

KADERSTELLEDE NOTITIE VOOR DE ONTWIKKELVISIE BEDRIJVENTERREINEN VOORSCHOTEN

Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen
Gemeente Voorschoten
10 september 2024

INHOUDSOPGAVE

Kaderstellende notitie	3
01 Inleiding	4
02 Behoeftes-inventarisatie en participatie	6
03 Analyse beleidscontext	10
04 Kansen en uitdagingen per locatie	11
05 Kaders	14
06 Economische profielen	21
07 Beoordeling	26
08 Tot slot	33
 Bijlagen	 35
BIJLAGE 1 - Beleidsanalyse	36
BIJLAGE 2 - Ruimtelijke analyse	37
BIJLAGE 3 - Ruimtelijke vertaling locaties	38



KADERSTELLEDE NOTITIE

01 INLEIDING

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

1.1 Aanleiding en initiatief

Deze concept kaderstellende notitie formuleert de uitgangspunten voor de Ontwikkelvisie bedrijventerreinen gemeente Voorschoten.

Voorschoten groeit, er worden de komende jaren veel woningen gebouwd en gelijktijdig groeit de behoefte aan bedrijfsruimte. Gemeente Voorschoten werkt aan de ontwikkeling van toekomstbestendige en aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor zittende en nieuwe bedrijven. In dat verband heeft de gemeente op 7 maart 2024 de Startnotitie Bedrijventerreinen vastgesteld.

Gemeente Voorschoten heeft de ambitie om de lokale economische structuur en werkgelegenheid op peil te houden en waar mogelijk te versterken. Voorschoten zet in op een versterking van een goed vestigingsklimaat (zoals vastgesteld in de maatregelen voor bedrijventerreinen in de Economische visie Voorschoten 2021-2024), die past binnen de landelijke en regionale beleidskaders. De ruimte op bestaande bedrijventerreinen is beperkt, maar voor bedrijven in Voorschoten is ruimte belangrijk om te kunnen ondernemen. Om het economisch potentieel van de bedrijventerreinen optimaal te benutten en tegelijkertijd in te spelen op de behoeften van de samenleving, is gemeente Voorschoten voornemens een ontwikkelvisie bedrijventerreinen op te stellen.

Met de ontwikkelvisie bedrijventerreinen wil de gemeente ruimte behouden en creëren voor haar economie en specifiek voor de bedrijven, daar waar dit past, opportuun en wenselijk is. In de nog op te stellen ontwikkelvisie zullen ambities en uitgangspunten geformuleerd worden met de in de optiek van de gemeente noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen voor de lange termijn. Om werkgelegenheid en welvaart op niveau te houden moet

Gemeente Voorschoten ruimtelijke keuzes maken voor het dorp, die uiteindelijk een vertaalslag zullen krijgen in het benodigde aantal vierkante meters.

Naar aanleiding van de Startnotitie Bedrijventerreinen is een inventarisatie uitgevoerd en zijn door Brink en PosadMaxwan verschillende economische profielen geschetst. Mogelijke profielen voor de Dobbewijk en aanbevelingen voor mogelijke optimalisaties bij de overige bedrijventerreinen zijn hierin opgenomen. De resultaten uit de inventarisatie en bevindingen zijn in deze kaderstellende notitie opgenomen en dienen als vertrekpunt voor het opstellen van de Ontwikkelvisie bedrijventerreinen. De inbreng van zowel ondernemers als omwonenden in de verkennende fase zijn hierin verwerkt.

1.2 Doel van de kaderstellende notitie

Met het vaststellen van de Startnotitie Bedrijventerreinen geeft de raad sturing aan het proces om te komen tot een Ontwikkelvisie bedrijventerreinen voor Voorschoten. De raad heeft een kaderstellende rol en is bij alle stappen betrokken.

Deze kaderstellende notitie maakt inzichtelijk hoe gemeente Voorschoten een solide basis kan leggen voor een veerkrachtige en toekomstige bedrijventerreinenstructuur. Aan de raad wordt gevraagd de geformuleerde kaders en profielen te beoordelen en voorkeuren aan te geven. Daarmee geeft de raad richting aan de verdere inhoudelijke uitwerking van de ontwikkelvisie.

Deze kaderstellende notitie wordt op 14 november 2024 voorgelegd aan de raad ter vaststelling. Het college gaat vervolgens aan de slag met de uitvoering om te komen tot een ontwikkelvisie bedrijventerreinen.

Met de kaderstellende notitie willen we bereiken dat:

- alle relevante onderwerpen in beeld zijn;
- de kaders vanuit het gemeentelijk beleid in beeld zijn;
- integrale keuzes gemaakt worden in de verschillende onderwerpen;
- de ontwikkeling ingepast is in, en verbonden is met zijn omgeving en waarde toevoegt aan Voorschoten en de Leidse regio;
- ambities gedragen worden door de betrokken partijen.

In de concept kaderstellende notitie komen uitgebreid aan de orde:

- (beleids)inhoudelijke kaders op het gebied van:
 - economie en werkgelegenheid;
 - bereikbaarheid en verkeersveiligheid;
 - ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit; (omgevingskwaliteit);
 - duurzaamheid en circulariteit;
 - klimaat en biodiversiteit;
 - sociale cohesie;
 - ondermijning.
- Overige kaders, zoals:
 - draagvlak onder stakeholders;
 - financiële haalbaarheid;
 - praktische en juridisch/planologische uitvoerbaarheid.

1.3 Achterliggende analyses

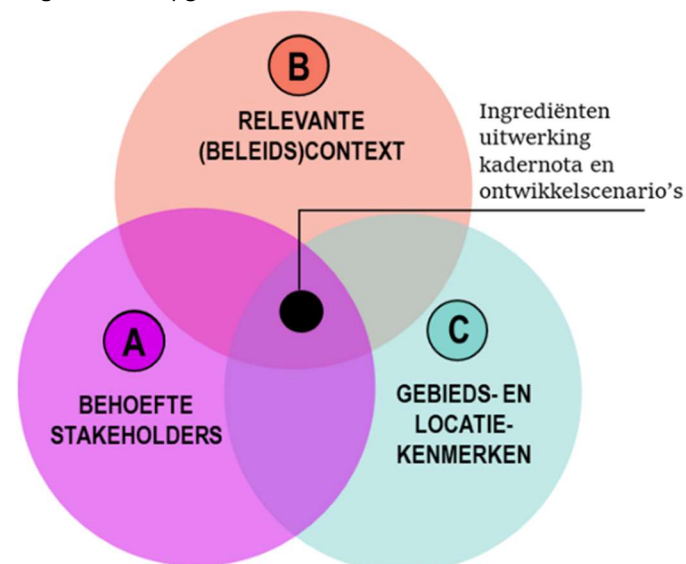
Ten grondslag aan deze notitie liggen verschillende inhoudelijke analyses:

- A. een **behoefte-inventarisatie** (toekomstige) lokale ondernemers en omwonenden door middel van

bijeenkomsten, een enquête en enkele verdiepende gesprekken. De uitkomsten hiervan zijn beschreven in hoofdstuk 3 'behoefte-inventarisatie en participatie';

- B. een **analyse** van de **relevante beleidscontext**, inclusief ambities en randvoorwaarden voor relevante thema's bedrijventerreinen. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 2 'analyse beleidscontext';
- C. een **gebiedsanalyse** om de belangrijkste kenmerken, kansen en uitdagingen per gebied te benoemen. Deze uitkomsten zijn beschrijven in hoofdstuk 4 'gebiedsanalyse'.

Deze analyses vormen de basis voor de uitwerking van verschillende economische profielen (hoofdstuk 6), de ruimtelijke vertaling van de economische profielen per bedrijvencluster (hoofdstuk 7) en de beoordeling van de economische profielen op basis van een afwegingskader (hoofdstuk 8). Tot slot zijn in hoofdstuk 9 enkele afsluitende opmerkingen en een doorkijk naar de volgende fase opgenomen.



02 BEHOEFTE-INVENTARISATIE EN PARTICIPATIE

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

2.1 Stakeholdersbelangen: publiek en politiek draagvlak

Bij elk gebiedsontwikkelingsproces zijn verschillende stakeholders betrokken, met allemaal een eigen houding, uiteenlopende belangen en behoeften en verschillende mate van invloed. Van provincies en gemeenten tot ontwikkelaars, belangenorganisaties, ondernemers, burgers en omwonenden.

De gemeente heeft een grote mate van vrijheid bij de programmering van bedrijventerreinen. Zij moet echter opereren binnen de ruimtelijke kaders die door de provincie worden geformuleerd.

De onderstaande organisaties, individuen of groepen komen in beeld als belanghebbende bij een ontwikkelvisie bedrijventerreinen voor Voorschoten:

- **Omwonenden** staan voor een prettige en veilige leefomgeving. Zij kunnen invloed uitoefenen via inspraakprocedures en eventueel bezwaar maken tegen vergunningaanvragen en bestemmingsplanwijzigingen.
- **Bewonersverenigingen** staan eveneens voor een prettige en veilige leefomgeving. Anders dan omwonenden zijn zij sterker georganiseerd en veelal beter in staat om (sociale of juridische) druk uit te oefenen op ruimtelijke plannen voor een gebied.
- **Ondernemers** staan in de eerste plaats voor hun economische belang. Zij willen blijvend kunnen ondernemen, ruimte hebben om te groeien en verduurzamen in een (fysieke) omgeving die dit bevordert. Ondernemers kunnen invloed uitoefenen via inspraakprocedures, netwerken en lobby's.

- **Gemeente(raad)** behartigt uiteenlopende belangen, o.a. op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, klimaat, sociale veiligheid en economie en werkgelegenheid. De raad heeft een belangrijke rol in het vaststellen van beleidskaders, omgevingsplannen en het goedkeuren van vergunningen. Daarnaast beslist de raad over de financiering van publieke doelen.
- **Regionale samenwerkingsverbanden** staan voor de verbetering van de regionale samenwerking en bevordering van het economische klimaat in de regio. Zij kunnen invloed uitoefenen middels het opstellen van regio-brede visies. Ook kunnen zij middels stimuleringsmaatregelen projecten ondersteunen. Middels lobby's kan de regio worden vertegenwoordigd bij verschillende publieke instanties.
- **Provincie Zuid Holland** stelt het provinciaal omgevingsbeleid vast, waarin regels en richtlijnen voor ruimtelijke ordening worden bepaald. Dit kan invloed hebben op de locatie en omvang van projecten. Belangrijke pijlers daarbinnen zijn het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van het open landschap en natuur (Kroonjuwelen, Landgoederenzone); ontwikkeling van ruimtelijk beleid en de bedrijventerreinenstrategie.

De behoefte-inventarisatie met ondernemers en het participatieproces met omwonenden lichten we hierna toe. Belangen van overheden zoals provincie en regionale samenwerkingsverbanden zijn verder uitgewerkt in de beleidsanalyse (hoofdstuk 3).

2.2 Toelichting behoefte-inventarisatie en participatie

Veranderingen in de fysieke leefomgeving hebben invloed op de bewoners uit de omgeving en gevolgen voor de ondernemers. Het is belangrijk om in een gedegen participatieproces de wensen van alle stakeholders zorgvuldig mee te nemen bij de uitwerking van de ontwikkelvisie. Specifiek gaat het hierbij om de volgende doelgroepen: ondernemers die actief zijn op de bedrijfslocaties Dobbewijk, Molenlaan, Rouwkooplaan, het Stationsgebied en de Hofweg, alsook de omwonenden van deze locaties. Daarnaast wordt ook de gemeenteraad beschouwd als een belangrijke stakeholder.

De volgende participatiemomenten hebben plaatsgevonden ter voorbereiding op de formele besluitvorming:

1. een algemene startbijeenkomst waarin het doel van de ontwikkelvisie en het (participatie)proces zijn toegelicht;
2. validatiesessie ondernemers-enquête;
3. validatiesessie bewoners-enquête;
4. meedenksessie concept kaderstellende notitie stakeholders;
5. informele raadsbijeenkomst concept kaderstellende notitie.

2.3 Enquête en validatiebijeenkomst ondernemers

Op de bedrijfslocaties Dobbewijk, Molenlaan, Rouwkooplaan, het Stationsgebied en de Hofweg heeft een inventarisatie van de lokale behoefte naar bedrijfsruimte (exclusief winkelruimte) plaatsgevonden.

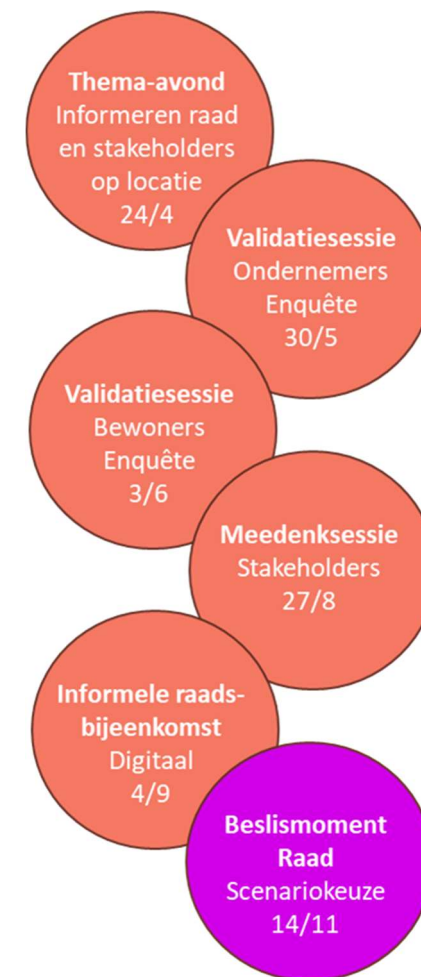
Via een **online enquête en een fysieke bijeenkomst** (30/5) is aan de zittende bedrijven gevraagd om inzicht te geven over het huidige gebruik en het verwachte toekomstige gebruik van de ruimte op de bestaande bedrijventerreinen.

Het doel van deze inventarisatie was om een beeld te krijgen van de vraag naar bedrijfsruimte in Voorschoten, eventueel ruimtetekort, beoogde ontwikkelingen en toekomstplannen van de bedrijven. Gelijktijdig zijn vragen gesteld over kwalitatieve aspecten en verbeteringswensen op het gebied van veiligheid, mobiliteit, verduurzaming, energietransitie etc.

Vervolgens zijn in twee bijeenkomsten de resultaten van de enquête per bedrijventerrein met de ondernemers besproken en geverifieerd. Zowel met het Parkmanagement van de Dobbewijk als met enkele individuele ondernemers hebben aparte gesprekken plaatsgevonden om een beter beeld van de behoefte en wensen van de zittende ondernemers te verkrijgen.

De **belangrijkste 5 verbeterpunten** die door ondernemers zijn genoemd zijn:

1. Meer uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsactiviteiten en opslag;
2. Verbetering van de verkeerssituatie, waaronder verkeersafwikkeling en snelheidsbeperkende maatregelen;
3. Meer parkeergelegenheid;
4. Algemene kwaliteitsslag op het gebied van “Schoon, Heel en Veilig” (KVO); en
5. Handhaving openbare ruimte en parkeersituatie.



Daarnaast is de gemeente voorzien van de volgende input via de enquête en de bijeenkomst:

- Geef ondernemers de ruimte om mooie initiatieven te ontwikkelen.
- Wanneer ondernemers ruimte aangeboden krijgen, zullen zij deze ook gaan benutten.
- Zorg voor voldoende en goede (duurzame) energievoorziening.
- Moedig een organisatiegraad als een BIZ op bedrijventerreinen aan.
- Zorg voor recreatieve verblijfsmogelijkheden (horeca o.i.d.)
- Voorschotense ondernemers zijn betrokken bij het dorp, het centrum en sociale voorzieningen/activiteiten. Ondernemers van buitenaf minder.
- Alleen wonen in een dorp is niet voldoende voor een fijn leven. Er moeten voldoende voorzieningen zijn en werkgelegenheid.

2.4 Enquête en validatiebijeenkomst omwonenden

De omwonenden van de bedrijventerreinen Dobbewijk, Rouwkooplaan, Hofweg, Molenlaan en Stationsgebied zijn betrokken in een reeks **participatiebijeenkomsten en via een enquête**. In de enquête zijn onder andere vragen gesteld over tevredenheid en mogelijke invloed van de activiteiten op het bedrijventerrein op het woonplezier. Wat zijn de grootste verbeterpunten op of rond het bedrijventerrein? Wat zou wenselijk zijn voor het bedrijventerrein in de toekomst?

De resultaten van de enquête zijn in een volgende bijeenkomst besproken met de bewoners. De belangrijkste **verbeterpunten** die daaruit volgden zijn:

1. Zorgen voor een goede afwikkeling van verkeer en een verkeersveilige situatie;
2. Graag meer aandacht voor vergroening en groenonderhoud;
3. Zorgen over geluidsoverlast door (toename van) bedrijfsactiviteiten.

Daarnaast hebben bewoners nog enkele andere zorgen die indirect raken aan de ontwikkelvisie. Hierbij gaat het om:

1. Zorgen over oneigenlijk gebruik van bedrijfslocaties en de openbare ruimte.
2. Ervaringen over handhaving bij (geluids)overlast buiten kantooruren.

