

Startnotitie

Onderwerp: Ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Datum: woensdag 31 januari 2024

Inleiding en context

De gemeente Voorschoten werkt aan de ontwikkeling van toekomstbestendige en aantrekkelijke vestigingsplaatsen voor (nieuwe) bedrijven. Om het economisch potentieel van onze bedrijventerreinen optimaal te benutten en tegelijkertijd in te spelen op de behoeften van de samenleving, is een ontwikkelvisie van cruciaal belang. Deze startnotitie maakt het proces inzichtelijk hoe de gemeente een solide basis legt voor een veerkrachtige en toekomstige bedrijventerreinenstructuur. Ook beschrijft de startnotitie welke kaders de raad meegeeft. Het gaat om procesmatige kaders.

Nationale context

In het programma "Ruimte voor de economie" van het ministerie van economische zaken wordt gesteld:

"Nederland is een klein land, waar ruimte schaars is en ook steeds schaarser wordt. Op dit moment nemen economische activiteiten 2,5% van het landoppervlak in. De overheid wil niet dat dit percentage afneemt. De overheid stimuleert een sterk en concurrerend bedrijfsleven. Omdat dit zorgt voor welvaart in Nederland. Dit is alleen mogelijk als de economie genoeg ruimte krijgt. Bijvoorbeeld op bedrijventerreinen. "

Dit programma zal koersbepalende kaders meegeven voor de regionale en lokale visies voor bedrijventerreinen.

Regionale context

Binnen de regio Holland Rijnland heeft de gemeente Voorschoten de ruimtelijke visie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071 gemeenten' vastgesteld¹. De visie geeft aan hoe de deelnemende gemeenten samen met het bedrijfsleven een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven willen behouden met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen. In oktober 2021 is in regionaal verband het "Uitvoeringsplan Bedrijventerreinenstrategie Economie071" vastgesteld. Dit is een praktische uitwerking van hoe de doelen, die in de regionale ruimtelijke visie staan omschreven, worden bereikt. In opdracht van de provincie Zuid-Holland wordt de

¹ In te zien op <https://www.economie071.nl/projecten/bedrijventerreinen-leidse-regio/>

regionale visie en strategie nu op onderdelen geactualiseerd. Holland Rijnland begeleidt het traject van de actualisering en zal zorgdragen voor een bedrijventerreinenstrategie die de verschillende regio's binnen Holland Rijnland synergetisch verbindt.

Onderwerp: toelichting en afbakening

Inhoudelijke context: ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten

De gemeente heeft de ambitie om de lokale economische structuur en werkgelegenheid op peil te houden en waar mogelijk te versterken. Voorschoten wil zorgen voor een gezond vestigingsklimaat voor bedrijven en toekomstbestendige bedrijventerreinen. De ruimte op onze bestaande bedrijventerreinen is schaars, voldoende ruimte voor de ontwikkeling van Voorschotense bedrijven is belangrijk om te kunnen blijven ondernemen. Voor Voorschoten zetten we in op een versterking van een goed vestigingsklimaat (als vastgesteld in de maatregelen voor bedrijventerreinen in de Economische visie Voorschoten 2021-2024), die past binnen de landelijke en regionale beleidskaders. 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.

Probleemstelling:

Voorschoten groeit, er worden de komende jaren veel woningen gebouwd en ook de behoefte aan bedrijfsruimte groeit. De ruimtelijke keuzes die de gemeente maakt in het dorp, moeten dus een vertaalslag krijgen in het aantal vierkante meters die daarbij nodig zijn om de werkgelegenheid en welvaart van het dorp op niveau te houden. De Dobbewijk is het enige bedrijventerrein van omvang, waar uitbreiding van omvang mogelijk is. De kleinere clusters van bedrijven die zich bevinden rondom de Molenlaan, het Rouwkooplaan, Rouboslaan-Papeweg, het Stationsgebied en de Hofweg kunnen niet uitbreiden vanwege de bebouwde omgeving, vandaar dat de focus van de uitbreidingsvraag ligt op de Dobbewijk.

