

**Leidse Toelichting bij Ruimte voor bedrijven in de Economie 071 gemeenten,  
bedrijventerreinenstrategie 2020 - 2030**

November 2019

Gemeente Leiden

## Inleiding

Gedurende de totstandkoming van de regionale bedrijventerreinenstrategie zijn er meerdere belangrijke visies en rapporten opgesteld door partners als het Rijk (Ruimtelijk- Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS) en de Nationale Omgevingsvisie (NOVI)) en het college van Rijksadviseurs (Guiding principles metromix, dat op verzoek van het Rijk is opgesteld). Deze rapporten hebben betrekking op de vraag hoe de internationale concurrentiekracht en stedelijke vitaliteit van Nederland vergroot kan worden. In zowel REOS, NOVI als in het rapport van het college van Rijksadviseurs wordt een aantal zaken genoemd die specifiek betrekking heeft op de (economische) potenties van de gemeente Leiden.

De gemeente Leiden is onderdeel van het regionaal systeem van bedrijventerreinen in de regio071, maar wil ook aandacht besteden aan deze rapporten. Deze rapporten helpen immers om de rol van de Leidse bedrijventerreinen niet alleen in relatie te zien met de regionale economische structuur, maar ook in nationale en internationale context te plaatsen. Het moment van verschijnen was op een dergelijk laat moment in het proces in de totstandkoming van de regionale bedrijventerreinenvisie, dat besloten is om dit niet integraal op te nemen in de regionale bedrijventerreinenstrategie, omdat dit tot extra vertraging zou leiden in het proces. Wel is besloten om een toelichting van de gemeente Leiden met daarin enkele elementen uit REOS en Guiding principles metromix als bijlage toe te voegen aan de regionale bedrijventerreinenstrategie. De regio071 heeft hiermee ingestemd, zolang klip en klaar is dat deze bijlage voor rekening en verantwoording komt van de gemeente Leiden.

1. In de REOS is een vijftal (hoog) stedelijke gebieden opgenomen die zich vanwege hun ligging, massa, agglomeratiekracht, hoge vervoerswaarde, aanwezigheid van universiteiten, hogescholen, en andere voorzieningen bij uitstek leent voor een hoogstedelijk economisch milieu: de metromix. De in REOS genoemde gebieden betreffen de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven en Leiden (zie onder).



Figuur 1. REOS gebieden

2. In het rapport van het college van Rijksadviseurs Metromixen is een centrale vraag hoe we in onze economische kerngebieden wonen en werken in hoge dichtheden zo kunnen combineren, dat het er prettig leven is en dat we onze internationale concurrentiekracht verhogen. De voordelen van wonen en werken op deze manier mengen is dat het de agglomeratiekracht verhoogt en aantrekkelijke, levendige, metropolitane gebieden creëert, die talent kunnen aantrekken en vasthouden. Het biedt meer kansen om dichtbij een baan te vinden en beperkt zo de mobiliteitsdruk. Het stimuleert innovatie doordat kruisbestuiving tussen bedrijven en mensen makkelijker plaatsvindt. Tot slot biedt het mogelijkheden voor het delen van voorzieningen en ruimten. Het college van Rijksadviseurs onderscheidt drie type milieus die in verschillende samenstellingen een metropolitane mix van wonen, werken en voorzieningen bevatten en die ieder op hun eigen manier een bijdrage leveren aan het versterken van de Nederlandse economie en haar agglomeratiekracht: Metropolitaan Wonen, Gemengd Zakendistrict en Innovatiedistrict.

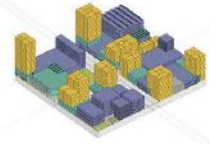
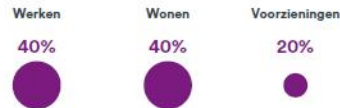
### Metropolitaan Wonen



FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten fietsen (1.200m) van een centraal station met internationale trein & 5 minuten fietsen van een grootstedelijke binnenstad.