2.5 Meedenksessie stakeholders

Op 27 augustus 2024 heeft er een meedenksessie plaatsgevonden met belanghebbende ondernemers en bewoners over de verkenning en eerste bevindingen voor de kaderstellende notitie bedrijventerreinen Voorschoten. Tijdens de bijeenkomst zijn de economische profielen en thematische kaders toegelicht. Voor bedrijventerrein Dobbewijk zijn de onderwerpen intensivering en uitbreiding specifiek besproken. Aan de aanwezigen is gevraagd of zij hun eerder inbreng herkennen. Opvallend is dat er veel gedeelde aandachtspunten zijn die door zowel ondernemers als bewoners belangrijk worden gevonden:

- Verbeteren van de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling, handhaving van parkeersituaties en parkeergelegenheid;
- Aandacht voor vergroening en onderhoud;
- Aanpak van oneigenlijk gebruik van vastgoed en handhaving;
- Realiseren van een kwaliteitsslag (aanpak versnippering en te kleine units);

Aandachtspunten omwonenden én ondernemers

Verbeteren verkeers-
veiligheid en -afwikkeling

Verbeteren
parkeergelegenheid

Algemene kwaliteitsslag
(schoon, heel, veilig)

Meer vergroening (en
aandacht voor onderhoud)

Zorgen oneigenlijk gebruik
bedrijfslocaties

Reduceren geluidsoverlast

Handhaving overlast

Wens ondernemers

Uitbreidingsmogelijkheden

De belangen van bewoners en ondernemers conflicteren nauwelijks met elkaar, er is eerder sprake van consensus dan van tegenstelling. Echter op sommige punten wijken de belangen van ondernemers en overige belanghebbenden af.

- Ondernemers van de Dobbewijk herkennen zich niet in het kennisprofiel.
- Ondernemers van de Dobbewijk herkennen zich maar gedeeltelijk in het profiel circulaire economie, maar geven ook aan in toekomst zelf stappen hierin te moeten zetten.
- Gedeeltelijke uitbreiding van de Dobbewijk zou enkel de functie bedrijvigheid moeten kennen, combinatie van wonen en werken is niet wenselijk. Ook voor retail is er geen plek.
- Ondernemers missen een economische impuls die zo wenselijk is voor het dorp.
- Ondernemers hebben behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden en er is sprake van ruimtetekort.
- Ondernemers benadrukken dat de Ontwikkelvisie zich vooral moet richten op het faciliteren van ruimte voor Voorschotense ondernemers, ongeacht de ruimtebehoefte van ondernemers elders in de regio.
- Bewoners geven aan een uitbreiding of intensivering van de Dobbewijk niet wenselijk te vinden.
- Hier ligt een spanningsveld tussen de belangen van bewoners en ondernemers dat bijzondere aandacht behoeft.

2.6 Informele raadsbijeenkomst

Tijdens een informele raadssessie op 4 september 2024 zijn de Voorschotense raadsleden geïnformeerd over de inhoud van de kaderstellende notitie en in het bijzonder over de bevindingen uit het participatietraject.

Het laatste hoofdstuk van deze notie gaat nader in op de vragen over die de raad zich zal moeten buigen om sturing te geven aan de ontwikkelvisie.

- Voor welke economische profielen kiest de gemeente?
- Kiest de gemeente wel of niet voor uitbreiding en/of intensivering (van de Dobbewijk)?

03 ANALYSE BELEIDSCONTEXT

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

3.1 Uitgangspunten beleidsanalyse

In de beleidsanalyse (bijlage 1) zijn de belangrijkste nationale, provinciale, regionale en lokale/gemeentelijke uitdagingen, ambities en uitgangspunten die relevant (kunnen) zijn in relatie tot de totstandkoming van de ‘Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen Voorschoten’ in kaart gebracht.

De uitdagingen, ambities en uitgangspunten zijn vervolgens per schaalniveau (nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal) en per inhoudelijk thema uiteengezet.

De thema’s zijn bedoeld om structuur en houvast te geven aan de verschillende beleidsonderwerpen en bij het vormgeven van het afwegingskader op basis waarvan de economische profielen getoetst worden. In hoofdstuk 5 ‘Kaders’ worden de thema’s en resultaten van de beleidsanalyse nader toegelicht.

Tussen de verschillende schaalniveaus zien we dat de ambities in beginsel goed op elkaar aansluiten. De uitdaging ligt met name in de verschillende ruimteclaims die voortkomen uit alle ambities. Dit wordt in de uitwerking en beoordeling van de economische profielen verder belicht.

De thema’s en het afwegingskader zijn toegelicht en getoetst in meerdere bijeenkomsten met het projectteam van gemeente Voorschoten. In het projectteam zijn de verschillende beleidsvelden van gemeente Voorschoten vertegenwoordigd.

<u>Schaal</u>	<u>Documentnaam</u>
Landelijk	Nationale Omgevingsvisie
Landelijk	Nationaal programma Ruimte voor economie
Provincie	Provinciale omgevingsvisie
Provincie	Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland
Provincie	Cultuurhistorische kaart Provincie
Provincie	Bedrijventerreinenstrategie Provincie Zuid-Holland
Provincie	Ruimtelijke koers toekosmtbestendig Zuid Holland van 6 maart 2024
Regio	Leidse ontwikkelagenda
Regio	Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland
Regio	Regionale Investeringsagenda Holland Rijnland
Regio	Samenwerken in de Westflank Stedelijke As Holland Rijnland
Regio	Ruimte voor bedrijven in de Economie-071 gemeenten
Regio	Uitvoeringsplan Bedrijventerreinenstrategie Economie071
Gemeente	Omgevingsvisie (in uitvoering)
Gemeente	De economische visie Voorschoten 2021-2024
Gemeente	Het coalitieprogramma ‘Voorschoten in verbinding vooruit’
Gemeente	Structuurvisie Voorschoten 2017
Gemeente	Structuurvisie Voorschoten 2025
Gemeente	Parkeerbeleid 2024
Gemeente	Mobiliteitsbeleid 2025
Gemeente	Integrale visie laadinfrastructuur
Gemeente	Woonvisie Voorschoten 2023 - 2027
Gemeente	Ontwikkelvisie Centrum 2023
Gemeente	Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023
Gemeente	Visie op Energie en Klimaat 2023
Gemeente	Haalbaarheidsonderzoek zonnevelden - Kuijper Compagnons
Gemeente	Groenstructuurvisie 2009 + evaluatie 2013
Gemeente	De Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR)
Gemeente	Beheerplan openbare verlichting
Gemeente	Notitie ondermijningsproof ontwerp van bedrijventerreinen 2024

04 KANSEN EN UITDAGINGEN PER LOCATIE

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

Zie bijlage 2 voor een uitgebreider ruimtelijke analyse. Dit hoofdstuk bevat samengevat de belangrijkste kansen en uitdagingen per locatie.

4.1 Dobbewijk

Dobbewijk is het grootste bedrijventerrein van Voorschoten. Het bevindt zich aan de noordwestzijde van de gemeente en grenst aan het open polderlandschap (Veenzijdse polder). Het terrein wordt door het spoor en de N448 gescheiden van de woonwijken. De bereikbaarheid met auto en trein is daardoor optimaal; voor voetgangers en fietsers is het terrein minder goed te bereiken. Centraal op het terrein bevindt zich een straat met woningen (Donklaan), omringd door het oudste deel (Dobbeweg) en een recentere uitbreiding (Industrieweg). Aan de noordzijde bevindt zich een groot kavel dat momenteel wordt verhuurd aan Nippon.

Kansen

- De bereikbaarheid vanaf het station is niet optimaal voor voetgangers en fietsers. De herontwikkeling van het terrein kan worden gecombineerd met het verbeteren van deze verbinding.
- Het terrein heeft een relatief lage dichtheid, wat kansen biedt voor verdere verdichting. Zo kan er extra bedrijfsruimte worden gecreëerd zonder op zoek te hoeven gaan naar een uitbreidingslocatie buiten het terrein.
- Een deel van de bebouwing is verouderd, waardoor transformatie van een deel van het terrein op termijn onontkoombaar is. Deze transformatie kan worden ingezet

om het terrein verder te verdichten, de kwaliteit te verbeteren en de openbare ruimte hier beter op aan te laten sluiten.

Uitdagingen

- Vanuit de ondernemers is behoefte aan meer ruimte, maar de gronden rondom het terrein hebben als kroonjuweel een beschermde status die ontwikkeling alleen onder strenge voorwaarden mogelijk maken.
- De gronden rondom het terrein hebben bovendien een hoog risico op bodemdaling, waardoor uitbreiding verder wordt bemoeilijkt.
- Het terrein is reeds volledig uitgegeven. Er is hierdoor geen / beperkt schuifruimte beschikbaar om bedrijven elders op het terrein te huisvesten.

4.2 Molenlaan

Molenlaan is een klein terrein, centraal gelegen in Voorschoten en omringd door woonwijken. Het bestaat uit bedrijfspanden en voorzieningen, met woningen erboven.

Kansen

- De centrale ligging van het terrein maakt het geschikt om een relatie aan te gaan met de omliggende woonwijken, bijvoorbeeld door het toevoegen van voorzieningen en/of woningen.
- Door herinrichting van de buitenruimte kan zowel de verblijfskwaliteit als de klimaatadaptiviteit en biodiversiteit worden verbeterd.
- Herontwikkeling/transformatie biedt kansen om de bebouwing te verduurzamen, onder andere naar een beter energielabel.

Uitdagingen

- De versteende inrichting leidt tot mogelijke problemen bij hevige neerslag en een hitte-eiland effect. De ruimte op het terrein voor maatregelen zoals vergroening is echter beperkt.
- Het terrein bevindt zich midden in een woonwijk waardoor transformatie zorgvuldig in samenspraak met de omliggende bewoners georganiseerd dient te worden. Onder andere geluidsoverlast (zowel tijdens de bouw als tijdens het gebruik).
- Het betaalbaar houden van de bedrijfsruimte na verduurzaming en/of transformatie zal een uitdaging zijn.

4.3 Rouwkooplaan

Rouwkooplaan is een centraal gelegen bedrijventerrein met een aantal grotere bedrijven. De bebouwing varieert sterk in leeftijd en duurzaamheid.

Kansen

- De buitenruimte is sterk versteend ingericht, wat mogelijk tot wateroverlast kan leiden, en weinig natuurwaarde en verblijfskwaliteit heeft. Herinrichting biedt kansen om deze opgaven gelijktijdig aan te pakken.
- Een deel van de bebouwing is verouderd en dient te worden verduurzaamd. Dit biedt kansen om het terrein verder te intensiveren en de bebouwing beter aan te laten sluiten bij de behoeftes van vandaag. Bedrijven hoeven hierdoor niet elders op zoek naar een geschikte (uitbreidings)locatie.
- Voorkomen van verkrumming.

Uitdagingen

- Deel van het vastgoed incourant.
- Het herinrichten van de buitenruimte conflicteert mogelijk met de verkeersbehoeften van de bedrijven; deze dienen op elkaar afgestemd te worden.
- Het terrein is reeds volledig uitgegeven; transformatie is daarom grotendeels afhankelijk van samenwerking met de eigenaren.

4.4 Stationsgebied

Het stationsgebied bestaat uit één pand op steenworp afstand van het station Voorschoten. Het gebouw maakt deel uit van een cluster met recentere woongebouwen, gelegen rondom een gezamenlijk parkeerhof. Tussen het pand en het station bevindt zich een parkeerterrein voor fietsen.

Kansen

- Het herbestemmen en verdichten van het kavel biedt kansen om beter gebruik te maken van de goede bereikbaarheid door de ligging naast het treinstation. Hierbij is van belang in te zetten op functies die passen bij een stationsomgeving (zoals kantoren, woningen of voorzieningen).
- Een integrale herontwikkeling van het pand, de omliggende buitenruimte en het parkeerterrein biedt kansen om de stadsentree vanaf het station te verbeteren. Zo vormt het gebied mogelijk in de toekomst een verbindende schakel tussen station en het centrum.
- Het pand biedt meerdere mogelijkheden voor transformatie: zowel door interne verbouwing, optoppen of volledige sloop-nieuwbouw.

Uitdagingen

- Een ontwikkeling op het parkeerterrein in combinatie met een alternatieve parkeeroplossing biedt kansen voor het creëren van een aantrekkelijke stationsomgeving. Deze oplossing is echter kostbaar; bovendien wil de provincie geen nieuwe woningbouwlocaties (profiel 2) aanwijzen.
- Herontwikkeling van het kavel dient zorgvuldig te worden afgestemd met de omliggende bewoners.

4.5 Hofweg

Het terrein Hofweg bestaat uit twee delen: ten zuiden van de Voorschoterweg bevindt zich een autodealer met bijbehorend parkeerterrein en een aantal onbebouwde kavels. Aan de noordzijde bevinden zich meerdere kleinschalige bedrijfspanden.

Kansen

- Een deel van de bebouwing is relatief nieuw en van goede kwaliteit. Dit vergroot de aantrekkingskracht voor gebruikers en stimuleert mogelijk tot transformatie van de verouderde panden.
- Het noordelijk deel wordt omsloten door woonwijken, dit maakt het geschikt om in te zetten op (gedeeltelijke) transformatie naar woningbouw.
- Het zuidelijk deel is gedeeltelijk nog onontwikkeld. Hier liggen kansen voor het toevoegen van nieuwe bedrijfsruimte om in de vraag hiernaar te voorzien. Dit dient echter nader onderzocht te worden.

Uitdagingen

- De ontsluiting van het noordelijk deel loopt via de Leidseweg en is daarmee niet optimaal. Aanpassing hiervan lijkt moeilijk, waardoor vooral dient te worden gezocht naar gebruikers met een lage verkeersaantrekkende werking.
- Het noordelijk deel heeft een vrij chaotische, verrommelde inrichting waardoor transformatie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bemoeilijkt.

05 KADERS

Referentie B004367/240827/BH/vvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

5.1 Samenvattend overzicht kaders ontwikkelvisie

Onderstaand afwegingskader biedt een totaaloverzicht van de inhoudelijke (1 t/m 8) en overige (9 t/m 11) kaders voor de ontwikkelvisie bedrijventerreinen. Deze kaders vormen de basis voor de uitwerking van het afwegingskader, waarin 11 ambities zijn vertaald naar beoordelingscriteria voor potentiële economische profielen.

Thema	Ambitie	Criterium	Beleidskader
1. Benutting van economisch potentieel	Voorschoten heeft een bruisende economie met goede werkgelegenheid en gezonde bedrijventerreinen. Het lokale ondernemersklimaat wordt verder verbeterd door te investeren in toekomstbestendigheid en betere benutting en inrichting van bedrijventerreinen.	1.1 Accommoderen groeivraag (lokale) ondernemers 1.2 Inspelen op regionale ruimtevraag 1.3 Tegengaan verkruiemeling 1.4 Tegengaan leegstand 1.5 Juiste bedrijven op de juiste plek	Bedrijventerreinenstrategie provincie Zuid-Holland Ontwikkelagenda Leidse Regio Hooflijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland Ruimte voor bedrijven in de Economie-071 gemeenten Uitvoeringsplan Bedrijventerreinenstrategie Economie071 Economische visie Voorschoten 2020-2024
2. Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting	Optimaliseren van de bereikbaarheid van bedrijventerreinen en het waarborgen van een veilige verkeerssituatie voor alle weggebruikers, waaronder voetgangers, fietsers en automobilisten.	2.1 Goede en aantrekkelijke (OV)-bereikbaarheid 2.2 Verkeersveiligheid 2.3 Passende parkeergelegenheden 2.4 Bevordering duurzame mobiliteit	Provinciale visie op ruimte en Mobiliteit (VRM) Parkeerbeleid 2024 / Parkeerplan 2017 Mobiliteitsvisie 2024
3. Ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit en gezondheid	Voorschoten streeft naar een prettige en gezonde leefomgeving voor haar ondernemers, bezoekers en inwoners door een veilige en schone inrichting van de leefomgeving en voldoende groenvoorzieningen en	3.1 Voldoende aantrekkelijke en groene verblijfsruimte 3.2 Minimaliseren van hindercontouren 3.3 Beeldkwaliteit bebouwing	De Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR)
4. Circulariteit, duurzaamheid en de energietransitie	Voorschoten streeft naar energieneutraal in 2030. Dat geldt ook voor bedrijventerreinen. Duurzaam bedrijfsgebouwen en een duurzame energievoorziening zijn de standaard.	4.1 Verduurzaming (bedrijfs)vastgoed 4.2 Ruimte voor circulaire transitie 4.3 Ruimte voor energietransitie	Visie op Energie en Klimaat 2023 Lokale Energiestrategie 2024-2026
5. Inpassing landschappelijke en cultuurhistorische context	Voorschoten hecht waarde aan haar historisch erfgoed en zet zich in voor een harmonieuze inpassing ontwikkelingen in het landschap en de cultuurhistorische context.	5.1 Bescherming waardevolle cultuurlandschappen 5.2 Verbinding met en zicht op landschap 5.3 Verbinding met omliggende buurten	Cultuurhistorische kaart provincie Structuurvisie cultuurhistorie Structuurvisie Voorschoten
6. Klimaatadaptatie, natuur, water- en bodemkwaliteit	Voorschoten streeft naar een robuuste, veerkrachtige en klimaatrobuuste leefomgeving, waarbij maatregelen worden genomen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken.	6.1 Tegengaan hittestres en verbeteren waterbuffercapaciteit 6.2 Natuur- en bodemkwaliteit bevorderen 6.3 Omgang met bodemdaling	Natuurbeheerplan Provincie Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten 2023 Groenstructuurvisie 2009 + evaluatie 2013
7. Sociale cohesie en samenwerking	Het versterken van de onderlinge verbondenheid en samenwerking tussen ondernemers op een bedrijventerrein en met omwonenden.	7.1 Samenwerkingsverbanden 7.2 Aantrekkelijke en groene verblijfsruimte	
8. Tegengaan ondermijning	Ontwerp bedrijventerreinen op zodanige wijze dat malafide praktijken worden ontmoedigd en ondermijning wordt tegengegaan.	8.1 Faciliteer sociale controle en creëer eigenaarschap 8.2 Zorg voor overzichtelijkheid en zichtbaarheid 8.3 Voorkom fysieke aftakeling	Notitie ondermijningsproof ontwerp van bedrijventerreinen 2024
9. Draagvlak stakeholders	De ontwikkelvisie wordt gesteund of geaccepteerd door alle stakeholders.	9.1 Draagvlak lokale ondernemers 9.2 Draagvlak bewoners 9.3 Draagvlak provincie	Bewonersenquête en bijeenkomsten Bedrijvenenquête en bijeenkomsten Provinciale omgevingsvisie en Omgevingsverordening
10. Financiële haalbaarheid	De financiële investering weegt op tegen de financiële en maatschappelijke opbrengsten.	10.1 Aanvullende investering potentiële onrendabele top 10.2 Investeren openbare ruimte 10.3 Investeren infrastructuur 10.4 Ambtelijke inzet 10.5 Verdienpotentieel (direct, bijv. grondopbrengsten) 10.6 Verdienpotentieel (indirect, bijv. OZB)	
11. Uitvoerbaarheid	Het scenario moet praktisch en juridisch uitvoerbaar zijn binnen een acceptabel tijdsplan.	11.1 Uitvoerbaarheid (juridische inspanning) 11.2 Uitvoerbaarheid (praktische inspanning)	Gemeentelijk bestemmingsplan, Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland Ontwikkelvisiecentrum 2023, Woonvisie 2024

5.2 Inhoudelijke kaders

Hierna worden 11 thema's die relevant zijn voor de ontwikkelvisie bedrijventerreinen nader toegelicht. Per thema is een ambitie geformuleerd op basis van beleidsstukken en aanvullende inzichten. De ambities zijn vervolgens vertaald in concrete kaders voor de ontwikkelvisie bedrijventerreinen, ofwel toetsingscriteria voor de onderzochte economische profielen.

