

Ruimte voor bedrijven in de Economie071- gemeenten - actualisatie

29 mei 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Afbakening en reikwijdte	3
1.3 Leeswijzer	5
2. Regiofoto	6
2.1 Bedrijventerreinen van cruciaal belang voor de regionale economie en werkgelegenheid	6
2.2 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien	8
2.3 Opgaven in de Economie071-gemeenten	10
3. Op weg naar toekomstbestendige bedrijventerreinen	11
3.1 Evenwicht tussen ruimte voor wonen en werken: naar een inclusieve regio	11
3.2 De schaarse ruimte in onze regio wordt optimaal benut	13
3.3 Bedrijventerreinen dragen bij aan een klimaatneutrale regio	16
4. Ruimtelijke strategie	18
4.1 Totale vraag bestaat uit maximaal 97 hectare t/m 2040	18
4.2 Confrontatie naar kwalitatief werkmilieu	20
4.3 Conclusies ruimtelijke strategie	21
5. Monitoring en vervolg	23
5.1 Monitoring en regionale samenwerking	23
5.2 Verbinding met ondernemers	24
Bijlage A – Vraag en aanbod	25
A.1 Vertaling provinciale vraagraming naar de Economie071-gemeenten	25
A.2 Tekort aan (hard)planaanbod in de regio	29
A.3 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte in WLO-hoog scenario zien	31
Bijlage B – Keuze-mogelijkheden regionale strategie	35
B.1 Keuze 1: Krimp	36
B.2 Keuze 2: Status quo: compensatie transformatieplannen	37
B.3 Keuze 3: Lichte lokale groei	38
B.4 Keuze 4: Regionale groei	39
B.5 Keuze 5: Next Economy071	40
Bijlage C – Bestaande bedrijventerreinen (separate bijlage)	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Transitie naar een nieuwe economie: bedrijventerreinen van cruciaal belang voor brede welvaart

Bedrijventerreinen brengen de Economie071-gemeenten (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude) veel welvaart en economische vooruitgang. De bedrijventerreinen huisvesten ruim een derde van de banen in de regio en zijn daarmee cruciale pijlers onder de huidige economie en samenleving in de Economie071-gemeenten. De economie en samenleving zijn tevens onderhevig aan flinke veranderingen, vaak aangeduid als (systeem)transities. Denk aan de omslag van een lineaire naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming in brede zin (klimaatambities) en robotisering en digitalisering. Bedrijventerreinen zijn vaak versteend en weinig klimaatbestendig. Wateroverlast (bij piekbuien/hevige neerslag) en hittestress komen vaak voor. In de strijd om arbeidskrachten is een prettige en gezonde werkomgeving steeds belangrijker. In de transitie naar een nieuwe economie staat de welvaart en het welzijn van mensen voorop: iedereen moet kunnen meedoen en meeprofiteren.

Druk op de ruimte neemt toe, mede door geplande transformaties

De provinciale behoefteaming (vastgesteld in 2021) laat zien dat naar verwachting de vraag naar bedrijfsruimte en ruimte op bedrijventerreinen fors groter is dan het aanbod. De vraag in de Holland-Rijnland en de verschillende deelregio's, waaronder de Economie071-gemeenten, groeit nog harder dan eerder voorspeld en het aanbod is verder opgedroogd. Tegelijkertijd staan er door de verstedelijkingsopgave verschillende transformaties van bedrijventerreinen naar wonen op de planning. Per saldo dreigt hierdoor juist meer ruimte voor 'werken' te verdwijnen.

Noodzaak voor actualisatie regionale bedrijventerreinenstrategie uit 2020

Medio 2020 hebben we de bedrijventerreinenstrategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' opgesteld. We actualiseren deze strategie waarbij we op bovenstaande ontwikkelingen een antwoord bieden. Binnen de Economie071-gemeenten staan overheid en bedrijfsleven voor de uitdaging om onze regionale economie vitaal en concurrerend te houden. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen is daar onlosmakelijk aan verbonden. Kwalitatief goede locaties en een goed vestigingsklimaat voor de komende jaren, waardoor nieuwe en bestaande bedrijven, maakbedrijven, stadsverzorgende bedrijven, startups en scale-ups kunnen groeien en zich kunnen ontwikkelen. In dit document wordt aangegeven welke ruimtelijke strategie hiervoor wordt gehanteerd.

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

1.2 Afbakening en reikwijdte

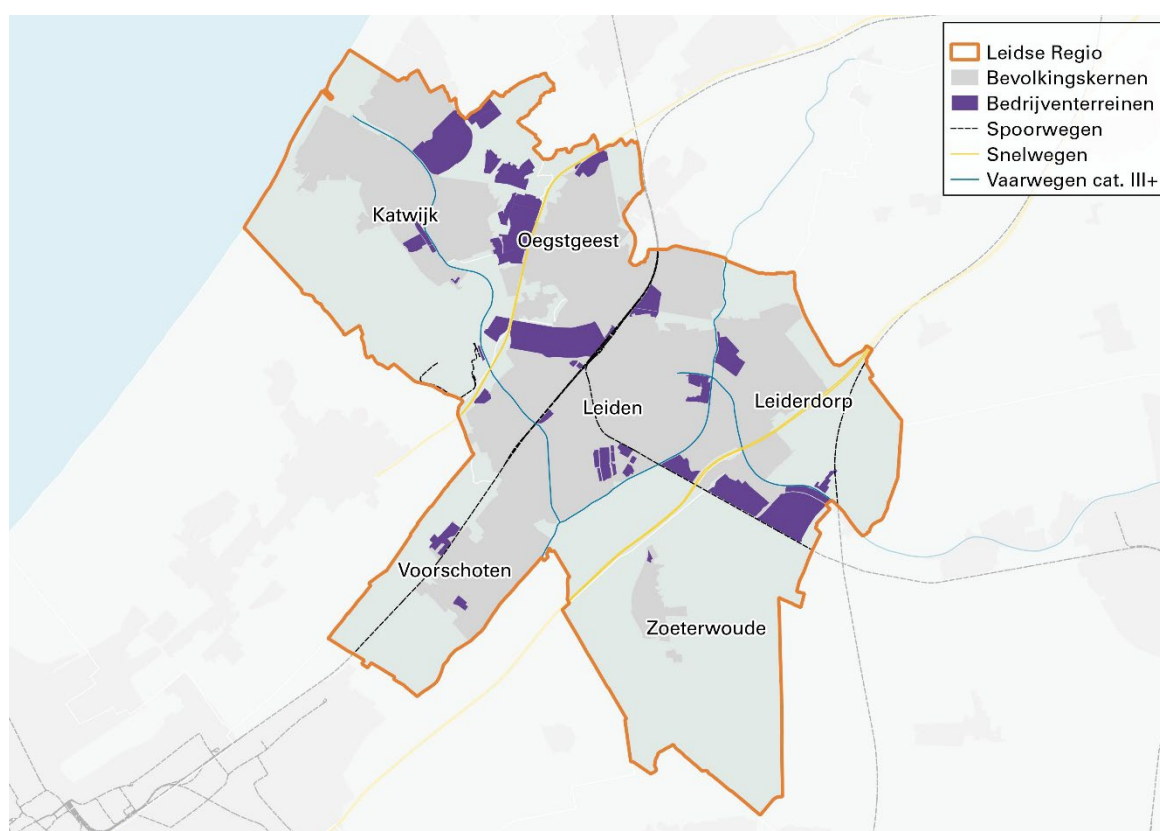
Wat verstaan we onder 'bedrijventerreinen'?

Onder bedrijventerreinen verstaan we alle locaties in een omgevingsplan waaraan de functie bedrijf of bedrijventerrein is toegeedeeld en activiteiten kunnen worden verricht als: handel,

nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening of industrie, met een bruto omvang van meer dan 1 hectare¹.

Deze definitie sluit aan bij de uitgangspunten die de provincie hanteert in haar provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, provinciale bedrijventerreinenstrategie en omgevingsverordening. Voor terreinen kleiner dan 1 ha geldt dat eventuele transformatie(s) gemeld en gemonitord dienen te worden om te voorkomen dat er teveel areaal verdwijnt: vele kleine druppels vullen immers ook een emmer. Voorzieningencentra en winkelcentra in een woonomgeving bieden kansen in het kader van het voorzien in ruimtebehoefte (profielverbreding met een beperkte milieuzonering). Deze gebieden worden in de strategie echter ook buiten beschouwing gelaten, omdat ze veelal kleiner zijn dan 1 ha. Onderstaande figuur laat de ligging van de huidige bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten zien.

Figuur 1: Overzichtskaart huidige bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten



Bron: IBIS Zuid-Holland (2023), bewerking Stec Groep (2024).

Hoe verhoudt deze strategie zich tot andere beleidsdocumenten?

Deze actualisatie bouwt uiteraard voort op de Ruimtelijke strategie Bedrijventerreinen 2020 – 2030 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' en relevante regionale beleidsdocumenten en gemeentelijke beleidsvisies.

De bedrijventerreinenstrategie vormt daarnaast input voor de bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland, die dit voorjaar wordt opgesteld. De provincie Zuid-Holland heeft de regio Holland Rijnland de taak gesteld tot één samenhangende regionale bedrijventerreinenstrategie te komen. Hierin moet de regio laten zien hoe zij 1) vraag en aanbod in balans brengen en 2) hoe de regio werkt aan een evenwichtige strategie om ruimte voor economie in de hele regio te faciliteren. De

¹ Deze definitie sluit aan bij de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland fungeert als onderlegger voor programmeringsafspraken met de provincie als het gaat om het accommoderen van ruimte voor economie. De Economie071-gemeenten zijn immers geen eiland en heeft als regio een sterke wisselwerking met omliggende regio's. Bijvoorbeeld vanwege bedrijventerreinen die gemeente-/regiogrens overstijgend zijn, zoals Klei-Oost (Noordwijk-Katwijk). Maar ook omdat sommige opgaven niet alleen op het niveau van Economie071-gemeenten opgelost kunnen worden.

Na de taakstelling van de provincie Zuid-Holland aan de regio Holland-Rijnland om te komen tot een regionale bedrijventerreinenstrategie heeft de provincie begin maart 2024 het Ruimtelijk Voorstel "Ruimtelijke koers voor Zuid-Holland" gepresenteerd. Dit document duidt de nieuwe koers, en hiermee koerswijziging, voor de toekomstige verdeling van de ruimte in de provincie. Voor werken is de opgave om ruimte op werklocaties beter te benutten, zodat uitleg van werklocaties tot de vastgestelde 900 ha beperkt wordt en zo optimaal mogelijk gebruik wordt gemaakt van de ruimte. De al vastgestelde 3 ha-locaties voor werklocaties² zijn in principe de maximaal beschikbare hectaren voor nieuwe uitleg. Deze koerswijziging heeft logischerwijs invloed op de zachte plannen die (nog) niet op de 3 ha-kaart staan, op eventuele nieuwe ontwikkellocaties die momenteel nog niet bekend zijn en op eventuele beoogde transformatielocaties in de toekomst.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee bestaat uit een regiofoto. We zoomen in op het belang van bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten. Ook bevat dit hoofdstuk de regionale vraag-aanbodconfrontatie en de opgaven waar de regio voor staat. In hoofdstuk drie wordt de regionale visie toegelicht. Vervolgens laat hoofdstuk vier de ruimtelijke strategie zien. Tot slot staan we in hoofdstuk vijf stil bij de monitoring en het vervolg.

² Zie: Omgevingsverordening TAM-IMRO geconsolideerde versie (in werking per 26 maart 2024) – Bijlage IX, onderdeel B

2. Regiofoto

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijk economische context voor de regionale bedrijventerreinenstrategie. We schetsen de belangrijkste kenmerken en het belang van de bedrijventerreinen in de regio.

2.1 Bedrijventerreinen van cruciaal belang voor de regionale economie en werkgelegenheid

Bedrijventerreinen huisvesten zo'n 35% van de werkgelegenheid

In de Economie071-gemeenten bevinden zich momenteel zo'n 40 bedrijventerreinen³. In totaal huisvesten de bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten zo'n 2.600 bedrijven en bijna 44.600 banen (LISA, 2022). Dit is ongeveer een derde van de totale werkgelegenheid in de regio. De bedrijventerreinen zijn daarmee van groot belang voor de economie in de regio. Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off (en indirecte werkgelegenheid). Deze creatie van indirecte werkgelegenheid wordt ook wel de multiplier genoemd. Gemiddeld gezien is de multiplier in de Economie071-gemeenten circa 1,4. Dit betekent dat voor iedere baan op een bedrijventerrein, er 0,4 baan extra 'gecreëerd' wordt elders (grotendeels in de regio). Naar schatting gaat het om circa 17.000 'indirecte' banen, direct gekoppeld aan bedrijven op bedrijventerreinen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dienstverlening zoals catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen schatten we dus dat circa 61.600 (circa 45%) van alle banen in de Economie071-gemeente samenhangt met activiteiten op de bedrijventerreinen in de regio. Deze cijfers komen overeen met het landelijk gemiddelde.

Naast de belangrijke rol op het gebied van werkgelegenheid, vertegenwoordigen de bedrijventerreinen ook op het gebied van de bijdrage aan het Bruto Regionaal Product (BRP) een belangrijke rol. In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa € 3,9 miljard. Hiermee dragen de bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten bij aan circa 37% van het totale BRP – in totaal circa € 10,7 miljard – binnen de regio.

Tabel 1: Ruimtelijk-economisch belang bedrijventerreinen Economie071-gemeenten

		
2.600 bedrijfsvestigingen	44.600 banen	695 hectare bruto
Circa 9% van het totaal aantal bedrijfsvestigingen	Circa 32% van het totaal aantal banen	Circa 7% van de totale oppervlakte

Bron: IBIS (2022), LISA (2022), Stec Groep (2024).

