



# **BEDRIJVENTERREINEN PROFIELEN LEIDEN**

**DEC 2024**



# HET VOORWOORD VAN WETHOUDER FLEUR SPIJKER

Voor u liggen de profielen van de Leidse bedrijventerreinen, een van de acties uit de Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk (2024).

De Leidse bedrijventerreinen zijn van grote waarde voor het functioneren van de stad. Samen met de binnenstad en de kennisintensieve bedrijvigheid vormen de bedrijven op de bedrijventerreinen het fundament van de Leidse economie.

De grote variëteit en veelal stadsverzorgende bedrijvigheid op de bedrijventerreinen vormt een essentiële schakel in het functioneren van een levendige en aantrekkelijke stad. De locaties zijn onderscheidend van elkaar, met elk hun eigen profiel, maar vormen één geheel, één ecosysteem met van elkaar versterkende bedrijven en voorzieningen.

Met deze profielen zet Leiden letterlijk de bedrijventerreinen op de kaart. We zien dat de daar gevestigde bedrijven van groot belang zijn voor de economie en het functioneren van de stad, met een groot voorzieningenniveau en diverse vormen van werkgelegenheid, voor ieder opleidingsniveau.

Met de profielen bieden we een lange termijn toekomstperspectief voor de Leidse bedrijventerreinen, zodat ondernemers en vastgoedeigenaren gestimuleerd worden te investeren in hun werklocaties. Daarmee kunnen zij actief bijdragen aan een ontwikkeling naar duurzame en toekomstbestendige werklocaties waar hun ondernemingen kunnen floreren en hun werknemers in een aangename omgeving kunnen werken.

Voor de totstandkoming is intensief samengewerkt met ondernemers en vertegenwoordigers van ondernemers. Ik ben blij met de grote betrokkenheid en waardevolle input van de ondernemers en kijk met vertrouwen uit naar het samen met ondernemers en vastgoedeigenaren werken aan toekomstbestendige duurzame werklocaties.

## FLEUR SPIJKER

~ Wethouder Economie, Kennis, Sport en Gezondheid








# LEESWIJZER

## BIJ DE PROFIELEN

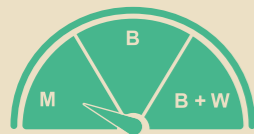
Zoals vermeld in het voorwoord zet Leiden letterlijk met deze profielen de bedrijventerreinen op de kaart. In deze leeswijzer volgt een nadere toelichting op de opzet en gespreksagenda van deze profielen.

### OPZET VAN DE PROFIELEN

De profielen kennen eenzelfde opzet. Onderscheidend van elkaar maar wel één geheel. De profielen kennen de volgende opbouw:

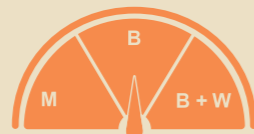
-  **Basisinformatie;** met grootte, aantal bedrijven en arbeidsplaatsen (gegevens Bedrijvenregister 2022), informatie over panden. Het percentage panden in eigendom van ondernemers is een indicatie en gebaseerd op de resultaten uit de enquête die in de zomer van 2023 is gedaan.
-  **Een beschrijving** van de locatie en welk type bedrijvigheid passend is met een afbeelding van welk profiel van toepassing is.
-  **Succesfactoren** (huidig en toekomstig).
-  **Kernwaarden;** tot stand gekomen via diverse brandingsessies op basis van de brede input die verzameld is onder ondernemers en ambtelijke disciplines.
-  Een geïllustreerde **plattegrond** van de locatie.

De profielen volgen de onderverdeling in drie hoofdcategorieën in de bedrijventerreinenstrategie van Economie071 en zijn samen met de ondernemers nader geconcretiseerd. De hoofdcategorieën zijn:



**Matig gedifferentieerd profiel**

veelal monofunctionele bedrijvigheid, waar ruimte is voor hinder veroorzakende bedrijven



**Breed gedifferentieerd profiel**

variatie in bedrijvigheid, met ook ruimte voor andere werkfuncties, zoals leisure, sport en maatschappelijke voorzieningen



**Breed gedifferentieerd profiel met wonen**

veelal lichte bedrijvigheid die te combineren is met meer gevoelige functies, zoals wonen

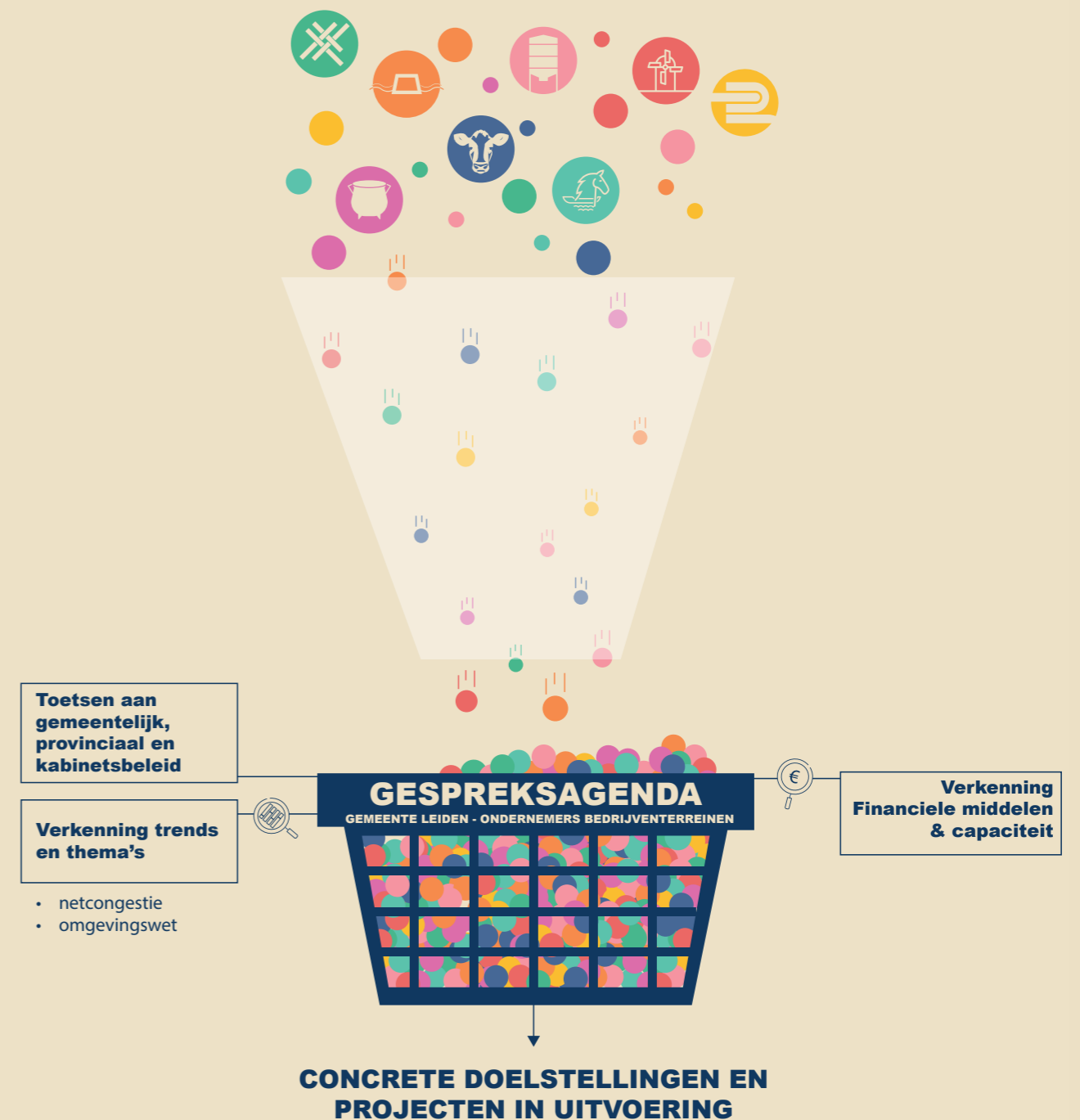
Omdat ondernemen niet ophoudt bij de gemeentegrenzen is het zaak dat we in regionaal verband een oproep doen aan buurgemeenten om ook voor hun bedrijventerreinen, de profielen nader te concretiseren. De afstemming hierover vindt plaats binnen Economie071, zodat er over de toekomst van de bedrijventerreinen in Leiden en de regio een integrale afweging kan worden gemaakt.

Voor de visualisatie van de profielen is aangesloten op de vormgeving van de Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk. Daarmee wordt eenduidigheid en een duidelijk herkenbare lijn geborgd.

## HOE GAAN WE VERDER MET DE WENSEN-AMBITIES 2024-2050?

Bij het opstellen van de Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk (2024) en de nadere uitwerking in de profielen voor de bedrijventerreinen hebben we de werkwijze van co-creatie gekozen. Samen met ondernemers en desbetreffende ondernemersverenigingen op de bedrijventerreinen zijn de profielen tot stand gekomen. Daarnaast is in de verschillende stappen in dit traject opgetrokken met vertegenwoordigers van de overkoepelende ondernemersverenigingen Bedrijvig Leiden en Ondernemend Leiden. Daarbij hebben we zoveel mogelijk gefocust op gedeelde wensen en ambities. Echter, een aantal van de wensen en ambities van de ondernemers sluiten niet aan op het gemeentelijk beleid. Dit is in de gespreksagenda weergegeven. Aan de hand van de gespreksagenda bepalen we met de ondernemers wat op korte, middellange en lange termijn opgepakt kan worden. De wensen en ambities werken we, waar dat kan, in co-creatie uit in gezamenlijke doelstellingen en projecten.

