

Reactiedocument formele inspraakprocedure

Inleiding

Van 19 maart 2020 tot en met 21 mei 2020 vond de formele inspraakprocedure voor de regionale bedrijventerreinenstrategie plaats. In dit document wordt per deelnemende gemeente weergegeven hoe de inspraakreacties zijn verwerkt. Dit wordt als volgt gedaan.

- Eerste kolom **'Wie'**: de reacties zijn zoveel als mogelijk geanonimiseerd weergegeven. Om de leesbaarheid te verhogen is per indiener een nummering weergegeven
- Tweede kolom **'Reactie/opmerking'** : in deze kolom wordt de reactie weergegeven. De reacties zijn één op één opgenomen in dit document.
- Derde kolom **'Aanpassing'**: in deze kolom wordt aangegeven of de reactie tot een aanpassing heeft geleid van de concept strategie.
- Vierde kolom **'Toelichting'**: in deze kolom wordt dit beargumenteerd.

Algemeen

Wie	Reactie / opmerking	Aanpassing	Toelichting
1.1	Sommige huidige bedrijventerreinen vallen in het zoekgebied voor de toekomstige elektriciteitsstations voor de regio. De aankomende vijf jaar zullen in de regio Holland-Rijnland meer dan de helft van de huidige 50kV-elektriciteitsstations knelpunten vertonen. Om deze knelpunten op te lossen is Liander een investeringsagenda gestart en samenwerking met de gemeenten aangegaan. Deze elektriciteitsstations vragen ruimte. Bij enkele van de gemeenten van de bedrijventerreinen strategie ligt het bedrijventerrein in het zoekgebied voor een nieuw station. Met de gemeenten die het betreft is het gesprek over een zoeklocatie gestart. Via deze inspraakmogelijkheid willen we benadrukken rekening te houden met de ruimte die de toekomstige energievoorziening vraagt. Niet alleen de grote aanpassingen, maar ook met ruimte voor toekomstige de 'elektriciteitskasten' in de wijk/op het terrein.	Nee	U stipt belangrijke aandachtspunten aan. We onderkennen belang van een goede, toekomstgerichte energievoorziening. Wij zijn ons ervan bewust dat dit ook om ruimte vraagt.
1.2.	Het toekomstig energie systeem bouwen we samen Komende jaren doen nieuwe innovaties hun intrede, verandert wet- en regelgeving en zullen we onze inzichten geregeld bij moeten stellen t.a.v. het toekomst bestendig maken van de energie infrastructuur. Ontwikkelingen zoals het aardgasvrij maken van bedrijventerreinen of het installeren van zonnepanelen op daken van bedrijventerreinen,	Nee	Wij erkennen dat het belangrijk is om Liander in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

	<p>vragen aanpassingen van het huidige elektriciteitsnet. We verwachten grote verschillen in het aard en tempo van de transitie bij afzonderlijke bedrijven en bedrijventerreinen. Sommigen zijn nu al bezig met bijvoorbeeld elektrificatie van gasketels of wagenpark, wat acuut om meer elektriciteitstransportcapaciteit vraagt. Anderen zullen pas na 2030 grote transitie in bedrijfsprocessen realiseren. Maar ook ontwikkelingen zoals het aardgasvrij maken van bedrijventerreinen of het installeren van zonnepanelen kunnen al op korte termijn om aanpassingen van huidige elektriciteits- en gasnetvragen. We dringen er met klem op aan om in een vroeg stadium Liander bij de ontwikkelingen op de terreinen te betrekken, zodat we samen tijdig de benodigde infrastructuur kunnen realiseren.</p>		
1.3	<p>Delen van plannen Kunnen de plannen zoals die in de strategie staan gedeeld worden, bijvoorbeeld via <i>shapefiles</i>? Dan kan de netbeheerder deze opnemen in haar systemen en zo de juiste doorrekeningen te doen voor een toekomstig bestendig netwerk.</p>	Nee	<p>Het delen van de plannen in een vroegtijdig stadium is belangrijk. Dit is echter afhankelijk van de status van de plannen. Het is aan de projectleiders om hier een uitspraak in te doen. Wij bieden u aan om u in contact te brengen met de projectleiders.</p>
1.4	<p>Er wordt gesproken van herontwikkeling, soms naar woningen. Woningen worden tegenwoordig zonder aardgas gerealiseerd en dit vraagt extra capaciteit van het elektriciteitsnet. Om de juiste aanpassingen in het netwerk te doen, is het noodzakelijk dat Liander vroegtijdig inzicht krijgt in het aantal geplande woningen. Ook als het nog om 'zachte' plannen gaat, is het nodig dat deze in de systemen van de netbeheerder komen. Vanuit de elektriciteit- en gaswet gaat Liander vertrouwelijk om met deze data.</p>	Nee	<p>Wij erkennen het belang om vroegtijdig inzicht te hebben in het aantal geplande woningen per terrein. De bedrijventerreinenstrategie doet hierover geen uitspraken. Dit volgt uit de gebiedsvisies die op gemeentelijk niveau zullen worden vastgesteld.</p>
1.5	<p>Er wordt gesproken over compensatie van ruimte. Voor het plannen van de energie infrastructuur horen wij graag of er elders in de regio dan extra locaties komen van bedrijventerreinen? Mocht dit het geval zijn, dan is het met bovengenoemde redenen nodig om hier meer inzicht in te krijgen.</p>	Nee	<p>In de bedrijventerreinenstrategie worden een aantal mogelijke locaties genoemd die dienen ter compensatie van te transformeren bedrijventerreinen. Dit betreffen zogenaamde 'zachte' plannen waarvan de daadwerkelijke bestemming nog moet plaatsvinden.</p>

Katwijk

Wie	Reactie / opmerking	Aanpassing	Toelichting
1.1	<p>Wij hebben goede nota genomen van het “Concept Ruimtelijke strategie 2020-2030 (Ruimte voor bedrijven in de Economie071-gemeenten), alsmede van Bijlage 4. Programma bestaande bedrijventerreinen.</p> <p>Namens de eigenaren van de percelen, gelegen aan de Valkenburgseweg 82 tot en met 88, 2223 KE Katwijk en het tegenover gelegen perceel grond op bedrijventerrein Katwijkerbroek, stellen wij het prijs om in overleg te treden met de gemeente, inzake afstemming van het genoemde transformatie kader en functie menging naar o.a. woningbouw.</p> <p>Graag zouden wij een gesprek met u willen om hierover van gedachte te kunnen wisselen.</p>	Nee	Er is ambtelijk telefonisch contact opgenomen met de indieners van de zienswijze. Afsproken is dat de gemeente Katwijk met deze ondernemers in gesprek gaat over de gebiedsontwikkeling van het betreffende gebied.
2.1	<p>Via de Katwijkse Ondernemers Vereniging zijn we op de hoogte gebracht van de ruimtelijke strategie Bedrijventerreinen 2020-2030. Fijn dat de omliggende gemeenten hiervoor een collectieve visie hebben opgesteld.</p> <p>De KOV heeft de documenten “concept ruimtelijke strategie” en “bijlage 4 bestaande bedrijventerreinen” toegevoegd op hun site. Deze hebben we deels doorgelezen. Zij geven aan dat hierop per mail naar u gereageerd kan worden.</p> <p>Bij bijlage 4 zouden we graag een kleine kanttekening willen plaatsen. Pagina 9 spreekt over de Vinkenwegzone waar wij als vakantiepark aan grenzen. Hierin staat onderstaand vermeld:</p> <p>Beoogd profiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Matig gedifferentieerd profiel; • Belangrijk is het goed benutten van de bestaande bedrijfsruimte, die geschikt is voor grootschaliger en hinder veroorzakende bedrijven, en tegelijkertijd het respecteren van de omgevingsfactoren, zoals de 	Ja	<p>De zin “Belangrijk is het goed benutten van de bestaande bedrijfsruimte, die geschikt is voor grootschaliger en hinder veroorzakende bedrijven, en tegelijkertijd het respecteren van de omgevingsfactoren, zoals de aangrenzende glastuinbouw en woningbouw.” wordt aangepast in onderstaande zin:</p> <p>“Belangrijk is het goed benutten van de bestaande bedrijfsruimte, die geschikt is voor grootschaliger en hinder veroorzakende bedrijven, en tegelijkertijd het respecteren van de omgevingsfactoren, zoals de aangrenzende glastuinbouw, woningbouw en de aangrenzende recreatieve voorzieningen.”</p>

	<p>aangrenzende glastuinbouw en woningbouw. We zijn ons bewust dat er in de Vinkenwegzone volop bedrijvigheid gaande is. Dat is in de loop der jaren gezond gegroeid en waarden de ondernemingskracht die onze burens hebben. Echter zouden we het enorm op prijs stellen als in deze laatste zin niet alleen glastuinbouw en woningbouw wordt genoemd maar ook "aangrenzende recreatieve voorzieningen". Zodat wij mogelijkerwijs niet ondergesneeuwd worden in de toekomstvisie. Tussen april en oktober komen hier duizenden toeristen uit alle windstreken. Niet alleen met hun auto maar ook met de caravan, camper of op de fiets. Deze doelgroep maakt ook veelvuldig gebruik van de infrastructuur die in de Vinkenwegzone ligt. We appreciëren uw hulp hiermee.</p> <p>Overigens zijn we blij te lezen dat de Visie Rijnsburg Noord als uitgangspunt genomen wordt.</p>		
3.1	<p>- het bedrijventerrein 'Katwijkerbroek' is gelegen tussen twee woongebieden, (zie bijlage 1) en mede hierdoor verre van ideaal te noemen. De ligging van het bedrijventerrein gaat gepaard met overlast op de nabij en naastgelegen woonwijken. De omliggende woonwijken zullen altijd beperkend zijn voor de (ontwikkeling van) het bedrijventerrein.</p>	Nee	Het bedrijventerrein Katwijkerbroek heeft een breed gedifferentieerd profiel. Er zijn kansen voor intensivering en herontwikkeling, voor bedrijvigheid wat passend is binnen een breed gedifferentieerd profiel. Dit is met name bedrijvigheid met een lagere milieucategorie.
3.2	<p>- In het concept bedrijvenstrategie is voor het bedrijventerrein 'Katwijkerbroek' opgenomen dat 'transformatie naar-of functiemenging met woningbouw <u>expliciet niet gewenst is</u>'. Een onderbouwing hiervan is niet te herleiden uit de opgestelde documenten. Gezien de centrale ligging, het bestaande ontsluitingsprofiel en de omliggende woonwijken is Katwijkerbroek juist een aantrekkelijke plek om te wonen. Door dit gebied wel te laten transformeren ontstaat er een duurzame invulling die passend is bij Katwijk en Valkenburg. Een mix van wonen en werken, waarbij er in de nabijheid van woningen, bedrijven tot en met milieucategorie 2 gevestigd mogen zijn, is wat ons betreft een passende en toekomstgerichte invulling van deze locatie.</p>	Nee	Zie vraag 1. Aanvullend is er voor het bedrijventerrein Vakenburgseweg/Katwijkerweg gekozen om hier wel te transformeren, tezamen met 't Ambacht. Hiermee blijft de Katwijkerbroek behouden voor bedrijvigheid met een breed gedifferentieerd profiel.

3.3	Tevens is in het huidige bestemmingsplan opgenomen dat de visie van de gemeente Katwijk is om het bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw. Het concept bedrijvenstrategie gaat hier volledig aan voorbij.	Nee	De visie voor het bedrijventerrein Katwijkerbroek is volgens het bestemmingsplan: Op termijn transformeren naar wonen en/of schone werkgelegenheid en groen. Dit sluit aan bij de visie uit de bedrijventerreinenstrategie.
3.4	Daarnaast is op het bedrijventerrein voor de duur van 10 jaar een vergunning afgegeven voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Praktisch gezien wordt er dus al (naast de bedrijfswoningen) gewoond op en nabij percelen met een milieucategorie 3.2.	Nee	Op bedrijventerrein Katwijkerbroek is een zogeheten logiesaccommodatie voor EU-arbeidsmigranten gerealiseerd. De accommodatie is getoetst aan de hand van beleidsregel 'Ruimtelijke randvoorwaarden huisvesting EU-arbeidsmigranten'. In de beleidsregel staat beschreven dat permanente huisvesting van arbeidsmigranten niet gewenst is op bedrijventerreinen waar de prioriteit ligt op vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid. Voor de locatie op Katwijkerbroek is een uitzondering gemaakt, omdat het betreffende terrein toentertijd al een langere tijd leeg stond. Het realiseren van de logiesaccommodatie heeft bijgedragen aan een grote huisvestingsbehoefte van een doelgroep, die van belang is voor de bedrijfsvoering van verschillende sectoren in Katwijk, en tegelijkertijd het doel gehad om leegstand te bestrijden. Er is bewust gekozen voor tijdelijk huisvesting, zodat ook dit bedrijventerrein op de langere termijn voor bedrijvigheid behouden kan blijven. Hiernaast is feitelijk sprake van de bestemming 'logies', niet 'wonen'. De tijdelijke omgevingsvergunning schrijft voor dat de accommodatie op Katwijkerbroek specifiek bedoeld is voor het bedrijfsmatig verstrekken van tijdelijk nachtverblijf voor EU-arbeidsmigranten voor de duur van maximaal zes aangesloten maanden. Het vormt dan ook een bedrijf met een milieucategorie 1-activiteit, die niet belemmerend is voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit in tegenstelling tot een 'Woonbestemming' dat een permanent en langdurig karakter kent en in het geval van Katwijkerbroek tevens de bedrijfsvoering van de nabijgelegen bedrijven met een milieucategorie 3-activiteit zou belemmeren."