### Gemengd Zakendistrict



FSI > 1,0 op gebiedsniveau.

5 minuten lopen (300m) van een centraal station met internationale trein.

### Innovatiedistrict

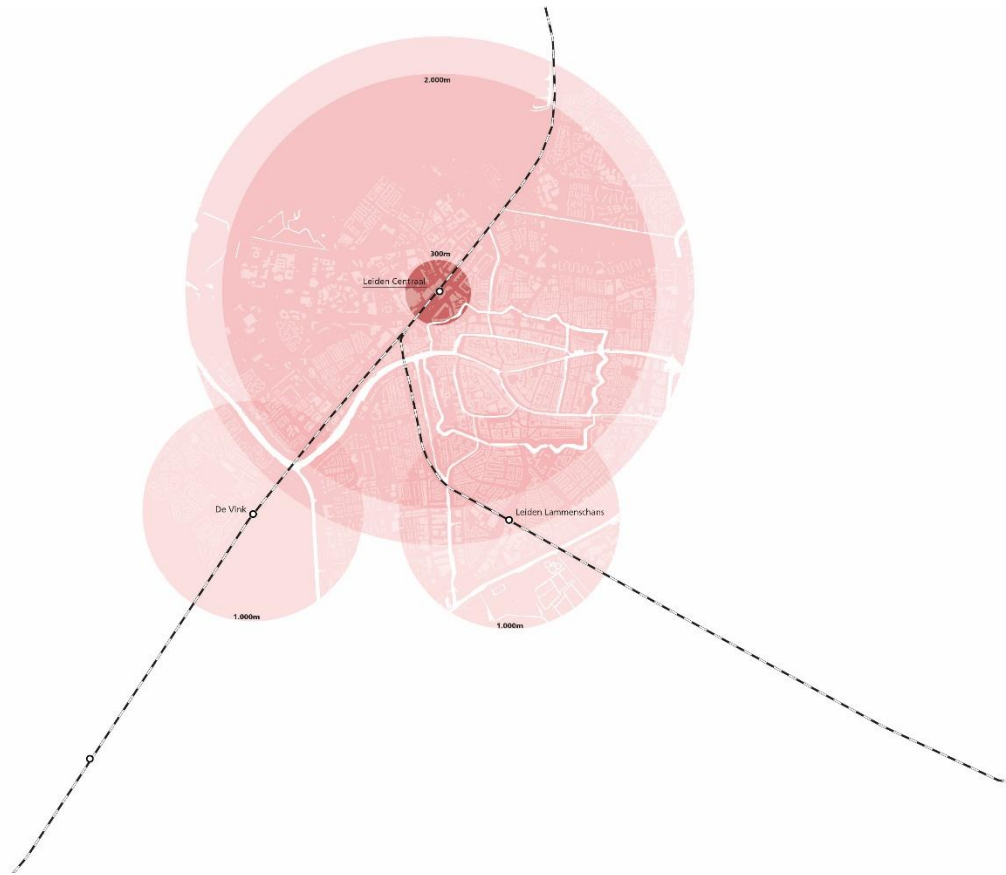


Ten minste 1.000 mensen die aan min of meer eenzelfde thema werken op loopafstand van elkaar (circa 300 meter).

< 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte met een directe verbinding met een centraal station met internationale trein.

Figuur 2. Beknopte beschrijving Metromixmilieu's (bron: College van Rijksadviseurs, Guiding Principles Metromix)

3. Dit is voor de gemeente Leiden aanleiding geweest om deze drie types te projecteren op de Leidse situatie. Daartoe is in figuur 3 allereerst gekeken naar de vervoerswaarde van verschillende locaties in Leiden. Rondom de locatie met de hoogste vervoerswaarde (Leiden Centraal Station) is een cirkel getrokken van 300 meter<sup>1</sup>. Verder is vanaf Centraal Station een cirkel getrokken van 2 km, wat ongeveer gelijk staat aan een fietsafstand van een kwartier. Voor de andere Leidse stations de Vink en Lammenschans zijn cirkels getrokken met een afstand van 1 kilometer vanwege een lagere vervoerswaarde dan Leiden CS.



LEGENDA

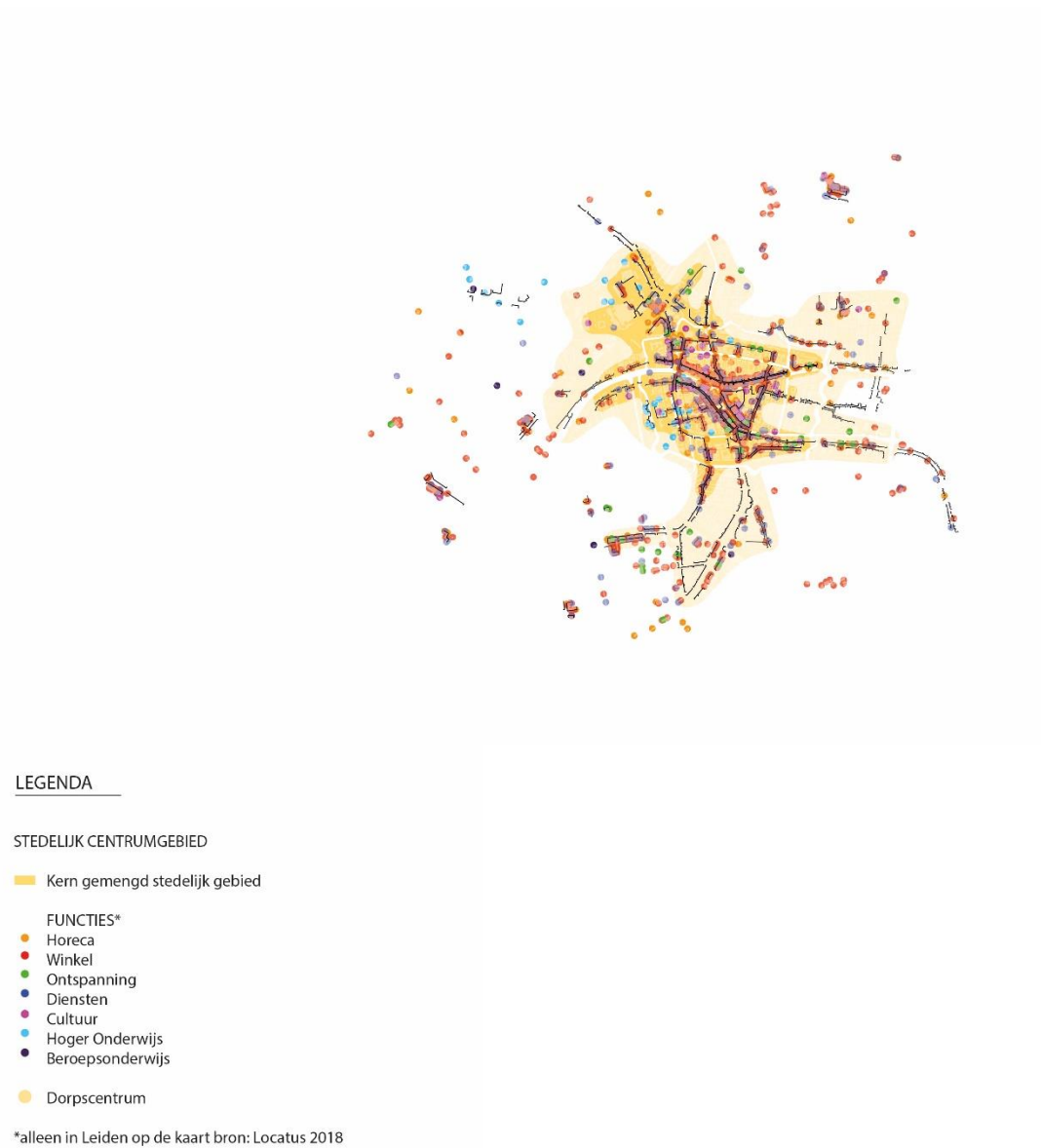
OV BEREIKBAARHEID RAIL

- Cirkel bereik 300m bij intercitystation
- Cirkel bereik 2km bij intercitystation
- Cirkel bereik 1km bij sprinterstation

Figuur 3. Nabijheid van nationaal OV-spoornetwerk

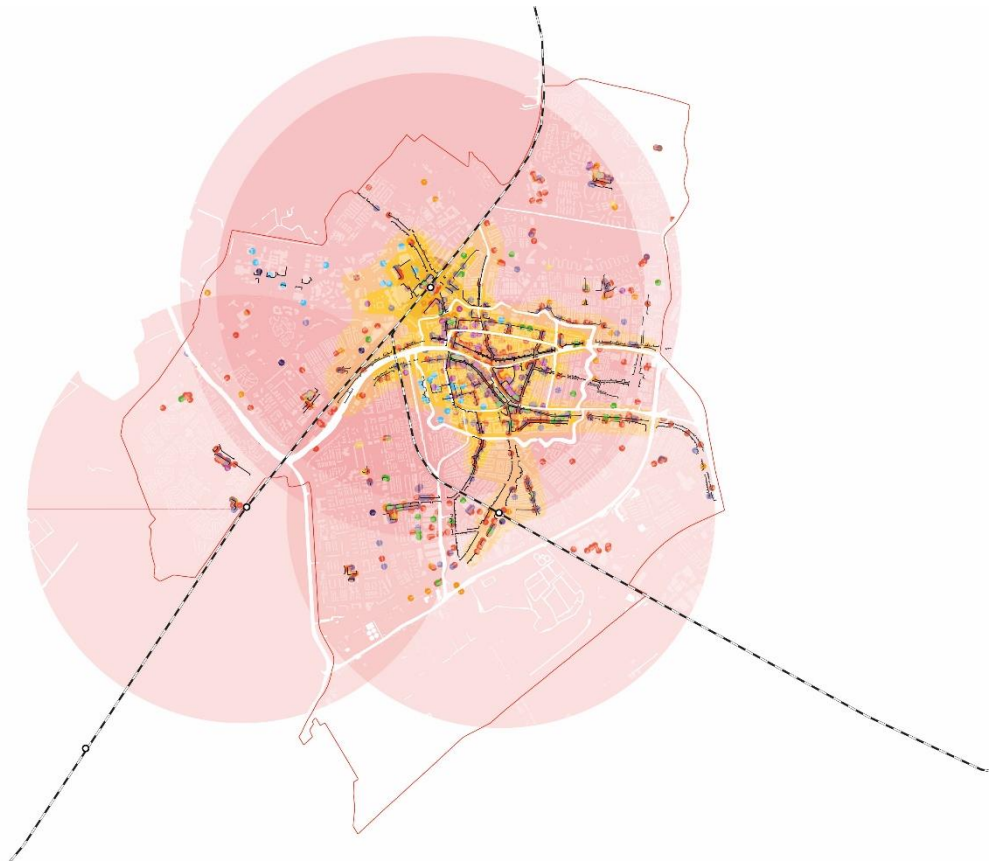
<sup>1</sup> De omvang van de cirkels is gebaseerd op het rapport van het College van Rijksadviseurs.

4. Op de figuur 4 staat aangegeven waar zich binnen de gemeente Leiden welke voorzieningen bevinden. Bronnen hiervoor zijn gemeentelijke databases en Locatus.



