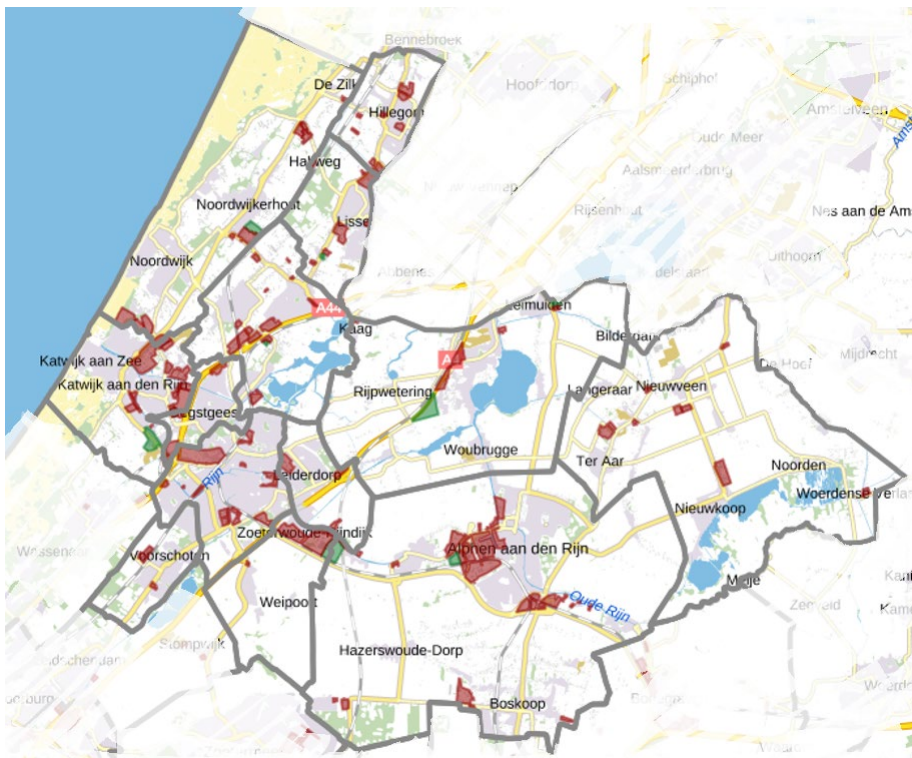


Hoofdlijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019
Concept Algemeen Bestuur Holland Rijnland 19-12-2019



Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Regionale strategie.....	3
2.1	Opgaven voor Holland Rijnland	3
2.2	Regionale strategie op hoofdlijnen	3
2.3	Uitwerking hoofdlijnenstrategie per bedrijfstype	4
2.3.1	MKB	4
2.3.2	HMC.....	5
2.3.3	Grootschalige logistiek.....	5
2.3.4	Science locaties	6
3	Strategie per subregio	6
3.1	Duin- en Bollenstreek	6
3.2	Rijn- en Veenstreek	8
3.3	Regio-Economie071.....	11
4	Uitdagingen voor verdere beleidsontwikkeling	14
4.1	Verduurzaming van bedrijventerreinen	14
4.2	Human Capital Agenda	15
4.3	Circulaire economie.....	15
4.4	Mobiliteit en distributiestromen.....	16
4.5	Van bedrijventerreinen naar werklocaties.....	16
	Bronnen:.....	16

1 Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft in 2016 aan Stec opdracht gegeven om – als voorbereiding op de herziening van het provinciale bedrijventerreinenbeleid- een onderzoek te doen naar de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in Zuid-Holland. Deze nieuwe behoefte-raming moest de oude raming uit 2012 (opgesteld in de “crisistijd”) vervangen. De ramingen zijn niet alleen voor de provincie in haar geheel opgesteld, maar er zijn ook voor vier regio’s (Holland Rijnland, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam - Den Haag en Zuid-Holland Zuid) eigen ramingen opgesteld op basis van regio specifieke kenmerken en parameters. De provincie wil de regio’s hiermee handvatten bieden voor een goed bedrijventerreinenbeleid.

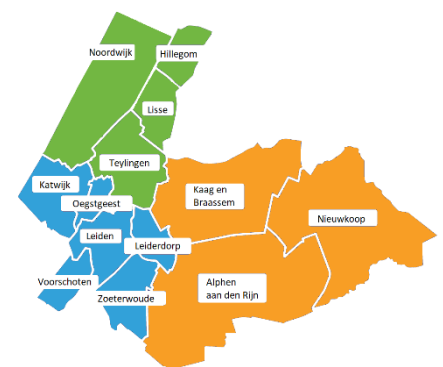
In haar aanbiedingsbrief van de eindrapportage van Stec heeft Gedeputeerde Staten aan de regio’s gevraagd de behoefte-raming te beschouwen als een bouwsteen voor een verdere invulling van de kwantitatieve en - vooral - kwalitatieve behoefte. Zij heeft de regio’s verzocht een bedrijventerreinenstrategie op te stellen. Dit is weliswaar geen verplichting, maar wel gewenst om invulling van de behoefte goed vorm te geven. De provincie heeft concreet vier vervolgstappen genoemd, die op (sub)regionaal niveau opgepakt (en verder uitgewerkt) zouden moeten worden:

1. Verdiepen kwalitatieve confrontatie, grondig doorlichten aanbod op kwaliteiten.
2. Bepalen concrete vervangingsvraag door transformatie / verstedelijking.
3. Vaststellen welke nieuwe terreinen (kwalitatief) nog nodig zijn en welke terreinen een andere bestemming moeten krijgen.
4. Afspraken maken en vastleggen in een regionale bedrijventerreinenstrategie.

In de nu voorliggende Hoofdpijnenstrategie bedrijventerreinen Holland Rijnland 2019 wordt op hoofdlijnen de ruimtelijke strategie voor bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland uiteengezet. Deze strategie dient als kader voor alle gemeentelijke en regionale beleidsdocumenten omtrent de ruimtelijke plannen die in de regio in ontwikkeling worden gebracht. Het vormt daarmee ook de ruimtelijke-economische input voor een te ontwikkelen integraal ruimtelijk afwegingskader van gemeenten in regio Holland Rijnland. Naast een richtinggevend document is deze strategie een uitnodiging aan het bedrijfsleven om gezamenlijk te werken aan een goed vestigingsklimaat. De Hoofdpijnenstrategie bedrijventerreinen omvat de regionale kaders om te voorzien in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in regio Holland Rijnland.

We onderscheiden in deze strategie voor de lokale vraag de volgende subregio’s:

- Duin- en Bollenstreek (Hillegom, Lisse, Noordwijk, Teylingen);
- Rijn- en Veenstreek (Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop);
- regio-Economie071 (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Zoeterwoude);



Het is aan de subregio’s zelf om te besluiten of er een nadere subregionale strategie wordt opgesteld. Hierin kan worden ingegaan op meer kwalitatieve onderdelen zoals herstructurering, transformatie, werkmilieus, ontwikkelstrategie per locatie, etc. De regio Economie071 heeft hiertoe al besloten en stelt naast deze hoofdpijnenstrategie een eigen bedrijventerreinenstrategie op. Hiervoor wordt in 2020 een apart inspraak en besluitvormingsproces voor vormgegeven. De uitkomsten van de strategie bedrijventerreinen van de regio Economie071 zijn daarom de voorlopige uitkomsten, deze kunnen op basis van de informele en formele inspraak nog wijzigingen ondergaan. Ook in de Rijn- en Veenstreek wordt een dergelijk traject van nadere uitwerking verkend.

