Postbus 224, 2250 AE Voorschoten
Secretariaat: [redacted]
E: info@ondernemersdobbewijk.nl
T: [redacted]

[redacted]Voorschoten.
E: rechtdoorrecht@gmail.com

Voorschoten, vrijdag 18 oktober 2024.

Aan:
Gemeente Voorschoten
T.a.v. - College van B&W
- De Raad van de gemeente Voorschoten
- Fracties van de gemeente Voorschoten
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Betreft: aanbieding van een **Gecombineerd profiel voor het bedrijventerrein Dobbewijk** door de BIZ Vereniging Dobbewijk (de ondernemers in de Dobbewijk) en de Buurtvereniging Recht door Recht Dobbewijk (de bewoners in de Dobbewijk)

Geacht(e) college, fracties en de raad,

In het voorjaar is de gemeente Voorschoten gestart met een beleidsonderzoek voor het opstellen van een Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen Voorschoten. Het bieden van voldoende ruimte aan lokale ondernemers voor het continueren of uitbreiden van bedrijfsactiviteiten is van essentieel belang voor een sterke lokale economie. Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente door bureau Brink uitgevoerd en zowel de BIZ Vereniging Dobbewijk (BIZ) als Recht door Recht (RdR) waren vertegenwoordigd in de drie participatierondes. Deze bijeenkomsten hadden een zeer open karakter, wat wij buitengewoon op prijs hebben gesteld. Op 4 september jl. is de concept kaderstellende notitie door de gemeente en bureau Brink gepresenteerd aan de raad.

In de derde en tevens laatste participatieronde op 27 augustus jl. heeft Bureau Brink ons geïnformeerd over de 4 mogelijke scenario's uit de concept kaderstellende notitie die invulling zouden kunnen gaan geven aan de Ontwikkelvisie voor o.a. Dobbewijk. Zowel de ondernemers als de bewoners kunnen zich niet vinden in de inhoud van die scenario's. Daarom hebben we, zoals gebruikelijk, contact met elkaar gezocht om te bezien of we gezamenlijk tot een ontwikkelvisie en profiel voor het bedrijventerrein Dobbewijk konden komen. Dit heeft geleid tot het hierbij gevoegde Gecombineerde ontwikkelvisie en profiel voor het bedrijventerrein Dobbewijk.

In de Gecombineerd ontwikkelvisie en profiel hebben we een aantal ruimtelijke uitgangspunten en ruimtelijke keuzen geformuleerd. Uit het profiel kunt u de overeenkomsten in de visies van onze beide organisaties aflezen, maar we hebben ook de verschillen benadrukt. Deze verschillen spitsen zich toe op de eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein richting de Papewegse polder en de eventuele aanleg van een tweede ontsluiting richting de Papelaan.

Onze organisaties hebben elkaar echter wel gevonden in de opvatting, dat er gedegen onderzoek zal moeten worden gedaan naar nut en noodzaak en eventuele alternatieven voor de uitbreiding van het bedrijventerrein en de aanleg van een tweede ontsluiting én naar de effecten daarvan op natuur en landschap.

Onze beide organisaties verzoeken u nadrukkelijk de Gecombineerd ontwikkelvisie en profiel voor het bedrijventerrein Dobbewijk van onze beide organisaties (de twee belangrijkste stakeholders in de Dobbewijk) volwaardig te betrekken bij uw bespreking van de ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten.

Graag bereid tot nadere toelichting op het Gecombineerd profiel.

Met vriendelijke groet,
namens de BIZ Vereniging Dobbewijk en de Buurtvereniging Recht door Recht Dobbewijk,

[redacted],
Voorzitter BIZ Vereniging

[redacted],
Voorzitter Buurtvereniging Recht door Recht

Gecombineerd profiel Bedrijventerrein Dobbewijk

Ruimtelijke uitgangspunten:

- Basiskwaliteit op orde: Verkeersveilig, klimaat adaptief, duurzaam en groen.
- Ruimte voor en aantrekken van gematigd gedifferentieerde bedrijvigheid en een stadsverzorgende productieve economie. (Geen B2C activiteiten)
- Gericht op bestaande economische activiteiten met een primair lokale en secundaire regionale focus.
- Voorzien in de groeibehoefte van (primair) lokale ondernemers.
- Inzetten op intensivering i.c.m. kwaliteitsverbetering om ondernemersklimaat te versterken. Met behoud van bestaande bouw en structuren. (m.u.v. van kleine units <300m2 begane grond vloeroppervlakte). Hierbij ook rekening houdend met de discussie die in het verleden gevoerd is over de hoogte van bedrijfsruimte.*
- Focus op logische clustering van bedrijven in relatie tot de omgeving (met in achtneming van naaste bewoners en milieu categorieën).
- Er wordt niet ingezet op uitplaatsing van ondernemers.
- Faciliteren van ruimte voor circulaire transitie van bestaande bedrijvigheid (op het bedrijventerrein gevestigde ondernemers). **
- Ruimte voor een energyhub.
- Verbeter de relatie en verbindingen van de terreinen met de directe omgeving om toegankelijkheid te verbeteren.
  De BIZ ziet een tweede ontsluiting richting de N448 als cruciaal voor verdere uitbreiding e'n intensivering van het bedrijventerrein. In verband met geldende wet- en regelgeving over de bereikbaarheid van het bedrijventerrein in geval van, bijvoorbeeld, een (grote) calamiteit begrijpt RdR de noodzaak is om hier onderzoek naar te doen (afwegen van zowel voor- als nadelen) en in welke mate de behoefte van intensivering/ aftoppen/ uitbreiding er feitelijk is. Echter, als uit dit onderzoek naar voren komt dat de tweede ontsluitingsweg door de huidige Papewegse Polder zou moeten worden aangelegd, dan is RdR daar pertinent op tegen.

Ruimtelijke keuzes:

- Behoud van bestaande bedrijvigheid.
- Verdichten waar mogelijk door kleinschalige herontwikkeling en optoppen. *
- Units alleen toestaan met een begane grond vloeroppervlakte van >300m2 *
- Gedeeltelijke herontwikkeling en verdichting Nipponkavel voor bedrijfseconomische functies.*
- Transformatie combineren met verdichting (bedrijfseconomische functiemenging), dus geen wonen.

- Naast intensivering, óók uitbreidingsmogelijkheden in het openbare landschap (harde plancapaciteit).
  De BIZ ziet graag uitbreidingsmogelijkheden richting de Papewegse Polder om ruimte te creëren voor ondernemers die willen uitbreiden en/of elders uit Voorschoten weg moeten vanwege woningbouw. RdR is hier een andere mening toebedeeld. RdR begrijpt de noodzaak van een onderzoek naar uitbreiding in het openbaar landschap. Echter, als uit onderzoek naar voren komt dat uitbreiding in de Papewegse Polder doorgang kan vinden, dan is RdR daar pertinent op tegen. De Papewegse Polder betreft een beschermd dorps- en stadsaangezicht. Wanneer bebouwing daar wordt toegestaan kan dit een precedent worden voor de rest van de polders. Tevens, maakt RdR zich zorgen over de mogelijk vervuiling van sloten bij een mogelijk uitbreiding.
- Wonen op bedrijventerrein Dobbewijk is uitgesloten, óók bij verdichting, herontwikkeling en uitbreiding.
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid
- Tweede ontsluiting richting N448.
  De BIZ ziet graag een tweede ontsluiting richting de N448. RdR begrijpt de noodzaak om onderzoek hiernaar te doen i.v.m. de bereikbaarheid bij grote calamiteiten, maar als onderzoek uitwijst dat de tweede ontsluiting door de huidige Papewegse Polder zou moeten worden aangelegd, dan zal RdR hier bezwaar aan tekenen.
- Verbeteren verkeersveiligheid op het bedrijventerrein (met inachtneming van de verkeerskundige rapporten BIZ Dobbewijk en RdR).
- Bedrijventerrein klimaat adaptief en biodivers maken.
- Veilige wandel en fietsverbindingen van en naar het station.

De BIZ vereniging Dobbewijk wil <u>niet</u> inzetten op:

- Campusomgeving en kantoren
- Hoge verblijfskwaliteit.
- Het reserveren van ruimte voor circulaire/ruimtelijke schakels c.q. circulaire economie (zoals opslag en bewerking, duurzaamheidscentrum of milieustraat), óók niet aan de rand van het stedelijk gebied.
- Ruimte creëren voor circulaire economie met als gevolg transformatie, herontwikkeling en uitplaatsing van bestaande bedrijvigheid waar nodig.
- Inzetten op intensivering om naast voorzieningen en woningbouw ruimte te behouden voor lokale bedrijvigheid; Dus niet verdichten waar mogelijk en inzetten op meervoudig ruimtegebruik waarbij onderzocht wordt de mogelijkheden voor menging van bedrijvigheid met woningbouw.

RdR wil niet inzetten op:

- Een tweede ontsluiting richting de N448
- Het reserveren van ruimte voor circulaire/ruimtelijke schakels c.q. circulaire economie (zoals opslag en bewerking, duurzaamheidscentrum of milieustraat), óók niet aan de rand van het stedelijk gebied.
- Inzetten op intensivering om naast voorzieningen en woningbouw ruimte te behouden voor lokale bedrijvigheid; Dus niet verdichten waar mogelijk en inzetten op meervoudig ruimtegebruik waarbij onderzocht wordt de mogelijkheden voor menging van bedrijvigheid met woningbouw.
- Optoppen van bestaande bedrijfsgebouwen.

* In het verleden is lang gediscussieerd over de hoogte van bedrijfsgebouwen op bedrijventerrein Dobbewijk, wat heeft geleid tot de huidige hoogtes. Indien intensivering/herontwikkeling hier is gericht op efficiëntere uitvoering van de huidige bedrijfsgebouwen door bijv. een extra etage, dan is de verwachting dat dit door de bewoners van de wijk als een niet realistische en werkbare optie gezien wordt.

** Onder circulaire transitie dient niet te worden verstaan dat (de randen van) het bedrijventerrein Dobbewijk gezien kan/kunnen worden als een gunstige vestigingslocatie voor organisaties als een milieustraat (Avalex) of gelijksoortige organisaties met deze activiteiten.