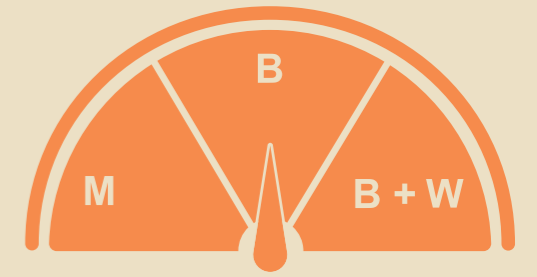
### OPGEHAALDE WENSEN & AMBITIES





# DE WAARD 2050

## 100% Ruimte voor werk



Breed gedifferentieerd profiel

19,6<sub>ha</sub>

Grootte

127

Bedrijven

1200

Arbeitsplaatsen

99

Panden

72

Panden ouder dan 1990

48%

Panden in eigendom van bedrijven

### BREED GEDIFFERENTIEERD PROFIEL

De huidige waarde van werklocatie De Waard ligt in het feit dat het een geschikte locatie is voor een grote diversiteit aan stadsverzorgende bedrijven, maar dat er ook ruimte is voor bedrijven met specifieke activiteiten, zoals geur- en geluidsproductie en zwaardere transportbewegingen. De gewenste ontwikkelrichting is naar een breed profiel voor stadsverzorgende bedrijvigheid, die passend is in de nabijheid van woonwijken. Specifieke aandacht daarbij vraagt bedrijven met milieuhinder en zwaar vrachtverkeer. Hierdoor wordt de leefbaarheid en rust in woongebieden behouden.

- Breed gedifferentieerd profiel.
- Versterken en toekomstbestendig maken van de huidige kwaliteiten.
- Transformatie naar wonen is hier expliciet niet gewenst. De locatie blijft behouden als binnenstedelijke werklocatie van Leiden.



De ondernemers op werklocatie De Waard hebben een sterke binding met de locatie omdat er veel vastgoed in eigen bezit is. Zij zijn bereid om verder te investeren in verbetering/verduurzaming omdat de gemeente Leiden helderheid verschaft richting 2050: De Waard blijft een werklocatie.

### SUCCESSFACTOREN

**Werklocatie De Waard** bevindt zich op een gunstige locatie dicht bij de stad en beschikt tegelijkertijd over een groene en waterrijke omgeving.

#### Duurzame mobiliteit over water:

De waterwegen rondom De Waard dienen niet alleen om de woonwijken te scheiden van het werkgebied, maar ook als duurzame transportroute van en naar de (binnen)stad voor diverse goederen, bouw en afvalstromen, wat deze werklocatie een uniek voordeel biedt.

#### Ruimte om te groeien:

Het terrein is royaal opgezet, waardoor bedrijven voldoende ruimte hebben om te innoveren en uit te breiden in het gebied rondom de J.C. de Rijpstraat en in de nabije toekomst op de huidige gemeentewerf.

#### Investeren met vertrouwen:

De gemeente heeft een duidelijk profiel vastgesteld wat ondernemers zekerheid biedt voor toekomstige investeringen op De Waard.

#### Fiets- en wandelvriendelijk:

De aanwezigheid van fiets- en wandelroutes maakt het gemakkelijk voor medewerkers en bezoekers om vanuit de stad het gebied te bezoeken. De groene verbinding tussen De Waard en het creatieve makersdistrict Meelfabriek creëert een stimulerende omgeving voor innovatie en samenwerking. Op het terrein zelf kun je aangenaam in het groen wandelen of lunchen, met uitzicht op het water.



L O K A A L

De Waard functioneert als een bruisende binnenstedelijke economische motor die makkelijk bereikbaar is voor inwoners, waar bedrijven direct bijdragen aan de lokale economie door levering aan ondernemers en inwoners in de stad. Dit versterkt niet alleen het bedrijfsleven, maar ondersteunt ook werkgelegenheid en welvaart in Leiden.



D U U R Z A A M

Dit ruim opgezette bedrijventerrein is de ultieme plek voor duurzaam en circulair ondernemerschap, zoals werkplaatsen voor reparatie, revisie, recycling, productie, ambachtscentra en duurzame distributie (hubs). met kleinschalig elektrisch vervoer op de last mile naar de binnenstad. Het groen en water creëren een aangename, ecologisch verantwoorde omgeving, terwijl de ambitie om samen het energie- en grondstoffenvraagstuk op te lossen aantoont dat De Waard voorop loopt in duurzame initiatieven. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar versterkt ook de reputatie van de stad als een innovatieve en groene bestemming.



D I V E R S

De Waard beschikt over een rijke diversiteit aan bedrijven, waaronder ambachten, maakindustrie, sociaal maatschappelijke functies en recreatieve activiteiten. Dit bevordert een levendige en inclusieve gemeenschap op het bedrijventerrein, wat niet alleen economische groei stimuleert, maar ook bijdraagt aan de sociale cohesie en levens- werkkwaliteit in de stad.



# DE WAARD

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

Tussen ondernemers en gemeente worden concrete afspraken gemaakt over mobiliteitsprojecten en - opgaven, om de bereikbaarheid en doorstroming van de Waard voor de lange termijn te borgen.

Met de herontwikkeling van de gemeentewerf wordt meer werken aan de Waard toegevoegd. Hierbij wordt ook verkend wat de mogelijkheden zijn voor een tweede ontsluiting (zonder vrachtverkeer).

Inzet is het realiseren van een laadplein met divers laadvermogen voor elektrische vrachtwagens en bestelwagens en daarnaast ook private bedrijfsaansluitingen voor laadinfra.

Gemeente en ondernemers realiseren een Waardwaardige entree.

Bedrijfsactiviteiten en -panden op de Waard zijn circulair. De gemeente geeft hierin het goede voorbeeld en stelt samen met ondernemers een circulaire routekaart op.

De blinde gevels zijn vergroend en waar mogelijk ook de daken.

De gemeente versterkt de verbinding met het Singelpark als onderdeel van de Tweede Groene Ring.

### REACTIE GEMEENTE

Gesprekken lopen al. Vanuit Ondernemend Leiden en Bedrijvig Leiden is er sinds juli 2024 intensief contact over de bereikbaarheid van de stad en lopende mobiliteitsprojecten. Dit overleg wordt in 2025 periodiek doorgezet. Ondernemersvereniging De Waard is ook vertegenwoordigd in deze gesprekken.

Een tweede ontsluiting is niet conform vigerend beleid. Herontwikkeling van de gemeentewerf: bij het onderzoek naar ROM-B (2024/2025) is de Waard het pilotproject van Leiden waar we mee aan de slag gaan.

In lijn met verduurzaming bedrijventerreinen en gemeente is voor schoon en duurzaam vervoer. Er is een laadconsulent via Holland Rijnland beschikbaar. Eigen initiatieven voor het verduurzamen van vervoer en het realiseren van eigen laadfaciliteiten op eigen terrein juicht de gemeente toe. Daar waar dit niet mogelijk is zal de gemeente dit via aanbieders in de openbare ruimte mee helpen realiseren. Zwaardere en snellaad infrastructuur wordt voor een deel aanbesteed in de openbare ruimte. Specifiek daar ook waar behoefte is aan een laadplein.

Te verkennen, wat betekent dit, wie doet wat en wanneer. Bespreken in reguliere overleggen gemeente-ondernemersvereniging De Waard.

Te verkennen, meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen.

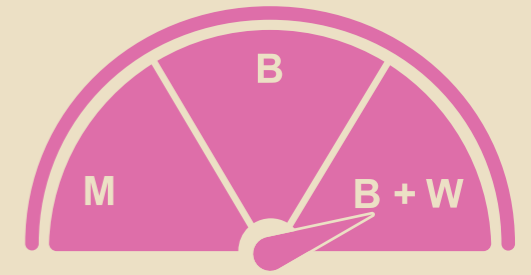
Te verkennen, in lijn met verduurzaming bedrijventerreinen. Bedrijven kunnen zelf gevelplanten toevoegen. Daarnaast kunnen bedrijven voor het vergroenen van hun dak aanspraak maken op de groene daken subsidie.

De gemeente werkt aan ambities voor de Tweede Groene Ring, waarbij de uitkomsten van de prijsvraag nog worden verwacht. Verbindingen tussen Singelpark en Tweede Groene Ring worden in Leiden voorzien voor wandel- en fietsroutes en als groene spaken in het Groen-Blauwe raamwerk.



