



Ruimte voor bedrijven in de Economie071- gemeenten

Ruimtelijke strategie Bedrijventerreinen

2020 – 2030

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Introductie	4
1.2	Afbakening en reikwijdte	5
1.3	De regionale strategie als samenwerkingsagenda	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Uitgangspunten strategie	8
2.1	Belang van bedrijventerreinen voor de regio	8
2.2	Omgevingsvisie ‘Hart van Holland’	9
2.3	Bestuursconvenant 2018-2022 en omgevingsverordening provincie Zuid-Holland	10
3	Op weg naar toekomstbestendige bedrijventerreinen	12
3.1	Evenwicht tussen ruimte voor wonen en werken: naar een inclusieve regio	12
3.2	De schaarse ruimte in onze regio wordt optimaal benut	12
3.3	Bedrijventerreinen dragen bij aan een klimaatneutrale regio	13
4	Ruimtelijke strategie	14
4.1	Onderbouwing van de vraag	14
4.2	Transformatieplannen	16
4.3	Onderbouwing van het aanbod	17
4.4	Vraag aanbod confrontatie	17
4.5	Sturen op het beter benutten van bestaande locaties	17
5	Borging en vervolg	19
5.1	Borging	19
5.2	Vervolg	20
6	Managementsamenvatting	
Bijlage 1: Overzicht ruimtelijke behoefte bedrijventerreinen		
B.1	Vraag naar bedrijfsruimte groeit en verandert kwalitatief	
B.2	Onderbouwing vraag en aanbod	
Bijlage 2: Regionaal profiel en speerpunten strategie		
B.1	Sociaaleconomisch profiel regio en gemeenten	
B.2	Speerpunten: waar zetten we komende jaren op in?	
Bijlage 3: Verkende potentiële locaties bedrijventerreinen		

Separate bijlage 4: Programma bestaande bedrijventerreinen

CONCEPT

1 Inleiding

SAMENVATTING INLEIDING

- Bedrijven innoveren en groeien, hebben ruimte nodig en stellen nieuwe eisen aan vastgoed en omgeving. Daarnaast valt op het gebied van verduurzaming en klimaatadaptatie een grote winst op onze bedrijventerreinen te behalen. Dat levert voor de regio nieuwe uitdagingen op.
- Gemeenten staan voor de uitdaging om aan toekomstbestendige bedrijventerreinen te werken en moeten slim omgaan met de bestaande bedrijventerreinen en de ruimte in onze regio.
- Deze ruimtelijke strategie bedrijventerreinen bevat de regionale, ruimtelijke afspraken over bedrijventerreinen in de regio 071. Aan de hand van deze strategie wordt gewerkt aan een sterk vestigingsklimaat voor bedrijven in onze regio en krijgen ondernemers duidelijkheid over hun (toekomstige) bedrijfsomgeving.
- Veel uitdagingen die de komende jaren op ons af komen, kunnen we niet alleen beantwoorden. We hebben alle betrokkenen nodig. Samen slaan overheid en bedrijfsleven de handen ineen om het vestigingsklimaat in onze regio te versterken en te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen.

1.1 Introductie

Waarom deze bedrijventerreinenstrategie?

De economie zit al een aantal jaren in een stroomversnelling. Bedrijven innoveren en groeien, de woningmarkt trekt aan en landelijk en regionaal zijn de handen ineen geslagen om de klimaatdoelstellingen te behalen. Voor onze bedrijventerreinen levert dat nieuwe uitdagingen op. Bedrijven hebben ruimte nodig en stellen nieuwe eisen aan vastgoed en omgeving, er ontstaat in onze dichtbevolkte regio een grote druk op de bestaande ruimte om alle functies een plek te geven (bedrijven, wonen, natuur, etc.) en er valt op het gebied van verduurzaming en klimaatadaptatie een grote winst te behalen op onze bedrijventerreinen.

Om op bovenstaande ontwikkelingen een antwoord te bieden, moet slim worden omgegaan met de bestaande bedrijventerreinen en de ruimte in onze regio 071¹. Binnen de regio 071 staan overheid en bedrijfsleven voor de uitdaging om onze regionale economie vitaal en concurrerend te houden. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen is daar onlosmakelijk aan verbonden. Kwalitatief goede locaties en een goed vestigingsklimaat voor de komende jaren, waardoor nieuwe en bestaande bedrijven, maakbedrijven, stadsverzorgende bedrijven, startups en scale-ups kunnen groeien en zich kunnen ontwikkelen. In dit document wordt aangegeven welke ruimtelijke strategie hiervoor wordt gehanteerd.

Deze ruimtelijke strategie is opgesteld door de regionale stuurgroep bedrijventerreinenstrategie, bestaande uit de wethouders economie van de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in de regio, te weten Koepel Leidse regio, Stichting Ondernemend Leiden, Ondernemersvereniging BioScience Park, Katwijkse Ondernemers Vereniging en VNO-NCW Rijnland.

Wat vindt u in deze ruimtelijke strategie terug?

Deze ruimtelijke strategie bedrijventerreinen bevat de regionale, ruimtelijke afspraken over bedrijventerreinen in de regio 071. Aan de hand van deze ruimtelijke strategie werken betrokken gemeenten en ondernemers (vertegenwoordigers) samen aan een sterk vestigingsklimaat voor bedrijven in de regio en wordt aan ondernemers duidelijkheid gegeven over hun (toekomstige) bedrijfsomgeving. Daarbij is expliciet als doel gesteld vraag en aanbod van bedrijfsruimte kwantitatief en kwalitatief met elkaar in evenwicht te brengen².

¹ Bestaande uit de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.

² Convenant 'Ruimte voor bedrijven' 2018-2022, ondertekend door de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude, Bedrijfsleven Rijnland, Stichting Ondernemend Leiden, VNO-NCW West, Katwijkse Ondernemersvereniging en Koepel Regio.

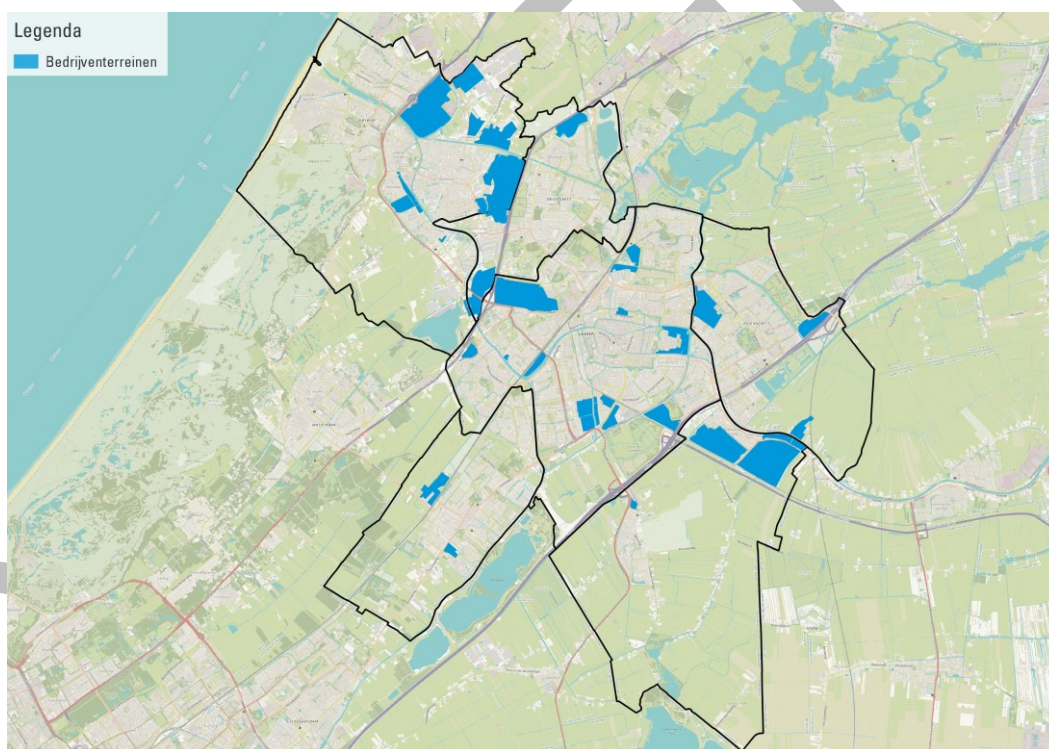
In deze strategie wordt ook een aanpak beschreven waarin de stuurgroepdeelnemers met elkaar in gesprek blijven om de gestelde doelen gerealiseerd te krijgen. Per bedrijventerrein is een profiel uitgewerkt, waarin wordt beschreven waar de kansen en uitdagingen liggen en welke koers bij de locatie past.

1.2 Afbakening en reikwijdte

Wat verstaan we onder ‘bedrijventerreinen’?

Onder bedrijventerreinen verstaat de stuurgroep alle terreinen die bestemd en geschikt zijn voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie, met een omvang van minimaal 1,0 hectare.³ Deze definitie sluit aan bij de uitgangspunten die de provincie hanteert in haar provinciale vraagruimte bedrijventerreinen en omgevingsverordening. Deze definitie is ook als uitgangspunt gehanteerd in het verdiepend onderzoek dat aan de basis heeft gelegen van deze strategie en is samengevat in Hoofdstuk 4. Terreinen kleiner dan 1 ha. hebben geen plaats in deze bedrijventerreinenstrategie, zijn niet compensatieplichtig en kunnen indien dit de stedelijke structuur versterkt getransformeerd worden. Wel dient deze transformatie gemeld en gemonitord te worden om te voorkomen dat er teveel areaal verdwijnt: vele kleine druppels vullen immers ook een emmer. Voorzieningencentra en winkelcentra in een woonomgeving bieden kansen in het kader van het voorzien in ruimtebehoefte (profielverbreding naar milieucategorie 1 en 2 bedrijven). Deze gebieden worden in de strategie echter ook buiten beschouwing gelaten, omdat ze veelal kleiner zijn dan 1 ha.

Figuur 1.1: locaties bedrijventerreinen in de regio



Hoe verhoudt deze strategie zich tot andere beleidsdocumenten?

Deze strategie kan worden gezien als nadere uitwerking van de ambities die gesteld zijn in de agenda voor de regionale omgevingsvisie ‘Hart van Holland’. Daarnaast dient deze strategie als kader voor alle gemeentelijke beleidsdocumenten omtrent de ruimtelijke plannen over bedrijventerreinen die in de regio in ontwikkeling worden gebracht. Deze strategie vervangt de ruimtelijke component van de regionale visie werklocaties uit 2013: ‘Van bedrijventerreinen naar

³ Deze definitie sluit aan bij de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. In deze strategie zijn drie terreinen opgenomen die kleiner zijn dan 1 hectare: Bospoort in Leiderdorp (0,5 ha. nog beschikbaar), Florapark in Katwijk (0,8 ha. nog beschikbaar) en Rooseveltstraat Trekvlief (0,7 ha. transformatie) in Leiden. De reden voor opname van deze terreinen is dat ze onderdeel zijn van een groter bedrijventerrein.

werklandschappen Leidse regio'. De niet-ruimtelijke component van de visie werklocaties zal worden vervangen door een uitvoeringsprogramma, dat in 2020 zal worden afgerond.

Twee documenten worden expliciet uitgelicht als kaders voor de strategie. Dit zijn de agenda voor de regionale omgevingsvisie 'Hart van Holland' en het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022':

- De agenda voor de regionale omgevingsvisie 'Hart van Holland' beschrijft de regionale⁴ ambities en koers voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Er worden hierin drie ambities voor de leefomgeving geagendeerd: (1) deze moet bijdragen aan een sterke economische positie van de regio in de Randstad, (2) deze moet duurzaam en robuust zijn, en (3) deze moet helpen om de regio gezond en veilig te houden.
- In het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022' zijn de ruimtelijke uitgangspunten van deze strategie afgesproken. In het convenant (1) is het belang van bedrijventerreinen voor de regionale economie onderschreven, (2) is afgesproken dat bij transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie de inzet erop gericht is dat verloren gegane hectares elders in de regio worden gecompenseerd (artikel 1.2) en (3) is afgesproken dat wordt ingezet op een kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod.

1.3 De regionale strategie als samenwerkingsagenda

De regionale strategie is het resultaat van een complex en intensief proces

De weg naar deze regionale bedrijventerreinenstrategie was lang, complex en intensief. Het bleek moeilijk om samen tot een oplossing te komen voor het ruimtelijk vraagstuk, namelijk het realiseren van voldoende ruimte voor de bedrijven in onze regio. Dat vraagstuk is de afgelopen jaren namelijk steeds groter geworden, als gevolg van alle ontwikkelingen en opgaven die op de regio afkomen. Ook de woningbouwopgave van de regio vraagt een aanzienlijke hoeveelheid ruimte, evenals de energietransitie. Daarnaast willen gemeenten niet alle natuur- en cultuurgronden in de regio volbouwen. Om de kwaliteit van leven in onze regio hoog te houden, zijn deze plekken namelijk van groot belang.

Als alle ruimtelijke opgaven maximaal worden gefaciliteerd, is er in onze regio ruimte tekort. Dat vraagt erom dat slim wordt omgaan met de beschikbare ruimte, maar ook dat in het proces naar deze bedrijventerreinenstrategie keuzes zijn gemaakt.

Deze strategie is een uitnodiging naar onze partners

Ondernemerskoepels en gemeenten hebben de ambitie om de komende jaren intensief met elkaar aan de slag te blijven. Dat is nodig. Veel uitdagingen die de komende jaren op de regio af komen, kunnen overheid en bedrijfsleven niet afzonderlijk beantwoorden. Gemeenten hebben elkaar nodig om economische doelstellingen te bereiken en een transitie naar duurzamere bedrijventerreinen te bewerkstelligen. Maar de overheden alleen komen er niet. Samen met ondernemers en andere marktpartijen moeten gemeenten de handen ineen slaan om het vestigingsklimaat in onze regio op peil te houden en te werken aan toekomstbestendige bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinenstrategie is dan ook geschreven als richtinggevend document, en als uitnodiging om gezamenlijk te werken aan een goed vestigingsklimaat in onze regio. De ruimtelijke strategie bedrijventerreinen omvat regionale ruimtelijke kaders en afspraken om te voorzien in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de regio 071.

1.4 Leeswijzer

- **Hoofdstuk 2** omvat de uitgangspunten voor de regionale bedrijventerreinenstrategie; de basis waarop deze strategie is geschreven;
- **Hoofdstuk 3** omvat ons toekomstbeeld voor de bedrijventerreinen in onze regio. Dit toekomstbeeld dient als gedachtelijn voor toekomstig beleid en is de basis voor de keuzes die we verderop in dit document maken.
- **Hoofdstuk 4** omvat de ruimtelijke strategie. Het is een overzicht van de plannen die we de komende jaren gaan ontwikkelen om ons toekomstbeeld te realiseren.
- **Hoofdstuk 5** omvat de borging, het vervolg en de belangrijkste conclusies.
- **Hoofdstuk 6** betreft de managementsamenvatting.

⁴ De regionale agenda voor de omgevingsvisie is, naast de 071-gemeenten, ook onderschreven door de gemeenten Kaag en Braassem, Noordwijk, Teylingen en Wassenaar.

- **Bijlage 1** omvat beknopt de analyses en resultaten die als basis hebben gediend voor deze regionale bedrijventerreinenstrategie. Dat geeft inzicht in de cijfers die als uitgangspunt voor deze strategie leiden.
- **Bijlage 2** omvat het sociaaleconomisch profiel van de regio en de ambities voor bedrijventerreinen die hieraan zijn gekoppeld. Dit profiel en deze ambities dient als onderlegger voor deze strategie. Daarnaast beschrijven we de vastgestelde ambities uit de agenda voor de regionale omgevingsvisie 'Hart van Holland' en het convenant 'Ruimte voor bedrijven'.
- **Bijlage 3** omvat een overzicht van verkende potentiële locaties voor bedrijventerreinen.
- In een **separate bijlage 4** zijn de uitgangspunten van de hoofdrapportage uitgewerkt in een profiel en toekomstperspectief voor de bestaande bedrijventerreinen.

CONCEPT

2 Uitgangspunten strategie

SAMENVATTING UITGANGSPUNTEN STRATEGIE

- In deze bedrijventerreinenstrategie onderstrepen we het belang van bedrijventerreinen als vestigingslocatie voor veel van de bedrijven in onze regio. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de regionale economie en werkgelegenheid, vormen de ruimtelijke hotspots voor innovatie en economische groei, hebben (potentieel) een belangrijk aandeel in verduurzamingsambities en zijn van belang voor regionale mobiliteitsopgaven.
- Voor de strategie zijn de agenda voor de regionale omgevingsvisie 'Hart van Holland' en het bestuursconvenant 2018-2022 de belangrijkste inhoudelijke kaders. De bedrijventerreinenstrategie bouwt op beide documenten voort.

Dit hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten voor de regionale bedrijventerreinenstrategie, het belang van bedrijventerreinen, de relatie met de omgevingsvisie 'Hart van Holland' en de afspraken uit het bestuursconvenant 2018-2022.

