leiden en de ligging van het gebied op een centraal vervoersknooppunt in de Randstad met Schiphol op twintig minuten afstand. Belangrijk daarvoor is dat bij de bestaande bedrijvigheid in Leeuwenhoek voldoende ruimte en flexibiliteit beschikbaar blijft, het organiserend vermogen van onderwijsinstellingen, overheid en bedrijfsleven wordt vergroot en dat wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijk vestigingsmilieu op het park.

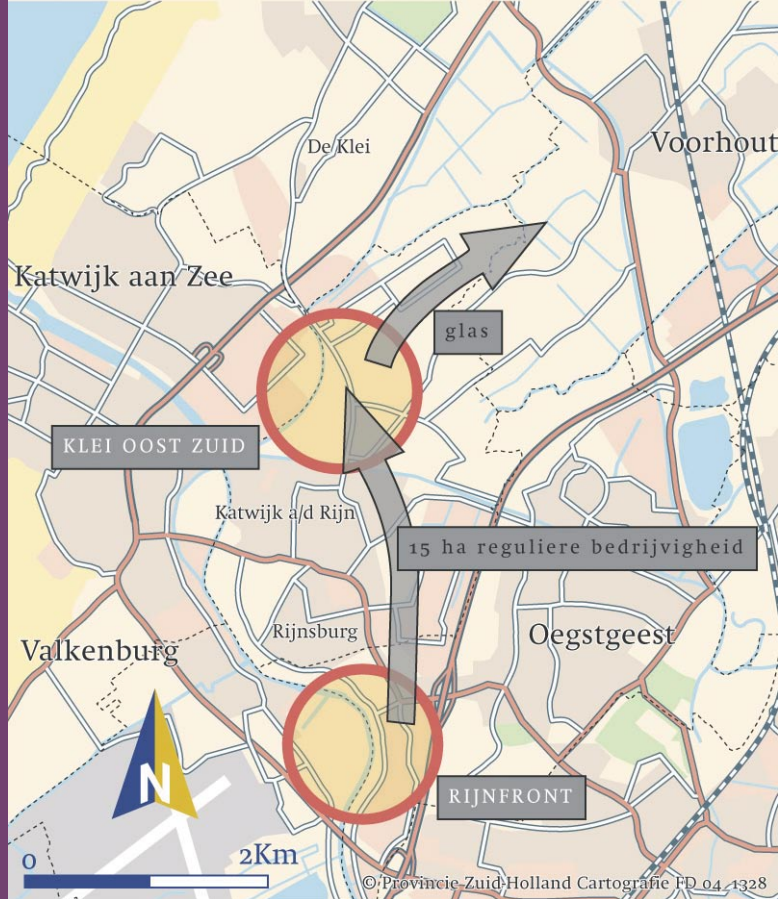
De ruimtebehoefte voor het cluster is geraamd op 90.500 m² BVO in de komende tien jaar en circa 218.000 m² in de komende 20 jaar⁹. Daarbij is er vanuit gegaan dat in de knoop alleen hoogwaardige, kleinschalige productie- en distributiebedrijven zullen worden gefaciliteerd. De productie kan een plaats krijgen in de Oostvlietpolder. Voor de komende tien jaar ligt een toename van 3.500 naar 6.000 werknemers in Leeuwenhoek en in Rijnfront-Zuid (exclusief Leids Universitair Medisch Centrum) binnen de mogelijkheden¹⁰. Dit zijn banen met veel waarde voor de regio, omdat elke baan in deze sector nog twee tot drie andere arbeidsplaatsen oplevert. In totaal dus een groei van 7.500 tot 10.000 arbeidsplaatsen.

Kantoren

De Leidse regio wil zich meer gaan profileren als kantorenregio. Op dit moment staat Leiden nog niet zo bekend en de kantorenmarkt is voornamelijk regionaal, met een nadruk op non-profit. Wel is de zakelijke dienstverlening een groeiende sector. In 2002 bedroeg de kantorenvoorraad in de Leidse regio ruim 500.000 m² BVO en het opnamenniveau was de laatste jaren gemiddeld ruim 15.000 m². Dit is minder dan de jaarlijks opgeleverde nieuwbouw en daarmee is een overschot aan kantoorruimte ontstaan. Nieuwe grote vestigers in de regio zijn incidenteel en de vraag bestaat vooral uit kantoorunits tot 1.000 m². Het overschot blijft volgens diverse studies met de huidige plannen nog wel even bestaan¹¹. Voor de Knoop Leiden-West betekent dit een zorgvuldige afstemming met andere kantoorontwikkeling in de regio.

Bedrijventerreinen

Uit regionale studies blijkt dat in Holland Rijnland de extra uitbreidingsbehoefte van bedrijven-



terreinen tot 2020 135 hectare bedraagt¹². Oorspronkelijk was een uitbreiding van ongeveer 15 hectare gepland in Rijnfront-Noord. Toen bleek dat dit een gemiste kans zou zijn voor woningbouw op deze locatie, is voor deze reguliere bedrijvigheid elders ruimte gezocht en uiteindelijk gevonden in Rijnsburg. Het reeds bestaande bedrijventerrein Klei-Oost zal in zuidelijke richting worden uitgebreid met (netto) 15 hectare. Door een bestaand terrein uit te breiden, wordt ook de versnippering tegengegaan. De verwachting is dat op dit terrein 400 mensen zullen werken.

<< kaart 5 De schuifoperaties >>

Glastuinbouw

Het Agribusiness-complex Rijnsburg is de belangrijkste aanjager van de Rijnsburgse econo-

mie. Het cluster biedt de omgeving werkgelegenheid, die goed aansluit op het scholingsniveau van de beroepsbevolking en is belangrijk voor het goed functioneren van de veiling. Een aantal activiteiten heeft zich in de loop der jaren steeds meer in de omgeving van Rijnsburg rond de veiling (Flora) geclusterd zoals de fysieke sierteelt (productie), de specifieke en hoogwaardige teeltproducten (R&D), handel, agrarische hulp- en nevenbedrijven en onderwijs.

Regionaal is in het Pact van Teylingen afgesproken dat de gespecialiseerde glastuinbouw in Rijnsburg behouden en zo mogelijk versterkt dient te worden. Landelijk gezien maakt het Rijnsburgse glastuinbouwcluster deel uit van de greenport de Bollenstreek. Het Rijk vindt een sterke tuinbouwfunctie in dit gebied belangrijk als bijdrage aan de vooraanstaande positie van Nederland in een aantal agrarische niches van de wereldmarkt.ⁱ

Op dit moment bevinden zich op Klei-Oost-Zuid twee glastuinbouwbedrijven die moeten worden verplaatst. Daarnaast verliest Rijnsburg met Klei-Oost-Zuid 15 hectare aan glasareaal. De Stuurgroep Pact van Teylingen heeft besloten dat onder voorwaarden - het verlies aan glasareaal in Klei-Oost-Zuid planologisch kan worden gecompenseerd door uitbreiding met 10 hectare netto nieuw uitleggebied, (economisch) aansluitend aan Trappenberg-Kloosterschuur (zie verder paragraaf 5.3).

Daarnaast is afgesproken, dat de ude uitleggebieden voor glastuinbouw A, B en D in afspraak B1 van het Pact van Teylingen met voorrang in n fase (in plaats van gefaseerd volgens afspraak in het Pact) glasrijp worden gemaakt.

Voorzieningen

Een belangrijk onderdeel van het plan Knoop Leiden-West zijn de voorzieningen. Natuurlijk zullen lokale voorzieningen worden gerealiseerd die passen bij een planomvang als de Knoop Leiden-West, Veel voorzieningen in het gebied hebben daarnaast een bovenlokale functie, zoals het groen, de Park & Ride, de kinderopvang, de sportvelden en de jachthaven. De voorzieningen hebben onder andere de functie om het gebied levendig te maken met

plaatsen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. De sociale functie hiervan staat bij de uitwerking van de deelplannen op de agenda.

Openbaar groen en water

Het plan voorziet in openbare groengebieden dichtbij de woning. Belangrijk daarbij zijn de nabijheid en de toegankelijkheid van het groen en dat het groen via fiets- en wandelpaden verbonden is met andere recreatieve (groen)gebieden. Het groen is niet alleen voor de bewoners in het plangebied van belang, maar ook voor de huidige bewoners in de regio. Het groen in en rond Leiden is volgens verschillende onderzoeken voor verbetering vatbaar. Met het landgoed en het Oude Rijn Park wordt ruim 35 hectare groen toegevoegd. Daarnaast worden de gebruiksmogelijkheden van het water in het gebied sterk verbeterd. Met extra vaarwegen, ligplaatsen, een haventje en horeca aan het water wordt de recreatieve waarde verhoogd. De plannen passen binnen het provinciale beleid zoals vastgelegd in het Landschapsbeleidsplan van maart 2001.

Onderwijs en kinderopvang

Het onderwijs in de Knoop Leiden-West varieert van wetenschappelijk en hbo-onderwijs in Leeuwenhoek tot basisonderwijs in de nieuwe woongebieden. In Oegstgeest komt een nieuwe brede school en ook in Duyfrak zal een extra school komen. Zowel in Valkenburg als op de locatie Leeuwenhoek wordt nieuwe kinderopvang gerealiseerd. In Valkenburg vooral gericht op de bewoners, in Leeuwenhoek op de werknemers.

Gezondheidszorg

Met het Leids Universitair Medisch Centrum in Leeuwenhoek, heeft het hele gebied ziekenhuiszorg op zeer korte afstand. Daarnaast wordt in Rijnfront-Noord een gezondheidscentrum gebouwd.

Hotel en congresfaciliteiten

In Leeuwenhoek zullen voorzieningen komen gericht op de (internationale) zakelijke markt

zoals een conferentiecentrum, een hotel en een lunchroom of restaurant. De verwachting is dat veel buitenlanders korte tijd in Leiden zullen komen om in Leeuwenhoek te werken. Voor deze groep worden zogenoemde faciliteiten voor kort verblijf gecreëerd: kleine appartementen waarin korte tijd wordt gewoond.

Sport

Op meerdere plekken zullen de sportfaciliteiten worden verbeterd. In Valkenburg wordt het aantal sportvelden uitgebreid in het Sportdeel van de Dorpsweide (zone F2) en in Oegstgeest wordt mogelijk een tennisbaan aangelegd (zone F5). In Leeuwenhoek komt een nieuw sportcomplex met een fitnesshal, squashbanen en sportvelden. Deze voorzieningen zijn niet alleen voor studenten of werknemers uit het gebied bedoeld, maar zeker ook voor bewoners uit de omgeving.

Detailhandel

In Rijnfront-Noord komt ruimte voor een supermarkt en nog een extra voorziening voor vergeten boodschappen. In Leeuwenhoek wordt vooral gedacht aan kleinschalige supportfaciliteiten zoals een kopieerzaak en hooguit wat kleine winkelvoorzieningen.

Park & Ride Leeuwenhoek

Om het parkeerprobleem in de Leidse binnenstad op te lossen is een transferiumfunctie in het gebied van de Knoop gewenst. Partijen streven in de Leeuwenhoek naar de realisatie van een Park & Ride voorziening ter hoogte van de huidige Ehrenfestweg. Deze voorziening is primair bedoeld voor de gebruikers en bezoekers van de gebouwen in Leeuwenhoek en secundair voor de ontsluiting van het centrum van Leiden. Op deze manier wordt dubbel gebruik gemaakt van de parkeerplaatsen in het entreegebied van de Leeuwenhoek. De Park & Ride zal goed worden aangesloten op de toekomstige halte van de RijnGouweLijn. Realisatie van de Park & Ride voorziening laat de mogelijkheden open om in Rijnfront-Zuid een transferium aan te leggen nabij de daar geplande halte van de RijnGouweLijn.



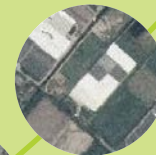
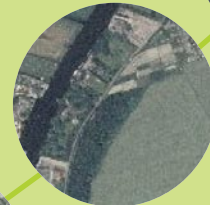
luchtfoto 6 Luchtfoto huidige situatie >>

De belangrijkste stedenbouwkundige dragers van dit plan zijn: de Oude Rijn, de landgoederenzone, de infrastructuur en de geplande functies in het gebied. In het kader van het masterplan wensen partijen het volgende samen vast te leggen.

4.1 De Oude Rijn

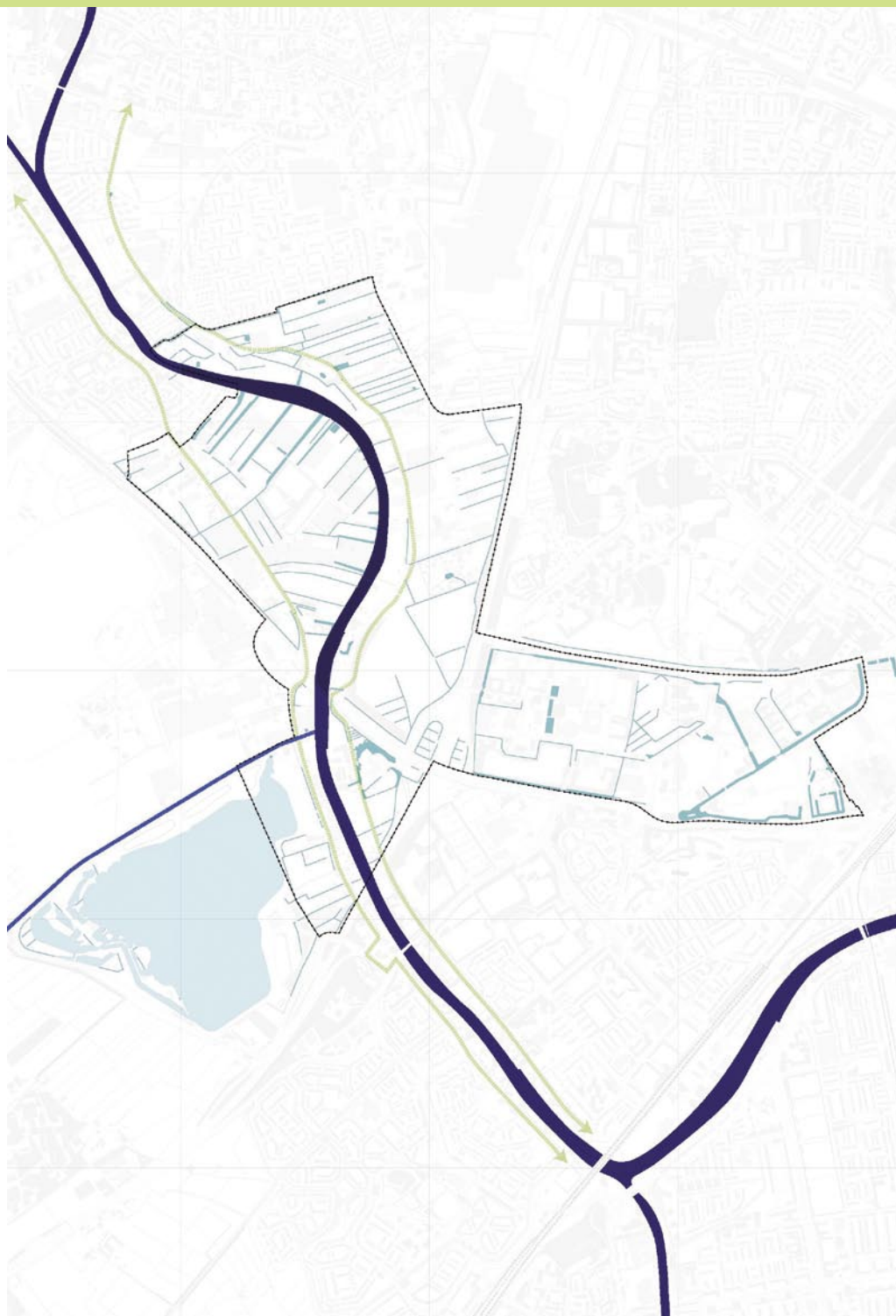
Het water en met name de Oude Rijn speelt ruimtelijk een hoofdrol in het ontwerp. De Oude Rijn wordt zoveel mogelijk benut, zowel om aan te wonen als om aan te verblijven en te recreëren.

