

# THEMASESSIE

Ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten

**FASE 2**

24 april 2024

SOFTWARE  
MANAGEMENT EN ADVIES  
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK

# INHOUD

1. Toelichting aanpak Brink
2. Toelichting participatie
3. Vragen, verwachtingen, suggesties

# HET TEAM



**BIRGIT HOPFF**

**Expertise**

- Gebiedsontwikkeling
- Procesmanagement
- Bedrijventerreinen



**VALÉRIE VAN LIESHOUT**

**Expertise**

- Gebiedsontwikkeling
- Maatschappelijke waarden
- Ontwikkelen en Investeren



**GIJS DE HAAN**

**Expertise**

- Stedenbouwkundig ontwerp
- Onderzoek en Strategie

# TOELICHTING AANPAK FASE 2

# CONTEXT EN AANLEIDING

- Gemeente Voorschoten heeft de **ambitie** om de lokale **economische structuur** en **werkgelegenheid** op peil te houden en waar mogelijk te **versterken**.
- De **vraag naar ruimte**, voor zowel woningbouw als bedrijfsruimte **groeit**, maar **ruimte** op bestaande bedrijventerreinen is **beperkt**.
- Om economisch potentieel bedrijventerreinen optimaal te benutten én tegelijkertijd in te spelen op behoeften ondernemers en samenleving, is een **ontwikkelvisie van belang**.
- In dat verband heeft de gemeente op 7 maart 2024 de **startnotitie** ontwikkelvisie bedrijventerreinen (**fase 1**) vastgesteld.
- De volgende fase (**fase 2**) is het uitwerken van een **kaderstellende notitie** als basis voor de nadere uitwerking van een ontwikkelvisie bedrijventerreinen.



Gemeente  
Voorschoten



## 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 bedrijventerreinstructuur. 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.

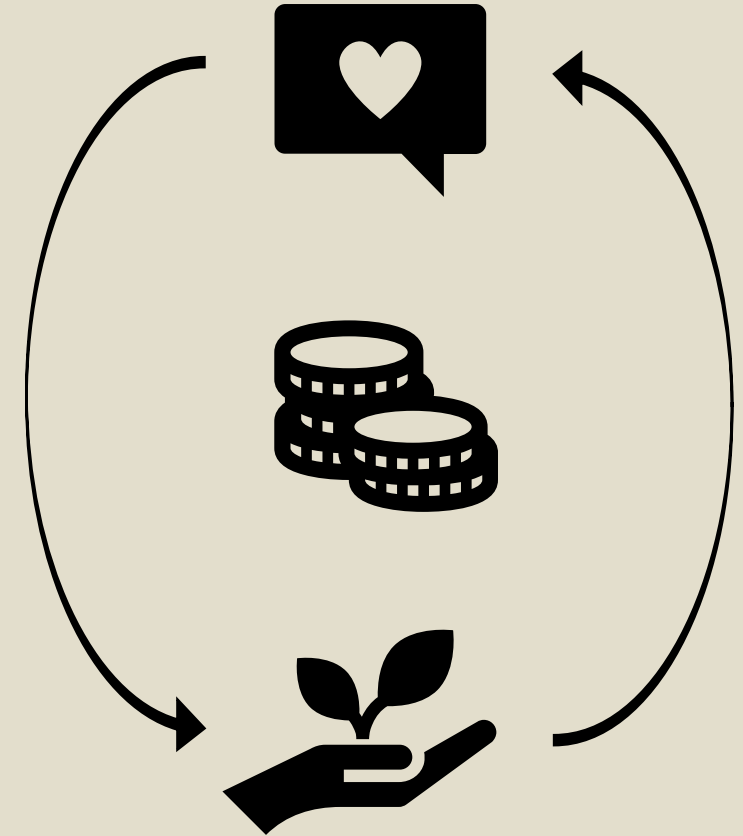
### Regionale context

Binnen de regio Holland Rijnland heeft de gemeente Voorschoten de ruimtelijke visie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071 gemeenten' vastgesteld<sup>1</sup>. 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

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

# DOEL FASE 2 (OPSTELLEN KADERSTELLELENDE NOTITIE)

- **Binnen** nader te bepalen **kaders** komen tot **potentiële scenario's** voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in Voorschoten.
- Dit betekent: richting en invulling geven aan deze locaties, zodat:
  1. **ingespeeld** wordt op (ruimte)**behoefte** van ondernemers, eigenaren en de omgeving;
  2. **economische potentie** en **ruimte** optimaal worden benut; en
  3. **duurzaamheid en toekomstbestendigheid** worden bevorderd.
- **Uitgangspunt** hierbij is o.a. de uitbreiding en/of betere benutting van de **Dobbewijk** in relatie tot optimalisatie van de **kleinere clusters** (Molenlaan, Rouwkooplaan, Stationsgebied en Hofweg)