2.1 Belang van bedrijventerreinen voor de regio

Figuur 2.1: stempel van bedrijventerreinen op de regio

	Werkgelegenheid 42.500 arbeidsplaatsen Indirecte banen door spin-off ± 10.000 arbeidsplaatsen
	Uitgegeven areaal ± 450 ha
	Arbeidsintensiviteit 90-95 arbeidsplaatsen per hectare Toegevoegde waarde voor de regionale economie (incl. spin off) € 5.000.000.000

Bedrijventerreinen belangrijk voor de regionale economie en werkgelegenheid

Onze regio functioneert als één ecosysteem: de verhuisbewegingen van bedrijven en woonwerk-bewegingen zijn tussen de gemeenten in onze regio sterk. Bedrijventerreinen hebben een belangrijke werkgelegenheidsfunctie. Ongeveer 42.500 personen vinden werk op de terreinen. Het gaat om lager, middelbaar en hoger opgeleiden, bijvoorbeeld in de maakindustrie of in de life sciences-sector. Daarnaast leveren de activiteiten op de bedrijventerreinen ongeveer 10.000 banen aanvullend op in de regio, bijvoorbeeld bij toeleveranciers, afnemers, ondersteunende dienstverlening en horeca. Met name de groep lager en middelbaar opgeleiden – ongeveer 55 à 60% van de regionale beroepsbevolking – vindt vaak werk op bedrijventerreinen. Daarnaast zitten op bedrijventerreinen veel erkende leerbedrijven, die een belangrijke bijdrage leveren aan het opleiden van de hard nodige vakmensen in de regio. Vaak gaat het om mensen uit de eigen gemeente of uit omliggende gemeenten die hun werk of stage in de buurt vinden. Het bedrijfsleven is dus onmisbaar voor de werkgelegenheid in de regio 071. Door bedrijven dichtbij te houden en zichtbaar te maken in het straatbeeld blijven mensen zich bewust van waar hun producten vandaan komen, kunnen jongeren dichtbij huis kennis maken met de maakindustrie en daar stage lopen en blijft het belang van bedrijven voor de regionale economie letterlijk zichtbaar.

Bedrijventerreinen vormen de ruimtelijke hotspots voor innovatie en economische groei

Bedrijventerreinen bieden ruimte aan diverse activiteiten. Dit zijn activiteiten in de logistiek, handel en reparatie, maakindustrie en activiteiten in specifieke clusters, zoals het Greenport-complex en het Leiden Bio Science Park. De clusters zijn sterk verbonden met en afhankelijk van hun toeleveranciers. Bijvoorbeeld maakindustrie op bedrijventerreinen die levert aan het Leiden Bio Science Park. Juist die combinatie van kennisclusters en bedrijvigheid, van handige handen en knappe

koppen, zorgt voor de kracht van onze regionale economie. Het is allemaal bedrijvigheid die op een eigen manier innoveert en bijdraagt aan de regionale economie. Het is ook bedrijvigheid die om een eigen reden de voorkeur heeft voor vestiging op één van de bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld omdat het daar niet tot overlast is van een woonomgeving, omdat het goed ontsloten is, omdat het wil samenwerken met gelijkgestemden of omdat daar ruimte is voor groei. Grofweg zien we een onderverdeling in bedrijventerreinen op goed ontsloten plekken aan de rand en de meer binnenstedelijke bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen aan de rand van de bebouwing zien we vooral groei van (maak)industrie, productie, bouw en (groot)handel. Op de meer binnenstedelijke terreinen zien we daarnaast ook nog een ruimtevraag van consumentgeoriënteerde functies, zoals detailhandel, sport, leisure en dienstverleners. Het gezamenlijk verdienvermogen van de bedrijventerreinen in de regio 071 is getaxeerd op ruim 5 miljard euro op jaarbasis, inclusief spin-off.

Bedrijventerreinen hebben potentieel belangrijk aandeel in verduurzamingsambities

De activiteiten op de bedrijventerreinen kunnen voor een belangrijk deel bijdragen aan de verduurzamingsambities van de regio. De bedrijven vragen om een aanzienlijke hoeveelheid energie en er valt veel te winnen als dit voornamelijk zelf en ‘groen’ wordt opgewekt. Daarnaast zijn op de bedrijventerreinen – regionaal met een oppervlakte van ruim 450 hectare netto uitgegeven areaal – vele platte daken aanwezig, die benut kunnen worden voor energieopwekking via zonnepanelen. Ook zijn bedrijventerreinen belangrijke ruimtelijke hotspots voor de circulaire economie. Bedrijven produceren, consumeren en/of transporteren immers veel reststromen en grondstoffen. Voor een groene beleids- en actieagenda is hier dus winst te behalen. Bijvoorbeeld door slimme ruimtelijke clustering van bedrijven die elkaar kunnen versterken. Kortom; bedrijven zijn onmisbaar voor vraagstukken als duurzaamheid, circulaire economie en energietransitie.

Maar ook ‘binnen de muren’ van de bedrijven vinden interessante ontwikkelingen plaats. Ieder bedrijf is binnen zijn eigen branche bezig met innoveren en toekomstbestendig te worden. Zowel binnen de technologie op het Leiden Bio Science Park, als in een sector als de beton- en afvalsector waarbinnen bedrijven transformeren tot verwerker van grondstoffen om bij te dragen aan de circulaire economie. Van buiten is het niet altijd zichtbaar hoe innovatief een bedrijf is en hoe deze bijdraagt aan onze regionale economie.

(Binnenstedelijke) bedrijventerreinen van belang voor regionale mobiliteitsopgave

Tot slot zijn bedrijventerreinen van belang voor de regionale mobiliteitsopgave. De congestie in onze regio tijdens de spitsuren wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door woon-werkverkeer. Door dat verkeer te verminderen, dragen we eraan bij dat onze regio beter bereikbaar wordt. Dat kan door verbeterde vervoersoplossingen via het openbaar vervoer, flexibele werktijden en investeringen in de Rijnlandroute, maar ook door mensen dichtbij huis te laten werken, zodat zij minder snel de auto hoeven te pakken. Ruimte voor bedrijvigheid in de stad heeft dus aanzienlijke voordelen. Dit beperkt zich overigens niet tot de mobiliteitsopgave woon-werkverkeer. Er zijn nog meer mobiliteitsthema's te noemen, zoals bereikbaarheid voor klanten en de nabijheid van klanten, duurzaamheid (ruimte voor postcoderoos-constructies) en de maatschappelijke betrokkenheid van bedrijven bij de stad (en vice versa). Overigens is deze vorm van mobiliteit niet de enige reden om een bedrijventerreinenstrategie op te stellen. Er zijn een veelheid aan redenen te noemen, samen te vatten onder de noemen ‘duurzame leefbaarheid van de stad. Bijvoorbeeld een goede vormgeving van bruggen en kruisingen kan hierbij helpend zijn.

2.2 Omgevingsvisie ‘Hart van Holland’

De agenda voor de regionale omgevingsvisie ‘Hart van Holland’ en deze bedrijventerreinenstrategie vullen elkaar aan. In de agenda worden de regionale⁵ ambities en koers voor ontwikkeling van de leefomgeving beschreven. De regionale waarden voor de omgeving worden benoemd - compleet, sterk, open en mooi. Ook worden belangrijke ontwikkelingen geagendeerd zoals de trek naar de stad, veranderingen in demografie, klimaatveranderingen, behoefte aan nieuwe energiebronnen, toenemende mobiliteit en globalisering. Er worden ook maatschappelijke ambities voor de leefomgeving geformuleerd: de leefomgeving moet bijdragen aan een sterke economische positie van de regio in de Randstad. Deze moet duurzaam en robuust zijn en moet helpen om de regio gezond en veilig te houden. De bedrijventerreinenstrategie kan worden gezien als nadere uitwerking van de ambities die de gemeenten zich als regio gesteld hebben in de agenda voor de regionale omgevingsvisie ‘Hart van Holland’. Bij afwegingen zal ook het integrale afwegingskader van Holland Rijnland worden betrokken.

⁵ De regionale agenda voor de omgevingsvisie is, naast de 071-gemeenten, ook onderschreven door de gemeenten Kaag en Braassem, Noordwijk, Teylingen en Wassenaar.

Hieronder worden de aandachtspunten voor de thema's die in de agenda voor de regionale omgevingsvisie aan bod komen, benoemd. Dit zijn verstedelijking, energietransitie, mobiliteit, landschap, groen en biodiversiteit. In deze strategie worden verbanden gelegd tussen deze beleidsthema's en bedrijventerreinen, inclusief een aanpak om de gestelde doelen te realiseren.

Verstedelijking

De verstedelijkingsopgave is één van de uitdagingen voor de komende jaren. Daarbij willen de gemeenten wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur zoveel als mogelijk concentreren langs de Oude Rijn en in de kernen in 'Hart van Holland'. Dit willen gemeenten binnen de bestaande contouren, zodat waardevolle open landschappen daaromheen kunnen worden beschermd en versterkt. Ingezet wordt op::

- een evenwichtige ontwikkeling van de verschillende ruimtevragers en de leefomgeving in de regio.
- het afstemmen van verschillende functies, zodat verstedelijking en verdichting⁶ de kwaliteit van onze leefomgeving bevorderen en onze identiteit, leefbaarheid, duurzaamheid en groen gegarandeerd blijven.
- het vormen van investeringscoalities, zodat de ambities voor iedereen betaalbaar blijven.
-

Voor gemeente Leiden is hierbij de Verstedelijkingsvisie een belangrijk kader, mede als input voor de Omgevingsvisie Leiden 2040.

Energietransitie

De energietransitie is één van de andere uitdagingen. Het percentage schone energie dat in Nederland wordt gebruikt is in vergelijking met andere landen in West-Europa laag. Er is een inhaalslag te maken en er ligt een grote ruimtelijke claim om in de toekomst te kunnen blijven voorzien in de energievoorziening. Gemeenten hebben in beeld wat in onze regio kan worden gedaan om meer schone energie op te wekken en de uitstoot van CO₂ te verminderen. Dat moeten overheid en bedrijfsleven nu verder oppakken. De Regionale Energie Strategie (RES) is daarbij een belangrijk instrument. In de komende periode wordt een koppeling gelegd tussen de uitvoering van de regionale bedrijventerreinenstrategie en de RES (zowel op inhoud als qua ruimtebeslag). Vanuit de RES kan kennis en capaciteit beschikbaar worden gesteld om het verduurzamingsproces bij bedrijven te versnellen.

Mobiliteit

Een derde uitdaging is verbetering van de bereikbaarheid van de regio. De infrastructuur die daarvoor nodig is aansluiten op de verstedelijking, stadsdistributie en de mobiliteitsbehoefte van de inwoners, bedrijven en andere gebruikers.. Daarbij moet worden geanticipeerd op toekomstige behoeften. Bijvoorbeeld door bij nieuwe ontwikkelingen te kijken naar de best bereikbare plekken met het openbaar vervoer en de best bereikbare plekken (voor vrachtverkeer via boot en vrachtwagen) aan het water en de snelweg.

Landschap, groen en biodiversiteit

Een vierde uitdaging is de combinatie van landschap, groen en biodiversiteit. Met aandacht voor klimaatverandering, bodemdaling en schoonheid van de omgeving.

2.3 Bestuursconvenant 2018-2022 en omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Binnen de regio hebben gemeenten samen met ondernemerskoepels afspraken gemaakt om in de toekomst voldoende ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen te garanderen. Dit betreft het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022'. Ze vervangt het convenant dat de gemeente Leiden in 2016 met het bedrijfsleven afsloot. Het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022' kwam tot stand onder de vlag van samenwerkingsverband Economie071. In dit convenant is (1) het belang van bedrijventerreinen voor de regionale economie onderschreven, (2) afgesproken dat bij transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie de inzet gericht is op compensatie van verloren gegane hectares elders in de regio en (3) afgesproken dat wordt ingezet op een kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod. Om eventuele misverstanden te komen, de voorliggende strategie treedt niet in de plaats van het convenant, dat een looptijd heeft tot en met 2022.

⁶ In deze strategie wordt geen definitie gegeven van 'verdichting'. We zien verdichting als een denkrichting om verschillende functies goed op elkaar af te stemmen. Verdichting kan bijvoorbeeld plaatsvinden door 'in de hoogte te bouwen', De mogelijkheden en de consequenties hiervan – zowel in ruimtewinst als in neveneffecten - dienen per bedrijventerrein te worden onderzocht en in kaart te worden gebracht.

De provincie Zuid-Holland vraagt ook aandacht voor het belang van bedrijventerreinen. Dit komt onder andere tot uiting in de provinciale omgevingsverordening. Daarin staat opgenomen dat wanneer een bedrijventerrein deels of geheel gaat transformeren er in het bestemmingsplan dient te zijn opgenomen op welke wijze binnen de regio compensatie zal plaatsvinden.

CONCEPT

3 Op weg naar toekomstbestendige bedrijventerreinen

SAMENVATTING OP WEG NAAR TOEKOMSTBESTENDIGE BEDRIJVENTERREINEN

- Gemeenten streven naar een evenwicht voor wonen en werken in de regio, zodat een inclusieve regio wordt gevormd;
- De schaarse ruimte in de regio wordt optimaal benut door slim om te gaan met de beschikbare ruimte;
- Bedrijventerreinen in de regio dragen bij aan het streven om een klimaatneutrale regio te worden

Dit hoofdstuk schetst het toekomstbeeld voor de bedrijventerreinen in de regio. Dit toekomstbeeld dient als gedachtelijk voor beleid en is de basis voor de keuzes die verderop in dit document worden gemaakt. Er worden drie vergezichten geformuleerd, waar alle betrokken partijen de komende jaren aan werken:

1. Evenwicht tussen ruimte voor wonen en werken
2. De schaarse ruimte in onze regio wordt optimaal benut
3. Bedrijventerreinen dragen bij aan een klimaatneutrale regio

3.1 Evenwicht tussen ruimte voor wonen en werken: naar een inclusieve regio

In onze regio willen gemeenten toewerken naar een evenwicht tussen wonen en werken. In de vorige hoofdstukken is toegelicht wat het belang is van bedrijventerreinen en het beschikken over fysieke (groei)ruimte voor bedrijven, kwantitatief en kwalitatief. Ruimte voor het lokaal gewortelde bedrijf dat wil groeien, het leerbedrijf dat onze jongeren opleidt tot vakmensen, het bouwbedrijf dat hard is om in de gemeentelijke woningbouwopgave te voorzien, het logistieke depot vanwaar onze pakketjes worden gedistribueerd, en het innovatieve bedrijf dat onze regio als kennisregio op de kaart zet. Die ruimtevrage is divers. Het gaat om ruimte in de nabijheid van de stad (dichtbij de werkregio van het bedrijf), ruimte op monofunctionele bedrijventerreinen (waar het bedrijf geen hinder veroorzaakt voor de woonomgeving) en ruimte op campussen (nabij kennispartners). Daar hoort ook bij dat bedrijven die moeten verplaatsen een andere plek in de regio moeten kunnen vinden.

Eén van de belangrijkste drijvers achter dit vergezicht is de ambitie van gemeenten om een inclusieve regio te zijn: een regio waar gewoond én gewerkt kan worden. Dat brengt namelijk verschillende voordelen met zich mee. In een inclusieve regio zijn bijvoorbeeld de woon-werkafstanden klein, zodat er in de spits minder auto's de weg op hoeven te gaan en de druk op het spoor verlaagd wordt. Inclusiviteit biedt de randvoorwaarden voor bedrijven die hard nodig zijn om onze regio sterk en dynamisch te houden (leerbedrijven, bouwbedrijven, etc.). Inclusiviteit betekent ook dat er fysieke ruimte is, zodat iedereen naar beste vermogen een bijdrage kan leveren. Bovendien is een inclusieve regio weerbaarder: beter bestand tegen de pieken en dalen van de markt. Bij het streven naar een inclusieve regio past het uitgangspunt dat de gemeenten zoveel mogelijk in de vraag naar bedrijfsruimte willen voorzien. Datzelfde doen gemeenten immers ook op de woningbouwdossiers.

3.2 De schaarse ruimte in onze regio wordt optimaal benut

In de regio moet slim worden omgaan met de beschikbare ruimte, zodat de schaarse ruimte waarop gebouwd kan worden maximaal wordt benut. Als alle ruimtelijke opgaven maximaal worden bediend, is er in onze regio namelijk ruimte tekort. Daarom moet anders over de ruimte worden nagedacht. Daarvoor heeft de stuurgroep de volgende vergezichten.

- De bedrijventerreinen worden ruimte-intensief ingericht en gebruikt. Dat betekent dat bedrijven voor zover mogelijk in de hoogte bouwen, zodat ze minder grondoppervlak gebruiken. Dat betekent ook dat bijvoorbeeld parkeren zoveel mogelijk onder de grond, op daken of op een centrale plaats plaatsvindt. Daarmee blijft er meer ruimte over voor

bedrijven om horizontaal uit te breiden als dat echt niet anders kan. Op de bedrijventerreinen zetten gemeenten en ondernemers zich samen in voor passende oplossingen.

