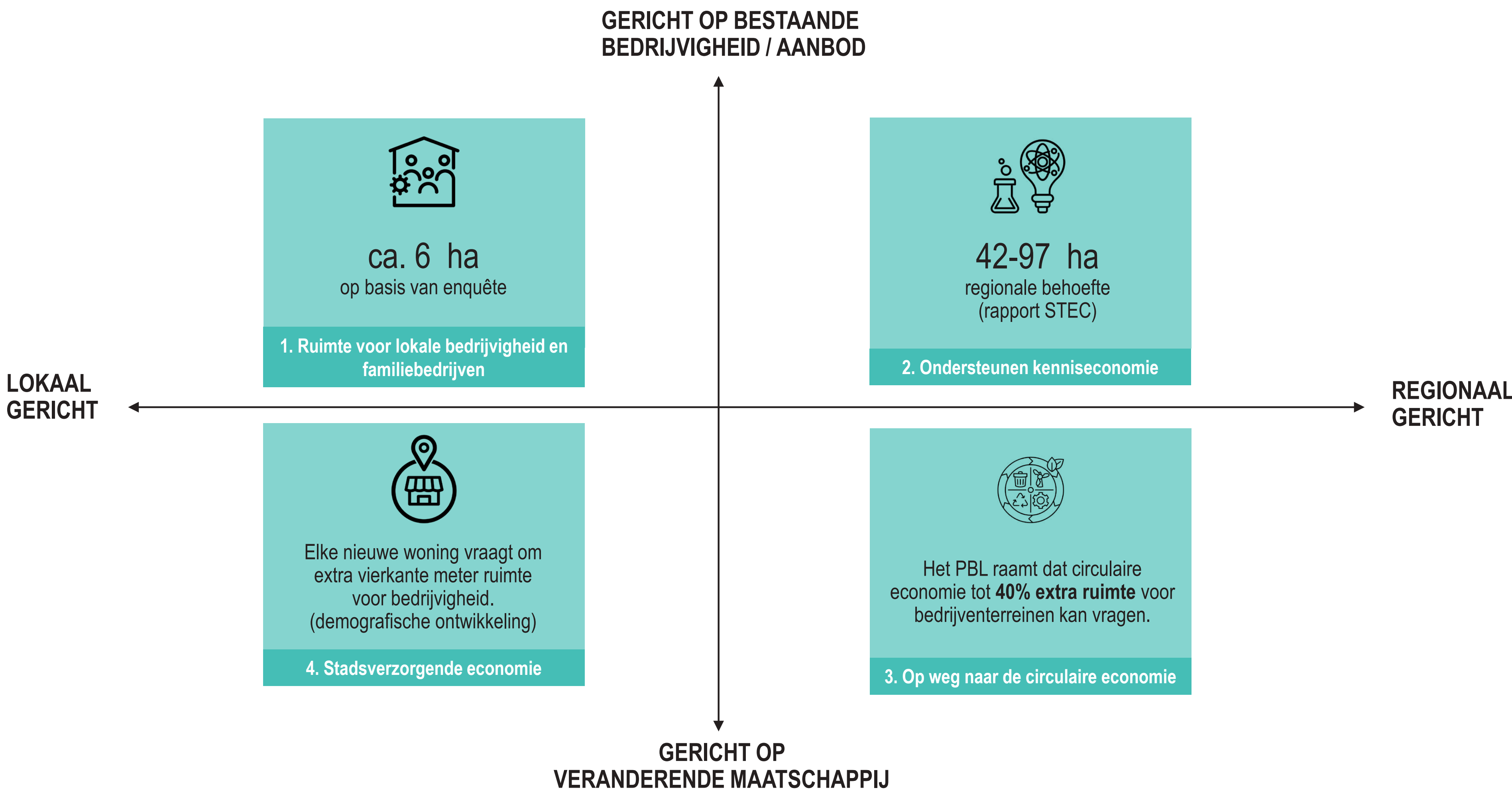


Visie bedrijventerreinen Voorschoten

Vier scenario's (economische profielen)



