



Meer doen met minder ruimte

REGIONALE BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE HOLLAND RIJNLAND

April 2009

*In Holland Rijnland werken samen:
Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk,
Leiden, Leiderdorp, Lisse,
Noordwijk, Noordwijkerhout,
Oegstgeest, Teylingen,
Voorschoten en Zoeterwoude*



ERRATUM

BIJ HET CONCEPT VAN DE REGIONALE BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE

Pagina 17

Tabel 2: Korte Goog ligt niet in Hillegom maar in de gemeente Kaag en Braassem

Pagina 21

De zin: *"Dit bedrijf kan al op Groenendijk gevestigd worden voordat de benodigde infrastructuur aangelegd is. Met de uitgifte van het overige terrein wordt gewacht tot de ontsluiting daadwerkelijk gerealiseerd is (bron: Concepteindrapport bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone - Rijnstreek 2008-2020)."* dient als niet geschreven beschouwd te worden en maakt dus geen onderdeel uit van de tekst van de Concept-Regionale bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland.

In tabel 4 : * bij tweetal locaties weglaten

MEER DOEN MET MINDER RUIMTE

REGIONALE BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE HOLLAND RIJNLAND



In opdracht van:
Datum:
Versie:

Regio Holland Rijnland
Maart 2009
Concept

Opgesteld door:
Auteurs:
Projectnummer:
Adres:
Telefoon:
E-mail:
Website:

Stec Groep
Peter van Geffen, Evert-Jan de Kort en Guido van der Molen
08.103
Willemsplein 5, 6800 AE Arnhem
026-7514100
info@stec.nl
www.stec.nl

INHOUDSOPGAVE

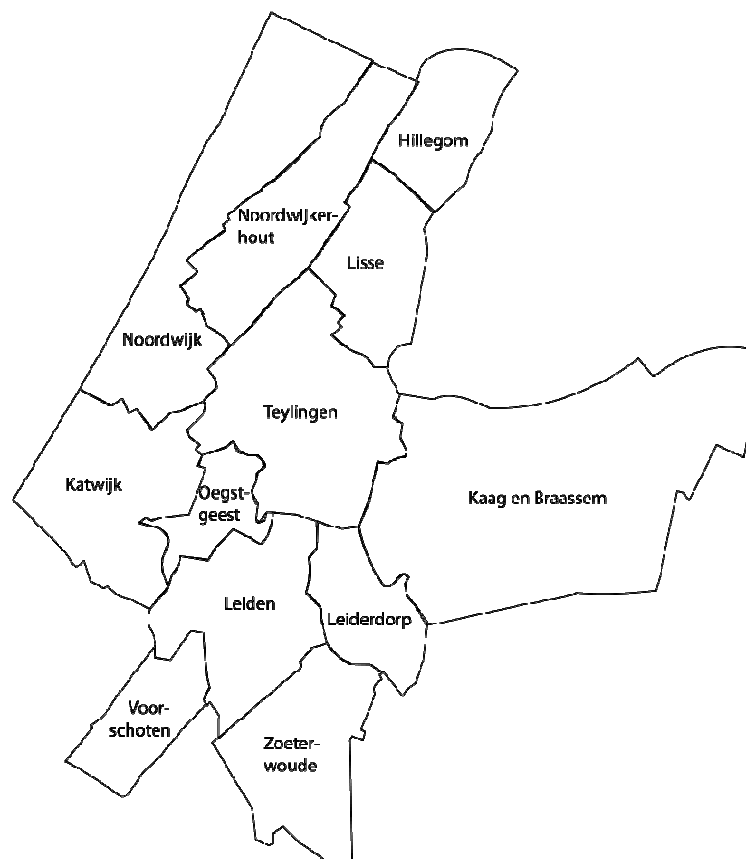
<u>1. WAT VOOR U LIGT</u>	<u>1</u>
1.1 AANLEIDING	1
1.2 STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN	2
1.3 LEESWIJZER.....	2
<u>2. AFSPRAKEN REGIONALE BEDRIJVENTERREINSTRATEGIE.....</u>	<u>3</u>
2.1 INTRODUCTIE	3
2.2 AFSPRAKEN	3
<u>3. ACHTERGROND.....</u>	<u>5</u>
3.1 ECONOMISCHE AMBITIES HOLLAND RIJNLAND	5
3.2 BELANG VAN REGIONALE SAMENWERKING VOOR BEDRIJVENTERREINEN IN HOLLAND RIJNLAND.....	6
<u>4. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE</u>	<u>9</u>
4.1 INLEIDING	9
4.2 BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN HERSTRUCTUREREN EN NIET TRANSFORMEREN	10
4.3 VOLDOENDE NIEUW BEDRIJVENTERREIN ONTWIKKELEN.....	17
4.4 SAMENHANG TUSSEN BESTAANDE EN NIEUWE TERREINEN AANBRENGEN	23
<u>5. UITVOERINGSPROGRAMMA BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE HOLLAND RIJNLAND.....</u>	<u>25</u>
5.1 INLEIDING	25
5.2 ACTIES VOOR REGIONALE BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE	26
BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN HERSTRUCTUREREN EN NIET TRANSFORMEREN.....	27
VOLDOENDE NIEUW BEDRIJVENTERREIN ONTWIKKELEN	31
SAMENHANG TUSSEN BESTAANDE EN NIEUWE TERREINEN AANBRENGEN	35
<u>BIJLAGEN</u>	<u>40</u>

1. WAT VOOR U LIGT

In dit hoofdstuk leest u, naast een korte inleiding, de strategische doelstellingen van de regio Holland Rijnland.

1.1 Aanleiding

Holland Rijnland is een centraal in de Randstad gelegen regio met een zeer gevarieerde landschappelijke kwaliteit en een hoog woonmilieu. De regio kenmerkt zich door concentratie van stedelijke functies in de aaneengesloten stedelijke agglomeratie, welk gebied als een hoefijzer wordt omsloten door het landelijk en open gebied. De komende jaren staan de versterking van het stedelijk gebied, van de landschappen en de groene kwaliteit centraal. Daarnaast wordt gericht ingezet op de versterking van de kenniseconomie en het verbeteren van de bereikbaarheid. Het versterken van deze functies is een fundamentele keuze voor een duurzame ontwikkeling van de regio. De beschikbare ruimte hiervoor is echter beperkt, zodat oplossingen veelal moeten worden gevonden in het versterken van functionaliteiten op bestaande locaties.



Figuur 1: Holland-Rijnland

Naast het versterken van het woonmilieu, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin, en van de kwaliteit van de leefomgeving, heeft ook de economische ontwikkeling van de regio aandacht. Uit de Economische Agenda van november 2007 blijkt dat Holland Rijnland kampt met een achterblijvende economische ontwikkeling. Een tekort aan voldoende en kwalitatief hoogwaardige bedrijventerreinen is een van de oorzaken. Het antwoord daarop moet worden gezien in de context van de grote herstructureringsopgave die de regio heeft, en van transformatie die een flinke hoeveelheid bestaand bedrijventerrein onttrekt voor de woningbouw.

De regio Holland Rijnland wil een ferme slag slaan in regionale afspraken en concrete samenwerking en onderkent het belang hiervan. Regionale samenwerking sluit goed aan bij het advies dat de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen heeft aangeboden aan de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ). Juist een regionale aanpak van bedrijventerreinenbeleid is daarin een van de belangrijkste adviezen.

In deze regionale bedrijventerreinenstrategie staan de belangrijkste afspraken (uitgangspunten) over hoe en op welke fronten in Holland Rijnland concreet kan worden samengewerkt op het gebied van bedrijventerreinen. Aan dit document is een concreet uitvoeringsprogramma gekoppeld met acties voor korte en (middel)lange termijn.

1.2 Strategische doelstellingen

De belangrijkste doelstelling van dit document is het creëren van en komen tot (meer) regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen in Holland Rijnland. Er is gekozen voor een drietal strategische doelstellingen, die aansluiten bij de keuzes die de regio heeft gemaakt in het concept van de Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland om de economische structuur te versterken.



Figuur 2: Strategische doelstellingen om de economische structuur in Holland Rijnland te versterken

Aan deze doelstellingen zijn concrete uitgangspunten gekoppeld. In hoofdstuk 4 wordt van de strategische doelstellingen het 'waarom' en 'hoe' toegelicht. Vervolgens is aan deze regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland is een uitvoeringsprogramma gekoppeld.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zijn de uitgangspunten (of afspraken), die de basis vormen van de regionale bedrijventerreinenstrategie, opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de achtergrond van deze afspraken. Daarbij staan de economische ambities van de regio en het belang van regionale samenwerking centraal. In hoofdstuk 4 worden de strategische doelstellingen en afspraken verder toegelicht. In hoofdstuk 5 staat het uitvoeringsprogramma.

De bijlagen die horen bij dit document gaan in op:

Bijlage A: Concretiseren van de SER-ladder

Bijlage B: Uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011

Bijlage C: Behoefteraming bedrijventerreinen Holland Rijnland

2. AFSPRAKEN REGIONALE BEDRIJVENTERREINSTRATEGIE

In dit hoofdstuk staan de afspraken die de basis vormen van de regionale bedrijventerreinenstrategie.

2.1 Introductie

Doel van het maken van afspraken is te komen tot een gezonde bedrijventerreinenmarkt in Holland Rijnland. Sterke bedrijventerreinen zijn de drager voor een sterke economie voor Holland Rijnland. Dit komt enerzijds neer op het vraaggericht ontwikkelen van voldoende ruimte (kwantitatief) voor nieuwvestiging, uit-/verplaatsing of uitbreiding van bedrijven. Anderzijds dient het aanbod aan terreinen niet te ruim te zijn, omdat op deze wijze de drijfveer voor herstructurering en (daarmee) de prikkel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte ontbreekt. Verder dient deze ruimte voor bedrijvigheid in kwalitatief opzicht in orde te zijn, dat wil zeggen dat het profiel en de locatie van deze terreinen moeten beantwoorden aan de specifieke eisen die het bedrijfsleven daaraan stelt. Deze doelstelling sluit goed aan bij de strategische doelstellingen voor de regionale bedrijventerreinenstrategie (zie paragraaf 1.2).

2.2 Afspraken

Algemeen

1. De regio kiest voor profilering als hoogwaardige economische regio met als speerpunten bioscience en spacescience, Greenport en recreatie & toerisme (inclusief congresterisme) met behoud van ruimte voor en groei van reguliere bedrijvigheid.

Bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren

2. Op regionaal niveau wordt inzichtelijk gemaakt welke bedrijventerreinen de eerstvolgende 5 jaar zullen worden geherstructureerd.
3. a. Naast de primaire functie als vestigingsplaats voor bedrijven in de hogere milieucategorieën kunnen op een bedrijventerreinen in beperkte mate ook andere functies toegelaten worden, zoals kleine zelfstandige kantoren (max. 750 m² bvo), perifere detailhandel en leisure. Als vuistregel wordt aangehouden, dat hiervoor maximaal 15 % van het netto oppervlak van een bedrijventerrein kan worden gebruikt.
b. Op bedrijventerreinen waar door marktontwikkelingen reeds sprake is van een hoger aandeel kantoren, detailhandel en/of leisure wordt uitgegaan van de feitelijke situatie op 1 januari 2009. Er zal een lijst worden aangelegd van de bedrijventerreinen waar het om gaat.
c. De 15%-regel geldt voor aantal hectares en aantal vierkante meters bvo. Eventueel door gemeenten wenselijk geachte afwijkingen worden in regionaal verband afgestemd en besproken.
4. Zelfstandige kantoren groter dan 750 m² bvo worden geweerd van een gemengd bedrijventerrein.

5. Ruimte op bedrijventerreinen, die als gevolg van transformatie verloren gaat, moet worden gecompenseerd, hetzij in hectares, hetzij financiële zin. Uitgangspunt is dat eerst in de eigen gemeente naar ruimte wordt gezocht en vervolgens in de regio. Pas als dit niet mogelijk of gewenst is, komt compensatie buiten de regio in aanmerking.
6. Voor zgn. "HMC-bedrijven" en bedrijven met een (verhoogd) extern veiligheidsrisico wordt - indien verplaatsing noodzakelijk is - eerst gezocht naar een andere locatie binnen de eigen gemeente. Daarna kan gezocht worden binnen de regio. Pas in derde instantie zal het zoeken zich richten op een locatie buiten de regio.
7. Gemeenten stimuleren dat te herstructureren bedrijventerreinen duurzaam worden ingericht en beheerd.

Volgende nieuw bedrijventerrein ontwikkelen

8. De regio realiseert de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen binnen de eigen grenzen, uitgezonderd het bedrijventerrein Groenendijk, dat gedeeltelijk in de Rijnstreek ligt. De behoefteeraming van de Provincie Zuid-Holland (opgesteld door Ecorys) is daarbij richtinggevend.
9. Op regionaal niveau is inzichtelijk welke nieuwe bedrijventerreinen er de komende 5 jaar worden aangelegd
10. Gemeenten stemmen de plannen voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen qua fasering en omvang op elkaar af. Daarbij is de verwachte vraag leidend.
11. Nieuwe bedrijventerreinen zijn in principe gemengde bedrijventerreinen met uitzondering van het Bio Sciencepark Leiden (Leeuwenhoek, Nieuw Rhijngeest), het Space Businesspark in Noordwijk en de bedrijventerreinen ten behoeve van de agrobusiness in de Greenport Duin- en Bollenstreek.
12. a. Op nieuwe bedrijventerreinen kunnen naast bedrijven uit de eigen gemeente ook andere bedrijven zich vestigen.
b. Ook hierbij geldt dat maximaal 15% van de netto oppervlakte (in hectares of in m² bvo) mag worden gebruikt voor kleine zelfstandige kantoren, detailhandel en/of leisure. Gewenste afwijkingen van dit percentage worden regionaal besproken en afgestemd.
13. Nieuwe bedrijventerreinen worden duurzaam ingericht en beheerd. Daarbij krijgen ook meervoudig ruimtegebruik en functiemenging nadrukkelijk aandacht.

Samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen aanbrengen

14. De regio faciliteert de ruimtebehoefte van de gevestigde bedrijvigheid en gaat daarbij uit van de zgn. "SER-ladder" waarmee de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen planmatig wordt gekoppeld aan de herstructureringsopgave van bestaande locaties.
15. De regio wil behoud van diversiteit in werkgelegenheid op bedrijventerreinen; aansluiting bij het aanbod op de regionale arbeidsmarkt is van groot belang en daarom is zowel hoogwaardige werkgelegenheid als werk voor lager opgeleiden nodig.
16. De regiogemeenten faciliteren waar mogelijk de ruimtebehoefte van bedrijven op de bestaande locatie. Bedrijventerreinen zijn in aanleg bedoeld voor bedrijven die niet (meer) passen in de woonomgeving.

3. ACHTERGROND

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische ambities van Holland Rijnland en het belang van regionale samenwerking.

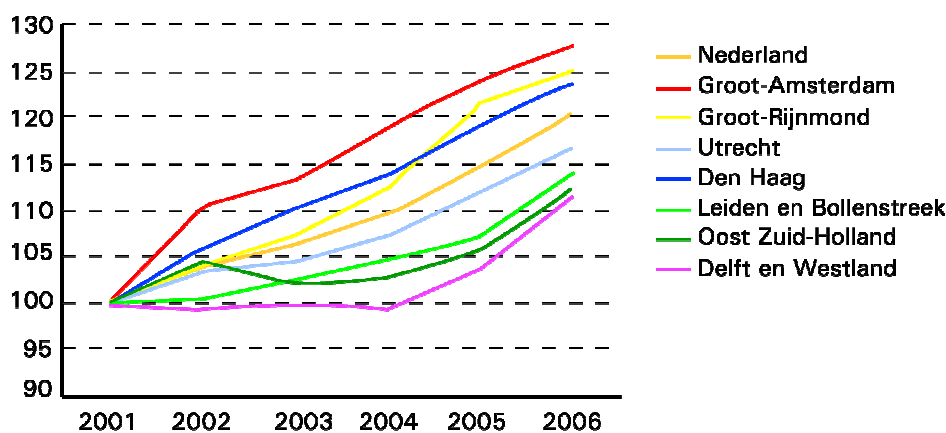
3.1 Economische ambities Holland Rijnland

Holland Rijnland wil een aantrekkelijk woon- en werkklimaat blijven bieden

In de Economische Agenda van Holland Rijnland is eind 2007 vastgelegd, dat de regio een actief economisch beleid wil voeren om een aantrekkelijk woon- en werkklimaat te blijven bieden. Als redenen hiervoor worden genoemd:

- Een regio heeft een goede en diverse economische structuur nodig
- Achterblijven van de economie en de werkgelegenheid bij de woningbouwopgave zorgt voor te veel disbalans tussen wonen en werken.
- Holland Rijnland wil een bijdrage leveren aan het realiseren van de economische ambities van de Provincie Zuid-Holland, de Randstad en Nederland.

Deze ambitie is overgenomen in de Concept-Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland (pagina 64), waarin het doel van de economische structuurversterking als volgt geformuleerd is: "Economische structuur versterken en werkgelegenheid vergroten, zodat het aandeel in het bruto binnenlands product (BBP) op een hoger niveau stabiliseert en werkgelegenheid aansluit bij de beroepsbevolking¹. Dit betekent profilering als hoogwaardige economische regio met enkele niches (bioscience en spacescience) en gevestigde clusters (Greenport) waar in de regio uitblinkt en kan excelleren. Hierbij verliest de regio de aandacht voor de bestaande bedrijvigheid niet uit het oog".



Figuur 3: ontwikkeling bruto binnenlands product (2001 = 100)

¹ Op deze manier kan ook de negatieve pendel die de regio momenteel heeft tegen worden gegaan. Veel bewoners werken buiten de regio, in bijvoorbeeld de regio Haaglanden of Amsterdam/Schiphol.

In het tweede deel van de Economische Agenda, het Handelingskader, is aangegeven op welke wijze de regionale overheid kan bijdragen aan het verbeteren van de economie. Daarbij zijn de volgende vier speerpunten benoemd:

- *Inzetten op bedrijvigheid met hoge toegevoegde waarde.*
Hierbij moet gedacht worden aan het faciliteren bedrijven in de clusters biolife- en space science, Greenport en maakindustrie.
- *Een goede mix van stuwende en verzorgende bedrijvigheid.*
Naast bedrijven met een hoge toegevoegde waarde en stuwende bedrijvigheid draait een groot deel van de regionale economie op 'gewone' werkzaamheden. Deze laatste categorie is van groot belang voor het functioneren van de stuwende bedrijven.
- *Een goede mix van wonen, werken en voorzieningen.*
Oude tegenstellingen tussen enerzijds productie en distributie op een bedrijventerrein en anderzijds verkoop en dienstverlening op een kantorenlocatie zijn aan het verdwijnen. Dit betekent onder andere dat moet worden ingezet op functiemenging.
- *Ruimte en bereikbaarheid.*
Dit houdt in zorgen voor voldoende geschikte - al dan niet thematische - en goed bereikbare bedrijventerreinen.

Vanuit het handelingskader zijn vijf regionale opgaven geformuleerd, waarvan de bedrijventerreinenstrategie er één is.

3.2 Belang van regionale samenwerking voor bedrijventerreinen in Holland Rijnland

Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen adviseert om regionale samenwerking te verplichten

Regionale samenwerking sluit goed aan bij het advies dat de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen heeft aangeboden aan de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ). Juist een regionale aanpak van bedrijventerreinenbeleid is daarin een van de belangrijkste adviezen. Voor het verkrijgen van toekomstige subsidies is deze regionale aanpak dan ook zeer belangrijk (zie ook box 1).

Box 1: Taskforce Noordanus presenteert eindrapport

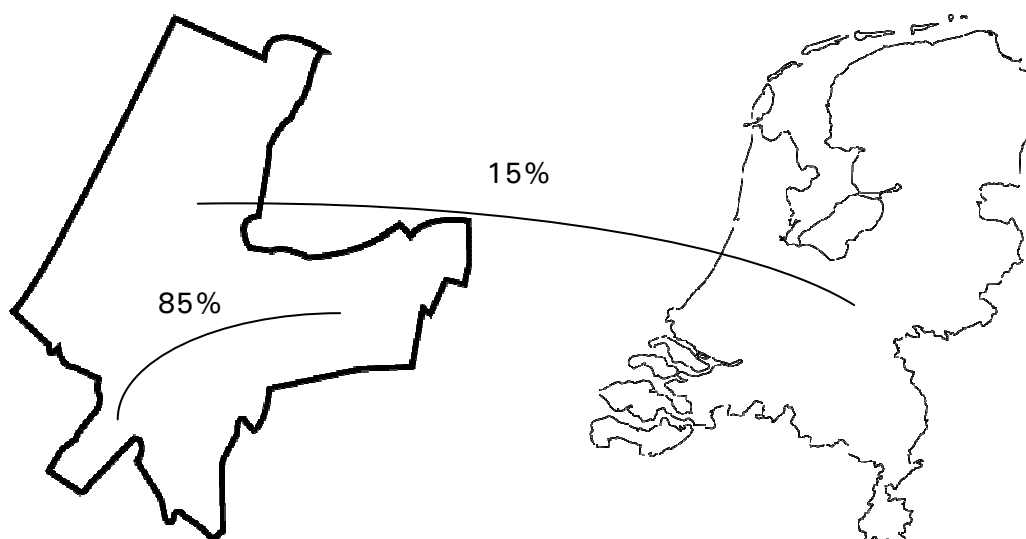
De Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen heeft vanmiddag zijn eindrapport 'Kansen voor kwaliteit' aangeboden aan de ministers Cramer (VROM) en Van der Hoeven (EZ). De belangrijkste conclusies zijn dat de totale opgave 6,35 miljard euro kost en dat provincies de gemeenten moeten dwingen om samen te werken. Daarbij moet er een koppeling komen tussen green- en brownfieldontwikkeling. De taskforce stelt vrijwel geen nieuwe wetgeving voor.

De regio krijgt een sterke rol in het oplossen van de herstructureringsproblematiek. De taskforce wil dat de provincie duidelijk de regie in handen neemt en gemeenten onder druk zet om samen te werken. Als de provincies dat niet willen, moet het rijk ingrijpen. Wie niet meewerkt, krijgt geen geld. Het vrijblijvende moet eraf. De totale opgave is 15.800 hectare groot. Dat is exclusief gebieden waar een facelift volstaat en gebieden die een functieverandering ondergaan. Kortom, het gaat om de kernopgave. De kosten van herstructurering hiervan zijn beraamd op 6,35 miljard euro over een periode van tien jaar. Dat geld wordt deels terugverdiend, deels verevend met greenfieldontwikkelingen (de commissie wil green- en brownfieldontwikkeling sterk koppelen) en deels betaald door het bedrijfsleven middels grondprijsverhoging (0,95 miljard) en overheden (2,8 miljard, waarvan 1,27 miljard al gedekt in bestaand beleid).

Bron: Website Bedrijventerreinen, september 2008

Bedrijfsruimtemarkt is een regionale markt: 85% locatiebeslissingen binnen een straal van 25 kilometer

Uit de Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2008) blijkt dat circa 85% van de locatiebeslissingen van bedrijven in Holland Rijnland betrekking hebben op verplaatsing of uitbreiding over korte afstand (< 25 kilometer), oftewel binnen de regio. De bedrijfsruimtemarkt is dan ook een regionale markt met regionale problematiek. Wanneer straks ook de subsidie voor herstructurering regionaal wordt verdeeld, is een regionale aanpak met concrete acties noodzakelijk.



Figuur 4: bedrijfsverplaatsingen in en naar buiten de regio

Bedrijfsruimtemarkt in de regio Holland Rijnland zit momenteel op slot

Holland Rijnland heeft momenteel en op middellange termijn een tekort aan uitgeefbaar bedrijventerrein. Hierdoor is er weinig schuifruimte en mogelijkheden voor nieuwvestiging van bedrijven. De regio Holland Rijnland is hierdoor extra afhankelijk van regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Als regio is het mogelijk een sterke lobby te voeren richting Den Haag voor de aanleg van meer nieuw terrein. Gezamenlijk is er meer capaciteit en kennis en daardoor meer uitvoeringskracht.

Gezien de krapte in aanbod (op korte en middellange termijn) van bedrijventerreinen in de regio, is actief inzetten op regionale samenwerking noodzaak.

Provincie Zuid-Holland stelt regionale samenwerking centraal (zie bijlage B)

In de nota 'Ruimte voor Economie' van de provincie Zuid-Holland heeft regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen een dominante positie. De provincie streeft er naar dat elke (REO-)regio een bedrijventerreinenstrategie opstelt en uitvoert. Deze strategie vormt een belangrijk kader voor subsidiering voor (uitvoeringssubsidie herstructurering bedrijventerreinen, UHB).

Regionaal samenhangend bedrijventerreinenbeleid is nodig om succesvol terrein uit te geven én gelijktijdig terrein te herstructureren

Samenhangend bedrijventerreinenbeleid koppelt de uitgifte van nieuw bedrijventerrein aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Dit kan op lokaal niveau, maar aangezien slechts enkele gemeenten in Holland Rijnland beschikken over nieuw uit te geven bedrijventerrein en nagenoeg alle gemeenten beschikken over herstructureringslocaties, is het belangrijk om hier regionaal afspraken over te maken. In de praktijk blijkt, dat met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, een stroom van verhuisbewegingen van bedrijven in de regio op gang komt. Dit heeft negatieve effecten op de bestaande voorraad bedrijventerrein (zie ook paragraaf 4.4.2), maar gezien het tekort aan bedrijventerrein in de regio, zeker ook op nieuw uit te geven terreinen. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de schaarse ruimte. Dit is immers één van de uitgangspunten van de Concept-Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland).

4. STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE

In dit hoofdstuk worden de strategische doelstellingen uitgewerkt en gekoppeld aan de afspraken.

4.1 Inleiding

Strategie economische agenda Holland Rijnland

In het vorige hoofdstuk (3.1) kwam de ambitie van de regio al naar voren: Holland Rijnland wil een actief economisch beleid voeren om een aantrekkelijke woon- en werkregio te blijven. Om kracht te geven aan deze ambitie wil Holland Rijnland zich profileren als een hoogwaardige economische regio met enkele niches (life- en spacescience) en gevestigde clusters (Greenport) waarin de regio uitblinkt. De regio is onderdeel van de Randstad, gelegen tussen economische 'grootmachten' als Amsterdam en Den Haag. Dit zorgt onder meer voor een grote uitgaande pendel en onvoldoende ruimte om alle ruimtevragende functies te kunnen accommoderen. Dit betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden en waar mogelijk functies gecombineerd moeten worden. Ook kan niet op de volle breedte van de economie worden ingezet.

Strategische doelstellingen voor een concreet resultaat

In de strategie is het uitgangspunt dat bedrijventerreinen een belangrijke drager is voor een sterke economie voor Holland Rijnland. Daarvoor zijn drie concrete strategische doelstellingen geformuleerd:

- Bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren
- Voldoende nieuw bedrijventerrein ontwikkelen
- Samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen aanbrengen

Deze doelstellingen worden gekoppeld aan afspraken voor de regio.

Eerste afspraak centrale rol binnen doelstellingen

De eerste afspraak is de ambitie vanuit de Economische Agenda en volgt ook uit het concept van de Regionale StructuurVisie 2020. Deze afspraak sluit goed aan bij de drie strategische doelstellingen en loopt als een rode draad door dit gehele document heen:

Afspraak 1

De regio kiest voor profilering als hoogwaardige economische regio met als speerpunten bioscience en spacescience, Greenport en recreatie & toerisme (inclusief congrestoerisme) met met behoud van ruimte voor en groei van reguliere bedrijvigheid (zie Concept-Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland, pagina 22)

Inzet is het bieden van voldoende fysieke ruimte aan zowel stuwende bedrijven met een hoge toegevoegde waarde als bedrijven met een lokaal verzorgende functie. De nadrukkelijke profilering als hoogwaardig economische regio werkt niet zonder voldoende aandacht voor de basisstructuur. Dit betekent:

- Zorgen voor een hoogwaardig en (internationaal) concurrerend vestigingsklimaat;
- Inzetten op het aantrekken van hoogwaardige bedrijvigheid;
- Faciliteren van de dynamiek met speciale aandacht voor herstructurering van bedrijventerreinen en bereikbaarheid;
- Het steeds verbinden van woon- en werkklimaat.

4.2 Bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren

4.2.1 Hoe?

Om resultaten te bereiken en er daadwerkelijk voor te zorgen dat bedrijventerreinen in Holland Rijnland worden behouden en/of worden geherstructureerd kiest de regio voor de volgende afspraken:

Afspraak 2

Op regionaal niveau wordt inzichtelijk gemaakt welke bedrijventerreinen de eerstvolgende 5 jaar zullen worden geherstructureerd.

Voor de Provincie Zuid-Holland is een regionale bedrijventerreinenstrategie een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van subsidie. De strategische lijst wordt samengesteld op grond van door de gemeenten aangeleverde informatie over plannen voor herstructurering.

Afspraak 3

- Naast de primaire functie als vestigingsplaats voor bedrijven in de hogere milieucategorieën kunnen op een bedrijventerreinen in beperkte mate ook andere functies toegelaten worden, zoals kleine zelfstandige kantoren (max. 750 m² bvo), perifere detailhandel en leisure. Als vuistregel wordt aangehouden, dat hiervoor maximaal 15 % van het netto oppervlak van een bedrijventerrein kan worden gebruikt.**
- Op bedrijventerreinen waar door marktontwikkelingen reeds sprake is van een hoger aandeel kantoren, detailhandel en/of leisure wordt uitgegaan van de feitelijke situatie op 1 januari 2009. Er zal een lijst worden aangelegd van de bedrijventerreinen waar het om gaat.**
- De 15%-regel geldt voor aantal hectares en aantal vierkante meters bvo. Eventueel door gemeenten wenselijk geachte afwijkingen worden in regionaal verband afgestemd en besproken.**

Een goede mix van functies doorbreekt ongewenste monofunctionaliteit maar de "andere" functies moeten niet de overhand nemen. Om te voorkomen dat bedrijventerreinen geleidelijk en ongewild worden getransformeerd tot gebieden met een te hoog aandeel andere functies, heeft het PHO EZ op 5 november 2008 ingestemd om maximaal 15% van de beschikbare netto ruimte te gebruiken voor andere functies, zoals perifere detailhandel, leisure, kleine kantoren en kleinschalige horeca. Indien op een bestaand bedrijventerrein nu sprake is van

een hoger percentage geldt, geldt dit aandeel. Voor een percentage van 15% is gekozen omdat het voor grote locaties niet te hoog is en voor de kleinere locaties in principe voldoende lijkt.

Beperkingen in het toevoegen van functies vloeien voort uit de provinciale Nota Regels voor Ruimte. Daarin is exact aangegeven welke vormen van detailhandel zich op een bedrijventerrein mogen vestigen, mits dit planologisch de mogelijk is (bestemmingsplan). Voor de opvang van zogenaamde 'perifere detailhandels-vestigingen' (PDV) is een aantal locaties in de regio aangewezen (zie Concept-Regionale StructuurVisie 2020 Holland Rijnland). Daarnaast is in de RSV aangegeven, dat in de noordelijke Bollenstreek een nieuwe (kleinschalige) PDV-locatie kan worden ontwikkeld. Grootschalige leisure dient zich bij voorkeur te vestigen op knooppunten van openbaar vervoer. Zelfstandige of solitaire kantoren worden in principe niet toelaatbaar geacht op een bedrijventerrein.

Argumenten vóór het toevoegen van functies zijn er ook. De Nota Werklandschappen van de Vrom-raad zet in op meer diversiteit op bedrijventerreinen (mono- versus multifunctioneel) om op deze wijze kwaliteit toe te voegen en ook de veiligheid te bevorderen.

Afspraak 4

Zelfstandige kantoren groter dan 750 m² bvo worden geweerd van een gemengd bedrijventerrein.

In de kantorenstrategie van Holland Rijnland zijn de locaties benoemd voor de vestiging van zelfstandige kantoren, die groter zijn dan 500 m² bvo. Ook de Provincie Zuid-Holland staat niet toe, dat zelfstandige of solitaire kantoren, die groter zijn dan 750 m² bvo zich op een bedrijventerrein vestigen. Door het prijsopdrijvende effect kan dit leiden tot verdringing van reguliere bedrijvigheid en tot het niet benutten van de capaciteit op kantoorlocaties.

Uitzonderingen zijn locaties die zijn opgenomen in de regionale kantorenstrategie. Hier valt onder andere het Bio Science Park (Leeuwenhoek en Nieuw-Rhijnegeest) waar solitaire kantoren mogelijk zijn, als zij zijn gerelateerd aan het kenniscluster (conform de Bestuursovereenkomst Knoop Leiden-West); Het Space Businesspark in Noordwijk; Kantoren met een (boven)lokale functie in de Greenport Bollenstreek indien hiervoor in dit gebied geen geschikte locatie beschikbaar is. De afstemming hiervoor vindt plaats in het Portefeuillehoudersoverleg Economische zaken.

Afspraak 5

Ruimte op bedrijventerreinen, die als gevolg van transformatie verloren gaat, moet worden gecompenseerd, hetzij in hectares, hetzij financiële zin. Uitgangspunt is dat eerst in de eigen gemeente naar ruimte wordt gezocht en vervolgens in de regio. Pas als dit niet mogelijk of gewenst is, komt compensatie buiten de regio in aanmerking.

Gedoeld wordt op situaties waarin er voor de uit te plaatsen bedrijven vraag is naar nieuwe / andere ruimte; daar waar geen behoefte is ook geen compensatie aan de orde. Bedacht moet wel worden dat de huidige regionaal gehanteerde behoefte-ramingen gebaseerd zijn op

alleen de uitbreidingsvraag van bedrijven; er is geen rekening gehouden met de transformatie van complete bedrijventerreinen.

Kwantitatief betekent (meer) transformatie dus een extra vraag naar ruimte voor bedrijvigheid bovenop de in de Economische Agenda afgesproken 143 hectare. Het zgn. "compensatiebeginsel" wordt ook door de Provincie Zuid-Holland gehanteerd. Daarbij is van belang, dat compensatie ook mogelijk is via herontwikkeling van bestaande bedrijventerreinen, al dan niet met toepassing meervoudig ruimtegebruik en/of het benutten van bestaande capaciteit op een bedrijventerrein (conform "SER-ladder").

Afspraak 6

Voor zgn. "HMC-bedrijven" en bedrijven met een (verhoogd) extern veiligheidsrisico wordt - indien verplaatsing noodzakelijk is - eerst gezocht naar een andere locatie binnen de eigen gemeente. Daarna kan gezocht worden binnen de regio. Pas in derde instantie zal het zoeken zich richten op een locatie buiten de regio.

HMC-bedrijven zijn bedrijven in de milieucategorie 4 of hoger. Bedrijven met een verhoogd extern veiligheidsrisico kunnen gevaren opleveren voor de omgeving. Bij noodzakelijke verplaatsing van deze bedrijven zullen regionale werkafspraken worden gemaakt. De problematiek overstijgt vaak de gemeentelijke grenzen en binnen de eigen gemeente is niet altijd een geschikte alternatieve locatie aanwezig. Bovendien kunnen op de regionale schaal mogelijk win-winsituaties worden gecreëerd door combinaties te maken met andere wensen en/of ontwikkelingen.

Afspraak 7

Gemeenten stimuleren dat te herstructureren bedrijventerreinen duurzaam worden ingericht en beheerd.

Als de eigendommen overwegend particulier zijn, kan een gemeente bij herstructurering vaak niet meer doen dan stimuleren dat de ruimte duurzaam wordt ingericht. De verschillende mogelijkheden hiervoor worden nog nader uitgewerkt worden in de op te stellen bedrijventerreinenstrategie.

Parkmanagement en duurzaamheid zijn belangrijke principes voor de (her)inrichting van bedrijventerreinen. Duurzaamheid laat zich - afhankelijk van de mogelijkheden per plaatse - op verschillende manieren vertalen in concrete maatregelen. Met behulp van het "Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw"² kunnen de ambities bepaald en uitgewerkt worden. Aandachtspunt hierbij is dat parkmanagement voor bestaande situaties (herstructurering!) altijd afhankelijk zal blijven van de medewerking van de grondeigenaren.

² Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is een uitgave van de Milieudienst West-Holland en is opgesteld voor de gemeenten in Holland Rijnland + Rijnwoude; betreft herziende versie 2008

Box 2: Business Improvement Districts / Bedrijfsgerichte Gebiedsverbetering / Bedrijven Investerings Zone (BIZ)

Een Bedrijven Investeringszone (BI-zone) is een afgebakend gebied, waarin bedrijven een private organisatie oprichten (vereniging of stichting) om hun leefbaarheid, veiligheid en ruimtelijke kwaliteit gezamenlijk te kunnen beheersen en waarborgen. BI-zone wordt al in Engeland, Amerika en Duitsland toegepast onder de naam Business Improvement Districts (BID). In navolging van de invoering van de BID heeft Nederland gereageerd door te komen met een Experimentenwet BIZ die sinds 2009 van kracht is. Met deze wet kunnen ondernemers en gemeenten gezamenlijk een BI-zone oprichten. Het kenmerkende van een BIZ is dat de ondernemers het initiatief nemen om ten behoeve van gezamenlijke investeringen vóór en door ondernemers een verplichte bijdrage in te stellen. Uit onderzoek van Regioplan is gebleken dat zowel vanuit maatschappelijk perspectief als vanuit het perspectief van individuele ondernemers op veel bedrijfslocaties in Nederland grote behoefte is aan gezamenlijk investeren in extra impulsen in de kwaliteit en veiligheid van de bedrijfslocatie in aanvulling op hetgeen van de overheid mag worden verwacht.

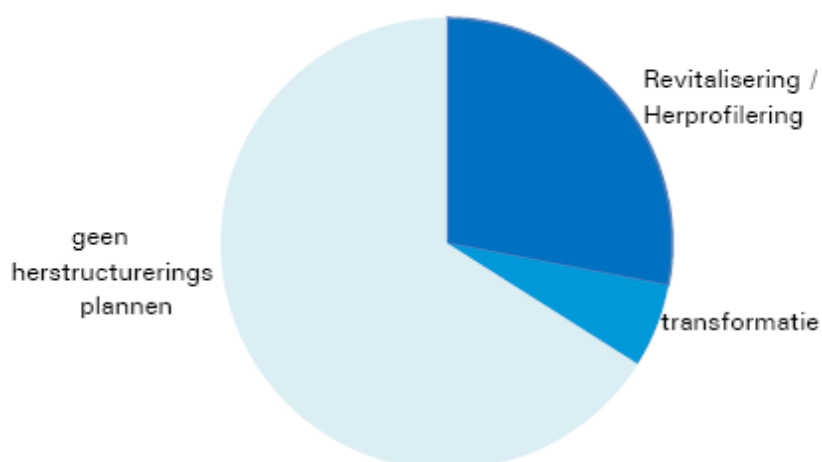
4.2.2 Waarom?

Behoud en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen staat zowel landelijk als provinciaal hoog op de economische agenda. De onlangs verschenen notitie, die de Taskforce Herontwikkeling Noordanus aan de ministers van VROM en EZ heeft aangeboden, is hier het meest actuele voorbeeld van. In de concept Regionale Structuurvisie 2020 van Holland Rijnland is een hoge prioriteit toegekend aan herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. De regio kent immers een forse herstructureringsopgave en heeft bovendien (op korte en middellange termijn) weinig ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen. In deze paragraaf geven we de belangrijkste argumenten voor het behoud en herstructureren van bedrijventerreinen in Holland Rijnland.

Voor circa 35% van de voorraad aan bedrijventerreinen in Holland Rijnland zijn plannen voor herstructurering

In totaal beschikt de regio Holland Rijnland over een oppervlak van ruim 850 hectare netto bedrijventerrein. Voor circa een derde (35%) van deze terreinen zijn plannen voor herstructurering (zie ook figuur 2). Inefficiënt ruimtegebruik, een verwaarloosde uitstraling, slechte bereikbaarheid, matige ontsluiting en weinig parkeerplekken zijn bekende voorbeelden van veroudering op de terreinen, waardoor herstructurering noodzakelijk is. Tien van de twaalf gemeenten in de regio hebben een herstructureringsopgave. Katwijk heeft, met een opgave van bijna 70 hectare netto (bedrijventerrein 't Heen), het grootste aandeel (zie ook bijlage B).

Figuur 5: voorraad bedrijventerreinen Holland Rijnland naar (herstructurerings)plannen (bron: regio Holland Rijnland)



Box 3: Veroudering van bedrijventerreinen

De veroudering van een bedrijventerrein wordt niet zozeer bepaald door de leeftijd van een terrein, maar door de (mogelijke) knelpunten die in de loop der jaren op het terrein zijn ontstaan. Het gaat soms om een natuurlijk proces, waardoor een bepaald terrein niet meer past bij de huisvestingswensen en eisen die bedrijven stellen, bijvoorbeeld voor wat betreft de bereikbaarheid, of het aantal parkeerplaatsen en de uitstraling. Soms raakt een terrein ook verouderd omdat het niet meer past in zijn omgeving: het ligt niet langer aan de rand van de stad, maar midden in een woonwijk, en veroorzaakt overlast. Veroudering van een bedrijventerrein komt vooral tot uiting in een inefficiënte inrichting van het terrein en inefficiënt ruimtegebruik, een lelijke uitstraling, slechte bereikbaarheid en ontsluiting en een hoge milieubelasting op een plek waar dat niet wenselijk is.

Er zijn op hoofdlijn vier vormen van veroudering:

1. *Functionele veroudering*: het bedrijventerrein voldoet niet meer aan de eisen van bedrijven;
2. *Economische veroudering*: het bedrijventerrein heeft een zwakke concurrentiepositie in vergelijking tot andere bedrijventerreinen;
3. *Ruimtelijke veroudering*: de omgeving van het bedrijventerrein is zo veranderd dat de oorspronkelijke functie van het terrein in het gedrang komt;
4. *Beleidsmatige of maatschappelijke veroudering*: de huidige bedrijven zijn niet langer gewenst op het bedrijventerrein.

Bedrijventerreinen hebben een hoge sociaal-economische waarde

De bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland zijn van groot belang voor de lokale en regionale economie. Gemiddeld zijn de terreinen goed voor ruim 23% van de werkgelegenheid in Holland Rijnland verdeeld over ruim 2350 bedrijfsvestigingen. Naast een flink aantal banen bieden bedrijventerreinen gemiddeld relatief veel werk aan werknemers met een lagere opleiding. Juist deze groep heeft vaak problemen met het vinden van een geschikte baan, zo blijkt ook uit gegevens van het Centrum voor Werkgelegenheid en Inkomen (CWI) en het rapport arbeidsmarkt Holland Rijnland (Research voor beleid, 2007). Naast een belangrijke maatschappelijke functie hebben bedrijventerreinen vaak ook een hoge ruimteproductiviteit: gemiddeld levert één hectare bedrijventerrein zo'n twee miljoen euro toegevoegde waarde op. De regio Holland Rijnland zijn bedrijventerreinen dan ook belangrijk voor de economie.

Maatschappelijke discussie: 'verrommeling' van het landschap!

Er is veel discussie over de 'verrommeling' van het landschap. Bedrijventerreinen spelen hierbij een belangrijke rol. Lange tijd kozen bedrijfsleven en gemeente voor de aanleg van nieuwe terreinen in plaats van bestaande locaties op te knappen (te herstructureren). Deze nieuwe bedrijventerreinen waren sneller en goedkoper te ontwikkelen en kwamen (en komen) vaak in het landelijk gebied terecht. Dit gaat ten koste van de open ruimte. Mede door de komst van nieuw terrein verouderen de bestaande terreinen snel. Deze verouderde terreinen zorgen voor veel discussie. Door te investeren in bestaande terreinen krijgen deze een opwaardering en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe, daarnaast wordt de 'levensduur' van de terreinen verlengd.

Forse transformatie: ruim 40 hectare bedrijventerrein gaat 'verloren'

De afgelopen jaren is gemiddeld jaarlijks zo'n 2 à 3 hectare bedrijventerrein getransformeerd naar met name woningbouw. Het gaat in Holland Rijnland concreet om bijvoorbeeld de transformatie van de bedrijfsruimte Prins Hendriklaan in Katwijk of Greveling in Lisse. Er zijn op korte en lange termijn plannen voor de transformatie van ruim 40 hectare netto bedrijventerrein in de regio (zie tabel 2)¹. Daarnaast worden een aantal bedrijventerreinen in verdere ontwikkeling bedreigd door de ontwikkeling van nieuwe (woning)bouwlocaties op korte afstand. Gezien het tekort aan bedrijventerrein is transformatie een bedreiging voor de regio. Momenteel worden (nog) slechts mondjesmaat bedrijventerreinen (her)ontwikkeld ter compensatie van de getransformeerde terreinen. De vraag die ontstaat door transformatie wordt niet meegenomen in de totale vraag naar bedrijventerrein. Dit zorgt voor een vergroting van de druk op bedrijventerreinen in Holland Rijnland. Wanneer wel wordt gecompenseerd, gebeurt dit meestal met hectaren voor bedrijven met een lagere milieucategorie, die vaak meer gericht zijn op het hoogwaardige segment (met een hogere commerciële waarde). Hierdoor ontstaat een tekort voor 'reguliere' bedrijfsruimte vanaf milieucategorie 3. Naast de kwantitatieve mismatch tussen transformatie en compensatie, ontstaat zo ook een kwalitatieve mismatch.

4.2.3 Waar?

In onderstaande tabel wordt een overzicht gemaakt van de te herstructureren bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland. In tabel 2 staan de terreinen die worden getransformeerd naar wonen of een andere (economische) functie.

Tabel 1: overzicht te herstructureren bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland

Gemeente	Locatie	oppervlakte (netto ha)	type herstructurering
<i>In uitvoering per 1 januari 2008</i>			
Kaag en Braassem	De Lasso	20,8	Face lift / groot onderhoud
Hillegom	Hillegommerbeek-west	9	Revitalisering
Leiden	De Hallen / Groenord	4,7	Revitalisering en herontwikkeling
Leiden	Lange Gracht	2,1	Gedeeltelijke herontwikkeling
Leiden	Leeuwenhoek / Bio Science Park	7,6	Gedeeltelijke herontwikkeling
Leiden	De Waard	-	Gedeeltelijke herontwikkeling
Leiderdorp	De Baanderij	21	Revitalisering
Lisse	Meer en Duin	-	Revitalisering en herontwikkeling
Teylingen	Industriekade	3,2	Revitalisering en herontwikkeling
Voorschoten	Dobbewijk	14,1	Herontwikkeling
<i>Planvormingsfase per 1 januari 2008</i>			
Katwijk	t Heen	68	Revitalisering en gedeeltelijke herontwikkeling;
Noordwijkerhout	Delfweg	7	Revitalisering en herontwikkeling
Oegstgeest	MEOB-terrein	8,4	Herontwikkeling
Zoeterwoude	Oosthoek / Rijnke Boulevard	9,8	Revitalisering en herontwikkeling
<i>Initiatiefase per 1 januari 2008</i>			
Hillegom	Hillegommerbeek (oost)	6	Herontwikkeling en gedeeltelijke transformatie
Hillegom	Horst ten Daal	2,0 tot 4,0	Herontwikkeling en gedeeltelijke transformatie
Leiderdorp	Lage Zijde	6	Revitalisering, herontwikkeling, transformatie
Teylingen	Veerpolder	13	Herontwikkeling
Voorschoten	Rouwkooplaan	3,1	Revitalisering

Bron: Monitor bedrijventerreinen 2008, Holland Rijnland

Box 4: vormen van herstructurering

- Face lift of groot onderhoud: Grote opknappbeurt van gebouwen en openbare buitenruimte als reactie op fysieke veroudering
- Revitalisering / herinrichting: Forse en integrale verbetering van een bestaande locatie als reactie op functionele veroudering: verbeteren ontsluiting, aanpak leegstand, verbeteren leef- en werkklimaat, verbeteren kwaliteit, et cetera.
- Herontwikkeling / herprofilering: Bestaande werkfuncties vervangen door nieuwe hoogwaardiger functies, al dan niet met behoud bestaande gebouwen als reactie op economische veroudering.
- Transformatie: geven van geheel nieuwe functie aan de locatie, bijvoorbeeld wonen.

Bron: Monitor bedrijventerreinen, regio Holland Rijnland, 2008

Tabel 2: overzicht te transformeren bedrijventerreinen in Holland Rijnland

Gemeente	Locatie	ruimteverlies (netto ha)	Fase
Kaag en Braassem	Kerkstraat	1,2	in uitvoering
Hillegom	Korte Goog	5,3	Gereed
	't Zand	3,3	Initiatiefase
Katwijk	't Ambacht	4,8	planvormingfase
	Bedrijvencentrum Flora	7,6	planvormingfase
	Berghaven/Haringkade	3,2	in uitvoering
	Katwijkerbroek	8,3	Initiatiefase
	Pr. Hendrikkanaal	3,4	in uitvoering
	Valkenburgseweg	8,0	planvormingfase
Lisse	Greveling	10,3	in uitvoering / gereed

Bron: Monitor bedrijventerreinen 2008, Holland Rijnland

4.3 Voldoende nieuw bedrijventerrein ontwikkelen

4.3.1 Hoe?

Om resultaten te bereiken en er daadwerkelijk voor te zorgen dat nieuwe bedrijventerreinen in Holland Rijnland worden ontwikkeld kiest de regio voor de volgende afspraken:

Afspraak 8

De regio realiseert de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen binnen de eigen grenzen, uitgezonderd het bedrijventerrein Groenendijk, dat gedeeltelijk in de Rijnstreek ligt. De behoefteeraming van de Provincie Zuid-Holland (opgesteld door Ecorys) is daarbij richtinggevend.

De behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen tot 2020 is in opdracht van het REO in 2007 berekend door Ecorys. Deze berekeningen blijven uitgangspunt voor de ruimtereservering binnen Holland Rijnland. Voor Groenendijk, dat grotendeels op het grondgebied van de gemeente Rijnwoude ligt, zijn afspraken gemaakt over de opvang van bedrijven uit Holland Rijnland.

Afspraak 9

Op regionaal niveau is inzichtelijk welke nieuwe bedrijventerreinen er de komende 5 jaar worden aangelegd

Voor de Provincie Zuid-Holland is een regionale bedrijventerreinenstrategie een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van subsidie. De strategische lijst wordt samengesteld op grond van door de gemeenten aangeleverde informatie over de aanleg van nieuwe terreinen.

Afspraak 10

Gemeenten stemmen de plannen voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen qua fasering en omvang op elkaar af. Daarbij is de verwachte vraag leidend.

Te veel uitgeefbaar terrein ineens op de markt brengen is niet wenselijk. Anderzijds kunnen exploitatieaspecten noodzaken tot wél uitgeven als daar vraag naar is. Regiobreed gaat het

vooral om het evenwicht. Gemeenten zullen elkaar minimaal op de hoogte houden om onderlinge concurrentie en/of leegloop op bestaande terreinen zoveel mogelijk te voorkomen. Daarnaast kan (al dan niet gecreëerde) schaarste een effectief middel zijn om herstructurering een impuls te geven.

Afspraak 11

Nieuwe bedrijventerreinen zijn in principe gemengde bedrijventerreinen met uitzondering van het Bio Sciencepark Leiden (Leeuwenhoek, Nieuw Rhijnegeest), het Space Businesspark in Noordwijk en de bedrijventerreinen ten behoeve van de agrobusiness in de Greenport Duin- en Bollenstreek.

Gelet op de ambities in de Economische Agenda zal een belangrijk deel van de nieuwe bedrijventerreinen gelabeld moeten worden voor de aan het kenniscluster en aan het agrobusiness-complex gerelateerde bedrijvigheid. Verdere segmentering van het aanbod is niet wenselijk: het merendeel van de bedrijven heeft vooral behoefte aan gemengde bedrijventerreinen.

Afspraak 12

- a. Op nieuwe bedrijventerreinen kunnen naast bedrijven uit de eigen gemeente ook andere bedrijven zich vestigen.
- b. Ook hierbij geldt dat maximaal 15% van de netto oppervlakte (in hectares of in m² bvo) mag worden gebruikt voor kleine zelfstandige kantoren, detailhandel en/of leisure. Gewenste afwijkingen van dit percentage worden regionaal besproken en afgestemd.

Een regionale strategie houdt ook in dat de schaarste zo goed mogelijk verdeeld wordt en het juiste bedrijf op de juiste plek terecht komt.

Afspraak 13

Nieuwe bedrijventerreinen worden duurzaam ingericht en beheerd. Daarbij krijgen ook meervoudig ruimtegebruik en functiemenging nadrukkelijk aandacht.

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt bij nieuwe en bij te herstructureren bedrijventerreinen. Duurzaamheid laat zich - afhankelijk van de mogelijkheden per plaatse - op verschillende manieren vertalen in concrete maatregelen. Met behulp van het hiervoor genoemde Regionaal beleidskader Duurzame Stedenbouw kunnen de ambities bepaald en uitgewerkt worden. Er zou tenminste sprake moeten zijn van parkmanagement met aandacht voor energiebesparing, vervoermanagement, afvalverwerking en afvalwater.

4.3.2 Waarom?

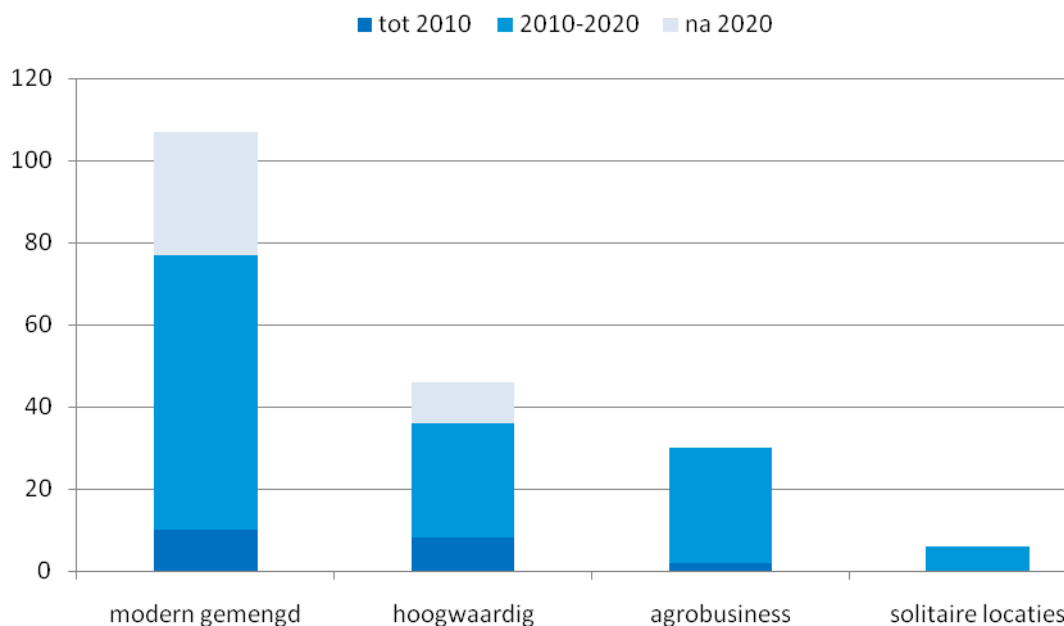
Holland Rijnland heeft een flinke uitbreidingsvraag tot 2020. Deze vraag kan slechts in beperkte mate worden opgevangen op bestaande bedrijventerreinen. Daarom zijn nieuwe bedrijventerreinen noodzakelijk. Het REO heeft in 2007, in samenwerking met de provincie Zuid-Holland, onderzoek laten uitvoeren naar de vraag naar bedrijventerreinen. Het daadwerkelijk ontwikkelen van terreinen is een langdurig proces. Belangrijk is dan ook om keuzes te maken en in te spelen op een, voor Holland Rijnland, gewenste ontwikkeling.

Kwantitatief: behoefte aan circa 135 hectare netto bedrijventerrein in Holland Rijnland tot 2020

Door Ecorys is de uitbreidingsbehoefte berekend op gemiddeld 11 hectare netto bedrijventerrein per jaar. Tot 2020 komt dit neer op een uitbreiding met circa 135 hectare netto bedrijventerrein. Hierbij is Ecorys uitgegaan van het hoogste economische groeiscenario (Global Economy, GE) van de bedrijfslocatiemonitor (BLM). Momenteel heeft het Transatlantic Market scenario (het één na hoogste groeiscenario) de voorkeur van het Ministerie van VROM en de Provincie Zuid-Holland. Dit betekent voor Holland-Rijnland grofweg een afname van de uitbreidingsvraag van circa 10 tot 15% ten opzichte van het GE-scenario.

Wanneer toekomstige transformatie en onttrekkingen aan de (uitbreidings)vraag worden toegevoegd en '(op)nieuw' uit te geven terrein door herstructurering van de vraag wordt afgehaald, valt de behoefte naar verwachting hoger uit.

Figuur 6: theoretisch aanbod van bedrijventerreinen tot 2020, naar verschijningsvorm



bron: Regio Holland Rijnland, 2008; Bewerking: Stec Groep, 2008

Veel 'slappe' plannen in theoretisch aanbod

Momenteel is er (in theoretisch aanbod) zo'n 200 hectare bedrijventerrein beschikbaar in Holland Rijnland¹. Het overgrote deel van dit aanbod is niet-terstond beschikbaar, bestaat uit zachte plannen of moet nog ontwikkeld of bouwrijp worden gemaakt. Daarbij komt dat veel plannen zachter dan zacht zijn, oftewel: slap!

Wanneer al het theoretisch aanbod ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd (200 hectare) is er in de regio tot 2020 geen direct tekort aan bedrijventerrein. Echter:

- er zijn veel 'slappe' plannen; en lang niet alle plannen worden daadwerkelijk gerealiseerd worden;
- weinig terrein op korte termijn;
- er is veel specifiek gelabeld en hoogwaardig terrein gepland en relatief weinig modern-gemengd (zie ook tabel 1 en volgende subparagraaf)

Tabel 3: kwalitatieve vraag in Holland Rijnland naar type verschijningsvorm

	Hoogwaardig	Modern-gemengd	Laagwaardig
Kenmerken	Bedrijfsruimtevestigers met hoog % kantoorvloer of R&D ruimte, showrooms, kantoorvestigers die in semi-industriële omgeving gevestigd willen zijn	brede mix van sectoren en activiteiten	reparatie/onderhoud, handel, uitplaatsers ('onderkant'). Ook: zware industrie
Vraag	Circa 10-15% van de vraag	Circa 60-70% van de vraag	Circa 15-20% van de vraag
Voorbeelden in Holland Rijnland	Bio Science Park, Leiden	't Heen in Katwijk	Lage Zijde, Leiderdorp
Foto			

Bron: Stec Groep, 2008

Kwalitatief: Holland Rijnland kiest voor kennisgerelateerde bedrijvigheid

Holland Rijnland kiest er voor de bedrijventerreinen vooral in te zetten voor bedrijven die het kenniscluster (bio lifesciences, spacescience en greenport) ondersteunen. Dit betekent dat sterk ingezet wordt op hoogwaardige bedrijventerreinen. Holland Rijnland heeft voor de meer 'traditionele' sectoren ook aandacht; er is veel aandacht (en er zijn veel plannen) voor de herstructurering van de bestaande (gemengde) bedrijventerreinen. Daarnaast richt het merendeel van de nieuwe plannen zich op het modern-gemengde segment (ruim 56% van het totaal geplande aanbod)

De bestaande bedrijfsruimtemarkt in Holland Rijnland zit op slot

Wanneer er een tekort aan nieuw bedrijventerrein is, zoeken bedrijven met een ruimtewens in toenemende mate hun weg op de bestaande bedrijfsruimtemarkt. Holland Rijnland is een goed voorbeeld van deze dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt. De leegstand op de bedrijventerreinen in Holland Rijnland is in enkele jaren gedaald naar zo'n 3 tot maximaal 6%. Het huidige leegstandspercentage in combinatie met het tekort aan nieuw uitgifbaar bedrijventerrein in Holland Rijnland, zorgt ervoor dat de rek in het bestaande vastgoedsegment eruit is. De markt zit op slot en er is weinig tot geen schuifruimte meer. Nieuw terrein is noodzakelijk om de markt in beweging te krijgen. Wanneer dit niet gebeurt, is een aantal bedrijven op termijn genoodzaakt te verhuizen naar regio's met meer ruimte, zoals de Schiphol regio. Holland Rijnland vindt dit, mede vanuit sociaal-economisch oogpunt, niet wenselijk.

4.3.3 Waar?

In onderstaande tabel wordt een overzicht gemaakt van de nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland.

Tabel 4: Nieuwe bedrijventerreinen in Holland Rijnland (opgenomen in de economische agenda)

gemeente	Locatie	Categorie	netto omvang	ontwikkelfase	uitgifteperiode
Katwijk	Florapark II*	Agrobusiness	19	planvormingfase	2010-2020
	Klei-Oost zuid	Gemengd	15	planvormingfase	2010-2020
	Nieuw Valkenburg	Hoogwaardig / gemengd	20	initiatiefase	na 2015
Leiden	Oostvliet	Gemengd	29	planvormingfase	2010-2020
Lisse	Mallegat	Gemengd	4	initiatiefase	2010-2020
	Dever-Zuid	Gemengd	3	in uitvoering	v.a. 2008
	Vml. PPO-terrein*	Gemengd	4	in uitvoering	v.a. 2008
Noordwijk	Space Sciencepark ¹	hoogwaardig	7	gereed/in uitvoering	v.a. 2007
Noordwijkerhout	Uitbr. Delfweg	Agrobusiness	10	planvormingfase	2010-2020
Oegstgeest	Nieuw-Rhijngeest	Hoogwaardig	10	initiatiefase	2010-2020
<i>Rijnwoude</i>	<i>Groenendijk-Oost</i>	<i>Gemengd</i>	<i>18</i>	<i>initiatiefase</i>	<i>2010-2020</i>
Totaal			139		

Bron: Monitor bedrijventerreinen 2008, Holland Rijnland

In het kader van de afspraken over de Oude Rijnzone is de locatie Groenendijk-Oost aangewezen voor de opvang van bedrijven uit Holland Rijnland. Concreet gaat het hier bijvoorbeeld om de verplaatsing van Vliko uit Leiderdorp. Dit bedrijf kan al op Groenendijk gevestigd worden, voordat de benodigde infrastructuur aangelegd is. Met de uitgifte van het overige terrein wordt gewacht tot de ontsluiting daadwerkelijk gerealiseerd is (bron: Concept eindrapport Bedrijventerreinenstrategie Oud-Rijnzone – Rijnstreek 2008-2020).

In de Economische Agenda wordt uitgegaan van een totaal van 143 hectare nieuw bedrijventerrein. In tabel 4 zijn de meest actuele cijfers uit de Monitor Bedrijventerreinen van december 2008 gehanteerd, waardoor het totaal iets lager uitkomt.

Tabel 5: Nieuwe bedrijventerreinen in Holland Rijnland (niet opgenomen in de economische agenda)

gemeente	Locatie	Categorie	netto omvang	ontwikkelfase	uitgifteperiode
Kaag en Braassem	Veenderveld 2	Gemengd	15	Initiatiefase	2015-2020
	Drechthoek 2	Gemengd	8	Initiatiefase	2013-2015
	Wilgenlaan	Gemengd	1	planvormingsfase	v.a. 2009
Hillegom	Pastoorlaan	Gemengd	10	initiatiefase	na 2015
Leiderdorp	Bospoort	Gemengd	4	planvormingfase	v.a. 2009
Noordwijkerhout	Gravendam-Oost	Gemengd	15	initiatiefase	na 2030
Teylingen	Oosthoutlaan	Gemengd	4	initiatiefase	2010-2020
	Greenibterrein	Gemengd	4	initiatiefase	na 2020
Totaal			61		

Bron: Monitor bedrijventerreinen 2008, Holland Rijnland

4.4 Samenhang tussen bestaande en nieuwe terreinen aanbrenge

4.4.1 Hoe?

Om resultaten te bereiken en er daadwerkelijk voor te zorgen dat samenhangend bedrijventerreinbeleid in Holland Rijnland van de grond komt, kiest de regio voor de volgende afspraken:

Afspraak 14

De regio faciliteert de ruimtebehoefte van de gevestigde bedrijvigheid en gaat daarbij uit van de zgn. "SER-ladder" waarmee de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen planmatig wordt gekoppeld aan de herstructureringsopgave van bestaande locaties.

Uitgangspunt blijft de ruimtebehoefte van het eigen bedrijfsleven. Om te voorkomen, dat bedrijven gedwongen zijn te verhuizen naar elders worden zonodig onderling afspraken gemaakt over hervestiging in een andere gemeente of buiten de regio.

De zgn. "SER-ladder" houdt het volgende in (zie ook bijlage A):

- Kijk eerst of er ruimte (op bestaande bedrijventerreinen) is dan wel via herstructurering gevonden kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik.
- Pas als dit niet voldoende ruimte oplevert, komt de aanleg van een nieuwe werklocatie in beeld.

Afspraak 15

De regio wil behoud van diversiteit in werkgelegenheid op bedrijventerreinen; aansluiting bij het aanbod op de regionale arbeidsmarkt is van groot belang en daarom is zowel hoogwaardige werkgelegenheid als werk voor lager opgeleiden nodig.

De verhuisdynamiek leidt er toe dat steeds meer vormen van bedrijvigheid door het prijsmechanisme worden uitgestoten op bedrijventerreinen. Hier sturing aan geven is niet eenvoudig. Wel kan worden afgesproken niet actief te streven naar het verplaatsen van bedrijven naar een locatie buiten de regio.

Afspraak 16

De regiogemeenten faciliteren waar mogelijk de ruimtebehoefte van bedrijven op de bestaande locatie. Bedrijventerreinen zijn in aanleg bedoeld voor bedrijven die niet (meer) passen in de woonomgeving.

Een bedrijventerrein dient in aanleg primair ruimte te bieden aan bedrijven, die nodig zijn voor het vereiste voorzieningenniveau en die om welke reden (gevaar, hinder, ruimtebeslag, et cetera) dan ook niet in de woonomgeving kunnen worden gesitueerd.

4.4.2 Waarom?

Negatieve effecten van aanleg van nieuw terrein tegenaan

In de praktijk blijkt, dat met de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein binnen een regio, een stroom van verhuisbewegingen van bedrijven op gang komt. Dit heeft, vooral negatieve, effecten op de bestaande voorraad bedrijventerrein:

- De versnelde uitstroom van bedrijven op bestaande bedrijventerreinen leidt ertoe dat het bedrijventerrein minder bijdraagt aan de economische structuur van een gemeente of regio. Dit punt wordt nog versterkt doordat vaak de meest dynamische bedrijven het eerste vertrekken naar een nieuwe locatie.
- Doordat er een ruim aanbod aan nieuw bedrijventerrein beschikbaar is, wordt het draagvlak voor de herstructurering van bestaande terreinen lager: immers waarom zouden bedrijven veel geld in de huidige locatie investeren, wanneer het voordeliger is een nieuw pand te betrekken.
- Door de uitstroom van bedrijven op bestaande terreinen, worden deze terreinen relatief minder intensief gebruikt: er treedt verdunning op. Dit heeft als consequentie dat het totaal benodigde areaal aan bedrijfsruimte in een gemeente relatief wordt vergroot. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dit onwenselijk.
- Op bestaande terreinen kan de uitstroom van dynamische bedrijven leiden tot een relatieve prijsdaling van bestaand onroerend goed. De tweedehandse bedrijfsruimtemarkt trekt bovendien een ander type bedrijven aan, met laagwaardiger activiteiten¹ die de leeggekomen kavels en bedrijfspanden opvullen.

Met andere woorden: de doorstroming in de bedrijfsruimtemarkt die ontstaat als gevolg van een ruim aanbod aan nieuwe terreinen, heeft vergaande gevolgen voor de bestaande voorraad. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is echter ook van cruciaal belang voor de economische structuur van een gemeente en regio: bedrijven hebben uitbreidingsruimte nodig en er moeten locaties beschikbaar zijn die aansluiten bij de wensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers.

Regionaal sturen op positieve effecten

Goede mogelijkheden om de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen zorgvuldig af te stemmen op de bestaande zijn bijvoorbeeld: actieve grond- en uitgiftepolitiek, privatisering van terreinbeheer of meer flexibiliteit inbouwen in grond- en vastgoedexploitatie. Let wel: het gaat dan om bedrijventerreinen waar de veroudering nog niet in volle gang is, maar waar (mits tijdig) het verouderingsproces nog kan worden gekeerd. Een samenhangende, regionale aanpak van bedrijventerreinenbeleid heeft een aantal positieve effecten. Zo verlengt het onder meer de levensduur van bestaande bedrijventerreinen (dit zorgt voor een hoger rendement van particuliere en overheidsinvesteringen omdat sprake is van langere levenscyclus van terrein en vastgoed), en leidt het tot voldoende kwaliteit en kwantiteit in het terreinaanbod.

5. UITVOERINGSPROGRAMMA

BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE HOLLAND RIJNLAND

In dit hoofdstuk staat het uitvoeringsprogramma voor de regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland. Na een korte inleiding, met daarin achtergrond van de acties, staan de acties systematisch weergegeven.

5.1 Inleiding

In dit deel is het uitvoeringsprogramma terug te vinden die hoort bij de bedrijventerreinenstrategie van de regio Holland Rijnland. Het betreft uitwerkingen van de strategische doelstellingen (uit het voorgaande hoofdstuk) in concrete acties. De acties zijn mede gebaseerd op de workshop met gemeenten (inclusief Alphen aan den Rijn), regio, provincie, Kamer van Koophandel en Milieudienst West-Holland van 16 februari 2009. Met dit uitvoeringsprogramma speelt de regio in op het Actieprogramma Ruimte voor Economie van de Provincie Zuid-Holland (zie bijlage B) en het advies van de Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen van de commissie Noordanus.

In lijn met het advies van de Taskforce en het Provinciale uitvoeringsprogramma zet de regio met de acties in op concrete regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Daarbij loopt de SER-ladder (en het uitgifteprotocol) als een rode draad door het uitvoeringsprogramma voor de strategie van Holland Rijnland heen.

Voor succesvol uitvoering van de strategie is het belangrijk om de voortgang van de acties regelmatig te evalueren. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan het bespreken van de voortgang van de acties in een tweemaandelijks ambtelijke werkgroep. Daarnaast moet de strategie twee keer op de agenda van het portefeuillehoudersoverleg economische zaken (PHO-EZ) staan. Tijdens dit overleg worden ook keuzes van gemeenten of subregio's die afwijken van de regionaal afgestemde uitgangspunten besproken. Binnen het PHO EZ wordt vervolgens besloten wat hier mee te doen.

5.2 Acties voor regionale bedrijventerreinenstrategie

Elke actie staat beschreven volgens een zelfde format. Onderstaande tabel (6) geeft de indicatoren weer die meer toelichting geven op de verschillende onderdelen in de acties. In tabel 7 staat een totaal overzicht van acties, planning en prioritering.

Tabel 6: Format acties

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	Aangegeven wordt waarom juist deze actie nuttig/van belang is.
Acties	Benoem wat de concrete acties van dit plan zijn.
Prioriteit	De mate waarin dit onderdeel cruciaal is voor het succes van het totale plan. We werken met de volgende indeling: + + + hoogste prioriteit + + gemiddelde prioriteit + laagste prioriteit
Betrokken partijen	Partij(en) die trekkersrol vervult/vervullen voor deze actie.
Planning	Tijdvak waarbinnen actie plaatsvindt (korte termijn, middellange termijn)

Tabel 7: Overzicht acties naar prioritering en planning

Bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren			
#	Actie	Prioritering	Planning
1	Inventarisatie van veroudering en inbreidingskansen van bestaande bedrijventerreinen	+ + +	Korte termijn (2010/11)
2	Middelen vrij maken voor herstructurering van bedrijventerrein	+ +	Gehele periode
3	Actief de markt betrekken bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen	+	Middellange termijn (2012/13)
4	Selectief aantal bedrijventerreinen aanwijzen als gemengd economische zone	+ +	Korte termijn (2010/11)
Voldoende nieuw bedrijventerrein ontwikkelen			
#	Actie	Prioritering	Planning
5	Uitgifteprotocol opstellen aan de hand van de SER-ladder voor alle gemeenten	+ + +	Korte termijn (2010/11)
6	Inventariseren van behoefte/hoeveelheid, problemen en locatie voor HMC bedrijven	+ +	Middellange termijn (2012/13)
7	Afspraken maken over fasering en segmentering van nieuwe bedrijventerreinen	+ +	Korte termijn (2009/10)
8	Ruimtevrage en ruimtegebruik goed monitoren	+ + +	Gehele periode

Samenhang tussen bestaande en nieuwe terreinen aanbrengen			
#	Actie	Prioritering	Planning
9	Concretiseren en hanteren van de SER-ladder	+ + +	Korte termijn (2010/11)
10	Inzichtelijk maken van het aanbod van leegstaande bedrijfspanden	+	Gehele periode
11	Inzetten op meer accountmanagement op bedrijventerreinen	+	Middellange termijn (2012/13)
12	Concrete afspraken maken over de compensatie/verevening van terrein bij transformatie	+ +	Korte termijn (voor 2011)
13	Actualiseren van bestemmingsplannen	+ +	Gehele periode

Bestaande bedrijventerreinen herstructureren en niet transformeren

Actie 1: Inventarisatie van veroudering en inbreidingskansen van bestaande bedrijventerreinen

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> Het is belangrijk om bedrijventerreinen die in aanmerking komen voor herstructurering, te prioriteren. Holland Rijnland beschikt al over een lijst van locaties die geherstructureerd (tabel 1) moeten worden. Deze lijst moet worden geactualiseerd en verfijnd, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de daadwerkelijke herstructureringsopgave (aard en omvang) in Holland Rijnland. Op basis van de inventarisatie worden de mogelijkheden van een effectievere organisatie en financieringsstructuur om de herstructureringsopgave aan te pakken in beeld gebracht.
Acties	<p>Checklist veroudering met daarin de volgende onderdelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hoe groot is de herstructureringsopgave in Holland Rijnland nu werkelijk? – opgesplitst in hectare en naar aantal terreinen. Wat is nu precies de aard van die veroudering: in hectare, naar ligging, spreiding over het terrein, type veroudering en zwaarte van de opgave? Zijn er al concrete plannen dit aan te pakken/hoe ver zijn de verschillende gemeenten hiermee? Hoeveel hectare terrein wordt nu exact geherstructureerd en wat voor type aanpak is nodig? Wat kost dit dan bij benadering? Vervolgens monitor bedrijventerreinen (half)jaarlijks actualiseren. Hoeveel ruimtewinst kan worden behaald? Periodiek (bijvoorbeeld iedere vijf jaar) nieuwe inventarisatie uitvoeren om kwaliteitsniveau te waarborgen en resultaten te meten;
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> + + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> Gemeenten, regio Holland Rijnland en Provincie Zuid-Holland; lokale / regionale ondernemersvereniging(en) en Kamer van Koophandel.
Planning	<ul style="list-style-type: none"> Korte termijn (2010/11)

Actie 2: Middelen vrij maken voor herstructurering van bedrijventerrein

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Het herstructureren van bedrijventerreinen neemt flinke kosten met zich mee. Voor een (zware) revitalisering moet bijvoorbeeld al snel gerekend worden met bedragen van € 1 miljoen tot € 1,5 miljoen per hectare bedrijventerrein. De gemeenten moeten hier voldoende rekening mee houden en budget voor vrij maken. • Naast financiën is ook voldoende personele capaciteit nodig om de herstructurering goed van de grond te krijgen. Herstructurering is vaak een traject van de lange adem, waarin goed accountmanagement en veel communicatie noodzakelijk is.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Financiën reserveren voor herstructurering in de meerjarenbegroting; • Opstellen herstructureringsplan; • Zorgen voor voldoende personele capaciteit; • Afspraken maken over de mogelijkheden van regionale verevening.
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + + • Prioriteit sterk afhankelijk van lokale situatie
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten in samenwerking met de regio Holland Rijnland • Provincie Zuid-Holland (subsidie) • Ondernemers / marktpartijen (zie ook actie 3)
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Gehele periode

Actie 3: Actief de markt betrekken bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • De herstructurering van bestaande terreinen vergt enorm veel organisatie (dit blijkt ook bij de revitalisering van 't Heen in Katwijk). Daarnaast zijn de kosten erg hoog. De gemeenten zullen dan ook goed moeten kijken hoe zij projectontwikkelaars, bouwers, beleggers (private partijen), maar ook eigenaren van de bedrijfspanden bij de herstructurering van de terreinen kunnen betrekken. • Het is van belang deze partijen in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken, bijvoorbeeld op grond van een opgesteld masterplan of gebiedsvisie. Nog meer dan voorheen zal daarbij bekeken worden hoe de markt kan worden gebruikt om deze lastige opgave van de grond te tillen. • Belangrijk is om goed te communiceren en consistent te zijn in het gemeentelijk beleid ten aanzien van herstructurering.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Op lokaal niveau een plan van aanpak opstellen voor het betrekken van private partijen bij (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen; • Regionaal afstemmen en ervaringen uitwisselen;
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten, regio Holland Rijnland, provincie Zuid-Holland (en mogelijk private partijen)
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Middellange termijn (2012/13); • Vervolgens gehele periode uitvoeren.

Actie 4: Selectief aantal bedrijventerreinen aanwijzen als gemengd economische zone

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Een beperkt aantal bedrijventerreinen in de regio verkleurd van (economische) activiteit. Goede voorbeelden hiervan zijn Veerpolder in Teylingen en delen van 't Heen in Katwijk. Om ervoor te zorgen dat er voldoende ruimte blijft voor reguliere, modern-gemengde bedrijvigheid, wijst de regio een select aantal terreinen aan als gemengd economische zone. • Op deze terreinen zijn combinaties van bedrijfsruimte, leisure en/of perifere detailhandel mogelijk en wordt de 15% norm die in de uitgangspunten wordt gehanteerd losgelaten. • Dit zorgt voor variatie in aanbod (kwalitatief), maar zorgt ook voor behoud van ruimte voor modern-gemengde bedrijvigheid (kwantitatief) op terreinen die niet worden aangewezen als gemengd economische zone.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Maak een overzicht van de terreinen die verkleuren naar gemengd economische zone; • Maak inzichtelijk welke type economische activiteiten op deze locaties wenselijk zijn; • Zet in op een goede mix van functies, die elkaar aanvullen (bijvoorbeeld combinaties van leisure, horeca en sport). • Zorg voor spreiding van gemengd economische zones over de regio en goede bereikbaarheid;
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten, regio Holland Rijnland, Kamer van Koophandel en provincie Zuid-Holland
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Korte termijn (2010/11)

Voldoende nieuw bedrijventerrein ontwikkelen

Actie 5: Uitgifteprotocol opstellen aan de hand van de SER-ladder voor alle gemeenten

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> De doorstroming in de bedrijfsruimtemarkt die ontstaat als gevolg van aanbod aan nieuwe terreinen, kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande voorraad (zie paragraaf 4.4.2). De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen is echter ook van cruciaal belang voor de economische structuur van gemeente en regio: bedrijven hebben uitbreidingsruimte nodig en er moeten locaties beschikbaar zijn die aansluiten bij de wensen en eisen van bedrijfsruimtegebruikers. Het hanteren van een gronduitgifteprotocol is een van de belangrijkste uitgangspunten van de uitvoeringsagenda Ruimte voor Economie van de Provincie Zuid-Holland.
Acties	<p>Gronduitgifteprotocol voor de regio Holland Rijnland opstellen waaraan elke gemeente zich verbindt, met daarin in ieder geval aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hanteren van de SER-ladder; Behalen van ruimtewinst (gemiddeld 10%) Marktconforme grondprijzen voor nieuw uit te geven bedrijventerrein (regionale afstemming); Parkmanagement verplichten bij de uitgifte van nieuw bedrijventerrein; Beeldkwaliteitsplan opstellen; Strengere vestigingscriteria voor bedrijven die zich willen vestigen op nieuw terrein (volgens de SER ladder en met verplichtingen ten aanzien van duurzaam bouwen)
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> + + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> Gemeenten, regio Holland Rijnland en Provincie Zuid-Holland; Private partijen betrekken bij opstellen protocol kan wenselijk zijn;
Planning	<ul style="list-style-type: none"> Korte termijn (2010/11)

Actie 6: Inventariseren van behoefte/hoeveelheid, problemen en locatie voor HMC bedrijven

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Actueel beeld ontwikkelen over omvang NIMBY problematiek. Op basis hiervan kan verder worden bepaald hoe met NIMBY/HMC bedrijven wordt omgegaan. • Er is al lange tijd (politieke) discussie over HMC bedrijven. Een inventarisatie van totale vraag (behoefte), hoeveelheid en belangrijkste problemen voor vestiging van HMC bedrijven is dan ook gewenst. Belangrijk is om hier concrete afspraken over te maken
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie uitvoeren of actualiseren (van eerder REO onderzoek); • In ambtelijke werkgroep (REO) een actueel beeld vormen van de zwaardere bedrijvigheid in de regio; • Economisch nut (waaronder werkgelegenheid) van HMC bedrijven verder aantonen; • Concrete locaties aanwijzen voor HMC-bedrijven. Een goed voorbeeld van de te volgen aanpak is de (mogelijke) verplaatsing van het bedrijf Vliko van Leiderdorp naar Groenendijk-Oost.
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • gemeenten, regio Holland Rijnland, Provincie Zuid-Holland, Kamer van Koophandel;
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Middellange termijn (2012/13)

Actie 7: Afspraken maken over fasering en segmentering van nieuwe bedrijventerreinen

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Als regio gezamenlijk sterk maken voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Denk hierbij aan voor de regio belangrijke terreinen als Oostvliet, Groenendijk en Valkenburg. • Om daarnaast te voorkomen dat meerdere nieuwe bedrijventerreinen tegelijkertijd op de markt komen en daardoor een (tijdelijk) overschot van aanbod ontstaat, moeten goede afspraken worden gemaakt. • Een overschot van aanbod is nadelig voor grondprijzen, kwaliteit en de uitgifte van bedrijventerrein. • Ook is afstemming van het profiel van bedrijventerreinen belangrijk. Een maximum aantal thematerreinen (zoals het Bio Sciencepark Leiden/Oegstgeest en het Space Businesspark in Noordwijk) en voldoende ruimte ontwikkelen voor modern-gemengde bedrijvigheid.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten stemmen de plannen voor ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen qua fasering en omvang op elkaar af. Daarbij is de verwachte vraag (kwantitatief en kwalitatief) leidend. • Als regio sterk maken voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen, daarbij de focus op Oostvliet, Groenendijk en Valkenburg. • Afspraken maken over een maximum aantal thema-terreinen.
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten, regio Holland Rijnland en Provincie Zuid-Holland; • Gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest en Leiderdorp nemen hierbij het initiatief.
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Korte termijn (2009/10)

Actie 8: Ruimtevrage en ruimtegebruik goed monitoren

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Om inzichtelijk te hebben dat vraag en aanbod op elkaar zijn afgestemd (zowel kwalitatief als kwantitatief) is monitoren van zowel ruimtevrage als ruimtegebruik belangrijk. • Op deze manier kan vroegtijdig worden ingegrepen wanneer een tekort of overaanbod aan areaal ontstaat. • Vraag naar bedrijventerrein in de regio confronteren met (theoretisch) aanbod. In het bijzonder voor het aantonen van het belang van de ontwikkeling van bedrijventerrein Groenendijk voor de regio. • De meest actuele ruimtebehoefteraming (van Ecorys) gaat uit van het Global Economy scenario. Momenteel wordt het Transatlantic Market scenario gebruikt voor vraagramingen. Dit heeft de voorkeur van het Ministerie van VROM en de Provincie Zuid-Holland.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijkheid geven over het belang van ontwikkeling van bedrijventerrein Groenendijk voor de regio • Periodiek behoefte-actualiseren en uitgifte monitoren; • Verouderde hectaren in kaart brengen (zie actie 1); • Leegstand in beeld (zie actie 10); • Herstructurerings- en transformatielocaties helder in beeld;
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten, regio Holland Rijnland, Kamer van Koophandel en Provincie Zuid-Holland;
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Gehele periode

Samenhang tussen bestaande en nieuwe terreinen aanbrengen

Actie 9: Concretiseren en hanteren van de SER-ladder

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Met de uitgifte van nieuw bedrijventerrein (zoals bijvoorbeeld bedrijventerrein Oostvliet) kan een verhuisbeweging op gang komen vanaf de bestaande bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland. Dit kan tot leegstand en verdere veroudering van bestaande terreinen leiden. • Zorgvuldig omgaan met beschikbare ruimte voor bedrijventerrein en het koppelen van bestaand bedrijventerrein aan nieuw terrein. Op deze manier kan worden tegengegaan dat bestaand terrein sneller verouderd.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • SER-ladder verder operationaliseren en bestuurlijk vaststellen (zie bijlage A) • SER-ladder hanteren in gronduitgifteprotocol (actie 5) <p>Belangrijk bij het hanteren van de SER-ladder zijn met name de volgende acties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • actuele bestemmingsplannen noodzakelijk (zie actie 13); • gronduitgifteprotocol voor de regio opstellen (zie actie 5); • gebruik maken van een ruimtescan om uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven te kunnen analyseren (zie bijlage B); • voldoende inzicht in de mogelijkheden voor intensief ruimtegebruik en de mogelijkheden die de herstructurering van bedrijventerreinen biedt (zie actie 2); • inzichtelijk maken van aanbod van leegstaande panden (zie actie 10); • ruimtevraag en beschikbaar uitgeefbaar terrein op bedrijventerrein in beeld (zie actie 8);
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + + + • De minister van VROM zal de SER-ladder verplicht stellen middels een algemene maatregel van bestuur (AmvB)
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten, regio Holland Rijnland, Kamer van Koophandel, Provincie Zuid-Holland;
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Korte termijn (2010/11)

Actie 10: Inzichtelijk maken van het aanbod van leegstaande bedrijfspanden

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> De bestaande bedrijfsruimtemarkt moet transparant zijn voor de bedrijven, maar ook voor de regio en regiogemeenten om goed uitvoering te kunnen geven aan de SER-ladder.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> Om bedrijven goed te begeleiden bij de zoektocht naar ruimte in de bestaande voorraad is het belangrijk dat de Kamer van Koophandel in samenwerking met de regio Holland Rijnland, de verschillende gemeenten en de BOG makelaars een duidelijke databank opzet en beschikbaar stelt. De Kamer van Koophandel probeert het bedrijfsleven (BOG makelaars) er toe te zetten om het aanbod zo transparant mogelijk te maken. Er zijn meerdere bronnen beschikbaar binnen de regio Holland Rijnland, die kunnen worden gebruikt om deze database op te stellen.
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> Kamer van Koophandel in samenwerking met de regio Holland Rijnland, de verschillende gemeenten en de BOG makelaars
Planning	<ul style="list-style-type: none"> Gehele periode

Actie 11: Inzetten op meer accountmanagement op bedrijventerreinen

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Door accountmanagement op bedrijventerreinen kan de levensduur van bedrijventerreinen worden verlengd. Door snel en actief in te spelen op verouderingsproblemen kunnen deze worden verholpen of tegen gegaan.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Investeren in accountmanagement bij gemeenten. Vooral de gemeenten met een forse herstructureringsopgave moeten hier sterk op inzetten. • Voor goed accountmanagement en intensief contact tussen gemeente en ondernemers is het belangrijk dat de ondernemers op bedrijventerreinen goed georganiseerd zijn, bij voorkeur in de vorm van een (parkmanagement)organisatie. Een actieve ondernemersvereniging kan hierbij ook het voortouw nemen. <p>De accountmanager kan het volgende takenpakket op zich nemen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De accountmanager weet precies wat er bij de ondernemers leeft en ziet kansen zien en kan deze ook benutten; • Koppelen van ondernemers aan elkaar en aan andere organisaties. Samenwerking bevorderen; • De accountmanager heeft een sterke rol bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en het behouden van de kwaliteit (ook bij instellen en uitvoeren van acties uit de herstructureringsstrategie); • Ondernemers met plannen soepel door het gemeentelijk apparaat leiden; • De accountmanager kan de ondernemer met ruimtevraag gericht helpen zoeken naar passende, alternatieve oplossingen voor verhuizing (met behulp van de SER-ladder); • De accountmanager kan mogelijkheden in de bestaande bedrijventerreinenvoorraad en in de tweedehands bedrijfsruimtemarkt vermarkten en bemiddelen tussen aanbieders en vragers van bedrijfspanden; • De accountmanager zorgt ervoor dat er daadwerkelijk wordt vastgehouden aan de bepalingen uit het uitgifteprotocol bij de grondaanbieding bij nieuwe bedrijventerreinuitgifte.
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten en de regio Holland Rijnland
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Middellange termijn (2012/13)

Actie 12: Concrete afspraken maken over de compensatie / verevening van terrein bij transformatie

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Een van de uitgangspunten betreft compensatie wanneer bedrijventerrein getransformeerd wordt. Deze afspraak blijkt elke keer weer in discussie te worden gebracht. Belangrijk is om hier nu een concrete afspraak over te maken. De condities waarbij afgeweken mag worden van het uitgangspunt moeten duidelijk worden. Dus: wanneer moet gecompenseerd worden en wanneer kan een uitzondering worden gemaakt? Hoe moet gecompenseerd worden, in ruimte en/of financieel? • Compensatie / verevening is een belangrijk uitgangspunt van de uitvoeringsagenda Ruimte voor Economie van de Provincie Zuid-Holland
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • De regio maakt concrete afspraken over wanneer kan worden afgeweken van compensatie / verevening (mogelijk in de vorm van een protocol). • De regio maakt afspraken maken over de manier waarop wordt gecompenseerd: financiële compensatie en/of compensatie in ruimte (hectares en/of m² bvo).
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten en de regio Holland Rijnland
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Korte termijn (voor 2011)

Actie 13: Actualiseren van bestemmingsplannen

Kenmerk	Toelichting
Waarom?	<ul style="list-style-type: none"> • Veel bestemmingsplannen zijn verouderd. • Willen de regiogemeente kunnen werken aan een goed samenhangend bedrijventerreinenbeleid (volgens de SER-ladder), dan zijn actuele bestemmingsplannen een belangrijke voorwaarde. • Belangrijk is bijvoorbeeld dat er voldoende mogelijkheden zijn voor intensief ruimtegebruik, zoals minimale bebouwingspercentages, moderne bouwhoogtes (meer dan 12 meter) et cetera, maar ook dat duidelijk in de plannen staat welke economische activiteiten wel en welke activiteiten niet op een bedrijventerrein mogelijk zijn. Op deze manier is ook een goede segmentering mogelijk.
Acties	<ul style="list-style-type: none"> • Elke gemeente moet de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen controleren en waar nodig actualiseren. Hierbij moet rekening worden gehouden met bestaande rechten en verplichtingen. • Dit sluit aan bij de Wro: wettelijke verplichting om de bestemmingsplannen één in de tien jaar te herzien!
Prioriteit	<ul style="list-style-type: none"> • + +
Betrokken partijen	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten (eventueel samen met ondernemers)
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Gehele periode

BIJLAGEN

A. SER-LADDER VOOR HOLLAND RIJNLAND

In deze bijlage wordt ingegaan op de uitvoering in van de SER-ladder in Holland Rijnland. De SER-ladder loopt als een belangrijke rode draad door de regionale bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland.

Inleiding: de SER-ladder

Het principe van de SER-ladder is dat een ruimtevregend bedrijf eerst op eigen kavel of in de bestaande voorraad naar uitbreidingsmogelijkheden zoekt. Kan het bedrijf in de bestaande voorraad niet slagen, dan wordt gekeken naar ruimte op nieuwe bedrijventerrein. Maar wat is dat nu concreet? Hoe hier nu praktisch invulling aan te geven?

Voor het goed kunnen toepassen van de SER-ladder in het bedrijventerreinenbeleid van Holland Rijnland moet een aantal zaken geregeld zijn. Zo moet de regio samen met de regiogemeenten:

- een duidelijk contactpunt opzetten waar ruimtevragende bedrijven zich kunnen melden;
- beschikken over een goede ruimtescan voor bedrijven;
- beschikken over een duidelijk uitgifteprotocol in de geest van de SER-ladder;
- regelmatig de wensen en behoeften van het bedrijfsleven monitoren;
- zorgen voor voldoende tijd en capaciteit.

Op de belangrijkste punten wordt in deze bijlage verder ingegaan.

Holland Rijnland zorgt voor voldoende capaciteit en steek tijd in bedrijvencontact

Belangrijke randvoorwaarde voor de uitvoering van de bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland is voldoende tijd en capaciteit. Er zal veel extra tijd gestopt moeten worden in het contact met de ondernemer (actief accountmanagement) om daadwerkelijk terreinen zorgvuldig uit te geven en de bestaande voorraad nog beter te kunnen benutten.

Intensiever accountmanagement (zie actieprogramma) betekent vooral een actiever relatiebeheer met het gevestigde bedrijfsleven. Dit bijvoorbeeld door regelmatige werkbezoeken aan bedrijven en bedrijventerreinen in de regio, maar ook door het opzetten van een database/lijst van de vijftig grootste en/of snelst groeiende bedrijven in de regio. Deze bedrijven moet de regio Holland Rijnland, samen met de gemeenten, intensief in de gaten houden en regelmatig moet met deze bedrijven worden gesproken. Zo kunnen regio en gemeenten goed op de hoogte blijven van de wensen en eisen van deze bedrijven, en is er tijdig een beeld van aanstaande locatiebeslissingen.

De regio maakt samen met de Kamer van Koophandel een duidelijke database met bedrijfslocaties

Om bedrijven goed te begeleiden bij de zoektocht naar ruimte in de bestaande voorraad is het belangrijk dat de regio Holland Rijnland in samenwerking met de verschillende gemeenten en de Kamer van Koophandel in de regio, met makelaars en Kamer van

Koophandel een duidelijke databank opzet en beschikbaar stelt. De bestaande bedrijfsruimtemarkt moet transparant zijn voor de bedrijven, maar ook voor de regio en regiogemeenten om goed uitvoering te kunnen geven aan de SER-ladder. Er zijn meerdere bronnen beschikbaar binnen de regio Holland Rijnland, die kunnen worden gebruikt om deze database op te stellen.

Holland Rijnland gaat gebruik maken van een ruimtescan

Belangrijk onderdeel van de SER-systematiek is een ruimtescan, waarmee bedrijven samen met de gemeente kunnen bepalen of er nog mogelijkheden zijn voor intensivering op het huidige kavel. Een heel goede scan, die ook in Holland Rijnland toegepast kan worden is de Ruimteverkenner van de KvK (Oost-)Brabant of de ruimtescan van de provincie Utrecht.

Box 4: Ruimteverkenner en samenhangend bedrijventerreinenbeleid

De Ruimteverkenner is een instrument voor ondernemers dat is ontwikkeld door de KvK (Oost-)Brabant. Met dit instrument kunnen ondernemers gemakkelijk vaststellen op welke manier zij intensiever kunnen bouwen en welke kosten en baten hiermee gepaard gaan. Het instrument helpt de ondernemer een onderbouwde afweging te maken om in een nieuwe huisvestingssituatie intensief ruimtegebruik toe te passen. Het instrument is vertaald in een digitale versie. Deze versie is te vinden op de website: www.bedrijfsruimtescan.nl.

Tot slot: Holland Rijnland gaat een uitvoeringsprotocol opstellen

De regio Holland Rijnland zal, samen met de regiogemeenten, een duidelijk uitgifteprotocol moeten opstellen waarin vorm wordt gegeven aan de SER-ladder systematiek. Hieronder (in box 5) wordt aangegeven hoe dit protocol eruit kan zien, gebaseerd op hét landelijk voorbeeld: gemeente Oss.

Box 5: Voorbeeld van gronduitgifteprotocol voor Holland Rijnland op basis van 'Osse model'

Fase 1: intake

Het uitgifteprotocol wordt opgestart als een bedrijf zich bij een gemeente in de regio meldt met het verzoek om bedrijfsruimte. Het bedrijf krijgt vervolgens een intakeformulier waarin een aantal vragen over kenmerken van het soort bedrijf en de huisvestingsvraag worden gesteld. De gemeente beoordeelt het door het bedrijf ingevulde en geretourneerde intakeformulier aan de hand van een aantal toetsingsaspecten. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bedrijven van buiten de regio en bedrijven die momenteel reeds binnen de grenzen van Holland Rijnland zijn gevestigd.

Als toetsingscriterium in deze fase geldt dat aantoonbaar moet zijn dat het bedrijf op haar huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is. Samenwerking en goede communicatie tussen gemeenten onderling en met de regio is hierbij noodzakelijk.

Fase 2: vestiging op een bestaand terrein

De regio Holland Rijnland wil – conform het provinciale en rijksbeleid – de beschikbare ruimte op bestaande bedrijventerreinen zo doelmatig en efficiënt mogelijk benutten. Daarom wordt gesteld dat bedrijven (die fase 1 met succes doorlopen hebben) in principe alleen in aanmerking kunnen komen voor een kavel op een nieuw bedrijventerrein indien naar het oordeel van de gemeente, in overleg met de regio, voldoende is aangetoond dat het aanbod van bestaande panden of terreinen in de regio geen passende oplossing biedt.

Fase 3: vestiging op een nieuw bedrijventerrein

In de derde fase gaat de gemeente onderzoeken of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Centrale doelstelling in deze derde fase is de schaarse beschikbare ruimte op nieuwe bedrijventerreinen binnen de regio Holland Rijnland zo goed mogelijk te verdelen.

Voor de feitelijke vestiging dient te worden bepaald op welk van de voor uitgifte beschikbare bedrijventerreinen het bedrijf zich kan vestigen en welke kavel zal worden uitgegeven. Bij de toewijzing van een kavel is het streven om een bedrijf op de meest geschikte locatie te vestigen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorkeur van de ondernemer, maar ook andere aspecten spelen daarbij een belangrijke rol. De uitgevoerde bedrijfsactiviteiten, de schaalgrootte, efficiënt ruimtegebruik, representativiteit, hoeveelheid werkgelegenheid, bestemmingsplanvoorschriften, milieucategorie-indeling, verkeersintensiteit, duurzaamheid, veiligheid, voor- en of nadelen van de situering ten opzichte van gevestigde of nog te vestigen bedrijven. Al deze facetten worden gewogen en leiden uiteindelijk tot een gemotiveerde selectie.

Vervolgens wordt het verzoek voorgelegd aan het College van B & W dat een "Go – No Go – beslissing" neemt. Luidt de uitkomst "Go", dan wordt een betaalde reserveringsovereenkomst gesloten. De ondernemer dient vanaf dit moment een reserveringsrente te betalen.

Fase 4: ontwerpfase

Na afloop van de Go-beslissing wordt de ondernemer uitgenodigd tot het maken en indienen van de voorlopige planschetsen. De ondernemer werkt de schetsen vervolgens binnen een redelijke (individueel vast te stellen) termijn uit tot een definitief ontwerp. Vanaf het moment van de Go-beslissing wordt een bepaald perceel grond voor een ondernemer gereserveerd en treedt het proces van matchmaking van de vertreklocatie in werking. Gedurende deze ontwerpfase worden (indien van toepassing) als paralleltraject de plannen aangaande de vertreklocatie opgesteld. Gedurende de ontwerpfase wordt nogmaals onderzocht of de gevraagde oppervlakte reëel is tegen de achtergrond van de voorgenomen invulling van de kavel (bouwkundig, ontsluiting, parkeren), de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf en/of de mogelijkheden voor intensivering van het ruimtegebruik optimaal worden uitgenut.

Nadat het definitief ontwerp door een Welstandscommissie positief is bevonden, wordt een koopovereenkomst opgesteld. Dit is nog slechts een principe uitspraak van de gemeente. Het juridisch transport van de grond zal op een later tijdstip plaatsvinden. De koopovereenkomst kan het karakter van een 'package deal' hebben. Ze heeft namelijk niet alleen betrekking op de nieuwe locatie, maar bevat – indien van toepassing – tevens een besluit over hoe met de vertreklocatie wordt omgegaan. Daarnaast dient vanaf dit moment een reserveringsrente te worden betaald.

Fase 5: vergunningen

In de laatste fase worden binnen redelijke termijn op basis van het goedgekeurde definitief ontwerp de bouw-, milieu- en eventuele andere vergunningen aangevraagd. Na vergunningverlening vindt het daadwerkelijke juridisch (notarieel) transport van het eigendom van de grond plaats middels een akte van levering. Hierna dient binnen een bepaalde (individueel vast te stellen) termijn te worden gestart met de bouw. Indien dit niet het geval is, wordt de ondernemer verplicht gesteld de haar toegekende grond(en) terug te leveren aan de gemeente en de gemaakte kosten te vergoeden.

Bron: Gemeente Oss, 2002; Bewerking: Stec Groep, 2008.

B. UITVOERINGSPROGRAMMA RUIMTE VOOR ECONOMIE 2008-2011

Provincie Zuid-Holland

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 6 januari 2009

SAMENVATTING (m.b.t. onderdeel bedrijventerreinen)

Behoefteramingen, planning en regionale afstemming

Provinciaal belang:

GS beschouwt het accommoderen van de vraag naar ruimte door bedrijven als randvoorwaarde voor de economische ontwikkeling en vindt tegelijkertijd dat efficiënt omgegaan moet worden met de beschikbare ruimte.

Inzet provincie:

- Bij de behoefteraming voor de Mainport Rotterdam en de Greenpot Zuid-Holland uitgaan van een bovengemiddelde economische ontwikkeling (gebruik GE-scenario); voor de overige delen uitgaan van het lagere het TM-scenario en volledige compensatie van te transformeren bedrijventerreinen
- Uitgaan van volledige compensatie voor de te transformeren bedrijventerreinen
- Aanhouden van een strategische reservering van 4 jaar ("ijzeren voorraad")
- Reservering voor hoge planuitval
- In **regionale bedrijventerreinenstrategieën** aangeven hoe en wanneer de geraamde behoefte wordt geaccommodeerd met herstructurering, nieuwe terreinen en intensivering. Zonodig wordt dit opgenomen in de Provinciale Structuurvisie.

Herstructurering van bedrijventerreinen

Provinciaal belang:

Zuinig en efficiënt ruimtegebruik en behoud en versterking van bestaande bedrijventerreinen.

Inzet provincie:

- Oprichten provinciaal herstructureringsfonds of het Nationaal Herstructureringsfonds (NHF) provinciaal labelen en aan het Rijk een financ. bijdrage vragen voor dit fonds.
- GS is voorstander van verevening tussen grondopbrengsten uit nieuwe bedrijventerreinen en de kosten voor herstructurering van bestaande bedrijventerrein.

Toepassing SER-ladder

Provinciaal belang:

Zuinig en efficiënt ruimtegebruik

Inzet provincie:

- Zonodig in aansluiting op de AmvB van het Rijk aanvullende eisen stellen in verordening.
- Zonodig sturend optreden met beschikbaar ruimtelijk instrumentarium.

Kwaliteit van bedrijventerreinen

Provinciaal belang:

Aantrekkelijke bedrijventerreinen voor bedrijven en hun werknemers die bijdragen aan doelstellingen op het vlak van gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde.

Inzet provincie:

- Kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen monitoren.
- Pilotprojecten uitvoeren
- Koppeling leggen tussen UHB-subsidies en parkmanagement.
- GS is voorstander van verplicht parkmanagement voor nieuwe bedrijventerreinen.

Streefbeelden kwaliteit

Provinciaal belang:

Optimalisatie van kwaliteit van bedrijventerreinen, die langs (drukke) infrastructuur of in overgangsgebieden tussen stad en landschap (komen te) liggen.

Inzet provincie:

- Bepalen op welke bedrijventerreinen prov. inzet geleverd gaat worden en aan welke onderwerpen op deze terreinen aandacht dient te worden besteed in het kader van beeld- en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.
- GS is voorstander van verplicht parkmanagement voor nieuwe bedrijventerreinen en neemt dit zonodig op in de provinciale structuurvisie cq. verordening.
- De kansen voor dubbel- en meervoudig ruimtegebruik alsmede de mogelijkheid dit verplicht op te leggen onderzoeken.

Ruimtwinst

Provinciaal belang:

Zuinig ruimtegebruik

Inzet provincie:

- Met UHB-subsidie inzetten op gemiddeld 10 % ruimtwinst bij herstructurering.
- Onderzoeken welke ruimte winst op nieuwe bedrijventerreinen mogelijk is
- Ervaring opdoen met de pilotprojecten 'ruimtwinst en kwaliteit'.

Functiemenging

Provinciaal belang:

Intensief en zuinig ruimtegebruik

Inzet provincie:

- Beperken van kantoorontwikkeling op bedrijventerreinen (zie par. 5.5)
- Functiemenging op een bedrijventerrein toestaan voor kantoren, leisure en perifere detailhandel *indien sprake is van meervoudig ruimtegebruik en dit past binnen bestaande wet- en regelgeving.*
- Functiemenging van grootschalige bedrijvigheid met daarboven glastuinbouw toestaan.
- Geen woonfuncties op een bedrijventerrein toestaan.

Bedrijven in de hogere milieucategorie (HMC)

Provinciaal belang:

Beschikken over voldoende ruimte voor HMC-bedrijvigheid (categorie 4 en hoger).

Inzet provincie:

- Aanwijzen van een aantal (delen van) bedrijventerreinen voor HMC-bedrijven.

C. BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN HOLLAND RIJNLAND

Op basis van behoefteaming van Ecorys, 2007. Exclusief de voormalige gemeente Jacobswoude.

Tabel 8: Indicatieve ruimtebehoefte bedrijventerreinen in Holland Rijnland in netto hectare, 2008-2020

Ruimtebehoefte	
Uitbreidingsvraag (GE-scenario)	135
Vervangingsvraag (transformatie, tabel 2)	55
Totale vraag	190

Bron: Ecorys, 2007; Bewerking: Regio Holland Rijnland, 2009

Tabel 9: (Theoretisch) aanbod bedrijventerrein in Holland Rijnland in netto hectare, per 1 januari 2008

(Theoretisch) aanbod	
Direct uitgeefbaar op bestaande bedrijventerreinen	15
Nieuwe bedrijventerreinen vgl. Economische Agenda ¹	121
Idem, niet in Economische Agenda ¹	52
Ruimtwinst a.g.v. herstructurering	Pm
Totaal (theoretisch) aanbod	188

Bron: Regio Holland Rijnland, 2009

Het (theoretisch) aanbod is in overeenstemming met de (indicatieve) ruimtebehoefte naar bedrijventerreinen, berekend op basis van het GE-scenario. Wanneer wordt uitgegaan van het TM-scenario, valt de uitbreidingsvraag naar verwachting circa 10 tot 15% lager uit. Gezien het ruime aanbod van zachte plannen in de regio kan, wanneer de vraag uiteindelijk lager uitvalt, hierop vroegtijdig worden ingespeeld. Monitoren blijft hierbij dan ook zeer belangrijk (zie actie 8).



Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

Schuttersveld 9, 2316 XG Leiden

Postbus 558, 2300 AN Leiden

Tel. 071 – 523 90 90

Fax. 071 – 523 90 99

info@hollandrijnland.net

www.hollandrijnland.net