# LEIDSE SCHANS 2050

## Dynamisch binnenstedelijke woon- werklocatie

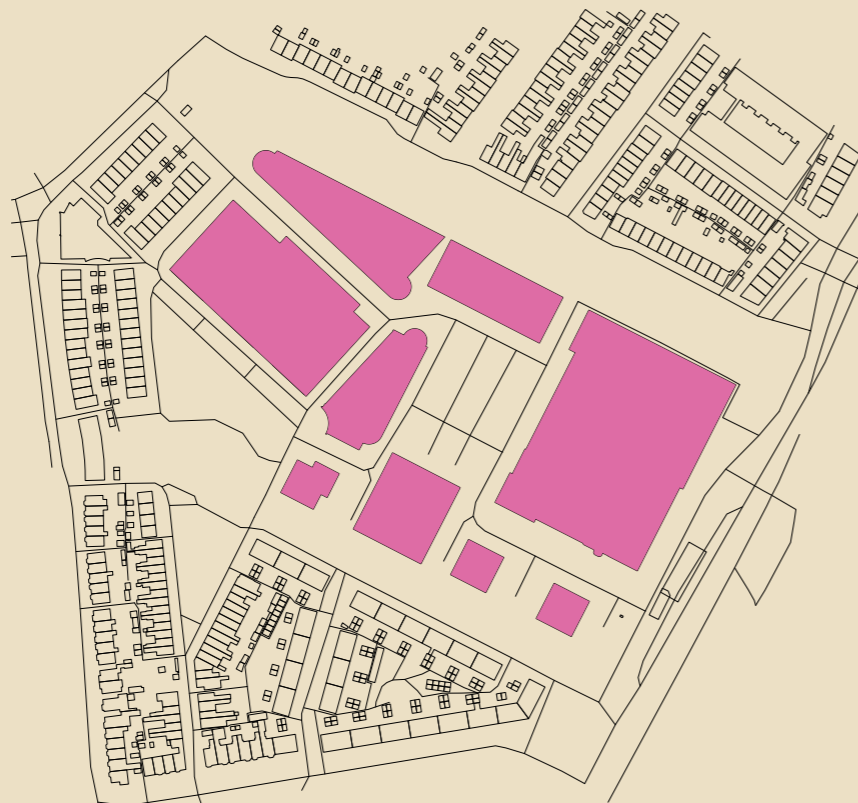


Breed gedifferentieerd profiel met wonen

### BREED GEDIFFERENTIEERD PROFIEL MET WONEN

Het terrein staat bekend als het Veilingterrein / Fruitbuurt. Een meer eenduidige naam is wenselijk en draagt bij aan een stevige profilering; Werklocatie Leidse Schans. Met de naam wordt ook een sterke verbinding gemaakt met het campusgebied aan de overzijde van de Lammenschansweg.

Werklocatie Leidse Schans, direct aan het centrum van Leiden gelegen, aan een uitvalsweg richting de A4 en bij Station Leiden Lammenschans. Deze binnenstedelijke locatie kenmerkt zich door een variatie van (betaalbare) werk- en ambachtruimtes, bedrijfsverzamelgebouwen, kantoorruimte en diverse stadsverzorgende voorzieningen, zoals een sportschool en muziekschool. Door functiemenging en verdichting met wonen en behoud van de reeds beschikbare ruimte voor werken ontstaat een dynamisch binnenstedelijke woon-werklocatie.



Leidse Schans biedt ruimte voor het groeiend aantal zzp'ers en micro-ondernemers in de stad en is een ideale locatie om te wonen en te werken voor jonge innoverende mensen die uit overtuiging zelfstandig zijn.

We creëren een klimaat dat jonge mensen blijft boeien met een volledig voorzieningenniveau. Er kunnen combineruimtes komen waar starters/studentenhuisvesting gemixt wordt met werkruimten voor ambachten en de maakindustrie.

### SUCCEFACTOREN

**Ligging en locatie:** Midden in de stad, aan de Lammenschansweg en op loopafstand van station Leiden Lammenschans. De locatie wordt gewaardeerd doordat het is afgesloten, wat het een rustige werklocatie maakt met voldoende ruimte om te parkeren.

**Betaalbaar:** Betaalbare werk- en ambachtruimtes en ruimte voor stadsverzorgende voorzieningen geven de locatie identiteit en hebben een aanzuigende werking op zzp'ers, startende- en micro-ondernemers, die met elkaar verbonden willen zijn en onderdeel willen zijn van een hoogwaardig stedelijk ecosysteem.

**Duurzaam bereikbaar:** De ligging midden in de stad en direct bij een NS station maakt de locatie uitermate geschikt om te bereiken voor fietsers en voetgangers.

**Wonen en werken in balans:** Door het toevoegen van betaalbare woningen en door verdichting en vernieuwing van de bestaande bedrijfsruimtes, ontstaat een hoogwaardig en levendig stedelijk gebied. Voor onder andere starters en jongeren, die op dezelfde locatie willen werken en gebruik willen maken van stedelijke voorzieningen.

**Duurzaamheid:** Door de transformatie van de locatie ontstaan volop kansen voor verduurzaming. Het vergroenen van de buitenruimte, het realiseren van groene daken en gevels en het plaatsen van zonnepanelen en laadinfrastructuur dragen bij aan een toekomstbestendige parkachtige woon-werklocatie.



De Leidse Schans is een levendig binnenstedelijk gebied met voldoende betaalbare werk- en ambacht ruimtes, aantrekkelijk voor jonge ondernemers, met een unieke combinatie van wonen en werken. Het gebied kenmerkt zich door een bruisende ontmoetingscultuur en een hoog stedelijk voorzieningenniveau.



Door de parkachtige inrichting van de locatie ervaren bewoners, bedrijven en gebruikers een prettig klimaat. Het groen zorgt voor verkoeling, vangt water op en draagt zo bij aan een klimaatbestendige en duurzame omgeving. De groene omgeving maakt dat bedrijven en bewoners zich prettig voelen en zich willen vestigen op de locatie.



De Leidse Schans biedt een ideale harmonie tussen wonen en werken, waar onder andere zzp'ers en andere ondernemers succesvol zijn, met ruimte voor sport- en creatieve activiteiten, ondersteund door uitstekende fiets- en OV-bereikbaarheid via station Leiden Lammenschans en de binnenstad van Leiden.

4,8<sub>ha</sub>

Grootte

131

Bedrijven

600

Arbeidsplaatsen

17

Panden

1

Panden ouder dan 1990

0%

Panden in eigendom van bedrijven



# LEIDSE SCHANS

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

### REACTIE GEMEENTE

**Behoud en versterken van de reeds beschikbare ruimte voor werk met specifiek aandacht voor betaalbare werk- en ambachtsruimtes.**

In lijn met Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk o.a .met actie creëren van betaalbare werkruimte

**Een dynamische stedelijke omgeving creëren waar wonen en werken elkaar versterken en met elkaar in balans zijn.**

De ambitie is in overeenstemming met de Omgevingsvisie 2040.

**Ruimte behouden voor consument gerichte voorzieningen als muziek, sport en een creatief aanbod.**

In lijn met breed gedifferentieerd profiel en stadsverzorgende voorzieningen.

**Het creëren van een stadsparkachtige omgeving tussen de panden eventueel met aan werk ondersteunende horecavoorziening wat zorgt voor ontspanning voor bewoners en ondernemers. Daarnaast brengt dit de algemene temperatuur tussen de panden omlaag.**

Bij Ananas en de Framboos wordt hier al aan gewerkt (horeca in de Framboos), bij ingrepen in de openbare ruimte bespreken met de ondernemersvereniging Lammenschans.

**Het versterken van de verbinding tussen de Leidse Schans en Campus Leidse Schans.**

In lijn met Human Capital aanpak. Goed om gesprekken te starten tussen de twee kanten, bijv. MBO Rijnland, LEF en Technolab en de bedrijven voor bijv. stageplekken en opdrachten van bedrijfsleven voor studenten. Mooie kans om deze plek te benutten voor werken, leren en innoveren.

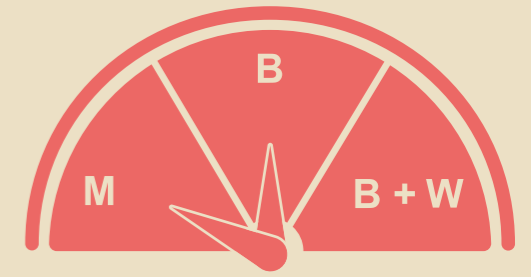
**Het toevoegen van starters- jongerenwoningen en betaalbare starters werkruimte, door verdichting en vernieuwing van de bestaande bedrijfsruimtes. waarbij de kwaliteit van het bestaande vastgoed verbeterd is.**

Te verkennen wanneer er nieuwe projecten gestart worden.