3.5	<p>- Ten onrechte wordt in het concept bedrijvenstrategie voor het bedrijventerrein 'Katwijkerbroek' een kans benoemd voor inbreidings- en herontwikkelingsruimte, waaronder door intensivering (in de hoogte) en parkeeroplossingen op het dak en onder de grond. Het bedrijventerrein 'Katwijkerbroek' heeft een zeer beperkt toekomstprofiel. De geformuleerde kans gaat uit van een hoogwaardig bedrijventerrein. Gezien de ligging en vooral de beperkte toegankelijkheid en ontsluiting, met name voor zwaarder vrachtverkeer, sluit deze kans niet aan bij hetgeen het bedrijventerrein te bieden heeft. Vooral vanwege het gebrek aan een goede ontsluiting voor vrachtverkeer is er bij de eigenaren een lage investeringsbereidheid. Tenzij er een nieuwe en meer directere ontsluiting wordt voorzien, is dit geen reële kans voor dit bedrijventerrein.</p>	Nee	<p>De huidige ontsluiting van bedrijventerrein Katwijkerbroek loopt via de Valkenburgerweg (noordelijk deel) en de aansluiting Molentuinweg op de N206. Deze wegen zijn en blijven gebiedsontsluitingswegen 50km/uur en zijn als zodanig geschikt voor ontsluitend (vracht)verkeer. Deze wegen naderen de maximale capaciteit voor de verkeersafwikkeling. De Molentuinweg heeft hierbij de hoogste urgentie in verband met leefbaarheid (woningen) en doorstroming verkeer. De gemeente staat open voor initiatieven om tot een alternatieve ontsluiting te komen of elke andere wijze om de doorstroming en leefbaarheid te verbeteren.</p>
3.6	<p>- De inrichting van de Valkenburgseweg voldoet niet aan (de richtlijnen die horen bij) de inrichting van een 50 km/u weg. Het profiel komt meer overeen met een 30 km/u weg. Daarbij zijn juist de afsluiting voor vrachtverkeer aan de ene zijde (Valkenburg) en daardoor de hogere intensiteiten aan de andere zijde en de menging met het fietsverkeer wel een probleem voor inbreiding / intensivering van Katwijkerbroek. Het concept bedrijvenstrategie geeft aan dat de ontsluiting een uitdaging voor het gebied is, maar gaat hier verder volledig aan voorbij en spreekt juist van intensivering van het gebied waardoor de ontsluiting een nog groter probleem wordt. Met name het vrachtverkeer welke past bij milieucategorie 3.2. wordt/is hier een probleem.</p>	Nee	<p>Het profiel van de Valkenburgerweg volstaat voor een gebiedsontsluitingsweg. Deze weg nadert de maximale capaciteit voor de verkeersafwikkeling en bij een toekomstige herinrichting wordt onderzocht of het profiel verder geoptimaliseerd kan worden. Intensivering betekent overigens niet per definitie meer (vracht)verkeer.</p>
3.7	<p>- In 2017 heeft Stec Groep in opdracht van Economie071 een onderzoek (BT strategie 071-regio) gedaan. Hierbij scoort het bedrijventerrein Katwijkerbroek op onder andere de EER (Europese Economische Ruimte) beneden gemiddeld. De EER geeft onder andere aan hoe waardevol en courant een hedendaags bedrijventerrein moet zijn. Het concept bedrijventerreinenstrategie wijkt af van het onderzoek uit 2017</p>	Nee	<p>Op de terreinen die de laagste economische waarde hebben namelijk: t Ambacht, · 't Boonrak, · Katwijkerweg, worden mogelijkheden geboden tot transformatie naar een passende functie. Ook voor de Valkenburgseweg die samenhangt met de Katwijkerweg wordt deze mogelijkheid geboden. De Katwijkerbroek heeft een hogere score in dit rapport en wordt behouden om de toenemende vraag naar bedrijvigheid in onze regio op te vangen.</p>

3.8	<p>- In het concept bedrijvenstrategie wordt voor bedrijventerrein 'Katwijkerbroek' genoemd dat gebruikers reeds actief investeren in verduurzaming middels SDE-subsidies. Voor Katwijkerbroek gaat dit ons inziens echter beperkt op en het bedrijventerrein onderscheid zich niet op gebied van investeringen in verduurzaming ten opzichte van vergelijkbare bedrijventerreinen. Bovendien zijn verder gaande investeringen niet te verwachten vanwege de lage investeringsbereidheid bij de eigenaren.</p>	Nee	<p>De genoemde SDE (stimulering duurzame energie) subsidie wordt voornamelijk gebruikt voor het plaatsen van zonnepanelen op daken. Daarbij wordt uitgegaan van een termijn van 15 jaar en dat maakt investeringen in gebouwgebonden opwekking van duurzame energie afhankelijk van een duidelijk perspectief op de langere termijn. Op dit moment liggen er op een vijftal daken zonnepanelen in Katwijkerbroek en dit is naar verhouding niet anders dan het landelijke gemiddelde. De gemeente is vanuit haar rol in de energietransitie – zoals op de bedrijventerreinen 't Heen en Klei Oost – (nog) niet actief geweest op Katwijkerbroek om dit verder te stimuleren.</p>
3.9	<p>Kunt u aangeven waarom het bedrijventerrein op dit moment (in tegenstelling tot eerdere beoordelingen) een goede beoordeling krijgt en wordt gezien als een kansrijk bedrijventerrein en waarom u omschrijft dat woningbouw in het gebied expliciet niet gewenst is?</p>	Nee	<p>Op de terreinen die de laagste economische waarde hebben namelijk: t Ambacht, 't Boonrak, Katwijkerweg, worden mogelijkheden geboden tot transformatie naar een passende functie. Ook voor de Valkenburgseweg die samenhangt met de Katwijkerweg wordt deze mogelijkheid geboden. De Katwijkerbroek heeft een hogere score in dit rapport en wordt behouden om de toenemende vraag naar bedrijvigheid in onze regio op te vangen.</p>
3.10	<p>Het lijkt erop dat Katwijkerbroek nu als levensvatbaar wordt beoordeeld, omdat er geen compensatieruimte is om de m2bedrijventerrein die we in Katwijkerbroek eventueel 'verliezen' bij transformatie elders te compenseren. (ea conform het convenant Ruimte voor bedrijven 2018-2022). Kunt u aangeven in welke mate het convenant invloed heeft gehad bij het beoordelen van de locatie Katwijkerbroek en het opstellen van het concept bedrijvenstrategie?</p>	Nee	<p>Het convenant Ruimte voor bedrijven 2018-2022 is gericht op het behoud van bedrijventerreinen en een volledige compensatie van m2 bedrijventerrein bij transformatie. Op de terreinen die de laagste economische waarde hebben namelijk: 't Ambacht, 't Boonrak, en de Katwijkerweg, worden mogelijkheden geboden tot transformatie naar een passende functie. Ook voor de Valkenburgseweg die samenhangt met de Katwijkerweg wordt deze mogelijkheid geboden. De Katwijkerbroek heeft een hogere score in dit rapport en wordt behouden om de toenemende vraag naar bedrijvigheid in onze regio op te vangen conform het convenant.</p>

3.11	Tevens zijn wij zeer benieuwd naar de verkeersafwikkeling, met name voor zwaarder vrachtverkeer, op het moment dat het gebruik van bedrijventerrein wordt geïntensiveerd met bedrijven tot en met een milieucategorie van 3.2.	Nee	Zie antwoord op de vorige vragen. Per ontwikkeling op Katwijkerbroek kijken we naar de verkeerskundige (on)mogelijkheden, ook in de context van initiatieven voor een alternatieve ontsluiting.
3.12	Kortom, wij maken bezwaar tegen het concept ruimtelijke strategie bedrijventerreinen 2020-2030 gericht op het bedrijventerrein Katwijkerbroek.	Nee	Voor kennisgeving aangenomen.
3.13	Als eigenaar van circa 1/3 deel van het gehele bedrijventerrein stellen wij voor om gezamenlijk te kijken naar de mogelijkheden om werken (bedrijven tot en met milieucategorie 2) en wonen op deze plek te combineren om ervoor te zorgen dat het bedrijventerrein toekomstwaarde heeft.	Nee	De gemeente staat altijd open voor constructieve gesprekken.

Leiden

Wie	Reactie / opmerking	Aanpassing	Toelichting
1.1	<p>Vanuit het bestuur van de Ondernemersvereniging Meerburg/Roomburg (OMR) willen wij graag nog een inspraakreactie indienen op de ter inzage liggende Bedrijventerreinenstrategie Leidse Regio.</p> <p>Al vele jaren is in overleggen en plannen de zogeheten 'Kop van Roomburg', het deel van bedrijventerrein Roomburg aan weerszijden van de De Heyderweg, onderdeel van de knoop A4/N11, waar andere ontwikkelingen worden voorzien en gefaciliteerd dan elders op het bedrijventerrein. Werd voorheen ingezet op grotere zelfstandige kantoren, nu is een combinatie van wonen en werken in 'landmarks' de ontwikkelingsrichting. In het Zoeterwoudse deel van dit projectgebied vindt dit eveneens plaats. Ook de 'Kop van Roomburg' zouden wij daarom graag in deze Bedrijventerreinenstrategie expliciet genoemd willen zien als locatie waar ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen waarin naast bijvoorbeeld kantoren en horeca ook wonen een plaats kan vinden, naast behoud van ruimte voor bedrijven. De eenvoudigste aanpassing om dit mogelijk te maken, lijkt</p>	Nee	Het is van belang dat de ruimte voor bedrijven met milieucategorie 3 en hoger behouden blijft. Wijziging van het terrein 'Kop van Roomburg' naar breed gedifferentieerd achten we daarom nu niet opportuun.

	<p>ons: dit terreindeel te voorzien van het profiel 'breed gedifferentieerd'. Aangezien deze aanpassing in lijn ligt met de wens vanuit de gemeente Leiden (en de gemeentes in de regio) om waar mogelijk ook ruimte te bieden voor de woon-functie, zal dit niet op bezwaren stuiten, verwachten wij.</p>		
2.1	<p>Het lijkt mij dat in de huidige economie ALLES even op hold zou moeten. De meeste ondernemers hebben wel wat anders aan hun hoofd dan dit.</p>	Nee	<p>De gemeenten en de stuurgroep bedrijventerreinenstrategie onderkennen de problemen die de Coronacrisis met zich meeneemt. De coronacrisis vraagt momenteel alle aandacht van de ondernemers. Ook is onzeker welke impact de crisis op de economie heeft en wat dit betekent voor de bedrijventerreinenstrategie. Overwogen is daarom om de inspraakprocedure tijdelijk stop te zetten. Dit is echter niet in het belang van de bedrijven. Die blijven dan te lang in onzekerheid over hun toekomst op bedrijventerreinen. Bovendien vormt de strategie input voor plannen op andere beleidsgebieden als woningbouw, mobiliteit en duurzaamheid. Daarom is door de stuurgroep bedrijventerreinenstrategie en de colleges van de gemeenten besloten de inspraakprocedure met drie weken te verlengen. Ook zal in de uitvoeringsfase van de strategie stil worden gestaan bij de gewijzigde economische situatie als gevolg van het coronavirus. De verlenging van de inspraakprocedure is breed gecommuniceerd en ook aan de betreffende indiener van deze zienswijze gemaild.</p>
3.1	<p>betreft het industrieterrein : tussen rail en rij</p> <p>hier is een fout in de stukken geslopen graag corrigeren : de Amphoraweg (tussen rij en rail) is een matig-gedifferentieerd bedrijventerrein.</p> <p>In de bijlagen (onderste twee pagina's) van de rapportage van de bedrijventerreinenstrategie staan de Amphoraweg en Werninkterrein samen aangeduid als breed gedifferentieerd gebied. Dat zou formeel inhouden dat voor de Amphoraweg al voor 2030 planologische</p>	Ja	<p>De Amphoraweg wordt opgenomen als matig-gedifferentieerd bedrijventerrein. Dit in onderscheid tot het Werninkterrein, dat een breed gedifferentieerd profiel heeft.</p>

	<p>studies kunnen worden gedaan en direct na 2030 (her)ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. En dat is niet juist aangezien de Amphoraweg een <u>matig-gedifferentieerd</u> terrein is. En het Werninkterrein een <u>breed-gedifferentieerd</u> gebied met wonen.</p> <p>Van belang dus dat jullie bij de inspraak aangeven dat de Amphoraweg een matig-gedifferentieerd bedrijventerrein is.</p>		
4.1	<p>In deze bedrijventerreinenstrategie onderstrepen we het belang van bedrijventerreinen als vestigingslocatie voor veel van de bedrijven in onze regio. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de lokale en regionale economie en werkgelegenheid, vormen de ruimtelijke hotspots voor innovatie en economische groei, hebben (potentieel) een belangrijk aandeel in verduurzamingsambities en zijn van belang voor regionale mobiliteitsopgaven.</p> <p>(p7 hoofdrapport)</p>	Ja	Bedrijven zijn inderdaad ook van belang voor de lokale economie. De tekstsuggestie wordt overgenomen.
4.2	<p>Binnenstedelijke bedrijventerreinen van belang voor regionale mobiliteitsopgave</p> <p>Tot slot zijn bedrijventerreinen van belang voor de regionale mobiliteitsopgave. De congestie in onze regio tijdens de spitsuren wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door woon-werkverkeer. Door dat verkeer te verminderen, dragen we eraan bij dat onze regio beter bereikbaar wordt. Dat kan door verbeterde vervoersoplossingen via het openbaar vervoer, flexibele werktijden en investeringen in de Rijnlandroute, maar ook door mensen dichtbij huis te laten werken, zodat zij minder snel de auto hoeven te pakken. Ruimte voor bedrijvigheid in de stad en woonkernen heeft dus aanzienlijke voordelen.</p> <p>(p8 hoofdrapport)</p>	Nee	Het belang van bedrijventerreinen voor de regionale mobiliteitsopgave beperkt zich niet tot binnenstedelijke bedrijventerreinen en terreinen in woonkernen.