2 Regionale strategie

2.1 Opgaven voor Holland Rijnland

Stec heeft in 2018 verdiepende kwalitatieve onderzoeken naar vraag en aanbod voor bedrijfsruimte in Holland Rijnland uitgevoerd. Daarbij is de ruimtevraag in drie bedrijfstypen onderverdeeld: het Midden- en kleinbedrijf (MKB), bedrijven in Hogere Milieu Categoriën (vanaf categorie 4.2, verder te noemen: HMC) en grootschalige logistiek (met een ruimtevraag van meer dan 3 hectare)¹.

Onder bedrijventerreinen worden verstaan: alle aaneengesloten gebieden met (onder meer) een bedrijfsbestemming van minimaal 1,0 hectare in omvang². Deze definitie sluit aan bij de uitgangspunten die de provincie hanteert in haar provinciale vraagraming bedrijventerreinen en omgevingsverordening. Deze definitie is ook als uitgangspunt gehanteerd in het verdiepende subregionale onderzoeken van Stec die aan de basis hebben gelegen van deze strategie.

Vraag in hectare	Uitbreidingsvraag inclusief regionale vraag HMC + Logistiek	Vervangingsvraag	Totaal
Duin- en Bollenstreek	15-21 hectare	3 hectare	18-24 hectare
071-regio	21-31 hectare	26,2-32,5 hectare	47,2 – 63,5 hectare
Rijn- en Veenstreek	35-45 hectare	8-15 hectare	43-60 hectare
Totaal Holland Rijnland	71-97 hectare	37,2-50,5 hectare	108,2-147.5 hectare

Uit de verdiepende onderzoeken blijkt:

- dat er een ruimtelijke behoefte is (zowel kwantitatief als kwalitatief) aan nieuw areaal bedrijventerreinen voor zowel MKB, HMC als grootschalige logistiek;
- dat deze ruimte niet ingevuld kan worden in leegstaand vastgoed. Het leegstandsniveau in de regio ligt reeds laag; en
- dat deze ruimtelijke behoefte slechts voor een minderheid (<20%) kan worden gefaciliteerd in bestaand stedelijk gebied, door bijvoorbeeld verdichting of functiemenging. Voor het gros van de ruimtelijke behoefte geldt dat dit niet mogelijk is, vanwege aard en omvang van de individuele bedrijven. Doelgroepen die die niet verder kunnen groeien betreffen op dit moment veelal grootschalige bedrijven (> 5.000 m²), logistieke bedrijven (vanwege omvang en vervoersbewegingen) en bedrijven uit de hogere milieucategorieën.

2.2 Regionale strategie op hoofdlijnen

1. Om de volledige vraag naar ruimte voor bedrijven te kunnen faciliteren is de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk. Dit is van belang voor de economische ontwikkeling van onze regio. Wanneer er op de lange termijn onvoldoende ruimte is voor het bedrijfsleven om te kunnen starten, groeien en innoveren, dan betekent dit een verzwakking van het economisch klimaat in de regio, met kans op het vertrek van bedrijven (en daarmee werkgelegenheid) naar andere regio's. Ruimte (blijven) bieden voor bedrijvigheid is niet alleen van belang voor werkgelegenheid in onze regio, maar biedt ook kansen voor duurzaamheid, duurzame mobiliteit (wonen-werken dicht bij huis), en een aantrekkelijk woonklimaat. Tegelijkertijd zien we ook dat veel functies momenteel ruimte vragen, zoals de regionale woningbouwopgave, energietransitie (windmolens, zonnepanelen, etc.), mobiliteit en behoud van bestaand ruimtegebruik door de Greenports, landbouw, natuur en landschap en recreatie. In deze strategie erkennen we het economische en maatschappelijke belang van voldoende ruimte voor bedrijvigheid, maar tegelijkertijd constateren we ook dat de

¹ In de regio Economie071 heeft in 2019 een actualisatie van de uitbreidings- en vervangingsvraag plaatsgevonden voor deze regio.

² In deze strategie zijn bij de regio-Economie071 drie terreinen betrokken die kleiner zijn dan 1 hectare: Bospoort in Leiderdorp (0,5 ha. nog beschikbaar), Florapark in Katwijk (0,8 ha. nog beschikbaar) en Rooseveltstraat Trekvluit (0,7 ha. transformatie) in Leiden. De reden voor opname van deze terreinen is dat ze onderdeel zijn van een groter bedrijventerrein.

ontwikkelstrategie voor MKB, HMC en grootschalige logistiek uiteindelijk (op lokale en/of (sub)regionale schaal) in integrale afweging met andere ruimtevragen gemaakt zal moeten worden. Hierin ligt een belangrijke uitdaging.

2. De gemeenten in Holland Rijnland hanteren het uitgangspunt van duurzaam gebruik van de ruimte op bedrijventerreinen. Dat betekent dat alvorens nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden onder de loep worden genomen, eerst wordt gekeken naar mogelijkheden tot intensivering en verdichting en herstructurering. Daarbij wordt ook bestaand vastgoed onder de aandacht gebracht van bedrijven. We gaan slim om met de ruimte – waar mogelijk en gewenst worden functies gecombineerd (bijv. wonen en werken);
3. Uitgangspunt is dat iedere subregio ‘de eigen broek ophoudt’ voor wat betreft de lokale uitbreidings- en vervangingsvraag voor het MKB. De Rijn –en Veenstreek is onder voorwaarden bereid om op overblijvende percelen ruimte te bieden voor bovenlokale/ regionale vraag, waarbij het nadrukkelijke uitgangspunt is dat subregio’s eerst in de eigen behoefte voorziet alvorens hectares ter beschikking te stellen voor bovenlokale compensatie en mits deze bedrijvigheid aansluit bij c.q. de lokale economische structuur versterkt Randvoorwaarde en vereiste daarbij is wel de medewerking van de provincie om nieuwe planologische -en buiten stedelijke ontwikkelingen in de Rijn- en Veenstreek mogelijk te maken. Ook aanvullende opgaven op het gebied van onder meer woningbouw en energietransitie dienen daarbij niet uit het oog te worden verloren.

2.3 Uitwerking hoofdlijnenstrategie per bedrijfstype

2.3.1 MKB

Op basis van de ramingen van STEC (2018) blijkt dat er aanvullende ruimte in de regio nodig is voor groei van het Midden en Klein Bedrijf (MKB). Het gros van de economische structuur in Holland Rijnland bestaat uit lokale en regionaal verzorgende MKB-bedrijven. De huidige vraag komt van bedrijven die nu al in de regio gehuisvest zijn. De ruimtevraag van het MKB is een vraag die primair lokaal ingevuld moet worden. De meeste ondernemers zoeken bedrijfshuisvesting dichtbij de huidige locatie. De verhuisbereidheid is doorgaans maximaal 15 km. Dat ligt anders voor grootschalige logistiek en industriële bedrijvigheid, die doorgaans in een ruimer gebied zoeken. Daar is vaak sprake van een bovenregionale vraag). Soms is bedrijvigheid zelfs heel sterk kern gebonden (bijvoorbeeld bedrijvigheid in de gemeente Kaag- en Braassem). De verdiepende kwalitatieve onderzoeken die zijn uitgevoerd in alle drie subregio’s laten zien dat de benodigde ruimte voor groei van het MKB slechts beperkt door intensivering van bestaande locaties gerealiseerd kan worden. Bovendien is functiemenging slechts beperkt mogelijk.