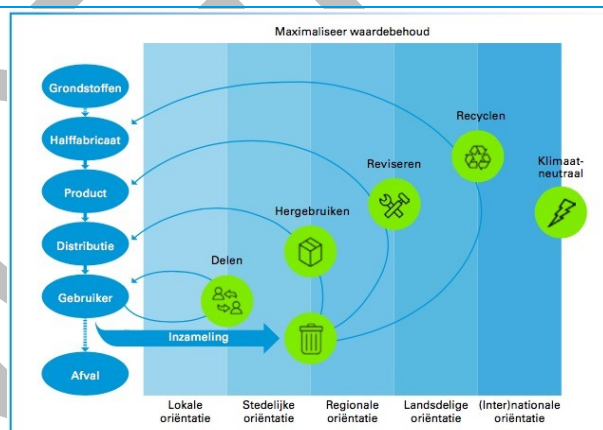
- De bedrijventerreinen zijn monofunctioneel waar dat moet, maar worden multifunctioneel waar dat kan. Dat betekent dat op monofunctionele bedrijventerreinen alleen bedrijven zijn gehuisvest die écht deze ruimte nodig hebben. Tegelijkertijd zijn er werklandschappen zoals metromixen⁷, waar functies als wonen en leisure in een goede verhouding met werken prima passen. Uitgangspunt is dat bedrijven op de beste plek gevestigd zijn/komen te zitten en daar investeringszekerheid hebben om te groeien.

3.3 Bedrijventerreinen dragen bij aan een klimaatneutrale regio

In de regio dragen bedrijventerreinen voor een belangrijk deel bij aan de energietransitie en de duurzaamheidsambities. Dit betekent dat ondernemers zich samen met de gemeenten inzetten voor de verduurzaming van het vastgoed, klimaatadaptatie (hittestress, waterberging, biodiversiteit, etc.), beperking van het energieverbruik en opwekking van groene energie. Zo starten ondernemers en gemeenten pilots en businesscases om de circulaire economie verder vorm te geven. Dit kan door het onderling delen van ervaringen door ondernemers, ondernemersverenigingen, parkmanagers en gemeenten, zodat er constructieve allianties ontstaan die helpen om de klimaatdoelen van de regio te behalen. De precieze oplossingen moeten passen bij het bedrijf en het bedrijventerrein. Ideeën daarvoor ontstaan bottom-up en worden zo min mogelijk door de gemeenten voorgeschreven. Het past gemeenten immers niet om voor te schrijven hoe een bedrijf moet ondernemen. Op onze bedrijventerreinen zetten gemeenten en ondernemers zich vervolgens samen in voor oplossingen.

Figuur 3.1: Circulaire economie en bedrijventerreinen

In de circulaire economie staan kringlopen centraal. Dat kan door producten slim in te zamelen, te delen, hergebruiken, reviseren of te recyclen. En bovenal: door deze circulair te ontwerpen en te bouwen. Producten, materialen en grondstoffen behouden op die manier zo lang mogelijk hun waarde. Circulaire economie gaat over alle lagen van de productieketen: van ontwerp tot gebruik. Bedrijventerreinen zijn hierbinnen de ruimtelijke schakels. Zelden is een individueel bedrijventerrein honderd procent circulair. Vaak is een keten van bedrijventerreinen nodig op regionaal of hoger schaalniveau voor matchmaking en het kunnen sluiten van circulaire kringlopen. Om de circulaire economie te laten groeien, zullen we als regio dan ook goed samen moeten werken.



⁷ Guiding Principles Metro Mix, College van Rijksadviseurs, 2019

4 Ruimtelijke strategie

SAMENVATTING RUIMTELIJKE STRATEGIE

- Met deze ruimtelijke strategie bieden gemeenten bedrijven duidelijkheid over het toekomstperspectief van hun bestaande locatie.
- Als we kijken naar de type vraag, dan kunnen de gemeenten voorzien in de totale vervangingsvraag (kwantitatief) en in de verschillende typen vervangingsvraag (matig gedifferentieerd, breed gedifferentieerd en Bio Science), mits de terreinen die als zacht aanbod zijn gekwalificeerd daadwerkelijk worden omgezet in harde plane capaciteit. Bij matig gedifferentieerd is dat krap aan. Dit zal een zware, gezamenlijke inspanning betreffen van de gemeenten.
- De gemeenten onderkennen dat ze op dit moment niet volledig in de voor 2030 geprognosticeerde uitbreidingsvraag kunnen voorzien, maar zetten zich ervoor in dat er genoeg ruimte voor bedrijventerreinen wordt gerealiseerd.
- De gemeenten voldoen hiermee aan het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022'.
- De gemeenten zetten zich de komende periode in om zo ver mogelijk te kunnen voldoen aan de uitbreidingsvraag en willen dit goed borgen.

In dit hoofdstuk worden de doelstellingen vertaald naar een ruimtelijke strategie. In dit hoofdstuk staat welke plannen de komende jaren worden ontwikkeld om in voldoende aanbod te kunnen voorzien. In bijlage 1 staat de verdere onderbouwing van de cijfers. De cijfers betreffen een momentopname en gezien de dynamiek op dit dossier is het van belang om deze goed te blijven monitoren.

4.1 Onderbouwing van de vraag

Bij het opstellen van deze strategie is uitgegaan van een modelmatig opgestelde behoefteschatting. In totaal is daarbij een kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen becijferd tussen de 47 en 63 hectare. Dit betreft een aanzienlijk hogere vraag dan waar in eerste instantie vanuit was gegaan. Belangrijkste reden hiervoor is dat de daadwerkelijke transformatie hoger blijkt dan was geprognosticeerd. In bijlage 1 is dit nader toegelicht.

Een andere manier van het inventariseren van de vraag is kijken naar wat voor type bedrijvigheid behoefte heeft aan welke ruimte. Daarbij is gekeken naar de mate van differentiatie van bedrijventerreinen: matig gedifferentieerde bedrijventerreinen, breed gedifferentieerde bedrijventerreinen en Bio Science. Dit betreft de kwalitatieve vraag. In bijlage 1 vindt u deze nader uitgelegd.

Matig gedifferentieerde bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen waarbij het doel is om de huidige bedrijventerrein functie te behouden en matig te verruimen. Deze term is eveneens afkomstig uit het beleidskader "Van bedrijventerreinen naar werklandschappen" (2013)⁸. Grosso modo wordt hiermee bedoeld op bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 en hoger.

Breed gedifferentieerde bedrijventerreinen betreft bedrijventerreinen, waar ook andere economische functies (perifere detailhandel, kantoren, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening) en voorzieningen zijn toegestaan. De term is eveneens afkomstig uit het beleidskader "Van bedrijventerreinen naar werklandschappen". Grosso modo wordt hiermee bedoeld op bedrijventerreinen met een milieucategorie 1 en 2.

4.2 Transformatieplannen

Op sommige locaties zetten gemeenten in op functiemenging met o.a. woningbouw. Dit heeft gevolgen voor het aanbod van bedrijventerreinen. Hieronder staat een overzicht met bedrijventerreinen waar transformatie plaatsvindt of gaat plaatsvinden en waarvoor binnen de regio compensatie gevonden is.

⁸ In het beleidskader "Van bedrijventerreinen naar werklandschappen" werd naast deze drie categorieën (matig- en breed gedifferentieerd en bio Science) ook nog de categorie "breed gedifferentieerd profiel met wonen" onderscheiden. Hoe meer categorieën, hoe lastiger de raming bleek te zijn dus is deze categorie toegevoegd aan breed gedifferentieerd.

Tabel 4.1: locaties waarvoor compensatie gevonden is

Gemeente	Plannaam	Omvang	Toelichting
Katwijk	t Ambacht	2,5 hectare	Het resterende deel van het bedrijventerrein zal omgezet worden naar wonen, de termijn hiervan is nog onbekend. Compensatie vindt plaats binnen de gemeente Katwijk
	Katwijkerweg en Valkenburgseweg	5 à 7,3 hectare	Er vindt onderzoek plaats waar hoeveel wordt gemengd
Leiden	Werninkterrein	3,5 hectare	Functiemenging van wonen met bedrijven met een breed gedifferentieerd profiel.
	Veilingterrein	2,0 hectare	- Inzet op behoud van m² bedrijfsruimte. - Functiemenging van wonen met bedrijven met een breed gedifferentieerd profiel
	Rooseveltstraat Trekvlief	0,7 hectare	- Inzet op behoud van m² bedrijfsruimte. - Functiemenging van wonen met bedrijven met een breed gedifferentieerd profiel - Voor verdere toelichting zie beleidsdocument 'Zuidwest op zijn best: ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest'.
Leiderdorp	Lage zijde	2,0 hectare	- De Lage Zijde krijgt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls door een gedeelte van het terrein te transformeren tot (omringend) polderlandschap. - In 2016 is een gebiedsvisie 'Lage Zijde' vastgesteld. Voor verdere toelichting wordt hier naar verwezen.

Onderstaand treft u een overzicht van bedrijventerreinen waar transformatie mogelijk plaatsvindt of gaat plaatsvinden en waarvan nog niet helder is hoeveel de precieze compensatieomvang bedraagt.

Tabel 4.2: locaties waarvan de precieze compensatieomvang nog niet helder is

Leiden	Rooseveltstraat West	4,0 hectare	- Inzet op behoud van m² bedrijfsruimte - Passieve transformatie; gemeente faciliteert ruimtelijke plannen die door eigenaren worden ingediend. Compensatie speelt pas bij vertrek bedrijven. - Voor verdere toelichting zie beleidsdocument 'Zuidwest op zijn best: ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest'.
	Lammenschans	Retailgebied: 3,5 hectare	- In de cijfers is ervan uitgegaan dat 50% van dit gebied wordt benut voor Perifere Detailhandels Vestiging (PDV⁹, 3,5 ha.) en de andere 50% (eveneens 3,5 ha.) in gebruik is als bedrijventerrein¹⁰. - Compensatie geldt enkel voor de 50% van het terrein dat in gebruik is als bedrijventerrein. - Passieve transformatie; gemeente faciliteert ruimtelijke plannen (niet zijnde uitbreiding van detailhandel cf. de

⁹ Perifere Detailhandels Vestiging (PDV) bestaat vaak uit meubelbedrijven en andere detailhandelsbedrijven die zich richten op de verkoop van volumineuze goederen rond het thema wonen

¹⁰ Dit getal is opgebouwd uit evident bedrijventerrein-achtige functies, het oude Avery Dennison-terrein, autohandels en bouwmarkten. Bron: STEC Groep, 2019

			retailvisie Leidse regio) die door eigenaren worden ingediend.
Leiderdorp	Baanderij	Retailgebied: 7,0 hectare	Er wordt een gebiedsvisie voor de Baanderij ontwikkeld. De verwachting is dat deze medio 2020 wordt afgerond.

Bovenstaande plannen leveren een vervangingsvraag op van 26,2 à 32,5 hectare. Daarbij moet aangetekend worden dat in de plannen voor Veilingterrein, Rooseveltstraat West en Rooseveltstraat Trekvlief wordt ingezet op behoud van m² bedrijfsruimte in de nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Sommige bedrijventerreinen hebben een dubbelbestemming: zowel een bedrijventerreinfunctie als een PDV-functie. Indien en voor zover er sprake is van transformatie van deze locaties, moeten deze worden meegeteld bij de vervangingsvraag. In de stuurgroep is besproken dat dit om maatwerk vraagt en is afgesproken dat met een beroep op maatwerk kan worden afgezien van volledige compensatie bij transformatie. De ratio hierachter is dat er een opgave ligt om het aantal m² PDV terug te brengen, die is vastgelegd in de retailvisie Leidse regio. Overigens constateert de retailvisie daarbij ook het belang van het actief verbinden van partijen en het doorlopen van een zorgvuldig proces. Het op basis van maatwerk afzien van volledige compensatie gaat enkel op voor het PDV-gedeelte. Dit vraagstuk speelt op dit moment bij Lammenschans (Leiden) en de Baanderij (Leiderdorp). Voor de reguliere bedrijvigheid op terreinen met een dubbelbestemming geldt compensatie onverkort. Tot slot geldt dat hectares bedrijventerreinen met een dubbelbestemming waar de PDV bestemming wordt afgehaald en de bedrijventerreinenbestemming resteert, niet mag worden ingezet als compensatie.

De terreinen uit bovenstaande tabel worden op de volgende manier in de regio gecompenseerd:

- Voor de te transformeren terreinen 't Ambacht, Katwijkerweg en Valkenburgseweg (allemaal Katwijk) verwacht Katwijk om zelf in compensatieruimte te voorzien.
- Voor het Werninkterrein, het Veilingterrein en de Rooseveltstraat Trekvlief (allemaal Leiden, in totaal 6,2 hectare matig gedifferentieerd, milieucategorie 3.1 (5,7 ha) en 3.2 (0,5 ha)) is een verzoek uitgegaan van de gemeente Leiden aan de gemeente Katwijk om dit planologisch te compenseren. Dit betrof geen verzoek om concrete hectares te reserveren voor Leidse bedrijven. Katwijk verwacht dit planologisch te kunnen compenseren. Dit vergt nog wel nader onderzoek en nadere afspraken tussen Katwijk en Leiden.
- De Rooseveltstraat West betreft een categorie 2 terrein met een maatwerkbestemming voor 2 kavels. Bij de pilot Rooseveltstraat West (Leiden) wordt ingezet op behoud van het aantal m² bedrijfsruimte in lichtere bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2). Transformatie vindt organisch plaats. De twee bedrijven met een maatwerkbestemming kunnen blijven ondernemen, worden niet actief uitgeplaatst en kunnen dus nog jaren functioneren. Compensatie is hier dus nu niet aan de orde.
- Voor Lammenschans (Leiden, in totaal 7 ha.) is gekozen voor compensatie van het daadwerkelijk gebruik van bedrijventerreinen (3,5 ha.) omdat hier sprake is van een dubbelbestemming (zowel een Perifere Detailhandels Vestiging als een bedrijventerreinen bestemming). Deze keuze heeft de stuurgroep gemaakt in de context van de totale strategie.
- Voor de Baanderij (Leiderdorp, 7 ha. PDV bestemming) loopt op moment van schrijven een gebiedsverkenning die antwoord moet geven op hoe de toekomst van dit terrein eruit moet komen te zien en wat de omvang is van de compensatie. Daarnaast is in september 2019 bekend geworden dat IKEA zich niet gaat vestigen op de beoogde IKEA locatie in Leiderdorp. De gemeente is met IKEA in gesprek om een passende andere invulling te geven aan deze locatie. Eén van de denkrichtingen hierbij is een bestemming als bedrijventerrein. De mogelijkheden en de uitwerking hiervan dienen nog te worden onderzocht.

4.3 Onderbouwing van het aanbod

Kwantitatief is er een aanbod beschikbaar van maximaal 70 hectare. Dit is opgebouwd uit verschillende segmenten. Een deel van dit aanbod is direct beschikbaar en heeft een harde planstatus. Een deel van het aanbod betreft nog onderzoeklocaties (zacht aanbod). De toekomstige bestemmingen van deze locaties zijn nog niet duidelijk. Als gekeken wordt naar de mate van differentiatie van het aanbod, dan is dit opgebouwd uit de segmenten matig gedifferentieerd, breed gedifferentieerd en Bio Science. In de bijlage is dit nader toegelicht.

Vraag – aanbod confrontatie

Als gekeken wordt naar de kwantitatieve kant is er een vraag naar 47,2 à 63,5 hectare aan bedrijventerreinen. Er is maximaal 70 hectare aan bedrijventerreinen beschikbaar. Dat betekent dat kwantitatief aan de vraag kan worden voldaan, mits de gemeenten zacht aanbod omzetten naar harde plancapaciteit en planuitval wordt voorkomen. Dit speelt bij de onderzoeklocaties Vlietzone (Leiden), IKEA-locatie (Leiderdorp), oude Potgrondlocatie (Zoeterwoude) en Valkenburg (Katwijk). Ook kwalitatief kan worden voldaan aan de vraag naar Bio Science, breed gedifferentieerd en matig gedifferentieerd.

Er blijkt een kwalitatieve match te zijn in de drie te onderscheiden typen bedrijventerreinen: matig gedifferentieerd, breed gedifferentieerd en Bio Science. Maar zeker bij matig gedifferentieerd is dat krap aan. Om tot deze match te komen dient er een zware, gezamenlijke inspanning plaats te vinden van de gemeenten om zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit. Bij de onderzoeklocaties moet nadrukkelijk worden gekeken naar een bestemming als bedrijventerrein en specifiek naar het type bedrijventerrein: matig gedifferentieerd (Vlietzone Leiden, IKEA-locatie Leiderdorp en oude Potgrondlocatie (Zoeterwoude) of breed (al dan niet kennisintensief) gedifferentieerd (Valkenburg Katwijk). De gemeenten voldoen hiermee aan het convenant 'Ruimte voor bedrijven 2018-2022'. De gemeenten onderkennen dat ze op dit moment niet volledig in de voor 2030 geprognosticeerde uitbreidingsvraag kunnen voorzien, maar zetten zich ervoor in dat er genoeg ruimte voor bedrijventerreinen wordt gerealiseerd.

De gemeenten en ondernemerskoepels vinden het ook relevant om te benoemen wat we niet kunnen en willen doen:

- Transformatieplannen/gebiedsontwikkelingen die nu al lopen, zonder verdere afweging stop te zetten. Deze plannen die de regio als geheel versterken moeten doorgezet worden. Wel is hierbij serieus gekeken naar het compenseren van de vervangingsvraag en zijn de gemeente erin geslaagd om daaraan tegemoet te komen.
- Opnieuw de lijst van potentiële locaties tegen het licht houden; via de voorliggende strategie zijn de (on)mogelijkheden van deze locaties uitgebreid verkend. Op dit moment is dat niet opportuun. Wel moet worden voorkomen dat het denken stil gaat staan. Als er zich mogelijkheden voordoen, is het nog steeds zaak om die te benutten om een economisch vitale regio te blijven.
- Een oplossing zoeken door de buurregio Rijn- en Veenstreek te verzoeken of zij kunnen voorzien in planologische ruimte voor bedrijventerreinen. Voor veel lokale mkb-ers, die hun klanten en toeleveranciers in onze 071 regio hebben zitten, voelt dit ver weg en levert het logistieke/personele vraagstukken op doordat het buiten het verzorgingsgebied ligt. Voor sommige andere ondernemers kan deze regio wel een oplossing betekenen. Uiteraard staat het elk bedrijf vrij om zich naar deze regio te verplaatsen.

4.4 Sturen op het beter benutten van bestaande locaties

Verschillende instrumenten

Gemeenten mogen niet zonder meer bedrijfsbranches uitsluiten op bedrijventerreinen, onder meer vanwege de Europese Dienstenrichtlijn. Daar moeten valide ruimtelijke aanleidingen voor zijn, bijvoorbeeld omdat de infrastructuur de vervoersbewegingen niet aan kan, omdat een functie qua milieuhinder niet past of omdat het toestaan leidt tot onaanvaardbare leegstand op andere plekken. Bovendien hebben bedrijven zelf ook een idee over waar zij zich het liefste willen vestigen.

De gemeenten proberen met hun instrumentarium zoveel mogelijk - het juiste bedrijf naar de juiste plek te bewegen en de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen zo slim mogelijk te benutten. Primair sturen de gemeenten dat op bedrijventerreinniveau. In de bijlagen van deze visie is per bedrijventerrein een gebiedsprofiel uitgewerkt.

De gemeenten maken onderscheid in verschillende typen instrumenten. Een mogelijke indeling daarbij is in hard en zacht instrumentarium. Hard instrumentarium heeft een juridische grondslag en kunnen de gemeenten afdwingen, terwijl zacht instrumentarium leunt op een goede ondernemersgerichte aanpak.

Sturingsmethoden voor de bedrijventerreinenstrategie

Met deze strategie dragen we uit dat de gemeenten de ruimte zo goed mogelijk willen benutten en bedrijven binnen de bestaande ruimte zo passend mogelijk willen faciliteren. Onderstaand een overzicht van welke instrumenten we daarvoor de komende jaren willen gaan inzetten.

Governance

Het is belangrijk dat de governance goed geborgd is. De stuurgroep bedrijventerreinen Economie071, waarin zowel overheden als georganiseerd bedrijfsleven zitting hebben, blijft een rol spelen bij het monitoren van het omzetten van zachte naar harde plancapaciteit of bij het mogelijk ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen die nu nog onbekend zijn. Bij dergelijke ontwikkelingen dient afstemming binnen de stuurgroep plaats te vinden. Op basis van gelijkwaardigheid wordt Hart van Holland vervolgens betrokken bij ingrijpende keuzes vanuit de stuurgroep bedrijventerreinen. De stuurgroep bedrijventerreinen vergadert drie keer per jaar en een regionaal aanjager/makelaar/regisseur zou de stuurgroep bedrijventerreinen daarbij mogelijk kunnen ondersteunen. De regionaal aanjager/makelaar/regisseur zou dan kunnen rapporteren aan o.a. de stuurgroep, in nauwe afstemming met de werkgroep, waar ambtenaren en ondernemers in vertegenwoordigd zijn. Dit wordt nog nader onderzocht in het uitvoeringsprogramma. Om de ontwikkelingen goed te kunnen volgen en eventueel bij te sturen, gaan gemeenten jaarlijks de uitgegeven gronden monitoren. Het is van belang dat er een continu proces van monitoring en bijsturing op gang blijft tussen gemeenten en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in de regio.

Aanpassen van de omgevingsplannen conform de gebiedsprofielen

De gebiedsprofielen in de bijlage geven kaders in welke mate functiemenging is toegestaan op de verschillende bedrijventerreinen. De gemeenten gaan dit vastleggen in de omgevingsplannen. Zo blijven matig gedifferentieerde bedrijven beschikbaar waarvoor ze bedoeld zijn, nl. ondernemen. Voor zover de bestaande omgevingsplannen niet overeenkomen met de gebiedsprofielen uit de bijlage, worden deze de komende jaren geactualiseerd. Dit doen de gemeenten niet actief, maar dit wordt meegenomen als de omgevingsplannen worden geactualiseerd.

Waar dat geen grote maatschappelijke, landschappelijke en stedenbouwkundige bezwaren oplevert, verhogen we de maximale bouwhoogte op bedrijventerreinen. Daarmee kunnen bedrijven verticaal groeien en maken we parkeren op het dak of (half) ondergronds mogelijk. Zo stimuleren we slim ruimtegebruik.

De gemeenten werken niet actief mee aan de vestiging van zeer vervuilende industrie en grootschalige logistiek (> 3 ha.). Dit past niet binnen het economisch profiel van de regio (zie bijlage 2) en gezien de schaarse ruimte zijn we er als gemeenten geen voorstander van om deze te vergeven aan deze sectoren. Bestaande bedrijven mogen hier uiteraard blijven zitten, maar zodra ze vertrekken zetten we erop in dat deze niet worden vervangen door deze twee typen van bedrijvigheid.

Zorgen voor de juiste randvoorwaarden

Gemeenten willen op bedrijventerreinen zorgen voor goede randvoorwaarden, stimuleren de samenwerking en leggen een koppeling met andere onderwerpen binnen de gemeenten zoals mobiliteit, groen, ruimtelijke ordening, woningbouw, energie, circulaire economie, openbare ruimte etc. Maar gemeenten vragen ook van ondernemers om zich in te zetten: samen moeten en kunnen we het doen.

5 Borging en vervolg

SAMENVATTING BORGING EN VERVOLG

- De huidige stuurgroep wordt voortgezet om de ontwikkelingen op bedrijventerreinen te monitoren en deze zo nodig bij te sturen.
- De gemeenten gaan tot 2030 geen andere bedrijventerreinen transformeren dan in deze strategie staan genoemd en gaan dat in deze periode ook niet onderzoeken bij matig gedifferentieerde bedrijventerreinen om zo investeringszekerheid te bieden aan ondernemers. Bij een verzoek tot studie naar transformatie van een bestaand, breed gedifferentieerd terrein dat niet is opgenomen in deze strategie als te transformeren locatie, wordt een escalatielijn gevolgd, zoals besproken in dit hoofdstuk. Ook dient eerst fysieke schuifruimte te worden gecreëerd.
- Indien transformaties niet worden gerealiseerd, blijft deze ruimte beschikbaar voor bedrijven.
- Compensatie van type bedrijvigheid vindt plaats bij daadwerkelijke transformatie. Deze compensatie dient in eerste instantie binnen de gemeentegrenzen en vervolgens binnen de regio071 plaats te vinden. Indien dit niet mogelijk blijkt, is er een rol weggelegd voor de stuurgroep.
- Er kunnen zich altijd onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor er een verzoek komt tot studie naar transformatie van een bestaand breed gedifferentieerd bedrijventerrein, dat niet is opgenomen in deze strategie als te transformeren locatie. Bij een dergelijk verzoek tot studie dient ook te worden gekeken naar schuifruimte. In dergelijke gevallen dient eerst fysieke schuifruimte te worden gecreëerd voordat de transformatie wordt ingezet. De stuurgroep speelt hier een belangrijke rol in.
- Gemeenten zijn aan zet om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit. Dit zal een zware, gezamenlijke inspanning betreffen van de gemeenten.
- Er volgt nog een uitvoeringsprogramma, waarin o.a. een uitspraak wordt gedaan over de wenselijkheid van een regionaal aanjager/makelaar/regisseur. Daarnaast wordt in dit uitvoeringsprogramma de verbinding gelegd met andere gemeentelijke beleidsvelden. Het uitvoeringsplan, dat een SMART karakter heeft en waarin ieders rol wordt benoemd, wordt in 2020 afgerond.

5.1 Borging

Deze strategie is pas het begin. Op veel bedrijventerreinen vinden ontwikkelingen plaats en is de dynamiek hoog. Het is van belang om de gemaakte afspraken daadwerkelijk te gaan vormgeven. Een doorstart van de stuurgroep bedrijventerreinen, waarin wethouders en ondernemers zijn vertegenwoordigd, gevoed door een werkgroep van ambtenaren en ondernemers is hierbij van cruciaal belang. Er dient een continu proces van monitoring en bijsturing aan de gang te blijven.

Om de afspraken te borgen, hanteert de stuurgroep de volgende afspraken en spelregels bij transformatie van bedrijventerreinen. Voor onderstaande afspraken geldt dat de stuurgroep bedrijventerreinen de escalatielijn is. Mochten er onvoorziene omstandigheden zijn waardoor er plannen zijn om van de afspraken in deze ruimtelijke strategie af te wijken, dan is de stuurgroep in eerste instantie aan zet om hierin een uitspraak te doen. Dat geldt ook indien zich problemen voordoen in de uitvoering.

De stuurgroep maakt de onderstaande afspraken over bestaande en nieuwe terreinen en hanteert onderstaande spelregels bij transformatie.

Afspraken over bestaande bedrijventerreinen

Gemeenten kijken op ieder bedrijventerrein kritisch naar de mogelijkheden om nog slimmer met de ruimte om te gaan en treden hierover in overleg met onze ondernemers.

De bedrijventerreinen zijn hard nodig voor bedrijven die enige mate van omgevingshinder veroorzaken, maar veelal zijn er ook andere functies gevestigd, zoals bijvoorbeeld leisure. Dat belemmert slim ruimtegebruik. Op de matig gedifferentieerde bedrijventerreinen gaan de gemeenten niet actief leisure uitplaatsen. Bij vertrek van deze functies zetten de gemeenten echter

in op herinvulling met bedrijvigheid. Bij breed gedifferentieerde terreinen dient een goede balans te worden gevonden tussen wonen, werken, leisure en andere functies.

Alle bedrijventerreinenterreinen die zijn opgenomen in de deze bedrijventerreinenstrategie (exclusief de lijst met de te transformeren locaties) blijven deze functie houden tot en met 2030. Het denken over gebieden staat uiteraard nooit stil, maar tot 2030 worden er door de gemeenten geen onderzoeken geïnitieerd, noch wordt er geparticipeerd in onderzoeken van derden naar transformaties bij de matig gedifferentieerde bedrijventerreinen. Dit geeft ondernemers investeringszekerheid voor de lange termijn. Bij de breed gedifferentieerde terreinen is er ruimte voor onderzoek naar en ontwikkeling van andere functies die het functioneren van het bedrijventerrein versterken, zonder de belangen van ondernemers te schaden. Bij een dergelijk verzoek tot studie, moet ook worden gekeken naar fysieke schuifruimte.

Indien transformaties niet worden gerealiseerd, dient deze ruimte behouden te blijven voor bedrijventerreinen, gezien de vraag-aanbod verhouding.

Spelregels bij transformatie

Compensatie van type bedrijvigheid vindt plaats bij daadwerkelijke transformatie. Bestaande bedrijven mogen blijven zitten waar ze nu zitten en worden niet actief uitgeplaatst. Deze compensatie dient in eerste instantie binnen de gemeentegrenzen plaats te vinden en dezelfde hoeveelheid hectares te bevatten van hetzelfde type (matig gedifferentieerd/breed gedifferentieerd/life sciences). Als dit niet mogelijk blijkt, dient compensatie bij voorkeur plaats te vinden binnen de regio 071. Mocht compensatie in dezelfde gemeente dan ligt hier een rol voor de stuurgroep bedrijventerreinen.

Er kunnen zich altijd onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor er een verzoek komt tot studie naar transformatie van een bestaand, breed gedifferentieerd bedrijventerrein, dat niet is opgenomen in deze strategie als te transformeren locatie. In dat geval wordt de eerder besproken escalatielijn gevolgd. Bij een dergelijk verzoek tot studie dient ook te worden gekeken naar schuifruimte. In dergelijke gevallen dient eerst fysieke schuifruimte te worden gecreëerd voordat de transformatie wordt ingezet.

Afspraken over nieuwe bedrijventerreinen

Gemeenten zijn aan zet om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit. Dit zal een zware, gezamenlijke inspanning betreffen van de gemeenten.

5.2 Vervolg

We willen als stuurgroep de inzet van een regionaal aanjager/makelaar/regisseur onderzoeken. Deze zou behulpzaam kunnen zijn bij het versnellen van de realisatie van bedrijventerreinen. In een nog op te stellen uitvoeringsplan, zal de stuurgroep een uitspraak doen over de wenselijkheid van een zo'n regionaal aanjager/makelaar/regisseur. Om tot een afgewogen uitspraak te komen zal worden onderzocht welke doelen en taken een regionaal aanjager/makelaar/regisseur heeft, met welk mandaat hij of zij opereert, welke kosten hieraan verbonden zijn etc. Ook worden hierin afspraken gemaakt over hoe de monitoring precies gaat plaatsvinden.

Tot slot blijven we binnen de stuurgroep in gesprek over hoe we de afstemming gaan vormgeven met de Regionale Energie Strategie (RES), slim ruimtegebruik, Cirkelstad, mobiliteit en landschap, groen, biodiversiteit, onderlinge kennisuitwisseling etc. Deze relaties met andere beleidsvelden worden verder uitgewerkt in een nog op te stellen uitvoeringsplan. Dit uitvoeringsplan, dat een SMART karakter heeft en waarin ieders rol wordt benoemd, zal worden afgerond in 2020.

6 Management samenvatting

Inleiding

Bedrijven in onze regio groeien, innoveren en hebben ruimte nodig. Ook staan we als stuurgroep voor uitdagingen als verduurzaming, klimaatadaptatie en het behouden van een aantrekkelijke, groene omgeving. In de verstedelijkte context van de regio 071 is daarnaast sprake van een groeiende vraag naar wonen, energie en andere functies.

Al deze ontwikkelingen hebben ruimte nodig. Om in deze context een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven te houden met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen, is de ruimtelijke strategie bedrijventerreinen 2020 - 2030 opgesteld. De strategie is een coproductie van gemeenten en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in de regio 071. Gemeenten en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven hebben zitting in de stuurgroep.

Verhouding tot ander beleid

Hart van Holland

De bedrijventerreinenstrategie is een uitwerking van de ambities van de regionale omgevingsvisie 'Hart van Holland'. Uitgangspunt van deze visie is dat ambities moeten bijdragen aan een sterke economische positie van de regio. Bovendien moeten ontwikkelingen duurzaam en robuust zijn.

Ruimte voor bedrijven en omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

In 2018 is door gemeenten en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven in de regio 071 een convenant 'ruimte voor bedrijven 2018-2022' aangegaan. Hierin is het belang van bedrijventerreinen onderschreven. Afgesproken is dat bij transformatie van bedrijventerreinen ingezet wordt op het compenseren van hectares binnen de regio. Dit is in lijn met de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland. In het convenant is verder afgesproken dat wordt ingezet op een kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod. Vraag en aanbod van typen bedrijventerreinen dienen op elkaar aan te sluiten. Dit zijn randvoorwaarden voor de bedrijventerreinenstrategie.

Ruimtelijke strategie

Bedrijven willen innoveren en uitbreiden. Er is behoefte aan extra hectares bedrijventerreinen in de regio. Gemeenten willen een aantal terreinen transformeren om functies als wonen en werken te combineren. Hierdoor ontstaat vervangingsbehoefte. Uitgangspunt is het voorzien in een kwantitatieve en kwalitatieve match van vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio. Met deze ruimtelijke strategie bieden gemeenten duidelijkheid aan bedrijven over het toekomstperspectief van hun bestaande locatie.

Kwantitatieve match van vraag en aanbod

Kwantitatief kan aan de vraag kan worden voldaan (vraag van 47-67 ha. versus aanbod van 70 ha.), mits de gemeenten erin slagen om zacht aanbod omzetten naar harde plancapaciteit. Dit speelt met name bij de onderzoeklocaties Vlietzone (Leiden), IKEA-locatie (Leiderdorp), oude Potgrondlocatie (Zoeterwoude) en Valkenburg (Katwijk).

Krappe kwalitatieve match van vraag en aanbod

Er blijkt net aan sprake van een kwalitatieve match in de drie te onderscheiden typen bedrijventerreinen: matig gedifferentieerd, breed gedifferentieerd en Bio Science. Om dit te bewerkstelligen, dienen de gemeenten erin te slagen om zacht aanbod van de bovenstaande onderzoeklocaties om te zetten naar harde plancapaciteit. Dit zal een zware, gezamenlijke inspanning betreffen van de gemeenten. Daarbij moet nadrukkelijk worden gekeken naar een bestemming als bedrijventerrein en specifiek naar het type bedrijventerrein: matig of breed (al dan niet kennisintensief) gedifferentieerd. Gemeenten voldoen hiermee aan de afspraken zoals gemaakt in het convenant 'Ruimte voor bedrijven, 2018-2022'. De gemeenten onderkennen dat ze op dit moment niet volledig in de voor 2030 geprognosticeerde uitbreidingsvraag kunnen voorzien, maar zetten zich ervoor in dat er genoeg ruimte voor bedrijventerreinen wordt gerealiseerd.

Borging en vervolg

De huidige stuurgroep wordt voortgezet om de ontwikkelingen op bedrijventerreinen te monitoren en deze zo nodig bij te sturen. De stuurgroep heeft daarbij afspraken gemaakt over bestaande en nieuwe terreinen en hanteert spelregels bij transformatie. Er volgt nog een uitvoeringsprogramma, dat afgerond wordt in 2020, waarin o.a. de verbinding wordt gelegd met andere gemeentelijke beleidsvelden.

CONCEPT

Bijlage 1: Overzicht ruimtelijke behoefte bedrijventerreinen

In deze bijlage vindt u beknopt de analyses en resultaten die als basis hebben gediend voor deze regionale bedrijventerreinenstrategie. Het betreft een samenvatting van het verdiepende onderzoek dat is uitgevoerd en in januari 2018 is opgeleverd door onderzoeks- en adviesbureau Stec Groep¹¹. Deze gegevens zijn aangevuld met recente uitgiftecijfers en de verdieping die is uitgevoerd naar transformatie. Daarnaast beschrijft deze bijlage de vastgestelde ambities uit de agenda voor de regionale omgevingsvisie 'Hart van Holland' en het convenant 'Ruimte voor bedrijven'.

B.1 Vraag naar bedrijfsruimte groeit en verandert kwalitatief

Er is regionale behoefte naar bedrijventerreinen, hoofdzakelijk vanuit traditionele sectoren

Uit de provinciale vraagraming bedrijventerreinen blijkt dat er in de regio behoefte is aan ruimte voor bedrijven. Het gaat om een uitbreidingsvraag vanuit bestaande, groeiende bedrijven en nieuwe vestigingen – veelal met een oorsprong in de regio – en een vervangingsvraag¹² als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen. De vraag vanuit bovenregionaal georiënteerde logistiek of industrie is naar verwachting beperkt. Die bedrijfssectoren vinden in de omliggende regio's een betere plek. In totaal is in januari 2018 een ruimtevraag geraamd van maximaal 31 à 43 hectare tot en met 2030. Destijds is aangegeven, dat de vraag kan oplopen, afhankelijk van hoeveel ruimte voor bedrijventerreinen regionaal wordt getransformeerd ten gunste van andere functies. Een groot deel hiervan is ge- en verbonden aan de regio en wordt gerealiseerd door doorgroei en spin-off van bestaande bedrijvigheid. Deze gegevens zijn nu verzameld. Delen van deze bijlage zijn gebaseerd op de cijfers van januari 2018. Waar dit het geval is, zal dit expliciet worden vermeld.

Grosso modo bestaat de ruimtevraag - zoals geprognosticeerd in januari 2018 - kwalitatief voor een belangrijk deel (> 60%) uit vraag vanuit de traditionele sectoren op bedrijventerreinen: logistiek, groothandel, industrie, productie en bouw. Onderdeel hiervan is de logistieke vraag vanuit het Greenport-cluster en andere industriële capaciteit in de regio. Daarnaast is een belangrijk deel van de vraag (ca. 25%) gelieerd aan het life sciences-cluster in de regio. Een kleiner deel omvat de groep consumentendiensten die op bedrijventerreinen gevestigd is.

BELEIDSARM

De analyse naar mengbaarheid van de vraag is beleidsarm opgesteld. Dat wil zeggen, een continuering van het huidige beleid en geen aanvullende inspanningen verrichten op bijvoorbeeld efficiënter ruimtegebruik. Met beleidsinspanningen kunnen we de mengbaarheid van bedrijven met andere functies vergroten, maar dat vraagt een gezamenlijke inzet.

Bijvoorbeeld door te investeren in een veilige en goede ontsluiting voor bedrijfsgerelateerd verkeer, maar ook door bij te dragen aan het aanpakken van hinder aan de bron. Bijvoorbeeld door te helpen bij investeringen in verduurzaming, isolatie of nieuwe technieken, wanneer de investering voor het bedrijf nog teveel risico's met zich meebrengt.

Vertaling naar ruimtelijke opgave op bedrijventerreinen

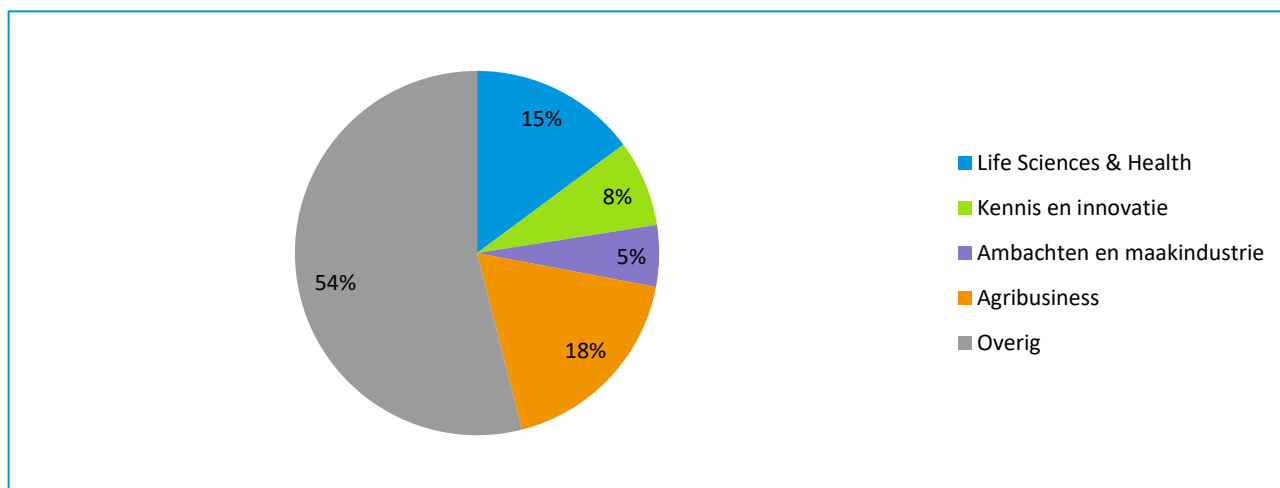
De gemeenten prioriteren de komende jaren hun inzet op de benoemde speerpuntbranches, omdat deze voor de meeste meerwaarde zorgen in de regio. Uit het onderzoek blijkt dat de speerpuntsectoren ongeveer een derde tot de helft van de totale

¹¹ 'Naar een bedrijventerreinenstrategie voor de 071-regio: kwalitatieve verdieping van vraag en aanbod' (Stec Groep, 2018)

¹² Hierin is de vervangingsvraag meegenomen van de transformatieplannen voor Het Ambacht (Katwijk), Tussen Rijn en Rail (Leiden), het Veilingterrein/Fruitweg (Leiden) en Lage Zijde (Leiderdorp).

vraag omvatten. De overige vraag omvat groei van reguliere, aan de regio verbonden bedrijven. Veelal in het midden- en kleinbedrijf, maar ook bijvoorbeeld bedrijven omtrent stadslogistiek en –distributie. Bedrijven die dan wel niet direct als ‘speerpunt’ bestempeld worden, maar wel belangrijk zijn voor de robuuste regionale economie. Veel bedrijven die niet direct onder de speerpuntbranches vallen, hebben wel vaak een zakelijke relatie met deze branches. Het gaat bijvoorbeeld om toeleveranciers, afnemers en dienstverleners. Ook het overige deel van de vraag is dus belangrijk voor de regio.

Figuur B1.1: aandeel speerpuntbranches in totale vraag, januari 2018



Bron: Stec Groep, 2018

Ter verduidelijking, de prioritering in beleid naar speerpuntbranches heeft geen effect op de totale ruimtelijke opgave in de regio. In die analyses was reeds rekening gehouden met de kwaliteiten van de regio. Ter illustratie: het aandeel logistieke vraag uit de analyse kan volledig worden toegeschreven aan kleinschalige bedrijven, logistiek die past bij de economie van morgen (bijv. stadsdistributie) en logistiek die hoort bij de industriële bedrijven en clusters in onze regio. Het aandeel industriële vraag kan volledig worden toegeschreven aan bedrijven die sterk geworteld zijn in de regionale economie, bestaande productiebedrijven en industrie die past bij de economie van morgen (bijv. verwerkers van bouwgrondstoffen en retourstromen). Het gaat om bedrijven die op zichzelf hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving, maar vaak onderdeel uitmaken van een steeds schoner wordende en innovatieve productieketen.

Vraag naar geschikte, attractieve plekken voor bedrijfssectoren van de toekomst

Dat de vraag voornamelijk zijn oorsprong vindt in bestaande bedrijven, betekent niet dat deze er hetzelfde uit blijven zien de komende jaren. Eerder benoemden we al het voorbeeld van beton- en asfaltcentrales, die evolueren naar verwerkers van grondstoffen om bij te dragen aan de circulaire economie. Onderstaand de belangrijkste opgaven voor de regio. Deze opgaven zijn voor zover mogelijk al verwerkt in de ramingen.

- **Voldoende fysieke ruimte voor nieuwe concepten**

De transitie naar een circulaire economie vraagt om ruimte voor slimme logistiek en industriële activiteiten. Er ontstaat ruimte voor rond onderzoeksfaciliteiten, proeffabrieken voor nieuwe technologieën en broedplaatsen voor start-ups (startende bedrijven) en scale-ups (groeierende bedrijven). De locatiecriteria zijn divers. Voor het ene bedrijf heeft een monofunctionele werklocatie de voorkeur, voor het andere bedrijf een informele, multifunctionele werklocatie. Een locatie centraal in de agglomeratie heeft een pré.

- **Prettige en ‘groene’ werkomgeving**

Moderne bedrijventerreinen zijn niet meer ‘grijs’. Een prettig en gezond werkklimaat is essentieel voor het hedendaagse bedrijf. Talent stelt hogere eisen aan haar werkomgeving: plaats- en tijdonafhankelijke werken, meer aandacht voor fysieke en mentale gezondheid en ruimte voor sport en natuur. Een aantrekkelijke werkomgeving is belangrijk om in de *war on talent* relevant te blijven.

- **Ruimte voor stadsdistributie en -logistiek**

Als gevolg van de snelle ontwikkelingen in de e-commerce en de grote druk in de retour- en servicelogistiek wordt steeds meer geïnvesteerd in fijnmazige distributienetwerken, waarbij voertuigen met een kleinere actieradius (elektrische auto’s, elektrische fietsen, etc.) mensen in de stad of agglomeratie voorzien van hun pakketpost en retours milieuvriendelijk en effectief verwerken.

Logistiek neemt in de circulaire economie een prominente positie in. Via inzameling van grondstoffen en reststromen en het vervoer van reststromen en grondstoffen van A naar B. Uit onderzoek¹³ blijkt dat meer dan de helft van de industriebedrijven in de komende drie jaar verwacht te gaan investeren in oplossingen rond hergebruik en retourstromen. In het vizier zijn vooral centraal gelegen locaties dicht bij de stad met mogelijkheden voor een inzamelingshub, reviseringsfaciliteit of recyclingsinstallatie.

- **Ruimtelijke clustering van goederen- en reststromen en bedrijven**

Voor sommige goederen- en reststromen is directe nabijheid relevant (bijvoorbeeld warmte). Voor andere goederen- en reststromen is het gunstig als logistieke bewegingen worden beperkt of als deze eerst centraal ingezameld en opgeslagen worden. Hiermee moet in de uitgifte van een bedrijventerrein rekening gehouden worden. Bijvoorbeeld door partijen actief aan elkaar te verbinden of strategische ruimte te reserveren voor partijen die elkaar aanvullen.

B.2 Onderbouwing vraag en aanbod

Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen goed, enkele aandachtspunten

De bedrijventerreinen in de regio kennen weinig leegstand en zijn grotendeels courant voor de gevestigde bedrijvigheid. Bovendien zijn ondernemers op veel bedrijventerreinen goed georganiseerd. Toch zijn er lokaal aandachtspunten te benoemen. Een bedrijventerrein dat op dit moment voldoet, beantwoordt niet altijd aan de vestigingscriteria van toekomstige bedrijven. Zo hebben veel bedrijventerreinen een verouderde, niet-duurzame vastgoedvoorraad en een rommelige uitstraling, en staat de bereikbaarheid van binnenstedelijke bedrijventerreinen onder druk.

Meer dan eens doen ondernemers geen langetermijninvesteringen, omdat zij onzekerheid ervaren over de toekomst van hun locatie. In het verleden zijn steeds vaker lichtere functies op bedrijventerreinen gevestigd en er wordt steeds meer druk vanuit de woningbouwopgave ervaren. Dat heeft ook te maken met een ondermaatse profilering: bedrijven die prima in een gemengde omgeving kunnen vestigen, zijn gevestigd op een bedrijventerrein met ruimte voor hinder veroorzakende functies, en transformatieplannen worden gepresenteerd voor bedrijventerreinen met gevestigde hinder veroorzakende bedrijven, terwijl zij geen alternatief hebben. De investeringsimpasse die dit als gevolg heeft, maakt dat bedrijventerreinen in een neerwaartse spiraal terecht komen. Dat is ongewenst. Met deze strategie wordt daarom voorzien in een ruimtelijke strategie op behoud en transformatie van bedrijventerreinen.

Onderbouwing vraag

Bij de start van het traject om te komen tot een regionale bedrijventerreinenvisie is uitgegaan van een modelmatig opgestelde behoefteraming. In totaal is daarbij door onderzoeksbureau STEC in 2018 een vraag naar bedrijventerreinen becijferd van 31 tot 43 hectare naar bedrijventerreinen tot 2030. Deze vraag is destijds opgebouwd uit drie onderdelen: de uitbreidingsvraag (23-28 ha), de bovenregionaal georiënteerde vraag (dit betreft met name bovenregionaal georiënteerde logistiek en industrie, 3-8 ha.) en de vervangingsvraag (5-7 ha.). Dit vindt u geïllustreerd in onderstaande figuur B1.2. Deze vervangingsvraag diende regionaal verder uitgediept te worden.

Daarnaast is deze vraag uitgesplitst naar de mate van differentiatie. Dat is een andere manier van kijken waarbij de bril wordt opgezet om te kijken naar wat voor type bedrijvigheid behoefte heeft aan welke ruimte. Daarbij is gekeken naar de mate van differentiatie van bedrijventerreinen: matig gedifferentieerd, breed gedifferentieerd en BioScience. De ruimtevraag is uitgesplitst naar deze verschillende categorieën. Dat leidde destijds tot de volgende onderverdeling van de ruimtevraag: matig gedifferentieerd: 17,5 à 22,5 ha, breed gedifferentieerd: 6 à 8 ha en BioScience: 2,5 à 7,5 ha.

Actualisatie van de kwantitatieve vraag

Bij het opstellen van de ramingen is destijds aangetekend dat de modelmatige vervangingsvraag regionaal zou worden geconfronteerd met daadwerkelijke transformaties van bedrijventerreinen. Uit deze confrontatie is gebleken dat de daadwerkelijke transformatie fors hoger ligt dan de geprognosticeerde vervangingsvraag, nl. 26,2 à 32,5 hectare, in plaats van de eerder berekende 5 à 7 hectare. Dit heeft er mede mee te maken dat er destijds geen rekening mee is gehouden dat locaties die een dubbelbestemming hebben (zowel een bedrijventerreinenfunctie als een perifere detailhandelsvestigingsfunctie, PDV) en waar sprake is van transformatie van de PDV-functie ook mee moesten worden geteld met de vervangingsvraag. Dit betreft in onze regio de PDV-locaties Lammenschans (Leiden, 7 ha.) en de Baanderij (Leiderdorp, 7 ha.).

¹³ <http://stec.nl/circulaire-economie-energietransitie-en-robotisering-boost-voor-industrie/>

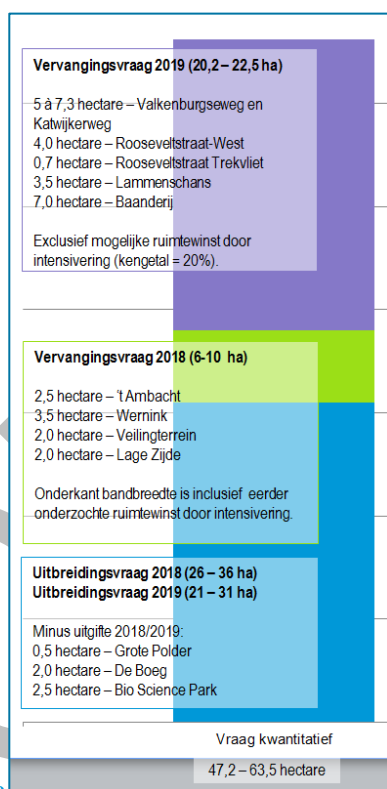
Wat de in 2018 geprognosticeerde vervangingsvraag van betreft is op basis van destijds aangeleverde cijfers van in totaal 8 ha. (die nu 10 ha. blijken te zijn) op basis van intensivering van deze vier terreinen destijds door STEC groep onderzocht dat er een verdichting mogelijk was naar 5 à 7 hectare. Met de nieuw aangeleverde cijfers is uitgegaan van het destijds bepaalde verdichtingspercentage. Dat leidt met de nieuwe cijfers die optellen tot 10 ha. tot een bandbreedte van tussen de 6 en 10 hectare. Aangezien per bedrijventerrein bekenen dient te worden of intensivering daadwerkelijk realiseerbaar is en hoe dit dan in de praktijk uitpakt, is er voor gekozen om bij de bovenkant van de bandbreedte te kiezen voor 10 ha. Dit voor het geval dat intensivering niet gerealiseerd wordt.

Daarnaast dient de uitbreidingsvraag te worden verlaagd met terreinen die reeds zijn uitgegeven tussen de start van het traject en nu. Dit deel van de vraag is immers al vervuld. Het betreft de uitgifte van hectares op de Grote Polder in Zoeterwoude (0,5 ha., matig gedifferentieerd), de Boeg in Oegstgeest (2,0 ha., breed gedifferentieerd) en BioScience Park Oegstgeest (1,1 ha.) en BioScience Park Leiden (1,4 ha.). Hiermee neemt de uitbreidingsvraag af met 5 ha.

Deze confrontatie tussen model en realiteit leidt ertoe dat de totale vraag totaal 47,2 à 63,5 ha. bedraagt. Deze is opgebouwd uit de uitbreidingsvraag 2019, de vervangingsvraag 2018 en de vervangingsvraag 2019.

Figuur B1.2: Overzicht kwantitatieve vraag

Bron: STEC groep, 2019



Actualisatie van de kwalitatieve vraag naar type bedrijventerrein

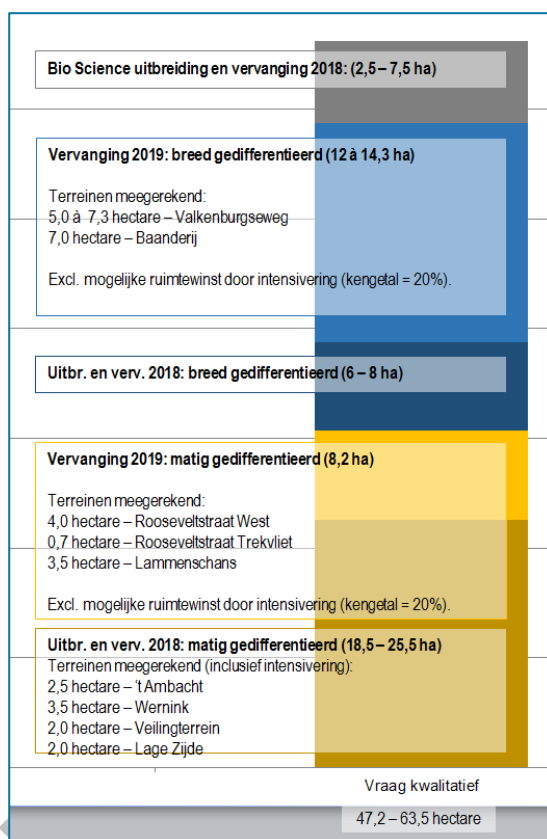
Als daarna wordt gekeken naar de mate van differentiatie en de geactualiseerde ruimtevraag, dan ontstaat de onderstaande verdeling (zie tabel B1.3). Deze is opgebouwd uit de oorspronkelijk geprognosticeerde vraag (matig gedifferentieerd, 18,5 – 25,5 ha.) en de nieuwe cijfers die leiden tot een extra vervangingsvraag van 8,2 ha. voor matig gedifferentieerd.

Naar de oorspronkelijk geprognosticeerde vraag naar breed gedifferentieerd van 6-10 ha. is zoals gezegd eerder onderzoek gedaan door onderzoeksbureau STEC. Op basis van destijds aangeleverde cijfers van in totaal 8 ha. (die nu 10 ha. blijken te zijn) is op basis van intensivering van deze vier terreinen destijds door STEC groep onderzocht dat er een verdichting mogelijk was naar 5 à 7 hectare. Met de nieuw aangeleverde cijfers is uitgegaan van het destijds bepaalde verdichtingspercentage. Dat leidt met de nieuwe cijfers die optellen tot 10 ha. tot een bandbreedte van tussen de 6 en 10 hectare. Er is voor gekozen om bij de bovenkant van de bandbreedte te kiezen voor 10 ha. voor het geval dat intensivering niet gerealiseerd wordt. Dit is aangevuld met de nieuwe gegevens (ten opzichte van de eerdere behoeften) waarmee de

vervangingsvraag voor breed gedifferentieerde bedrijventerreinen is uitgebreid met 12,5 – 14,3 ha. Dat leidt tot onderstaande tabel.

Voor BioScience is een uitbreidings- en vervangingsvraag geprognosticeerd van 2,5 à 7,5 hectare.

Figuur B1.3: Overzicht kwalitatieve vraag naar type bedrijventerrein



Bron: STEC Groep, 2019

Transformatieplannen

Op sommige locaties zetten gemeenten in op functiemenging met o.a. woningbouw. Dit heeft gevolgen voor het aanbod van bedrijventerreinen. Hieronder staat een overzicht met bedrijventerreinen waar transformatie plaatsvindt of gaat plaatsvinden en waarvoor binnen de regio compensatie gevonden is.

Tabel B1.4: locaties waarvoor compensatie gevonden is

Gemeente	Plannaam	Omvang	Toelichting
Katwijk	't Ambacht	2,5 hectare	Het resterende deel van het bedrijventerrein zal omgezet worden naar wonen, de termijn hiervan is nog onbekend. Compensatie vindt plaats binnen de gemeente Katwijk
	Katwijkerweg en Valkenburgseweg	5 à 7,3 hectare	Er vindt onderzoek plaats waar hoeveel wordt gemengd
Leiden	Werninkterrein	3,5 hectare	Functiemenging van wonen met bedrijven met een breed gedifferentieerd profiel.
	Veilingterrein	2,0 hectare	- Inzet op behoud van m² bedrijfsruimte. - Functiemenging van wonen met bedrijven met een breed gedifferentieerd profiel

	Rooseveltstraat Trekvlief ¹⁴	0,7 hectare	• Inzet op behoud van m² bedrijfsruimte. • Functiemenging van wonen met bedrijven met een breed gedifferentieerd profiel • Voor verdere toelichting zie beleidsdocument 'Zuidwest op zijn best: ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest'.
Leiderdorp	Lage Zijde	2,0 hectare	• De Lage Zijde krijgt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls door een gedeelte van het terrein te transformeren tot (omringend) polderlandschap. • In 2016 is een gebiedsvisie 'Lage Zijde' vastgesteld. Voor verdere toelichting wordt hier naar verwezen.

Onderstaand treft u een overzicht van bedrijventerreinen waar transformatie mogelijk plaatsvindt of gaat plaatsvinden en waarvan nog niet helder is hoeveel de precieze compensatieomvang bedraagt.

Tabel B1.5: locaties waarvan de precieze compensatieomvang nog niet helder is

Leiden	Rooseveltstraat West	4,0 hectare	• Inzet op behoud van m² bedrijfsruimte • Passieve transformatie; gemeente faciliteert gepaste ruimtelijke plannen die door eigenaren worden ingediend. Compensatie speelt pas bij vertrek bedrijven. • Voor verdere toelichting zie beleidsdocument 'Zuidwest op zijn best: ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest'.
	Lammenschans	Retailgebied: 3,5 hectare	• In de cijfers is ervan uitgegaan dat 50% van dit gebied wordt benut voor Perifere Detailhandels Vestiging (PDV, 3,5 ha.) en de andere 50% (eveneens 3,5 ha.) in gebruik is als bedrijventerrein. Compensatie geldt enkel voor de 50% van het terrein dat in gebruik is als bedrijventerrein. • Passieve transformatie; gemeente faciliteert ruimtelijke plannen (niet zijnde detailhandel cf. de retailvisie Leidse regio) die door eigenaren worden ingediend.
Leiderdorp	Baanderij	Retailgebied: 7,0 hectare	• Er wordt een gebiedsvisie voor de Baanderij ontwikkeld. De verwachting is dat deze medio 2020 wordt afgerond.

Bovenstaande plannen leveren een vervangingsvraag op van zo'n 26,2 à 32,5 hectare. Daarbij moet aangetekend worden dat in de plannen voor Veilingterrein, Rooseveltstraat West en -Trekvlief wordt ingezet op behoud van m² bedrijfsruimte in de nieuwe gebiedsontwikkelingen. De terreinen worden op de volgende manier in de regio gecompenseerd:

- Voor de te transformeren terreinen 't Ambacht, Katwijkerweg en Valkenburgseweg (Katwijk) verwacht Katwijk om zelf in compensatieruimte te voorzien.
- Voor het Werninkterrein, het Veilingterrein en de Rooseveltstraat Trekvlief (allemaal Leiden, in totaal 6,2 hectare matig gedifferentieerd, milieucategorie 3.1 (5,7 ha) en 3.2 (0,5 ha)) is een verzoek uitgegaan van de gemeente Leiden aan de gemeente Katwijk om dit planologisch te compenseren. Dit betrof geen verzoek om concrete hectares

¹⁴ De totale omvang van het terrein Rooseveltstraat Trekvlief bedraagt 4,3 hectare. Van het terrein is 0,7 ha weergegeven in de tabel omdat dit deel wordt getransformeerd van een matig gedifferentieerd profiel naar een breed gedifferentieerd profiel met behoud van m². Het overige gedeelte van het terrein Trekvlief (3,6 ha) is niet in de tabel opgenomen, omdat dit gedeelte in stand blijft.

te reserveren voor Leidse bedrijven. Katwijk verwacht dit planologisch te kunnen compenseren. Dit vergt nog wel nader onderzoek en nadere afspraken tussen Katwijk en Leiden.

- De Rooseveltstraat West betreft een categorie 2 terrein met een maatwerkbestemming voor 2 kavels. Bij de pilot Rooseveltstraat West (Leiden) wordt ingezet op behoud van het aantal m² bedrijfsruimte in lichtere bedrijvigheid (maximaal milieucategorie 2). Transformatie vindt organisch plaats. Bedrijven met een maatwerkbestemming kunnen blijven ondernemen, worden niet actief uitgeplaatst en kunnen dus nog jaren functioneren. Compensatie speelt dus pas bij het vertrek van bedrijven.
- Voor Lammenschans (Leiden, in totaal 7 ha.) is gekozen voor compensatie van het daadwerkelijk gebruik van bedrijventerreinen (3,5 ha.) omdat hier sprake is van een dubbelbestemming (zowel een Perifere Detailhandels Vestiging als een bedrijventerreinen bestemming). Deze keuze heeft de stuurgroep gemaakt in de context van de totale strategie.
- Voor de Baanderij (Leiderdorp, 7 ha.) loopt op moment van schrijven een gebiedsverkenning die antwoord moet geven op hoe de toekomst van dit terrein eruit moet komen te zien en wat de omvang is van de compensatie.

Onderbouwing van het aanbod

Als we kijken naar het aanbod in kwantitatieve zin is 39 hectare aan hard aanbod beschikbaar. Dit bestaat uit 16,2 ha. matig gedifferentieerd (bestaande uit de terreinen Florapark, Klei-Oost Zuid, Klei-Oost Zuid 2 en Vinkenwegzone), 8,7 ha. breed gedifferentieerd (bestaande uit de terreinen Rooseveltstraat West, Rooseveltstraat Trekvljet, Veilingterrein, Bospoort en Rhijnhofweg) en 14,1 ha. Bio Science.

Zoals gemeld is er een aanbod meegenomen van 6,7 hectare voor transformatielocaties Rooseveltstraat-West, Rooseveltstraat Trekvljet en Veilingterrein. Het is niet zozeer dat deze ruimte leeg staat en beschikbaar is, maar kwalitatief vindt er een verschuiving plaats. Deze terreinen transformeren van een matig gedifferentieerd profiel naar een breed gedifferentieerd profiel. Dat is de reden dat deze terreinen zowel in de vraag als het aanbod zijn meegenomen en zo zichtbaar te maken dat er in de mate van differentiatie een verschuiving plaatsvindt. Tot slot is er tijdens dit traject een longlist opgesteld en een shortlist (zie bijlage 3).

Op een aantal terreinen van de shortlist wordt of is reeds actie ondernomen. In Leiden wordt de toekomst onderzocht van de Vlietzone. Zie daarvoor het beleidsdocument 'Zuidwest op zijn best: ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest', waarin 3 mogelijke functies worden genoemd voor de Vlietzone: wonen, circulaire economie/bedrijventerreinen en sport en recreatie. Dit betreft een gebied van 2,5 hectare.

Voor de oude Potgrondlocatie (4,5 ha.) in Zoeterwoude is een onderzoekovereenkomst gesloten met de grondeigenaar. Doelstelling van de samenwerking in deze onderzoeksfase is om binnen een jaar te komen tot een breed gedragen ontwikkelingsstrategie voor de Slingerlandlocatie.

Daarnaast is in september 2019 bekend geworden dat IKEA zich niet gaat vestigen op de beoogde IKEA locatie in Leiderdorp. De gemeente is met IKEA in gesprek om een passende andere invulling te geven aan deze locatie. Eén van de denkrichtingen hierbij is een bestemming als bedrijventerrein. De mogelijkheden en de uitwerking hiervan dienen nog te worden onderzocht.

De Katwijkse terreinen Klei-Oost Zuid II en Valkenburg uit de shortlist zijn opgenomen in het aanbod. Specifiek voor Valkenburg geldt dat beleidsmatig is vastgelegd dat het werkpark Valkenburg is bestemd voor 20 hectare kennisintensieve bedrijvigheid. In het hangargebied van Valkenburg komt een mix van wonen en werken met maximaal 5 hectare hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2 voor een proefperiode van 5 jaar. Katwijk en Gedeputeerde Staten onderzoeken in afstemming met regio Holland Rijnland welke mogelijke belemmeringen er zijn voor de realisatie van de resterende 15 ha kennisintensieve bedrijvigheid op de werkparken 1 en 2. Uit een eerste verkennend onderzoek is gebleken dat het, vanwege belemmerende omgevingsfactoren, complex wordt om de resterende 15 ha op deze beoogde locatie te ontwikkelen. Dit wordt verder onderzocht, waarbij ook wordt gekeken naar alternatieve locaties binnen de gemeente Katwijk. Het streven is om in totaal 20 ha te behouden.

Vraag – aanbod confrontatie

Als we puur kijken naar de kwantitatieve kant is er grofweg een vraag naar 47,2 à 63,5 hectare aan bedrijventerreinen. Er is maximaal 70 hectare beschikbaar.

Als we kijken naar de mate van differentiatie is er een vraag van 26,7 à 33,7 ha naar matig gedifferentieerd. Er is op dit moment aan hard aanbod 16,2 ha. beschikbaar. Dat betekent dat er een vraag is van 10,5 à 17,5 ha. tot 2030 waarvoor nu geen

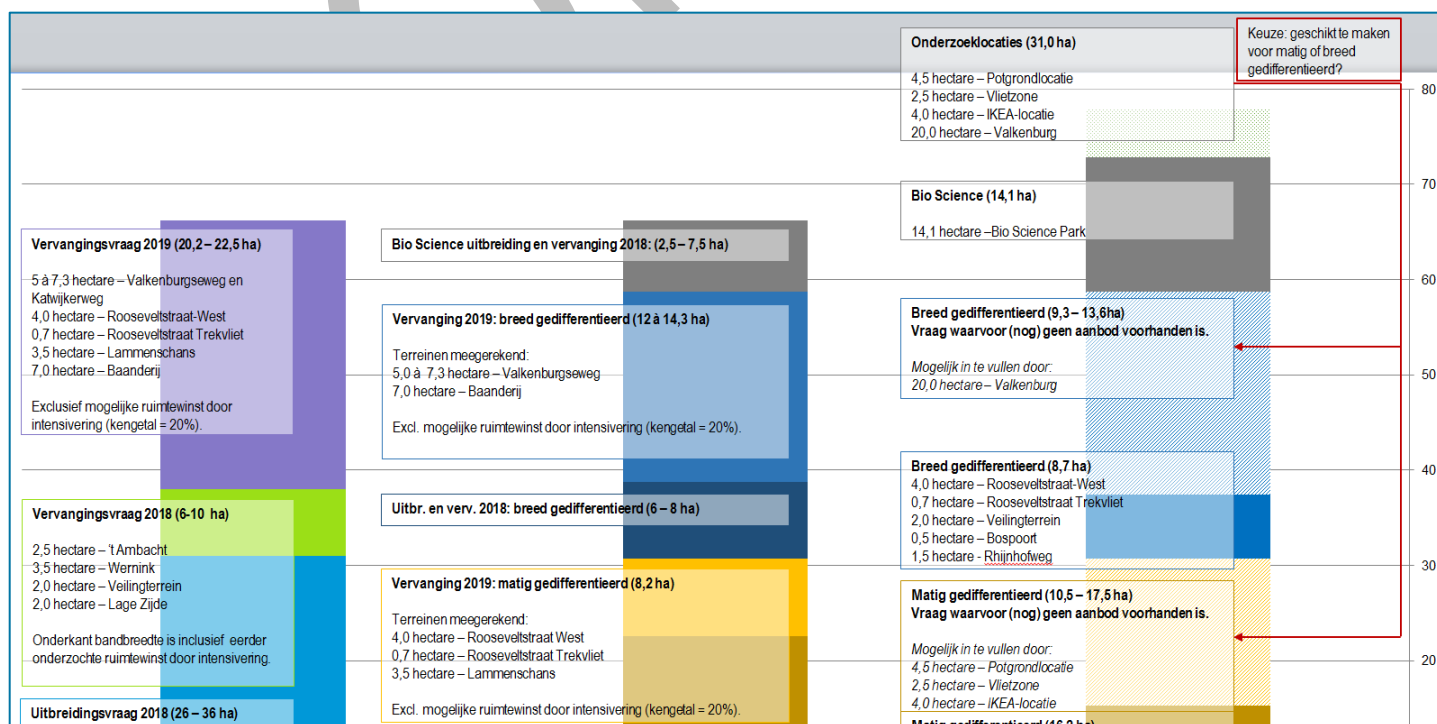
aanbod beschikbaar is. Hierin zou mogelijk krap aan kunnen worden voorzien door de terreinen Potgrondlocatie, Vlietzone en IKEA-locatie (samen 11 ha.).

