

Ruimte voor bedrijven in de Economie 071- gemeenten

Bijlage 4: Programma bestaande bedrijventerreinen

Inhoudsopgave

A. Katwijk	4
1. 't Ambacht	4
2. 't Heen	5
3. Florapark I en II, Kamphuizerpolder (<u>Oegstgeester deel</u>) en Veilingterrein	6
4. Katwijkerbroek	7
5. Klei-Oost, Klei-Oost Zuid en Klei-Oost Zuid II.....	8
6. Valkenburgseweg en Katwijkerweg	9
7. Vinkenwegzone	10
8. Voorschoterweg	11
B. Leiden	12
1. De Hallen	12
2. De Waard	13
3. Fruitbuurt.....	14
4. Lammenschans	15
5. Leiden Bio Science Park (<u>waaronder Oegstgeester deel</u>).....	16
6. Merenwijk	17
7. Roomburg.....	18
8. Rooseveltstraat	19
9. Trekvlief	20
10. Tussen Rijn en Rail	21
11. Westwal	22
C. Leiderdorp	23
1. De Baanderij.....	23
2. Lage Zijde	24
D. Oegstgeest	25
1. De Boeg	25
2. Rhijnhofweg	26
3. Florapark I en II, Kamphuizerpolder (<u>Oegstgeester deel</u>) en Veilingterrein ...	27
4. Leiden Bio Science Park (<u>waaronder Oegstgeester deel</u>).....	28
E. Voorschoten	29
1. Dobbewijk.....	29
2. Rouwkoopplan	30
F. Zoeterwoude	31
1. Grote Polder	31
2. Keer Weer	32
3. Oosthoek.....	33

Onderscheid in vier profielen

In 2013 heeft de regio reeds een visie werklocaties vastgesteld, die met deze bedrijventerreinenstrategie wordt vervangen. In de huidige visie werklocaties zijn verschillende profielen voor de bedrijventerreinen onderscheiden, die als streefbeeld dienen als houvast voor beleid en uitvoeringsprogramma's. Ieder profiel omvat eigen locatiekenmerken en een algemene toedeling van mogelijke functies aan de bedrijventerreinen. In deze actualisering van de regionale bedrijventerreinenstrategie hebben we besloten vast te houden aan deze profielen, om continuïteit en herkenbaarheid te waarborgen.

Profiel	Algemene locatiekenmerken	Mogelijke functies
<ul style="list-style-type: none"> Matig gedifferentieerd 	Monofunctionele, goed ontsloten bedrijfslocaties, waar hinder veroorzakende bedrijven kunnen opereren gevoelige functies tot last te zijn en vrachtverkeer veilig af en aan kan rijden. Het moderne bedrijventerrein heeft een verzorgde en groene uitstraling, waarbij het vastgoed een functionele uitstraling heeft.	<ul style="list-style-type: none"> Hinder veroorzakende bedrijven, zoals met een milieucategorie 3 en hoger en/of bedrijven met veel vrachtverkeersbewegingen. Lichtere bedrijvigheid en andere functies, zoals leisure of woningbouw, worden van het bedrijventerrein geweerd.
<ul style="list-style-type: none"> Breed gedifferentieerd 	Multifunctioneel werklandschap, waar vooral lichtere bedrijven als (veelal grootschalige en op de consument gerichte) overige economische functies gevestigd zijn. Het terrein ligt in de directe nabijheid of in de kern of stad, maar is prima bereikbaar vanaf de hoofdwegen. Het moderne bedrijventerrein heeft een verzorgde en groene uitstraling, waarbij vastgoed en openbare ruimte veelal een bovengemiddelde uitstraling hebben.	<ul style="list-style-type: none"> Bedrijven die enige hinder veroorzaken of lichtere bedrijvigheid, met milieucategorie 3 of lager en een beperkt aantal vrachtverkeersbewegingen. Overige economische functies, waaronder bijvoorbeeld dienstverlening, leisure en perifere detailhandel (mits dat in overeenstemming is met het regionaal detailhandelsbeleid).
<ul style="list-style-type: none"> Breed gedifferentieerd met wonen 	Gemengd en dynamisch gebied, waarbij kleinschalige economische functies en wonen naast en boven elkaar bestaan. Het terrein ligt tegen de binnenstad en heeft een veelal moderne en karakteristieke uitstraling. Daarmee wordt het een gebied waar zowel kwaliteit voor bedrijven als woonkwaliteit samengevoegd worden. Dat vergt een innovatieve stedenbouwkundige visie op maat.	<ul style="list-style-type: none"> Lichtere bedrijvigheid, met milieucategorie 2 of lager en vrijwel geen vrachtverkeersbewegingen. Overige economische functies, waaronder bijvoorbeeld dienstverlening, leisure en detailhandel (mits dat in overeenstemming is met het regionaal detailhandelsbeleid). Woningbouw, waarbij wordt geïnvesteerd in goede productmarktcombinaties en de 'best beschikbare technieken' om alle functies naast elkaar in te passen.
<ul style="list-style-type: none"> Themawerklandschap 	De locatiekenmerken verschillen naar gelang het thema van het bedrijventerrein. Een themalandschap kan zowel een functionele als hoogwaardige uitstraling hebben, afhankelijk van de doelgroep.	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijke functies verschillen naar gelang het thema van het bedrijventerrein. Een themalandschap kan op een campusgedachte leunen, waarbij binnen een specifiek ingekaderde doelgroep een combinatie van bedrijven, voorzieningen en woningbouw wordt voorzien.

Onderscheid in doelgroepen en speerpuntsectoren

Aanvullend maken we ook onderscheid in gewenste doelgroepen per bedrijventerrein. Qua doelgroepen wordt aangesloten bij de doelgroepen die zijn onderscheiden in het verdiepende onderzoek dat is uitgevoerd en d.d. januari 2018 is opgeleverd door onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep¹. Aangevuld hierbij zijn de speerpuntbranches. Op het vestigen van de gewenste doelgroepen sturen we via bestemmingsplannen, de juist randvoorwaarden per bedrijventerrein en het afwegingskader, zie paragraaf 3.4 in het hoofdrapport.

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de doelgroepen uit het verdiepende onderzoek die per bedrijventerrein zijn benoemd. Dit overzicht komt overeen met de gebiedsprofielen van de individuele bedrijventerreinen.

¹ 'Naar een bedrijventerreinenstrategie voor de 071-regio: kwalitatieve verdieping van vraag en aanbod' (Stec Groep, 2018)

Tabel: Geschiktheid bedrijventerrein per doelgroep (kleuren), plus beoogde doelgroepen (kruis)

Gemeente	Locatie	HMC (≥ 4.2)	Productie en bouw (>5.000 m ²)	Productie en bouw (<5.000 m ²)	Grootschalige logistiek en (groot)handel	Logistiek en (groot)handel	Sport en leisure	Dienstverlening	Retail & showroom
Katwijk	Florapark I + II	x				x			
	Kamphuiserpolder					x			
	Katwijkerbroek			x				x	
	Katwijkerweg						x	x	
	Klei-Oost		x	x		x			
	Klei-Oost Zuid		x	x		x			
	't Ambacht						x	x	
	't Heen	x	x	x		x			
	Valkenburgseweg						x	x	
	Veiling Flora				x	x			
	Vinkenwegzone		x	x		x			
	Voorschoterweg			x		x	x	x	
Leiden	Bio Science Park		x	x		x	x	x	
	Fruitbuurt			x			x	x	
	Lammenschans			x			x	x	x
	Rooseveltstraat								
	Trekvlief			x			x	x	
	De Hallen			x					
	De Waard								
	Merenwijk			x					
	Roomburg	x	x	x		x			
	Tussen Rijn en Rail								
	Westwal		x	x					
	Leiderdorp	Lage Zijde			x				
Baanderij				x			x	x	x
Oegstgeest	Bio Science Park		x	x		x	x	x	
	De Boeg		x	x				x	
	Kamphuiserpolder					x			
	Rhijnhofweg		x	x				x	
Voorschoten	Dobbewijk		x	x		x		x	
	Rouwkooplaan			x			x	x	
Zoeterwoude	Grote Polder	x	x	x	x	x			
	Keer Weer			x				x	
	Oosthoek			x				x	x

Tabel 1: Scoringslegenda locaties (toelichting in verdiepingrapport 2018)

Geschiktheidsscore	Aanduiding
88 - 100%	
75 - 87%	
51 - 74%	
26 - 50%	
0 - 25%	

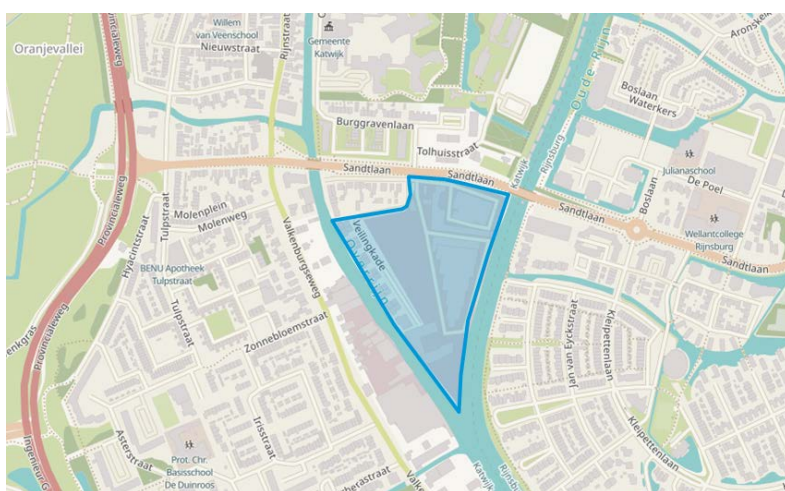
A. Katwijk

1. 't Ambacht

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	5,1
Netto omvang (in ha)	4,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	187

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel met wonen;
- Aangewezen als transformatielocatie waar ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw;
- Goede locatie voor gemengd, dynamisch en een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu aan het water;
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).



Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie en bouw (< 0,5 hectare)
- Dienstverlening
- Sport en leisure

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Voortzetting van de huidige transformatieplannen en -inspanningen;
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Locatie met transformatiepotentie; aantrekkelijke plek om te wonen, eventueel in combinatie met andere functies. Eerste fase (luxe villa's aan Veilingkade) al gerealiseerd. 	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie zorgt naar verwachting voor opstuwende werking prijsniveau bedrijfstgoed. • Gebied ontsloten op een drukke hoofdweg met kruisende fietsers (via de Sandtlaan).

2. 't Heen

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	78,2
Netto omvang (in ha)	68,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	2.793

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel;
- Breed gedifferentieerd profiel in PDV-zone aan de zuidzijde van de Ambachtsweg (consolidatie huidige situatie);
- Het grootste bedrijventerrein van Katwijk huisvest ondernemers vanuit diverse sectoren, waaronder met bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op 't Heen de ruimte hebben en krijgen.



Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – regionale speerpuntsector
- Logistiek en (groot)handel
- Productie en bouw
- Hogere milieucategorieën

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Doorzetten revitalisering van het bedrijventerrein, conform ruimtelijke visie 't Heen 2040;
- Beter uitdragen huidige duurzaamheidsinspanningen (5.500 zonnepanelen nabij waterzuivering);
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Goede ligging en bereikbaarheid; • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); • Herontwikkeling entree, revitalisatie in deelgebieden en herinrichting Ambachtsweg en Hereweg. • Inbreidings- en herontwikkelingsruimte, waaronder door intensivering (in de hoogte) en parkeeroplossingen op het dak en onder de grond. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheden van het bedrijventerrein voor bedrijven met omgevingshinder worden nog niet volledig benut; er zijn verschillende functies gevestigd die niet noodzakelijkerwijs op 't Heen gevestigd hoeven te zijn.

3. Florapark I en II, Kamphuizerpolder (Oegstgeester deel) en Veilingterrein

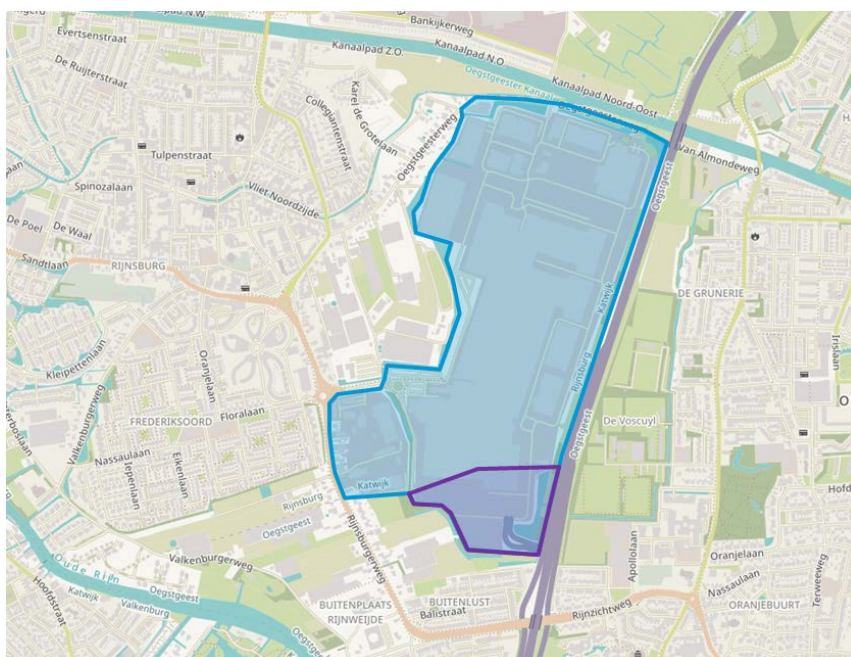
Informatie	
Bruto omvang (in ha)	85,1
Netto omvang (in ha)	70,1
Beschikbaar aanbod (in ha)	0,8
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	2.208

Beoogd profiel

- Themawerklandschap;
- Greenport-cluster en vestiging van Flora Holland – functies die hier vestigen horen bij- of staan ten dienst van de hier gevestigde Greenport-activiteiten;
- De locatie(s) is van regionaal belang voor de Greenport en hieraan gerelateerde bedrijven.

Beoogde doelgroepen

- Agribusiness – regionale speerpuntsector
- Kennis en innovatie – regionale speerpuntsector
- Grootschalige logistiek en (groot)handel (Greenport)
- Logistiek en (groot)handel (Greenport)
- Hogere milieucategorieën (Greenport)



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Beter uitdragen huidige duurzaamheidsinspanningen en inspanningen op onderwijs (mbo Wellantcollege), en daarmee breder belang van de locatie voor de regio;
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Groeirimte aan de noord- en zuidzijde van de locatie, evenals potentieel aan de westzijde (herontwikkeling); • Reeds goede ontsluiting over de weg en daarmee afdoende ontsloten voor toekomstige ontwikkelingen; • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); • Gebruikers investeren reeds actief in verduurzaming middels SDE-subsidies; • Groenopleiding Wellantcollege (onderwijs) gevestigd op locatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersontsluiting aan de zuidzijde bij eventuele verdere woningbouw rond Rijsburgerweg. • Parkeerdruk (vrachtwagens) regionaal aandachtspunt, hoewel met invoering betaald parkeren reeds sterk verbeterd. • Verdere aansluiting, overleg en organisatie van Greenport en gebruiker(s) bij Katwijkse ondernemerskoepel. • Huisvesten arbeidsmigranten/seizoensarbeid ten dienste van de Greenport-activiteiten.

4. Katwijkerbroek

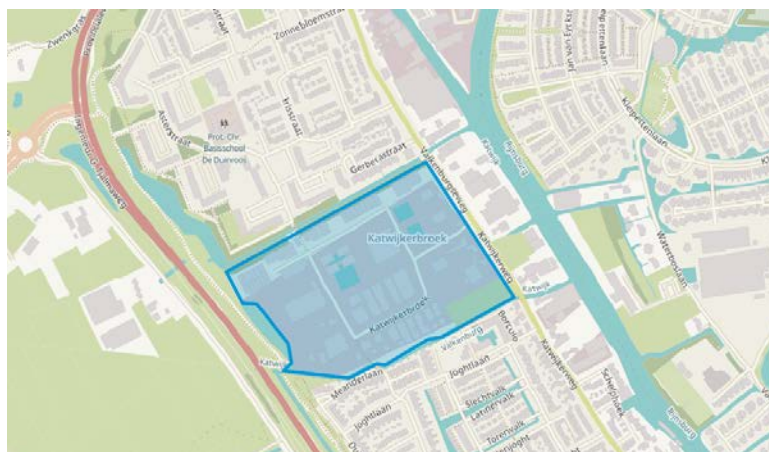
Informatie	
Bruto omvang (in ha)	11,1
Netto omvang (in ha)	8,3
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	141

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel;
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie);
- Transformatie naar- of functiemenging met woningbouw is hier expliciet niet gewenst.

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie en bouw (< 0,5 hectare)
- Dienstverlening



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Inbreidings- en herontwikkelingsruimte, waaronder door intensivering (in de hoogte) en parkeeroplossingen op het dak en onder de grond; • Gebruikers investeren reeds actief in verduurzaming middels SDE-subsidies. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied ontsloten op een smalle hoofdweg met kruisende fietsers; • Gebied ingeklemd tussen woonwijken, waardoor hinder veroorzakende bedrijvigheid voornamelijk in het centrum past of enkel met bronmaatregelen aan de rand.

5. Klei-Oost, Klei-Oost Zuid en Klei-Oost Zuid II

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	27,5
Netto omvang (in ha)	21,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	9,5
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	505

Beoogd profiel

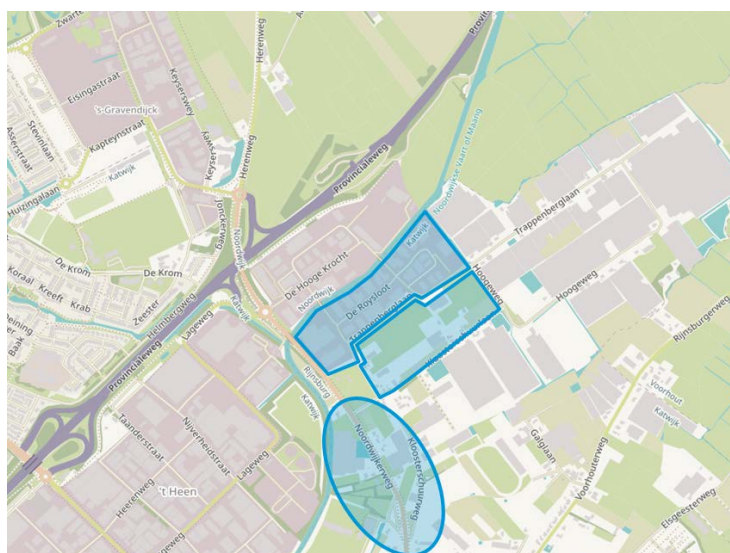
- Matig gedifferentieerd profiel;
- Klei-Oost Zuid is de enige plek van Katwijk met uitgeefbare grond biedt ruimte voor ondernemers uit diverse sectoren, waaronder met bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op Klei-Oost Zuid de ruimte hebben en krijgen.

Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – regionale speerpuntsector
- Agribusiness – regionale speerpuntsector
- Logistiek en (groot)handel
- Productie en bouw
- Hogere milieucategorieën

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Opstellen van een nieuw, passend bestemmingsplan voor Klei-Oost Zuid II.
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.



Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor nieuwvestiging en groei van bedrijven; • Plan voor nieuwe rotonde en onder meer een 2x2 weg voor ontsluiting bedrijven (richting N206) en een 1x1 weg voor ontsluiting richting naastgelegen recreatiegebied (N449); • Mogelijk op termijn mogelijkheden voor aansluiting op A44 (tijdig in overleg treden met provincie en Rijkswaterstaat); • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); • Gebruikers investeren reeds actief in verduurzaming middels SDE-subsidies. 	<ul style="list-style-type: none"> • Niet alle gronden in gemeentelijk eigendom.

6. Valkenburgseweg en Katwijkerweg

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	7,3*
Netto omvang (in ha)	7,3*
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	288

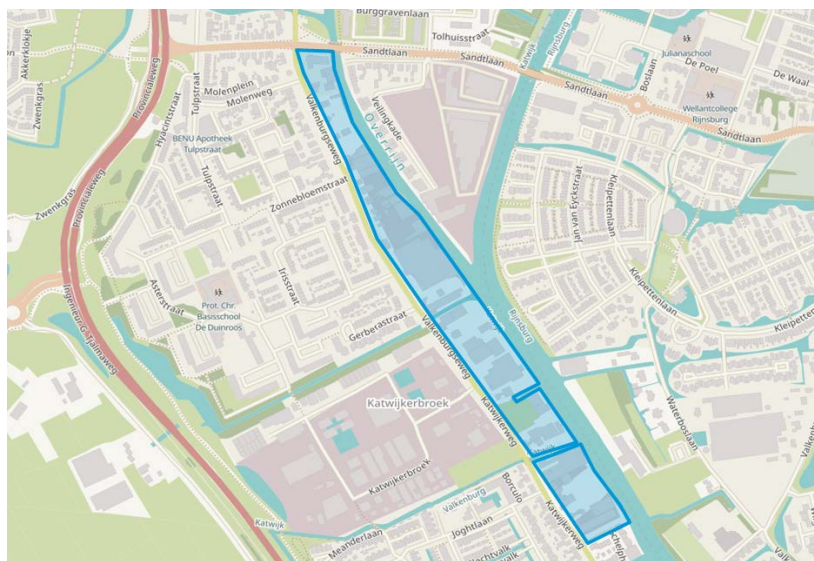
* Gecorrigeerd ten opzichte van IBIS en de provinciale monitor

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel met wonen;
- Consolidatie van de huidige situatie – op casusniveau worden transformatieplannen afgewogen;
- Consolidatie van de huidige situatie – geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).

Beoogde doelgroepen

- Dienstverlening
- Sport en leisure



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Aantrekkelijke plek om te wonen, maar ook om te werken. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied ontsloten op een smalle hoofdweg met kruisende fietsers. • Gebied ingeklemd tussen woonwijken, waardoor hinder veroorzakende bedrijvigheid hier vrijwel geen toekomst heeft (of enkel met bronmaatregelen).

7. Vinkenwegzone

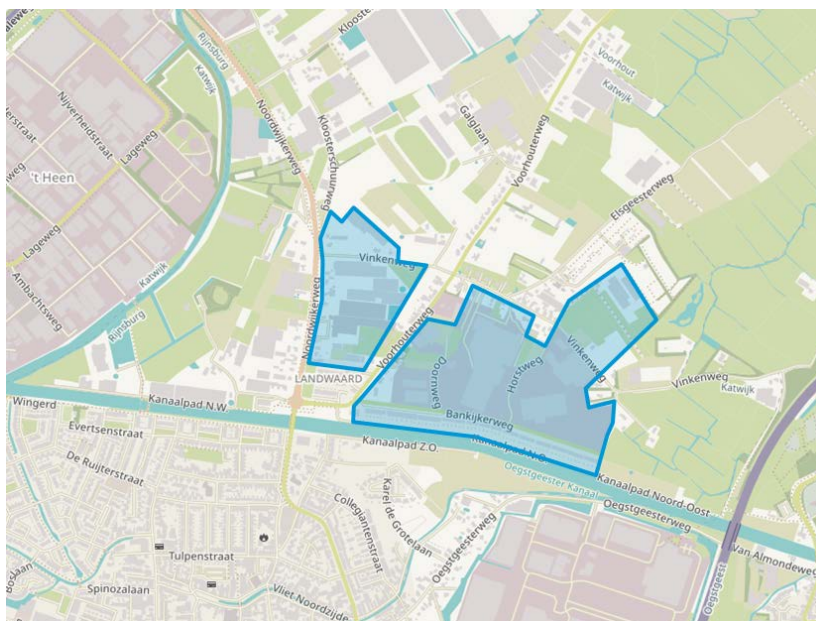
Informatie	
Bruto omvang (in ha)	18,0
Netto omvang (in ha)	9,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	537

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel;
- Belangrijk is het goed benutten van de bestaande bedrijfsruimte, die geschikt is voor grootschaliger en hinder veroorzakende bedrijven, en tegelijkertijd het respecteren van de omgevingsfactoren, zoals de aangrenzende glastuinbouw en woningbouw.

Beoogde doelgroepen

- Agribusiness – regionale speerpuntsector
- Logistiek en (groot)handel
- Productie, maakindustrie en bouw



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

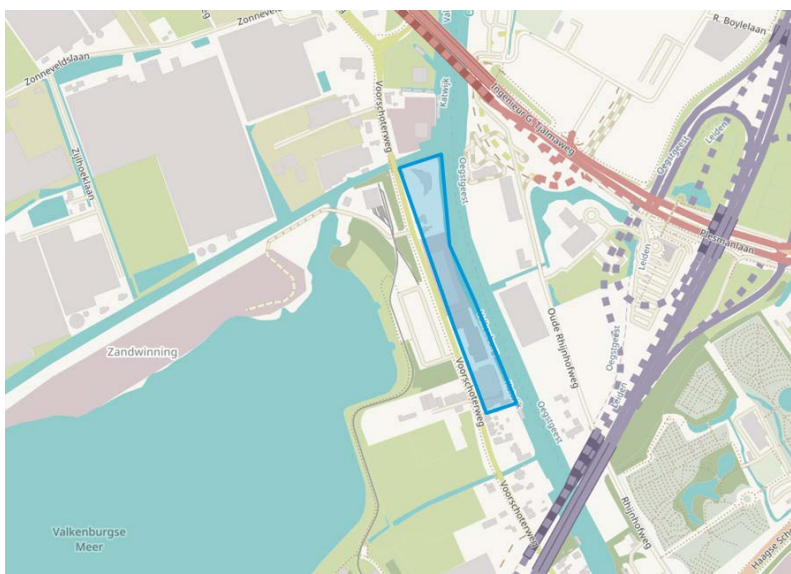
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk op termijn mogelijkheden voor aansluiting op A44 (tijdig in overleg treden met provincie en Rijkswaterstaat); • Plan voor nieuwe rotonde is ontwikkeld (N449) is ontwikkeld. Overige infrastructuur rondom gebied staat op agenda, maar nog niet gepland. 	<ul style="list-style-type: none"> • Initiatieven voor woningbouw (naast de GOM-woningen) en perspectief terrein is consolideren, op basis van Visie Rijnsburg Noord (rond terrein ruimte voor woningen).

8. Voorschoterweg

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	1,6
Netto omvang (in ha)	1,6
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	430

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel;
- Consolidatie van de huidige situatie – geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie);
- Transformatie naar- of functiemenging met woningbouw is hier expliciet niet gewenst.
- Interessant voor bedrijvigheid dat past bij een karakteristieke locatie aan de Rijn en nabij het Valkenburgse meer. Bijvoorbeeld hoogwaardige bedrijvigheid, watergebonden bedrijvigheid (mogelijke kadeverbinding), dienstverlening en leisure. Ondanks dat de locatie hemelsbreed dichtbij de A44 ligt, is de ontsluiting voor vrachtverkeer niet optimaal, ook na realisatie van de Rijnlandroute.



Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie en bouw (< 0,5 hectare)
- Logistiek en (groot)handel
- Dienstverlening
- Sport en leisure

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Ligging nabij N206 en A44. • Ruimte voor watergebonden bedrijvigheid, zoals Airbus aan de overkant van de Rijn. • Kansen voor nieuwe bedrijvigheid op terrein bij toekomstige ontwikkeling Valkenburgsemeer (recreatie). 	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie moeilijk vindbaar voor bezoekers; wel in het zicht, maar niet direct ontsloten op de nabijgelegen hoofdwegen. • Met komst Rijnlandroute en aanpassingen aan de A44 wordt ontsluiting in toekomst een probleem.

B. Leiden

1. De Hallen

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	6,0
Netto omvang (in ha)	4,7
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	117

Profiel

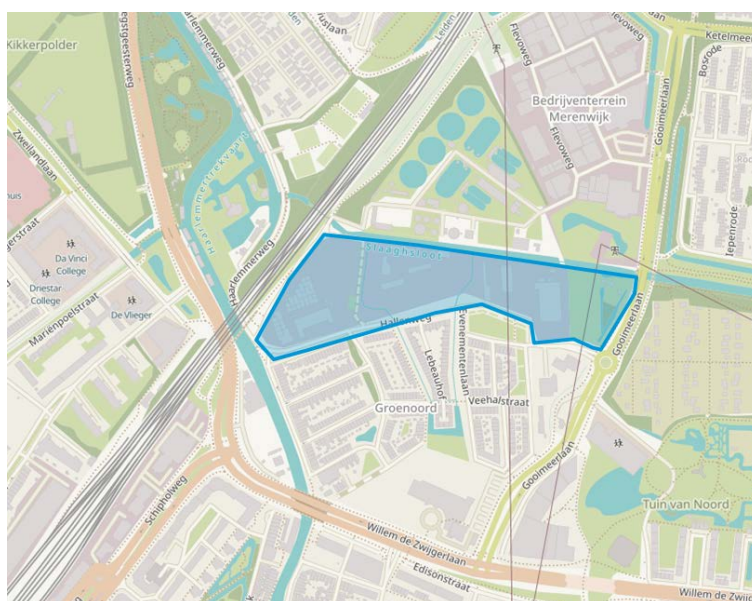
- Matig gedifferentieerd profiel;
- De Hallen is één van de weinige plekken in Leiden die ruimte biedt voor bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op De Hallen de ruimte hebben en krijgen.