Uitgaande van de maximale vraag tot 2030 is er meer hectare bedrijventerrein nodig in de totale regio Holland Rijnland dan waar de harde plancapaciteit in kan voorzien. Dit is inclusief de nu bekende vervangingsvraag als gevolg van transformatie naar o.a. wonen. Afhankelijk van de te kiezen strategie m.b.t. transformatie kan de vraag nog (aanzienlijk) toenemen. De beschikbare harde plancapaciteit in de regio Holland Rijnland is op basis van het aanbod in 2018 onvoldoende.

- De opgave: door middel van functiemenging, verdichting en meervoudig ruimtegebruik kan in maximaal 20-30% van de ruimtelijke behoefte voorzien. Dit is dus niet voldoende om ruimte te bieden aan de te verwachten groei van het MKB. De rest van de vraag kan enkel bediend worden indien zachte plancapaciteit en daarmee nieuwe bedrijfslocaties worden ontwikkeld richting 2030. Hiervoor is planologische medewerking vanuit de provincie vereist.

2.3.2 HMC

Op basis van de ramingen van STEC (2018) is er aanvullend ruimte in de regio nodig voor HMC-bedrijvigheid. HMC is een belangrijke pijler onder de regionale productiestructuur, bouwnijverheid (relevant voor verstedelijking) en ambities rond de circulaire economie (verwerking, recycling). De verdiepende kwalitatieve onderzoeken constateerden dat de benodigde ruimte niet volledig door intensivering van bestaande locaties gerealiseerd kan worden. Niet alle zogenaamde zachte plancapaciteit is geschikt voor HMC-bedrijvigheid. Bovendien is functiemenging vrijwel nooit mogelijk en wenselijk, vanwege omgevingshinder en –gevaar.

Uitgaande van de maximale vraag is er 8 hectare bedrijventerrein voor Hogere Milieu Categorieën (HMC) nodig in de regio Holland Rijnland. Dit is exclusief een vervangingsvraag als gevolg van transformatie naar woningbouw die maximaal 10 hectare kan bedragen. Afhankelijk van de te kiezen strategie met betrekking tot transformatie kan de vraag dus nog aanzienlijk toenemen. In Holland Rijnland is geen harde plancapaciteit aanwezig voor HMC, met uitzondering van de (uitbreiding van) het bedrijventerrein Hoogewaard in Alphen aan den Rijn. Dit deel wordt volledig ingezet voor de eigen geraamde behoefte uit de Rijn- en Veenstreek.

- De opgave: naast de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag voor HMC zal ook de overgang naar een circulaire economie de vraag naar voor HMC-geschikte terreinen vergroten. Er bestaan nog geen berekeningen in welke mate. De HMC-vraag zal zich binnen een circulaire economie meer lokaal worden dan nu het geval is. Gezien de beperkte hoeveelheid hard aanbod in verhouding tot de vraag en de moeilijke inpasbaarheid van HMC kan de vraag gesteld worden of transformatie van bestaande HMC-locaties wel altijd gewenst is. Transformatie vermindert het beschikbare aanbod en vergroot de opgave. Tegelijkertijd zijn sommige locaties op de lange termijn niet langer toekomstbestendig voor deze functie. Dergelijke keuzes vragen om een zorgvuldige integrale afweging met alle ruimteclaims (economie, wonen, energie, natuur, recreatie). HMC-locaties zijn bij voorkeur bereikbaar via water.

2.3.3 Grootschalige logistiek

Op basis van de ramingen van STEC (2018) blijkt dat er onvoldoende ruimte is om de geraamde vraag voor grootschalige logistiek (met een ruimtevraag > 3 hectare) te faciliteren. De geraamde vraag voor de gehele regio Holland Rijnland is maximaal 33 hectare netto bedrijventerrein³. Holland Rijnland heeft een redelijk sterke logistieke propositie, als regio centraal gelegen in de grote consumentenmarkt van de Randstad en tussen de mainports Schiphol en de Rotterdamse haven. De Rijn- en Veenstreek heeft daarbij de beste papieren, vooral vanwege de aanwezigheid van de overslagterminal “Alpherium” in Alphen aan den Rijn, de ligging aan de N11 en de reeds aanwezige sterke logistieke vertegenwoordiging. Daarnaast is de logistiek belangrijk en aanwezig voor bestaande clusters, zoals de agrologistiek in de Greenport. Er is echter weinig ruimte beschikbaar om de vraag naar ruimte voor grootschalige logistiek (> 3 hectare) te faciliteren in de regio, terwijl de groeipotentie aanwezig is. Er zijn op dit moment vrijwel geen (geschikte) kavels beschikbaar. Enerzijds is ruimte voor grootschalige logistiek gewenst, ook met oog op groei ruimte voor ontwikkelingen gericht op food, Retail en e-commerce en de kansen voor het koppelen van logistiek aan het beter benutten van de overslagterminal Alpherium (duurzaam vervoer). Anderzijds constateren we ook dat andere omliggende regio's zich sterker profileren op de grootschalige logistiek, een goede bereikbaarheid kennen aan de A-wegen en hiervoor veel aanbod beschikbaar hebben. Er is dan ook sprake van veel concurrentie met name vanuit de regio Schiphol (gemeente

³ Bron: Regio rapport Holland Rijnland, ruimtevraag naar grootschalige logistiek in de periode 2016-2030.

Haarlemmermeer) en de A12-zone (Zoetermeer – Woerden – Waddinxveen), welke zich sterk profileren op (X)XL logistiek.

De Rijn- en Veenstreek wil gedeeltelijk inspringen op deze geraamde vraag, door het bedrijventerrein Steekterpoort II in Alphen aan den Rijn (circa 10 hectare) voor logistiek (bestemmingsplan in voorbereiding) te ontwikkelen. Door hier logistiek te koppelen aan het gebruik van de overslagterminal wordt een belangrijke link gelegd met duurzaamheid en duurzaam vervoer. De vraag is echter groter. Ook in de andere subregio's is gezamenlijk geconstateerd dat regio-Economie071 de door Stec benoemde ruimtebehoefte van 0-5 hectare niet kan en wenst te accommoderen, en dat de Duin –en Bollenstreek en Rijn –en Veenstreek hier compenserend ook niet in kan voorzien.

- De strategie: regio Holland Rijnland maakt de keuze om voor wat betreft grootschalige logistiek - de concurrentie in de basis niet aan te gaan met Schiphol /Haarlemmermeer en de A12-regio. Voor grootschalige logistiek niet passend binnen economisch profiel subregio's wordt daarom sterker de verbinding gezocht met Noord-Holland (Haarlemmermeer/Schiphol) en A12-Corridor.

2.3.4 Science locaties

De regio Holland Rijnland ziet het belang van science locaties met specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. De regio kent twee science locaties die zich in bovenregionaal-verband met Delft (Technische Universiteit) en Rotterdam (Erasmus Universiteit) ontwikkelen: Leiden Bio Science Park in Leiden/Oegstgeest en Esa-Estec/Space Business Park in Noordwijk. Science locaties zijn niet specifiek meegenomen in de behoefte-raming en de bedrijventerreinenstrategie, maar kennen hun eigen ontwikkelstrategie. Als regio Holland Rijnland willen we voldoende ruimte reserveren voor deze locaties in lijn met bestaand beleid. In de bedrijventerreinenstrategie van Economie071 (2020) zal nader worden ingegaan op de ontwikkeling van het Leiden Bio Science Park.

3 Strategie per subregio

3.1 Duin- en Bollenstreek

De Duin- en Bollenstreek kent vijf middelgrote kernen met klassieke 'MKB'-bedrijventerreinen. Daarnaast is er in het buitengebied door de bollen-, bloemen- en plantenteelt veel greenport-gerelateerde bedrijvigheid en logistiek.

Vraag in hectare	Uitbreidingsvraag	Regionale vraag HMC + Logistiek	Vervangingsvraag	Totaal
Duin- en Bollenstreek	12-14 hectare	3-7 hectare	3 hectare	18-24 hectare

Het totale harde aanbod is door Stec berekend op 11 tot 13 hectare, vooral op het Space Business Park (SBP). Daarnaast is er nog een heel klein beetje ruimte op een paar locaties en tot voor kort ook op het Bulb Trade Park (BTP). Het BTP en het SPB zijn echter specifiek bestemd voor Greenport gerelateerde bedrijven resp. bedrijven in het ruimtevaartcluster en worden om die reden niet betrokken bij de bedrijventerreinenstrategie. Rond het Esa-Estec/Space Business Park worden momenteel ook plannen ontwikkeld voor een campus, waardoor deze locatie niet geschikt is voor huisvesting van reguliere bedrijvigheid.

Er zijn geen harde plannen voor nieuwe bedrijventerreinen. Wel zouden voor een aantal kleine(re) locaties de zachte plannen omgezet kunnen worden naar harde plannen. Dit is vooral een zaak van de gemeenten, eventueel in samenwerking met de GOM. Het gaat om vijf locaties met in totaal 21

hectare. Daarmee kan voldaan worden aan de vraag vanuit de subregio (18-24 hectare). Doelstelling is om de ruimte op deze locaties zo efficiënt mogelijk te gebruiken (hoge FSI). Hierdoor kan er mogelijk wat extra aanbod gecreëerd worden, maar de netto opbrengst zal in de praktijk beperkt zijn, zeker op kleinere locaties.

De gemeente Noordwijk gaat de uitbreiding van het bedrijventerrein Gravendam naar voren halen (stond gepland voor de periode na 2030).

MKB

Niet alle gemeenten hebben beschikbaar aanbod. Er is bijvoorbeeld geen beschikbaar aanbod in Hillegom en Lisse. Er zijn alleen restkavels beschikbaar met omvang < 1 hectare. 80% van het beschikbare aanbod in de Duin- en Bollenstreek heeft het label 'Space' of 'Greenport'. De beschikbare ruimte voor nieuwe vraag is dus beperkt. Er wordt naar gestreefd het MKB volledig en waar mogelijk uitbreiding van de huidige HMC-bedrijven binnen de eigen regio te faciliteren. Hier is in principe voldoende ruimte voor. De zachte plancapaciteit is hierop getoetst;

HMC

Er is geen ruimte voor nieuwe HMC-bedrijven. Geen beschikbaar aanbod. Bedrijven kunnen alleen uitbreiden door intensivering van bestaande locaties.

Grootschalige logistiek

Er is geen ruimte voor grootschalige logistieke bedrijven (Geen direct uitgeefbaar aanbod).

Aanvragen m.b.t. voor vestiging van grootschalige logistiek worden doorverwezen naar omliggende regio's (A4 en A12-corridor) op basis van afstemming die in het kader van vaststelling van de regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland zal plaatsvinden.

Behalve de opvang van individuele bedrijven uit de 071-Regio op bestaande bedrijventerreinen (mits passend), heeft de Duin- en Bollenstreek geen ruimte om voor de 071-Regio een opvanglocatie aan te wijzen voor uit te plaatsen bedrijven.

Transformatie

Met betrekking tot de vraag: de hoeveel benodigde ruimte tot 2030 is helder: zie de berekeningen van Stec. Bij de potentiële transformatielocaties moet *wellicht* het bedrijventerrein Hillegommerbeek in Hillegom nog toegevoegd worden. Niet bekend is nog om hoeveel hectare het precies gaat, dus voor de vraagraming voorlopig een PM-post.

Herstructurering

Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen zal volgens Stec weinig nieuwe ruimte opleveren (max. 2 hectare verdeeld over alle bestaande locaties).

Vragen aan de provincie

Het ontwikkelen van een aantal zachte plannen in de Duin- en Bollenstreek tot nieuwe bedrijventerreinen hangt momenteel nauw samen met de vraag wat het tracé voor de nieuwe Oost-Westverbinding ("Duinpolderweg") wordt en of deze weg er überhaupt komt. Provincie Noord-Holland heeft in haar collegeprogramma 2019 deze weg voorlopig "on hold" gezet. Is de provincie Zuid-Holland bereid zich bij de provincie Noord-Holland hard te maken voor de aanleg van deze weg volgens het eerder vastgestelde tracé?

3.2 Rijn- en Veenstreek

Stec heeft voor de Rijn- en Veenstreek de volgende vraag geraamd voor de periode 2018-2030.

Vraag in hectare	Uitbreidingsvraag	Regionale vraag HMC + Logistiek	Vervangingsvraag*	Totaal
Rijn- en Veenstreek	16-19 hectare	19-26 hectare	8-15 hectare	43-60 hectare

Confrontatie per gemeente met hard aanbod	Vraag (ha)	Aanbod (ha)	Confrontatie (behoefte)
Alphen aan den Rijn	30-40 ha *	27,3 ha	2,7 – 12,7 ha
Kaag- en Braassem	5-10	-	5-10 ha
Nieuwkoop	5-10	1,7	3,3 - 8,3 ha

**In de praktijk is de vraag mogelijk groter. De vervangingsvraag als gevolg van transformatie is mogelijk groter richting de toekomst. Daarmee neemt de behoefte ook verder toe.*

De Rijn- en Veenstreek gemeenten zetten in op de volgende uitgangspunten:

1. De Rijn – en Veenstreek wil voorzien in de eigen totale geraamde behoefte van het MKB;
2. De Rijn- en Veenstreek wil voorzien in geraamde behoefte van 3 ha aan HMC-bedrijvigheid;
3. De Rijn – en Veenstreek wil gedeeltelijk voorzien in de geraamde behoefte aan regionale grootschalige logistiek.

