



Gebiedsvisie voorzieningen Zoeterwoude-Rijndijk



Gemeente
Zoeterwoude



Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Zoeterwoude

**Projectteam DTNP: De heer R. Eijkelkamp
De heer T. Wissink**

Projectnummer: 1823.0217

Datum: Vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2018

Gebiedsvisie voorzieningen Zoeterwoude-Rijndijk



Gemeente
Zoeterwoude

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Context	1
1.1	Inleiding	2
1.2	Totstandkoming visie	3
2	Analyse	4
2.1	Kenmerken en inwonertal	5
2.2	Commerciële functies	8
2.3	Maatschappelijke functies	8
2.4	Openbare ruimte	10
2.5	Spreiding functies	10
2.6	Ontwikkelingen en wensen	12
3	Gebiedsvisie	13
3.1	Haalbaar programma	14
3.2	Locatie-afweging	17
3.3	Gewenste structuur	20
3.4	Uitvoeringsstrategie	25
	Bijlagen	26
Bijlage 1	Projectgroep	27
Bijlage 2	Proces - Bijeenkomsten	27
Bijlage 3	Verslag Bewonersavond	29
Bijlage 4	Gebiedsvisie in een notendop	34



1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding

Het is nu (2017/2018) het moment om te bedenken welke publieksgerichte voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk in de (nabije en wat verdere) toekomst gewenst en haalbaar zijn en op welke locaties voorzieningen het beste gesitueerd kunnen worden (structuur).

Belangrijke aanleiding hiervoor is de ontwikkeling van de nieuwe wijk Verde Vista Meerburg, waardoor het aantal inwoners in de kern zal gaan toenemen. Een tweede aanleiding is het verouderd raken van het vastgoed van een aantal voorzieningen, met name de Bernardusschool en het multifunctioneel centrum De Eendenkooi. Daarnaast zal de supermarkt, om bestaansrecht te houden, op termijn op een passende locatie moeten vergroten.

De opgave is om het groeiende draagvlak (meer inwoners) te benutten om het voorzieningenaanbod op duurzame wijze te versterken. Gemeente Zoeterwoude heeft daarom behoefte aan een gebiedsvisie voor de voorzieningenstructuur van Zoeterwoude-Rijndijk, die met inbreng van de betrokkenen tot stand is gekomen. De gemeente heeft DTNP gevraagd dit proces te leiden en te adviseren.

Doel

Doel is het nastreven van een zo compleet mogelijk aanbod van publieksgerichte voorzieningen op toekomstbestendige locaties binnen Zoeterwoude-Rijndijk. De visie gaat in op de gewenste aanbodstructuur van alle fysieke voorzieningen die inwoners van Zoeterwoude-Rijndijk kunnen bezoeken:

- commerciële functies: detailhandel, horeca, diensten;
- maatschappelijke functies: sport, zorg, cultuur, onderwijs, kinderopvang e.d.;
- openbare ruimte ten behoeve van recreatie: speeltuin, park.

De toekomstgerichte visie geeft inzicht in (de gevolgen van) trends en ontwikkelingen, de behoefte aan het type en aantal voorzieningen, de gewenste locaties (structuur) en hoe deze structuur kan worden bereikt (uitvoering).

Leeswijzer

De visie staat beschreven vanaf pagina 20 (paragraaf 3.3). De rapportage begint met een korte beschrijving van het proces over de totstandkoming van de visie. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de lokale ontwikkelingen geanalyseerd. Hoofdstuk 3 gaat in op het haalbare aanbod, (keuzes voor) de visie en geeft richting voor de uitvoering.



Aanleiding: door woningbouw meer inwoners



Aanleiding: vastgoed sommige functies verouderd



Doel: visie op welke voorzieningen waar

1.2 Totstandkoming visie

Interactief en intensief proces met betrokkenen

Bij de totstandkoming heeft gemeente Zoeterwoude er voor gekozen om in een vroegtijdig stadium alle belanghebbenden bij het proces te betrekken. Op deze wijze kunnen wensen, ideeën en meningen van zowel ondernemers, instellingen als inwoners bij de keuzes voor de visie worden meegenomen en zorgvuldig worden afgewogen.

(Groeps)gesprekken met voorzieningen

Bij aanvang van het project en gedurende de gehele analysefase is een of enkele malen gesproken met (vertegenwoordigers van) ondernemers en instellingen van de publieks-gerichte voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk. In een bijeenkomst met alle maatschappelijke functies zijn de wensen voor de toekomst qua aanbod, pand en plek geïnventariseerd en is verkend in welke mate ze hierbij samen op willen trekken/elkaar versterken. Met een aantal voorzieningen (huisarts, school, kinderopvang en multifunctioneel centrum) is een vervolggesprek gevoerd om de voorlopige visie te toetsen. Voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de visie is draagvlak bij deze voorzieningen van groot belang.

Ondernemers en vertegenwoordigers van de commerciële voorzieningen zijn in kleinere groepjes of individueel bevroegd over hun toekomstperspectief en hun suggesties voor de visie (o.a. gesprek ondernemers op de Hoge Rijndijk, telefonische consultatie directie MCD supermarkt en aanspreekpunt Rijnkeke Boulevard).

Een overzicht van de bijeenkomsten en gesprekken met de verschillende belanghebbenden is opgenomen in de bijlage. De belangrijkste uitkomsten en inzichten hiervan zijn als onderdeel van de analyse opgenomen en klinken door in de visie.

Goed bezochte bewonersavond

Op 4 september 2017 is in de Goede Herderkerk een bewonersavond georganiseerd, waar ruim 100 bewoners en andere lokaal betrokkenen aan de hand van stellingen hebben kunnen meedenken en discussiëren over (gemiste) voorzieningen en gewenste locaties.

Ter voorbereiding op de bewonersavond is in juni met een 'kopgroep' van circa 20 inwoners van Zoeterwoude-Rijndijk een verkennende discussie gevoerd over relevante thema's voor de visie (lokale verbondenheid, typen voorzieningen, locaties, bereikbaarheid, etc.).

De inbreng vanuit betrokkenen is meegenomen bij de uiteindelijke keuzes in de visie. Dit betekent echter niet dat alle ideeën gehonoreerd zijn, omdat bijvoorbeeld belangen soms tegengesteld zijn, de praktische haalbaarheid ontbreekt of de suggestie te veel in detail gaat voor deze visie.

In de bijlage zijn de uitkomsten van de discussies over de stellingen opgenomen.



Bewonersavond om actief mee te denken



Meningen, ideeën en aandachtspunten opgehaald



2 Analyse

2.1 Kenmerken en inwonertal

Ontstaan en kenmerken Zoeterwoude-Rijndijk

Wat nu Zoeterwoude-Rijndijk heet bestond tot de jaren '50 van de vorige eeuw enkel uit een lintstructuur langs de Oude Rijn, de Hooge Rijndijk, en buitengebied. Aan de dijk werd gewoond en vond economische bedrijvigheid plaats. Vanaf de jaren '50 tekenden zich de eerste contouren van de huidige dorpskern af tussen de Meerburgkerk, Hof Zwieten en Rijnegommerstraat, als eerste straat in het midden.

Sindsdien zijn er meerdere buurten ontwikkeld en is een dorpskern met een bebouwde kom ontstaan. Het omliggende wegennet is uitgebreid. Door de strategische ligging aan de A4 en N11 is er veel bedrijvigheid: bedrijventerrein Grote Polder en een brouwerij van Heineken. Door de buurtgewijze ontwikkeling is er in ruimtelijk opzicht geen herkenbaar centrumgebied.

De stad Leiden is sterk gegroeid en tot aan de A4 bebouwd. In Zoeterwoude-Rijndijk wordt het stuk polder tussen de Meerburgerwetering en de verdiepte A4 ontwikkeld: de wijk Verde Vista Meerburg. Zoeterwoude-Rijndijk is hierdoor onderdeel van de stedelijke agglomeratie met Leiden (centrale stad) en Leiderdorp (kaart 2).

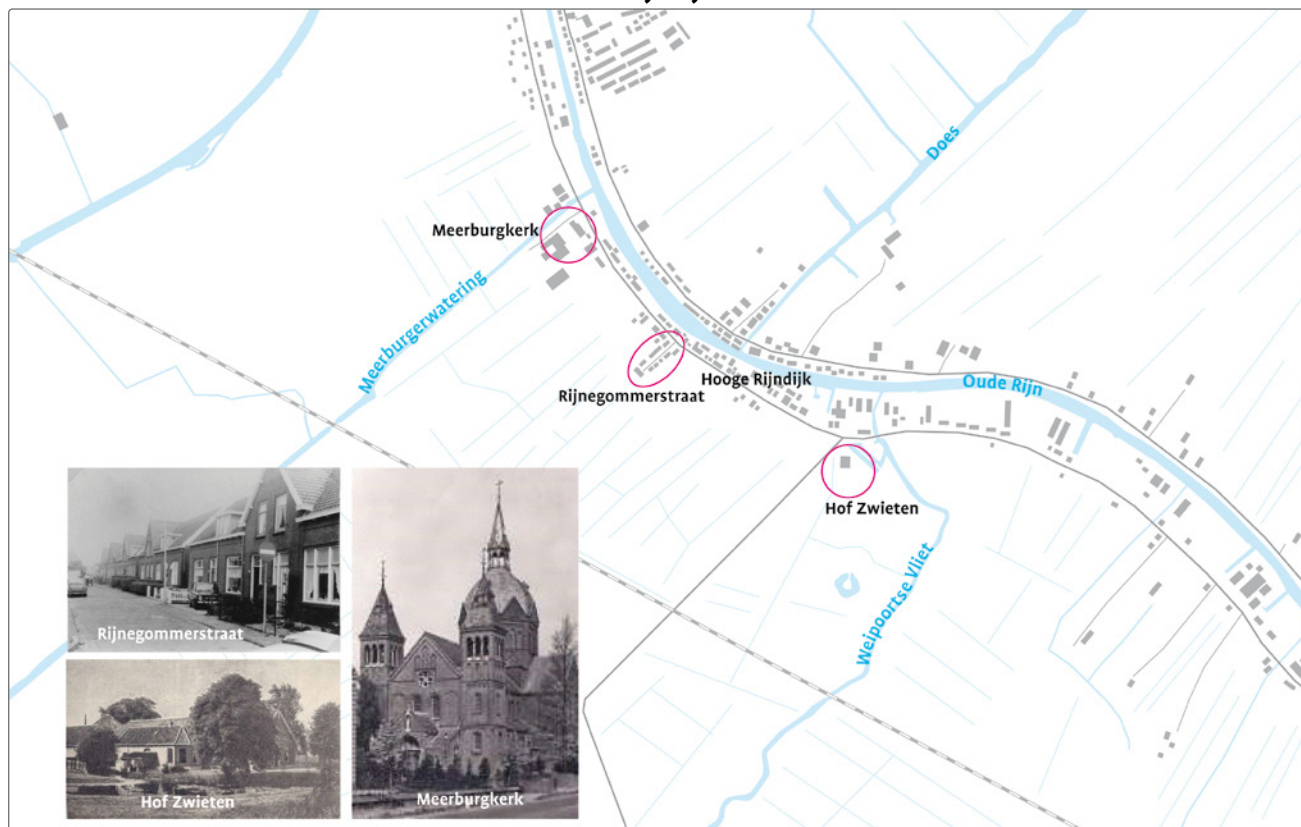


Van oudsher voorzieningen aan de Hoge Rijndijk



Meerburgkerk heet tegenwoordig Goede Herderkerk

Kaart 1 Historische lintstructuur Zoeterwoude-Rijndijk



Kenschets bevolking

Zoeterwoude-Rijndijk laat zich het beste typeren als een forensenwijk in de Leidse agglomeratie, met een dorps karakter. Zoeterwoude-Rijndijk is een prettige en groene plek om te wonen in de luwte van de stad Leiden. Veel inwoners hebben geen Rijndijkse roots en/of werken elders. De meeste inwoners zijn niet afhankelijk van lokale voorzieningen en zijn veelal ook georiënteerd op voorzieningen en winkelgebieden in Leiden en Leiderdorp.

Tegelijkertijd zijn er wel meerdere generaties Rijndijkers, is er een actief verenigingsleven en wordt de lokale saamhorigheid vergroot door voor de lokale bevolking activiteiten te organiseren (o.a. door het oranjecomité). Ondanks dat het 'dorpsgevoel' of het collectieve 'wij-gevoel' niet zo sterk is als bijvoorbeeld in Zoeterwoude-Dorp en de oriëntatie op omliggend stedelijk gebied groot is, blijkt uit de bijeenkomsten met zowel bewoners als maatschappelijke functies dat er een brede behoefte is aan lokale ontmoeting in de eigen lokale voorzieningen.