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige maakindustrie, productie en bouw

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Onderzoeken van mogelijkheden circulaire uitwisseling met de naastgelegen waterzuiveringscentrale.
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.



Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Benutten duurzaamheidspotentieel (bijvoorbeeld door gebruik te maken van naastgelegen waterzuivering). 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeerruimte – wordt op teruggekomen in parkeervisie; • Molenbiotop heeft invloed op bouwhoogte aan oostzijde.

2. De Waard

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	17,4
Netto omvang (in ha)	15,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	1.294

Beoogd profiel

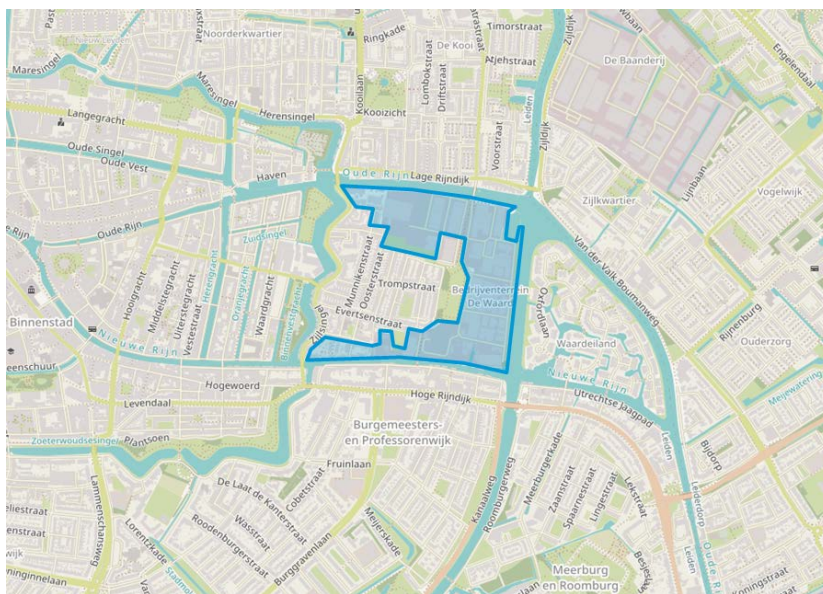
- Breed gedifferentieerd profiel;
- Consolideren van de huidige situatie – geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).
- Transformatie naar wonen is hier expliciet niet gewenst. De locatie blijft behouden als binnenstedelijke werklocatie voor Leiden.

Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – *regionale speerpuntsector*
- Kennis en innovatie – *regionale speerpuntsector*
- Kleinschalige maakindustrie en bouw (< 0,5 hectare)
- Dienstverlening

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Verrommeling tegengaan en structuurversterkende ontwikkelingen ondersteunen;
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.



Kansen

- Centrale ligging in stedelijk gebied nabij binnenstad. Geschikt voor veel type functies: wonen, werken, leisure, onderwijs;
- Gemeentelijk eigendom (onder andere kavels/ panden van de kringloop en de milieustraat): potentiële schuifruimte;
- Goede organisatie ondernemers (parkmanagement).

Uitdagingen

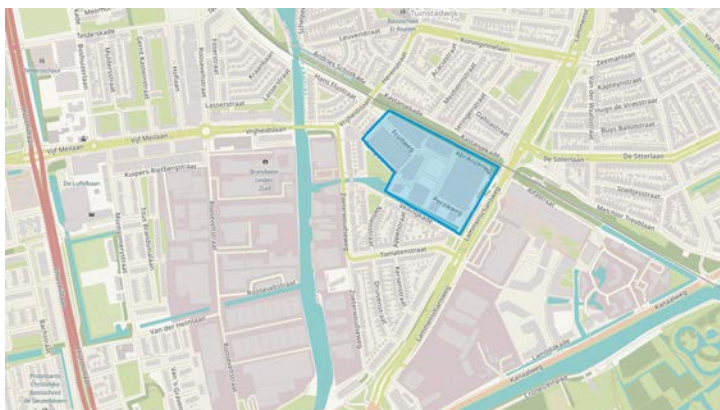
- Ontsluiting. Verkeer moet over één brug (Admiraalsweg).
- Voornemen afsluiting Spanjaardbrug voor autoverkeer. In 2020 wordt een onderzoek uitgevoerd. De Spanjaardbrug wordt alleen afgesloten indien dit de verkeersdoorstroming voor De Waard verbetert;
- Parkeerdruk, hoewel met invoering betaald parkeren in Zeeheldenbuurt sterk verbeterd.

3. Fruitbuurt

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	4,8
Netto omvang (in ha)	4,7
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	243

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel met wonen.
- Aangewezen als transformatielocatie waar ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw;
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).



Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige maakindustrie en bouw
- Dienstverlening
- Leisure en sport

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

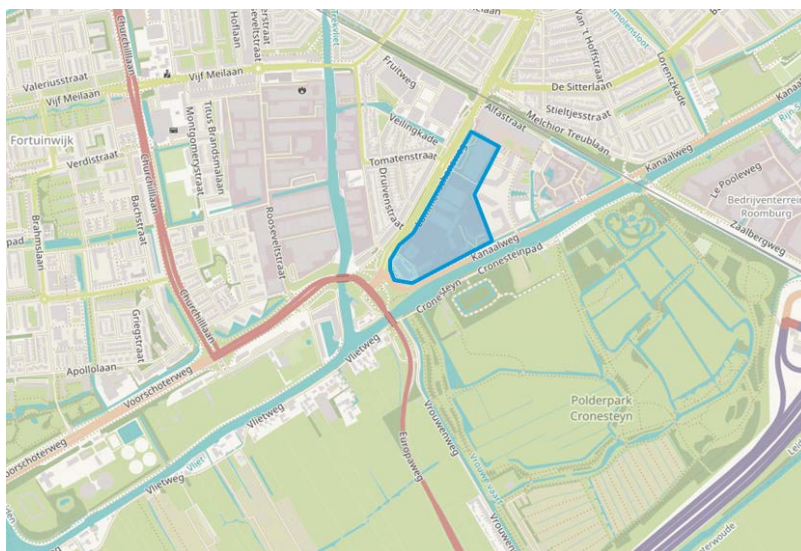
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Functiemenging, vanwege ligging en potentie voor wonen in combinatie met economische functies. • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement). 	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie zorgt naar verwachting voor opstuwende werking prijsniveau bedrijfstgoed. • Geen gemeentelijk eigendom (infrastructuur is eveneens privaat). Beperkte sturing vanuit de gemeente mogelijk; • Ontsluiting – logistieke verkeersbewegingen leiden tot een verkeerskundige uitdaging op de Lammenschansweg en Churchilllaan.

4. Lammenschans

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	7,5
Netto omvang (in ha)	6,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	593

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel met wonen;
- Aangewezen als transformatielocatie waar op termijn ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw – transformatie vindt echter pas plaats wanneer bestaande gebruikers en eigenaren zelf initiatief nemen of vertrekken; bestaande bedrijven kunnen dus blijven ondernemen.
- Ruimte voor detailhandel, conform regionale detailhandelsvisie.



Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige maakindustrie en bouw
- Dienstverlening
- Leisure en sport
- Retail en showroom

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

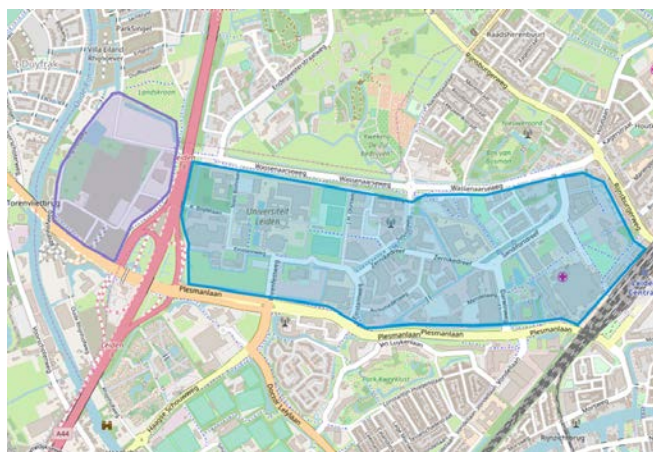
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Functiemenging, vanwege ligging en potentie voor wonen in combinatie met economische functies. • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement). 	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie zorgt naar verwachting voor opstuwende werking prijsniveau bedrijfstvastgoed. • Ontsluiting van het gebied.

5. Leiden Bio Science Park (waaronder Oegstgeester deel)

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	117,8
Netto omvang (in ha)	100,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	15,5
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	16.674

Profiel

- Themawerklocatie;
- Gericht op het life sciences & health-cluster – functies die zich hier vestigen horen bij- of staan ten dienst van de hier gevestigde onderwijs-, onderzoeks- en bedrijfsactiviteiten;
- De locatie is van nationaal belang voor het life sciences-cluster en hieraan gerelateerde bedrijven. De gevestigde bedrijvigheid draagt bij aan de ambitie van Leiden als kennisstad in de regio en trekt werkgelegenheid voor theoretisch geschoolden naar de stad. Daarnaast draagt het op nationaal niveau bij aan de missie gedreven programma's. Het sterk houden van de samenwerking tussen bedrijfsleven, universiteit, LUMC en overheid en het verder versterken van het ecosysteem is hiervoor cruciaal.