4.3	<p>In dit convenant is (1) het belang van bedrijventerreinen voor de regionale economie onderschreven, (2) afgesproken dat bij transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie de inzet gericht is op compensatie van de planologisch verloren gegane hectares elders in de regio gecompenseerd worden en (3) afgesproken dat wordt ingezet op een kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod. Om eventuele misverstanden te komen, de voorliggende strategie treedt niet in de plaats van het convenant, dat een looptijd heeft tot en met 2022.</p> <p>(p10 hoofdrapport)</p>	Ja	<p>De compensatie betreft netto planologische ruimte. Daarom wordt de zinsnede als volgt aangepast:</p> <p>“(2) afgesproken dat bij transformatie van bedrijventerreinen naar een andere functie de inzet gericht is op compensatie van de netto planologisch verloren gegane hectares elders in de regio.”</p>
4.4	<p>Met compensatie wordt in navolging van het genoemde convenant ‘Ruimte voor bedrijven 2018-2022’ planologische compensatie bedoeld, die ruimte biedt voor realistische functionele vervanging. Uitgangspunt van compensatie is dat een vertrekkende ondernemer zijn bedrijfsvoering op de nieuwe locatie kan voortzetten. Voor een transportonderneming bijvoorbeeld met een groot terrein en weinig bebouwing geldt een klein perceel met een grote toegestane bouwhoogte niet als compensatie, hoewel het aantal m2’s strikt cijfermatig wel overeen zou kunnen komen. Ook ruimte voor bijkomende noodzakelijke functies zoals ontsluiting dient in de compensatie te worden meegenomen. De berekening/inschatting van de aantallen benodigde hectares dient ter onderbouwing om de omvang van de opgave in beeld te brengen, maar is het resultaat van dit uitgangspunt. De uitkomst van een berekening of inschatting wordt daarom niet verheven tot doel op zichzelf, los van het uitgangspunt van planologische compensatie voor realistische functionele vervanging.</p>	Ja	<p>We onderkennen dat het nodig is om nader te specificeren hoe de planologische compensatie wordt bedoeld. Daarom zal dit in de bedrijventerreinenstrategie nader worden uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5 van het hoofdrapport.</p>

4.5	<p>De gemeenten proberen met hun instrumentarium zoveel mogelijk - het juiste bedrijf naar de juiste plek te bewegen en de beschikbare ruimte op bedrijventerreinen zo slim mogelijk te benutten. Primair sturen de gemeenten dat op bedrijventerreinniveau. In de bijlagen van deze visie is per bedrijventerrein een gebiedsprofiel uitgewerkt, waarin we profiel en doelgroepen bepalen, een toekomstperspectief schetsen en aangeven in welke mate functiemenging wordt toegestaan.</p> <p>(p 17 hoofdrapport)</p>	Ja	<p>In de versie van de regionale bedrijventerreinenstrategie die in de formele inspraakprocedure heeft gelegen, was de betreffende zin reeds verwijderd.</p>
4.6	<p>Compensatie van type bedrijvigheid vindt plaats bij daadwerkelijke transformatie, maar maakt integraal deel uit van de transformatieplannen, zodat voorafgaand aan de daadwerkelijke transformatie zekerheid bestaat over de compensatie. Bestaande bedrijven mogen blijven zitten waar ze nu zitten en worden niet actief uitgeplaatst. Deze compensatie dient in eerste instantie binnen de gemeentegrenzen plaats te vinden en dezelfde hoeveelheid hectares te bevatten van hetzelfde type (matig gedifferentieerd/breed gedifferentieerd/life sciences) per milieucategorie als in de uitgangssituatie planologisch beschikbaar is. Als dit niet mogelijk blijkt, dient compensatie bij voorkeur plaats te vinden binnen de regio 071. Mocht compensatie in dezelfde gemeente niet haalbaar zijn dan ligt hier een rol voor de stuurgroep bedrijventerreinen.</p> <p>(p20 hoofdrapport)</p>	<p>Ja</p> <p>Ja</p>	<p>De zinsnede wordt overgenomen. Het komt de transparantie ten goede om bij de transformatieplannen ook in te gaan op het compensatievraagstuk.</p> <p>De zinsneden worden overgenomen. Het is inderdaad zo dat de milieucategorie die wordt getransformeerd dient te worden gecompenseerd . Ook dient compensatie in eerste instantie binnen dezelfde gemeente plaats te vinden.</p>
4.7	<p>Wat de in 2018 geprognoseerde vervangingsvraag van betreft is op basis van destijds aangeleverde cijfers van in totaal 8 ha. (die nu 10 ha. blijken te zijn) op basis van intensivering van deze vier terreinen destijds door STEC groep onderzocht dat er een verdichting mogelijk was naar 5 à 7 hectare. Met de nieuw aangeleverde cijfers is uitgegaan van het destijds bepaalde verdichtingspercentage (MZ: verdichting is theorie zonder definitie, en neigt naar 'zich-rijk-rekenen', zonder dat zicht is op</p>	Nee	<p>Het verdichtingspercentage komt voort uit een theoretisch onderzoek van Stec. Wij achten deze percentages afdoende om te hanteren in het vraag- en aanbodschema. Wij realiseren ons dat de percentages in praktijksituaties anders kunnen uitvallen (zowel gunstig als ongunstig).</p>

	<p>wat het daadwerkelijk inhoudt of überhaupt mogelijk is). Dat leidt met de nieuwe cijfers die optellen tot 10 ha. tot een bandbreedte van tussen de 6 en 10 hectare. Er is voor gekozen om bij de bovenkant van de bandbreedte te kiezen voor 10 ha. voor het geval dat intensivering niet gerealiseerd wordt.</p> <p>(p 28 hoofdrapport)</p>		
4.8	<p>Op basis van destijds aangeleverde cijfers van in totaal 8 ha. (die nu 10 ha. blijken te zijn) is op basis van intensivering van deze vier terreinen destijds door STEC groep onderzocht dat er een verdichting mogelijk was naar 5 à 7 hectare. Met de nieuw aangeleverde cijfers is uitgegaan van het destijds bepaalde verdichtingspercentage (MZ: zie hierboven; letterlijk dezelfde tekst).</p> <p>(p28 hoofdrapport)</p>	Nee	Zie bovenstaand.
4.9	<p>Alles overziend kan er dus sprake zijn van een match van vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Voor zowel matig gedifferentieerd, breed gedifferentieerd en Bio Science kan in het gunstigste geval (zie hierboven) worden voorzien in de vervangingsvraag van alle typen terreinen.</p> <p>(p32 hoofdrapport)</p>	Ja	De inzet van de gemeenten in de 071 regio is om de zogenaamde 'zachte' plannen daadwerkelijk om te zetten in 'harde' plancapaciteit. Wij erkennen dat hier een flinke inspanning voor nodig is.
5.1	<p>De locatie leiden/Voorschoterweg is nu niet goed ingevuld. Het is essentieel dat de bestaande organisaties gehuisvest blijven op deze locatie. Ik zie wel mogelijkheden voor bedrijven, alleen in de laagste categorie en dan altijd in combinatie met ijsbaan en zwembad bebouwing. Meerdere functies in een gebouw maakt ook meer mogelijk (dubbel grondgebruik etc.). Ik pleit voor veel meer gedetailleerde plan uitwerking, daar het hier om zeer beperkte oppervlakte gaat is een gedetailleerde plan uitwerking essentieel voor de beoordeling van wenselijkheid en haalbaarheid.(vaak is dan meer mogelijk dan alleen beoordeling op categorieën)</p>	Nee	De Vlietzone is in de regionale bedrijventerreinenstrategie opgenomen als potentiële locatie voor een bedrijventerrein. In de nadere uitwerking hiervan zullen belanghebbenden vroegtijdig betrokken worden. Dat geldt zowel voor de huidige gebruikers als andere partijen.

6.1	<p>De buurtvereniging kan zich vinden in de uitgangspunten voor deze strategie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Evenwicht tussen ruimte voor wonen en werken 2. De schaarse ruimte in onze regio wordt optimaal benut 3. Bedrijventerreinen dragen bij aan een klimaatneutrale regio 	Nee	Geen opmerkingen.
6.2	<p>De vereniging vindt het jammer dat volgens bijlage 4 het bedrijventerrein De Waard in zijn geheel onder de categorie 'breed gedifferentieerd' (zonder wonen) valt. Voor de Zeeheldenbuurt/De Waard is namelijk in 2014 een Wijkvisie en Uitvoeringsprogramma gemaakt, waarover in 2014/15 twee raadsbesluiten zijn aangenomen.* Hierin is een breder perspectief geschetst voor de toekomst van De Waard en voor een onderdeel ervan, de 'Werfjes', een nog onderontwikkeld terrein tussen de Evertsenstraat (woonbuurt) en de Nieuwe Rijn. Ook nam de Leidse gemeenteraad bij de behandeling van de nota 'Van Bedrijventerreinen naar Werklandschappen' in 2014 een motie aan waarin het college werd verzocht om in overleg met ondernemers en buurt 'de mogelijkheden te onderzoeken voor het toestaan van functiemenging (waaronder wonen) aan de randen van Park Zeeheldenbuurt en de oevers nadrukkelijker bij de wijk te betrekken'. Verder is in het besluit Kaders herontwikkeling Zeeheldenbuurt een bepaling opgenomen dat 'de verkeersveilige inrichting voor langzaam verkeer op het bedrijventerrein de Waard aandacht verdient en nader wordt uitgewerkt in de plannen voor de herstructurering van het bedrijventerrein.'</p> <p>Duidelijk is dat bovengenoemde raadsbesluiten deels 'verouderd' zijn. De conceptstrategie is immers gebaseerd op o.a het bestuursconvenant 2018- 2022 en een regionale afweging van belangen. Ook is het niet onze bedoeling dat de bestaande bedrijven op De Waard door toevoeging van functies nadelige gevolgen ondervinden. Dat neemt niet weg dat het een gemiste kans zou zijn om bovengenoemde wijkvisie en besluiten bij de behandeling van de conceptstrategie en bij de Omgevingsvisie 1.1. buiten beschouwing te laten.</p>	Nee	<p>In de Regionale bedrijventerreinenstrategie kiest de gemeente met Bedrijventerrein de Waard voor behoud van een binnenstedelijke werklocaties, waarbij wordt ingezet op het tegengaan van verrommeling en structuurversterkende ontwikkelingen worden ondersteund. Daarbij wordt ingezet op het stimuleren van een duurzame, dynamische en aantrekkelijke locatie. Een nadere uitwerking hiervan krijgt een plek in het nog op te stellen Uitvoeringsprogramma, behorend bij de regionale bedrijventerreinenstrategie. De concrete doorvertaling in ruimtelijke plannen zal per bedrijventerrein moeten plaatsvinden. Dat geldt ook voor De Waard.</p>

6.3	<p>De buurtvereniging denkt dat het bedrijventerrein De Waard verbeterd kan worden zonder dat 'werken' en 'wonen' of andere functies met elkaar in conflict komen. Bijvoorbeeld door in gezamenlijk overleg te bekijken of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de inrichting van wegen op het bedrijventerrein op bepaalde punten veiliger kan voor voetgangers en fietsers; • bij een toekomstige herontwikkeling van het bedrijventerrein de oevers langs het water bij de buurt betrokken kunnen worden, bijvoorbeeld door wandelpaden aan te leggen; • er mogelijkheden zijn voor verdere vergroening van de openbare ruimte op het bedrijventerrein en meer biodiversiteit; • er mogelijkheden zijn voor gebruik van daken op het bedrijventerrein voor zonnepanelen waar ook de woonbuurt gebruik van maakt; • bij een verdere ontwikkeling van de Werfjes (nu een gebied waar zowel gewoond als gewerkt wordt) toch menging met o.a. wonen mogelijk is; • de kant aan het bedrijventerrein van Park Zeeheldenbuurt (nu Tasmanpark) mogelijk verbeterd kan worden zodat het park het kloppende hart van de Zeeheldenbuurt/De Waard wordt; • op bepaalde delen van het bedrijventerrein verdichting door wonen bovenop de bedrijven kan. Laatst zijn er bijvoorbeeld appartementen (voor werknemers?) bovenop bedrijfsruimtes gebouwd aan de Admiraal Banckertweg. 	Nee	<p>Als nadere uitwerking van de Regionale Bedrijventerreinenstrategie wordt een Uitvoeringsplan opgesteld. Hierin zal ook nadrukkelijk aandacht zijn voor de thema's en kansen die u benoemt, zoals verkeersveiligheid, aandacht voor groen, duurzaamheid en verdichting. Het gesprek hierover met de Buurtvereniging zal worden ingepast in de contacten die de gemeente al heeft met de buurtvereniging.</p>
6.4	<p>De vereniging gaat ervan uit dat in het besluitvormingsproces over de conceptstrategie en de inpassing ervan in de Omgevingsvisie 1.1. ruimte is gereserveerd voor nader overleg met betrokkenen in de Zeeheldenbuurt.</p> <p>Het lijkt ons bijzonder interessant om hier met de bedrijven en gemeente over door te praten.</p>	Nee	<p>De gemeente maakt graag gebruik van het aanbod van de Buurtvereniging. Zie ook hierboven.</p>

