

PLAN VAN AANPAK BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE HOLLAND RIJNLAND

Versie 7.2 d.d. 10 oktober 2017

Auteurs: Hans Stapper / Henk Hansen

Inleiding en korte terugblik

Het concept plan van aanpak is tweemaal (10 mei 2017 en 30 augustus 2017) eerder in het portefeuillehoudersoverleg Economie besproken. Tijdens beide overleggen kwamen de volgende vragen naar voren:

1. Is de voorgestelde opzet niet te zwaar beschouwd en kunnen de subregio's dit zelf doen;
2. Kunnen de voorgestelde werkzaamheden binnen de bestaande bedrijfsvoering van Holland Rijnland uitgevoerd worden;
3. de financiële consequenties zijn niet geheel duidelijk.

Op basis van bovenstaande is de reactie als volgt:

1. Vanuit de Portefeuillehouders Economie is op 16 maart 2017 aangegeven dat zij de coördinatie en verdere uitwerking van dit vraagstuk bij Holland Rijnland willen neerleggen en dat zij Holland Rijnland vragen om dit proces verder uit te werken en te begeleiden;
2. Er is naar aanleiding van deze opmerking in het PHO onderzocht of de werkzaamheden uitgevoerd zouden kunnen worden binnen de bestaande capaciteit van Holland Rijnland. Gebleken is dat die gevraagde capaciteit om dit proces inhoudelijk te begeleiden niet aanwezig is en dat er gebruikt gemaakt dient te worden van externe kennis op dit vlak;
3. In de laatste paragraaf van dit plan van aanpak worden de financiële consequenties nog eens duidelijk naar voren gebracht conform de gehanteerde verdeelsleutel.

Aanleiding

De provincie Zuid-Holland heeft in 2016 aan Stec opdracht gegeven om – als voorbereiding op de herziening van het provinciale bedrijventerreinenbeleid - een onderzoek te doen naar de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in Zuid-Holland.

Deze nieuwe behoefte-raming moet de oude raming uit 2012 (opgesteld in de “crisistijd”) vervangen. De ramingen zijn niet alleen voor de provincie in haar geheel opgesteld, maar er zijn ook voor vier regio's (Holland Rijnland, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam - Den Haag en Zuid-Holland Zuid) eigen ramingen opgesteld op basis van regiospecifieke kenmerken en parameters. De provincie wil de regio's hiermee handvatten bieden voor een goed bedrijventerreinenbeleid.

Holland Rijnland is zowel bestuurlijk (via het BOEZHD) als ambtelijk nauw betrokken geweest bij zowel de uitvraag naar dit onderzoek als de begeleiding van het onderzoek zelf door Stec en heeft hiervoor ook belangrijke input geleverd.

In haar aanbiedingsbrief van de eindrapportage (zie bijlage) vragen Gedeputeerde Staten aan de regio's om de behoefte-raming te beschouwen als een bouwsteen voor een verdere invulling van de kwantitatieve en - vooral - kwalitatieve behoefte.

Het opstellen van een Regionale bedrijventerreinenstrategie is volgens de provincie weliswaar geen verplichting, maar wel gewenst om deze invulling goed vorm te geven

Stec heeft op 16 maart 2017 in het PHO Economie de uitkomsten van het onderzoek voor Holland Rijnland gepresenteerd. Belangrijk punt daarbij is te bedenken dat het om beleidsarme ramingen gaat. Tijdens het portefeuillehoudersoverleg van 16 maart is onder andere geconstateerd dat de oude Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland uit 2009 niet is / wordt onderhouden, maar dat er nu wel de vraag vanuit de provincie ligt om hier iets mee te doen met een coördinerende rol vanuit portefeuillehouder Holland Rijnland. Er bestaat een duidelijke behoefte vanuit PHO Economie om dit samen op te pakken: coördinatie hiervan ligt bij Holland Rijnland en uitwerking hiervan vindt plaats in de subregio's. Dit zit echter niet in begroting Holland Rijnland. Afgesproken is om een plan van aanpak op te stellen met daarin onder andere wie wat doet (subregio's en Holland Rijnland), incl. financiën die hier bij horen, de rol van het bedrijfsleven, de relatie met woningbouw en aandacht voor innovaties op het gebied van Space. Daarbij gaat kwaliteit voor snelheid en die lijn moet ook terugkomen in plan van aanpak.

Belangrijkste uitkomsten en opgaven voor Holland Rijnland

Het onderzoek heeft - zoals opgemerkt - geresulteerd in vier regionale rapporten en een hoofdrapport voor heel Zuid-Holland. In de rapporten wordt met name ingegaan op de geraamde uitbreidingsvraag (kwantitatief en kwalitatief). De uitbreidingsvraag is het verschil tussen de verwachte behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen ("de vraag") en het harde (plan)aanbod ("het aanbod").

In beperkte mate (alleen indicatief) is ingegaan op de vervangingsvraag. Dit is de vraag, die tot stand komt door het transformeren van bedrijventerreinen, verouderd vastgoed en/of bedrijven die last hebben van bijvoorbeeld functiemening en dus moeten uitwijken naar een andere locatie. Deze vervangingsvraag moet in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking wel concreet worden gemaakt, maar kon in het kader van dit onderzoek niet worden meegenomen.

In haar aanbiedingsbrief schrijft de provincie onder ander het volgende:

"Kwalitatief goede bedrijventerreinen zijn nodig voor een optimaal vestigingsklimaat voor het gehele Zuid-Hollandse bedrijfsleven. Het op lange termijn in evenwicht brengen van de vraag naar het aanbod van bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt voor dit beleid. Het gaat om een combinatie van bestaande, kwalitatief goede bedrijventerreinen en nieuwe locaties die kwalitatief toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de bestaande voorraad. Een belangrijk fundament hiervoor is een geactualiseerd beeld van de ruimtevraag naar bedrijventerreinen in de toekomst. Bij te veel aanbod kunnen resterende, niet geschikte kavels onbenut blijven en/of ontstaat er ongezonde leegstand. Versnippering van ruimtegebruik leidt niet tot gewenste ruimtelijke ordening. Het heeft een negatief effect op de vastgoedwaarde van de bestaande panden en op de ruimtelijke kwaliteit. Herstructurering, of het op peil houden van bedrijventerreinen wordt lastiger gemaakt doordat uitwijken naar een nieuw perceel gemakkelijk is. Te veel aanbod kan ook leiden tot ongewenste concurrentie tussen partijen die grond uit te geven hebben en kunnen er lagere grondwaarden ontstaan".

In totaliteit zijn vraag en aanbod in kwantitatief opzicht redelijk in evenwicht: er dreigt geen overschot of tekort aan bedrijventerreinen, al verschilt dit per subregio.

In kwalitatief opzicht is er wel een mismatch. De vraag vanuit het bedrijfsleven naar bepaalde type bedrijventerreinen komt niet altijd overeen met het (plan)aanbod. Hierdoor zullen bedrijven of soms genoeg moeten nemen met een locatie, die niet aan de wensen voldoet of vertrekken naar elders. In de afgelopen jaren is dit regelmatig gebeurd met bedrijven, die je eigenlijk in de regio zou willen behouden! Overigens heeft de keuze om te blijven of te vertrekken niet allen met aanbod te maken. Daarbij spelen ook andere factoren zoals vestigingsklimaat en leefomgeving een belangrijke rol.

Hiermee is ook direct de belangrijke opgave verwoord: het in evenwicht brengen van vraag en aanbod in zowel kwantitatief als in kwalitatief opzicht.

De belangrijkste uitkomsten voor Holland Rijnland voor de periode 2016-2030 op een rijtje:

Kwantitatieve behoefte (2016-2030):

(sub)regio	uitbreidingsvraag	hard (plan)aanbod
Stedelijke As Leiden-Katwijk	23 à 28 ha	33,2 ha
Bollenstreek	14 à 16 ha	13,8 ha
Rijn- en Veenstreek	18 à 21 ha	54,6 ha
regionaal georiënteerd	36 à 41 ha	
totaal Holland Rijnland	90 - 105 ha	101,6 ha

De zogenoemde regionaal georiënteerde uitbreidingsvraag kan in principe overal in de regio neerslaan en is dus niet aan een bepaalde regio toebedeeld.

Ook na 2030 wordt nog een groei met betrekking tot de uitbreidingsvraag in Holland Rijnland verwacht, waar nog geen hard planaanbod tegenover staat.

Kwalitatieve uitbreidingsvraag (2016-2030):

Logistieke bedrijven > 3 ha	33 ha
HMC-bedrijven	4 - 8 ha
Regulier gemengde bedrijvigheid	49 - 50 ha
Hoogwaardige bedrijvigheid	5 ha
totaal Holland Rijnland	90 - 105 ha

De kwalitatieve uitbreidingsvraag is niet toebedeeld aan een subregio omdat dit met de huidige gegevens niet goed mogelijk was, maar ook omdat *in theorie* elk van de vier onderscheiden sectoren overal in de regio zouden kunnen neerslaan.

Vervolgstappen en organisatie

De provincie noemt in haar aanbiedingsbrief vier vervolgstappen, die op (sub)regionaal niveau opgepakt (en verder uitgewerkt) zouden moeten worden:

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

Het oppakken van de bovenstaande opgaven is zowel een zaak van Holland Rijnland als van de subregio's.

Holland Rijnland

Het is voor de hele regio van belang om goed in beeld te krijgen of en zo ja, waar er sprake is van een kwalitatieve mismatch (welke terreinen en welke sectoren) en hoe groot deze is. Daarbij gaat het vooral de kwalitatieve mismatch bij grootschalige logistieke bedrijven (> 3 ha), HMC-bedrijven en grootschalige hoogwaardige bedrijvigheid. Hier ligt bij uitstek een taak voor Holland Rijnland om dit in samenwerking met het regionale bedrijfsleven op te pakken. Vervolgens kan in overleg met de gemeenten in de subregio's naar oplossingen voor de geconstateerde problemen gezocht worden.

Het is de vraag of het opstellen van een regionale bedrijventerreinenstrategie op het niveau van Holland Rijnland nodig en gewenst is. Vooralsnog zijn wij geneigd om deze vraag met "nee" te beantwoorden. Uitwerking op subregionaal niveau heeft een grotere meerwaarde.

De opgaven vragen wel om een gestructureerde en gecoördineerde aanpak, waarbij Holland Rijnland - als aanspreekpunt voor de provincie (BOEZHD) - een rol zal vervullen als coördinator en regisseur.

Verder zorgt Holland Rijnland - waar nodig - voor afstemming tussen de subregio's en voor een voortgangsrapportage richting bestuurlijke opdrachtgever en -nemer.

Ook is het denkbaar dat er nader onderzoek nodig is naar een aantal aspecten door een extern bureau, waarbij Holland Rijnland een coördinerende rol zal vervullen.

Organisatie (algemeen)

Zoals gezegd ligt de coördinatie bij Holland Rijnland en wordt per subregio een uitwerking gemaakt. Dit betekent dat aan de subregio's wordt overgelaten hoe zij uitwerking willen geven aan de behoefteeraming. Dit is ook mede afhankelijk van de opgave die de betreffende subregio heeft.

Holland Rijnland zorgt voor inhoudelijke afstemming tussen de subregio's onderling en met provincie. Daarbij gaat het vooral om de kwalitatieve uitbreidingsvraag: zorgen dat de uitwerkingen per subregio goed op elkaar worden afgestemd waarbij er ruimte is / komt voor met name de uitbreidingsvraag van grootschalige logistieke bedrijven en HMC-bedrijven.

Om deze uitwerking te borgen wordt vanuit het PHO Economie per subregio één bestuurlijke trekker benoemd. De drie trekkers vormen samen met de portefeuillehouder Economie van Holland Rijnland een stuurgroep. Naast deze

bestuurlijke vertegenwoordiging uit de regio's is het ook van belang dat het georganiseerd bedrijfsleven vertegenwoordigd is in deze stuurgroep. Hierbij is een gremium gecreëerd dat er voor kan zorgen dat het proces binnen een redelijke termijn kan worden afgerond en resulteert in het gewenste resultaat.

De stuurgroep wordt daarbij ondersteund door een ambtelijke projectgroep, bestaande uit één of twee EZ- en/of RO-ambtenaren per subregio en een (ambtelijke) vertegenwoordiging vanuit het georganiseerd bedrijfsleven. Op welke wijze het bedrijfsleven hier invulling aan wenst te geven, laten wij in dit voorstel aan hen. Tenslotte zal een ambtelijk coördinator vanuit Holland Rijnland de eerder beschreven coördinerende taak op zich nemen..

De ambtelijke projectgroep heeft de opdracht om de hiervoor genoemde opgaven verder uit te werken en komt elke drie à vier weken bij elkaar om de resultaten en de voortgang te bespreken.

Resultaat is een set van regionale afspraken over

- de totale vervangingsbehoefte, die voortkomt uit de transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouwlocatie en bovenop de geraamde uitbreidingsbehoefte komt;
- de opgave op het gebied van de grootschalige logistiek, HMC-bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid, waarbij het vooral gaat om in de bestaande harde en zachte plannen in kwalitatief opzicht beter geschikt te maken voor dit soort bedrijvigheid.

De afspraken worden vervolgens in subregionaal verband verder uitgewerkt tot concrete plannen en vastgelegd in een bedrijventerreinvisie en/of –strategie.

De bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers uit de subregio's vervullen tevens de rol van linking-pin van en naar hun eigen achterban: informeren en ophalen van informeren over de voortgang en ophalen informatie en - via de stuurgroep - een voorstel te doen aan het PHO Economie.

Omdat het een intensief proces zal zijn, wordt hiervoor een tijdelijke projectleider aangetrokken, die tevens de rol van secretaris van de projectgroep en klankbordgroep vervult.

Subregio's

Voor de subregio's is het met name van belang om in samenwerking met het (sub)regionale bedrijfsleven zicht te krijgen op de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte aan reguliere bedrijvigheid en bij het constateren van mismatch, hiervoor oplossingen te vinden. Dit kan zowel de aanleg nieuwe bedrijventerrein, het omvormen van plannen als herstructurering van bestaande terreinen omvatten.

Hierbij nog even de uitsnede uit het STEC rapport van 2017.

Kortom: kwantitatief is er geen opgave in de regio Holland-Rijnland. Wel lijkt de regio voor een aantal segmenten en op een aantal plekken kwalitatief aanbod te missen om het bedrijfsleven optimaal te bedienen. Stappen zetten om eventueel incourant aanbod uit de markt te nemen om zo kwalitatief goed aanbod de ruimte te geven is gewenst. Vooral plekken voor grote logistiek zijn schaars. Het is echter een fundamentele keuze of regio Holland Rijnland hier – mede in de context van het nabijgelegen logistieke aanbod rondom Schiphol – ook echt ruimte voor wil bieden, of dat de regio primair focust op de echt regiogebonden logistiek. Deze keuze hoort in het proces na deze behoeftebeoordeling thuis: het traject naar nieuwe regionale bedrijventerreinafspraken.

Verder om binnen de eigen gemeente te inventariseren voor welke regionale knelpunten op het gebied van grootschalige logistiek, HMC-bedrijven en hoogwaardige bedrijvigheid de subregio een oplossing kan bieden.

Tevens zouden de subregio's de vervangingsvraag voor de komende jaren in beeld kunnen brengen: welke bedrijventerreinen worden getransformeerd? Waar zal als gevolg van veroudering leegstand ontstaan en waar zitten functies, maar ook bedrijven, elkaar in de weg? En welke oplossingen zijn hiervoor denkbaar welke afspraken kunnen we hierover maken.

De subregio's kunnen de afspraken vervolgens vastleggen in de vorm van een convenant of een subregionale visie, waarbij voor de komende vijf tot tien jaren ook concrete SMART- doelen worden geformuleerd (lees "bedrijventerreinenstrategie") over de ontwikkeling van nieuwe locaties en herstructurering / transformatie.

Opzet format subregio's

Om een goed en helder beeld te hebben wat er speelt per subregio en om zaken goed met elkaar te kunnen vergelijken is het van belang dat de drie subregio's gebruik maken van het zelfde vertrekt punt. Daarom is in overleg met de ambtelijke vertegenwoordigers uit de subregio's gesproken over de opzet van een gezamenlijk format.

Format bedrijventerreinenstrategie		
Vragen		
1. Nieuwe vraag	Hoeveel ha. is benodigd?	
	Waar dienen de nieuwe locaties gesitueerd te worden?	
	Voor welke sectoren wordt er gebouwd? Logistiek, HMC of hoogwaardige en duurzame bedrijvigheid?	
	Is er sprake van een lokale, subregionale, regionale ontwikkeling? Wat is de onderlinge verhouding?	
	Wat er actief iets gedaan met duurzaamheid?	
2. Vervangingsvraag	Hoeveel ha. bedraagt de vervangingsvraag? (Ter adstructie zie in deze de formule Stec Groep inzake kantoren)	
	Welke sectoren betreft het in deze?	
	Wat is het huidig profiel van het bedrijventerrein?	
	Wat is het toekomstig (wenselijke) profiel van het bedrijventerrein?	
3. Bestaande bedrijventerreinen	Wat is de huidige kwaliteit van het bestaande bedrijventerrein?	
	Sluit het terrein nog aan bij de (huidige) vraag in de markt?	
	Wat te doen met structurele leegstand?	
	Wat is een toekomstbestendig en wenselijk profiel?	
	Wat is het USP van het bedrijventerrein?	

Organisatie (subregio)

Elke subregio pakt de opgaven binnen haar eigen bestaande organisatie verder op en werkt deze verder uit in een concreet plan van aanpak.

Planning en evaluatie

Om samen met de subregio's een set van regionale afspraken te maken is naar verwachting een periode van een 9 tot 12 maanden nodig. Hiervoor kan met name de externe projectleider worden ingezet.

De doorlooptijd van het totale proces is op dit moment echter nog moeilijk in te schatten, omdat de ene subregio op dit punt al verder en beter georganiseerd is dan de andere. Dat is een gegeven is hoeft geen belemmering te vormen, maar vraagt voor met name de Bollenstreek wel om een inhaalslag.

Als de afspraken op papier staan en het proces eenmaal goed loopt is een externe projectleider waarschijnlijk ook niet meer nodig.

Elk jaar wordt op basis van een voortgangsrapportage – op te stellen door Holland Rijnland - in het portefeuillehoudersoverleg Economie besproken of deze aanpak tot concrete resultaten heeft geleid en/of welke knelpunten er zijn.

Financiën:

Deze regionale taak maakt geen onderdeel meer uit van de Inhoudelijke Agenda Holland Rijnland en is dus ook niet opgenomen in de begroting. Financiering van deze taak zal worden uitgevoerd door externe inhuur, op basis van financiering via de gebruikelijke verdeelsleutel over 14 gemeenten op basis van inwoneraantal. De totale gevraagde bijdrage aan de gemeenten is begroot op € 20.000,00 (exclusief BTW)

Begroting

De begrote kosten voor het totale project bedragen € 60.000,00. Alle gehanteerde bedragen zijn exclusief 21 % BTW. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- Inhuur projectleider: € 32.000,- (1 dag/week x 40 weken x €100,-)
- Procesbegeleiding Holland Rijnland: € 8.000,00. (80 uur)
- Ambtelijke inzet vanuit de subregio's: € 15.000,- (50 u. per subregio, ofwel €5.000,- per subregio)
- Onvoorzien: € 5.000,- .

Aan de provincie is gevraagd om een financiële bijdrage te leveren aan dit proces. Van de zijde van de provincie zal inzet geleverd gaan worden op het gebied van kennis en kunde en een financiële bijdrage van max. € 25.000,00.

Aan de gemeenten wordt gevraagd om de inzet van uren om niet in te zetten voor dit project. Er resteert dan nog een bedrag van €20.000, waarvoor een bijdrage aan de gemeenten gevraagd wordt.

Samengevat:

Opstellen Bedrijventerreinenstrategie	Kosten € (ex. BTW)		Baten €	
Inzet extern projectleider	32.000,00			
Inzet Holland Rijnland	8.000,00			
Ambtelijke inzet subregio's (3)	15.000,00			
Onvoorzien	5.0000			
Subtotaal	60.000			
		-/- Subsidie pzh	25.000	
		-/- Benodigde ambtelijke inzet subregio's	15.000	
		subtotaal	40.000	
		Benodigd krediet		20.000

Uitgaande van het gevraagde bedrag van € 20.000,00 (exclusief 21 % BTW) komt dit, conform de in de onderstaande tabel bestaande verdeelsleutel, neer op de volgende bijdrage per gemeente:

Aantal inwoners per gemeente per 1-1-2016			In € per gemeente
Alphen ad Rijn	107.960	19,51%	3.902
Hillegom	21.089	3,81%	762
Kaag & Braassem	26.108	4,72%	944
Katwijk	64.239	11,61%	2.322
Leiden	122.561	22,15%	4.429

Leiderdorp	26.968	4,87%	975
Lisse	22.606	4,08%	817
Nieuwkoop	27.433	4,96%	991
Noordwijk	25.760	4,65%	931
Noordwijkerhout	16.140	2,92%	583
Oegstgeest	23.209	4,19%	839
Teylingen	36.013	6,51%	1.301
Voorschoten	25.211	4,56%	911
Zoeterwoude	8.119	1,47%	293
Totaal	553.416	100,00%	€ 20.000,00