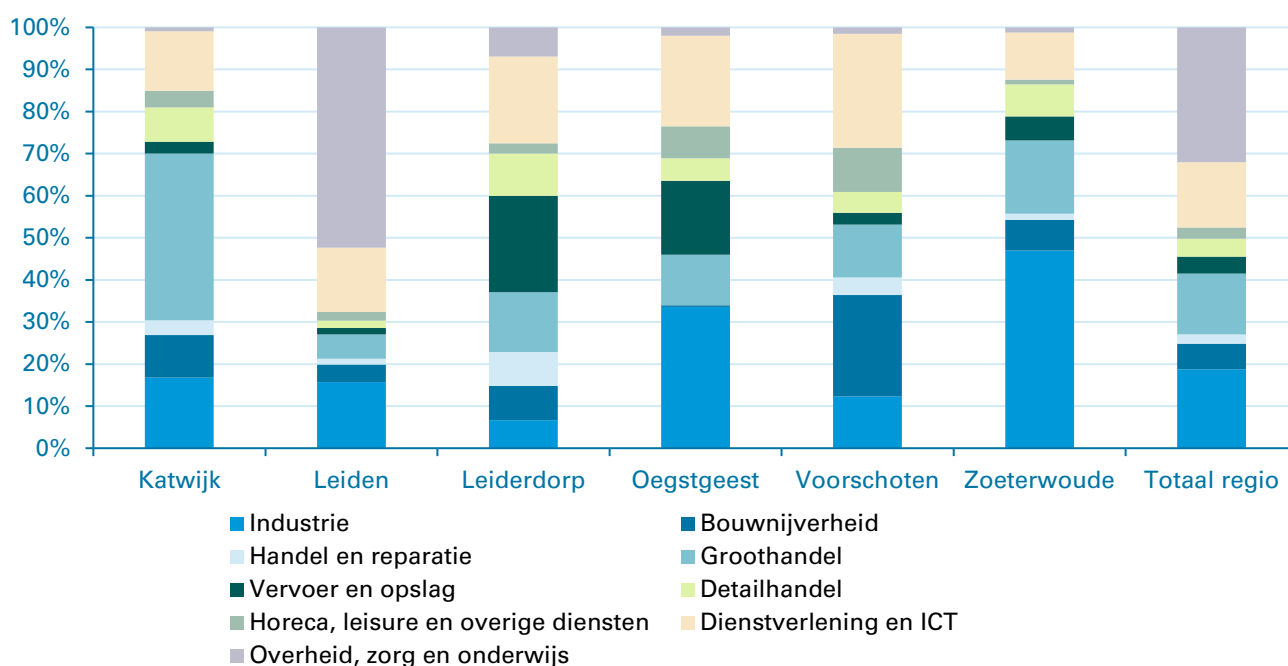
³ De locatie Bospoort in Leiderdorp wordt hierbij niet meegerekend al bedrijventerrein.

Met name de groep praktisch geschoolden – ongeveer 55 à 60% van de regionale beroepsbevolking – vindt vaak werk op bedrijventerreinen. Daarnaast zitten op bedrijventerreinen veel erkende leerbedrijven, die een belangrijke bijdrage leveren aan het opleiden van de hard nodige vakmensen in de regio. Vaak gaat het om mensen uit de eigen gemeente of uit omliggende gemeenten die hun werk of stage in de buurt vinden. Het bedrijfsleven is dus onmisbaar voor de werkgelegenheid in de regio Economie071. Door bedrijven dichtbij te houden en zichtbaar te maken in het straatbeeld blijven mensen zich bewust van waar hun producten vandaan komen, kunnen jongeren dichtbij huis kennis maken met de maakindustrie en daar stage lopen en blijft het belang van bedrijven voor de regionale economie letterlijk zichtbaar.

Economisch profiel verschilt sterk per gemeente

We constateren duidelijk verschillen tussen de aanwezige sectoren op bedrijventerreinen per gemeente. We zien dat op de bedrijventerreinen in alle gemeenten de sectoren die doorgaans gevestigd zijn op bedrijventerreinen in zekere mate aanwezig zijn. Dit zijn de sectoren industrie, bouwnijverheid, handel en reparatie, groothandel en vervoer en opslag. We zien dat in de gemeenten Zoeterwoude en Katwijk zeker 70% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich in deze sectoren bevindt. Ook in de gemeente Oegstgeest en Leiderdorp bestaat het gros (ruim 60%) van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen uit deze sectoren. In de gemeente Voorschoten bevindt ruim de helft van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich in deze sectoren. Hier zien we een relatief sterke vertegenwoordiging van het aantal banen in de sector dienstverlening en ICT en detailhandel. In de gemeente Leiden constateren een afwijkende sectorverdeling. Hier bevindt ruim 50% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich in de sector overheid, zorg en onderwijs. Dit wordt voor een groot deel verklaard door de werkgelegenheid op de delen van het Leiden Bio Science Park die als bedrijventerrein worden geclassificeerd. Hier bevinden zich bijna 19.000 banen, ruim 40% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de regio Economie071. Deze werkgelegenheid is veelal gelieerd aan het Leids Universiteit Medisch Centrum (LUMC) en verschillende afdelingen van de Universiteit Leiden. Daarnaast bevindt 15% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de gemeente Leiden zich in de sector dienstverlening en ICT.

Figuur 2: Werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar sector in 2022



Op het niveau van de regio heeft Ecorys in 2019 het sociaaleconomische profiel van de Leidse regio in beeld gebracht. In het onderzoek kwamen onder andere een aantal speerpuntbranches naar voren. Op basis van de bedrijvigheid op bedrijventerreinen en vastgestelde ambities zijn er vier speerpuntbranches geïdentificeerd: (1) Life Sciences, Health en Zorg, (2) Kennis & Innovatie, (3) Ambachten/Maakindustrie en (4) Agribusiness.

Bedrijventerreinen vormen de ruimtelijke hotspots voor innovatie en economische groei

Bedrijventerreinen bieden ruimte aan diverse activiteiten en sectoren. In de regio onderscheiden we ook specifieke clusters, zoals het Greenport-complex en het Leiden Bio Science Park. De clusters zijn sterk verbonden met en afhankelijk van hun toeleveranciers. Denk bijvoorbeeld aan maakindustrie op bedrijventerreinen die levert aan het Leiden Bio Science Park. Juist die combinatie van kennisclusters en bedrijvigheid, van handige handen en knappe koppen, zorgt voor de kracht van onze regionale economie. Bedrijven hebben vaak hun eigen redenen op gevestigd te zijn op bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan het niet tot overlast zijn voor een woonomgeving, de bereikbaarheid en de ontsluiting van het terrein, de mogelijkheden tot samenwerking met gelijkgestemden of de mogelijke ruimte voor groei. In de regio zien we grofweg een onderverdeling in bedrijventerreinen op goed ontsloten plekken aan de rand van stedelijke gebieden en de meer binnenstedelijke bedrijventerreinen. Op de bedrijventerreinen aan de rand van de bebouwing zien we veelal bedrijven in de (maak)industrie, bouwnijverheid en (groot)handel. Op de meer binnenstedelijke terreinen zien we juist vaak consumentgeoriënteerde functies, zoals detailhandel, leisure en dienstverlening.

Life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid

In 2023 is in opdracht van de gemeenten Katwijk, Leiden en Oegstgeest en de provincie Zuid-Holland onderzoek gedaan naar de ruimtevraag van life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid⁴ in de Leidse Regio. De Leidse Regio wordt gekenmerkt door omvangrijk gezondheidszorgcluster (GZO), met onder andere het LUMC, Curium, Rivierduinen en het Alrijne ziekenhuis. In de afgelopen decennia heeft zich daaromheen een sterk life sciences & health (LSH-)cluster ontwikkeld. Dit cluster bevindt zich in grote mate op het Bio Science Park, maar heeft ook uitstraling op omliggende gebieden in Leiden en Oegstgeest (en in de toekomst ook in Katwijk). Naar verwachting zal het cluster de komende jaren doorgroeien, onder andere door de internationale concurrentiepositie. De afgelopen jaren is gebleken dat steeds meer hoogtechnologische bedrijven en instellingen zich vestigen in de regio. Inmiddels is sprake van een kennis-as Rotterdam-Delft-Noordwijk-Leiden. Deze kennis-as vormt de basis voor een internationaal ecosysteem van kennisintensieve bedrijvigheid, niet alleen in life sciences en bioscience, maar ook in tal van andere clusters (van aerospace, artificial intelligence tot fotonica en nanotechnologie). In het onderzoek wordt specifiek ingezoomd op de verwachte ruimtevraag vanuit life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse Regio. Dit lichten we verder toe in bijlage A.

2.2 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien

De druk op de ruimte is groot. Ondernemers geven aan klem te zetten, niet te kunnen groeien en is er het risico dat ze de regio verlaten naar een plek waar nog wel groeiruimte geboden wordt.

⁴ Dit zijn twee van de vier speerpuntbranches zoals gedefinieerd in het rapport 'Sociaaleconomisch profiel van de Leidse regio' (Ecorys, 2019).

Ondernemers roepen dan ook op nu écht tot actie te komen en nieuwe ruimte voor bedrijven en bedrijventerreinen te ontwikkelen.

Maximaal behoefte aan 56 hectare netto t/m 2030

Deze krapte wordt bevestigd in de behoefteeraming bedrijventerreinen die in november 2021 door de provincie Zuid-Holland is opgesteld. Op basis van deze prognose brengen we de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten in de periode 2023 tot en met 2030 en 2040 in beeld. In bijlage A wordt de vertaling van de provinciale prognose uitgebreid toegelicht.

In de behoefteeraming wordt de uitbreidingsvraag in de Economie071-gemeenten in de periode 2023 tot en met 2030 geraamd op 18 tot 41 hectare netto. Als gevolg van transformaties verwachten we een vervangingsvraag van maximaal 21 hectare in deze periode. Hiermee komt de totale ruimtevraag tot en met 2030 op zo'n 39 tot 62 hectare netto. Daar staat een beperkt planaanbod tegenover. Momenteel bestaat het harde planaanbod uit zo'n 6 hectare netto. Hiervan een deel al gereserveerd of in optie. Hiermee resteert in de periode tot en met 2030 een totale behoefte (vraag – hard planaanbod) van maximaal 56 hectare netto. In de regio zijn daarnaast verschillende zachte plannen om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en deels in deze behoefte te voorzien. Deze plannen verschillen sterk in mate van concreetheid. In totaal gaat het om zo'n 41 hectare netto. Wanneer al deze plannen gerealiseerd worden in de periode tot en met 2030, resteert een aanvullende behoefte van maximaal 15 hectare.

Ook zoomen we in op de periode tot en met 2040. Voor deze periode ligt de bandbreedte van de uitbreidingsvraag verder uit elkaar. Voor de periode 2031 tot en met 2040 wordt een uitbreidingsvraag van -5 tot 27 hectare netto verwacht. Hiermee komt de totale uitbreidingsvraag in de periode 2023 tot en met 2040 op 13 tot 68 hectare netto. Ook wordt er – voor zover bekend – 8 hectare aanvullende vervangingsvraag verwacht in de periode na 2031. Hiermee komt de totale ruimtevraag in de periode tot en met 2040 op zo'n 42 tot 97 hectare netto. Zoals genoemd staat hier momenteel een hard planaanbod van zo'n 6 hectare netto tegenover. Hiermee resteert in de periode tot en met 2040 een totale behoefte (vraag – hard planaanbod) van maximaal 91 hectare netto. Ook zijn er, zoals genoemd, zo'n 41 hectare netto aan zachte plannen om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en deels in deze behoefte te voorzien. Wanneer al deze plannen gerealiseerd worden, resteert een aanvullende behoefte van maximaal 50 hectare.

Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie in de Economie071-gemeenten zien. De figuur laat zowel de situatie in de periode 2023 t/m 2030 als in de periode 2023 t/m 2040 zien.

Figuur 3: Vraag-aanbodconfrontatie Economie071-gemeenten in de periode 2023 t/m 2030 en in de periode 2023 t/m 2040



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep (2021), inventarisatie Economie071-gemeenten (2024), bewerking Stec Groep (2024).

2.3 Opgaven in de Economie071-gemeenten

Op basis van de marktsituatie in de regio staan we voor de volgende opgaven:

De resterende behoefte aan bedrijventerreinareaal in de regio is groot

Het tekort aan bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten is groot. Ook als alle zachte, plannen op de markt komen, blijft er een behoefte aan extra bedrijventerrein bestaan wanneer we als regio alle ruimte in het hoge scenario willen faciliteren. Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling van bedrijventerreinen en het feit dat het steeds complexer wordt om tot een bedrijventerreinontwikkeling te komen (maatschappelijke weerstand, arbeidsaanbod, ecologie, netcapaciteit, etc.) is het daarbij tevens aannemelijk dat niet alle zachte plannen voor 2030 op de markt komen.

Om een deel van de vraag in de bestaande voorraad te faciliteren is er werk aan de winkel

Gezien het tekort moeten de regiogemeenten – samen met de provincie – sowieso alle zeilen bijzetten om op de bestaande terreinen waar mogelijk onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen in de regio. Echter, ook hiervoor is uiteindelijk wel enige schuifruimte nodig. Daarnaast is het belangrijk om bedrijvigheid – indien passend qua mengbaarheid – zoveel mogelijk terug te laten komen in gebieden (en gebiedsontwikkelingen) buiten bedrijventerreinen.

Keuzes maken in het type vraag dat gefaciliteerd kan worden, lijkt onvermijdelijk

Verder moeten we als regio selectief zijn, en keuzes maken in welke bedrijven de regio in de toekomst wel of niet wil faciliteren. Denk aan gewenste profilering, type doelgroepen, kavelomvang, milieucategorie, intensief ruimtegebruik, et cetera. Selectiever zijn en/of meer sturen op het type bedrijvigheid is ook relevant geworden vanuit de netcongestieproblematiek. Andere knoppen zijn bijvoorbeeld het opzetten van smart energy hubs, clusteren van vraag en aanbod van energie, energieopslag (batterijen, omzetting naar andere energiedragers), et cetera. Dit kan een extra ruimtelijke claim betekenen op onze bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor de realisatie van laadinfrastructuur en eventuele investeringen in hoogspannings- en onderstations. Sowieso is het cruciaal dat we de bedrijventerreinenopgave niet verkokerd bekijken. Het belang van integraal programmeren, rekening houdend met de andere maatschappelijke opgaven en knelpunten, is de crux voor een realistische programmering.

Goede profilering en strengere kwalitatieve eisen bij uitgifte creëert een *level playing field*

Om de voorgaande redenen staan we als regio voor de opgave om de bedrijventerreinen in de regio sterker te profileren en strenge kwalitatieve eisen te stellen bij uitgifte. Het gaat dan om het verbeteren van de kwaliteit van bestaande terreinen door een duidelijk profiel te geven aan werklocaties, dat goed past bij marktkansen, locatiekenmerken en de (on)mogelijkheden vanuit bijvoorbeeld netcapaciteit.

3. Op weg naar toekomstbestendige bedrijventerreinen

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

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

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

Zoals ook geformuleerd in de bedrijventerreinenstrategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' (2020) willen we in onze regio toewerken naar een evenwicht tussen wonen en werken. Deze doelstelling is gezien de verstedelijkingsopgave waar we als regio voor staan en de schaarse beschikbare ruimte van cruciaal belang om onze regionale economie vitaal en concurrerend te houden. Eén van de belangrijkste drijvers achter dit uitgangspunt is de ambitie van gemeenten om een inclusieve regio te zijn: een regio waar gewoond én gewerkt kan worden. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen is daar onlosmakelijk aan verbonden. In hoofdstuk 2 is toegelicht wat het belang is van bedrijventerreinen en het beschikken over zowel kwantitatieve als kwalitatieve (groei)ruimte voor bedrijven. We willen ruimte voor het lokaal gewortelde bedrijf dat wil groeien, het leerbedrijf dat onze jongeren opleidt tot vakmensen, het bouwbedrijf dat hard nodig is om in de gemeentelijke woningbouwopgave te voorzien, het logistieke depot vanwaar onze pakketjes worden gedistribueerd, en het innovatieve bedrijf dat onze regio als kennisregio versterkt en op de kaart zet. Kortom, de ruimtevraag is divers. Het gaat om ruimte in de nabijheid van de stad (dichtbij de werkregio van het bedrijf), ruimte op monofunctionele bedrijventerreinen (waar het bedrijf geen hinder veroorzaakt voor de woonomgeving) en ruimte op campussen (nabij kennispartners). Binnen deze doelstelling zoomen we specifiek in op de volgende thema's: 'Streven naar balans in vraag en aanbod' en 'Transformatie en compensatie'.

Streven naar balans in vraag en aanbod

We streven naar een regio waar gewoond én gewerkt kan worden. Daarom vinden we het van cruciaal belang dat we streven naar een marktevenwicht in vraag en aanbod. We zetten ons daarom in de behoefte in het hoge groeiscenario te faciliteren. Dit komt op hoofdlijnen overeen met het theoretische scenario 4, zoals opgenomen in bijlage B. De keuze voor het hoge scenario is gebaseerd op de huidige (aanhoudende) krapte op de markt, de gerealiseerde werkgelegenheidsontwikkeling tot nu toe, het uitgifteniveau in de afgelopen jaren, de opties die

op beschikbare kavels liggen en input vanuit ondernemers in de regio. We zijn ons bewust van het feit dat de geraamde ruimte vraag conjunctuurgevoelig is en snel kan veranderen en aan de andere kant gaat nieuw aanbod realiseren gepaard met een lang ruimtelijk proces. Uit de vraag-aanbodconfrontatie (zie paragraaf 2.2) blijkt dat er in de regio momenteel onvoldoende aanbod is om de volledige vraag te kunnen accommoderen. Als regio zetten we ons actief in om zoveel mogelijk van de ruimte vraag te accommoderen. Concreet stellen we de volgende afspraken voor:

- We streven ernaar om de bovenkant van de bandbreedte van de geraamde ruimte vraag te faciliteren. Hierbij gaan we ten eerste actief op zoek naar mogelijk inbreidingslocaties (zie ook paragraaf 3.2) en daarnaast zoeken we naar uitbreidingslocaties om in de vraag in de regio te kunnen voorzien. Zoals genoemd komt dit streven op hoofdlijnen overeen met het theoretische scenario 4, zoals opgenomen in bijlage B.
- Indien blijkt dat de bovenkant van de bandbreedte niet haalbaar is, zetten we ons in om zoveel mogelijk te faciliteren. Kritieke ondergrens is het realiseren van de ondergrens van de bandbreedte van de geraamde ruimte vraag (zie scenario 3 in bijlage B). Zeker gezien de woon-werkbalans in de regio zien we het realiseren van de onderkant van de bandbreedte echt als absoluut minimum.

Transformatie en compensatie

Zoals al eerder gesteld is de druk op de ruimte enorm. Mede door de grote woningbouwopgave wordt ook naar een aantal bedrijventerreinen gekeken voor (gedeeltelijke) transformatie naar gemengde woon-werkgebieden of volledige woongebieden. Dit zijn vaak locaties met een gunstige ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, water en/of bereikbaarheid. We streven in de regio naar een gezonde balans tussen wonen en werken. In dat kader zetten we in op het zoveel mogelijk behouden van het huidige bedrijventerreinareaal. We zorgen daarom bij een transformatie voor een compensatielocatie. In de bedrijventerreinenstrategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' (2020) is daarom afgesproken dat bij transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie de inzet gericht is op compensatie van de netto planologisch verloren gegane hectares op een andere locatie.

Om de regels omtrent compensatie in de praktijk werkbaar te maken en duidelijkheid te bieden, sluiten we als regio aan bij de compensatieregels van Provincie Zuid-Holland. We stellen de volgende afspraken voor:

- We streven naar het planologisch compenseren bij transformaties. Wanneer hier geen mogelijkheden voor gevonden worden, is het feitelijk compenseren van bedrijfsbestemmingen bij transformaties de ondergrens.
- Als planologisch compenseren niet mogelijk blijkt, wordt de door het feitelijk compenseren verloren ruimte per milieucategorie opgenomen in de monitor.

In aanvulling op bovenstaande afspraken omtrent het in de praktijk werkbaar maken van de compensatieregels, voegen we specifiek maatwerk toe voor huidige ondernemers. We streven het uitgangspunt na dat zij terug kunnen keren op de compensatielocatie.

Planologisch compenseren, feitelijk compenseren en maatwerk

Planologisch compenseren

Compenseren van hectares bedrijventerrein als gevolg van transformatie vindt plaats op basis van netto planologisch bestemd oppervlak (zoals geborgd in het omgevingsplan). Voorafgaand aan de daadwerkelijke transformatie dient zekerheid te zijn over de compensatie. Bestaande bedrijven worden niet actief uitgeplaatst en mogen gevestigd blijven tot compensatie van type bedrijvigheid kwalitatief (milieucategorie) en kwantitatief (hectare) mogelijk is. Deze compensatie dient in eerste instantie binnen de gemeentegrenzen en

vervolgens binnen de regio Economie071-gemeenten plaats te vinden. Deze compensatie dient omvang hectares per milieucategorie als in uitgangssituatie planologisch beschikbaar is. Indien dit niet mogelijk blijkt, is er een rol weggelegd voor de stuurgroep.

- **Feitelijk compenseren**

De provincie Zuid-Holland staat ook feitelijk compenseren toe: kwalitatief compenseren van m² bedrijventerrein op basis van het huidige gebruik in plaats van de planologische bestemming - mits vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal in balans blijven. Compensatie van planologische ruimte is niet langer het uitgangspunt, maar vraag en aanbod in balans brengen c.q. houden. Dit betekent dus dat het feitelijk gebruik in milieucategorie en oppervlakte gecompenseerd moet worden. Compensatie van gebruikte ruimte en m² voor m² is mogelijk mits door middel van heldere afspraken wordt voldaan aan balans in vraag en aanbod. We bewaken als regio dat de compenserende ruimte daadwerkelijk functioneel toereikend is. Op die manier compenseren we op een meer realistische en praktische manier. Wel behouden we de regel dat we iedere milieucategorie compenseren, niet alleen de hogere (vanaf 3.1) categorieën. De beschikbaarheid van gelijke hoeveelheid ruimte per toegestane milieucategorie blijft daarbij essentieel met name voor de hogere milieucategorieën, omdat hier sprake is van schaarste in het aanbod tegenover een grote behoefte aan ruimte. Indien feitelijk compenseren niet mogelijk blijkt, is er een rol weggelegd voor de stuurgroep.

- **Maatwerkoplossingen**

De stuurgroep kan besluiten over maatwerkoplossingen binnen de regio. Wanneer blijkt dat de nieuwe planologische bestemming nog niet gerealiseerd is, kan de stuurgroep onderzoeken of er een tijdelijke maatwerkoplossing uitkomst kan bieden. Maatwerk betekent dat een concrete oplossing in zicht moet zijn om bedrijven te huisvesten. Ondernemers wordt daarmee geholpen om de bedrijfsvoering voort te zetten. Ook hier geldt dat het aanbod van bedrijventerreinen op lange termijn regionaal ook planologisch in balans moet blijven. Als nog geen planologische compensatie in zicht is (door mismatch in tijd) kan een feitelijke compensatie of een maatwerkoplossing op kortere termijn uitkomst bieden. De stuurgroep dient hierover te besluiten. De compensatie hoeft niet per se in de eigen gemeente plaats te vinden, maar wel binnen de regio. Feitelijk compenseren is wel de ondergrens. Op lange termijn moet gezocht worden naar planologische compensatie om een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal niveau te houden. Daarom nemen we de planologisch verloren gegane ruimte op in de regionale monitor.

3.2 De schaarse ruimte in onze regio wordt optimaal benut

De druk op de ruimte is groot en de ruimte is schaars. Zoals ook geformuleerd in de bedrijventerreinenstrategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' (2020) moeten we als regio slim omgaan met de ruimte. De geraamde ruimtevraag naar bedrijventerreinen overstijgt het aanbod. Daarnaast zijn er veel andere functies – zoals woningbouw, energietransitie, landbouw en natuur - die ruimte claimen. Deze stapeling van ruimteclaims en het ontbreken van voldoende uitbreidingsmogelijkheden maken het onvermijdelijk om de bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren. Het beter benutten van bestaande plekken wordt dan ook een belangrijk onderdeel van het Programma Werklocaties en de beoogde nieuwe Nota Ruimte van het Rijk. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad om een deel van de ruimtevraag te faciliteren is haalbaar. Dit vergt echter inzet, zowel in middelen als in tijd. Ook bij nieuwe ontwikkelingen zijn we ons bewust van het belang van een zo optimaal mogelijke benutting van de ruimte. Binnen deze doelstelling zoomen we specifiek in op de volgende thema's: 'Beter benutten van bedrijventerreinen' en 'Juiste bedrijf op de juiste plek'.

Beter benutten van bedrijventerreinen

We willen de ruimte op bedrijventerreinen zo optimaal en intensief mogelijk benutten. Dit betekent dat we als regio actief aan de slag gaan om de bedrijventerreinen binnen de planologische kaders zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan het benutten van de maximale bouwhoogte en het maximale bouwvlak. Of denk aan parkeeroplossingen onder de grond, op de daken of op een centrale locaties. Ook meervoudig ruimtegebruik kan bijdragen aan een zo optimaal en intensief mogelijke benutting van de ruimte. We zijn ons bewust van het feit dat ruimtewinst door beter benutten op bestaande bedrijventerreinen een traject van lange adem kan zijn. Op dit moment is vooral inzicht in het feitelijk gebruik nodig. We stellen daarom de volgende afspraken voor:

- Onderzoek naar de potentie voor het ruimtelijk beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen, zoals de mogelijkheden in de bouwhoogte, het bouwvlak en meervoudig ruimtegebruik. Mogelijk kan dit onderzoek in combinatie met het onderzoek naar de potentie voor het economisch beter benutten (juiste bedrijf op de juiste plek, zie hierna) van bestaande bedrijven terreinen plaatsvinden. We betrekken ondernemers hier actief bij.
- Inzetten op herontwikkeling van leegstaand en/of verouderdere (delen van) bedrijventerreinen. We zien hier potentieel een actieve rol voor de regionale herontwikkelingsmaatschappij (RHOM). Mogelijkheden voor een RHOM in de Economie071-gemeenten worden momenteel onderzocht. De RHOM kan mogelijk een belangrijke rol in spelen in deze afspraak. Dit lichten we verder toe in paragraaf 5.1.

Juiste bedrijf op de juiste plek

Een cruciaal onderdeel van de optimale benutting van bedrijventerreinen is het principe juiste bedrijf op de juiste plek. Dit houdt onder andere in dat we streven naar een optimale benutting van de milieuruimte die planologisch geboden wordt. Zo wordt deze milieuruimte ook alleen gebruikt door bedrijven die deze ruimte écht nodig hebben. Daarnaast kan juist het mengen van functies ook bijdragen aan het efficiënt benutten van de bestaande ruimte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het creëren van ruimte voor bedrijven met een beperkte milieuruimte in gebieden waar nu primair gewoond wordt. We stellen de volgende afspraken voor:

- Onderzoek naar de potentie voor het economisch beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. We brengen hiervoor het feitelijk gebruik op bedrijventerreinen in kaart. Zoals genoemd kan dit onderzoek mogelijk gecombineerd worden met het onderzoek naar de potentie voor het ruimtelijk beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. We betrekken ondernemers hier actief bij.

Ruimte voor HMC en watergebonden bedrijvigheid

De beschikbare ruimte voor hogere milieucategorieën (vanaf milieucategorie 4.1) en watergebonden bedrijvigheid⁵ is beperkt. De regio onderschrijft het belang van het behoud van voldoende ruimte voor hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijvigheid, zeker in relatie met de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. De regiogemeenten zetten zich daarom actief in om de bestaande bedrijventerreinen die beschikken over deze kwalitatieve kenmerken beter te benutten. Dit is uiteraard enkel mogelijk als de voorwaarden (o.a. bevaarbaarheid en bereikbaarheid) toereikend zijn. We stellen de volgende afspraken voor:

- Stimuleren van het optimaal benutten van bedrijventerreinen waar momenteel de milieuruimte voor hogere milieucategorieën al geboden worden.
- Nieuwe bedrijventerreinen met milieuruimte voor hogere milieucategorieën enkel uitgeven aan bedrijven die deze milieuruimte benutten.
- Stimuleren van het optimaal benutten van watergebonden bedrijfskavels door bedrijven die het water daadwerkelijk benutten voor hun bedrijfsactiviteiten.

⁵ De provincie hanteert voor het begrip 'watergebonden' de volgende definitie: "Een (deel van een) bedrijventerrein dat aan vaarwater ligt met een vaarklasse van II of hoger met een: haven, kade, drijvende laad- en losinstallatie of scheepshelling of -dok, beperkt tot de aan de laad- en losvoorziening liggende kavel".

Ruimtelijke strategie circulair Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil in 2050 volledig circulair zijn. In de ruimtelijke strategie circulair Zuid-Holland (2022) wordt de route naar deze circulaire samenleving en de consequenties hiervan voor de openbare ruimte geschetst. De ruimte in de provincie is schaars maar hard nodig voor circulaire bedrijven en initiatieven. Het vergt inspanning om een leefomgeving te creëren waar in de toekomst met plezier gewoond, gewerkt en geleefd kan worden. Daarom bevat de strategie een gereedschapskist om de ruimtelijke inrichting van Zuid-Holland dusdanig aan te passen om de transitie naar een circulaire samenleving voor elkaar te krijgen. De ruimtelijke strategie bouwt voort op drie pijlers:

- 1 De circulaire hoofdstructuur opbouwen en versterken. Het gaat hierbij om het versterken van essentiële ruimtelijke randvoorwaarden. Denk aan een gezond circulair bodem- en watersysteem en een duurzaam energiesysteem.
- 2 Om van lineaire productieketens circulaire kringlopen te maken zijn ruimtelijke schakels nodig. Denk bijvoorbeeld aan bouw hubs waar logistieke stromen van grondstoffen worden samengebracht, opgeslagen, uitgewisseld en verder gedistribueerd.
- 3 Om circulaire kansen te realiseren moet gebiedsgericht samengewerkt worden in circulaire arena's. Elk gebied in de provincie heeft haar eigen circulaire kansen en opgaven. Denk bijvoorbeeld aan: het stedelijk gebied, de Zuid-Hollandse Delta, het havenindustriële complex, de Greenports en de Veenweide gebieden.

We zoomen verder in op de tweede pijler. In de ruimtelijke strategie worden vier verschillende soorten ruimte onderscheiden: (1) oogst ruimte (circulaire brongebieden) voor het winnen of oogsten van primaire (biobased) grondstoffen en secundaire materialen als input voor ketens, (2) logistieke ruimte (circulaire knooppunten) waar logistieke stromen van primaire en secundaire grondstoffen worden samengebracht, opgeslagen, uitgewisseld en verder gedistribueerd langs ketens, (3) productie- en verwerkingsruimte (circulaire vervaardigingsgebieden) waar productie, verwerking en verwaarding van grondstoffen, materialen, halffabricaten en producten plaatsvinden en (4) gebruik ruimte (circulaire consumptiegebieden) waar de consumptie van ketens plaatsvindt. Uit deze consumptiegebieden komen vervolgens weer retourstromen van secundaire grondstoffen en materialen voort. Per gebiedstype verschillen de ruimtelijke schakels in omvang en schaal. Circulaire verschijningsvormen gaan van XXS (thuis scheiden van afval) tot XXL (groot productielandschap). Een deel van deze circulaire verschijningsvormen zal op bedrijventerreinen gevestigd moeten worden. De concrete ruimtelijke impact van de transitie naar een circulaire samenleving is lastig uit te drukken in hectares bedrijventerreinen. Het is in ieder geval van cruciaal belang dat de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk benut worden, zowel in ruimtelijke zin (intensiveringspotentie) als in economische zin (juiste bedrijf op de juiste plek). Aanvullende ruimtevraag vanuit de transitie naar een circulaire samenleving kan gezien worden als additionele ruimtevraag. Dit lichten we verder toe in bijlage A.3.

Ruimte voor toplocaties

In paragraaf 2.1 wordt toegelicht dat de regio wordt gekenmerkt door omvangrijk gezondheidszorgcluster (GZO). In de afgelopen decennia heeft zich daaromheen een sterk life sciences & health (LSH-)cluster ontwikkeld. Naar verwachting zal het cluster de komende jaren doorgroeien, onder andere door de internationale concurrentiepositie. De afgelopen jaren is gebleken dat steeds meer hoogtechnologische bedrijven en instellingen zich vestigen in de regio. Inmiddels is sprake van een kennis-as Rotterdam-Delft-Noordwijk-Leiden. Deze kennis-as vormt

de basis voor een internationaal ecosysteem van kennisintensieve bedrijvigheid. We stellen de volgende afspraak voor:

- Stimuleren de verdere campus- en clustervorming in de regio ter versterking van de kennis en innovatie-as.

Grootschalige ruimtevragers

In de bedrijventerreinenstrategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' (2020) is opgenomen dat we onze regio niet zien als een vestigingslocatie voor nieuwe bedrijven in de zeer vervuilende industrie, zoals zware chemische- en staalindustrie en grootschalige distributie (>3 hectare). Bedrijven in deze branches dragen beperkt bij aan onze ambities en/of hebben een onevenredig grote impact op de ruimte in de regio. Op dit moment bevinden dergelijke bedrijven zich relatief beperkt in de regio. Huidige bedrijvigheid in deze branches kan wel uitbreiden en verplaatsen binnen de regio, maar nieuwe bedrijven in deze categorie afkomstig van buiten de regio zullen de gemeenten niet actief faciliteren.

3.3 Bedrijventerreinen dragen bij aan een klimaatneutrale regio

Naast het zo optimaal mogelijk benutten van de ruimte, zijn de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijke componenten van de toekomstbestendigheid van onze bedrijventerreinen. We vinden het belangrijk dat onze bedrijventerreinen nu en in de toekomst aansluiten bij de behoefte van bedrijven, waarbij tegelijkertijd op de bedrijventerreinen een bijdrage wordt geleverd aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen. Zoals ook geformuleerd in de bedrijventerreinenstrategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' (2020) dragen de bedrijventerreinen in de regio voor een belangrijk deel bij aan de energietransitie en de duurzaamheidsambities. Dit betekent dat ondernemers zich samen met de gemeenten inzetten voor de verduurzaming van het vastgoed, klimaatadaptatie (hittestress, waterberging, biodiversiteit, etc.), beperking van het energieverbruik en opwekking van groene energie. Om de kwaliteitssprong te kunnen maken op de bestaande bedrijventerreinen is een goede publiek-private samenwerking van cruciaal belang. Voor de toekomstbestendigheid van bedrijventerreinen stellen we de volgende afspraken voor:

Groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen

Het gros van de bestaande bedrijventerreinen is relatief versteend. We vinden het daarom belangrijk dat bedrijventerreinen groener en klimaatadaptiever worden ingericht. Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke groene omgeving. Daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. We stellen daarom de volgende afspraak voor:

- We zetten ons in op het vergroenen van onze bestaande bedrijventerreinen. We stimuleren publiek-private samenwerkingen om zowel private als openbare ruimte collectief te vergroenen. Idealiter gaan gemeenten vanuit een ondernemerscollectief het gesprek aan met de ondernemers en onderstrepen het belang (meerwaarde) van vergroenen op onze terreinen. Voor subsidiering kan gekeken worden naar de subsidieregeling groene bedrijventerreinen van de provincie.
- Op nieuwe bedrijventerreinen zetten we in op een hoger kwaliteitsniveau.

Toekomstbestendig bedrijventerrein Grote Polder Zoeterwoude

Met het Inrichtingsplan 'Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein Grote Polder' zijn delen van het terrein Groter Polder in Zoeterwoude op natuurlijke wijze heringericht. Met het gezamenlijk ontwikkelde inrichtingsplan zijn zowel gemeenteterreinen als private ondernemersgronden getransformeerd. De intensieve samenwerking tussen onder andere ondernemers en de gemeente was essentieel om de doelstelling 'een klimaatbestendig bedrijventerrein zonder afbreuk te doen aan het ondernemerschap' te kunnen behalen. De plannen en de transformatie zijn door de ondernemers op het terrein enthousiast ontvangen en het werkt aanstekelijk. Steeds meer ondernemers sluiten zich aan bij het project. Het project is een belangrijke stap in de goede richting om als hoogwaardig bedrijventerrein opgewassen te zijn tegen de klimaatsveranderingen in de toekomst.



4. Ruimtelijke strategie

In dit hoofdstuk worden de doelstellingen vertaald naar een ruimtelijke strategie. In dit hoofdstuk staat welke plannen de komende jaren worden ontwikkeld om in voldoende aanbod te kunnen voorzien. In bijlage A staat de verdere onderbouwing van de cijfers. De cijfers betreffen een momentopname. Gezien de dynamiek van dit dossier is het van belang om deze cijfers goed te blijven monitoren. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 5.1.

4.1 Totale vraag bestaat uit maximaal 97 hectare t/m 2040

Uitbreidingsvraag t/m 2040 bestaat uit maximaal 68 hectare

Zoals toegelicht in paragraaf 2.2 bestaat de verwachte uitbreidingsvraag in de regio in de periode tot en met 2040 uit zo'n 13 tot 68 hectare netto. Deze vraag wordt op het niveau van Holland-Rijnland vertaald naar vijf type werkmilieus. Wanneer we deze verdeling op hoofdlijnen voor de subregio de Economie071-gemeenten maken⁶ zien we dat de meerderheid van de vraag, net als in Holland-Rijnland, uit gaat naar een kavel in een regulier werkmilieu. Deze uitbreidingsvraag houdt rekening met de historische vestigingsdynamiek en daarmee ook met enige uitwisseling van en naar omliggende regio's.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in netto hectare, 2023 t/m 2040

Werkmilieu ▼	Scenario ►	Holland-Rijnland		Economie071-gemeenten	
		WLO - Laag	WLO - Hoog	WLO - Laag	WLO - Hoog
Gemengd stedelijk		2	11	1	5
Campus		3	16	1	7
Regulier		11	58	5	26
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		9	47	4	21
Grootschalige productie (HMC)		4	19	2	9
Totaal		30	151	13	68

Bron: Behoefteteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep (2021), bewerking Stec Groep (2024).

⁶ Omdat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieu in de provinciale prognose niet is geraamd per subregio projecteren we de verhouding tussen de totale uitbreidingsvraag van de subregio Economie071-gemeenten op de regionale getallen naar werkmilieu. We finetunen deze getallen op basis van de verschillen in economische structuur in de verschillende deelgebieden in de regio.

Transformatieplannen resulteren in 29 hectare vervangingsvraag

Op verschillende locaties in de regio's zetten de gemeenten in op transformatie naar en/of functiemenging met woningbouw. Hierdoor wordt een deel van de huidige voorraad aan bedrijventerrein onttrokken. In bijlage A.1 is een uitgebreide tabel opgenomen met de verschillende transformatielocaties. We benadrukken dat dit een momentopname is en dat de cijfers doorlopend aan verandering onderhevig zijn. In totaal gaat het om zo'n 29 hectare vervangingsvraag waarvan zo'n 21 hectare gepland is in de periode tot en met 2030.

Harde plancapaciteit bestaat uit zo'n 6 hectare netto

Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen: verspreid over de gehele regio is er volgens de IBIS Zuid-Holland zo'n 24 hectare uitgeefbaar aanbod, waarvan ruim 18 hectare op het Bio Science Park (in Leiden en Oegstgeest). Dit aanbod is voorzien in een specifiek campusmilieu en nemen we om deze reden niet mee in de totale optelling in onderstaande tabel waarin het beschikbare aanbod per bedrijventerrein in de Economie071-gemeenten weergegeven. We maken daarbij onderscheid tussen direct uitgeefbare hectares en niet direct uitgeefbare hectares.

Tabel 3: Beschikbaar hard aanbod op de bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten (peildatum 01-01-2023)

Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar in ha	Niet direct uitgeefbaar in ha	Totaal
Katwijk	Florapark I	0,6 ha	0,0 ha	0,6 ha
	Florapark II	0,2 ha	0,0 ha	0,2 ha
	Klei-Oost Zuid	3,2 ha, waarvan 2,4 ha in optie	0,0 ha	3,2 ha
	Vinkenwegzone / De Claver	0,8 ha	0,0 ha	0,8 ha
Voorschoten	Dobbewijk	0,0 ha	0,7 ha	0,7 ha
Zoeterwoude	Grote Polder	0,0 ha	0,6 ha	0,6 ha
Totaal		4,8 ha	1,3 ha	6,1 ha

Bron: IBIS Zuid-Holland (2023, in concept), bewerking Stec Groep (2024).

Zachte plancapaciteit bestaat uit circa 41 hectare

Naast de harde plannen zijn er in de regio ook verschillende zachte plannen. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden vastgesteld. De status van zachte plannen kan sterk verschillen (van idee tot afgestemd in de regio tot voorontwerp bestemmingsplan/wijziging omgevingsplan). Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd, onderstaande tabel is dus een momentopname en kan in de toekomst qua locaties en hectares (sterk) verschillen. In totaal bestaat de zachte plancapaciteit uit zo'n 56 hectare. Belangrijke kanttekening hierbij is dat Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd) met zo'n 15 hectare netto specifiek wordt ontwikkeld voor kennisintensieve bedrijvigheid. Dit aanbod voorziet, net als het harde planaanbod op Bio Science Park in Leiden en Oegstgeest, in een specifiek campusmilieu en nemen we om deze reden niet mee in de totale optelling in onderstaande tabel. Daarnaast constateren we dat een deel van de zachte plannen specifiek gerealiseerd wordt voor bepaalde (typen) bedrijven. Zo is in Zoeterwoude bijvoorbeeld 7 hectare in particulier eigendom en bedoelt voor de uitbreiding van één bedrijf. Dit aanbod kan daarom slechts in een deel van de vraag voorzien.

Tabel 4: Zachte plannen in de Economie071-gemeenten

Gemeente	Naam terrein	Omvang (netto ha)	Opmerking	Opgenomen op provinciale 3 ha kaart? ⁷
Katwijk	Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd)	15 ha	Specifiek voor kennisintensieve bedrijvigheid	Ja
	Tjalmastrook Noord	3,4 ha		Nee
	Rijnsburg Noord	9,0 ha	Omvang betreft het basis-scenario, kan eventueel meer worden	Nee
	Florapark West	15,3 ha	Waarvan 5,2 ha voor compensaties in Leiden (Veilingterrein, Trekvliet en Werknink)	Nee
Leiden	Vlietzone-Midden	2,5 ha	Compensatie Lammenschans	Nee
Leiderdorp	IKEA-locatie	3,5 ha	Compensatie Baanderij	Nee
Zoeterwoude	Barrepolder (voorheen Groenendijk West)	7,0 ha	Betreft een particuliere uitbreiding van één bedrijf	Ja
Totaal (excl. Valkenburg [Zijlhoek/De Woerd])		40,7 ha		

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie Economie071-gemeenten (2024), bewerking Stec Groep (2024).