# MERENWIJK 2050

## Groei en Bouwnijverheid



Breed en matig gedifferentieerd profiel

22<sub>ha</sub>

Grootte

90

Bedrijven

570

Arbeitsplaatsen

132

Panden

65

Panden ouder dan 1990

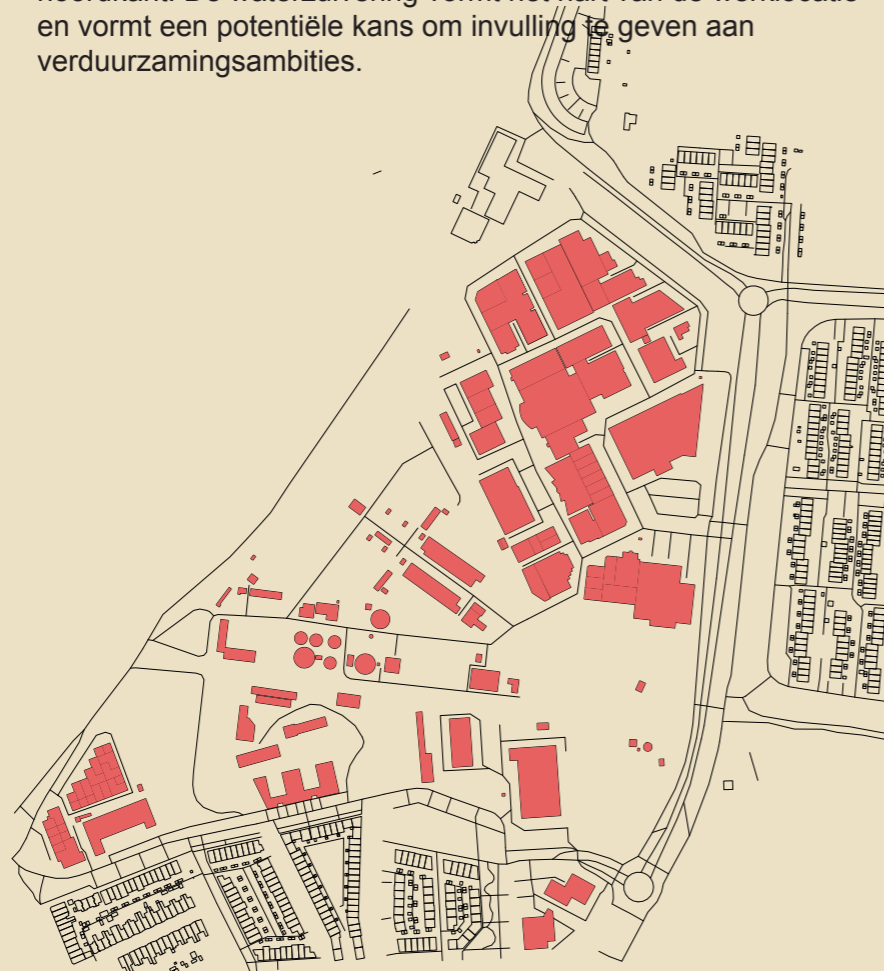
58%

Panden in eigendom van bedrijven

### BREED EN MATIG GEDIFFERENTIEERD PROFIEL

Twee onderscheiden maar verbonden locaties. In de profilering worden de werklocaties de Hallen en de Merenwijk samengevoegd tot één sterke werklocatie, met in het hart de waterzuiveringslocatie. Een van de grootste werklocaties van Leiden.

Werklocatie Merenwijk is centraal gelegen bij het centrum van Leiden en Leiden Centraal. Dichtbij belangrijke uitvalswegen en met een grote lokale- en regionale afzetmarkt. Ondernemers kennen en versterken elkaar door de onderlinge samenwerking. De locatie kenmerkt zich door, hoewel beperkt, de nog aanwezige ontwikkelruimte aan de zuidkant, waar ruimte is voor intensivering (op private grond) en de vele stadsverzorgende bouwnijverheidsbedrijven, inclusief een bouwmarkt, aan de noordkant. De waterzuivering vormt het hart van de werklocatie en vormt een potentiële kans om invulling te geven aan verduurzamingsambities.



Het zuiden kenmerkt zich door breed gedifferentieerde bedrijfsactiviteiten die een veilig overgangsgebied vormen voor de activiteiten van de waterzuivering en waar kansen liggen voor een verdere optimalisatie in ruimtegebruik.

In het noorden worden de bedrijfsactiviteiten in hoge mate gekenmerkt door de bouwnijverheidsfuncties en bedrijven met een hogere milieubelasting, die zich niet gemakkelijk laten mengen met meer gevoelige functies zoals wonen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt ingezet op activiteiten die het profiel versterken. Het toevoegen van wonen is daarbij niet passend.

### SUCCESSFACTOREN

**Centraal gelegen:** Werklocatie Merenwijk is centraal gelegen bij het centrum van Leiden en Leiden Centraal. Dichtbij belangrijke uitvalswegen en met een grote lokale- en regionale afzetmarkt.

**Ondernemersgemeenschap:** De onderlinge samenwerking is sterk. Ondernemers kennen elkaar en zijn bereid elkaar te helpen.

**Toekomstbestendig vastgoed:** De werklocatie kent een relatief hoog percentage ondernemers die zelf eigenaar van het vastgoed zijn. Dat vergroot de kans op renovatie en verduurzaming van vastgoed en kan ruimteoptimalisatie bevorderen. De ondernemers hebben een open glasvezelnetwerk aangelegd, dat zorgt voor optimale verbindingen.

**Parkeren en laadinfrastructuur:** Naast een kwaliteit is ruimte voor parkeren ook een verbeterpunt. Het aanpakken van parkeeroverlast door campers en aanhangwagens in het noordelijke deel en het realiseren van meer (snel-)laadinfrastructuur voor zowel vrachtauto's als personenauto's, kan een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van de werklocatie.

**Groen:** Het vergroenen van de buitenruimte, met aandacht voor sociale ontmoeting, draagt bij aan het versterken van de onderlinge samenwerking en een positieve werk- en bezoekerservaring.

**Circulaire bouwhub:** De onderlinge samenwerking in met name de bouwnijverheid kan een toekomstige succesfactor zijn in het toewerken naar een circulaire economie en biedt ook kansen voor circulair gebruik van materiaalstromen.



### CONSTRUCTIEF

Ondernemers blijven bouwen aan een stevig construct. De waarde is gelegen in het feit dat het terrein gekenmerkt wordt door activiteiten die veelal vallen in de bouwnijverheidssector.

Behoud en versterken van het samenwerkingsconstruct tussen ondernemers onderling en daarnaast het versterken van de samenwerking tussen de gemeente en betrokken partijen.



### BEREIKBAAR

Werklocatie Merenwijk is centraal gelegen bij het centrum van Leiden en Leiden Centraal. Dichtbij belangrijke uitvalswegen en met een grote lokale- en regionale afzetmarkt. De ruime opzet aan de noordkant en de directe ontsluiting aan de Gooimeerlaan maakt het gebied toegankelijk voor vrachtverkeer en benadrukt de ambitie als locatie voor bouwnijverheidsbedrijven voor de regio. De aansluiting aan de zuidkant aan de woonwijk maakt het gebied bereikbaar voor bewoners en daarmee aantrekkelijk voor bedrijven met bijvoorbeeld een maatschappelijke of dienstverlenende werkfunctie.



### GROEI

Het gebied rond de Hallenweg is een van de schaarse plekken op de Leidse werklocaties waar nog ontwikkelpotentieel is. Het biedt een kans voor integratie van bedrijfsfuncties die de connectie met de omringende wijk versterken. Daarnaast kan de sterke parkorganisatie benut worden voor groei in duurzaamheidsambities, gericht op onder andere duurzame mobiliteit en het vergroenen van de werklocatie.





# MERENWIJK

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

### REACTIE GEMEENTE

**Meer ruimte voor functiemenging in het gebied rond de Hallenweg, maar wel 100% werk. Denk hierbij aan het toevoegen van maatschappelijke of dienstverlenende werkfuncties.**

In lijn met breed gedifferentieerd profiel uit de Bedrijventerreinenstrategie

**Gemeente en ondernemers verkennen gezamenlijk mogelijkheden voor een energietransitie plan voor beide gebieden, samen met het Hoogheemraadschap.**

Te verkennen, meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen.

**De mogelijkheden voor een circulaire bouwhub worden verkend.**

Meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen, meenemen in pilot routekaart

**De gemeente en ondernemers stellen een actieplan op voor het vernieuwen en verduurzamen van panden.**

Meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen, meenemen in pilot routekaart

**Door de gemeente wordt ruimte geboden voor verdichting door waar mogelijk hoger bouwen toe te staan, met expliciet aandacht voor de beperkingen vanuit de molenbiotoop.**

De molenbiotoop die nagenoeg het hele bedrijventerrein bestrijkt, biedt hiervoor geen ruimte. Reden zijn de afspraken die in 2021 zijn gemaakt over verstedelijking binnen molenbiotopen tussen gemeente en provincie.

**Gemeente en ondernemers formuleren een duidelijke visie op parkeren, inclusief aandacht voor laadinfrastructuur voor vrachtauto's en auto's.**

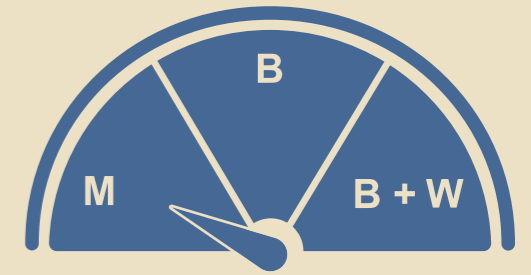
De vastgestelde parkeervisie geldt voor de hele stad. In de parkeervisie wordt per leefmilieu aangegeven wat de doelstellingen, problemen en maatregelen zijn. De Merenwijk valt onder leefmilieu 'Woonwijken'. De parkeervisie wordt naar verwachting in 2026 geëvalueerd.

De gemeente gaat het komende jaar verspreid over Leiden 340 extra laadpalen plaatsen. Zwaardere en snellaad infrastructuur wordt voor een deel aanbesteed in de openbare ruimte. Dit betekent dat bedrijven aangemoedigd worden op eigen (particulier) terrein de benodigde laadinfra te realiseren.



# STEVENS HOF 2050

## Strategisch gelegen werklocatie



Matig gedifferentieerd profiel

### MATIG GEDIFFERENTIEERD PROFIEL

Werklocatie Stevenshof, strategisch gelegen aan de westkant van Leiden, aan de kop van de Rijnlandroute, aan de A44 en dichtbij het LBSP. De rust, ruimte en kleinschaligheid is kenmerkend voor deze werklocatie. Ondernemers kennen elkaar en weten elkaar te vinden. Duurzaam en bereikbaar, met naast gevarieerde bedrijfsactiviteiten ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid.

#### Matig gedifferentieerd profiel

Ingezet wordt op behoud en het versterken van bestaande kwaliteiten. Stevenshof is een van de weinige plekken in Leiden die ruimte biedt voor bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. Behoud van de werklocatie voor dit type bedrijvigheid is van groot belang, omdat daarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de grote diversiteit aan bedrijfsactiviteiten in Leiden.



Stevenshof biedt onder andere ruimte aan lokaal en regionaal opererende bedrijven met onder andere dienstverlening, handel, distributie, autobedrijven, leisure, een gemeentewerf, dierenasiel en kennisintensieve bedrijvigheid.