Thema 1: Benutting van economisch potentieel

“Voorschoten heeft een bruisende economie met goede werkgelegenheid en gezonde bedrijventerreinen. Het lokale ondernemersklimaat wordt verder verbeterd door te investeren in toekomstbestendigheid en betere benutting en inrichting van bedrijventerreinen.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

1.1 Accommoderen groeivraag (lokale) ondernemers

Het faciliteren van de behoefte van lokale ondernemers om te groeien en uit te breiden. Dit omvat het aanwijzen van strategische locaties voor uitbreiding of intensivering van activiteiten, of het creëren van schuifruimte.

1.2 Inspelen op regionale ruimtevraag

Het creëren van geschikte locaties en voorwaarden om te voldoen aan de ruimtebehoeften van een veranderende economie in de regio. Dit omvat het aanwijzen van strategische locaties voor uitbreiding of intensivering van activiteiten of het creëren van schuifruimte.

1.3 Tegengaan verkrumpling

Het voorkomen van het opknippen van (verouderde) bedrijfspanden in kleine verhuurbare units. Dit gebeurt vaak op

bedrijventerreinen, waardoor ruimte voor grotere bedrijven (in hogere milieucategorieën) beperkt wordt.

1.4 Tegengaan leegstand

Het voorkomen van ongebruikte en verlaten panden. Enkele voorbeeldmaatregelen om dit tegen te gaan zijn: leegstandswetverhuur, transformatie of herbestemming, stimuleren revitalisering.

1.5 Juiste bedrijven op de juiste plek

Het strategische principe waarbij bedrijven zorgvuldig worden geplaatst op locaties die hun activiteiten, behoeften en groeipotentieel optimaal ondersteunen. Dit houdt rekening met factoren zoals het economisch profiel (sector), bereikbaarheid, nabijheid leveranciers, beschikbare infrastructuur en ruimte voor uitbreiding.

Thema 2: Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting

“Optimaliseren van de bereikbaarheid van bedrijventerreinen en het waarborgen van een veilige verkeerssituatie voor alle weggebruikers, waaronder voetgangers, fietsers en automobilisten.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

2.1 Goede en aantrekkelijke (OV)-bereikbaarheid

De mate waarin ondernemers, (logistiek) medewerkers en bezoekers gemakkelijk op hun bestemming kunnen komen en een vlotte logistieke afhandeling wordt bevorderd. Dit hangt af van de afstand tot hun doel en de snelheid waarmee ze zich kunnen verplaatsen. Maatregelen om dit te bevorderen zijn onder andere een frequente, betrouwbare en toegankelijke OV-verbindingen, inclusief goede informatievoorziening, duidelijke bewegwijzering, goede bereikbaarheid en gunstige ligging voor vrachtverkeer ten opzichte van uitvalswegen.

2.2 Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid op een bedrijventerrein omvat duidelijke en goed onderhouden wegmarkeringen en verkeersborden, voldoende veilige oversteekplaatsen, trottoirs en fietspaden zijn voor voetgangers en fietsers, de inrichting van de openbare ruimte dwingt gewenst verkeersgedrag af, zoals drempels en wegprofielen, goede verdichting voor optimale zichtbaarheid en sociale veiligheid, voortdurende evaluatie en aanpassing van verkeersregelingen (VRI), snelheidslimieten (GOW30, ETW30) en verkeerssignalering om de verkeersveiligheid te verbeteren.

2.3 Passende parkeergelegenheid

Op bedrijventerrein moet voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zijn voor fietsen, personenauto's, bedrijfsbusjes en vrachtwagens, conform de parkeernorm.

2.4 Bevordering duurzame mobiliteit

Het creëren van een toekomstbestendige manier van vervoer, waarbij verplaatsingen van en naar bedrijventerreinen geen invloed meer hebben op het milieu en steeds minder CO₂-uitstoot veroorzaken. Dit omvat: voldoende laadpalen voor elektrische voertuigen, goed onderhouden voetpaden en fietspaden om lopen en fietsen aantrekkelijk en veilig te maken, ondersteund door voldoende fietsenstallingen en deelfietsystemen, goede openbaar vervoersverbinding, initiatieven voor deelmobiliteit en slimme oplossingen, zoals digitale platforms voor rittenplanning en carpooling, evenals dynamische verkeersmanagementsystemen,

Thema 3: Ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit en gezondheid

“Voorschoten streeft naar een prettige en gezonde leefomgeving voor haar inwoners, ondernemers en bezoekers. Dit omvat een veilige en schone inrichting van de leefomgeving en voldoende groenvoorzieningen en verblijfsgroen op loopafstand.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

3.1 Aantrekkelijke en groene verblijfsruimte

Het creëren van ruimtes waar mensen kunnen ontspannen, recreëren en verblijven. Dit omvat parken, pleinen, groene straten en andere groenvoorzieningen (op bedrijventerreinen).

3.2 Minimaliseren van hindercontouren

Het verminderen van overlast en negatieve effecten (geur, fijnstof, visueel, geluid) die kunnen ontstaan door bepaalde activiteiten, infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen. Dit omvat: geluidswerende maatregelen, beperking lichtvervuiling, verkeersmanagement.

3.3 Beeldkwaliteit bebouwing

De gewenste visuele uitstraling en vormgeving van (bedrijfs)gebouwen en hun omgeving. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft deze gewenste beeldkwaliteit en bevat toetsbare criteria. Enkele voorbeeldmaatregelen om dit te bereiken zijn het gebruik van specifieke materialen, kleuren, gevelontwerpen en landschappelijke inpassing

Thema 4: Circulariteit, duurzaamheid en de energietransitie

“Voorschoten streeft naar energieneutraal in 2030. Dat geldt ook voor bedrijventerreinen. Duurzaam bedrijfsgebouwen en een duurzame energievoorziening zijn de standaard.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

4.1 Verduurzaming (bedrijfs)vastgoed

Meer inzetten op het verbeteren van de duurzaamheid en milieuprestaties van bedrijfsgebouwen. Enkele voorbeeldmaatregelen zijn het installeren van zonnepanelen,

verbetering van isolatie, gebruik van duurzame materialen en het verminderen van energieverbruik (MPG scores).

4.2 Ruimte voor circulaire transitie

Het creëren van geschikte locaties en voorwaarden om de overgang naar een circulaire economie te faciliteren. Enkele voorbeeldmaatregelen zijn: reserveren van strategische locaties/planologische ruimte, aanwijzen van bedrijventerreinen met ruimte voor circulaire initiatieven.

4.3 Ruimte voor energietransitie

Het beschikbaar stellen van geschikte locaties en voorwaarden om de overgang naar een duurzame energievoorziening te faciliteren. Dit omvat bijvoorbeeld ruimte voor zonne- en windenergie en geothermie, faciliteren van infrastructuur voor elektrische voertuigen, collectieve inkoop van zonnepanelen.

Thema 5: Inpassing landschappelijke en cultuurhistorische context

“Voorschoten hecht waarde aan haar historisch erfgoed en zet zich in voor een harmonieuze inpassing van ontwikkelingen in het landschap en de cultuurhistorische context.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

5.1 Bescherming waardevolle cultuurlandschappen

Het behoud van karakteristieke en waardevolle cultuurlandschappen (zoals de ‘Kroonjuwelen’ met de Landgoederenzone) en de bescherming van hun ruimtelijke kwaliteit. Maatregelen (reeds uitgevoerd) betreffen het vastleggen van beschermingsregels in de regelgeving en het stimuleren van duurzaam beheer van deze landschappen.

5.2 Verbinding met en zicht op landschap

Het creëren van een samenhangend netwerk van landschapselementen en het waarborgen van fysieke en visuele verbindingen tussen bedrijventerreinen met het omringende landschap. Maatregelen betreffen: het waarborgen van een harmonieuze overgang tussen bebouwd en natuurgebied, het gebruik groene buffers, of beplanting om visuele afscheidingen te creëren.

5.3 Verbinding met omliggende buurten

Het creëren van een samenhangend netwerk van stedelijke elementen en het waarborgen van fysieke en visuele verbindingen tussen het bedrijventerrein en omliggende buurten. Maatregelen betreffen: het waarborgen van een harmonieuze overgang tussen het bedrijventerrein en omliggende buurten.

Thema 6: Klimaatadaptatie, natuur, water- en bodemkwaliteit

“Voorschoten streeft naar een robuuste, veerkrachtige en klimaatrobuuste leefomgeving, waarbij maatregelen worden genomen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

6.1 Tegengaan hittestres en verbeteren waterbuffercapaciteit

Voldoende maatregelen om de negatieve effecten van hitte op bedrijventerreinen te verminderen en de capaciteit van het watersysteem te vergroten. Enkele voorbeeldmaatregelen zijn: groene infrastructuur, waterberging en vergroening daken.

6.2 Natuur- en bodemkwaliteit bevorderen

Het verbeteren van de kwaliteit van natuur op en nabij bedrijventerreinen. Dit omvat bijvoorbeeld een groene inrichting van het landschap ter bevordering van diverse soorten en ecologisch beheren van bermen, watergangen en groenbeheer.

6.3 Omgang met bodemdaling

Adequaat aanpakken van de gevolgen van bodemverzakking op en nabij bedrijventerreinen. Enkele voorbeeldmaatregelen zijn het in stand houden van het waterbergend vermogen van de bodem, het verminderen van belasting op de bodem, het voorkomen van oxidatie en het bevorderen van regenwaterinfiltratie.

Thema 7: Sociale cohesie en samenwerking

“Het versterken van de onderlinge verbondenheid en samenwerking tussen ondernemers op een bedrijventerrein en met omwonenden.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

7.1 Verbinding met lokale gemeenschap

Stimuleer bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties om samen te werken aan gemeenschappelijke doelen, zoals duurzaamheid, veiligheid of infrastructuurverbeteringen op bedrijventerreinen. Dit kan door gezamenlijke projecten op te starten, kennisdeling en netwerkbijeenkomsten te organiseren, bijvoorbeeld middels een BIZ.

7.2 Voldoende aantrekkelijke ontmoetingsruimtes

Het creëren van ruimtes waar mensen kunnen ontspannen, recreëren en verblijven. Dit omvat parken, pleinen, groene straten en andere groenvoorzieningen (op bedrijventerreinen).

Thema 8: Tegengaan van ondermijning

“Ontwerp bedrijventerreinen op zodanige wijze dat malafide praktijken worden ontmoedigd en ondermijning wordt tegengegaan.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

8.1 Faciliteer sociale controle en creëer eigenaarschap

Voldoende maatregelen om sociale controle te bevorderen en eigenaarschap te creëren. Dit kan bijvoorbeeld door: het mogelijk maken van gemengde bestemmingen door (openbare) functies toe te staan op strategische locaties; voorkomen van afgelegen locaties; ondernemers bewust te maken van de schadelijke gevolgen van criminaliteit en ondermijning en deelname aan parkmanagement, indien aanwezig, verplicht te stellen.

8.2 Waarborg overzicht en zichtbaarheid

Maatregelen die dit bevorderen zijn: ‘slim’ clusteren van bedrijven, met beperkt aantal (risico)bedrijven per cluster; nastreven eenheid in uitstraling en tegengaan ‘verboxing’; voldoende straatverlichting en beveiligingscamera’s; voorkomen van parkeren op openbaar terrein; voorkomen van gesloten hekken bij opslaglocaties of door het faciliteren van hekken met inbelsystemen en toegangscode’s; en voorkomen van brievenbuslocaties.

8.3 Voorkom fysieke aftakeling van de omgeving

Voorkom fysieke aftakeling door: voorkomen van (zichtbare) leegstand en langdurig braakliggende kavels; goed onderhouden (laag gehouden) groenstroken; voorkomen van ondoorzichtige hekken en afrastering; beperken van parkeren op openbaar terrein; collectief toezicht en beveiliging (slagboom/camera); organiseer een meldpunt met vast aanspreekpunt (via parkmanager/ bestuur).

5.3 Overige kaders

Naast de inhoudelijke kaders gelden ook enkele aanvullende kaders voor de ontwikkelvisie. Ook hiervoor geldt dat per thema een ambitie is geformuleerd op basis van relevante documenten en aanvullende inzichten uit de behoefte-inventarisatie. De ambities zijn vervolgens vertaald in concrete kaders voor de ontwikkelvisie bedrijventerreinen, ofwel toetsingscriteria voor de onderzochte economische profielen.

Thema 9: Publiek en politiek draagvlak stakeholders

“De ontwikkelvisie wordt gesteund of geaccepteerd door alle stakeholders.”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie (zie ook de afbeelding hiernaast):

9.1 Draagvlak lokale ondernemers

Lokale ondernemers hechten waarde aan: voldoende uitbreidingsmogelijkheden en toekomstbestendige bedrijfsactiviteiten.

9.2 Draagvlak omwonenden bedrijvenclusters

Omwonenden staan voor behoud van het landschap en het verminderen van hindercontouren (geluid, licht) en verbetering van de verkeersveiligheid. Omwonenden zijn tegen intensivering van bedrijfsactiviteiten.

9.3 Draagvlak provincie

De provincie stelt zich op het standpunt dat de bestaande bedrijventerreinen beter benut moeten worden en aanleg of uitbreiding van bedrijfslocaties in onbebouwd gebied moet worden voorkomen. De Provincie wil geen nieuwe uitleglocaties meer aanwijzen voor bedrijfsactiviteiten.

PUBLIEK EN POLITIEK DRAAGVLAK



Thema 10: Financiële haalbaarheid

“De financiële investering weegt op tegen de financiële en maatschappelijke opbrengsten”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

10.1 Aanvullende investering potentiële onrendabele top

Een gemeentelijke investering in een onrendabele top van een project moet opwegen tegen de potentiële (maatschappelijke) opbrengsten.

10.2 Investeren openbare ruimte

Het financieren van de aanleg, verbetering of het onderhoud van openbare ruimtes, zoals straten, pleinen, parken en speelplaatsen, dit kan variëren van het aanleggen van groenvoorzieningen tot het verbeteren van infrastructuur en verlichting, moet opwegen tegen de potentiële (maatschappelijke) opbrengsten.

10.3 Investeren infrastructuur

De aanleg of verbetering van basisvoorzieningen, zoals wegen, riolering, energievoorziening en openbaar vervoer binnen het plangebied, moeten opwegen tegen de potentiële (maatschappelijke) opbrengsten.

10.4 Ambtelijke inzet

De kosten die verbonden zijn aan de inzet van gemeentelijke medewerkers voor het uitvoeren van projecten moeten opwegen tegen de potentiële (maatschappelijke) opbrengsten.

10.5 Verdienpotentieel (direct, bijv. grondopbrengsten)

Inkomsten die de gemeente rechtstreeks ontvangt door de ontwikkeling, zoals grondverkoop, bouwleges, ontwikkelingsbijdragen of belastingen op nieuwbouwprojecten. Deze inkomsten zijn direct gekoppeld aan de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

10.6 Verdienpotentieel (indirect, bijv. OZB)

Inkomsten die de gemeente op langere termijn genereert als gevolg van de gebiedsontwikkeling. Dit kan bijvoorbeeld gaan om hogere inkomsten uit onroerendezaakbelasting (OZB) of een toename van economische activiteit en werkgelegenheid die meer belastingopbrengsten opleveren.