De op te stellen visie dient ten minste antwoord te geven op onderstaande deelonderwerpen:

- 1) Inventarisatie²: De huidige en toekomstige behoefte naar bedrijfsruimte wordt in kaart gebracht en daarbij wordt een relatie gelegd met de regionale behoefte, zodat we de regionale afspraken een plek geven in het opstellen van lokaal beleid.
- 2) Ontwikkelscenario's opstellen: Onderzoeken waar en hoe ruimte beter kan worden benut, vrijgemaakt, ontwikkeld, uitgebreid of kan worden geborgd voor bedrijven. Het opstellen van een vlekken plan met een indeling op profielen voor bedrijven op milieucategorieën, omvang en arbeidsplaatsen.
- 3) Duurzaamheid: Toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen bevorderen door het opstellen van uitgangspunten voor de verduurzaming en modernisering van bedrijventerreinen.

² De inventarisatie zal mogelijk ook inzichten bieden voor de verplaatsing van bedrijven. Echter wordt dit vraagstuk in regionaal verband opgepakt door de bedrijventerreinenregisseur. Uitkomsten van de inventarisatie zullen daarom gedeeld worden met de werkgroep bedrijventerreinen van Economie-071.

Afbakening:

Voor een inventarisatie van de lokale behoefte naar bedrijfsruimte (excl. winkelruimte) wordt gericht op de volgende bedrijfslocaties: de Dobbewijk, de Molenlaan, het Rouwkooplaan, Rouboslaan-Papeweg, als onderdeel van het Oude Stationsgebied en de Hofweg e.o. (Zie bijlage 1a: Overzicht bedrijventerreinen). De ontwikkelscenario's voor uitbreiding zullen alleen voor de Dobbewijk worden opgesteld.

Kaders/ randvoorwaarden:

Uit de inventarisatie zal blijken waar de behoefte ligt en voor welke Voorschotense vraag de gemeente moet ontwikkelen. Dit nemen we mee in de ontwikkeling van scenario's voor de Dobbewijk en de mogelijkheden voor optimalisatie van de overige gebieden. Kijkend naar de gebieden zijn er echter ook andere belangrijke aandachtspunten die meegenomen moeten worden in de visievorming. Het gaat daarbij dan bijvoorbeeld om parkeren en ontsluiting (parkeerbeleid Voorschoten), infrastructuur, veiligheid, verduurzaming, klimaatadaptatie en wensen uit de omgeving. Ook een verkenning van kansen voor maatschappelijke voorzieningen nemen we mee.

Samenhang met andere onderwerpen/ beleidskaders

De volgende beleidskaders zijn van invloed voor het opstellen van de kaderstellende notitie van de ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten:

- 1) Het nationale programma 'Ruimte voor economie'
- 2) Hoofdpijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland
- 3) De regionale strategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie-071 gemeenten'
- 4) Het 'Uitvoeringsplan Bedrijventerreinenstrategie Economie071'
- 5) De economische visie Voorschoten 2021-2024
- 6) Het coalitieprogramma 'Voorschoten in verbinding vooruit'.

Integrale aanpak

De scope van de ontwikkelvisie bedrijventerreinen gaat primair over de ontwikkeling van vestigingsplaatsen voor (nieuwe) bedrijven en de passende invulling van de huidige bedrijventerreinen. Bovenstaande beleidskaders schetsen een beeld van waar de gemeente Voorschoten rekening mee moet houden in de ontwikkeling van haar lokale beleid. Toch zullen er ook andere randvoorwaarden en beleidskaders van invloed zijn en daarom een integrale aanpak en scope vergen.