7.1	<p>In de zomer 2019 heeft wethouder Yvonne van Delft groen licht gegeven voor het opstellen van een gebiedsvisie voor het pilotgebied Rooseveltstraat West. Hierin worden op hoofdlijnen de kaders geschept voor blauw/groen, ontsluiting en marktstrategie. Deze blauwdruk is slechts voor het te ontwikkelen “pilotgebied”, westelijk deel van de Rooseveltstraat vanaf Jansenbinders tot aan de rotonde. Deze gebiedsvisie moet de mogelijkheid bieden voor het behalen van de doelen van de gemeente, namelijk waarde creatie en stedelijke verdichting. Gekoppeld aan deze gebiedsvisie zal er een vlekkenplan opgesteld worden voor het omliggende gebied. Wij zijn blij dat de gemeente aandacht heeft voor het creëren van waarde van ons bedrijventerrein, maar realiseren ons ook dat dat slechts alleen mogelijk is wanneer alle ondernemers op het bedrijventerrein dezelfde kansen hebben. En met een vlekkenplan alleen worden die kansen niet gecreëerd.</p>	Nee	<p>Met de Regionale Bedrijventerreinenstrategie wordt beoogd duidelijkheid te scheppen over behoud van ruimte voor bedrijven en het ontwikkelpotentieel van bedrijventerreinen. De strategie is een richtinggevend document en dient als kader voor verdere uitwerking in ruimtelijke plannen. Wij realiseren ons dat er altijd sprake is van een dilemma tussen enerzijds zekerheid bieden aan ondernemers die willen blijven zitten op hun plek en anderzijds partijen de ruimte bieden om locaties te transformeren. Wij menen met de strategie hierin een goede balans gevonden te hebben.</p>
7.2	<p>Aan de basis van een gehele gebiedsvisie staat de Bedrijventerreinenstrategie (BTS). In het voorgelegde concept wordt slechts een beperkt aantal ondernemers de mogelijkheid geboden te her ontwikkelen. Hierdoor ontstaat er een spanningsveld tussen deze ondernemers en de ondernemers elders op het bedrijventerrein. In de BTS wordt de mogelijkheid tot planvorming voor ondernemers aan de oostkant ontnomen waardoor uitzicht op ontwikkeling verder verzwakt. Deze ontwikkeling draagt niet bij aan de kwaliteitsslag die de ondernemers en de gemeente op het bedrijventerrein willen maken en voert de differentiatie binnen het gebied verder op. Wij hebben er begrip voor dat er een juridische afweging is gemaakt voor het benoemen van slechts een beperkt gebied voor transformatie, maar dan wel met de belofte dat er toekomstige mogelijkheden zijn tot planvorming in het gehele gebied.</p>	Nee	<p>De gemeente is altijd bereid om met ondernemers mee te denken over de ontwikkeling van een terrein en het vergroten van kwaliteit op bestaande bedrijventerreinen, maar wil ook zekerheid bieden aan ondernemers dat ze kunnen blijven zitten waar ze zitten, in ieder geval gedurende de looptijd van de bedrijventerreinenstrategie.</p> <p>De gemeenten gaan daarom tot 2030 geen andere bedrijventerreinen transformeren dan in deze strategie staan genoemd en gaan dat in deze periode ook niet onderzoeken bij matig gedifferentieerde bedrijventerreinen om zo investeringszekerheid te bieden aan ondernemers.</p>
7.3	<p>Door in de BTS in ons gebied uit te gaan van slechts één her ontwikkellocatie lopen we het gevaar dat de gewenste cohesie ontbreekt met (lopende) transformatieprojecten die buiten deze ontwikkelvisie vallen. Maar ook dat dit zijn weerslag zal hebben op de</p>	Nee	<p>De Regionale Bedrijventerreinenstrategie beoogt juist om investeringszekerheid te bieden aan ondernemers op bedrijventerreinen voor de komende 10 jaar. Door een dergelijke bepaling op te nemen zou dat contrair zijn aan het uitgangspunt</p>

	<p>ontwikkelingen in het ontwikkelgebied aan de westkant van de Rooseveltstraat, de aanpassingen van infrastructurele knooppunten en het economisch draagvlak voor herontwikkeling. Met als gevolg een onsamenhangend bedrijventerrein dat opnieuw infrastructurele uitdagingen kent.</p> <p><i>Het ontwikkelen van één gebiedsvisie voor het gehele bedrijventerrein waarin alle ondernemers gelijke kansen hebben tot planvorming, zal op termijn de economische vitaliteit van het bedrijventerrein, de beeldkwaliteit én het (recreatieve) verblijf ten goede komen. Daarom verzoeken wij in de BTS op te nemen dat planologische ontwikkelingen (planvorming) in het gehele gebied tot de mogelijkheden behoort, ook in de komende 10 jaar.</i></p>		van bieden van zekerheid.
8.1	<p>Insprekers stellen voorop dat in paragraaf 1.1 terecht is opgemerkt dat binnen de regio 071 overheid en bedrijfsleven voor de uitdaging staan om onze regionale economie vitaal en concurrerend te houden. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen is daar onlosmakelijk aan verbonden. Kwalitatief goede locaties en een goed vestigingsklimaat voor de komende jaren, waardoor nieuwe en bestaande bedrijven, maakbedrijven, stadsverzorgende bedrijven, startups en scaleups kunnen groeien en zich kunnen ontwikkelen. Eveneens terecht wordt in de bedrijventerreinenstrategie het belang van bedrijventerreinen als vestigingslocatie voor veel van de bedrijven in onze regio onderstreept. Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de regionale economie en werkgelegenheid, vormen de ruimtelijke hotspots voor innovatie en economische groei, hebben (potentieel) een belangrijk aandeel in verduurzamingsambities en zijn van belang voor regionale mobiliteitsopgaven.</p>	Nee	Wij beamen wat u in deze passage naar voren brengt.
8.2	<p>Ten onrechte is ten aanzien van het bedrijventerrein Rooseveltstraat in de concept bedrijventerreinenstrategie onderscheid gemaakt tussen drie afzonderlijke gedeelten: 1) Rooseveltstraat West (pilotgebied); 2) Rooseveltstraat Oost en 3) Trekvljet.</p>	Nee	De gemeente beschouwt bedrijventerrein Rooseveltstraat als één bedrijventerrein met twee logisch te onderscheiden plangebieden. Daarom wordt ook onderscheid gemaakt tussen Rooseveltstraat West (breed gedifferentieerd) en

	<p>Insprekers menen dat de Rooseveltstraat West onderdeel is van het bedrijventerrein Rooseveltstraat en Trekvljet. Ook het gedeelte aan de overzijde van de Trekvljet, welke gronden grotendeels voor categorie 3.1 bedrijven zijn bestemd, maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein. Het gedeelte Trekvljet ligt direct tegen de rest van het bedrijventerrein Rooseveltstraat en maakt daarvan dan ook deel uit. In het beleidskader “Van Bedrijventerreinen naar werklandschappen” is dit gedeelte eveneens als onderdeel van het bedrijventerrein Rooseveltstraat benoemd.</p>		<p>Rooseveltstraat Oost (matig gedifferentieerd). In de strategie wordt bedrijventerrein Trekvljet als een bijzonder bedrijventerrein gepositioneerd vanwege de scheiding door het water.</p>
8.3	<p>Op het grootste gedeelte van het bedrijventerrein zijn categorie 3.2 bedrijven toegestaan. Dat aan de randen lichtere categorieën bedrijven zijn toegestaan spreekt voor zich. Dat is het resultaat van een zorgvuldige milieuzonering. Die bufferzones zijn nodig om het bedrijventerrein als geheel te laten functioneren. Indien in die randen van het bedrijventerrein woningen worden toegestaan, heeft dat direct ook effect op het ondernemersklimaat in de kern van het bedrijventerrein.</p>	Nee	<p>Wij beamen uw aandachtspunt. Een zorgvuldige milieuzonering zal nadrukkelijk onderdeel moeten zijn van de verdere planontwikkeling, want wij realiseren ons dat het toevoegen van woningen in het gebied effect heeft op de omgeving.</p>
8.4	<p>Ten onrechte worden de verschillende zones op het bedrijventerrein niet integraal beoordeeld. Daarmee wordt bij het transformeren van het ene gedeelte ten onrechte voorbijgegaan aan de effecten op de rest van het bedrijventerrein.</p>	Nee	<p>De samenhang van het te transformeren gebied met omliggende gebieden achten wij van groot belang. Dit zal dus ook moeten worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.</p>
8.5	<p>Uitdrukkelijk heeft de raad bepaald (RV 17.0103 Ontwikkelplan Pilotgebied Rooseveltstraat) dat bij de planvorming voor het Pilotgebied - waartegen de ondernemers zich zullen blijven verzetten - rekening moet worden gehouden met de aanwezige milieucategorie 3 bedrijven in het Pilotgebied en de rest van het bedrijventerrein. De ondernemers hebben keer op keer benadrukt dat – ook al is sprake van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte – rekening moet worden gehouden met het aspect milieuzonering. Het op zorgvuldige wijze mengen van categorie 3 bedrijven en woningen is in beginsel niet mogelijk zonder dat de milieuruimte van de bedrijven op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. Het gaat daarbij niet alleen</p>	Nee	<p>Wij realiseren ons dat dit een complexe opgave is, maar niet onmogelijk. Er zijn maatregelen denkbaar die een combinatie van woonbestemming met hogere milieucategorieën mogelijk maken.</p>

	<p>om geluid, maar tevens om aspecten als geur en niet te vergeten verkeer en veiligheid. Gemengde woon-werkgebieden bestaan in beginsel uit een mix van woningen en maximaal categorie 2 bedrijven. Zo lang bestaande categorie 3 bedrijven op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, levert het mengen met wonen een beperking op van de milieuruimte van deze bedrijven en zal de aanwezigheid van deze bedrijven aan de transformatie in de weg staan. Dat vergt al met al een duidelijke en uitvoerbare keuze.</p>		
8.6	<p>Op pagina 19 van bijlage 4 is Rooseveltstraat-West benoemd als transformatielocatie waar ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw – via voortzetting pilot 4,0 hectare). Bij de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op behoud van dezelfde hoeveelheid m2, maar wel met een lagere milieucategorie. Op pagina 19 van bijlage 4 is aan Rooseveltstraat Trekvlief een breed gedifferentieerd profiel met wonen toegegedacht. Het gedeelte is (volledig) aangewezen als transformatielocatie waar ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van woningbouw. Bij de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op behoud van dezelfde hoeveelheid m2, maar wel met een lagere milieucategorie. Insprekers hebben ernstige bezwaren tegen de beoogde transformatie van deze beide gedeelten van het bedrijventerrein Rooseveltstraat en Trekvlief.</p>	Nee	<p>In de bedrijventerreinenstrategie is vastgelegd dat er geen sprake zal zijn van gedwongen uitplaatsing van bedrijven. Dit betekent dat in de planontwikkeling met huidige gebruikers rekening moet worden gehouden.</p>
8.7	<p>Direct naast beide gedeelten van het bedrijventerrein zijn categorie 3.2 bedrijven toegestaan. Voor milieucategorie 3.2 bedrijven geldt op grond van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering (editie 2009) een richtafstand van 100 meter. Deze bedrijven kenmerken zich doordat zij vanwege geluid, geur of stof hinder veroorzaken of een gevaar opleveren voor de omgeving. Bovendien zijn deze bedrijven afhankelijk van de bereikbaarheid met vrachtwagens en grotere bestelbussen. Het mengen van dergelijke bedrijven met wonen is eenvoudigweg niet mogelijk zonder dat de milieuruimte van de bedrijven op onaanvaardbare wijze wordt aangetast. De richtafstand dient ingevolge de VNG-handreiking te worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere</p>	Nee	<p>De gemeente Leiden is bekend met de VNG handreiking. Zie ook de beantwoording bij punt 5. De transformatie beoogt ook een goede balans te vinden tussen verschillende functies, waarbij wij ons ervan bewust zijn dat sommige functies op gespannen voet kunnen staan tot elkaar. De uiteindelijke planvorming zal uiteraard moeten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.</p>

	<p>milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In de huidige situatie wordt – de woningen waarop de Pilot betrekking heeft weggedacht - aan deze richtafstanden voldaan. Een transformatie is niet mogelijk zonder de milieuruimte van de bestaande bedrijven en in feite daarmee ook het karakter van de rest van het bedrijventerrein ernstig aan te tasten.</p>		
8.8	<p>Op pagina 16 van het hoofdrapport is ten aanzien van Rooseveltstraat West opgemerkt: “Transformatie vindt organisch plaats. De twee bedrijven met een maatwerkbestemming kunnen blijven ondernemen, worden niet actief uitgeplaatst en kunnen dus nog jaren functioneren. Compensatie is hier dus nu niet aan de orde.” In tabel 4.2 is opgemerkt dat de inzet is gericht op het behoud van m2 bedrijfsruimte en een passieve transformatie. De gemeente faciliteert ruimtelijke plannen die door eigenaren worden ingediend. Compensatie speelt beweerdelijk pas bij vertrek van de bedrijven. Onduidelijk is wat met deze opmerkingen wordt bedoeld. Compensatie speelt op het moment dat aan de gronden een andere bestemming wordt toegekend of anderszins meegewerkt wordt aan een transformatie. Als het gebied verandert van een bedrijventerrein met categorie 3 of hoger bedrijven naar een woon-werkgebied, dan is sprake van een transformatie ongeacht of de betreffende bedrijven nog enige tijd blijven. Het gaat immers om het behoud van voldoende geschikte ruimte voor bedrijven.</p>	Nee	<p>In geval van wijziging van bestemming dient gecompenseerd te worden voor het verlies aan ruimte voor bedrijven. De maatwerkbestemmingen voor categorie 3 waarover gesproken wordt blijven echter ongewijzigd. De betreffende bedrijven kunnen blijven functioneren op hun huidige locatie. Er vindt geen actieve uitplaatsing plaats. Vandaar dat voor die twee bedrijven geen compensatie nodig is.</p>
8.9	<p>Ten aanzien van het gedeelte Trekvlies merken insprekers op dat in de concept bedrijventerreinenstrategie wordt onderkend dat het terrein als matig gedifferentieerd bedrijventerrein gedeeltelijk verdwijnt en daarom moet worden gecompenseerd. Ten onrechte wordt daarin echter slechts gesproken over 0,7 ha. In de reactienota is opgemerkt dat deze 0,7 ha ziet op de beoogde woningbouwlocatie Watergeuskade. In een nieuwe voetnoot 14 op pagina 28 van het hoofdrapport is nu opgemerkt dat – anders dan in de tabel wordt</p>	Ja	<p>Uw constatering is juist. Dit is verwarrend. In het bijlagenrapport wordt de volgende zin opgenomen:</p> <p><i>‘Voor 0,7 hectare milieucategorie 3.1 aangewezen als transformatielocatie waar onder andere ruimte wordt geboden aan de ontwikkeling van woningbouw.’</i></p> <p>En hoewel het te transformeren gebied feitelijk gezien 1,3</p>