Redelijk gemiddelde bevolkingsopbouw

Zoeterwoude-Rijndijk telt circa 2.800 inwoners (september 2017). De bevolkingsopbouw naar leeftijd is redelijk gemiddeld (figuur 1, p. 7). De leeftijdscategorie 45 - 65 jaar is relatief groot.

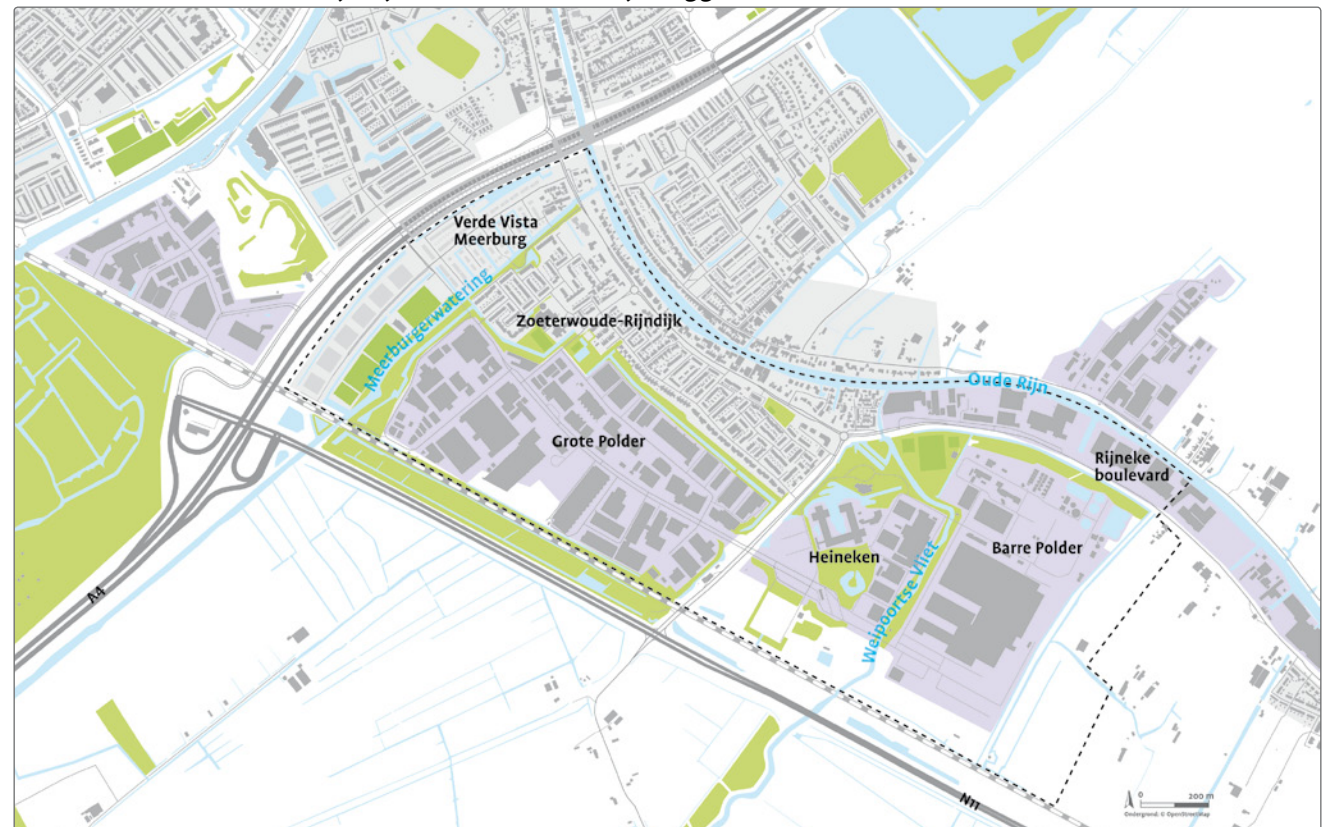


Leidse forensenwijk, maar toch ook dorps karakter



Wijk Verde Vista Meerburg in ontwikkeling

Kaart 2 Zoeterwoude-Rijndijk onderdeel stedelijke agglomeratie



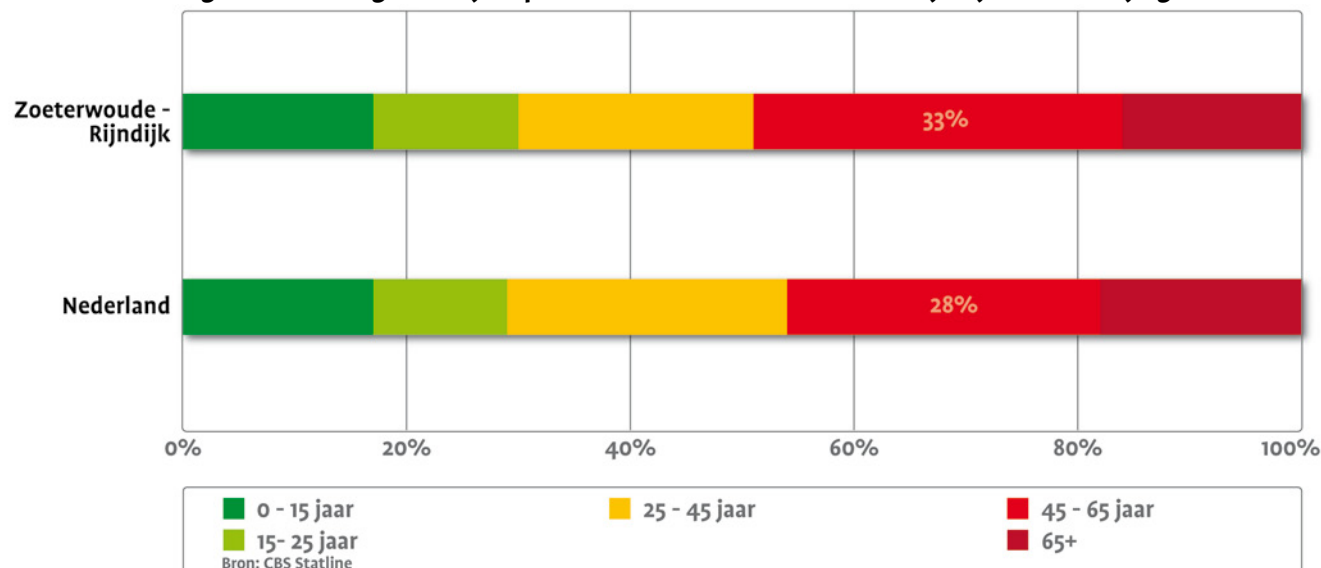
Er zijn relatief veel gezinnen. In steden zijn meer eenpersoonshuishoudens dan in dorpen. In dat opzicht verhoudt Zoeterwoude-Rijndijk zich aardig tot het gemiddelde beeld voor een dorpskern.

Meer inwoners; zowel gezinnen als ouderen

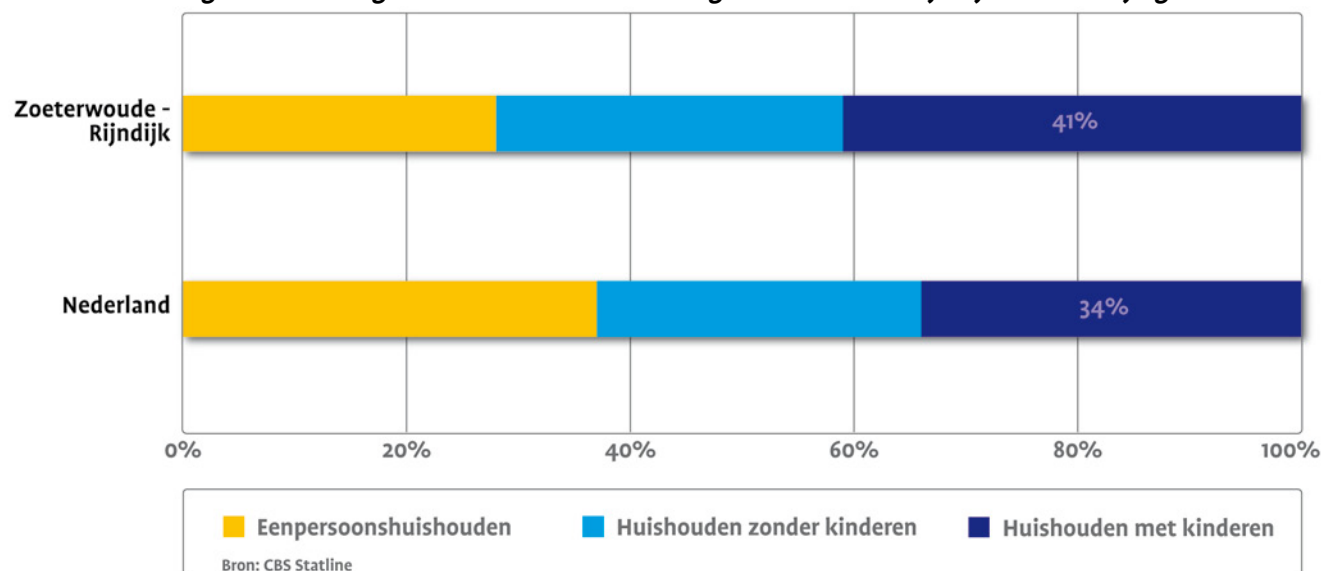
In de periode 2017-2019 worden bijna 600 woningen gebouwd. Vanaf dan zijn er naar verwachting circa 1.750 woningen (50% meer dan in 2017). Het leeuwendeel van de nieuwbouw komt op Verde Vista Meerburg. Rekening houdend met gemiddeld een iets kleinere huishoudensgrootte telt Zoeterwoude-Rijndijk in 2025 naar verwachting circa 3.800 à 3.900 inwoners. In Verde Vista Meerburg wordt o.a. ingezet op de huisvesting van jonge gezinnen (vergroening bevolking), die in belangrijke mate vanuit Leiden en de rest van de directe regio komen. In deze nieuwbouwwijk en op enkele herontwikkelingslocaties (o.a. voormalige kantoren) in de bestaande buurten wordt ook voorzien in appartementen voor senioren. In de bestaande buurten wordt rekening gehouden met een groeiend aandeel ouderen (70+), doordat mensen langer zelfstandig (moeten) wonen en inwoners van Zoeterwoude-Rijndijk niet snel verhuizen*.

* Gemeente Zoeterwoude (2015), Woonvisie Zoeterwoude 2025

Figuur 1 Huidige leeftijdsopbouw inwoners Zoeterwoude-Rijndijk en landelijk gemiddeld



Figuur 2 Huidige huishoudensamenstelling Zoeterwoude-Rijndijk en landelijk gemiddeld



2.2 Commerciële functies

Buurtsupermarkt

Aan de Nassaulaan is een MCD-supermarkt gevestigd. Deze kleine supermarkt, van circa 600 m² winkelvloeroppervlak, heeft vooral een functie voor een dagelijkse of vergeten boodschap. Met name voor ouderen uit de buurt fungeert de supermarkt als ontmoetingsfunctie ('even onder de mensen'). De meeste bewoners richten zich voor het merendeel van de boodschappen op de winkelcentra in de omgeving (o.a. Winkelhof of Santhorst in Leiderdorp of Vijf Meiplein in Leiden), waar grotere supermarkten en een completer aanbod te vinden zijn. Om voor de lokale supermarkt MCD bestaansrecht te behouden heeft de supermarktorganisatie concrete plannen voor verplaatsing en uitbreiding, zie paragraaf 2.6

Lokale commerciële voorzieningen Hoge Rijndijk

Aan het historische lint, de Hoge Rijndijk, is van oudsher bedrijvigheid. Aan de Hoge Rijndijk zijn enkele commerciële functies gevestigd: (eet-) café, cafetaria, kapsalon, bloemist en schoonheidsspecialist. Deze bedrijven hebben een goede zichtbaarheid en vindbaarheid aan de doorgaande weg. De ondernemers hebben klanten uit heel Zoeterwoude-Rijndijk en weten

ook uit omliggende wijken en/of online veel klanten te trekken.

Rijneke Boulevard: grote regionale winkels

Aan de Hoge Rijndijk, ten oosten van de rotonde met de Burgemeester Smeetsweg ligt de Rijneke Boulevard. Dit is een strook met circa 40 grote winkels, gericht op bezoekers uit de hele regio (of daarbuiten). Het aanbod bestaat hoofdzakelijk uit winkels in de woninginrichting (o.a. keukens en meubels) en een aantal winkels in andere branches, zoals jachten, kamperen en (discount)ketens Bristol en Blokker. De Rijneke Boulevard functioneert prima, en heeft in regionale context de beleidsstatus als doelgericht winkelgebied*.

