



Brede welvaart vraagt om nieuwe ruimte

Stedenbouwkundige verkenning bedrijventerrein Oostvlietpolder in Leiden



BEDRIJVGIG
LEIDEN



Project

“Brede welvaart vraagt om nieuwe ruimte”

Stedenbouwkundige verkenning bedrijventerrein Oostvlietpolder, Leiden

Projectnummer: SR250190

Initiatiefnemer

Bedrijvig Leiden

Opsteller

Buro SRO

‘t Goylaan 11

3525 AA Utrecht

Contactpersoon: John van de Zand, Lotte Grootendorst

T 030 - 267 91 98

E utrecht@buro-sro.nl

Status en datum

Concept 19 februari 2026



De afbeeldingen in dit document zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie en dienen als referentie. We claimen geen eigendomsrechten over deze beelden. Alle rechten behoren toe aan de respectieve eigenaren.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Zoektocht naar benodigde bedrijventerreinen	7
1.3	Doel verkenning	8
1.4	Verkende locatie	9
2.	Analyse	11
2.1	Groen en natuur	11
2.2	Cultureel erfgoed	13
2.3	Inzoom naar de locatie	15
3.	Beleid	18
3.1	Ruimtelijk beleid gemeente Leiden	18
4.	Ambities	21
5.	Stedenbouwkundige inpassing	23
5.1	Uitgangspunten	23
5.2	Stedenbouwkundige hoofdopzet	25
5.3	Concrete invulling duurzaamheidsambities	25
6.	Profielen	30
7.	Conclusie	33

An aerial photograph of a multi-lane highway interchange in a rural area. The highway has several lanes with cars and trucks. To the left of the highway is a large, irregularly shaped pond. The surrounding landscape consists of green fields and some trees. A semi-transparent white box with a logo is overlaid on the right side of the image.

Samenvatting

De ambitie van Bedrijvig Leiden – en de gemeente Leiden – om de bestaande bedrijventerreinen in Leiden verder te verduurzamen, vraagt om extra ruimte. Een nieuw duurzaam bedrijventerrein biedt kansen voor verduurzaming op de bestaande bedrijventerreinen doordat ruimte vrijkomt door uitplaatsing van bedrijven die binnenstedelijk minder goed passend zijn. In deze studie is gekozen voor de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein op een locatie in een deel van de Oostvlietpolder, aangezien die locatie ook andere voordelen met zich meebrengt. De studie dient gelezen te worden als een proeve van kansen voor verduurzaming door nieuwe ruimte. Bedrijvig Leiden ziet als bijkomend voordeel van de verkende locatie dat de groene functie van de omliggende Oostvlietpolder concreet versterkt kan worden.

De verkenning sluit naadloos aan op het Omgevingsbeleid van de gemeente Leiden, zoals verwoord in de Omgevingsvisie 2040: een integrale benadering van het fysieke leefomgeving, gericht op alle aspecten van ‘brede welvaart’.





Leiden

station Leiden Lammenschans

Bedrijventerrein Roomburg

Polderpark Cronesteyn

Bedrijventerrein Roosevelt

station De Vink

Park Hooghkamer

Verkende locatie

Bedrijventerrein Dobbewijk

station Voorschoten

Voorschoten

Park Vlietland

Zoeterwoude

Bedrijventerrein

RIJN

A4



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Leiden, een stad met ruim 130.000 inwoners, verwacht tot 2040 een bevolkingsgroei van ruim 15.800 inwoners. Dat betekent dat er een woningbouwopgave ligt van meer dan 11.500 nieuwe woningen tot 2030 en een noodzaak van extra werkgelegenheid en extra ruimte voor voorzieningen. Deze groei verhoogt de druk op de fysieke ruimte in de stad, met name op bedrijventerreinen. Dit vraagt om een vooruitziende blik en aanvullend beleid om de balans tussen wonen en werken in stand te houden, zodat de brede welvaart en vitaliteit van de stad Leiden verder versterkt wordt. Hier ligt een gezamenlijke uitdaging voor gemeente en ondernemers.