### SUCCEFACTOREN

**Netwerk:** Ondernemers kennen elkaar en zijn verenigd in Ondernemersvereniging Stevenshof. Door krachten te bundelen wordt de slagkracht vergroot. Daarnaast maakt de werklocatie onderdeel uit van een stedelijk en regionaal netwerk, met specifieke specialisaties die bijdragen aan de lokale- en kenniseconomie.

**Reputatie en bekendheid:** Het streven is om de locatie en bedrijven meer bekendheid te geven en te positioneren als waardevolle spelers in de Leidse economie. Het gaat daarbij zowel om de stadsverzorgende bedrijvigheid als de bedrijvigheid die een bijdrage levert aan de kenniseconomie.

**Duurzaamheid:** Met de voorgenomen herontwikkeling van de gemeentewerf naar een Duurzaamheidsplein, inclusief het realiseren van een afvalbrengstation, een circulair ambachtcentrum en educatieruimte, kan een bijdrage worden geleverd aan het toewerken naar een circulaire economie en kan het een potentieel vliegwiel zijn voor verduurzaming van de werklocatie en het vergroten van de aantrekkelijkheid van de locatie.

**Bereikbaarheid en inrichting:** De bereikbaarheid is en blijft een grote kwaliteit. Meer aandacht is nodig voor de bereikbaarheid van de locatie voor fietsers en voetgangers. Bij de herontwikkeling van de gemeentewerf doen zich kansen voor om extra ruimte voor werken toe te voegen, met name gericht op de circulaire economie.

**Parkeren:** De parkeergelegenheden zijn een huidige kwaliteit maar behoeven aandacht. Dit geldt specifiek voor het vrachtwagenparkeren en gewenste uitbreiding van parkeergelegenheden bij ondernemers.



B E K E N D

Stevenshof is een A-locatie en zeer aantrekkelijk voor zowel stadsverzorgende, regionaal opererende bedrijven en kennisintensieve bedrijven om zich hier te vestigen. Het vergroten van de bekendheid draagt bij aan een toekomstbestendige werklocatie. Een werklocatie waar naast stadsverzorgende bedrijvigheid ook hoogwaardige producten en diensten worden vervaardigd en geleverd.



S A M E N

De ondernemers op werklocatie Stevenshof staan voor een nauwe samenwerking met elkaar, andere Leidse bedrijven en bedrijven in de regio. Door de kleinschaligheid is de slagkracht groot. Ondernemers en bezoekers kennen elkaar. Ontmoetingsplaatsen zoals de bowlinghal dragen bij aan de bekendheid van de werklocatie en heeft een toegevoegde sociale waarde.



A M B I T I E U S

De verduurzamingsambities van de gemeente met de gemeentewerf zijn hoog en kunnen bijdragen aan verduurzaming en verder vergroening van de werklocatie, waar hoogwaardig hergebruik van waardevolle materialen en reparatie van producten centraal staan.

Stevenshof kan een stevige positie innemen als schakel in het netwerk van kennisintensieve bedrijvigheid in Leiden, mede door de aanwezigheid van bedrijven in de quantum mechanica.

7,8<sub>ha</sub>

Grootte

42

Bedrijven

220

Arbeitsplaatsen

39

Panden

21

Panden ouder dan 1990

47%

Panden in eigendom van bedrijven



# STEVENSHOF

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

### REACTIE GEMEENTE

**Overlast van vrachtwagen parkeren wordt beperkt en veiligheidsproblematiek wordt aangepakt. Gemeente en ondernemers trekken hier gezamenlijk in op.**

Meenemen in de evaluatie van de parkeervisie (naar verwachting in 2026). Bespreken in regulier overleg gemeente – ondernemers.

**Gekoppeld aan de voorgenomen herontwikkeling van de gemeentewerf wordt door de gemeente samen met ondernemers een duurzaamheidsplan voor het gebied opgesteld, met aandacht voor verduurzaming van gebouwen en vergroening van de buitenruimte.**

Bespreken bij de herontwikkeling van de gemeentewerf.

**Ondernemers worden vroegtijdig betrokken bij de voorgenomen herontwikkeling van de gemeentewerf en het effect wat de herontwikkeling heeft op de verkeerscirculatie.**

Bespreken bij de herontwikkeling van de gemeentewerf.

**De openbare ruimte is efficiënt ingericht, met aandacht voor (vrachtwagen)parkeren.**

Bespreken bij ontwikkelingen in dit gebied.

**De gemeente zet in overleg met de ondernemers en vastgoedeigenaren in op actieve acquisitie ten behoeve van kennisintensieve bedrijvigheid met een specifieke richting in de quantum mechanica.**

Bespreken bij planvorming voor ontwikkelingen in dit gebied, waarbij we breed kijken naar de sleuteltechnologie "Deeptech" & High Tech".

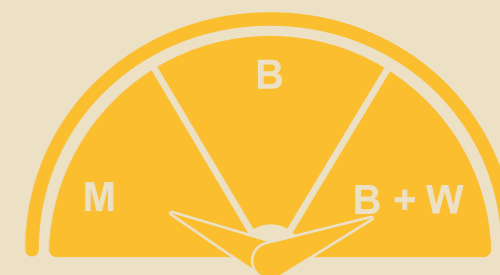
**Beter gebruik van bestaand groen.**

Te verkennen aansluiting Tweede groene ring en in reguliere overleggen ondernemersvereniging – gemeente bespreken en hierbij expertise van de gemeente inbrengen.



# ROOSEVELT 2050

## Stadsverzorgende werk- en woonlocatie



Breed gedifferentieerd met wonen  
Matig gedifferentieerd

21<sub>ha</sub>

Grootte

196

Bedrijven

1500

Arbeitsplaatsen

180

Panden

114

Panden ouder dan 1990

69%

Panden in eigendom van bedrijven

### BREED GEDIFFERENTIEERD PROFIEL MET WONEN EN MATIG GEDIFFERENTIEERD PROFIEL

Werklocatie Roosevelt; essentiële schakel in de economie en het voorzieningenniveau van Leiden en de regio. Roosevelt kenmerkt zich door een grote variëteit aan functies (sport (fitness)/ kantoren/ maatschappelijk/ soft franchise/ volumineuze detailhandel (autobedrijven/ sanitair zaken)/ groothandel/ industrie. De locatie is grofweg onder te verdelen in drie gebieden; Noord, West (het gebied ten westen van de Rooseveltstraat) en Oost (het gebied tussen de Rooseveltstraat en de Trekvljet).

Roosevelt West en Noord: breed gedifferentieerd profiel met wonen; de ruimte voor werken neemt niet af. Het gebied leent zich goed om te mengen en verdichten. Het wonen mag geen beperkende invloed hebben op het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten. Ook is voldoende betaalbare werk- en ambachtruimte beschikbaar en ruimte voor sport, ontspanning, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Bijvoorbeeld plintbedrijvigheid met daarboven wonen.



Roosevelt Oost: matig gedifferentieerd profiel. Ruimte voor zwaardere bedrijvigheid in combinatie met lichtere bedrijvigheid en watergebonden bedrijvigheid. Veelal middelgrote bedrijven in de bouw, industrie en logistiek. Functiemenging met gevoelige functies zoals wonen is hier expliciet niet gewenst.

### SUCCESSFACTOREN

**Energiek Werk- en Woongebied:** De combinatie van werk- en woongebied, de aansluiting op winkelcentrum Luifelbaan, de aanwezigheid van sportfaciliteiten (gelegen tussen Sportcomplex 1574 en de IJsbaan en zwembad in de Vlietzone) en een sterke gemeenschap van samenwerkende ondernemers creëren een dynamische en energieke sfeer op Roosevelt. Dit stimuleert groei, interactie en een positieve werk- en leefomgeving.

**Strategisch gelegen:** Zowel fysiek nabij de snelweg A4 als het stadscentrum van Leiden maakt Roosevelt goed bereikbaar, zowel over land als over het water via de Trekvljet. Distributie naar de stad vindt volledig duurzaam plaats. De betaalbare huurprijzen bieden toegang voor start-ups en maatschappelijke organisaties, waardoor het een diverse en levendige werklocatie is.

**Verbeterde Verkeersdoorstroming:** De verbetering van de verkeersdoorstroming tijdens spitsuren en de verbetering van fiets- en voetgangersveiligheid zal de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van Roosevelt vergroten.

**Duurzaamheid:** De transitie naar een duurzame locatie staat centraal. Investerings in energietransitie, zonnepanelen, groenvoorzieningen en wateropvang dragen bij aan een toekomstbestendig gebied. Daarnaast kan Roosevelt een waardevolle schakel zijn in het toewerken naar een circulaire economie.

**Gebiedsgerichte Ontwikkeling:** Terwijl Roosevelt West een veilige zone met toevoeging van woningen wordt, blijft Roosevelt Oost een 100% werklocatie met ruimte voor vrachtverkeer. De combinatie van een veelheid aan functie zal het gebied levendig houden.



E N E R G I E K

Wie zich door de locatie begeeft voelt de energie. Het gebied is dynamisch, met veel activiteiten en zichtbare bedrijvigheid. Daarnaast kent de samenwerking tussen de ondernemers veel positieve energie. De bedrijven profiteren van elkaars nabijheid, zowel formeel wat handel betreft, als informeel in de toevallige ontmoetingen en het netwerken.



B E R E I K B A A R

Roosevelt kent een strategische ligging, dichtbij de A4, dichtbij de stad en direct grenzend aan het water van de Trekvljet. De bereikbaarheid is van grote waarde en kan nog verder worden versterkt door steviger in te zetten op duurzame stadsdistributie. Roosevelt kan een belangrijke hub functie innemen. Voor startende ondernemers is Roosevelt ook bereikbaar, door de aanwezigheid van betaalbare werk- en ambachtruimtes.



