



Besluit van de Stuurgroep Werklandschappen Leidse regio houdende Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio' gemeente Oegstgeest

Vastgesteld door de Stuurgroep Werklandschappen Leidse regio, bestaande uit de wethouders Economische Zaken van de gemeenten:

- Zoeterwoude
- Voorschoten
- Oegstgeest
- Leiderdorp
- Leiden

14 januari 2013

Inleiding

Wat doen bedrijventerreinen en waarom zijn ze belangrijk voor de Leidse regio?

Bedrijventerreinen 'doen' op zich niets, maar ze bieden veel. Ze bieden ruimte aan ondernemers en bedrijven. Die ruimte is er vaak niet op andere plekken, zoals in woonwijken. Ondernemers hebben die ruimte nodig om hun bedrijf uit te kunnen oefenen. Daardoor verdienen die bedrijven geld en zorgen ze voor banen. Dat is goed voor de economie en goed voor de werkgelegenheid in de regio.

Van de in totaal 8.464 bedrijfsvestigingen in de Leidse regio is 10% te vinden op bedrijventerreinen. 31% van de werkzame personen op een totaal van 82.695 werkzame personen in de Leidse regio heeft zijn of haar werkplek een bedrijventerrein[1].

Dus één op de drie werknemers werkt op een bedrijventerrein. De andere twee van de drie werknemers werken op een van de kantoorlocaties, in de binnenstad, een winkelcentrum of in een zorginstelling. Bedrijventerreinen nemen dus een substantieel deel van de economie en werkgelegenheid voor hun rekening en zijn daarom belangrijk voor de Leidse regio.

Daarnaast dragen de bedrijven op de bedrijventerreinen voor een substantieel deel bij aan de totale OZB inkomsten van de gemeenten in de regio. Een niet gering aandeel dus van de bedrijventerreinen in de gemeentelijke belastingen.

We moeten er voor zorgen dat bedrijventerreinen in de toekomst substantieel bij kunnen blijven dragen aan de economie en werkgelegenheid van Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude. In deze notitie kunt u lezen wat onze gezamenlijke visie daarop is en hoe wij dat willen bereiken.

[1] 'Monitor bedrijventerreinen Holland Rijnland 2012 en kerncijfers Holland Rijnland 2012/2013, Holland Rijnland.'

Leeswijzer

De nota is opgebouwd uit een deel 1 'visie, prestaties en uitgangspunten', een deel 2 'uitwerking visie in profielen per werklandschap' en een deel 3 'uitvoeringsprogramma's van de vijf Leidse regio gemeenten.

Deel 1 begint met het hoofdstuk waarin de aanleiding voor het nieuwe beleid beschreven is en wat de doelstelling van het nieuwe beleid is. Vervolgens treft u in hoofdstuk twee onze visie op de regionale bedrijventerreinen in 2025 aan: hoe zien de bedrijventerreinen in de toekomst er uit en wat levert ons dat op? Daarna gaat hoofdstuk 3 in op de doelen en uitgangspunten. We beschrijven daarin dat we ons vier doelen stellen en drie uitgangspunten hanteren om onze visie te bereiken. Tot slot lichten we toe hoe we, na vaststelling, met dit beleidskader in de praktijk omgaan.

Deel 2 gaat geheel over de werklandschapprofielen. In de eerste paragraaf beschrijven wij hoe wij tot deze profielen gekomen zijn, waarna in de volgende paragraaf de hoofdindeling van de profielen en beschrijving van de werklandschappen beschreven zijn. In de laatste paragraaf wordt uitgebreid en gedetailleerd per werklandschap uitgewerkt hoe dit werklandschap er uit moet zien.

In deel 3 zijn per gemeente de uitvoeringsprogramma's opgenomen. Hierin beschrijven we wat we gaan doen om onze doelen te behalen, oftewel een beschrijving van de prestaties die wij geformuleerd hebben. Dat kan betrekking hebben op een specifiek werklandschap of een algemene prestatie. Elke gemeente stelt zijn eigen uitvoeringsprogramma op en bepaald zelf welke acties nodig zijn om de doelstellingen te behalen.

Tot slot treft u de bijlagen aan, waarin onder meer kerncijfers over de bedrijventerreinen in de Leidse regio en samenvattingen van gedane studies.

Samenvatting

Bedrijventerreinen bieden ruimte aan ondernemers om te ondernemen. Dat is goed voor de ondernemers en goed voor de Leidse regio: goed voor de werkgelegenheid, goed voor de economie en goed voor het voorzieningenniveau. We moeten zorgen dat bedrijventerreinen ook in de toekomst aantrekkelijk blijven, zodat ze bij kunnen blijven dragen aan de werkgelegenheid, economie en voorzieningenniveau



van de Leidse regio. Dat is het doel van dit beleidskader. Dit doelt volgt uit het hoger economisch regionaal kader: de Economische Agenda Leidse regio 'Kennis & Werk #071'.

Onze visie: van bedrijventerreinen naar werklandschappen

We willen daar komen door een nieuwe richting in te slaan: we moeten naar werklandschappen toe. Een werklandschap is een gebied waar het werken centraal staat. Dat kunnen verschillende economische functies zijn, zelf een combinatie met wonen. In deze opzet is er meer flexibiliteit mogelijk dan bij de huidige bedrijventerreinen.

Er zijn drie redenen waarom we naar werklandschappen toe moeten:

Trend van verdichten en afname uitleglocaties volgen.

De trend bij bedrijventerreinen van verdichting in hoogstedelijk gebied zal zich doorzetten. Mede gezien het feit dat ruimte in deze regio schaars is, zal de markt, zo zien we nu al, doorgaan met intensiveren. Naast de trend van verdichting zien we ook dat de trend van het ontstaan van nieuwe bedrijventerreinen aan de rand van het stedelijk gebied afneemt. Dat zien we ook terug in de behoefte van Holland Rijnland. Met de werklandschaprofielen geven wij aan deze trends sturing door met name in te zetten op intensivering voor economische functies.

Werklandschappen zijn vitaal.

Door naar werklandschappen te gaan worden de bestaande locaties vitaler, zowel qua functies als bebouwing. Daarbovenop drukt intensiever gebruik van bestaande locaties de vraag naar nieuwe locaties. We verruimen de toegestane functies en bebouwingsmogelijkheden. Daardoor passen meer initiatieven op onze werklandschappen en is er meer ruimte voor de zittende bedrijven. Dit zorgt er voor dat deze locaties langer aantrekkelijk blijven voor een bredere doelgroep. Tevens geven wij op deze wijze eigenaren de mogelijkheid voor waardecreatie.

Met werklandschappen is meer maatwerk mogelijk.

We kunnen een betere kwalitatieve verdeling maken tussen de verschillende bedrijventerreinen / werklandschappen in de Leidse regio. Met de huidige verdeling van bedrijventerreinen gaat dit slechter, vanwege het beperkte onderscheid tussen monofunctionele, generieke bedrijventerreinen onderling. Van bedrijventerreinen naar werklandschappen levert ons drie zaken op:

- mogelijkheden voor de economie om te groeien;
- mogelijkheden voor groei in de werkgelegenheid;
- en tot slot mogelijkheden voor meer verscheidenheid aan aanbod van functies en voorzieningen.

Vier werklandschaprofielen

We hebben vier werklandschaprofielen opgesteld met daarbij de volgende toewijzing aan de bedrijventerreinen:

1. Matig gedifferentieerd profiel (in basis huidige typen bedrijven behouden, matige verruiming);
2. Breed gedifferentieerd profiel (ook andere economische functies en voorzieningen toestaan);
3. Breed gedifferentieerd profiel met wonen (menging met wonen en andere economische functies en voorzieningen toestaan);
4. Twee themawerklandschappen: het Leiden Bio Science Park (gericht op Bio Science en gecombineerd met de Universiteit Leiden, het LUMC en (studenten)huisvesting), en de Greenport Flora Holland (gericht bloementeelt en -export):

Wat willen we met werklandschappen bereiken?

We willen meer flexibiliteit bieden. Dat willen we bereiken door meer soorten economische functies op werklandschappen toe te staan dan alleen de traditionele functies. Ook hebben we als doel gesteld de werklandschappen intensiever te gebruiken. Beide gaan over intensiveren: in functies, gebruik en bebouwingsmogelijkheden.

We willen ruimte houden voor grote en/of zwaardere bedrijven. Niet alleen omdat deze bedrijven ook kun bijdrage leveren aan de economie en het voorzieningenniveau in de Leidse regio, maar ook omdat deze bedrijven veelal werkgelegenheid bieden voor minder hoog opgeleide inwoners van de regio.

Voor een goede arbeidsmarktafstemming is ruimte voor deze bedrijven gewenst.

We streven een grotere tevredenheid bij gebruikers van de openbare ruimte op werklandschappen na. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze werklandschappen.

Voor de uitvoering van het beleid zijn drie uitgangspunten randvoorwaardelijk:

Ten eerste het besef dat de ruimte voor bedrijvigheid schaars is. Daarom mag het totaal aan areaal bedrijfsruimte m2 bvo op een werklandschap niet afnemen. Binnen dat areaal worden wel meer soorten economische toegestaan. Dit monitoren we en zo nodig stellen we het beleid bij.

Ten tweede dat de bedrijventerreinenmarkt een (sub) regionale markt is. Daarom is dit beleid samen door de gemeenten in de Leidse regio – Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude – opgesteld. We moeten dan ook verder kijken dan onze eigen gemeentegrenzen.

Ten derde dat de gemeenten een passieve verplaatsingsstrategie hanteren. Een actieve verplaatsingsstrategie is onbetaalbaar.

Deel 1: visie, doelen en prestaties

1. Aanleiding

a. Waarom moet het beleid herzien worden?

Het doel van het vigerend bedrijventerreinenbeleid is om de bedrijventerreinen in de Leidse regio aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats voor bedrijven. Ook voor het nieuwe beleid is dit het hoofddoel. Waarom moet het beleid dan herzien worden? Omdat een aantal cruciale zaken veranderd



zijn sinds de vaststelling van het vigerende beleid die er voor zorgen dat dit beleid niet meer effectief is. Om het beleid weer effectief te maken moeten we het actualiseren.

De vier grote veranderingen zijn:

1. De vastgoedmarkt is structureel gewijzigd. Daarbij staat de vastgoedmarkt er door de economische crisis minder goed voor.

De markt voor bedrijventerreinen verkeert in onzekerheid. De ongunstige economische situatie heeft een sterke impact op de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten. Deze vraag is fors lager dan eerder verwacht. Daarnaast doet zich een aantal trends en ontwikkelingen voor die naar verwachting de samenstelling van de vraag structureel zullen veranderen[2]. Als gevolg van economische structuurveranderingen (andere manier van werken, thuiswerken, werken op ander type locaties) en demografische ontwikkelingen zal de groei van de werkgelegenheid en daarmee de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimten structureel afnemen[3].

2. De nieuwe behoefteraming bedrijventerreinenmarkt van Holland Rijnland van 2012 geeft een substantieel lagere behoefte aan bedrijventerreinen aan dan de vorige raming.

De oude behoefteraming uit 2007 kwam uit op 172 ha. voor (oud) Holland Rijnland en 55 ha. voor de Oude Rijnzone uit, samen 227 ha. De nieuwe raming uit 2012 komt uit op 110 ha. voor (nieuw) Holland Rijnland. Een halvering van de behoefte dus.

Daarbij constateert de behoefteraming wel dat er druk blijft op de As Leiden Katwijk: 69 ha. slaat neer op de Leidse regio en Katwijk. De partners in de Economische Agenda onderkennen dit en hebben afgesproken dat het areaal niet mag afnemen.

Tevens constateert de behoefteraming dat de vervangingsvraag en herontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen - met name op pand/kavelniveau - belangrijker wordt[4].

3. Er komt geen nieuw bedrijventerrein in de Oostvlietpolder, maar op Veenderveld II in Kaag en Braassem.

De derde aanleiding is dat Leiden geen bedrijventerrein in de Oostvlietpolder wilde aanleggen. Na overleg tussen Leiden, Holland Rijnland en provincie, en in een later stadium met Kaag en Braassem, hebben deze partijen de locatie Veenderveld II als acceptabele compensatielocatie voor de Oostvlietpolder aangewezen. Deze locatie ligt weliswaar niet binnen de As Leiden Katwijk, maar in de buurgemeente Kaag en Braassem.

4. Uit de Economische Agenda Leidse Regio volgt dat er voor de Leidse regio een regiovisie opgesteld moet worden voor Werklandschappen.

De economie houdt zich niet aan lokale grenzen. Vanuit dat besef hebben de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude gezamenlijk met ondernemers en onderwijsinstellingen de Economische Agenda 'Kennis & Werk # 071' [5] voor de Leidse regio opgesteld. Vanuit het opstellen van de Economische Agenda kwam de opdracht om bedrijventerreinenbeleid op te stellen voor de gehele Leidse regio. De ambitie, doelstelling en het voornemen voor het nieuwe regionale werklandschappenbeleid volgden uit de besprekingen van dit onderwerp aan de thematafelsessies van de Economische Agenda.

Naast de veranderingen blijkt uit de studie van STEC voor Holland Rijnland (zie onderstaand kader met bevindingen STEC) dat de bedrijventerreinen in Holland Rijnland het over het algemeen bovengemiddeld goed doen en dat ca. 60% van de bedrijventerreinen 'trendproof' is. Een goed uitgangspunt voor de bedrijventerreinen in de Leidse regio, maar geen reden om niets te doen. We willen inspelen op de hierboven genoemde veranderde omstandigheden om onze bedrijventerreinen ook in de toekomst goed te laten functioneren. Ook daarom moeten we ons beleid herijken.

[2] Hoofdstuk 2, paragraaf d 'Waarom moeten we naar werklandschappen toe?' gaat hier dieper op in.

[3] Bron: Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0, een kwantitatieve en kwalitatieve raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de Regio Holland Rijnland in de periode 2010-2025. Stogo c.s. in opdracht van Holland Rijnland, februari 2012.

[4] Zie ook 'Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2010-2025', Holland Rijnland.

[5] Kennis & Werk '071, Economische agenda Leidse regio 2020'

Samenvatting conclusies en aanbevelingen van Rapport 'Conclusies Economische Effectrapportages Bedrijventerreinen Holland Rijnland', STEC groep, 2 oktober 2013, in opdracht van Holland Rijnland

Analyse en conclusie:

- De focus van de analyse ligt op de economische en markttechnische courantheid van de terreinen, niet op de ruimtelijke benadering (mooi/lelijk).
- Meer dan 50% van de regionale economie hangt samen met bedrijventerreinen (NB incl. multiplier effect)
- De 21 onderzochte terreinen presteren bovengemiddeld goed, zowel qua banen en vestigingen...
- ...als qua toegevoegde waarde voor de economie van Holland Rijnland
- Geen enkel terrein scoort 'slecht'
- Relatieve marktspanning op uw bedrijventerreinenmarkt is belangrijke oorzaak. De terreinen kennen over het algemeen een wat lagere leegstand, zijn wat intensiever bebouwd en hebben een hogere vastgoedwaarde dan landelijk gemiddeld. Belangrijke oorzaak is de bovengemiddelde marktspanning



in de bedrijventerreinenmarkt van Holland-Rijnland, waardoor de bedrijventerreinen relatief aantrekkelijk blijven voor eigenaren en andere investeerders (waardebehoud, rendement).

Trends die van directe invloed zijn op de toekomstige vraag naar bedrijventerreinen en bedrijfsruimte

- trend 1: internationalisering
- trend 2: stedelijke concentratie
- trend 3: schaalvergroting en groei logistiek
- trend 4: groei aantal starters en ZZP'ers
- trend 5: functiemenging

Ruim 60% van de onderzochte bedrijventerreinen is 'trendproof'.

Tips en aanbevelingen

1. Stel economische 'sense of urgency' en toekomstwaarde van de terreinen centraal bij uw herstructurering. Zet daarbij juist in op kansrijke bedrijvenlocaties die een zetje nodig hebben.
2. Verleg uw huidige focus van de publieke ruimte naar het faciliteren en stimuleren van private acties op uw terreinen. Knelpunten zijn vaak, bedrijventerrein specifiek, plaatselijk en gelden niet voor het hele bedrijventerrein. Verleg de focus van een algemene en globale traditionele herstructurering van de openbare ruimte naar een bedrijventerrein specifieke herstructurering van de private ruimte.
3. Werk hiervoor vanuit een 'maximaal privaat-aanpak. Breng eigenaren bij elkaar, laat ze gezamenlijk een financiële en markttechnische visie ontwikkelen op (de courantheid van) hun vastgoed en faciliteer samenvoeging van panden en investeringsruimte in het bestemmingsplan, et cetera. Waar nodig kunt u onderzoeken of het slim is om nog een financieel instrumentarium in te zetten vanuit u als overheid.
4. Koester uw binnenstedelijke bedrijventerreinen. Wat opvalt in onze beoordeling is dat de onderzochte binnenstedelijke bedrijventerreinen relatief goed scoren terwijl veelal het vastgoed van matige kwaliteit is. Een volledige transformatie van deze terreinen doet echter tekort aan het economisch belang en de economische kracht van deze locaties.
5. Faciliteer de tweekoppigheid in uw markt door sterke marktafbakening tussen bestaand en nieuw te ontwikkelen terrein. Dit door op nieuwe locaties zoveel mogelijk in te zetten op het faciliteren van de grootschalige vraag. En op de bestaande terreinen, vooral de meer binnenstedelijk gelegen locaties, te focussen op het kleinschalige, op de stad georiënteerde, segment.
6. Last but not least: wees realistisch, niet elk terrein hoeft een 10 te zijn! Uw terreinen scoren nu gemiddeld een 6,5. Circa 20 à 25% van de bedrijven zoekt naar een functionele, relatief goedkope locatie. Voor een grote middengroep (circa 60 à 70%) is de uitstraling wel van meerwaarde, maar moet deze vooral verzorgd zijn, niet hoogwaardig. Zou u met alle terreinen mikken op de top, dan bedient u een flink deel van de markt niet en beperkt u de dynamiek en vitaliteit van uw economie.

b. Doelstelling van het nieuwe beleid. Waar dragen onze bedrijventerreinen aan bij?

Nu hebben wij helder in kaart waarom bedrijventerreinen van belang zijn en waarom we het beleid moeten actualiseren. Maar waar moet het nieuwe bedrijventerreinenbeleid nu precies aan voldoen? Aan welke ambitie en doelstelling?

Het antwoordt hierop is te vinden in de recent opgestelde Economische Agenda Leidse Regio. Al tijdens het proces van de Economische Agenda Leidse Regio hebben de drie partijen – ondernemers, onderwijsinstellingen en overheid, waaronder de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorsschoten en Zoeterwoude – die de Economische Agenda Leidse Regio tot stand gebracht hebben, de opdracht geformuleerd om als uitwerking van de ambitie en doelstellingen uit de Economische Agenda Leidse Regio het onderhavige beleidskader op te (laten) stellen.

Tevens hebben de drie partijen – ondernemers, onderwijsinstellingen en overheid, waaronder de gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorsschoten en Zoeterwoude – die de Economische Agenda Leidse Regio tot stand gebracht hebben al tijdens het proces van de Economische Agenda Leidse Regio de opdracht geformuleerd om als uitwerking van de ambitie en doelstellingen uit de Economische Agenda Leidse Regio het onderhavige beleidskader op te (laten) stellen.

De gezamenlijke ambitie van de Economische Agenda Leidse Regio (hierna EA) luidt:

De Leidse regio wil een duurzame plek zijn in de top van Europese kennisregio's met life sciences & health als sleutelsectoren en spin-off voor productie, midden- & klein bedrijf en dienstverlening in de regio zelf, in termen van nieuwe banen, omzetstijging en nieuwe markten.

Vanuit die ambitie zijn een viertal doelstellingen geformuleerd. Van die vier is de doelstelling verbeteren vestigingsklimaat het meest relevant voor bedrijventerreinen:

Het aantrekkelijker maken van het vestigingsklimaat van de Leidse regio. Dat betekent: het zorgen voor voldoende en complementair aanbod van ruimte voor bedrijven en kantoren, verbeteringen in de bereikbaarheid die nodig zijn om de economie te laten floreren en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit en voorzieningen op de knopen van het stedelijk netwerk.

Deze doelstelling is met de partners uitgewerkt naar zes voornemens:

- Zorgen voor een complementair aanbod van werklandschappen en andere werklocaties binnen de regio.
- Verbeteren bereikbaarheid van economische hotspots in de regio.
- Verkennen ontwikkelingsmogelijkheden van economische kanslocaties die ontstaan door verbeterde infrastructuur.



- Optimaliseren digitale bereikbaarheid.
- Harmoniseren regelregime binnen de agglomeratie en wegnemen obstakels voor ondernemers.
- Verkennen van kansen om de kwaliteit van leven en de software van de regio nog beter aan te laten sluiten bij behoeften van ondernemers, investeerders en (kennis)werkers.

De EA beschrijft het eerste voornemen - zorgen voor een complementair aanbod van werklandschappen en andere werklocaties binnen de regio - als volgt:

Bedrijventerreinen bieden ruimte aan ondernemers om te ondernemen. Belangrijkste uitdaging voor de regio is om op korte termijn voldoende aanbod te creëren voor kennis én productie. We willen er voor zorgen dat bedrijventerreinen ook in de toekomst aantrekkelijk blijven, zodat ze kunnen bijdragen aan werkgelegenheid en het voorzieningenniveau in de regio. In het bijzonder voor stuwende sectoren. Het op de markt vraag afstemmen van de kwantiteit en kwaliteit van werklocaties is essentieel. Herstructurering van bedrijventerreinen en upgrading van het vastgoed blijven daarom nodig, zeker omdat de ruimte in de regio schaars is. We willen toewerken naar een complementair aanbod van werklandschappen. Een werklandschap is een gebied waarin het werken centraal staat, maar waarin economische functies gemengd worden en eventueel gecombineerd met woon- of groenfuncties.

Werklandschappen kenmerken zich door diversiteit én flexibiliteit. De Leidse regio onderscheidt vier profielen:

1. Een matig gedifferentieerd werklandschap: in essentie gaat het er om huidige typen bedrijven te behouden met matige verruiming.
2. Een breed gedifferentieerd werklandschap: ook andere economische functies (perifere detailhandel, kantoren, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening) en voorzieningen zijn toegestaan.
3. Een breed gedifferentieerd werklandschap met woonfuncties: menging van bedrijven met wonen en andere economische functies (detailhandel, kantoren, dienstverlening) en voorzieningen toestaan.
4. Een themawerklandschap: zoals het Bio Science Park; vanwege de unieke branchering en combinatie met universiteit, LUMC en studentenhuisvesting is dit een eigen profiel.

In het uitvoeringsprogramma 2013-2015 van de EA is de opdracht opgenomen om het voornemen 'zorgen voor een complementair aanbod van werklandschappen en andere locaties binnen de regio' uit te werken in een beleidskader:

"We stellen een regiovisie werklandschappen op met profielen voor verschillende typen bedrijventerreinen. Als onderdeel van deze visie wordt voor de verschillende terreinen in de regio een profielomschrijving gemaakt. In deze visie is tevens een structuurkaart opgenomen met de terreinen van de regio." "In 2025 zijn de bedrijventerreinen in de Leidse regio aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven, zodat:

1. bedrijven in de Leidse regio meer omzet kunnen creëren
 2. de werkgelegenheid in de Leidse regio kan groeien
 3. nieuwe markten / het voorzieningenniveau in de Leidse regio kan toenemen
- Voegen we de overkoepelende ambitie voor de Leidse regio en de doelstelling voor het vestigingsklimaat samen, dan komen we voor de bedrijventerreinen in de Leidse regio uit op de ambitie:

De ambitie is bewust breed geformuleerd. Het maakt niet direct onderscheid in traditionele bedrijven op een bedrijventerrein en andere economische functies. De ambitie overstijgt vanzelfsprekend ook de grenzen van iedere gemeente afzonderlijk; de Leidse regio – Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude – werkt als één economische (sub)regio.

2. visie: hoe zien de bedrijventerreinen in de Leidse regio er in 2025 uit?

a. Onze visie: van bedrijventerreinen naar werklandschappen

Om de ambitie – bedrijventerreinen aantrekkelijk als vestigingslocatie voor bedrijven – te bereiken moeten wij een nieuwe richting inslaan met onze bedrijventerreinen. We moeten naar werklandschappen toe. Onze toekomstvisie op onze bedrijventerreinen luidt dan ook:

'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen'

Voordat we verder gaan met waarom we naar werklandschappen toe moeten, zullen we eerst de vraag beantwoorden wat een werklandschap nu precies is en hoe de werklandschappen er voor Leiden dan uitzien.

b. Wat is een werklandschap?

Het begrip bedrijventerrein kent veel connotaties. De (rijks)overheid hanteert veelal de definitie van het Integraal Bedrijfsinformatiesysteem (IBIS) dat een bedrijventerrein omschrijft als 'een terrein van meer dan één hectare bruto dat volgens bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie'. Naast het gebruik van de oude term, heeft de VROM-raad een nieuwe term geïntroduceerd: werklandschappen[6].

De VROM-raad constateerde dat, hoewel er ontwikkelingen zijn in de bedrijvenmarkt die de traditionele, grootschalige en monofunctionele terreinen steeds minder noodzakelijk maken, het opvallend is dat de zienswijze van bedrijventerreinen als dé vestigingsplek nog steeds voortduurt. Daarbij komt dat in de loop der tijd steeds meer andersoortige bedrijvigheid op bedrijventerreinen terecht is gekomen, zoals winkels, kantoren, uitgangscentra, kinderparadijzen, of religieuze centra. Het begrip is dan ook behoorlijk 'vervuild' geraakt. Met een herdefiniëring van het begrip wil de VROM-raad bereiken dat werklocaties ook een culturele opgave zijn en niet alleen een functionele.



Een strakke definitie van werklandschappen heeft de VROM-raad niet gegeven. Maar uit analyse van literatuurstudies blijken een aantal kenmerken steeds terug te komen. Op basis daarvan geven wij hieronder een vrij uitgebreide definitie[7]. Deze geeft richting aan de vraag wat een werklandschap eigenlijk is, zonder het begrip dicht te timmeren.

Werklandschappen zijn locaties die sterk van elkaar kunnen verschillen maar

- waar de functie 'werken' het uitgangspunt is;
- waar deze functie vermengd is met andere functies, waardoor meerwaarde ontstaat voor bedrijf en medewerkers;
- die voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften van de ondernemers en andere gebruikers van de locatie;
- die ruimtelijke samenhang vertonen met de directe omgeving;
- waar uitdrukkelijk rekening is gehouden met de aspecten gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde die samen leiden tot ruimtelijke kwaliteit;
- een schaalniveau hebben dat min of meer vergelijkbaar is met het schaalniveau van een bedrijventerrein;
- een aanbod aan werklocaties bieden die door een eigen identiteit een kwalitatieve aanvulling betekenen op het bestaande regionale aanbod.

[6] Uit: 'Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen'. VROM-raad, 2006).

[7] Definitie ontleend aan 'Werkschrift Werklandschappen'. Provincie Gelderland, 2011).

c. Hoe zien de werklandschappen voor de Leidse regio er (op hoofdlijnen) uit?

Voor de Leidse regio betekent dit dat de werklandschappen voornamelijk plek moeten (blijven) bieden aan bedrijven. Maar ook met mate aan andere functies als kennisintensieve bedrijvigheid, leisure[8], zakelijke, overige en maatschappelijke dienstverlening, perifere detailhandel (PDV) en woon/werkcombinaties. Per locatie zullen de aantallen en omvang van bovengenoemde sectoren verschillen.

In hoofdlijn zijn de profielen onder te verdelen in vier categorieën: een matig gedifferentieerd profiel (in basis huidige typen bedrijven behouden; matige verruiming), een breed gedifferentieerd profiel (ook andere economische functies en voorzieningen toestaan) en een breed gedifferentieerd profiel met wonen (menging met wonen en andere economische functies en voorzieningen toestaan). Menging met wonen gaat in de meeste gevallen gepaard met verruiming van functies. Tot slot zijn er het thema-profiel Bio Science werklandschap (gericht op Bio Science en gecombineerd met de Universiteit Leiden, het LUMC en (studenten)huisvesting) en het themaprofiel Flora Holland (gericht op bloemteelt en -export). Dat geeft het volgende overzicht:

[8] Definitie van Leisure: alle voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument wordt geboden. Voor dit beleid bedoelen we grootschalige, commerciële voorzieningen die planmatig zijn opgezet en een (boven)regionale functie vervullen.

Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn: atelier, bowlingbaan, creativiteitscentrum (bijvoorbeeld indoor minigolf, lasergaming, kookworkshop, commerciële workshopruimte), dansschool, muziekschool (tenzij dit een geluidsgevoelige bestemming is), sauna, speeltuin (alleen binnenspeeltuinen, geen buitenspeeltuinen), wellness, fitnessruimte, snooker- of poolcentrum, indoor tennis, kartbaan. Ondergeschikte horeca is hierbij toegestaan.

Culturele voorzieningen, zoals theaters en musea worden buiten beschouwing gelaten. Ook horeca, verblijfsaccommodatie en evenementen vallen buiten de definitie.

Profielen werklandschappen:

Matig gedifferentieerd profiel (in basis huidige typen bedrijven behouden, matige verruiming):

- Grote Polder - Zoeterwoude
 - Heineken - Zoeterwoude
 - Lage Zijde – Leiderdorp
 - Merenwijk- Leiden
 - Rooseveltstraat - Leiden
 - Westwal (Kenauweg) – Leiden
 - Rhijnhofweg – Oegstgeest
- Breed gedifferentieerd profiel (ook andere economische functies en voorzieningen toestaan):
- De Hallen – Leiden
 - De Waard - Leiden
 - MEOB – Oegstgeest
 - Oosthoek / Rijnkeke Boulevard – Zoeterwoude
 - Roomburg – Leiden
 - Rouwkooplaan - Voorschoten
 - Woon / xxx – Leiderdorp

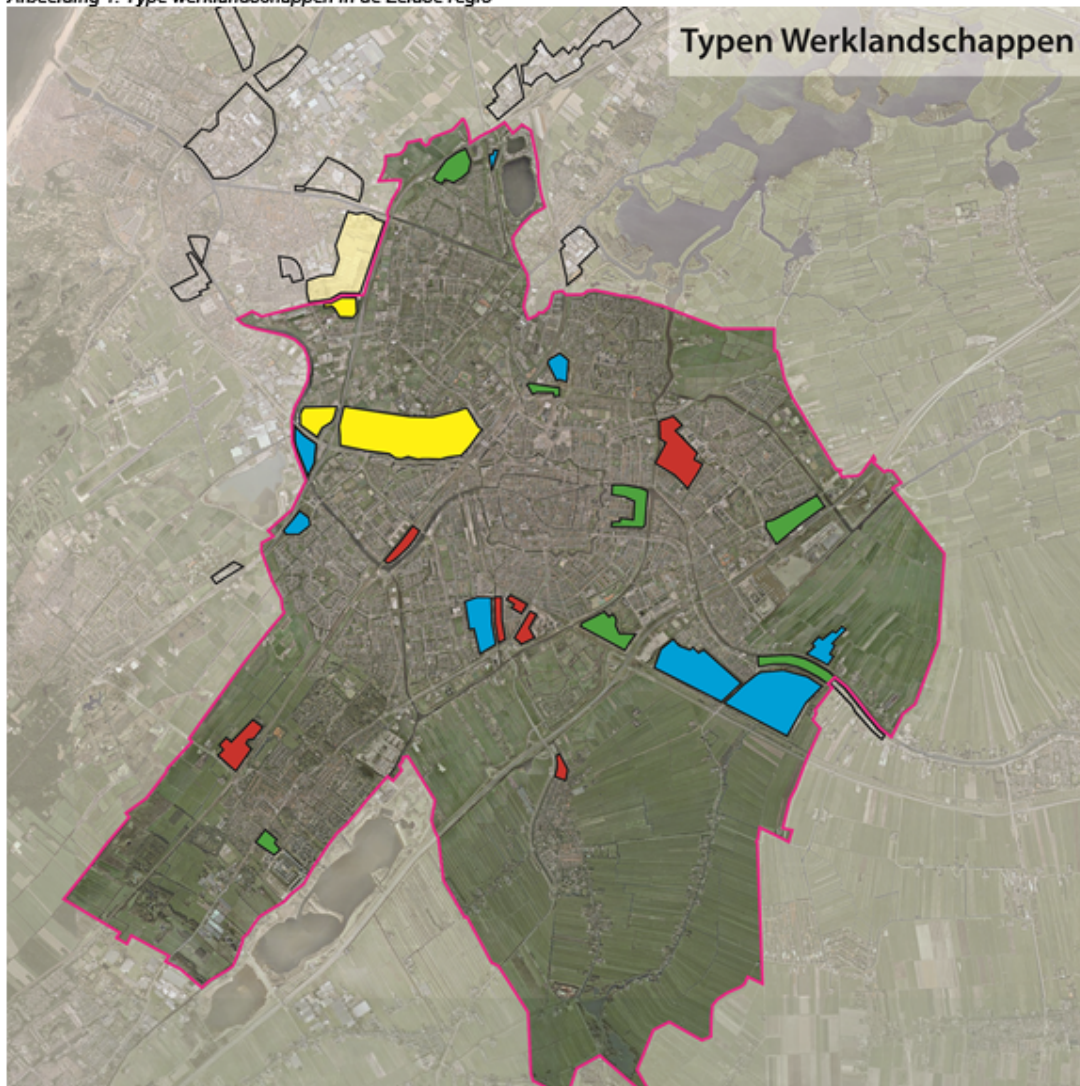
Breed gedifferentieerd profiel met wonen (menging met wonen en andere economische functies en voorzieningen toestaan):

- Baanderij – Leiderdorp
- Dobbewijk – Voorschoten
- Keerweer - Zoeterwoude



- Lammenschansweg / Veilingterrein - Leiden
 - Trekvljet - Leiden
 - Tussen Rijn & Rail (Amphoraweg) – Leiden
- Bio Science themawerklandschap (gericht op Bio Science en gecombineerd met de Universiteit Leiden, het LUMC en (studenten)huisvesting):
- Leiden Bio Science park – Leiden
 - Leiden Bio Science park – Oegstgeest
- Themawerklandschap Greenport Flora Holland (gericht bloementeel en -export):
- Flora Holland – Oegstgeest

Afbeelding 1. Type werklandschappen in de Leidse regio



Legenda

- Matig gedifferentieerd bedrijvenwerklanschap
- Breed gedifferentieerd bedrijvenwerklanschap
- Breed gedifferentieerd bedrijvenwerklanschap met wonen
- Themawerklandschap: Bio Science

Hieronder lichten we de werklanschapprofielen toe.

Matig gedifferentieerd profiel

Een matig gedifferentieerd profiel is een werklanschap waarbij de functie nadrukkelijk op bedrijvigheid blijft liggen. Op deze locaties is er nagenoeg geen ruimte voor andere economische functies. Deze ruimte is er in zeer beperkte mate, zodat er wel enige flexibiliteit mogelijk is. De nadruk ligt op deze locaties op de behoefte van bedrijven tot een milieucategorie van 3.2 met uitlopers naar 4.2. Dat is ook de reden waardoor menging met wonen op deze locaties niet mogelijk is. Op deze manier zit woningbouw de hindergevende bedrijven niet in de weg. Dit profiel lijkt het meest op het reguliere bedrijventerrein.

Breed gedifferentieerd profiel



Het tweede profiel, breed gedifferentieerd, is een werklandschap waarbij het werken nog steeds centraal staat, maar dat veel verschillende economische functies herbergt, van kantoren via voorzieningen tot zwaardere bedrijvigheid, van kleine tot grote bedrijven.

Dit profiel zet in op zowel de traditionele bedrijven op een bedrijventerrein, als ook andere economische functies.

Breed gedifferentieerd profiel met wonen

Het laatste profiel beschrijft een werklandschap waar de nadruk niet alleen op werken ligt, maar deels ook op wonen. Een gemengd stedelijk gebied dus. Dit profiel is bij uitstek geschikt voor een locatie in hoogstedelijk gebied. Diverse functies op deze kunnen locaties gecombineerd worden. Daarbij blijft het mogelijk om binnen die locaties een verdeling van gebieden te maken. Wij hebben daarbij niet het beeld van grootschalige omslag naar wonen voor ogen, zoals bijvoorbeeld het geval was bij het NEM terrein en het Slachthuisterrein in Leiden. Die mate van transformatie vinden wij niet meer van deze tijd. Veelal zal op een klein deel van het terrein wonen toegevoegd worden aan het werken, zodat een intensieve mix van werken en wonen ontstaat. Het gebruik van het terrein zal hoofdzakelijk werken blijven. Voor de terreinen met dit profiel is in hoofdstuk 4 is per locatie uitgewerkt op welke delen van de terreinen wonen gemixt kan worden met werken. Van de drie profielen gaat dit profiel wel het meest ver in de mogelijkheden om te mengen.

Bio Science themawerklandschap

In Leiden en Oegstgeest hebben we, zonder dat we dat eerder expliciet benoemd hebben, feitelijk al een werklandschap met het profiel menging met wonen en verruimend: het Bio Science Park. Deze locatie bevat een menging van bedrijven (lifesciences bedrijven), kantoren (het Hoogheemraadschap), gezondheidsinstellingen (LUMC), onderwijsinstellingen (met o.a. de Universiteit Leiden, de Hogeschool Leiden en het ROC) en woningen (voor o.a. studenten). Deze locatie ontleent zijn unieke positie in de regio (en in Nederland en internationaal) aan de strikte hantering van het thema dat de bedrijven onderling verbindt. 0

Flora Holland themawerklandschap

Het merendeel van het Flora Holland terrein is gelegen in Rijnsburg. Een deel van het terrein bevindt zich op het grondgebied van Oegstgeest. Flora Holland is de spil van het cluster Greenport. De Greenport is een van de benoemde topsectoren in de regio.

Het Flora Holland terrein is benoemd als thematerrein, omdat dit het gehele cluster in zich heeft: van keuring, veiling, inkoop, verkoop tot export.

Deel 2 geeft de profielen van de werklandschappen voor de Leidse regio weer. Eerst worden per werklandschap de locatiemarken opgesomd, waarna per werklandschap aangegeven wordt welke functies gewenst zijn en in welke mate deze functies geschikt zouden zijn op de betreffende werklandschappen en in welke mate.

Met deze verdeling van verschillende werklandschapp profielen verdeeld over de bedrijventerreinen in de Leidse regio komen wij tot een evenwichtige kwalitatieve verdeling van locaties voor bedrijven in de sectoren waar wij ons op richten.

Tot slot geven wij aan dat denken in werklandschappen niet voorbehouden is aan bedrijventerreinen.

Ook kantoorlocaties en detailhandelslocaties kun je beschrijven als werklandschappen. Hiermee schep je mogelijkheden voor kantoorlocaties en detailhandelslocaties om, net als bij bedrijventerreinen, af te stappen van de monofunctionele benadering, waardoor de locaties flexibeler worden en daarmee toekomstvaster.

Dit beleid is gericht op bedrijventerreinen en doet geen uitspraken over de kantorenlocaties en detailhandelslocaties. Een volgende slag kan echter zijn om kantorenlocaties, detailhandelslocaties en bedrijventerreinenlocaties integraal te bezien als werklandschappen en de profielen uit te breiden met de kantorenlocaties en detailhandelslocaties.

d. Waarom moeten we naar werklandschappen toe?

Wij geven drie redenen waarom wij van mening zijn dat we van bedrijventerreinen naar werklandschappen toe moeten om onze hoofddoelstelling – bedrijventerreinen aantrekkelijk als vestigingslocatie voor bedrijven – te bereiken.

i. We zien in de markt een trend van verdichten op bestaande (binnenstedelijke) locaties en een afname van uitleglocaties. Deze trend willen wij in goede banen leiden door een goede invulling te geven aan onze locaties.

De afgelopen jaren heeft een verdichting van stedelijke bedrijventerreinen plaatsgevonden, waarbij er ook een verschuiving optrad naar de randen van het stedelijk gebied. In de Leidse regio was al te zien dat er meer menging van economische functies plaatsvond op (met name binnenstedelijke) bedrijventerreinen, en soms met woningbouw gepaard. Een voorbeeld is de Lange Gracht, de voormalige Gasfabriek, in Leiden. Dat gebied is vermengd met kantoren en maatschappelijke opvang: het Tweelinghuis van de gemeente en Nieuwe Energie, met kantoren van woningcorporatie Portaal, het Leidsch Dagblad en de instelling de Binnenvest voor maatschappelijke opvang. De hinderlijke (milieu)aspecten zijn afgenomen door technologische ontwikkelingen en vanwege de afname van hinderlijke typen bedrijvigheid op deze bedrijventerreinen.

Een transformatie naar woningbouw als bijvoorbeeld plaatsgevonden heeft op het NEM terrein of het Slachthuisterrein zien wij echter niet meer gebeuren en vinden wij ook niet meer wenselijk. Onderzoek[9] geeft ook aan dat binnenstedelijke bedrijventerreinen van belang zijn voor de regionale economie, niet



als locatie voor grote en zware bedrijven, maar meer en meer voor veel andere economische functies. Mede gezien het feit dat ruimte in deze regio schaars is, zal de markt, zo zien we nu al, doorgaan met intensiveren. Met de werklandschapprofielen geven wij daar sturing aan door met name in te zetten op intensivering voor economische functies.

Naast de trend van verdichting zien we ook dat de trend van het ontstaan van nieuwe bedrijventerreinen aan de rand van het stedelijk gebied afneemt. Dat zien we ook terug in de behoefte van Holland Rijnland: de (autonome) vraag naar nieuwe terreinen is substantieel afgenomen, maar nog steeds aanwezig.

Verdichting, menging met wonen en aanleggen van uitleglocaties zijn communicerende vaten. Wij zetten in op intensivering, beperkt mengen met wonen en met de plannen voor de nieuwe uitleglocatie (Veenderveld 2 in Kaag en Braassem). Op deze wijze leiden wij deze trends naar onze mening in goede banen.

[9] Platform 31, STEC rapport.

Groei van de Leidse regio, haar economie en bedrijventerreinen.

Om een beeld van de toekomst neer te leggen is het goed eerst te kijken naar het verleden. Op de afbeelding 2 is te zien hoe de Leidse regio vanaf ca. 1950 groeiden. De bedrijventerreinen werden aan de randen van de stad ontwikkeld. Op deze bedrijventerreinen zaten grote industriële bedrijven die, zeker naar de maatstaven van tegenwoordig, behoorlijk vervuilend konden zijn. Aan de rand van de stad hadden ze de ruimte. Maar de groei van de stad en het met elkaar vergroeien van de gemeenten sloot de bedrijventerreinen telkenmale in. Bedrijventerreinen transformeerden naar woonfuncties. Bijvoorbeeld het NEM terrein (bij de Rooseveltstraat), het Slachthuisterrein en recent de Groenordhallen. Aan de nieuwe randen ontstonden nieuwe terreinen: Westwal bij de Stevenshof en de bedrijventerreinen Merenwijk en Roomburg.

Op deze nieuwe bedrijventerreinen, maar ook op de al bestaande bedrijventerreinen, vestigde zich een ander soort bedrijvigheid: bouwbedrijven, groothandels, en logistieke bedrijven. Het type economie op bedrijventerreinen is in de loop der jaren veranderd van voornamelijk grote industrie naar kleinschaliger industrie en het ontstaan van nieuwe functies als groothandels, bouwbedrijven, logistieke bedrijven en zakelijke dienstverlening⁹.

De verdringing van hindergevend en economische functies met een lagere toegevoegde waarde 0 door meer centrumstedelijke en functies met een hogere toegevoegde waarde – en daarmee de verdringing van de ‘goedkopere’ functies naar de periferie - is een wetmatigheid die we overal in Nederland zien. Ook als je naar de toekomst kijkt zal deze wetmatigheid blijven gelden.

Of dit in dezelfde mate blijft gelden als het verleden is de vraag. Met een krimpende (beroeps)bevolking en een andere waardering van groen – nieuwe bedrijventerreinen worden veelal op locaties ontwikkeld die nu nog een groene bestemming hebben – kan deze trend zich zwakker dan voorheen doorzetten. Aan de andere kant zien we in de behoefte dat er een vraag blijft als gevolg van autonome groei en een vervangingsvraag - mate waarin herstructurering succesvol is - naar nieuwe locaties.



Afbeelding 2. Historische groei 1951-2000: Leiden is explosief gegroeid na de oorlog.



[10] Voor een deel ontleend aan 'Op weg naar een complete stad', hoofdstuk 1 'Hoe Leiden werd zoals het is', Commissie Stadsbreed Ondernemersfonds Leiden, Juni 2011.

[11] Economische functies met een lagere toegevoegde waarde kunnen minder betalen voor hun bedrijfsvastgoed dan functies met een hoge toegevoegde waarde.

ii. Werklandschappen zijn vitaal

Door naar werklandschappen te gaan worden de bestaande locaties vitaler, zowel voor functies als bebouwing. Daarbovenop drukt intensiever gebruik van bestaande locaties de vraag naar nieuwe locaties. Verruimen van functies

In onze visie verruimen wij op werklandschappen de toegestane functies. Daardoor passen meer initiatieven op onze werklandschappen, wat er voor zorgt dat deze locaties langer aantrekkelijk blijven voor een bredere doelgroep. Voor die bredere doelgroep doelen wij op andere functies als kennisintensieve bedrijvigheid, leisure, zakelijke, overige en maatschappelijke dienstverlening, perifere detailhandel (PDV) en woon/werkcombinaties. Per locatie zullen de doelgroepen verschillend ingevuld worden. Verruimen van bebouwingmogelijkheden

Op enkele terreinen wordt flexibiliteit belemmerd door conserverende bestemmingsplannen met zeer beperkte bebouwingmogelijkheden. Op die terreinen willen wij waar mogelijk de bebouwingmogelijkheden verruimen, zowel het bebouwingspercentage van de kavels als de bouwhoogten. De winst hiervan is tweeledig. Ten eerste kunnen bedrijven langer blijven zitten op hun bestaande locaties, omdat zij hier nog kunnen uitbreiden. Ten tweede geeft dit eigenaren de mogelijkheid om hun vastgoed uit te breiden of te vervangen. Eigenaren zullen dit alleen doen als dit rendabel is.



Met het verruimen van de bebouwingmogelijkheden – en functies - geven wij eigenaren de mogelijkheid voor waardecreatie.

Intensiever gebruik van bestaande locaties drukt de vraag naar nieuwe locaties.

Het rapport 'Behoefteraming bedrijfspandvesting 2010-2025' van Holland Rijnland bevat twee hoofdconclusies. De eerste is dat er in de Leidse regio behoefte blijft aan nieuwe bedrijventerreinen. De tweede is dat er een grote opgave ligt om het vastgoed op de bestaande locaties courant en aantrekkelijk te houden. Als onderhoud of vervanging van het vastgoed op bedrijventerreinen achterwege blijft, zal dit zorgen voor een grote toename van incourant vastgoed dat onverhuurbaar of onverkoopbaar blijkt. Afgezien van het onbenutte potentieel op bestaande locaties, zorgt dit voor een extra vraag naar bedrijfspandvastgoed die neerslaat op nieuwe bedrijventerreinen. Gebeurt dat niet, dan zorgt dit voor een extra vraag naar nieuwe bedrijventerreinen. Dit vinden wij onwenselijk. Daarom moeten bestaande locaties intensiever gebruikt worden.

iii. Met werklandschappen is meer diversiteit mogelijk

Met werklandschappen kunnen we een betere kwalitatieve verdeling maken tussen de verschillende bedrijventerreinen / werklandschappen in de Leidse regio. Naast een kwantitatieve verdeling, zoals aangegeven in de behoefteraming van Holland Rijnland, is een kwalitatieve verdeling minstens zo belangrijk om vraag en aanbod op elkaar te kunnen afstemmen.

In de huidige situatie heeft het gros van de bedrijventerreinen het stempel 'Modern gemengd'[12], wat wil zeggen dat zij in de regel voor bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1 of 3.2 geschikt is. Met werklandschappen kan hier veel meer in gedifferentieerd worden en kunnen er andere functies aan toegevoegd worden of van af gehaald worden. Daardoor kan op bepaalde locaties meer focus gelegd worden op bepaalde functies. Zo kan er voor locaties ook beter ingespeeld worden op de specifieke locatiemarkten. Bijvoorbeeld een bepaald terrein dat vanwege zijn ligging en ontsluiting juist geschikt is voor bedrijven met een bovenregionale afzetmarkt; of een locatie dat vanwege zijn gemiddelde kavelgrootte en ligging uitermate geschikt is voor stadsverzorgende bedrijvigheid, of een laatste voorbeeld: een locatie dat vanwege zijn ligging, kavelgrootte en hoge milieucategorie juist geschikt is voor hindergevende bedrijven. Zo bezien kunt je een 'Modern gemengd' bedrijventerrein met een confectiepak vergelijken en een werklandschap met een maatpak. Daarbij levert deze differentiatie, overall gezien, juist een verbreding op van de mogelijkheden voor functies en bestemmingen.

Onze visie op de verdeling van locaties is dat de verschillende delen en functies in het stedelijk gebied van de Leidse regio beter op elkaar aangesloten moet zijn. Hoe hoogstedelijker, hoe meer vermengd. Aan de randen kan dit meer monofunctioneel zijn. Daarom zien wij voor de toekomst dat de binnenstedelijke bedrijventerreinen meer verkleuren en vermengen met andere functies. Op bestaande aan de rand van de agglomeratie en nieuwe bedrijventerreinen zoals het MEOB en Veenderveld 2, kan de bestemming voor bedrijvigheid in tact blijven. Dit leidt er ook toe dat hier ruimte is voor (meer of mindere mate van) hindergevende bedrijvigheid.

[12] Onder modern gemengde bedrijventerreinen wordt verstaan met bedrijventerreinen met een milieucategorie 1, 2, 3 of 4, bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot de terreinen die zijn getypeerd als hoogwaardig bedrijvenpark of distributiepark. Deze terreinen kennen een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid voornamelijk bestaande uit licht moderne industrie en overige ('modale') industrie'.

e. Wat levert ons dat op?

In de vorige paragraaf hebben wij aangegeven wat onze redenen zijn om naar werklandschappen te gaan, maar wat levert ons dat nu op? Waar doen we het voor? En voor wie doen we het?

Van bedrijventerreinen naar werklandschappen levert ons drie zaken op:

- mogelijkheden voor de economie om te groeien;
- mogelijkheden voor groei in de werkgelegenheid;
- en tot slot mogelijkheden voor meer verscheidenheid aan aanbod van functies / voorzieningen.

We zeggen mogelijkheden, omdat wij op dit gebied als overheid faciliterend zijn aan burgers, instellingen en in dit geval met name aan ondernemers. Het is uiteindelijk aan hen om gebruik te maken van deze mogelijkheden en deze te verzilveren. Pas dan kan het ons, als Leidse regio als geheel, dit opleveren. Pas dan is de ambitie uit dit beleid - 'In 2025 zijn de bedrijventerreinen in de Leidse regio aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven, zodat bedrijven in de Leidse regio meer omzet kunnen creëren, de werkgelegenheid in de Leidse regio kan groeien en het voorzieningenniveau in de Leidse regio kan toenemen' - bereikt.

Hieronder lichten we de drie zaken – groei economie, meer werkgelegenheid en meer verscheidenheid aan aanbod van functies / voorzieningen – toe.

Groei van de economie

Als een bedrijf qua huisvestings- en gebruiksmogelijkheden op zijn bestaande locatie tegen haar grenzen aanloopt, kan dat bedrijf moeilijk groeien. Daarmee wordt het voor dat bedrijf lastig om meer omzet te kunnen genereren. Daar is een directie niet bij gebaat.

Wij geven in onze visie met name aan dat we het voor bedrijven mogelijk willen maken om op hun bestaande locatie te kunnen groeien. Dat zal niet voor alle bedrijven de oplossing zijn. Sommige bedrijven hebben dermate grote groeiplannen dat hun huidige locatie gewoonweg niet zal volstaan. In de Econo-



mische Agenda is afgesproken dat we samen met de Koepel Leidse regio en bedrijfsmakelaars een Wegwijzer bedrijfslocaties kunnen maken, om bedrijven het beste te ondersteunen bij hun zoektocht naar een vestigingslocatie in de regio.

Economische groei

Voor de bedrijven waar het verruimen wel de oplossing voor is betekent dit dat zij kunnen groeien en zo meer omzet kunnen genereren. Daarmee zullen zij bijdragen aan de groei van de economie in de Leidse regio. Dat is goed voor de bedrijven, en ook goed voor de Leidse regio als geheel.

Meer werkgelegenheid

Een ander positief effect van het verruimen van functies en bebouwingsmogelijkheden is dat dit mogelijkheden creëert voor meer banen. Van de nieuwe toe te stane functies verwachten wij dat deze functies gemiddeld genomen een hoger aandeel werknemers per hectare heeft dan de traditionele functies op een bedrijventerrein. Daarnaast geeft meer bebouwing de mogelijkheid voor bedrijven om te groeien, en zo meer personeel aan te nemen. Op deze wijze verwachten wij dat de toekomstige werklandschappen intensiever gebruikt worden doordat zij een hoger aandeel werkgelegenheid per hectare hebben. Dat is duurzaam gebruik.

Meer verscheidenheid aan aanbod van functies / voorzieningen

Tot slot verwachten wij, met het verruimen van functies, dat de verscheidenheid aan functies op werklandschappen zal toenemen. Dat komt de variatie en de grootte van het aanbod voor de regio ten goede. Niet alleen voor bedrijven onderling, ook voor consumenten.

De verruiming van aantallen en mate van functies zal verschillen per werklandschap. Op de ene locatie zal meer ruimte zijn voor verruiming, op een andere locatie minder. Dit wegen we goed af om zo een evenwichtige verdeling neer te leggen voor alle locaties samen in de regio, zodat er voldoende ruimte is voor verruiming, maar ook voldoende ruimte voor 'reguliere' bedrijven.

3. Doelen en uitgangspunten: wat willen we met werklandschappen bereiken?

De in het voorgaande hoofdstuk beschreven visie geeft de doorkijk naar de lange termijn toekomst, de stip aan de horizon waar we ons op richten. Maar wat willen wij dan precies bereiken? Wat zijn onze doelen?

Wij hebben er vier:

- a. Meer economische functies toestaan
- b. Intensief benutten (in de stad/stedelijk gebied) voor zowel bebouwen en gebruik
- c. Ruimte houden voor grootschalige en/of zware bedrijven
- d. Hogere tevredenheid openbare ruimte

Daarnaast zijn er drie uitgangspunten die hier randvoorwaardelijk bij zijn:

- e. Ruimte voor bedrijvigheid is schaars: het totaal aan areaal bedrijfsruimte m2 bvo op werklandschappen mag niet afnemen. Dit monitoren we en zo nodig stellen we het beleid bij.
- f. De bedrijventerreinenmarkt is een (sub)regionale markt.
- g. Gemeenten hanteren een passieve verplaatsingsstrategie, een actieve verplaatsingsstrategie is onbetaalbaar

Deze zeven punten lichten wij hieronder nader toe.

Doelen:

Zoals we in hoofdstuk 2 hebben aangegeven is het kenmerkende verschil tussen werklandschappen en bedrijventerreinen dat bedrijventerreinen monofunctioneel zijn – de traditionele sectoren - en werklandschappen meer functies kunnen herbergen en daarmee flexibeler zijn en meer ruimte kunnen bieden. Flexibiliteit en meer ruimte is wat ondernemers van de gemeente vragen.

a. Meer economische functies toestaan

Het vigerende beleid voor de bestemming op bedrijventerreinen is beschermend voor de functie bedrijvigheid. Andere economische functies, laat staan wonen, zijn veelal uitgesloten. In de praktijk zien we echter dat dit beleid op diverse locaties met voeten wordt getreden. De druk vanuit andere economische sectoren op de ruimte in de Leidse regio, en dan met name op bedrijventerreinen, is groot. Er zijn al veel uitzonderingen toegelaten op bedrijventerreinen. Deze uitzonderingen zijn veelal wel gewenst, maar er is in de Leidse regio geen plek voor. Een analyse van de bestaande bedrijventerreinen bevestigt het beeld dat de binnenstedelijke bedrijventerreinen voor een deel al verkleurd zijn[13]. Wij vinden het van belang dat, naast bedrijvigheid, ook andersoortige economische functies een plek kunnen krijgen in de regio, en meer specifiek op bedrijventerreinen. We doelen hier expliciet niet op regionale kantoren[14] en reguliere detailhandel[15], aangezien daar andere locaties voor zijn, maar op andere economische functies als bijvoorbeeld leisure of zakelijke dienstverlening. Om plek te bieden aan deze functies willen wij de bestemming verruimen van met name de werklandschappen met een breed gedifferentieerd profiel en het profiel breed gedifferentieerd met wonen door meervoudige bestemmingen er aan toe te wijzen. Onder deze bestemmingen zullen met name economische functies vallen. Doel hiervan is dat op dezelfde plek meer soorten functies toegestaan zijn, wat het gebruik ervan flexibeler maakt. Flexibeler gebruik draagt bij aan een beter ondernemersklimaat.

[13] Bron: studie 'Binnenstedelijke bedrijventerreinen in Leiden, deel II: Ruimtelijke en programmatische verkenning van zes binnenstedelijke bedrijventerreinen in Leiden', gemeente Leiden, RMB en SEB, mei 2012. Zie ook bijlage.



[14] Zie hierover ook de 'kantorenstrategie Holland Rijnland'. Holland Rijnland, sept. 2012.

[15] Voor PDV detailhandel zijn al locaties aangewezen op bedrijventerreinen.

b. Intensief benutten (in de stad/stedelijk gebied) voor zowel bebouwen en gebruik

Het stedelijk gebied in de Leidse regio is dichtbebouwd. Ruimte is er schaars. Om de schaarse ruimte zo goed mogelijk te benutten willen wij bereiken dat op werklandschappen, met name werklandschappen in het stedelijk gebied, intensief gebruik gemaakt wordt van de ruimte. Dat geldt niet alleen voor de fysieke invulling, maar ook voor het gebruik door de gebruiker, het bedrijf. Intensievere bedrijventerreinen willen we ook bereiken door het mogelijk te maken kavels intensiever te bebouwen.

Dit willen wij doen door in bestemmingsplannen waar mogelijk hogere bebouwingspercentages en hogere bouwvolumes / -hoogten toe te staan dan nu het geval is. Dit geeft ondernemers de ruimte om op hun huidige kavel uit te breiden, daar waar kavels nu tot hun maximum bebouwd zijn. Ook kan dit mogelijkheden scheppen voor bijvoorbeeld gestapelde functies of parkeren op het dak.

We moeten hier wel bij opmerken dat dit niet voor alle kavels of terreinen winst zal opleveren. Sommige terreinen of kavels zijn al intensief bebouwd; daar zal het vergroten van ruimtelijke mogelijkheden in bestemmingsplannen waarschijnlijk niet resulteren in daadwerkelijk meer bouwvolume[16].

[16] Uit een Leidse inventarisatie blijkt dat drie van de tien bedrijventerreinen al een maximaal bebouwingspercentage van 100% hebben en dat er nog twee verhoogd kunnen worden, en dat op de helft van de terreinen de bouwhoogte verhoogd kan worden.

c. Ruimte houden voor grootschalige en/of zware bedrijven

Voor sommige terreinen, bijv. Grote Polder, zijn de belangrijkste kenmerken het huisvesten van bedrijven met een hogere milieucategorie (t/m milieucategorie 4) en/of een grotere omvang. Er spelen hier andere factoren dan intensivering die bijdragen aan het courant houden van het vastgoed op deze locaties, zoals: blijven handhaven van de hogere milieucategorie, geen menging met andere (nieuwe) functies op te nemen in het profiel en niet mengen met wonen.

Algemeen gesteld wordt extensieve bedrijvigheid en bedrijvigheid met een lage werkgelegenheid per hectare gezien als bedrijvigheid die veelal een lage toegevoegde waarde heeft. Daardoor heeft zo'n bedrijf in de regel minder (financiële) middelen om aan haar huisvesting te besteden. Vanwege de relatieve schaarste in de Leidse regio is huisvesting voor dat type bedrijvigheid onaantrekkelijk duur.

Daar bovenop komt het feit dat er zeer beperkt grote kavels beschikbaar zijn. We zien in de praktijk dat de markt met dit beschreven mechanisme voornamelijk zichzelf reguleert. Anderzijds bieden deze bedrijven veelal werkgelegenheid voor minder hoog opgeleide inwoners van de regio. Voor een goede afstemming van de arbeidsmarkt op het opleidingsniveau is het belangrijk dat de Leidse regio ruimte blijft bieden voor dit type bedrijvigheid.

Voor bedrijven in de hogere milieucategorie (vanaf milieucategorie 4) is met name het bestemmingsplan het geëigende instrument om dit te reguleren. In de bestemmingsplannen zijn de milieucategorieën al voorgeschreven. Daar waar nodig zal dit in de werklandschapprofielen worden bijgesteld.

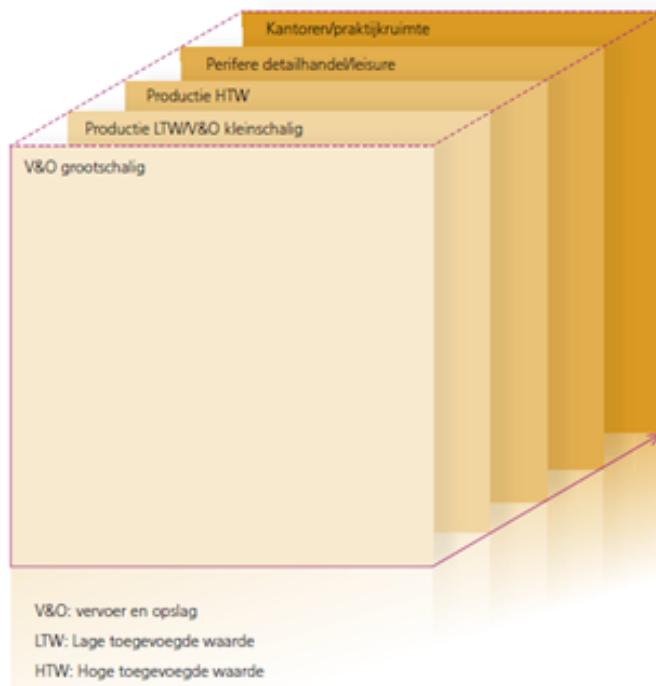
Een andere toekomstige mogelijkheid voor grootschalige en/of zware bedrijven is het nieuwe te ontwikkelen bedrijventerrein Veenderveld 2. Bedrijven die geen huisvesting kunnen vinden op bestaande locaties kunnen op termijn mogelijk terecht op deze nieuwe locatie. Wij denken daarbij aan bedrijven uit de hogere milieucategorie (HMC), grootschalige gebruikers, gebruikers die niet meer passen op bestaande (binnenstedelijke) locaties en grotere logistieke bedrijven.

Dynamiek voor (her)ontwikkelingen vergroten door waardecreatie

Met het fysiek en programmatisch verruimen van bestemmingen wordt in beleid en in bestemmingsplannen ruimte gecreëerd voor waardecreatie van kavels en vastgoed voor bedrijfsvastgoed eigenaren. Wij hopen en verwachten dat bedrijfsvastgoed eigenaren door deze stimulans van extra waardecreatie nieuwe (financiële) mogelijkheden in handen krijgen om hun kavels intensiever te bebouwen of te herstructureren. Wij bieden daarmee mogelijkheden voor het vergroten van de dynamiek op bedrijventerreinen. Het is vervolgens aan de vastgoedeigenaren om deze kans te verzilveren.



Afbeelding 3. Functieverandering: waardevermeerdering van grondgebruik door ontwikkeling in functies met hogere ruimteproductiviteit



Het uitgangspunt om intensiever gebruik te maken van de bestaande locaties past uitstekend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals voorgeschreven in het beleid van rijk en provincie. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet eerst worden bekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Pas als al die mogelijkheden zijn benut, mag volgens de ladder voor duurzame verstedelijking tot de aanleg van een nieuw bedrijventerrein worden besloten. Ons uitgangspunt voor het intensiever gebruik van bedrijventerreinen komt overeen met de eerste stap op de ladder voor duurzame verstedelijking. Met dit uitgangspunt zetten wij in op een beperking van de uitbreidingsbehoefte aan nieuw bedrijventerrein; de laatste stap op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met bestemmingsplannen programmatisch en ruimtelijk verruimen bedoelen we niet dat we alles los willen laten. We willen met mate meervoudig bestemmen, en wel om drie redenen.

Ten eerste omdat meervoudig bestemmen niet overal mogelijk zal blijken te zijn. Bijvoorbeeld doordat het verkeerssysteem een extra verkeersaantrekkende werking van een functie niet aankan. Het is funest voor bedrijven als zij daardoor slecht bereikbaar worden.

Ten tweede omdat we willen voorkomen dat alle bedrijvigheid met lage toegevoegde waarde - die dus geen hoge huur kan betalen - weggedrukt wordt uit de stad en/of de regio. Sommige van dit soort bedrijven, denk bijvoorbeeld aan de loodgieter, draagt bij aan het veelzijdige voorzieningenniveau in de stad en is dus wenselijk om te hebben.

Tot slot willen we geen ongewenste marktontwikkelingen. Door te veel nieuwe functies in één keer toe te staan bestaat het risico dat deze markt overvoerd wordt. Dat is voor een goede en stabiele marktwerking niet gewenst.

Ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid

De Economische Agenda Leidse regio heeft als ambitie een duurzame plek te zijn in de top van de Europese kennisregio's. Met het Bio Science Park heeft de Leidse regio daarvoor life sciences & health een toegewezen werklandschap voor.

Daarnaast kunnen de andere werklandschappen in het algemeen bijdragen aan de kenniseconomie, door ruimte te bieden aan kennisintensieve bedrijven. Wat hebben deze bedrijven nodig? Veelal is dat niet anders dan wat andere bedrijven nodig hebben: ruimte om te ondernemen, waar gelet wordt op de factoren bereikbaarheid, parkeren, milieucategorie en uitstraling van de omgeving. Voor een deel hebben kennisintensieve bedrijven meer kantoorruimte nodig dan 'traditionele' bedrijven.

Bij de uitwerking van de werklandschapprofielen gaan wij hier rekening mee houden. Door met mate meer kantoorruimte mogelijk te maken en te bezien of er een locatie aangewezen kan worden voor een nieuw kenniscluster.

d. Hogere tevredenheid openbare ruimte

Uit het rapport van STEC[17] blijkt dat bedrijventerreinen met een bovengemiddelde (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte over het algemeen ook een hogere sociaal en ruimtelijk-economische kwaliteit



kennen. Echter, deze kwaliteit kan ondanks een goede uitstraling en beheer en onderhoud van de openbare ruimte toch matig zijn. Op deze terreinen is vaak winst te behalen op het private vlak. Vanuit onze verantwoordelijkheid willen wij bijdragen aan het verbeteren van de tevredenheid over de openbare ruimte. Een betere uitstraling en een betere stedelijke inpassing van de werklandschappen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze werklandschappen, en daarmee aan een hogere kwaliteit van het werklandschap.

[17] Conclusies Economische Effectrapportages Bedrijventerreinen Holland Rijnland', STEC groep, 2 oktober 2013, in opdracht van Holland Rijnland.

Uitgangspunten:

e. Ruimte voor bedrijvigheid is schaars: het totaal aan areaal bedrijfsruimte m2 bvo op werklandschappen mag niet afnemen. Dit monitoren we en zo nodig stellen we het beleid bij

Zoals eerder beschreven geeft de behoefte van Holland Rijnland aan dat de ruimte voor bedrijvigheid schaars is. We spelen daar op drie manieren op in.

Ten eerste zetten we in op het niet afnemen van bedrijfsruimte op werklocaties.

De partners van de Economische Agenda hebben dat onderkend en afgesproken dat het areaal aan bedrijfsruimte op werklandschappen mag daarom in beginsel niet afnemen, ook niet als gevolg van transformaties naar wonen. Als dat wel het geval is, willen gemeenten graag in partnerschap met ondernemers nagaan hoe gecompenseerd kan worden met toevoegingen elders van gelijkwaardige kwaliteit.

Op voorhand is in de profielen per werklandschap duidelijk in welke profielen en op welk deel van dat profiel eventueel gemengd kan worden met wonen. Ook is in de profielen aangegeven waar verruiming van meer soorten economische functies mogelijk is, waardoor het areaal aan bedrijfsruimte toe kan nemen. Overigens is totaal bezien op veel meer plekken verruiming mogelijk dan dat er menging met wonen mogelijk is. Het is dan ook onze ambitie en verwachting dat met dit beleid de ruimte voor bedrijvigheid zal toenemen en niet zal afnemen. Om dit te borgen monitoren we periodiek het areaal in m2 bvo (bruto vloeroppervlakte) op de werklandschappen[18]. Mocht het totaal aan areaal afnemen, dan stellen we dit beleid bij om dit te compenseren. Daarbij zullen we in beginsel zoeken naar ruimte op de bestaande locaties, conform de werklandschapprofielen.

Om het areaal te laten groeien zetten we in op het mogelijk maken van intensivering. Dit gebeurt in de gemeenten op diverse wijzen: herzien en verruimen van bestemmingsplannen, herstructureringsprojecten (bijvoorbeeld de Dobbewijk in Voorschoten) en herontwikkelingen van incourant vastgoed.

Ten tweede zetten wij in op het meer mogelijk te maken om te werken in de woonwijken. De trend van verschuiving van monofunctionele gebieden naar meer vermengde gebieden geldt net zo goed voor de woonwijken: wijk economie. Van ondernemers horen we her- en erkenning van het begrip 'werklandschappen', maar missen ze de vertaling van deze filosofie naar de woonwijken[19]. Een terechte constatering. Daarom zullen wij als vervolg op dit beleidskader invulling geven aan hoe we bedrijvigheid in de (woon)wijken beter en meer mogelijk kunnen maken. Overigens zijn er in de Leidse regio al voorbeelden van woonwijken waar ook bedrijven zitten: in Oegstgeest en het Boerhaave district in Leiden.

Ten derde hebben we, om aan de uitbreidingsvraag (en deels de vervangingsvraag) uit de behoefte van de regio te kunnen voldoen, twee nieuwbouwlocaties: het MEOB in Oegstgeest, langs de A44 en Veenderveld 2 in Roelofarendsveen, langs de A4.

[18] Deze gegevens halen we uit de gemeentelijke BAG (Basisadministratie adressen en Gebouwen) dit is een wettelijke basisadministratie waar de gemeenten verantwoordelijk voor zijn).

[19] Onder andere in de Notitie De Leidse bedrijventerreinen in 2030, PBO, nov. 2013).

f. De bedrijventerreinenmarkt is een (sub)regionale markt

De bedrijventerreinenmarkt beperkt zich niet tot de lokale markt, maar is een regionale markt. Ondernemers zoeken huisvesting niet alleen binnen hun eigen gemeente, maar ook in de buurgemeenten of regiogemeenten. Dit geldt niet alleen voor de bedrijventerreinenmarkt, maar voor de gehele economie in de Leidse regio. Dat besef heeft ook ten grondslag gelegen aan het initiatief tot het opstellen van de Economische Agenda Leidse regio. Daarom is deze visie ook op regionaal niveau opgesteld.

Deze visie op de bedrijventerreinen in de Leidse regio gaat verder dan de Regionale bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland. Deze visie legt de nadruk op de kwaliteiten van de afzonderlijke werklandschappen.

g. De gemeenten hanteren een passieve verplaatsingsstrategie, een actieve verplaatsingsstrategie is onbetaalbaar

Herstructurering is zeer kostbaar. Een bedrijf uitkopen en verplaatsen is eveneens zeer kostbaar. Dit loopt al snel in de miljoenen. Om deze reden zal de gemeente, als een bedrijf verplaatst moet worden als uitvoering van een herstructureringsplan, dit in principe niet actief doen. Dat wil zeggen dat de gemeente zelf het bedrijf niet uitkoopt en verplaatst, maar dat zij daar een meer afwachtende houding in aanneemt en het initiatief aan de markt over laat.

In de regel zal het met een passieve verplaatsingsstrategie langer duren voordat een verplaatsing voltooid is. Dat is nu eenmaal de consequentie van deze keuze. Maar dit past wel bij een (terugtrekkende) overheid die regie voert en faciliterend optreedt, en daarbij de uitvoering aan de marktpartijen laat.



4. Hoe gaan we in de praktijk om met het beleidskader Werklandschappen Leidse regio na vaststelling:
Als het beleidskader door de raden is vastgesteld is dit het kaderstellend beleid voor bedrijventerreinen / werklandschappen in de Leidse regio. Dat betekent dat 1. bij aanvragen op werklandschappen op dit beleid getoetst moet worden, en 2. dat (als onderdeel van het bijbehorend uitvoeringsprogramma) bestemmingsplannen aangepast moeten worden.

Ad. 1.: (bouw)aanvragen toetsen op beleidskader Werklandschappen:

Alle gemeenten hebben vigerende bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, zeer recente of al oudere. Bij (bouw)aanvragen dient getoetst te worden of een initiatief past binnen het bestemmingsplan.
- Zo ja: meewerken (ook al past het niet in het beleidskader werklandschappen. Een bestemmingsplan gaat voor op vastgesteld beleid)

- Zo nee: toetsen aan werklandschapprofielen van betreffende locatie:

- Past binnen profiel : meewerken met WABO procedure

- Past niet binnen profiel : niet meewerken met WABO procedure

Bij het doorlopen van de WABO procedure zullen verschillende aspecten getoetst worden, bijv. kan het verkeerskundig, milieutechnisch, archeologisch, enz. De gebruikelijke onderzoeken voor een bestemmingsplanwijziging / of voor een ruimtelijke onderbouwing bij een uitgebreide omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming.. Mocht uit een van de onderzoeken blijken dat iets niet kan of dat er een investering gedaan moet worden om dit initiatief mogelijk te maken, dan kan dit verhaald worden op de initiatiefnemer. De gemeente loopt zo geen financieel risico.

Ad. 2.: herzien bestemmingsplannen (als onderdeel van een uitvoeringsprogramma behorende bij beleidskader Werklandschappen):

In de regel hoort bij een kaderstellend beleidskader een uitvoeringsprogramma. Een onderdeel daarin kan / zal logischerwijs zijn om de bestemmingsplannen voor de werklandschappen aan te passen op basis van de werklandschapprofielen.

De keuze of dit gebeurt en het moment waarop zal voor iedere gemeente en voor ieder bestemmingsplan c.q. profiel anders zijn. Overwegingen die daarbij een rol kunnen spelen zijn:

- Bestemmingsplan is net (consoliderend) geactualiseerd (en kan voor 10 jaar mee). Ouder dan 10 jaar? Bestemmingsplan herzien (conform nieuw beleid).

- Groot of juist klein verschil tussen vigerend bestemmingsplan en werklandschapprofiel:

- o Klein verschil: Het profiel past nagenoeg op het vigerend bestemmingsplan: daarom te weinig rendement / urgentie om bestemmingsplan aan te passen

- o Groot verschil: juist een reden om bestemmingsplan aan te passen

- Zijn er voldoende middelen / capaciteit om de bestemmingsplannen aan te passen?

- Is er dekking voor evt. planschade? Een zeer belangrijk (financieel) aspect. Als een gemeente op eigen initiatief een bestemmingsplan wijzigt en er geen kostendrager (= initiatiefnemer) is waarop plankosten en planschadekosten verhaald kan worden, draait de gemeente in principe op voor eventuele planschadekosten. Dat kunnen flinke bedragen zijn.

Dat kan een pragmatische reden zijn om af te zien van het herzien van een bestemmingsplan en in de plaats daarvan de route te volgen van nieuwe initiatieven toetsen aan de werklandschapprofielen en als die passen binnen een profiel, mee te werken. Op deze manier zijn plan- en planschadekosten wel te verhalen.

Een andere mogelijkheid is om af te zien van die bepaalde onderdelen in een op te stellen bestemmingsplan waarvoor geen financiële middelen zijn. Op deze manier kan wellicht het grootste deel van het werklandschapprofiel verwerkt worden in een nieuw bestemmingsplan en maar een klein deel niet.

- Opnemen van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarbij omzetten naar gewenst werklandschap profiel mogelijk wordt gemaakt;

De winst van het herzien van bestemmingsplannen is tweeledig:

- Meer initiatieven passen binnen een bestemmingsplan;

- Initiatieven kunnen sneller gerealiseerd worden.

Doordat de functies en bebouwingsmogelijkheden verruimd zijn, hoeft - waar voorheen een initiatief niet paste, en deze nu wel past in het profiel (en dus ook in het nieuwe bestemmingsplan) - een initiatiefnemer alleen een reguliere bouwvergunningsprocedure te doorlopen, i.p.v. een WABO procedure. Dit levert tijdswinst en in een vroeger stadium zekerheid op voor een initiatiefnemer.

Deel 2: Uitwerking visie in profielen per werklandschap

1. Hoe ziet het profiel per werklandschap er uit?

In het voorgaande deel - deel 1 - is het algemene beleid beschreven. Maar wat betekent dit nu concreet voor de bedrijventerreinen? Hoe wensen wij dat de verschillende werklandschappen er in 2025 uit zien? Dit deel - deel 2 - geeft daar invulling aan. Eerst beschrijven we hoe we tot de profielen gekomen zijn en wat de hoofdindeling van de profielen is, waarna de profielen per werklandschap volgen.

a. Hoe zijn de profielen tot stand gekomen?

Op basis van het hiervoor beschreven algemene beleid is per werklandschap een profiel afgeleid. Dit is een soort DNA van het betreffende werklandschap. De profielen verschillen allen ten opzichte van elkaar. Dat komt door hun eigen locatiekenmerken als bijvoorbeeld ligging in de stad of milieucategorie, maar ook vanwege de verdeling van functies aan de locaties zoals die volgen uit de hierboven beschreven Leidse regio brede visie.



Een profiel is opgebouwd uit vier delen: 1. de visie op het werklandschap; 2. de gewenste doelgroepen (bedrijven/functies); 3. wat er moet gebeuren om dit te bewerkstelligen, oftewel wat moet er opgenomen worden in het bestemmingsplan? en als laatste 4. een overzichtskaart van het werklandschap.

In de visie op het werklandschap beschrijven wij wat wij het gewenste beeld voor dat werklandschap vinden. Dat vindt zijn oorsprong in de Leidse regio brede visie en de verdeling daarvan op de verschillende werklandschappen. Het totale beeld van de visie samen komt overeen met het Leidse regio brede beleid.

Bij de gewenste doelgroepen (bedrijven/functies) beschrijven wij voor welk type bedrijven, bedrijven met bepaalde kenmerken of welke soorten functies wij verwachten dat dit werklandschap interessant is. Nadrukkelijk stellen wij niet welk soort bedrijf wij op welk werklandschap willen hebben. Naar onze mening is dat niet aan de overheid om te bepalen. Ten eerste bepalen weten bedrijven zelf het beste wat een geschikte locatie voor hun is. Ten tweede zou dit alleen maar beperkend werken. Dit beleid heeft tot doel om niet beperkend te werken, maar juist om meer mogelijk te maken.

Onder het kopje wat moet er opgenomen worden in het bestemmingsplan? staat beschreven welke veranderingen of aanvullingen opgenomen moeten worden in de bestemmingsplannen.

Door in het profiel het kopje 'Wat moet er opgenomen worden in het bestemmingsplan?' in te vullen, wordt per werklandschap concreet aangegeven welke wijzigingen in de vigerende bestemmingsplannen nodig zijn ten opzichte van de huidige situatie. Zo wordt in één oogopslag duidelijk wat er verandert.

In de overzichtskaart is in ieder geval aangegeven wat de maximale bebouwingspercentages en –hoogten zijn. Daarnaast is het in de tabel beschrevene ook zo goed mogelijk verbeeld in het kaartje. Bij het opstellen van de bedrijventerreinprofielen is veelal gekeken naar onderstaande punten. Daarbij merken wij op dat de profielen nadrukkelijk niet kwantificerend van aard zijn, maar beschrijvend en inzichtgevend. We scoren niet in cijfers aangezien het geen absolute wiskunde is.

Tevens is voor de ontwikkelingsmogelijkheden en potentieel aan ruimte voor functies gekeken naar het knoop en plaatswaardemodel van Bertolini (zie onderstaand kader).

- Bereikbaarheid (afgelegen van hoofdwegen / aan hoofdwegennet / nabij/aan snelweg) > afzetgebied > interessant voor bedrijven met zulk een afzetgebied
- Lokaal /regionaal afzetgebied > stadsverzorgende bedrijvigheid
- Bovenregionaal / landelijk afzetgebied > stuwende bedrijvigheid
- Locatie in relatie tot spreiding van dergelijke functies c.q. andere bedrijventerreinen elders in stedelijk gebied/stad > goede evenwichtige spreiding van functies en voldoende aanbod
- Milieucategorie > interessant / mogelijkheden voor hindergevend bedrijven (al naar gelang hoogte milieucategorie)
- Verkeersaantrekkende werking > is locatie geschikt voor verkeersaantrekkende functies? Nog specifieke plek op bedrijventerrein? (bijv. nabij ontsluiting) mogelijkheden voor functies met verkeersaantrekkende werking. Denk m.n. aan bepaalde leisurefuncties, PDV.
- Gemiddelde kavelgrootte en gemiddelde bedrijfsgebouwgrootte > geschiktheid qua huisvesting voor kleine, middelgrote of grote bedrijven
- Aansluiting met stedelijke omgeving > Mate van verkleuring met andere functies, als bijv. wonen, kantoren, leisure.
- Mate / intensiteit van bebouwen > zegt iets over welke mate van verdichten nog mogelijk is > welke mate van ruimtelijke potentie op de huidige locatie nog aanwezig is > zegt iets over ontwikkel- en verdienpotentie van de eigenaar. Zegt ook iets over mate van stedelijkheid.
- Gewenste sectoren: (de traditionele onderverdeling in bouw/industrie; transport/logistiek; (financiële en zakelijke) dienstverlening; overige diensten) NB als overheid niet te veel op sturen en regelen, want dat zorgt alleen maar voor beperkingen van mogelijkheden voor bedrijven.
- Stuwende / (stads)verzorgende bedrijvigheid: zegt iets over mate van voorzieningenniveau in de stad/agglomeratie (stadsverzorgend) en mate van economische groeipotentie (stuwend).

Knoop- en plaatswaardemodel van Bertolini

Als denkkader voor het bepalen van kanslocaties hebben wij het zogenaamde 'knoop- en plaatswaardemodel' van Bertolini (UvA) gebruikt. Dit model laat zien dat een goed bereikbaarheidsniveau (knoopwaarde) condities schept voor de vestiging van economische activiteiten of ruimtelijk programma (plaatswaarde). Vice versa geldt dat een ruimtelijk-economisch programma van een zekere omvang (hoge plaatswaarde) investeringen in vervoer rendabel kan maken. In het optimale geval zijn knoop- en plaatswaarde in evenwicht. Er is dan genoeg bereikbaarheid voor de vigerende en/of geplande economische functies.

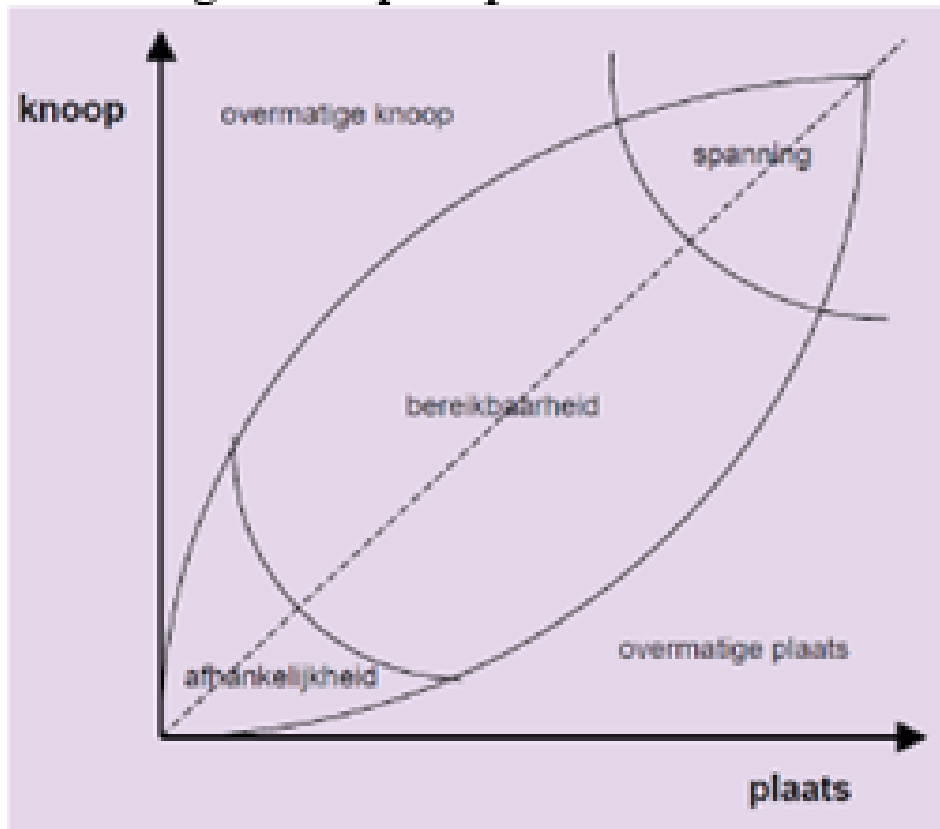
Aandacht verdienen vooral de locaties met veel economie en verhoudingsgewijs beperkte bereikbaarheid (overmatige plaatswaarde). Vanuit economisch oogpunt is het relevant juist daar te investeren in het verbeteren van de infrastructuur. Denk aan de A44-zone met het BSP en Flora Rijnsburg.

Interessant zijn ook de goed bereikbare locaties met beperkt economisch programma (overmatige knoopwaarde): daar lijkt er ruimte voor (her) ontwikkeling. Zie kanslocaties in de A4-zone Leiderdorp en Roomburg/Meerburg.



Een bijzondere categorie zijn de zogenaamde 'gespannen locaties' waar functies concurreren om mobiliteit en bijvoorbeeld ontvlechting van verkeersstromen aan de orde kan zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval in de stationsomgeving en de binnenstad van Leiden.

Afbeelding 4. Knoop- en plaatswaardemodel van Bertolini





Abbeelding 5. Kansen en knelpunten werklocaties uit het Ambitiedocument LAB 071

Locatie	Bereikbaarheidsopgaven
Bio Science park	Completeren regionale fietsverbindingen Afwikkelingen spitsverkeer A44/Rijnlandroute/Plesmanlaan Realiseren HOV-verbinding en kennislijn
Stationszone	Ontsluiten van station op de A4/H11 Realiseren meer fietsparkeerplaatsen Toevoegen autoparkeerplaatsen Creëren van ruimte voor de voetganger
Flora	Verbeteren oostwestverbinding, richting A4/H11
Meerburg/Roomburg	Waarborgen doorstroming Willem van der Madeweg, ook bij toevoeging programma Meerburg
A4 zone Leiderdorp	Verbeteren HOV-bereikbaarheid Faciliteren ruimtelijk programma
Lammenschansdriehoek	Verbeteren aansluiting op A4, via Lammenschansweg en Europaweg
Centrum Leiden	Begeleiden voetgangersstromen Transformeren naar verblijfsgebied, inclusief HOV en winkellogistiek
Winkelhof	Faciliteren uitbreiding Winkelhof Verminderen barrièrewerking Engelendaal
Luifelbaan	Verbeteren doorstroming 5-Meilaan-Churchillaan
Baanderij	Verbeteren logistieke bereikbaarheid van het gebied Transformeren
Rijneke Boulevard	Verbeteren aansluiting H11 op A4 Verbeteren (H)OV

b. Hoofddeling van de profielen en beschrijving werklandschappen.

In hoofdlijn zijn de profielen onder te verdelen in drie categorieën: een matig gedifferentieerd profiel (in basis huidige typen bedrijven behouden, matige verruiming), een breed gedifferentieerd profiel (ook andere economische functies en voorzieningen toestaan) en een breed gedifferentieerd profiel waarbij er menging met wonen kan plaatsvinden (menging met wonen en andere economische functies en voorzieningen toestaan). Menging met wonen gaat in de meeste gevallen gepaard met verruiming van functies. Dat geeft het volgende overzicht:

Matig gedifferentieerd profiel (in basis huidige typen bedrijven behouden, matige verruiming):

- Grote Polder - Zoeterwoude
- Heineken - Zoeterwoude
- Lage Zijde – Leiderdorp
- Merenwijk - Leiden
- Rooseveltstraat - Leiden
- Westwal (Kenauweg) – Leiden
- Rhijnhofweg – Oegstgeest
- Oude Vaartweg - Oegstgeest

Breed gedifferentieerd profiel (ook andere economische functies en voorzieningen toestaan):

- De Hallen – Leiden
- De Waard - Leiden
- MEOB – Oegstgeest
- Oosthoek / Rijneke Boulevard – Zoeterwoude
- Roomburg – Leiden
- Rouwkooplaan - Voorschoten
- Woon / xxx – Leiderdorp

Breed gedifferentieerd profiel met wonen (menging met wonen en andere economische functies en voorzieningen toestaan):

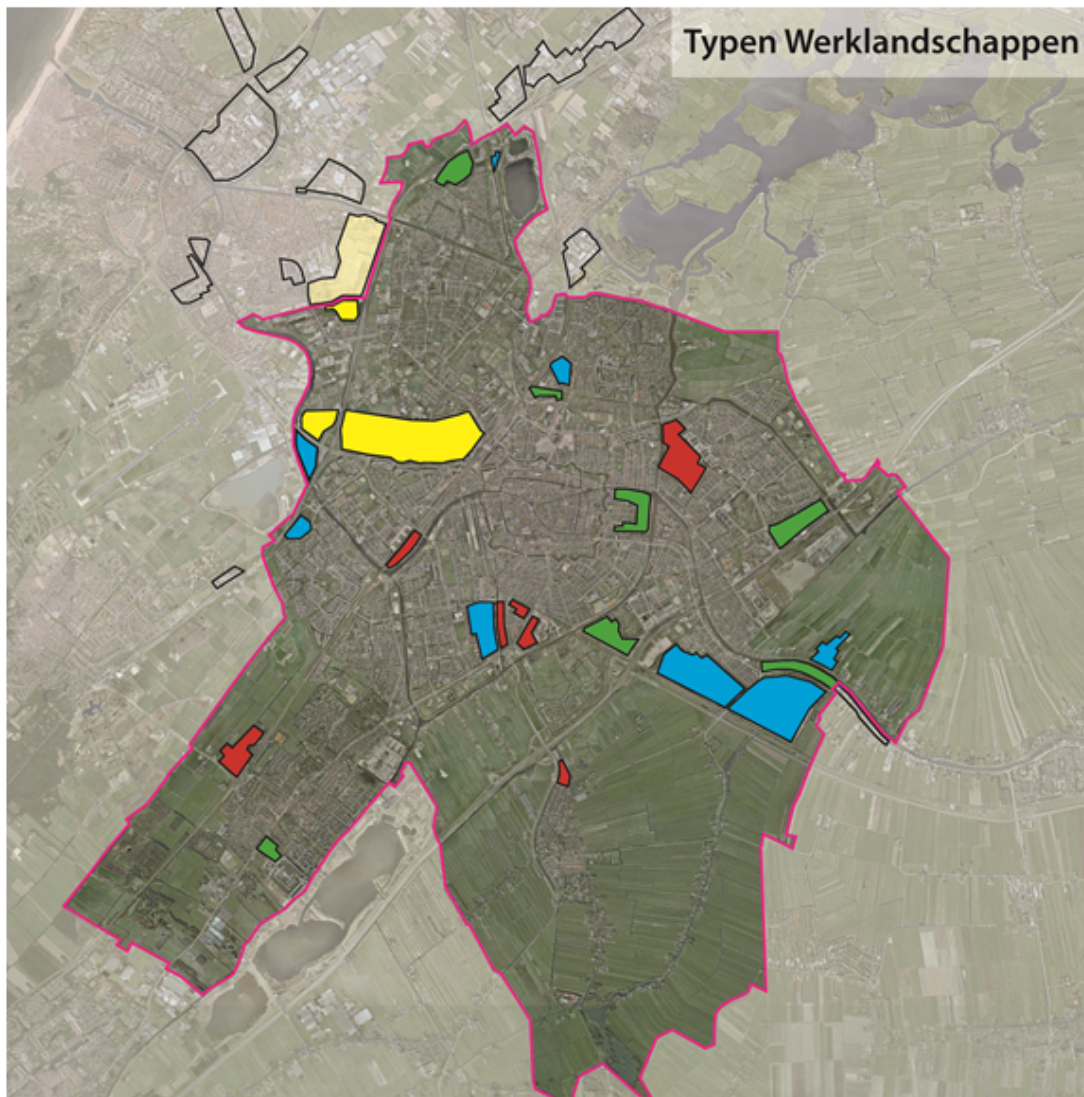
- Baanderij – Leiderdorp
- Dobbewijk – Voorschoten
- Keerweer - Zoeterwoude
- Lammenschansweg / Veilingterrein - Leiden
- Trekvlief - Leiden
- Tussen Rijn & Rail (Amphoraweg) – Leiden

Bio Science themawerklandschap (gericht op Bio Science en gecombineerd met de Universiteit Leiden, het LUMC en (studenten)huisvesting):



- Leiden Bio Science park – Leiden
 - Leiden Bio Science park – Oegstgeest
- Themawerklandschap Greenport Flora Holland (gericht bloementeel en -export):
- Flora Holland – Oegstgeest

In een omschrijving als werklandschappen is de eerste categorie, consoliderend, een werklandschap waarbij de functie nadrukkelijk op bedrijvigheid blijft liggen. De tweede categorie, verruimend, is een werklandschap waarbij het werken nog steeds centraal staat, maar dat veel verschillende economische functies herbergt, van kantoren via voorzieningen tot zwaardere bedrijvigheid, van kleine tot grote bedrijven. De laatste categorie, menging met wonen, is een werklandschap beschrijven waar de nadruk niet alleen op werken ligt, maar ook op wonen. Een gemengd stedelijk gebied dus.



Legenda

- Matig gedifferentieerd bedrijvenwerklandschap
- Breed gedifferentieerd bedrijvenwerklandschap
- Breed gedifferentieerd bedrijvenwerklandschap met wonen
- Themawerklandschap: Bio Science

Overzicht profielen per werklandschap – Oegstgeest

Hieronder worden de profielen van de Oegstgeestse werklandschappen weergegeven. De Leidse landschappen zijn als bijlage toegevoegd. De profielen van Zoeterwoude, Voorschoten en Leiderdorp volgen nog.

De beschreven terreinen zijn:

1. Nieuw Rhijngeest Zuid (BSP)
2. MEOB
3. Rhijnhofweg
4. Flora Holland
5. Oude Vaartweg



Werklandschap Nieuw Rhijngeest Zuid - Bio Science themawerklandschap

Nieuw Rhijngeest Zuid is de uitbreiding van het Leiden Bio Science Park op Oegstgeester grondgebied. Het gebied wordt in samenwerking met de grondeigenaar Universiteit Leiden sinds 2007 ontwikkeld. Als gevolg van de economische crises zijn tot nu toe 2 bedrijven (Corpus en Hilton Garden Inn) daadwerkelijk gevestigd en is 1 bedrijfsgebouw (Avery Dennison) in aanbouw; dit wordt in de zomer van 2014 in gebruik genomen.

De gezamenlijke ambitie van de Leidse regio is een duurzame plek in de top van Europese kennisregio's op gebied van 'life sciences & health' als sleutelsector en spin-off voor productie, midden- & kleinbedrijf in de regio zelf. Visie op het Leiden Bio Science Park is dat het:

- de komende jaren binnen Europees verband doorgroeit tot een wereldspeler op het gebied van de medische en biofarmaceutische topresearch en de ontwikkeling en het vermarkten van innovatieve geneesmiddelen, diagnostica en medische technologie.
- "in 2025 een nog bruisender cluster is waar topbedrijven en organisaties in de Life Sciences zich graag vestigen en duurzaam kunnen groeien, waar voldoende studenten een relevante opleiding volgen en waar uitdagende banen en hooggekwalificeerd personeel zijn. Het cluster levert daarmee een belangrijke bijdrage aan economie en maatschappij. Onderzoekers en bedrijven worden in hun groei ondersteund door excellente (onderzoeks)faciliteiten en een bloeiend netwerk in een aantrekkelijke omgeving."
- Het werklandschap LSBP heeft een mix van functies, waaronder Research & Development- en productiebedrijven in de biomedische en farmaceutische industrie, onderwijsinstellingen, een academisch ziekenhuis en studentenhuysvesting. Deze mix is een van de succesfactoren van het werklandschap.
- De beschrijving van dit profiel is een samenvatting van het vastgestelde stedenbouwkundig lan Nieuw Rhijngeest Zuid 2008. Omdat dit een samenvatting daarvan is gaat het stedenbouwkundig plan voor op dit profiel in dit beleidskader.

Voor de onderdelen Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies) en Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep? geldt algemeen de branchering m.b.t. de bedrijfscategorieën 1, 2 en 3 uit de brancheringsafspraken, en de (stedenbouwkundige) beschrijvingen stedenbouwkundig Nieuw Rhijngeest Zuid 2008.

De brancheringsafspraken delen de bedrijven in drie categorieën bedrijven in: bedrijven 1, bedrijven 2 en bedrijven 3.

- De regels voor Bedrijf 1 zijn het strengst: deze zijn voorbehouden voor strikt Life Science & Health bedrijven. Ook is hier geen mogelijkheid om cross-overs toe te staan. Deze bestemming is bedoeld om de harde kernvoorraad Life Science & Health-bedrijven in stand te houden. Bedrijven mogen maximaal 50% kantoorruimte hebben alsmede tot gevaarklasse P3 gen-laboratoria.
- De regels voor Bedrijf 2 zijn op een tweetal punten ruimer: naast bedrijven volgens de regels van Bedrijf 1 zijn ook wetenschappelijke instellingen en onderwijs op het gebied van Life Science & Health hier toegestaan. Daarnaast kan via een binnenplanse afwijking en de brancheringscommissie de vestiging van crossover toestaan worden. Bedrijven mogen maximaal 50% kantoorruimte hebben alsmede tot gevaarklasse P3 gen-laboratoria.
- De regels voor Bedrijf 3 zijn nog ruimer: naast de regels van Bedrijf 2 zijn ook bedrijven met 100% kantoren toegestaan, de maximale gevaarklasse voor gen-laboratoria is beperkt tot P1. Daarnaast kunnen behalve cross-overs ook overige bedrijven, die gerelateerd zijn aan het kenniscluster, toegestaan worden via een binnenplanse afwijking en de brancheringscommissie.

Het werklandschap in Oegstgeest zal, net als in Leiden, in de toekomst een stuwende economische functie hebben en het afzetgebied ervan is eerder internationaal dan nationaal; de bedrijvigheid heeft een stuwend karakter.

Nieuw Rhijngeest Zuid omvat 13,5 hectare en is reeds goed bereikbaar vanaf de snelweg A44. De kavellomvang varieert naar gelang de behoefte uit de markt en voor zover het beoogde stratenplan die variëteit toelaat. In bijzondere gevallen is dit stratenplan aan te passen aan de behoefte van een potentiële vestiger. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert tussen de 30 en 40 meter en afhankelijk van de ontwikkelplot varieert de fsi[20] tussen 1,7 en 3,4.

Nieuw Rhijngeest Zuid zal gaan bestaan uit een bedrijvengedeelte en een woongedeelte. Het woongedeelte zal aan de noord- en westzijde het werklandschap Nieuw Rhijngeest omringen; gezien de aard van de bedrijvigheid kan er geen sprake zijn van werkelijke vermenging van werken en wonen.

In het bedrijvengedeelte van Nieuw Rhijngeest Zuid wordt een onderscheid aangebracht tussen bio science park-activiteiten – pur sang (categorie 1 en 2[21]) en activiteiten die deze kernactiviteiten ondersteunen (categorie 3).

Visie op werklandschap Nieuw Rhijngeest Zuid

- Het is gewenst dat de beoogde ontwikkeling in Nieuw Rhijngeest Zuid in essentie de huidige koers vasthoudt. Juist de koersvastheid van de partners in het Bio Science Park heeft geleid tot het succes wat het nu is. De koers van de ontwikkeling Nieuw Rhijngeest is privaatrechtelijk vastgelegd in de overeenkomst Knoop Leiden West (2007) en nader uitgewerkt in de ontwikkelovereenkomst met de Universiteit (2008).
- De aard van de bedrijvigheid laat niet toe deze te mengen met woonfuncties.
- Op de middenlange termijn zal het werklandschap beter worden ontsloten en aangesloten door de realisatie van de Rijnlandroute en de HOV (R-NET). Hierdoor zullen Schiphol, Leiden CS en de A4 sneller



en beter bereikbaar worden voor bezoekers, klanten en werknemers. De verbetering van de langzaamvervoer-verbindingen versterkt de lokale bereikbaarheid van het Park.

Gewenste doelgroepen

- Bedrijven met nationale maar voornamelijk internationale afzetmarkten die actief zijn in de bio science en health (categorie 1 en 2)
- bedrijven die bio science en health-bedrijven faciliteren (categorie 3, conform brancheringsafspraken)
- de milieucategorie is maximaal 3.2 op basis van het 'groene boekje' bedrijven en milieuzonering.

Toekomstige ontwikkelingen Bio Science Park

Het oogmerk is dat Nieuw Rhijngeest Zuid de komende jaren wordt uitontwikkeld tot een wezenlijk deel van het Leiden Bio Science Park. In samenwerking met de Universiteit wordt gewerkt om nieuwe bedrijfsvestigingen te realiseren. Het werklandschap zal beter worden verbonden met de directe en indirecte omgeving door het verbeteren van het openbaar vervoer (realisatie Kennislijn (busverbinding tussen Nieuw Rhijngeest Zuid naar het CS Leiden, 2014/2015) en HOV 2018-2019) en de opwaardering van de N206 tot de Rijnlandroute (2018/2020).

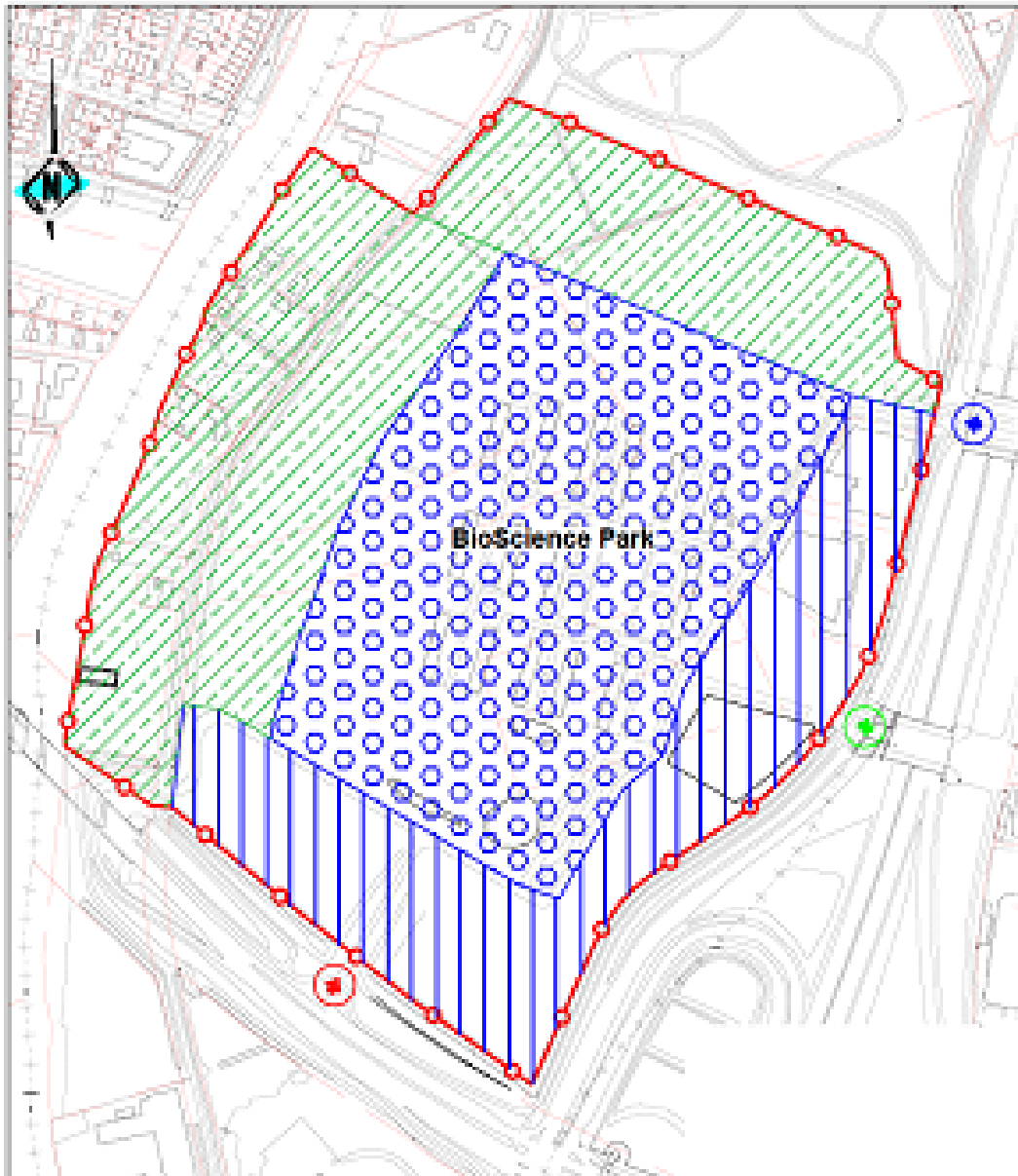
Noodzakelijke wijzigingen in het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken

- De beoogde ontwikkeling past binnen regionale regionale en provinciale beleidskaders. Op lokaal niveau is de ontwikkeling globaal bestemd in het bestemmingsplan Rijnfront 2003. De structuurvisie 2005 – 2020 voorziet in hoogwaardige werkgelegenheid die aansluit bij de bedrijfsactiviteiten in de Leeuwenhoek (grondgebied Leiden)

Bij het actualiseren van het bestemmingsplan Nieuw Rhijngeest Zuid worden de inmiddels verkregen inzichten verder geborgd. De bestemmingsplanregels die gelden in het Oegstgeester gedeelte zijn vrijwel identiek aan die in Leiden.

• In het bestemmingsplan dient het volgende te worden opgenomen:

- o De bebouwingmogelijkheden zoals die zijn overeengekomen met de Universiteit (2008) (ca. 210.000 m² BVO en maximale bebouwingshoogten tot 40 meter
- o Parkeeropgave zoals gesteld in de ontwikkelovereenkomst 2008 en het bijbehorende stedenbouwkundig plan 2008
- o De brancheringsafspraken zoals die zijn opgesteld door de partijen in het park in samenwerking met de provincie Zuid Holland (najaar 2103).
- o De inpassing HOV en Rijnlandroute.



Legenda

	site grens		BioScience Park categorie 1 en 2
	primaire verkeer		BioScience Park categorie 3
	terrestrische verkeer		wonen
	terreerkeertspoor/afvalwater		

Themawerklandschap Leiden Bio Science Park – Nieuw Rhijngeest Zuid

[20] Fsi: floor space index; dit is een maatvoering voor bebouwingsdichtheid per eenheid oppervlak; in voorbeeld mag op elke m² grond 1,7 tot 3,4 m² bebouwing worden gemaakt.

[21] Deze categorieën hebben betrekking op de beoogde typen bio science bedrijven conform de overeengekomen brancheringsafspraken en NIET op de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het 'groene boekje'.

Werklandschap MEOB-terrein - Breed gedifferentieerd profiel



Het MEOB-terrein ligt aan de noordwestzijde van Oegstgeest, tegen de A44 aan. Het landschap omvat in totaal 15,6 hectare waarvan 70 % uitgeefbaar is (11 ha.). De beoogde kavelgrootte omvat 1.000 tot 4.500 m²; het bebouwingspercentage is gesteld op 70%. Het werklandschap is ingedeeld in zones; hoe dichterbij de omliggende woonbebouwing hoe lager de toegestane hindercategorie; de maximaal toegestane hindercategorie bedraagt 3.1..

Op Meob is onder voorwaarden menging mogelijk van maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en HORECA. Het terrein is redelijk bereikbaar vanaf de A44; de verwachting is dat als het terrein volledig in bedrijf is het een verkeer aantrekkende werking zal hebben, wat effect zal hebben op de directe omgeving.

Visie op werklandschap Meob

- De plankaders maken het mogelijk dat diverse typen bedrijvigheid worden gemengd.
- Het bedrijfsterrein is ingedeeld in de categorie 'breed gedifferentieerd werklandschap'; de plankaders zijn tot stand gekomen in een intensief proces met omwonenden, waarin de afstand van de woningen tot de bedrijvigheid nauwkeurig is bepaald. Op korte termijn zullen de bedrijfsfuncties niet worden gemengd met 'wonen'. Wel is het voorstelbaar dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan de verdere menging van bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt. Mogelijk kan in de directe omgeving van het landschap wonen en werken worden gemengd.

Gewenste doelgroepen

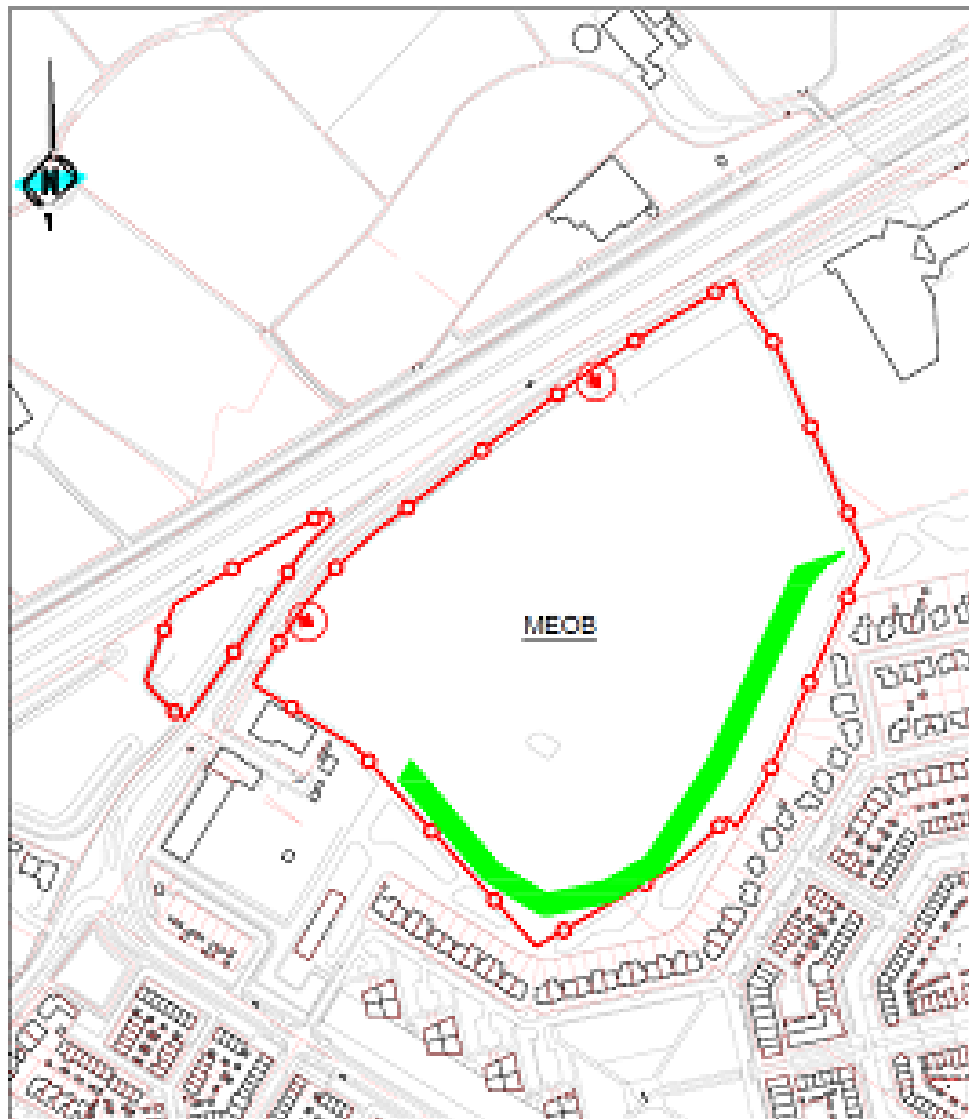
- In de plankaders wordt gesteld dat Meob zal voorzien in een lokale – sub-regionale behoefte en de bedrijvigheid zal verzorgend van aard zijn. Het oogmerk is dat grootschalige detailhandel, kleinschalige kantoren, productiebedrijven, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en HORECA zich vestigen op MEOB.

Toekomstige ontwikkelingen MEOB

- Het Meob is nog niet in ontwikkeling; de plankaders zijn op orde, maar het ontbreekt 'slechts' aan marktpartijen die de ontwikkeling ter hand nemen.

Noodzakelijk wijzigingen in het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken

- De actuele plankaders bieden voldoende mogelijkheden om de voorgestelde ontwikkeling te realiseren.



Legenda

-  vrije grens
-  grens verloop
-  grens

Werklandschap MEOB

Werklandschap Rhijnhofweg - Matig gedifferentieerd profiel

Het bedrijventerrein Rhijnhofweg ligt ingeklemd tussen de N206, de A44 en de Oude Rijn. Tot voor kort was er een bouwbedrijf gevestigd en werden de opstallen gebruikt voor goederenopslag. Op dit moment is op het terrein het ECOLAB (vh. Nalco) en een internaat gevestigd. In de directe nabijheid zijn Mc Donalds en het Transferium gevestigd; dit is echte grondgebied Leiden. Van de opstallen (waaronder enkele voormalige bedrijfswoningen) langs de Oude Rijn staat momenteel ca. 90% leeg en liggen de terreinen grotendeels braak.

Het gehele terrein omvat ca. 10 ha. en vervulde vooral een regionale en lokale functie; het bood plaats aan Hogere Milieu Categorie Bedrijven (t/m categorie 4) zwaardere bedrijvigheid, bouw en industrie. De kavelgrootte varieert per perceel; er geldt een maximum bouwhoogte van 35 meter; er is geen FSI



bepaald. In het bestemmingsplan uit te werken bestemming zijn bestaande woningen toegestaan; verdere mening van bedrijvigheid met wonen is niet toegestaan.

Het terrein is over het water zeer goed bereikbaar; meerdere percelen zijn voorzien van een laadwal.. Het Ecolab, Mac Donalds en het transferium zijn vanaf de N206 (Tjalmaweg) direct en goed bereikbaar. Het overige terrein is over de weg voor vrachtverkeer zeer matig bereikbaar; via Leiden, de Haagsche Schouw, waarbij het verkeer overlast veroorzaakt voor aanwonenden.

Het terrein wordt doorsneden door een regionale fietsverbinding (Leiden – Katwijk, parallel aan de Oude Rijn).

Visie op werklandschap Rhijnhofweg

- In 2014-15 zal het betreffende bestemmingsplan worden herzien. In de directe omgeving zijn op korte afstand van het terrein woningen gerealiseerd. Hierdoor kan de zwaardere bedrijvigheid deels niet meer worden gefaciliteerd; er zal een zonering/fasering naar hindercategorie moeten worden aangebracht.

- De realisatie van de Rijnlandroute en de HOV betekent dat Mc Donalds zal worden uitgeplaatst en het transferium wordt naar de andere zijde van de N206 verplaatst. Het ECOLAB blijft gehandhaafd.

- Zodra over de aansluiting van de Rhijnhofweg op de N206 meer duidelijk is, herziet de gemeente haar visie op dit gebied.

Gewenste doelgroepen

- Bedrijven met Hogere Milieu Categorie t/m 4, voor zover de zonering dit toelaat

- In gezoneerde delen bedrijven met een lichtere hindercategorie

Toekomstige ontwikkelingen Rhijnhofweg

- In het bestemmingsplan worden zones opgenomen met hierin verschillende hindercategorieën; hoe dicht bij woningen hoe lager de toegestane categorie.

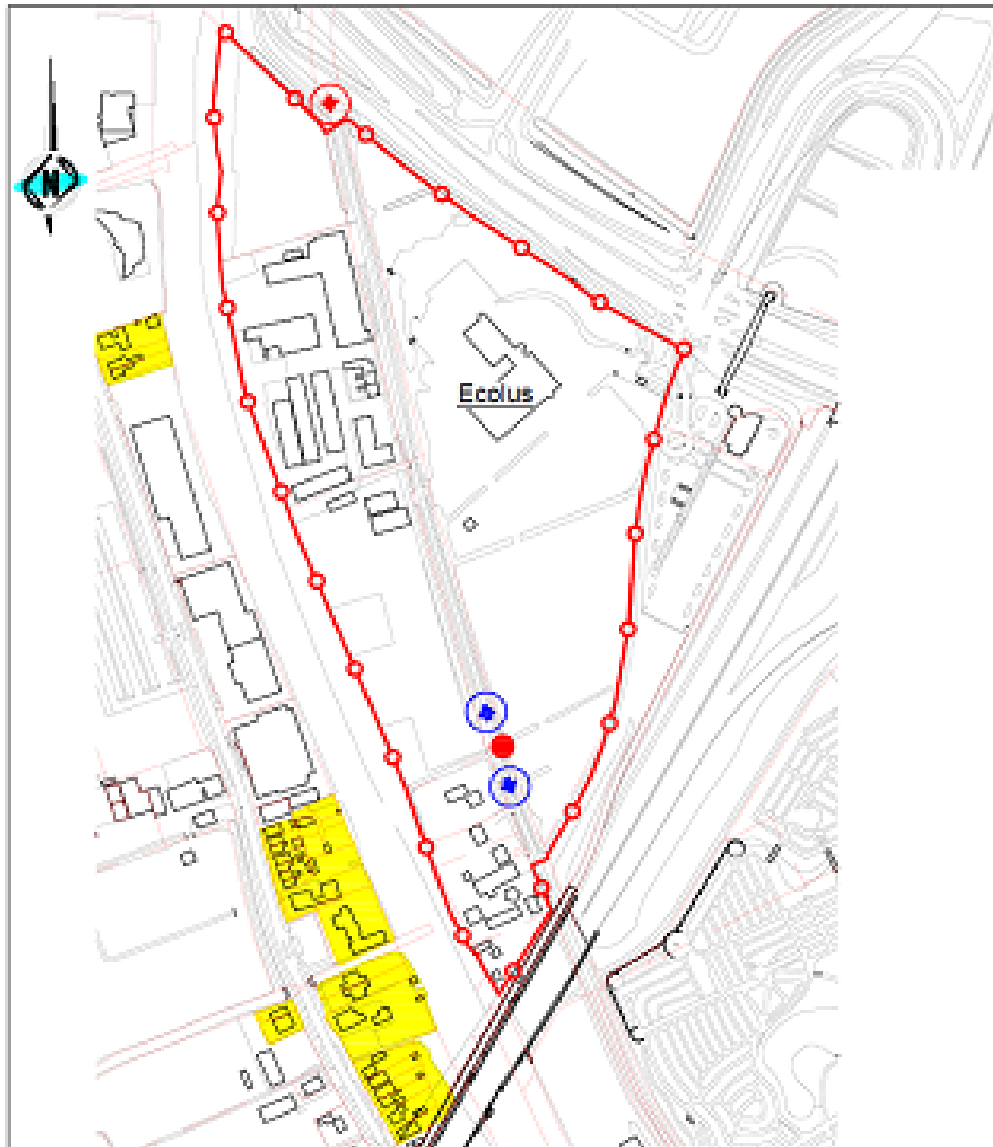
- Voor het overige zal de huidige situatie worden geconserveerd.

- Het werklandschap zal op de middenlange termijn beter worden ontsloten door de realisatie van de Rijnlandroute; het terrein krijgt dan een directere aansluiting op de A44 en hiermee op de A4 waardoor de huidige overlastsituatie voor aanwonenden zal worden weggenomen.






- De directe verbinding met de N206 maakt het terrein aantrekkelijk voor allerlei bedrijven en mogelijk hernieuwt het gebied zich. Zodra de feitelijke verbinding meer concreet is uitgewerkt zal de gebiedsvisie voor dit werklandschap worden herijkt.

Noodzakelijke wijzigingen in het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken

- Opnemen van zonering hindercategorieën in het bestemmingsplan.



Legenda

	site grens		verkeer stop
	premium verkeer		rooster
	locaal verkeer		

Werklandschap Rhijnhofweg

Werklandschap Flora Holland - Themawerklandschap Greenport Flora Holland

Het terrein ligt voornamelijk op grondgebied van de gemeente Katwijk; slechts 6,6 ha. ligt op grondgebied Oegstgeest. Het Flora-complex vervult een belangrijke functie in de greenport Holland en is voor de beide gemeenten van groot belang vanwege de economische functie die het vervult en de werkgelegenheid die het biedt.

Gezien de veilingfunctie is de directe ligging aan de A44 een noodzaak; verbinding met de overige veilingen (Bleiswijk, Naaldwijk en Aalsmeer) en het 'buitenland over de weg' is van belang, maar essentieel is de directe toegang tot Schiphol.

Om deze reden krijgt de Flora op korte termijn een directe aansluiting op de A44, waardoor de aanrijtijden voor het vrachtverkeer worden verkort. Voor aanwonenden van de huidige aanrijroute van de Flora zal de directe overlast sterk verminderen.

De bedrijvigheid is te typeren als stuwend; lokaal en regionaal waar het gaat om toeleveranciers en nationaal en internationaal waar het gaat om de afnemers van de goederen.



Om het terrein liggen clusters woningen, maar er is geen sprake van menging met bedrijvigheid; gezien de aard en timing van deze bedrijvigheid is dit niet wenselijk.

Op het werklandschap Flora Holland is geen sprake van menging van bedrijvigheid. Op de Flora zijn diverse bedrijfsfuncties geïntegreerd en direct gelieerd aan de veilingfunctie; aan- en afvoer en het verpakken van goederen, faciliteiten, etc. Het terrein wordt aangeduid als een thema-werklandschap. Visie op werklandschap Flora Holland

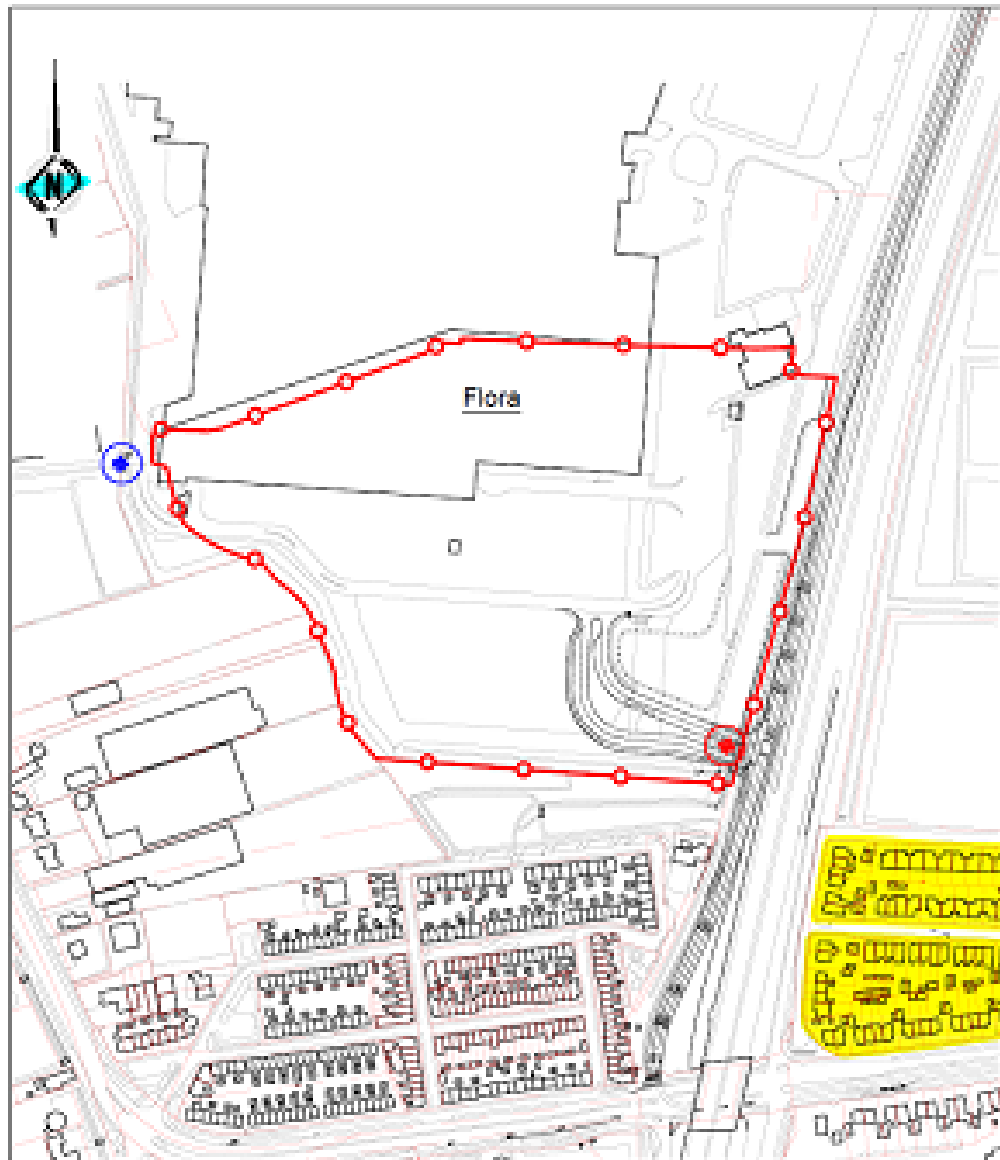
- De veilingwereld is volop in beweging door de digitalisering van de werkprocessen; de reorganisatie die Flora Holland onlangs heeft doorgevoerd en de sluiting van een van de aangesloten veilingen zijn hiervan een direct gevolg. De digitalisering zal de werkwijze van de veiling Flora Holland in Katwijk/Oegstgeest waarschijnlijk verder doen wijzigen. Voor de langere termijn blijft de veilingfunctie in stand, maar zal mogelijk de fysieke terreininrichting worden aangepast aan de gewijzigde werkprocessen.
- Het is niet wenselijk economische activiteiten te mengen met de bedrijvigheid van de Flora die hier niet mee overeenkomen.

Gewenste doelgroepen





- Bedrijven gelieerd aan het bedrijfsproces Flora Holland

Noodzakelijke wijzigingen in het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken

- Niet van toepassing.



Legenda

-  site grens
-  primair verteer
-  secundair verteer
-  water

themawerklandschap Flora Holland