Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/25/099850/449625
Datum collegebesluit:	Dinsdag 3 juni 2025
Datum commissievergadering:	Donderdag 19 juni 2025
Datum raadsvergadering:	Donderdag 3 juli 2025
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Ontwikkelvisie bedrijventerreinen 2025-2040
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Programma:	3 Economie
Kernboodschap:	De ontwikkelvisie bedrijventerreinen vormt het raamwerk voor de komende 15 jaar om te zorgen dat de bedrijventerreinen in Voorschoten een gezond ondernemersklimaat houden.
Bijlagen:	1. Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen
Beslispunten:	1. De ontwikkelvisie bedrijventerreinen 2025-2040 vast te stellen. 2. Opdracht te geven voor het opstellen van een uitvoeringsagenda voortvloeiend uit de ontwikkelvisie bedrijventerreinen 2025-2040. 3. Jaarlijks (2025-2028) € 30.000 beschikbaar te stellen voor de uitwerking en opvolging van de uitvoeringsagenda via het reguliere gemeentelijk P&C-proces, voorjaarsnota 2025 en kadernota 2026
Relatie met:	Startnotitie ontwikkelvisie bedrijventerreinen; Kaderstellende notitie ontwikkelvisie bedrijventerreinen; Geactualiseerde bedrijventerreinen strategie Economie071; Concept omgevingsvisie Voorschoten 2025-2040.

Inleiding en samenvatting

De ontwikkelvisie bedrijventerreinen geeft een duidelijke koers aan voor de ontwikkeling van de economie in Voorschoten, voor de komende 15 jaar. De visie volgt op de startnotitie ontwikkelvisie bedrijventerreinen (vastgesteld op 7 maar 2024) en kaderstellende notitie voor de ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten (vastgesteld op 14 november 2024), waarin het college de raad twee keer heeft betrokken bij de opgaven en kansen voor de Voorschotense bedrijventerreinen.

Naar aanleiding van de kaderstellende notitie heeft de raad besloten om voor de bedrijventerreinen een economische focus aan te brengen, waarbij primair aandacht is voor de bestaande economische activiteiten door lokale ondernemers en MKB, die ook gebruik maken van de lokale afzetmarkt (de profielen 1 en 4 uit de kaderstellende notitie). Deze visie beschrijft daarnaast ook af welke ruimtelijke maatregelen en verduurzamingsmaatregelen een rol spelen bij de doorontwikkeling van de bedrijventerreinen. Naast generieke uitgangspunten geeft de visie ook inzicht in de noodzaak en doelen per bedrijventerrein.

Door uitdagingen en knelpunten te identificeren en te benoemen waar ontwikkeling nodig is stelt de visie gewenste kwaliteitsnormen. In de uitvoeringsagenda volgend op de ontwikkelvisie dienen deze kwaliteitsnormen gedetailleerd uitgewerkt te worden in kwaliteitskaarten (plattegronden) en gebiedspaspoorten per terrein.

Beoogd effect

Deze visie zorgt voor het benodigde kader om een gezonde economie en ruimte voor bedrijven op de bedrijventerreinen en werkgelegenheid in Voorschoten te behouden en versterken. Met aandacht voor actuele uitdagingen zoals verduurzaming en energietransitie.

Argumenten

1.1 De visie sluit aan op eerdere besluitvorming.

De visie is een uitwerking van de kaderstellende notitie ontwikkelvisie bedrijventerreinen en volgt de keuze voor de economische profielen 1: ‘Ruimte voor lokale bedrijvigheid en familiebedrijven’ en 4: Stadsverzorgende, productieve economie. De ontwikkelvisie bedrijventerreinen, geeft uitvoering aan Programma 3 Economie van het coalitieakkoord en sluit daarbij aan bij de ambitie van de gemeente Voorschoten om de lokale economische structuur en werkgelegenheid op peil te houden en waar mogelijk te versterken, alsook opgenomen in de Economische visie Voorschoten 2021-2024.

1.2 De visie geeft richting aan en antwoord op behoeften die zijn opgehaald bij participatie.

Uit de inventarisatie onder lokale ondernemers en omwonenden blijkt een duidelijke behoefte aan een kwaliteitsimpuls ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van de onderzochte bedrijventerreinen. De inbreng vanuit participatie vormt een belangrijk onderdeel van de ontwikkelvisie. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid om burgerparticipatie te bevorderen en zorgt voor draagvlak binnen de gemeenschap, zoals beschreven in het Participatiebeleid Voorschoten 2022-2026.

1.3 De ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten zorgt voor een integrale benadering van ruimtelijke ontwikkeling.

De visie maakt inzichtelijk hoe integrale keuzes gemaakt worden op het gebied van economie, werkgelegenheid, bereikbaarheid, verkeersveiligheid, ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit, duurzaamheid, klimaat, biodiversiteit, sociale cohesie en ondermijning. Dit draagt bij aan een evenwichtige en toekomstbestendige ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

1.4 De ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten creëert regionaal bestuurlijk draagvlak voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de Voorschotense bedrijventerreinen binnen de ambities van de Leidse regio.

In de Leidse regio (en dus ook Voorschoten) worden de komende jaren veel woningen gebouwd. Deze nieuwe groep inwoners zoekt daarbij ook bij voorkeur werk in de regio, daarnaast is er reeds bij de bestaande woningvoorraad regionaal al een groot tekort aan bedrijfsruimte. De kaderstellende notitie zorgt ervoor dat de Voorschotense ontwikkelingen aansluiten bij Voorschoten en de Leidse regio. Door koppelkansen te benutten en samen te werken met de omliggende gemeenten, versterkt Voorschoten haar positie binnen de regio en draagt het bij aan een gezamenlijke economische groei.

1.5 De visie sluit aan op het regionale beleid.

De visie is opgesteld met behulp van regionale en provinciale bedrijventerreinen strategieën. Daarmee volgt de visie de bovenliggend beleid en interpreteert deze binnen de samenwerking in de Leidse regio en Voorschotense context en mogelijkheden.

1.6 De visie concretiseert de ruimtelijke maatregelen voor de bedrijventerreinen uit de omgevingsvisie.

Bij het opstellen van zowel de omgevingsvisie als de ontwikkelvisie bedrijventerreinen heeft overleg en onderlinge afstemming plaatsgevonden.

1.7 De visie voorziet in een beperkte ruimtelijke uitbreiding van de Dobbewijk.

Dit is een wenselijke maatregel om de huidige economische activiteiten te faciliteren. Deze ruimte wordt ingezet als compensatie voor verlies van ruimte op andere bedrijventerreinen in Voorschoten. Ook is deze ruimte nodig als schuifruimte, om de profielen van bedrijven en de bedrijventerreinen meer met elkaar in overeenstemming te brengen. Daarnaast is ruimte nodig voor de noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen.

1.8 De gemeente voorziet dat de economische activiteiten op het terrein Hofweg-Noord in de toekomst gestaakt worden.

Dit bedrijventerrein biedt geen ontwikkelmogelijkheden. De huidige problematiek rond veiligheid en ondermijning is een helder signaal wat betreft de ernst van de problemen. Ruimtelijke compensatie vindt plaats in de Dobbewijk.

2.1 Uitvoeringsagenda.

De ontwikkelvisie kent het abstractieniveau dat bij een visie hoort. Om invulling te geven aan de behoeften en ambities die hier uit spreken is een praktisch vervolg wenselijk. Waarin gemeente (in samenwerking met stakeholders) richting en invulling geeft aan de uitvoering en tijdspad.

2.2 Kwaliteitsnormen van de bedrijventerreinen worden verder uitgewerkt in de uitvoeringsagenda.

In de visie zijn de uitdagingen, knelpunten en gewenste ontwikkelingen benoemd. In de uitvoeringsagenda volgend op de ontwikkelvisie dienen deze kwaliteitsnormen gedetailleerd uitgewerkt te worden in kwaliteitskaarten (plattegronden) en gebiedspaspoorten per terrein.

3.1 Financiële middelen t.b.v. uitvoeringsagenda.

Om de ontwikkelvisie effect te laten hebben dient hieraan uitvoering gegeven te worden dat vraagt naast inzet om financiële ondersteuning. In eerste instantie door het opstellen van een uitvoeringsagenda en in tweede instantie deze actueel te houden. Hiervoor is via de voorjaarsnota en kadernota een jaarlijks bedrag van € 30.000,- aangevraagd. Hierin zijn mogelijke activiteiten en projecten die volgen uit de uitvoeringsagenda niet opgenomen. Zie ook het onderwerp 'financiën' later in dit voorstel.

Kanttekeningen

1.1 Niet uitbreiden van de Dobbewijk zorgt voor risico op krimp van de Voorschotense Economie.

Wanneer er geen groei- en schuifruimte wordt gecreëerd, gaat dit ten koste van de ontwikkelingsruimte voor bedrijven, verduurzaming en energietransitie. Het beperkt andere ruimtelijke claims op bedrijventerreinen in Voorschoten. Uiteindelijk heeft dit ook consequenties voor de lokale werkgelegenheid.

Aanvaardbaar: Economische en werkgelegenheidskrimp is niet aanvaardbaar. Voorschoten kent op basis van haar inwoneraantal al een kleine economie, afname is niet wenselijk.

1.2 Intensivering en uitbreiding van de Dobbewijk stuit op verzet bij bewoners.

In het participatietraject hebben bewoners, o.a. uit monde van buurtvereniging Recht door Recht, aangegeven tegen intensivering, verdichting en uitbreiding van de Dobbewijk te zijn.

Aanvaardbaar: De weerstand tegen enige vorm van intensivering of uitbreiding van economische activiteiten in de Dobbewijk belemmert de ontwikkeling van bedrijvigheid, werkgelegenheid en andere ruimte claims in de Dobbewijk en elders in Voorschoten. Uitbreiding is een reële en wenselijke manier om groei- en schuifruimte te bieden.

1.3 Voorkomen discrepantie tussen regionaal beleid en lokale uitvoering.

De focus van het regionale beleid is regionaal (Leidse regio), terwijl deze visie expliciet focust op de lokale economie.

Aanvaardbaar: Het belang van Voorschotense bedrijven en ondernemers is evident. De lokale afzetmarkt beperkt zich niet tot Voorschoten, de gehele regio behoort hiertoe. De verdere ontwikkeling van de kennis- en innovatie as in de regio biedt ook spin-off kansen voor bedrijven in Voorschoten. Bij de invulling van ruimte is het belangrijk een gezonde balans te creëren tussen lokale en gezamenlijke belangen in de regio.

1.4 Woningbouw Donkwoning.

De gemeente is in gesprek met eigenaren/ontwikkelaars m.b.t. de ontwikkeling van een zorgwoningencomplex op het terrein van de Donkwoning. Functiemening op een bedrijventerrein als de Dobbewijk geeft spanningen, door een toename van bewoning in of direct nabij het bedrijventerrein zal dit toenemen. Wat vanzelfsprekend tot toekomstige spanningen en problemen zal leiden en daarmee niet wenselijk is en woningbouw mag geen effect hebben op toekomstige bedrijvigheid.

Aanvaardbaar: Vanuit economisch perspectief is woningbouw in of directe nabijheid van het bedrijventerrein niet gewenst.

1.5 Hofweg-Noord.

Het op termijn staken van bedrijfsactiviteiten op het terrein kan verschillend worden ontvangen bij de ondernemers. Eerder is er vanuit de gemeente gesproken met een van de eigenaren/ondernemers die interesse heeft om woningen op het terrein te ontwikkelen. Met andere ondernemers is niet gesproken en die kunnen een andere visie hebben op hun toekomst.

Aanvaardbaar: Gevallen van ondermijning en criminaliteit onderbouwen de keuze om hier te transformeren.

1.6 Regionale samenwerking kan leiden tot conflicterende prioriteiten tussen gemeenten.

Binnen een samenwerking zijn er altijd afzonderlijke belangen. De kracht van de samenwerking wordt gevonden in solidariteit, balans en de kracht van de gemene delers. Soms iets geven en soms iets nemen.

Aanvaardbaar: Samenwerking in de Leidse regio is samenwerken aan een sterk economisch profiel waar voor lokale ondernemers spin-off kansen ontstaan. Wrijving leidt tot glans.

1.7 Ondanks een zorgvuldig participatieproces kunnen niet alle belangen volledig worden behartigd.

Hoewel participatie en betrokkenheid van lokale stakeholders essentieel zijn, kunnen niet alle belangen volledig worden behartigd. Dit kan leiden tot ontevredenheid en bezwaren, wat het belang van transparante communicatie en het managen van verwachtingen benadruk.

Aanvaardbaar: Niet alle belangen kunnen volledig worden behartigd, zelfs met een zorgvuldig participatieproces; op onderwerpen kunnen belangen en standpunten uiteen lopen. Het is belangrijk samen te werken en goed te communiceren.

2.1 Uitvoeringsagenda.

Een visie alleen zet geen ontwikkeling in gang. Daarom is een vervolg vormgegeven met een uitvoeringsagenda gewenst om uitvoerende keuzes te maken en ondernemers en andere stakeholders de gelegenheid te geven aan te haken en samen te werken.

Aanvaardbaar: Met de ontwikkelvisie bedrijventerreinen is aan stakeholders het perspectief van ontwikkelingen gegeven. Zonder uitvoeringsagenda wordt hier geen invulling aan gegeven.

3.2 Financiële ondersteuning uitvoeringsagenda.

Het uitwerken, actualiseren en uitvoeren van de uitvoeringsagenda vraagt om middelen. Zonder deze ondersteuning is dit praktisch niet haalbaar.

Aanvaardbaar: Zonder financiële middelen kan geen realistisch vervolg aan de visie worden gegeven. Gezien de belangen die hier spelen is dat onwenselijk.

Inwonersparticipatie en communicatie
In fase 2 van de ontwikkelvisie, de kaderstellende notitie, heeft brede participatie met stakeholders, ondernemers en bewoners plaatsgevonden. Bij het opstellen van de ontwikkelvisie (fase 3) hebben gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden die betrokken zin geweest in fase 2. Zo zijn er gesprekken geweest met de BIZ Dobbewijk, buurtvereniging Recht door Recht. Er hebben individuele bewoners en ondernemers en eigenaren in de Dobbewijk en op andere bedrijventerreinen. Ook regionaal heeft er afstemming plaatsgevonden.

Financiën
Budget voor uitvoeringsagenda

Met het vaststellen van de ontwikkelvisie bedrijventerreinen wordt een duidelijke koers gegeven aan de ontwikkeling van de economie in Voorschoten, voor de komende 15 jaar. Om verder uitvoering te kunnen geven aan deze visie is een structureel budget noodzakelijk van € 30.000. Het financiële effect van het vaststellen van de ontwikkelvisie bedrijventerreinen 2025 – 2040 is nog niet verwerkt in de huidige begroting. Voorgesteld wordt om de financiële consequenties behorende bij dit voorstel te verwerken via het reguliere gemeentelijk P&C-proces, voorjaarsnota 2025 en kadernota 2026.

Juridisch kader
Het betreft een uitwerking van de functie 'bedrijventerreinen' op grond van artikel 2.1, lid 3 onder k. van de Omgevingswet en samenhang met artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet.

Risico's
Aan de visie als zodanig zijn geen specifieke risico's gekoppeld die direct voortvloeien uit besluitvorming op deze visie.

Duurzaamheid
Een van de belangrijke opgaven is de ontwikkeling van de Nederlandse economie naar een circulaire economie in 2050. Deze landelijke doelstelling heeft consequentie voor Voorschoten. Duurzaamheid is in verschillende onderwerpen concreet uitgewerkt in deze visie. In Voorschoten betekent dit het faciliteren van de verduurzaming van bedrijfsprocessen, onder andere door ruimte te bieden aan de toenemende elektrificatie, met aandacht voor opwek, opslag en (collectief) gebruik van elektriciteit, waarbij de netcongestie een aandachtspunt is.

Deze visie besteedt ook aandacht aan andere duurzaamheidsopgaven, zoals klimaatadaptieve maatregelen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/25/099850/449625

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 2.1, lid 3 onder k. van de Omgevingswet en samenhang met artikel 108 lid 1 van de Gemeentewet,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 3 juni 2025,

besluit:

1. De ontwikkelvisie bedrijventerreinen 2025-2040 vast te stellen.
2. Opdracht te geven voor het opstellen van een uitvoeringsagenda voortvloeiend uit de ontwikkelvisie bedrijventerreinen 2025-2040.
3. Jaarlijks (2025-2028) € 30.000 beschikbaar te stellen voor de uitwerking en opvolging van de uitvoeringsagenda via het reguliere gemeentelijk P&C-proces, voorjaarsnota 2025 en kadernota 2026

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 3 juli 2025

de griffier, de voorzitter,

mw. drs. M. Elkerbout mw. drs. N. Stemerdink