Visie Bedrijvig Leiden: naar een duurzame stad

Bedrijvig Leiden (als partner binnen Ondernemend Leiden) is het samenwerkingsverband van de Leidse bedrijventerreinen. Bedrijvig Leiden zet zich in voor een duurzaam functionerende stad. Met als uitgangspunt het concept van de vijftienminuten-economie: wonen, werken en voorzieningen die op korte afstand met elkaar in balans zijn. De gemeente Leiden heeft hierin een bepalende rol: de ruimtelijke ordening is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Bedrijvig Leiden werkt daarin graag samen met de gemeente. Samen maken we deel uit van Key

Region Leiden, een regionaal samenwerkingsverband, waarmee we een gezamenlijke regionale Bedrijventerreinenstrategie zijn overeengekomen. Daarin is afgesproken de bestaande ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid te beschermen, het bestaande areaal aan bedrijventerreinen voor alle milieucategorieën te beschermen en bij beoogde functiewijziging eerst te zorgen voor compensatie voordat areaal wordt afgenomen. Nieuwe ruimte is nodig om voldoende werkgelegenheid te behouden, maar ook om ruimte te bieden voor verduurzaming op de bestaande bedrijventerreinen in Leiden.

1.2 Zoektocht naar benodigde bedrijventerreinen

Op de bestaande binnenstedelijke bedrijventerreinen willen we verduurzamen. Enerzijds door verduurzaming van het vastgoed, anderzijds door investeringen in energie-opwekking, klimaatadaptatie en vergroening. Voor dergelijke investeringen is toekomstperspectief nodig. Voor verduurzaming (of zelfs vervanging) van vastgoed minstens dertig jaar, voor overige investeringen minstens vijftien jaar. Hier valt nog veel winst te behalen: er is een toekomstbeeld nodig dat ver genoeg vooruit blik. Gemeente en ondernemers trekken voor dit thema samen op in de Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk (vastgesteld februari

2024). Daarin wordt in de door de gemeenteraad vastgestelde bedrijventerreinprofielen de bedrijventerreinen een perspectief geboden tot 2050. Bedrijvig Leiden is van mening dat deze tijdshorizon periodiek verlengd zou moeten worden tot 30 jaar vooruit, om te voorkomen dat deze beneden de 25 jaar uitkomt.

Naast een vooruitziende blik is er ook ruimte nodig. Om bestaande bedrijventerrein te kunnen verduurzamen is schuif- en uitbreidingsruimte nodig. Ruimte om bedrijven van bepaalde hindercategorieën te verplaatsen naar de buitenranden van de stad waardoor er meer ruimte ontstaat voor verdichting en verduurzaming van werklocaties en werkgelegenheid in de stad. Bestaande bedrijventerreinen zijn op dit moment vrijwel volledig benut en verdichting levert onvoldoende op om aan de (toekomstige) ruimtebehoefte te voldoen. Provincie Zuid-Holland, regio Holland Rijnland, Key Region Leiden (voorheen: Economie071) en gemeente Leiden onderschrijven dit. De afgelopen jaren is dit namelijk stevig door onderzoek onderbouwd. Zowel bureau Stec, dat de onderbouwing voor de Regionale Bedrijventerreinenstrategie als dat document zelf heeft verzorgd, als ook BCI dat de Challenge Verduurzaming en Verdichting heeft uitgevoerd, baseren zich op een landelijke aanname van zo'n 5 à

10% potentiële ruimtewinst door verdichting. In de Challenge is geconstateerd dat slechts op kleine delen van bedrijventerreinen mogelijk winst te boeken is en dan alleen met grote en langdurige inspanningen. Verdichting alleen is bij lange na niet toereikend om in de ruimtebehoefte te voorzien.

De hamvraag is nu: waar vinden we binnen de gemeentegrenzen die benodigde nieuwe ruimte voor ondernemen en werken? Waar zouden we een duurzaam bedrijventerrein kunnen toevoegen dat niet alleen zelf bijdraagt aan onze gezamenlijke duurzaamheidsambities, maar ook bijdraagt aan versterking van andere waarden en bovendien ruimte biedt om de binnenstedelijke bedrijventerreinen verder te verduurzamen en zodoende perspectief te bieden richting een toekomstbestendige, vitale stad? Kijkend naar de kaart van Leiden zien we nauwelijks nog locaties waar nieuwe ruimte voor werken gevonden zou kunnen worden. Schuifruimte is beperkt en lastig te vinden. Er is echter één locatie die nog kansen biedt voor een nieuwe werklocatie en schuifruimte en dat is de Oostvlietpolder. Uitstekend gelegen aan de rand van Leiden, met goede ontsluitingsmogelijkheden richting stad en snelweg.

1.3 Doel verkenning

Doel van deze verkenning is om te bekijken of het mogelijk is een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen dat bijdraagt aan landschappelijke functies en dat onze duurzaamheidsambities een plek kan geven.