4.2 Confrontatie naar kwalitatief werkmilieu

Op basis van de uiteenzetting van de vraag en het aanbod maken we per werkmilieu inzichtelijk waar behoefte aan is. We laten de uitbreidingsvraag in het hoge scenario zien in de periode tot en met 2040, in lijn met het streven om de bovenkant van de bandbreedte van de geraamde ruimtevrage te faciliteren (zoals toegelicht in paragraaf 3.1).

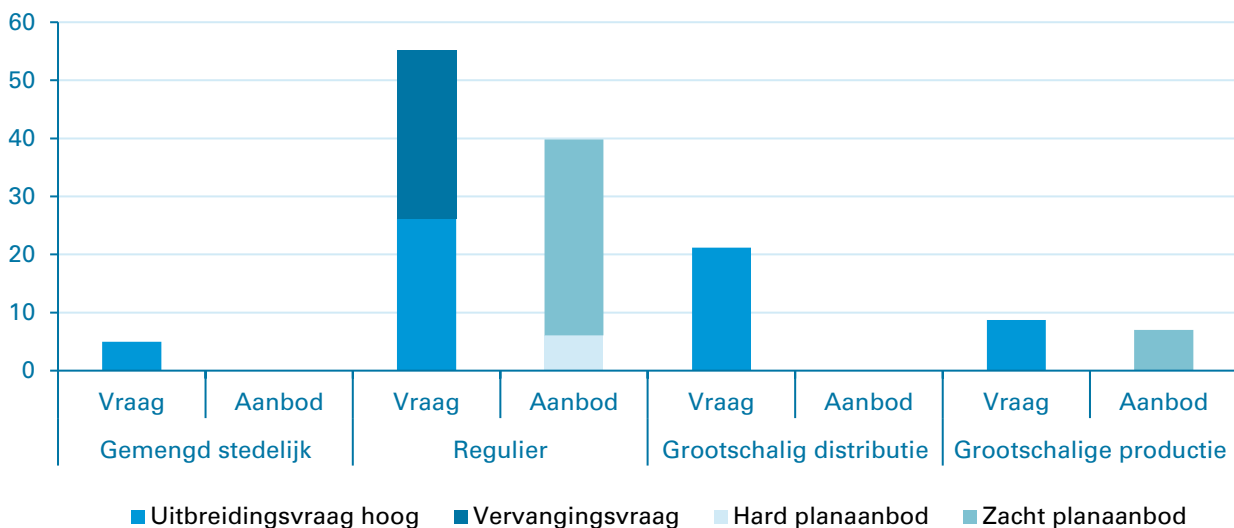
- Gemengd stedelijk (woon-)werkmilieu – De vraag (maximaal 5 ha) is groter dan het aanbod (0 ha). Zeker voor de vraag naar gemengd stedelijk (woon-)werkmilieu kan ook gekeken worden naar het faciliteren van ruimte in gemengde gebieden (zowel bestaand als nieuw) en het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in kleinschalige bedrijfsruimtes, kantoren of leegstaande winkelpanden.
- Regulier werkmilieu – De vraag bestaat uit uitbreidingsvraag (maximaal 26 ha) en vervangingsvraag (29 ha). De vraag overstijgt het aanbod (waarvan 6,1 ha hard aanbod en 33,7 ha zacht aanbod). Een deel van de geraamde vraag kan mogelijk gefaciliteerd worden door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe groot deze potentie is.
- Grootschalige distributie – Ook in dit segment is de vraag (circa 21 ha) groter dan het aanbod (0 ha). We benadrukken dat deze vraag voornamelijk voortkomt uit bedrijven die momenteel al

⁷ Zie: Omgevingsverordening TAM-IMRO geconsolideerde versie (in werking per 26 maart 2024) – Bijlage IX, onderdeel B

in de regio gevestigd zijn. Een deel van de geraamde vraag kan mogelijk gefaciliteerd worden door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Nader onderzoek wat de mogelijkheden hierin zijn.

- Grootschalige productie – De vraag (circa 9 ha) is net wat groter dan het aanbod (circa 7 ha) maar zijn min of meer met elkaar in balans.
- Campus - In bijlage A.1 gaan we uitgebreid in op de ruimtebehoefte in dit segment. Met name doordat dit werkmilieu zich minder goed laat ramen via de gebruikte BLM-methodiek in de provinciale prognose en de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus die in de regel afwijkend zijn van de meeste bedrijven in de overige werkmilieus, nemen we het campus werkmilieu niet mee in onderstaande figuur. Op basis van aanvullend onderzoek naar de ruimtevraag van sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse Regio (Buck Consultants, 2023) wordt geconcludeerd dat in de periode t/m 2030 de benodigde ruimte kan worden opgevangen op de beschikbare locaties. Daarna komt het einde van de plancapaciteit in zicht. In het onderzoek wordt daarom geadviseerd om de komende jaren te inventariseren of andere locaties ingezet kunnen worden om deze specifieke ruimtevraag te faciliteren.

Figuur 4: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu in de periode t/m 2040



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie Economie071-gemeenten (2024), bewerking Stec Groep (2024).

4.3 Conclusies ruimtelijke strategie

We concluderen dat er zowel kwantitatief als kwalitatief in alle werkmilieus een grote mismatch is tussen de geraamde vraag en het aanbod. We streven naar balans in vraag en aanbod, waarbij we ons inzetten om de bovenkant van de geraamde ruimtevraag te faciliteren. Hierbij is een evenwichtig palet van verschillende type werkmilieus passend bij de behoefte van ondernemers het doel.

Om concreet aan de slag te gaan om ruimte voor ondernemers te creëren gaan we het volgende doen:

1. We zetten ons in om de zachte planlocaties om te zetten in beschikbaar hard planaanbod zoals geformuleerd in paragraaf 3.1.
2. We zetten ons in om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Dit sluit aan op de doelstelling en afspraken in paragraaf 3.2. Hierin zien we mogelijk een rol voor de Regionale Herontwikkelingsmaatschappij, dit lichten we verder toe in paragraaf 5.1.

3. We zoeken naar nieuwe potentiële locaties waar werkfuncties gefaciliteerd kunnen worden. Dit gaat zowel om bestaande locaties die nu geen bedrijventerrein zijn als nieuwe uitbreidingslocaties.

Voorkeursvolgorde ontwikkeling nieuwe terreinen in lijn met NOVI en Provincie

De ambitie van de Economie071-gemeenten is dus om in de toekomst te beschikken over genoeg en goede ontwikkelruimte voor zowel bestaande als nieuwe bedrijvigheid, maar ook voor andere opgaven, zoals natuur, landschap, infrastructuur en wonen. In samenwerking met gemeenten en grondeigenaren werken we toe naar werklocaties die zowel in kwantitatief- als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij gaan we zo efficiënt mogelijk om met de ruimte. Hiervoor hanteren we de voorkeursvolgorde vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

1. Gebruik ruimte op bestaande terreinen
2. Ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied
3. Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein in landelijk gebied

Concreet betekent dit dat ruimte voor (nieuwe) bedrijvigheid in eerste instantie op moet worden gevangen op de bestaande bedrijventerreinen in de regio. Is dit niet mogelijk, dan wordt met oog op een goede ruimtelijke ordening en behoud van landschappelijke waarden gekeken naar uitbreidingslocaties aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen of ander stedelijk gebied.

5. Monitoring en vervolg

In dit hoofdstuk gaan, volgend op de regionale doelstellingen (hoofdstuk 3) en de ruimtelijke uitwerking hiervan (hoofdstuk 4), in op de monitoring en het vervolg. De regionale samenwerking en de verbinding met de ondernemers komt hierin specifiek aan bod.

5.1 Monitoring en regionale samenwerking

Monitoring

We benadrukken dat monitoring van cruciaal belang is. Zoals eerder genoemd betreffen zowel de behoeftecijfers, en met name de aanbodcijfers, een momentopname. Gezien de dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt is het van belang om deze cijfers goed te blijven monitoren. Monitoring van de actuele vraag- en aanbodsituatie op de bedrijventerreinen is dan ook van groot belang voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod. De regionale monitor bedrijventerreinen, die momenteel verder vormgegeven wordt, kan hierin een belangrijke rol spelen.

Regionale samenwerking

Zoals ook benoemd in bedrijventerreinenstrategie 'Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten' (2020) is de strategie het startpunt. Het is van belang om de gemaakte afspraken daadwerkelijk te gaan vormgeven. In de strategie uit 2020 werd een doorstart van de stuurgroep van cruciaal belang geacht. Nu zetten we in op de verdere versterking van de samenwerking. We maken onderwerpen zoals schuifruimte, verduurzaming, herontwikkeling en verdichting een vast onderwerp in de werk- en stuurgroep. Casussen binnen deze thema's kunnen besproken worden in de stuurgroep. Zo kunnen (lokale) ontwikkelingen op deze thema's met de stuurgroep gedeeld worden en regionaal en overstijgend opgepakt worden. Het regionale dashboard gaan we beter benutten. Bij elk besluit brengen we in beeld wat dit betekent voor de regio. Hiermee bevorderen we het gemeente-overstijgend denken.

In de bedrijventerreinenstrategie uit 2020 wilde de stuurgroep de inzet van een regionaal aanjager/makelaar/regisseur onderzoeken. Inmiddels wordt deze functie concreet ingevuld. We zetten deze inzet als regio graag voort. Specifiek geven we de regisseur het mandaat om gericht met een aantal zacht planlocaties aan de slag te gaan en deze om te zetten in harde plancapaciteit. Hiervoor moeten we keuzes maken in het takenpakket van de regisseur. We zetten in op een meer aanjagende rol en een minder monitorende rol.

We onderzoeken momenteel de haalbaarheid van het opzetten van een regionale herontwikkelingsmaatschappij (RHOM). De regio zet zich in voor het revitaliseren en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen om hiermee bij te dragen aan toekomstbestendige werklocaties en een beter vestigingsklimaat. Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen door intensiveren en verduurzamen van verouderde terreinen moet leiden tot ruimtewinst. Het zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties is niet alleen vanuit economisch perspectief interessant, maar draagt ook bij aan het realiseren van

verschillende maatschappelijke doelstellingen. Hiervoor onderzoeken we de oprichting van een regionale herontwikkelingsmaatschappij. Het haalbaarheidsonderzoek begint in de Economie071-gemeenten (Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude). Daarna wordt het mogelijk uitgebreid naar de andere subregio's in de regio Holland Rijnland. Met een RHOM kunnen we naar verwachting de uitvoering van de (sub-)regionale bedrijventerreinstrategie bevorderen door te zorgen voor herontwikkeling van bedrijventerreinen, het financieren van de onrendabele toppen en creëren we noodzakelijke schuifruimte. Dit kan door strategische aankopen op bedrijventerreinen en het initiëren van samenwerkingen tussen ontwikkelaar en eigenaren op bedrijventerreinen om verouderde panden te herontwikkelen naar toekomstbestendige panden. Ons belang is dat er werk in de stad en regio blijft voor zowel de verzorgende als de stuwende economie voor onze inwoners en ondernemers.

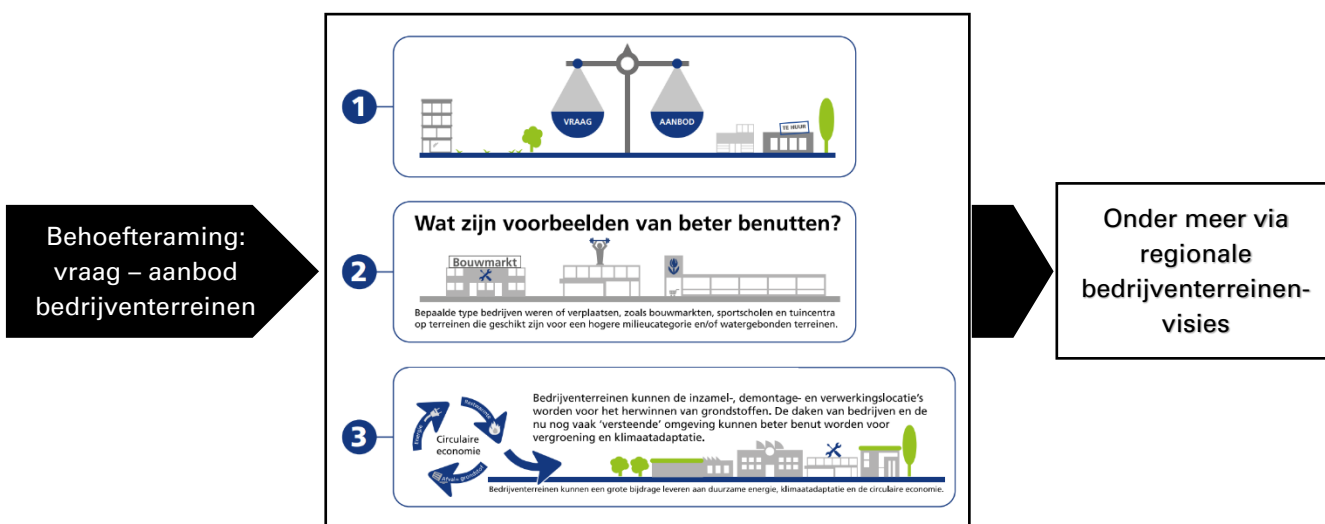
5.2 Verbinding met ondernemers

Om de verbinding tussen de ondernemers en de stuurgroep te verbeteren worden de stuurgroep vergaderingen om en om bij een gemeente of bij een ondernemer in de regio georganiseerd. De stuurgroep gaat dus soms gepaard met een bedrijfsbezoek. Bovendien streven we er naar om op verzoek van ondernemers uit de regio een casus of onderwerp te agenderen in de stuurgroep vergadering. Zij kunnen via de accountmanager of beleidsmedewerker van de gemeente of via de gebiedsregisseur een onderwerp of casus inbrengen die zal worden besproken in de werkgroep. In de werkgroep kan besloten worden het punt verder te agenderen in de stuurgroep.

Bijlage A – Vraag en aanbod

Provinciale behoefte- en aanbod raming belangrijke bouwsteen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

De provincie Zuid-Holland streeft naar een vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt. Dit begint bij een goede balans tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Daarnaast zet de Provincie in op het beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en het verduurzamen en voorbereiden van de bedrijventerreinen op de toekomst. Deze drie beleidslijnen staan centraal in de nieuwe bedrijventerreinenstrategie die Zuid-Holland begin 2021 heeft vastgesteld. Een actuele raming van de verwachte ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen is hiervoor een belangrijke bouwsteen. Zo vormt de raming bijvoorbeeld input voor nieuwe regionale visies en afspraken over bedrijventerreinen.



Bron: Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland (2021) en Stec Groep (2021).

A.1 Vertaling provinciale vraag- en aanbod raming naar de Economie071-gemeenten

In november 2021 is de nieuwe behoefte- en aanbod raming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. In deze paragraaf vertalen we de bevindingen vanuit de raming naar het niveau van de Economie071-gemeenten.

De vraag- en aanbod raming bestaat uit een drietal onderdelen:

- **Uitbreidingsvraag:** raming uitbreidingsvraag op basis van economische- en werkgelegenheidsscenario's en trends. Op basis van de verwachte economische- en werkgelegenheidsontwikkeling (WLO Hoog en WLO Laag) in Zuid-Holland en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie en energietransitie op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven is een raming van de autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen van bedrijven in Zuid-Holland opgesteld. Ofwel: het verwachte extra ruimtebeslag dat nodig is op bedrijventerreinen ten opzichte van nu.
- **Vervangingsvraag:** ruimtevraag doordat bestaande bedrijventerreinen transformeren. Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand

bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Vanuit de provinciale behoefte-raming is bij alle regiogemeenten geïnventariseerd of dit soort plannen er zijn, om hoeveel hectare het precies gaat, om welk type bedrijven en bovenal hoe concreet de plannen zijn.

- **Additionele vraag: nieuwe, grote ruimtevragers van buiten of belangrijke beleidswijzigingen.** Tot slot kan additionele ruimtevraag ontstaan door de komst van grote, nieuwe bedrijven van buiten de regio of Zuid-Holland, die niet in de reguliere raming te voorspellen zijn. En er kan extra (of andere) vraag ontstaan door grote beleidswijzigingen en infrastructurele ontwikkelingen.

1. Autonome behoefte-raming Economie071-gemeenten: circa 13 tot 68 hectare t/m 2040

De uitbreidingsvraag is de vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd. In de provinciale behoefte-raming wordt de uitbreidingsvraag naar regio's geraamd, deze raming wordt weer opgesplitst naar subregio. De gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude vallen in de provinciale prognose in de 'Leidse Regio' (hierna: Economie071-gemeenten). De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de Economie071-gemeenten in de periode 2023 tot en met 2030 is 18 tot 41 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 2,3 tot 5,0 hectare in de periode 2023 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -11 tot 62 hectare in de gehele regio Holland-Rijnland. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag scenario) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. In de Economie071-gemeenten gaat het om een uitbreidingsvraag van circa -5 tot 27 hectare in de periode 2031 t/m 2040. In de periode 2023 t/m 2040 bedraagt de uitbreidingsvraag circa 13 tot 68 hectare.

Tabel 5: Uitbreidingsvraag in de Economie071-gemeenten in hectare

Tijdperiode ▼	Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2023 tot en met 2030		18	41
2031 tot en met 2040		-5	27
2023 tot en met 2040		13	68

Bron: Behoeftesraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep (2021).

Vraag naar werkmilieus: voornamelijk vraag vanuit reguliere bedrijvigheid

De uitbreidingsvraag is voor de regio Holland-Rijnland vertaald naar vijf typen werkmilieus. Uit de behoefte-raming blijkt dat in Holland-Rijnland de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige distributie. Wanneer we deze verdeling op hoofdlijnen voor de subregio de Economie071-gemeenten maken⁸ zien we dat de meerderheid van de vraag uit gaat naar een kavel in een regulier werkmilieu, net als in Holland-Rijnland.

⁸ Omdat de verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieu in de provinciale prognose niet is geraamd per subregio projecteren we de verhouding tussen de totale uitbreidingsvraag van de subregio Economie071-gemeenten op de regionale getallen naar werkmilieu. We finetunen deze getallen op basis van de verschillen in economische structuur in de verschillende deelgebieden in de regio.

Tabel 6: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in netto hectare, 2023 t/m 2040

Werkmilieu ▼	Scenario ►	Holland-Rijnland		Economie071-gemeenten	
		WLO - Laag	WLO - Hoog	WLO - Laag	WLO - Hoog
Gemengd stedelijk		2	11	1	5
Campus		3	16	1	7
Regulier		11	58	5	26
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		9	47	4	21
Grootschalige productie (HMC)		4	19	2	9
Totaal		30	151	13	68

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep (2021), bewerking Stec Groep (2024).

2. Vervangingsvraag door transformatie bestaande werklocaties: circa 29 hectare

Vervangingsvraag is de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie). De vervangingsvraag betreft een huidige stand van zaken en is doorlopend aan verandering onderhevig. Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 29 hectare in de Economie071-gemeenten. Deze transformatieopgave beslaat zo'n 5% van de huidige uitgegeven voorraad. Zo'n 21 hectare vervangingsvraag is gepland in de periode tot en met 2030.

In de tabel op de volgende pagina is de vervangingsvraag in de Economie071-gemeenten uiteen gezet. Ook wordt hierin inzichtelijk gemaakt in hoeverre de transformatieplannen per locatie concreet zijn.

Tabel 7: Transformatielocaties in de Economie071-gemeenten

Gemeente	Transformatielocatie	Start trans-formatie	Indicatie vervangingsvraag (in netto ha)	Status / hoe concreet is het plan?	Waar staat het plan in vermeld?	Compensatielocatie (indien bekend)	Compensatielocatie op 3 ha kaart? ⁹
Katwijk	't Ambacht	Onbekend	2,2 ha (waarvan 0,9 ha milieucategorie 2 en 1,4 ha milieucategorie 3)	Gaat gebeuren, vraag is alleen nog wanneer	Verdichtingsvisie (2022)	Florapark West*	Nee
	Rijn oevers (Katwijkerweg en Valkenburgseweg)	Onbekend	6,3 ha (waarvan 3,9 ha milieucategorie 2 en 2,4 ha milieucategorie 3)	Gaat gebeuren, vraag is alleen nog wanneer	Verdichtingsvisie (2022)	Florapark West*	Nee
	Katwijkerbroek	Na 2030	8,2 ha (waarvan 3,7 ha milieucategorie 2 en 4,5 ha milieucategorie 3)	Onbekend	Verdichtingsvisie (2022)	Nog niet bekend, mogelijk Rijnsburg Noord	Nee
	Uxem	2024	1,1 ha (milieucategorie 2)	Start binnenkort	Anterieure overeenkomst	Florapark West*	Nee
Leiden	Lammenschansdriehoek	2020	1,0 ha (milieucategorie 3)	Gestart	Raadsbesluit	Vlietzone-Midden	Nee
	Veilingterrein	2019	0,9 ha (milieucategorie 3)	Gestart	Bestuursovereenkomst	Florapark-West (Katwijk)	Nee
	Trekvllet	2024	0,7 ha (milieucategorie 3)	Start binnenkort	Bestuursovereenkomst	Florapark-West (Katwijk)	Nee
	Wernink	Onbekend	3,5 ha (milieucategorie 3)	Gaat gebeuren, vraag is alleen nog wanneer	Bestuursovereenkomst	Florapark-West (Katwijk)	Nee
	Rooseveltstraat-West	Onbekend	2 ha (milieucategorie 2)	Onbekend	Nog nergens	Locatie zelf en deels elders	Onbekend
Leiderdorp	Baanderij (deelgebied Meijekwartier en Parkstrip)	2025	2,8 ha (milieucategorie 3)	Verwachting planologische procedure 2024	Gebiedsvisie en Ontwikkelkader	Ikea-locatie	Nee
	Baanderij (deelgebied Werkbaan en Touwkwartier)	Na 2030	Onbekend	Onbekend	Gebiedsvisie en Ontwikkelkader	Ikea-locatie	Nee
Totaal			28,7 ha (waarvan 11,5 ha milieucategorie 2 en 17,2 ha milieucategorie 3)				

Bron: Inventarisatie Economie071-gemeenten (2024), bewerking Stec Groep (2024). *Florapark-West als compensatielocatie onder voorbehoud

⁹ Zie: Omgevingsverordening TAM-IMRO geconsolideerde versie (in werking per 26 maart 2024) – Bijlage IX, onderdeel B

3. Additionele ruimtevraag: vooral gericht op de campuslocaties en specifieke clusters

Additionele ruimtevraag is vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Daarnaast gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. En ook aan ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzaam opgewekte energie. De ruimtebehoefte vanuit dit soort energie-infrastructuur zit niet in de reguliere raming van de ruimtevraag. Immers, die raamt de ruimtevraag vanuit bedrijven. Tot slot zal de transitieperiode naar een circulaire economie ook schuifruimte met zich meebrengen. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. De komende jaren is er daarom naar verwachting vooral vraag naar locaties om te experimenteren en op te schalen van bewezen circulaire toepassingen, daarna is er steeds meer ruimte nodig voor volledige circulaire productie en logistiek. Het uiteindelijke doel is natuurlijk om bestaande locaties zo goed mogelijk in te zetten naar de toekomst toe en waar mogelijk nog intensiever en beter benutten. Maar om echt stappen te zetten in de transitie naar een circulaire economie is er naar verwachting meer ruimte nodig zijn om de omslag te maken.

De regio Holland-Rijnland en daarmee de Economie071-gemeenten heeft de afgelopen jaren vrijwel geen grootschalige distributiecentra heeft aangetrokken. Deels is dit te verklaren doordat de regio minder hoog op het lijstje staat als logistieke vestigingslocatie bij ontwikkelaars en eindgebruikers (ten opzichte van logistieke hotspots als de A12-corridor en het Rotterdamse havengebied). Deels heeft dit ook te maken met het ontbreken van courant aanbod en krapte, zowel in de bestaande voorraad als op nieuw uit te geven terreinen. De potentie voor additionele vraag zien we in Holland-Rijnland vooral voor de campuslocaties, bijvoorbeeld vanuit het Bio Science Park in Leiden.

Totale ruimtevraag bestaat t/m 2040 bestaat uit maximaal 97 hectare

De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in de Economie071-gemeenten in de periode 2023 tot en met 2030 is 39 tot 62 hectare. In de periode 2023 t/m 2040 gaat het om een totale vraag van 42 tot 97 hectare.

A.2 Tekort aan (hard)planaanbod in de regio

Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen: verspreid over de gehele regio is er volgens de IBIS Zuid-Holland circa 24 hectare uitgeefbaar aanbod, waarvan ruim 18 hectare op het Bio Science Park (in Leiden en Oegstgeest). Dit aanbod is voorzien in een specifiek campusmilieu en nemen we om deze reden niet mee in de totale optelling in onderstaande tabel waarin het beschikbare aanbod per bedrijventerrein in de Economie071-gemeenten weergegeven. We maken daarbij onderscheid tussen direct uitgeefbare hectares en niet direct uitgeefbare hectares.

Tabel 8: Beschikbaar aanbod op de bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten (peildatum 01-01-2023)

Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar in ha	Niet direct uitgeefbaar in ha	Totaal
Katwijk	Florapark I	0,6 ha	0,0 ha	0,6 ha
	Florapark II	0,2 ha	0,0 ha	0,2 ha

	Klei-Oost Zuid	3,2 ha, waarvan 2,4 ha in optie	0,0 ha	3,2 ha
	Vinkenwegzone / De Claver	0,8 ha	0,0 ha	0,8 ha
Voorschoten	Dobbewijk	0,0 ha	0,7 ha	0,7 ha
Zoeterwoude	Grote Polder	0,0 ha	0,6 ha	0,6 ha
Totaal		4,8 ha	1,3 ha	6,1 ha

Bron: IBIS Zuid-Holland (2023, in concept), bewerking Stec Groep (2023).

Zachte plancapaciteit bestaat uit circa 41 hectare

Naast de harde plannen zijn er in de regio ook verschillende zachte plannen. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden vastgesteld. De status van zachte plannen kan sterk verschillen (van idee tot afgestemd in de regio tot voorontwerp bestemmingsplan/wijziging omgevingsplan). Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd, onderstaande tabel is dus een momentopname en kan in de toekomst qua locaties en hectares (sterk) verschillen. In totaal bestaat de zachte plancapaciteit uit zo'n 56 hectare. Belangrijke kanttekening hierbij is dat Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd) met zo'n 15 hectare netto specifiek wordt ontwikkeld voor kennisintensieve bedrijvigheid. Dit aanbod voorziet, net als het harde planaanbod op Bio Science Park in Leiden en Oegstgeest, in een specifiek campusmilieu en nemen we om deze reden niet mee in de totale optelling in onderstaande tabel. Daarnaast constateren we dat een deel van de zachte plannen specifiek gerealiseerd wordt voor bepaalde (typen) bedrijven. Zo is in Zoeterwoude bijvoorbeeld 7 hectare in particulier eigendom en bedoelt voor de uitbreiding van één bedrijf. Dit aanbod kan daarom slechts in een deel van de vraag voorzien.

Tabel 9: Zachte plannen in de Economie071-gemeenten

Gemeente	Naam terrein	Omvang (netto ha)	Opmerking	Opgenomen op provinciale 3 ha kaart? ¹⁰
Katwijk	Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd)	15,0 ha	Specifiek voor kennisintensieve bedrijvigheid	Ja
	Tjalmastrook Noord	3,4 ha		Nee
	Rijnsburg Noord	9,0 ha	Omvang betreft het basis-scenario, kan eventueel meer worden	Nee
	Florapark West	15,3 ha	Waarvan 5,2 ha voor compensaties in Leiden (Veilingterrein, Trekvljet en Werknink)	Nee
Leiden	Vlietzone-Midden	2,5 ha	Compensatie Lammenschans	Nee

¹⁰ Zie: Omgevingsverordening TAM-IMRO geconsolideerde versie (in werking per 26 maart 2024) – Bijlage IX, onderdeel B

Leiderdorp	IKEA-locatie	3,5 ha	Compensatie Baanderij	Nee
Zoeterwoude	Barrepolder (voorheen Groenendijk West)	7,0 ha	Betreft een particuliere uitbreiding van één bedrijf	Ja
Totaal (excl. Valkenburg [Zijlhoek/De Woerd])		40,7 ha		

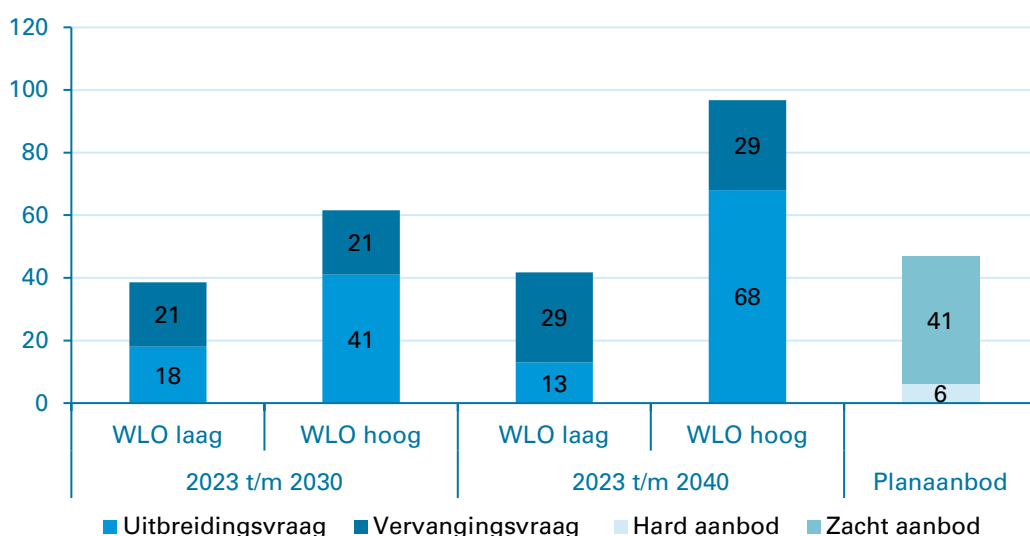
Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie Economie071-gemeenten (2024), bewerking Stec Groep (2024).

A.3 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte in WLO-hoog scenario zien

Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie in de Economie071-gemeenten zien. In de behoefteraming wordt de uitbreidingsvraag in de Economie071-gemeenten in de periode 2023 tot en met 2030 geraamd op 18 tot 41 hectare netto. Als gevolg van transformaties verwachten we een vervangingsvraag van maximaal 21 hectare in deze periode. Hiermee komt de totale ruimtevraag tot en met 2030 op zo'n 39 tot 62 hectare netto. Daar staat een beperkt planaanbod tegenover. Momenteel bestaat het harde planaanbod uit zo'n 6 hectare netto. Hiervan een deel al gereserveerd of in optie. Hiermee resteert in de periode tot en met 2030 een totale behoefte (vraag – hard planaanbod) van maximaal 56 hectare netto. In de regio zijn daarnaast verschillende zachte plannen om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en deels in deze behoefte te voorzien. Deze plannen verschillen sterk in mate van concreetheid. In totaal gaat het om zo'n 41 hectare netto. Wanneer al deze plannen gerealiseerd worden in de periode tot en met 2030, resteert een aanvullende behoefte van maximaal 15 hectare.

Ook zoomen we in op de periode tot en met 2040. Voor deze periode ligt de bandbreedte van de uitbreidingsvraag verder uit elkaar. Voor de periode 2031 tot en met 2040 wordt een uitbreidingsvraag van -5 tot 27 hectare netto verwacht. Hiermee komt de totale uitbreidingsvraag in de periode 2023 tot en met 2040 op 13 tot 68 hectare netto. Ook wordt er – voor zover bekend – 8 hectare aanvullende vervangingsvraag verwacht in de periode na 2031. Hiermee komt de totale ruimtevraag in de periode tot en met 2040 op zo'n 42 tot 97 hectare netto. Zoals genoemd staat hier momenteel een hard planaanbod van zo'n 6 hectare netto tegenover. Hiermee resteert in de periode tot en met 2040 een totale behoefte (vraag – hard planaanbod) van maximaal 91 hectare netto. Ook zijn er, zoals genoemd, zo'n 41 hectare netto aan zachte plannen om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en deels in deze behoefte te voorzien. Wanneer al deze plannen gerealiseerd worden, resteert een aanvullende behoefte van maximaal 50 hectare.

Figuur 5: Vraag-aanbodconfrontatie Economie071-gemeenten in de periode 2023 t/m 2030 en in de periode 2023 t/m 2040



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep (2021), inventarisatie Economie071-gemeenten (2024), bewerking Stec Groep (2024).

Vraag en aanbod campuslocaties

In paragraaf 1.2 is toegelicht hoe de provincie bedrijventerreinen definieert. Dit is ook het uitgangspunt geweest voor de provinciale prognose. Deze definitie kijkt strikter naar wat er planologisch mogelijk is op een locatie. Voor de campuslocaties betekent dit dat alleen de gronden die een bestemming 'bedrijf' of 'bedrijventerrein' hebben, worden meegerekend tot de voorraad. Dit betekent op zijn beurt dat voor de behoefteraming ook alleen de uitbreidingsvraag wordt berekend voor deze delen van de campus, en niet per se voor de campus als geheel. Ruimtevrage naar bijvoorbeeld kantoren, onderwijs, wonen en/of zorg is dus geen onderdeel van de behoefteraming.

In de provinciale raming is het werkmilieu campus onderdeel van de uitbreidingsvraag. Voor Holland Rijnland betreft dit Leiden Bio Science Park en Space Business Park. Uit de prognose volgt een uitbreidingsvraag voor het werkmilieu campus van circa 5 tot 12 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. Hierbij zijn een aantal kanttekeningen van toepassing:

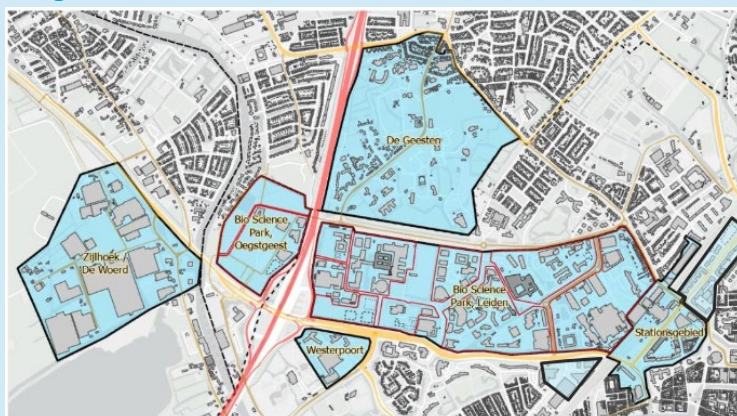
- Ten eerste benadrukken we dat de ruimtevrage voor een campus slechts gedeeltelijk bestaat uit uitbreidingsvraag. Additionele vraag is voor het campusmilieu ook een belangrijke vraagcomponent, denk aan nieuwe buitenlandse bedrijven.
- Ten tweede laat het werkmilieu campus zich minder goed ramen via de gebruikte BLM-methodiek. Het groeipad van bedrijven (deels start-ups en scale-ups) is vaak heel grillig, en laten zich minder goed voorspellen door langjarige macro-economische groeiverwachtingen.
- Ten derde zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt.
- Tot slot is het zo dat hoe lager het schaalniveau, hoe minder betrouwbaar een prognose wordt. Een regionale behoefteraming toedelen op locatieniveau moet gezien worden als een indicatie.

Kortom, indicatief is er een uitbreidingsvraag van zo'n 5 tot 12 hectare voor het campusmilieu in Holland Rijnland tot en met 2030. De campussen hebben daarnaast potentie om additionele vraag

te huisvesten. Op het Leiden Bio Science Park is nog 18,4 hectare beschikbaar. Op Space Business Park is nog 5,5 hectare beschikbaar, waarvan circa 1 hectare (planologisch) geschikt is voor reguliere bedrijven. De verwachting is dus dat het huidige aanbod kan voorzien in de geraamde uitbreidingsvraag en enige additionele vraag.

Zoals genoemd in paragraaf 2.1 is in 2023 onderzoek gedaan naar de ruimtevraag van life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse Regio. In totaal bestaat in de periode 2020 tot en met 2030 de geraamde ruimtevraag in deze sectoren uit 261.000 tot 460.000 m². Deze vraag, met als verschijningsvorm bedrijfsruimte, kantoorruimte en labruimte, wordt in het onderzoek uitgesplitst naar verschillende gebieden (Leiden Bio Science Park, De Geesten, Zijlhoek/De Woerd, Spoorzone, Westerpoort en overige gebieden). Tegenover deze vraag staat ontwikkelruimte. In totaal gaat het om zo'n 436.000 m² tot 471.000 m² vrije kavelruimte (waarvan 150.000 m² in het gebied Zijlhoek/De Woerd) en zo'n 100.000 m² herontwikkelruimte. Onderstaande tabel laat de geraamde ruimtebehoefte en de ontwikkelruimte per deelgebied zien.

Figuur 6: De vijf ontwikkelgebieden in de Leidse Regio



Tabel 10: Ruimtebehoefte en ontwikkelruimte per deelgebied

	LBSP	De Geesten	Zijlhoek/De Woerd	Spoorzone	Westerpoort	Totaal
Ruimtebehoefte	204.000 – 246.000	25.000	35.000 – 45.000	23.000 – 30.000	-	287.000 – 364.000
Ontwikkelruimte	246.000	25.000	150.000	60.000 – 90.000	10.000 – 15.000	536.000 – 571.000
Resterende ontwikkelruimte	0 – 42.000	0	105.000 – 115.000	30.000 – 67.000	10.000 – 15.000	172.000 – 284.000

Bron: Ruimtevraag life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse Regio (Buck Consultants, 2023).

Als de ruimtevraag per gebied wordt afgezet op de ontwikkelruimte per gebied, kan worden geconcludeerd dat in de periode t/m 2030 de benodigde ruimte kan worden opgevangen op de beschikbare locaties. Daarna komt het einde van de plancapaciteit in zicht. In het onderzoek wordt daarom geadviseerd om de komende jaren te inventariseren of andere locaties ingezet kunnen worden om deze specifieke ruimtevraag te faciliteren. Deze geraamde uitbreidingsvraag en de benoemde ontwikkelruimte overlapt deels met de provinciaal geraamde hectares voor een campusmilieu en de genoemde beschikbare hectares op Leiden Bio Science Park en het zachte planaanbod in Zijlhoek / De Woerd.

Vraag en aanbod watergebonden bedrijventerrein

Tegenover de watergebonden ruimtevraag van zo'n 4 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030 in Holland Rijnland staat 0 hectare uitgeefbaar aanbod. De opgave is dan ook om vooral in te zetten op het beter benutten van bestaande watergebonden bedrijventerreinen, omdat we in de praktijk zien dat watergebonden kavels lang niet altijd in gebruik zijn bij watergebonden bedrijven. Dit komt terug in paragraaf 3.2.

Bijlage B – Keuze- mogelijkheden regionale strategie

In het traject van deze bedrijventerreinenactualisatie zijn verschillende keuzemogelijkheden voorgelegd aan de regiogemeenten. Deze verschillende keuzemogelijkheden zijn voorgelegd om te bepalen welke koers de regio wil vragen. Er zijn verschillende mogelijkheden waaruit gekozen kon worden, elk met een eigen ambitie die in meer of mindere mate voldoen aan de geprognosticeerde ruimtevraag. Deze mogelijkheden hebben elk hun eigen ruimtebeslag, invulling en bijbehorende afspraken. Hieronder zijn vijf keuzemogelijkheden op hoofdlijnen uitgewerkt. Ook zijn in kaart gebracht welke gevolgen die keuzes hebben. Onderstaande tabel laat de vijf keuzemogelijkheden zien:

Keuze	Wat voor ruimte voor realiseren we voor wie en waar?	Netto ruimtebeslag t/m 2030
Keuze 1: Krimp	Geen nieuwe hectares bedrijventerreinen realiseren maar wel inzetten op het beter benutten van de bestaande terreinen. Dit weegt echter niet op tegen de behoefte.	Geen extra ruimte voor bedrijven. Wel de hectares die nu nog in uitgifte zijn/waar een hard plan onder ligt.
Keuze 2: Status quo: compensatie transformatieplannen	Enkel compensatieruimte voor transformatieplannen realiseren.	29 ha vervangingsvraag
Keuze 3: Lichte lokale groei	Voldoen aan de behoefte in het lage groeiscenario. Voornamelijk inzetten op kleine uitbreidingen van bestaande terreinen voor het lokale (MKB) segment. Daarnaast ook voorzien in compensatie voor transformatieplannen.	Minimaal 18 ha uitbreidingsvraag + 29 ha vervangingsvraag
Keuze 4: Regionale groei	Voldoen aan de behoefte in het hoge groeiscenario. Uitbreidingen realiseren van bestaande terreinen en daar bovenop de benodigde ruimte voor regionale groei (doorgroeiers) op een nieuw aan te leggen regionaal terrein.	Minimaal 40 ha uitbreidingsvraag + 29 ha vervangingsvraag
Keuze 5: Next Economy071	Inzet op een ander type economie. Deze keuze kan bijvoorbeeld inhouden echt alleen nog maar in te zetten op een economie die veel waarde toevoegt op een relatief beperkt ruimte. Hiermee kan een beperkt deel van de huidige vraag worden voorzien en verder moet ingezet worden op nieuwe activiteiten.	Lastig te kwantificeren, afhankelijk van daadwerkelijk keuze in type 'Next Economy071'.

B.1 Keuze 1: Krimp

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	Geen nieuwe hectares bedrijventerreinen realiseren maar wel inzetten op het beter benutten van de bestaande terreinen. Dit weegt echter niet op tegen de behoefte. Daarnaast zijn er steeds vaker ruimteclaims van andere functies, niet bedrijvigheid, op bedrijventerreinen. Denk aan ruimte voor duurzame energie-infrastructuur en netverzwaring (zoals een verdeelstation). Tot slot ligt er een grote opgave om de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zo goed mogelijk te benutten, te verduurzamen en te intensiveren. In deze keuze is dit cruciaal gezien er geen extra bedrijventerreinareaal bijkomt.
Ruimtebeslag	Er komt geen extra ruimte aan bedrijventerreinen bij. Wel de hectares die nu nog in uitgifte zijn/waar een hard plan onder ligt (circa 6,1 hectare). Gezien de transformatieplannen met een vervangingsvraag van 29 ha in omvang meer areaal beslaan dan het harde planaanbod zal het totale areaal aan bedrijventerreinen krimpen.
Toegevoegde waarde (€)	Afname van een toegevoegde waarde van (indicatief) circa € 69 mln.
Werkgelegenheid	Op basis van de gemiddelde arbeidsintensiteit op bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten (88 banen per hectare netto uitgegeven) is het aannemelijk dat deze keuze circa 785 banen onttrekt aan de regio.
Woon-werkbalans	In de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland is afgesproken dat er in de Economie071-gemeenten zo'n 20.000 woningen worden gebouwd in de periode t/m 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 7.000 extra banen op bedrijventerreinen nodig zijn t/m 2030. Bij deze keuze zal het tekort dus circa 7.785 banen bedragen. Door parallel ook in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen kan het tekort worden verminderd. Bovendien kan de werkgelegenheid ook buiten de bedrijventerreinen groeien.
Type terrein/kavels	-
Type bedrijven	-
Voordelen	• Er hoeft geen nieuwe ruimte te worden vrijgemaakt. • Intensiteit ruimtegebruik kan potentieel omhoog gaan: bestaande bedrijven moeten intensiveren op huidige plek – of elders in bestaande voorraad – willen ze in regio verder groeien.
Nadelen	• Geen ruimte voor nieuwe bedrijven of voor bestaande bedrijven om uit te breiden, waardoor doorgroeiers en uitbreiders uit de regio zullen vertrekken en ontevredenheid bij ondernemers zal groeien. • Werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de regio krimpt. Benutting bestaande harde plannen weegt niet op tegen de autonome uitbreidingsvraag en bijkomende vervangingsvraag vanuit transformatie. • Disbalans in verhouding wonen en werken, toename uitgaande forensen en belasting op infrastructuur. • Geen schuifruimte, waardoor woonambities en ambities op vlak van intensivering, circulariteit en duurzaamheid niet haalbaar zijn. • Geen ruimte voor verwachte (autonome) groei economie in Economie071-gemeenten.

B.2 Keuze 2: Status quo: compensatie transformatieplannen

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	In deze keuze wordt enkel compensatieruimte voor transformatieplannen gerealiseerd. Hiermee kunnen de transformaties hun doorgang vinden waarbij compensatieruimte voor de huidige bedrijvigheid wordt gerealiseerd. Hiermee wordt echter niet in de uitbreidingsbehoefte voorzien. Ook in dit scenario ligt er een grote opgave om de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zo goed mogelijk te benutten, te verduurzamen en te intensiveren. Ook in deze keuze is dit cruciaal gezien er geen extra bedrijventerreinareaal bijkomt.
Ruimtebeslag	Het ruimtebeslag in deze keuze bestaat uit circa 29 ha vervangingsvraag voortkomend uit compensatie van transformatielocaties. Door te voorzien in de compensatie van dit bedrijventerreinareaal zal het totale bedrijventerreinareaal stabiel blijven.
Toegevoegde waarde (€)	Geen additionele toegevoegde waarde
Werkgelegenheid	De werkgelegenheid op bedrijventerreinen blijft in deze keuze naar verwachting gelijk.
Woon-werkbalans	In de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland is afgesproken dat er in de Economie071-gemeenten zo'n 20.000 woningen worden gebouwd in de periode t/m 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 7.000 extra banen op bedrijventerreinen nodig zijn t/m 2030. Bij deze keuze zal het tekort dus circa 7.000 banen bedragen. Door parallel ook in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen kan het tekort worden verminderd. Bovendien kan de werkgelegenheid ook buiten de bedrijventerreinen groeien.
Type terrein/kavels	Compensatielocaties voor de transformatieplannen.
Type bedrijven	Voornamelijk de bedrijvigheid die momenteel gevestigd is op de transformatielocaties.
Voordelen	• Er hoeft naast de compensatielocaties geen nieuwe ruimte te worden vrijgemaakt. • Transformaties kunnen hun doorgang vinden. • Bestaande bedrijven worden gedwongen te intensiveren op de huidige plek willen ze verdere groei aldaar realiseren.
Nadelen	• Geen ruimte voor nieuwe bedrijven of voor bestaande bedrijven om uit te breiden, waardoor doorgroeiers en uitbreiders uit de regio zullen vertrekken en ontevredenheid bij ondernemers zal groeien. • Disbalans in verhouding wonen en werken, toename uitgaande forensen en belasting op infrastructuur. • Geen schuifruimte, waardoor ambities op vlak van intensivering, circulariteit en duurzaamheid niet haalbaar zijn. • Geen ruimte voor verwachte (autonome) groei economie in Economie071-gemeenten.

B.3 Keuze 3: Lichte lokale groei

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	In deze keuze wordt voldaan aan de behoefte in het lage groeiscenario. Voornamelijk door het inzetten op kleine uitbreidingen van bestaande terreinen voor het lokale segment. Daarnaast wordt ook voorzien in compensatie voor transformatieplannen. Ook bij deze keuze ligt er een grote opgave om de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zo goed mogelijk te benutten, te verduurzamen en te intensiveren. Het is cruciaal dat nieuwe ontwikkelingen niet tot gevolg hebben dat bestaande locaties zouden 'afglijden'. De samenhang tussen het ontwikkelen van nieuw bedrijventerreinareaal en de aanpak van het bestaande bedrijventerreinareaal is dus van groot belang. Daarbij kan de op te zetten RHOM een belangrijk vehicle zijn. Prioritering van de aanpak van bestaande bedrijventerreinen (bijvoorbeeld een top 5 waar de opgave en/of de potentie het grootst is) kan daar een belangrijke rol in spelen.
Ruimtebeslag	Minimaal 18 ha uitbreidingsvraag + 29 ha vervangingsvraag
Toegevoegde waarde (€)	Additionele toegevoegde waarde van (indicatief) circa € 260 mln.
Werkgelegenheid	Op basis van de gemiddelde arbeidsintensiteit op bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten (88 banen per hectare netto uitgegeven) is het aannemelijk dat deze keuze circa 2.900 banen toevoegt aan de regio.
Woon-werkbalans	In de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland is afgesproken dat er in de Economie071-gemeenten zo'n 20.000 woningen worden gebouwd in de periode t/m 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 7.000 extra banen op bedrijventerreinen nodig zijn t/m 2030. Bij deze keuze zal het tekort dus circa 4.100 banen bedragen. Door parallel ook in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen kan het tekort worden verminderd. Bovendien kan de werkgelegenheid ook buiten de bedrijventerreinen groeien.
Type terrein/kavels	Uitbreidingen bestaande lokale terreinen met enkele hectares per terrein, op plekken waar daarvoor (ruimtelijke) mogelijkheden zijn en waar de urgentie het hoogst is om nieuw aanbod toe te voegen. Invullen met kleinschalige (tot zo'n 0,5 ha) tot middelgrote kavels (tot zo'n 1 – 1,5 hectare).
Type bedrijven	Voornamelijk lokaal MKB. Het gaat dan om bedrijven uit sectoren als handel, reparatie, installatie en bouw. Ook kleinere logistiek en lichtere vormen van productie (t/m milieucategorie 3) en diverse dienstverleners vallen hieronder.
Voordelen	• Ruimte voor beperkte autonome groei; enkele kleine lokale bedrijven kunnen (minimaal) doorgroeien. • Minimale behoefte aan nieuwe ruimte, slechts relatief kleine aanvulling op bestaand aanbod noodzakelijk. • Bestaande bedrijven worden gedwongen te intensiveren op de huidige plek willen ze verdere groei aldaar realiseren. • Door het faciliteren van de vervangingsvraag kunnen transformaties hun doorgang vinden.
Nadelen	• Minimaal ruimte voor nieuwe bedrijven of voor bestaande bedrijven om uit te breiden, waardoor sommige doorgroeiers en uitbreiders uit de regio zullen vertrekken en onvrede kan groeien bij ondernemers. • Beperkte werkgelegenheidsgroei mogelijk; hiermee komt de vitaliteit in het geding.

- **Disbalans in verhouding wonen en werken.**
- **Weinig schuifruimte, waardoor ambities op vlak van intensivering, circulariteit en duurzaamheid zeer beperkt haalbaar zijn.**
- **Enkel ruimte voor verwachte (autonome) groei economie in het lage scenario in Economie071-gemeenten.**

B.4 Keuze 4: Regionale groei

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	In deze keuze wordt voldaan aan de behoefte in het hoge groeiscenario. Uitbreidingen realiseren van bestaande terreinen en daar bovenop de benodigde ruimte voor regionale groei op een nieuw aan te leggen regionaal terrein. Daarnaast wordt ook voorzien in compensatie voor transformatieplannen. Ook bij deze keuze ligt er een grote opgave om de bestaande bedrijventerreinenvoorraad zo goed mogelijk te benutten, te verduurzamen en te intensiveren. Het is cruciaal dat nieuwe ontwikkelingen niet tot gevolg hebben dat bestaande locaties zouden 'afglijden'. De samenhang tussen het ontwikkelen van nieuw bedrijventerreinareaal en de aanpak van het bestaande bedrijventerreinareaal is dus van groot belang. Daarbij kan de op te zetten RHOM een belangrijk vehicle zijn. Prioritering van de aanpak van bestaande bedrijventerreinen (bijvoorbeeld een top 5 waar de opgave en/of de potentie het grootst is) kan daar een belangrijke rol in spelen.
Ruimtebeslag	Minimaal 40 ha uitbreidingsvraag + 29 ha vervangingsvraag
Toegevoegde waarde (€)	Additionele toegevoegde waarde van (indicatief) circa € 431 mln.
Werkgelegenheid	Op basis van de gemiddelde arbeidsintensiteit op bedrijventerreinen in de Economie071-gemeenten (88 banen per hectare netto uitgegeven) is het aannemelijk dat deze keuze circa 4.800 banen toevoegt aan de regio.
Woon-werkbalans	In de Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland is afgesproken dat er in de Economie071-gemeenten zo'n 20.000 woningen worden gebouwd in de periode t/m 2030. Dit betekent dat om de huidige woon-werkbalans op peil te houden er circa 7.000 extra banen op bedrijventerreinen nodig zijn t/m 2030. Bij deze keuze zal het tekort dus circa 2.200 banen bedragen. Door parallel ook in te zetten op intensivering en beter benutten van bestaande terreinen kan het tekort worden verminderd. Bovendien kan de werkgelegenheid ook buiten de bedrijventerreinen groeien.
Type terrein/kavels	Uitbreidingen bestaande lokale terreinen met enkele hectares per terrein. Invullen met kleinschalige (tot zo'n 0,5 ha) tot middelgrote kavels (tot zo'n 1 – 1,5 hectare). Daarnaast ook een nieuw terrein met middelgrote (enkele hectares) en grote kavels (oplopend tot 4 en meer), met borging van intensieve benutting in de planregels.
Type bedrijven	Voornamelijk lokaal MKB, maar ook grotere regionale bedrijven.
Voordelen	• Ruimte voor lokale (en regionale) doorgroei bestaande bedrijven waardoor vitaliteit in de regio wordt gehandhaafd. • Ruimte voor werkgelegenheid om door te groeien waardoor woon-werkbalans min of meer met elkaar in evenwicht zijn. • Er ontstaat schuifruimte. Zo krijgen lokale terreinen die soms al jaren op slot zitten weer lucht, en dit biedt kansen om bestaande terreinen te

	intensiveren en te verduurzamen. Bij het nieuwe terrein kan dit min of meer gegarandeerd worden door uitgiftebeleid en planregels. • Door het faciliteren van de vervangingsvraag kunnen transformaties hun doorgang vinden.
Nadelen	• Het totale ruimtebeslag kan niet gefaciliteerd worden in de huidige plannen. Er moet daarom gezocht worden naar ruimte voor nieuwe terrein(en).

B.5 Keuze 5: Next Economy071

Wat voor ruimte realiseren we, en waar?	In deze keuze zetten we in op een ander type economie. Denk bijvoorbeeld aan inzet op een economie die relatief veel waarde toevoegt in relatief weinig ruimte. De Life Science & Health-sector is momenteel al sterk geworteld in de regio. Keuze kan zijn om hier stevig op voort te bouwen. Denk hierbij aan de economie gelieerd aan en gevestigd op het BioScience Park. Daarnaast kan deze keuze ook de inzet op nieuwe activiteiten, passend bij deze economie, tot gevolg hebben. Met deze keuze wordt slechts een select deel van de huidige ruimte vraag gefaciliteerd. Denk daarbij aan de campus-vraag en de vraag naar hoogwaardige bedrijventerreinen. Het specifieke ruimtebeslag van deze keuze is niet goed te kwantificeren. Naar verwachting zal het ruimtebeslag lager zijn dan de provinciaal geraamde ruimte vraag. <i>Bespreekpunt: optioneel kan deze keuze gecombineerd worden met keuze 2 (Status Quo). In dat geval kunnen de transformaties hun doorgang vinden doordat compensatieruimte voor de huidige bedrijvigheid wordt gerealiseerd.</i>
Ruimtebeslag	Zoals genoemd is het specifieke ruimtebeslag van deze keuze niet goed te kwantificeren.
Toegevoegde waarde (€)	n.t.b., afhankelijk van specifieke invulling keuze
Werkgelegenheid	n.t.b., afhankelijk van specifieke invulling keuze
Woon-werkbalans	n.t.b., afhankelijk van specifieke invulling keuze
Type terrein/kavels	n.t.b., afhankelijk van specifieke invulling keuze
Type bedrijven	n.t.b., afhankelijk van specifieke invulling keuze
Voordelen	• n.t.b., afhankelijk van specifieke invulling keuze
Nadelen	• n.t.b., afhankelijk van specifieke invulling keuze

Colofon

Datum: 29 mei 2024

Projectnummer: 23.226

Opdrachtgever: Economie071-gemeenten

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: Evert-Jan De Kort & Beer Janssens

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl