



ECONOMIE**071**

# Ruimte voor bedrijven in de Economie 071- gemeenten

Bijlage 4: programma bestaande bedrijventerreinen

Regionale stuurgroep bedrijventerreinenstrategie  
26 juni 2020

# Inhoudsopgave

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

### 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"> <li>Matig gedifferentieerd</li> </ul>	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"> <li>Hinder veroorzakende bedrijven, zoals met een milieucategorie 3 en hoger en/of bedrijven met veel vrachtverkeersbewegingen.</li> <li>Lichtere bedrijvigheid en andere functies, zoals leisure of woningbouw, worden van het bedrijventerrein geweerd.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Breed gedifferentieerd</li> </ul>	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"> <li>Bedrijven die enige hinder veroorzaken of lichtere bedrijvigheid, met milieucategorie 3 of lager en een beperkt aantal vrachtverkeersbewegingen.</li> <li>Overige economische functies, waaronder bijvoorbeeld dienstverlening, leisure en perifere detailhandel (mits dat in overeenstemming is met het regionaal detailhandelsbeleid).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Breed gedifferentieerd met wonen</li> </ul>	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"> <li>Lichtere bedrijvigheid, met milieucategorie 2 of lager en vrijwel geen vrachtverkeersbewegingen.</li> <li>Overige economische functies, waaronder bijvoorbeeld dienstverlening, leisure en detailhandel (mits dat in overeenstemming is met het regionaal detailhandelsbeleid).</li> <li>Woningbouw, waarbij wordt geïnvesteerd in goede productmarktcombinaties en de 'best beschikbare technieken' om alle functies naast elkaar in te passen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Themawerklandschap</li> </ul>	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"> <li>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.</li> </ul>

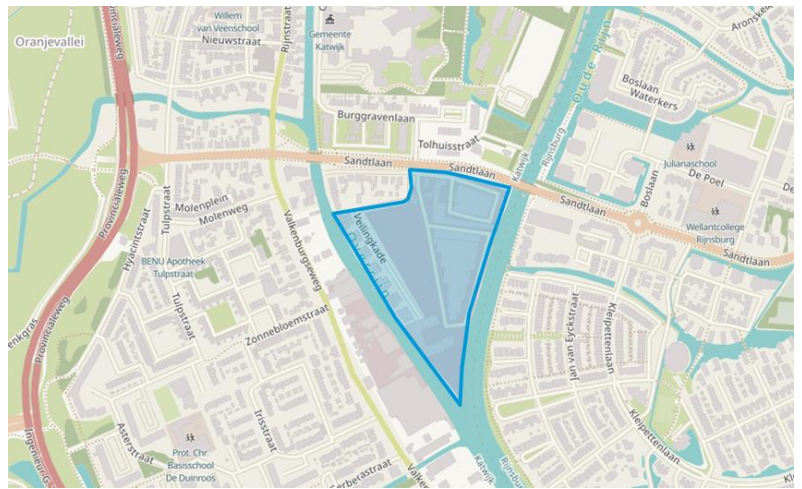
# A. Katwijk

## 1. 't Ambacht

Informatie	
Totale omvang (in ha)	5,1
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).



### 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.

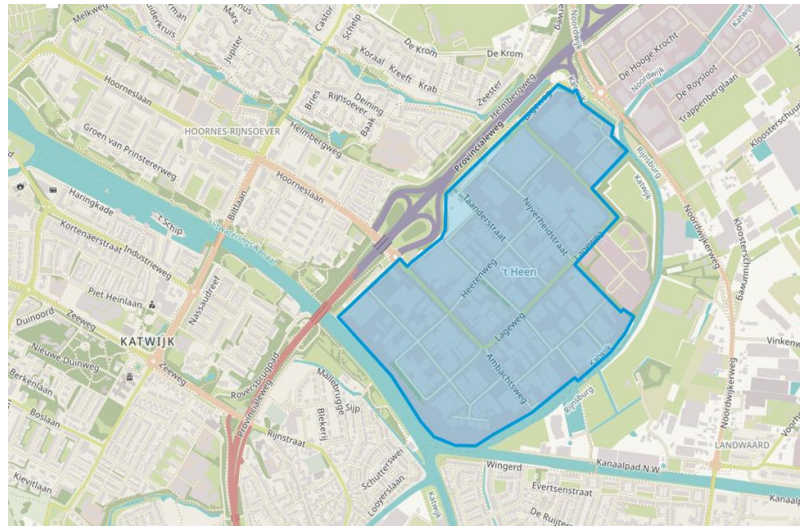
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatie met transformatiepotentie; aantrekkelijke plek om te wonen, eventueel in combinatie met andere functies. Eerste fase (luze villa's aan Veilingkade) al gerealiseerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformatie zorgt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

## 2. 't Heen

Informatie	
Totale omvang (in ha)	78,2
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.



### 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"> <li>• Goede ligging en bereikbaarheid;</li> <li>• Goede organisatie ondernemers (parkmanagement);</li> <li>• Herontwikkeling entree, revitalisatie in deelgebieden en herinrichting Ambachtsweg en Hereweg.</li> <li>• Inbreidings- en herontwikkelingsruimte, waaronder door intensivering (in de hoogte) en parkeeroplossingen op het dak en onder de grond.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>

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

Informatie	
Totale omvang (in ha)	85,1
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.

#### Toelichting overzichtskaart

Blauw gearceerd: gemeente Katwijk

Paars gearceerd: gemeente Oegstgeest



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

## 4. Katwijkerbroek

Informatie	
Totale omvang (in ha)	11,1
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.

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

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

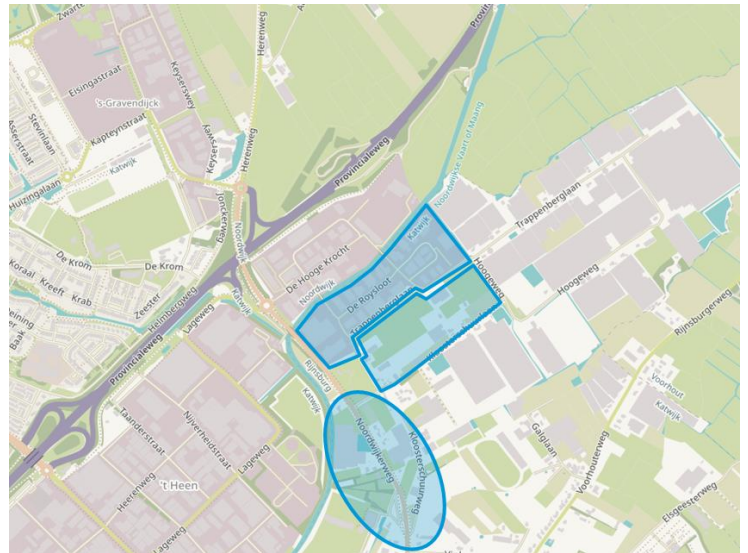
Informatie	
Totale omvang (in ha)	27,5
Beschikbaar aanbod (in ha)	9,5
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	505

### 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.

### 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"> <li>• Ruimte voor nieuwvestiging en groei van bedrijven;</li> <li>• 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);</li> <li>• Mogelijk op termijn mogelijkheden voor aansluiting op A44 (tijdig in overleg treden met provincie en Rijkswaterstaat);</li> <li>• Goede organisatie ondernemers (parkmanagement);</li> <li>• Gebruikers investeren reeds actief in verduurzaming middels SDE-subsidies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet alle gronden in gemeentelijk eigendom.</li> </ul>



## 6. Valkenburgseweg en Katwijkerweg

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

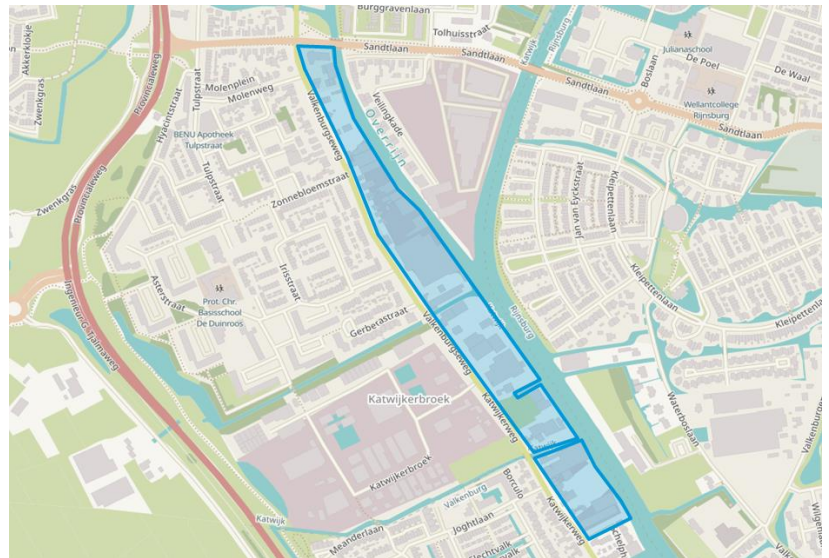
\* Gecorrigeerd ten opzichte van IBIS en de provinciale monitor

### 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).

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

## 7. Vinkenwegzone

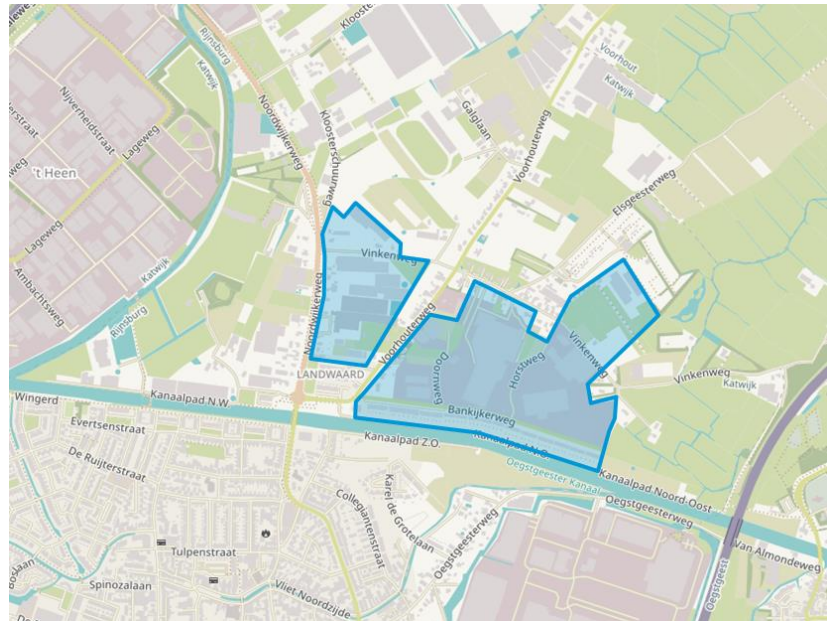
Informatie	
Totale omvang (in ha)	18,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	537

### 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, woningbouw en de aangrenzende recreatieve voorzieningen.

### 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.



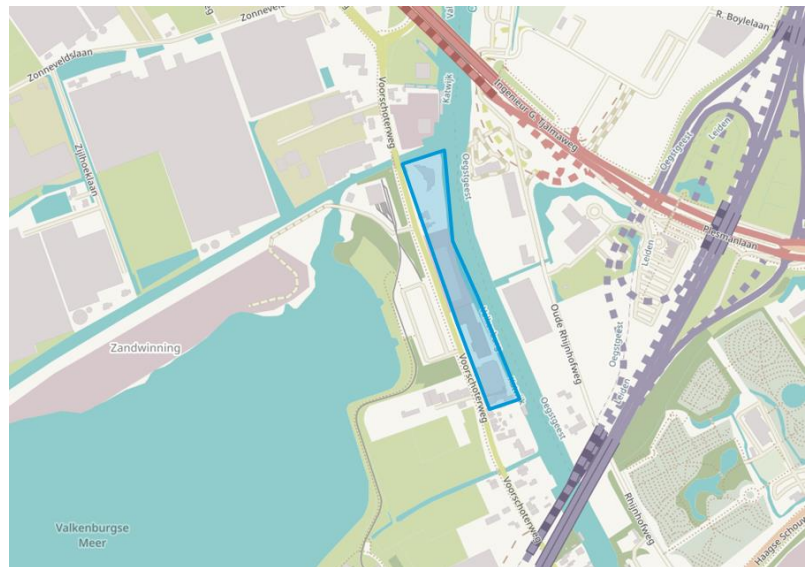
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mogelijk op termijn mogelijkheden voor aansluiting op A44 (tijdig in overleg treden met provincie en Rijkswaterstaat);</li> <li>• Plan voor nieuwe rotonde is ontwikkeld (N449) is ontwikkeld. Overige infrastructuur rondom gebied staat op agenda,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

## 8. Voorschoterweg

Informatie	
Totale 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.



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

# B. Leiden

## 1. De Hallen

Informatie	
Totale omvang (in ha)	6,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	117

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel;
- De Hallen is een geluid gezoneerd bedrijventerrein. Op basis van de wet geluidshinder moet de geluidsbelasting veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein worden meegenomen bij de toetsing tot vestiging. We vinden het belangrijk dat bedrijven op De Hallen die enige hinder veroorzaken en /of een vrachtverkeer aantrekkende functie hebben de ruimte hebben en houden.



### 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.
- Het Masterplan Hallenweg ontwikkelen en tot uitvoering brengen. Bij de realisatie van het masterplan zal de kwaliteit van dit deel van het bedrijventerrein verbeteren.

Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Benutten duurzaamheidspotentieel (bijvoorbeeld door gebruik te maken van naastgelegen waterzuivering).</li> <li>• Toevoegen van een leisurfunctie op het gedeelte Groenord waardoor een functiemix ontstaat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeerruimte</li> <li>• Molenbiotoop heeft invloed op bouwhoogte aan oostzijde.</li> <li>• Vrachtwagenparkeren.</li> </ul>

## 2. De Waard

Informatie	
Totale omvang (in ha)	17,4
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	1.294

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel;
- Consolidëren 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.

### 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	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrale ligging in stedelijk gebied nabij binnenstad. Geschikt voor veel type functies: wonen, werken, leisure, onderwijs;</li> <li>• Gemeentelijk eigendom (onder andere kavels/panden van de kringloop en de milieustraat): potentiële schuifruimte;</li> <li>• Goede organisatie ondernemers (parkmanagement).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliteit / Ontsluiting. Verkeer moet over één brug (Admiraalsweg).</li> <li>• Voornemen afsluiting Spanjaardsbrug voor autoverkeer. In 2020 wordt een onderzoek uitgevoerd. De Spanjaardsburg wordt alleen afgesloten indien dit de verkeersdoorstroming voor De Waard verbetert. Het is aannemelijk dat de verkeersdoorstroming van en naar De Waard zal verbeteren, omdat per saldo sprake zal zijn van een lagere verkeersbelasting. Dit kan geconcludeerd worden op basis van een kentekenonderzoek gedaan door de gemeente Leiderdorp.</li> <li>• Parkeerdruk, hoewel met invoering betaald parkeren in Zeeheldenbuurt sterk verbeterd.</li> </ul>

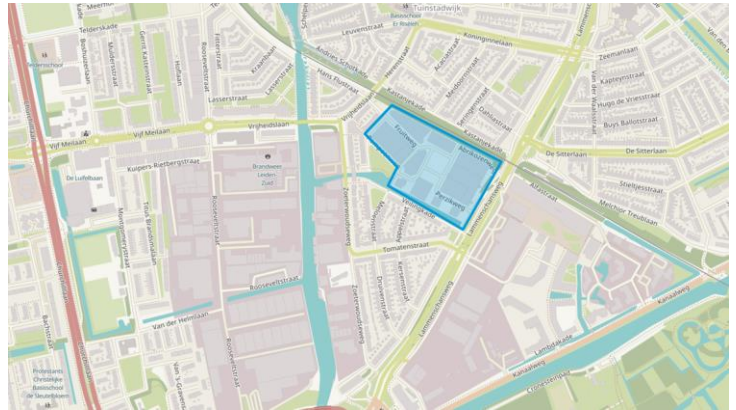
### 3. Fruitbuurt

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

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

#### 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).



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

## 4. Lammenschans

Informatie	
Totale omvang (in ha)	7,5
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	593

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### 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.



### 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"> <li>• Functiemenging, vanwege ligging en potentie voor wonen in combinatie met economische functies.</li> <li>• Goede organisatie ondernemers (parkmanagement).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformatie zorgt naar verwachting voor opstuwende werking prijsniveau bedrijfsvastgoed.</li> <li>• Mobiliteit: ontsluiting van het gebied op de Lammenschansweg.</li> </ul>

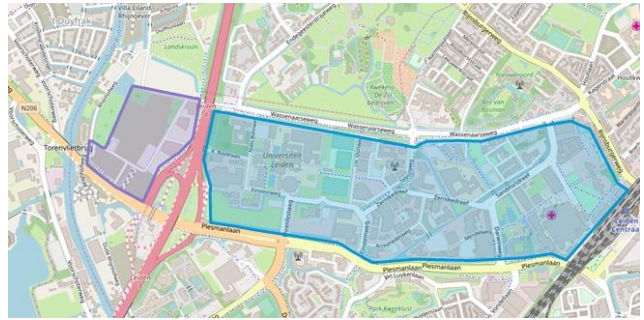
## 5. Leiden Bio Science Park (waaronder Oegstgeester deel)

Informatie	
Totale omvang (in ha)	117,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	15,5
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	16.674

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### Beoogd 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.



### Toelichting overzichtskaart

Blauw gearceerd: gemeente Leiden

Paars gearceerd: gemeente Oegstgeest

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



## 6. Merenwijk

Informatie	
Totale omvang (in ha)	8,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	377

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### 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.



### 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"> <li>• Goede organisatie ondernemers (parkmanagement);</li> <li>• Benutten duurzaamheidspotentieel (bijvoorbeeld door gebruik te maken van naastgelegen waterzuivering).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren in openbare ruimte is een knelpunt; veel private ruimte wordt door ruimtegebrek benut voor opslag.</li> <li>• De molenbiotop. Dit heeft invloed op de bouwhoogte.</li> </ul>

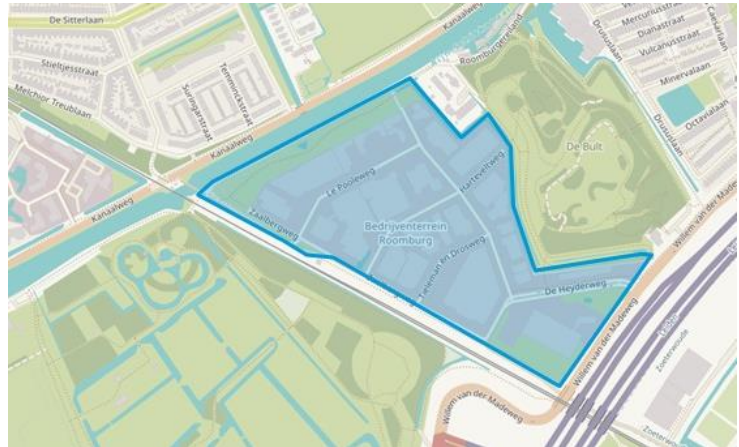
## 7. Roomburg

Informatie	
Totale omvang (in ha)	18,3
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	2.297

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### 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.



### 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"> <li>• Beschikbare HMC-ruimte wordt niet optimaal benut. Onderzoek mogelijkheden/toestaan van watergebonden bedrijven aan Rijn-Schiekanaal;</li> <li>• Goede organisatie ondernemers (parkmanagement);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Behouden van huidige, actieve gebruikers;</li> <li>• Op deel van het terrein grote parkeerdruk;</li> <li>• Mobiliteit: verkeersontsluiting richting de binnenstad.</li> <li>• Verbeteren van de OV-bereikbaarheid, met kansen voor duurzame vormen van vervoer.</li> </ul>

## 8. Rooseveltstraat

Informatie	
Totale omvang (in ha)	18,9
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	1.195

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### Beoogd profiel

- Rooseveltstraat-West: breed gedifferentieerd profiel met wonen.
- Rooseveltstraat-Oost: matiggedifferentieerd 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 m<sup>2</sup>, maar wel met een lagere milieucategorie



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

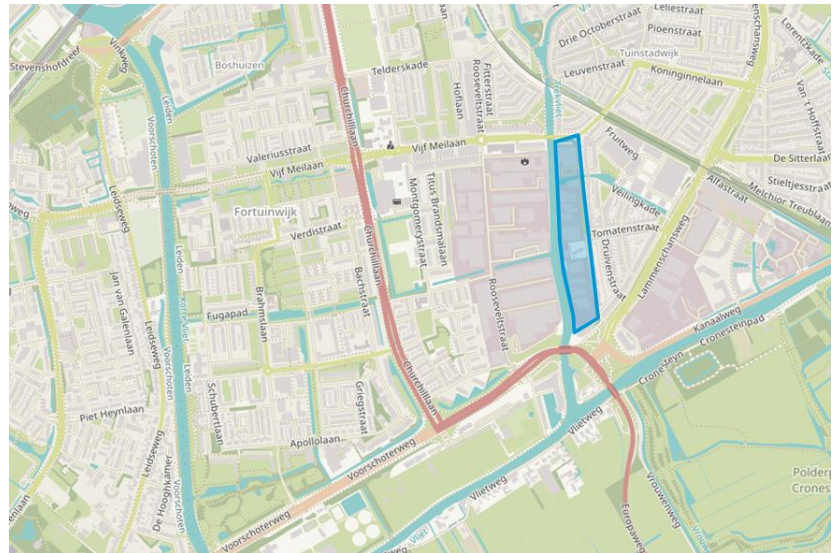
## 9. Trekvliet

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

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### Beoogd profiel

- Breed gedifferentieerd profiel met wonen;
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie);
- Voor 0,7 hectare aangewezen als transformatielocatie waar ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw. Bij de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op behoud van dezelfde hoeveelheid m<sup>2</sup>, maar wel met een lagere milieucategorie.



### 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"> <li>• Centraal gelegen in de stad;</li> <li>• Aantrekkelijke woonplek, eventueel in combinatie met andere functies;</li> <li>• Borgen duurzaamheidsambities wanneer er investeringsdynamiek ontstaat.</li> <li>• Ondernemers zijn georganiseerd;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformatie zorgt naar verwachting voor opstuwende werking prijsniveau bedrijfsvastgoed;</li> <li>• Ontsluiting op de Lammensschansweg via de Tomatenstraat o.a. vanwege de verkeersveiligheid kruispunt Tomatenstraat-Lammensschansweg</li> </ul>

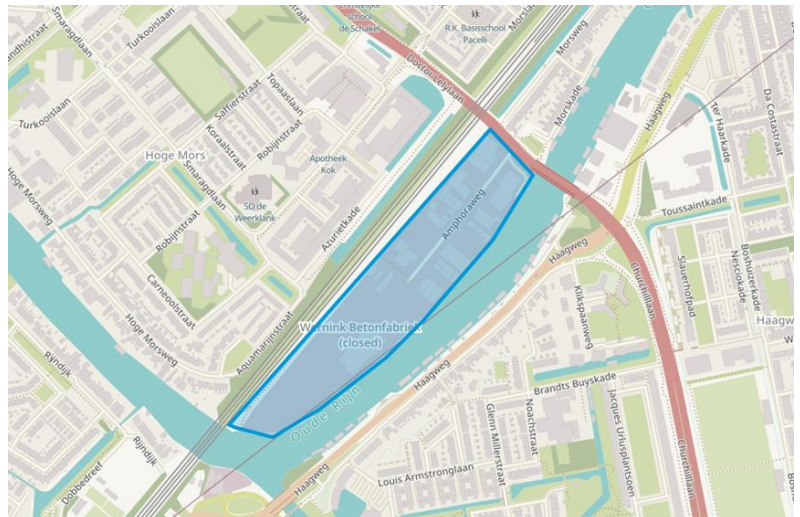
## 10. Tussen Rijn en Rail

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

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### Beoogd profiel

- Werninkterrein: breed gedifferentieerd profiel.
- Amphoraweg: matig gedifferentieerd profiel.
- Geen aanvullende mogelijkheden voor detailhandel (conform regionale detailhandelsvisie).
- Op de oude Wernink-locatie voornemens om woningbouw te realiseren. Op het deel Amphoraweg blijft de bestaande bedrijvigheid behouden. Dit blijft een matig gedifferentieerd bedrijventerrein. Gekeken wordt om de bestaande (hogere) milieu categorie te behouden.



### 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"> <li>• Centrale ligging in stedelijk gebied nabij binnenstad, A44 en Rijnlandroute</li> <li>• Goede organisatie ondernemers</li> <li>• Duurzame initiatieven worden reeds ingezet, zoals biodiversiteit, bloembakken, zonnepanelen, onderzoek naar boombakken</li> <li>• Gunstige ligging aan het water (Rijn).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkeersproblematiek. Door de ondernemers is initiatief genomen door parkeerplaatsen te realiseren op de groenstrook;</li> <li>• Eén ontsluitingsweg (Amphoraweg en de N206); Bij functiemenging woningbouw Werninkterrein ontstaat een ontsluitingsprobleem voor gevestigde bedrijven.</li> </ul>

## 11. Stevenshof Westwal

Informatie	
Totale omvang (in ha)	6,1
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	181

\*Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de monitor werklandschappen (peildatum 2017)

### 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 Stevenshof Westwal de ruimte hebben en krijgen.
- Het gemeenteterrein heeft een lage dichtheid. Het andere gedeelte van dit terrein heeft een hoge dichtheid. Deze hoge dichtheid vertaalt zich in bijvoorbeeld een grote parkeerdruk.



### Toelichting overzichtskaart

Blauw gearceerd: bestemmingsplan

Oranje gearceerd: locatie dierenasiel

### 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"> <li>• Goede ligging nabij A44 en Rijnlandroute;</li> <li>• Efficiënt ruimtegebruik door aanpassing inrichting openbare ruimte ten gunste van bedrijven op Stevenshof Westwal met aantrekkende vrachtverkeersfunctie</li> <li>• Ondernemers zijn goed georganiseerd;</li> <li>• Ondernemers zien als kans de aangrenzende gemeentewerf te betrekken bij het bedrijventerrein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verouderde uitstraling vastgoed;</li> <li>• Ruimte vinden voor uitbreiding en infrastructurele aanpassingen met oog voor groen (wens ondernemers, er wordt een hoge dichtheid ervaren)</li> <li>• Grote parkeerdruk, met name door vrachtwagenparkeren en bestelbusjes zonder bestemming Stevenshof Westwal</li> <li>• Verkeersveiligheid onder druk door gebruik bedrijventerrein als sluiproute</li> <li>• Bereikbaarheid bedrijventerrein (kwetsbaarheid omliggende infrastructuur)</li> </ul>

# C. Leiderdorp

## 1. De Baanderij

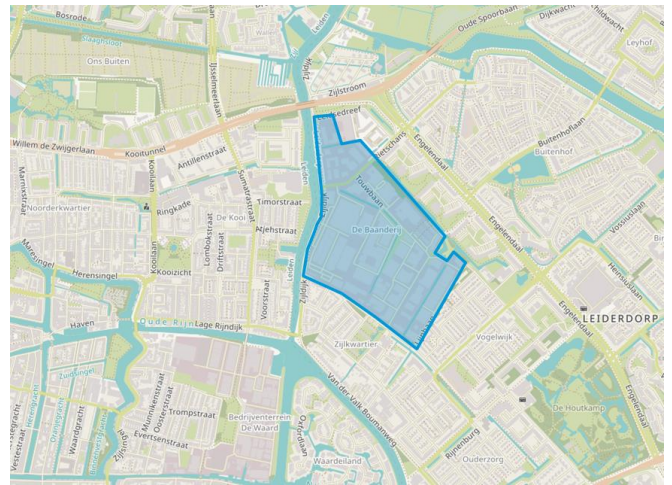
Informatie	
Totale omvang (in ha)	31,0
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	1.467

### 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)

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

## 2. Lage Zijde

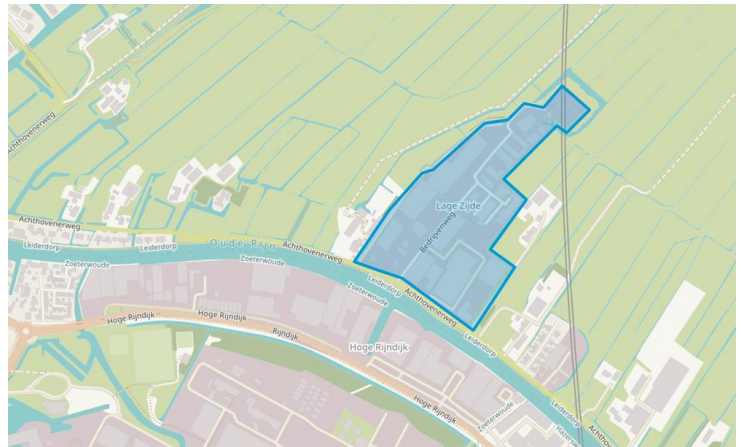
Informatie	
Totale omvang (in ha)	8,5
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	279

### Beoogd profiel

- Matig gedifferentieerd profiel.

### 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

- Voormalige Vliko terrein (circa 2,3 hectare) krijgt groene inrichting en landschappelijke inpassing passend bij buitengebied conform Inrichtingsplan Natuurontwikkeling Achthovenerweg;

### Uitdagingen

- 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

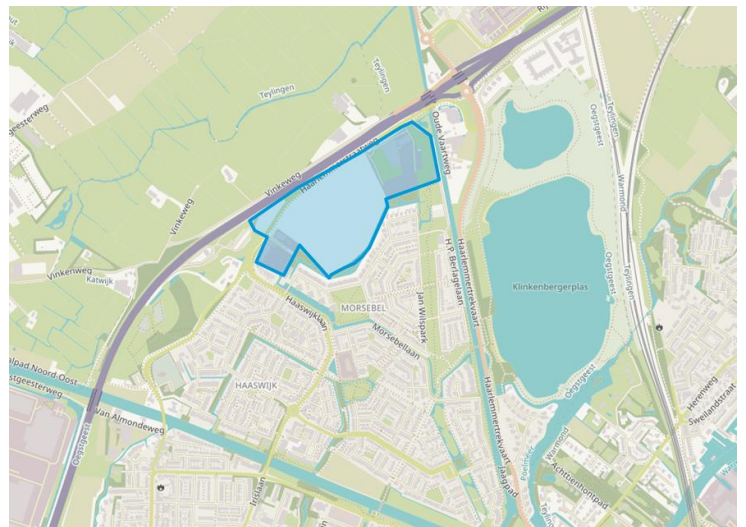
Informatie	
Totale omvang (in ha)	16,5
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	112

### Beoogd profiel

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

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

## 2. Rhijnhofweg

Informatie	
Totale omvang (in ha)	7,5
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 kennis en innovatie waaronder aan Life Science & Health gerelateerde functies- regionale speerpuntsector.



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

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

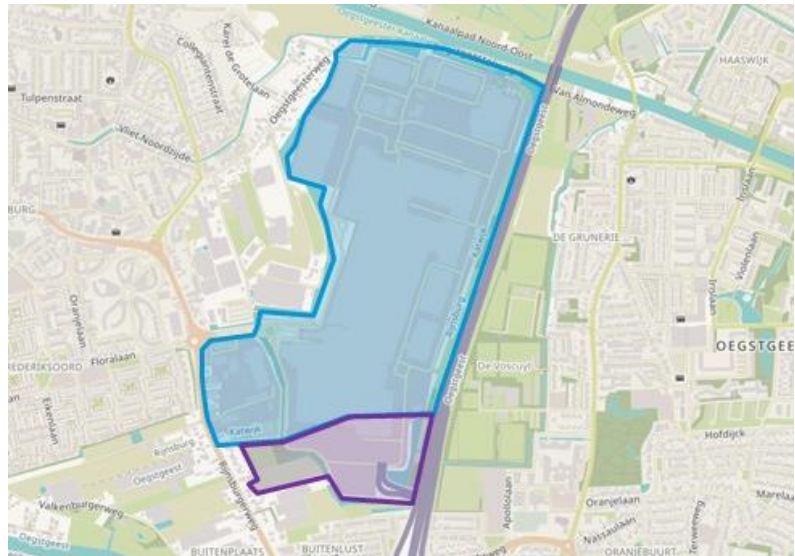
Informatie	
Totale omvang (in ha)	85,1
Beschikbaar aanbod (in ha)	0,8
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	2.208

#### Beoogd profiel

- Themawerklanschap;
- 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.

#### Toelichting overzichtskaart

Blauw gearceerd: gemeente Katwijk  
Paars gearceerd: gemeente Oegstgeest



#### 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.

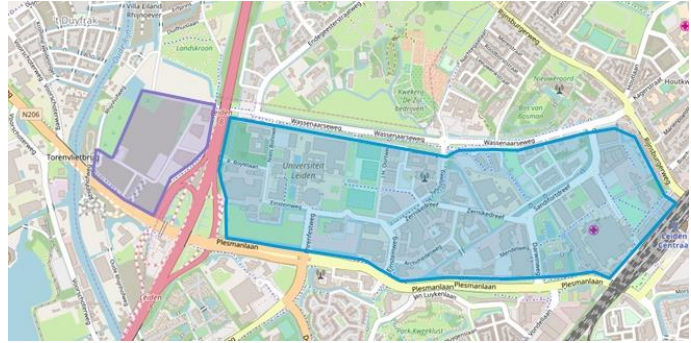
Kansen	Uitdagingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groeiruimte aan de noord- en zuidzijde van de locatie, evenals potentieel aan de westzijde (herontwikkeling);</li> <li>• Reeds goede ontsluiting over de weg en daarmee afdoende ontsloten voor toekomstige ontwikkelingen;</li> <li>• Goede organisatie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

#### 4. Leiden Bio Science Park (waaronder Oegstgeester deel)

Informatie	
Totale omvang (in ha)	117,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	15,5
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	16.674

##### Beoogd 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.



##### Toelichting overzichtskaart

Blauw gearceerd: gemeente Leiden

Paars gearceerd: gemeente Oegstgeest

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

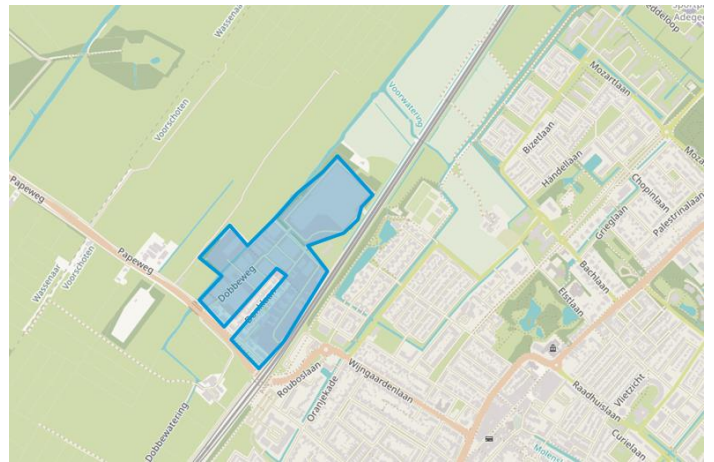
# E. Voorschoten

## 1. Dobbewijk

Informatie	
Totale omvang (in ha)	17,0
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.



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

## 2. Rouwkooplaan

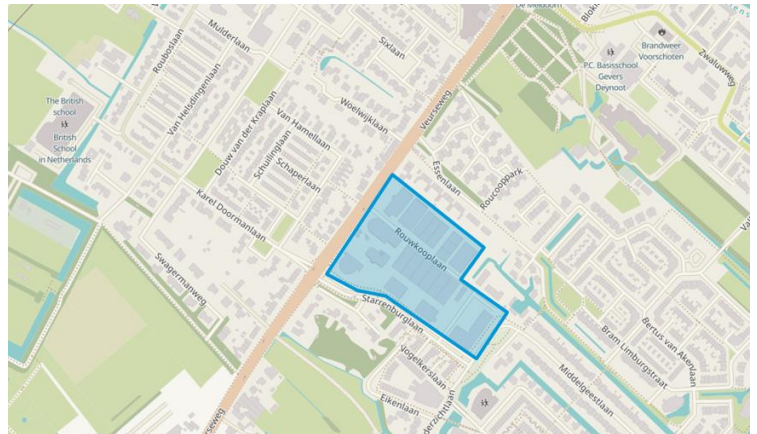
Informatie	
Totale omvang (in ha)	5,4
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	129

### Beoogd profiel

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

### 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

- Openbare ruimte en inrichting Rouwkooplaan sterk verbeterd door eigenaren in gebied;
- Ondernemers steeds beter georganiseerd (van geen organisatie naar een VvE-constructie).

### Uitdagingen

- 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	
Totale omvang (in ha)	60,3
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.



### 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"> <li>• Uitstekende ligging nabij A4 en N11. Een ongelijkvloerse aansluiting N11 gaat naar verwachting door;</li> <li>• Intensivering (verdichten), waar mogelijk. Planologische ruimte (bebouwingspercentage, bouwhoogte) aanwezig: potentieel nog niet volledig benut;</li> <li>• Goede organisatie ondernemers (parkmanagement); Uithangbord voor regio met projecten als 'Boeiend Bloeiend' bedrijventerrein+</li> <li>• Gebruikers investeren in duurzaamheid middels SDE-subsidies;</li> <li>• Meeliften op traject warmtelevering Leidse regio. Pilotwijk van gas af (bedrijven leveren mogelijk restwarmte);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langzaam verkeer uit woonwijk in richting van Zoeterwoude-Dorp over Industrieweg. Niet wenselijk in combinatie met vrachtverkeer;</li> <li>• Toename bedrijvigheid 24/7 in bedrijf;</li> <li>• Enkele bedrijfspanden verouderd. Tegelijk kans voor herontwikkeling/nieuwe verkaveling;</li> <li>• Extra ruimtevraag (&gt; 5.000 m<sup>2</sup>) naar logistieke bedrijfsruimte kan niet meer 'landen'.</li> <li>• Ruimtegebrek op terrein is actueel probleem. Onvoldoende (vrachtwagen)parkeerruimte aanwezig;</li> </ul>

## 2. Keer Weer

Informatie	
Totale 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).

### 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

- Goede ligging nabij N206 en A4;
- Gebied is entree van Zoeterwoude-Dorp;

### Uitdagingen

- 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. *Window of opportunity* om nieuwe ontsluitingsstructuur te realiseren.



### 3. Oosthoek

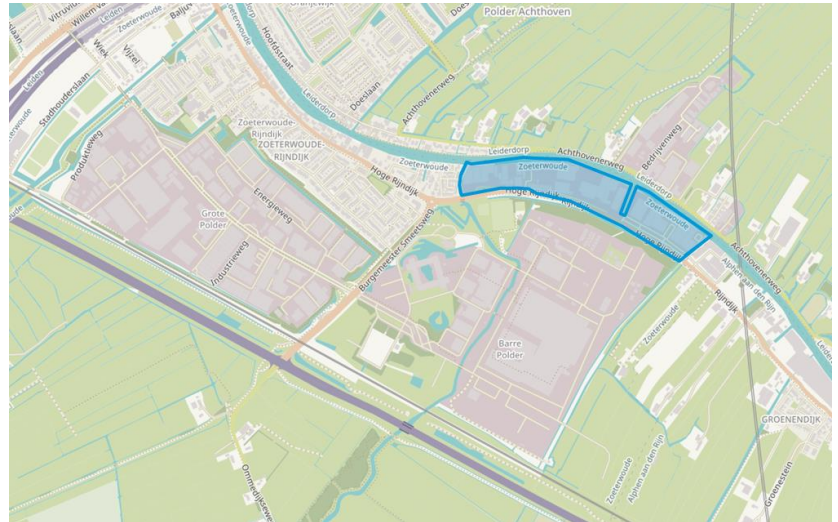
Informatie	
Totale omvang (in ha)	9,8
Beschikbaar aanbod (in ha)	-
Aantal arbeidsplaatsen (2017)	421

#### Beoogd profiel

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

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