De verkende locatie is slechts gekozen als mogelijkheid, als voorbeeld, en zou ingewisseld kunnen worden door iedere andere geschikte locatie. Het uitgangspunt bij deze verkenning is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande structuren om de positieve effecten voor de stad te maximaliseren. Het is slechts een 'verkende locatie' die als voorbeeld kan dienen. Op dit moment ziet Bedrijvig Leiden echter geen ander alternatief. Bovendien biedt deze locatie bijzondere voordelen door de ligging aan de rijksweg A4.

In deze verkenning wordt aangesloten op de aangekondigde herziening van het omgevingsbeleid van de Provincie Zuid-Holland. Water en bodem zijn sturend, er wordt ingezet op landschappelijke inpassing en er wordt een bijdrage geleverd aan klimaatadaptatie, het tegengaan van hittestress en het versterken van de biodiversiteit.

1.4 Verkende locatie

De locatie ligt in het zuiden van Leiden, in de oksel van de rijksweg A4 en de N206 en wordt eenvoudig ontsloten vanaf de rotonde die de op- en afrit van de A4 verbindt met de Hofvlietweg. De locatie ligt geheel binnen de invloedssfeer van de A4 en de N206. De verkende locatie heeft een omvang van circa 26 hectare.

Historie

De verkende locatie is van oudsher een poldergebied. Al in de 19^e eeuw vormden lange lijnen de hoofdstructuur van het gebied. Sinds 1950 is Nederland echter vergaand ontwikkeld en heeft de verstedelijking, ook die van Leiden, zich tot heden flink uitgebreid. Daarvan is de A4 die het landschap doorsneden heeft een direct gevolg. Aansluitend de A4 kruisend met de N206. In de zuidelijke rand van Leiden zijn in de loop der decennia verschillende bedrijventerreinen gerealiseerd.