2.3 Maatschappelijke functies

Publieksgerichte zorgfuncties

In het 'Centrum voor gezondheid' (eerstelijnszorg) aan de Nassaulaan is een huisartsenpraktijk gevestigd, met ruimten die worden gebruikt door o.a. fysiotherapeuten en logopedist. Ook is er een loket van Apotheek Lindehof. Daarnaast is er aan de Eikenlaan een tandarts met een praktijk bij huis.

* Retailvisie Leidse regio 2025, vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude (2016)



Paar horecazaken en ambachten aan de Hoge Rijndijk



Rijneke Boulevard: regiofunctie, functioneert goed



Tandarts Freeke heeft een praktijk bij huis

Multifunctioneel centrum De Eendenkooi

De Eendenkooi is een multifunctioneel centrum voor allerlei activiteiten en bijeenkomsten/festiviteiten. De bibliotheek is in pandig gehuisvest. In De Eendenkooi zijn meerdere ruimten die kunnen worden gehuurd voor bijeenkomsten en verenigingen. Een greep uit de lijst met gebruikers (exclusief gebruikers sporthal):

- Biljartvereniging Rijnegom;
- Blaaskapel De Rijntappers;
- Bridgeclub Sans Dispute;
- De Ouderensoos;

Bernardusschool en kinderopvang

In Zoeterwoude-Rijndijk is één basisschool, de katholieke Bernardusschool. Hier wordt lesgegeven aan zo'n 200 leerlingen. In hetzelfde gebouw wordt de buitenschoolse opvang (BSO) georganiseerd door Stichting Kinderopvang Zoeterwoude (SKZ). SKZ heeft ook een kinderdagverblijf, Het Kuiken (eigen gebouw), en een peuterspeelzaal in De Eendenkooi. De drie vormen van kinderopvang zijn hiermee ruimtelijk geconcentreerd aan het Kooikersplein bij de Oranjelaan.

Goede Herderkerk

De Goede Herderkerk aan de Hoge Rijndijk is het meest iconische gebouw en herkenningspunt van Zoeterwoude-Rijndijk. De kerk heeft een religieuze functie, waar ook rouw- en trouwceremonies gehouden worden. Daarnaast is het atrium ingericht voor vergaderingen en andere bijeenkomsten.

Sportvoorzieningen

De aanwezigheid van een sporthal is geen vanzelfsprekendheid in een dorp van deze omvang, maar is door het gebruik door zowel de school als een aantal sportverenigingen (o.a. Gymnastiek, jazz- en turnvereniging Meerburg en Meer Bewegen voor Ouderen) een goed gebruikte en waardevolle voorziening. De sporthal is onderdeel van De Eendenkooi. Verder is er een voetbalvereniging (RKVV Meerburg) en een tennisvereniging (TV Meerburg), beide met hun eigen velden/banen en faciliteiten.



De Eendenkooi: huisvesting diverse verenigingen



School en kinderopvang aan weerszijden Eendenkooi



Voetbalvelden op Verde Vista Meerburg

2.4 Openbare ruimte

Speelvoorzieningen in de openbare ruimte

Op wijk- en buurtniveau zijn in de openbare ruimte zo'n 15 speelgelegenheden aanwezig, variërend van speeltuintje, hangplek voor jongeren tot sport- en speelveld*. Het schoolplein (voorzijde) wordt buiten schooltijden als speelvoorziening gebruikt. Met de naastgelegen speeltuin, de hang- en skateplek en het basketbalveld biedt dit gebied aan de Oranjelaan de grootste buitenspeelmogelijkheid in de dorpskern. Ook bij de Johan Frisostraat is een grotere speeltuin met sport-/speelveld voor zowel kleine kinderen als jeugd (doelgroep 0 - 19 jaar).

Groene verblijfsruimte

In Zoeterwoude-Rijndijk is veel openbaar groen. Veel van deze groene ruimten zijn geschikt voor recreatief gebruik (wandelen, hardlopen, etc.). Bedrijventerrein Grote Polder is omzoomd met stroken park, onderdeel van een wandelknooppuntenroute. Aan de zuidzijde van het spoor ligt een fietspad, onderdeel van de fietsknooppuntenroute. Op bedrijventerreinen Barre Polder (Heineken) en Grote Polder zijn investeringen gedaan om de openbare en

private buitenruimte te vergroenen en de biodiversiteit te vergroten (project BIZ Grote Polder: Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein).

2.5 Spreiding functies

Behoorlijk verspreid en soms verscholen

De voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk hebben allemaal een functie voor ten minste de hele dorpskern en zijn verspreid over de dorpskern gevestigd (kaart 3, p.11). Meerdere voorzieningen zijn echter lastig vindbaar en/of bereikbaar door hun verscholen ligging in de buurt aan een (eenrichtings)woonstraat ('je moet weten hoe je er komt'). Dit geldt met name voor het gezondheidscentrum, de supermarkt en de tandarts.

Centrumgebied ontbreekt; wel centraal cluster

In Zoeterwoude-Rijndijk is geen centrumgebied aanwezig. Wel is er een cluster aan maatschappelijke/sociale voorzieningen, namelijk bij de Bernardusschool en De Eendenkooi. Dit cluster wordt door veel inwoners als de centrale 'huiskamer' van Zoeterwoude-Rijndijk beschouwd. Ook zijn hier meerdere buitenspeelvoorzieningen geclusterd. Met name door de ruimtelijke uitstraling en de versnipperde indeling wordt dit voorzieningencluster niet als een eenheid beleefd.



Bij Oranjelaan groen en meerdere speelgelegenheden



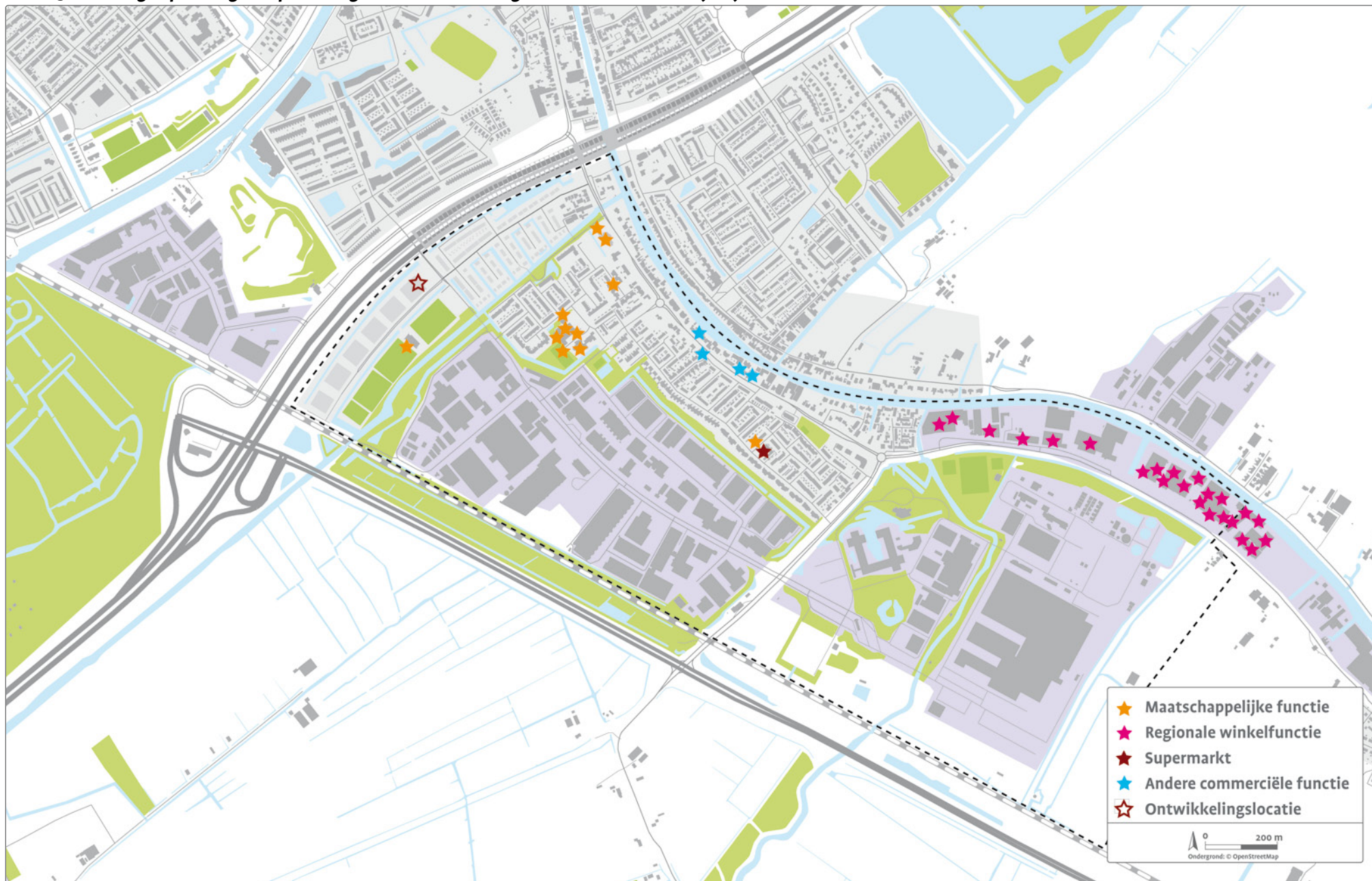
Pannaveldje en hangplek voor jeugd in nieuwe wijk



Maatschappelijk cluster: Eendenkooi en basisschool

* Gemeente Zoeterwoude (2015), Buitenspelen in Zoeterwoude, Beleidsplan spelen 2015-2024

Kaart 3 Huidige spreiding van publieksgerichte voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk



2.6 Ontwikkelingen en wensen

Bij verscheidene voorzieningen blijkt een prangende behoefte aan vergroting of anderszins vernieuwing van het vastgoed. In enkele gevallen is hierbij een andere locatie noodzakelijk. Voordat in het visiehoofdstuk, hoofdstuk 3, ingegaan wordt op eventueel extra programma aan voorzieningen en de locatievoorkeuren vanuit inwoners wordt hierna eerst ingegaan op de meest concrete plannen en behoeften bij de huidige voorzieningen.

Vastgoedbehoeften en locatievoorkeuren

- De supermarktorganisatie wil op korte termijn de supermarkt verplaatsen naar de Molentocht in Verde Vista Meerburg (kaart 3, p.11). Op deze locatie kan, mits goed ontsloten, heel Zoeterwoude-Rijndijk én een groot deel van de Leidse wijk Roomburg worden bediend. Op de beoogde locatie beschikt de supermarkt, na realisatie van Verde Vista Meerburg, over een verzorgingsgebied met circa 7.000 consumenten. Door deze verdubbeling van het verzorgingsgebied kan ook de supermarkt in omvang verdubbelen. Met een dergelijke uitbreiding kunnen het complete assortiment en het hoge serviceniveau worden geboden die consumenten tegenwoordig vragen.

Inpandig en naast de moderne supermarkt is ruimte voor enig aanvullend boodschappenaanbod, zoals een borrel- en tabaks-/gemaksshop en bijvoorbeeld een bakker en een kapper. In het bestemmingsplan is voorgesorteerd op een dergelijke ontwikkeling door 2.000 m² aan commerciële ruimte toe te staan. In de regionale retailvisie* heeft de beoogde supermarktlocatie reeds de beleidsstatus van boodschappenwinkelgebied.

- De huisvesting van de Bernardusschool en buitenschoolse opvang (BSO) is verouderd. Gemeente Zoeterwoude is voornemens het gebouw binnen vijf jaar geheel opnieuw te ontwikkelen (sloop en nieuwbouw).
- Het naastgelegen complex van De Eendenkooi is qua uitstraling van de buitenzijde verouderd. Een grondige renovatie van met name de externe uitstraling (aانبlick buitenzijde) of herontwikkeling is gewenst om bij de (toekomstige) behoeften van de gebruikers en bezoekers aan te kunnen blijven sluiten.
- Het gezondheidscentrum groeit uit het huidige pand. Therapieruimten zijn te beperkt in aantal en omvang en zijn voor bepaalde behandelingen niet geschikt.

* Retailvisie Leidse regio 2025, vastgesteld door de gemeenteraad van Zoeterwoude (2016)

Zowel de huisarts als de andere zorgfuncties zoeken gezamenlijke nieuwe huisvesting op maat, bij voorkeur op een locatie nabij andere publieksgerichte functies.