V E R Z O R G E N D

Voor en door de stad, dat is wat Roosevelt typeert. Het overgrote deel van de bedrijven bestaat uit lokaal georiënteerde, stadsverzorgende kleine en middelgrote bedrijven, met het accent op bouwnijverheid, groothandel en logistiek. Ook is er ruimte voor leisure activiteiten en bijvoorbeeld een bouwmarkt. Samen vormen zij een essentiële schakel in de economie en het voorzieningenniveau van Leiden.



# ROOSEVELT

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

### REACTIE GEMEENTE

Een oprechte en actieve betrokkenheid van de gemeente bij ondernemers, om in gezamenlijkheid te werken aan een toekomstbestendige werklocatie.

Aandachtspunt bij nieuwe projecten in Roosevelt. Bespreken bij reguliere overleggen gemeente – ondernemers.

De verkeersdoorstroming wordt verbeterd, met ook meer aandacht voor langzaam verkeer.

De Rooseveltstraat is een drukke ontsluitende weg, gebruikt door doorgaand verkeer én door specifiek bedrijfsvervoer gekoppeld aan het bedrijventerrein. Het mobiliteitsbeleid heeft daarom de weg aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg. De inrichting van de weg verdient verbetering gezien de functie en het gebruik van de weg. Wanneer hiertoe maatregelen plaatsvinden, staat nog niet vast.

Aan de Rooseveltstraat en omgeving wordt meer groen toegevoegd.

Bedrijven kunnen ook op eigen terrein meer groen toevoegen (geveltuinen, plantvakken e.d.). In reguliere overleggen ondernemersvereniging – gemeente bespreken en hierbij expertise van de gemeente inbrengen.

De gemeente en ondernemers verduurzamen de energie- en warmtevoorziening, mede door het realiseren van laadinfrastructuur voor (vracht)auto's en meer zonnepanelen op daken.

Te verkennen, meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen.

Betaalbare werk- en ambachtsruimte krijgt een plek ten westen van de Rooseveltstraat.

In lijn met Ontwikkelagenda Ruimte voor Werk, creëren van betaalbare werkruimte.

De Trekvliet wordt optimaal benut voor onder andere stadsdistributie en watergebonden bedrijvigheid.

Doordat de Trekvlietbrug een vaste brug wordt is de doorvaarhoogte bepalend voor wat er aan stadsdistributie en watergebonden bedrijvigheid kan komen.

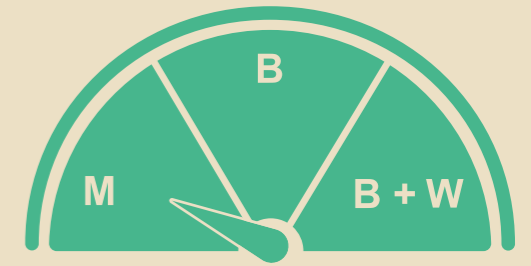
De voormalige provinciale laad- en loswal wordt gebruikt voor overslag van goederen, waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan duurzame stadsdistributie en de potentiële waarde van de Trekvliet beter benut wordt.

De gemeente deelt deze ambitie, de toekomstige eigendomsstatus van de laad- en loswal is echter nog niet bekend. Hierover vinden gesprekken plaats met de provincie waarbij Leiden aangeeft het gebruik van de loswal te willen continueren.



# ROOMBURG 2050

## Duurzaam Bereikbaar



Breed gedifferentieerd profiel

19,3<sub>ha</sub>

Grootte

52

Bedrijven

2200

Arbeitsplaatsen

70

Panden

6

Panden ouder dan 1990

33%

Panden in eigendom van bedrijven

### MATIG GEDIFFERENTIEERD PROFIEL

Kenmerkend voor Roomburg is de goede bereikbaarheid, de aanwezigheid van veel groen, relatief grote bedrijfspanden en de ligging aan de rand van de stad. Afgebakend door groen, water en spoor, direct aan A4 en N11, biedt het terrein een aangename en afgeschermd omgeving voor de bedrijven, zonder dat zij overlast voor bewoners in Leiden veroorzaken. Naast de goede bereikbaarheid met de auto, ligt het terrein ook dicht bij NS-station Lammenschans en is het ook vanaf Schiphol Airport snel bereikbaar.

#### Matig gedifferentieerd profiel

Roomburg is één van de weinige plekken in Leiden die ruimte biedt voor bedrijven met meer milieubelastende activiteiten. Het is een zeer geschikte locatie voor bedrijven die een vrachtverkeer-aantrekkende functie hebben. Het is belangrijk om Roomburg te behouden voor dergelijke bedrijven. Vanwege de ligging, met een directe aansluiting op de A4, is de locatie aantrekkelijk voor bedrijven met een regionale en landelijke afzetmarkt.

De relatief grote kavels (5.000 – 10.000 m<sup>2</sup>) en bedrijfspanden (>5.000 m<sup>2</sup>) maken de locatie geschikt voor onder andere logistiek, distributie, opslag en productie.

Ondernemers op Roomburg willen een positieve bijdrage leveren



aan een energie neutrale en groene werklocatie. Er is behoefte aan meer sociale ontmoeting, het aanpakken van parkeeroverlast, het realiseren van een laadinfrastructuur en het versterken van de OV-verbinding. De samenwerking tussen ondernemers en de gemeente Leiden is cruciaal om deze doelen te bereiken.

### SUCCEFACTOREN

**Groene Omgeving:** De ligging tussen twee parken en de aanwezigheid van groene zones bieden niet alleen een aangename werkomgeving maar dragen ook bij aan het positieve imago van Roomburg als groene en duurzame werklocatie.

**Ruimte en Bedrijfs grootte:** De beschikbaarheid van ruimte en grote bedrijfspanden trekt diverse bedrijven aan en biedt ruimte voor groei en ontwikkeling van ondernemingen binnen de gemeente Leiden. De ruime opzet biedt ook mogelijkheden om invulling te geven aan circulaire ambities voor bedrijven die inzetten op bijvoorbeeld grootschalige reparatie, revisie, productie, assemblage en opslag.

**Duurzaamheidsambitie:** De ondernemers op Roomburg onderscheiden zich door de ambitie op het gebied van duurzaamheid, met initiatieven voor verduurzaming van panden, laadinfrastructuur, en streven naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit.

**Bereikbaarheid:** Roomburg geniet van uitstekende bereikbaarheid via verschillende vervoerswijzen, zoals bus, trein, auto, en de nabijheid van snelwegen (A4 en N11). Dit vergemakkelijkt de bereikbaarheid voor zowel werknemers als bezoekers.

**Duurzame Infrastructuur:** De ondernemers hebben een open glasvezelnetwerk gerealiseerd. Verdere ontwikkeling van groene daken en gevels, zonnepanelen, laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen en meer wateropvang zullen bijdragen aan een nog duurzamere werkomgeving. In de regionale infrastructuur rond het thema circulaire economie ligt een kans voor Roomburg om een belangrijke hub functie in te nemen in bijvoorbeeld materiaalstromen.

**Verbeterde OV-frequentie:** Het streven naar een verbeterde frequentie van het openbaar vervoer met verkorting van reistijden zal de toegankelijkheid van Roomburg verder vergroten en de mobiliteit van werknemers verbeteren.

**Verhoogde Biodiversiteit:** Het vergroten van biodiversiteit met bloemen en gras zal niet alleen de ecologische waarde verhogen, maar ook een gezondere en aantrekkelijkere omgeving creëren.



K R A C H T I G

Roomburg onderscheidt zich door zijn bereikbaarheid en economische impact op de regio Leiden. De nette openbare ruimte, ruime opzet en relatief grote bedrijfsgebouwen dragen bij aan een krachtige uitstraling.



G R O E N

Het groene karakter van Roomburg, gelegen tussen twee parken en aan het water, wordt door ondernemers gewaardeerd. De wens is om verder te verduurzamen met duurzame bebouwing, groene daken en gevels, zonnepanelen, laadinfrastructuur en meer wateropvang.



S O C I A A L

De aanwezigheid van sociale onderneming DZB (De Zijl Bedrijven) draagt aanzienlijk bij aan de sociale en maatschappelijke waarde van Roomburg. Ondernemers streven naar meer samenwerking en ontmoetingsmogelijkheden, met name in het verduurzamen van de werklocatie en gedeelde parkeergelegenheden.



# ROOMBURG

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

### REACTIE GEMEENTE

**Behoud van grotere kavels en panden (> 5.000 m<sup>2</sup>) voor zwaardere bedrijfsactiviteiten.**

Verkenning nodig. Is het mogelijk en wenselijk om een regeling op te nemen in het omgevingsplan? De bevoegdheid tot het wijzigen van het omgevingsplan ligt bij de gemeenteraad.

**CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050.**

In lijn met het (Rijks)beleid.

**Vergroening van de openbare ruimte, met ook meer ruimte voor biodiversiteit.**

Meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen. In reguliere overleggen ondernemersvereniging – gemeente bespreken en hierbij expertise van de gemeente inbrengen.

**Behoud en versterken van de kwalitatieve OV-verbindingen.**

Het past in het mobiliteitsbeleid om ook bedrijventerreinen te ontsluiten met het openbaar vervoer. Dit zorgt er voor dat meer mensen gebruik gaan maken van andere mogelijkheden dan de auto, de zogenaamde “modal shift”. Hiervoor is aandacht geweest bij de aanbesteding van het OV door GS en bij de dienstregeling 2025 van Qbuzz.

**Het realiseren van een passende laadinfrastructuur.**

Eigen initiatieven voor het verduurzamen van vervoer en het realiseren van eigen laadfaciliteiten op eigen terrein juicht de gemeente toe. Daar waar dit niet mogelijk is zal de gemeente dit via aanbieders in de openbare ruimte mee helpen realiseren.

**Het realiseren van een Roomburgwaardige entree die het duurzame karakter van Roomburg uitstraalt.**

Te verkennen, wat betekent dit, wie doet wat en wanneer.  
Bespreken in reguliere overleggen gemeente- ondernemersvereniging Roomburg.

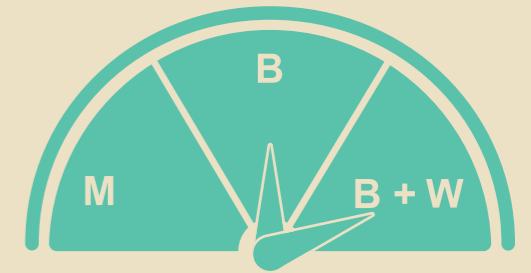
**Gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren stellen een verduurzamingsplan op gericht op de algehele duurzaamheidsambities van Roomburg met onder andere aandacht voor duurzame mobiliteit, de circulaire economie, klimaatadaptatie, vergroening en de energietransitie.**

Meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen, meenemen in pilot routekaart.



# TREKVLJET 2050

## Werken en wonen aan het water in een dynamisch hoogstedelijke omgeving



Breed gedifferentieerd met wonen  
Breed gedifferentieerd

4,3<sub>ha</sub>

Grootte

28

Bedrijven

200

Arbeitsplaatsen

34

Panden

25

Panden ouder dan 1990

20%

Panden in eigendom van bedrijven

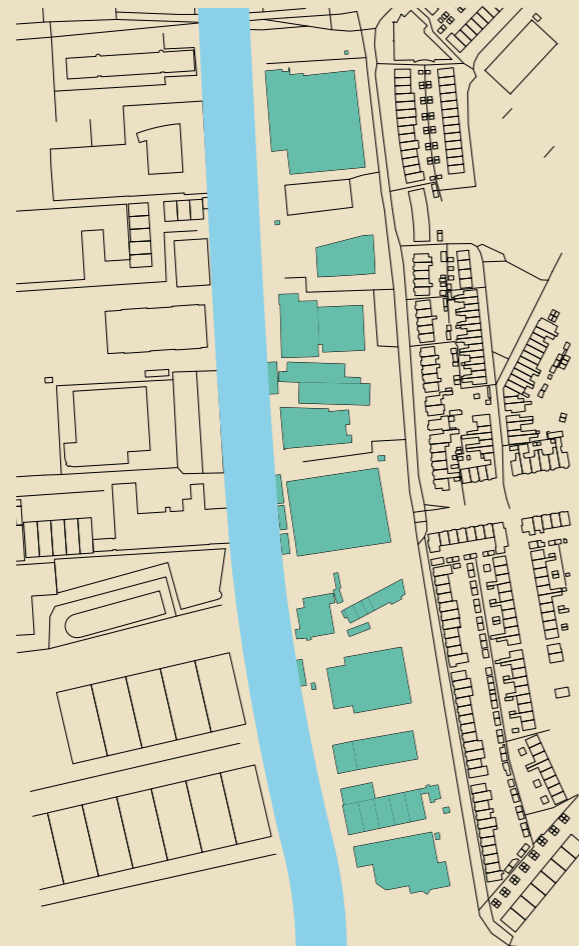
### BREED GEDIFFERENTIEERD PROFIEL MET WONEN

Werklocatie Trekvliet wordt gekenmerkt door de ligging aan het water, de nabijheid van het centrum van Leiden en de A4, voldoende parkeergelegenheid en de rust. Het is kleinschalig en kent relatief weinig vrachtverkeersbewegingen.

De ambitie omvat het volledig benutten en ervaren van het water, waar wonen, werken en watergebonden activiteiten in een perfecte balans samenkomen.

Werklocatie Trekvliet blijft een logisch overgangsgebied tussen de zwaardere bedrijvigheid aan de Rooseveltstraat en de woningen aan de Zoeterwoudseweg. De watergebonden activiteiten zijn passend bij de aanwezigheid van de woningen aan de Zoeterwoudseweg.

Breed gedifferentieerd profiel met wonen  
Trekvliet biedt ruimte voor functiemenging van kleinschalige en



stadsverzorgende lichtere (watergebonden) bedrijvigheid, duurzame auto- en watersportbedrijven, reparatie, sorteer/opslag, kleinschalige productie en bouw, dienstverlening, sport, leisure en wonen. Het wonen dient expliciet rekening te houden met de zwaardere bedrijvigheid aan de overkant van het water aan de Rooseveltstraat.

Trekvliet bestaat uit twee delen die onderling van elkaar verschillen. Vanaf de Tomatenstraat in noordelijke richting wordt ruimte geboden voor transformatie met toevoegen van wonen (project Watergeuskade). Ten zuiden van de Tomatenstraat laat wonen zich minder goed mengen met de aanwezige bedrijvigheid.

### SUCCEFACTOREN

**Rust en kleinschaligheid:** Het gebied wordt gewaardeerd vanwege de rustige en kleinschalige omgeving, wat een positieve invloed heeft op zowel werken als wonen.

**Strategische ligging:** De nabijheid tot het centrum van Leiden, de snelweg A4 en het openbaar vervoer, maken het een strategische gelegen locatie. Trekvliet ligt voor een groot deel aan een bestemmingsweg, wat maakt dat het een rustige werklocatie is.

**Watergerichte voordelen:** Directe toegang tot het water en aangrenzende groene gebieden bieden mogelijkheden en kansen voor beter gebruik en beleving van het water. Beter gebruik en beleving draagt bij aan een aantrekkelijke woon-werkomgeving. Het water biedt daarnaast ook kansen voor duurzame distributie over water.

**Duurzame herontwikkeling:** Het streven naar duurzame ontwikkeling, met focus op circulaire herontwikkeling van verouderde panden, groene initiatieven en energie neutrale oplossingen, zal de aantrekkelijkheid van Trekvliet vergroten.

**Diversiteit in functies:** Het creëren van een gevarieerde mix van werken met wonen, door onder andere het realiseren van woonwerkwoonwoningen, met aandacht voor duurzame water gerelateerde bedrijvigheid en het toevoegen van kennisintensieve bedrijvigheid, zal de diversiteit van Trekvliet vergroten en aantrekkelijker maken voor verschillende gebruikers.

**Samenwerking en visie:** Effectieve samenwerking tussen de gemeente en belanghebbenden, het bieden van heldere toekomst-perspectieven en een duidelijke visie op de ontwikkeling van Trekvliet zullen bijdragen aan het succes van het gebied op de lange termijn.



R U S T

100% werk- en woongebied die goed bereikbaar is en veilig wordt ervaren. De kleinschaligheid en overzichtelijkheid maakt dat de omgeving de Trekvliet als kwalitatief hoogwaardig beoordeelt en een natuurlijk overgangsgebied vormt tussen het wonen aan de Zoeterwoudseweg en de zwaardere bedrijvigheid aan de Rooseveltstraat.



V E E L Z I J D I G

We creëren een nieuw stedelijk gebied met diverse stadsverzorgende activiteiten en onderscheidende functies, waaronder het toevoegen van wonen, leisure en werken direct aan en met beter gebruik van het water.



WATER-ENGROENRIJK

De Trekvliet en de parkachtige opzet kennen een hoogwaardige groene- en waterrijke uitstraling. De herontwikkeling van de bedrijfsgebieden, de energietransitie in panden, de toegankelijk en het gebruik van en op het water voor bewoners en ondernemers, zorgt voor een prettig en duurzaam woon- werkklimaat. Het beter gebruik van het water draagt bij aan sociale ontmoeting voor zowel bewoners als werknemers.





# TREKVLJET

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

### REACTIE GEMEENTE

**Bieden van een lange termijn toekomstperspectief met samengestelde werk- en woonfuncties.**

In lijn met de regionale bedrijventerreinenstrategie, in de toekomst is er menging met wonen, met behoud van bedrijvigheid.

**Behouden van de reeds beschikbare ruimte voor werk. Werk behoudt een dominante plek op de Trekvljet, passend bij een dynamisch hoog stedelijke woon- werkomgeving.**

Niet conform vigerend beleid. In de regionale bedrijventerreinenstrategie is een gemengd profiel met woon- en werkfuncties opgenomen en geen melding over een dominante plek voor werk.

**Gezien de nabijheid en de overlappende opgaven van werklocatie Roosevelt gezamenlijk optrekken in het verduurzamen van de energievoorziening (i.v.m. netcongestie).**

Te verkennen, meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen.

**Maximaliseren van het gebruik en beleving van het water.**

Input voor nieuwe projecten bij de Trekvljet. Bij de Watergeuskade is er al ingezet op het gebruik en beleving van het water.

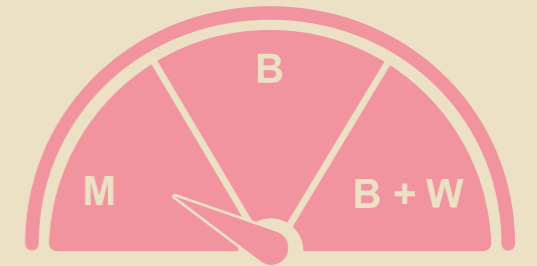
**De gemeente maakt concrete afspraken met ontwikkelende partijen over behoud van werk en (bestaand) ondernemerschap.**

In lijn met de regionale bedrijventerreinenstrategie.