1815



1880



1950



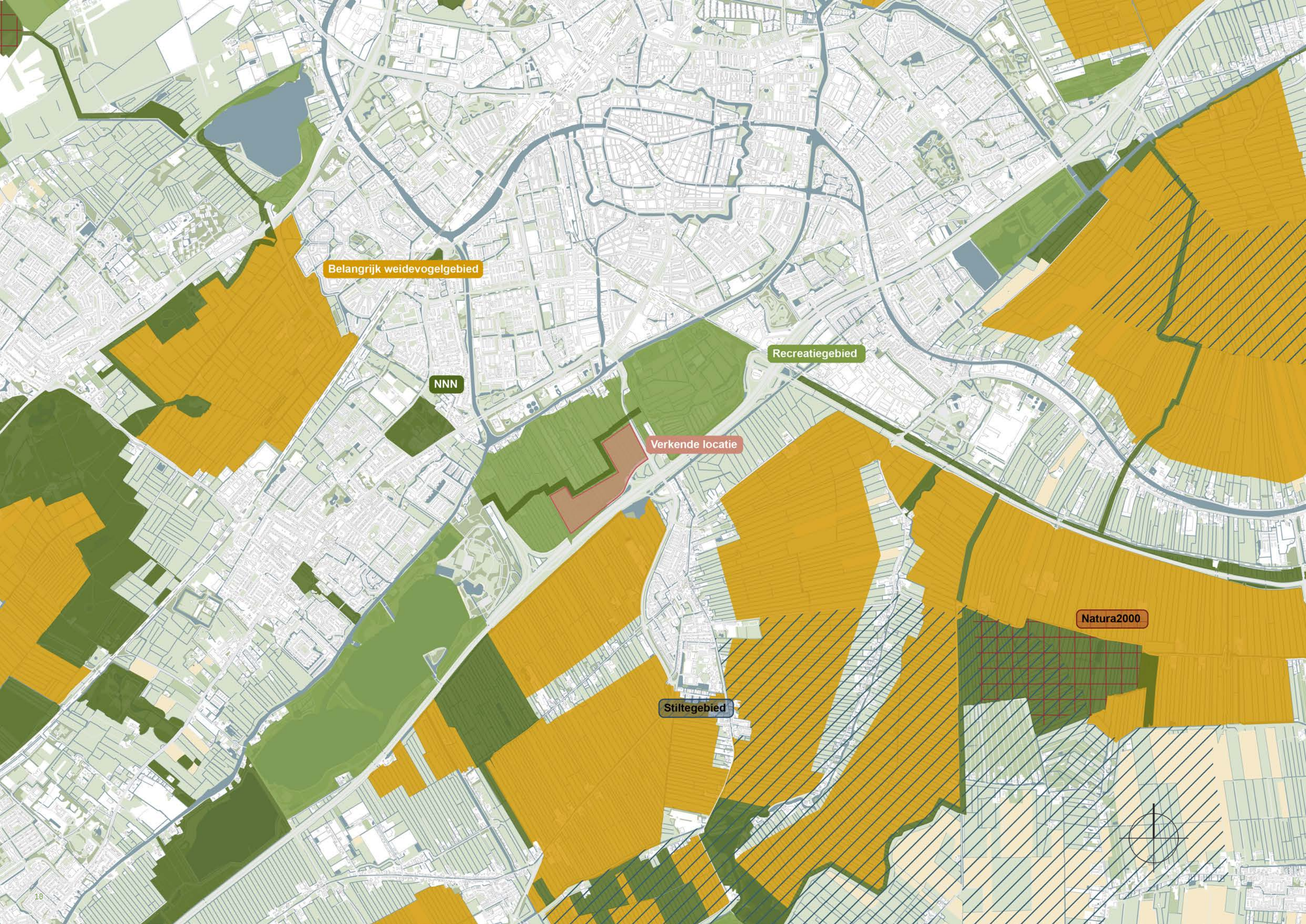
1970



1990



heden



Belangrijk weidevogelgebied

NNN

Recreatiegebied

Verkende locatie

Stiltegebied

Natura2000

2. Analyse

2.1 Groen en natuur

De verkende locatie langs de A4 is gelegen aan de rand van recreatiegebied Vlietland, in de volksmond de Vlietlanden genoemd. Langs de noordgrens loopt een strook groen en blauw die aangeduid is als behorend tot Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de omgeving liggen locaties die zijn betiteld als weidevogelgebieden. De intensiteit van het beheer van het grasland, in de vorm van maairegime en middelengebruik, is daarvoor bepalend. In de directe omgeving van de verkende locatie kan de biodiversiteit ondersteund worden. Op geruime afstand, ten oosten van Weipoort, ligt Natura2000-gebied.

Direct aansluitend aan de verkende locatie ligt grasland met daarin verschillende watergangen en enkele volkstuincomplexen. Het gebied tussen A4 en Rijn-Schiekanaal is kleinschalig, en mede door de aanwezigheid van de N343 en de Europaweg zijn de kenmerkende structuren (groen en blauw) niet meer aspectbepalend. Er liggen kansen om deze structuur te versterken.



Vanaf de Hofvlietweg



Vanaf de rotonde



Vanaf de N206



Hoge archeologische waarde

Verkende locatie

Werelderfgoed bufferzone

Werelderfgoed - kernzone 1

2.2 Cultureel erfgoed

Het gebied rond Leiden kenmerkt zich door de Oude Neder-Germaanse Limes die daar vroeger liep. De Neder-Germaanse Limes is de noordgrens van het Romeinse Rijk. Om deze grens te bewaken bouwden de Romeinen langs de Rijn een reeks van wachttorens, wegen, waterwerken en legerkampen. De Limes loopt dan ook niet alleen dwars door Nederland, maar ook door Duitsland, tot voorbij Bonn. Vijf eeuwen lang bestond deze grens en de sporen ervan zijn nog altijd in de bodem te vinden. De Limes vormt daarmee het grootste archeologische monument van Nederland. De Neder-Germaanse Limes door Nederland en Duitsland is Werelderfgoed sinds 2021.

De verkende locatie ligt op ruime afstand buiten deze Neder-Germaanse Limes. De strook langs de Vliet wordt door ontwikkeling van de verkende locatie niet aangetast. De cultuurhistorie staat deze ontwikkeling derhalve niet in de weg



Korte vliet

Trekvliet

Primaire watergang

Rijn-Schiekanaal

Vlietweg

Tuinvereniging Oostvliet

Natuur Netwerk Nederland

richting Leiden
10 minuten

N206

Klooster Vrouwenweg

Hofvlietweg

A4

richting Den Haag

richting Amsterdam

2.3 Inzoom naar de locatie

Infrastructuur

Het gebied grenst aan twee grote wegen: de A4 en de N206. Vanaf deze wegen rijdt de automobilist via de rotonde richting de Hofvlietweg. Deze loopt langs de gehele zuidzijde van het plangebied. De bestaande rotonde is een logische aantakking naar het nieuwe bedrijventerrein. De infrastructuur ligt zodanig dat bestemmingsverkeer voor het bedrijventerrein zo min mogelijk het omliggende wegennet belast. Door goede branchering van het te ontwikkelen bedrijventerrein kan hierdoor zwaar verkeer in de stad teruggedrongen worden.