Huidige buurtsuper niet toekomstbestendig



Gezondheidscentrum past niet meer in huidig pand



3 Gebiedsvisie

3.1 Haalbaar programma

Groei inwonertal benutten voor behoud

Doordat het inwonertal in Zoeterwoude-Rijndijk binnen 3 à 5 jaar met naar verwachting ruim 1.000 inwoners toeneemt tot circa 3.900 inwoners ontstaat er extra draagvlak voor lokale publieksgerichte voorzieningen. Vier belangrijke nuances hierbij:

1. Nieuwe inwoners van Verde Vista Meerburg zullen niet als vanzelf op de lokale voorzieningen in de bestaande buurten georiënteerd zijn, doordat ze veelal reeds vanuit de Leidse regio afkomstig zijn en doordat een directe ontsluiting voor de auto tussen Verde Vista Meerburg en bestaande buurten nog ontbreekt;
2. Het voorzieningenaanbod in de omliggende regio is groot (kaart 4, p.15). Dit betekent dat de inwoners van Zoeterwoude-Rijndijk op korte afstand reeds beschikken over een ruim en divers winkel-, horeca-, cultuur-, sport- en leisuraanbod.
3. Het lokale voorzieningenaanbod is al behoorlijk compleet, hoewel het aanbod van sommige aanbieders beperkt is (o.a. supermarkt). Veel van de aanwezige voorzieningen zijn niet standaard aanwezig in dorpen of wijken met een inwonertal van 3.000 of zelfs 4.000 inwoners.

4. Door schaalvergrotingstendensen zal voor veel op dit moment niet aanwezige voorzieningen het draagvlak onvoldoende blijven om (permanent) in Zoeterwoude-Rijndijk te kunnen of willen vestigen.

Door de aanwezigheid van grotere boodschappencentra op een paar minuten rijden en een aantrekkelijk horeca- en culturaanbod in de Leidse binnenstad zijn de lokale mogelijkheden voor meer commerciële voorzieningen beperkt. Tegelijkertijd is de nabijheid van de voorzieningen in de omgeving positief voor het leefgenot voor inwoners van Zoeterwoude-Rijndijk: wonen in een gemoedelijke dorpse setting met stedelijke functies binnen handbereik.

Opschaling van de voorzieningenstructuur

Veel commerciële en maatschappelijke functies hebben te maken met schaalvergroting in de structuur. Dit betekent dat mede door de behoefte efficiënt te kunnen werken en consumenten/patiënten op maat te kunnen voorzien in hun behoeften gekozen wordt voor een completer aanbod op een beperkter aantal locaties. Deze dynamiek in vraag en aanbod is bijvoorbeeld goed terug te zien bij de supermarkten en in de manier waarop consumenten boodschappen doen (zie kader op pagina 16).

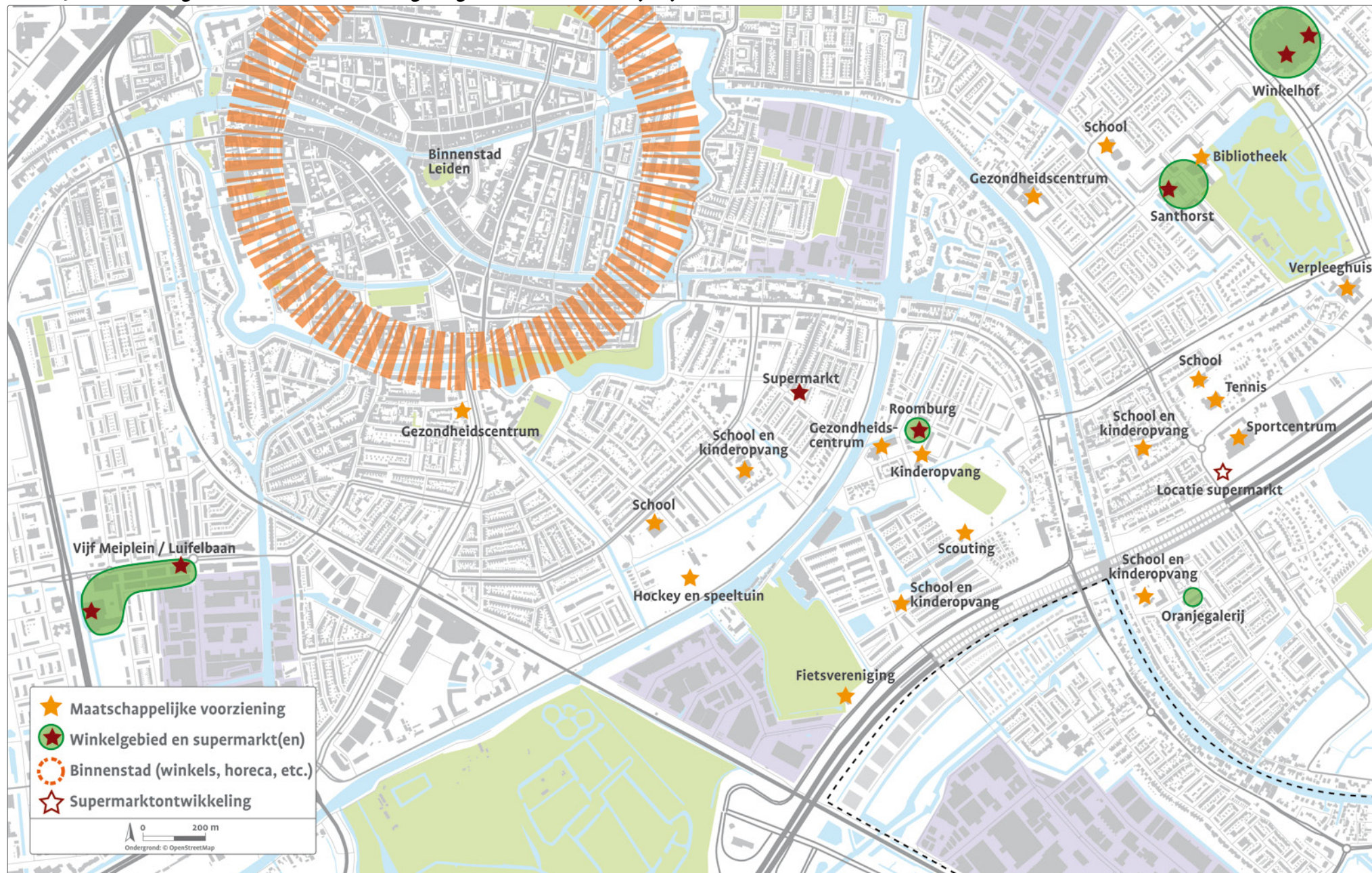
Dynamiek in de zorgverlening

Ook in de zorgsector is een trend van vergroting en clustering zichtbaar. Zo verlangen zorgverzekeraars een compleet aanbod en kostenefficiëntie van de zorgverleners (o.a. huisarts) en is er een toename van gezondheidscentra met een verzameling van eerstelijnszorgaanbieders. We worden gemiddeld steeds ouder en blijven ook langer gezond en vitaal. Om de kosten van de zorg beheersbaar te houden 'moeten' ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het traditionele bejaardentehuis bestaat niet meer. Zorgbehoeften van thuiswonende ouderen vragen om andere (deel)oplossingen, zoals mantelzorg, ambulante zorgdiensten (huisbezoek) en een servicepunt in de buurt. Stichting WIJdezorg heeft aangegeven voor een deel van haar diensten voor zorg- of aandachtbehoevende ouderen op zoek te zijn naar een geschikte locatie in Zoeterwoude-Rijndijk, om een deel van de week diensten en activiteiten aan te bieden.

Ambitie: meer lokaal aanbod door te kiezen

Gelet op de trend van schaalvergroting en het voorzieningenniveau in de omgeving is behoud en optimalisatie van het huidige voorzieningenniveau al een behoorlijke ambitie. Op het moment dat het lukt de toekomstige inwoners

Kaart 4 Voorzieningenaanbod in de directe omgeving van Zoeterwoude-Rijndijk



van Verde Vista Meerburg in belangrijke mate gebruik te laten maken van de lokale voorzieningen is behoud, vergroting en aanvulling van het lokale voorzieningenaanbod mogelijk. Door hierbij in te zetten op clustering van voorzieningen en een goede bereikbaarheid van deze clusters wordt de toekomstbestendigheid van het voorzieningenaanbod vergroot.

Programmatische kansen

Op basis van de lokale ontwikkelingen, aanbod in de omgeving, (omzet)kengetallen* en trendmatige ontwikkelingen worden de volgende uitbreidingen op het bestaande voorzieningenaanbod haalbaar geacht:

- completer boodschappenaanbod met een volwaardige servicesupermarkt (1.000 à 1.500 m² wvo**) en enkele (1 à 3) dagwinkels: o.a. gemakswinkel en bakker;
- tweede (vestiging van de) kapsalon en lunchroom/cafetaria;
- tweede of grotere tandartsenpraktijk;
- behandel- en oefenruimte voor fysiotherapeuten (fysio+fitness);

* Op basis van openbaar beschikbare landelijke datasets/statistieken, zoals CBS, Locatus, Detailhandel.info, Nivel, RIVM en Handreiking maatschappelijke voorzieningen VNG

** RMC (2017), Supermarktadvies Verde Vista Meerburg (i.o.v. Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg). Er wordt voldoende marktruimte verwacht voor één moderne supermarkt.

Consument en dagelijkse boodschappen: keuze en kritische massa

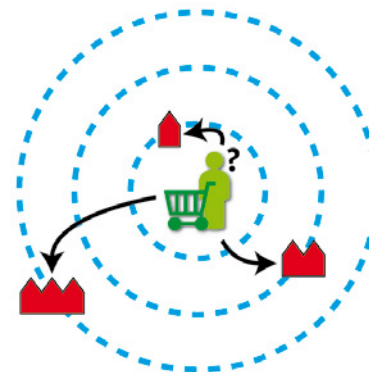
Waar consumenten hun dagelijkse boodschappen doen is een continue afweging tussen de bereidheid een afstand af te leggen en het aanwezige aanbod op de aankooplocatie. Consumenten vragen om een steeds ruimere keuze in het assortiment. Zij zijn daarvoor vaker bereid en in staat om een grotere afstand af te leggen.

Supermarkten kunnen alleen een ruimer assortiment met speciale(re) (vers)producten aanbieden als er voldoende bezoekers zijn om de producten aan te verkopen. Alleen supermarkten met een groot verzorgingsgebied kunnen daardoor een ruim assortiment bieden.

Voor een boodschappencentrum als geheel geldt hetzelfde. Een groot boodschappencentrum (twee of meer supermarkten, diverse (vers)speciaalzaken en drogisten) heeft een groter verzorgingsgebied nodig dan een klein buurtwinkelcentrum met maar één supermarkt en enkele andere winkels. De consument kiest steeds vaker voor een compleet boodschappencentrum (voldoende

keuze voor het boodschappenlijstje op dat moment) in plaats van de kleine buurtsupermarkt (weinig keuze). Buurtwinkelstrips of buurtsupers zijn steeds minder interessant voor consumenten en daardoor ook voor ondernemers zelf. Deze locaties verliezen het van de completere boodschappencentra met één of meer supermarkten van moderne omvang (> 1.000 m² wvo).

De rol van internet is tot op heden klein in de dagelijkse sector. Een belangrijke reden daarvoor is dat de distributie van versproducten moeilijk is en daardoor erg kostbaar. Daarnaast willen consumenten graag hun eigen versproducten uitzoeken.



- flexruimten die voor zorg- en andere maatschappelijke functies in deeltijd worden gebruikt: o.a. dependances voor Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG met o.a. consultatiebureau), verloskundige en ouderenzorg en -dagbesteding (WIJdezorg);
- een centraal 'dorpspark' met verblijfs-, ontspannings- en ontmoetingswaarde voor jong en oud, bovenop de bestaande groenstroken- en speelstructuur.

3.2 Locatie-afweging

Voordelen van clustering

Bij de afweging op welke locaties voor de lokale publieksgerichte voorzieningen het beste kan worden ingezet, wordt eerst ingegaan op de afweging om voorzieningen meer te clusteren of juist te spreiden. Voor de regionale winkelvoorzieningen, geclusterd op de Rijnke Boulevard, is er geen discussie: de boulevard functioneert prima zoals het is en voor inwoners van Zoeterwoude-Rijndijk is het prettig dit, deels bijzondere, aanbod in de nabijheid te hebben. De te maken afweging richt zich op de lokale voorzieningen die in de woongebieden zijn gevestigd.