In Valkenburg wordt de gehele oever groen en openbaar toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De groenstrook met een breedte van circa tien meter loopt langzaam af naar de rivier en wordt ingevuld met solitaire bomen en boomgroepen. In deze groenzone ligt een smal wandelpad. Wat uitstraling betreft vergelijkbaar met het huidige wandelpad bij het gemeentehuis. Naast de groenzone ligt een route van circa vijf meter breed waar de nadruk ligt op langzaam verkeer.



Ruimtelijk

4 De ruimtelijke hoofdstructuren



In Oegstgeest wordt over een groot stuk evenwijdig aan de Rijn de Binnenrijn gegraven. Deze wordt ruim vijftien meter breed en heeft aan Oegstgeestse zijde een openbare brede oeverweide in de zon, die uitnodigt om te recreëren. Tussen de Oude Rijn en de Binnenrijn ontstaat een aantal eilanden. De oevers van de eilanden zijn op veel plekken openbaar en bieden de mogelijkheid om boten aan te leggen. Op verschillende plekken ontstaan doorkijken vanaf de Binnenrijnoever naar de Valkenburgse zijde, zodat de Oude Rijn en de Binnenrijn ook als n geheel worden ervaren. Ter plaatse van Rijnfront-Zuid gaat de groenzone over in een boulevard.

kaart 8 Huidige situatie van het water >>

De plaatsing van bijzondere openbare functies aan de Oude Rijn en de Binnenrijn draagt bij aan het openbare karakter. Deze functies variëren van het Oude Rijn Park, aanlegplaatsen voor boten en een caf -restaurant met terrassen aan het water tot een haven in Rijnfront-Zuid. De openbare plekken met bijzondere functies zijn onmisbaar om de rivier te beleven. Ook is het realiseren van fietsroutes langs beide zijden van de Oude Rijn van belang. Deze vormen onderdeel van regionale fietsroutes van de binnenstad van Leiden naar de kust en de fietsroutes door de landgoederenzone.

De kaarten geven duidelijk aan dat in de plannen niet alleen de oritatie op het water toeneemt, maar dat ook veel water wordt toegevoegd. Wettelijk is voorgeschreven dat bij een toename van verhard oppervlak voor 15% van dit verharde oppervlak open water dient te worden gecreerd voor waterberging. In het rapport Waterneutraal Bouwen van het Hoogheemraadschap van Rijnland wordt deze algemene regel verder uitgewerkt.

4.2 Landgoederenzone

De volgende vijf ruimtelijke uitgangspunten zijn van belang voor de inrichting van de groenstructuur. Openbaarheid, kwaliteit van de inrichting en levendigheid staan voorop.

1. Stapstenen

<< kaart 9 Waterstructuur >>

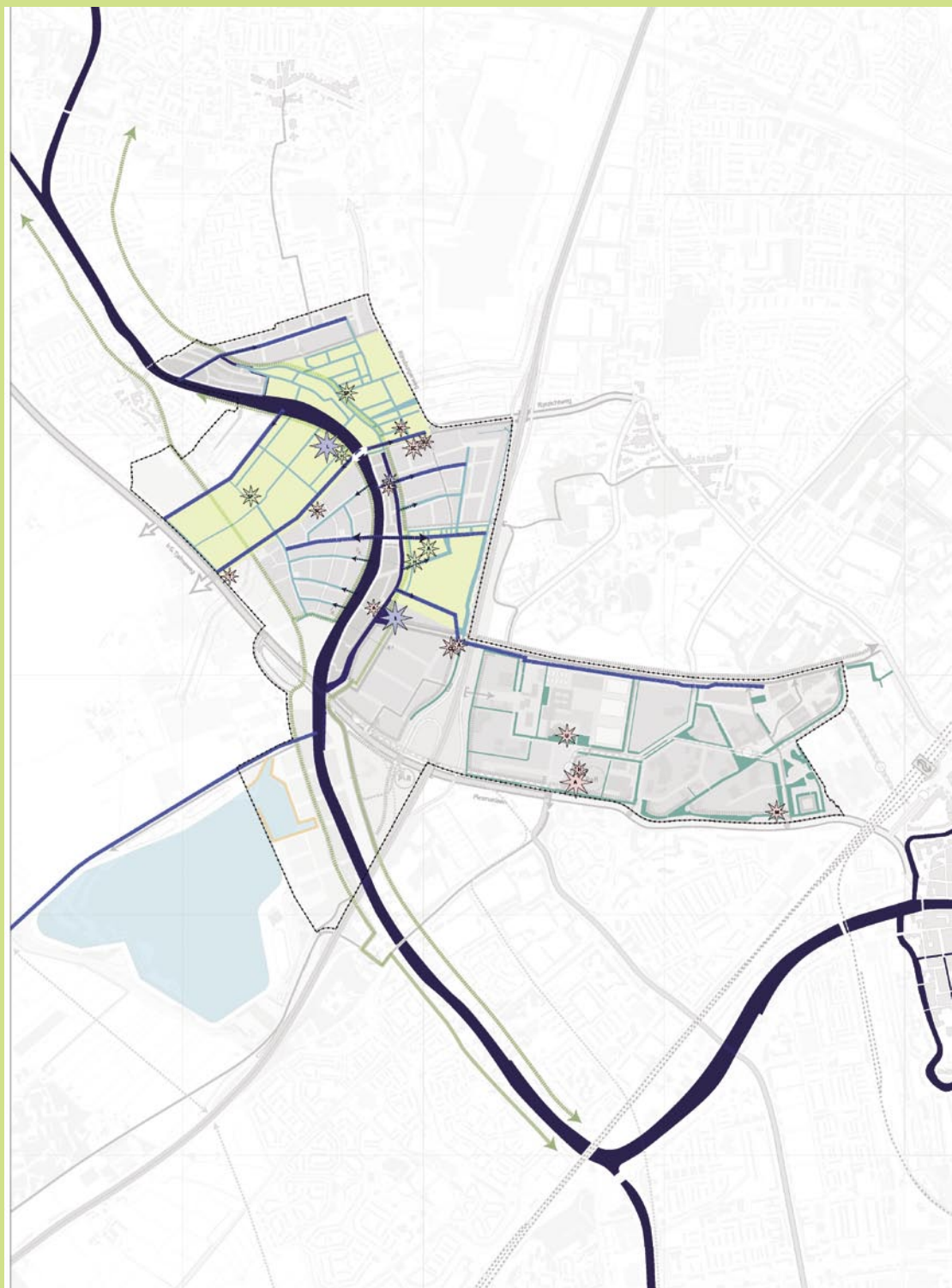
Het groen in het plangebied is een onmisbare schakel voor de landgoederenzone op grotere schaal. De landgoederenzone is in het plangebied Knoop Leiden-West voortgezet door als het ware stapstenen te maken. Het landgoed in Oegstgeest vormt de stap over de A44. De voormalige invliegstrook blijft groen en wordt heringericht tot het Oude Rijn Park. Het park is de stap over de Oude Rijn. Om die reden is in dit park een voet-/fietsbrug opgenomen. In de toekomst kan de groene structuur van het park worden doorgetrokken richting toekomstige woningbouwlocatie Valkenburg. Hiervoor is het nodig dat de waterlopen, de rijen grote bomen en de fietsroute die het park in Valkenburg begrenzen, verder worden verlengd richting het Marinevliegkamp. De groene verbinding tussen het landgoed en het park is van essentieel belang en vormt een onmisbaar onderdeel van de groenstructuur binnen het plangebied. De groene verbinding wordt vormgegeven als een openbaar breed groen talud van ongeveer vijftien meter breed tussen het water en de weg. Daarin zijn een regionaal fiets- en voetpad en enkele rijen bomen opgenomen.

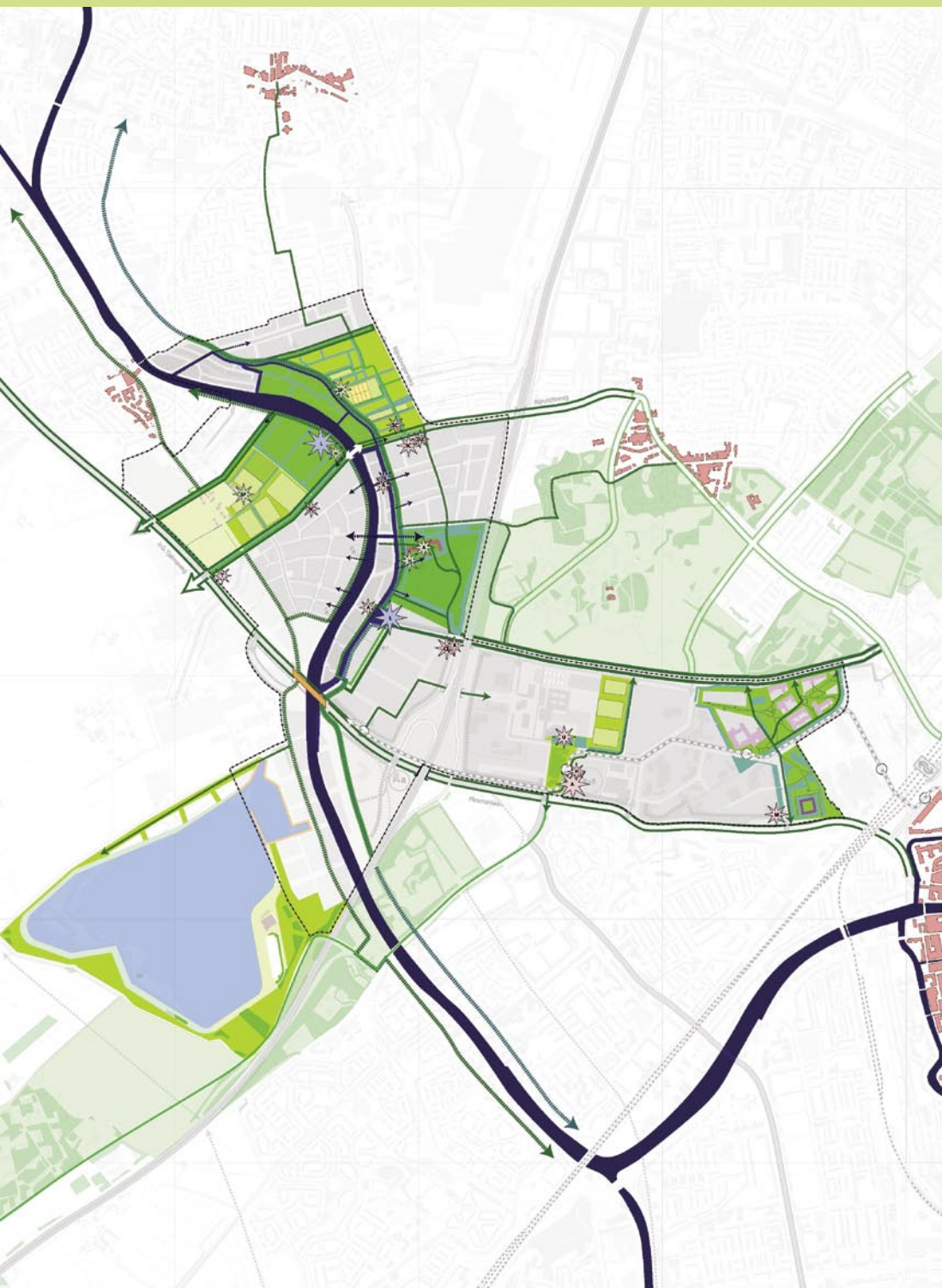
2. Kwaliteit inrichting en differentiatie

Elke stapsteen heeft een eigen karakter en is afhankelijk van de specifieke ligging en de landschappelijke ondergrond. Het landgoed heeft een meer formele en statige sfeer met karakteristieke bomen en een open karakter. De ligging aan de doorgaande groene fietsroutes is van groot belang. De rand met de snelweg verdient extra aandacht bij de inrichting. Het Oude Rijn Park heeft een ander karakter. Hier is de invloed van de rivier meer merkbaar door de (op plekken al aanwezige) beplanting van meer ruige en wilde bosjes. Wel zijn alle groengebieden openbaar toegankelijk en geschikt voor recreatief gebruik.

3. Oppervlakte

Het complete, openbare groenareaal in de Knoop Leiden-West bedraagt ruim 35 hectare, waarvan 28 hectare nodig zijn voor de LNV-subsidie. Partijen zullen onder leiding van Provincie Zuid-Holland - medebeoordelaar van de subsidie - met het ministerie van LNV bespreken of het subsidieareaal kwantitatief en kwalitatief aan de subsidievoorwaarden voldoet en of mogelijk een wijziging van het subsidieareaal nodig is. Daarnaast zal Provincie Zuid-Holland met gemeenten Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg en Valkenburg de mogelijkheid





<< kaart 10 Groenstructuur >>

bespreken tot het verlenen van GIOS-subsidie (Groen In en Om de Stad) voor openbaar groen buiten het subsidieareaal van de LNV-subsidie. Hierbij is de ruimtelijke inrichting zoals weergegeven in de plankaart uitgangspunt.

4. Routes

Om een bepaalde mate aan levendigheid te garanderen, wordt het openbaar groen doorderd met doorgaande (fiets)routes, die ook een betekenis hebben op regionale schaal en zoveel mogelijk zicht bieden op de Oude Rijn.