	<p>gesuggereerd – het totale gedeelte Trekvliet 4,3 ha groot is. Van het terrein is, aldus deze voetnoot, 0,7 ha weergegeven in de tabel omdat dit deel wordt getransformeerd van een matig gedifferentieerd profiel naar een breed gedifferentieerd profiel met behoud van m2. Het overige gedeelte van het terrein Trekvliet (3,6 ha) is niet in de tabel opgenomen, omdat dit gedeelte beweerdelijk in stand blijft.</p> <p>Bovendien is in bijlage 4 op pagina 19 aan het hele gedeelte Trekvliet van 4,3 ha een breed gedifferentieerd profiel met wonen toegedacht. De hiervoor genoemde uitleg correspondeert dan ook niet met de rest van de bedrijventerreinenstrategie.</p>		<p>hectare is dient voor 0,7 hectare compensatie gevonden te worden omdat voor het overige gedeelte de bestaande functies in stand blijven.</p>
8.10	<p>Voor categorie 3.1 bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. Voor categorie 3.2 bedrijven geldt een richtafstand van 100 meter. Een groot deel van het gedeelte Trekvliet is bestemd voor categorie 3.1 bedrijven. Direct aan de overzijde van het water – op ca. 30 meter afstand zijn de gronden bestemd voor categorie 3.2 bedrijven. Nagenoeg het hele gedeelte Trekvliet valt binnen de 100 meter zone vanaf de categorie 3.2 bedrijven en binnen de 50 meter zone vanaf de categorie 3.1 bedrijven. Een transformatie naar een woongebied, al dan niet in combinatie met bedrijven tot en met categorie 2, is niet mogelijk. Insprekers concluderen dat de transformatie van een gedeelte van 0,7 ha van het gedeelte Trekvliet dan ook niet mogelijk is en alleen kan als het gehele terrein de bestemming categorie 3 bedrijven verliezen en wordt getransformeerd van een bedrijventerrein naar een woon-werkgebied met een buffer van categorie 2 bedrijven aan de zijde van het water. Los van het feit dat insprekers zich verzetten tegen het daarmee verloren gaan van ruimte voor categorie 3 bedrijven, menen zij dat aldus voor een groter gedeelte van het bedrijventerrein compensatie zal moeten worden gevonden.</p>	Nee	<p>Het uitgangspunt van de regionale bedrijventerreinenstrategie is dat ruimte voor bedrijven niet afneemt. Dit geldt hier ook. 0,7 hectare milieucategorie 3.1 wordt getransformeerd, hiervoor dient compensatie plaats te vinden. Voor het overige blijven de functies in het gebied behouden.</p> <p>Zie ook de beantwoording bij punt 5 en punt 7. Wij achten transformatie van het gebied waarin woningen worden toegevoegd complex maar niet onmogelijk. In de verdere planvorming en ruimtelijke procedure voor de transformatie van dit deel van het bedrijventerrein Trekvliet zal rekening worden gehouden met de aanwezige bedrijven aan de overzijde van de Trekvliet.</p>

8.11	<p>In de eerdere inspraakreactie hebben insprekers gewezen op het feit dat ten onrechte aan het bedrijventerrein Rooseveltstraat een breed gedifferentieerd profiel werd toegekend. Dit is in zoverre rechtgezet dat nu aan Rooseveltstraat Oost een gematigd profiel is toegekend. Daarbij is, net als eerder uitdrukkelijk opgemerkt dat geen transformatie wordt toegestaan. Op pagina 19 van het hoofdrapport is opgemerkt: “De gemeenten gaan tot 2030 geen andere bedrijventerreinen transformeren dan in deze strategie staan genoemd en gaan dat in deze periode ook niet onderzoeken bij matig gedifferentieerde bedrijventerreinen om zo investeringszekerheid te bieden aan ondernemers. Bij een verzoek tot studie naar transformatie van een bestaand, breed gedifferentieerd terrein dat niet is opgenomen in deze strategie als te transformeren locatie, wordt een escalatielijn gevolgd, zoals besproken in dit hoofdstuk. Ook dient eerst fysieke schuifruimte te worden gecreëerd.”</p> <p>Insprekers constateren dat hiermee een keuze wordt gemaakt voor het behouden van het gedeelte Rooseveltstraat Oost voor zwaardere industrie.</p>	Nee	Uw constatering is terecht.
8.12	<p>De nu in de bedrijventerreinenstrategie gemaakte beleidskeuze dient echter ook te worden vertaald naar het bredere ruimtelijke beleid van de gemeente Leiden. Zonder die doorvertaling blijft de visie op de toekomst van het bedrijventerrein onduidelijk. Insprekers brengen in herinnering dat in het Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest de keuze voor een ontwikkelstrategie afhankelijk is gesteld van de keuzes die in de bedrijventerreinenstrategie worden gemaakt (vgl. paragraaf 7.4.1 Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest en 47A inspraaknota Ontwikkelperspectief). Nu een keuze wordt gemaakt voor – in ieder geval – een gedeeltelijk behoud van bedrijventerrein Rooseveltstraat, dient het ontwikkelperspectief daarop te worden aangepast.</p>	Nee	We zijn het eens dat de uitgangspunten zoals opgenomen in de regionale bedrijventerreinenstrategie hun doorwerking moeten krijgen in lokale ruimtelijke plannen, waarbij de diverse beleidsdocumenten in overeenstemming met elkaar moeten zijn en er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.
8.13	<p>Op pagina 25 van het hoofdrapport staat terecht: “Meer dan eens doen ondernemers geen langetermijninvesteringen, omdat zij onzekerheid ervaren over de toekomst van hun locatie. In het</p>	Nee	Vanuit gemeentelijk perspectief is vaststelling voor de duur van 10 jaar voor beleidsdocumenten al lange termijn. De aangesloten gemeenten achten een periode van 10 jaar

	<p>verleden zijn steeds vaker lichtere functies op bedrijventerreinen gevestigd en er wordt steeds meer druk vanuit de woningbouwopgave ervaren. Dat heeft ook te maken met een ondermaatse profilering: bedrijven die prima in een gemengde omgeving kunnen vestigen, zijn gevestigd op een bedrijventerrein met ruimte voor hinder veroorzakende functies, en transformatieplannen worden gepresenteerd voor bedrijventerreinen met gevestigde hinder veroorzakende bedrijven, terwijl zij geen alternatief hebben. De investeringsimpasse die dit als gevolg heeft, maakt dat bedrijventerreinen in een neerwaartse spiraal terecht komen. Dat is ongewenst. Met dit document wordt daarom voorzien in een ruimtelijke strategie op behoud en transformatie van bedrijventerreinen." In paragraaf 1.1 van het concept staat dat "aan de hand van de strategie wordt gewerkt aan een sterk vestigingsklimaat voor bedrijven in onze regio en ondernemers duidelijkheid krijgen over hun (toekomstige) bedrijfsomgeving". Naar de mening van sprekers wordt die – noodzakelijke – duidelijkheid nog voldoende niet geboden.</p>		<p>realistisch. We beogen en menen met de regionale bedrijventerreinenstrategie de benodigde duidelijkheid te geven.</p>
8.14	<p>Dit geldt ook voor de Mobiliteitsnota 2020-2030. Sprekers hebben zich steeds verzet tegen een fietsroute over het bedrijventerrein, welke in de Mobiliteitsnota is opgenomen.</p> <p>In de Guiding Principles Metromix, zoals deze nota bene ook door het college zijn aanvaard, staat met betrekking tot de logistiek als guiding principle: "Scheid fiets en voetganger van logistiek. Ontwerp de ontsluitingstructuur met aandacht voor de gebruiker." In de Guiding Principles Metromix wordt gesteld dat bijvoorbeeld met venstertijden kan worden gewerkt. Dat werkt echter niet voor reguliere bedrijventerreinen, die voor het productieproces sterk afhankelijk zijn van secuur geplande transportbewegingen voor het aan- en afvoeren van grondstoffen, halffabricaten en eindproducten.</p> <p>Sprekers menen dat de keuze voor het behoud van – een gedeelte van – het bedrijventerrein Rooseveltstraat betekent dat de ambitie om een fietsverbinding over het bedrijventerrein te realiseren uitdrukkelijk dient te worden verlaten.</p>	Nee	<p>In de nadere uitwerking van de transformatieplannen zal nadrukkelijk aandacht zijn voor integraliteit van thema's, waaronder mobiliteitsvraagstukken. De concrete doorvertaling is maatwerk en vindt plaats per locatie.</p>

8.15	Dit alles klemmt te meer nu de ondernemers op bedrijventerrein Rooseveltstraat en Trekvliet staan voor een verduurzamingsopgave. Met het oog op de noodzakelijke energietransitie zullen de ondernemers in de komende jaren substantieel moeten investeren in de energie/milieuprestatie van de gebouwen. Dergelijke investeringen kennen een lange terugverdientijd.	Nee	In de nadere uitwerking van de transformatieplannen zal nadrukkelijk aandacht zijn voor integrale ontwikkeling van bedrijventerreinen, waaronder duurzaamheidsvraagstukken. De concrete doorwerking daarvan vindt plaats per locatie en is maatwerk.
8.16	Ten onrechte wordt in paragraaf 1.3 van het hoofdrapport gesuggereerd dat met de concept bedrijventerreinenstrategie een oplossing is gevonden voor het voorliggende probleem. Kort gezegd concluderen insprekers dat de bedrijventerreinenstrategie duidelijk maakt dat zonder duidelijke keuzes voor nieuwe bedrijventerreinen niet voldoende ruimte voor bedrijven beschikbaar is en de gewenste transformatie van verschillende bedrijventerreinen in met name Leiden niet mogelijk is.	Nee	De compensatie van hectares bedrijventerreinen is inderdaad voor een belangrijk gedeelte afhankelijk van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. De gemeente zet zich ten volle in om voldoende ruimte voor bedrijven beschikbaar te krijgen, door zowel binnen de gemeente locaties te onderzoeken als in regionaal verband.
8.17	Uit de concept bedrijventerreinenstrategie blijkt dat de kwantitatieve (uitbreidings- en vervangings)vraag (prognose 2030) naar bedrijventerreinen becijferd is tussen de 47,2 en 63,5 hectare (vgl. pagina 17 hoofdrapport). Vervolgens wordt gesuggereerd dat er maximaal 70 ha beschikbaar is. Bestudering van het concept en bijlage 1 leert echter dat daarin zijn meegenomen de nog onzekere locaties Potgrondlocatie, Vlietzone en de IKEA-locatie (samen voor 11 ha), alsmede de locatie Valkenburg (voor 20 ha). Bovendien is het aanbod op het Bio Science park voor 14,1 ha meegenomen. Die ruimte is alleen beschikbaar voor bio science bedrijven. Er is slechts behoefte aan 2,5 tot 7,5 ha aan bioscience bedrijven. Worden deze vraag en aanbod weggelaten, dan resteert een vraag van 44,7 – 56 ha tegenover een aanbod – zonder de onzekere onderzoekslocaties - van 24,9 ha.	Nee	Zie ook het antwoord bij punt 16. De compensatie van hectares bedrijventerreinen is inderdaad voor een belangrijk gedeelte afhankelijk van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Daarom is ook expliciet in de bedrijventerreinenstrategie opgenomen dat gemeenten zich inzetten om zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit.
8.18	Ten aanzien van de locatie Valkenburg is op pagina 28 van het concept opgemerkt: “Er komt een mix van wonen en werken met maximaal 5 hectare hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2 voor een proefperiode van 5 jaar.” en “Uit een eerste verkennend onderzoek is gebleken dat het,	Nee	Zie de beantwoording bij punt 16 en 17.

	vanwege belemmerende omgevingsfactoren, complex wordt om de resterende 15 ha op deze beoogde locatie te ontwikkelen.”		
8.19	Ten onrechte is in de concept bedrijventerreinenstrategie gesuggereerd (vgl. de kop van de tabel 4.1 op pagina 15) dat voor de transformatie van Rooseveltstraat Trekvliet (en dan slechts voor 0,7 ha) compensatie is gevonden. Nota bene staat op de volgende pagina van het concept dat slechts een verzoek tot compensatie is uitgegaan naar de gemeente Katwijk en dat dit nog verder onderzoek en nadere afspraken vergt. Daaruit blijkt niet alleen dat compensatie nog niet is gevonden, maar tevens dat die compensatie kennelijk wordt gezocht op een flinke afstand, terwijl Stec-groep eerder concludeerde in het rapport van januari 2018 dat “de verhuisbaarheid van veel bedrijven in de 071-regio naar omliggende regio’s laag is. Bedrijven komen ver van hun afzetgebied en werknemers te liggen, waardoor de onderneming onder druk komt te staan, er ontstaat een grote mobiliteitsstroom aan woon/werk-verkeer van de 071-regio naar omliggende regio’s of bedrijven besluiten hun arbeidsplaatsen volledig te verplaatsen naar elders, waardoor werkloosheid in de 071-regio toeneemt. Bovendien hebben veel bedrijven een maximale beweegradius – vanwege afzetmarkt, etc. – van circa 7-8 kilometer.” Een goede visie op dit knelpunt ontbreekt vooralsnog.	Nee	Zie ook de beantwoording bij punt 16 t/m 18. Wij erkennen dat de compensatie vooralsnog zachte plancapaciteit betreft. Het is aan de gemeente Leiden dit om te zetten in harde plancapaciteit. Hierover vindt overleg plaats met gemeente Katwijk, waarbij de gemeente Katwijk de intentie heeft uitgesproken het verlies aan hectares in Leiden indien mogelijk te compenseren. In de bedrijventerreinenstrategie is opgenomen dat de compensatie ‘planologische’ compensatie betreft. Dat betekent dat er evenveel planologische ruimte voor bedrijven dient te worden gerealiseerd als de ruimte die verloren gaat als gevolg van transformatie. Dit betekent niet dat de betreffende bedrijven zich in alle gevallen daadwerkelijk op de compensatielocatie zullen vestigen.
8.20	Al met al biedt de concept bedrijventerreinenstrategie geen antwoord op de voorliggende strategische vragen. Deze bedrijventerreinenstrategie kan geen sluitend antwoord geven op de vraag op welke wijze compensatie zal plaatsvinden voor de beoogde transformatie van onder andere Rooseveltstraat West en Trekvliet.	Nee	De strategie beoogt vast te leggen dat er geen verlies plaatsvindt aan ruimte voor bedrijven als gevolg van transformatie van locaties. De manier waarop dit gerealiseerd wordt kan per situatie verschillen. Voor Trekvliet is een zoekrichting aangegeven in Katwijk.
9.1	OV De Waard merkt allereerst op dat hoewel naar aanleiding van de eerdere zienswijze de kaart in bijlage 4 is aangepast en nu het hele bedrijventerrein De Waard omvat, de kaart op pagina 5 van het hoofdrapport niet is aangepast. Ten onrechte ligt op die kaart het gebouw Nova Zembla buiten het bedrijventerrein.	Ja	De kaart zal worden aangepast.