Inventarisatie ruimtevraag per scenario



Vier verdichtingsvarianten: S-M-L-XL

S verdichting



Bouwbedrijf Van Laar, industrieterrein Eekterveld in Vaassen

M verdichting



Menken Orlando in Hazerswoude Dorp

L verdichting



Nature's pride Maasdijk

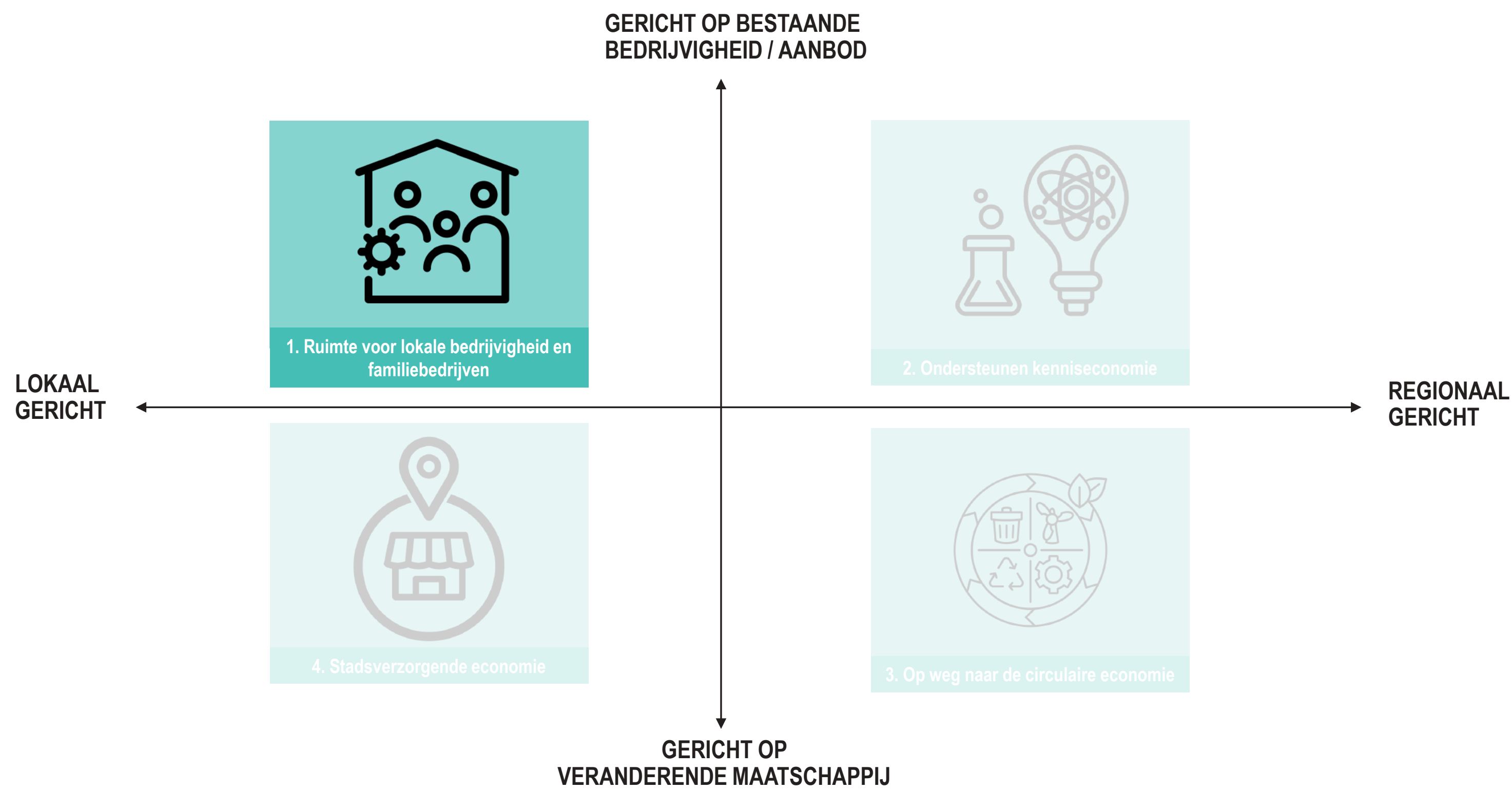
XL verdichting



Warehouse Schiphol Trade Park Denkkamer



Scenario 1: Ruimte voor lokale bedrijvigheid en familiebedrijven



Ruimtelijke uitgangspunten

- 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
- Gelijmatige 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.

Ruimtelijke keuzes per locatie

Op basis van het scenario benoemen we onderstaand tot welke ruimtelijke keuzes dit leidt voor de verschillende locaties.

1. Dobbewijk

- Behoud van bestaande bedrijvigheid
- Verdichten waar mogelijk, door kleinschalige herontwikkeling en optoppen
- Gedeeltelijke herontwikkeling en verdichting Nippon-kavel
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid

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

3. Rouwkooplaan

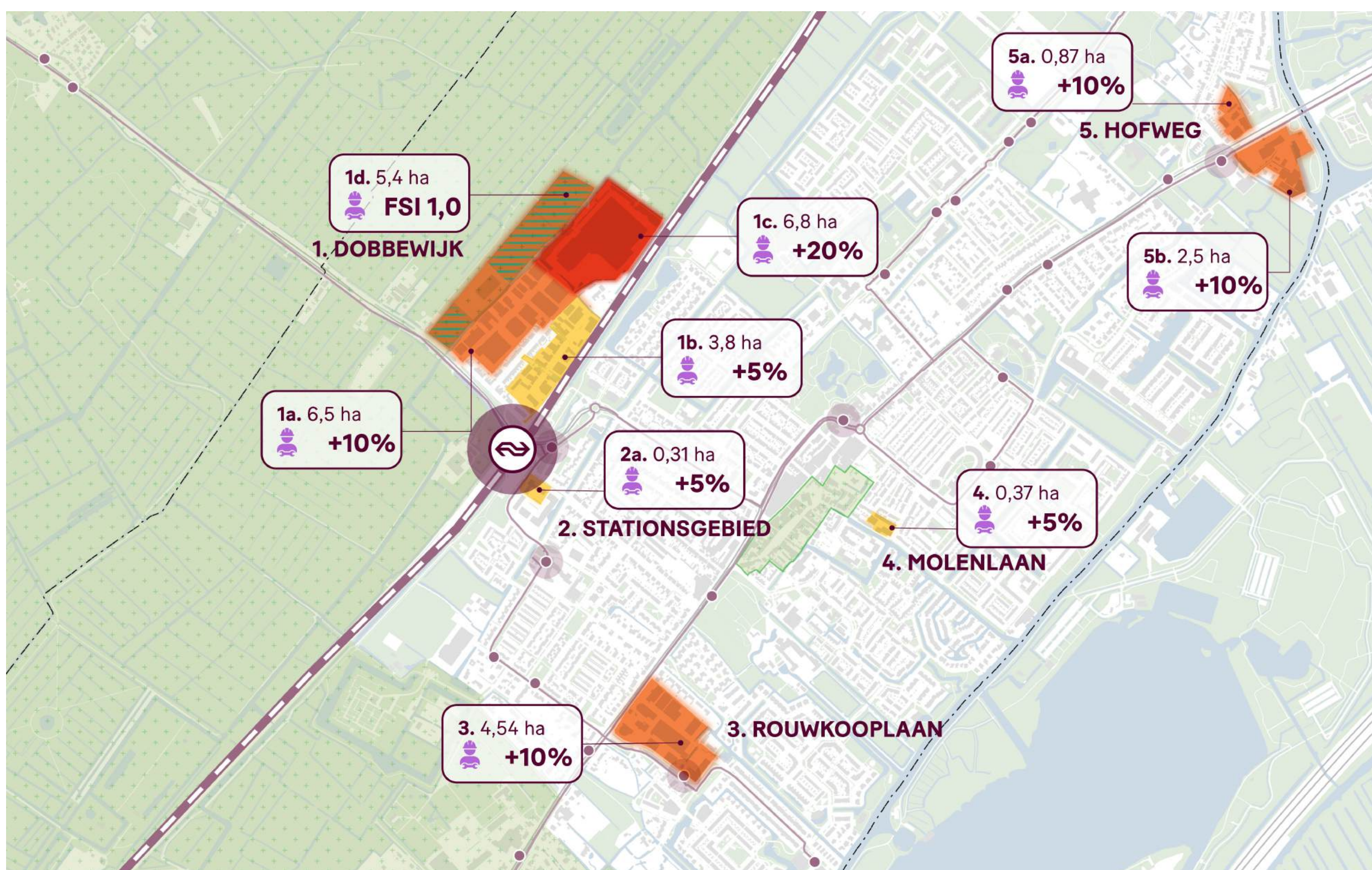
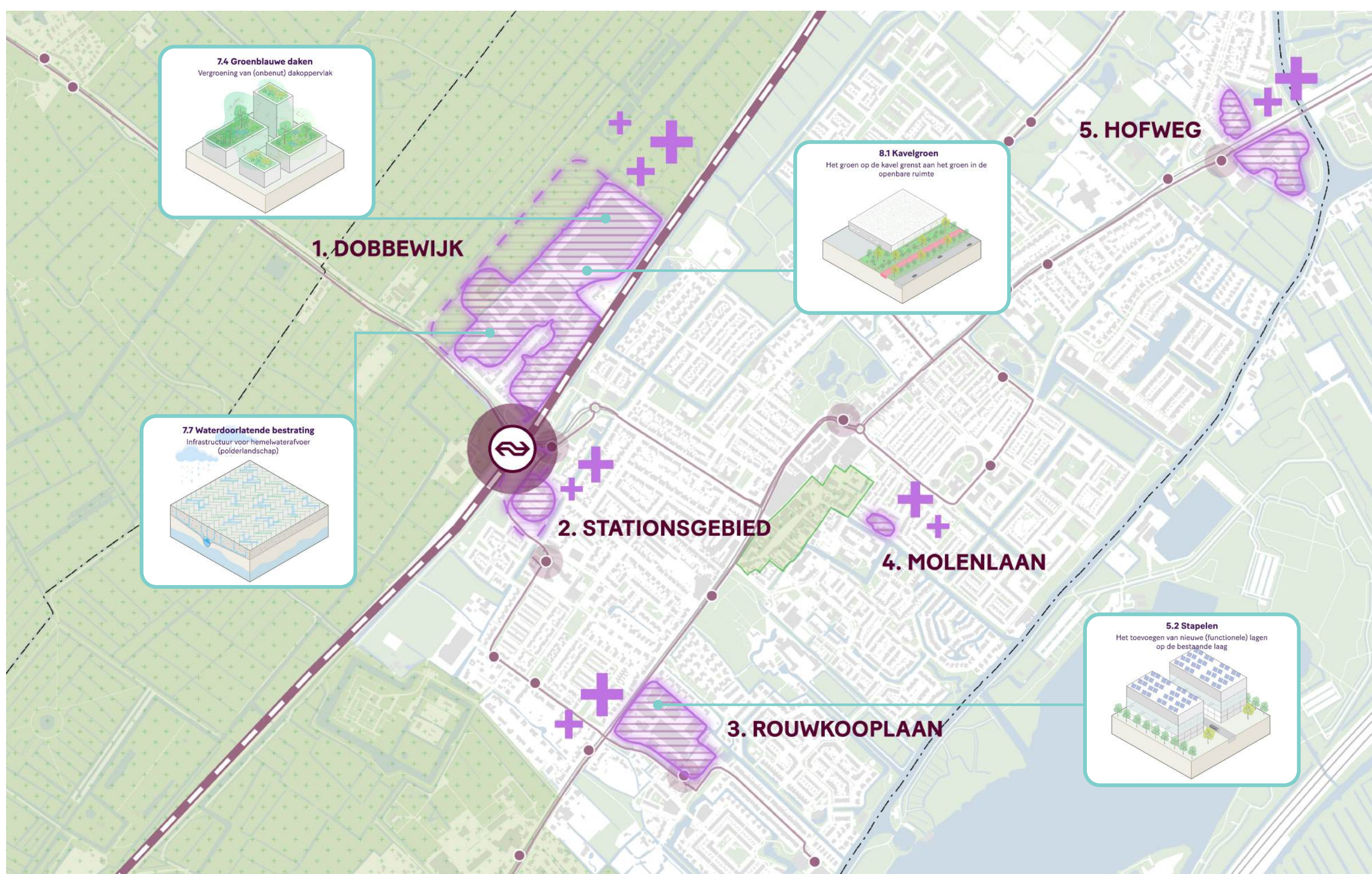
- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen
- Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid

4. Molenlaan

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

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.



Ruimte voor groei

1. Dobbewijk

1a. Dobbeweg

- Huidig oppervlak: 6,50 ha
- Huidig GO: 38.793 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 3.879 m²

1b. Industrierweg

- Huidig oppervlak: 3,80 ha
- Huidig GO: 18.932 m²
- Ruimte voor groei: +5%
- Toe te voegen GO: 947 m²

1c. Nippon-kavel

- Huidig oppervlak: 6,8 ha
- Huidig GO: 23.933 m²
- Ruimte voor groei: +20%
- Toe te voegen GO: 4.787 m²

1d. Uitbreiding polder Dobbewijk

- Oppervlak: 5,40 ha
- Passende dichtheid (FSI): 1,0
- Toe te voegen GO: 43.200 m²

2. Stationsgebied

2a. Bebouwd kavel

- Huidig oppervlak: 0,31 ha
- Huidig GO: 2.557 m²
- Ruimte voor groei: +5%
- Toe te voegen GO: 128 m²

2b. Uitbreiding parkeerterrein station

- Oppervlak: 0,59 ha
- Passende dichtheid (FSI): 0,0
- Toe te voegen GO: 0 m²

3. Rouwkooplaan

- Huidig oppervlak: 4,54 ha
- Huidig GO: 29.324 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 2.932 m²

4. Molenlaan

- Huidig oppervlak: 0,37 ha
- Huidig GO: 3.244 m²
- Ruimte voor groei: +5%
- Toe te voegen GO: 162 m²

5. Hofweg

5a. Noordzijde Leidseweg

- Huidig oppervlak: 0,87 ha
- Huidig GO: 2.992 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 299 m²

5b. Zuidzijde Leidseweg

- Huidig oppervlak: 2,50 ha
- Huidig GO: 7.016 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 702 m²