5. Functies met een openbaar karakter

Door openbare functies in en aan het openbaar groen te situeren (denk aan horeca, maar ook aan informele ligplaatsen aan de oever van de Oude Rijn) zal eveneens levendigheid in de groene gebieden ontstaan. Een zorgvuldige inpassing is hierbij van groot belang. Ook is het van belang dat deze functies niet het groene en openbare karakter aantasten.

In Leeuwenhoek zijn eveneens twee groene dooraderingen in noord-zuidrichting gepland. E aan de westkant ter hoogte van het Boerhaaveterrein en n meer oostelijk gelegen ter hoogte van het Gorlaeuscomplex. Aan de noordzijde - naast het Gorlaeuscomplex - bevinden zich de sportvelden in een openbare omgeving (dus geen hekken) met een open karakter. Aan de zuidzijde is een kleinere groene openbare ruimte ontworpen met een halte van de RijnGouweLijn. Het is mogelijk hier op termijn een groene relatie met de nabij gelegen begraafplaats te realiseren.

4.3 Infrastructuur

De infrastructuur (A44, N206, Plesmanlaan, Wassenaarseweg, spoorverbinding Amsterdam-Rotterdam, de RijnGouweLijn) wordt stedenbouwkundig uitgebuit door goed bereikbare locaties en zichtlocaties te ontwikkelen voor de (biomedische lifescience) bedrijvigheid. Voor de combinatie van Rijn-Gouwelijn en bestaande wegen geldt dat een zo efficit mogelijk en stedelijk profiel wenselijk is. Voor de haltes geldt verder (conform de eisen van de Rijn-

GouweLijn) een goede inpassing aangaande combinaties met overig OV, fietsenstallingen, looplijnen, sociale veiligheid en verlichting. De haltes in Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid kunnen een iets andere uitstraling krijgen dan de overige haltes van de RijnGouweLijn, passend bij de specifieke functie van dit gebied.

Het tracé zoals aangegeven in de plankaart is in 2003 indicatief vastgesteld door de stuurgroep RijnGouweLijn. Tot aan de Oude Rijn loopt dit tracé aan de noordzijde van de N206. Definitieve besluitvorming over het tracé moet nog plaatsvinden in het kader van het bestuursconvenant RijnGouweLijn Oost. E van de elementen die bij deze beslissing een rol zal spelen is of de RijnGouweLijn de oversteek over de N206 zal maken ten oosten of ten westen van de Oude Rijn (RijnGouweLijn Oost of West). Dit is een regionaal vraagstuk. Wanneer over de traceuze of over de locatie van de halte en het transferium in Rijnfront-Zuid een besluit zal worden genomen, dan zullen de belangen van Valkenburg daarbij worden betrokken en afgewogen.

De besluitvorming rond de RijnGouweLijn West is in een minder ver stadium. Dit deel van de lijn is MER-plichtig. De eerste fase van de MER is op basis van een globaal tracé afgerond. De tweede fase van de MER zal in de loop van 2005 starten. Besluitvorming over het tracé is sterk afhankelijk van besluitvorming over de ontwikkeling van het Marinevliegkamp en zal daar in de tijd op worden afgestemd.

De N206 zal ter hoogte van de Tjalmastrook moeten worden heringericht ten behoeve van een aansluiting voor Duyfrak. Mocht in het kader van het RijnlandRoute-project blijken dat de N206 verbreed moet worden, dan is een stedelijk profiel ofwel combinatie met het tracé van de RijnGouweLijn, fietspaden en het liefst ook het aanplanten van bomenrijen wenselijk.

Om de verschillende onderdelen van het masterplan goed te verbinden, wordt onder andere een directe fietsroute aangelegd tussen Duyfrak en Rijnfront-Noord via de nieuw aan te leggen beweegbare fietsbrug. Daarnaast wordt een directe fietsverbinding gerealiseerd tussen de Leidse Binnenstad, de Leeuwenhoek, Rijnfront-Zuid en het zuidelijk deel van Duyfrak.

Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande fietstunnel onder de A44 en de Torenvlietsbrug, die met de aanleg van de RijnGouweLijn zeker zal worden aangepast.

4.4 Woon- en werkmilieus

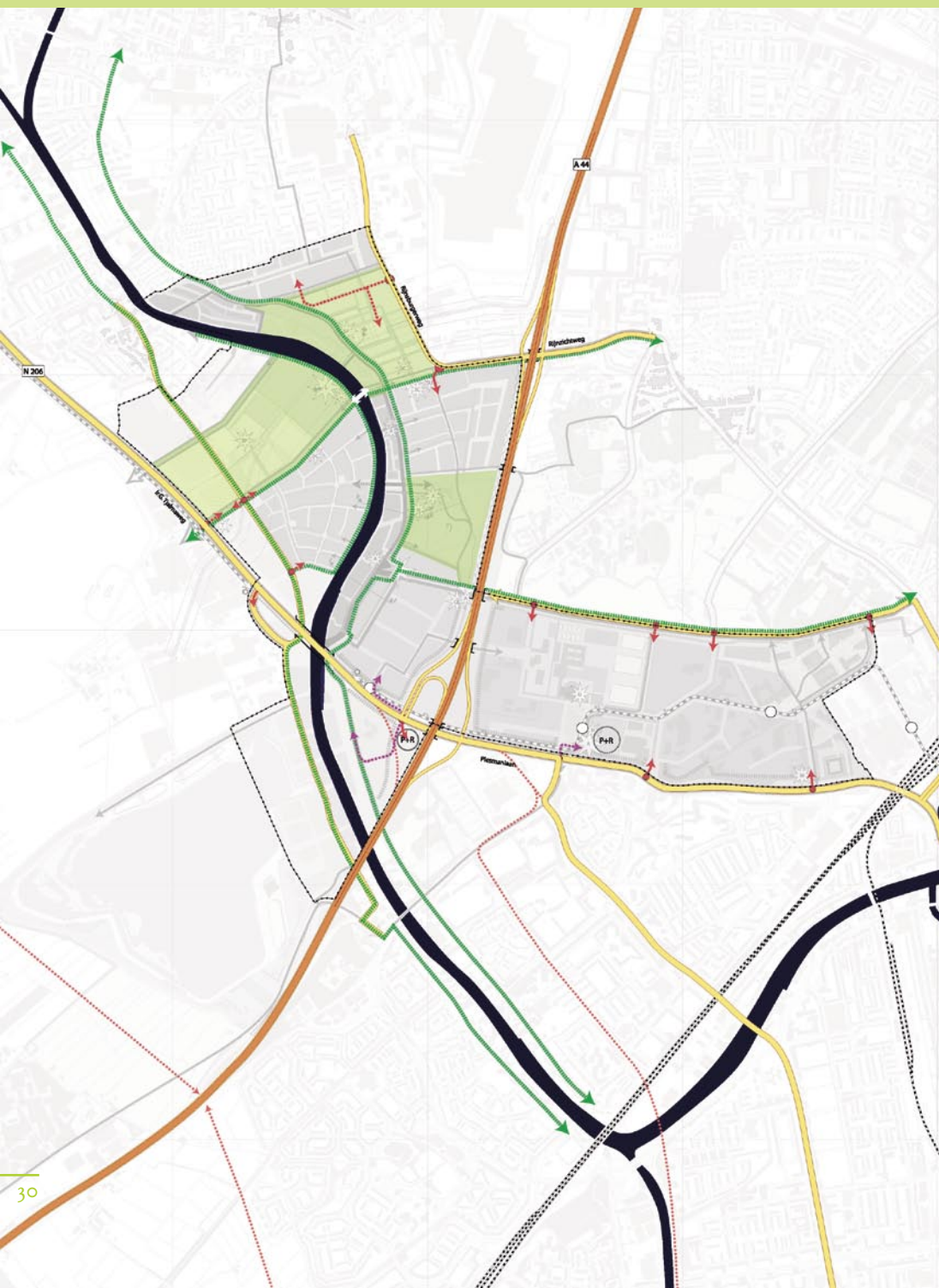
De woon- en werkmilieus zijn in dit masterplan een logische afgeleide van de plek waar ze liggen.

Woonmilieus

De Oude Rijn is bij uitstek de plek voor woningbouw. De woningbouwplannen aan weerszijden van de Oude Rijn vormen een logisch geheel. De oevers van de Oude Rijn en de Binnenrijn zijn beide groen met daartussen de stedelijke eilanden in Oegstgeest. Daarnaast sluiten twee nieuwe watergangen op beide oevers op elkaar aan. De fiets/voetbrug in het Oude Rijn Park verbindt de twee woongebieden aan weerszijden van de Oude Rijn. Het geheel geeft een gevarieerd beeld met bebouwing in verschillende hoogtes. Hoge en stevige bebouwing bevindt zich verspreid over het gehele gebied om zoveel mogelijk lucht en ruimte aan de Rijn te houden. De twee Rijn-eilanden kennen een dicht en gevarieerd kleinschalig woonmilieu dat een sfeer zal hebben die Venetiaans aandoet, met woningen, tuinen, pleinen en terrassen. Duyfrak kent overwegend dezelfde dichtheid over het hele plangebied. Verspreid door het gebied is een fijnkorrelige mix van woningen te vinden. Langs de Oude Rijn en aan het Oude Rijn Park zal een beperkt aantal hoogteaccenten van circa vijf tot zes lagen worden gemaakt. De overige bebouwing is niet hoger dan vier lagen.

Verder van de Oude Rijn af gelegen (in Duyfrak en Rijnfront-Noord) is plaats voor een andere en meer groene woonsfeer. Ook hier is het mogelijk met bootjes tot dichtbij de woningen te komen door de nieuwe watersingels.

Het landgoed bevat appartementen en enkele woningen in de luxe sector. In de brede noordelijke watergang is een bebouwingsstrook voor vrije kavels gereserveerd. Op eilanden in het water ontstaan tien tot twintig grote woningen met eigen brug, ligplaats en tuinen aan



<< kaart 11 Infrastructuur >>

het water. De potentie van het wonen aan de Oude Rijn wordt maximaal benut door ook in een deel van Rijnfront-Zuid woningen te bouwen.

Ten zuiden van de N206, ter hoogte van Nalco, wordt op beide oevers een hoog kwalitatief milieu ontwikkeld met afwisselend groen, woningen en representatieve kantoren en/of bedrijven. Gezien de ligging dicht bij de N206 en de aansluiting op Rijnfront-Zuid, ligt een bestemming met alleen woningbouw hier niet voor de hand. De mengbestemming vereist een zorgvuldige aanpak om recht te doen aan de Oude Rijn als belangrijke landschappelijke drager en om een goed en veilig woonklimaat te garanderen. Daarbij is het essentieel om de ontwikkelingen aan weerszijden van de oevers qua functies, ontwerp en fasering goed op elkaar af te stemmen.

Voor alle onderdelen van het plan geldt dat rekening is en wordt gehouden met de geldende luchtkwaliteit- en milieunormen.

Werkmilieus

Hoogwaardige bedrijvigheid vindt een plaats aansluitend op het bestaande kenniscluster en gelegen nabij de infrastructurele knoop. Dit gebied (Rijnfront-Zuid en Leeuwenhoek) zal een uitstraling krijgen van nieuwe stedelijkheid met markante gebouwen, een heldere structuur, bebouwing in de rooilijn en een duidelijke oriëntatie op de entrees. Het gebied vormt de nieuwe entree van Leiden vanaf de A44. Het stedenbouwkundig ontwerp is zodanig in deelgebieden opgezet dat:

- bedrijven optimaal profiteren van elkaars nabijheid;
- voor verschillende typen van bedrijvigheid verschillende plekken in het plangebied worden aangewezen;
- plekken in het ontwerp een verschillende uitstraling hebben, afhankelijk van bijvoorbeeld de bereikbaarheid, zichtbaarheid of ligging aan een bijzondere openbare ruimte.



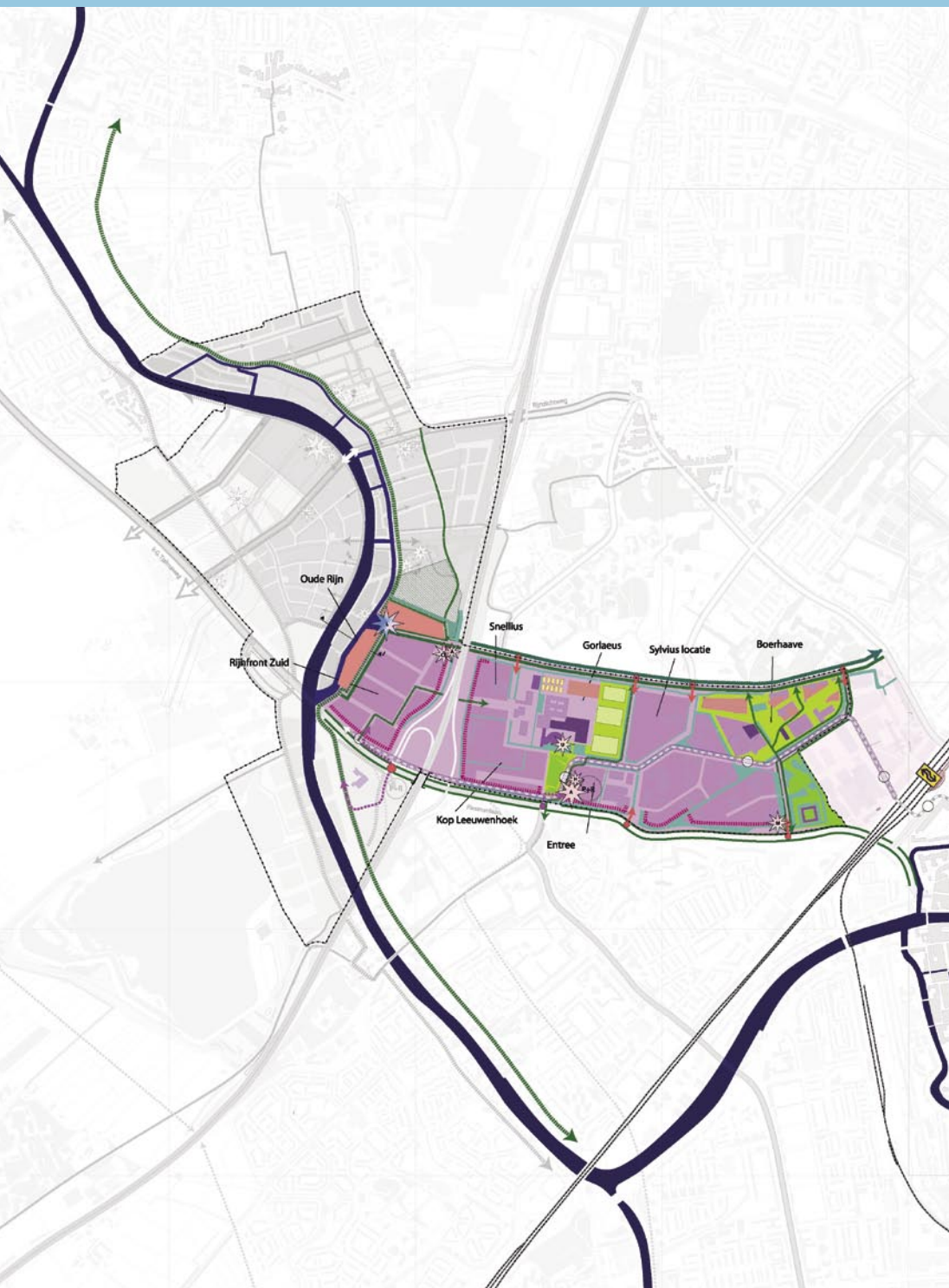
5 Deelgebieden

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de deelplannen voor de diverse deelgebieden. Het project Knoop Leiden-West is opgedeeld in drie clusters:

1. Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid in Leiden en Oegstgeest.
2. Het Oude Rijngebied in Valkenburg, Oegstgeest en Rijnsburg met de onderdelen:
 - Frederiksoord-Zuid, Rijnfront-Noord, het landgoed en de Rijneilanden;
 - Duyfrak, Voorschoterweg en Tjalmastrook;
 - Het Oude Rijn Park.
3. Klei-Oost-Zuid in Rijnsburg, inclusief de verplaatsing van het glas.