9.2	<p>Deze bedrijventerreinenstrategie is dan ook, aldus nog altijd het hoofdrapport, geschreven als richtinggevend document, en als uitnodiging om gezamenlijk te werken aan een goed vestigingsklimaat in onze regio. De ruimtelijke strategie bedrijventerreinen omvat regionale ruimtelijke kaders en afspraken om te voorzien in vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in de regio 071 (vgl. pagina 6 hoofdrapport). In het hoofdrapport en de bijlagen wordt vervolgens echter nagenoeg uitsluitend aandacht besteed aan de berekening van de ruimtebehoefte, de vraag – aanbod confrontatie en de zoektocht naar compensatiemogelijkheden voor de benoemde transformatielocaties. De keuze voor bepaalde locaties als transformatielocatie is in het geheel niet gebaseerd op een onderlinge vergelijking van de bedrijventerreinen. Daarmee is deze keuze kennelijk meer een toevaligheid dan een weloverwogen en zorgvuldig voorbereid besluit. Een beoordeling en vergelijking van de bedrijventerreinen op hun ruimtelijke inpasbaarheid en levensvatbaarheid ontbreekt.</p>	Nee	<p>Er is gekozen voor bestendiging van gebieden waar geen grote transformatie ontwikkelingen spelen en anderzijds voor het expliciet maken van gebieden waar wel transformatie plaatsvindt. De strategie scheidt dus duidelijkheid voor ondernemers van de bedrijventerreinen ten aanzien van behoud voor ruimte van bedrijven.</p>
9.3	<p>OV De Waard meent dat een duidelijke visie op de toekomst van bedrijventerrein De Waard ontbreekt. Zij constateert dat bedrijventerrein De Waard in het hoofdrapport in het geheel niet is genoemd. In bijlage 4 is ten aanzien van De Waard als beleidsuitgangspunt geformuleerd dat een breed gedifferentieerd profiel (zonder wonen) wordt beoogd zonder aanvullende mogelijkheden voor detailhandel. Een transformatie naar wonen is hier expliciet niet gewenst. Anderzijds is op pagina 19 van het hoofdrapport opgemerkt: “De gemeenten gaan tot 2030 geen andere bedrijventerreinen transformeren dan in deze strategie staan genoemd en gaan dat in deze periode ook niet onderzoeken bij matig gedifferentieerde bedrijventerreinen om zo investeringszekerheid te bieden aan ondernemers. Bij een verzoek tot studie naar transformatie van een bestaand, breed gedifferentieerd terrein dat niet is opgenomen in deze strategie als te transformeren locatie, wordt een escalatielijn gevolgd, zoals besproken in dit hoofdstuk. Ook dient eerst fysieke schuifruimte te worden gecreëerd.” Op pagina 20 wordt daaraan zoals in de aangepaste reactienota is opgenomen toegevoegd: “Alle bedrijventerreinen die zijn opgenomen in</p>	Nee	<p>In bijlage 4 staat vermeld dat transformeren naar wonen expliciet niet gewenst is. Dat geldt in ieder geval voor de looptijd van de regionale bedrijventerreinenstrategie.</p>

	<p>de deze bedrijventerreinenstrategie (exclusief de lijst met de te transformeren locaties) blijven deze functie houden tot en met 2030. Het denken over gebieden staat uiteraard nooit stil, maar tot 2030 worden er door de gemeenten geen onderzoeken geïnitieerd, noch wordt er geparticipeerd in onderzoeken van derden naar transformaties bij de matig gedifferentieerde bedrijventerreinen.”</p> <p>OV De Waard concludeert dat ten aanzien van De Waard een transformatie naar wonen op een termijn van tien jaar tot de mogelijkheden blijft behoren.</p>		
9.4	<p>In de reactienota is op de eerdere inspraakreactie geantwoord dat de looptijd van de strategie is vastgesteld op 10 jaar, omdat een periode langer dan 10 jaar voor gemeentebesturen te onzeker is om de conceptstrategie te kunnen vaststellen. Daarnaast is aangegeven dat op korte termijn ambtelijk in gesprek gegaan zal worden met de ondernemers op de Waard. Een beleidshorizon van tien jaar is echter voor de ondernemers veel te kort om investeringsbeslissingen op te kunnen baseren. Dat geldt te meer nu De Waard zich bevindt in een fase waarin het twee kanten op kan gaan. Indien niet op korte termijn in het bedrijventerrein en de bereikbaarheid daarvan wordt geïnvesteerd, dan zal het ondernemersklimaat verder verslechteren en zal de leegstand toenemen.</p>	Nee	<p>Vanuit gemeentelijk perspectief is vaststelling voor de duur van 10 jaar voor beleidsdocumenten al lange termijn. De aangesloten gemeenten achten een periode van 10 jaar realistisch.</p>
9.5	<p>In het aan de bedrijventerreinenstrategie ten grondslag liggende Stec-rapport van 26 januari 2018 wordt De Waard ingedeeld in fase II. Op pagina 25 van dit rapport is daarover vermeld: “Fase II is een relatief minder aantrekkelijk moment om in te grijpen. De kwaliteit van het terrein is gedaald waardoor de ingreep forser moet zijn om, in vergelijking met Fase I, dezelfde kwaliteit in het gebied te krijgen. De terreinen kennen wel een redelijk hoge economische en financiële waarde, plus bedrijven zijn vaak nog graag gevestigd op deze plekken. Grootschalige ingrepen zijn daardoor duur en vaak is het ook niet aan de overheid om hier grootschalig te investeren. Het uitlokken, ondersteunen en faciliteren van private investeringen (in gebouw, kavel, etc.) ligt meer voor de hand en kan een spin-off effect</p>	Nee	<p>Vanuit gemeentelijk perspectief is vaststelling voor de duur van 10 jaar voor beleidsdocumenten al lange termijn. De aangesloten gemeenten achten een periode van 10 jaar realistisch.</p>

	<p>hebben. Hierdoor kan het terrein weer omhoog klauteren op de levenscyclus. Relevant zijn in elk geval: een heldere visie op de locatie (lange termijn visie of een gebied bedrijventerrein blijft) en het prioriteren van plekken waar actie ondernomen moet worden (omdat afglijden dreigt, of omdat het een grote spin-off kan veroorzaken in het gebied). Juist in deze fase is het van groot belang om ondernemers te begeleiden en 'zekerheid' te geven over investeringen."</p> <p>Op pagina 25 van het hoofdrapport staat dan ook terecht: "Meer dan eens doen ondernemers geen langetermijninvesteringen, omdat zij onzekerheid ervaren over de toekomst van hun locatie. In het verleden zijn steeds vaker lichtere functies op bedrijventerreinen gevestigd en er wordt steeds meer druk vanuit de woningbouwopgave ervaren. Dat heeft ook te maken met een ondermaatse profilering: bedrijven die prima in een gemengde omgeving kunnen vestigen, zijn gevestigd op een bedrijventerrein met ruimte voor hinder veroorzakende functies, en transformatieplannen worden gepresenteerd voor bedrijventerreinen met gevestigde hinder veroorzakende bedrijven, terwijl zij geen alternatief hebben. De investeringsimpasse die dit als gevolg heeft, maakt dat bedrijventerreinen in een neerwaartse spiraal terecht komen. Dat is ongewenst. Met dit document wordt daarom voorzien in een ruimtelijke strategie op behoud en transformatie van bedrijventerreinen." In paragraaf 1.1 van het concept staat dat "aan de hand van de strategie wordt gewerkt aan een sterk vestigingsklimaat voor bedrijven in onze regio en ondernemers duidelijkheid krijgen over hun (toekomstige) bedrijfsomgeving". Naar de mening van insprekers wordt die – noodzakelijke – duidelijkheid niet geboden.</p>		
9.6	<p>In dit kader valt op dat in het hoofdrapport wel wordt verwezen naar de regionale Omgevingsvisie 'Hart van Holland', maar niet naar de op 15 juli 2019 vastgestelde Omgevingsvisie Leiden 2040. Daarin is opgenomen op pagina 7: "In Leiden zien we tien gebieden die de Leidse waarden slechts beperkt belichamen, of waar kansen liggen om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Zes van die gebieden had het college al eerder in kaart gebracht in de zogenoemde</p>	Nee	<p>Wij menen met de regionale bedrijventerreinenstrategie de benodigde duidelijkheid te geven richting ondernemers over het behoud van bedrijven en specifiek voor de Waard en erkennen dat de bereikbaarheid een complexe opgave is.</p>

	<p>Verstedelijkingsnotitie, die in december 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld: het ruime Stationsgebied; omgeving voormalige industriezone (rondom westzijde Willem de Zwijgerlaan); omgeving oostzijde Willem de Zwijgerlaan; omgeving kruising Plesmanlaan – Haagse Schouwweg; Centrum van Leiden Zuidwest en omgeving Rooseveltstraat – Lammenschansdriehoek. Hieraan voegt het college van B en W nu vier locaties toe: het Wernink - terrein en directe omgeving; de Humanities campus aan de Witte Singel; bedrijventerrein De Waard en de zone tussen Voorschoterweg en Vliet.”</p> <p>En op pagina 48: “Hieronder noemen we nog vier gebieden waar intensiever ruimtegebruik mogelijk is. Dat kan gaan om intensivering van woningbouw, maar ook om intensivering van andere functies, zoals onderwijs, wetenschap, werk of recreatie. [...]</p> <p>2.6.1.9 Bedrijventerrein De Waard De bereikbaarheid van dit bedrijventerrein laat te wensen over. Onder meer vanwege de ligging, vlak bij de binnenstad en aan het water, heeft de gemeenteraad dit bedrijventerrein in 2014 als kader voor toekomstig gebruik en invulling een “breed gedifferentieerd profiel” meegegeven.”</p> <p>Al met al biedt de bedrijventerreinenstrategie de ondernemers en eigenaren op De Waard onvoldoende houvast. Investerings zullen uitblijven. De Waard zal evenmin als ‘schuifruimte’ gebruikt kunnen worden, eenvoudigweg omdat ondernemers niet bereid zullen zijn te verhuizen naar een locatie waar toekomstperspectief ontbreekt.</p>		
9.7	<p>Van belang is te onderkennen dat het op zorgvuldige wijze mengen van categorie 3 bedrijven en woningen in beginsel niet mogelijk is. Gemengde woon-werkgebieden bestaan in beginsel uit een mix van woningen en maximaal categorie 2 bedrijven. Zo lang bestaande categorie 3 bedrijven op de bedrijventerreinen gevestigd zijn, levert het mengen met wonen een beperking op van de milieuruimte van deze bedrijven en zal de aanwezigheid van deze bedrijven aan de transformatie in de weg staan. Dat vergt al met al een duidelijke en uitvoerbare keuze.</p>	Nee	<p>Voor bedrijventerrein De Waard is die keuze gemaakt. De komende 10 jaar is transformeren naar wonen niet gewenst.</p>

9.8	Dit alles klemt te meer nu de ondernemers op De Waard staan voor een verduurzamingsopgave. Met het oog op de noodzakelijke energietransitie zullen de ondernemers in de komende jaren substantieel moeten investeren in de energie/milieuprestatie van de gebouwen. Dergelijke investeringen kennen een lange terugverdientijd.	Nee	Wij erkennen dat de verduurzamingsopgave ook voor ondernemers een lange horizon heeft. Daarom menen wij zoveel mogelijk duidelijkheid te bieden voor de komende tien jaar.
9.9	In dit kader heeft OV De Waard in haar eerdere zienswijze drie scenario's voorgesteld. Een scenario waarbij het bedrijventerrein als bedrijventerrein behouden blijft is slechts denkbaar als een langetermijnvisie wordt geformuleerd. Daarnaast dient daaraan een toezegging te worden verbonden ten aanzien van de bereikbaarheid van De Waard. Hetgeen daarover nu in bijlage 4 is opgemerkt is volstrekt onvoldoende.	Nee	De regionale bedrijventerreinenstrategie inclusief bijlage vier is een richtinggevend document. Verdere uitwerking komt in lokale plannen tot stand. Het bereikbaarheidsvraagstuk is hiervan een belangrijk onderdeel. De uitgangspunten zoals opgenomen in de Mobiliteitsnota Leiden 2020-2030 - Leiden Duurzaam Bereikbaar zijn daarin leidend. Het accent bij bedrijventerreinen ligt op het verbeteren van de bereikbaarheid voor fiets-, OV-, vracht-, en autoverkeer.
9.10	De Waard is uitermate slecht bereikbaar. In de Structuurvisie 2025, vastgesteld in december 2011, werd nog gesproken over de regeneratie van het bedrijventerrein na de aanleg van de Ringweg Oost. Er zou met prioriteit een gebiedsvisie moeten worden uitgewerkt. Die gebiedsvisie en de ringweg zijn er nooit gekomen. De ondernemers op De Waard dringen al jaren aan op perspectief op een verbetering van de bereikbaarheid van het gebied.	Nee	Zie de beantwoording bij punt 9.
9.11	Op pagina 12 van bijlage 4 is vermeld dat het voornemen bestaat tot afsluiting van de Spanjaardbrug voor autoverkeer. De Spanjaardbrug wordt alleen afgesloten indien dit de verkeersdoorstroming voor De Waard verbetert, aldus bijlage 4. Het afsluiten van de Spanjaardsbrug voor autoverkeer, zal de "verkeersdoorstroming voor De Waard" vast verbeteren. Dat is echter niet hetzelfde als het verbeteren van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Van en naar sommige locaties zal de rijtijd aanzienlijk toenemen. Daarnaast zal al het verkeer over de Sumatrastraat moeten komen en gaan. Met name richting Zoeterwoude en De Baanderij betekent dit een extra menging	Nee	Zie ook de beantwoording bij punt 9. Wij realiseren ons dat de bereikbaarheid van bedrijventerrein de Waard een complexe opgave is. Dit is dan ook in de strategie opgenomen als uitdaging. We zien dit als vertrekpunt voor verbetering van de bereikbaarheid van dit gebied. In de huidige situatie geldt dat sprake is van veel sluipend autoverkeer van Leiderdorp naar Leiden en andersom via de Spanjaardsbrug. Dit autoverkeer moet de Leidse Ring Noord (Willem de Zwijgerlaan – Oude Spoorbaan) nemen. Door het weren van dit sluipverkeer, komt er meer ruimte voor vrachtverkeer op de Sumatrastraat.