1. Dobbewijk
2. Molenlaan
3. Rouwkooplaan
4. Stationsgebied
5. Hofweg





# INGREDIËNTEN KADERSTELLEDE NOTITIE



INPUT

## A. Analyse relevante beleidscontext

- ✓ Ambities en randvoorwaarden voor relevante thema's bedrijventerreinen;

## B. Behoeftinventarisatie

- ✓ Inzicht in behoefte lokale ondernemers (enquête) en overige stakeholders (participatierondes)

## C. Belangrijkste gebiedskenmerken

- ✓ Inzicht in (eigendoms)situatie, ontsluiting, verdichtingspotentie en overige ruimtelijke kansen en uitdagingen (klimaatadaptatie, verduurzaming, etc.)

## Afwegingskader

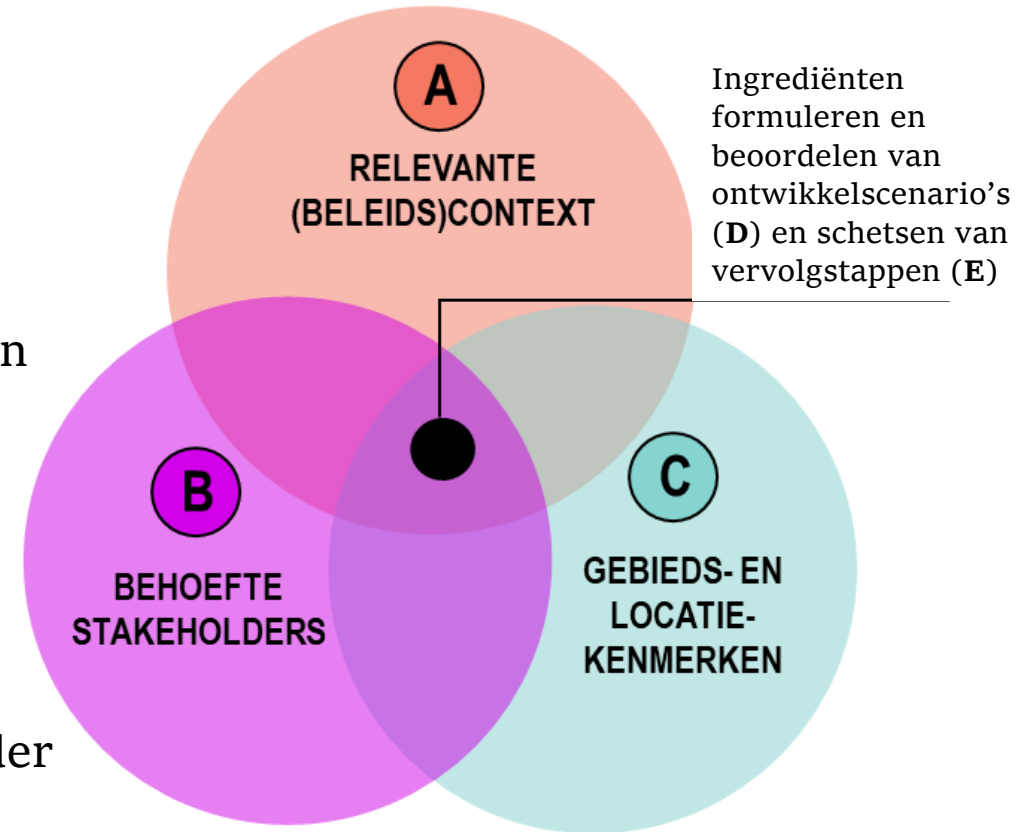


OUTPUT

## D. Formuleren en beoordelen ontwikkelscenario's

- ✓ Inzicht in potentiële ontwikkelscenario's
- ✓ Vergelijken van scenario's op basis van afwegingskader

## E. Doorkijk vervolgstappen uitwerking ontwikkelvisie voorkeursscenario





# AFWEGINGSKADER

De (A) inventarisatie en prioritering van de relevante beleidscontext, (B) behoefte-inventarisatie van stakeholders en (C) analyse van gebieds- en locatiekenmerken dienen als basis voor het (D) formuleren en beoordelen van scenario's

CRITERIA		Scenario A	Scenario B	Scenario C
<b>A. Aansluiting op beleidsambities*</b>				
1	Bereikbaarheid en ontsluiting	++	+	++
2	Inpassing stedelijke en landschappelijke context	+/-	+	+/-
3	Circulariteit, duurzaamheid en energietransitie	++	+/-	-
4	Verblijfskwaliteit en gezondheid	+/-	-	+
6	Benutting van economisch potentieel	-	+	-
7	Klimaatadaptatie	+	++	+/-
8	Natuurinclusiviteit	++	+	++
<b>B. Ruimtebehoefte van stakeholders</b>				
1	Voorziet in <u>huidige</u> behoefte van stakeholders	+	++	+/-
2	Voorziet in de <u>toekomstige</u> behoefte van (potentiële) stakeholders	++	+/-	-
<b>C. Financiële impact</b>				
1	Benodigde investering	€€€	€€	€€
<b>D. Overige kaders</b>				
1	Draagvlak	++	+	+