<< kaart 12 Overzicht van de deelgebieden in het plangebied >>





5.1 Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid

Plan op hoofdlijnen

Het Leeuwenhoekterrein zal de komende jaren ingrijpend worden geherstructureerd en ontwikkeld in samenhang met het aangrenzende, nog braakliggende gebied Rijnfront-Zuid. Het gebied wordt getransformeerd naar een levendig stedelijk kenniscluster met voorzieningen om te werken, studeren, wonen en te recreëren. Er is veel extra ruimte voor het kennisintensieve biomedische lifescience-cluster. Om de ambitie van Leiden in de top vijf van biomedische lifescience-clusters waar te maken, is dit ook nodig. De ontwikkeling van een kritieke massa is essentieel. Tegelijk moet de ontwikkeling ook zo flexibel zijn, dat nieuwe en andere kennisgebieden gemakkelijk kunnen aansluiten en dat innovatie wordt gestimuleerd. Dat betekent dat er geen statisch programma wordt vastgesteld, maar vooral procesafspraken worden gemaakt.

Het is van belang dat het fysieke vestigingsklimaat op het terrein goed is en dat er voldoende voorzieningen zijn om het werken op de locatie aangenaam te maken. Daarom krijgen naast de biomedische lifescience aanvullende zakelijke dienstverlening en ondersteunende functies (kinderopvang, stedelijk vermaak en dergelijke.) een plaats. In Leeuwenhoek wordt op twee locaties een universitair campusgebied ontwikkeld, waarbij naast faculteiten ruimte is voor sportvoorzieningen en studenteneenheden. Grenzend aan het landgoed worden in Rijnfront-Zuid woningen gerealiseerd.

<< Kaart 13 Kaart waarin deelgebieden van Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid (zoals het Gorlaeus-gebied) zijn te onderscheiden >>

Programma

De Universiteit Leiden, de gemeenten Leiden en Oegstgeest en de provincie streven naar de realisatie van een cluster met een omvang van minstens 375.000 m² BVO. De omvang van de ontwikkeling in Leeuwenhoek zal minimaal 180.000 m² BVO en maximaal 305.000

m² BVO bedragen en Rijnfront-Zuid zal variëren tussen de 70.000 m² BVO en 195.000 m² BVO. In totaal betekent dit een ambitieuze verzevenvoudiging van het huidige cluster.

De ontwikkelingsvisie van de universiteit gaat voorlopig uit van het volgende programma¹³:

- Bedrijfsmatig (type I) 71.500 m² BVO
- Kantoorachtig (type II) 119.600 m² BVO
- Kantoren (type III) 217.200 m² BVO

Op het Leeuwenhoekterrein wordt hiervoor ongeveer 20-25 hectare nieuw uitgeefbaar terrein gerealiseerd. In Rijnfront-Zuid is 10 hectare beschikbaar voor biomedische lifescience. Omdat de ontwikkeling van biomedische lifescience een lange adem nodig heeft, wordt een deel van Rijnfront-Zuid gezien als een strategische ruimte-reservering. Na 2011 vindt een evaluatie van de ambitie en de noodzaak tot reservering plaats, op basis van een objectieve marktanalyse.

De ambities voor Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid zijn onder andere vastgelegd in een programma van eisen voor Leeuwenhoek en een ontwikkelingsvisie voor het gebied. Het is een richtinggevend plan op hoofdlijnen dat in de komende periode verder wordt uitgewerkt. Daarbij worden de volgende elementen in ieder geval nader uitgewerkt:

- a) De haalbaarheid van directe ontsluiting van Rijnfront-Zuid op de N206 zoals in de ontwikkelingsvisie opgenomen.
 - b) De locaties van de in de ontwikkelingsvisie voorgestelde transferia.
 - c) De stedenbouwkundige profilering.
 - d) De marketing van Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid als n geheel (n merk).
 - e) De mate van stedelijkheid (menging van functies, campusgedachte).
 - f) De uitwisselbaarheid van de typen I (productiebedrijven), II (kantoorachtige gebouwen, zoals simulatielaboratoria) en III (kantoren). Een wijziging van functies na 2011 (bestuurlijke evaluatie) moet daarbij niet onmogelijk zijn.
 - g) De relatie met de strategische marktverkenning van de Universiteit Leiden.
- Naast de bedrijvigheid zullen op in de Leeuwenhoek 1.000 studentenwoningen worden

gerealiseerd. In Rijnfront-Zuid worden 400 woningen gebouwd, waarvan 100 in de sociale sector. Op korte termijn zullen in Rijnfront-Zuid tijdelijke studentenwoningen worden gerealiseerd.

Fasering

De stappen in de fasering zijn als volgt:

- a) Uitbreiding binnen huidige plannen: de uitbreiding van Centocor (kantoor en productiegebouw) langs de A44 in Leeuwenhoek vindt momenteel al plaats. Deze uitbreiding past binnen het bestemmingsplan. Voor het huidige Bio Science Park past de uitgifte van grond en verdichting in de bestaande plannen. Realisatie loopt van 2003-2005.
- b) Uitgifte gronden direct beschikbaar: bij het Sylviusgebouw zijn gronden beschikbaar die op korte termijn perceelsgewijs kunnen worden uitgegeven aan eigenaar-gebruikers. Planning is per direct.
- c) Tijdelijke studentenhuisvesting Rijnfront-Zuid: de tijdelijke studentenwooneenheden zijn begin 2005 gereed.
- d) Verbetering universiteitsterreinen: een aantal bestaande universiteitsgebouwen en -voorzieningen zullen worden opgeknapt en/of verplaatst. Zo zal na gereedkomen van de nieuwbouw van de medische faculteit in 2007 het Sylviuslab beschikbaar komen op het Boerhaaveterrein. Dit terrein zal worden ontwikkeld tot campusgebied met studentenhuisvesting en ruimte voor onderwijs- en onderzoeksdoelinden. Voor een groot deel gaat het om reeds concrete uitbreidingsbehoefte. De sportvelden aan de zuidkant van Leeuwenhoek worden verplaatst naar het noorden, aansluitend aan het Gorlaeus-gebied. Hier zal de huisvesting van de Wis- en Natuurkundefaculteit ingrijpend worden verbeterd en zal een sportcentrum worden gerealiseerd.
- e) Woningbouw Rijnfront-Zuid: grond voor woningbouw aan de randen van Rijnfront-Zuid is per direct beschikbaar. De planning is dat de woningen tussen 2006

en 2008 zullen worden opgeleverd.

- f) Studentenwoningen Leeuwenhoek: planning voor de realisatie is 2007/2008.
- g) Uitgifte nieuwe gronden bedrijvigheid: na de verhuizing van de sportvelden kunnen op de huidige plek gronden worden uitgegeven voor woningen, kantoren en voorzieningen. Hierbij ligt de nadruk op de uitgifte van deelgebieden aan marktpartijen en in mindere mate aan eigenaar-gebruikers. De planning is afhankelijk van de verplaatsing van de sportvelden en de realisatie van de ontsluiting.
- h) Bedrijvigheid Rijnfront-Zuid: Rijnfront-Zuid is voorlopig een reservelocatie voor de biomedische lifescience. Hier zullen gronden worden uitgegeven bij tekorten aan ruimte voor de typen I, II en III in Leeuwenhoek of als zich een groot bedrijf aandient. Voor de typen I en II zal het gaan om uitgifte aan eigenaar-gebruikers. Bij type III om uitgifte aan een ontwikkelende marktpartij.

Uitvoeringsorganisatie

Universiteit Leiden is grondeigenaar van de gebieden Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid en heeft als onderwijsinstituut een duurzame en strategische positie in Leiden. Vanuit deze rol zal de universiteit de gronden voor haar rekening bouwrijp maken en deze voor eigen rekening en risico ontwikkelen, conform de door de gemeente Leiden in samenwerking met de universiteit gestelde planologische kaders, zoals het bestemmingsplan en het programma van eisen Leeuwenhoek. De universiteit zal voor de realisatie met respectievelijk Gemeente Oegstgeest en Gemeente Leiden zoveel mogelijk eensluidende - exploitatieovereenkomsten afsluiten. In de exploitatieovereenkomsten wordt de samenwerking tussen de gemeenten en de universiteit financieel, inhoudelijk, procesmatig en organisatorisch nader ingevuld.

De gebiedsontwikkeling zal direct onder het College van Bestuur van de Universiteit Leiden plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de universitaire, science en commercie projecten. De universiteit zal zelf haar eigen (universitaire) faciliteiten realiseren. De science-projecten worden gerealiseerd door kavelsgewijze gronduitgifte aan gebruikers. De grond voor commercie voorzieningen zoals kantoren, wonen en voorzieningen worden

uitgegeven aan ontwikkelaars. De scienceprojecten worden in nauwe samenwerking met het kenniscluster (life meets science) gerealiseerd. Dit kenniscluster heeft een belangrijke zelfstandige taak in opdracht van onder andere de universiteit en andere stakeholders om de marketing en de communicatie van het kenniscluster vorm te geven.

kaart 14 Oude Rijngebied: Oegstgeestse deel >>

kaart 15 De Rijneilanden >>

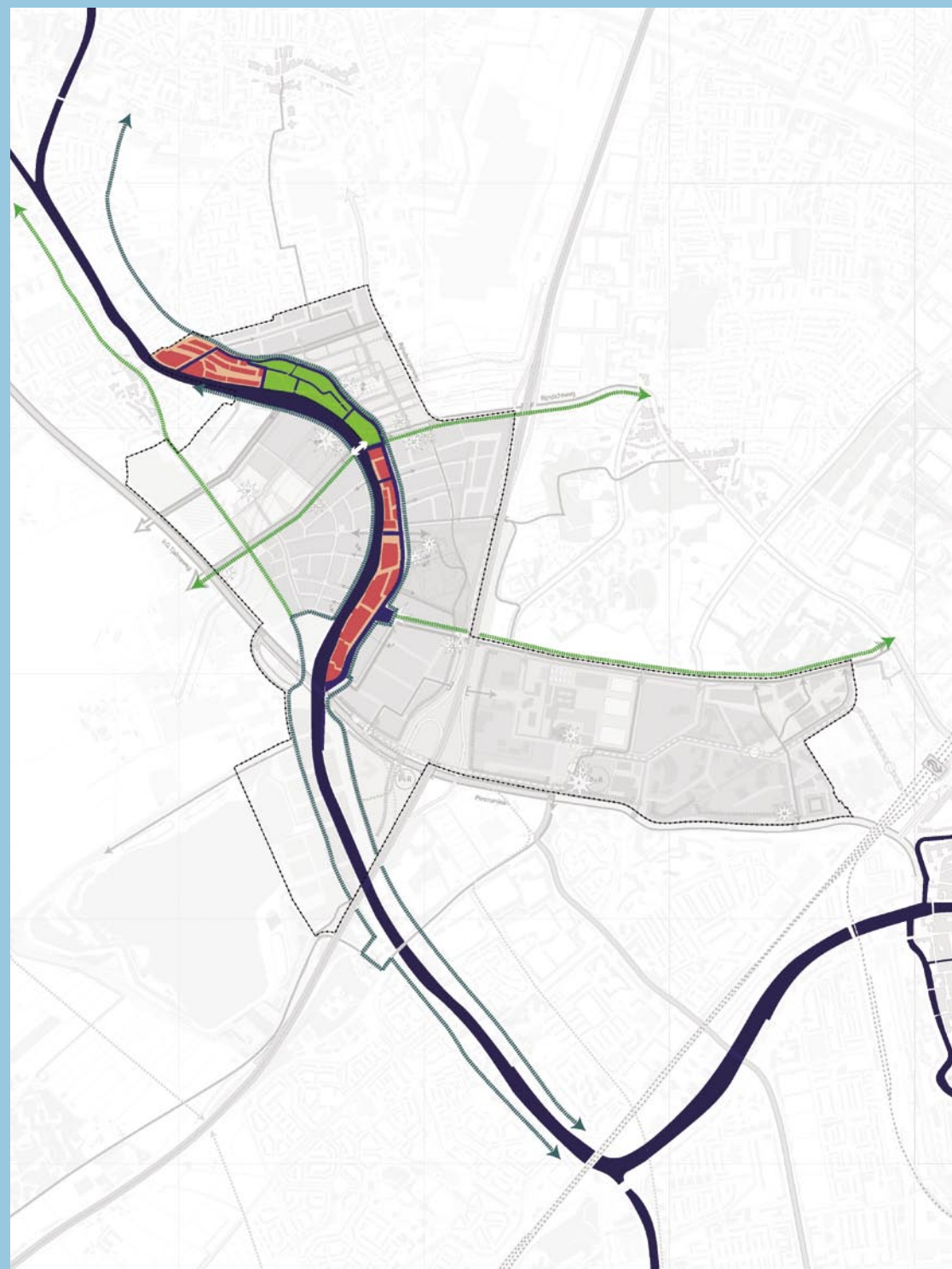
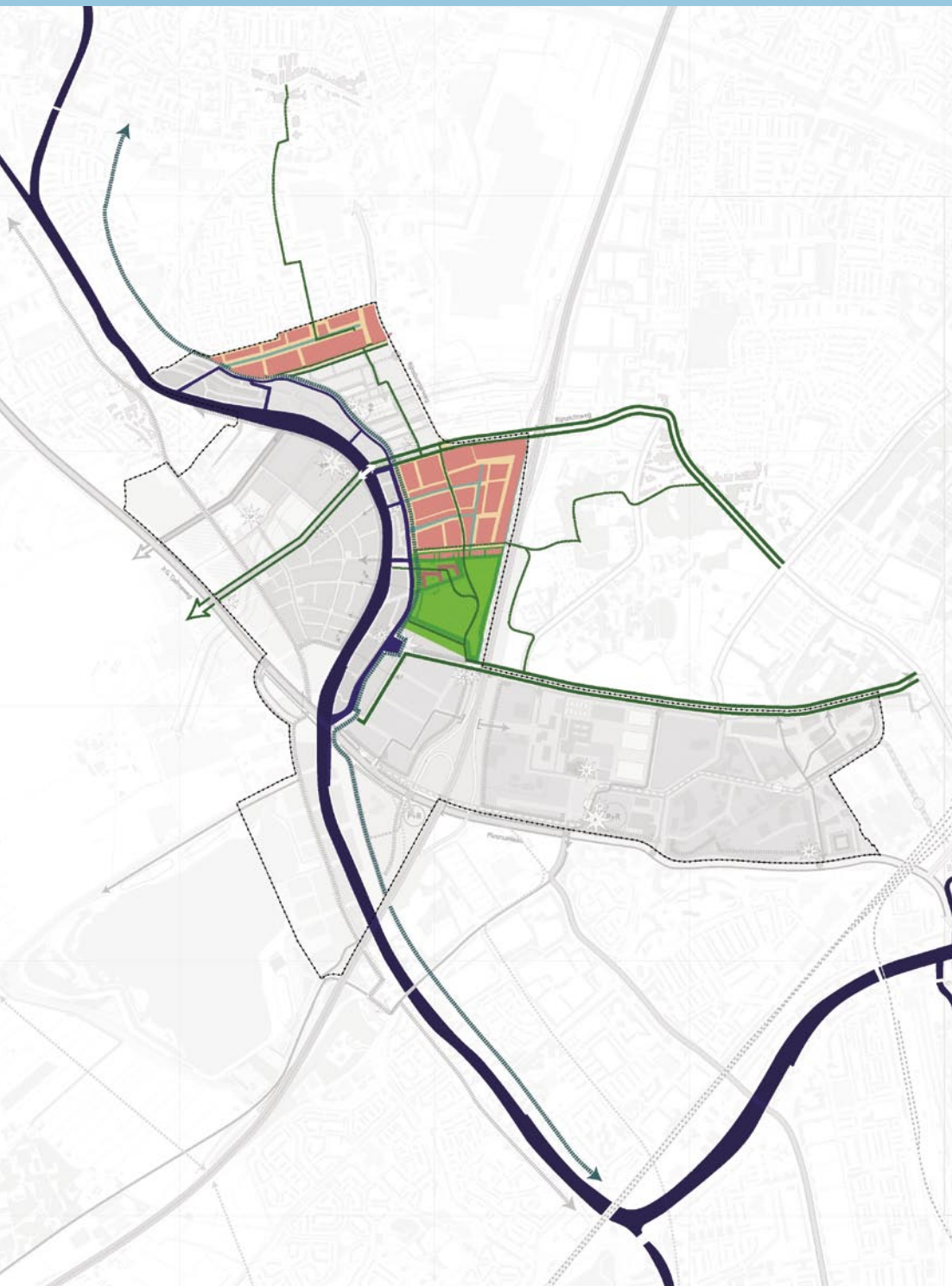
5.2. Het Oude Rijngebied