Als we kijken naar breed gedifferentieerde vraag naar bedrijventerreinen dan bedraagt die 18 à 22,3 ha. Hier staat een hard aanbod tegenover van 8,7 ha. Dat betekent dat er tot 2030 een vraag van 9,3 à 13,6 niet bediend kan worden. Hierin zou mogelijk kunnen worden voorzien door de locatie Valkenburg (20 ha.). Specifiek voor Valkenburg geldt dat beleidsmatig is vastgelegd dat het werkpark Valkenburg is bestemd voor 20 hectare kennisintensieve bedrijvigheid. In het hangargebied van Valkenburg komt een mix van wonen en werken met maximaal 5 hectare hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2 voor een proefperiode van 5 jaar. Katwijk en Gedeputeerde Staten onderzoeken in afstemming met regio Holland Rijnland welke mogelijke belemmeringen er zijn voor de realisatie van de resterende 15 ha kennisintensieve bedrijvigheid op de werkparken 1 en 2. Uit een eerste verkennend onderzoek is gebleken dat het, vanwege belemmerende omgevingsfactoren, complex wordt om de resterende 15 ha op deze beoogde locatie te ontwikkelen. Dit wordt verder onderzocht, waarbij ook wordt gekeken naar alternatieve locaties binnen de gemeente Katwijk. Het streven is om in totaal 20 ha te behouden.

Alles overziend kan er dus sprake zijn van een match van vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Voor zowel matig gedifferentieerd, breed gedifferentieerd en Bio Science kan in het gunstigste geval worden voorzien in de vervangingsvraag van alle typen terreinen. Voor het accommoderen van de uitbreidingsvraag en de bovenregionaal georiënteerde vraag moeten gemeenten zich inzetten om het zachte aanbod om te zetten naar harde plancapaciteit. Bij de onderzoeklocaties moet nadrukkelijk worden gekeken naar een bestemming als bedrijventerrein en specifiek naar het type bedrijventerrein: matig of breed (al dan niet kennisintensief) gedifferentieerd. Dat leidt tot onderstaand totaaloverzicht, waarin de kwantitatieve vraag, de kwalitatieve vraag naar type bedrijventerrein en het aanbod met elkaar geconfronteerd worden.

Tabel B1.6: Vraag – aanbod confrontatie

Bron: STEC Groep, 2019



Legenda bij tabel 6.1:

Vraag:

- Vervangingsvraag: gebaseerd op gemeentelijke opgave (beleidskeuzes aantal transformatie hectares)
- Uitbreidingsvraag: gebaseerd op de provinciale behoefteraming

Aanbod:

- Aantal ha uitgeefbare grond op bestaande bedrijventerreinen (uitvraag STEC bij gemeenten)
- Onderzoekslocaties betreffen: opgave van gemeenten (zachte plancapaciteit)

Bijlage 2: Regionaal profiel en speerpunten strategie

SAMENVATTING REGIONAAL PROFIEL EN SPEERPUNTEN

- Zorg, industrie en groot- en detailhandel zijn de grootste werkgelegenheidsbieders in de regio. De groot- en detailhandel en logistiek zijn de grootste ruimtevragers. Daarnaast blijkt dat de meeste werkzoekenden zoeken naar bedrijfseconomische, administratieve en technische beroepen.
- Onderzoeksbureau Ecorys benoemt vier speerpuntsectoren die belangrijk zijn voor de regio: (1) Life Sciences & Health, (2) kennis en innovatie, (3) ambachten en maakindustrie, en (4) agribusiness.
- Naast de speerpuntsectoren sluiten de gemeenten geen vestigingen uit, behalve waar het gaat om zeer vervuilende industrie en grootschalige logistiek (> 3 hectare). Deze sectoren passen niet bij de ambities van de regio. Bestaande bedrijven mogen echter blijven zitten waar zij zitten.

Het onderzoek van Ecorys schetst het profiel en de speerpunten van de regio. Met deze ruimtelijke bedrijventerreinenstrategie wil de stuurgroep onze regionale economische ambities kracht bij zetten. Daarbij maken de gemeenten keuzes over welke functies de gemeenten wel en welke functies de gemeenten niet willen faciliteren. De regio beschikt namelijk niet over een eindeloze hoeveelheid beschikbare ruimte in onze regio. Als de gemeenten alle ruimtelijke opgaven (wonen, werken, mobiliteit, energie, natuur, cultuur, etc.) maximaal willen bedienen, komt de regio ruimte tekort.

Dit hoofdstuk betreft een korte samenvatting van het verdiepende onderzoek dat is uitgevoerd en in april 2019 is opgeleverd door onderzoeks- en adviesbureau Ecorys¹⁵. Voor de uitgebreide analyse verwijzen we naar dit rapport. Dit profiel en deze ambities dienen als basis voor onze visie op de bestaande bedrijventerreinen, de visie op ontwikkelruimte en het uitvoeringsprogramma dat we aan deze visie koppelen.

B.1 Sociaaleconomisch profiel regio en gemeenten

Zorg, industrie en groot- en detailhandel zijn de grootste werkgelegenheidsbieders in de regio

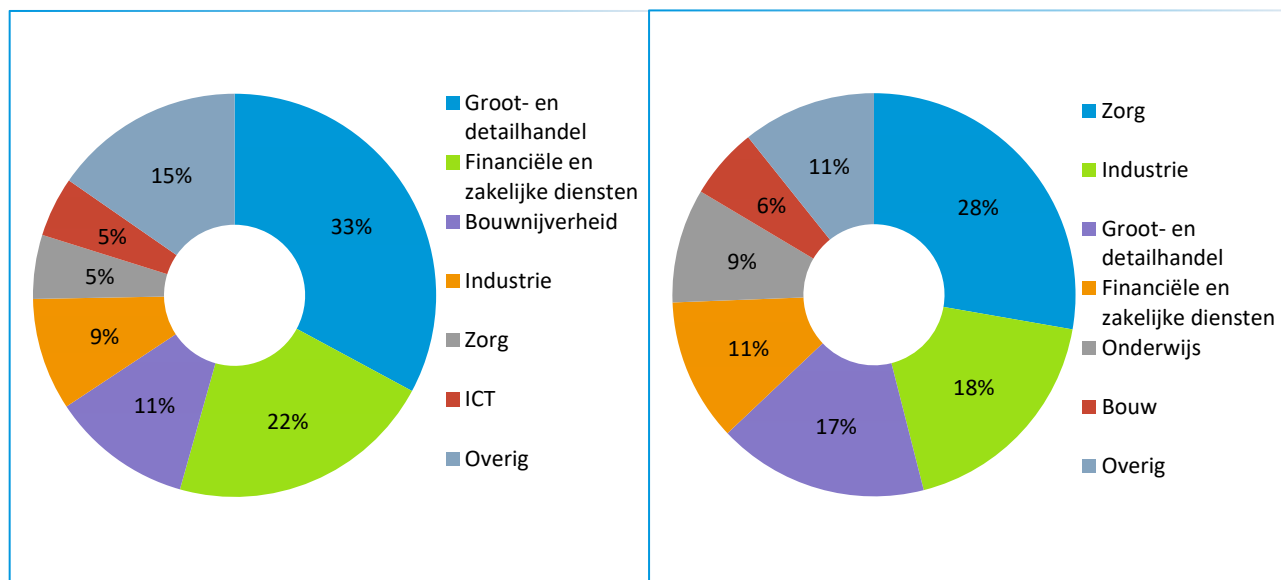
In 2018 waren er in totaal 2.163 bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen in de regio. Het grootste deel daarvan, namelijk 33 procent, betreft vestigingen van groot- en detailhandel. Daarop volgen onderzoeksinstituten en adviesbureaus (22 procent) en bouwbedrijven (11 procent). Onderstaande figuur geeft inzicht in de totale verdeling. De verdeling naar banen is wezenlijk anders. Dit is verklaarbaar door enkele grote instellingen, zoals het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC), die veel werkgelegenheid genereren. Van het totale aantal van 45.911 banen op bedrijventerreinen in de regio komt 28 procent voor rekening van de zorgsector, waaronder het LUMC. Onderstaande figuur laat zien dat ook de industrie en groot- en detailhandel een relatief groot aandeel hebben in de werkgelegenheid (respectievelijk 18 en 17 procent).

Gespecificeerd naar activiteiten, zien we dat de top 5 van bedrijven bestaat uit groothandel in landbouwproducten (115 bedrijven), handel in auto's (101), afwerking van gebouwen (73), ICT-dienstverlening (69), winkels in overige huishoudelijke artikelen (67), groothandel in consumentenartikelen (62), research and development (61), algemene bouw (60), overige gespecialiseerde groothandel (59) en bouwinstallatie (56). Gekeken naar het aantal banen, bestaat de top 10 uit andere activiteiten. Ziekenhuizen staan dan op 1 met 9.663 banen, gevolgd door hoger onderwijs (3.611), productie van dranken (1.993), research and development (1.783), farmacie (1.586), groothandel in landbouwproducten (1.512), paramedische

¹⁵ 'Sociaaleconomisch profiel van de regio' (Ecorys, 2019)

praktijken (1.455), sociale werkplaatsen (1.118), groothandel in voeding (1.055) en groothandel in consumentenartikelen (1.032).

Tabel B2.1: verdeling van bedrijven (links) en banen (rechts) op bedrijventerreinen naar sector



Bron: Ecorys, 2019

Groot- en detailhandel en logistiek zijn de grootste ruimtevragers in de regio

De ruimtebehoefte van bedrijven verschilt sterk per activiteit. Een distributiecentrum, een fabrikant van dranken of een grote bouwmarkt heeft door de aard van de activiteiten logischerwijs meer ruimte nodig dan een klein dienstverlenend bedrijf. Ook in de regio is een sterk verschillende ruimtebehoefte van bedrijven op bedrijventerreinen als een uitsplitsing naar SBI-sector¹⁶ wordt gemaakt. In termen van netto vloeroppervlak heeft de handel- en transportsector de grootste ruimteclaim (35 procent van alle ruimte), gevolgd door onderzoek en advies (14 procent), zorg (11 procent) en industrie (9 procent). Onderstaande tabel geeft verder inzicht in het ruimtegebruik van bedrijven op bedrijventerreinen in de regio met de top 10 grootste ruimtegebruikende activiteiten.

Een aantal activiteiten springt eruit qua aantal banen per hectare: dat zijn voor een deel banen in specifieke activiteiten binnen de maakindustrie (meubelmakers, maar ook de hightech vliegtuigindustrie) en voor een deel in de gezondheidszorg (ziekenhuis) en life sciences. De cijfers over het ruimtegebruik moeten echter als benadering van het ruimtegebruik gezien worden. Zo is er enige overlap tussen sectoren mogelijk. Daar kan bijvoorbeeld sprake van zijn wanneer er op één adres meerdere ondernemingen ingeschreven zijn.

Tabel B2.2: top 10 activiteiten op bedrijventerreinen in de Regio in netto vloeroppervlakte (Ecorys,2019)

Activiteit	Totaal	Gemiddeld
Paramedische zorg	23,5 hectare	5.000 m ²
Winkels in overige artikelen	20,3 hectare	7.300 m ²
Winkels in huishoudelijke artikelen	19,8 hectare	3.100 m ²
Groothandel in consumentenartikelen	16,9 hectare	3.000 m ²
ICT dienstverlening	15,9 hectare	2.400 m ²
Artsenpraktijken	15,6 hectare	6.500 m ²
Handel in auto's	13,2 hectare	1.500 m ²
Gespecialiseerde groothandel	12,3 hectare	2.300 m ²
Research and development	10,9 hectare	1.900 m ²
Overige dienstverlening	10,5 hectare	2.400 m ²

¹⁶ De Standaard Bedrijfsindeling (SBI) is een door het Centraal Bureau voor de Statistiek van Nederland (CBS) ontworpen classificatie van economische activiteiten^[1] en heeft als doel om een uniforme indeling van de economie te bieden ten behoeve van gedetailleerde economische analyses en statistieken. Bron: Wikipedia

Meest werkzoekenden in bedrijfseconomische, administratieve en technische beroepen

Daarnaast is ook een beeld van de arbeidsmarkt van belang voor de sociaaleconomische foto van de regio. Als immers een afweging moet worden gemaakt van de bijdrage die bedrijven kunnen leveren aan de regio is ook het arbeidspotentieel van de regio van belang. Bedrijven die de match kunnen maken tussen vraag en aanbod van arbeid hebben de regio op dit vlak het meeste te bieden.

Op basis van gegevens van het UWV over WW-gerechtigden in de regio blijkt dat procentueel gezien de meeste werkzoekenden gericht zijn op bedrijfseconomische en administratieve beroepen, gevolgd door de technische beroepen. Ook de beroepsgroep managers heeft een groot aandeel. Er zijn relatief weinig jongeren werkloos in de regio. De verdeling tussen werklozen van middelbare leeftijd en van boven de 50 jaar is ongeveer gelijk.

Tabel B2.3: WW-gerechtigden in de Regio naar beroepsgroep

Beroepsgroep	< 27 jaar	27 – 50 jaar	> 50 jaar	Totaal	Totaal (%)
Bedrijfseconomische en administratieve beroepen	54	667	845	1.566	22%
Technische beroepen	66	510	446	1.022	14%
Managers	12	303	487	802	11%
Commerciële beroepen	38	370	336	744	11%
Zorg en welzijn beroepen	40	315	339	694	10%
Dienstverlenende beroepen	50	214	235	499	7%
Transport en logistiek	48	182	195	425	6%
Onbekend	72	192	68	332	5%
Pedagogische beroepen	5	127	185	317	4%
ICT-beroepen	5	104	108	217	3%
Creatieve en taalkundige beroepen	19	114	66	199	3%
Openbaar bestuur, veiligheid en juridische beroepen	15	88	75	178	3%
Agrarische beroepen	5	32	25	62	1%
Totaal	429	3.218	3.410	7.057	100%

Bron: Ecorys, 2019

Daarnaast geeft de spanningsindicator van het UWV een goede indicatie. Deze geeft de verhouding aan tussen vraag en aanbod van beroepen. Een waarde < 1 betekent dat er overaanbod van werknemers is; een waarde > 1 betekent dat er juist krapte bestaat. Beroepen waarvoor de spanningsindicator een lage waarde aangeeft, bieden dan een kans voor nieuwe bedrijven om eenvoudig personeel te werven. Onderstaande tabel toont de beroepen met de laagste waarde van de spanningsindicator – dus met het meeste overaanbod van werkzoekenden ten opzichte van de vraag naar arbeidskrachten. Hieruit blijkt een mix van zowel economische, maatschappelijke als technische beroepen.

Tabel B2.4: beroepen met laagste UWV-spanningsindicator in Holland Rijnland

Beroepsgroep	Spanningsindicator
Maatschappelijke werkers	0,34
Biologen en natuurwetenschap	0,41
Zakelijke dienstverleners	0,44
Managers gespecialiseerde dienstverlening	0,46
Managers logistiek	0,50
Onderwijskundigen en overige docenten	0,50
Journalisten	0,55
Managers ICT	0,55
Kappers en schoonheidsspecialisten	0,57
Managers zakelijke en administratieve dienstverlening	0,59

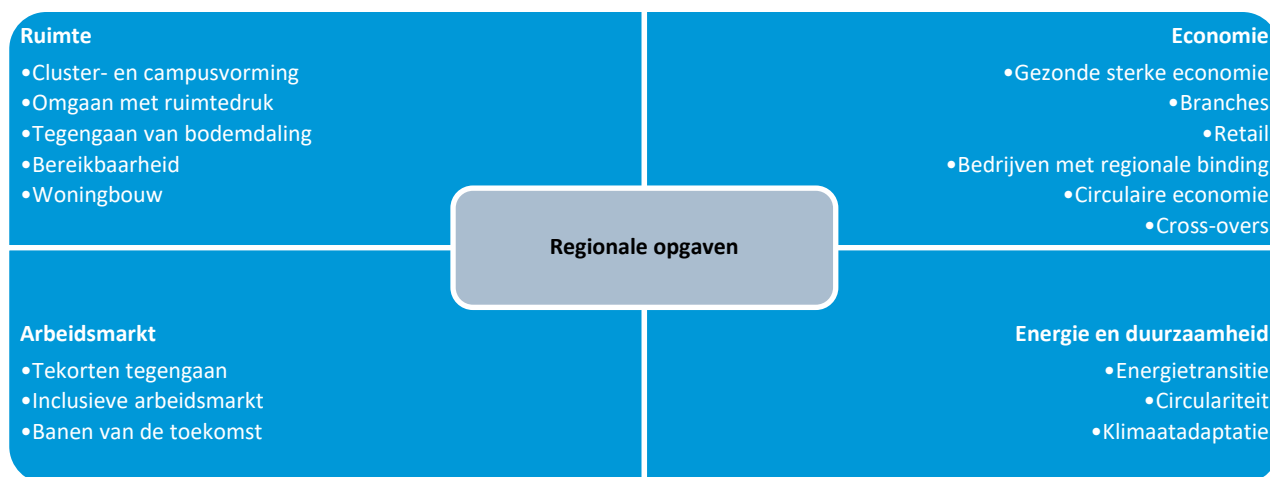
Bron: Ecorys, 2019

B.2 Opgaven en speerpunten voor de regio

Opgaven onderverdeeld in vier thema's

De opgaven voor de regio zijn onderverdeeld in vier thema's: ruimte, economie, arbeidsmarkt en energie/duurzaamheid.