Clustering van publieksgerichte voorzieningen heeft een aantal voordelen:

- Door voorzieningen te clusteren kunnen deze functies van elkaars bezoekers profiteren (functiesynergie). Dit kan direct: 'omdat de bakker naast de supermarkt zit haal ik bij het boodschappen doen daar mijn brood' (combinatiebezoek). Dit kan ook indirect: 'ik kom hier altijd mijn kind naar school brengen en weet daarom dat daar de bibliotheek is' (top of mind-effect);
- Clustering biedt voor bezoekers duidelijkheid en bezoekgemak: 'voor deze voorzieningen moet ik daar zijn';
- Een cluster met functies die elkaar (deels) aanvullen, heeft een grotere aantrekkingskracht dan iedere functie op zichzelf voor elkaar krijgt. Dit kan voor het functioneren van deze voorzieningen van belang zijn om tegenwicht te bieden, of als alternatief op het voorzieningenaanbod in Leiden en Leiderdorp.
- Het clusteren van meerdere functies in een gebouw heeft daarbij het voordeel dat bepaalde ruimtes gedeeld kunnen worden en op meerdere momenten in de week gebruikt kunnen worden. Ook de ontsluiting en parkeervoorzieningen kunnen worden gedeeld (duurzaam ruimtegebruik).

- Tijdens de bewonersavond blijkt een meerderheid voorstander van clustering van (bepaalde) functies.

Voordeel van spreiding is ook een nadeel

Een voordeel van spreiding van voorzieningen is dat in alle buurten enkele voorzieningen zijn. Van de meeste voorzieningen is er in Zoeterwoude-Rijndijk maar één vestiging/aanbieder haalbaar. De keuze voor spreiding betekent dat er een paar voorzieningen in de buurt zijn, maar een inwoner voor de andere voorzieningen een relatief grote afstand moeten afleggen.

Dit is een extra argument om in te zetten op clustering op een centrale locatie. Dan is per saldo de afstand naar de voorziening voor alle inwoners kort. Voor het woongenot is de aanwezigheid van een voorziening binnen de buurt vaak geen belangrijke factor. Zolang de voorzieningen maar lokaal beschikbaar blijven (bereikbaar en toegankelijk).

Inzetten op twee lokale voorzieningencusters

Clustering van alle publieksgerichte voorzieningen is in de Zoeterwoude-Rijndijkse context irreëel. Een toekomstbestendige supermarkt heeft ook omzet vanuit Roomburg nodig, waardoor vestiging in Verde Vista Meerburg gewenst is. Bovendien wachten de plannen

hiervoor nog enkel op uitvoering. Het verplaatsen van alle maatschappelijke functies naar Verde Vista Meerburg is ongewenst en niet haalbaar. De basisschool en kinderopvang mogen niet op Verde Vista Meerburg vestigen op basis van milieuwetgeving met betrekking tot fijnstof (te dicht op A4). Deze locatie is bovendien decentraal gelegen.

Andersom is clustering van alle functies, waaronder een grotere supermarkt, ergens centraal in de bestaande buurtstructuur volgens velen teveel van het goede gelet op de fijnmazige buurtstructuur. Alles op één locatie heeft naar verwachting een te grote impact op die locatie (welke dan ook):

- overlast door de bundeling van al het lokale bezoekersverkeer;
- ongewenste en onveilige situaties (bijvoorbeeld bevoorrading supermarkt bij naar school gaande kinderen);
- te grote ruimteclaim voor een dergelijk groot voorzieningenaanbod en bijbehorende parkeercapaciteit.

De toekomstig gewenste structuur van de publieksgerichte voorzieningen bestaat, rekening houdend met het bovenstaande, uit twee lokale voorzieningencusters:

- een breed maatschappelijk cluster;
- een lokaal boodschappencluster.

Animo maatschappelijk cluster bij Eendenkooi

Bij veel van de gesproken vertegenwoordigers van de maatschappelijke functies is gedurende het proces enthousiasme ontstaan voor het actief inzetten op clustering op één centrale locatie. Ook bij functies die nu nog niet of enkel in ambulante vorm actief zijn in Zoeterwoude-Rijndijk bestaat interesse om aan te sluiten bij een samenhangend cluster. De locatie van De Eendenkooi en Bernardusschool is hierbij het meest optimaal. Belangrijkste redenen om voor deze locatie te kiezen, zijn:

- hier is reeds sprake van een cluster van maatschappelijke en sociale voorzieningen;
- het is na ontwikkeling van Verde Vista Meerburg de meest centrale locatie in Zoeterwoude-Rijndijk;
- Het vastgoed op deze locatie is grotendeels aan vervanging of vernieuwing toe (kans integrale herontwikkeling) en er is, in combinatie met alle plukken openbare ruimte rondom, voldoende ruimte (en elders in de kern niet).



Alles clusteren op één locatie niet haalbaar



Inzetten op sociaal-maatschappelijk centrumgebied



Ontwikkelingslocatie boodschappencluster

Dilemma gewenste supermarktllocatie

Een completer lokaal boodschappenaanbod in de vorm van een grotere supermarkt en enkele aanvullende commerciële voorzieningen (nieuw of verplaatsing) sluit aan bij de behoefte van veel inwoners voor een beter basisaanbod voor de eerste levensbehoefte. Een completere supermarkt vraagt om een groter aantal consumenten (tenminste 5.000 consumenten). Met de beoogde locatie op Verde Vista Meerburg wordt voldaan aan de voorwaarde van een groter consumentenpotentieel, omdat hier inwoners van Roomburg kunnen worden aangetrokken (economisch rendabel). In het gemeentelijk beleid en bestemmingsplan is de ontwikkeling van een boodschappencluster reeds mogelijk gemaakt.

Een nadeel van de economisch rendabele locatie is dat deze decentraal in de kern ligt. Met een volwaardige supermarkt op Verde Vista Meerburg is er geen economisch draagvlak meer voor de huidige buurtsupermarkt. De buurt met de meeste vergrijzing ziet in dat geval hun buurtsupermarkt vertrekken. Ondanks dat ouderen steeds langer vitaal en mobiel blijven, zal voor een aantal ouderen de voorziening buiten 'bereik' komen te liggen.

Ook voor de lokale ontmoeting heeft de MCD op de huidige locatie een belangrijke functie. Hieraan wordt zeer gehecht door oudere buurtbewoners. Bij vertrek van de supermarkt kan deze behoefte aan ontmoeting buiten de deur worden ondervangen door het sociaal-maatschappelijke cluster. Dit cluster zal optimaal toegankelijk moeten zijn (o.a. voor scootmobiel), en activiteiten en voorzieningen voor ouderen moeten bieden.

Advies te kiezen voor boodschappencluster

Om zeer begrijpelijke redenen staan velen negatief tegenover een mogelijk vertrek van de buurtsupermarkt. DTNP adviseert alles afwegende desondanks te kiezen voor de ontwikkeling van een boodschappencluster op Verde Vista Meerburg (Molentocht). Immers, het huidige aanbod is voor een groeiende meerderheid (te) mager. Als gevolg hiervan is de houdbaarheid van de huidige situatie op termijn zeer onzeker. Kleine incomplete supermarkten vallen in toenemende mate weg, doordat de consument ze simpelweg te vaak overslaat en kiest voor een completer alternatief in de directe omgeving.

De keuze om nu in te zetten op de Molentochtlocatie biedt voor de langere termijn naar verwachting de beste garantie voor behoud van een supermarkt met een compleet assortiment en serviceverlening. De beschikbaarheid van de supermarktvoorziening voor inwoners die niet mobiel zijn, is hierbij wel een belangrijk aandachtspunt.

Bereikbaarheid clusters aandachtspunt

Voor zowel het commerciële als het maatschappelijke cluster geldt dat om goed te kunnen functioneren het van belang is dat inwoners uit heel Zoeterwoude-Rijndijk er gebruik van gaan maken. Oftewel, inwoners van de bestaande buurten moeten gemakkelijk gebruik kunnen en willen maken van het boodschappencluster op Verde Vista Meerburg, en inwoners van Verde Vista moeten gemakkelijk gebruik kunnen en willen maken van het maatschappelijke centrumgebied.

Dit vraagt nadrukkelijk om aandacht voor een goede bereikbaarheid tussen de nieuwe wijk en bestaande buurten. Voor langzaam verkeer is de ontsluiting reeds op orde. Drie bruggen over de Meerburgerwating verbinden nieuw en oud voor fietsers en voetgangers. Een directe ontsluiting per auto ontbreekt momenteel.

Doordat Verde Vista Meerburg per auto momenteel enkel aan de Leidse kant is ontsloten, versterkt dit de westwaartse oriëntatie van nieuwe inwoners. Zij komen dan niet naar Zoeterwoude-Rijndijk. De kinderopvang en basisschool merken dit nu al door het zeer beperkte aantal aanmeldingen door jonge gezinnen uit Verde Vista Meerburg. Gevoelsmatig is Verde Vista Meerburg nog geen onderdeel van Zoeterwoude-Rijndijk.

Overwegingen auto-ontsluiting Verde Vista

Een directe ontsluiting per auto en een kwalitatief goed aanbod in het maatschappelijke centrum zijn nodig om bezoekers uit Verde Vista Meerburg in voldoende mate te kunnen trekken. De ontsluiting mag echter niet leiden tot ongewenste toename van sluipverkeer en een hogere (toegestane) snelheid in de woonbuurten.

De brug bij Molentocht is technisch geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Omwonenden hebben bedongen dat dit echter niet toegestaan is, om overlast te voorkomen (uitspraak Raad van State). Deze situatie is daarmee uitgangspunt voor de gemeente. Ook vanaf bedrijventerrein Grote Polder kan geen autoverkeer de wijk in om ongewenste verkeersbewegingen en sluipverkeer te voorkomen.

De aanleg van de ontsluitingsweg Stadhouderslaan op de Hoge Rijndijk staat gepland voor 2019/2020. Dit biedt inwoners een logische en directe ontsluitingsroute via de Hoge Rijndijk. Een snelle realisatie is dringend gewenst.

3.3 Gewenste structuur

Centrumgebied voor lokale ontmoeting

Het gebied Bernardusschool, De Eendenkooi en omliggende openbare ruimte is in de gewenste eindsituatie het aantrekkelijke en in samenhang ingerichte centrumgebied. In het centrum zijn dan alle haalbare maatschappelijke en sociale voorzieningen ('huiskamer') gevestigd en is zowel binnen als buiten volop ruimte voor lokale ontmoeting (kaart 5, p.21 en moodboard, p. 22). Er kan worden gestreefd naar de ontwikkeling van één nieuw multifunctioneel gebouw (met één of meer ingangen) op een groen dorpsplein. Een goede ontsluiting en zichtbaarheid vanaf de Hoge Rijndijk via de Oranjelaan is gewenst en aan de parkeerbehoefte moet worden voldaan.

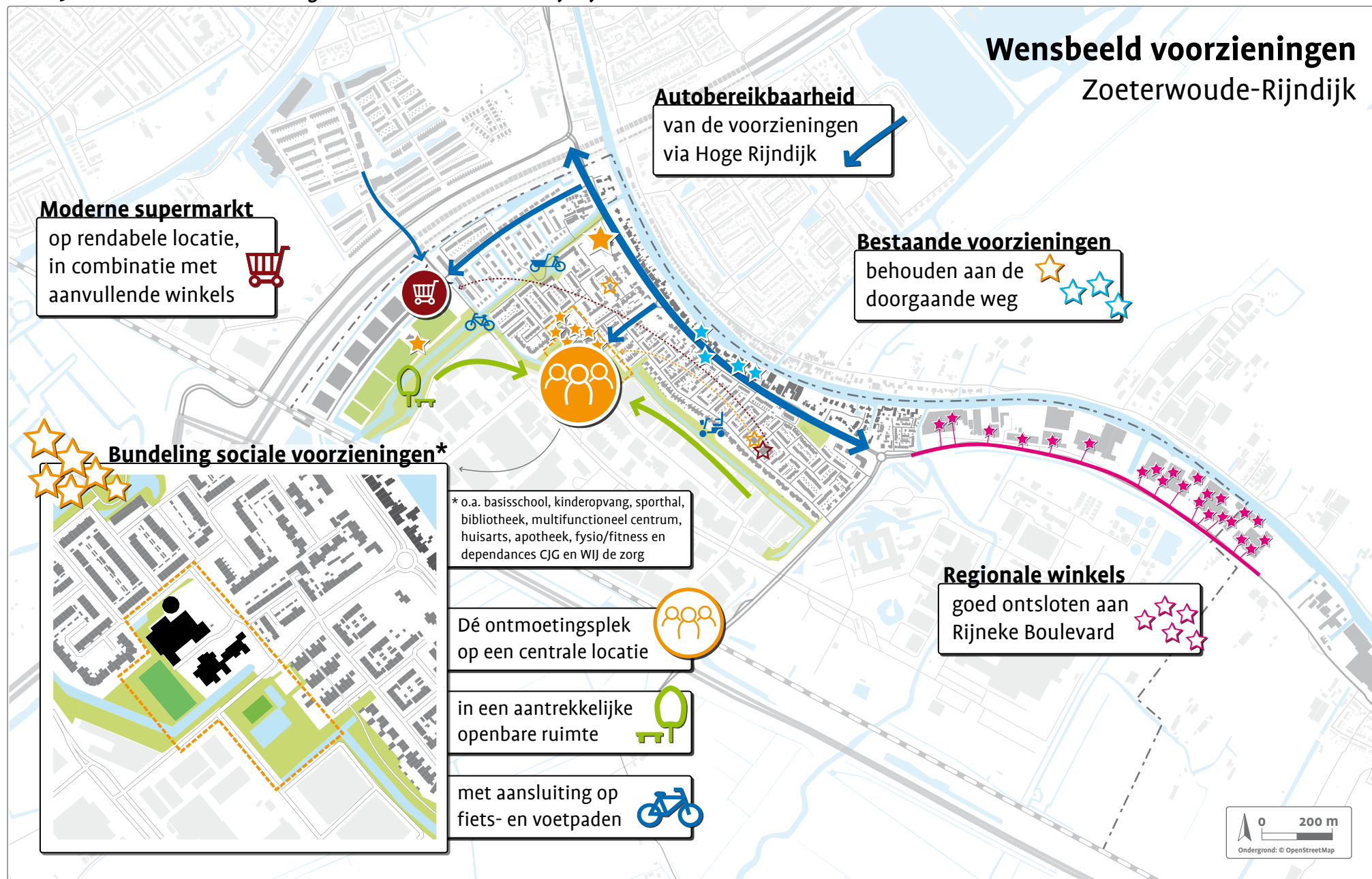
Alle huidige functies en activiteiten van De Eendenkooi (inclusief sport- en hobbyverenigingen), Bernardusschool en kinderopvang komen terug in het vernieuwde

centrumgebied (moderne huisvesting). Ook de achterliggende tennisbanen zijn onderdeel van het plangebied. Hoe deze functie in het uiteindelijke plan terugkomt is nog een van de vele uitwerkingsvraagstukken (zie paragraaf 3.4).

De huisartsenpraktijk en de andere gebruikers van het huidige gezondheidscentrum krijgen, voor wie dat wil, een passende plek in het centrumgebied. Verplaatsing van andere maatschappelijke functies naar het centrum, zoals de tandarts, zou een passende ontwikkeling zijn.

Groen dorpsplein met belevingswaarde

De nu versnipperde/opgedeelde openbare ruimten en speelmogelijkheden komen in het groene dorpsplein terug. De aansluiting met de bestaande wandelmogelijkheden door openbaar groen, onder andere rondom Grote Polder, kunnen worden verbeterd. De toegankelijkheid van het centrumgebied dient optimaal te zijn, ook voor rollators, scootmobielen en kinderwagens. In de groene buitenruimte wordt ingezet op vergroting van de belevingswaarde, zie hierna.



Kansen extra voorzieningen in het centrum

In en om het maatschappelijke centrum kunnen functies worden uitgebreid en toegevoegd.

Hierbij kan gedacht worden aan:

- De fysiotherapeuten kunnen een gezamenlijke oefenruimte met fitnessapparatuur starten;
- De activiteiten van de apotheek kunnen mogelijk worden uitgebreid (eigen voorraad met een uitleenbalie voor hulpmiddelen (thuiszorgwinkel);
- Flexruimten voor (dependances van het) CJG (weeg- en spreekuur consultatiebureau), verloskundige, dagbesteding, extra activiteiten en spreekuur voor ouderen (WIJdezorg), diëtist, etc.;
- Nog meer benutten locatie voor bijeenkomsten, festiviteiten/feesten (horecafunctie) binnen de mogelijkheden van de paracommercie.
- Extra belevingselementen in de openbare ruimte in de vorm van sport en ontspanning voor zowel jeugd (outdoorfitness) als ouderen (jeu-des-boulesbaan).

Opwaardering boodschappenaanbod

Het lokale boodschappencluster op de Molen- tocht biedt alle inwoners van Zoeterwoude- Rijndijk een compleet basisboodschappen- aanbod dat bestaat uit een servicesupermarkt

van moderne omvang ($\pm 1.200 \text{ m}^2$ vvo) en een handvol aanvullende voorzieningen, waaronder een PostNL-punt en mogelijk inpandige pinautomaat. Qua dagwinkels zijn een bakker, gemakswinkel en slijter (borrelshop supermarkt) kansrijk. Ook een kapper, bloemist (verplaatser) en/of broodjeszaak zijn hier passend. Met dit

aanbod kunnen inwoners van Zoeterwoude- Rijndijk dichterbij huis het complete boodschap- penlijstje afwerken.

Een goede bereikbaarheid, ook per auto is hierbij noodzakelijk, evenals ruime parkeer-

Moodboard maatschappelijk centrumgebied: ontmoeting binnen en buiten voor iedereen



capaciteit op een centraal parkeerplein. De bereikbaarheid en toegankelijkheid voor fietsers en scootmobielen zal hier eveneens op orde moeten zijn.

Vanuit maatschappelijk verantwoordelijk ondernemerschap zou het prijzenswaardig zijn als de supermarkt een laagdrempelige bezorgservice of haal- en brengservice biedt voor degenen die niet zelfstandig bij de supermarkt kunnen komen. Vanzelfsprekend kunnen ook bezorgservices door andere aanbieders mogelijk uitkomst bieden.

Behoud lokale voorzieningen Hoge Rijndijk

Ondernemers aan de Hoge Rijndijk kunnen hun publieksgerichte bedrijf op deze prima bereikbare locatie voortzetten. Aan hen de afweging of ze (ook) in het boodschappen-cluster willen vestigen. Die locatie biedt minder autopassanten en zichtbaarheid, maar wel vele duizenden kopende boodschappenklanten als bezoekerspotentieel.

De Goede Herderkerk biedt een zeer fraaie locatie voor rouw-, trouw- en andere bijeenkomsten, en biedt door de karakteristieke pandkenmerken een onderscheidend alternatief op De Eendenkooi. Het huidige gebruik wordt hier voortgezet.

Continueren Rijnke Boulevard

In de gebiedsvisie op de voorzieningen van Zoeterwoude-Rijndijk blijft de functie en positie van de Rijnke Boulevard ongewijzigd. Zolang de ontsluiting op het regionale wegennet op orde blijft, kan de boulevard met regionaal opererende winkels als zodanig blijven functioneren. Vanuit deze visie is er geen aanleiding tot acties.

Autobereikbaarheid clusters via Hoge Rijndijk

Voor een goede autobereikbaarheid naar de twee voorzieningenclusters vanuit zowel bestaande buurten als de nieuwe wijk is de Hoge Rijndijk cruciaal als lokale hoofdontsluitingsweg. Twee toegangswegen vanaf de Hoge Rijndijk vormen de directe hoofdroute voor de auto:

- Stadhouderslaan: ontsluit het boodschappencluster en de wijk Verde Vista Meerburg. Gelet op de ontwikkeling van veel woningen op korte termijn, is deze ontsluiting ook op zeer korte termijn dringend gewenst, om (structurele) afvloeiing van bezoekers naar Leiden/ Leiderdorp te beperken. Mogelijk kan de bouwweg voor autoverkeer worden opengesteld, indien de veiligheid kan worden geborgd. Ingezet wordt op aanleg van de definitieve weg in 2019.



Zorgfuncties in sociaal-maatschappelijk centrum



Bij interesse kan tweede vestiging bij supermarkt



Rijnke Boulevard: geen acties voor deze visie

- Oranjelaan: opwaarderen als ontsluitingsweg voor autoverkeer. De laan is hiervoor breed genoeg. Door het multifunctionele gebouw meer bij de Oranjelaan te situeren is het centrumgebied beter zichtbaar en wordt de verbinding/bereikbaarheid (gevoelsmatig) directer.

Optimalisatie bereikbaarheid fiets en te voet

In de meeste gevallen is het (ook) logisch om een lokale voorziening per voet of te fiets te bereiken. Afstanden zijn kort en er ligt een goede basis qua fietsveilige straten en qua stoepenstructuur. Het binnen Zoeterwoude-Rijndijk verder optimaliseren van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer heeft prioriteit. In de planuitwerking voor de twee voorzieningenclusters zijn naadloze aansluitingen voor bezoekers te fiets of te voet een belangrijk aandachtspunt.

Extra verblijfskwaliteiten openbare ruimte

Belangrijk onderdeel van deze visie is de realisatie van een centraal pleingebed met parkachtige inrichting waar alle inwoners in heel Zoeterwoude-Rijndijk graag komen en op verschillende manieren kunnen recreëren (lopen, zitten, iets doen). Dit centrumgebied wordt bij voorkeur ook verbonden met het parkgroen tussen de woonbebouwing en Grote Polder. Het initiatief de speel- en gebruikswaarde van het Oranjepark (bij Oranjelaan) te vergroten met een nog betere groene toegangsroute vanaf het Nassaupad sluit hier goed op aan.

Ook eventuele andere (burger)initiatieven om in een buurt de openbare ruimte te verbeteren kunnen samen met de gemeente worden bekeken (bijvoorbeeld een hondenuitlaatveld, vernieuwing speelveld of meer (door bewoners beheerd) openbaar groen).



Verde Vista zo snel mogelijk ontsluiten per auto



Nieuw centrum zichtbaar maken vanaf Oranjelaan



Integrale update openbare ruimte centrumgebied

3.4 Uitvoeringsstrategie

Toekomstvisie: beleids- en ontwikkelingskader

De gebiedsvisie op de voorzieningenstructuur in Zoeterwoude-Rijndijk biedt een ruimtelijk beleidskader voor gemeente Zoeterwoude. De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan en is een belangrijke bouwsteen voor de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Opstellen Programma van eisen centrumgebied

Als belangrijkste eerste vervolgstap adviseert DTNP, op vergelijkbare participatieve wijze als bij de totstandkoming van deze visie, met de vele direct betrokken partijen op korte termijn een programma van eisen te formuleren voor het plangebied van het maatschappelijke centrum: zowel het multifunctionele gebouw als de groene pleinomgeving. Dit is een cruciale tussenstap voordat in samenwerking met een architect/ontwerper het integrale herontwikkelingsplan kan worden uitgewerkt.

Belangrijke ruimtelijke en procesmatige zaken voor in het Programma van eisen zijn o.a.:

- Concrete ruimtebehoefte per functie en de intensiteit van het gebruik en gewenste flexibiliteit hierbij;
- Duidelijke afspraken over eigendom/verantwoordelijkheden en onder welke

voorwaarden ruimtes gedeeld worden (bijvoorbeeld wel of geen gedeelde entree).

Dit geldt ook voor de buitenruimte (overgang/onderscheid schoolplein en speelpark).

- Maatvoering gebouw: niet te groot om het risico op structureel exploitatietekort te beperken en een te stedelijk kolossaal gebouw neer te zetten dat niet aansluit op de omgeving (maar ook niet te klein).
- Het vastgoed van het kinderdagverblijf (Het Kuiken) is relatief nieuw en kan mogelijk geïntegreerd worden in het concept. De sporthal is in de basis (afmetingen) toekomstbestendig en kan ook mogelijk in het plan gehandhaafd blijven (alleen hal updaten en mogelijk tribunes toevoegen). Mogelijk geldt voor de tennisbanen hetzelfde.
- Duurzame keuzes voor het nieuwe gebouw/complex. Bij de planuitvoering rekening houden met de gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot het duurzaamheidsprogramma en regionale ambities ten aanzien van klimaatbestendigheid* (o.a. bouwmaterialen, ontkoppelen van het gasnetwerk en voldoende waterberging tijdens piekbelasting bij hevige regenval).
- Meenemen van goede ideeën groene en bloeiende openbare gebruikruimte (naar

* Het Hart van Holland (2017), Regionale agenda Omgevingsvisie 2040 (product 10 samenwerkende gemeenten, waaronder Zoeterwoude)

voorbeeld biodiversiteitsgedachte Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein).

- Afstemming Grote Polder (beperken overlaststrisico's en gebruik aangrenzende vrachtwagenparkeerstroken).
- Aansluiting initiatief Oranjepark op uitgangspunten herontwikkelingsplan.
- Afweging/afstemming ten aanzien van woningbouw voor ouderen met zorgbehoefte/beperkte mobiliteit (inpasbaar centrum?).
- Fasering van de uitvoering en aandacht voor tijdelijke huisvesting.

In gesprek blijven met ondernemers, instellingen, eigenaren en inwoners

Een open communicatie met alle betrokkenen is van belang. Voor de eigenaren van achterblijvend vastgoed zal een bij de locatie passende oplossing gezocht moeten worden. Gelet op de ambities voor het centrumgebied en het boodschappencluster en de eindigheid aan potenties voor extra programma is herinvulling met niet-publieksgerichte functies gewenst. Gelet op de locatiekenmerken van bijvoorbeeld het huidige gezondheidscentrum en de supermarkt ligt herontwikkeling naar enkele woningen het meest voor de hand. Gemeente Zoeterwoude kan hierin optreden als gesprekspartner en heeft een faciliterende rol (o.a. aanpassing bestemmingsplan).



Bijlagen

Bijlage 1 Projectgroep

Tijdens de totstandkoming van de visie heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden met een interne projectgroep van de gemeente Zoeterwoude.

Leden projectgroep

Bestuurlijke opdrachtgevers: wethouders Ton de Gans en Kees den Ouden

Ambtelijke opdrachtgever: Els Möhle

Projectondersteuning: Marianne Dammers

Ambtelijk specialisten:

Groen/Spelen/Recreatie: Iris Janssen en Jet de Lange

Jeugd/Onderwijs: Myriam van Dijk

Economie: Ton Orleans

Welzijn en Volksgezondheid : Marianne Matze en Carla van Loon

Wonen: Koos Vennik

Projectleiding: Bureau DTNP: Rik Eijkelkamp en Tycho Wissink

Bijlage 2 Proces - Bijeenkomsten

In een vroegtijdig stadium is alle belanghebbenden de mogelijkheid geboden mee te denken over de visie. Op deze wijze kunnen wensen, ideeën en meningen van zowel ondernemers, instellingen als inwoners bij de keuzes voor de gebiedsvisie worden meegenomen en zorgvuldig worden afgewogen.

Gesprek maatschappelijke voorzieningen

13 juni 2017

In een bijeenkomst in De Eendenkooi met alle maatschappelijke functies zijn de wensen voor de toekomst qua aanbod, pand en plek geïnventariseerd en is verkend in welke mate ze hierbij samen op willen trekken/elkaar versterken. Vertegenwoordigers van alle maatschappelijke voorzieningen zijn hiervoor uitgenodigd. Enkel waren verhinderd. De volgende maatschappelijke voorzieningen/partners waren vertegenwoordigd:

- Bernardusschool
- Multifunctioneel centrum De Eendenkooi
- Gezondheidscentrum Zoeterwoude-Rijndijk (GREZ, fysiotherapeut, apotheek (vertegenwoordigde tevens huisarts))
- Tandartspraktijk Freeke
- Goede Herderkerk
- Stichting Sporten Zoeterwoude
- RKVV Meerburg
- Stichting Kinderopvang Zoeterwoude (SKZ)
- Gemiva (woonlocatie Zwieten, oudercommissie)
- Stichting WIJdezorg
- Centrum voor Jeugd en Gezin
- Gymnastiek, jazz en turnvereniging Meerburg
- Meer Bewegen voor Ouderen
- De Ouderensoos

Verkennde discussie kopgroep bewoners**14 juni 2017**

Ter voorbereiding op de bewonersavond van 4 september is met een 'kopgroep' van circa 20 inwoners/bewonersvertegenwoordigers van Zoeterwoude-Rijndijk in De Eendenkooi een verkennende discussie gevoerd over relevante thema's voor de visie (lokale verbondenheid, typen voorzieningen, locaties, bereikbaarheid, etc.). De samenstelling van de aanwezigen was als volgt:

- Circa 10 bewoners, uit bestaande buurten en nieuwbouwwijk Verde Vista Meerburg
- Woningcorporatie Rijnhart Wonen
- De Huurderij
- Zoeterwoude Voor Elkaar
- Oranjecomité Zoeterwoude-Rijndijk
- Enkele gemeenteraadsleden

Gesprek ondernemers Hoge Rijndijk**4 juli 2017**

Met de ondernemers van publieksgerichte commerciële voorzieningen centraal op de Hoge Rijndijk is in De Drie Klavers gesproken over hun toekomstperspectief en ideeën en wensen. Er is gesproken met ondernemers van:

- De Drie Klavers Eten en Drinken
- Cafetaria Markie's
- Tiffany's Haarstudio
- Bloemsierkunst Pierrot
- Schoonheidssalon Uw uiterlijk mijn zorg

Consultatie andere commerciële voorzieningen**juli-augustus**

Met vertegenwoordigers van ander commerciële voorzieningen en lokaal bedrijfsleven zijn individuele gesprekken gevoerd, ter plaatse of telefonisch. Er is gesproken met vertegenwoordigers van:

- Winkeliers Rijnke Boulevard/VVE Rijnke Boulevard
- MCD Supermarkten/Boon (directie)
- BIZ Bedrijventerrein Grote Polder
- Ontwikkelingsmaatschappij Meerburg
- OVZ - ondernemersvereniging Zoeterwoude

Vervolggesprek enkele maatschappelijke voorzieningen 12 september

Met een aantal maatschappelijke voorzieningen is op het gemeentehuis een vervolggesprek gevoerd om de voorlopige denkrichting voor de visie te toetsen. Voor de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de visie is draagvlak bij deze voorzieningen van groot belang. Tijdens dit overleg is gesproken met de vertegenwoordigers van:

- Bernardusschool en schoolbestuur SCOL
- Huisartspraktijk
- Stichting Kinderopvang Zoeterwoude (SKZ)
- Multifunctioneel centrum De Eendenkooi (telefonisch)

Bijlage 3 Verslag Bewonersavond

Op 4 september 2017 is in de Goede Herderkerk een bewonersavond georganiseerd, waar ruim 100 bewoners en andere lokaal betrokkenen op af zijn gekomen. Na een inleidende presentatie hebben de aanwezigen aan de hand van vier stellingen in eenzelfde aantal rondes kunnen meedenken en discussiëren over (gemiste) voorzieningen en gewenste locaties. Hierna volgt een kort verslag van de discussierondes over de stellingen.

Stelling 1

Voor mijn voorzieningen ben ik niet afhankelijk van Zoeterwoude-Rijndijk

Toelichting stelling:

Zoeterwoude-Rijndijk is een forensenwijk bij Leiden en voor veel voorzieningen ben ik dan ook gewend hiervoor naar Leiden of Leiderdorp te gaan. Het is voor mij niet bezwaarlijk als er in Zoeterwoude-Rijndijk geen voorzieningen zijn.

Korte samenvatting discussie:

- Voor bijna iedereen geldt dat ze niet afhankelijk zijn van de lokale voorzieningen omdat ze mobiel zijn en de mogelijkheid hebben in de omgeving (Leiden, Leiderdorp en/of Zoeterwoude-Dorp) de voorzieningen te gebruiken.
- In de toekomst zijn er meer ouderen op hoge leeftijd die niet zo mobiel zijn en dan wel afhankelijk zijn van lokale voorzieningen. Ook voor (kleinere) kinderen ziet men de voorzieningen liever lokaal.
- De huisarts en basisschool worden genoemd als cruciale basisvoorzieningen die lokaal aanwezig moeten zijn.
- Een (completere) supermarkt en bakker is ook prettig om lokaal te hebben voor de eerste levensbehoeften.

- Als het gaat om het doen van de weekboodschappen en andere minder frequente winkelaankopen is men gewend dit grotendeels in Leiden of Leiderdorp te doen (o.a. Winkelhof, Santhorst, Vijf Meiplein). Het uitgebreide horeca-aanbod van de binnenstad van Leiden ligt ook dichtbij.
- In het kader van de sociale leefbaarheid is de aanwezigheid van lokale voorzieningen essentieel. Ondanks dat je er niet direct afhankelijk van bent, zijn ze zeer belangrijk voor de sociale ontmoeting en lokale leefbaarheid van Zoeterwoude-Rijndijk. Activiteiten van lokale verenigingen, zoals in De Eendenkooi plaatsvinden, zijn vanuit sociaal oogpunt onmisbaar.
- Zonder lokale voorzieningen trekken mensen weg, omdat het dan niet prettig wonen is.
- Conclusie: men is het enerzijds eens met de stelling omdat men nu (nog) niet direct afhankelijk is van lokale voorzieningen, maar acht anderzijds het huidige lokale voorzieningenniveau onmisbaar vanuit sociaal oogpunt.

Stelling 2

Ik zie liever de voorzieningen bij elkaar dan verspreid over de buurten

Toelichting stelling:

In Zoeterwoude-Rijndijk is geen centrum. Een herkenbaar centrumgebied (dorpshart) met de meeste voorzieningen bij elkaar zou beter zijn dan de huidige spreiding van voorzieningen over de buurten.

Korte samenvatting discussie:

- De meeste deelnemers aan de discussie zijn voorstander van clustering van functies (hoe meer hoe aantrekkelijker). De ontwikkeling van een centrumgebied zou positief zijn voor Zoeterwoude-Rijndijk. Met een

cluster faciliteer je de lokale ontmoeting en het is makkelijk als gebruiker van deze voorzieningen.

- Een groot deel van de voorstanders van clustering wil hierbij echter graag onderscheid maken tussen een maatschappelijk en een commercieel cluster. Het is volgens hen niet nodig of zelfs ongewenst als bijvoorbeeld de supermarkt naast de school komt. Een dergelijk groot cluster leidt tot verkeersoverlast en onveilige situaties.
- Een paar deelnemers vindt dat het nodig is per buurt voorzieningen te behouden om de leefbaarheid en levendigheid per buurt te borgen of pleit voor behoud van de huidige situatie zodat het overal rustig blijft.
- De Eendenkooi is de meest voor de hand liggende en centrale locatie in Zoeterwoude-Rijndijk waar een vernieuwd cluster met alle maatschappelijke en zorgvoorzieningen zou kunnen worden gerealiseerd. Sportvoorzieningen kunnen hier ook goed bij (mogelijk gewenst om een hoek/deel van het aangrenzende bedrijventerrein hiervoor te betrekken), maar zouden volgens anderen ook op Verde Vista Meerburg terecht kunnen.
- Verplaatsing van zorgvoorzieningen naar Verde Vista is voor inwoners van de bestaande buurten ongewenst. Met name voor de oudere inwoners die nu in de buurt van de huisarts wonen is Verde Vista Meerburg te ver weg.
- Ook verplaatsing van de supermarkt naar die kant van de woonkern is om die reden ongunstig. Een deel van de deelnemers aan de discussie zou graag de buurtsupermarkt op de huidige locatie willen behouden (dichtbij voor ouderen). Aandachtspunt als de supermarkt op Verde Vista Meerburg komt: er ontstaat een grote parkeerdruk in combinatie met de voetbalvereniging.
- Meerdere bewoners geven aan te twijfelen aan de meerwaarde van een commercieel cluster in Verde Vista Meerburg ten opzichte van de

huidige situatie met enerzijds een buurtsuper in Zoeterwoude-Rijndijk en anderzijds de grote wijkwinkelcentra buiten Zoeterwoude-Rijndijk.

- Conclusie: Er is enthousiasme over clustering van alle sociale, culturele, onderwijs, sport, zorg en anderszins maatschappelijke functies in een centrum. De Eendenkooi en Bernardusschool is hiervoor de logische centrale locatie. Commerciële voorzieningen clusteren in de vorm van een (klein) winkelcentrum is goed, maar dan bij voorkeur niet direct bij het maatschappelijke centrumgebied en bij voorkeur in de bestaande kern.

Stelling 3

Zoeterwoude-Rijndijk heeft meer voorzieningen dan je mag verwachten.

Toelichting stelling:

In een kleine kern is behoud van het huidige voorzieningenniveau al een uitdaging. Ook gelet op de hoeveelheid voorzieningen in de omgeving (Leiden, Leiderdorp, Zoeterwoude-Dorp) is het logisch en niet erg dat er niet meer te krijgen/doen is op het gebied van winkels, horeca, zorg, sport, speelgelegenheden en andere maatschappelijke voorzieningen dan nu het geval is in Zoeterwoude-Rijndijk.

Korte samenvatting discussie:

- Het voorzieningenaanbod in Zoeterwoude-Rijndijk is best compleet. Wat er is, is over het algemeen goed. Het huidige voorzieningenniveau ziet men als het minimale om in stand te houden.
- Het boodschappenaanbod mag wat meer zijn. De huidige buurtsupermarkt is volgens velen incompleet. Een grotere supermarkt met een volledig assortiment en ook een bakker is wenselijk. Meer winkels en horeca is fijn (zoals Hema en Kruidvat), maar wordt door de

deelnemers aan de discussie tegelijk ook als niet/minder reëel gezien, gelet op het beperkte inwonertal en aanbod in de omgeving.

- Er is behoefte aan een sociaal trefpunt/centrumgebied, met (kleine) voorzieningen voor jong en oud, zoals een bakker en/of centraal park, waar je elkaar kunt tegenkomen en kunt wandelen.
- Voor ouderen zouden er nog meer activiteiten georganiseerd mogen worden (o.a. dagbesteding) en is voor zorgbehoevende een verzorgingstehuis een mogelijke invulling, zoals Emmaus in Zoeterwoude-Dorp.
- Het zorgaanbod kan completer. Niet alleen voor ouderen, maar juist ook voor gezinnen (o.a. consultatiebureau).
- Voor jongeren zouden er nog meer (buiten/sport)activiteiten mogen komen (o.a. free running en fitnesstoestellen in de openbare ruimte).
- Andere suggesties die de revue zijn gepasseerd: meer groen, honden-uitlaatzones (o.a. in Verde Vista Meerburg), fitnesscentrum op de Grote Polder (of elders), pinautomaat, dependance gemeentekantoor, openbaarvervoervoorzieningen waaronder treinstation, openbare basisschool (geen religieuze signatuur).
- Het is belangrijk dat de school goed bereikbaar is voor fietsers en auto's, ook voor bewoners van Verde Vista Meerburg, zodat ze nu al keuze maken voor Zoeterwoude-Rijndijk, in plaats van Roomburg (Leiden).
- Deelnemers zien in Zoeterwoude-Rijndijk graag meer woningaanbod voor starters en senioren. Voor deze doelgroepen is nu te weinig beschikbaar met als risico dat ze elders (moeten) gaan wonen. Woningen zijn geen publieksgerichte voorzieningen, maar (deze typen) bewoners zijn wel de belangrijkste gebruikers van lokale voorzieningen.
- Conclusie: Het huidige voorzieningenniveau dient op peil te blijven. Met name op het gebied van activiteiten (voor zowel senioren als jeugd) en het dagelijkse winkelaanbod zijn kansrijke aanvullingen genoemd. Er is behoefte aan een centraal ontmoetingspunt.

Stelling 4

De fiets is hét vervoermiddel om de voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk te bezoeken.

Toelichting stelling:

Voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk zijn voor mij als inwoner dichtbij, binnen fietsafstand. Daarom is het belangrijk dat de bereikbaarheid per fiets en te voet optimaal is.

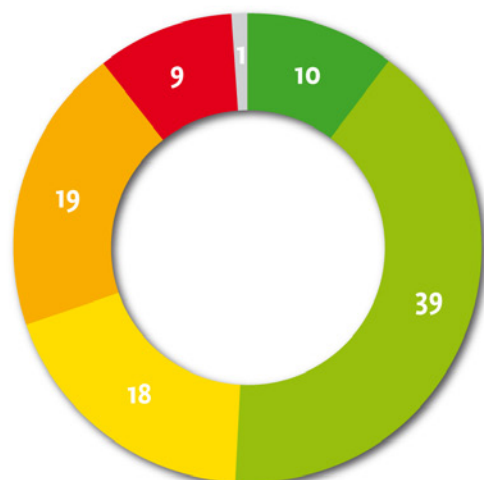
Korte samenvatting discussie:

- Op zich zijn alle voorzieningen binnen Zoeterwoude-Rijndijk befietsbaar. Afstanden zijn kort. Ook met de nieuwe wijk Verde Vista Meerburg erbij zijn afstanden goed te overzien en lukt het inwoners prima per fiets alle voorzieningen te bereiken.
- Op de lange termijn zal dat echter voor een groter aantal inwoners niet meer vanzelfsprekend zijn. Ouderen die thuis (moeten) blijven wonen en minder mobiel zijn (niet meer autorijden en fietsen) kunnen niet bij voorzieningen aan de andere kant van Zoeterwoude-Rijndijk komen. De voor hen cruciale voorzieningen, zoals huisarts en supermarkt, moeten daarom op loopafstand (lees: rollator- en scootmobielafstand) aanwezig zijn, of op een andere manier voor deze mensen beschikbaar blijven. Het meest oostelijke deel van de Hoge Rijndijk kent de hoogste mate van vergrijzing. Voor deze inwoners is een voorziening in Verde Vista Meerburg op termijn letterlijk een brug te ver. Juist voor hen is het dagelijks ommetje naar de supermarkt belangrijk voor het sociale contact.
- Bij het doen van veel boodschappen bij de supermarkt (welke locatie dan ook) is het nodig dit met de auto te doen als je meer dan een dagelijkse boodschap wilt meekrijgen. Is een mogelijke supermarkt in Verde Vista Meerburg niet direct genoeg ontsloten dan geven mensen

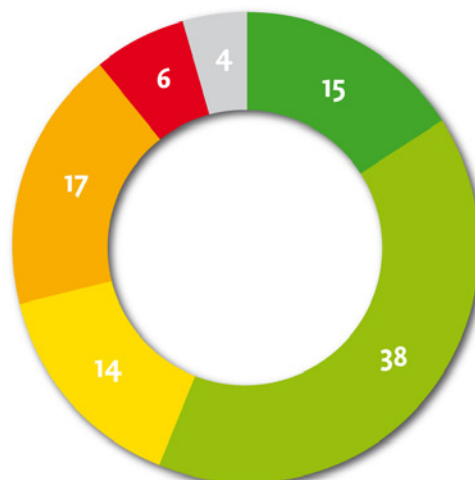
aan door te zullen blijven rijden naar Leiderdorp voor de wekelijkse boodschappen.

- Ook kan het nodig zijn jonge kinderen met de auto naar school of kinderopvang te brengen op het moment dat je als ouder zelf daarna door moet naar je werk (veel forensen). De autobereikbaarheid van de school vanuit Verde Vista Meerburg (veel startende gezinnen, jonge kinderen) is daarom een belangrijk aandachtspunt. Vanaf een bepaalde leeftijd wordt dit minder relevant, de wat oudere kinderen (bovenbouw) kunnen zelf naar school fietsen over een van de drie fietsbruggen over de Meerburgerwatering.
- Wanneer de auto-ontsluiting van de school vanaf Verde Vista Meerburg via Stadhouderslaan - Hoge Rijndijk – rotonde –Oranjelaan gaat, moet de inrichting van de Oranjelaan hierop worden aangepast.
- Er is door ouders opgemerkt deze twee autobereikbaarheidsafhankelijke functies (school en supermarkt) niet bij elkaar te willen om het auto-verkeer rond schoolgaande kinderen te beperken.
- De één vindt het cruciaal bepaalde voorzieningen zoals de school goed autobereikbaar te maken (inclusief parkeren) om deze voorziening te kunnen gebruiken/bezoeken en verwacht dat deze voorziening anders slecht functioneert en mogelijk verdwijnt. De ander vindt het belangrijker om rustig te kunnen wonen of is voor het stimuleren van fietsgebruik.
- Conclusie: Men vindt dat de fiets (of te voet) het logische vervoermiddel is om de lokale voorziening te bezoeken, omdat afstanden beperkt zijn. De supermarkt, kinderopvang en school zullen ook per auto vanuit alle buurten bereikbaar moeten zijn. Belangrijke nuancering: er is een groeiende groep ouderen die minder mobiel wordt. Hier moet nu al rekening mee gehouden worden, zodat zij niet verstoken raken van voorzieningen.

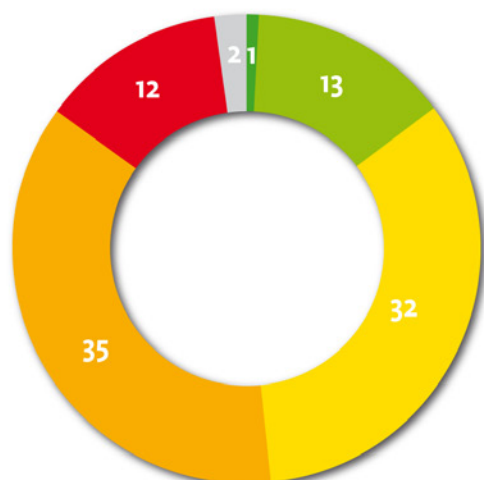
Uitkomsten stellingenrondes Publieksgerichte voorzieningen Zoeterwoude-Rijndijk (4 sept.)



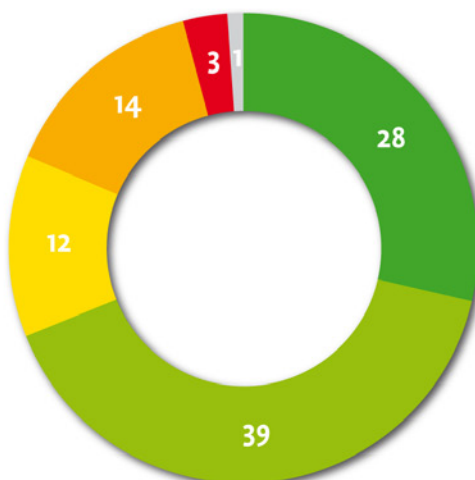
Voor mijn voorzieningen ben ik niet afhankelijk van Zoeterwoude-Rijndijk



Ik zie liever de voorzieningen bij elkaar dan verspreid over de buurten



Zoeterwoude-Rijndijk heeft meer voorzieningen dan je mag verwachten



De fiets is het vervoermiddel om de voorzieningen in Zoeterwoude-Rijndijk te bezoeken

■ Zeer eens
■ Eens

■ Neutraal
■ Oneens

■ Zeer oneens
■ Blanco

Bijlage 4 Gebiedsvisie in een notendop

Aanleiding gebiedsvisie voorzieningen

Meerdere ontwikkelingen in Zoeterwoude-Rijndijk geven aanleiding om nu te bedenken welke publieksgerichte voorzieningen haalbaar zijn en welke locaties daarvoor passend zijn:

- meer inwoners door Verde Vista Meerburg;
- verouderd vastgoed enkele voorzieningen.
- toekomstbestendigheid supermarkt.

Doel en proces

Doel is het nastreven van een zo compleet mogelijk aanbod van publieksgerichte voorzieningen op toekomstbestendige locaties binnen Zoeterwoude-Rijndijk. De visie gaat over:

- commerciële functies: detailhandel, horeca, diensten;
- maatschappelijke functies: sport, zorg, cultuur, onderwijs, kinderopvang e.d.;
- openbare ruimte ten behoeve van recreatie: speeltuin, hangplek, park.

Vroeg in het proces is gesproken met (vertegenwoordigers van) ondernemers en instellingen van de publieksgerichte voorzieningen. Daarnaast is er een bewonersavond georganiseerd, waar ruim 100 bewoners en andere lokaal betrokkenen aan de

hand van stellingen hebben kunnen meedenken en discussiëren over (gemiste) voorzieningen en gewenste locaties. Wensen, ideeën en meningen van zowel ondernemers, instellingen als inwoners zijn bij de keuzes voor de visie meegenomen en zorgvuldig afgewogen.

Toekomstgerichte gebiedsvisie

Op basis van alle gesprekken/bijeenkomsten en analyses (lokale situatie, trends en haalbaar programma) is de volgende visie opgesteld (zie visiekaart op pagina 2):

- De locatie van de Bernardusschool en De Eendenkooi, centraal in Zoeterwoude-Rijndijk, wordt het sociaal-maatschappelijke centrumgebied. Het gezondheidscentrum verplaatst hier naar toe en het aanbod kan worden uitgebreid (o.a. flexruimten voor dagbesteding ouderen en dependance consultatiebureau). Het multifunctionele complex biedt ruimte voor activiteiten en ontmoeting voor iedereen: 'huiskamer'.
- Bij een integrale herontwikkeling tot een centrumgebied kan ook de samenhang en belevingswaarde van de openbare ruimten worden verbeterd: groen dorpsplein.
- Op Verde Vista kan het lokale boodschappencentrum worden ontwikkeld, met een volwaardige supermarkt en enkele aanvullende functies. Het behoud van een

boodschappenvoorziening in Zoeterwoude-Rijndijk kan op die locatie het beste gegarandeerd worden. De toekomstbestendigheid van de huidige buurt-supermarkt is op termijn onzeker.

- Cruciale randvoorwaarde voor het kunnen functioneren van de twee clusters is een goede bereikbaarheid tussen Verde Vista Meerburg en de bestaande buurten. De aansluiting op de Hoge Rijndijk heeft hoge prioriteit. Daarnaast is optimalisatie van de bereikbaarheid te voet en te fiets gewenst, evenals de toegankelijkheid van de clusters voor inwoners met een beperkte mobiliteit (scootmobiel/rollator).
- Bestaande voorzieningen aan de Hoge Rijndijk kunnen behouden blijven. Verplaatsing naar of tweede vestiging in het boodschappencluster is ook mogelijk.

Uitvoeringsstrategie

- De visie geeft de gewenste ontwikkelingsrichting (bouwsteen voor de gemeentelijke Omgevingsvisie). Gemeente Zoeterwoude blijft in gesprek met betrokkenen.
- Samen met betrokken partijen gaan we vervolgens aan de slag met de uitwerking van de gebiedsvisie in concrete plannen.