Aan beide kanten van de Oude Rijn worden hoogwaardige woonmilieus gecreëerd en worden recreatiemogelijkheden sterk uitgebreid. Aan Oegstgeestse zijde worden op diverse plekken woningen gebouwd en een landgoed ontwikkeld. Aan Valkenburgse zijde komt de nieuwe woonwijk Duyfrak. Op wat langere termijn worden in Valkenburg ook de Tjalmastrook, Voorschoterweg en het Valkenburgse Meer ontwikkeld. Tenslotte wordt aan weerszijden van de Oude Rijn in de voormalige invliegstrook het Oude Rijn Park ontwikkeld. Uitgangspunt is zoveel mogelijk openbare oevers aan de Oude Rijn (inclusief de Binnenrijn). In alle deelgebieden zal dit een verschillende invulling krijgen, maar de openbaarheid staat steeds voorop.

5.2.1. Oegstgeest en Rijnsburg: Rijnfront, landgoed, Frederiksoord-Zuid en de Rijneilanden

Plan op hoofdlijnen

- Rijnfront-Noord wordt een groene woonwijk met lanen en singels, stenen bruggen en groene oevers. De wijk wordt begrensd door de nieuwe Binnenrijn aan de ene kant en de A44 aan de andere kant. Verder ligt het ingeklemd tussen het groen van het landgoed en het Oude Rijn Park. Het gebied heeft een compacte verkaveling met woningen aan het water, aan openbare singels en aan lanen. Het is een mix van grote woningen, gewone woningen, appartementen, bestaande woningen, kleinschalige horeca, een kleine supermarkt



en een brede basisschool. Op het landgoed is plaats voor middeldure appartementen met een hoogteaccent van acht bouwlagen. Langs de snelweg komen betaalbare appartementen in gebouwen van vijf woonlagen. Door de aanleg van een groene strook langs de Binnenrijn blijft er een groene verbinding tussen het landgoed en de invliegstrook.

- Het landgoed ijnfront wordt een parkachtige locatie. Grasvelden met bomen, de Koningslinde van Amalia, samen met bestaande planten en het Duifhuislaantje nodigen uit tot ontmoeting en rust. Het park wordt omringd door een brede watergang met natuurvriendelijke oevers waarin vogels nestelen en kikkers kwaken. In het landgoed komen dure appartementen in een landgoedachtig gebouw. Aan de randen is plaats voor een aantal villa. Over de uiteindelijke inrichting van het landgoed wordt nog gediscussieerd.
- Tussen de Oude Rijn en de Binnenrijn ontstaat een aantal Rijneilanden. Met uitzondering van het eiland in het Oude Rijn Park roepen deze eilanden het beeld op van Oudhollandse watersteden en Veneti. Ze vormen een divers gebied van gebouwen, tuinen en terrassen in en aan het water. In directe nabijheid van het water lopen de ruimtes van een kleine haven, pleinen, straten en paden vloeiend in elkaar over. De oevers van de Oude Rijn zijn bijna overal openbaar toegankelijk en bieden de mogelijkheid om met boten aan de meren. Langs de Binnenrijn staan de woningen gedeeltelijk in het water. De Binnenrijn heeft daarmee een asymmetrisch profiel: de oevers zijn lommerrijk en openbaar aan de Oegstgeestse kant en verhard en grotendeels priv aan de kant van de eilanden.
- Frederiksoord-Zuid wordt door Rijnsburg en Oegstgeest gezamenlijk ontwikkeld in aansluiting op de bestaande wijk Frederiksoord. Hier zal voornamelijk sprake zijn van grondgebonden woningen en appartementen, gegroepeerd rond een centrale singel richting de Oude Rijn. De woonwijk is sterk gekoppeld aan het Oude Rijn Park. Door het gebied lopen verschillende fietsverbindingen van het centrum van Rijnsburg naar de Oude Rijn en het Oude Rijn Park.

Programma

In totaal worden in dit deelgebied circa 1.600 woningen gerealiseerd, 155 in Frederiksoord-Zuid

(Rijnsburg), 100 aansluitend hieraan op Oegstgeests grondgebied, 780 in Rijnfront-Noord, 170 in het landgoed en 400 op de Rijneilanden. In Rijnfront-Noord gaat het voornamelijk om eengezinswoningen met een tuin. Aan de A44 zullen ook gestapelde woningen worden gebouwd. De woningen op het landgoed bestaan uit appartementen in n of twee grote woongebouwen. Daarnaast zijn er een aantal vrije kavels omsloten door een aparte watergang. Langs de Rijn oevers komen veelal grondgebonden woningen met de mogelijkheid tot werken aan huis. In de wijk Frederiksoord in Rijnsburg zullen onder andere 47 sociale woningen worden gebouwd.

Fasering

Voor Rijnfront-Noord en de Rijn eilanden is de planning dat de bouw start in 2005/2006. Met de inrichting van het landgoed kan worden gestart als er een bouwvergunning is voor de woningbouw in Rijnfront-Zuid.

De uitvoering

De realisatie zal naar verwachting plaatsvinden volgens het zogenaamde bouwclaimmodel. In dit model draagt de gemeente het grondexploitatie risico. Verder voert de gemeente de regie over het proces van de gronduitgifte, ondanks het feit dat zij in eerste aanleg niet alle gronden in het plangebied in eigendom had. De gronden die de private partijen in bezit hebben, worden voor een vaste prijs per vierkante meter aan de gemeente overgedragen. In ruil daarvoor krijgen de marktpartijen te zijner tijd een bepaald aantal bouwrijpe kavels toebedeeld. Op dit moment vinden de onderhandelingen plaats tussen de gemeente en marktpartijen over de samenwerking in dit kader.

5.2.2 Duyfrak, Tjalmastrook en Voorschoterweg

kaart 16 Oude Rijngebied: Valkenburgse deel >>

Plan op hoofdlijnen

- Duyfrak: de stedenbouwkundige uitstraling van Duyfrak past bij de landelijke en dorps

karacteristiek van het oude dorp Valkenburg met afwisselende woningtypen: herenhuizen, vrijstaande woningen, woningen in rijen en appartementen kunnen elkaar afwisselen. Refererend aan het oude slagenlandschap wordt de wijk gestructureerd door een circuit van waterlopen. Duyfrak kan worden onderverdeeld in drie sferen: een dorpslint langs de Voorschoterweg met ruimte voor wonen en kleinschalig werken, een binnentuinmilieu met ruimte voor groen en bevaarbaar water en een oevermilieu langs de Oude Rijn alwaar acht meter brede waterlopen het gebied inprikken en waar de openbare Oude Rijnsoever een belangrijke plaats inneemt. Het bestaande tankstation in Duyfrak zal worden verplaatst naar een nog nader te bepalen locatie langs de N206.

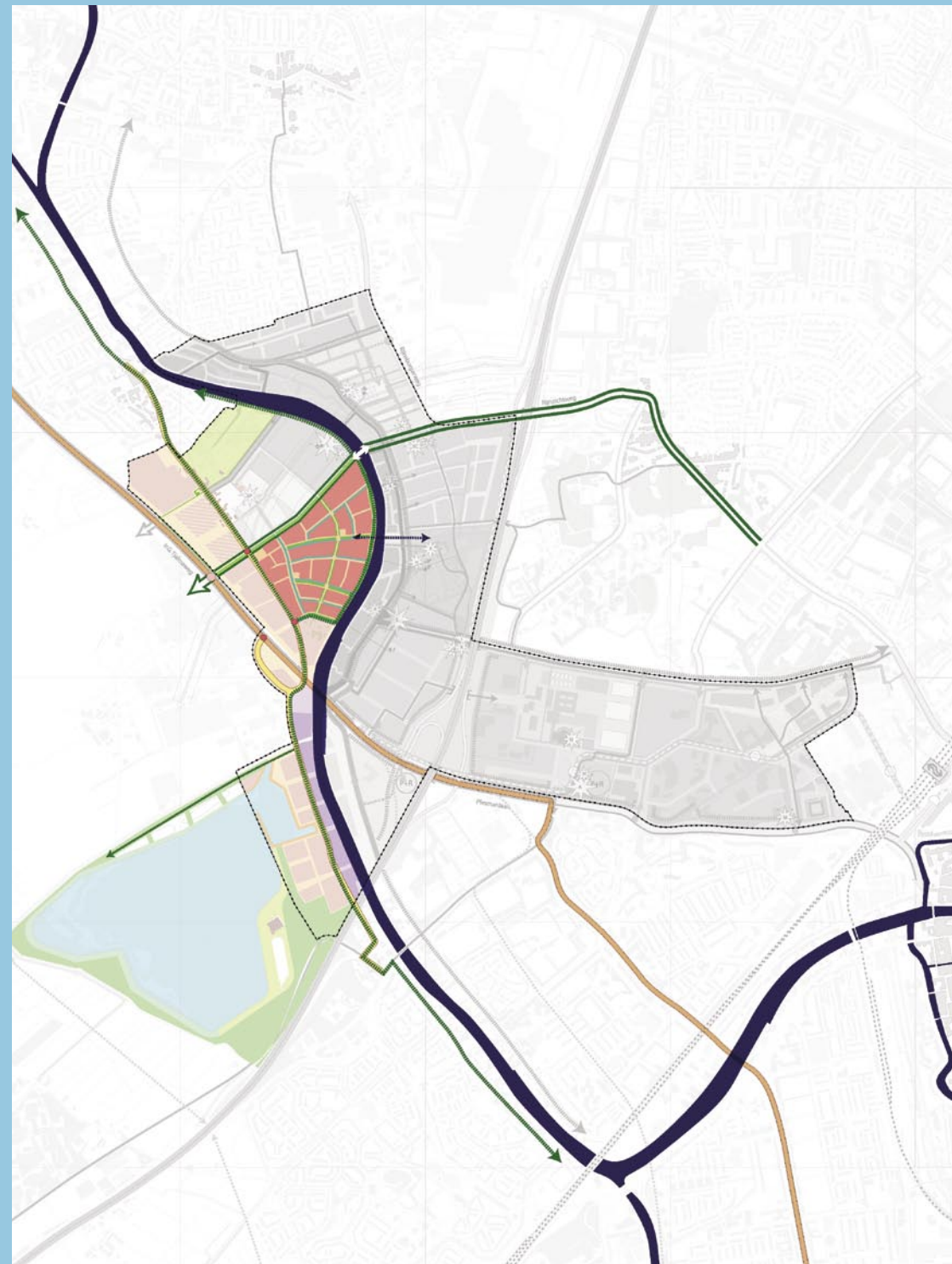
- Voorschoterweg II en Tjalmastrook Deze locaties worden gereserveerd als toekomstige woningbouwlocaties die pas in ontwikkeling kunnen worden gebracht wanneer er duidelijkheid is over de RijnlandRoute, de aanpassingen aan de N206, de locatie van de haltes van de RijnGouweLijn- West, de archeologie, de uitwerking van de plannen voor het vliegveld Valkenburg en de besluitvorming rond de zandwinning in het Valkenburgse Meer.