# AMPHORAWEG 2050

Centraal in stad en regio, stadsverzorgend en maatschappelijk betrokken



Matig gedifferentieerd profiel

## MATIG GEDIFFERENTIEERD PROFIEL

Centraal gelegen tussen belangrijke snelwegen, dichtbij de binnenstad en aan de Rijn. Kracht van deze binnenstedelijke werklocatie is de kleinschaligheid, netheid, overzichtelijkheid en het feit dat ondernemers elkaar kennen en helpen. De locatie biedt ruimte voor lokaal gewortelde stadsverzorgende bedrijven, die van grote waarde zijn voor de Leidse- en regionale economie en het functioneren van de stad.

De identiteit van het gebied wordt voor een belangrijk deel bepaald door het oude Werninkterrein. Bedrijventerrein tussen Rijn en Rail wordt Werklocatie Amphoraweg.

Bij een eventuele ontwikkeling van het oude Werninkterrein naar woningbouw dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met behoud van de huidige bedrijvigheid langs de Amphoraweg. Ondernemers worden in hun bedrijfsvoering niet belemmerd door de aanwezigheid van woningen.

### Matig gedifferentieerd profiel

Een brede mix van bedrijvigheid met een lokale en regionale afzetmarkt staat centraal. Met onder andere ruimte voor bouwbedrijven, reparatie, revisie, opslag/overslag, deel/huur, autobedrijven, kleine en middelgrote logistiek en groothandel. Daarnaast geschikt voor watergebonden bedrijvigheid vanwege de ligging aan de Rijn.

## SUCCEFACTOREN

**Centrale ligging:** Gunstige (hub)locatie nabij belangrijke snelwegen A4 en A44 en de Rijnlandroute, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid en een centrale ligging in stad en regio.

**Samenwerking:** Ondernemers kennen elkaar en helpen elkaar. Deze kwaliteit kan benut worden om gezamenlijk op te trekken in het realiseren van een toekomstbestendige werklocatie. Met grote waarde voor de stad.

**Lokale betrokkenheid:** Ondernemers hebben een sterke binding en betrokkenheid bij Leiden. Naast het bieden van werkgelegenheid voor praktisch geschoolden, hebben de bedrijven ook een maatschappelijke waarde, door bijvoorbeeld sponsoring van sportverenigingen. De bedrijven vormen een essentiële schakel in het ecosysteem van Leiden.

**Watergebonden:** De gunstige ligging aan de Rijn biedt kansen voor duurzaam transport over water en andere water gerelateerde bedrijvigheid.

**Verduurzaming:** Door de kleinschaligheid en de onderlinge verbondenheid kan collectief ingezet worden op het verduurzamen van de werklocatie, met de focus op vergroenen in combinatie met het realiseren van duurzame laadvoorzieningen. De grootschalige ontwikkeling op het oude Werninkterrein biedt kansen voor het ontwikkelen van een collectief energiesysteem en biedt gezien de locatie ook kansen voor de circulaire economie.



## VEILIG

Wonen en werken is goed gescheiden. Bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsactiviteiten en bewoners ervaren geen overlast. Vrachtverkeer kan veilig af en aan rijden. Werknemers en bezoekers ervaren een prettige en veilige werkomgeving, mede door de netheid, overzichtelijkheid en kleinschaligheid. De aansluiting met de Dr Lelylaan is verbeterd en het terrein is ook veilig bereikbaar voor fietsers en voetgangers.



## SAMEN

Lokaal maatschappelijk betrokken ondernemers, die elkaar kennen en elkaar helpen. Dat is een belangrijke waarde voor de werklocatie. Daarnaast is de samenwerking met de stad Leiden, andere lokaal gewortelde bedrijven en de lokale gemeenschap zoals sportclubs essentieel om waarde toe te voegen aan de stad en te bouwen aan een gezamenlijke duurzame toekomst.



## VEERKRACHTIG

Ondernemers op werklocatie Amphoraweg zijn in staat om flexibel in te spelen op onzekerheden en kunnen zich aanpassen aan veranderende omstandigheden. Gezamenlijk geven zij invulling aan duurzaamheidsambities en werken zij aan behoud en uitbreiding van een toekomstbestendige binnenstedelijke werklocatie.

3,5<sub>ha</sub>

Grootte

31

Bedrijven

250

Arbeitsplaatsen

34

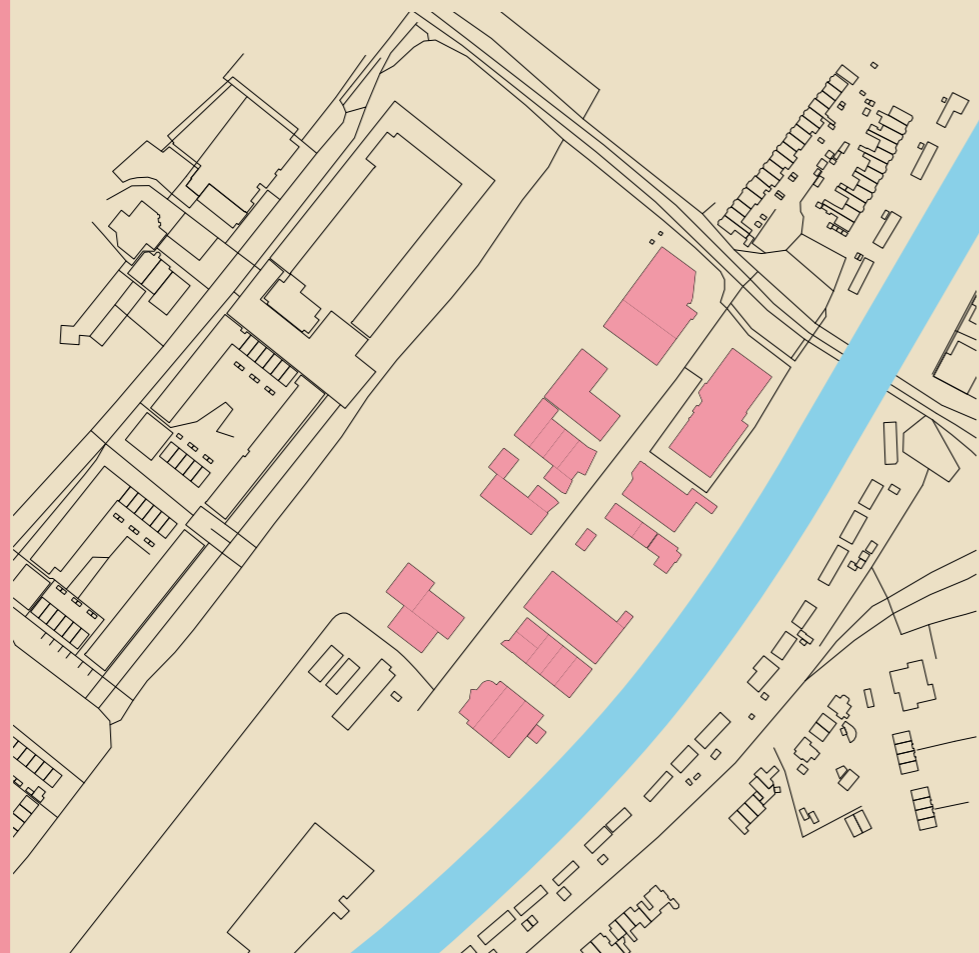
Panden

5

Panden ouder dan 1990

40%

Panden in eigendom van bedrijven





# AMPHORAWEG

## GESPREKSAGENDA GEMEENTE LEIDEN - ONDERNEMERS BEDRIJVENTERREINEN

### AMBITIES-WENSBEELDEN 2024 - 2050

### REACTIE GEMEENTE

**Handhaving van de centrale binnenstedelijke werklocatie en ondersteuning van stads- en regioverzorgende bedrijvigheid, watergebonden activiteiten en Leidse bedrijven.**

In lijn met de regionale bedrijventerreinenstrategie.

**Het verbeteren van de verkeerssituatie. Specifiek gericht op de aansluiting met de Dr Lelylaan en een alternatief voor fiets en voetgangers onder de brug langs de Rijn.**

Op dit moment loopt bij de gemeente geen initiatief voor aanpak van de aansluiting van het bedrijventerrein. Wel kan de gemeente in overleg gaan met de ondernemers om te kijken wat er speelt en of er mogelijkheden zijn.

**Het creëren van een groene bomenlaan, al dan niet in verplaatsbare boombakken.**

In reguliere overleggen ondernemersvereniging – gemeente bespreken en hierbij expertise van de gemeente inbrengen.

**Het creëren van een laad- en losplaats langs de waterkant, waar de bedrijven op de Amphoraweg gebruik van kunnen maken.**

Meenemen in toekomstige ontwikkelingen.

**Het realiseren van een duurzaam laadplein voor (vracht)auto's.**

Eigen initiatieven voor het verduurzamen van vervoer en het realiseren van eigen laadfaciliteiten op eigen terrein juicht de gemeente toe. Daar waar dit niet mogelijk is zal de gemeente dit via aanbieders in de openbare ruimte mee helpen realiseren. Zwaardere en snellaad infrastructuur wordt voor een deel aanbesteed in de openbare ruimte. Specifiek daar ook waar behoefte is aan een laadplein.

**Het onder regie van de gemeente, samen met ondernemers opstellen van een circulaire routekaart, als eerste stap in het toewerken naar een circulaire economie.**

Meenemen in plan van aanpak verduurzaming bedrijventerreinen, meenemen in pilot routekaart.