

4 Knoop Leiden-West

4.1 Aanleiding/probleem/ambitie

Medio 2002 ontstond het inzicht dat de ontwikkeling van Rijnfront, waarvoor Oegstgeest een nieuw bestemmingsplan voorbereidde, onlosmakelijk verbonden is met die van het omliggende (knoop)gebied. De gemeenten Leiden, Oegstgeest en provincie waren van mening dat de ontwikkeling van dit gebied dient te worden verwezenlijkt in het kader van niet-vrijblijvende afspraken tussen de betrokken partijen. 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. De ambitie van de provincie is de ontwikkeling van een hoogwaardig stedelijk milieu met veel groen langs de Oude Rijn, een kenniscluster (bio-/lifescience) in Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid, en een bijdrage aan de clustering van reguliere bedrijvigheid in Rijnsburg, Katwijk en Noordwijk. Bereikbaarheid wordt steeds belangrijker en stedelijke functies vinden steeds vaker buiten de bestaande stadscentra een plek. De provincie wil mee- en bijsturen in deze netwerkstadontwikkeling vanuit denken in potenties van locaties.

4.2 Doel

Samenhangende ontwikkeling van een woon-, werk-, en recreatiemilieu in de ruime omtrek van de verkeersknoop van de A44, de N206 en de toekomstige Rijn-Gouwelijn.

4.3 Resultaat/begrenzing plangebied

Bij de ontwikkeling van de knoop Leiden-West gaat het direct rond de verkeersknoop om de ontwikkeling van bio-/lifescience, in combinatie met aanvullende woningbouw, in Leeuwenhoek (als te herstructureren onderdeel van het universiteitsterrein van de Universiteit van Leiden) en Rijnfront-Zuid, en de ontwikkeling van het transferium.

Ten noordwesten van de verkeersknoop gaat het verder om ontwikkeling van woningbouw in 't Duyfrak (Valkenburg), Rijnfront-Noord (Oegstgeest) en Fredriksoord-Zuid (Rijnsburg), een park en stedelijk groen in de invliegstrook van marinevliegveld Valkenburg, en een landgoed ten noorden van Rijnfront-Zuid.

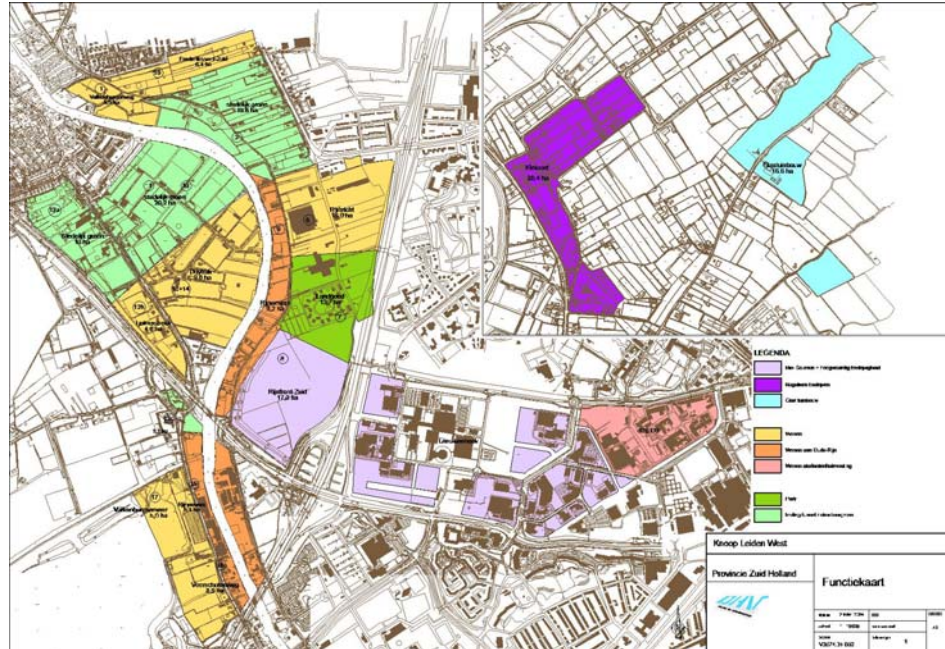
Tot slot wordt ten zuiden van het bestaande bedrijfsterrein Klei-Oost (Rijnsburg) ruimte gecreëerd voor reguliere bedrijvigheid.

4.4 Programma

Werken

Er staat voor het gebied tussen 375.000 en 500.000 m² BVO hoogwaardige bedrijvigheid op het programma. Momenteel werkt de Universiteit Leiden aan een visie op de

ontwikkeling van Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid, met daarin scenario's voor de programmatische invulling.



Daarnaast wordt een regionaal afgesproken terrein in Rijnfront-Noord (Oegstgeest) voor 15 ha reguliere bedrijvigheid verplaatst naar een gebied ten zuiden van het bestaande bedrijfsterrein Klei-Oost (Rijnsburg). Bestuurlijk is afgesproken dat Rijnsburg 10 ha planologische compensatie krijgt voor het hierdoor verloren gegane glastuinbouwgebied alsmede van Oegstgeest een garantie van 2,5 miljoen euro voor de kosten van het glasrijp maken. Over de locatie en de landschappelijke inpassing van het compensatiegebied wordt nog ambtelijk en bestuurlijk overlegd. De inzet van de Provincie en Rijnsburg is om de operatie te bezien vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering die wordt nagestreefd met het Offensief van Teylingen.

Wonen

Er staan voor het gebied zo'n 2.800 woningen op het programma, in dichtheden van 30-50 woningen per hectare, gemiddeld 30% sociaal:

- 't Duyfrak (Valkenburg), ca. 850 woningen
- Rijnfront-Noord (Oegstgeest), ca. 1.400 woningen
- Rijnfront-Zuid (Oegstgeest), ca. 400 woningen
- Fredriksoord-Zuid (Rijnsburg), ca. 150 woningen

Groen

Er staat voor het gebied zo'n 65 ha groenontwikkeling op het programma:

- ca. 30 ha park en stedelijk groen in Valkenburg
- ca. 19 ha park en stedelijk groen in Oegstgeest
- ca. 15 ha landgoed in Oegstgeest

Verkeer en vervoer

Er is een transferium met 2.000 parkeerplaatsen gepland, maar men vraagt zich momenteel af of men met minder plaatsen ook toekan (zie ook programmadocument verkeer en vervoer). Aard, omvang en fasering van het transferium zijn onderdeel van de scenario's in de ontwikkelingsvisie van de Universiteit Leiden (zie hierboven).

4.5 Financieel beeld

In het concept Strategisch Masterplan was er een tekort op de financiering van de bovenlokale voorzieningen van 54 mln euro (met het transferium als PM-post).

Er heeft een succesvolle planoptimalisatie plaatsgevonden, die het tekort heeft opgeheven. De locaties Tjalmastrook en Voorschoterweg zijn voorlopig in de tijd naar achteren geschoven. Daarnaast is het plan gesplitst in drie onderdelen, die elk budgettair neutraal ontwikkeld kunnen worden:

- ontwikkeling nieuw bedrijventerrein ten zuiden van Klei-Oost en verplaatsing glastuinbouw naar elders
- ontwikkeling woonlocaties en groen langs de Oude Rijn
- ontwikkeling Leeuwenhoek en Rijnfront-Zuid (inclusief het transferium).

Over afkoopsommen voor de Rijnlandroute en de RijnGouweLijn-Oost wordt momenteel onderhandeld.

4.6 Fasering/mijlpalen (incl. s.v.z. en evt. knelpunten)

In het najaar van 2003 zijn bestuurlijke afspraken, met als ruimtelijke onderlegger een concept strategisch masterplan in de raden en de Statencommissie Ruimte en Wonen besproken en goedgekeurd. Vervolgens heeft een succesvolle optimalisatieslag plaatsgevonden. In het najaar van 2004 worden een samenwerkingsovereenkomst en een definitief strategisch masterplan verwacht.

4.7 Risico's

- onzekerheid planvorming Rijnlandroute, Rijn-Gouwelijn en terrein marinevliegkamp
- economische conjunctuur
- bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen
- archeologische vindplaatsen
- communicatie

4.8 Betrokken partijen

Zie onder: Organisatie.

4.9 Organisatie

Voor het project Knoop Leiden-West fungeren sinds medio 2002 een stuurgroep en een projectgroep, waarin zitting hebben de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Rijnsburg,

Valkenburg en Valkenburg, de Universiteit Leiden en de provincie. De provincie heeft een regierol en de gebiedsgedeputeerde is voorzitter van de stuurgroep.

4.10 Afhankelijkheden/relevantie as

Rijn-Gouwelijn

- De Rijn-Gouwelijn is een 'voorwaarde' voor verstedelijking in het plangebied van de knoop Leiden-West.
- De situering van de halte van de Rijn-Gouwelijn moet aansluiten bij het transferium.
- Verstedelijking zal een zwaartepunt moeten krijgen rond de halte(n), respectievelijk zal (zullen) de halte(n) moeten worden ingepast in de bestaande stedelijke situatie.

Rijnlandroute

- De Rijnlandroute is een 'voorwaarde' voor verstedelijking in het plangebied van de knoop Leiden-West.
- Bij de varianten waarbij de Rijnlandroute door het verkeersknooppunt gaat, zijn er forse negatieve ruimtelijke gevolgen voor de bebouwingsmogelijkheden (ruimtebeslag, geluidscontour).
- De keuze voor het tracé van de Rijnlandroute heeft gevolgen voor de meest geschikte plek voor een transferium (en de mate van geschiktheid)

Valkenburg

- inpassing/afstemming/aansluiting gebieden en routes
- eventueel uitwisselbaarheid regionaal groen (Bosgordel)