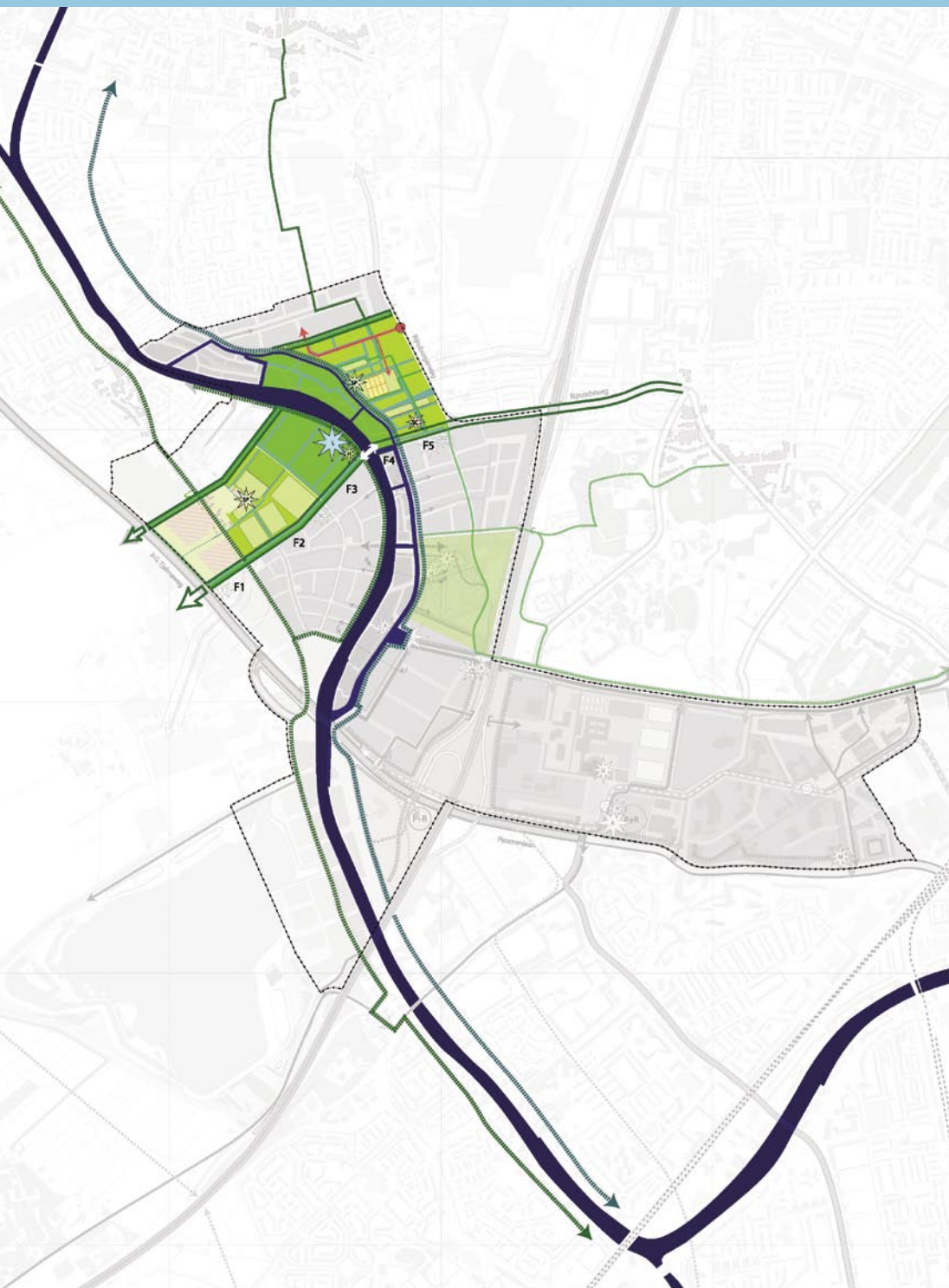
Programma

In Duyfrak worden 800 woningen gebouwd, waaronder 200 sociale woningen. Er is sprake van zowel appartementen en woningen in kleine rijtjes als twee-onder-n-kap-woningen en villa. Op de locatie noord-westoever aan het Valkenburgse Meer worden, boven op de regionaal afgesproken 30 procent, 40 sociale woningen extra gerealiseerd. Overigens zal bij de ontwikkeling van deze 40 woningen ook rekening worden gehouden met andere belangen als groen, recreatie en zandwinning. De ontwikkeling zal onderdeel uitmaken van het project As Leiden-Katwijk.

Fasering

De bouw van Duyfrak start volgens planning eind 2006. De ontwikkeling van Voorschoterweg II, de Tjalmastrook-Zuid wordt voorlopig uitgesteld tot na 2012. Deel FI van de Dorpsweide c.q. Tjalmastrook-Noord wordt indien mogelijk al voor die tijd in ontwikkeling genomen voor de uitplaatsing van bedrijven.





De uitvoering

Ook voor dit gebied zal de realisatie grotendeels plaatsvinden volgens het bouwclaimmodel met als partijen de gemeente, enkele marktpartijen en corporaties. Daarnaast wordt onderzocht of realisatie kan plaatsvinden in het kader van particulier opdrachtgeverschap. Hierbij laat de grondeigenaar de gronden voor zijn rekening bouwrijp maken en ontwikkelt deze voor eigen rekening en risico conform het bestemmingsplan en de overige door de gemeente gestelde planologische kaders.

5.2.3 Het Oude Rijn Park

<<Het Oude Rijn Park kaart 17>>

Het plan op hoofdlijnen

Het Oude Rijn Park ligt aan weerszijden van de Oude Rijn en is in een aantal delen met verschillend karakter op te delen. Van noord naar zuid zijn dat:

- De Vaartuinen en stedelijk groen in Oegstgeest (zone F5 op de plankaart): in dit deel van het park zal ruimte zijn voor sportvoorzieningen, openbare grasvelden aan het water en vaartuinen. Hier kan een wereld van tuinen, water, bootjes en bruggen ontstaan door uitgifte van kleine kavels voor tuinen. De tuinen zijn bereikbaar vanaf de Oude Rijn met bootjes via nieuw te graven waterlopen. Een padenstelsel ontsluit een aantal openbare plekken aan de waterlopen. Het gebied heeft een openbaar en boschtig karakter. Incidenteel is woningbouw in de randen mogelijk. Ook zal er parkeergelegenheid zijn voor bezoekers van het park.
- De Eilanden in Oegstgeest (zone F4 op de plankaart): door het graven van de Binnenrijn kunnen de hier gelegen weilanden het karakter krijgen van ruig begroeide rivieroever en eilanden. Door de ligging op het zuiden en in de bocht van de rivier is dit deel bij uitstek geschikt voor bossen met grasvelden in de zon. Er zullen aanmeermogelijkheden zijn langs de Oude Rijn en een grindpadenstelsel voor fietsers en voetgangers.
- De Dorpsweide in Valkenburg (zone F3 op de plankaart): dit deel krijgt een open groen

karakter en is openbaar toegankelijk. Speciaal aandachtspunt is de inpassing van de huidige woningen. Een fietsbrug zal de Dorpsweide met de Eilanden verbinden.

- Het Sportdeel van de Dorpsweide in Valkenburg (zone F2 op de plankaart): hier zullen de voetbalvelden en tennisbanen hun plek houden en mogelijk worden uitgebreid. Ze zullen worden begrensd door bomen, struiken of hagen, die ervoor zorgen dat in de Dorpsweide een zekere dieptewerking kan ontstaan. Een openbaar voet- en fietspadenstelsel zal met name via de randen dit deel verbinden met de Dorpsweide. De Dorpsweide en het sportdeel worden aan de noordwest- en zuidoostzijde begrensd door grachten en geflankeerd door rijen grote bomen, die een visuele bendiging vormen van de Dorpsweide. In de toekomst is het mogelijk om deze structuur door te trekken naar het vliegkamp. Onder de bomen is de bebouwing van het oude dorp en Duyfrak zichtbaar.
- Het Lint: hier bevindt zich het oude dorpslint. Aandacht voor doorlopende groene verbindingen aan weerszijden van het Oude Rijn Park en open zichtlijnen in het lint moeten de relatie met de rest van het park en het groene karakter garanderen. De mogelijkheid bestaat dat een deel van dit gebied in de toekomst nodig is voor verstedelijking in het kader van een halte van de RijnGouweLijn-West.

Fasering en uitvoering

De inrichting van Het Oude Rijn Park vindt gefaseerd plaats, afhankelijk van de verwerking van grond en het beschikbaar komen van financiële middelen uit andere deelgebieden. Het deel van de Dorpsweide in Valkenburg is meegenomen in het bestemmingsplan voor Duyfrak en loopt qua procedure ongeveer gelijk. Men verwacht eind 2006 te starten met het ontwikkelen van het park. Hierbij wordt gestart met het aanleggen van de fietsroute.

5.3 Klei-Oost-Zuid en glascompensatie

Plan op hoofdlijnen

In Klei-Oost-Zuid zal netto 15 hectare bedrijventerrein worden gerealiseerd, aansluitend op

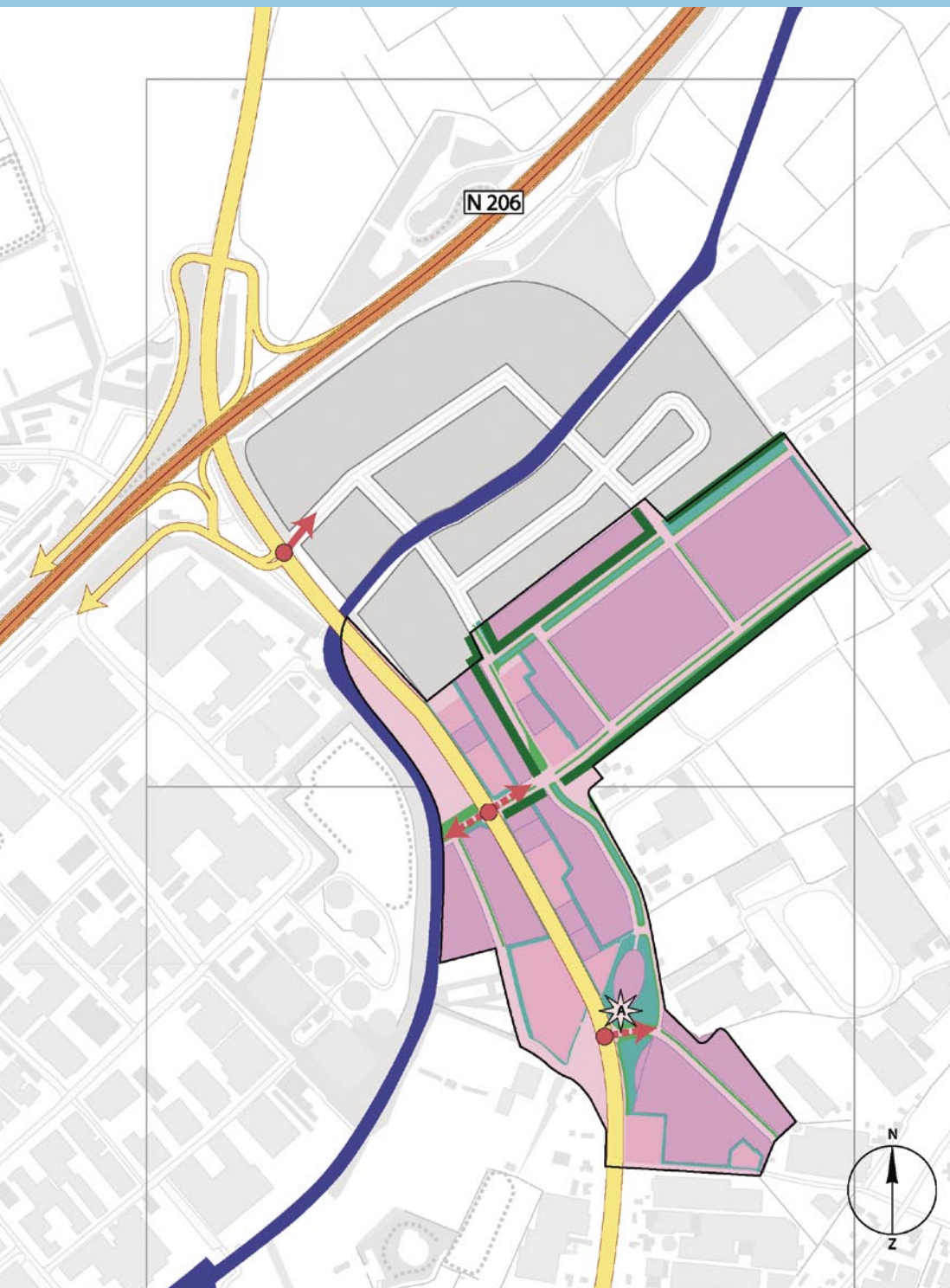
het reeds aanwezige bedrijventerrein Klei-Oost. Het gebied bestaat uit twee delen: het ene deel ligt langs de Noordwijkerweg en het andere tussen de Kloosterschuurlaan en de Trappenberglaan.

<< kaart 18 Klei-Oost-Zuid >>

Langs de Noordwijkerweg is sprake van een menging met bestaande woningen en beperkte woningbouw van bedrijfswoningen. Hier zijn kleinere bedrijven toegestaan met overwegend een lichte milieucategorie n of twee. Het andere deel, tussen de Kloosterschuurlaan en de Trappenberglaan wordt uitsluitend bestemd voor bedrijvigheid. Hier zullen grotere percelen worden uitgegeven voor bedrijven tot en met milieucategorie drie.

Het verlies aan glasareaal in Klei-Oost Zuid zal - onder een aantal voorwaarden - worden gecompenseerd door uitbreiding met 10 hectare netto nieuw uitleggebied, (economisch) aansluitend aan Trappenberg-Kloosterschuur. Deze voorwaarden zijn:

- a. Een mede door de sector opgestelde en gedragen Greenportvisie Bollenstreek, waarin ondermeer wordt aangegeven hoeveel uitbreidingsruimte/extra productiecapaciteit in Trappenberg-Kloosterschuur nodig is voor de instandhouding van het cluster gespecialiseerd glas, gewenste bedrijfstypen, innovaties, et cetera.
- b. Zicht op inbreiding en reconstructie en aanvullend uitbreiding, waarbij de sector moet aangeven welke haalbare uitbreidingsplannen er op dit moment zijn. Om de reconstructie op gang te brengen, moet de aanwezige ruimte eerst gebruikt worden voor tuinders uit het concentratiegebied zelf. Vervolgens ontstaat na reconstructie een (groot) areaal voor nieuwe vestigers. Hier kan glastuinbouw uit de regio worden opgevangen (uit landelijk en stedelijk gebied). In ieder geval moet er een plan van aanpak (met financiële onderbouwing) worden opgesteld en dient er zicht op te zijn dat de reconstructie op gang komt. Schuifruimte moet de reconstructie aanjagen.
- c. Gemeente Rijnsburg moet de uit 1970 respectievelijk 1980 daterende bestemmingsplannen aanpassen om planologische zekerheid voor gespecialiseerde



glastuinbouw te geven.

- d. Er dient in de Stuurgroep Pact van Teylingen een integrale afweging plaats te vinden over welk gebied, aansluitend of nagenoeg aansluitend (economisch aansluitend) aan Trappenberg-Kloosterschuur, het meest geschikt is voor uitbreiding, waarbij de landschappelijke kwaliteit nadrukkelijk mede afwegingsfactor is.