Figuur 4. Ligging voorzieningen in Leiden

5. Figuur 3 en 4 zijn gecombineerd in figuur 5, die inzicht geeft in de potentie van de drie milieus die het college van Rijksadviseurs onderscheidt in de Leidse situatie. Dit hebben we gecombineerd met inzichten waar zich grote bedrijven/werkgevers bevinden/zich gaan vestigen binnen de gemeentegrenzen. Te denken valt hierbij aan Achmea, Heineken, Hogeschool Leiden, LUMC, Heerema, de Universiteit Leiden. Deze werkgevers zijn over het algemeen al gevestigd in het brede gebied van BioScience Park en Binnenstad.



#### LEGENDA

##### STEDELIJK CENTRUMGEBIED

■ Kern gemengd stedelijk gebied

##### FUNCTIES\*

- Horeca
- Winkel
- Ontspanning
- Diensten
- Cultuur
- Hoger Onderwijs
- Beroepsonderwijs

● Dorpscentrum

\*alleen in Leiden op de kaart bron: Locatus 2018

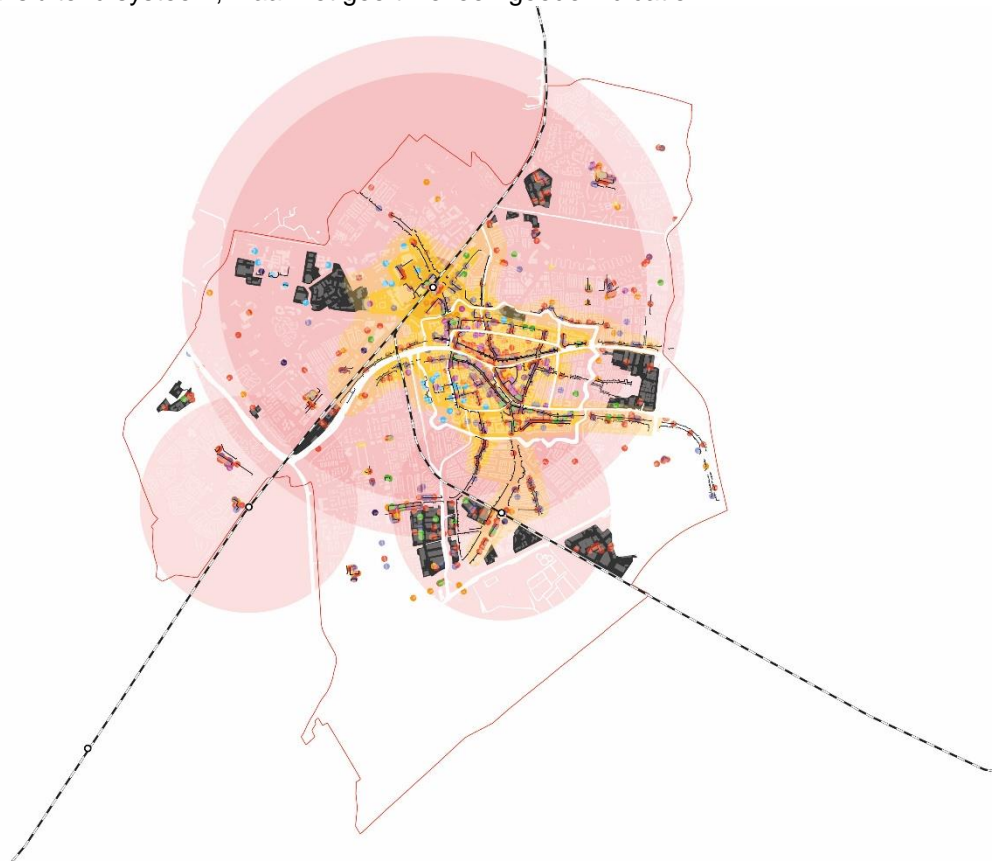
##### OV BEREIKBAARHEID RAIL

- Cirkel bereik 300m bij intercitystation
- Cirkel bereik 2km bij intercitystation
- Cirkel bereik 1km bij sprinterstation

□ Gemeentegrens Leiden

Figuur 5. Combinatiekaart metromix-condities

6. Vervolgens is figuur 5 gecombineerd met de locatie van de bedrijventerreinen binnen de Leidse gemeentegrens. Deze kaart geeft een indicatie van de woondruk op verschillende bedrijventerreinen. Over het algemeen is er meer woondruk op de terreinen die goed ontsloten liggen en waar zich al voorzieningen bevinden. Bij bedrijventerrein Roomburg is er bijvoorbeeld veel minder woondruk dan op bijvoorbeeld bedrijventerrein de Waard. Het is geen totaal sluitend systeem, maar het geeft wel een goede indicatie.



#### LEGENDA

##### STEDELIJK CENTRUMGEBIED

■ Kern gemengd stedelijk gebied

##### FUNCTIES\*

- Horeca
- Winkel
- Ontspanning
- Diensten
- Cultuur
- Hoger Onderwijs
- Beroepsonderwijs

● Dorpscentrum

\*alleen in Leiden op de kaart bron: Locatus 2018

##### OV BEREIKBAARHEID RAIL

- Cirkel bereik 300m bij intercitystation
- Cirkel bereik 2km bij intercitystation
- Cirkel bereik 1km bij sprinterstation

■ Bedrijfsterrein binnen gemeente Leiden

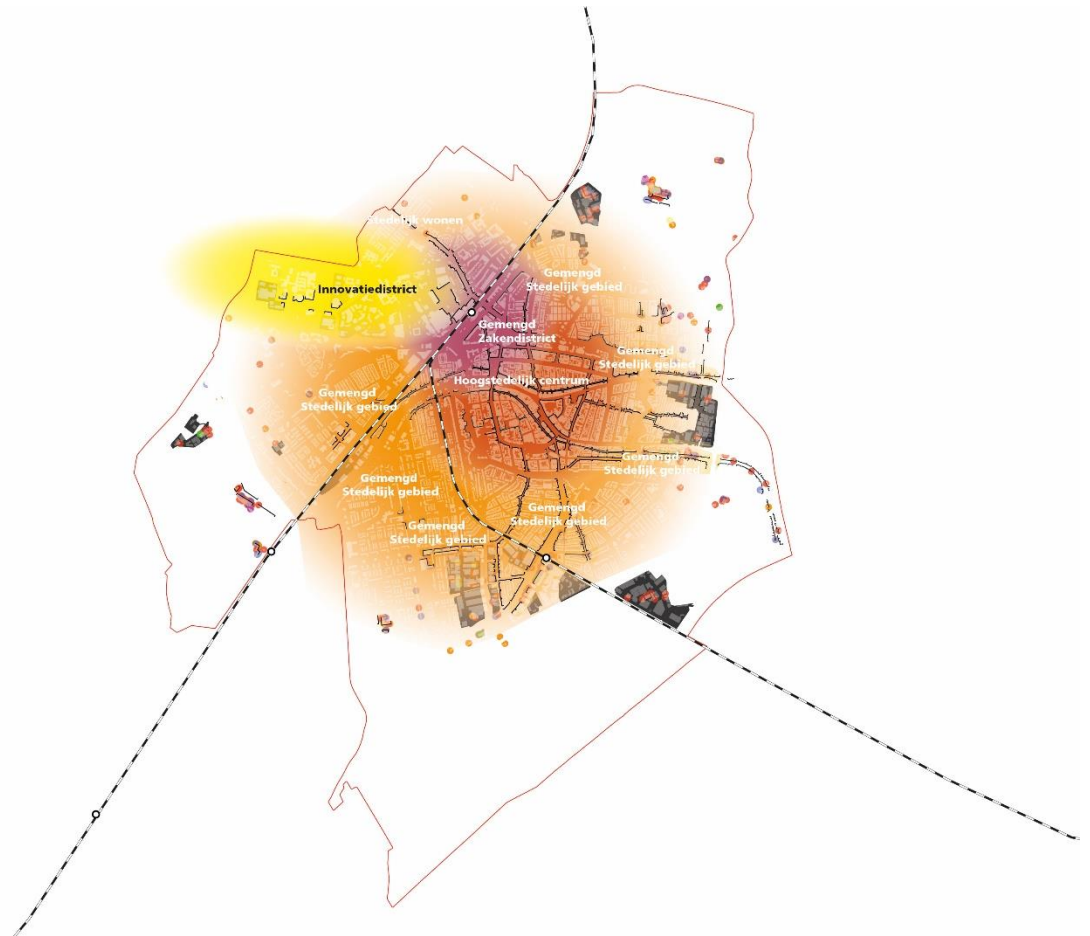
□ Gemeentegrens Leiden

Figuur 6. Ligging bedrijventerreinen in de stad en opzichte van metromix-condities



Het college heeft desalniettemin besloten om een aanzienlijk aantal bedrijventerreinen beschikbaar te houden voor bedrijven omdat zij een grote rol spelen in het economisch blijven functioneren van de stad en de werkgelegenheid van veel Leidenaren. Veel bedrijven die gevestigd zijn op bedrijventerreinen hebben een stadsverzorgende functie: aannemers, loodgieters, schilders etc. die noodzakelijk zijn om onze stad te laten functioneren.

7. Op figuur 7 is op basis van de eerdere sheets gekeken naar de koppeling met de drie type milieus die het College van Rijksadviseurs onderscheidt en is een sfeerbeeld geschetst vanuit dit perspectief op onze stad, waaruit blijkt dat een deel van de stad geschikt is voor deze mix van wonen en werken. In deze mix vormt zich nieuwe vormen van werkgelegenheid, met vaker meer werknemers per m2 en hoger in de waardeketen zittende diensten/producten.



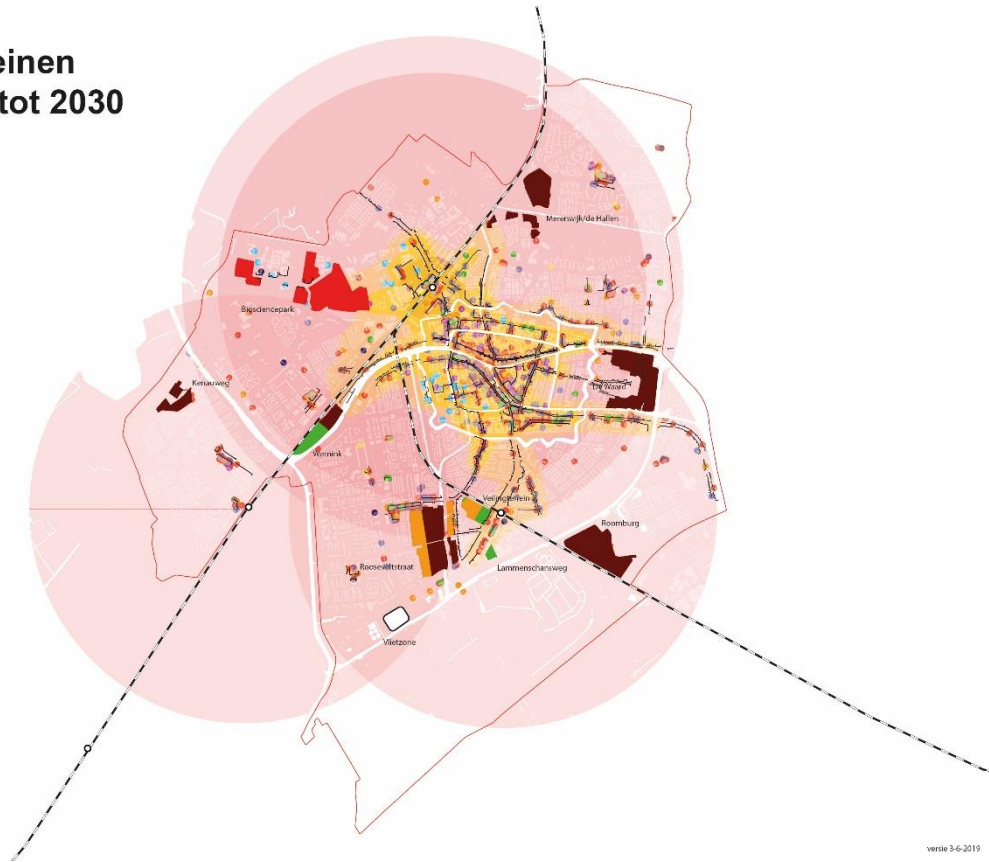
LEGENDA

-  Bedrijfsterrein binnen gemeente Leiden
-  Gemeentegrens Leiden
-  Innovatiedistrict Biosciencepark
-  Gemengd zakendistrict Leiden Centraal
-  Hoogstedelijk centrumgebied
-  Gemengd stedelijk gebied

Figuur 7. Potentie metromix-milieus in Leiden

8. Op figuur 8 is opgenomen welke keuzes het college wil maken voor het toekomstperspectief van de bedrijventerreinen van de gemeente Leiden. Op de volgende pagina is dit verder toegelicht.

## Bedrijfsterreinen Perspectief tot 2030



versie 3-6-2019

### LEGENDA

#### STATUS

- Blijft bedrijventerrein  
(Amphoraweg, Merenwijk/de Hallen, Roomburg, de Waard, Kenauweg  
Deel Rooseveltstraat-deel Trekvliet)
- Beperkt woningen toevoegen - wonen ondergeschikt aan bedrijven  
(Bioscience Park)
- Transformatie naar wonen met behoud m2  
(Deel Rooseveltstraat-deel Trekvliet, Veilingterrein-west)
- Transformatie naar wonen  
(Lammenschans, Wernink, Veilingterrein-oost)
- Mogelijk nieuw terrein  
(Vlietzone)
- Gemeentegrens Leiden  
Bebouwd gebied

Figuur 8. Bedrijfsterreinen perspectief tot 2030

