Ontwikkelvisie bedrijventerreinen

Voorschoten 2025-2040

‘doe-kracht’

Gemeente Voorschoten

27 mei 2025

Voorwoord

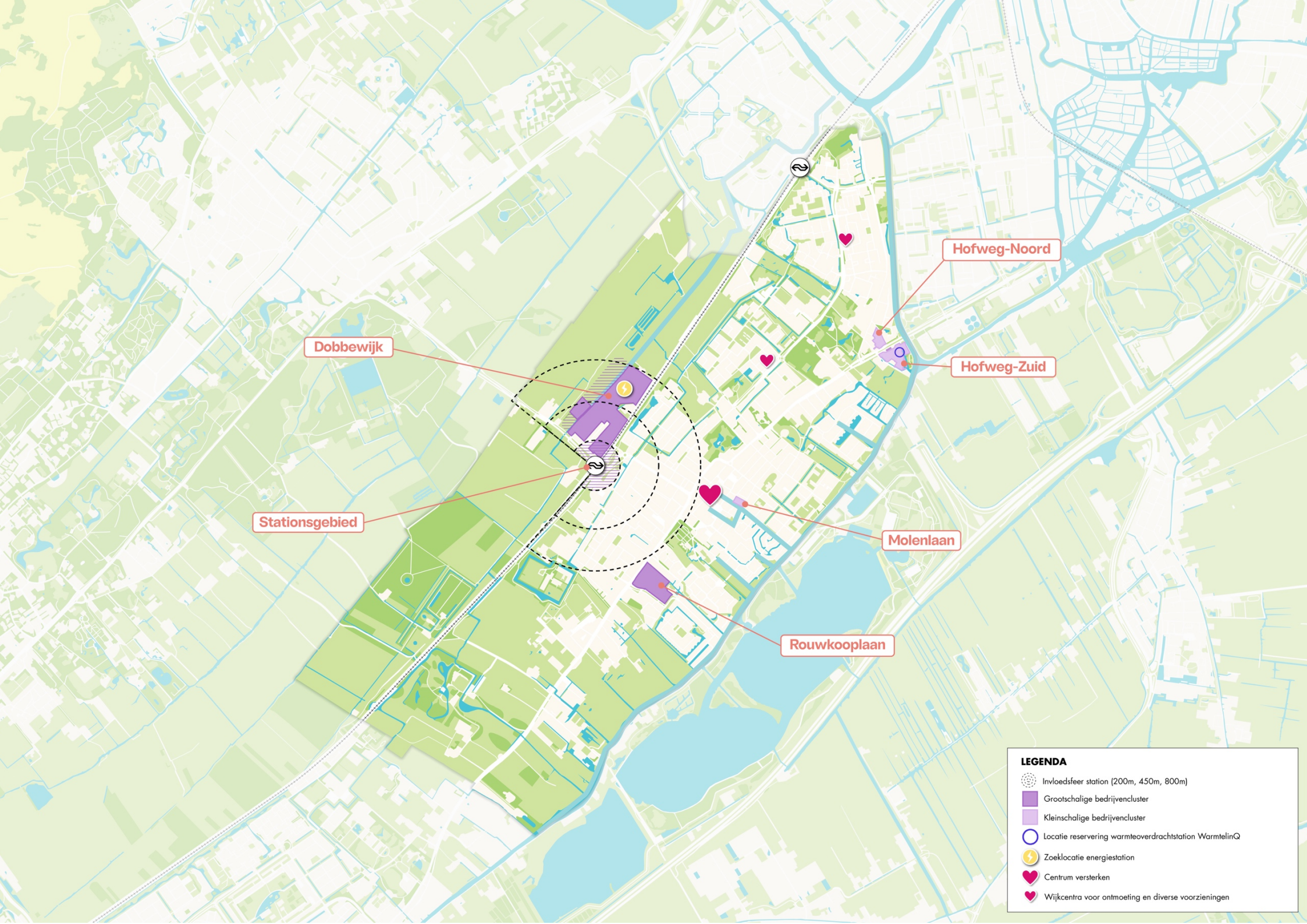
Bedrijvigheid en werkgelegenheid in Voorschoten behouden, versterken en waar mogelijk uitbreiden. Hoe belangrijk we dat ook met elkaar vinden – het gaat niet vanzelf. Willen we de bedrijventerreinen in ons dorp aantrekkelijk houden, met ruimte voor ondernemers om door te ontwikkelen, dan vraagt dat om actief economisch beleid, om doe-kracht.

Actief economisch beleid … Nog meer regeldruk, zie ik u denken. Maar dat is nu juist niet onze bedoeling. Met deze ontwikkelvisie structureren en stroomlijnen wij de kansen en acties die nodig zijn om ondernemen in Voorschoten aantrekkelijk te houden of zelfs nog aantrekkelijker te maken. Of het nu gaat om een éénpitter, een mkb'er of een grote onderneming.

Hoe doen we dat? In deze visie brengen wij alle mogelijkheden en randvoorwaarden voor de komende vijftien jaar in kaart, zodat duidelijk is hoe gewenste doorontwikkelingen eruit kunnen zien. Door blijvend ruimte te bieden, ja te zeggen tegen waardevolle plannen, houden we Voorschoten met elkaar economisch gezond en aantrekkelijk.

Ik wens u veel leesplezier en inspiratie met deze ontwikkelvisie.

Wethouder economie en vestigingsklimaat
Paul de Bruijn


Hofweg-Noord
Dobbewijk
Hofweg-Zuid
Stationsgebied
Molenlaan
Rouwkooplaan
LEGENDA
Invloedsfeer station (200m, 450m, 800m)
Grootschalige bedrijvencluster
Kleinschalige bedrijvencluster
Locatie reservering warmteoverdrachtstation WarmtelinQ
Zoeklocatie energiestation
Centrum versterken
Wijkcentra voor ontmoeting en diverse voorzieningen

Inhoudsopgave

Voorwoord 2
1. Inleiding 5
2. Trends, ontwikkelingen en context 6
3. Ontwikkelvisie 9
4. Samenwerking 11
5. Uitwerking per bedrijventerrein 11
Bijlagen 17

1. Inleiding

Aanleiding

Gemeente Voorschoten voert actief economisch beleid om bedrijvigheid en werkgelegenheid te behouden en te versterken. Om dit mogelijk te maken zijn goede bedrijventerreinen essentieel, als aantrekkelijke vestigingsplek voorondernemers. Deze visie gaat over de 6 bedrijventerreinen in Voorschoten. Er is op dit moment heel weinig ontwikkelruimte op de bedrijventerreinen. Tegelijkertijd komen er een aantal nieuwe opgaven op de ondernemers en deze gebieden af, die ook om ruimte vragen. Deze visie voorziet in het raamwerk hoe we zo efficiënt mogelijk met de beperkte ruimte om kunnen gaan om langdurig een vitaal ondernemersklimaat te behouden.

Doel

Om het economische potentieel in Voorschoten optimaal te benutten en de werkgelegenheid te versterken biedt deze visie per bedrijventerrein een toekomstscenario tot 2040 voor de doorontwikkeling. Het gaat hierbij primair over de ontwikkeling van vestigingsplaatsen voor (nieuwe) bedrijven en de passende invulling van de huidige bedrijvenvoorraad.

Scope

In voorbereiding op deze visie is de kaderstellende notitie geschreven, waarin ontwikkelscenario's zijn opgesteld voor de bedrijventerreinen in Voorschoten. Deze visie is een verdere uitwerking van scenario 1; *ruimte voor lokale bedrijvigheid en familiebedrijven* en scenario 4; *stadsverzorgende, productieve economie (zie bijlage 1)*. Daarnaast biedt deze visie handvatten voor de noodzakelijke maatregelen die genomen moeten worden om de verschillende bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken. Het gaat onder meer om maatregelen in het kader van de energietransitie, klimaatadaptatie en bereikbaarheid.

Kwaliteitsnormen

Bij het opstellen van de ontwikkelvisie is er integraal en per terrein gekeken naar de kwaliteiten van de Voorschotense bedrijventerreinen, of deze actueel zijn en waar ze ontwikkeld kunnen worden. De beeldkwaliteit per terrein wordt in kaartmateriaal uitgewerkt in de uitvoeringsagenda. Met de keuze voor de economische profielen 'ruimte voor lokale bedrijvigheid en familiebedrijven' en 'stadsverzorgende, productieve economie' heeft een eerste keuze en beschrijving van de gewenste kwaliteitsnormen plaatsgevonden. Op basis daarvan heeft per bedrijventerrein een kwalitatieve verdieping plaatsgevonden, die worden beschreven in het hoofdstuk 'ontwikkelvisie bedrijventerreinen'.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de trends, ontwikkelingen en uitdagingen die relevant zijn voor de economie in Voorschoten. In Hoofdstuk 3 staat de visie op de economie in Voorschoten, uitgesplitst in drie aandachtsgebieden: economisch, ruimtelijk, en verduurzaming en energie. In hoofdstuk 4 volgt de beleidscontext van deze visie. Zowel de beleidscontext die input levert, als de uitvoeringsagenda die als uitwerking van deze ontwikkelvisie bedrijventerreinen wordt gemaakt, worden toegelicht.

De bedrijventerreinen in Voorschoten verschillen van elkaar en dus ook hun kansen en uitdagingen. Aanvullend aan de visie is in hoofdstuk 5 per bedrijventerrein aangegeven wat de specifieke doelstellingen zijn.

2. Trends, ontwikkelingen en context

Invloeden op de Voorschotense economie

Verschillende economische en maatschappelijke trends beïnvloeden de vraag naar bedrijventerreinen. De economische trends hebben betrekking op het ondernemen, zowel in kwantitatieve zin (ruimtevraag) als in kwalitatieve zin (bereikbaarheid, locatie, personeel etc.). De maatschappelijke trends gaan over ontwikkelingen waar ondernemers zich naar moeten verhouden, zoals de opgaven rond de energietransitie, klimaatverandering of veiligheid. De belangrijkste trends bespreken we in dit hoofdstuk.

Circulaire economie

Nederland streeft naar een volledig circulaire economie in 2050. De noodzaak voor de transitie naar een circulaire economie komt deels door klimaatverandering en biodiversiteitsverlies maar ook door een toenemende schaarste aan grondstoffen. Het efficiënter gebruiken van grondstoffen, afvalstromen minimaliseren en producten een langere levensduur te geven is onderdeel van de transitie. Hierbij signaleren we dat circulair ondernemen alleen werkt in een ketensamenwerking, en moeilijk realiseerbaar is op individueel bedrijfsniveau.

Automatisering digitalisering

De groei van digitale communicatie zet door, met artificiële intelligentie als nieuwste instrument. De digitalisering leidt tot kortere ketens waarbij bedrijven vaker direct zaken doen en minder door tussenkomst van groothandels, wat leidt tot meer vervoersbewegingen door eigen auto's of koeriersdiensten.

Schaalvergroting en verkleining

De ruimtevraag van ondernemers verandert. Aan de ene kant groeit de vraag naar compacte bedrijfshuisvesting en neemt in algemene zin het aantal werknemers per bedrijf af, is er meer behoefte aan bedrijfsverzamelgebouwen en ondernemerscentra voor starters en ZZP'ers. Aan de andere kant ontstaat een vraag naar grote locaties voor distributiecentra, datacenters of grootschalige industrie. De schaal van Voorschoten leent zich echter niet voor (een toename van) grote ruimtevragers.

Energietransitie

De elektrificatie van economische activiteiten en logistiek leidt tot een sterke toename van de stroomvraag, bijvoorbeeld voor het verbeteren en vergroten van de laadinfrastructuur of het opwekken van energie met zonnepanelen. De vraag naar elektriciteit en de piekmomenten van deze vraag veroorzaken netcongestie. Dit is een van de grote problemen die belemmerend werkt voor de verduurzamings- of groeiambities van ondernemers.

Klimaatverandering

De bedrijventerreinen in Voorschoten hebben weinig groen. Dit zorgt bij droogte, hitte of zware regenval voor grotere effecten zoals hittestress, verzakking of wateroverlast. Om overlast door klimaatverandering te voorkomen zijn maatregelen nodig zoals waterberging, biodiversiteits-maatregelen en een goede zon-schaduw balans.

Basis op orde

Werkgelegenheid

In verhouding tot het dorp heeft Voorschoten een kleine economie. Het is daarom extra belangrijk dat de werkgelegenheid die er is behouden blijft en waar mogelijk te versterken. Om dat mogelijk te maken zijn maatregelen nodig die het aanbod van arbeidsplaatsen stimuleren en voorkomen dat beschikbare ruimte wordt inzet voor oneigenlijk gebruik of arbeidsextensieve economische activiteiten.

Veiligheid
Een belangrijke voorwaarde voor een gezond bedrijventerrein is de afwezigheid van criminaliteit. Hiervoor zet de gemeente zich samen met ondernemers actief in, met sluiting van panden als zwaarste instrument. Het vergroten van de veiligheid kan door een betere ruimtelijke indeling waardoor beter overzicht en sociale controle ontstaat, een grote cohesie tussen en organisatiekracht van ondernemers en zo nodig handhaving door de gemeente.

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid
Een goede bereikbaarheid is belangrijk voor het vestigingsklimaat van een bedrijventerrein. Door de ligging van bedrijventerreinen dicht bij woonwijken is er aandacht nodig voor de verkeersveiligheid. Met vrij liggende fiets- en voetpaden wordt de verkeersveiligheid vergroot. Een toename van verkeer van en naar bedrijventerreinen is beperkt mogelijk omdat het huidige wegennet moeilijk kan worden uitgebreid. Voor de Dobbewijk geldt dat de ligging naast station Voorschoten een voordeel is, waardoor ondernemers en werknemers ook met openbaar vervoer het bedrijventerrein goed kunnen bereiken.

De uitdagingen
Op basis van bovenstaande onderwerpen die van invloed zijn op de Voorschotense economie, beschrijven we in algemene zin de belangrijkste opgaven, onderverdeeld in economische, ruimtelijke en verduurzamings-opgaven. Per bedrijventerrein kunnen de exacte opgaven en oplossings-mogelijkheden verschillen, dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 5.

Economisch
- Voorschoten is een forensendorp, veel inwoners werken in de omliggende steden Den Haag en Leiden. Voor praktisch geschoolde inwoners is er een behoefte aan werkgelegenheid en stageplaatsen in de directe omgeving;
- Er is op de bedrijventerreinen weinig sprake van leegstand, de vraag naar ruimte op de terreinen is hoog. In de Leidse regio bestaat tot en met 2030 een ruimtebehoefte van 23-45 hectare, waar een harde plancapaciteit van 3 hectare tegenover staat[i];
- De Dobbewijk is het enige bedrijventerrein met enige omvang, waarbij de ondernemers georganiseerd zijn in de BIZ (bedrijfsinvesterings-zone) en parkmanagement. Op de andere terreinen ontbreekt deze mate van organisatie. Het voordeel van organisatie als de BIZ zijn de kansen die ontstaan voor het collectief aanvragen van subsidies en het tegengaan van ondermijning en criminaliteit;
- Op de meeste plekken investeren ondernemers, eigenaren of ontwikkelaars in hun panden, een uitzondering hierop is bedrijventerrein Hofweg-Noord, deze locatie biedt geen noemenswaardig ontwikkelingsmogelijkheden.
- Er is in Voorschoten weinig ruimte voor bedrijven met hoge milieucategorieën. Op een aantal plekken in de Dobbewijk kunnen bedrijven met de milieucategorieën 3.1 en 3.2 worden gehuisvest. Deze milieuruimte wordt niet altijd effectief gebruikt.

Ruimtelijk

- Er is een duidelijk onderscheid tussen de bedrijventerreinen die in het dorp liggen en de bedrijventerreinen rond het station. De bedrijventerreinen in het dorp zijn alleen via het lokale wegennet te bereiken. De stationsomgeving is zowel per trein, als over de N448 goed bereikbaar;
- Er is op dit moment fysiek geen ruimte voor de uitbreiding, verplaatsing of verhuizing van bedrijven. Het ontbreken van schuifruimte belemmert de ontwikkeling en het behoud van een gezonde ondernemersomgeving;
- Fietsvoorzieningen op de bedrijventerreinen zijn vaak afwezig. Doordat verschillende soorten verkeer van dezelfde wegvlakken gebruik maken ontstaan onveilige situaties;
- De verkeers- en verblijfsruimte is op veel terreinen matig, waardoor het plekken zijn die onprettig aanvoelen om te verblijven en een onveilig gevoel oproepen.

Duurzaamheid en energie

- Verschillende ondernemers nemen zelf verduurzamingsmaatregelen door onder andere te investeren in zonnepanelen;
- Vanuit de ondernemers is een groep intensief met verduurzaming en circulariteit bezig, voor een ander deel van de ondernemers is dit nog een abstract onderwerp dat verder van hun bedrijfsprocessen af staat;
- De netcongestie vormt een belangrijke belemmering bij het nemen van circulaire maatregelen, de elektrificatie en de ontwikkeling van bedrijven. Aanvragen voor grootverbruik-aansluitingen worden naar verwachting tot 2032 op een wachtlijst geplaatst;
- Schaarser wordend drinkwater brengt een risico met zich mee voor nieuwe bedrijven. Doordat er geen verplichting is om bedrijven op het drinkwaternet aan te sluiten kan dit beperkend werken wanneer in Voorschoten in de toekomst drinkwater beperkt beschikbaar is.

3. Ontwikkelvisie

Economische dynamiek

De ontwikkelvisie bestaat uit twee onderdelen, namelijk visie op de toekomst van de Voorschotense economie tot 2040 en vervolgens economische profielen voor de verschillende bedrijventerreinen, met onderlinge accentverschillen.

De primaire focus van de Voorschotense bedrijventerreinen is het ruimte bieden aan lokale MKB met stadsverzorgende en productieve activiteiten. Deze economische activiteiten hebben een duidelijke relatie met de lokale afzetmarkt. Om deze economische activiteiten zo goed mogelijk te ondersteunen zetten we in op het maximaal benutten van de economische potentie van de bedrijventerreinen. Bij bedrijventerreinen waar sprake is van maximale uitnutting zetten we in op het functioneel behoud van deze terreinen.

Voorschoten groeit, en daarmee ook de vraag naar producten en diensten. De bedrijven in het dorp hebben een belangrijke functie in het creëren van werkgelegenheid. We prioriteren bedrijven die bijdragen aan de lokale werkgelegenheid. Hierbij hebben we aandacht voor het behoud van banen voor praktisch opgeleide werknemers.

Voorschoten heeft beperkte ruimte om te ondernemen. We willen nadrukkelijk ruimte bieden aan starters, groeiers en toetreders. Dat betekent ook dat succesvolle bedrijven de schaal van Voorschoten kunnen ontgroeien en verhuizen, om vervolgens weer plaats te maken voor andere bedrijven.

De bedrijventerreinen zijn en blijven een veilige en prettige plek om te ondernemen. Daarvoor gaan we actief in op de transformatie of herbestemming van leegstaande panden en percelen. Het tegengaan van splitsing van bedrijfspanden en de bouw van kleine units draagt ook bij aan deze doelstelling omdat het versnippering van eigendom en gebruik tegengaat.

Ruimtelijk raamwerk

De groeiambitie van de huidige bedrijven in Voorschoten is groter dan de beschikbare ruimte, zowel in het dorp als in de regio. Om een gezonde economie te behouden zetten we in op het creëren van schuifruimte, hiermee kunnen bedrijven binnen Voorschoten verhuizen waardoor de bedrijventerreinen niet langer ‘op slot’ zitten. Dit is ook een voorwaarde om te zorgen dat de juiste bedrijven op de juiste plaats terechtkomen, zodat de bedrijfsactiviteiten in lijn zijn met milieucategorieën en het omgevingsplan. Een voorbeeld hiervan is de huidige leegstand van panden in het centrum, terwijl op bedrijventerreinen detailhandel en consumentenvoorzieningen aanwezig zijn. Met een verhuizing kan vervolgens de vrijgekomen ruimte weer voor andere economische activiteiten worden ingezet.

De bedrijventerreinen hebben een relatief lage dichtheid. Door de terreinen te verdichten en intensiveren, door meervoudig ruimtegebruik wordt met een gelijk aantal beschikbare vierkante meters grond voor bedrijven meer ruimte gecreëerd voor economische activiteiten. Uitbreiding en intensivering op eigen terrein is de eerste maatregel om groeiruimte te creëren. Bijvoorbeeld door benutting van de beschikbare bouwhoogte in het omgevingsplan en mogelijke verruiming van bouwhoogte om verdichting en intensivering mogelijk te maken.

Beperkte uitbreiding aan de westkant van de Dobbewijk is wenselijk voor een gezonde economie in Voorschoten. Dit zorgt namelijk voor groei- en verhuismogelijkheden van bedrijven binnen Voorschoten, waardoor andere plekken weer kunnen worden herontwikkeld. Ook zorgt dit voor compensatie van vierkante meters grond die op andere terreinen wordt ingeleverd ten behoeve van noodzakelijke transformaties naar ander ruimtegebruik, zoals bij Hofweg-Noord of creatie van ruimte voor verduurzaming of vergroening. De kansen voor ruimte voor ondernemen in het directe stationsgebied van station Voorschoten is onderwerp van onderzoek.

Bedrijventerreinen moeten aantrekkelijke omgevingen zijn om te ondernemen. Om de fysieke omgeving te verbeteren werken we als gemeente samen met ondernemers aan de vergroening van bedrijventerreinen en het verbeteren van de verkeersveiligheid en het realiseren van passende parkeergelegenheid. Verdichten en intensiveren leidt tot een toename van verkeersdruk en parkeerbehoefte waarvoor passende oplossingen gevonden dient te worden.

Duurzaamheid en energie

De vanzelfsprekendheid dat nutsvoorzieningen beschikbaar zijn voor ondernemers staat onder druk. De signalen dat levering van drinkwater steeds moeilijker wordt en de aanhoudende netcongestie, waardoor nieuwe aanvragen voor elektriciteitsaansluitingen op een wachtlijst worden geplaatst, zijn daar voorbeelden van.

We zetten in op het gezamenlijk nemen van maatregelen om de verduurzaming te versnellen. Het gaat in de eerste plaats om maatregelen met een werkbare businesscase, om elektriciteit op te wekken, op te slaan, te delen en te gebruiken. Een van de gebruiksmogelijkheden is het opbouwen van een laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen.

Hergebruik van grondstoffen is een van de belangrijke opgaven bij circulair ondernemen. In Voorschoten zetten we in op het creëren van ruimte voor maatregelen die zittende ondernemers willen nemen om meer circulair te ondernemen. Op basis van regionaal beleid zetten we niet in op het beschikbaar stellen van ruimte voor grootschalige recycling, een grondstoffenbank of milieustraat omdat daar in Voorschoten geen ruimte voor is.

Klimaatverandering zorgt voor extremer weer met hittestress, droogte en wateroverlast als gevolgen. De effecten hiervan zijn beheersbaar door het beter isoleren van de gebouwen op bedrijventerreinen, gebruik te maken van groenblauwe daken en waar mogelijk verharding te vermijden.

De ambities voor de opwek van elektriciteit, het opvangen en vasthouden van water en het vergroenen van bedrijventerreinen dragen bij aan het onafhankelijker worden van andere partijen wat de voorspelbaarheid van de condities voor ondernemen op de Voorschotense bedrijventerreinen vergroot.

4. Samenwerking

Samenwerking tussen ondernemers en gemeente

Bij het tot stand komen van deze visie is uitgebreid contact geweest met ondernemers en inwoners die op bedrijventerreinen wonen. Omdat bijna alle gebouwen en percelen op de terreinen in particuliere handen zijn staan zowel de gemeente als de ondernemers aan de lat voor het realiseren van een gezond ondernemersklimaat. Hierbij ondersteunen we als gemeente ondernemers door processen aan te jagen en te faciliteren. Hierbij staan we nadrukkelijk open voor initiatieven van ondernemers die bijdragen aan de doelstelling om het gezonde ondernemersklimaat te versterken.

Georganiseerde bedrijventerreinen zorgen voor sociale cohesie en dragen bij aan een effectieve aanpak en samenwerking, onderling, met de gemeente en andere belanghebbenden. In Dobbewijk is de samenwerking al goed georganiseerd, door zowel ondernemers in de BIZ Dobbewijk, als de bewoners in de bewonersvereniging Recht door Recht. Beide zijn gesprekspartner van de gemeente en worden betrokken bij ontwikkelingen waarbij de leden belanghebbenden zijn. Voor de ontwikkeling van deze ontwikkelvisie zijn beide organisaties ook betrokken.

De andere bedrijventerreinen in Voorschoten zijn te klein voor een vergelijkbare mate van organisatie. Om de organisatiegraad te vergroten is het interessant te onderzoeken waar de mogelijkheden en meerwaarde van een gezamenlijke organisatie van de kleine terreinen liggen, in plaats van afzonderlijk.

Voor dat gezonde ondernemersklimaat zijn een aantal noodzakelijke maatregelen nodig, onder andere in de openbare ruimte en waar nodig met cultuurveranderingstrajecten als het gaat om gebruik van de openbare ruimte. Gebied specifieke knelpunten en oplossingen geven we aan in hoofdstuk 5.

Regionale samenwerking

Zoals in het model beleidscontext hierna te zien is, werkt de gemeente veel regionaal samen om de Voorschotense economie te versterken. Door opgaven op regionaal niveau op te pakken ontstaat een schaalgrootte die acties mogelijk maakt die Voorschoten zelf niet zou kunnen organiseren. Een belangrijk instrument is de regionale ontwikkelmaatschappij bedrijventerreinen (ROM-B) waarbij de gemeenten die bij Economie071 zijn aangesloten gezamenlijk inzetten op de herontwikkeling en verdichting van bestaande bedrijventerreinen.

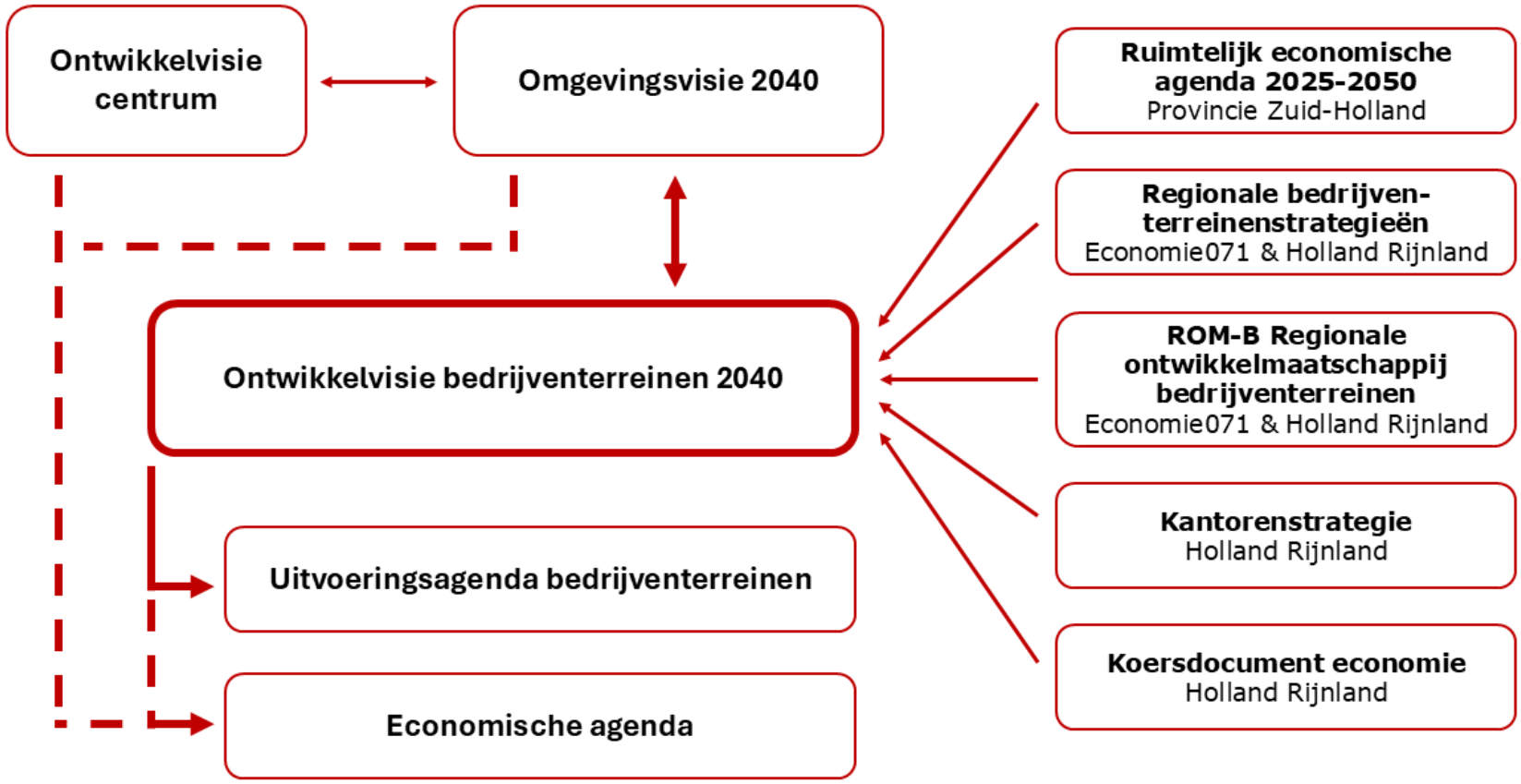
Ook andere projecten die op de schaal van Economie071 of Holland Rijnland worden georganiseerd dragen bij aan een sterke economische regio. De meest relevante ontwikkeling zijn de kennis- en innovatie as, de doorontwikkeling van Leiden Bio Science, Unmanned Valley en Space (ESTEC). Deze ontwikkelingen bieden Voorschoten spin-off kansen voor lokaal en regionaal voorzienende en productieve bedrijven.

Ook worden in regionaal verband afspraken gemaakt over de verdeling van de schaarse ruimte om te ondernemen. In Voorschoten is de beperkte ruimte allereerst bedoeld voor bedrijven met een lokale binding.

Regionale beleidscontext

Binnen Economie071 werkt Voorschoten samen met zes gemeenten in de Leidse regio (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude). Om de economische positionering van de regio te versterken, ruimtelijke vraagstukken gezamenlijk op te lossen en economische verduurzaming te realiseren. Ook op Holland Rijnland niveau wordt intensief samengewerkt aan de ontwikkeling van onze economische regio.

Lokale en regionale beleidscontext



5. Uitwerking per bedrijventerrein

Maatwerk

Om de ambities uit deze economische visie te realiseren zijn op alle bedrijventerreinen maatregelen nodig. Per bedrijventerrein verschillen deze echter wezenlijk van elkaar voor wat betreft de economische activiteit, kenmerken en locatie.

Dobbewijk

Economische dynamiek

- Aanvullend op de focus op de lokale afzetmarkt biedt de Dobbewijk ook ruimte aan Voorschotense bedrijven die door hun schaal een (boven)regionale afzetmarkt hebben;
- Omdat locaties met hogere milieucategorieën (3 en hoger) schaars zijn en afnemen, zet de gemeente erop in daar bedrijven te laten vestigen die deze hogere milieucategorieën nodig hebben én gebruiken. De gemeente volgt hier de lijn van de provincie in de actualisering van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening: Op bestaande bedrijventerreinen waar ruimte wordt geboden aan bedrijven die passen binnen geluidruimte zone 2 of geurruimte zone 2 of milieucategorie 3 en hoger, wordt het toelaten van bedrijven uitgesloten die passen in geluidruimte zone 1 en geurruimte zone 1 of milieucategorie 1 en 2. In de actualisatie (2025) van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening[ii] zal dit ook van toepassing worden op bestaande bedrijventerreinen. Voor zittende bedrijven geldt een uitsterfregeling.
- Verdichting, intensivering en beperkte uitbreiding van de Dobbewijk zorgt voor ontwikkelkansen voor ondernemers. Doordat hier schuifruimte wordt gecreëerd is dit bedrijventerrein de drager voor de transformatie van de andere bedrijventerreinen;
- Een deel van de bedrijven is gericht op opslag en distributie, het toekomstbeeld is dat de economische activiteiten in de Dobbewijk zich meer richten op lokaal/regionaal voorzienende en productieve bedrijvigheid die bijdragen aan de lokale werkgelegenheid. Daarmee is toename of uitbreiding van bedrijven gericht op opslag en distributie niet gewenst, transformatie van bestaande distributie centra naar lokaal voorzienende en productieve bedrijvigheid is hier wenselijk. Bij (her)ontwikkeling zet de gemeente in op bedrijfsunits met een maximaal grondoppervlak van circa 5.000 m2 per bedrijfsunit.

Ruimtelijk raamwerk

- Naast de bedrijven zijn er ook een aantal woningen. Toekomstige bedrijvigheid mag niet belemmerd worden door de huidige functiemenging. Er mogen geen nieuwe woningen worden gebouwd, de beschikbare ruimte wordt ingezet voor bedrijvigheid;
- Er is sprake van verkeersonveiligheid door brede straten met een minimale wegindeling, waarbij ook laden en lossen op straat plaatsvindt. Verkeersmaatregelen waaronder snelheidsverlaging en wegmarkeringen dragen bij aan het verbeteren van de verkeersveiligheid.
- Naast de verbetering van de huidige situatie speelt de impact van (her)ontwikkeling en de daarbij horende ontwikkeling van de verkeersintensiteit een rol en is onderdeel van de afweging van (on)mogelijkheden. Waarbij geen sprake kan zijn van een verslechtering van de huidige situatie;
- De huidige versnippering van panden en bedrijfsverzamelgebouwen (<300m2 bouwoppervlak) wordt actief tegengegaan om oneigenlijk gebruik tegen te gaan en omdat dit economische activiteit stimuleert waarvoor op andere plekken ruimte is.

Verduurzaming

- De gemeente werkt samen met de BIZ bij de verkenning van mogelijkheden te verduurzamen en de energietransitie. De gemeente faciliteert ondernemers om gezamenlijk maatregelen te nemen voor het opwekken en opslag van elektriciteit en de ontwikkeling van een laadinfrastructuur.

Stationsgebied (station Voorschoten)

Economische dynamiek

- Het stationsgebied is een geschikte ontwikkellocatie waar kantoren, en bedrijven met maatschappelijke waarde zoals paramedische bedrijven kunnen ondernemen. Dit zorgt voor een ketenreactie aan ontwikkelingen, waarbij op andere bedrijventerreinen ruimte ontstaat voor bedrijven die passen bij het karakter en de milieucategorieën op de andere terreinen;
- Flexibele werk- en ontmoetingsplekken in de plint van gebouwen, aangevuld met horeca, zorgen voor een aantrekkelijke omgeving voor ZZP'ers en kleine bedrijven. Op deze plek is nadrukkelijk aandacht voor de relatie tussen werken, reizen en verblijven;
- Als duurzaam knooppunt biedt het stationsgebied een rode loper functie tussen bedrijven en hun medewerkers en voor bezoekers met het centrum. Als groene loper om Voorschoten en omgeving op duurzame wijze te bezoeken.

Ruimtelijk raamwerk

- De ontwikkeling van ruimte is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van de hele stationsomgeving, waarbij we nu aan de start van de gebiedsontwikkeling staan.

Verduurzaming

- Omdat het stationsgebied een nieuwe ontwikkeling is, is dit bij uitstek een ontwikkeling waar duurzaamheid centraal staat, met mogelijkheden om te reizen via OV en energiemaatregelen te nemen. Hier ontstaat de mogelijkheid om in duurzaam gebouwde gebouwen te werken.

Hofweg-Noord

Economische dynamiek

- Dit bedrijventerrein biedt geen ontwikkelmogelijkheden. De huidige problematiek rond veiligheid en ondermijning is een helder signaal wat betreft de ernst van de problemen. De gemeente voorziet dat de economische activiteiten hier in de toekomst gestaakt worden. Hierdoor kan bijvoorbeeld ruimte ontstaan voor woningbouw. Ruimtelijke compensatie vindt plaats in de Dobbewijk.

Ruimtelijk raamwerk

- Het terrein is omsloten door woningen en heeft een smalle toegang via een private weg;
- Het terrein is grotendeels onttrokken aan het zicht waardoor er weinig sociale controle is. Het is hierdoor kwetsbaar gebleken voor criminele activiteiten;
- De huidige bebouwing is gedateerd, kleinschalig en niet duurzaam of te verduurzamen.

Verduurzaming

- Wat de economische activiteiten betreft biedt Hofweg-Noord weinig rendabele kansen voor verduurzaming van de gebouwen of activiteiten.

Hofweg-Zuid

Economische dynamiek

- Het terrein biedt geen noemenswaardige groeiruimte.
- De beschikbare ruimte is functioneel en de bebouwing is redelijk actueel. Het terrein dient behouden te worden voor lokaal voorzienende en productieve bedrijvigheid;
- De deels water gerelateerde bedrijvigheid is waardevol om te behouden.

Ruimtelijk raamwerk

- Waar mogelijk kan verdichting binnen de context van de omgeving een mogelijkheid bieden om het terrein efficiënter te benutten;
- Versnippering van vastgoed in units, opslag of logistieke functies zijn op deze locatie niet wenselijk.

Verduurzaming

- Het terrein is sterk versteend. Vergroening is wenselijk en draagt bij aan de warmte/koude isolatie van het vastgoed, alsmede tegengaan van hittestress en wateroverlast;
- Voor de energietransitie zijn er kansen om met zonnepanelen op de daken energie op te weken en daarmee in eigen energiebehoefte te voorzien of onderling te delen.

Molenlaan

Economische dynamiek

- De locatie biedt ruimte voor een gediversifieerd aanbod van kleine ondernemingen met lokaal voorzienende functies.

Ruimtelijk raamwerk

- De locatie biedt ruimte voor ontwikkeling waarbij lichte bedrijvigheid en bewoning in harmonie kunnen ontwikkelen;
- Bedrijvigheid kent beperkingen ten aanzien van verkeer- en parkeerbelasting. Zowel bij de aantrekkende werking van klanten, als bedrijfsvoertuigen en toeleveranciers.

Verduurzaming

- De bebouwing is gedateerd en verduurzaming of duurzame ontwikkeling is wenselijk;
- Het perceel is versteend, vergroening is wenselijk om hittestress en wateroverlast tegen te gaan.

Rouwkooplaan

Economische dynamiek

- Het terrein huisvest diverse bedrijven met een lokale en bovenregionale functie. Het is een terrein met redelijk actueel vastgoed en actieve ondernemers, er is geen sprake van incourant vastgoed of leegstaande panden;
- Het terrein biedt beperkte groeiruimte die gevonden wordt door verdichting en intensivering.

Ruimtelijk raamwerk

- De ligging van het terrein binnen de bebouwde kom en de ontsluiting via lokale wegen beperken de mogelijkheden van intensivering. Toename van het aantal bewegingen van grote vrachtwagens is niet wenselijk;
- Door de ligging tussen woonwijken en de aanwezigheid van een scouting aan de rand van het terrein bewegen zich ook voetgangers en fietsers over het terrein, welke kwetsbaar zijn.

Verduurzaming

- De openbare ruimte is sterk versteend, vergroening draagt bij aan het tegengaan van hittestress en wateroverlast. De ruimte hiervoor is beperkt en er dient rekening gehouden te worden met manoeuvreerruimte van vrachtwagens;
- Ondernemers zijn zelf actief op het gebied van verduurzaming van hun panden en energietransitie, bijvoorbeeld met zon op dak.

Bijlagen

Bijlage 1 – Gekozen economische profielen (kaderstellende notitie)

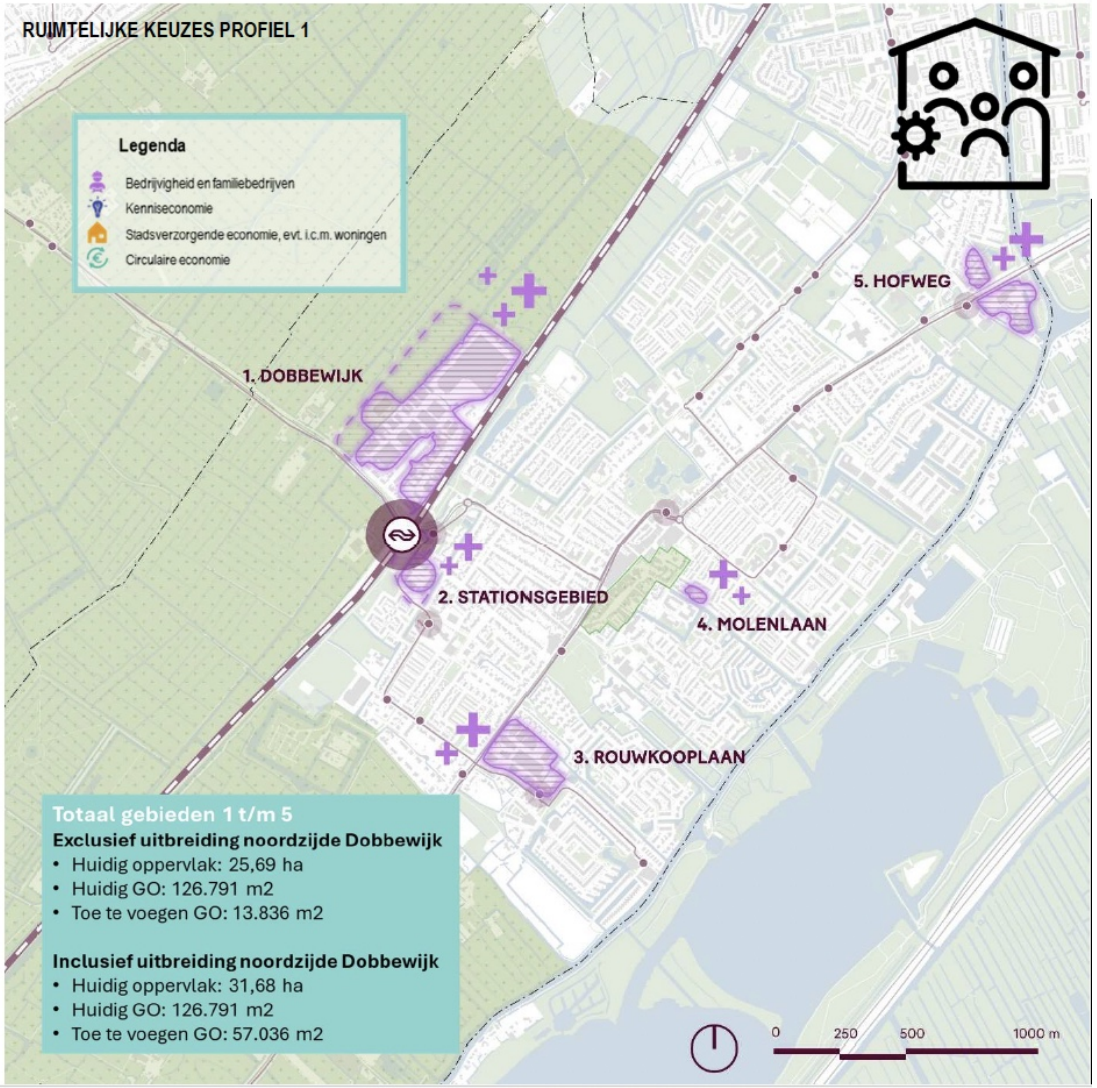
6.2 Vier profielen

Profiel 1: ruimte voor lokale bedrijvigheid en familiebedrijven
Profiel 1 is gericht op bestaande economische activiteiten met een lokale focus/ afzetmarkt. Dit profiel voorziet zo veel mogelijk in een evenwichtige verdeling van de groeibehoefte van de huidige lokale ondernemers en familiebedrijven (4-6 hectare op basis van de enquête), verdeeld over de bestaande bedrijvenclusters.

Ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- basiskwaliteit op orde: klimaatadaptief, duurzaam, groen en veilig;
- lage dichtheid, veelal behoud bestaande bouw en structuren;
- kleinschalige ingrepen in de openbare ruimt, zoals verbetering groen, natuur, reduceren hindercontouren,
- verbetering verkeersveiligheid en parkeersituatie
- gelijkmatige versterking bedrijventerreinen binnen Voorschoten;
- inzetten op intensivering i.c.m. kwaliteitsverbetering om ondernemersklimaat te versterken;
- verbeter de relatie en verbindingen van de terreinen met de directe omgeving om toegankelijkheid te verbeteren;
- inzetten op verbeteren van klimaatadaptiviteit en biodiversiteit binnen de locaties;
- alleen wanneer verdere intensivering niet mogelijk is mogelijkheden voor uitbreiding Dobbewijk in open landschap onderzoeken.

22

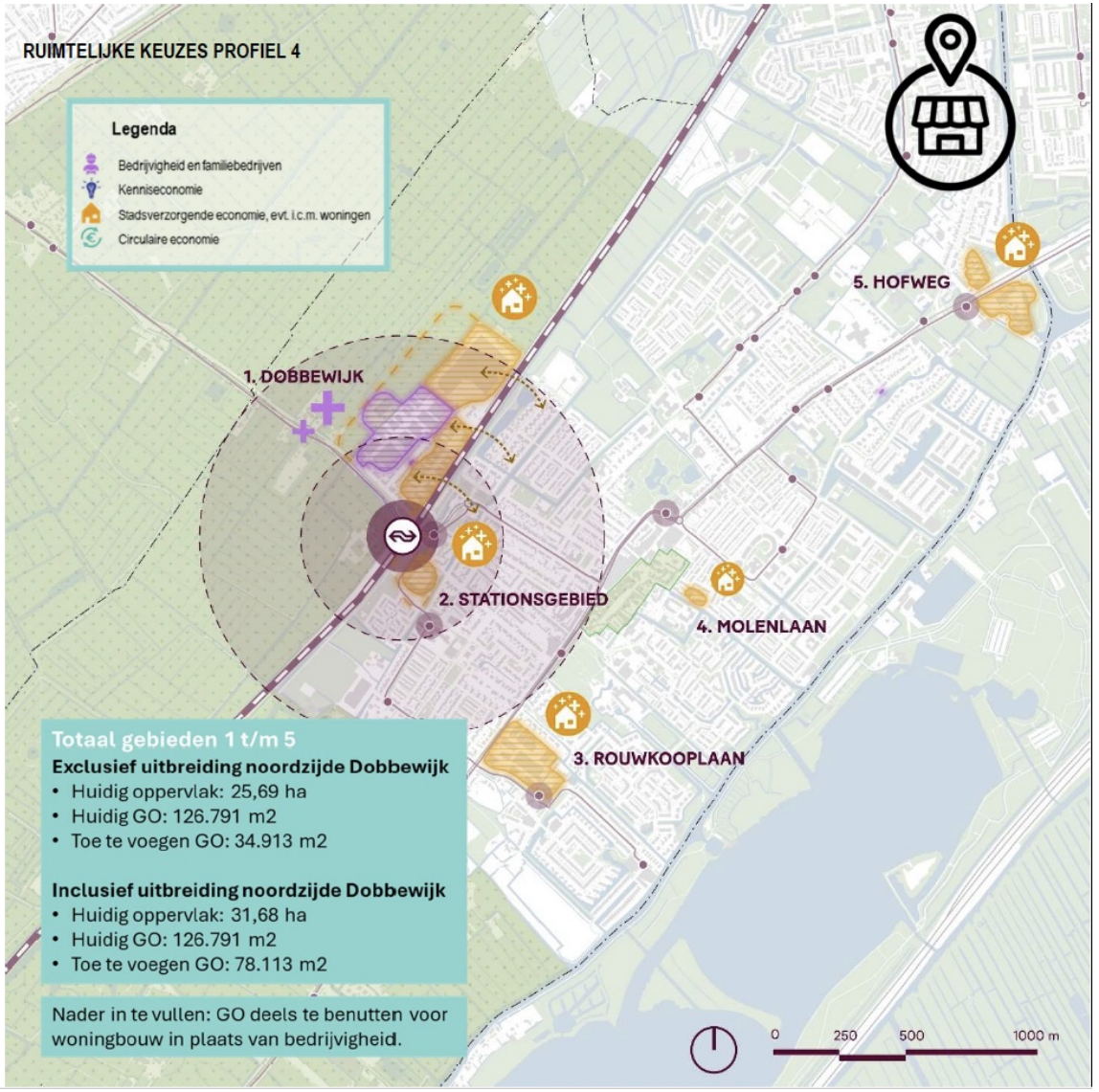


Profiel 4: stadsverzorgende, productieve economie

Profiel 4 is gericht op nieuwe economische activiteiten met een lokale focus/ afzetmarkt. Activiteiten zijn gericht op het aantrekken van breed gedifferentieerde, stadsverzorgende bedrijvigheid (productieve MKB). De focus ligt op een logische clustering van bedrijven in relatie tot (woon)omgeving. Deels transformatie naar woningbouw is in dit profiel denkbaar.

Ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- basiskwaliteit op orde: klimaatadaptief, duurzaam, groen en veilig;
- hoge dichtheid, functiemenging en stapeling bedrijvigheid met wonen;
- ruimte bieden aan stedelijke voorzieningen eventueel i.c.m. woningbouw;
- verbeteren kwaliteit stationsomgeving en verbindingen naar Dobbewijk;
- onderzoek mogelijkheden ontwikkelen stationsgebied i.c.m. parkeerlocatie station;
- inzetten op intensivering om naast voorzieningen en woningbouw ruimte te behouden voor lokale bedrijvigheid;
- inzetten op verbeteren van klimaatadaptiviteit en biodiversiteit binnen de locaties;
- alleen wanneer verdere intensivering niet mogelijk is mogelijkheden voor uitbreiding Dobbewijk in open landschap onderzoeken.



Bijlage 2 – Planologisch compenseren

Planologisch compenseren

Compenseren van hectares bedrijventerrein als gevolg van transformatie vindt plaats op basis van netto planologisch bestemd oppervlak (zoals geborgd in het omgevingsplan). Voorafgaand aan de daadwerkelijke transformatie dient zekerheid te zijn over de compensatie. Bestaande bedrijven worden niet actief uitgeplaatst en mogen gevestigd blijven tot compensatie van type bedrijvigheid kwalitatief (milieucategorie) en kwantitatief (hectare) mogelijk is. Deze compensatie dient in eerste instantie binnen de gemeentegrenzen en vervolgens binnen de regio Economie071-gemeenten plaats te vinden. Deze compensatie dient omvang hectares per milieucategorie als in uitgangssituatie planologisch beschikbaar is. Indien dit niet mogelijk blijkt, is er een rol weggelegd voor de stuurgroep van Economie 071.

Feitelijk compenseren

De provincie Zuid-Holland staat ook feitelijk compenseren toe: kwalitatief compenseren van m2 bedrijventerrein op basis van het huidige gebruik in plaats van de planologische bestemming - mits vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal in balans blijven. Compensatie van planologische ruimte is niet langer het uitgangspunt, maar vraag en aanbod in balans brengen c.q. houden. Dit betekent dus dat het feitelijk gebruik in milieucategorie en oppervlakte gecompenseerd moet worden. Compensatie van gebruikte ruimte en m^2 voor m^2 is mogelijk mits door middel van heldere afspraken wordt voldaan aan balans in vraag en aanbod. We bewaken als regio dat de compenserende ruimte daadwerkelijk functioneel toereikend is. Op die manier compenseren we op een meer realistische en praktische manier. Wel behouden we de regel dat we iedere milieucategorie compenseren, niet alleen de hogere (vanaf 3.1) categorieën. De beschikbaarheid van gelijke hoeveelheid ruimte per toegestane milieucategorie blijft daarbij essentieel met name voor de hogere milieucategorieën, omdat hier sprake is van schaarste in het aanbod tegenover een grote behoefte aan ruimte. Indien feitelijk compenseren niet mogelijk blijkt, is er een rol weggelegd voor de stuurgroep.

Maatwerkoplossingen

De stuurgroep kan besluiten over maatwerkoplossingen binnen de regio. Wanneer blijkt dat de nieuwe planologische bestemming nog niet gerealiseerd is, kan de stuurgroep onderzoeken of er een tijdelijke maatwerkoplossing uitkomst kan bieden. Maatwerk betekent dat een concrete oplossing in zicht moet zijn om bedrijven te huisvesten. Ondernemers wordt daarmee geholpen om de bedrijfsvoering voort te zetten. Ook hier geldt dat het aanbod van bedrijventerreinen op lange termijn regionaal ook planologisch in balans moet blijven. Alsnog geen planologische compensatie in zicht is (door mismatch in tijd) kan een feitelijke compensatie of een maatwerkoplossing op kortere termijn uitkomst bieden. De stuurgroep dient hierover te besluiten. De compensatie hoeft niet per se in de eigen gemeente plaats te vinden, maar wel binnen de regio. Feitelijk compenseren is wel de ondergrens. Op lange termijn moet gezocht worden naar planologische compensatie om een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal niveau te houden. Daarom nemen we de planologisch verloren gegane ruimte op in de regionale monitor.

(bron: Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland, 19 september 2024, Holland Rijnland).

Bijlage 3 – Inspirerend voorbeeld

Met het Inrichtingsplan ‘Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein Grote Polder’ zijn delen van het terrein Groter Polder in Zoeterwoude op natuurlijke wijze heringericht. Met het gezamenlijk ontwikkelde inrichtingsplan zijn zowel gemeenteterreinen als private ondernemersgronden getransformeerd. De intensieve samenwerking tussen onder andere ondernemers en de gemeente was essentieel om de doelstelling ‘een klimaatbestendig bedrijventerrein zonder afbreuk te doen aan het ondernemerschap’ te kunnen behalen. De plannen en de transformatie zijn door de ondernemers op het terrein enthousiast ontvangen en het werkt aanstekelijk. Steeds meer ondernemers sluiten zich aan bij het project. Het project is een belangrijke stap in de goede richting om als hoogwaardig bedrijventerrein opgewassen te zijn tegen de klimaatsveranderingen in de toekomst.

(bron: Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten – actualisatie).







Bijlage 4 – Bibliografie

Startnotitie Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen Voorschoten, 31 januari 2024, Gemeente Voorschoten.

Kaderstellende notitie voor de Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen Voorschoten, 10 september 2024, Gemeente Voorschoten.

Ruimtelijke Economische Visie 2025-2050 'Krachtig Zuid-Holland', oktober 2024, Provincie Zuid-Holland.

Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland, 19 september 2024, Holland Rijnland.

Koersdocument Economie 'Op weg naar een sterke, toekomstbestendige kennisregio', 2024, Holland Rijnland.

Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten – actualisatie, 24 juni 2024, Economie071.

Bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland, september 2020, Provincie Zuid-Holland.

Concept Kantorenstrategie, Holland Rijnland 2025.

Verkenning ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen, federatie ruimtelijke kwaliteit, juni 2020.

Concept ROM-B, Economie071 & Holland Rijnland.

Concept Laadvisie Logistiek, Holland Rijnland 2025.

Brief 'Aanbieding van een gecombineerd profile voor het bedrijventerrein Dobbewijk door de BIZ Vereniging Dobbewijk (ondernemers) en de buurtvereniging Recht door Recht Dobbewijk (bewoners), 18 oktober 2024.

Onze thema's, https://www.mkb.nl/standpunten, MKB Nederland.

---

[i] Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten – actualisatie, 24 juni 2024, Economie071 – pagina 9.

[ii] Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, H7 instructieregels, afd. 7.3 omgevingsplannen, § 7.3.11 Bedrijven, art. 7.52 (bedrijven), lid 2.