Deze voorwaarden zullen worden opgenomen in een module van het Offensief van Teylingen en onder verantwoordelijkheid van de Stuurgroep Pact van Teylingen verder worden uitgewerkt.

Fasering

Voordat Klei-Oost-Zuid kan worden ontwikkeld, moet de verplaatsing van de aanwezige glastuinbouw plaatsvinden. Het gaat hierbij om twee bedrijven van circa drie hectare, die elk willen doorgroeien naar circa vijf hectare. Voor het glasrijp maken van een vervangende locatie is een doorlooptijd van circa twee jaar voorzien. De planning voor Klei-Oost-Zuid gaat uit van een doorlooptijd van circa acht jaar. Bij vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan medio 2005, is een eerste uitgifte van bouwrijpe grond voorzien in 2006 / 2007.

Foto overzicht

Referentiebeelden







Met de totstandkoming van het masterplan en de ondertekening van de intentieovereenkomst, wordt een belangrijke fase in de ontwikkeling van de Knoop Leiden-West afgesloten. De financieringsonderhandelingen zijn tot een goed einde gebracht en ambities zijn op elkaar afgestemd. De kaders voor de verdere ontwikkeling van het gebied liggen vast in resultaatsverplichtingen.

Tegelijk breekt een nieuwe fase aan voor de Knoop Leiden-West. Binnen de kaders die de intentieovereenkomst biedt worden plannen verder uitgewerkt en uitgevoerd. Op hetzelfde moment kan het gebied (inter)nationaal op de kaart worden gezet. Kortom, er is voor partijen veel werk aan de winkel. Hierbij zal ieder zijn eigen deel van de overeenkomst nakomen. Ieder cluster kent daarbij een eigen uitvoeringsorganisatie en fasering. Ook hier is sprake van verschillende snelheden.

6.1 Fasering (zie ook bijlage 1)

In de deelgebieden zal op onderdelen de realisatie snel op gang komen. De voorlopige studentenhuusvesting wordt begin volgende jaar gerealiseerd en de eerste paal in Oegstgeest zal in 2006 worden geslagen. Tegelijk gaat de acquisitie voor de biomedische lifescience door en heeft de herstructurering van Leeuwenhoek een aanvang genomen.



Kaders voor realisatie

Op hoofdlijnen ziet de fasering in de deelgebieden er als volgt uit: de woningbouw wordt gerealiseerd tussen 2006 en 2016. Vanaf 2007 komt de productie echt op gang en worden jaarlijks 400 tot 500 woningen opgeleverd. De eerste gronduitgifte in Klei-Oost-Zuid is gepland voor 2006/2007 en kent vervolgens een doorlooptijd van circa 8 jaar. Voor het glasrijp maken van een vervangende locatie is een doorlooptijd van circa 3 jaar voorzien. In Leeuwenhoek en in Rijnfront-Zuid is de fasering sterk afhankelijk van de markt, vooral waar het de biomedische lifescience bedrijvigheid betreft. De nieuwbouw en renovatie van universiteitsterreinen is gepland tussen 2005 en 2012. Een deel van het Leeuwenhoekterrein zou per direct kunnen worden uitgegeven voor de vestiging van biomedische lifescience bedrijven.

6.2 Financi

Met de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst is voor alle partijen een financieel haalbaar plan gevormd. Door een intensief proces van planoptimalisatie kunnen de tekorten op het groen en de inrichting van Klei-Oost-Zuid worden opgevangen binnen de grondexploitaties. Het gehanteerde uitgangspunt daarbij is dat de voorzieningen die in het Concept Strategisch Masterplan als bovenlokaal werden aangemerkt, te weten het groen in de invliegstrook en de verplaatsing van de glastuinbouw, nu als reguliere kostenposten in grondexploitaties van de betreffende gemeenten zijn opgenomen. De partijen hebben in het kader van de optimalisatie afspraken gemaakt over de te hanteren financieringskengetallen. Verder zijn op de onderstaande punten afspraken gemaakt. Daarbij is gebruik gemaakt van optimalisatievoorstellen van het onafhankelijke onderzoeksbureau DHV:

1. Partijen dragen bij aan de aanleg van de RijnGouweLijn en de RijnlandRoute.
De bijdrage is afhankelijk gesteld van het te ontwikkelen aantal woningen en de m2 BVO bedrijvigheid. Deze is afgeleid van de bijdrage van nieuwbouwwoningen aan bovenregionale voorzieningen in soortgelijke projecten.
2. Oegstgeest en Valkenburg ontwikkelen en financieren het groen in de invliegstrook en krijgen daarvoor gedeeltelijk subsidie van het ministerie van LNV. De provincie

financiert de realisatie en het beheer van de beweegbare fietsbrug.

3. Oegstgeest staat garant voor het onrendabele deel van het glasrijp maken van de nieuwe glaslocatie.
4. Universiteit Leiden draagt via de ontwikkeling van Rijnfront-Zuid bij aan de ontwikkeling van het landgoed.

6.3 Organisatie van de uitvoering Knoop Leiden-West

De partners van de Knoop Leiden-West willen voortgang boeken met de uitvoering van de afspraken in het plangebied. Tegelijk kan worden geconstateerd dat de verdere voortgang in het gebied meer dan ooit afhankelijk is van besluitvorming over aangrenzende projecten en sectorale thema op hogere schaalniveaus. Te denken valt aan onder andere projecten als het vliegveld Valkenburg, de RijnlandRoute, de RijnGouweLijn, de ontwikkeling van Leiden Centraal, de Oostvlietpolder, A4/W4, en regionale thema als groen en water, cultuurhistorie, verkeer en vervoer, wonen en werken.

Om enerzijds voortgang te kunnen boeken, maar anderzijds deze ook op de goede momenten te kunnen afstemmen met andere projecten in de regio, zal het project Knoop Leiden-West vanaf januari 2005 deel uitmaken van het programma As Leiden-Katwijk. De ontwikkeling van dit gebied is een beleidsspeerpunt voor de provincie en de regio. De komende tijd staan in dit gebied vier grote projecten op stapel, te weten: de RijnGouweLijn, de RijnlandRoute, de ontwikkeling rond het vliegveld Valkenburg en de Knoop Leiden-West. Deze vier projecten vallen onder de As Leiden-Katwijk en zullen functioneren als startmotor voor ontwikkelingen in de regio. Binnen het programma van de As Leiden-Katwijk kan de samenwerking tussen partijen met kracht worden voortgezet met de samenwerkingsovereenkomst en het masterplan als richtsnoer. De huidige stuur- en projectgroep is daarvoor een goed bestuurlijk en ambtelijk platform. Project- en stuurgroep zullen de volgende activiteiten ter hand nemen:

Routekaart voor de volgende fase

Op basis van de onderstaande agenda zal een routekaart voor de volgende fase worden opgesteld:

- De diverse partijen gaan aan de slag met de inhoudelijke uitwerking van de deelplannen. Onderlinge afstemming tussen de deelgebieden in de Knoop Leiden-West is essentieel om de bijzondere kracht van het gebied verder te benutten. Tevens ligt er nog een sociale en economische agenda, die verdere uitwerking behoeft.
- Het is essentieel om voor het gebied als geheel te weten welke initiatieven wanneer worden ontplooid. Gezamenlijk kan een vliegwiel worden gecreëerd of het nu gaat om de acquisitie, de communicatie of praktische afstemming over de fasering.
- Het project bevindt zich in een dynamische omgeving in de regio en de deltametropool. Het unieke karakter van het gebied zal onder de aandacht worden gebracht. Dit betekent echter ook, dat afstemming zal moeten plaatsvinden met aangrenzende projecten zoals de toekomstige ontwikkeling van het vliegveld Valkenburg, de Knoop Leiden-Oost of bijvoorbeeld het universiteitsgebied in Delft. In een gezamenlijk bestuurlijk verband van de Knoop Leiden-West kunnen dit soort kwesties met meer kracht worden opgepakt, dan vanuit de partijen individueel.
- De samenwerkingsovereenkomst moet worden uitgevoerd. Dit zal niet altijd zonder obstakels plaatsvinden. Het proces heeft geleerd, dat problemen in een vroegtijdig stadium moeten worden aangepakt om escalatie te voorkomen. Daarvoor zijn onderling vertrouwen en het geven van bekendheid erg belangrijk. Een goede voortgangsrapportage en regelmatig bestuurlijk overleg zijn daarom essentieel.
- Marketing en communicatie. De Knoop Leiden-West ontleent zijn kracht aan de diverse functies die in het gebied worden ontwikkeld. Natuurlijk worden deelgebieden afzonderlijk in de markt gezet zoals het Bio Science Park. Essentieel is echter telkens, dat dit de communicatie voor het geheel versterkt en omgekeerd.
- Tot slot is er een aantal onderwerpen dat nog minder verregaand is uitgewerkt. Te denken valt aan de RijnlandRoute en de RijnGouweLijn. In de samenwerkingsovereenkomst en het masterplan staan hierover afspraken genoemd. De besluitvorming over deze

kwesties in het kader van de As Leiden-Katwijk kent verregaande consequenties voor de Knoop Leiden-West zoals de ruimtelijke inpassing, waarover partijen gezamenlijk moeten besluiten, gegeven de ambities van het masterplan.

Plantoetsing

Voordat een bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt getoetst, wordt deze voor instemming voorgelegd aan de Stuurgroep Knoop Leiden-West. De stuurgroep kijkt of de plannen voldoen aan de bepalingen van de overeenkomst, aan de plankkaart en aan de hoofdlijnen van het masterplan.

Bijlage 1 Fasering en planologische procedures

A. Fasering totale programma

De fasering voor het totale programma ziet er als volgt uit:

Wonen			afzet periode																
	aantal	gem. afzet	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totaal
Oestgeest	1.435	150 Won./jaar	0	150	150	150	150	150	150	150	150	150	85	0	0	0	0	0	1.435
Valkenburg	800	150 Won./jaar	0		75	150	150	150	150	125	0	0	0	0	0	0	0	0	800
Rijnsburg	155	75 Won./jaar	0	0	75	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155
Rijnfront-Zuid	400	133 Won./jaar*	0	133	133	134	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400
			0	283	433	514	300	300	300	275	150	150	85	0	0	0	0	0	2.790

* 400 woningen worden opgeleverd in de periode 2006 - 2008; 133 per jaar
1000 studentenwoningen in Leeuwenhoek worden in 2007 en 2008 gerealiseerd

Bedrijventerreinen / Glas			afzet periode																
	ha.netto	gem. afzet	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totaal
Klei-Oost-Zuid	15	3 ha./jaar	0	0	3	3	3	3	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	15
Glas Voorhout	10	5 ha./jaar	0	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
			0	5	8	3	3	3	0	3	3	3	3	3	0	0	0	0	24

Fasering glascompensatie PM

Hoogwaardige bedrijvigheid - Biolife Science

Deelgebieden	M ² BVO type I	M ² BVO type II	M ² BVO type III	Periode van realisatie
Leeuwenhoek				
- Boerhaave	0	0	10.000	2006 - 2008
- Sylvius	28.900	28.600	0	Vanaf 2004
- Gorlaeus	0	0	13.000	2004 - 2012
- Snellius	23.600	0	0	Vanaf 2004
- Kop Leeuwenhoek	19.000	0	36.400	Vanaf 2006
- Entree	0	10.200	31.400	Vanaf 2008
Rijnfront-Zuid	0	80.800	126.400	p.m.
	71.500	119.600	217.200	
	Totaal bedrijven: 408.300			

Fasering voorzieningen

De fasering van de voorzieningen in de woon- en werkgebieden wordt afgestemd op de fasering van de woningbouw.

Fasering groen

Voor de inrichting van het Oude Rijnpark wordt een integraal inrichtingsplan gemaakt.

Fasering RijnGouweLijn en RijnlandRoute

De route van de RijnGouweLijn-West is nog niet bepaald. Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland kozen in het najaar van 2003 een voorlopig globaal voorkeustrac voor een light-railverbinding. Na inspraak wordt dit globale voorkeustrac vastgesteld en verder onderzocht op inpassingsmogelijkheden, kosten-baten en milieueffecten.

Een globale planning van de RijnGouweLijn (RGL) is als volgt¹⁴:

- Winter 2004: informatie- en inspraakronde RGL-West.
- 2004 - 2007 ontwerpfase RGL-Oost .
- Zomer 2004: 2e fase milieueffectonderzoek RGL-West.
- Herfst 2005: definitieve traceuze RGL-West.
- 2007 - 2010: aanpassen bestaand spoor en aanleg nieuw spoor in Leiden tot aan A44.
- 2010: RGL-Oost in gebruik.
- Zo spoedig mogelijk na 2010: RGL-West gereed en RijnGouweLijn geheel in gebruik.

Een voorlopige en globale planning van de RijnlandRoute is als volgt¹⁵:

- April 2005: vaststelling verkenning.
- Eind april 2005: start planstudie.
- Begin 2009: in de markt zetten aanbesteding van het ontwerp.

- Juni 2010: goedkeuring Gedeputeerde Staten definitief ontwerp.
- 2013 - 2014: uitvoering RijnlandRoute.

B. Planologische procedures voor de deelgebieden

Algemeen

Provincie ZuidHolland

- Partie herziening streekplan ZuidHolland West (woningbouw in Rijnfront-Zuid) niet nodig. Wel een afwijking voor de voorgenomen woningbouw in Rijnfront-Zuid en in het landgoed.

Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid

Leeuwenhoek

- Voorontwerp bestemmingsplan: medio 2005 in de inspraak.
- Vaststelling bestemmingsplan: medio 2006.

Rijnfront-Zuid

- Momenteel partie herziening bestemmingsplan Rijnfront.

Oude Rijngebied

Rijnfront-Noord, Rijn oevers en landgoed

- Momenteel bestemmingsplan in werking.
- Voor het landgoed en de Rijn oevers is een partie herziening van het bestemmings-

plan nodig in verband met toename van het aantal woningen.

- Uitwerkingsplan ter visie: eerste helft 2005.
- Bouwvergunning: eind 2005.

Duyfrak

- Ontwerp bestemmingsplan ter visie: eind 2004.
- Vaststelling bestemmingsplan: april 2005.
- Start bouwrijp: eind 2005.
- Uitwerkingsplan ter visie: begin 2006.
- Bouwvergunning eind 2006; beoogde start bouw: eind 2006.

Frederiksoord-Zuid

- Momenteel opstarten bestemmingsplanprocedure.
- Voorontwerp bestemmingsplan ter visie: april 2005.
- Beoogde start bouw: 2007.

Oude Rijn Park

- Park wordt opgesplitst in deelgebieden: geen bestemmingsplan voor het gehele park.
- Dorpsweide in Valkenburg zit in bestemmingsplan voor Duyfrak; beoogde start ontwikkeling Valkenburgse deel van het park: eind 2006.

Klei-Oost-Zuid en glascompensatie

Klei-Oost-Zuid

- Ontwerp bestemmingsplan: januari 2005 ter inzage.
- Verlenging Wet Voorkeursrecht Gemeente: in voorbereiding.
- Eerste gronduitgifte: 2006/2007.

Versneld invullen Pactruimte

- Bestemmingsplan landelijk gebied 2003 Voorhout, vast te stellen december 2004; bevat wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van glastuinbouw.

Bijlagen

Bijlage 2 Bronnen

Dit masterplan maakt gebruik van gegevens uit de onderstaande bronnen:

- As Leiden-Katwijk, Plan van aanpak, 13 september 2004
- Atlas voor Gemeenten 2004, Gerard Marlet en Clemens van Woerkens
- Beleidsnotitie voorzieningen Rijnfront, Projectbureau Rijnfront, Gemeente Oegstgeest, mei 2004
- Bouwstenen voor een regionaal woonbeleid in de regio Holland Rijnland - basistekst voor een regionale woonvisie, SDB/SLR, april 2004
- Discussienota Transferia Knoop Leiden-West, Provincie Zuid-Holland, 24 oktober 2003
- Gemeente Rijnsburg - bestemmingsplan e Klei-Oost-Zuid , concept, april 2004
- Informatiemap Werkatelier Corpus, 21 januari 2004
- Intensivering samenwerking SDB-SLR-PZH, Programma van afspraken Toekomst Duin- en Bollenstreek en Leidse Regio, Ontwerp Uitvoeringsprogramma 2003, 24 februari 2003.
- Internationale economische positie Randstad, Ecorys en NEI, 12 juli 2002
- Kantorenstrategie voor de Leidse regio, Inbo adviseurs, 8 mei 2002.
- Knopen leggen van visie naar beleid, basisrapport, Provincie Zuid-Holland werkgroep nopen , augustus 2002
- De Leeuwenhoek Hoofdpijnen voor een stedelijk kenniscluster, Universiteit Leiden en Gemeente Leiden, mei 2004
- Leiden maakt werk van lifesciences, Brochure stuurgroep Life Meets Science, november 2003
- De Leidse Regio: Sleutel tot Succes Ruimtelijk-economisch beleidsplan voor de Leidse Regio, Samenwerkingsorgaan Leidse Regio, april 2001
- Lifesciences en Regio-Identiteit, de business case Leiden, Kamer van Koophandel Rijnland, Bureau Blaauwberg, 8 september 2003.
- De Lijn, De Gouwe en de Oude Rijn ontwerp-ontwikkelingsvisie voor de RijnGouweLijn-Oost, 23 oktober 2003
- Markttoets woningen Rijnfront, Jones Lang LaSalle Research & Consultancy, 1 oktober 2003
- Masterplan aaneenschakelen landgoederen, SDB / SROVLR, Provincie Zuid-Holland, Vista
- Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ, 2004.

Ontwikkelingsvisie ifescience city , Universiteit van Leiden, september 2004

Pieken in de Delta Gebiedsgerichte economische perspectieven, Ministerie van Economische Zaken, juli 2004

Positionering Bio Science Park Leiden, eindrapport, Deloitte & Touche, 31 maart 2003

Position Paper ennisintensieve Clusters , position paper naar aanleiding van Het ICES/ KLICT Project ennisintensieve Clusters , Universiteit Twente, maart 2003.

Programma van afspraken, Gemeenten in de Duin- en Bollenstreek en de Leidse Regio, Provincie Zuid-Holland, 25 november 2002.

Quickscan Ruimtebehoefte voorzieningen in en rond Duyfrak, Marktplan adviesgroep, 17 maart 2004

Stad van Ontdekkingen - Meerjarenontwikkelingsprogramma GSB Leiden 2005 - 2009, Gemeente Leiden, concept, versie 5 juli 2004

Startdocument / Intakenotitie Verbetering verkeersdoorstroming Katwijk-Leiden west (A44) A4, Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Verkeer en Vervoer, bureau Verkenningen en Planstudies, 22 september 2003

Startnotitie Stedelijke As Leiden-Katwijk, concept, 2 december 2003..

De Stedenbaan, Platform Zuidvleugel, 17 november 2003

Stedenbouwkundige visie Gemeente Valkenburg, mei 2004

Structuurvisie Gemeente Valkenburg, concept, 26 september 2003

Streekplan Zuid-Holland West, Provincie Zuid-Holland, 19 februari 2003.

Verkenning verstedelijkingsmogelijkheden Leidse Regio / Duin- en Bollenstreek / Rijnstreek - Quickscan, Ecorys, 29 april 2004

Verkeersafwisseling Knoop Leiden-West, Statistische modelberekeningen, Goudappel Cofeng, 26 september 2003.

Verkeerseffecten Knoop Leiden-West variant knip Katwijk, AGV adviseurs in mobiliteit, 13 november 2003.

Voorverkenning As Leiden-Katwijk, eerste voorzet, AMRU/PSV/ARO, november 2003.

Waterneutraal bouwen, Hoogheemraadschap van Rijnland, 2003

Bijlagen

Bijlage 3 overzicht gebruikte kaarten

Kaart 1	Ligging Knoop Leiden-West in de regio
Kaart 2	De toekomstige infrastructuur
Kaart 3	Landschap
Kaart 4	Kruising tussen de Oude Rijn en de Bosgordel
Kaart 5	De schuifoperaties
Kaart 6	Luchtfoto huidige situatie
Kaart 7	De plankkaart
Kaart 8	Huidige situatie van het water
Kaart 9	Waterstructuur
Kaart 10	Groenstructuur
Kaart 11	Infrastructuur
Kaart 12	Overzicht van de deelgebieden in het plangebied
Kaart 13	Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid
Kaart 14	Oude Rijngebied: Oestgeestse deel
Kaart 15	De Rijneilanden
Kaart 16	Oude Rijngebied: Valkenburgse deel
Kaart 17	Het Oude Rijn Park
Kaart 18	Klei-Oost-Zuid

Bijlagen

Bijlage 4 reacties

Reacties op Bestuurlijke Afspraken en Concept Strategisch Masterplan van juli 2003

In juli 2003 heeft de Stuurgroep Knoop Leiden-West (SG KLW) bestuurlijke afspraken en een Concept Strategisch Masterplan vastgesteld. Deze zijn voor advies aangeboden aan de raden van de betrokken gemeenten, Provinciale Staten en de Raad van Toezicht van de Universiteit Leiden. Daarnaast zijn reacties gevraagd van het maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven. Alle reacties zijn verwerkt in de notitie eantwoording reacties op bestuurlijke afspraken en Concept Strategisch Masterplan (juli 2003) .

De reacties op hoofdlijnen van de in de SG KLW vertegenwoordigde partijen zijn:

- Gemeente Leiden: ingestemd met de bestuurlijke afspraken, aandacht gevraagd voor versterking Bosgordel en voor het meenemen in de voorbereidingen van de mogelijkheden die het Vliegekamp Valkenburg biedt voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- Gemeente Oegstgeest: ingestemd met de bestuurlijke afspraken en benoemt Rijnfront-Zuid als principie kostendrager voor bovenplanse voorzieningen;
- Gemeente Rijnsburg: ingestemd met bestuurlijke afspraken, vastgesteld dat voor duurzame ontwikkeling glascomplex tien hectare glascompensatie noodzakelijk is en dringt aan om hierover harde afspraken te maken;
- Gemeente Valkenburg: met uitzondering van afspraak vijf (verbinding A44- A4 is noodzakelijk voor ontsluiting/doorstroming) ingestemd met bestuurlijke afspraken, vastgesteld dat 30% sociale woningbouw een uitgangspunt en tegelijkertijd (financieel) een regionale opgave is en dat woningbouw op de locatie Zijlhoek onbespreekbaar is;
- Gemeente Voorhout: ingestemd met de bestuurlijke afspraken, afspraak bevestigd dat aangaande de financie uitvoering Voorhout niet deelneemt in exploitatie van het

complete gebied, doch zich beperkt tot de exploitatie van gronden langs de Rijnsburgerweg;

- Provincie Zuid-Holland: ingestemd met bestuurlijke afspraken, aandacht gevraagd voor de rol van de provincie, voor uitwerking financie haalbaarheid en samenhang met andere projecten en mogelijke ontwikkelingen in de As Leiden-Katwijk.

Geconcludeerd wordt dat de betrokken partijen instemmen met de bestuurlijke afspraken, met de kanttekening dat de gemeente Valkenburg in verband met ontsluiting/doorstroming grote waarde hecht aan de realisatie van de verbinding A4 met A44. Daarnaast hebben partijen helder de aandachtspunten aangeven voor de totstandkoming van een samenwerkingsovereenkomst en een (definitief) masterplan.

Belangrijke aandachtspunten van de overige reacties op het Concept Strategisch Masterplan zijn:

- Flora Holland: vraagt aandacht voor samenhang met Pact van Teylingen, handhaving sierteeltareaal, uitbreiding glastuinbouwgebied Kloosterschuur en omvormen van Zijlhoek naar concentratiegebied (opvanggebieden verspreid glas) en afwikkeling verkeer Veiling Flora;
- Gemeente Katwijk: opmerkingen sluiten aan op die van Valkenburg en Rijnsburg, in aansluiting hierop wordt aandacht gevraagd voor verdubbeling N206, onder meer nabij Zanderij-Westerbaan;
- Samenwerkingsorgaan Duin- en Bollenstreek (SDB): ingestemd op hoofdlijnen met Concept Strategisch Masterplan. Gevraagd om betrokken samenwerkingsorganen bij plannen te betrekken, het plan beter financieel te onderbouwen en bij infrastructuur aandacht te besteden aan eventuele bebouwing Vliegekamp Valkenburg;

- Portefeuillehoudersoverleg Economische Zaken Leidse regio (PHO EZ): gevraagd wordt om PHO EZ te betrekken bij de opgaven met betrekking tot programmering bedrijven terreinen en te komen tot een onafhankelijke financiering van de onderbouw van het masterplan;
 - Kamer van Koophandel: aandacht gevraagd voor het belang van kenniseconomie en het belang om hierin te investeren;
 - SIGHT (Adviesbureau voor milieu en landschap): aandacht wordt gevraagd voor de belangen van bedrijf Van Herwaarden bij zandwinning in Valkenburgse Meer, vooral ten aanzien van milieuwetgeving, het betreden van zanddepots en recreatieve voorzieningen;
 - Westelijke Land en Tuinbouw Organisatie (WLTO): reactie sluit aan op die van Flora Holland. Teleurstelling wordt uitgesproken over daadwerkelijk inhoud geven aan realiseren van vervangende ruimte van glas, gevraagd wordt om WLTO hierbij te betrekken.
- 5 Bouwstenen voor een regionaal woonbeleid in de regio Holland Rijnland - basis tekst voor een regionale woonvisie, SDB/SLR, april 2004
 - 6 Convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 Provincie Zuid-Holland, 2004
 - 7 Atlas voor Gemeenten 2004, Gerard Marlet en Clemens van Woerkens
 - 8 De Leidse Regio: Sleutel tot Succes Ruimtelijk-economisch beleidsplan voor de Leidse Regio, Samenwerkingsorgaan Leidse Regio, april 2001
 - 9 Positionering Bio Science Park Leiden, eindrapport, Deloitte & Touche, 31 maart 2003
 - 10 Leiden maakt werk van lifesciences, Brochure stuurgroep Life Meets Science, november 2003
 - 11 Kantorenstrategie voor de Leidse regio, Inbo adviseurs, 8 mei 2002
 - 12 Streekplan Zuid-Holland West, Provincie Zuid-Holland, 19 februari 2003
 - 13 Ontwikkelingsvisie ifescience city , Universiteit van Leiden, september 2004
 - 14 www.RijnGouweLijn.nl
 - 15 As Leiden-Katwijk, Plan van aanpak, 13 september 2004

Geconcludeerd wordt dat de reacties met name betrekking hebben op economische aspecten van het masterplan, zijnde de discussie over glas, bedrijventerreinen, kenniseconomie en zandwinning. Daarnaast vragen ze aandacht voor een onafhankelijke financiering van de onderbouw en infrastructuur.

(Endnotes)

- 1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling, Ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ, 2004
- 2 Pieken in de delta gebiedsgerichte economische perspectieven, Ministerie van Economische Zaken, juli 2004
- 3 Leiden maakt werk van lifesciences, Brochure Stuurgroep Life Meets Science, november 2003
- 4 www.archeos.nl/romeinse/detailtekst/limes.html



Gemeente Voorhout



Universiteit Leiden



Colofon

Het Masterplan Knoop Leiden-West is een uitgave van de provincie Zuid-Holland.

Maart 2005

Stuurgroep:

J. van Nieuwenhoven; gebiedsgedeputeerde provincie Zuid-Holland

A. Geertsema; gemeente Leiden

R. Hillebrand; gemeente Leiden

R. Meester; gemeente Oegstgeest

D. de Ruijter; gemeente Oegstgeest

D. Binnendijk; gemeente Rijnsburg

J. van der Reijden; gemeente Valkenburg

L. van Steijn; gemeente Voorhout

A.W. Kist; Universiteit Leiden

F. Dekker; Universiteit Leiden

Projectgroep:

K. van Kruining; provincie Zuid-Holland

M. Evers; gemeente Leiden

K. van Wieringen; gemeente Oegstgeest

M. Bruins; gemeente Oegstgeest

A. Mastenbroek; gemeente Rijnsburg

G. van Bekkum; gemeente Rijnsburg

J. Jonker; gemeente Valkenburg

K. Koppenaar; gemeente Valkenburg

J. van Wieringen; gemeente Voorhout

M. Smit; Universiteit Leiden

Ontwerpteam

A. Mergler; provincie Zuid-Holland

H. Hartzema; Studio Hartzema

A. Geuze, C. Elsässer, B. Schümmer; West 8

P. van Wesemael, H. van de Wijgert, A. Langenberg; ArchitectenCie

Daarnaast werkten mee:

StadNetwerk

S. de Jong; provincie Zuid-Holland

en vele anderen

Uitgave: provincie Zuid-Holland, directie Maatschappij en Bestuur, afdeling

Gebiedsprogramma's, programmabureau West

Kaartmateriaal, impressies en referentiebeelden: West 8, provincie Zuid-Holland,

directie Ruimte en Mobiliteit, afdeling Ruimtelijke Ordening, bureau Planologisch

Strategische Visievorming

Fotografie: Christine den Hartogh

Ontwerp, coördinatie, productie en redactie: Bijl PR

Oplage: 1000

In het project Knoop Leiden-West wordt samengewerkt door:

■ Provincie Zuid-Holland ■ Gemeente Leiden ■ Gemeente Oegstgeest ■ Gemeente Rijnsburg
■ Gemeente Valkenburg ■ Gemeente Voorhout ■ Universiteit Leiden ■ www.knoopleidenwest.nl