## Samenvatting inzet gemeente Leiden per bedrijventerrein

- Lammenschans: lijn ontwikkelstrategie volgen: woningen toevoegen, PDV mag niet toenemen.
- Rijn en Rail bestaat uit twee delen. Werninkterrein: ontwikkelstrategie volgen: woningen met werken in de plint toevoegen. Amphoraweg blijft werken.
- Paardenwei: wordt geen bedrijventerrein. Belangrijk om te kijken naar de behoefte van het Leiden BioScience Park.
- Rooseveltstraat: West en Trekvljet: wonen toevoegen, met behoud van zelfde aantal m2 bedrijventerreinen, Oost: bedrijventerrein laten.
- Veilingterrein: plukjes wonen toevoegen, maar beperkt. Blijft voor het overgrote deel bedrijventerrein (behoud van zelfde aantal m2 bedrijventerrein).
- De Waard, Merenwijk/de Hallen, Amphoraweg, Roomburg, Kenauweg, deel Rooseveltstraat – deel Trekvljet (ook bekend als Rooseveltstraat-Oost) blijven bedrijventerrein.
- Vlietzone: in het gebieds perspectief Zuidwest zijn drie mogelijke ontwikkelscenario's voor dit terrein opgenomen: traditioneel bedrijventerrein, bedrijventerrein als 'Place to be' en gemengd woon-werkgebied. Dit wordt komende periode uitgewerkt.
- BioScience Park: intensiveren innovatiecampus, toevoegen short- en long stay aan de randen.