	van zwaarder (vracht)verkeer en personenauto's. Dat terwijl het verkeer op de Sumatrastraat nu al regelmatig vast staat. OV De Waard kan niet anders dan concluderen dat de wil om daadwerkelijk te kiezen voor een toekomstbestendig bedrijventerrein De Waard ontbreekt.		
9.12	<p>Een zelfde zorg uit OV De Waard opnieuw ten aanzien van het voornemen, zoals opgenomen in de concept Mobiliteitsnota 2020-2030, om over De Waard een doorgaande fietsroute te realiseren.</p> <p>In de Guiding Principles Metromix, zoals deze nota bene ook door het college zijn aanvaard, staat met betrekking tot de logistiek als guiding principle: "Scheid fiets en voetganger van logistiek. Ontwerp de ontsluitingstructuur met aandacht voor de gebruiker." In de Guiding Principles Metromix wordt gesteld dat bijvoorbeeld met venstertijden kan worden gewerkt. Dat werkt echter niet voor reguliere bedrijventerreinen, die voor het productieproces sterk afhankelijk zijn van secuur geplande transportbewegingen voor het aan- en af voeren van grondstoffen, halffabricaten en eindproducten.</p>	Nee	In het uitvoeringsprogramma zal nadrukkelijk aandacht zijn voor integrale ontwikkeling van bedrijventerreinen, waaronder mobiliteitsvraagstukken. De concrete doorwerking daarvan vindt plaats per locatie en is maatwerk. Dit geldt dus ook voor het realiseren van fietsroutes. Daarbij wordt opgemerkt dat een goede fietsroute voor werknemers van bedrijven juist gunstig is. Het bedrijventerrein ligt midden in de stedelijke agglomeratie en vanuit Leiden en Leiderdorp op fietsafstand. Meer werknemers per fiets i.p.v. auto zorgt voor meer ruimte voor vrachtverkeer.
9.13	Ten onrechte wordt in paragraaf 1.3 van het hoofdrapport gesuggereerd dat met de concept bedrijventerreinenstrategie een oplossing is gevonden voor het voorliggende probleem. Kort gezegd concludeert OV De Waard dat de bedrijventerreinenstrategie duidelijk maakt dat zonder duidelijke keuzes voor nieuwe bedrijventerreinen niet voldoende ruimte voor bedrijven beschikbaar is en de gewenste transformatie van verschillende bedrijventerreinen in met name Leiden niet mogelijk is.	Nee	Wij menen deze duidelijkheid te kunnen geven door te stellen dat ruimte voor bedrijventerreinen niet mag afnemen en dat als er sprake is van transformatie, het verlies aan hectares wordt gecompenseerd. Wel onderkennen wij dat het een grote opgave is om de zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit.
9.14	Uit de concept bedrijventerreinenstrategie blijkt dat de kwantitatieve (uitbreidings- en vervangings)vraag (prognose 2030) naar bedrijventerreinen becijferd is tussen de 47,2 en 63,5 hectare (vgl. pagina 17 hoofdrapport). Vervolgens wordt gesuggereerd dat er maximaal 70 ha beschikbaar is. Bestudering van het concept en bijlage 1 leert echter dat daarin zijn meegenomen de nog onzekere locaties Potgrondlocatie, Vlietzone en de IKEA-locatie (samen voor 11	Nee	Zie ook de beantwoording bij punt 13. De compensatie van hectares bedrijventerreinen is inderdaad voor een belangrijk gedeelte afhankelijk van nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen. Daarom is ook expliciet opgenomen dat gemeenten zich zullen inzetten om zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit.

	ha), alsmede de locatie Valkenburg (voor 20 ha). Bovendien is het aanbod op het Bio Science park voor 14,1 ha meegenomen. Die ruimte is alleen beschikbaar voor bio science bedrijven. Er is slechts behoefte aan 2,5 tot 7,5 ha aan bioscience bedrijven. Worden deze vraag en aanbod weggelaten, dan resteert een vraag van 44,7 – 56 ha tegenover een aanbod – zonder de onzekere onderzoekslocaties - van 24,9ha.		
9.15	Ten aanzien van de locatie Valkenburg is op pagina 28 van het concept opgemerkt: “Er komt een mix van wonen en werken met maximaal 5 hectare hoogwaardige kennisintensieve bedrijvigheid met milieucategorie 1 en 2 voor een proefperiode van 5 jaar.” en “Uit een eerste verkennend onderzoek is gebleken dat het, vanwege belemmerende omgevingsfactoren, complex wordt om de resterende 15 ha op deze beoogde locatie te ontwikkelen.”	Nee	Zie de beantwoording bij punt 13 en 14.
9.16	Al met al kan op basis van deze concept bedrijventerreinenstrategie in het voorkomende geval niet worden verantwoord op welke wijze compensatie zal plaatsvinden.	Nee	De strategie beoogt vast te leggen dat er geen verlies plaatsvindt aan hectares bedrijventerreinen als gevolg van transformatie van locaties. De wijze waarop dit gebeurt is lokaal maatwerk.
9.17	Al met al biedt de concept bedrijventerreinenstrategie geen antwoord op de voorliggende strategische vragen en wordt aan de ondernemers en eigenaren op De Waard onvoldoende toekomstperspectief geboden om afgewogen investeringsbeslissingen te kunnen nemen. Op die manier werkt de bedrijventerreinenstrategie contraproductief. Als de gemeente beoogt om gebruik te maken van het investeringsvermogen en de ondernemerszin van de betrokken ondernemers en eigenaren op De Waard, dan dient zij wel een duidelijke regierol op zich te nemen.	Nee	Wij menen dat wij met de bedrijventerreinenstrategie voor een periode van 10 jaar duidelijkheid kunnen geven aan ondernemers op de Waard.
9.18	OV De Waard waardeert de bereidheid van de gemeente om in gesprek te blijven. Zij zal aan die gesprekken blijven deelnemen. Zij vraagt de raad en het college om heldere keuzes te maken en te voorkomen dat de vitaliteit van het bedrijventerrein De Waard in de komende tien jaar langzaam verder zal afnemen en een de facto uitrookbeleid wordt gevoerd.	Nee	De gemeente waardeert uw bereidheid om in gesprek te blijven.

10.1	Samengevat vrezten insprekers dat een beoogde revitalisering van een verouderd bedrijventerrein aan de Rooseveltstraat West te Leiden (het zg pilotgebied, waarover hieronder meer) door dit concept, zodra vastgesteld, wordt belet, hetgeen ongewenst is, zoals hieronder nader zal worden toegelicht. Insprekers zijn met de gemeente al in een vergevorderd stadium inzake de beoogde transformatie van het gebied Rooseveltstraat West (het pilotgebied), meer in het bijzonder plot 1 daarvan.	Nee	De regionale bedrijventerreinenstrategie maakt juist expliciet waar in Leiden transformatie kan plaatsvinden en waar ook niet. Rooseveltstraat West is als locatie opgenomen waar transformatie kan plaatsvinden. Dat laat echter onverlet dat we voor een aantal complexe uitdagingen gesteld staan.
10.2	1.6 Insprekers hebben redenen gezien om in te spreken op de concept ruimtelijke strategie bedrijfstreinen 2020-2030 en zullen dat hieronder doen onder punt 5. Samengevat vrezten insprekers van tegenstrijdige ambities, die niet recht doen aan vraag en aanbod van bedrijvigheid voor dit gebied (in ieder geval plot 1), hetgeen kan leiden tot het frustreren van de wel gewenst geachte transformatie naar een duurzaam aantrekkelijk woon-werkgebied. Terugkerend punt van aandacht betreft de passage van het “terugbrengen van het aantal m2 bedrijvigheid”; de passage is –zo zal later blijken- onduidelijk en voor meerdere uitleg vatbaar. Ook de concept ruimtelijke strategie lijkt uit te gaan van behoud van het aantal m2 bedrijvigheid, zonder daarbij ook lokale omstandigheden en vraag en aanbod te betrekken. Dat lijkt insprekers ongewenst, zoals in dit stuk nader zal worden toegelicht.	Ja	Met de Regionale Bedrijventerreinenstrategie wordt beoogd duidelijkheid te scheppen over behoud van ruimte voor bedrijven en het ontwikkelpotentieel van bedrijventerreinen. Wij zien die niet als tegenstrijdig aan elkaar. De strategie is een richtinggevend document en dient als kader voor verdere uitwerking in ruimtelijke plannen. Wij realiseren ons dat er altijd sprake is van een dilemma tussen enerzijds zekerheid bieden aan ondernemers die willen blijven zitten op hun plek en anderzijds partijen de ruimte bieden om locaties te transformeren. Wij menen met de strategie hierin een goede balans gevonden te hebben. Wij zijn het met u eens dat het begrip compensatie verduidelijking behoeft. Dit zal nader worden geconcretiseerd in de strategie.
10.3	2.8 ‘Op pagina 20..”Mocht compensatie in dezelfde gemeente dan ligt hier een rol voor de stuurgroep bedrijventerreinen.” [NB: Deze zin loopt niet en onduidelijk is wat hiermee wordt bedoeld].	Ja	Deze zin wordt aangepast naar: ‘Mocht compensatie in dezelfde gemeente niet mogelijk zijn, dan ligt hier een rol voor de stuurgroep bedrijventerreinen.
10.4	Insprekers constateren allereerst dat de verhouding tussen het ontwikkelperspectief (structuurvisie zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Leiden) en deze vast te stellen ruimtelijke strategie niet duidelijk is. Te meer nu het ontwikkelperspectief (dwz de door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie) voor het pilotgebied functiemenging voorstaat en de inhoud van deze concept ruimtelijke strategie bedrijventerreinen de facto een dergelijke ontwikkeling in de weg kan staan. Het concept,	Nee	De regionale bedrijventerreinenstrategie is een richtinggevend document en kader voor verdere planontwikkeling. Zowel de gemeenten als ook vertegenwoordigers van ondernemers in de regio spreken hun commitment uit voor de uitgangspunten die zijn opgenomen in de strategie. Primaire doel is om duidelijkheid te geven aan ondernemers over behoud van ruimte voor bedrijven en op die locaties waar transformatie mogelijk is het verlies aan ruimte voor bedrijven te compenseren.

	<p>waarin ook marktpartijen (VNO NCW Rijnland ed) een rol hebben, lijkt te suggereren dat het zich plaatst boven een door de gemeenteraad vastgestelde structuurvisie, hetgeen ook volgens de Wro niet kan worden toegestaan (zie punt 2.1 en 2.2.). Vervolgens is ook de verhouding van dit concept tot een op te stellen bestemmingplan niet duidelijk. Immers: de gemeenteraad is exclusief aan zet om dergelijke beleidsdocumenten die bij de invulling van de ruimtelijke ordening in aanmerking moeten worden genomen, vast te stellen. Overigens is het concept ook inhoudelijk op dit punt tegenstrijdig (zie hierboven punt 2.2 en 2.3). Immers, enerzijds wordt aangegeven dat de inhoud daarvan zal gelden als kader voor ruimtelijke plannen; anderzijds wordt aan gegeven dat het – slechts- richtinggevend zal zijn. Dit alles is niet gewenst en schadelijk voor de markt en de te realiseren transformatieopgaven zoals in dit pilotgebied.</p>		
10.5	<p>Het programma in bijlage 4 (op pagina 18) van dit concept geeft overigens wél terecht aan en onderkent dat het pilotgebied (Rooseveltstraat West) een transformatielocatie betreft waar ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van woningbouw. De kansen en uitdagingen staan daarbij ook correct verwoord (zie ook hierboven punt 2.9). Uit die opsomming blijkt dat behalve “stenen stapelen” op de footprint van het huidige bouwvlak ten behoeve van bedrijvigheid, er ook ruimte moet zijn voor groen, betere infrastructuur en – uiteraard- parkeren. Met stenen op de footprint van het huidige bouwvlak ten behoeve van (bij plot 1: lichtere vorm van categorieën) bedrijvigheid wordt geen ruimte voor een succesvolle transformatie gecreëerd. Voor een succesvolle transformatie met functiemening van wonen én werken en een aantrekkelijke openbare ruimte dient weloverwogen te worden omgegaan met de beschikbare ruimte op maaiveld en daarmee de stapeling van functies en prioritering van ambities en eisen.</p>	Nee	<p>Wij realiseren ons dat de transformatie van het plangebied een hele uitdaging is en denken binnen de gestelde kaders graag met u mee hoe dit mogelijk te maken.</p>
10.6	<p>Het is duidelijk dat, indien de omvang van het gehele (grote) bouwvlak retour moet met op maaiveld bedrijvigheid, de transformatie van dit verouderde bedrijventerrein naar een vitaal</p>	Ja	<p>In de strategie zal nader worden geconcretiseerd wat wordt verstaan onder het begrip compensatie. Wij zijn het met u eens dat de strategie op dit punt verduidelijking behoeft.</p>

	gemengd woon-werkgebied (zoals de gemeenteraad en B&W dat kennelijk – net zoals insprekers- wél voorstaan), niet van de grond zal kunnen komen. Dit, alleen al vanwege ruimtegebrek. Verder is onduidelijk hoe de passage moet worden geïnterpreteerd waarbij wordt aangegeven dat wordt ingezet op behoud van dezelfde hoeveelheid m2 aan bedrijvigheid (met inderdaad een lagere milieucategorie). Indien het betekent dat de omvang van het (grote voor 100% te bebouwen) bouwvlak moet terugkomen, is – zoals gezegd - de transformatie niet uitvoerbaar.		
10.7	Dit is temeer nijpend nu het enorme bouwvlak dat volgens het bestemmingsplan ook nog eens voor 100% mag worden bebouwd ten behoeve van de bedrijfsdoeleindenbestemming, zelfs op dit moment (in het hele pilotgebied en plot 1 in het bijzonder) al niet wordt benut, terwijl het beperktere opgerichte aantal m2 ook deels leeg staat, en deels anti-kraak op dit moment wordt verhuurd waarbij huurders aangeven meer metrage te huren dan benodigd waardoor prijzen op m2 niveau erg laag zijn. Met andere woorden: er is een mismatch tussen vraag en aanbod. Het is relevanter in te steken op nader onderzoek en herstel van kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod (zie ook punt 2.4 en Tauw, punt 3.5). Er is immers vraag naar een duurzaam bedrijventerrein dat stedenbouwkundig goed wordt ingepast in relatie tot overige ambities.	Nee	Met de strategie wordt beoogd de ruimte voor bedrijven niet te laten afnemen. De regionale vraag naar bedrijventerreinen overstijgt namelijk nog steeds de direct beschikbare ruimte. Verlies aan ruimte voor bedrijven moet daarom worden gecompenseerd. Daarnaast beoogd de strategie ook een bijdrage te leveren aan het verhogen van de kwaliteit van bestaande en te transformeren bedrijventerreinen. Rooseveltstraat West zou daar een belangrijke bijdrage aan kunnen leveren, door enerzijds behoud van functies voor bedrijven en anderzijds het toevoegen van nieuwe functies.
10.8	Om een duurzaam bedrijventerrein te creëren heeft een gedegen onderzoek naar vraag en aanbod voor deze locatie, mede de woningbouwopdracht indachtig, de voorkeur boven het vastleggen van een (algemeen geformuleerde en overigens onduidelijke) passages in deze concept ruimtelijke strategie die vervolgens een door alle partijen gewenste herontwikkeling frustreert. Dat is niet gewenst en overigens ook niet duurzaam en geeft ook geen invulling aan het slim omgaan met beschikbare ruimte, zoals op pagina 12 van dit concept wordt gesuggereerd.	Nee	De strategie staat een gedegen onderzoek naar vraag en aanbod voor de locatie niet in de weg menen wij.