Water en groen

Ten noorden van het plangebied ligt een smalle NNN-zone. In deze groene strook ligt ook veel open water. In het plangebied liggen verschillende (kleine) watergangen. Eén watergang heeft de status van een primaire watergang. De corridor-functie van deze NNN-zone kan door gerichte maatregelen aan weerszijden versterkt worden.

Bebouwing

Langs het plangebied liggen weinig tot geen woningen. In de richting van de polderstructuur liggen de tuinen van enkele volkstuinverenigingen, te weten Tuinvereniging Oostvliet en de Onderlinge Tuinvereniging, aan weerszijden van de genoemde primaire watergang. Deze tuinen sluiten aan de overzijde van de NNN-zone aan op de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Een groene inrichting van het bedrijventerrein zal de gezamenlijke corridorfunctie nog verder versterken.





3. Beleid

3.1 Ruimtelijk beleid gemeente Leiden

In de Structuurvisie Leiden 2025 van de gemeente Leiden is het plangebied aangeduid als ontwikkellocatie voor bedrijven/kantoorgebieden. Deze locatie is omringd door een groenstructuur waar de gemeente een recreatieve/groene verbinding ziet. De locatie is ook aangeduid als een zoekgebied voor extra waterberging.

De verkende locatie bevindt zich op de locatie die indertijd als ontwikkellocatie is aangewezen. Een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein en gerichte maatregelen in het groengebied bieden mogelijkheden om de groen-blauwe verbindingszone aan de noordwest-zijde te versterken. Hiermee draagt deze ontwikkeling bij de ambities van de Structuurvisie Leiden 2025.



De Omgevingsvisie Leiden 2040 (vastgesteld op 9 november 2021) verwoordt een integrale visie als kader en als wenkend perspectief, bestaande uit vier samenhangende ruimtelijke thema's:

1. Groen-blauw raamwerk
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Duurzame mobiliteit
4. Bodem als fundament

De ontwikkeling van de verkende locatie tot een groen en duurzaam bedrijventerrein haakt concreet aan op elk van deze vier ruimtelijke thema's: het groen-blauwe raamwerk wordt versterkt, er ontstaat ruimte voor passende werkgelegenheid in de stad terwijl er geen werkgelegenheid verdwijnt, concrete effecten op mobiliteit en bereikbaarheid in en rond de stad en er wordt aangesloten op reeds bestaande ondergrondse en bovengrondse infrastructuur.



LEGENDA

- | | |
|---|--|
| Dynamisch | Recreatieve verbinding naar omliggend landschap |
| Levendig | Versterken beleving historische route |
| Luw | Oude Rijn cultuurhistorische drager (onderdeel Limes) |
| Innovation District LBSP + Spoorzone | Hoofdwaterstructuur |
| Levendige binnenstad | Vergroten bestaande watergang |
| Bedrijventerrein | (Wijk)sportpark |
| Potentiegebied (zie ook kaarten vestigingsklimaat en hoogbouw) | Natuurhistorische locatie (locatie indicatief) |
| Hart van de wijk | |
| Hoogbouwcluster | Spoorweg |
| Beschermd stadsgezicht | Treinstation |
| Groen-blauw raamwerk | HOV R-Net |
| Ringen en Spaken | Potentieel nieuw treinstation |
| Tweede groene ring | Gewenste Upgrade OV verbinding |
| | Autoluw gebied |

Integrale visiekaart Leiden 2040- Stad van Ontdekkingen en kloppend hart in de regio



4. Ambities

Juist een combinatie van ambities maakt een ontwikkeling van deze locatie tot een aanwinst voor de stad. Naast het invullen van een deel van het gebied door een duurzaam bedrijventerrein, worden meerdere ambities vooruit geholpen. Bedrijvigheid in de Oostvlietpolder is daarmee nadrukkelijk niet de enige drijfveer