Totaal gebieden 1 t/m 5

Exclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk

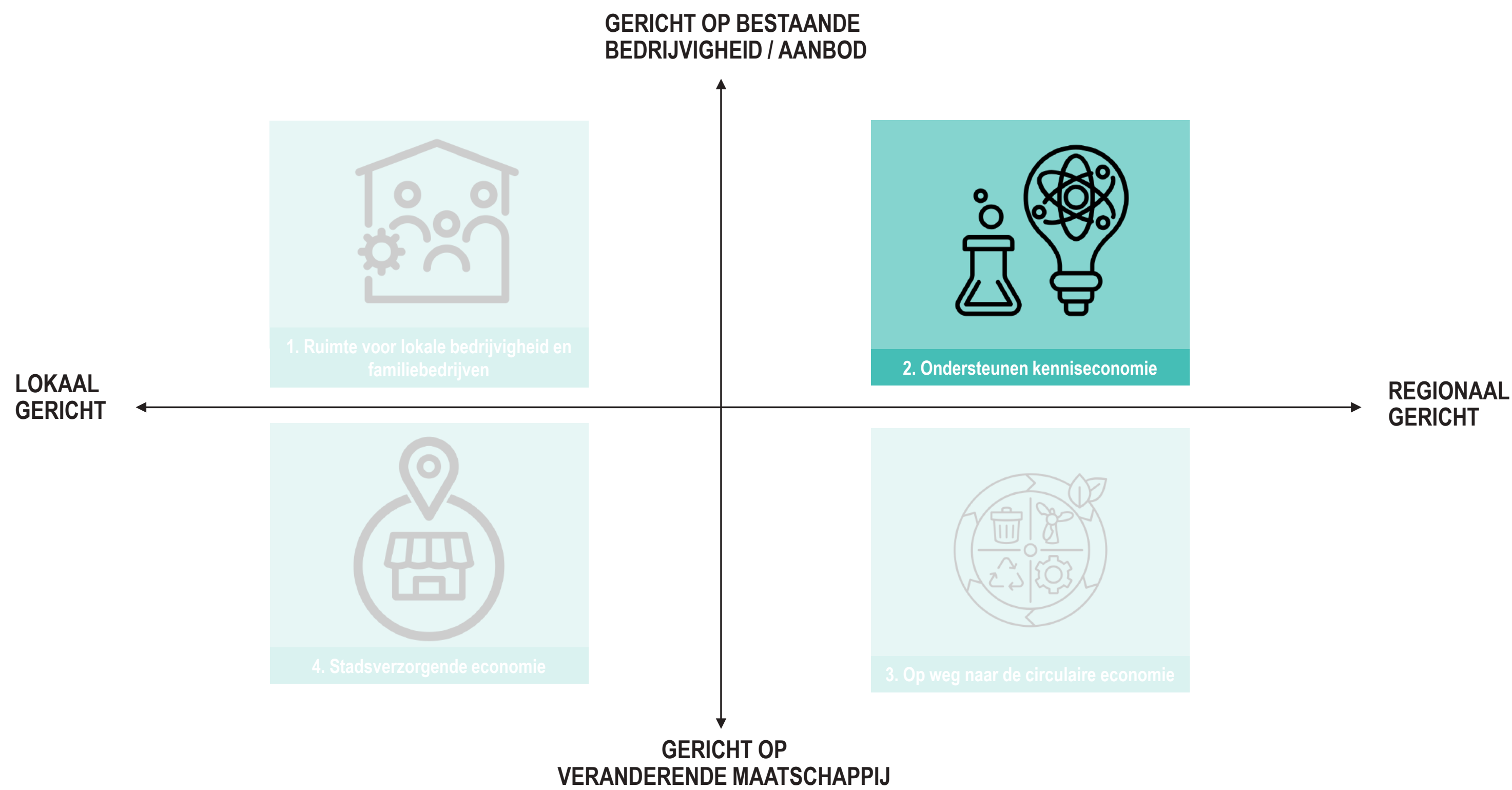
- Huidig oppervlak: 25,69 ha
- Huidig GO: 126.791 m²
- Toe te voegen GO: 13.836 m²

Inclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk

- Huidig oppervlak: 31,68 ha
- Huidig GO: 126.791 m²
- Toe te voegen GO: 57.036 m²



Scenario 2: Voorschoten kenniseconomie



Ruimtelijke uitgangspunten

- 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 niet mogelijk is mogelijkheden voor uitbreiding Dobbewijk in open landschap onderzoeken.

Ruimtelijke keuzes per locatie

Op basis van het scenario benoemen we onderstaand tot welke ruimtelijke keuzes dit leidt voor de verschillende locaties.

1. Dobbewijk

- Grootchalige transformatie tot campusomgeving, voornamelijk door Nippon-kavel hiervoor optimaal te benutten.
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit.
- Aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen van en naar station.

2. Stationsgebied

- Samen met Dobbewijk ontwikkelen tot campusomgeving.
- Plint van de bebouwing benutten voor innovatieve start-ups gericht naar de straat
- Transformatie naar woonfunctie op bovengelige verdiepingen
- Parkeerterrein ontwikkelen tot hoogwaardige campusgebouw
- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte met hoge verblijfskwaliteit.
- Aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen van en naar station.

3. Rouwkooplaan

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

4. Molenlaan

- 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

5. Hofweg

- Aan noordzijde inzetten op behouden en verduurzamen. 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.



Ruimte voor groei

1. Dobbewijk

1a. Dobbeweg

- Huidig oppervlak: 6,50 ha
- Huidig GO: 38.793 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 3.879 m²

1b. Industrierweg

- Huidig oppervlak: 3,80 ha
- Huidig GO: 18.932 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 1.893 m²

1c. Nippon-kavel

- Huidig oppervlak: 6,8 ha
- Huidig GO: 23.933 m²
- Ruimte voor groei: +50%
- Toe te voegen GO: 11.967 m²

1d. Uitbreiding polder Dobbewijk

- Oppervlak: 5,40 ha
- Passende dichtheid (FSI): 1,0
- Toe te voegen GO: 43.200 m²

2. Stationsgebied

2a. Bebouwd kavel

- Huidig oppervlak: 0,31 ha
- Huidig GO: 2.557 m²
- Ruimte voor groei: +50%
- Toe te voegen GO: 1.279 m²

2b. Uitbreiding parkeerterrein station

- Oppervlak: 0,59 ha
- Passende dichtheid (FSI): 2,5
- Toe te voegen GO: 11.800 m²

3. Rouwkooplaan

- Huidig oppervlak: 4,54 ha
- Huidig GO: 29.324 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 2.932 m²

4. Molenlaan

- Huidig oppervlak: 0,37 ha
- Huidig GO: 3.244 m²
- Ruimte voor groei: +5%
- Toe te voegen GO: 162 m²

5. Hofweg

5a. Noordzijde Leidseweg

- Huidig oppervlak: 0,87 ha
- Huidig GO: 2.992 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 299 m²

5b. Zuidzijde Leidseweg

- Huidig oppervlak: 2,50 ha
- Huidig GO: 7.016 m²
- Ruimte voor groei: +10%
- Toe te voegen GO: 702 m²

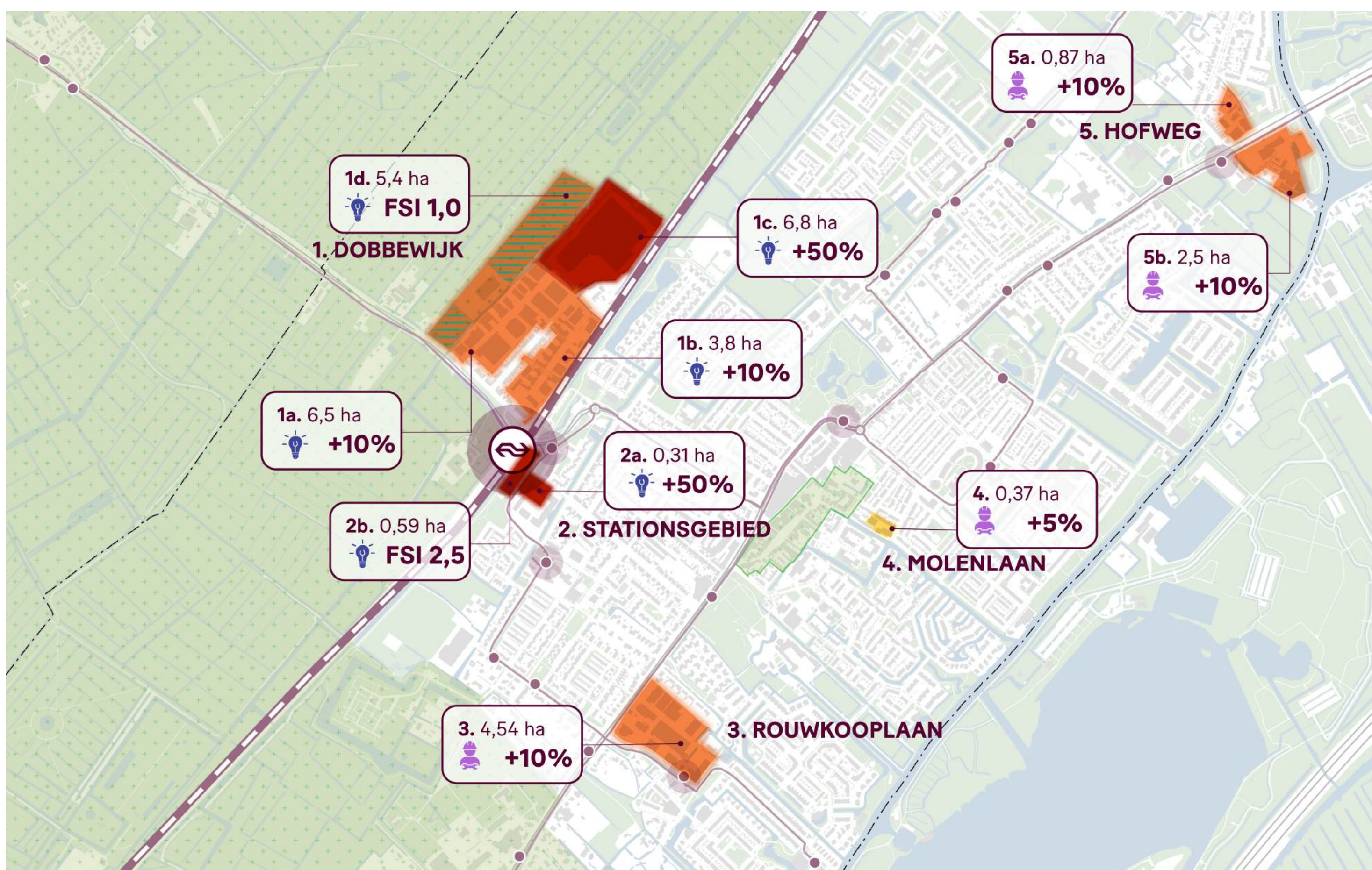
Totaal gebieden 1 t/m 5

Exclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk

- Huidig oppervlak: 25,69 ha
- Huidig GO: 126.791 m²
- Toe te voegen GO: 34.913 m²

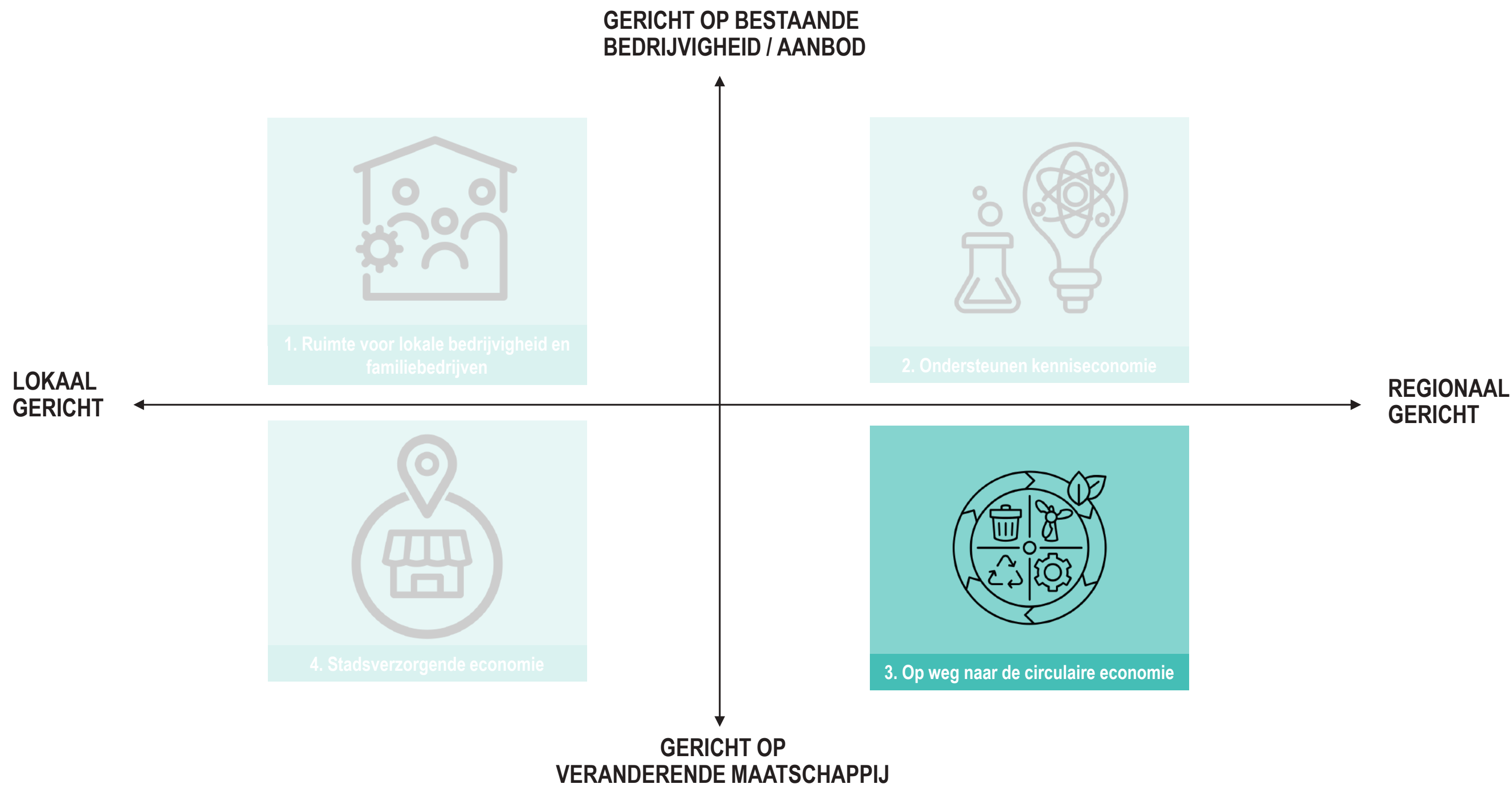
Inclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk

- Huidig oppervlak: 31,68 ha
- Huidig GO: 126.791 m²
- Toe te voegen GO: 78.113 m²





Scenario 3: Op weg naar de circulaire economie



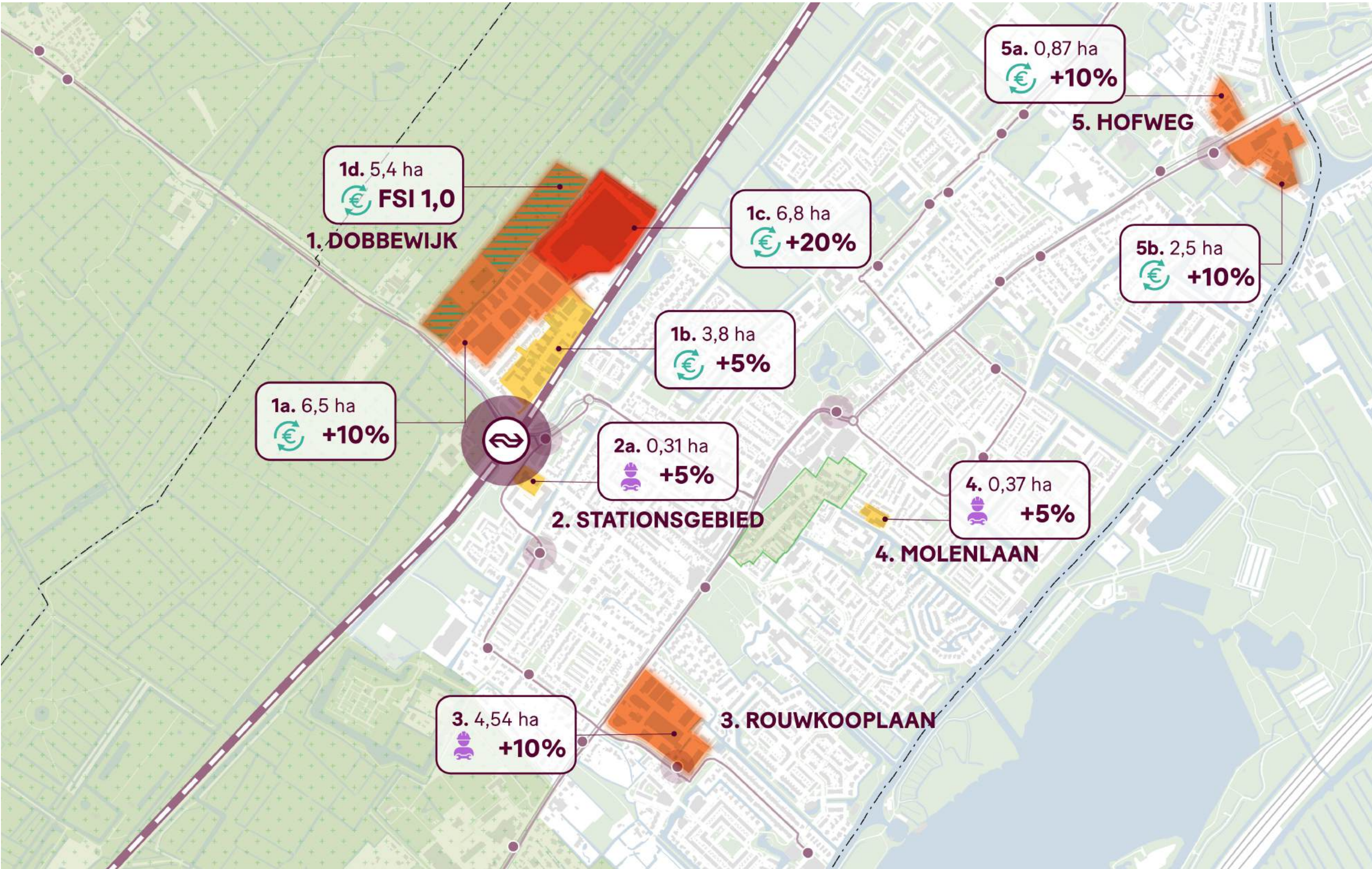
Ruimtelijke uitgangspunten

- 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 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 niet mogelijk is mogelijkheden voor uitbreiding Dobbewijk in open landschap onderzoeken.

Ruimtelijke keuzes per locatie

Op basis van het scenario benoemen we onderstaand tot welke ruimtelijke keuzes dit leidt voor de verschillende locaties.

- 1. Dobbewijk**
- Ruimte creëren voor circulaire economie. Transformatie, herontwikkeling en uitplaatsing van bestaande bedrijvigheid waar nodig.
 - Transformatie en herontwikkeling combineren met verdichting.
- 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 bovengestapelde verdiepingen
- 3. Rouwkooplaan**
- Transformatie en, waar nodig, sloop-nieuwbouw om ruimte te maken voor lokale bedrijvigheid (mogelijk als gevolg van herontwikkeling Dobbewijk) i.c.m. circulaire bedrijvigheid
- 4. Molenlaan**
- Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen
- 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.

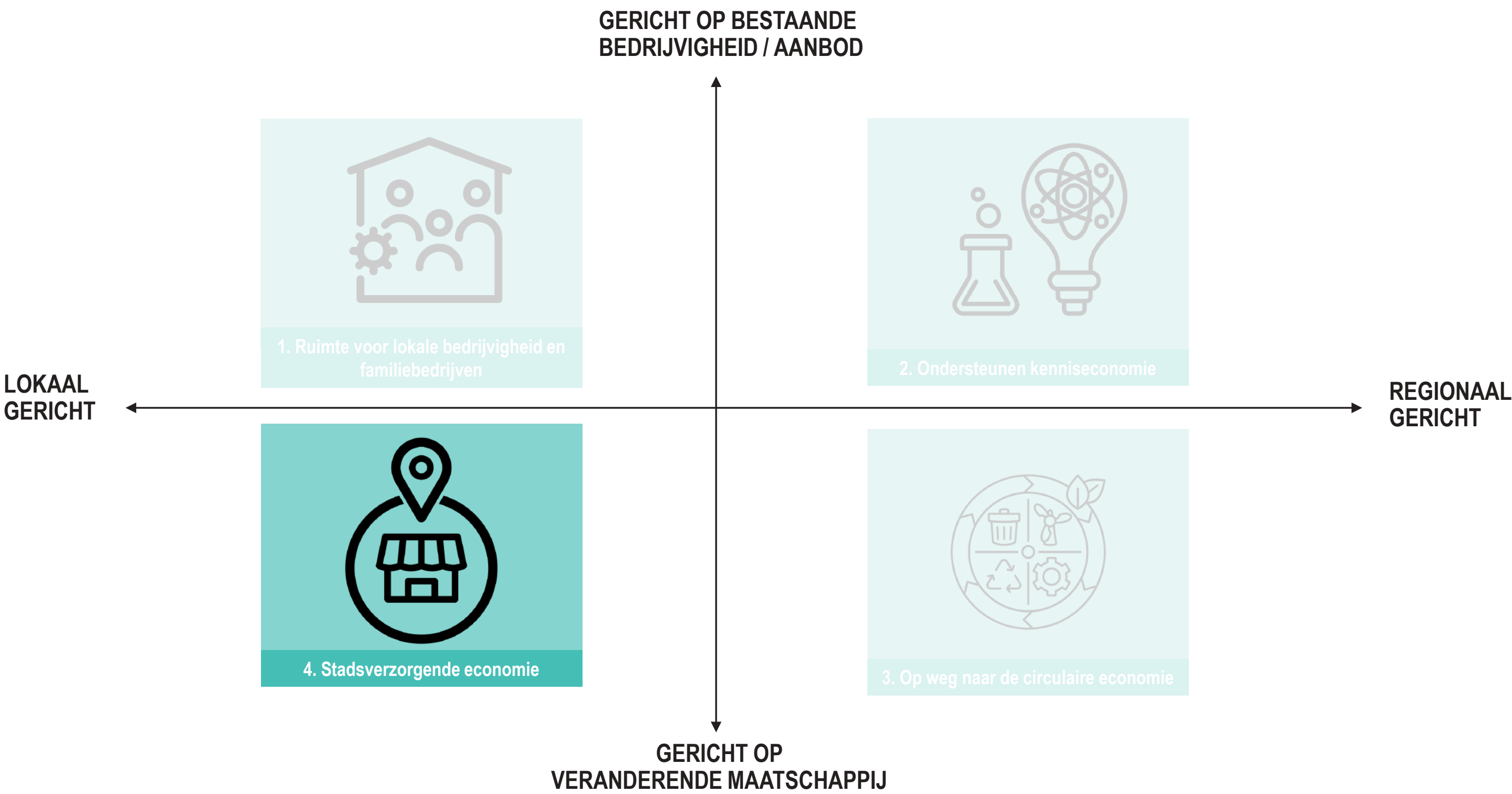


Ruimte voor groei

- 1. Dobbewijk**
- 1a. Dobbeweg**
- Huidig oppervlak: 6,50 ha
 - Huidig GO: 38.793 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 3.879 m²
- 1b. Industrierweg**
- Huidig oppervlak: 3,80 ha
 - Huidig GO: 18.932 m²
 - Ruimte voor groei: +5%
 - Toe te voegen GO: 947 m²
- 1c. Nippon-kavel**
- Huidig oppervlak: 6,8 ha
 - Huidig GO: 23.933 m²
 - Ruimte voor groei: +20%
 - Toe te voegen GO: 4.787 m²
- 1d. Uitbreiding polder Dobbewijk**
- Oppervlak: 5,40 ha
 - Passende dichtheid (FSI): 1,0
 - Toe te voegen GO: 43.200 m²
- 2. Stationsgebied**
- 2a. Bebouwd kavel**
- Huidig oppervlak: 0,31 ha
 - Huidig GO: 2.557 m²
 - Ruimte voor groei: +5%
 - Toe te voegen GO: 128 m²
- 2b. Uitbreiding parkeerterrein station**
- Oppervlak: 0,59 ha
 - Passende dichtheid (FSI): 0,0
 - Toe te voegen GO: 0 m²
- 3. Rouwkooplaan**
- 3a. Rouwkooplaan**
- Huidig oppervlak: 4,54 ha
 - Huidig GO: 29.324 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 2.932 m²
- 4. Molenlaan**
- 4a. Molenlaan**
- Huidig oppervlak: 0,37 ha
 - Huidig GO: 3.244 m²
 - Ruimte voor groei: +5%
 - Toe te voegen GO: 162 m²
- 5. Hofweg**
- 5a. Noordzijde Leidseweg**
- Huidig oppervlak: 0,87 ha
 - Huidig GO: 2.992 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 299 m²
- 5b. Zuidzijde Leidseweg**
- Huidig oppervlak: 2,50 ha
 - Huidig GO: 7.016 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 702 m²
- Totaal gebieden 1 t/m 5**
- Exclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk**
- Huidig oppervlak: 25,69 ha
 - Huidig GO: 126.791 m²
 - Toe te voegen GO: 13.836 m²
- Inclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk**
- Huidig oppervlak: 31,68 ha
 - Huidig GO: 126.791 m²
 - Toe te voegen GO: 57.036 m²



Scenario 4: Voorschoten stadsverzorgende economie



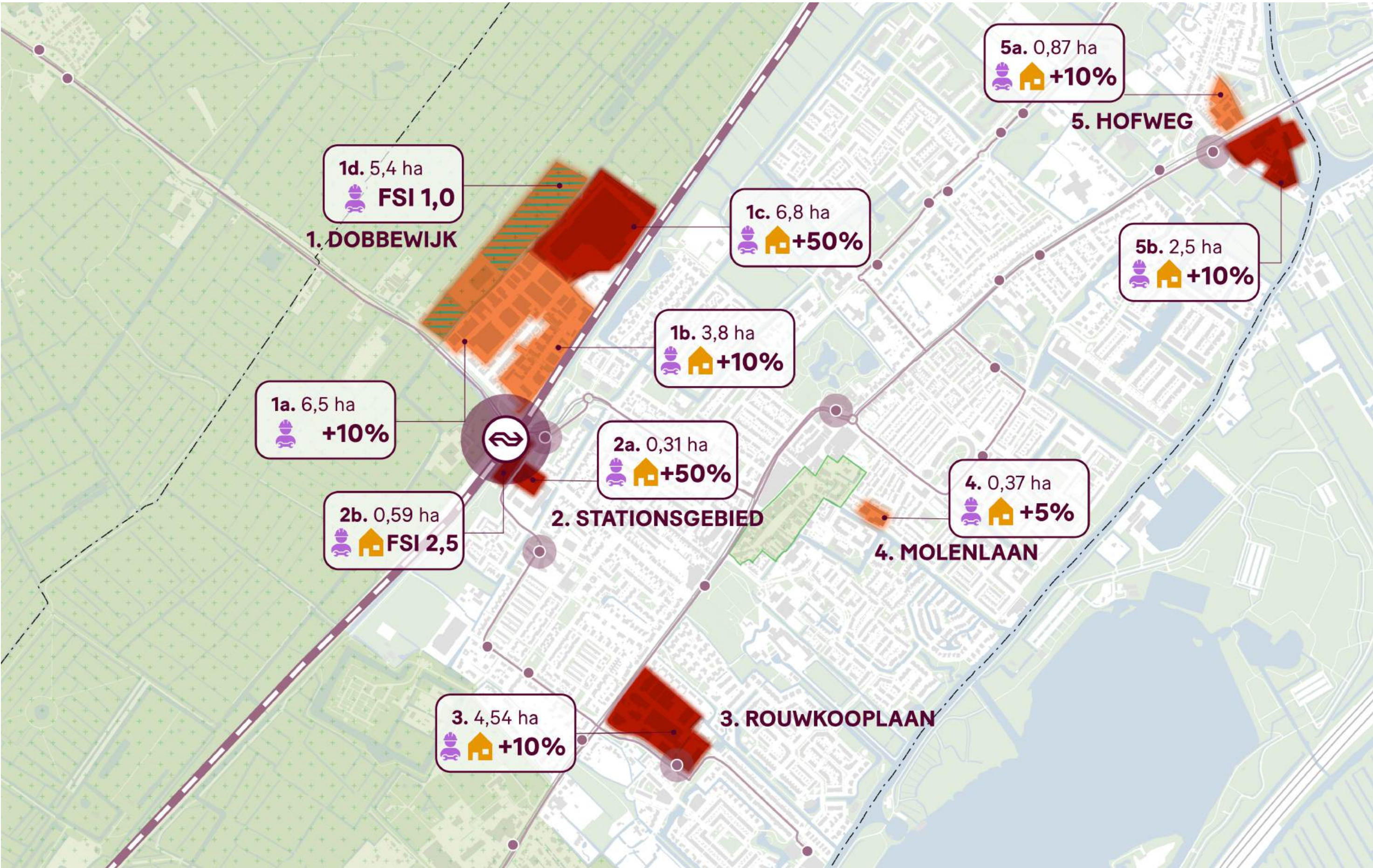
Ruimtelijke uitgangspunten

- 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.

Ruimtelijke keuzes per locatie

Op basis van het scenario benoemen we onderstaand tot welke ruimtelijke keuzes dit leidt voor de verschillende locaties.

- 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
- 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.
- 3. Rouwkooplaan**
 - Behoud bestaande bebouwing, evt. i.c.m. verduurzaming en optoppen
 - Door intensiveren ruimte creëren voor voorzieningen en woningbouw
 - Opwaardering openbare ruimte en verbeteren multimodale bereikbaarheid
- 4. Molenlaan**
 - Sloop-nieuwbouw om ruimte te maken voor bedrijvigheid (mogelijk als gevolg van herontwikkeling Dobbewijk) i.c.m. voorzieningen
 - Bedrijvigheid en voorzieningen in plint, ruimte voor wonen erboven
 - Verduurzaming bebouwing, opwaardering buitenruimte en verbetering multimodale bereikbaarheid
- 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.



Ruimte voor groei

- 1. Dobbewijk**
 - 1a. Dobbewijk**
 - Huidig oppervlak: 6,50 ha
 - Huidig GO: 38.793 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 3.879 m²
 - 1b. Industrieweg**
 - Huidig oppervlak: 3,80 ha
 - Huidig GO: 18.932 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 1.893 m²
 - 1c. Nippon-kavel**
 - Huidig oppervlak: 6,8 ha
 - Huidig GO: 23.933 m²
 - Ruimte voor groei: +50%
 - Toe te voegen GO: 11.967 m²
 - 1d. Uitbreiding polder Dobbewijk**
 - Oppervlak: 5,40 ha
 - Passende dichtheid (FSI): 1,0
 - Toe te voegen GO: 43.200 m²
 - 2. Stationsgebied**
 - 2a. Bebouwd kavel**
 - Huidig oppervlak: 0,31 ha
 - Huidig GO: 2.557 m²
 - Ruimte voor groei: +50%
 - Toe te voegen GO: 1.279 m²
 - 2b. Uitbreiding parkeerterrein station**
 - Oppervlak: 0,59 ha
 - Passende dichtheid (FSI): 2,5
 - Toe te voegen GO: 11.800 m²
 - 3. Rouwkooplaan**
 - Huidig oppervlak: 4,54 ha
 - Huidig GO: 29.324 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 2.932 m²
 - 4. Molenlaan**
 - Huidig oppervlak: 0,37 ha
 - Huidig GO: 3.244 m²
 - Ruimte voor groei: +5%
 - Toe te voegen GO: 162 m²
 - 5. Hofweg**
 - 5a. Noordzijde Leidseweg**
 - Huidig oppervlak: 0,87 ha
 - Huidig GO: 2.992 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 299 m²
 - 5b. Zuidzijde Leidseweg**
 - Huidig oppervlak: 2,50 ha
 - Huidig GO: 7.016 m²
 - Ruimte voor groei: +10%
 - Toe te voegen GO: 702 m²
- Totaal gebieden 1 t/m 5**
Exclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk
 - Huidig oppervlak: 25,69 ha
 - Huidig GO: 126.791 m²
 - Toe te voegen GO: 34.913 m²
Inclusief uitbreiding noordzijde Dobbewijk
 - Huidig oppervlak: 31,68 ha
 - Huidig GO: 126.791 m²
 - Toe te voegen GO: 78.113 m²