

A photograph of four people (three men and one woman) standing outdoors in front of a modern, multi-story building under construction. The building has large glass windows and a grey facade. A wind turbine is visible in the background on the left. The people are dressed in business-casual attire. The man on the far left is wearing a dark blue blazer and light blue jeans. The woman in the center is wearing a grey blazer over a patterned top. The man in the center-right is wearing a dark blue jacket and jeans. The man on the far right is wearing a dark blue blazer, a striped tie, and brown trousers. The text is overlaid on the image.

'EEN PUZZEL MET SCHUIFRUIMTE'

# STRATEGIE BEDRIJVENTERREINEN KIJKT 10 JAAR VOORUIT

Het is maandagochtend als vier gesprekspartners uit de stuurgroep regionale bedrijventerreinen elkaar treffen op bedrijventerrein Grote Polder in Zoeterwoude. De locatie is symbolisch voor de ontwikkelingen die in de regionale economie plaatsvinden. Om de hoek wordt de grootste Europese productielocatie voor vleesvervangers gebouwd. Maar is er elders in de regio ook ruimte voor bedrijven om te ondernemen, nu en in de toekomst?

Martijn van Pelt, Yvonne van Delft, Peter Jongejan en Willem-Jan Zirkzee. Met op de achtergrond de nieuwbouw van Beyond Meat, toonaangevend producent van plantaardig vlees, op bedrijventerrein Grote Polder in Zoeterwoude. Een samenwerking met Zandbergen World's Finest Meat. In deze nieuwe productiefaciliteit zullen innovatieve plantaardige vleesproducten worden geproduceerd.

We volgen het gesprek tussen Yvonne van Delft, voorzitter van Economie071 en wethouder in Leiden, Martijn van Pelt (voorzitter VNO-NCW Rijnland), Willem-Jan Zirkzee (voorzitter Bedrijvig Leiden) en Peter Jongejan (voorzitter Katwijkse Ondernemersvereniging). Ze praten over de regionale bedrijventerreinenstrategie 2020-2030 Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten die de gemeenten en het bedrijfsleven onlangs presenteerden.

'WE HEBBEN  
NU EEN  
GEZAMENLIJKE  
MEETLAT. WE  
ZIJN HET MET  
ELKAAR EENS  
OVER DE MAAT  
WAARMEE WE  
METEN'

Er worden tevreden blikken uitgewisseld bij de koffie. Yvonne van Delft: "Het was een flinke klus, maar het is ons gelukt. De stuurgroepleden hebben door samen op te trekken en goed naar elkaar te luisteren een onderbouwd toekomstplan voor de bedrijventerreinen in de regio gemaakt." Martijn van Pelt is het met haar eens: "Het is voor bedrijven enorm belangrijk om lange termijn perspectief te hebben. Dat is nodig voor het maken van plannen en het doen van investeringen. Er bestond eerder alleen een

## GROEI, INNOVATIE EN UITBREIDING

De behoefte aan bedrijventerreinen tot 2030 is becijferd op 47 tot 63 hectare. Die ruimte is nodig voor groei, innovatie en uitbreiding van bedrijven, maar ook voor vervanging als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen naar (combinaties met) andere functies zoals wonen of recreëren. Regio 071 heeft een aanbod van zo'n 70 hectare bedrijventerrein. Een deel daarvan is direct beschikbaar en heeft een zogeheten harde planstatus. Ze zijn officieel aangewezen als bedrijventerrein. Er is ook 'zacht' aanbod: locaties die mogelijk de bestemming bedrijventerrein kunnen krijgen, maar nog in onderzoek zijn. Die locaties moeten dus nog officieel aangewezen worden als bedrijventerrein.



Martijn van Pelt en Yvonne van Delft

onderbuikgevoel over de ruimte die nodig was. Maar nu hebben we de ruimtebehoefte door bureau STEC ook echt laten onderzoeken. Die behoefte is nu op een goede en onderbouwde manier berekend. Daaruit blijkt dat er 47 tot 63 hectare nodig is tot 2030. Winst vind ik daarbij dat we nu een gezamenlijke meetlat hebben en dat we het met elkaar eens zijn met welke maat we meten.”

### OVER GEMEENTEGRENZEN HEEN

Is het plan daarmee in kunnen en kruiken? Peter Jongejan denkt van niet: “Het zou mooi zijn als we meerdere onderwerpen integraal kunnen aanpakken: wonen, werken, recreëren, bereikbaarheid, onderwijs, arbeidsmarkt en energietransitie. Want alles grijpt in elkaar. Een goede balans vinden en verantwoordelijke keuzes maken is noodzakelijk. We hebben elkaar nodig om van dit papieren plan een succes te maken.

'WE HEBBEN  
IN DE PUZZEL  
RUIMTE NODIG  
OM TE KUNNEN  
SCHUIVEN'

Dat lukt alleen als we over gemeentegrenzen heen kijken. Verschillende dossiers moeten we in een regionaal perspectief behandelen.” Willem-Jan Zirkzee vult hem aan: “De tijd staat niet stil en ontwikkelingen gaan snel. Bedrijven die vroeger zijn uitgeplaatst van de binnenstad naar de randen van de stad, liggen nu soms weer midden in woongebieden. Die spanning is voelbaar. Wonen vinden wij als ondernemers ook belangrijk, want onze medewerkers hebben een huis nodig. Maar wonen mag werken niet verdringen. Ook omdat de stad en de regio de nabijheid van werk nodig heeft. Je wilt niet eindeloos moeten reizen om op je werk te komen en veel dienstverlening is gebaat bij korte afstanden en goede bereikbaarheid. Het is daarom bij elkaar een complexe puzzel. Ik ben blij dat de gemeenten onze vraag naar ruimte om te ondernemen serieus nemen. Wij hebben op onze beurt meer inzicht gekregen in alle complexe vraagstukken waar gemeenten aan werken. Winst is dat we elkaar nu vinden aan een overlegtafel en ieder vanuit gezond eigen belang én vanuit een algemeen belang kijkt naar de vraagstukken. We moeten samen de puzzel maken.” Martijn van Pelt: “Vanuit gemeenten en vanuit ondernemers denken we nu samen na over die puzzel en dat is winst. Wel houden we voor het bedrijfsleven scherp in de gaten of de gemeenten zich aan de afspraken houden. Zo is het omzetten van zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit echt nodig om ruimte te creëren. In de puzzel hebben we namelijk ruimte nodig om te kunnen schuiven.”



## LOCATIES EN AFSPRAKEN

Geplande transformatie geldt voor de locaties: 't Ambacht, Katwijkerweg en Valkenburgseweg in de gemeente Katwijk; Werninkterrein, Veilingterrein, Rooseveltstraat - Trekvliet, Rooseveltstraat West en Lammenschans in de gemeente Leiden; Lage Zijde en Baanderij in de gemeente Leiderdorp. In totaal gaat het om een vervangingsvraag van 26,2 tot 32,5 hectare. Als transformaties niet worden gerealiseerd, blijft de ruimte beschikbaar voor bedrijven.

Compensatie van hectares bedrijventerrein die door transformatie verloren gaan, gebeurt in eerste instantie binnen de gemeentegrenzen zelf. Als dit niet lukt, wordt er gekeken naar ruimte binnen de regio 071. Daarmee wordt voldaan aan de afspraken

tussen gemeenten en bedrijfsleven in het convenant Ruimte voor bedrijven 2018-2022. Hiervoor wordt er ook gekeken naar het zachte aanbod en of dit kan worden omgezet in harde capaciteit.

De gemeenten doen de toezegging om tot 2030 geen andere bedrijventerreinen te transformeren dan de in het rapport Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten genoemde locaties. Daarmee bieden zij investeringszekerheid aan de ondernemers.



Martijn van Pelt



Peter Jongejan



Willem-Jan Zirkzee

### LOPENDE PLANNEN GAAN DOOR

Yvonne van Delft pakt de handschoen op: "De gemeenten gaan zich inspannen om onderzoeklocaties - het 'zachte' aanbod - als bedrijventerrein te bestemmen. Dat is geen makkelijke opgave, want soms zijn gemeenten geen eigenaar. Daarover moeten alle betrokkenen met elkaar in gesprek. Daarnaast moeten we de schaarse ruimte optimaal benutten door de ruimte op bedrijventerreinen intensief in te richten en te gebruiken. Dat kan door, waar mogelijk, in de hoogte te bouwen en door parkeren onder de grond, op daken of op een centraal gelegen plek. Overigens wil

'DOOR HET  
LANGE  
TERMIJN  
PERSPECTIEF  
DURVEN  
ONDER-  
NEMERS  
WEERTE  
INVESTEREN'

ik voor de duidelijkheid zeggen dat lopende transformatieplannen doorgaan. Hectares die op die manier verloren gaan voor bedrijven, moeten elders worden gecompenseerd. In sommige gevallen hebben we daar al een oplossing voor. In andere gevallen is het nog een zoektocht en ligt er een oplossing in het al genoemde omzetten van zachte naar harde plancapaciteit."

### INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

De uitvoering van de transformatie van bedrijventerreinen biedt kansen om ook de energietransitie mee te nemen. Yvonne

## ECONOMISCHE MOTOR

Bedrijventerreinen zijn niet alleen van grote waarde voor de economie en werkgelegenheid van de Leidse regio. Zij zorgen voor 42.500 directe banen en circa 10.000 indirecte banen. Hun verdienvermogen is jaarlijks zo'n 5 miljard euro. Bedrijventerreinen zijn bovendien plekken waar innovatie plaatsvindt. En ze leveren een grote bijdrage in de ambities voor verduurzaming. Ruimte voor bedrijvigheid in de stad en regio heeft bovendien veel voordelen als het gaat om de mobiliteit van mensen en goederen. Denk aan dichtbij wonen en werken en lokaal zakendoen.

van Delft: "Er zijn terreinen waar in de zomer veel warmte wordt vastgehouden. Dat geeft kansen voor hergebruik van die energie elders. Zoals het initiatief van Ondernemersvereniging Meerburg/Roomburg in Leiden, waar bedrijven gezamenlijk verduurzamen en energie opwekken, onder meer via zonnepanelen en groen op daken." Martijn van Pelt vult aan: "Ik vergelijk het vaak met de discussie bij particulieren over de investering versus de terugverdientijd van zonnepanelen. Ondernemers hebben een verantwoordelijkheid om te verduurzamen. Via de strategie bedrijventerreinen krijgen zij nu een lange termijn perspectief, waardoor ze meer durven investeren in duurzaamheid. Dat is een belangrijke winst van deze strategie. Neem bijvoorbeeld het industrieterrein De Waard in Leiden, waarover lange tijd onduidelijkheid bestond. Nu is duidelijk dat er de komende 10 jaar geen transformatie (naar woningbouw) plaatsvindt."

### WONINGBOUW

Willem-Jan Zirkzee: "De woningbouwopgave in onze regio zorgt ervoor dat alle binnenstedelijke bedrijven met een hogere milieucategorie niet meer op hun plek zitten. Ze komen in het binnenstedelijk gebied in de knel." Martijn van Pelt: "Een van de grootste oplossingen ligt op het voormalig vliegveld Valkenburg, waar veel ruimte is. De RijnlandRoute wordt niet voor niets aangelegd net als de aanpassingen aan het wegennet eromheen." Yvonne van Delft: "Belangrijk om te benadrukken is, dat bedrijven niet gedwongen worden om te vertrekken. Waar nodig gaan we het gesprek met elkaar aan om te kijken waar een ondernemer het beste economisch tot zijn recht kan komen.

'QUA WERK-  
GELEGENHEID  
ZIJN WE EEN  
REGIO VAN  
HANDIGE  
HANDJES  
EN KNAPPE  
KOPPEN'

Het is goed om daarbij te kijken naar behoud van werkgelegenheid voor mensen die met hun handen werken, want we zijn een regio van handige handjes en knappe koppen." Peter Jongejan: "Dit gesprek maakt nog eens duidelijk dat alles met elkaar samenhangt en we het echt als regio samen moeten doen. Het is daarom goed dat de stuurgroep bedrijventerreinen blijft bestaan. Zo houden we zicht op alle ontwikkelingen en kunnen we bijsturen als dat nodig is."

### BIJENKOMSTEN VOOR ONDERNEMERS

De ruimtelijke strategie is nu nog een concept rapport, dat te lezen is via de website van Economie071: [www.economie071.nl](http://www.economie071.nl). Ook alle onderzoeken zijn daar te vinden. In januari 2020 vinden per gemeente informele bijeenkomsten plaats waar ondernemers hun vragen kunnen stellen. Daarna wordt het rapport naar verwachting in februari vrijgegeven voor een formele inspraakprocedure. Vervolgens is het aan de colleges van burgemeester en wethouders en de gemeenteraden om een besluit te nemen. Het streven is om de strategie voor de zomer van 2020 vast te stellen.

## STUURGROEP ALS MONITOR

Om uitvoering van de strategie te waarborgen, hebben de gemeenten en het bedrijfsleven afgesproken dat de stuurgroep bedrijventerreinen blijft bestaan. De stuurgroep, die bestaat uit de wethouders van de 071-gemeenten en vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, houdt zicht op de ontwikkelingen en stuurt die zo nodig bij. Ook zorgt ze voor afstemming van alle afspraken en samenhang tussen de relevante beleidsterreinen. Daarnaast ziet de stuurgroep toe op uitvoering van de strategie. Voor de uitvoering wordt in 2020 een plan gemaakt. Daarin wordt onder andere aangegeven of het wenselijk is een regionale regisseur aan te stellen om de uitvoering te versoepelen.



ECONOMIE071

Economie071 is een samenwerking van ondernemersverenigingen, onderwijs- en kennisinstellingen en zes gemeenten in de Leidse regio. Samen voeren zij projecten uit die de regionale economie versterken. [www.economie071.nl](http://www.economie071.nl)