Figuur B2.5: opgaven voor de regio per thema, voortkomend uit bestaand beleid



Onderstaand zijn deze opgaven samengevat per thema.

Tabel B2.6: opgaven voor de regio per thema, voortkomend uit bestaand beleid

Thema en ambitie	Toelichting
Ruimte	
Cluster- en campusvorming	Verdere cluster- en campusvorming in de regio (zoals Bio Science Park volgens de investeringsstrategie 'Unlocking the potential', de Greenport, Unmanned Valley en het Central Innovation District) wordt gestimuleerd ter versterking van de kennis-as Leiden-Den Haag-Delft.
Omgaan met ruimtedruk	In de regio wordt slim gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte. Intensivering van het ruimtegebruik en ruimtelijke functiemenging (zoals wonen en werken, en bedrijvigheid bij sport) zijn daar een mogelijk voorbeeld van.
Tegengaan van bodemdaling	Er wordt zo min mogelijk gebouwd op kavels die een hoog risico op bodemdaling hebben.
Bereikbaarheid	De regio wil toe naar duurzame vormen van mobiliteit en bereikbaarheid. Daar hoort bij dat bedrijvigheid met (H)OV bereikbaar is. Verder onderschrijft de regio het belang van een goede bereikbaarheid.
Woningbouw	Er is behoefte aan voldoende en betaalbare woonruimte in de regio, met bijbehorende voorzieningen als scholen. Aandacht voor woningbouw is essentieel, maar moet ook in samenhang met economische ontwikkeling gezien worden. De regio onderschrijft het belang van economische activiteit die een bijdrage levert aan het realiseren van de woningbouwopgave.
Economie	
Gezonde sterke economie	De regio werkt aan een gezonde, sterke economie met zowel MKB als grote en internationale bedrijven.
Speerpuntbranches	De volgende branches krijgen in het bijzonder aandacht: life sciences, health en zorg, kennis en innovatie, ambachten/maakindustrie, agribusiness en tot slot activiteiten die een ondersteuning aan recreatie, toerisme en cultuur bieden.
Retail	Retail in de regio vindt zo veel mogelijk plaats binnen de vastgestelde hoofdstructuur. Op PDV-locaties wordt een vermindering van het aantal vierkante meters gestimuleerd, maar ook verruiming van het aanbod (o.a. leisure, pick-up points en dergelijke).
Kantoren	Kantoren in de gemeente Leiden worden zo veel mogelijk geconcentreerd rondom Leiden Centraal.
Bedrijven met regionale binding	De regio hecht waarde aan bedrijven die sterk geworteld zijn in de regionale economie en ziet ook graag dat bedrijven zo veel mogelijk werknemers van binnen de regio in dienst hebben.
Circulaire economie	Er gaat extra aandacht naar het aantrekken van bedrijvigheid die past binnen de categorie circulaire economie.

Thema en ambitie	Toelichting
Cross-overs	Nieuwe bedrijvigheid die goed past binnen de huidige bedrijvigheid in de regio, bijvoorbeeld door goede mogelijkheden tot onderlinge uitbesteding en samenwerking, krijgt de voorkeur boven andere nieuwe bedrijvigheid.
Arbeidsmarkt	
Tekorten arbeidskrachten	Het tekort aan arbeidskrachten in de techniek, zorg en onderwijs zal worden tegengegaan.
Inclusieve arbeidsmarkt	Bedrijven die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aannemen en invulling geven aan garantiebanen en sociaal ondernemen krijgen de voorkeur in de regio. Ook richt de regio zich op een evenwichtig aanbod van arbeidsplaatsen, zowel naar type als opleidingsniveau. Het bevolkingsprofiel van de regio is daarbij leidend.
Banen van de toekomst	De regio zet zich in voor een toekomstbestendige arbeidsmarkt. De bedrijvigheid waarvan grote veranderingen in gevraagde vaardigheden (zoals digitalisering/ICT) worden verwacht, wordt in de regio in kaart gebracht. Er wordt werk gemaakt van het aanbieden van omscholingstrajecten voor kansrijke beroepsgroepen. Bedrijven die leerwerk-trajecten aanbieden krijgen de voorkeur in de regio.
Energie en duurzaamheid	
Energietransitie	De regio wil als onderdeel van de regio Holland Rijnland in 2025 een 30% lager energieverbruik hebben en in 2050 energieneutraal zijn. Daar past geen nieuwe bedrijvigheid bij die zeer vervuילend is en een hoog energieverbruik heeft, tenzij een bedrijf deze energie zelf duurzaam opwekt. De regio is in 2050 aardgasvrij en 80% van de gebruikte energie wordt in de regio zelf opgewekt. Bedrijven die met schonere mobiliteit of het produceren van schonere energiebronnen bijdragen aan de bereikbaarheids-/mobiliteitsambitie worden gestimuleerd.
Circulariteit	Bedrijvigheid die gerelateerd is aan circulariteit wordt gestimuleerd in de regio.
Klimaatadaptatie	De regio werkt aan klimaatadaptatie door verbeteringen aan de waterhuishouding en hittebestendigheid van de gebouwde omgeving.

Uitdaging voor de regio: evenwicht tussen werken en andere stedelijke functies

De hiervoor geformuleerde opgaven vragen allemaal om ruimte, terwijl geschikte grond in onze regio schaars is. Niet alleen bedrijven hebben ruimte nodig om te kunnen groeien, maar de regio heeft ook een grote woningbouwopgave, wil liever niet bouwen in het groen en heeft ruimte nodig om de ambities rond energietransitie uit het Energieakkoord Holland Rijnland te verwezenlijken. Samen omvat dit de **verstedelijkingsopgave**. De belangrijkste uitdaging en verantwoordelijkheid is om het gevecht om de beschikbare ruimte in goede banen te leiden door ambities zoveel als mogelijk te verenigen. Bijvoorbeeld inzetten op functiemenging en meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk. Ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen mag niet ten koste gaan van de ruimte voor bedrijven in de regio. Dat zou langere woon-werkafstanden veroorzaken. Dat is niet duurzaam en zou filevorming in de hand werken. We moeten dus slim omgaan met de bestaande bedrijventerreinen en de ruimte.

De komende jaren zetten we in op vier speerpuntbranches

Om een inclusieve regio te zijn en de kwaliteit van leven te behouden is een balans tussen wonen en werken van vitaal belang. Het vraagt om slim ruimtegebruik. Daarbij vinden de gemeenten het noodzakelijk om keuzes te maken over wie de gemeenten willen zijn en dus hoe het landschap ingericht wordt als regio. De gemeenten zetten daarom in op sectoren die versterken wat de regio wil zijn. Aan de hand van de hierboven beschreven, reeds vastgestelde ambities is er een viertal speerpuntbranches voor de regio geïdentificeerd, namelijk:

- Life Sciences & Health
- Kennis en innovatie
- Ambachten en maakindustrie
- Agribusiness

Tabel B2.7: speerpuntbranches van de regio met hun huidige economisch belang

Speerpuntbranche	Banen op
------------------	----------

bedrijventerreinen	
Life sciences, health en zorg	15.865 banen
Kennis en innovatie	9.129 banen
Ambachten en maakindustrie	7.905 banen
Agribusiness	3.667 banen

Bron: Ecorys, 2019

Tegelijkertijd zijn er ook branches waarvoor de gemeenten de regio niet als vestigingslocatie zien. Bedrijven in deze branches dragen beperkt bij aan onze ambities, zijn niet noodzakelijkerwijs aan de regio gebonden en/of hebben een onevenredig grote impact op de ruimte in de regio. Deze uitgesloten branches zijn:

- Zeer vervuilende industrie, zoals zware chemische- en staalindustrie;
- Grootschalige logistiek (> 3 hectare).

Op dit moment zien we dergelijke bedrijven overigens ook vrijwel niet terug in de regio; een teken aan de wand. Toch gaat het wel om enkele zittende bedrijven en enkele honderden arbeidsplaatsen. Deze bedrijven hoeven als gevolg van dit standpunt niet uit de regio te vertrekken, maar nieuwe bedrijven in deze categorie zullen de gemeenten niet actief faciliteren. Het uitsluiten van deze categorieën heeft geen invloed op de behoeftecijfers die in deze strategie zijn gepresenteerd.

Tabel B2.8: uitgesloten branches van de regio met hun huidige economisch belang

Uitgesloten branche	Huidige banen op bedrijventerreinen
Zeer vervuilende industrie	346 banen
Grootschalige logistiek	71 banen

Bron: Ecorys, 2019

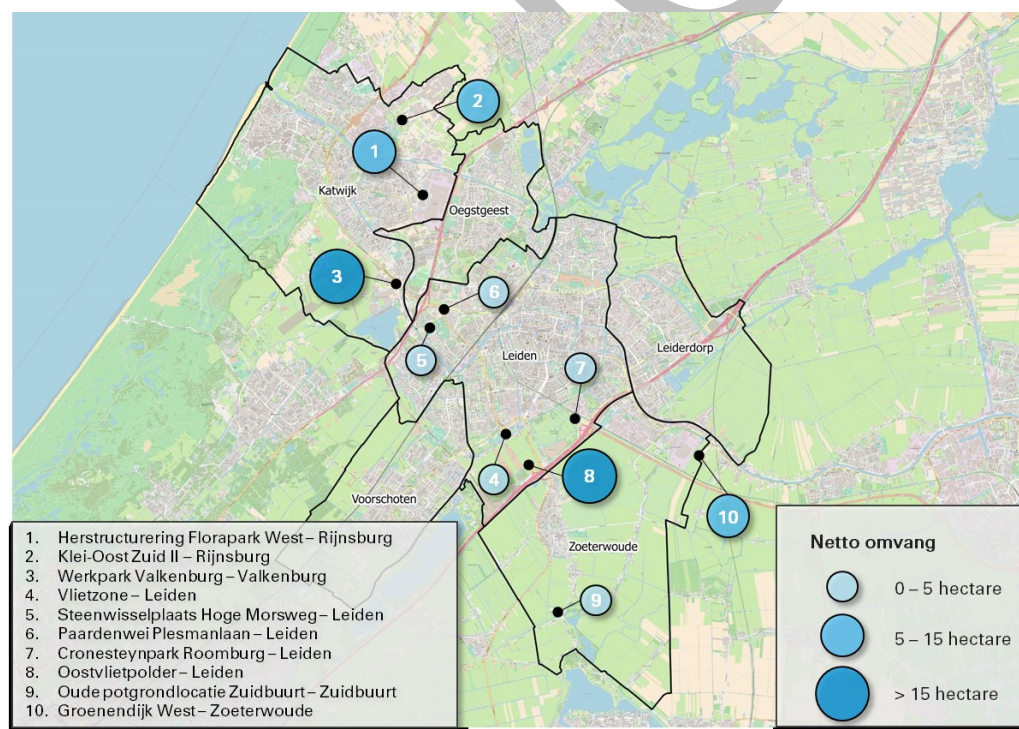
Bijlage 3: Verkende potentiële locaties bedrijventerreinen

Om in de vraag naar bedrijventerreinen te kunnen voorzien, heeft de stuurgroep verschillende potentiële locaties voor een nieuw bedrijventerrein in de regio verkend. Dit is een door Stec Groep objectief samengestelde lijst van mogelijke locaties. Al deze locaties zijn de afgelopen periode in enig verband wel eens aan de orde geweest als mogelijke locatie voor bedrijventerreinen.

Tabel B3.1: Longlist beoordeelde locaties 'verkenning potentiële nieuwe locaties'

Gemeente	Locatie	Locatietype
Katwijk	1. Herstructurering Florapark West	Inbreiding
Katwijk	2. Klei-Oost Zuid II	Uitbreiding
Katwijk	3. Werkpark Valkenburg	Uitbreiding
Leiden	4. Vlietzone	Inbreiding
Leiden	5. Steenwisselplaats Hoge Morsweg	Inbreiding
Leiden	6. Paardenwei Plesmanlaan	Inbreiding
Leiden	7. Cronesteynpark Roomburg	Uitbreiding
Leiden	8. Oostvlietpolder	Uitbreiding
Zoeterwoude	9. Oude potgrondlocatie Zuidbuurt	Herontwikkeling
Zoeterwoude	10. Groenendijk West	Uitbreiding

Figuur B3.2: Beoordeelde locaties longlist 'verkenning potentiële nieuwe locaties'



Bestuurlijk is aangegeven dat een aantal van de locaties op de longlist (Oostvlietpolder en Cronesteynpark Roomburg) politiek niet bespreekbaar en onwenselijk zijn. Dat leidt tot de volgende shortlist:

Tabel B3.3: Shortlist beoordeelde locaties ‘verkenning potentiële nieuwe locaties’

Gemeente	Locatie	Locatietype
Katwijk	1. Herstructurering Florapark West	Inbreiding
Katwijk	2. Klei-Oost Zuid II	Uitbreiding
Katwijk	3. Werkpark Valkenburg	Uitbreiding
Leiden	4. Vlietzone	Inbreiding
Leiden	5. Steenwisselplaats Hoge Morsweg	Inbreiding
Leiden	6. Paardenwei Plesmanlaan	Inbreiding
Zoeterwoude	7. Oude potgrondlocatie Zuidbuurt	Herontwikkeling
Zoeterwoude	8. Groenendijk West	Uitbreiding

Alle locaties zijn serieus verkend door iedere gemeente met een integraal team van experts uit verschillende disciplines. Hieronder staat per terrein een korte toelichting.

1. Herstructurering Florapark West. Inbreiding is op dit moment niet aan de orde. Mogelijk worden hier op termijn gesprekken over gevoerd tussen de gemeenten Katwijk, Leiden en de eigenaar (Flora Holland).
2. Klei-Oost Zuid. Dit terrein wordt particulier ontwikkeld en is meegenomen in het aanbod aan bedrijventerreinen.
3. Werkpark Valkenburg. Specifiek voor Valkenburg geldt dat beleidsmatig is vastgelegd dat het werkpark Valkenburg is bestemd voor 20 hectare kennisintensieve bedrijvigheid. In het hangargebied van Valkenburg komt een mix van wonen en werken met maximaal 5 hectare hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2 voor een proefperiode van 5 jaar. Katwijk en Gedeputeerde Staten onderzoeken in afstemming met regio Holland Rijnland welke mogelijke belemmeringen er zijn voor de realisatie van de resterende 15 ha kennisintensieve bedrijvigheid op de werkparken 1 en 2. Uit een eerste verkennend onderzoek is gebleken dat het, vanwege belemmerende omgevingsfactoren, complex wordt om de resterende 15 ha op deze beoogde locatie te ontwikkelen. Dit wordt verder onderzocht, waarbij ook wordt gekeken naar alternatieve locaties binnen de gemeente Katwijk. Het streven is om in totaal 20 ha te behouden.
4. Vlietzone. In het gebiedsperspectief Zuidwest zijn drie mogelijke functies worden genoemd voor de Vlietzone: wonen, circulaire economie/bedrijventerreinen en sport en recreatie. De komende periode wordt deze ontwikkeling verder uitgewerkt.
5. Steenwisselplaats Hoge Morsweg. Dit terrein krijgt een andere invulling dan bedrijventerrein.
6. Paardenwei Plesmanlaan. Dit terrein krijgt een andere invulling dan bedrijventerrein.
7. Oude Potgrondlocatie Zuidbuurt. Voor de oude Potgrondlocatie (4,5 ha.) in Zoeterwoude is een onderzoekovereenkomst gesloten met de grondeigenaar. Doelstelling van de samenwerking in deze onderzoeksfase is om binnen een jaar te komen tot een breed gedragen ontwikkelingsstrategie voor de Slingerlandlocatie.
8. Groenendijk West. Dit terrein is een strategische reserve van Heineken.

Daarnaast is in september 2019 bekend geworden dat IKEA zich niet gaat vestigen op de beoogde IKEA locatie in Leiderdorp. De gemeente is met IKEA in gesprek om een passende andere invulling te geven aan deze locatie. Eén van de denkrichtingen hierbij is een bestemming als bedrijventerrein. De mogelijkheden en de uitwerking hiervan dienen nog te worden onderzocht.