Beoogde doelgroepen

- Life Sciences & Health – regionale speerpuntsector
- Kennis en innovatie – regionale speerpuntsector

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Samen met stakeholders in het gebied investeren in de sprong van campus naar innovatie district, onder meer via functiemenging in het gebied en short- en longstay wonen aan de randen van het gebied;
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid van zichtlocaties aan de A44 en hoge beeldkwaliteit in het gebied; • Groeiruimte (kavels) aan de westzijde van locatie (deelgebied Oegstgeest), herontwikkeling en verdichten op Leidse deel (sloop/nieuwbouw); • Belangrijke locatie voor Bio Science en spin-off. Gemeente Leiden investeert mee via InnovationQuarter, de regionale ontwikkelingsmaatschappij van Zuid-Holland en via bijdragen aan de financiering van de Parkorganisatie en een dedicated ambtelijke organisatie; • Randvoorwaarden (gebiedsvisie en nota van zienswijzen) voor toestaan Life Science gelieerde (ondersteunende) functies in directe omgeving; • Goede organisatie ondernemers (parkorganisatie). • Uitdragen duurzaamheid (duurzame bouw in overeenkomst kavelverkoop door universiteit). Zelf doelstelling geformuleerd om in 2035 van aardgas te zijn; • Parkeerproblematiek wordt aangepakt met komst meerdere parkeergarages; • Duurzame initiatieven worden reeds ingezet: WKO's inzet elektrische bussen (Arriva), zonnepanelen, biodiversiteit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaatadaptatie door toevoegen groen en water en afname hittestress (in versteend gebied); • Openbare ruimte en infrastructuur: ruimte voor voetgangers en fietser. Ook verbetering maken voor een betere doorstroming op het terrein; • Ontsluiting nog niet optimaal voor vervoer van personen van/naar station Leiden en bedrijven op het park (mn Gorlaeus/ Nieuw Rhijngest Zuid) (last mile) en van goederen van/naar externe locatie; • Ondergrondse infrastructuur nabij station Leiden Centraal complex. Inzicht vergroten belangrijk voor toekomstige bouw en verbouwing; • Verder inbedden van de locatie in de regionale economische structuur.

6. Merenwijk

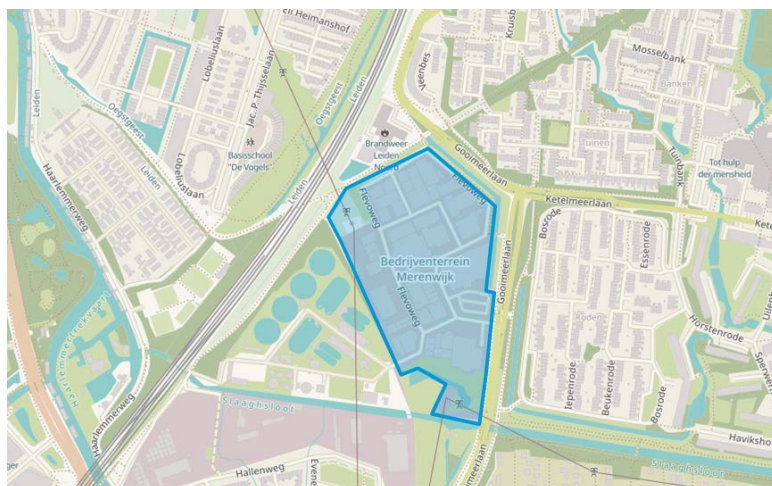
Informatie	
Bruto omvang (in ha)	8,8
Netto omvang (in ha)	4,7
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	377

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel;
- Merenwijk is één van de weinige plekken in Leiden die ruimte biedt voor bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op Merenwijk de ruimte hebben en krijgen.

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige maakindustrie, productie en bouw



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); • Benutten duurzaamheidspotentieel (bijvoorbeeld door gebruik te maken van naastgelegen waterzuivering). 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeren in openbare ruimte een knelpunt; veel private ruimte wordt door ruimtegebrek benut voor opslag.

7. Roomburg

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	18,3
Netto omvang (in ha)	13,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	2.297

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel;
- Roomburg is één van de weinige plekken in Leiden die ruimte biedt voor bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op Roomburg de ruimte hebben en krijgen;
- Roomburg blinkt regionaal uit in duurzame initiatieven. Duurzame gebiedsontwikkeling is een belangrijke voorwaarde voor vestigende partijen. Het terrein kan als voorbeeldfunctie dienen voor andere bedrijventerreinen in de regio op het vlak van verduurzaming.



Beoogde doelgroepen

- Kennis en innovatie – *regionale speerpuntsector*
- Maakindustrie, productie en bouw
- Kleinschalige logistiek en groothandel (ook stadsdistributie)
- Hogere milieucategorieën

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Ondersteunen van lopende initiatieven gericht op duurzaamheid vanuit het parkmanagement en helpen deze een gezicht te geven in de regio, teneinde het parkmanagement te helpen de zelf gestelde doelstelling 'duurzaamste bedrijventerrein van Nederland' te behalen.
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

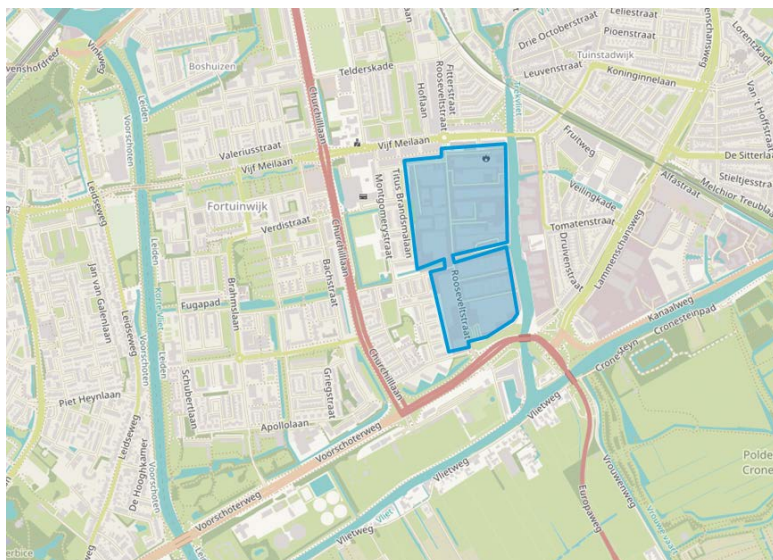
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Goede ligging nabij A4 en N11. Ook goed bereikbaar met OV (buslijn); • Beschikbare HMC-ruimte wordt niet optimaal benut. Onderzoek mogelijkheden/toestaan van watergebonden bedrijven aan Rijn-Schiekanaal; • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); • Gebruikers investeren actief in duurzaamheid middels SDE-subsidies, 	<ul style="list-style-type: none"> • Behouden van huidige, actieve gebruikers; • Op deel van het terrein grote parkeerdruk; • Verkeersontsluiting richting de binnenstad.

8. Rooseveltstraat

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	18,9
Netto omvang (in ha)	14,5
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	1.195

Beoogd profiel

- Rooseveltstraat-West: breed gedifferentieerd profiel met wonen.
- Rooseveltstraat-Oost: breed gedifferentieerd profiel. Geen transformatie.
- Consolidatie huidige situatie – geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie);
- Rooseveltstraat-West als transformatielocatie waar ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw – via voortzetting pilot (4,0 hectare). Bij de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op behoud van dezelfde hoeveelheid m², maar wel met een lagere milieucategorie



Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – *regionale speerpuntsector*
- Kennis en innovatie – *regionale speerpuntsector*
- Kleinschalige maakindustrie en bouw (< 0,5 hectare)
- Dienstverlening
- Sport en leisure

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

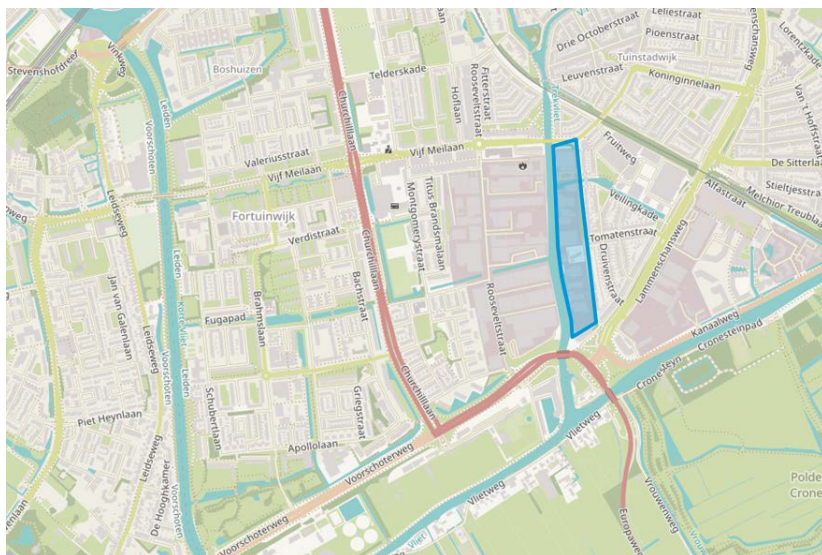
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Centraal gelegen in de stad. • Aantrekkelijke woonplek, eventueel in combinatie met andere functies; • Functiemenging, vanwege ligging en potentie voor wonen in combinatie met economische functies; • Borgen duurzaamheidsambities wanneer er investeringsdynamiek ontstaat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie zorgt naar verwachting voor opstuwende werking prijsniveau bedrijfstgoed; • Verkeersontsluiting (Rooseveltstraat), waaronder fietsbewegingen onveilig (vooral in combinatie met vrachtverkeer); • Richtafstanden/risicocontouren en logistieke bewegingen van de bedrijven die in het gebied gevestigd blijven leiden tot extra spanningen tussen wonen en werken.

9. Trekvlief

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	4,3
Netto omvang (in ha)	4,3
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	159

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel met wonen;
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie);
- Aangewezen als transformatielocatie waar ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw. Bij de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op behoud van dezelfde hoeveelheid m², maar wel met een lagere milieucategorie.



Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie en bouw (< 0,5 hectare)
- Dienstverlening
- Sport en leisure

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Centraal gelegen in de stad; • Aantrekkelijke woonplek, eventueel in combinatie met andere functies; • Borgen duurzaamheidsambities wanneer er investeringsdynamiek ontstaat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Transformatie zorgt naar verwachting voor opstuwende werking prijsniveau bedrijfstgoed; • Verkeersontsluiting (Rooseveltstraat), waaronder fietsbewegingen onveilig (vooral in combinatie met vrachtverkeer); • Richtafstanden/risicocontouren en logistieke bewegingen van de bedrijven die in het gebied gevestigd blijven leiden tot extra spanningen tussen wonen en werken.

10. Tussen Rijn en Rail

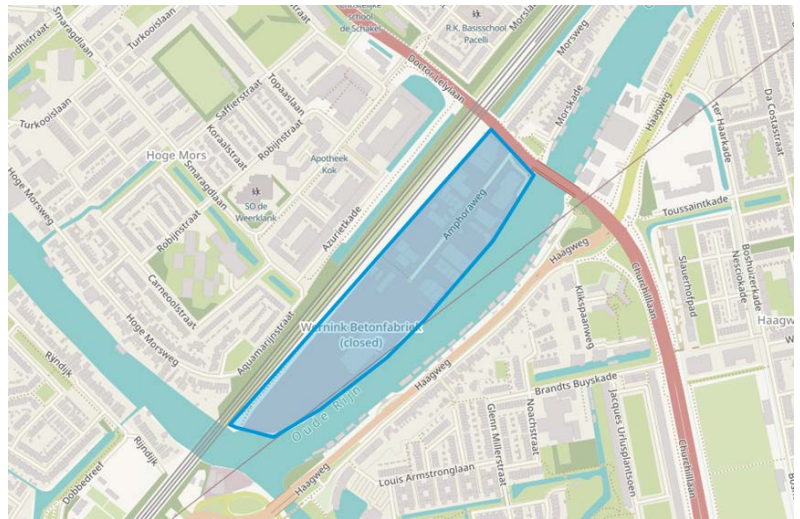
Informatie	
Bruto omvang (in ha)	7,0
Netto omvang (in ha)	6,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	150

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel;
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).
- Op de oude Wernink-locatie voornemens om woningbouw te realiseren. Bestaande bedrijvigheid blijft behouden.

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie en bouw (< 0,5 hectare)
- Dienstverlening
- Sport en leisure



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Centrale ligging in de stad; • Gunstige ligging aan het water (Rijn). 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersproblematiek; parkeren vindt plaats op de weg en in de openbare ruimte; • Eén ontsluitingsweg (Amphoraweg en de N206); bereikbaarheid locatie matig.

11. Westwal

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	6,1
Netto omvang (in ha)	3,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	181

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel;
- Westwal is één van de weinige plekken in Leiden die ruimte biedt voor bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op De Hallen de ruimte hebben en krijgen.

Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – *regionale speerpuntsector*
- Kleinschalige maakindustrie en bouw



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Goede ligging nabij A44 en Rijnlandroute; • Efficiënt ruimtegebruik/intensivering (momenteel lage dichtheid). Dit heeft mogelijk wel gevolgen voor de parkeersituatie; • Kleine ondernemersvereniging aanwezig; ondersteunen bij professionalisering. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verouderde uitstraling vastgoed; • Verkeersveiligheid en grote parkeerdruk, onder andere door vrachtwagenparkeren. • Bij intensivering ook oog voor behoud groen.

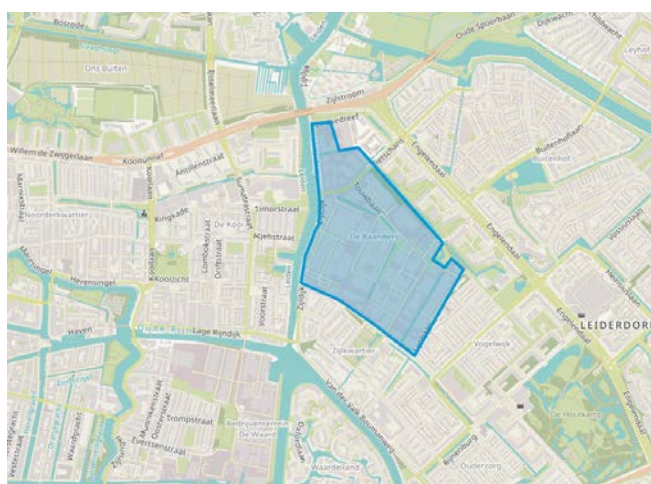
C. Leiderdorp

1. De Baanderij

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	31,0
Netto omvang (in ha)	21,2
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	1.467

Beoogd profiel

- Het oostelijk deel (ten oosten van de Kabelbaan) heet een matig gedifferentieerd profiel;
- In het westelijk deel (tussen de Kabelbaan en De Zijl) heeft een breed gedifferentieerd profiel met wonen. Ruimte voor wonen kan worden verenigd met de ambitie om het aanbod aan PDV/GDV-functies terug te dringen (conform de regionale detailhandelsvisie)



Beoogde doelgroepen

- Productie en bouw
- Dienstverlening
- Sport en leisure
- Retail en showroom

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Opstellen gebiedsvisie om lange termijn perspectief te waarborgen en een ondernemersgerichte investeringsagenda op te stellen. Uitgangspunten: voldoen aan opgave regionale detailhandelsvisie, versterken economische functies, toekomstbestendige invulling en verduurzaming gebied;
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Centrale ligging in stedelijk gebied. Geschikt voor veel type functies: wonen, werken, leisure, onderwijs. Steeds meer marktinitiatieven; • Aantrekkelijke woonplek, eventueel in combinatie met andere functies; tegelijkertijd bedrijvigheid (veelal milieucategorie 3) koesteren; • Intensivering (verdichten), waar mogelijk. Actief meedenken bij (eventuele) bedrijfsverplaatsing, potentiële schuifruimte; • Meeliften op traject warmtelevering Leidse regio (Nuon). 	<ul style="list-style-type: none"> • Openbare ruimte en infrastructuur: ruimte voor fietsers (waaronder schoolgaande kinderen; momenteel onveilig). Ook verbetering maken voor een betere doorstroming op het terrein. Regionale ambitie voor fietsroute door gebied; • Externe bereikbaarheid (vracht)verkeer onder druk. Ook interne ontsluiting (hiërarchie) niet optimaal. Terrein is sluitroute naar woonwijk; • Klimaatadaptatie door toevoegen groen en afname hittestress (in versteend gebied); • Bedrijfsleven niet georganiseerd;

2. Lage Zijde

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	8,5
Netto omvang (in ha)	6,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	279

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel.

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige maakindustrie, productie en bouw (< 0,5 hectare)

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Uitvoeren van gebiedsvisie Lage Zijde
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.



Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Voormalige Vliko terrein (circa 2,3 hectare) krijgt groene inrichting en landschappelijke inpassing passend bij buitengebied conform Inrichtingsplan Natuurontwikkeling Achthovenerweg; 	<ul style="list-style-type: none"> • Gebied op één manier ontsloten (via de Achthovenweg). Bereikbaarheid werklocatie voor (vracht)verkeer zeer matig; • Geen OV-bereikbaarheid; • Parkeerdruk en bijbehorende problematiek; • Bedrijfsleven niet georganiseerd.

D. Oegstgeest

1. De Boeg

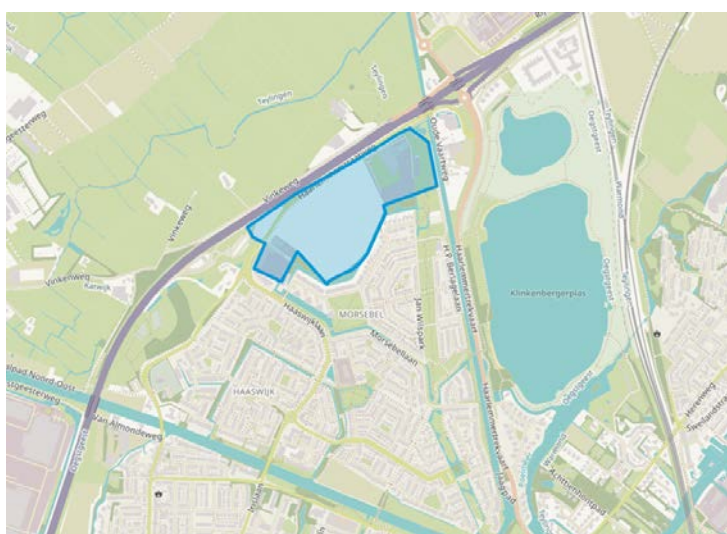
Informatie	
Bruto omvang (in ha)	15,6
Netto omvang (in ha)	12,6
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	112

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel.
- Ruimte voor detailhandel, conform regionale detailhandelsvisie.
- Duurzame gebiedsontwikkeling is een belangrijke voorwaarde voor vestigende partijen.

Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – *regionale speerpuntsector*
- Kennis en innovatie – *regionale speerpuntsector*
- Productie, maakindustrie en bouw
- Dienstverlening



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor nieuwe werkgelegenheid; • Uitdragen/benutten duurzaamheidspotentieel (duurzame bouw – zonnepanelen, WKO's) en – ambities van vestigende partijen; • Eerste gasloze bedrijventerrein van Nederland; • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); 	<ul style="list-style-type: none"> • Geen gemeentelijk eigendom in gebied. Beheer en onderhoud: groen en verkeer door private partijen (bedrijven in Consortium A44); • Intensivering in relatie tot parkeren (geen optimum). Geen parkeerterrein buiten gebied; • Externe bereikbaarheid: ontsluiting noordkant – aansluiting N444 (mobiliteitsplan Oegstgeest); ontsluiting zuidkant via dorpsstraat ongewenst.

2. Rhijnhofweg

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	8,5
Netto omvang (in ha)	6,5
Beschikbaar aanbod (in ha)	1,5
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	33

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel;
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).
- Beschikbaarheid van zichtlocatie en geschikt voor regionaal en bovenregionaal verzorgende functies, vanwege de centrale ligging aan de N206, en aanwezigheid van een HOV-halte op loopafstand.

Beoogde doelgroepen

- Kennis en innovatie, waaronder aan Life Science & Health gerelateerde functies – *regionale speerpuntsector*
- Productie en bouw
- Dienstverlening



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstekende ligging nabij A44 en N206 (en toekomstige Rijnlandroute). Tevens HOV-halte (verbinding Leiden-Katwijk) op loopafstand; • Uitgeefbaar aanbod (circa 1,5 ha) beschikbaar; • Interessante plek voor nieuwe bedrijven (zichtlocatie) met een goede beeldkwaliteit. • Beperkt watergebonden functies mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Logistieke bewegingen moeten op eigen terrein worden gekeerd; • Gebied op één manier ontsloten (via de N206); • Belemmeringsstrook: 10 meter van de oever geen bebouwing (Oude Rijn is provinciale vaarweg, maar met belemmering).

3. Florapark I en II, Kamphuizerpolder (Oegstgeester deel) en Veilingterrein

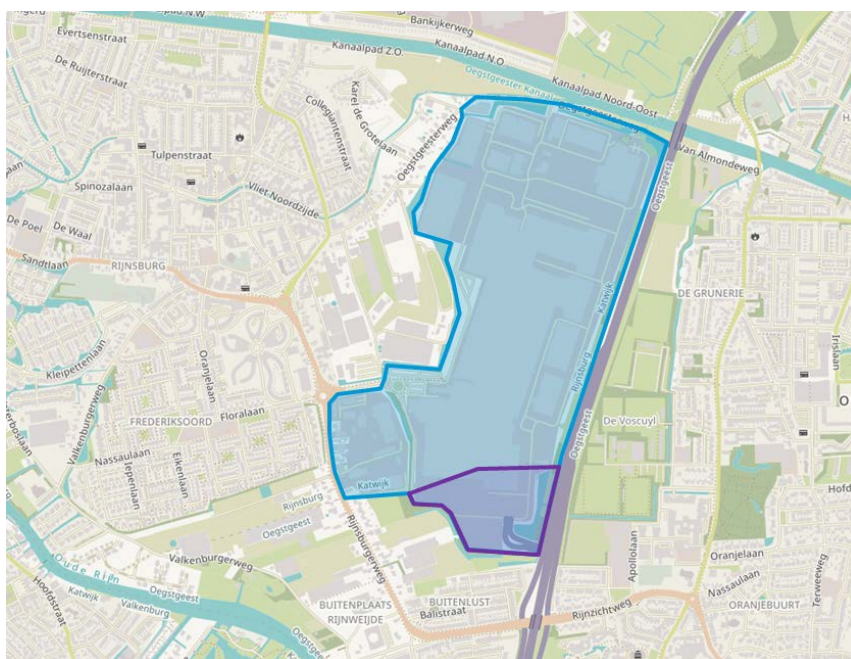
Informatie	
Bruto omvang (in ha)	85,1
Netto omvang (in ha)	70,1
Beschikbaar aanbod (in ha)	0,8
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	2.208

Beoogd profiel

- Themawerklandschap;
- Greenport-cluster en vestiging van Flora Holland – functies die hier vestigen horen bij- of staan ten dienst van de hier gevestigde Greenport-activiteiten;
- De locatie(s) is van regionaal belang voor de Greenport en hieraan gerelateerde bedrijven.

Beoogde doelgroepen

- Agribusiness – regionale speerpuntsector
- Kennis en innovatie – regionale speerpuntsector
- Grootschalige logistiek en (groot)handel (Greenport)
- Logistiek en (groot)handel (Greenport)
- Hogere milieucategorieën (Greenport)



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Beter uitdragen huidige duurzaamheidsinspanningen en inspanningen op onderwijs (mbo Wellantcollege), en daarmee breder belang van de locatie voor de regio;
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

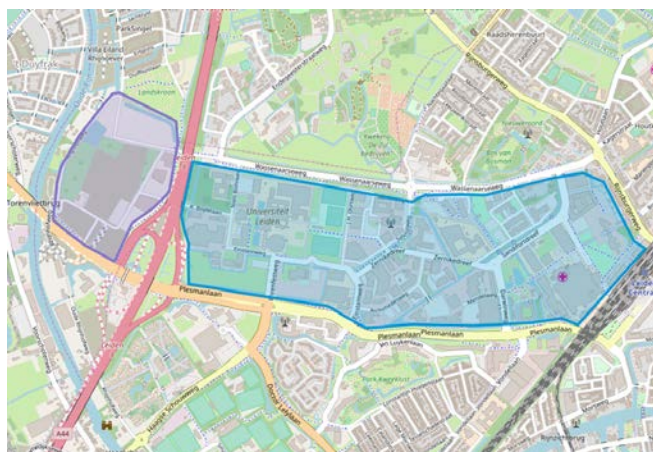
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Groeirimte aan de noord- en zuidzijde van de locatie, evenals potentieel aan de westzijde (herontwikkeling); • Reeds goede ontsluiting over de weg en daarmee afdoende ontsloten voor toekomstige ontwikkelingen; • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); • Gebruikers investeren reeds actief in verduurzaming middels SDE-subsidies; • Groenopleiding Wellantcollege (onderwijs) gevestigd op locatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkeersontsluiting aan de zuidzijde bij eventuele verdere woningbouw rond Rijnburgerweg. • Parkeerdruk (vrachtwagens) regionaal aandachtspunt, hoewel met invoering betaald parkeren reeds sterk verbeterd. • Verdere aansluiting, overleg en organisatie van Greenport en gebruiker(s) bij Katwijkse ondernemerskoepel. • Huisvesten arbeidsmigranten/seizoensarbeid ten dienste van de Greenport-activiteiten.

4. Leiden Bio Science Park (waaronder Oegstgeester deel)

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	117,8
Netto omvang (in ha)	100,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	15,5
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	16.674

Profiel

- Themawerklocatie;
- Gericht op het life sciences & health-cluster – functies die zich hier vestigen horen bij- of staan ten dienst van de hier gevestigde onderwijs-, onderzoeks- en bedrijfsactiviteiten;
- De locatie is van nationaal belang voor het life sciences-cluster en hieraan gerelateerde bedrijven. De gevestigde bedrijvigheid draagt bij aan de ambitie van Leiden als kennisstad in de regio en trekt werkgelegenheid voor theoretisch geschoolden naar de stad. Daarnaast draagt het op nationaal niveau bij aan de missie gedreven programma's. Het sterk houden van de samenwerking tussen bedrijfsleven, universiteit, LUMC en overheid en het verder versterken van het ecosysteem is hiervoor cruciaal.



Beoogde doelgroepen

- Life Sciences & Health – regionale speerpuntsector
- Kennis en innovatie – regionale speerpuntsector

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Samen met stakeholders in het gebied investeren in de sprong van campus naar innovatie district, onder meer via functiemenging in het gebied en short- en longstay wonen aan de randen van het gebied;
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid van zichtlocaties aan de A44 en hoge beeldkwaliteit in het gebied; • Groeiruimte (kavels) aan de westzijde van locatie (deelgebied Oegstgeest), herontwikkeling en verdichten op Leidse deel (sloop/nieuwbouw); • Belangrijke locatie voor Bio Science en spin-off. Gemeente Leiden investeert mee via InnovationQuarter, de regionale ontwikkelingsmaatschappij van Zuid-Holland en via bijdragen aan de financiering van de Parkorganisatie en een dedicated ambtelijke organisatie; • Randvoorwaarden (gebiedsvisie en nota van zienswijzen) voor toestaan Life Science gelieerde (ondersteunende) functies in directe omgeving; • Goede organisatie ondernemers (parkorganisatie). • Uitdragen duurzaamheid (duurzame bouw in overeenkomst kavelverkoop door universiteit). Zelf doelstelling geformuleerd om in 2035 van aardgas te zijn; • Parkeerproblematiek wordt aangepakt met komst meerdere parkeergarages; • Duurzame initiatieven worden reeds ingezet: WKO's inzet elektrische bussen (Arriva), zonnepanelen, biodiversiteit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaatadaptatie door toevoegen groen en water en afname hittestress (in versteend gebied); • Openbare ruimte en infrastructuur: ruimte voor voetgangers en fietser. Ook verbeteringslag maken voor een betere doorstroming op het terrein; • Ontsluiting nog niet optimaal voor vervoer van personen van/naar station Leiden en bedrijven op het park (mn Gorlaeus/ Nieuw Rhijngest Zuid) (last mile) en van goederen van/naar externe locatie; • Ondergrondse infrastructuur nabij station Leiden Centraal complex. Inzicht vergroten belangrijk voor toekomstige bouw en verbouwing; • Verder inbedden van de locatie in de regionale economische structuur.

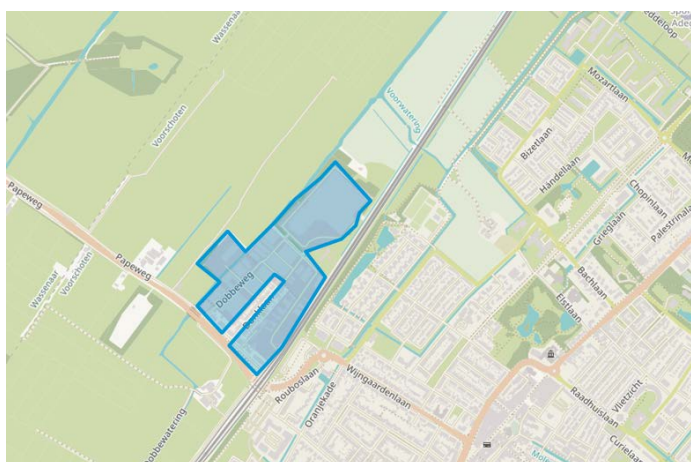
E. Voorschoten

1. Dobbewijk

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	17,0
Netto omvang (in ha)	14,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	510

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel.
- Dobbewijk is één van de weinige plekken in Voorschoten die ruimte biedt voor bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op de Dobbewijk de ruimte hebben en krijgen.
- Consolidatie van de huidige situatie – In de huidige situatie zijn er reeds woningen op of nabij het bedrijventerrein gesitueerd. Deze worden gerespecteerd.



Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – *regionale speerpuntsector*
- Maakindustrie, productie en bouw
- Kleinschalige logistiek en groothandel (ook stadsdistributie)
- Dienstverlening

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Goede autobereikbaarheid (van N448 naar N44 en A44) en goede OV-bereikbaarheid. Het trein- en busstation van Voorschoten op loopafstand; • Strategische ligging tussen Den Haag en Leiden. • Mogelijkheden voor lokaal MKB en/of HMC-bedrijvigheid; • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); • Gebruikers investeren actief in duurzaamheid middels SDE-subsidies; 	<ul style="list-style-type: none"> • Eén externe ontsluiting aan de zuidzijde (N448); • Woningen aan de Donklaan, waardoor hindergevend activiteiten hieromheen zoveel als mogelijk ingeperd dienen te worden. • Bedrijven lopen tegen juridisch-planologische eisen aan (zoals maximale bouwhoogte) wat intensivering lastig maakt; • Parkeerdruk. Geen parkeermogelijkheden in openbare ruimte (alles op private kavel).

2. Rouwkooplaan

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	5,4
Netto omvang (in ha)	4,1
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	129

Beoogd profiel

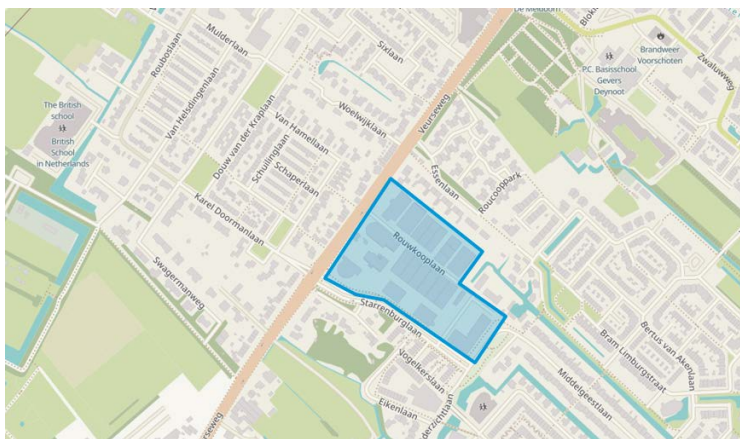
- **Breed gedifferentieerd profiel.**
- Geen mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie, maakindustrie en bouw
- Dienstverlening
- Sport en leisure

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.



Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Openbare ruimte en inrichting Rouwkooplaan sterk verbeterd door eigenaren in gebied; • Ondernemers steeds beter georganiseerd (van geen organisatie naar een VvE-constructie). 	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie moeilijk 'vindbaar' voor bezoekers en ingeklemd tussen woonwijken; • Geen gemeentelijk eigendom (wegen zijn privaat eigendom) • De Rouwkooplaan is snelste fietsroute voor schoolgaande kinderen. Onveilige situatie in combinatie met vrachtverkeer. • Intensivering in relatie tot parkeren (geen optimum). • Zichtbaarheid van locatie en uitstraling van de locatie kan versterkt worden.

F. Zoeterwoude

1. Grote Polder

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	60,3
Netto omvang (in ha)	43,3
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	1.562

Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel.
- Het grootste bedrijventerrein van Zoeterwoude huisvest actieve ondernemers vanuit diverse sectoren, waaronder voor een groot deel bedrijven die enige hinder veroorzaken en/of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben.
- Voor A4-zijde van de regio is de Grote Polder de voornaamste vestigingslocatie voor zwaardere economische functies, zoals maakindustrie, groothandel en logistieke activiteiten. We vinden het belangrijk dat deze bedrijven op de Grote Polder de ruimte hebben en krijgen. Gemeenten en zittende ondernemers hebben overeenstemming dat bovenstaand profiel wordt gehandhaafd en dat voor economische functies die hiermee strijdig zijn geen planologische ruimte wordt gecreëerd.



Beoogde doelgroepen

- Ambachten en maakindustrie – *regionale speerpuntsector*
- Grootschalige logistiek en (groot)handel
- Logistiek en (groot)handel
- Productie en bouw
- Hogere milieucategorieën

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie. Waaronder via Klimaatbestendig Zoeterwoude-Rijndijk en Gasloos Zoeterwoude-Rijndijk.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Uitstekende ligging nabij A4 en N11. Een ongelijkvloerse aansluiting N11 gaat naar verwachting door; • Intensivering (verdichten), waar mogelijk. Planologische ruimte (bebouwingspercentage, bouwhoogte) aanwezig: potentieel nog niet volledig benut; • Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); Uithangbord voor regio met projecten als 'Boeiend Bloeiend' bedrijventerrein+; • Gebruikers investeren in duurzaamheid middels SDE-subsidies; • Meeliften op traject warmtelevering Leidse regio. Pilotwijk van gas af (bedrijven leveren mogelijk restwarmte); 	<ul style="list-style-type: none"> • Langzaam verkeer uit woonwijk in richting van Zoeterwoude-Dorp over Industrieweg. Niet wenselijk in combinatie met vrachtverkeer; • Toename bedrijvigheid 24/7 in bedrijf; • Enkele bedrijfspanden verouderd. Tegelijk kans voor herontwikkeling/nieuwe verkaveling; • Extra ruimtevraag (> 5.000 m²) naar logistieke bedrijfsruimte kan niet meer 'landen'. • Ruimtegebrek op terrein is actueel probleem. Onvoldoende (vrachtwagen)parkeerruimte aanwezig;

2. Keer Weer

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	1,8
Netto omvang (in ha)	1,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	110

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel
- Geen mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie, maakindustrie en bouw
- Dienstverlening

Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Opstellen gebiedsvisie om lange termijn perspectief (combinatie woon-werkgebied) te schetsen.
- Stimuleren van een dynamisch, aantrekkelijk en duurzame locatie samen met gebruikers, eigenaren en andere stakeholders van de locatie.



Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Goede ligging nabij N206 en A4; • Gebied is entree van Zoeterwoude-Dorp; 	<ul style="list-style-type: none"> • Verkleuring deelgebieden niet altijd wenselijk vanuit bedrijven, samenleving (verkeer) en milieuruimte op die plek; • Huidige ontsluitingsstructuur niet ideaal voor bedrijven, maar ook ongeschikt voor woonfuncties. • Waarde bedrijfspanden niet hoog en onder druk. Dit is tegelijkertijd een kans zijn om tot herontwikkeling in het gebied te komen; • Riool moet vervangen en straat verhoogd. <i>Window of opportunity</i> om nieuwe ontsluitingsstructuur te realiseren.

3. Oosthoek

Informatie	
Bruto omvang (in ha)	9,8
Netto omvang (in ha)	9,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	421

Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel;
- Ruimte voor detailhandel op de Rijneke Boulevard, conform de regionale detailhandelsvisie.
- Ruimte behouden en consolideren van de (zittende) hogere milieucategorieën op de locatie

Beoogde doelgroepen

- Kleinschalige productie, maakindustrie en bouw
- Dienstverlening
- Retail en showroom
- Watergebonden bedrijven



Doelstellingen op korte termijn (0-2 jaar)

- Samen met actieve partijen in het gebied investeren in toekomstbestendigheid en verduurzaming.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> • Groenstructuur versterken (project 'Bloeiend Boeiend') op Rijnke Boulevard. Op termijn ook Oosthoek (PDV locatie) vergroenen samen met gemeente Alphen aan den Rijn; • Ondernemers op Rijnke Boulevard georganiseerd (VvE-constructie); • Benutten van duurzaamheidspotentieel (project 'Klimaatbestendig Zoeterwoude-Rijndijk' – Heineken heeft interesse); • Meeliften op traject warmtelevering Leidse regio (Nuon). Pilotwijk van gas af (bedrijven leveren restwarmte); • Kwalitatieve versterking branches horeca en leisure. Bij retailontwikkelingen inspelen op de beleefbaarheid van de Oude Rijn. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezige hogere milieucategorie bedrijven (HMC-bedrijvigheid) aan bovengrens ten opzichte van de omgeving; • Leegstand in enkele mogelijk minder courante panden; • Ondernemers op Oosthoek nog niet georganiseerd; • Uitstraling bedrijvendeel (Oosthoek) niet optimaal; • Geen voetpad aanwezig langs Oosthoek, wel langs Rijnke Boulevard.