1. Rijn – en Veenstreek wil voorzien in de eigen totale geraamde behoefte van het MKB

De traditionele sectoren zoals bouw, productie en (groot) handel inclusief transport hebben een groot aandeel in het huidige ruimtegebruik in de Rijn- en Veenstreek. Stec (2018) raamt dat dit in de toekomstige vraag ook zo zal zijn, omdat de economische structuur niet fundamenteel zal wijzigen. De vraag betreft voor een belangrijk deel in omvang klein tot middelgrote (tot circa 1 ha) bedrijvigheid overwegend in milieucategorie 3 en incidenteel groter. De Rijn- en Veenstreek hecht waarde aan het MKB en wil ruimte geven voor het lokale MKB om te kunnen groeien vanwege de grote (sociaal-)economische waarde die het heeft. Daarbij erkennen we de sterke lokale gebondenheid aan de gemeente of zelfs kern.

Het overgrote deel van het nog beschikbare aanbod voor deze groep bedrijvigheid bevindt zich in Alphen aan den Rijn. Het uitgeefbaar aanbod in Nieuwkoop is gering (1,7 ha) en er is helemaal geen aanbod in Kaag- en Braassem. Al met al is er te weinig aanbod beschikbaar ten opzichte van de te verwachten vraag. De marktdynamiek in de regio is sterk gebonden aan de kern/gemeente. Op dit moment is de beschikbare ruimte voor uitbreiding en nieuwvestiging van (lokale) bedrijven op zeer korte termijn beperkt. Reguliere bedrijvigheid kan in de knel komen of wordt beperkt in functioneren, omdat voldoende uitbreidingsruimte ontbreekt. Dit remt de (sociaal) economische ontwikkeling van de regio. Dit is termijn daarmee een ongewenste ontwikkeling. Vanuit dit perspectief kiest de Rijn- en Veenstreek voor het uitgangspunt te willen voorzien in de eigen geraamde behoefte van het MKB. Randvoorwaarde en vereiste voor deze ambitie is de medewerking van de provincie om nieuwe planologische- en buiten-stedelijke ontwikkelingen in de Rijn- en Veenstreek mogelijk te maken. De uitwerking van deze strategie is als volgt voor de drie gemeenten rondom MKB:

Alphen aan den Rijn

- Faciliteren MKB op de bestaande terreinen met uitgeefbaar aanbod
- Waar mogelijk kansen voor intensief ruimtegebruik benutten bestaande bedrijventerreinen
- Nadere zoekgebieden bepalen en verder onderzoeken voor lange termijn (2030) bij voorkeur in de directe nabijheid en met aansluiting op de N11 *
- Bepalen uitgiftestrategie en profilering bestaande bedrijventerreinen

**Nader onderzoek naar zoekgebieden is vooral relevant in het kader van:*

1) De verstedelijkingsopgave en de extra vervangingsvraag die daarmee gemoeid gaat. In de huidige ramingen zijn enkel de transformatieplannen meegenomen waarbij het bestemmingsplan al definitief is. De daadwerkelijke vraag kan de komende jaren als gevolg van de vraag naar meer transformatie t.b.v. woningbouw mogelijk hoger zijn dan geraamd.

2) Er sprake is van een (grotere) bovenlokale vraag. Uit verhuisdata blijkt dat er ook verhuisbewegingen zijn naar Alphen uit de bredere regio dan de Rijnstreek (Bodegraven, Gouda, Zoetermeer, Zoeterwoude, Leiden en Leiderdorp). Bovenlokale vraag – mits dit aansluit bij de gewenste profielen en mits beschikbaar aanbod – kan zorgen voor snellere uitgifte dan geraamd. Monitoring van de (vervangings-)vraag en het beschikbare aanbod is hierbij een aandachtspunt.

3) Grootschalige bedrijven gevestigd in het buitengebied kunnen vanwege provinciale regels niet meer uitbreiden. Mogelijke verplaatsing op termijn naar een regulier bedrijventerrein vergt veel ruimte die nu niet in de raming is meegenomen. Dit kan in de toekomst mogelijk effect hebben op het ruimtegebruik in de Rijn- en Veenstreek.

Kaag en Braassem

- Inzetten op ontwikkeling Drechthoek II (Leimuiden) en Bospolder (Hoogmade)
- Verkennen van het zoekgebied A4

Nieuwkoop

De gemeente Nieuwkoop geeft prioriteit aan:

- Intensiveren bestaande bedrijventerreinen
- Herstructureren bestaande bedrijventerreinen
- Doorzetten verdere ontwikkeling Schoterhoek II*

** Realiteit is dat op Schoterhoek II nog 6,3 hectare ter beschikking is. De uitgifte heeft vertraging opgelopen en zal in 2020 plaatsvinden.*

** Met de uitgifte op Schoterhoek II ontstaat er lokale schuifruimte, hetgeen het lokale aanbod vergroot. De geïnteresseerde bedrijven zijn lokale bedrijven die elders in de gemeente ruimte genereren.*

** Hoewel de gemeente Nieuwkoop geen strategische reserves aanhoudt, zal het de ogen niet sluiten voor toekomstige behoefte.*

2. De Rijn- en Veenstreek wil voorzien in de geraamde behoefte van 3 ha aan HMC

In totaal is naar schatting circa 3 hectare geraamd aan uitbreidingsvraag vanuit (productie) bedrijven in de hogere milieucategorie (HMC) in de Rijn- en Veenstreek door STEC. Deze vraag is relatief beperkt, omdat bedrijven in toenemende mate in staat zijn om eenzelfde of hogere productie te realiseren op hetzelfde bedrijfsoppervlak/kavel. Het zal dan ook gaan om groei vanuit bestaande, al gevestigde bedrijven. Gezien de beperkte verplaatsingsdrift en verhuisbereidheid van dergelijke bedrijven, is het niet realistisch om er vanuit te gaan dat dit segment nog enorm groeit. De Rijn- en Veenstreek verwacht op basis van de huidige situatie hierin te kunnen voorzien in de eigen regio.

In de raming is nog geen rekening gehouden met compensatie van mogelijke HMC-locaties in de eigen subregio die op termijn zullen transformeren naar of ten behoeve van het stimuleren van (binnenstedelijke) woningbouw of andere functies. Ook is geen rekening gehouden met circulaire ambities binnen de Rijnstreek en het aantrekken van nieuwe circulaire (startup) bedrijvigheid. Circulaire bedrijvigheid valt vaak in de HMC-categorie vanwege de relatie met reststoffen, (rest)afval en grondstoffen. Voor deze aanvullende vervangingsvraag of ambities zijn in de Rijnstreek vooralsnog vrijwel geen kavels aanwezig. De Rijn- en Veenstreek wil de mogelijkheden hiervoor richting de lange termijn verder verkennen. Anderzijds vraagt de Rijn- en Veenstreek een

pragmatische benadering van de provincie t.a.v. transformatie van incurante HMC locaties en bijbehorende compensatie.

De uitwerking van deze strategie is als volgt:

- Doorgaan met de ontwikkeling en verdere uitbreiding van bedrijventerrein Hoogewaard (bestemmingsplanprocedure) in Alphen aan den Rijn (deels voor HMC).
- Kansen onderzoeken voor betere benutting van de huidige planologische HMC-ruimte op bestaande bedrijventerreinen, ten behoeve van schuifruimte/compensatieruimte (lange termijn)
- Verkennend onderzoek uitvoeren naar gemeente-brede (on)mogelijkheden voor de ontwikkeling van een circulair bedrijventerrein in Alphen aan den Rijn
- Waar mogelijk inzetten op het stimuleren van gebruik van technologische middelen, bouwvoorschriften, beschikbare technieken etc. bij bedrijven om hinder te verminderen en zo bedrijven in te passen in een lagere categorie.

Vragen aan de provincie

De Rijn- en Veenstreek ziet het belang van behoud van HMC-locaties en watergebonden locaties, ook in relatie tot de transitie naar een circulaire economie. Locaties voor HMC zijn schaars en moeten vanuit dit perspectief gekoesterd worden op plekken waar dit toekomstbestendig is en past in de omgeving. Uitbreiding van het bedrijventerrein Hoogewaard in de gemeente Alphen aan den Rijn is vanuit dit perspectief van groot belang. Onlangs is door de provincie het voornemen uitgesproken tot intrekking van de verleende meerjarige UHB projectsubsidie Hoogewaard. Gezien het belang van de uitbreiding van Hoogewaard om ruimte te kunnen bieden aan HMC-bedrijvigheid wordt om coudance gevraagd m.b.t. de ontstane situatie.

Tegelijkertijd met het belang van HMC-locaties ziet de Rijn- en Veenstreek ook dat ruimte voor HMC op gespannen voet kan staan met het realiseren van (binnenstedelijke) woningbouw en soms ook dat HMC-bedrijfslocaties jarenlang leeg staan. Bijvoorbeeld vanwege de ontsluiting of ligging. In dit speelveld vraagt de Rijn- en Veenstreek de provincie om een pragmatische en gebiedsgerichte benadering rondom transformatie van HMC-locaties die niet langer toekomstbestendig zijn en compensatie daarvan. Voorbeeld betreft de Boot beton HMC locatie gelegen aan het water in de kern Leimuiden in de gemeente Kaag- en Braassem die al geruime tijd leeg staat en waar een initiatief ligt om dit een recreatieve bestemming te geven. Aan de provincie wordt gevraagd hier medewerking aan te verlenen.

3. De Rijn – en Veenstreek wil gedeeltelijk voorzien in de geraamde behoefte aan regionale grootschalige logistiek

In totaal is 16-23 hectare vraag geraamd in de Rijnstreek voor grootschalige logistiek. De Rijnstreek heeft van oudsher relatief veel logistieke activiteiten, geclusterd in Alphen aan den Rijn. Dit is te danken aan de centrale ligging, de ligging nabij de vierbaans N11 en de aanwezigheid van het Alpherium (containerterminal).

Op dit moment is echter weinig ruimte beschikbaar om de vraag naar ruimte voor grootschalige logistieke bedrijvigheid (kavels > 3ha) te faciliteren. De inzet vanuit de Rijnstreek is om in te zetten op het faciliteren van logistieke bedrijvigheid die én voor distributie richting de Rijnstreek van belang is én die bijdragen aan een optimaler gebruik van overslagterminal Alpherium. Om tegemoet te komen aan deze ambitie, ontwikkelt Alphen aan den Rijn het bedrijventerrein Steekterpoort II. Daarnaast vormen bestaande leegstaande logistieke panden een alternatief (bijvoorbeeld via herontwikkeling). Nieuwkoop en Kaag- en Braassem hebben voor dit type grootschalige logistieke bedrijvigheid geen aanbod. De Rijnstreek heeft geen verdere ambities om zich te ontwikkelen tot een logistiek grootschalig cluster, voor XL-logistiek. Dit met het oog op de schaarse ruimte, de beperkte effecten voor de werkgelegenheid en de concurrentie met andere regio's zoals de A12

regio en de Schiphol regio. Bij concrete vragen zal daarom doorverwezen worden naar de A12-regio en de regio rondom de A4/Schiphol en hierop zal meer samenwerking worden gezocht.

De uitwerking is als volgt:

- Tot ontwikkeling brengen van Steekterpoort II als bedrijventerrein voor o.a. grootschalige logistiek (< 3 ha).
- Samenwerking zoeken met A4 en A12 regio.

3.3 Regio-Economie071

De Economie071-regio is één van de dichtstbevolkte en dichtst bebouwde gebieden van Nederland. Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande in de regio, die ieder een claim op de nog beschikbare ruimte leggen. De Economie071-regio krijgt te maken met bevolkingsgroei. Voor de gehele regio Holland Rijnland wordt rekening gehouden met een behoefte aan circa 30.000 extra woningen. Daarvan zal een aanzienlijk deel moeten landen in de Economie071-regio. Tegelijkertijd zal de economie van de Economie071-regio naar verwachting verder groeien. Dat brengt nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van bestaande bedrijven met zich mee. Die nieuwe en uitbreidende bedrijven hebben ook ruimte nodig. De komende jaren kan worden voorzien in de huidige kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar - bedrijventerreinen mits zachte plancapaciteit kan worden omgezet in hard aanbod. . 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.

Bij het opstellen van de bedrijventerreinenstrategie zijn de gemeenten in regio-Economie071 uitgegaan van een modelmatig opgestelde behoefteraming. In totaal is daarbij een kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen gecijferd tussen de 47,2 en 63,5 hectare (dit is exclusief bovenregionale vraag HMC en grootschalige logistiek). Dit betreft een aanzienlijk hogere vraag dan waar in eerste instantie door Stec in 2018 vanuit was gegaan. Belangrijkste reden hiervoor is dat de daadwerkelijke transformatie in regio Economie071 hoger blijkt dan was geprognosticeerd door de woningbouwopgave van Holland Rijnland die met name dient te landen in het stedelijk gebied van de regio.

Vervangingsvraag 2019 (exclusief mogelijke ruimtewinst door intensivering , kengetal = 20%)	20,2-22,5 hectare
Valkenburgseweg en Katwijkerweg (Katwijk/Valkenburg)	5-7,3 hectare
Rooseveltstraat-West (Leiden)	4,0 hectare
Rooseveldstraat Trekvljet (Leiden)	0,7 hectare
Lammenschans (Leiden)	3,5 hectare
Baanderij (Leiderdorp)	7,0 hectare
Vervangingsvraag 2018 (Onderkant bandbreedte is inclusief eerder onderzochte ruimtewinst door intensivering)	6-10 hectare
't Ambacht (Katwijk)	2,5 hectare
Wernink (Leiden)	3,5 hectare
Veilingterrein (Leiden)	2,0 hectare
Lage Zijde (Leiderdorp)	2,0 hectare
Uitbreidingsvraag 2018 Uitbreidingsvraag 2019⁴	26-36 hectare 21-31 hectare
Minus uitgifte 2018/2019:	

⁴ NB: de bovenregionale vraag naar HMC en grootschalige logistiek voor regio-Economie071 bedraagt 5-8 hectare. Omdat deze niet wordt gefaciliteerd is deze vraag niet meegenomen in de uitbreidingsvraag voor regio-Economie071.

Grote Polder (Zoeterwoude)	0,5 hectare
De Boeg (Oegstgeest)	2,0 hectare
Bio Science Park (Leiden/Oegstgeest)	2,5 hectare
Vraag kwantitatief regio-Economie071	47,2-63,5 hectare

Bij het inventariseren van de vraag wordt naast uitbreiding en vervanging van bedrijvigheid ook een onderscheid gemaakt in het type bedrijvigheid en de ruimtelijke behoefte die daaruit voortvloeit. Onderscheiden worden matig gedifferentieerde en breed gedifferentieerde terreinen.

- Matig gedifferentieerde bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen waarbij het doel is om de huidige bedrijventerrein functie te behouden en matig te verruimen. Grosso modo wordt hiermee bedoeld op bedrijventerreinen met een milieucategorie 3 en hoger.
- Breed gedifferentieerde bedrijventerreinen zijn bedrijventerreinen waar ook andere economische functies (perifere detailhandel, kantoren, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening) en voorzieningen zijn toegestaan. Grosso modo wordt hiermee bedoeld op bedrijventerreinen met een milieucategorie 1 en 2.

Vervangingsvraag door transformatie

Op sommige locaties zetten gemeenten in op functiemenging met o.a. woningbouw. Dit heeft gevolgen voor het aanbod van bedrijventerreinen. Dit speelt op terreinen 't Ambacht, Katwijkerweg en Valkenburgseweg (alle in Katwijk), de Lage Zijde (Leiderdorp) en Werninkterrein, Veilingterrein, Rooseveltstraat Trekvluit (alle in Leiden). Daarbij komen locaties waarvan de precieze compensatieomvang nog niet helder is, dit zijn Rooseveltstraat West, Lammenschans (Leiden) en Baanderij (Leiderdorp). Dit komt omdat deze terreinen een dubbelbestemming hebben; zowel bedrijventerrein als een PDV⁵-functie. De vervangingsvraag ligt tussen de 26,2-35,7 hectare.

Gemeenten in regio Economie071 kunnen 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 plancapaciteit. Bij matig gedifferentieerd is dat krap aan.

Gemeenten en bedrijfsleven in Economie071 hebben afgesproken dat bestaande transformatieplannen/ gebiedsontwikkelingen die de regio als geheel versterken voortgezet moeten worden. Daarbij wordt voorzien in compensatie. De gemeenten in regio Economie071 gaan tot 2030 geen andere bedrijventerreinen transformeren dan in de bedrijventerreinenstrategie van Economie071 staan genoemd en gaan dat in deze periode ook niet onderzoeken bij matig gedifferentieerde bedrijventerreinen om zo investeringszekerheid te bieden aan ondernemers. 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 Economie071-regio. Indien dit niet mogelijk blijkt, is er een rol weggelegd voor de stuurgroep van Economie071. Er kunnen zich altijd onvoorziene omstandigheden voordoen, waardoor er een verzoek komt tot studie naar transformatie van een bestaand 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.

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.

⁵ Perifere Detailhandel Vestigingen

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 her invulling met bedrijvigheid. Bij breed gedifferentieerde terreinen dient een goede balans te worden gevonden tussen wonen, werken, Leisure en andere functies.

Alle bedrijventerreinen die zijn opgenomen in de nog vast te stellen Bedrijventerreinenstrategie Economie071 (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.

Nieuw 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. Gemeenten zijn aan zet om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit.

Vraag – aanbod confrontatie MKB

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. Ook kwalitatief kan worden voldaan aan de vraag naar Bio Science, breed gedifferentieerd en matig gedifferentieerd.

Er blijkt net aan 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 nog het nodige werk verzet te worden door 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.

Gemeenten en bedrijfsleven in Economie071 hebben afgesproken dat de lijst van potentiële locaties niet ten telkenmale ter discussie wordt gesteld. Deze is voor de huidige strategie uitgebreid verkend. Als zich nieuwe mogelijkheden voordoen, wordt daar uiteraard naar gekeken om geen kansen voor een economisch vitale regio te missen.

Gemeenten en bedrijfsleven in Economie071 hebben uitgesproken als regio de broek zelf op te houden. De Rijn- en Veenstreek zal geen verzoek krijgen of kunnen voorzien in ruimte omdat voor veel lokale mkb'ers, klanten en toeleveranciers dit te ver weg is van de regio Economie071.

Er volgt in 2020 nog een uitvoeringsprogramma op de bedrijventerreinenstrategie van Economie071, waarin o.a. de verbinding wordt gelegd met andere gemeentelijke beleidsvelden.

HMC

Er is geen beschikbaar aanbod. Er zal geen inzet plaatsvinden op nieuw HMC. Huidige bedrijvigheid kan wel uitbreiden (door intensivering) en verplaatsen binnen de regio. Bovenregionale vraag HMC wordt niet gefaciliteerd.

Grootschalige logistiek

Er is geen uitgeefbaar aanbod. Er zal geen inzet plaatsvinden op grootschalige logistiek. Huidige bedrijvigheid kan wel uitbreiden (door intensivering) en verplaatsen binnen de regio. Bovenregionale vraag grootschalige logistiek wordt niet gefaciliteerd.

4 Uitdagingen voor verdere beleidsontwikkeling

Deze hoofdlijnenstrategie richt zich op de mate waarin regio Holland Rijnland in ruimtelijke zin de vraag naar bedrijfsruimte kan en op hoofdlijnen wil faciliteren. De regio en gemeenten hebben de ambitie om in de (nabije) toekomst ook in kwalitatieve zin meer vorm te geven aan de bedrijventerreinenstrategie. Regio-Economie071 zal dat doen in de strategie die zij momenteel opstelt. Ook de Rijn- en Veenstreek denkt na over een vervolg stap.

In aanvulling op de hoofdlijnenstrategie benoemen we in dit hoofdstuk enkele uitdagingen die een plek moeten gaan krijgen in de uitwerking in de subregionale bedrijventerreinenstrategieën of andere (integrale) beleidsnotities.

4.1 Verduurzaming van bedrijventerreinen

Holland Rijnland wil in 2050 een energie neutrale regio zijn. Deze doelstelling geldt ook voor bedrijventerreinen. Met de ambitie een energie neutrale regio te zijn geeft de regio invulling aan nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. In 2050 moet het energieverbruik binnen de regio volledig worden gedekt door energie uit duurzame energiebronnen of restbronnen. Daarvan komt minstens 80% uit onze eigen regio. De resterende 20% vullen we in door bijvoorbeeld restwarmte of geothermie uit de nabijheid van onze regio. Ook zetten we in op 30% energiebesparing ten opzichte van ons huidige energiegebruik. Hiermee stoot de regio in 2050 nauwelijks nog CO₂ uit voor de energievoorziening. Wil de regio in 2050 energieneutraal zijn dan moet 26,8 Petajoule⁶ duurzaam opgewekt worden.

In regio Holland Rijnland is in 2017 een Energieakkoord gesloten. Momenteel werken de gemeenten in regio Holland Rijnland aan de Regionale Energie Strategie (RES) waarin de te nemen stappen verder uitgewerkt worden. In de RES wordt gewerkt in vijf uitvoeringslijnen:

- Ruimte en energie (waar komen zonnevelden en windmolens)
- Warmte (duurzame warmtevoorziening in een toekomst zonder aardgas)
- Energiebesparing
- Zon op daken
- Duurzame mobiliteit

⁶ Eén Petajoule is energie voor 15.000 huishoudens

In de RES zal voor bedrijventerreinen voor al deze uitvoeringslijnen beschreven worden wat de inzet zal zijn. De verduurzaming van bedrijventerreinen is een publiek-private opgave en vraagt een collectieve aanpak. Het gaat om samenwerking tussen ondernemers(verenigingen), vastgoedeigenaren, leveranciers, adviseurs en de overheid. Ondernemers verschillen in de mate waarin ze open staan voor het nemen van duurzame maatregelen. Zij kunnen door een persoonlijke benadering overtuigd raken van de voordelen van deelname aan het collectief. Daarvoor is praktische, objectieve informatie nodig over de kosten en opbrengsten van energiemaatregelen en over bestaande wettelijke verplichtingen en regelgeving van de verschillende overheden. Van de provincie verwachten wij dat zij zich constructief opstelt bij de oplossingen die gemeenten en betrokken partijen bij bedrijventerreinen overeenkomen.

Aan de provincie vragen we een visie te ontwikkelen op verduurzamingsopgave van bedrijventerreinen en de rol van de provincie hierin in de op te stellen provinciale bedrijventerreinenstrategie. Ook verzoeken wij de provincie middelen in de vorm van subsidies vrij te maken om de ambities met betrekking tot verduurzaming van bedrijventerreinen te realiseren.

4.2 *Human Capital Agenda*

In de subregionale bedrijventerreinenstrategieën en in hun economische programma's zullen gemeenten een verbinding (moeten) leggen tussen de ruimtelijke strategie voor bedrijvigheid en de Human Capital Agenda. De drie subregio's werken ieder in eigen (informele) samenwerkingsverbanden⁷ aan economische thema's, waarin ook de Human Capital Agenda een plek heeft of zou moeten krijgen. Ook provincie Zuid-Holland voert in EBZ⁸-verband een Human Capital Agenda. Hier liggen kansen voor de regio om actief bij aan te haken.

We waarderen het dat de provincie middels betrokkenheid bij de EBZ aandacht heeft voor het aantrekken en ontwikkelen van het juiste arbeidspotentieel. We zijn erg benieuwd op welke wijze de Human Capital Agenda haar beslag zal krijgen in de op te stellen provinciale bedrijventerreinenstrategie.

4.3 *Circulaire economie*

De ontwikkeling naar een (meer) circulaire economie gaat een groot beroep doen op de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid. Ook vraagt dit beleid op het managen van vervoersstromen t.b.v. bedrijvigheid. Een circulaire economie gaat meer ruimte vragen dan de huidige lineaire economie. Er zullen nieuwe waardesystemen ontstaan voor verschillende fases in de levenscyclus van producten. Dat brengt nieuwe soorten bedrijvigheid voort. Om de levensduur van producten te verlengen of aan te passen zullen producten vaker hergebruikt, gerepareerd, re-furbished, ontleed en hergebruikt en gerecycled worden. Dat vraagt met name goed ontsloten werklocaties (weg én water) en (behoud van) ruimte voor bedrijvigheid in hogere milieucategorieën. Het is een uitdaging voor de regio om op termijn ruimte te houden en te creëren voor deze transitie. Daarbij valt ook te denken aan het beter benutten van planologische ruimte in bestemmingsplannen voor deze ontwikkelingen, indien aan de orde. Het rijk voert vijf transitieagenda's⁹ die alle hun weerslag op het toekomstig gebruik van bedrijventerreinen zullen hebben. In regio Holland Rijnland wordt in Economie071 deelgenomen aan Cirkelstad. Hierin wordt geëxperimenteerd met circulaire bouw. Met Circo wordt door gemeenten, omgevingsdienst en ondernemers uit de Greenports Duin- en Bollenstreek, Regio Boskoop en het Zuid-Hollandse deel van de Greenport Aalsmeer een track gevolgd om agrarische reststromen te

⁷ *Economie071* is het economisch programma van de Leidse regio inclusief Katwijk. Katwijk participeert in verband met haar belang bij de greenport samen met de andere bollengemeenten ook in de *Economische Agenda Duin- en Bollenstreek*. Alphen aan den Rijn werkt samen met gemeenten in het groene hart binnen het platform 'Groene Hart Werkt!'. Dit is hét regionale platform voor circulaire economische initiatieven in het Groene Hart. Waar mogelijk sluiten ook Kaag- en Braassem en Nieuwkoop aan.

⁸ EBZ = Economic Board Zuid-Holland.

⁹ Transitieagenda's: consumptiegoederen, circulaire bouw, maakindustrie, kunststoffen en biomassa.

verwaarden. Ook loopt er een Circo-traject Hout uit Bouw en Sloop op de schaal van provincie Zuid-Holland.

We waarderen het dat de provincie het voortouw neemt in het ontwikkelen van circulaire programma's en beleid. We zijn erg benieuwd op welke wijze dit haar beslag zal krijgen in de op te stellen provinciale bedrijventerreinenstrategie.

4.4 Mobiliteit en distributiestromen

De verdichting van verstedelijkt gebied en de overgang naar een (meer) circulaire economie vraagt om een visie op mobiliteit en distributiestromen. In regio Holland Rijnland wordt eind 2019 gestart met het opstellen van een mobiliteitsvisie. Naast klassieke ontsluitingsvraagstukken van de regio zal hierin ook aandacht zijn voor nieuwe vormen van duurzame (stads)distributie en logistiek.

Als gemeenten werken we nauw samen met provincie Zuid-Holland op beleid- en visievorming op mobiliteit. Aan de provincie vragen we een visie te ontwikkelen op mobiliteit en logistiek in relatie tot bedrijventerreinen en de rol van de provincie hierin in de op te stellen provinciale bedrijventerreinenstrategie.

4.5 Van bedrijventerreinen naar werklocaties

In regio Holland Rijnland worden tot 2030 30.000 huizen toegevoegd aan de voorraad. Dit zal met name gebeuren in verstedelijkt gebied en in aansluiting op bestaande kernen. Dit geeft druk op bestaande binnenstedelijke bedrijventerreinen in verband met de behoefte aan transformatie naar woningbouw. Dit vraagt tegelijkertijd ook medewerking van de provincie om waar mogelijk nieuwe planologische- en buiten stedelijke ontwikkelingen voor bedrijventerreinen mogelijk te maken. Een deel van de bedrijvigheid laat zich simpelweg niet goed mengen. De verstedelijkingsopgave vraagt ook optimalisatie van functies in te verdichten gebieden en nieuw te ontwikkelen gebieden door slim ruimtegebruik. Wonen en werken zullen steeds meer vermengt raken. Gemeenten hebben een afwegingskader nodig om te bepalen waar wonen past in verschillende werkmilieus.

Aan de provincie vragen we hier een visie op te ontwikkelen in de op te stellen provinciale bedrijventerreinenstrategie.

Bronnen:

Stec groep 23-10-2018 'Ruimte voor bedrijven in Holland Rijnland', keuzememo en bijlagen
Stec groep 30-08-2018 'Kwalitatieve verdieping bedrijventerreinen (Duin- en) Bollenstreek'
Stec groep 14-08-2018 'Kwalitatieve verdieping bedrijventerreinen regio R&V'
Stec groep 26-01-2018 'Naar een BT-strategie voor de 071-regio'
Stec-groep 31-10-2019 Concept-versie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten''