

BESPREEKNOTITIE

Aan: Portefeuillehouders economie in regio Holland Rijnland

Van: Werkgroep regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland

Datum: 22 mei 2019

Onderwerp: Uitgangspunten regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland 2019

Algemene uitgangspunten

- Stec heeft voor de drie subregio's Economie071, Duin- en Bollenstreek en Rijn- en Veenstreek de volgende vraag naar bedrijventerreinen voor Midden- en Kleinbedrijf (MKB), Hogere Milieucategorieën (HMC) en Grootschalige Logistiek in beeld gebracht:

Vraag in hectare	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Regionale vraag HMC + Logistiek	Totaal
Duin- en Bollenstreek	12-14 hectare	3 hectare	3-7 hectare	18-24 hectare
071-regio	23-28 hectare	5-7 hectare	5-8 hectare	31-43 hectare
Rijn- en Veenstreek	16-19 hectare	8-15 hectare	19-26 hectare	43-60 hectare
Totaal				92-127 hectare

Vraag – aanbod = behoefte. Omdat nog niet scherp is wat de vervangingsvraag en het aanbod is, kan de behoefte nog niet geduid worden. Algemeen gedeeld gevoel is dat de (regionale) uitbreidingsvraag ruim is berekend en vooral kwantitatief gemakkelijk is opgeteld. Uitgaande van onder meer intensiever gebruik, herstructurering en slimmer ruimtegebruik wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistische vraag geacht.

- Gemeenten zien zich naast de ruimtevrage voor bedrijvigheid geconfronteerd met meerdere ruimtevragers (woningbouw, energietransitie, mobiliteit, natuur & landschap). Het faciliteren van de ruimtevrage voor bedrijventerreinen zal op regionale schaal in integrale afstemming met deze andere ruimtevragers moeten plaatsvinden;
- Gemeenten hanteren het uitgangspunt van duurzaam gebruik van bestaande terreinen en uitgifte nieuwe terreinen. Alvorens nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden onder de loep worden genomen, wordt eerst gekeken naar mogelijkheden tot intensivering en verdichting en herstructurering. Daarbij wordt ook bestaand vastgoed onder de aandacht gebracht van bedrijven. We gaan slim om met de ruimte – waar mogelijk en gewenst worden functies gecombineerd (bijv. wonen v/s werken);
- Voor de ruimtevrage grootschalige logistiek is gezamenlijk geconstateerd dat de Leidse regio de door Stec benoemde ruimtebehoefte van 0-5 hectare niet kan accommoderen, en dat de Duin –en Bollenstreek en Rijn –en Veenstreek hier compenserend ook niet in kan voorzien. Het vraagstuk dat voorligt is in hoeverre het erg is als er 0 tot 5 hectare logistieke behoefte afgestreept wordt.
- De regio Holland Rijnland ziet het belang van science locaties met specifieke clusters van bedrijven, onderwijs en overige voorzieningen. Science locaties zijn niet specifiek



meegenomen in de behoefte-raming en de bedrijventerreinenstrategie. Als regio Holland Rijnland willen we voldoende ruimte reserveren voor deze locaties (Bio Science Park en Estec/Space Business Park), in lijn met bestaand beleid.

Uitgangspunten Duin- en Bollenstreek

De Duin- en Bollenstreek maakt geen eigen regionale bedrijventerreinenstrategie, want de opgave is beperkt en qua uitvoering niet bijzonder complex. De D&B-streek “sluit zich aan bij” de op te stellen regionale bedrijventerreinenstrategie voor Holland Rijnland.

- Er wordt naar gestreefd het MKB volledig en waar mogelijk uitbreiding van de huidige HMC-bedrijven binnen de eigen regio te faciliteren. Hier is in principe voldoende ruimte voor;
- Er is geen ruimte voor nieuwe HMC-bedrijven en ook niet voor grootschalige logistieke bedrijven. Aanvragen m.b.t. grootschalige logistiek worden doorverwezen naar omliggende gemeenten in Provincie Noord-Holland op basis van afstemming die in het kader van vaststelling van de regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland zal plaatsvinden.
- Behalve de opvang van individuele bedrijven uit de 071-Regio op bestaande bedrijventerreinen (mits passend), heeft de Duin- en Bollenstreek geen ruimte om voor de 071-Regio een opvanglocatie aan te wijzen voor uit te plaatsen bedrijven;

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

Met betrekking tot het aanbod in de Duin- en Bollenstreek:

- het totale harde aanbod is door Stec berekend op 11 tot 13 hectare, vooral op het Space Business Park. Daarnaast is er nog een heel klein beetje ruimte op een paar locaties en op het Bulb Trade Park. Het BTP en het SPB zijn echter specifiek bestemd voor Greenport gerelateerde bedrijven resp. bedrijven in het ruimtevaartcluster en worden om die reden niet betrokken bij de bedrijventerreinenstrategie.
- Er zijn geen harde plannen voor nieuwe bedrijventerreinen. Wel zouden voor een aantal kleine(re) locaties de zachte plannen omgezet kunnen worden naar harde plannen. Dit is vooral een zaak van de gemeenten, eventueel in samenwerking met de GOM. Het gaat om vijf locaties met in totaal 21 hectare, verdeeld over de vier DBS-gemeenten. Daarmee kan voldaan worden aan de vraag vanuit de subregio (18-24 hectare). Doelstelling is om de ruimte op deze locaties zo efficiënt mogelijk te gebruiken (hoge fsi). Hierdoor kan er mogelijk wat extra aanbod gecreëerd kan worden, maar de netto opbrengst zal in de praktijk beperkt zijn, zeker op kleinere locaties. Ook herstructurering van bestaande bedrijventerreinen zal volgens Stec weinig nieuwe ruimte opleveren (max. 2 ha verdeeld over alle bestaande locaties).

Uitgangspunten Rijn- en Veenstreek

De volgende conclusies kunnen getrokken worden namens de subregio Rijn- en Veenstreek. In onderlinge samenhang wordt geconcludeerd dat:

1. Gemeenten binnen de subregio Rijnstreek gezamenlijk aan de totale ha-opgave behoefte van het MKB van Rijnstreek kunnen voldoen. Daarbij wordt strategie 5 uit de keuzememo van Stec gevolgd:



- Ontwikkelen goede locaties zacht planaanbod;
 - Meewerken aan of initiëren van transformatie op bedrijventerreinen met transformatiepotentie (vooral in Alphen aan de orde).
2. De behoefte zoals aangegeven voor HMC kan worden opgelost binnen de eigen subregio. Daarbij wordt strategie 4 uit de keuzememo van Stec gevolgd:
- Uitbreiding toestaan op of aan de randen van bestaande HMC-locaties waar dat mogelijk is;
 - In geheel niet meewerken aan of initiëren van transformatie op bedrijventerreinen (met nadrukkelijk uitgangspunt hierbij dat Hoorn-West niet voor HMC beschikbaar is, in tegenstelling tot hetgeen benoemd in de keuzememo).
3. Voor reguliere logistiek een deel van de behoefte kan worden ingevuld binnen Alphen aan den Rijn (Steekterpoort, nadrukkelijke link met het Alpherium, watergebonden). Gemeente Nieuwkoop en Kaag en Braassem kunnen daar niet in voorzien. Voor grootschalige logistiek ligt er ook een directe relatie met de A12-corridor waarbij wordt ingezet op versterking van het cluster (grootschalige) logistiek. Daarbij wordt strategie 3 uit de keuzememo van Stec gevolgd:
- Enkel faciliteren van logistieke groei gelieerd aan bestaande structuren;
 - Geen nieuwe locaties verkennen, wel in procedure zijnde zachte plannen ontwikkelen (Steekterpoort II).

Per gemeente betekent dit verder specifiek het volgende:

Alphen aan den Rijn:

1. Voeren van de ruimteclaim-discussie;
2. Verder gaan met de ontwikkeling van Steekterpoort II;
3. Doorgaan met de ontwikkeling en verdere uitbreiding van Hoogewaard;
4. Nadere zoekgebieden bepalen en verder onderzoeken voor 2030.

Kaag en Braassem:

1. Inzetten op ontwikkeling Drechthoek II en Bospolder;
2. Verkennen van het zoekgebied nieuw bedrijventerrein.

Nieuwkoop:

1. Intensiveren;
2. Herstructureren;
3. Doorzetten verdere ontwikkeling Schoterhoek II.

Uitgangspunten Economie071 (Leidse regio en Katwijk)

- a. Gemeenten en ondernemersvertegenwoordigers uit de Leidse regio hebben met elkaar een convenant (maart 2018) gesloten:
 - De kwantitatieve ruimte voor bedrijven op bedrijventerreinen mag niet afnemen -> geldt voor alle milieu categorieën;
 - Bij transformatie -> compensatie in de stedelijke as Leiden-Katwijk;
 - Ruimtevrage 31-43 ha -> actief op zoek naar nieuwe locaties in de Leidse regio, ruimtebehoefte nog niet concreet;
 - Opstellen Bedrijventerreinenstrategie Leidse regio t/m 2030;
- b. Hoe gaat Leidse regio om met ruimtebehoefte:
 - Ruimtevragestuk MKB primair in eigen subregio oplossen;
 - Op zoek naar schuifruimte voor bedrijven in de Leidse regio;



- Op basis van sociaaleconomisch profiel Leidse regio worden profielen opgesteld per bedrijventerrein;
 - Kansen op gebied van duurzaamheid/circulaire economie en koppeling onderwijs-arbeidsmarkt worden verkend en benut;
 - Versterking clustervorming in de kennis-as Den-Haag Leiden Delft.
- c. Economie Leidse regio (bedrijventerreinen, retail/pdv en kantoren) wordt ingebracht in Omgevingsvisie Hart van Holland -> integrale afweging meerdere ruimtevragers.

Regionale kansen en opgaven

- Leidse regio monitort subregionale vraagontwikkeling en vestigingsknoelpunten en initieert indien nodig gesprek met regiogemeenten en provincie;
- De subregio Rijn –en Veenstreek is onder voorwaarden bereid om op overblijvende percelen ruimte te bieden voor bovenlokale/ regionale vraag, waarbij het nadrukkelijke uitgangspunt is dat zij eerst in de eigen subregio-behoefte voorziet alvorens hectares ter beschikking te stellen voor bovenlokale compensatie.
Randvoorwaarde en vereiste daarbij is medewerking van de provincie om nieuwe planologische -en buitenstedelijke ontwikkelingen in de Rijn- en Veenstreek mogelijk te maken. Ook aanvullende opgaven op het gebied van onder meer woningbouw en energietransitie dienen daarbij niet uit het oog te worden verloren;
- Voor grootschalige logistiek niet passend binnen economisch profiel subregio's wordt de verbinding gezocht met Noord-Holland (Haarlemmermeer/Schiphol) en A12-Corridor.

Planning

22 mei 2019	Bespreeknotitie uitgangspunten bedrijventerreinenstrategie 2019 en raadsbrief Economie071 ter kennisname in PHO Economie en Leefomgeving;
	Gemeenten in Economie071 leggen concept-strategie Economie071 voor aan gemeenteraad*
	Gemeenten in Economie071 houden inspraakprocedure t.b.v. vaststelling subregionale bedrijventerreinenstrategie Economie071;
	Vaststelling bedrijventerreinenstrategie Economie071;
31 oktober 2019	Dagelijks Bestuur Holland Rijnland: besluit voorleggen concept-bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland 2019 voor advies en vaststelling;
20 november 2019	PHO Economie & Leefomgeving Holland Rijnland: advisering concept-bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland 2019;
18 december 2019	Algemeen Bestuur Holland Rijnland: vaststelling bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland 2019;

* Toelichting: om tot de concept-strategie Economie071 te komen, moeten er eerst nog een aantal stappen worden gezet door de regio Economie071. Welke dat zijn vindt u bijgevoegd bij deze uitgangspuntennotitie. De precieze invulling van de planning is daarom op het moment van schrijven nog niet te bepalen. Zodra daar meer zicht op is en er liggen afspraken binnen de regio, berichten we u daar zo snel mogelijk over. Er wordt vooralsnog gekoerst op vaststelling in het algemeen bestuur van Holland Rijnland in 2019. Hiervoor vindt u de uiterste data opgenomen in de bovenstaande planning.