

**stec
groep**



HOLLAND RIJNLAND

WAAR DE RANDSTAD TOT BLOEI KOMT

Ruimte voor bedrijven in Holland Rijnland

Keuzememo voor PHO Economie en
Leefomgeving (21/11)

Stec Groep aan PHO Economie en Leefomgeving Holland Rijnland

Evert-Jan de Kort, Juriën Poulussen & Rick Meijerink
23 oktober 2018

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Toelichting	4
1. MKB	5
2. HMC	6
3. Grote logistiek	7

Bijlagen

CONCEPT

Inleiding

Regio Holland Rijnland is bezig met het opstellen van een regionale bedrijvenstrategie. In het PHO Economie en Leefomgeving van 5 september 2018 is hiervoor het startschot gegeven. Er is toen een toelichting gegeven op de resultaten van de verdiepende kwalitatieve onderzoeken naar vraag en aanbod voor bedrijfsruimte die voor iedere subregio zijn uitgevoerd. In de regionale bedrijventerreinenstrategie wordt de ruimtevraag voor drie bedrijfstypen nader uitgewerkt: het Midden- en kleinbedrijf (MKB), bedrijven in Hogere Milieu Categoriën (vanaf categorie 4.2, verder te noemen: HMC) en grootschalige logistiek (met een ruimtevraag van meer dan 3 hectare).

Uitdaging: uitbreidingsruimte gewenst, maar meer functies doen een claim op schaarse ruimte

Uit de verdiepende onderzoeken voor iedere subregio blijkt:

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

Om de volledige vraag naar ruimte voor bedrijven te kunnen faciliteren zijn nieuwe ontwikkellocaties nodig. Dit is van belang, om verslechtering van het economisch klimaat in de regio te voorkomen en vertrek van bedrijven (en daarmee werkgelegenheid) naar andere regio's. De vraag naar bedrijfsterreinen concurreert echter met andere actuele regionale ruimtevragen zoals de woningbouwopgave, energietransitie (windmolens, zonnepanelen, etc.) en behoud van bestaand ruimtegebruik door greenports, landbouw, natuur en landschap. De te kiezen ontwikkelstrategie voor MKB, HMC en grootschalige logistiek zal in integrale afweging met de andere regionale ruimtevragen moeten worden gemaakt. Deze memo biedt voeding voor het economisch perspectief hierin.

DOELSTELLING KEUZEMEMO

Doelstelling van deze keuzememo is om bestuurders te voorzien van relevante informatie over de wijze waarop de huidige vraag naar bedrijventerreinen voor MKB, MHC en grootschalige logistiek bedient kan worden. Voor ieder bedrijfstype willen we in het PHO van 21 november 2018 per subregio inventariseren welke strategie het meest voor de hand ligt om verder uit te werken in de regionale bedrijventerreinen-strategie.

Leeswijzer: opgave en strategie beknopt uiteengezet, nadere toelichting in bijlagen.

In deze keuzememo worden voor de drie bedrijfstypen de opgave geschetst, uitdagingen benoemd en de mogelijke strategieën weergegeven. In de bijlage zijn per bedrijfstype de effecten van iedere strategie toegelicht op de economische ontwikkeling van de regio, de banenmarkt, ruimtegebruik en beschikbaarheid voor andere functies zoals woningbouw, natuur & landschap en energie én mogelijke financiële effecten op grondwaarde en grondspeculatie. Deze effecten zijn van belang voor de te kiezen ontwikkelstrategie per bedrijfstype. Daarnaast vindt u in de bijlage de resultaten van de verdiepende kwalitatieve onderzoeken per subregio. Deze achtergrondinformatie is de basis geweest voor de benoemde strategieën. Per bedrijfstype wordt ook benoemd in welke mate de vraag lokaal bedient kan worden.

Uitgangspunten

De vraag naar bedrijventerreinen voor MKB, HMC en grootschalige logistiek in Holland Rijnland is de komende jaren vele malen groter dan de beschikbare harde plancapaciteit. De concurrentie met andere regionale ruimtevragen zoals woningbouw, energietransitie en behoud van het bestaande landschap maken dat de ruimte voor nieuwe locaties beperkt is en integrale afwegingen noodzakelijk zijn. Optimaliseren van bestaande bedrijventerreinen door functiemenging, verdichting en meervoudig ruimtegebruik is noodzakelijk. Uit de verdiepende kwalitatieve onderzoeken komt naar voren dat niet iedere combinatie van functies mogelijk dan wel wenselijk is en dat ook niet overal verdichting tot de mogelijkheden behoort. Slechts 20-30% van de vraag kan door functiemenging gefaciliteerd worden in de regio.

Bestaande bedrijventerreinen-vooral binnenstedelijke terreinen- worden door gemeenten nog vaak en snel als potentiële transformatielocaties voor andere functies (zoals wonen) beoordeeld. De economische en maatschappelijke betekenis van bedrijventerreinen en de betekenis van transformatie voor het economisch klimaat in de regio is echter nog niet altijd goed in beeld. De regio zal zich daarom de vraag moeten stellen of zij open staat voor transformatie, bewust van de neveneffecten die dat met zich meebrengt. Getransformeerde locaties zullen bijvoorbeeld elders gecompenseerd moeten worden, om het bedrijfsleven de kansen te kunnen blijven bieden om te ondernemen, te groeien en te innoveren. Niet alle functies zijn eenvoudig elders te realiseren.

De juiste functie op de juiste plaats (op basis van o.a. milieucategorie) wordt een belangrijk criterium. Op veel bedrijventerreinen zijn functies gevestigd die qua milieucategorie beter elders geplaatst kunnen worden. Hierdoor wordt functiemenging beter mogelijk.

Bedrijventerreinen concurreren niet alleen met andere functies die ruimte vragen, zij kunnen ook ruimtevragen faciliteren. Denk daarbij aan verticale functiemenging (waarbij mensen wonen in hoogbouw boven bedrijfsruimte) en als locatie voor energieopwekking (zonnepalen op platte bedrijfsdaken of windenergie). Maar denk ook aan de kansen voor koppeling met werkgelegenheid voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of voor kansen m.b.t duurzame mobiliteit.

Voorgesteld uitgangspunt is om, vanuit het economisch belang en duurzaam ruimtegebruik, onafhankelijk van het al dan niet ontwikkelen van nieuwe ontwikkellocaties:

- samen met bedrijven in te zetten op het optimaal benutten van de ruimte, door meervoudig ruimtegebruik, verdichting en functiemenging waar mogelijk; en
- samen met bedrijven in te zetten op aanpak van hinder aan de bron door verschoning van de bedrijfsactiviteit en bijvoorbeeld geluid- en stofwerende maatregelen, waardoor bedrijven beter in te passen zijn in een stedelijke omgeving.

1. MKB

Er is aanvullende ruimte in de regio nodig voor groei van het MKB. Het gros van de economische structuur in Holland Rijnland bestaat uit het lokale MKB. De huidige vraag komt van bedrijven die nu al in de regio gehuisvest zijn. De ruimtevraag van het MKB is een vraag die lokaal ingevuld moet worden. Bij groei willen MKB-bedrijven – zo blijkt uit onderzoek - het liefst op of nabij de huidige vestigingslocatie uitbreiden. De verdiepende kwalitatieve onderzoeken constateerden dat de benodigde ruimte slechts beperkt door intensivering van bestaande locaties gerealiseerd kan worden. Bovendien is functiemenging slechts beperkt mogelijk.

OPGAVE

Uitgaande van de maximale vraag tot 2030 is er 69 hectare bedrijventerrein voor het MKB nodig in de totale regio Holland Rijnland. Dit is inclusief 13 hectare vervangingsvraag. Afhankelijk van de te kiezen strategie m.b.t. transformatie kan de vraag nog aanzienlijk toenemen. De beschikbare harde plancapaciteit is 50 hectare. Achtergrond en duiding van de opgave is terug te vinden in de bijlagen.

UITDAGINGEN

Algemeen	Functiemenging, verdichting en meervoudig ruimtegebruik kan in maximaal 20-30% van de ruimtelijke behoefte voorzien. De rest van de vraag kan enkel bedient worden indien zachte plancapaciteit of nieuwe locaties worden ontwikkeld.
071-regio	Geen beschikbaar aanbod in Leiden, Leiderdorp en Zoeterwoude; In hoeverre kan locatie Valkenburg als alternatief dienen? Transformatie van bestaande MKB-bedrijventerreinen vergroot de vraag en zet de regio verder 'op slot'; Verstedelijking geeft op termijn een nieuwe vraag naar MKB-bedrijventerreinen; 50% van het beschikbare aanbod heeft label 'Flora' of 'Bio Science'; Alleen kavels < 1 hectare beschikbaar.
D&B-streek	Geen beschikbaar aanbod in Hillegom en Lisse; Alleen restkavels beschikbaar met omvang < 1 hectare; 80% van het beschikbare aanbod heeft label 'Space' of 'Greenport'
Rijnstreek	Aanbod voornamelijk in Alphen aan den Rijn, beperkt in Nieuwkoop, niets in Kaag en Braassem; Wél kavels > 1 hectare beschikbaar.

STRATEGIËN

De te kiezen strategie voor huidige de ruimtevraag van het MKB is hieronder uitéengezet op basis van twee variabelen:

- De mate waarin de regio het bestaande areaal wil uitbreiden: níet, enkel in zacht planaanbod of zowel in zacht planaanbod als nieuwe locaties;
- De wijze hoe omgegaan wordt met transformatie-initiatieven op bestaande locaties van MKB-bedrijventerreinen.

Daarnaast spelen per strategie allerlei effecten die bepalend zullen zijn voor de te kiezen strategie vanuit economisch perspectief, maar ook van invloed zijn op een integrale afweging met andere functies met een ruimtevraag.

MKB	Meewerken aan- of initiëren van transformatie op bedrijventerreinen met transformatiepotentie	In geheel niet meewerken aan- of initiëren van transformatie op bedrijventerreinen
Geen nieuwe ontwikkellocaties op de markt brengen	strategie 1	strategie 2
Ontwikkelen van goede locaties in zacht planaanbod	strategie 3	strategie 4
Ontwikkelen goede locaties zacht planaanbod én verkennen van potentiële nieuwe locaties	strategie 5	strategie 6

In bijlage A. staan de effecten van iedere strategie toegelicht op de economische ontwikkeling van de regio, de banenmarkt, ruimtegebruik en beschikbaarheid voor andere functies zoals woningbouw, natuur & landschap en energie én mogelijke financiële effecten op grondwaarde en grondspeculatie.

BESLISPUNT

In welke mate kunnen en willen we de vraag naar MKB-bedrijfsruimte faciliteren? Welke strategie kiezen we?

2. HMC

Er is aanvullend ruimte in de regio nodig voor HMC-bedrijvigheid. HMC is een belangrijke pijler onder de regionale productiestructuur, bouwnijverheid (relevant voor verstedelijking) en ambities rond de circulaire economie (verwerking, recycling). De verdiepende kwalitatieve onderzoeken constateerden dat de benodigde ruimte niet volledig door intensivering van bestaande locaties gerealiseerd kan worden. Ook zijn de zachte plannen (zie bijlage) op de lijst niet geschikt voor HMC-bedrijvigheid. Bovendien is functiemenging vrijwel nooit mogelijk, vanwege omgevingshinder en –gevaar.

OPGAVE

Uitgaande van de maximale vraag is er 8 hectare bedrijventerrein voor Hogere Milieu Categorieën (HMC) nodig in de regio Holland Rijnland. Dit is exclusief een vervangingsvraag die maximaal 10 hectare kan bedragen. Afhankelijk van de te kiezen strategie m.b.t. transformatie kan de vraag nog aanzienlijk toenemen. De beschikbare harde plancapaciteit is formeel 11 hectare (in de Rijn- en Veenstreek), in de praktijk 0 (zie bij uitdagingen, onderdeel Rijnstreek). Achtergrond en duiding van de opgave is terug te vinden in de bijlagen.

UITDAGINGEN

Algemeen	Overgang naar een circulaire economie zal de vraag naar voor HMC-geschikte terreinen vergroten. Er bestaan nog geen berekeningen in welke mate. De HMC-vraag zal zich binnen een circulaire economie meer lokaal worden dan nu het geval is. Gezien de beperkte hoeveelheid hard aanbod in verhouding tot de vraag en de moeilijke inpasbaarheid van HMC kan de vraag gesteld worden of transformatie van bestaande HMC-locaties gewenst is. Transformatie vermindert het beschikbare aanbod en vergroot de opgave. HMC-locaties zijn bij voorkeur bereikbaar via water.
071-regio	Geen beschikbaar aanbod. Bedrijf kan alleen uitbreiden door intensivering;
D&B-streek	Geen beschikbaar aanbod. Bedrijf kan alleen uitbreiden door intensivering;
Rijnstreek	Bestaande 'harde' plancapaciteit betreft een oud bestemmingsplan uit jaren '80 voor Hoorn West. Er is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding waarbij gezien de omgeving, woningbouwplannen, kavels en ligging t.o.v. water/modaliteiten momenteel HMC daar niet als bestemming terug zal komen.

STRATEGIËN

De te volgen strategie voor huidige de ruimtevrage van het HMC is hieronder uiteengezet op basis van drie variabelen::

- De mate waarin de regio het bestaande areaal wil uitbreiden: niet, op- of aan de randen van bestaande HMC-locaties of ook op nieuwe locaties;
- De wijze hoe omgegaan wordt met transformatie-initiatieven op bestaande locaties van HMC-bedrijventerreinen.
- Huidig functioneren HMC locaties en ligging daarvan.

Daarnaast spelen per strategie allerlei effecten die bepalend zullen zijn voor de te kiezen strategie vanuit economisch perspectief, maar ook van invloed zijn op een integrale afweging met andere functies met een ruimtevrage.

HMC	Meewerken aan- of initiëren van transformatie op bedrijventerreinen met transformatiepotentie	In geheel niet meewerken aan- of initiëren van transformatie op bedrijventerreinen
Geen nieuwe ontwikkellocaties op de markt brengen	strategie 1	strategie 2
Uitbreiding toestaan op- of aan de randen van bestaande HMC-locaties waar dat mogelijk is.	strategie 3	strategie 4
Uitbreiding toestaan op- of aan de randen van bestaande HMC-locaties waar dat mogelijk is én verkennen van potentiële nieuwe HMC-locaties	strategie 5	strategie 6

In bijlage B. staan de effecten van iedere strategie toegelicht op de economische ontwikkeling van de regio, de banenmarkt, ruimtegebruik en beschikbaarheid voor andere functies zoals woningbouw, natuur & landschap en energie én mogelijke financiële effecten op grondwaarde en grondspeculatie.

BESLISPUNT

In welke mate kunnen en willen we de vrage naar HMC-bedrijfsruimte faciliteren? Welke strategie kiezen we?

3. Grote logistiek

Holland Rijnland heeft een sterke logistieke propositie, als regio centraal gelegen in de grote consumentenmarkt van de Randstad. Bovendien beschikt de regio over bestaande logistieke clusters, rond het Alpherium en gerelateerd aan de bestaande verladingscapaciteit van de Greenports. Er is echter weinig ruimte beschikbaar om de vrage naar ruimte voor grote logistiek (groter dan 3 hectare) te faciliteren in de regio, terwijl de groeipotentie aanwezig is. Achtergrond en duiding van de opgave is terug te vinden in de bijlagen.

OPGAVE

Uitgaande van de maximale vrage is er 33 hectare bedrijventerrein voor grote logistiek nodig. Er is geen beschikbare harde plancapaciteit. In de Rijn- en Veenstreek is in het bestemmingsplan van Steekterpoort II 10 hectare aan zachte plancapaciteit in procedure voor grootschalige logistiek.

UITDAGINGEN

Algemeen	Wil de regio voor grootschalige logistiek de concurrentie aangaan met Schiphol/Haarlemmermeer en A12-regio?
071-regio	Geen uitgeefbaar aanbod;
D&B-streek	Geen uitgeefbaar aanbod;

Rijnstreek 10 hectare in procedure voor grootschalige logistiek op Steekterpoort II. Dit wordt zeer waarschijnlijk uitgegeven aan één bedrijf dat 10 ha realiseert. Daarmee is er direct geen ruimte voor nieuwe logistiek.

STRATEGIËN

De te volgen strategie voor huidige de ruimtevraag van grootschalige logistiek is hieronder uitéengezet op basis van twee variabelen::

- De mate waarin de regio het bestaande areaal wil uitbreiden: niet, enkel in zacht planaanbod of zowel in zacht planaanbod als nieuwe locaties;
- De wijze hoe omgegaan wordt de vraag van grootschalige logistiek: niet faciliteren, enkel faciliteren als er een relatie is met bestaande grootschalige logistiek of inzetten op de bovenregionale logistieke propositie.

Daarnaast spelen per strategie allerlei effecten die bepalend zullen zijn voor de te kiezen strategie vanuit economisch perspectief, maar ook van invloed zijn op een integrale afweging met andere functies met een ruimtevraag.

Grote logistiek	Geen nieuwe locaties verkennen	Geen nieuwe locaties verkennen, wel in procedure zijnde zachte plannen ontwikkelen (Steekterpoort II)	In procedure zijnde zachte plannen ontwikkelen (Steekterpoort II) én verkennen van nieuwe locaties aan de regionale A-wegen.
Geen grootschalige logistieke groei faciliteren	strategie 1		
Enkel faciliteren van logistieke groei gelieerd aan bestaande structuren (Alpherium, Greenports, grote industrie zoals Heineken)	strategie 2	strategie 3	
Inzetten op bovenregionale logistieke propositie			strategie 4

In bijlage C. staan de effecten van iedere strategie toegelicht op de economische ontwikkeling van de regio, de banenmarkt, ruimtegebruik en beschikbaarheid voor andere functies zoals woningbouw, natuur & landschap en energie én mogelijke financiële effecten op grondwaarde en grondspeculatie.

BESLISPUNT

In welke mate kunnen en willen we de vraag naar ruimte voor grote logistiek faciliteren? Welke strategie kiezen we?