Te denken valt aan:

- Structuurvisie Voorschoten 2017
- Verkeer: het nieuwe parkeerbeleid 2024 en nieuwe mobiliteitsbeleid 2025
- Woonvisie Voorschoten 2023 (Uitvoering) Ontwikkelvisie Centrum
- Klimaatadaptatiebeleid Voorschoten
- Energietransitie
- Water – en bodemsturing
- Groenstructuurvisie 2009 + evaluatie 2013
- De Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR)

- Omgevingsvisie en omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland (provinciaal Kroonjuweel Landgoederenzone)
- Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- Regionale Investerings Agenda (RIA) Holland Rijnland

(Bovenstaand overzicht is niet uitputtend: andere regelgeving kan relevant en van toepassing zijn. In een volgende fase binnen het proces van het opstellen van de ontwikkelvisie worden nadere keuzes gemaakt over de scope en wordt dit overzicht compleet).

De gemeente Voorschoten stelt nu gelijktijdig ook haar omgevingsvisie op. Beide visietrajecten zullen nadrukkelijk worden afgestemd. Uitgangspunt is daarbij dat de ontwikkelvisie bedrijventerreinen input is voor de omgevingsvisie.

Procesvoorstel

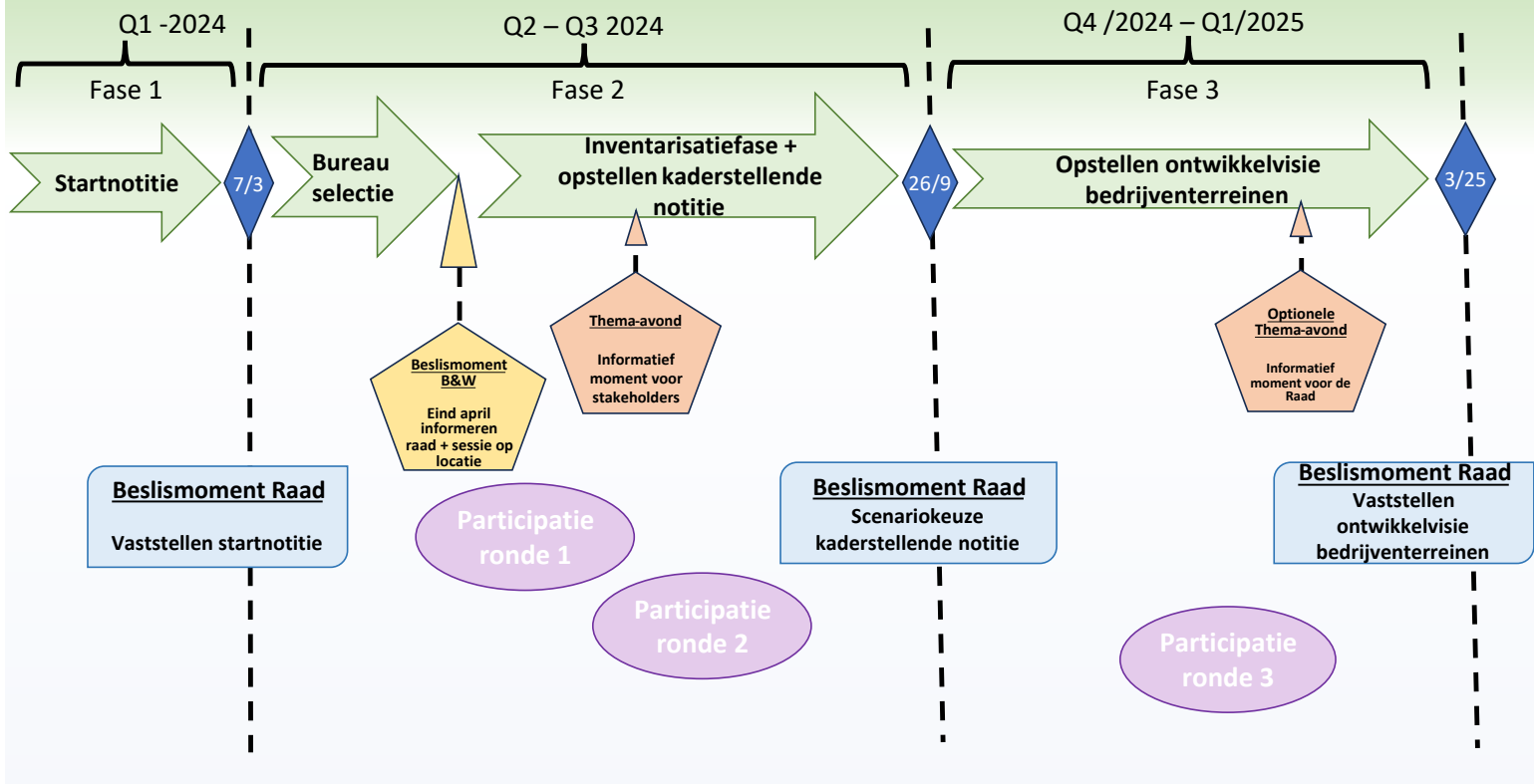
Relevante context voor het proces:

Vooruitlopend op het opstellen van deze startnotitie is gekeken naar een mogelijke verkenning van verschillende ontwikkelscenario's, met name over de mogelijkheden op het bedrijventerrein Dobbewijk. De gemeente heeft daarvoor in het voorjaar van 2023 met de grondeigenaar van het voormalige Mexx terrein gesprekken gevoerd. De betreffende kavel (nu in gebruik door Nippon Express) maakt deel uit van de Dobbewijk. Het vastgoed is enigszins gedateerd, het gebouw voldoet niet meer aan de huidige duurzaamheidseisen en het kantoorgedeelte staat leeg. De ruimte op de kavel wordt door de huidige huurder niet volledig benut. Intensivering door herontwikkeling van de kavel is interessant in combinatie met verduurzaming. De eigenaar geeft aan bereid te zijn om verder in gesprek te gaan over mogelijke opties. Gelijktijdig laat hij het initiatief voor een verdergaande verkenning bij de gemeente.

Processtappen en planning

Een ruimtelijk ontwikkelproject kent verschillende fases waarin stapsgewijs wordt onderzocht of een ontwikkeling wenselijk en haalbaar is. Elke fase wordt afgerond met een product en een raadsbesluit, wat vervolgens de basis is voor de volgende fase. In het schema op de volgende bladzijde (zie vergroting in bijlage 1b), is het besluitvormingsproces uitgezet tegen de tijdslijn van de besluitvorming. Zo komt de gemeente tot de realisatie van de ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten.

Tijdslijn besluitvormingsproces ontwikkeling bedrijventerreinen



Fase 1: Vaststellen startnotitie

Met deze startnotitie kan de raad sturen op de scope en het proces. Daarmee wordt invulling gegeven aan de kaderstellende rol van de raad en is de raad bij alle stappen betrokken. Het college gaat aan de slag met de uitvoering van het proces na ieder beslismoment van de raad.

Fase 2: Kaderstellende notitie (incl. scenariokeuze) vaststellen

Na de besluitvorming over deze startnotitie, volgt de bureauselectie voor de ondersteuning die benodigd is om onder andere scenariokeuzes uit te werken. De raad wordt hierna geïnformeerd over de bureauselectie middels een informatiebrief en een thema sessie op locatie waarin de verdere planning van fase 2 wordt toegelicht (wordt opgesteld in samenspraak met het begeleidend bureau).

Op de inventarisatiefase volgt een fase waarin een kaderstellende notitie wordt opgesteld. De scenariokeuzes voor de Dobbewijk en de mogelijke optimalisatie aanbevelingen voor de overige bedrijventerreinen worden hierin opgenomen. De kaderstellende notitie wordt op 26 september voorgelegd aan de raad ter vaststelling.

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.

De scenariokeuze voor de Dobbewijk is bepalend voor de scope en ambitie van het ontwikkelperspectief van de Dobbewijk welke in fase 3 verder zal worden uitgewerkt.

Fase 3:

In de laatste fase wordt het ontwikkelscenario voor de Dobbewijk verder uitgewerkt volgens het vastgestelde ambitieniveau welke past bij zowel de lokale als ook de regionale behoefte naar bedrijfslocaties. De ontwikkelvisie bedrijventerreinen geeft voor Voorschoten als geheel en voor de potentiële uitbreidings- en ontwikkellocatie Dobbewijk in het bijzonder de ruimtelijke kaders om zoveel mogelijk van de eerder opgehaalde wensen en ambities (integraal) waar te kunnen maken. De spelregels, kernwaarden en uitgangspunten kunnen dienen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Participatieproces:

De gemeente wil starten met een proces van visievorming waar alles een plek moet krijgen. Daarvoor is het noodzakelijk om te weten wat de ideeën en behoeften zijn van direct betrokkenen en belanghebbenden. Gedurende het visieproces vinden verschillende participatieactiviteiten plaats, de input halen we in verschillende participatierondes op en per ronde kan het participatieniveau verschillen doordat de samenstelling van de groep participanten kan verschillen. We halen de informatie breed op, inventariseren en analyseren de input, stellen kaders, dilemma's en ontwikkelscenario's op om te komen tot een breed gedragen ontwikkelvisie. Tussenresultaten worden getoetst bij participanten en raad.

Participanten:

Om de kwaliteit van de ontwikkelvisie bedrijventerreinen te verhogen en kansen voor de economie van Voorschoten te benutten gaan we in gesprek met direct betrokkenen, het Voorschotense bedrijfsleven, stakeholders, regionale denktank en andere belanghebbenden zoals omwonenden.

Participatievragen:

We gaan op zoek naar antwoorden op onder meer de vragen:

-Welke ruimte is er nodig voor bedrijven om optimaal te kunnen ondernemen in Voorschoten?

-Hoe wordt invulling gegeven aan de benodigde ruimte?

Participatieronde 1: Inventarisatie

Na het vaststellen van de startnotitie zullen we gelijk naar buiten treden. We willen in een vroeg stadium weten wat de vraag naar bedrijfsruimte is bij onze ondernemers, wat men belangrijk vindt en of men nog ideeën of wensen heeft. Voor de kaderstellende notitie worden de ondernemers (op eerder genoemde bedrijventerreinen) geraadpleegd middels een enquête. Hierin wordt gevraagd naar hun ambities, behoeften, knelpunten, zorgen, wensen en ideeën. De resultaten worden vastgelegd in een participatieverslag per bedrijventerrein. De uitkomsten hiervan worden meegenomen in de kaderstellende notitie.

Participatieronde 2: Toetsing

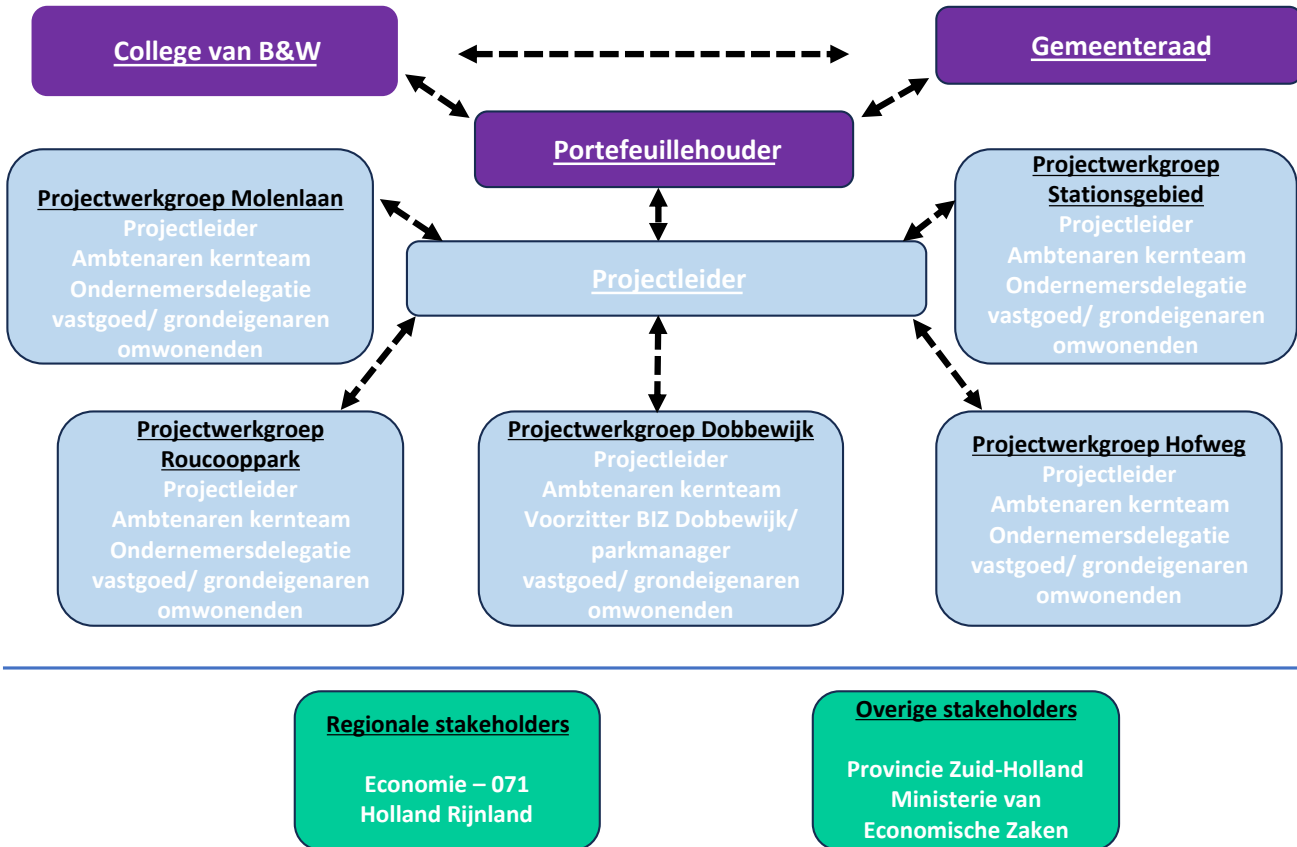
- Door de raad: Wanneer de kaderstellende notitie in concept gereed is en dilemma's in beeld zijn gebracht, wordt hierover met de raad informeel van gedachten gewisseld.
- Door participanten: Na de raad wordt de Voorschotense en regionale denktank, de belangstellenden en overige stakeholders via meedenksessies naar hun reactie op de conceptversie gevraagd.

Wanneer de kaderstellende notitie in concept gereed is en de dilemma's in beeld zijn gebracht, zullen we hierover informeel met de raad van gedachten wisselen. Daarna vragen we de regionale stakeholders en overige stakeholders naar hun reactie. De informatie uit beide sessies zullen we samenvatten in een participatieparagraaf die toegevoegd wordt aan de kaderstellende notitie. Alle participanten krijgen, na besluitvorming van de raad hierover een terugkoppeling in de vorm van de kaderstellende notitie.

Participatieronde: Toetsing conceptvisie door participanten

We nemen de input van alle stakeholders, waar mogelijk, mee in fase 3 bij het opstellen van de ontwikkelvisie. Zodra er een concept visie ligt, zullen we deze voorleggen bij de omgeving voor reacties en input. Indien de raad het wenst, wordt in een (optionele) thema-sessie met de raad aandacht besteed aan de afwegingen die gemaakt dienen te worden naar aanleiding van de reacties van de stakeholders. De raad kan deze zo meewegen en hier ook input en sturing geven voor de laatste aanpassingen van de ontwikkelvisie voor de besluitvorming eind Q1 2025. (Op blz. 4 afbeelding tijdslijn is dit moment opgenomen als 3/25 omdat de data van de raadsvergaderingen in 2025 op dit moment nog niet zijn vastgesteld).

Projectstructuur ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten



De bovenstaande actorenanalyse (zie vergroting bijlage 1c) illustreert welke plek alle actoren en overige stakeholders hebben binnen het project en hoe deze participeren in het proces. Onder het vorige kopje "Participatieproces" is al toegelicht op welke wijze de input wordt opgehaald.

Een nadere planning van de participatie (participatieplan) zal in samenspraak met het begeleidend bureau worden opgesteld en volgt in de informatienota van eind april.