10.9	<p>Bovenstaande dilemma's zijn op te lossen door –zoals gezegd– weloverwogen met de schaarse ruimte om te gaan. Insprekers verzoeken dan ook in ieder geval ervoor te laten zorgdragen dat (1) algemeen gesproken in het concept als ook (2) het concept programma (pagina 18 van bijlage 4) voor Rooseveltstraat West en in ieder geval plot 1 daarvan het volgende in aanmerking wordt genomen en tot uitdrukking wordt gebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neem bij het streven naar het terugbrengen van het aantal m2 bedrijvigheid vraag en aanbod in aanmerking aan de hand van onderzoek en toetsing met de markt en eindgebruikers; - Beschouw daarbij ook het feitelijk benutte aanbod; - Sta het terugbrengen van bedrijvigheid zo mogelijk in gestapelde vorm toe, zodat er ook ruimte op maaiveld voor andere functies (groen, parkeren) kan worden benut en er natuurlijke buffers ontstaan tussen functies. Uiteraard mits passend in de omgeving; - Op deze wijze kunnen de uitdagingen ruimtelijk ordening technisch worden verwezenlijkt (zie voor de kansen en uitdagingen hierboven punt 2.9); - Beperk de mogelijkheden niet meer dan volgens de (bindende) Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland noodzakelijk is; - Betrek daarbij voor plot 1 in het bijzonder dat het een bedrijventerrein betreft met de lichtere categorie bedrijvigheid (namelijk cat 1 en 2) met een omvang kleiner dan 1 hectare, zodat strikt gesproken geen compensatieplicht geldt onder de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland; 2 - Betrek het feit dat zelfs de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland ruimte biedt voor maatwerk daar waar afwijking van een hoofdregel, geen afbreuk doet aan een algemeen geformuleerde doelstelling. 3 Formuleer de mogelijkheid van maatwerk teneinde gewenste transformaties inclusief het revitaliseren van bedrijvigheid mogelijk te maken! - Beschouw afhankelijk van de interpretatie van het convenant bedrijventerreinen compensatie van m2 bedrijvigheid in dit geval als maatwerk. 	Ja	<p>Wij erkennen dat het begrip compensatie een nadere verduidelijking behoeft. Dit zal in de strategie nader worden geconcretiseerd.</p> <p>Met verwijzing ook naar het convenant Ruimte voor bedrijven 2018-2022 is regionaal afgesproken dat het streven van partijen erop gericht is dat voor alle milieucategorieën de beschikbare ruimte voor bedrijven niet verder mag afnemen. Wij realiseren ons dat dit verder gaat dan de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.</p> <p>Wij zijn van harte bereid om samen met insprekers mee te denken over hoe, binnen de gestelde kaders, tot een succesvolle transformatie over te kunnen gaan.</p>
------	---	----	--

10.10	Voorts constateren insprekers dat voor wat betreft het pilotgebied, althans en in ieder geval plot 1, het een transformatieplan/gebiedsontwikkeling betreft die nu al loopt (punt 1.3 en 1.4 en de brief van 18 juli 2019, bijlage 1), zodat deze volgens pagina 17, 3e alinea van het concept kan worden voortgezet. Dit mede nu insprekers van mening zijn dat de kennelijk ook in dit concept document voorgestane strikte compensatieregeling van het aantal m2 bedrijvigheid de transformatie in de weg staat. Insprekers verzoeken het concept op dit punt te wijzigen/aan te passen om een wijze dat het de in dit stuk beschreven herontwikkeling niet in de weg staat.	Nee	Met de strategie wordt ruimte geboden voor transformatie van de locatie, binnen de gestelde kaders.
10.11	Immers, er dient ruimte te zijn voor maatwerk voor wat betreft het “behoud van dezelfde hoeveelheid m2 aan bedrijvigheid”. Of maatwerk aan de orde is, zal ook afhangen van vele andere factoren, zoals de staat van de concrete locatie (in dit deel ligt verloederung immers op de loer), de gewenste aanpak van het gebied en de invulling die op dat punt vervolgens door de gemeenteraad van de gemeente Leiden inclusief de andere marktpartijen te realiseren is. Insprekers verzoeken u in ieder geval de concept ruimtelijke strategie zodanig aan te passen dat de transformatie van Rooseveltstraat-West (pilotgebied) en in ieder geval plot 1 daarvan niet in het gedrang komt, zoals hierboven aangegeven en toegelicht. Insprekers wensen te herontwikkelen conform het door de raad vastgestelde ontwikkelperspectief (zie bijlage 3), de brief van 18 juli 2019 (zie bijlage 1) indachtig en met de benodigde aandacht voor het aantal m2 bedrijvigheid.	Nee	Wij menen met de strategie een kader te hebben geschetst waarbinnen transformaties plaats kunnen vinden.

Leiderdorp

Wie	Reactie / opmerking	Aanpassing	Toelichting
1.1	Kan het zijn dat over het terrein WOOON en het nabijgelegen “Ikea-terrein” niets is beschreven, terwijl je daar tijdens de presentatie wel iets over riep?	Nee	De betreffende passages zijn via de mail aangereikt.

Oegstgeest

Wie	Reactie / opmerking	Aanpassing	Toelichting
-	-	-	-

Voorschoten

Wie	Reactie / opmerking	Aanpassing	Toelichting
-	-	-	-

Zoeterwoude

Wie	Reactie / opmerking	Aanpassing	Toelichting
1.1	Ik zie dat u zelf al een opmerking heeft geplaatst over de start nu. Vanuit mij zelf sprekende, zie ik deze mail met de huidige situatie als niet gepast.	Nee	De gemeenten en de stuurgroep bedrijventerreinenstrategie onderkennen de problemen die de Coronacrisis met zich meeneemt. De coronacrisis vraagt momenteel alle aandacht van de ondernemers. Ook is onzeker welke impact de crisis op de economie heeft en wat dit betekent voor de bedrijventerreinenstrategie. Overwogen is daarom om de inspraakprocedure tijdelijk stop te zetten. Dit is echter niet in het belang van de bedrijven. Die blijven dan te lang in onzekerheid over hun toekomst op bedrijventerreinen. Bovendien vormt de strategie input voor plannen op andere beleidsgebieden als woningbouw, mobiliteit en duurzaamheid. Daarom is door de stuurgroep bedrijventerreinenstrategie en de colleges van de gemeenten besloten de inspraakprocedure met drie weken te verlengen. Ook zal in de uitvoeringsfase van de strategie stil worden gestaan bij de gewijzigde economische situatie als gevolg van het coronavirus. De verlenging van de inspraakprocedure is breed gecommuniceerd en ook aan de betreffende indiener van deze zienswijze gemaild.

2.1	<p>Als bewoner van de Hoge Rijndijk zou ik namens de bewoners van de Hoge Rijndijk met nadruk vragen om het terrein te ontsluiten aan de zijde van Leiden. Gebruik deze ruimtelijke strategie om dit eindelijk op te lossen voor deze bewoners en een doorgang te maken voor het veel te zware verkeer wat nu nog door onze woonwijk dendert. De bezwaren tegen het zware verkeer zijn bij de gemeente aanwezig hier hebben ruim tweehonderd bewoners tegen geprotesteerd om dit eindelijk op te lossen. Deze straat heeft huizen die niet onderheid zijn en staan te schudden op hun grondvesten als dit verkeer langs rijdt. Ons huis is vijf jaar geleden gerenoveerd en nu springen de schuren al weer in de muren. Ook onze kinderen spelen en fietsen vlak langs deze straat en dit levert gevaarlijke situatie's. Neem deze aanpassing mee in uw plannen en laat u niet door één bewoner op een ander standpunt brengen. Het bedrijven terrein is gemaakt om dit verkeer doorgang te geven. Sommige huizen aan de Hoge Rijndijk zijn gebouwd toen er nog paard en wagen langs reden en een enkele auto. Wij hebben onze bezwaarschriften persoonlijk overhandigd aan burgemeester en wethouder van Zoeterwoude.</p>	Nee	De exacte inrichting van de bedrijventerreinen maakt geen deel uit van deze bedrijventerreinenstrategie. Dit volgt namelijk uit de gebiedsvisies die per gemeente worden vastgesteld. Wel zal het thema mobiliteit verder worden uitgewerkt in het uitvoeringsplan.
3.1	<p>In het rapport en de bijlage heb ik de prijs per m2 gemist van de bedrijfsgrond. Gaarne hierover inlichtingen.</p>	Nee	De bedrijventerreinenstrategie zet in op het in evenwicht brengen van vraag en aanbod van hectares bedrijventerrein in de regio 071. De prijs per m2 maakt daar geen onderdeel van uit.
3.2	<p>Op de potgrondlocatie in Zoeterwoude is een onderzoekovereenkomst gesloten met de grondeigenaar zonder start of eind tijd wanneer we daar nieuws over kunnen verwachten. Graag zou ik in contact willen komen met de grondeigenaar. Kunt u mij dit geven ?</p>	Nee	De bedrijventerreinenstrategie gaat niet in op overeenkomsten voor specifieke locaties. Door de gemeente zal ambtelijk contact worden opgenomen.
4.1	<p>In de Bedrijventerreinenstrategie (BTS) blijft Grote Polder ondernemers tot en met milieucategorie 4.2 faciliteren. Dit komt ten goede aan de huidige invulling en samenstelling van ondernemers op het bedrijventerrein.</p>	Nee	Geen opmerkingen.

<p>4.2</p>	<p>In de regio worden momenteel relatief veel bedrijfsunits op bedrijventerreinen gebouwd. Deze zogeheten “versnippering” is voor een bedrijventerrein als Grote Polder onwenselijk. Het succes van ons bedrijventerrein valt of staat bij de ondernemers en de bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsunits worden in de regel gebruikt voor opslag of kleinschalige (bedrijfs)activiteiten. Ze worden veelal gekocht als particulier beleggingsobject en doorverhuurd. Hierdoor ontbreekt vaak de noodzaak tot betrokkenheid en het doen van investeringen aan het vastgoed.</p> <p>Waarom wij deze versnippering graag willen voorkomen op Grote Polder is om de volgende redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om (deels) aan de vraag te kunnen voldoen van het bieden van schuifruimte aan bedrijven uit de regio tot en met milieu categorie 4.2 - Bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 te kunnen blijven faciliteren - Grote(re) bedrijven (ook in lagere milieu categorieën) kunnen blijven faciliteren/ruimte bieden - Economische vitaliteit en werkgelegenheid van het bedrijventerrein te waarborgen - Ondernemende bedrijfsactiviteiten te minimaliseren - De uitstraling van het bedrijventerrein te bewaken - Betrokkenheid van de ondernemers bij de activiteiten op het bedrijventerrein te borgen <p>Effectieve regelgeving die het mogelijk maakt om bovenstaande versnippering te minimaliseren of te voorkomen zien we derhalve graag tegemoet. De milieucategorie als beperkende ondergrens invoeren om bovenstaande te realiseren is onzes inziens niet de juiste aanpak, of te beperkend. Dit zal namelijk niet ten goede komen aan de economische vitaliteit en de uitstraling van het bedrijventerrein. Maar wat de oplossing dan wel is om deze ontwikkelingen voor een bedrijventerrein als Grote Polder te voorkomen weten wij niet.</p> <p>Met deze reactie willen we bereiken dat er oog komt voor versnippering en de gevolgen ervan op de langere termijn. Dat die</p>	<p>Nee</p>	<p>Versnippering van bedrijventerreinen waardoor het faciliteren van bedrijven in de hogere milieucategorieën lastig is, is inderdaad een uitdaging. De bedrijventerreinenstrategie zet in op het behoud van hectares bedrijventerreinen in de hogere milieucategorieën. De (effectiviteit van de) sturing daarop is onderdeel van het uitvoeringsplan. Ook ligt hier een lokale opgave.</p>
------------	--	------------	--

	ontwikkeling ook wordt beschreven in de BTS en dat er in de uitvoeringsfase prioriteit wordt gegeven aan het zoeken naar een juridische oplossing.		
4.3	Daarnaast willen we nog opmerken dat de situatieschets in de bijlage niet volledig is. Er ontbreekt een stukje bedrijventerrein (zie de rode toevoeging). Graag zien we dit aangepast.	Ja	De situatieschets wordt aangepast.