Thema 11: Uitvoerbaarheid

“Het profiel moet juridisch/planologisch en praktisch uitvoerbaar zijn binnen een acceptabel tijdspad”

Deze ambitie is als volgt vertaald naar concrete kaders voor de ontwikkelvisie:

11.1 Juridisch/planologische uitvoerbaarheid

De naleving van alle relevante wetten en regelgeving, zoals bestemmingsplannen, bouwvergunningen, milieuwetgeving en andere juridische vereisten die van toepassing zijn op het project. Ook omvat dit de beoordeling of het scenario past binnen andere ruimtelijke plannen en visies van de gemeente en regio op de bedrijvenclusters.

11.2 Praktische uitvoerbaarheid

Dit hangt nauw samen draagvlak, financiën en juridische uitvoerbaarheid en gaat over verschillende aspecten, zoals voldoende ambtelijke kennis en capaciteit om de ontwikkelvisie tot uitvoering te brengen. Dit kan ook gaan over uitvoeringstechnische technische belemmeringen.

06 ECONOMISCHE PROFIELEN

Referentie B004367/240827/BH/vvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

6.1. Uitgangspunten uitwerking economische profielen

Om tot een passende ontwikkelvisie te komen zijn vier economische profielen nader uitgewerkt. De economische profielen zijn opgebouwd vanuit verschillende economische profielen. Deze economische profielen zijn bedoeld om de bandbreedte waarbinnen economische activiteiten zich kunnen ontwikkelen, aan te tonen. De figuur hiernaast geeft schematisch het onderscheid weer tussen de vier profielen op basis van een matrix met 2 assen:

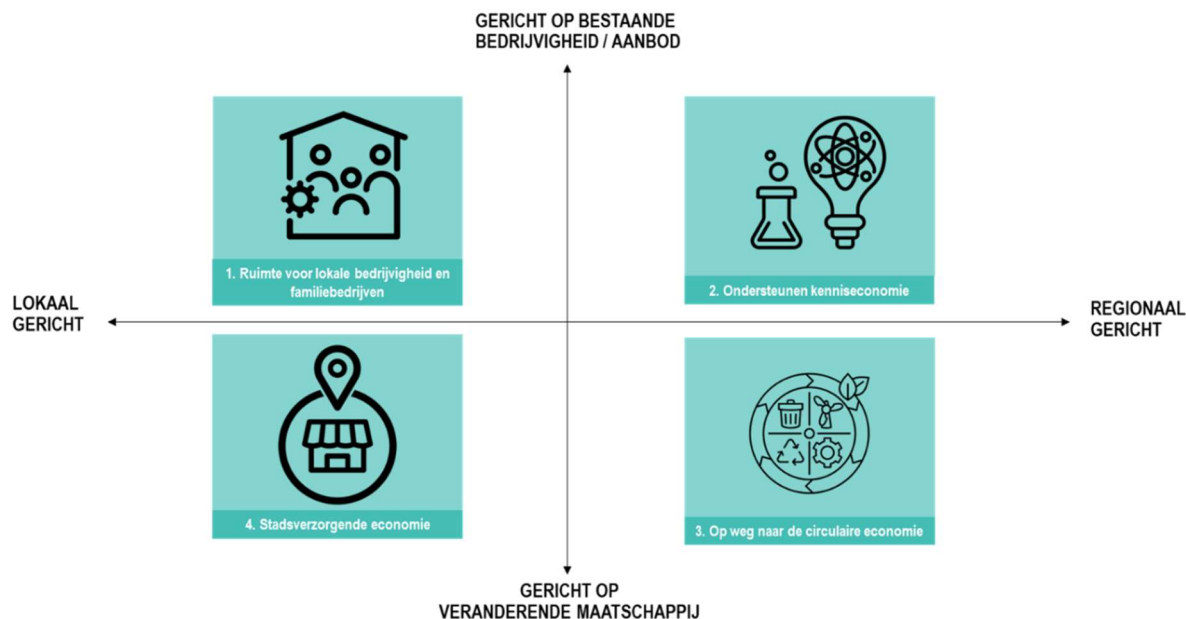
- de horizontale as toont de mate waarin het profiel is gericht op de lokale economie, dan wel de regionale economie;
- de verticale as toont de mate waarin het profiel is gericht op bestaande economische activiteiten en bedrijvigheid, dan wel gericht is op nieuwe economische activiteiten, ingegeven vanuit een veranderende maatschappij.

Voor alle economische profielen geldt daarnaast een basiskwaliteit op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, groenvoorziening en (verkeers)veiligheid om te kunnen voldoen aan de minimale vereisten voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. In sommige profielen is ruimte om aanvullend in te zetten op bepaalde thema's (koppelkansen). Dit zal tot uitdrukking komen in de beoordeling van de economische profielen.

Daarnaast is voor ieder profiel een eerste kwantitatieve inschatting gedaan van de bijbehorende ruimtevrage en het ruimteaanbod per profiel. Daarbij is gekeken naar de mogelijkheden om ruimte toe te voegen aan de bestaande bedrijfsruimte op basis van de beoogde programmering en kansen voor (her)ontwikkeling. Aanvullend daarop is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid ruimte die toegevoegd kan worden wanneer wordt gekozen voor uitbreiding in de polder ten noorden van de Dobbewijk. Bijlage 3 bevat een

eerste ruimtelijke vertaling van de economische profielen per locatie.

MATRIX ECONOMISCHE PROFIELEN



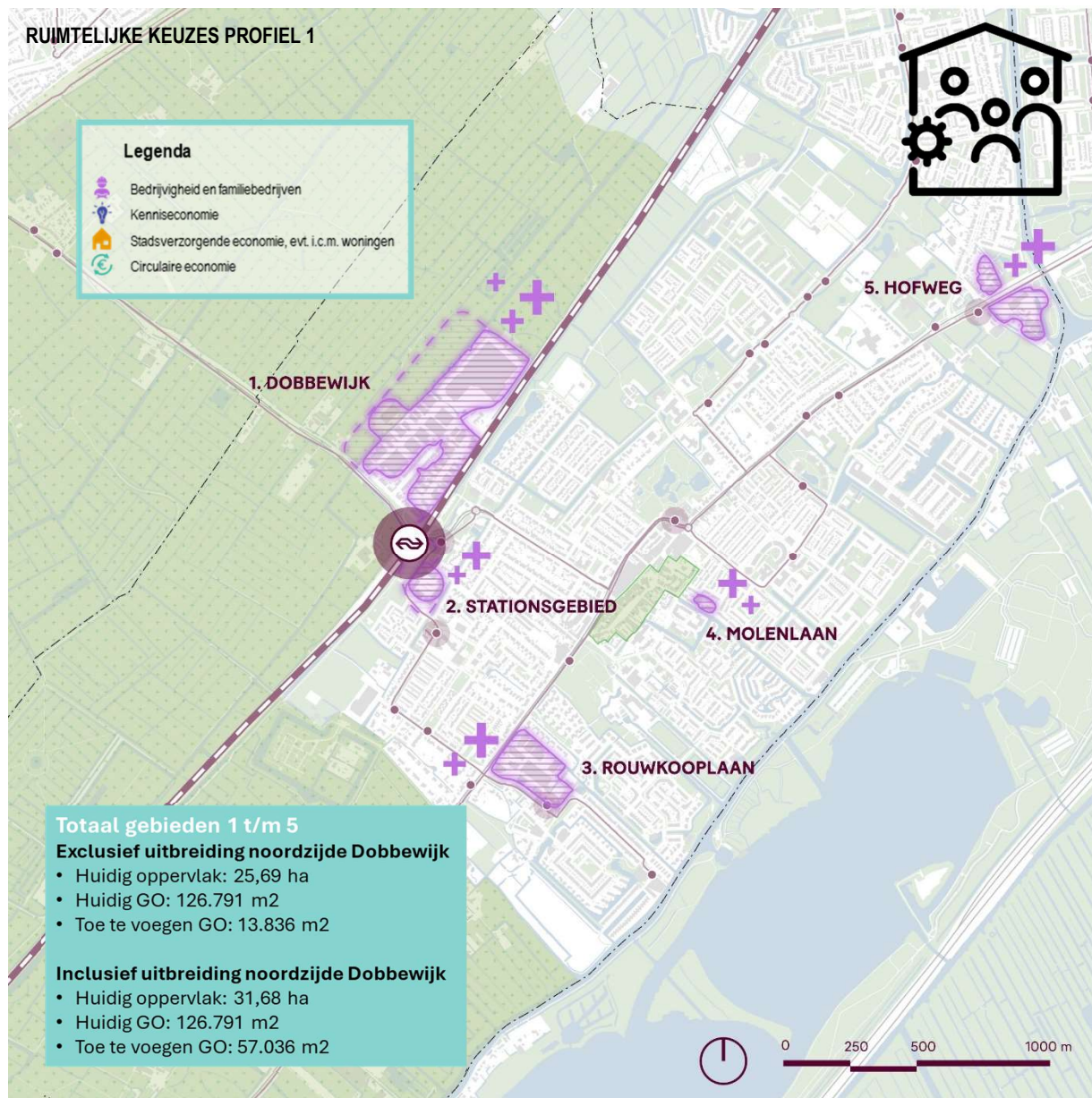
6.2 Vier profielen

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 groei-behoefte van de huidige lokale ondernemers en familiebedrijven (4-6 hectare op basis van de enquête), verdeeld over de bestaande bedrijventerclusters.

Ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- basiskwaliteit op orde: klimaatadaptief, duurzaam, groen en veilig;
- lage dichtheid, veelal behoud bestaande bouw en structuren;
- kleinschalige ingrepen in de openbare ruimte, 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.



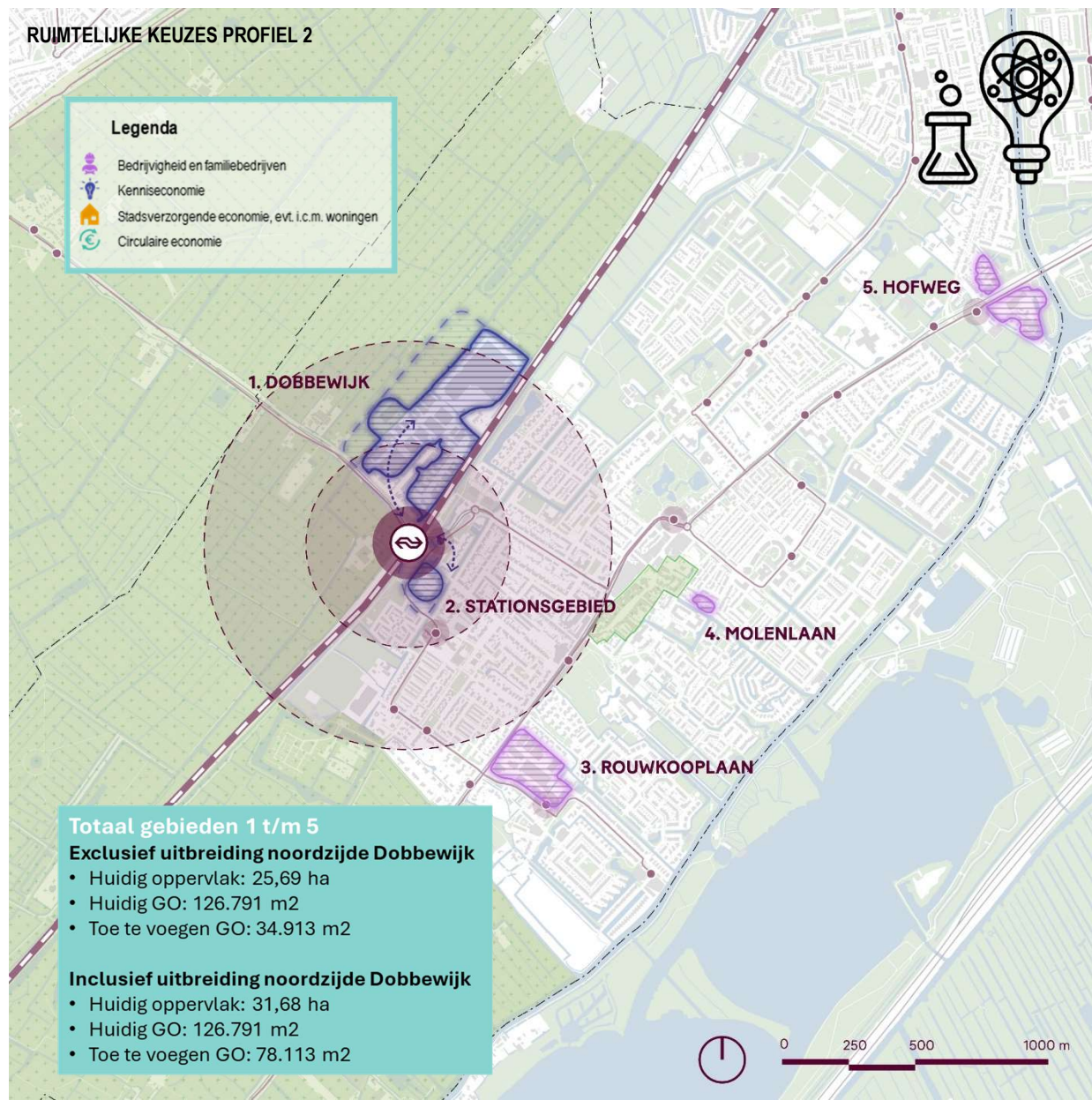
Profiel 2: ondersteunen kenniseconomie

De regionale ruimtebehoefte is enorm volgens de actualisatie van de bedrijventerreinenstrategie voor de 071- regio door Stec¹, met een bandbreedte tussen de 42 tot 97 hectare. Profiel 2 is gericht op het accommoderen van bestaande economische activiteiten met een bredere regionale focus en de veranderende economie. Doel bij dit profiel is het aantrekken van bedrijven uit de slipstream van het Leidse BioScience park. Ook faciliteert dit profiel het creëren van broedplaatsen voor innovatie (gericht op de kenniseconomie) en goed bereikbare OV-locaties, zoals Dobbewijk en Stationsgebied.

Ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- basiskwaliteit op orde: klimaatadaptief, duurzaam, groen en veilig;
- hoge dichtheid door herverkaveling, sloop-nieuwbouw;
- goede (OV)bereikbaarheid en langzaamverkeersverbinding tussen OV en bedrijvenclusters;
- ontwikkeling kenniscluster rondom treinstation;
- verbeteren kwaliteit stationsomgeving en looproutes naar Dobbewijk en stationsgebied;
- onderzoek mogelijkheden ontwikkelen stationsgebied i.c.m. parkeerlocatie station;
- inzetten op intensivering overige locaties om ruimte te bieden aan lokale bedrijvigheid;
- inzetten op verbeteren van klimaatadaptiviteit en biodiversiteit binnen de locaties;
- alleen wanneer verdere intensivering onvoldoende mogelijk is mogelijkheden voor uitbreiding Dobbewijk in open landschap onderzoeken.

¹ Stec, Ruimte voor bedrijven in de Economie071- gemeenten - actualisatie mei 2024

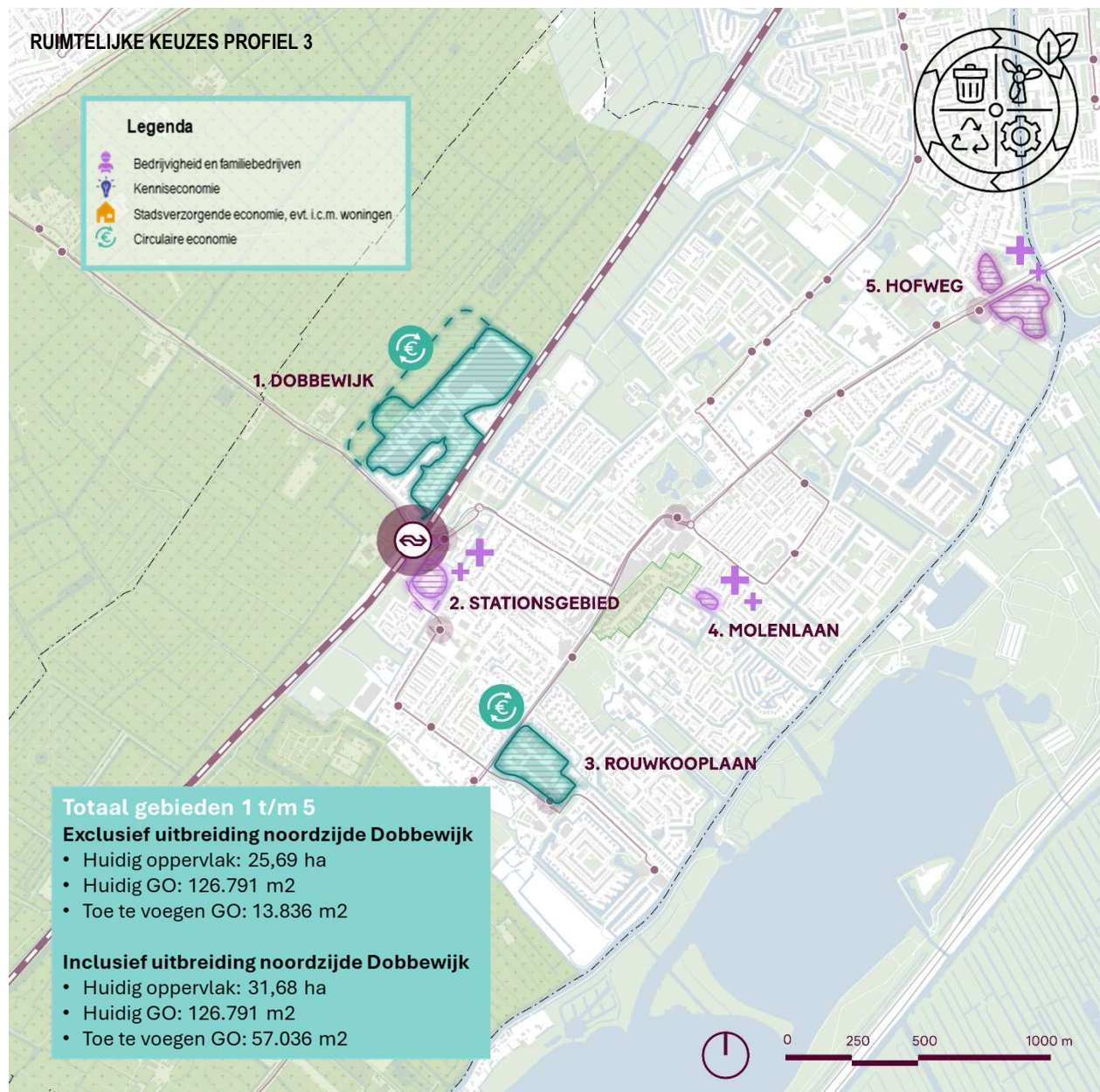


Profiel 3: op weg naar de circulaire economie

Profiel 3 is gericht op nieuwe economische activiteiten met een bredere regionale focus en een veranderende economie. Activiteiten zijn gericht op het aantrekken van circulaire ketens en bedrijvigheid en het faciliteren van de circulaire transitie door het creëren van broedplaatsen. De ruimtevrage voor circulaire bedrijvigheid is enorm. Het PBL raamt dat circulaire economie tot 40% extra ruimte voor bedrijventerreinen kan vragen.

Ruimtelijke uitgangspunten zijn:

- basiskwaliteit op orde: klimaatadaptief, duurzaam, groen en veilig;
- gemiddelde dichtheid door herverkaveling, sloop-nieuwbouw;
- duurzame inrichting openbare ruimte, ruimte reserveren voor circulaire/ruimtelijke schakels (zoals opslag en bewerking), ruimte voor energy hub;
- ruimte bieden aan circulaire economie op goed bereikbare locaties aan de rand van het stedelijk gebied;
- inzetten op intensivering overige locaties om ruimte te bieden aan lokale bedrijvigheid;
- inzetten op verbeteren van klimaatadaptiviteit en biodiversiteit binnen de locaties;
- alleen wanneer verdere intensivering onvoldoende mogelijk is mogelijkheden voor uitbreiding Dobbewijk in open landschap onderzoeken.

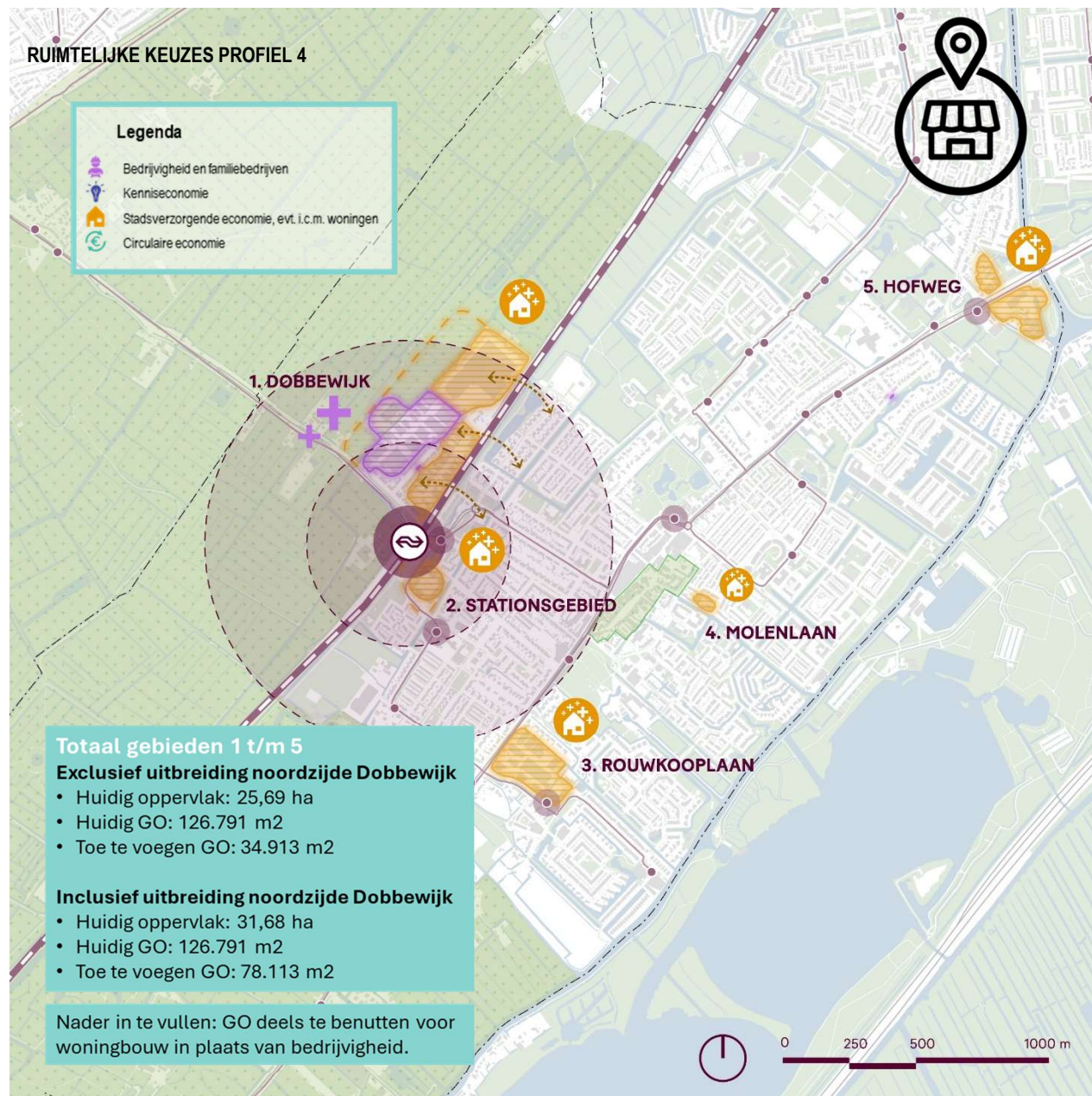


Profiel 4: stadsverzorgende, productieve economie

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.



07 BEOORDELING

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

7.1 Toelichting beoordeling economische profielen

Voor de (kwalitatieve) beoordeling van de profielen is het afwegingskader, zoals geïntroduceerd in hoofdstuk 5 'Kaders', als uitgangspunt gehanteerd. In dit hoofdstuk lichten we per profiel (i) de belangrijkste positieve en negatieve bijdrage aan de verschillende thema's zoals opgenomen in het afwegingskader toe. Specifiek kijken we naar de mate waarin ruimtelijke hoofddeuzes in het profiel een positieve, dan wel negatieve bijdrage levert aan criteria binnen de thema's. De score dient als volgt geïnterpreteerd te worden:

- (--)
 - (-)
 - (0)
 - (+)
 - (++)
- Zeer negatieve invloed
Negatieve invloed
Neutrale invloed
Positieve invloed
Zeer positieve invloed

Daarnaast bevat ieder economisch profiel een kader dat een reflectie bevat van het profiel in relatie tot de vier bedrijvenclusters en enkele overige aandachtspunten bevat. In de overzichtstabellen aan het einde van dit hoofdstuk is een totaaloverzicht van de beoordeling van de profielen opgenomen.

Bij de beoordeling van de profielen is zowel gekeken naar de impact van intensivering van bestaande locaties op de thema's in het afwegingskader als uitbreiding ten noorden van de Dobbewijk. De impact van uitbreiding is algemeen beoordeeld in paragraaf 7.6, omdat dit voor ieder profiel op hoofdlijnen dezelfde consequenties heeft. Dit betekent dat bij de beoordeling van de individuele profielen intensivering van bestaande locaties als uitgangspunt is gehanteerd.

Tot slot geldt voor alle profielen een basiskwaliteit op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, groenvoorziening en (verkeers)veiligheid. Dit om te kunnen voldoen aan de minimale vereisten voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. In alle profielen is daarom sprake van een algemene kwaliteitsverbetering van het vastgoed en de openbare ruimte. De positieve en negatieve invloed hiervan is opgenomen als **lichtgrijze tekst** in de beoordelingskaders, zodat de onderscheidende aspecten per profiel duidelijk naar voren komen.



7.2 Beoordeling profiel 1 'ruimte voor lokale bedrijvigheid en familiebedrijven'

Beoordeling profiel 1 (intensiveren, zonder uitbreiding Dobbewijk)		Positieve invloed	Negatieve invloed
1	Benutting van economisch potentieel	(+) accommoderen lokale groei vraag: door intensivering van bedrijfsactiviteiten wordt circa 14.000 m ² GO aan aanvullende bedrijfsruimte gecreëerd ten behoeve van het accommoderen van de groeivraag van lokale ondernemers. (+) tegengaan van leegstand door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	(-) accommoderen regionale groei vraag: in dit scenario wordt geen ruimte gereserveerd voor de veranderende economie en de regionale ruimtevraag. (-) match vraag en aanbod : in dit scenario worden bedrijfsactiviteiten en -functies in de basis niet verplaatst. Hierdoor blijven hindercontouren op bepaalde locaties bestaan.
2	Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting	(+) verbeteren verkeers veiligheid. In alle scenario's worden maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren naar een gewenst basisniveau.	
3	Ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit en gezondheid	(+) beeld kwaliteit van de bebouwing door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte (+) voldoende aantrekkelijke en groene verblijfs ruimte door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
4	Inpassing landschappelijke en cultuurhistorische context	(0) verbinding met en zicht op landschap door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
5	Circulariteit, duurzaamheid en de energietransitie	(0) verduurzaming vastgoed door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	(-) ruimte voor circulaire transitie : in dit scenario wordt niet extra geïnvesteerd in de circulaire transitie. Daarmee wordt geen bijdrage geleverd aan de transitie naar de circulaire economie.
6	Klimaatadaptatie, natuur, water- en bodemkwaliteit	(+) tegengaan hittestres door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte kunnen meer maatregelen tegen hittestres worden genomen.	(-) waterbuffer capaciteit, natuur- en bodemkwaliteit: door intensivering van activiteiten wordt de druk op waterbuffercapaciteit, natuur- en bodem groter.
7	Sociale cohesie en samenwerking	(+) sociale cohesie tussen ondernemers en omwonenden blijft behouden (+) interactie bevorderen in aantrekkelijke openbare ruimte vanwege kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
8	Tegengaan ondermijning	(+) voorkomen van fysieke aftakeling door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
9	Draagvlak stakeholders	(++) draagvlak ondernemers . Dit betreft het voorkeursscenario van de zittende ondernemers. (0) draagvlak Provincie Zuid-Holland . In dit scenario worden bestaande bedrijventerreinen beter benut.	(-) draagvlak omwonenden . Omwonenden staan negatief tegenover intensivering van bedrijfsactiviteiten omdat dit meer overlast (verkeer, geluid, licht) veroorzaakt.
10	Financiële haalbaarheid	(0) de onrendabele top is vooraf lastig te voorspellen. Herstructurering van gebieden vraagt doorgaans om andere investeringen dan nieuwe ontwikkelingen in uitleggebieden.	(c) investering in openbare ruimte en infrastructuur dient bekostigd te worden zonder een directe financiële opbrengst.
11	Uitvoerbaarheid (juridisch en praktisch)	(++) juridische en praktische uitvoerbaarheid vragen relatief gezien minder inspanning omdat minder juridische en planologische procedures in gang worden gezet.	

Algemeen

Dit scenario zet in op het accommoderen van de lokale groei

vraag en komt het meest overeen met de huidige situatie. Er wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van bedrijfsactiviteiten over de bestaande clusters. Dit maakt het scenario vanuit **juridisch/praktisch** oogpunt **minder complex** dan de andere scenario's. Echter, naast een algemene kwaliteitsverbetering (in alle scenario's van toepassing), is de positieve **lange termijn maatschappelijke impact** op andere thema's **minder groot**.
Reflectie op locaties

Dit profiel voorziet weinig ingrijpende veranderingen op alle locaties ten opzicht van huidige situatie. Hindercontouren op Molenlaan en Hofweg kunnen worden beperkt. Echter, verbetering verkeersveiligheid staat op gespannen voet met intensivering van bedrijvigheid en de mate waarin autogebruik kan afnemen. Daar lijkt in dit scenario weinig draagvlak voor.



7.3 Beoordeling profiel 2 'ondersteunen kenniseconomie'

Beoordeling profiel 2 (intensiveren, zonder uitbreiding Dobbewijk)		Positieve invloed	Negatieve invloed
1	Benutting van economisch potentieel	(++) accommoderen regionale groei vraag: door intensivering van bedrijfsactiviteiten wordt ca. 35.000 m ² aan aanvullende bedrijfsruimte gecreëerd ten behoeve van het accommoderen van de veranderende economie en van de regionale groei. (++) tegengaan van leegstand door herstructurering i.c.m. forse kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte. (+) match vraag en aanbod door herstructurering en het aantrekken van nieuwe economische activiteiten kunnen activiteiten beter worden afgestemd op omgeving.	(-) accommoderen lokale groei vraag. Gronduitgiftebeleid/ accommodatie bedrijven is breder georiënteerd en niet specifiek gericht op het lokale bedrijfsleven.
2	Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting	(+) verbeteren verkeersveiligheid . In alle scenario's worden maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren naar een gewenst basisniveau. (++) Goede en aantrekkelijke (OV)bereikbaarheid maatregelen gericht op OV en langzaamverkeer en aantrekkelijke routes.	
3	Ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit en gezondheid	(++) beeldkwaliteit van de bebouwing : door forse investering in kwaliteit vastgoed en openbare ruimte. (++) voldoende aantrekkelijke en groene verblijfsruimte : door forse investering in kwaliteit vastgoed en openbare ruimte.	
4	Inpassing landschappelijke en cultuurhistorische context	(++) verbinding met en zicht op landschap door forse kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte.	
5	Circulariteit, duurzaamheid en de energietransitie	(++) verduurzaming vastgoed . Door herstructurering en intensivering van het gebied ontstaan kans om vastgoed te verduurzamen.	(-) ruimte voor circulaire transitie : in dit scenario wordt niet extra geïnvesteerd in de circulaire transitie. Daarmee wordt geen bijdrage geleverd aan de transitie naar de circulaire economie.
6	Klimaatadaptatie, natuur, water- en bodemkwaliteit	(++) tegengaan hittestres door forse kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte kunnen meer maatregelen tegen hittestres worden genomen.	(-) waterbuffercapaciteit, natuur- en bodemkwaliteit : door intensivering van activiteiten wordt de druk op waterbuffercapaciteit, natuur- en bodem groter.
7	Sociale cohesie en samenwerking	(+) interactie bevorderen in aantrekkelijke openbare ruimte vanwege kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
8	Tegengaan ondermijning	(+) voorkomen van fysieke aftakeling door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
9	Draagvlak stakeholders	(+) draagvlak Provincie Zuid-Holland . In dit scenario worden bestaande bedrijventerreinen beter benut.	(-) draagvlak omwonenden . Omwonenden staan negatief tegenover intensivering van bedrijfsactiviteiten omdat dit meer overlast (verkeer, geluid, licht) veroorzaakt. (-) draagvlak ondernemers . In dit scenario wordt onvoldoende voorzien in de groei-behoefte van bestaande ondernemers en familiebedrijven.
10	Financiële haalbaarheid	(C) indirecte verdienpotentieel is groter door toename aan economische activiteiten. (0) de onrendabele top is vooraf lastig te voorspellen. Herstructurering van gebieden vraagt doorgaans om andere investeringen dan nieuwe ontwikkelingen in uitleggebieden.	(CC) investering in openbare ruimte en infrastructuur dient bekostigd te worden zonder een directe financiële opbrengst.
11	Uitvoerbaarheid (juridisch en praktisch)		(C) de ambtelijke inzet is groter in verband met de omvang van het project en potentiële hoge plankosten.

Algemeen

Dit scenario zet in op de regionale economische groei, waardoor **draagvlak onder lokale ondernemers** beperkt is. Door de beoogde kwaliteitsverbetering wordt, meer dan scenario 1 en 3, een positieve impact gemaakt op **de omgevingskwaliteit** (3, 4 en 6). Het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid kan een (negatieve) invloed hebben op de **sociale cohesie** binnen de gemeenschap, omdat de bestaande bedrijven nauw verweven zijn met de gemeenschap (bijvoorbeeld in de vorm van sponsors, veel bewoners werken ook lokaal).

Reflectie locaties

Het scenario voorziet een evenwichtige verdeling van bedrijven ter ondersteuning van de kenniseconomie. Kijkend naar de locaties, past dit type bedrijvigheid vooral in de Dobbewijk, Stationsgebied en Rouwkooplaan. Het is denkbaar dat Hofweg en Molenlaan bij dit profiel worden benut als woonlocaties, indien intensivering in de andere gebieden voldoende is om aan de vraagkant te voldoen. Het parkeerterrein in het stationsgebied (Rouboslaan) biedt kansen voor uitbreiding van bedrijfsfuncties.



7.4 Beoordeling profiel 3 'op weg naar de circulaire economie'

Beoordeling profiel 3 (intensiveren, zonder uitbreiding Dobbewijk)		Positieve invloed	Negatieve invloed
1	Benutting van economisch potentieel	(+) accommoderen regionale groeivraag . Door intensivering van bedrijfsactiviteiten wordt 14.000 m ² aan aanvullende bedrijfsruimte gecreëerd ten behoeve van het accommoderen van de (toekomstige) regionale groeivraag op het gebied van de circulaire economie. (+) match vraag en aanbod . Door herstructurering en het aantrekken van nieuwe economische activiteiten kunnen activiteiten beter worden afgestemd op de omgeving. (+) tegengaan van leegstand door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	(0) accommoderen lokale groeivraag . Lokale ondernemers zijn onderdeel van de circulaire transitie. Dit vraagt echter om een inspanning.
2	Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting	(+) verbeteren verkeersveiligheid . In alle scenario's worden maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren naar een gewenst basisniveau. (+) bevorderen duurzame mobiliteit omdat wordt voorzien in laadinfrastructuur.	
3	Ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit en gezondheid	(+) beeldkwaliteit van de bebouwing door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte (+) voldoende aantrekkelijke en groene verblijfsruimte door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
4	Inpassing landschappelijke en cultuurhistorische context	(+) verbinding met en zicht op landschap door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
5	Circulariteit, duurzaamheid en de energietransitie	(++) verduurzaming vastgoed . Door herstructurering en intensivering van het gebied ontstaan kans om vastgoed te verduurzamen. (++) ruimte voor energietransitie . In dit scenario staat een toekomstbestendige toekomst centraal. Door herstructurering kan vol ingezet worden op de energietransitie. (++) ruimte voor circulaire transitie . In dit scenario staat een toekomstbestendige toekomst centraal. Door herstructurering kan vol ingezet worden op circulaire ketens en bedrijvigheid.	
6	Klimaatadaptatie, natuur, water- en bodemkwaliteit	(+) tegengaan hittestres door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte kunnen meer maatregelen tegen hittestres worden genomen.	(-) waterbuffercapaciteit, natuur- en bodemkwaliteit : door intensivering van activiteiten wordt de druk op waterbuffercapaciteit, natuur- en bodem groter.
7	Sociale cohesie en samenwerking	(+) interactie bevorderen in aantrekkelijke openbare ruimte vanwege kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
8	Tegengaan ondermijning	(+) voorkomen van fysieke aftakeling door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
9	Draagvlak stakeholders	(++) draagvlak Provincie Zuid-Holland . In dit scenario worden bestaande bedrijventerreinen beter benut voor de (toekomstige) regionale economie en ingespeeld op provinciale beleidsdoelstellingen.	(-) draagvlak omwonenden . Omwonenden staan negatief tegenover intensivering van bedrijfsactiviteiten omdat dit meer overlast (verkeer, geluid, licht) veroorzaakt. (0) draagvlak ondernemers . Lokale ondernemers zijn onderdeel van de circulaire transitie. Dit vraagt echter om een inspanning.
10	Financiële haalbaarheid	(0) de onrendabele top is vooraf lastig te voorspellen. Herstructurering van gebieden vraagt doorgaans om andere investeringen dan nieuwe ontwikkelingen in uitleggebieden.	(C) investering in openbare ruimte en infrastructuur dient bekostigd te worden zonder een directe financiële opbrengst.
11	Uitvoerbaarheid (juridisch en praktisch)		(C) de ambtelijke inzet is groter in verband met de omvang van het project en potentiële hoge plankosten.

Algemeen

Dit profiel zet in op het ondersteunen van de circulaire economie. Een sector vol innovatiekracht, maar ook vol **financiële en uitvoeringstechnische onzekerheden**. Zo kan een netuitbreiding, inclusief onderstation (circa 0,3 ha) nodig zijn en dient de circulaire keten nog vorm te krijgen. Tegelijkertijd is de potentiële positieve **maatschappelijke impact op het gebied van duurzaamheid** groot. De realisatie van een energy hub heeft een positief effect op het verduurzamen van omliggende wijken.

Reflectie op locaties

Dit profiel past vooral in de Dobbewijk en de Rouwkooplaan, vanwege de omvang en milieuruimte op beide locaties. Kleinschalige, circulaire bedrijvigheid in combinatie met andere functies is ook denkbaar op de andere clusters: Molenlaan, Hofweg en Stationsgebied.



7.5 Beoordeling profiel 4 'stadsverzorgende, productieve economie'

Beoordeling profiel 4 (intensiveren, zonder uitbreiding Dobbewijk)		Positieve invloed	Negatieve invloed
1	Benutting van economisch potentieel	(++) tegengaan van leegstand door herstructurering i.c.m. forse kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte. (+) match vraag en aanbod . Door herstructurering en het aantrekken van nieuwe economische activiteiten kunnen activiteiten beter worden afgestemd op omgeving.	(0) accommoderen lokale groei vraag. Door intensivering van economische activiteiten wordt (deels) ingespeeld op ruimtebehoefte lokale ondernemers, maar deels ook op andere activiteiten. (0) accommoderen regionale groei vraag: Door intensivering van economische activiteiten wordt (deels) ingespeeld op de regionale ruimtevrage (voor MKB).
2	Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting	(+) verbeteren verkeersveiligheid. In alle scenario's worden maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren naar een gewenst basisniveau. (++) Goede en aantrekkelijke (OV) bereikbaarheid maatregelen gericht op OV en langzaamverkeer en aantrekkelijke routes.	
3	Ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit en gezondheid	(++) beeldkwaliteit van de bebouwing : door forse investering in kwaliteit vastgoed en openbare ruimte; (++) voldoende aantrekkelijke en groene verblijfsruimte : door forse investering in kwaliteit vastgoed en openbare ruimte.	
4	Inpassing landschappelijke en cultuurhistorische context	(+) verbinding met en zicht op landschap door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
5	Circulariteit, duurzaamheid en de energietransitie	(++) verduurzaming vastgoed . Door herstructurering en intensivering van het gebied ontstaan kans om vastgoed te verduurzamen.	
6	Klimaatadaptatie, natuur, water- en bodemkwaliteit	(+) tegengaan hittestres door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte kunnen meer maatregelen tegen hittestres worden genomen.	(-) waterbuffercapaciteit, natuur- en bodemkwaliteit : door intensivering van activiteiten wordt de druk op waterbuffercapaciteit, natuur- en bodem groter.
7	Sociale cohesie en samenwerking	(+) interactie bevorderen in aantrekkelijke openbare ruimte vanwege kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
8	Tegengaan onderminning	(+) voorkomen van fysieke aftakeling door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
9	Draagvlak stakeholders	(+) draagvlak Provincie Zuid-Holland . In dit scenario worden bestaande bedrijventerreinen beter benut voor een regionale vraag naar ruimte voor MKB.	(-) draagvlak omwonenden . Omwonenden staan negatief tegenover intensivering van bedrijfsactiviteiten omdat dit meer overlast (verkeer, geluid, licht) veroorzaakt. (0) draagvlak ondernemers . Door intensivering van economische activiteiten wordt (deels) ingespeeld op lokale ondernemers, maar deels ook op andere activiteiten.
10	Financiële haalbaarheid	(0) de onrendabele top is vooraf lastig te voorspellen. Herstructurering van gebieden vraagt doorgaans om andere investeringen dan nieuwe ontwikkelingen in uitleggebieden.	(C) investering in openbare ruimte en infrastructuur dient bekostigd te worden zonder een directe financiële opbrengst.
11	Uitvoerbaarheid (juridisch en praktisch)		(C) de ambtelijke inzet is groter in verband met de omvang van het project en potentiële hoge plankosten.

Algemeen

Profiel 4 is gericht op het aantrekken van meer breed gedifferentieerde, stadsverzorgende bedrijvigheid (productieve MKB). In dit scenario wordt ingezet op een **hoge omgevingskwaliteit** (thema's 3, 4 en 6) waar economische activiteiten aansluiten op de (woon)omgeving. Het scenario voorziet minder in de **specifieke groei**behoefte van **lokale ondernemers**. Om bedrijven op de juiste plek te krijgen, zal de gemeente een regierol moeten nemen.

Reflectie op locaties

Dit scenario past in principe op alle locaties. Een combinatie met woningbouw is vooral denkbaar op de locaties Molenlaan, Hofweg en het stationsgebied.

7.6 Algemene beoordeling invloed uitbreiding Dobbewijk

Beoordeling profielen 1 t/m 4 (inclusief uitbreiding Dobbewijk)		Positieve invloed	Negatieve invloed
1	Benutting van economisch potentieel	(++) ingespeeld wordt op het accommoderen van de lokale/regionale groei vraag door de vrijgespeelde ruimte ten behoeve van economische activiteiten; (++) matchvraag en aanbod door de vrij gespeelde ruimte.	
2	Bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting	(+) verbeteren verkeersveiligheid. In alle scenario's worden maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren naar een gewenst basisniveau.	
3	Ruimtelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit en gezondheid	(+) beeldkwaliteit van de bebouwing door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte (+) voldoende aantrekkelijke en groene verblijfsruimte door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
4	Inpassing landschappelijke en cultuurhistorische context		(--) de bescherming van het cultuurhistorisch landschap ; (--) de verbinding met het landschap . Hieraan moet extra aandacht worden besteed in de planuitwerking.
5	Circulariteit, duurzaamheid en de energietransitie	(+) verduurzaming vastgoed door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	(-) ruimte voor circulaire transitie : in dit scenario wordt niet extra geïnvesteerd in de circulaire transitie. Daarmee wordt geen bijdrage geleverd aan de transitie naar de circulaire economie.
6	Klimaatadaptatie, natuur, water- en bodemkwaliteit		(--) tegengaan hittestres door agrarisch land te bebouwen, wordt hittestres versterkt. (--) waterbuffercapaciteit, natuur- en bodemkwaliteit : door uitbreiding van activiteiten wordt de druk op waterbuffercapaciteit, natuur- en bodem groter.
7	Sociale cohesie en samenwerking	(+) interactie bevorderen in aantrekkelijke openbare ruimte vanwege kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
8	Tegengaan ondermijning	(+) voorkomen van fysieke aftakeling door algemene kwaliteitsverbetering vastgoed en openbare ruimte	
9	Draagvlak stakeholders	(++) draagvlak ondernemers . Dit betreft het voorkeursscenario van de zittende ondernemers.	(--) draagvlak omwonenden . Zij staan voor behoud van het landschap. Uitbreiding heeft geen steun; (--) draagvlak Provincie Zuid-Holland . De provincie stelt een ondergrens aan het open landschap en beperkt de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen op nieuwe uitleglocaties
10	Financiële haalbaarheid	(0) de onrendabele top is vooraf lastig te voorspellen. Herstructurering van gebieden vraagt doorgaans om andere investeringen dan nieuwe ontwikkelingen in uitleggebieden. (€€) verdienpotentieel is groter als grondopbrengsten gerealiseerd kunnen worden door verkoop van kavels. op de lange termijn kunnen opbrengsten worden gegenereerd door stijgende grondwaarden in de vorm van OZB-belasting.	(€) investering in openbare ruimte en infrastructuur dient bekostigd te worden zonder een directe financiële opbrengst. (€€) investering in infrastructuur is groter, omdat het gebied nieuw ontsloten moet worden en moet aansluiten met de omliggende omgeving. (€€) de ambtelijke inzet is groter in verband met de omvang van het project en potentiële hogere plankosten.
11	Uitvoerbaarheid (juridisch en praktisch)		(--) juridische uitvoerbaarheid . Het gebied valt onder cat. 3 (buitengebied) en cat. 2 (groene buffer) van de Provinciale Omgevingsverordening. Daarnaast laat het gemeentelijk bestemmingsplan op dit moment geen economische activiteiten toe in het gebied. (--) praktische uitvoerbaarheid . Dit hangt samen met de juridische uitvoerbaarheid en draagvlak. Om bebouwing in het gebied mogelijk te maken is een zeer grote inspanning vereist vanuit de gemeente. De Provincie wil geen nieuwe uitleglocaties meer aanwijzen voor bedrijfsactiviteiten.

Algemeen

In alle profielen is de impact van een potentiële uitbreiding ten noorden van de Dobbewijk op de thema's in het afwegingskader in beeld gebracht. De belangrijkste positieve invloed is economisch. Doordat aanzienlijk **ruimte** wordt gecreëerd **voor economische activiteiten**, in combinatie met een herstructurering van het gebied, kan worden ingespeeld op de lokale en deels ook regionale ruimtebehoefte. Door de actieve rol die de gemeente hierin speelt, kunnen **potentiële grondopbrengsten** worden gerealiseerd om de gebieds-ontwikkeling (deels) mee te bekostigen.

Daarentegen zijn er veel negatieve kanten te benoemen. De **planologische beperkingen** en beschermde status van het gebied (o.a. als Kroonjuweel, weidevogelgebied) maakt dat er **geen draagvlak** voor dit scenario is, zowel vanuit de provincie als de lokale gemeenschap. Doelen op het gebied van **klimaatadaptatie, natuur- water- en bodemkwaliteit** worden niet bevorderd.
Een beperkte uitbreiding, enkel langs de Papelaan West, is denkbaar. Dit leidt mogelijkerwijs tot een andere beoordeling.

7.7 Samenvattend overzicht beoordeling economische profielen

Het samenvattend overzicht licht de belangrijkste verschillen per profiel uit. Onderstaande tabel bevat de belangrijkste aspecten waaraan het economische profiel in potentie positief bijdraagt of juist beperkt bijdraagt ten opzichte van elkaar.

Profiel	Draagt bij aan:	Draagt beperkt bij aan:	Reflectie locatie
1. Ruimte voor lokale ondernemers en familiebedrijven (intensiveren)	<ul style="list-style-type: none"> + Accommoderen lokale groeivraag + Draagvlak ondernemers + Juridische en praktische uitvoerbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> – Accommoderen regionale groeivraag – Match vraag en aanbod – Ruimte voor circulaire economie 	<ul style="list-style-type: none"> • Weinig ingrijpende veranderingen op alle locaties ten opzicht van huidige situatie • Hindercontouren op Molenlaan en Hofweg kunnen worden beperkt
2. Ondersteunen kenniseconomie (intensiveren)	<ul style="list-style-type: none"> + Accommoderen regionale groeivraag + Match vraag en aanbod + Aantrekkelijke OV-bereikbaarheid + Beeldkwaliteit bebouwing + Duurzaam vastgoed 	<ul style="list-style-type: none"> – Accommoderen lokale groeivraag – Ruimte voor circulaire economie – Draagvlak ondernemers – Vergt meer ambtelijke inzet 	<ul style="list-style-type: none"> • Evenwichtige verdeling van bedrijven ter ondersteuning van de kenniseconomie vooral denkbaar op goed bereikbare, omvangrijke locaties zoals Stationsgebied, Rouwkooplaan en Dobbewijk • Denkbaar dat Hofweg en Molenlaan worden benut als woonlocaties
3. Op weg naar de circulaire economie (intensiveren)	<ul style="list-style-type: none"> + Accommoderen regionale groeivraag + Match vraag en aanbod + Duurzame mobiliteit bevorderen + Duurzaam vastgoed + Ruimte voor circulaire economie + Draagvlak provincie 	<ul style="list-style-type: none"> – Accommoderen groeivraag i.v.m. ruimtebehoefte circulaire economie – Vergt meer ambtelijke inzet 	<ul style="list-style-type: none"> • Dobbewijk en Rouwkooplaan zijn geschikt voor grootschalige circulaire transitie vanwege omvang en milieuruimte • Kleinschalige, circulaire bedrijvigheid in combinatie met andere functies ook denkbaar op Molenlaan, Hofweg en Stationsgebied
4. Stads-verzorgende, productieve MKB (intensiveren)	<ul style="list-style-type: none"> + Tegengaan leegstand + Match vraag en aanbod + Goede en aantrekkelijke (OV) bereikbaarheid + Beeldkwaliteit bebouwing + Draagvlak provincie 	<ul style="list-style-type: none"> – Accommoderen groeivraag (i.v.m. compensatie woonfunctie) – Vergt meer ambtelijke inzet 	<ul style="list-style-type: none"> • Dit profiel past in principe op alle locaties • Een combinatie met woningbouw is vooral denkbaar op Molenlaan, Hofweg en stationsgebied
Uitbreiding Dobbewijk	<ul style="list-style-type: none"> + Accommoderen groeivraag lokale ondernemers en regionale economie + Potentieel verdienpotentieel 	<ul style="list-style-type: none"> – Draagvlak omwonenden en Provincie – Bescherming cultuurhistorisch landschap – Bodem, natuur en waterbufferkwaliteit – Noodzakelijke investering – Vergt meer ambtelijke inzet 	

08 TOT SLOT

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

De schaarste aan ruimte op bedrijventerreinen neemt toe en wordt een steeds urgenter opgave, die tegelijkertijd complex is en maatschappelijke impact heeft. Ruimtegebrek heeft gevolgen voor werkgelegenheid en een toekomstbestendige economie, maar gebrek aan schuifruimte maakt het ook lastiger om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten, te verduurzamen en daarmee klimaatdoelen te behalen. Aan de andere kant ligt de tijd van ongeremde groei achter ons en niet meer voor alle opgaven is voldoende ruimte beschikbaar. Aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, natuur, gezondheid en veiligheid krijgen meer gewicht. Het beschermd landschap rondom Voorschoten is in dat verband een belangrijke factor. Hier ligt een dilemma, en het is geen gemakkelijke opgave om hierin de juiste balans te vinden.

Deze kaderstellende notitie wordt voorgelegd aan de raad ter vaststelling en vormt vervolgens het vertrekpunt voor het college van burgemeester en wethouders om de uitwerking van de Ontwikkelvisie bedrijventerreinen voor Voorschoten verder vorm te geven. Aan de raad wordt gevraagd de kaders en economische profielen te beoordelen en voorkeuren aan te geven. Daarmee geeft de raad richting aan de verdere uitwerking van de ontwikkelvisie. De raad zal zich daarbij in de hoofdzaak moeten buigen over de volgende vragen:

1. Voor welke economische profielen kiest de gemeente?

De economische profielen schetsen uiterste denkrichtingen, ter verduidelijking van de invalshoeken, terwijl de werkelijke situatie genuanceerder zal zijn. Niet elk profiel is even goed geschikt voor elk gebied; niet alles is overal van toepassing of even belangrijk (zie hiervoor Bijlage 3 – Ruimtelijke vertaling locaties). Ook combinaties zijn denkbaar. Gelijktijdig liggen hier koppelkansen met de regionale, provinciale of landelijke aanpak.

Belangrijk is het daarbij om als gemeente eigen economische standpunten te formuleren die enerzijds richting geven aan een langjarig perspectief en anderzijds oog hebben voor de huidige lokale opgaven en kansen. Helder moet zijn waar Voorschoten economisch voor staat, welke economische ontwikkeling de gemeente nastreeft en welke positie Voorschoten daarmee in de regionale context wil innemen.

Voor de uitwerking van de ontwikkelvisie is het cruciaal om een keuze te maken welk economisch profiel of welke combinatie bij Voorschoten past. Voor de aanpak in de gebieden is het nodig dat er in de uitwerking van de ontwikkelvisie een (ruimtelijke) doorvertaling plaatsvindt van de economische profielen.

2. Voor welke basiskwaliteit kiest de gemeente?

Bepaalde aspecten vergen onafhankelijk van het economisch profiel aandacht in de uitwerking van de ontwikkelvisie. Voor alle economische profielen geldt dat bepaalde maatregelen genomen kunnen worden om een basiskwaliteit op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, groenvoorziening en (verkeers)veiligheid te bereiken en te borgen. Dit om te kunnen voldoen aan de minimale vereisten voor een toekomstbestendig bedrijventerrein. Hiermee kan een algemene kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en het vastgoed bereikt worden.

3. Kiest de gemeente voor uitbreiding en/of intensivering (van de Dobbewijk)?

Voor alle betrokken stakeholders is het belangrijk dat er een keuze wordt gemaakt en een duidelijke richting mee wordt gegeven voor de uitwerking van de ontwikkelvisie rond het onderwerp van uitbreiding. Ondernemers en bewoners hebben als belanghebbenden gezamenlijk geconstateerd dat er weinig

tegenstellingen zijn, echter de kern van de opgave betreft de vraag hoe Voorschoten om wil gaan met de schaarse ruimte.

Bij overige onderwerpen sluiten de wensen, ideeën en suggesties hoe de kwaliteit verbeterd kan worden meestal goed op elkaar aan, hebben wellicht ander nuances maar zijn goed te vertalen in een ontwikkelvisie. Echter zonder heldere keuze - hoe om te gaan met uitbreidingsruimte en intensivering – komen ook de eenvoudig te realiseren verbeteringen naar verwachting niet goed van de grond en kan dit de hiervoor nodige investeringen belemmeren.

Een denkbare variant is een beperkte uitbreiding van de Dobbewijk, enkel langs de Papelaan West. Ook hier is sprake van beschermd gebied, echter met iets andere nuances die mogelijk tot een andere beoordeling kunnen leiden. Daarnaast is het toevoegen van bedrijfsfuncties op de strook parallel aan het spoor (parkeerterrein Rouboslaan) een te overwegen oplossing.

Voor de ruimtelijke uitwerking van de ontwikkelvisie stellen wij voor om het 'beter benutten' en intensiveren van de Dobbewijk onafhankelijk van het economische profiel af te wegen. Intensiveren en verdichten van een deel van de Dobbewijk leidt – met of zonder uitbreiding – tot ruimtewinst, maar vergt andere ruimtelijke oplossingen en ingrijpende maatregelen. Hiervoor is diepgaand bouwtechnisch en financieel onderzoek nodig. Dit staat echter los van de vraag of er voldoende publiek en politiek draagvlak is voor intensivering.

In een volgende fase (na het vaststellen van een ontwikkelvisie) kan uitgebreider en in detail onderzocht worden of en hoe dit haalbaar is. Dergelijk gedetailleerd onderzoek gaat buiten de kaders van een ontwikkelvisie, maar is noodzakelijk om de

randvoorwaarden, consequenties en haalbaarheid in kaart te brengen. Eerste gesprekken met eigenaren zijn hierover gevoerd. Voor gemeente Voorschoten is het belangrijk om met de eigenaren hierover in contact te blijven.

4. Relatie met omgevingsvisie

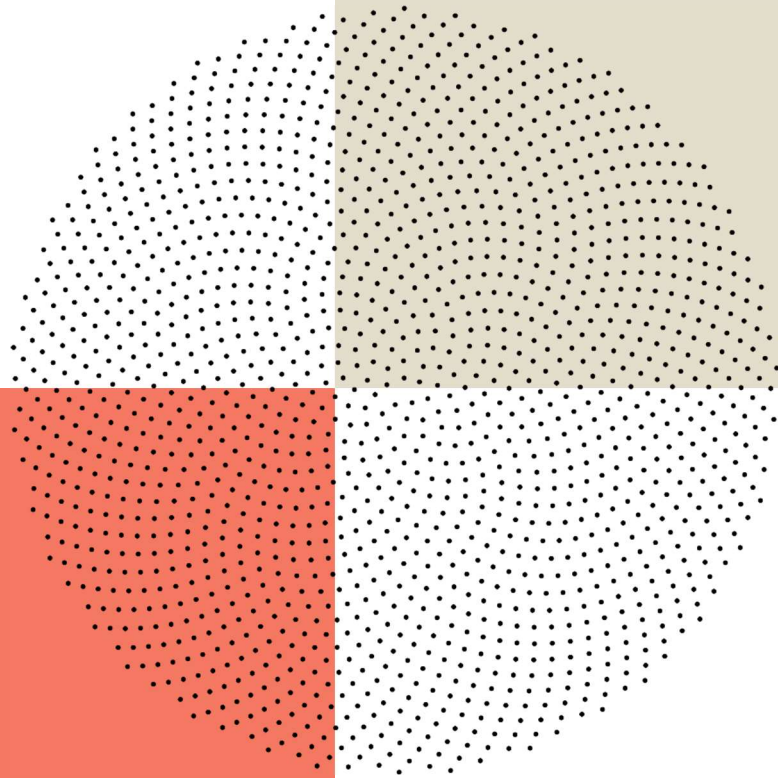
Een ontwikkelvisie geeft op een hoog abstractieniveau richting aan de ontwikkeling. Hoe het er precies uit komt te zien is nog niet bekend, wel wordt de richting voor de uitwerking aangegeven. Producerende bedrijven, startups en broedplaatsen of dienstverlening stellen uiteraard andere eisen aan een ruimtelijke inrichting. Maatgevende aspecten die bij de uitwerking per locatie bepalend zijn. In deze fase zijn hierin echter nog geen keuze gemaakt.

De ontwikkelvisie heeft nauw verband met de omgevingsvisie, hét integrale visiedocument voor de fysieke leefomgeving. Bij de verdere uitwerking is het belangrijk om de ontwikkelvisie bedrijventerreinen en de omgevingsvisie Voorschoten goed op elkaar aan te laten sluiten.

5. Voortzetten participatie

Het formuleren van de ontwikkelvisie gebeurt ook in een volgende fase uiteraard in overleg met belanghebbenden en mede op basis van de eerdere inbreng uit participatie.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1 - BELEIDSANALYSE

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

Vanwege de omvang bijgevoegd als losse PDF-file

BIJLAGE 2 - RUIMTELIJKE ANALYSE

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

Vanwege de omvang bijgevoegd als losse PDF-file

BIJLAGE 3 - RUIMTELIJKE VERTALING LOCATIES

Referentie B004367/240827/BH/VvL/ISO:CB
Ontwikkelvisie Bedrijventerreinen

Op basis van het profiel benoemen we onderstaand tot welke ruimtelijke keuzes dit leidt voor de verschillende locaties. Ook is per locatie aangegeven welk type verdichting passend is binnen het profiel (S – M – L – XL). Voor iedere locatie wordt daarbij zowel het oppervlak van het terrein aangegeven in hectare als het bebouwd gebruiksoppervlak (GO) in m². Aanvullend daarop is een inschatting gemaakt van de hoeveelheid ruimte die toegevoegd kan worden wanneer wordt gekozen voor uitbreiding in de polder ten noorden van de Dobbewijk.

7.1 Profiel 1 'ruimte voor lokale ondernemers en familiebedrijven'

1. Dobbewijk

- Behoud van bestaande bedrijvigheid;
- Verdichten waar mogelijk, door kleinschalige herontwikkeling en optoppen;
- Gedeeltelijke herontwikkeling en intensivering Nippon-kavel;
- Opwaardering openbare ruimte en vergroening;
- Verbeteren verkeersveiligheid en multimodale bereikbaarheid;
- Indien uitbreiding een optie is: ontwikkeling van bedrijfspanden met een gemiddelde dichtheid

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a. Dobbeweg	6,50 ha	38.793	+10%	3.879
1b. Industrierweg	3,80 ha	18.932	+5%	947
1c. Nipponkavel	6,8 ha	23.933	+20%	4.787
1d. Uitbreiding polder	5,40 ha		1,0 (FSI)	43.200

2. Stationsgebied

- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen;
- Plint van de bebouwing benutten voor lokale bedrijvigheid gericht naar de straat;
- Transformatie naar woonfunctie op bovengelige verdiepingen.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
2a. Bebouwd kavel	0,31 ha	2.557	+5%	128
2b. Uitbreiding parkeerterrein station	0,59 ha		0,0 (FSI)	0

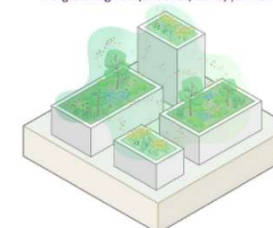
3. Rouwkooplaan

- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen;
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid.

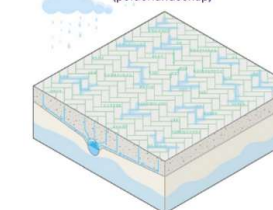
	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a Rouwkooplaan	0,59 ha	29.324	+10%	2.932

VOORBEELDMAATREGELEN (SCENARIO 1)

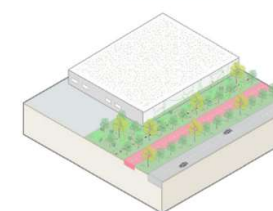
Vergroening van (onbenut) dakoppervlak



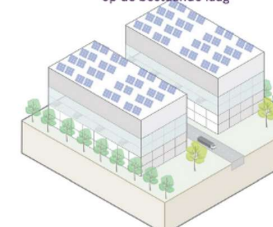
Infrastructuur voor hemelwaterafvoer (polderlandschap)



Het groen op de kavel grenst aan het groen in de openbare ruimte



Het toevoegen van nieuwe (functionele) lagen op de bestaande laag



4. Molenlaan

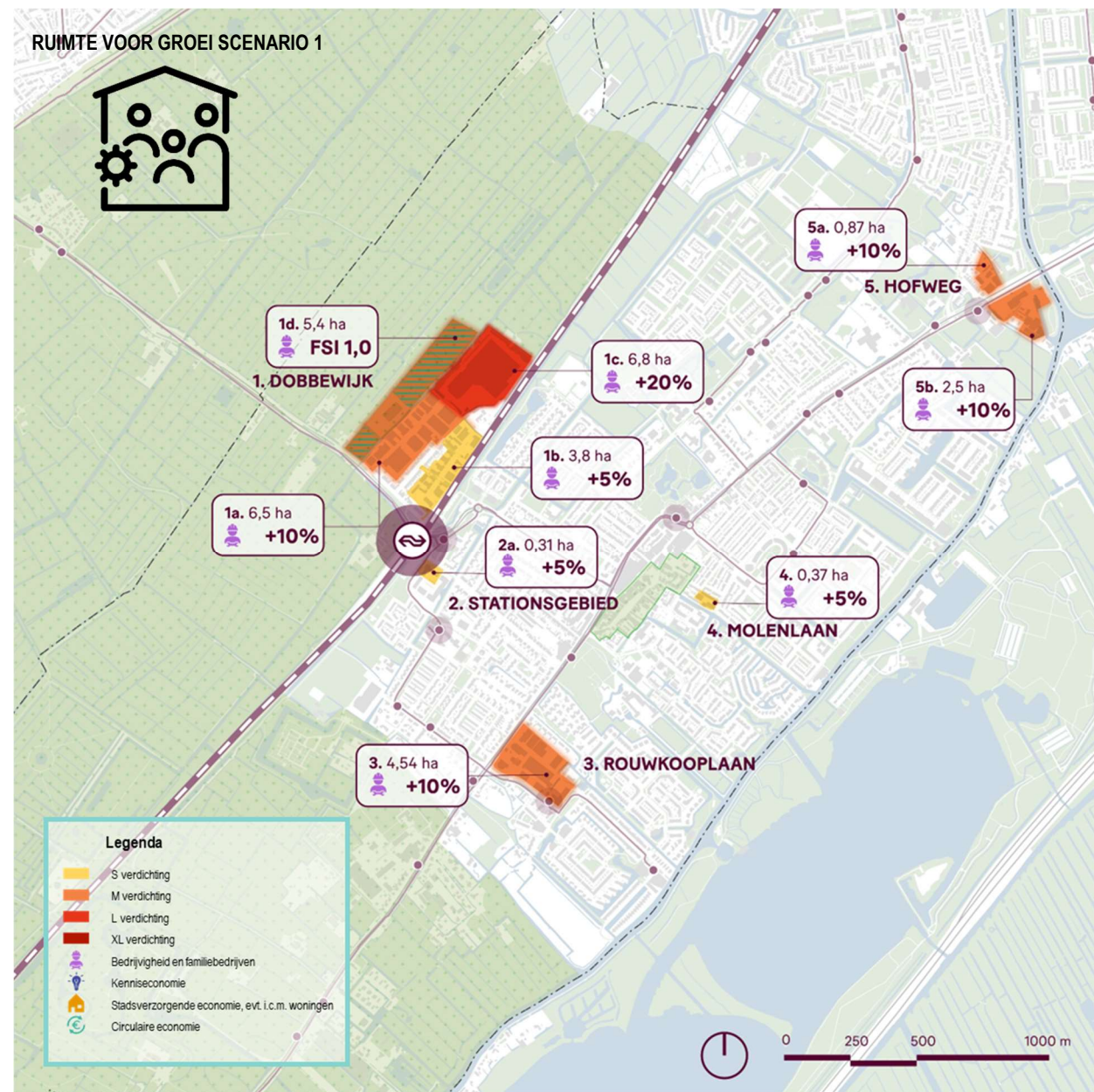
- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen;
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a Rouwkooplaan	4,54 ha	3.244	+5%	162

5. Hofweg

- Aan noordzijde inzetten op behouden en verduurzamen. Behouden kleinschaligheid met weinig verkeersbewegingen;
- Aan zuidzijde behouden autodealer, op overige kavels kansen voor herontwikkeling t.b.v. lokale bedrijvigheid verkennen.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
5a. Noordzijde Leidseweg	0,87 ha	2.992	+10%	299
5b. Zuidzijde Leidseweg	2,50 ha	7.016	+10%	702



7.2 Profiel 2 'ondersteunen kenniseconomie'

1. Dobbewijk

- Grootschalige herstructurering en transformatie voor andere type bedrijvigheid, voornamelijk door ruimte intensiever te benutten (onder andere Nippon-kavel);
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit;
- Aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen van en naar station.
- Indien uitbreiding een optie is: ontwikkeling van bedrijfspanden met een gemiddelde tot hoge dichtheid

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a. Dobbeweg	6,50 ha	38.793	+10%	3.879
1b. Industrieweg	3,80 ha	18.932	+10%	1.893
1c. Nipponkavel	6,8 ha	23.933	+50%	11.967
1d. Uitbreiding polder	5,40 ha		1,0 (FSI)	43.200

2. Stationsgebied

- Samen met Dobbewijk ontwikkelen tot cluster ter ondersteuning van de kenniseconomie;
- Plint van de bebouwing benutten voor innovatieve start-ups gericht naar de straat;
- Transformatie naar woonfunctie op bovengelegen verdiepingen;
- Parkeerterrein ontwikkelen tot hoogwaardig bedrijvencluster.
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit;
- Aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen van en naar station.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
2a. Bebouwd kavel	0,31 ha	2.557	+50%	1.279 m2
2b. Uitbreiding parkeerterrein station	0,59 ha		2,5 (FSI)	11.800

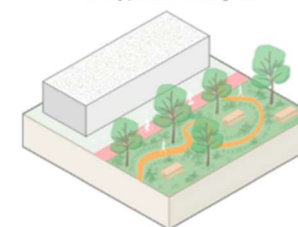
3. Rouwkooplaan

- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen; gedeeltelijke vervanging van incourant vastgoed;
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid.

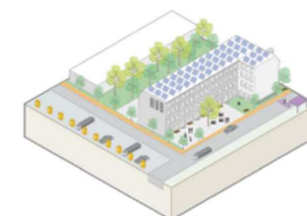
	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a Rouwkooplaan	4,54 ha	29.324	+10%	2.932

VOORBEELDMAATREGELEN (SCENARIO 2)

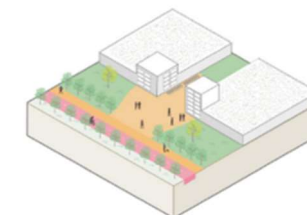
Aantrekkelijke open ruimtes/
verblijfsplaatsen in het groen



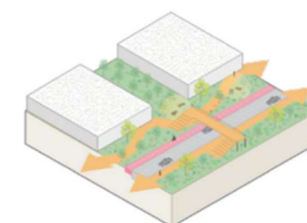
Centrale ruimte maken voor gedeelde
(bedrijfs)faciliteiten



Actievere zone creëren door entrees bij elkaar
te plaatsen



Prettige voetgangersroutes voor werknemers



4. Molenaar

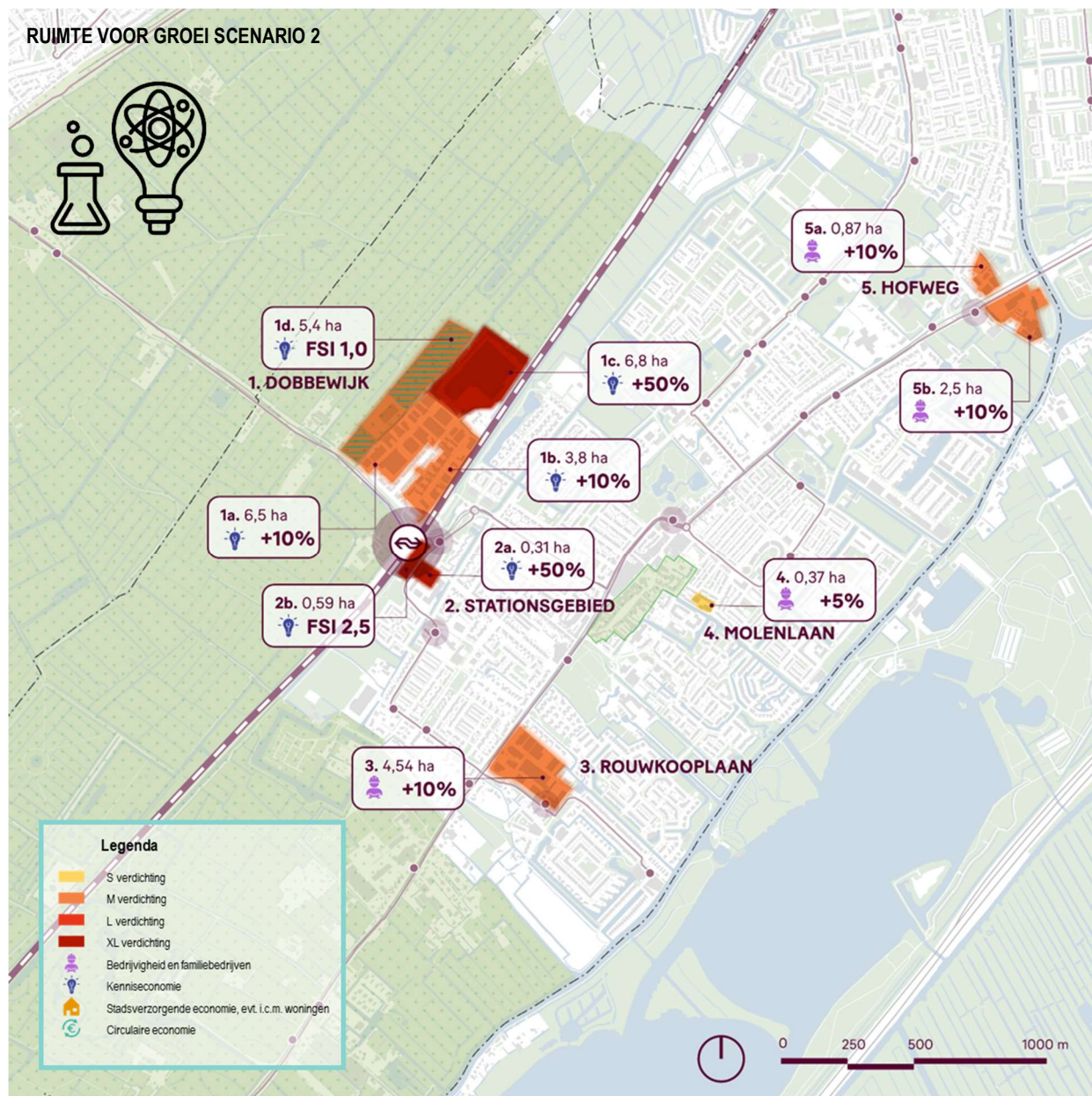
- Sloop-nieuwbouw om ruimte te maken voor lokale bedrijvigheid (mogelijk als gevolg van herontwikkeling Dobbewijk) i.c.m. kennisintensieve bedrijvigheid;
- Bedrijvigheid in plint, ruimte voor wonen erboven;
- Verduurzaming bebouwing, opwaardering buitenruimte en verbetering multimodale bereikbaarheid.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a. Rouwkooplaan	0,37 ha	3.244	+5%	162

5. Hofweg

- Aan noordzijde inzetten op behouden en verduurzamen. Gedeeltelijke vervanging van incourant vastgoed, behouden kleinschaligheid met weinig verkeersbewegingen, evt. i.c.m. woningbouw;
- Aan zuidzijde behouden autodealer, op overige kavels kansen voor herontwikkeling t.b.v. lokale bedrijvigheid verkennen.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
5a. Noordzijde Leidseweg	0,87 ha	2.992	+10%	299
5b. Zuidzijde Leidseweg	2,50 ha	7.016	+10%	702



7.3 Profiel 3 'op weg naar de circulaire economie'

1. Dobbewijk

- Ruimte creëren voor circulaire economie. Transformatie, herontwikkeling en uitplaatsing van bestaande bedrijvigheid waar nodig.
- Transformatie en herontwikkeling combineren met verdichting.
- Indien uitbreiding een optie is: ontwikkeling van bedrijfspanden met een gemiddelde tot hoge dichtheid

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a. Dobbeweg	6,50 ha	38.793	+10%	3.879
1b. Industrieweg	3,80 ha	18.932	+5%	947
1c. Nipponkavel	6,8 ha	23.933	+20%	4.787
1d. Uitbreiding polder	5,40 ha		1,0 (FSI)	43.200

2. Stationsgebied

- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen;
- Plint van de bebouwing benutten voor circulaire bedrijvigheid gericht naar de straat (zoals reparatiecafé);
- Transformatie naar woonfunctie op bovengestegen verdiepingen.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
2a. Bebouwd kavel	0,31 ha	2.557	+5%	128
2b. Uitbreiding parkeerterrein station	0,59 ha		0,0 (FSI)	0,0

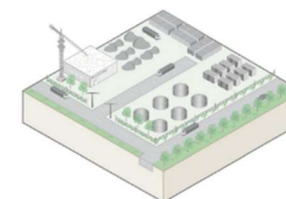
3. Rouwkooplaan

- Herstructurering en gedeeltelijke vervanging van incourant vastgoed door sloop-nieuwbouw om ruimte te maken voor lokale bedrijvigheid (mogelijk als gevolg van herontwikkeling Dobbewijk) i.c.m. circulaire bedrijvigheid.

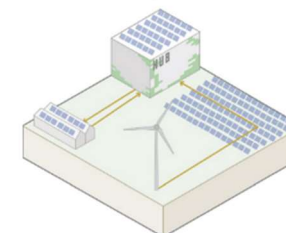
	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a. Rouwkooplaan	4,54 ha	29.324	+10%	2.932

VOORBEELDMAATREGELEN (SCENARIO 3)

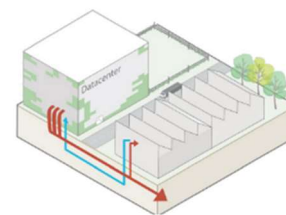
Centraal uitwisselpunt voor lokale materialen



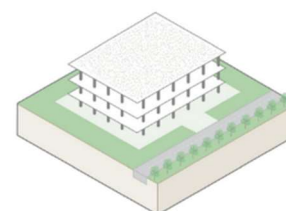
Lokaal elektriciteit opwekken en uitwisselen



Ondergronds lokaal warmtenet aanleggen/uitbreiden



Het gebruik van demontabele kolommen, balken, muren en vloeren



4. Molenlaan

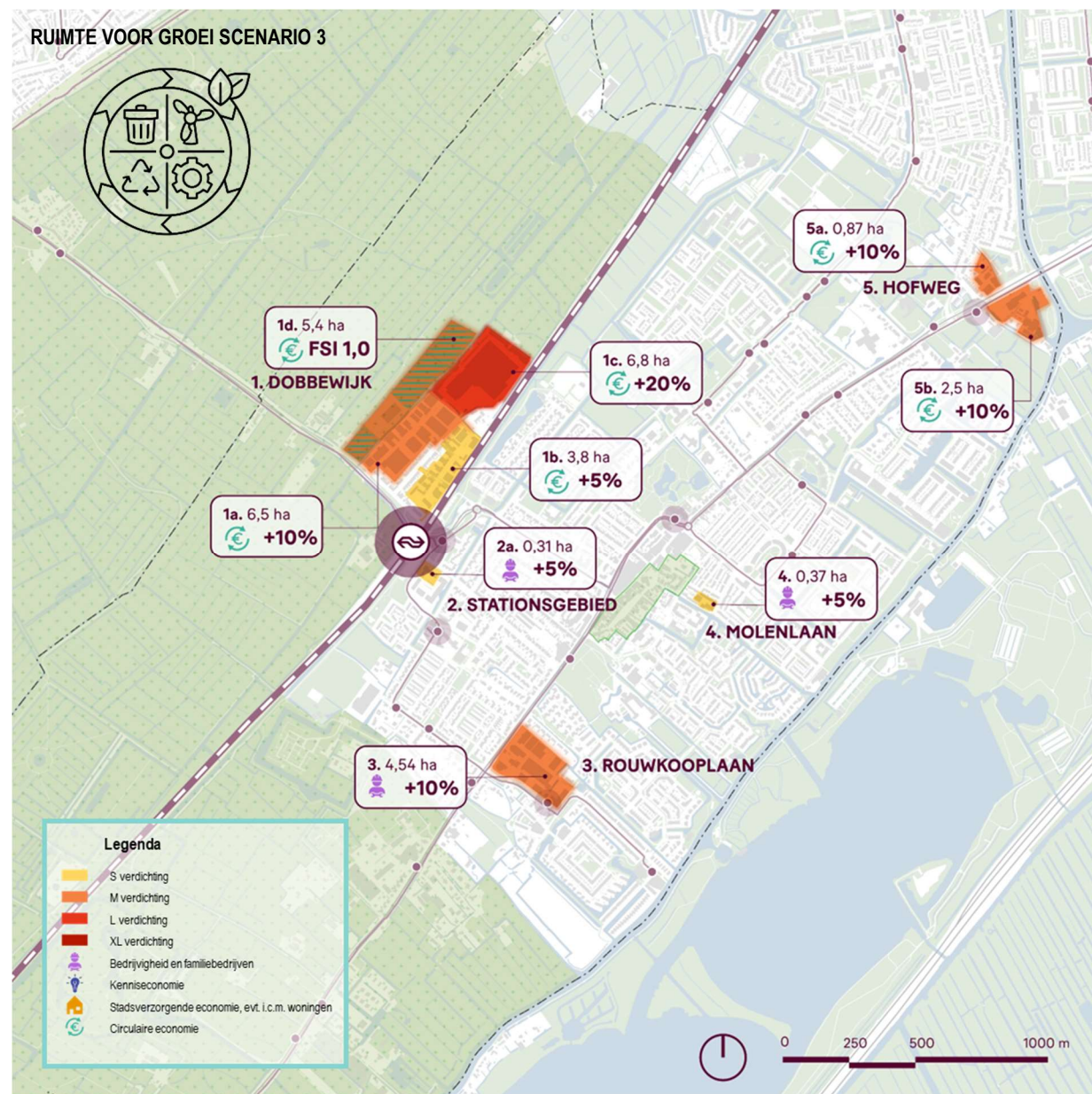
- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a Rouwkooplaan	0,37 ha	3.244	+5%	162

5. Hofweg

- Aan noordzijde inzetten op behouden en verduurzamen. Behouden kleinschaligheid met weinig verkeersbewegingen.
- Aan zuidzijde behouden autodealer, op overige kavels kansen voor herontwikkeling t.b.v. circulaire bedrijvigheid verkennen.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
5a. Noordzijde Leidseweg	0,87 ha	2.992	+10%	299
5b. Zuidzijde Leidseweg	2,50 ha	7.016	+10%	702



7.4 Profiel 4 'stadverzorgende, productieve economie'

1. Dobbewijk

- Bestaande bedrijvigheid compacter organiseren om ruimte te creëren voor overige functies;
- Verdichten waar mogelijk en inzetten op meervoudig ruimtegebruik. Onderzoek de mogelijkheden voor menging van bedrijvigheid met woningbouw;
- Grootschalige, gemengde ontwikkeling op Nippon-kavel;
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid.
- Indien uitbreiding een optie is: ontwikkeling van bedrijfspanden met een gemiddelde tot hoge dichtheid.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a. Dobbeweg	6,50 ha	38.793	+10%	3.879
1b. Industrierweg	3,80 ha	18.932	+10%	1.893
1c. Nipponkavel	6,8 ha	23.933	+50%	11.967
1d. Uitbreiding polder	5,40 ha		1,0 (FSI)	43.200

2. Stationsgebied

- Ontwikkelen tot gemengde, stedelijke omgeving;
- Plint van de bebouwing benutten voor voorzieningen gericht naar de straat;
- Transformatie naar woonfunctie op bovengelegen verdiepingen;
- Gemengde ontwikkeling in hoge dichtheid op parkeerterrein
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit;
- Aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen van en naar station.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
2a. Bebouwd kavel	0,31 ha	2.557	+50%	1.279
2b. Uitbreiding parkeerterrein station	0,59 ha		2,5 (FSI)	11.800

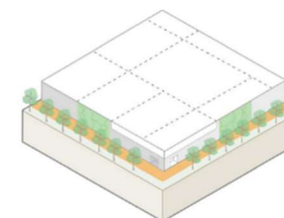
3. Rouwkooplaan

- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen;
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid.

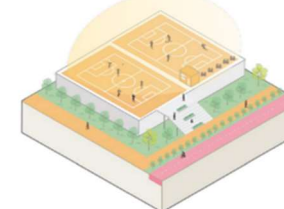
	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a Rouwkooplaan	4,54 ha	29.324	+10%	2.932

VOORBEELDMAATREGELEN (SCENARIO 4)

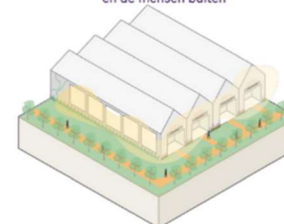
Meerdere functies of bedrijven in één gebouw



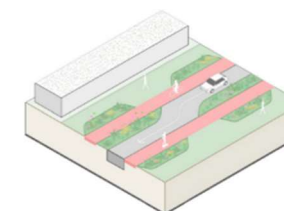
Het dak als publieke ruimte, toegankelijk vanaf de openbare ruimte op massiefeld



Interactie tussen de gevel op de begane grond en de mensen buiten



Verhogen van verblijfskwaliteit



4. Molenlaan

- Sloop-nieuwbouw om ruimte te maken voor bedrijvigheid i.c.m. voorzieningen;
- Bedrijvigheid en voorzieningen in plint, ruimte voor wonen erboven;
- Verduurzaming bebouwing, opwaardering buitenruimte en verbetering multimodale bereikbaarheid.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
1a. Rouwkooplaan	0,37 ha	3.244	+5%	162

5. Hofweg

- Aan noordzijde inzetten op behouden en verduurzamen. Behouden kleinschaligheid met weinig verkeersbewegingen, evt. met woningbouw;
- Aan zuidzijde behouden autodealer, op overige kavels kansen voor herontwikkeling t.b.v. lokale bedrijvigheid en woningbouw verkennen.

	Huidig oppervlak	Huidig GO (m ²)	Ruimte voor groei	Toe te voegen GO (m ²)
5a. Noordzijde Leidseweg	0,87 ha	2.992	+10%	299
5b. Zuidzijde Leidseweg	2,50 ha	7.016	+10%	702