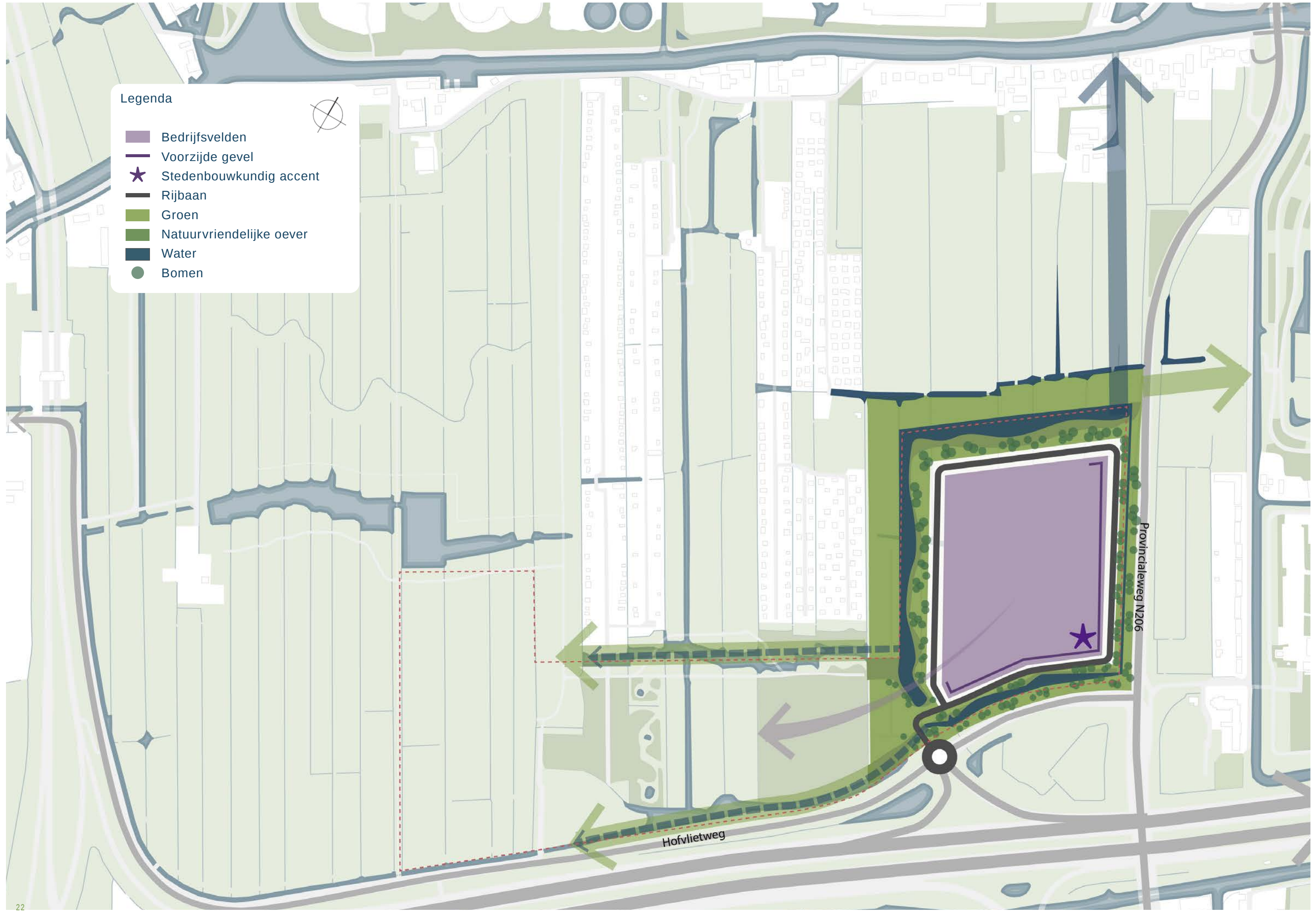
binnen deze ontwikkellocatie. Met alle opgaven die vandaag de dag spelen is het belangrijk een toekomstbestendig en circulair bedrijventerrein te realiseren. Er liggen kansen voor energieopwekking, klimaatadaptatie, vergroening en ga zo maar door. Voor de Oostvlietpolder geldt een viertal ambities

die we combineren met de bedrijvigheid: een groen gebied dat de biodiversiteit versterkt, slim omgaat met energie, water en bodem sturend ontwerpen en stimuleren van sociale interacties.



Legenda

- Bedrijfsvelden
- Voorzijde gevel
- Stedenbouwkundig accent
- Rijbaan
- Groen
- Natuurvriendelijke oever
- Water
- Bomen



5. Stedenbouwkundige inpassing

5.1 Uitgangspunten

Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

- Slechts een beperkt deel van het gebied is opgenomen als beoogd 'duurzaam bedrijventerrein', om door een goede landschappelijke inpassing en groen-versterkingsmaatregelen de waarde van het gehele gebied te versterken;
- De locatie ligt in het zuidelijkste deel van het project Panoramapark en levert een bijdrage aan een versterking van de corridor tussen de Leidse blauw/groene structuren en het omliggende polderlandschap;
- De ontwikkeling van het plangebied gaat uit van alleen bedrijven zonder bedrijfswoningen;
- De ontwikkeling leidt tot een in de omgeving passend plan, dat stedenbouwkundig en landschappelijk goed aansluit op de omgeving en waarbij de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd blijven;
- Langs de noord- en zuidzijde wordt voorzien in een goede overgangszone, een bufferzone van 50 meter;
- Het nieuwe profiel van de N206 wordt gerespecteerd;
- Er dient voldoende watercompensatie en -kwaliteit te worden gerealiseerd. Daarbij is de inzet om het water zo lang mogelijk in het gebied vast te houden en via de

bestaande watergangen (vertraagd) af te voeren;

- De bedrijven liggen met hun voorzijde naar de straat georiënteerd;
- Er wordt, door inzet van planologische kaders, ingezet op een duurzaam en gezond bedrijventerrein, waarbij bedrijven gestimuleerd worden maximaal in te zetten op verduurzaming (o.a. beperken materiaal gebruik, hergebruik regenwater, zonnepanelen);
- De bedrijfspercelen variëren van een grootte van 3.000, 6.000 en 10.000 m²;
- Het karakter van de nieuwbouw is passend en in aansluiting met andere bedrijventerreinen in de omgeving. Er is extra aandacht voor de gevels langs de A4 en N206.

Infrastructuur

- De hoofdontsluiting van het plangebied takt aan op de bestaande rotonde;
- Het wegprofiel van de hoofdontsluiting bestaat uit een 6m brede weg met een 2m brede groenstrook tussen de rijbaan en het trottoir. Het trottoir is 2m breed;

- Voor de parkeernormen worden de geldende parkeernormen van de gemeente Leiden gehanteerd;
- Er wordt in beperkte mate voorzien in vrachtwagenparkeerplaatsen in openbaar gebied;
- Het wegprofiel op het terrein voorziet in voldoende breedte voor zwaarder vrachtverkeer;
- Er wordt ruimte ingericht voor voetgangers, met aansluiting op het omliggende landschap.

Openbare ruimte

- De openbare ruimte is aantrekkelijk ingericht;
- De zone langs de zuid- en noordzijde van het plan wordt op een zo duurzaam mogelijke wijze ontworpen en gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, waterberging, biodiversiteit, natuurvriendelijke verlichting, etc.;
- De inrichting van de openbare ruimte is conform de eisen van de gemeente;
- De hoofdgroenstructuur van het plan vormt zoveel als mogelijk (duurzame) aaneengesloten groene verbindingen met de directe omgeving;

Legenda

- Bedrijfspercelen
- Rijbaan
- Groen
- Natuurvriendelijke oever
- Water
- Bomen



Rijn-Schiekanaal

Provincialeweg N200

Hofvlietweg

- Nieuwe beplanting is gebiedseigen en voorziet in voldoende gelaagdheid en biodiversiteit;
- De waterberging is voldoende en is conform de eisen van het Waterschap/Hoogheemraadschap;
- Watergangen zijn zoveel als mogelijk voorzien van groene/natuurvriendelijke oevers;
- Voorkeursvolgorde hemelwater: vasthouden (op eigen terrein), bergen (in watersysteem) en afvoeren (via riool);
- Binnen de planontwikkeling wordt ruimte gereserveerd voor bewegen, sociale contacten en ontspanning, zoals in de vorm van lunchwandelen. De openbare ruimte nodigt hiertoe uit.

5.2 Stedenbouwkundige hoofdopzet

In het, nu nog, polderlandschap komt een bedrijfsveld. Dit kan zo mogelijk in de toekomst worden uitgebreid naar het westen. Langs de randen en richting de snelweg en de N-weg liggen de grote bedrijfsperven, terwijl aan de binnenzijde de kleine bedrijfsperven de overhand nemen. De perven liggen in de richting van het polderlandschap en hebben hun voorgevel gericht naar de hoofdontsluiting. Op een aantal plassen is ruimte voor een stedenbouwkundig accent.

Langs de randen van de tuintjes en de Hofvlietweg ligt een groene bufferzone. Dit zorgt enerzijds voor een passende afstand tot en de bestaande omgeving en anderzijds als kans en mogelijkheid voor een groen/blauwe zone. De bestaande watergangen worden verbreed en krijgen een flauwe oever ten behoeve van de waterberging en biodiversiteit. Tussen de toekomstige bedrijfsperven is ruimte om de twee groene structuren met elkaar te verbinden.

De bestaande watergang aan de oostzijde kan worden ingezet voor vervoer over water, door deze te verbreden en een verbinding te maken met het Rijn-Schiekanaal. Om dat mogelijk te maken, zullen de perven aan deze watergang voorzien worden van een kade, of er kan worden gekozen voor een openbare kade. Zodoende wordt aangesloten bij de ambities van Leiden om ten behoeve van de Zero Emissie Stadslogistiek ook vervoer over water in te zetten.