\*Thema's zijn gebaseerd op **kernopgaven bij bedrijventerreinen** (bron: handreiking grootschalige bedrijventerreinen, Mooi NL BZK)

# AFWEGINGSKADER

De (A) inventarisatie en prioritering van de relevante beleidscontext, (B) behoefte-inventarisatie van stakeholders en (C) analyse van gebieds- en locatiekenmerken dienen als basis voor het (D) formuleren en beoordelen van scenario's

**A** Analyse relevante beleidscontext

**B** Behoeft-inventarisatie stakeholders

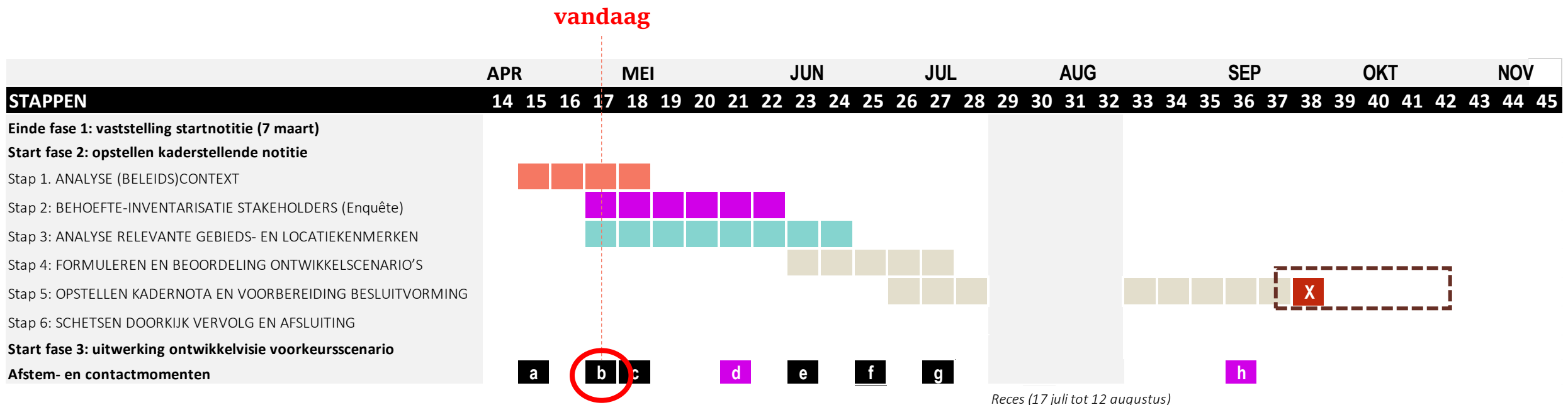
**C** Analyse gebieds- en locatiekenmerken

**D** Formuleren en beoordelen scenario's

CRITERIA		Scenario A	Scenario B	Scenario C
<b>A. Aansluiting op beleidsambities*</b>				
1	Bereikbaarheid en ontsluiting	++	+	++
2	Inpassing stedelijke en landschappelijke context	+/-	+	+/-
3	Circulariteit, duurzaamheid en energietransitie	++	+/-	-
4	Verblijfskwaliteit en gezondheid	+/-	-	+
6	Benutting van economisch potentieel	-	+	-
7	Klimaatadaptatie	+	++	+/-
8	Natuurinclusiviteit	++	+	++
<b>B. Ruimtebehoefte van stakeholders</b>				
1	Voorziet in <u>huidige</u> behoefte van stakeholders	+	++	+/-
2	Voorziet in de <u>toekomstige</u> behoefte van (potentiële) stakeholders	++	+/-	-
<b>C. Financiële impact</b>				
1	Benodigde investering	€€€	€€	€€
<b>D. Overige kaders</b>				
1	Draagvlak	++	+	+

\*Thema's zijn gebaseerd op **kernopgaven bij bedrijventerreinen** (bron: handreiking grootschalige bedrijventerreinen, Mooi NL BZK)

# PLANNING (globaal)



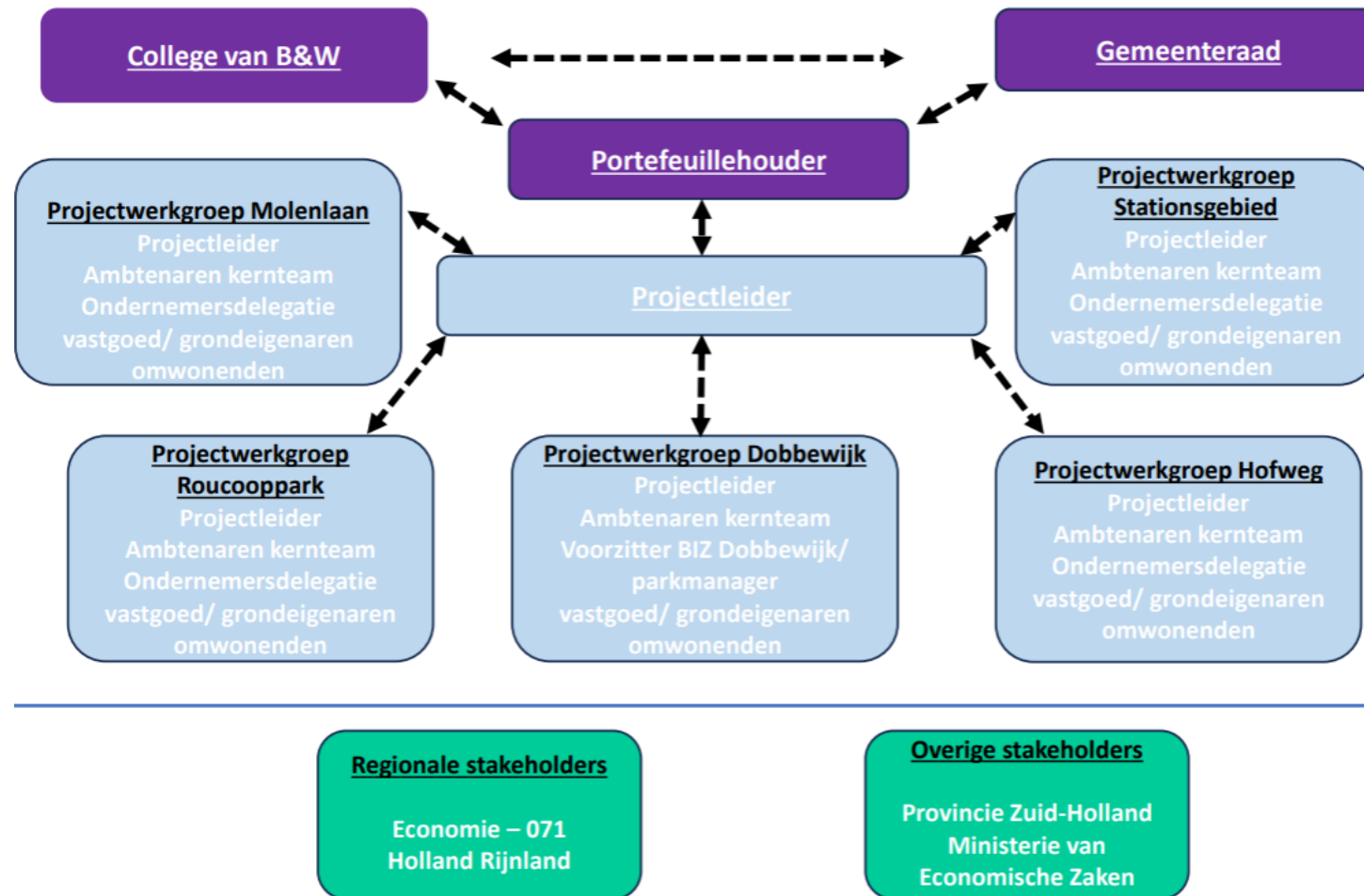
- a** Startoverleg met projectteam (16 april?)
- b** Startpresentatie fase 2 op locatie raad en stakeholders (24 april)
- c** Werksessie relevante beleidscontext met projectteam
- d** **Participatieronde 1** - Validatiesessie behoefte-inventarisatie (extern) - nog in te plannen
- e** Werksessie gebieds- en locatienmerken met projectteam
- f** Werksessie vormgeven ontwikkelscenario's met projectteam
- g** Werksessie beoordeling scenario's met projectteam
- h** **Participatieronde 2** - Informele participatiesessie met raad - 4 september
- i** **Participatieronde 3** (optioneel) - Meedenksessies stakeholders conceptversie kadernota en voorkeursscenario (extern)
- j** Formele besluitvorming raad (n.t.b.) - start fase 3
- X** Kaderstellende notitie gereed om in te dienen (n.t.b.)

# TOELICHTING PARTICIPATIE



# TOELICHTING PARTICIPATIE

## Projectstructuur ontwikkelvisie bedrijventerreinen Voorschoten



**VRAGEN  
VERWACHTINGEN  
SUGGESTIES**

**BRiNK**