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer takt aan op de bestaande rotonde op de Hofvlietweg. Het parkeren en het laden en lossen vindt op eigen terrein plaats. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede.

5.3 Concrete invulling duurzaamheidsambities

Er wordt ruimte gereserveerd voor een collectief laadplein voor vrachtwagens (elektrificatie, Zero Emissie Stadslogistiek).

De perceel grootte en interne milieuzonering wordt afgestemd op de groeiende behoefte aan ruimte voor circulaire bedrijvigheid.

De omzoming van de locatie door groen en water is gericht op het versterken van de biodiversiteit passend bij het polderlandschap.





Vogelvlucht visualisatie van de stedenbouwkundige hoofdopzet



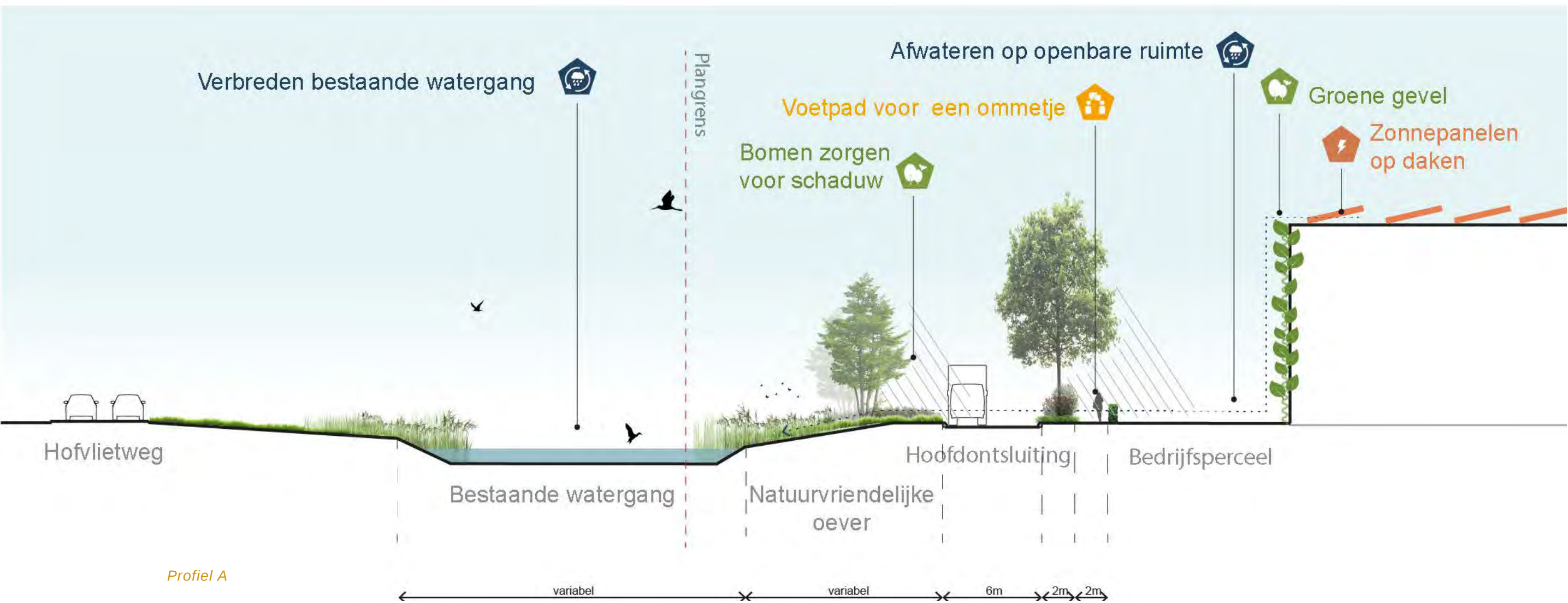


Vogelvlucht visualisatie van de stedenbouwkundige hoofdopzet



Vogelvlucht visualisatie van de stedenbouwkundige hoofdopzet

6. Profielen





Profiel B





7. Conclusie

Deze verkenning laat zien hoe de inpassing van een duurzaam bedrijventerrein in bestaande landschappelijke structuren een versterking kan betekenen zowel van de groen/blauwe ambities in het betrokken gebied als van de duurzaamheids- en leefbaarheidsambities voor geheel Leiden.



www.buro-sro.nl

Stedenbouw

Ruimtelijke ordening

Ontwikkelingsmanagement