

# Regionale bedrijventerreinen strategie Holland Rijnland

19 september 2024



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Afbakening en reikwijdte	4
1.3 Leeswijzer	5
<b>2. Regiofoto</b>	<b>6</b>
2.1 Regio Holland Rijnland: Stedelijke As, Rijn- en Veenstreek en Duin- en Bollenstreek	6
2.2 Bedrijventerreinen van cruciaal belang voor de regionale economie en werkgelegenheid	8
2.3 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien	10
<b>3. Regionale visie</b>	<b>13</b>
3.1 Streven naar balans in vraag en aanbod	13
3.2 Optimale benutting van de schaarse ruimte in onze regio	15
3.3 Toekomstbestendige bestaande en nieuwe bedrijventerreinen	18
<b>4. Ruimtelijke strategie</b>	<b>21</b>
4.1 Totale vraag bestaat uit maximaal 139 hectare t/m 2030	21
4.2 Vraag-aanbodconfrontatie naar werkmilieu	24
4.3 Conclusies ruimtelijke strategie	30
<b>5. Monitoring, samenwerking en vervolg</b>	<b>32</b>
5.1 Belang van monitoring	32
5.2 Regionale samenwerking en vervolg	32
<b>Bijlage A - Vraag en aanbod</b>	<b>34</b>
A.1 Uitbreidingsvraag t/m 2030 bestaat uit 51 t/m 111 hectare netto	35
A.2 Vervangingsvraag bestaat uit zo'n 28 hectare netto t/m 2030	36
A.3 Additionele ruimtevraag	39
A.4 Totale ruimtevraag t/m 2030 bestaat uit maximaal 139 hectare netto	40
A.5 Hard aanbod bestaat uit zo'n 38 hectare netto	41
A.6 Zachte plancapaciteit bestaat uit circa 83 hectare netto	42
A.7 Behoeftte aan maximaal 101 hectare netto t/m 2030	44
<b>Bijlage B – Kaartmateriaal</b>	<b>48</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### **Slimme keuzes maken om schaarse ruimte zo optimaal mogelijk te benutten**

De regio Holland Rijnland is een aantrekkelijk regio om te wonen, te werken en te recreëren. Zoals toegelicht in het Werkprogramma Holland Rijnland (2023) spelen in de regio zowel stedelijke vraagstukken (zoals voldoende ruimte voor wonen en economische bedrijvigheid) als landelijke vraagstukken (zoals bodemdaling en de landbouwtransitie). In de regio zijn ook verschillende subregio's met ieder een eigen (economisch) profiel en ambitie te onderscheiden. Op het gebied van ruimte moet de regio slimme keuzes maken om de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. Als regio willen we zorgen voor voldoende ruimte voor wonen en werken, goede bereikbaarheid, duurzame energievoorziening en een prettige leefomgeving. Ook wordt in het Werkprogramma specifiek ingezoomd op het thema Economie. Holland Rijnland is een aantrekkelijke vestigingslocatie, centraal gelegen tussen de metropoolregio's Amsterdam en Rotterdam-Den Haag. In de regio bevinden zich toonaangevende kennisclusters en ook internationaal vooraanstaande greenports. De regio wordt gekenmerkt door een sterk en divers segment van mkb-bedrijvigheid. Met de Regionale Investeringsagenda (2024) worden keuzes gemaakt op het gebied van woningbouw, economie, natuur, klimaat, bereikbaarheid en duurzaamheid. Hiermee wordt samen de brug geslagen van ambitie naar uitvoering.

### **Transitie naar een nieuwe economie: bedrijventerreinen van cruciaal belang voor brede welvaart**

Bedrijventerreinen brengt de regio Holland Rijnland veel welvaart en economische vooruitgang. De bedrijventerreinen huisvesten ruim een derde van de banen in de regio en zijn daarmee cruciale pijlers onder de huidige economie en samenleving in de regio. De economie en samenleving zijn tevens onderhevig aan flinke veranderingen, vaak aangeduid als (systeem)transities. Denk aan de omslag van een lineaire naar een circulaire economie, de energietransitie, verduurzaming in brede zin (klimaatambities) en robotisering en digitalisering. Bedrijventerreinen zijn vaak versteend en weinig klimaatbestendig. Wateroverlast (bij piekbuien/hevige neerslag) en hittestress komen vaak voor. In de strijd om arbeidskrachten is een prettige en gezonde werkomgeving steeds belangrijker. In de transitie naar een nieuwe economie staat de welvaart en het welzijn van mensen voorop: iedereen moet kunnen meedoen en mee profiteren.

### **Druk op de ruimte neemt toe, mede door geplande transformaties**

De provinciale behoefte raming (vastgesteld in 2021) laat zien dat naar verwachting de vraag naar bedrijfsruimte en ruimte op bedrijventerreinen fors groter is dan het aanbod. De vraag in de regio Holland-Rijnland en de verschillende deelregio's groeit nog harder dan eerder voorspeld en het aanbod is verder opgedroogd. Tegelijkertijd staan er door de verstedelijkingsopgave verschillende transformaties van bedrijventerreinen naar wonen op de planning. Dit wordt mede verklaard door provinciaal beleid waarin onder andere het binnenstedelijk bouwen van woningen is gestimuleerd. Per saldo dreigt hierdoor juist meer ruimte voor 'werken' te verdwijnen.

### **Noodzaak voor actualisatie regionale bedrijventerreinenstrategie**

Binnen de regio Holland Rijnland staan overheid en bedrijfsleven voor de uitdaging 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 scale-ups kunnen groeien en zich kunnen ontwikkelen. In dit document wordt aangegeven welke regionale ruimtelijke strategie hiervoor wordt gehanteerd.

De provincie Zuid-Holland heeft eind 2021 aan de regio Holland Rijnland een uitvraag gedaan om tot één samenhangende regionale bedrijventerreinenstrategie te komen. Hierin moet de regio laten zien hoe zij 1) vraag en aanbod in balans brengen en 2) hoe de regio werkt aan een evenwichtige strategie om ruimte voor economie in de hele regio te faciliteren. De regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland fungeert als onderlegger voor programmeringsafspraken met de provincie als het gaat om het accommoderen van ruimte voor economie. Voorliggende regionale bedrijventerreinenstrategie is opgesteld op basis van de vereisten die de provincie heeft meegegeven eind 2021. Inmiddels is er een provinciale koerswijziging aanstaande door het Ruimtelijk Voorstel dat in maart 2024 is vastgesteld, zie onderstaand tekstkader.

## Ruimtelijk Voorstel “Ruimtelijke koers voor Zuid-Holland”

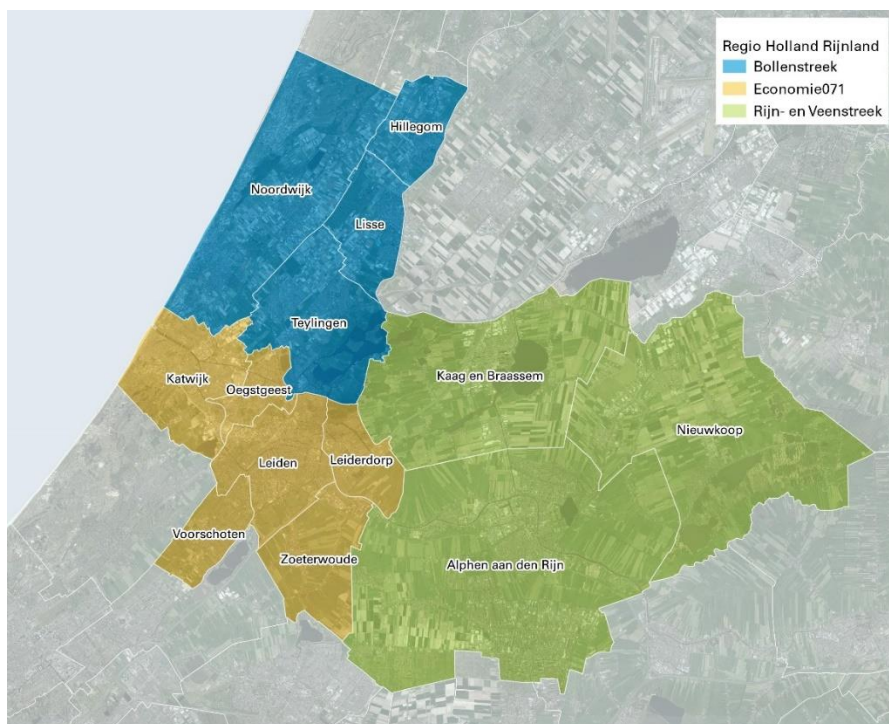
De provincie heeft in maart 2024 het Ruimtelijk Voorstel “Ruimtelijke koers voor Zuid-Holland” vastgesteld. Dit document duidt de nieuwe koers, en hiermee koerswijziging, voor de toekomstige verdeling van de ruimte in de provincie. Voor werken is de opgave om ruimte op werklocaties beter te benutten, zodat uitleg van werklocaties tot de vastgestelde 900 ha beperkt wordt en zo optimaal mogelijk gebruik wordt gemaakt van de ruimte. De al vastgestelde 3 ha-locaties voor werklocaties zijn in principe de maximaal beschikbare hectaren voor nieuwe uitleg. Deze koerswijziging heeft logischerwijs invloed op de zachte plannen die (nog) niet op de 3 ha-kaart staan, op eventuele nieuwe ontwikkellocaties die momenteel nog niet bekend zijn en op eventuele beoogde transformatielocaties in de toekomst.

## 1.2 Afbakening en reikwijdte

### Wat verstaan we onder de regio Holland Rijnland?

Holland Rijnland is een bestuurlijk samenwerkingsverband van dertien gemeenten: Alphen aan den Rijn, Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. Binnen de regio onderscheiden we drie subregio's: Bollenstreek, Economie071 en de Rijn- en Veenstreek. Deze subregio's worden ook gehanteerd in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Zie onderstaand figuur voor de afbakening van de regio Holland-Rijnland en de subregio's.

**Figuur 1: Regio Holland-Rijnland**



Bron: Stec Groep (2024).

Naast deze regio-indeling kan binnen de regio Holland Rijnland ook onderscheid worden gemaakt in de Stedelijke As, het Groene Hart en de Duin- en Bollenstreek. Dit lichten we verder toe in paragraaf 2.1.

### Wat verstaan we onder 'bedrijventerreinen'?

Onder bedrijventerreinen verstaan we alle locaties in een omgevingsplan waaraan de functie bedrijf of bedrijventerrein is toegedeeld en activiteiten kunnen worden verricht als: handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening of industrie, met een bruto omvang van meer dan 1 hectare<sup>1</sup>.

Deze definitie sluit aan bij de uitgangspunten die de provincie hanteert in haar provinciale behoeftesamenstelling bedrijventerreinen, provinciale bedrijventerreinenstrategie en omgevingsverordening. Voor terreinen kleiner dan 1 ha geldt dat eventuele transformatie(s) gemeld en gemonitord dienen te worden om te voorkomen dat er te veel areaal verdwijnt: vele kleine druppels vullen immers ook een emmer. Voorzieningscentra en winkelcentra in een woonomgeving bieden kansen in het kader van het voorzien in ruimtebehoefte (profielverbreding met een beperkte milieuzonering). Deze gebieden worden in de strategie echter ook buiten beschouwing gelaten, omdat ze veelal kleiner zijn dan 1 ha.

## 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk twee bestaat uit een regiofoto. We zoomen in op het belang van bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland en de subregio's. Ook bevat dit hoofdstuk de regionale vraag-aanbodconfrontatie. In hoofdstuk drie wordt de regionale visie toegelicht. Vervolgens laat hoofdstuk vier de ruimtelijke strategie zien. Tot slot staan we in hoofdstuk vijf stil bij de regionale samenwerking en het vervolg.

<sup>1</sup> Deze definitie sluit aan bij de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland.

## 2. Regiofoto

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijk economische context voor de regionale bedrijventerreinenstrategie. We schetsen de belangrijkste kenmerken en het belang van de bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland.

### 2.1 Regio Holland Rijnland: Stedelijke As, Rijn- en Veenstreek en Duin- en Bollenstreek

Begin 2024 heeft de regio Holland Rijnland de Regionale Investeringsagenda opgesteld. Hiermee wordt ingezet op de versterking van de regionale samenhang. Aan de hand van vier thema's wordt ingezet op investeringen die randvoorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling van de regio.

Deze thema's zijn:

- 1 Een bereikbare en verbonden regio
- 2 Een duurzame en energiezekere regio
- 3 Een economisch sterke en innovatieve regio
- 4 Een groene en klimaatbestendige regio

In de Regionale Investeringsagenda wordt de projectenportefeuille 2024-2027 toegelicht. Als aanjager zorgt, begeleidt en ondersteunt de regio Holland Rijnland de gemeenten bij de uitvoering van de projecten op de agenda. Al de bovengenoemde thema's zijn in zeker mate verbonden aan de bedrijventerreinen in de regio.

In paragraaf 1.2 is toegelicht dat in de provinciale behoefteraming onderscheid wordt gemaakt in de drie subregio's: Bollenstreek, Economie071 en de Rijn- en Veenstreek. Naast deze regio-indeling kan binnen de regio Holland Rijnland onderscheid worden gemaakt in de Stedelijke As, het Groene Hart en de Duin- en Bollenstreek. De Regionale Investeringsagenda Holland Rijnland bevat een 'position paper' per deelgebied. We lichten kort de kenmerken en ambities per deelgebied toe, waarbij we met name inzoomen op de betekenis hiervan op deze regionale bedrijventerreinenstrategie.

#### Stedelijke As - Verstedelijken en vergroenen langs de Oude Rijn

De Stedelijke As in Holland Rijnland wordt gevormd door de gemeenten Alphen aan den Rijn, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Noordwijk, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude. In de Stedelijke As maken de combinatie van groen, werk en stedelijke voorzieningen het een aantrekkelijk woon- en leefgebied. De ambitie is om een aantrekkelijke regio te blijven om te wonen, werken en bezoeken. Hiervoor moeten woningen gebouwd worden, het groene buitengebied versterkt worden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat geboden worden voor bedrijven die passen in het economisch profiel van de regio en die werkbieden in de nabijheid van woningen. Cruciale randvoorwaarden hierbij zijn bereikbaarheid, een betrouwbaar energiesysteem en de ruimte voor bedrijvigheid.

De ambitie voor de Stedelijke As is dat het toegroeit naar één samenhangend systeem, waarin de (circulaire) bedrijvigheid van Alphen aan den Rijn complementair is aan de kennisclusters rond Leiden, Katwijk en Noordwijk. Hierin is het behouden en vestigen van de juiste bedrijven op de

juiste plek én de onderlinge samenwerking bevorderen van cruciaal belang voor het versterken van het innovatieve karakter van de regio en de regionale werkgelegenheid. De regio wil de economische topsectoren verder versterken en onderling verbinden. Ook wil de regio het Leiden Bio Science Park en de NL Space Campus doorontwikkelen als innovatiedistrict. Naast de inzet op de topsectoren zet de regio in op de groei van de bedrijvigheid die de transitie naar een circulaire en duurzame economie mogelijk maakt. Hierbij wil de regio bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie zoveel mogelijk inzetten voor circulaire bedrijvigheid. De huidige schaarse ruimte voor hoge milieucategorieën moet zo optimaal mogelijk benut worden. Waar mogelijk wil de regio bedrijven met een lage milieucategorie buiten bedrijventerreinen combineren met andere functies als wonen. De regio zet zich in om naast het ontwikkelen van zachte plannen de bestaande bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten, te verduurzamen en waar mogelijk de ruimte meervoudig te gebruiken.

### **Groene Hart – Vitale landschappen, vitale kernen**

Een aanzienlijk deel van het Groene Hart wordt gevormd door de Holland Rijnland-gemeenten Kaag en Braassem, Nieuwkoop, Alphen aan den Rijn, Leiderdorp, Zoeterwoude en Teylingen. Het Groene Hart wordt gekenmerkt door weelderige natuur en landschappen en is daarnaast volop in ontwikkeling. Er spelen grote opgaven rondom land- en tuinbouw, natuurontwikkeling, energie, bodemdaling en water. Deze opgaven bieden kansen voor natuur en recreatie, en hebben daarmee invloed op de leefbaarheid en (brede) welvaart in de hele Randstad. Tegelijkertijd is het van belang de regio niet alleen te zien als ‘tuin’ van de Randstad, maar vooral als leefomgeving van onze eigen inwoners. Ambitie is daarom het gebied voor hen economisch vitaal en leefbaar te houden, met goede voorzieningen, betrouwbare energie en bereikbare dorpen. Economisch gezien wordt de regio gekenmerkt door sterke tuinbouwclusters, een grote agrarische sector en een groot aantal midden- en kleinbedrijven. Ondernemerschap en verbondenheid met de omgeving is kenmerkend voor de regio. Dit uit zich in veel lokaal gewortelde familiebedrijven.

De ambitie van de regio is om het Groene Hart toekomstbestendig te maken, met oog voor people, planet én profit. Nadruk ligt op het versterken van het landschap en de natuur, in lijn met de principes van bodem en water sturend. Tegelijkertijd wil de regio de vitale kernen en een vitaal bedrijfsleven behouden. De regio wil de hoge brede welvaart behouden. Dit uit zich, naast het koesteren van het landschap, in voldoende woningen en nabijheid van werkgelegenheid. Het Groene Hart wordt niet gezien als ontwikkellocatie maar bouwt wel woningen voor de ‘eigen’ bevolkingsgroei. Ook is de ambitie het economisch profiel van de regio te versterken. Er wordt selectief met de ruimte omgegaan. De ruimte wordt specifiek ingezet voor de groei van lokaal gewortelde bedrijven, de recreatiesector en bedrijven die zich richten op verduurzaming en circulaire economie. Ook is het verbinden van onderwijs aan arbeidsmarkt voor toekomstbestendige bedrijvigheid en werkgelegenheid van groot belang. Conform de ambitie is de regio selectief met het toevoegen van bedrijvigheid. De regio richt zich – naast lokaal gewortelde bedrijvigheid – op kennis en bedrijvigheid gericht op verduurzaming. Goede ervaringen zijn opgedaan met het ‘Techniekhuis’ (Nieuwkoop). Ook wordt het ‘Energietransitiehuis’ (Alphen aan den Rijn) gerealiseerd waar leren, werken, innoveren, experimenteren en ondernemerschap rondom energietransitie samenkomen.

### **Duin- en Bollenstreek – Holland op zijn best voor inwoners en bezoekers**

De Duin- en Bollenstreek wordt gekenmerkt door duinen, bollenvelden, molens, plassen en Hollandse dorpsgezichten. Het gebied bevindt zich grofweg tussen Haarlem en Leiden en biedt volop mogelijkheden voor natuur, recreatie en toerisme. De druk van buiten is echter groot op het gebied: druk op de woningmarkt, druk op voorzieningen, druk op natuurwaarden en druk op landschap, en economie vanuit verduurzamingsopgaven op het gebied van energie en natuur. De regio kenmerkt zich als economisch vitaal, omdat de streek – naast toerisme – ook een sterk ontwikkelde kenniseconomie heeft rond de NL Space Campus en Unmanned Valley (drones en sensortechnologie) en rond het sterk innovatieve tuinbouwcluster.



De ambitie is om de sterke punten van het gebied te behouden en tegelijkertijd antwoord te bieden aan de opgaven waar het gebied voor staat. De regio wil landschap, economie en leefbaarheid in synergie met elkaar versterken. Hierbij is het van cruciaal belang dat de bereikbaarheid op orde is, zowel voor de bezoekers van buitenaf als voor de eigen inwoners. De regio wil de nabijheid van wonen en werken bevorderen en kennisuitwisseling stimuleren. Ook is een betrouwbare en duurzame energie-infrastructuur een belangrijke randvoorwaarde.




## 2.2 Bedrijventerreinen van cruciaal belang voor de regionale economie en werkgelegenheid

### Een derde van de werkgelegenheid bevindt zich op bedrijventerreinen

In Holland Rijnland bevinden zich momenteel zo'n 110 bedrijventerreinen (IBIS, 2023). Deze terreinen hebben een gezamenlijke bruto oppervlakte van zo'n 1.760 hectare. De netto uitgegeven hectares hebben een omvang van zo'n 1.310 hectare. Zoomen we in op de subregio's in Holland Rijnland dan constateren we dat bijna 40% van de netto uitgegeven hectares zich in de subregio Economie071 bevinden (circa 510 hectare). Zo'n 35% bevindt zich in de Rijn- en Veenstreek (circa 460 hectare netto) en ongeveer een kwart van het totaal aantal netto uitgegeven hectares bevindt zich in de Bollenstreek (circa 340 hectare). Deze terreinen zijn van groot belang voor de economie in de regio. In totaal huisvesten de bedrijventerreinen in Holland Rijnland zo'n 83.000 banen (LISA, 2021). Dit is een derde van de totale werkgelegenheid in de regio. Onderstaande tabel laat de verdeling van de werkgelegenheid naar subregio zien.

Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off (en indirecte werkgelegenheid). Deze creatie van indirecte werkgelegenheid wordt ook wel de multiplier genoemd. Gemiddeld gezien is de multiplier in Holland Rijnland circa 1,5. Dit betekent dat voor iedere baan op een bedrijventerrein, er 0,5 baan extra 'gecreëerd' wordt elders (grotendeels in de regio). Naar schatting gaat het om circa 41.000 'indirecte' banen, direct gekoppeld aan bedrijven op bedrijventerreinen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dienstverlening zoals catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen schatten we dus dat circa 124.000 (bijna de helft) van alle banen in de regio samenhangt met activiteiten op de bedrijventerreinen in de regio. Deze cijfers komen overeen met het landelijk gemiddelde. Naast de belangrijke rol op het gebied van werkgelegenheid, vertegenwoordigen de bedrijventerreinen ook op het gebied van de bijdrage aan het Bruto Regionaal Product (BRP) een belangrijke rol. In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa € 7,8 miljard. Hiermee dragen de bedrijventerreinen in Holland Rijnland bij aan bijna 40% van het totale BRP – in totaal circa € 20,1 miljard – binnen de regio. Onderstaande tabel laat de verdeling van de toegevoegde waarde per subregio zien.

**Tabel 1: Economische waarde bedrijventerreinen**

	 <b>Areaal</b>	 <b>Werkgelegenheid</b>	 <b>Toegevoegde waarde</b>
<b>Holland Rijnland</b>	<b>1.310 hectare</b> netto uitgegeven	<b>83.000 banen</b> op bedrijventerreinen	<b>€ 7,8 miljard</b> op bedrijventerreinen
<b>Bollenstreek</b>	<b>340 hectare</b> (26% van totaal)	<b>18.000 banen</b> (22% van totaal)	<b>€ 2,0 miljard</b> (25% van totaal)
<b>Economie071</b>	<b>510 hectare</b>	<b>45.000 banen</b>	<b>€ 3,9 miljard</b>



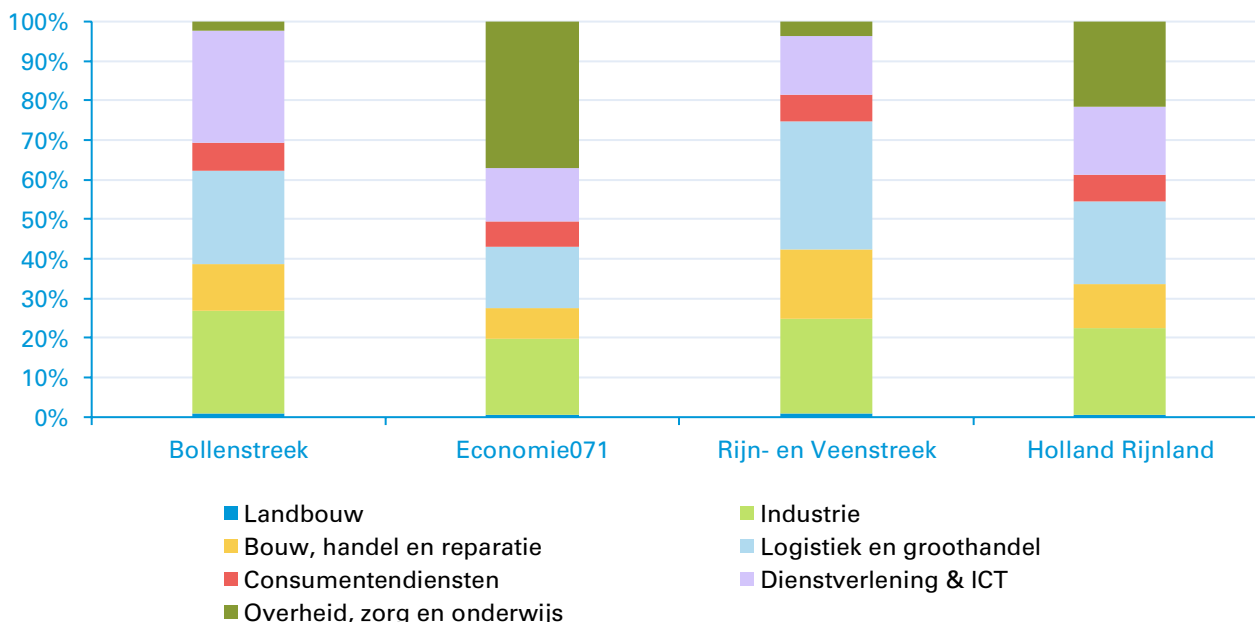
	(39% van totaal)	(54% van totaal)	(52% van totaal)
<b>Rijn- en Veenstreek</b>	<b>460 hectare</b>	<b>20.000 banen</b>	<b>€ 1,9 miljard</b>
	(35% van totaal)	(24% van totaal)	(23% van totaal)

Bron: IBIS (2023), LISA (2021), CBS (2021), bewerking Stec Groep (2024).

### Economisch profiel verschilt sterk per subregio

In alle drie de subregio's leveren de sectoren die doorgaans gevestigd zijn op bedrijventerreinen een belangrijke bijdrage op het gebied van werkgelegenheid. Het gaat vooral om de sectoren 'industrie', 'bouw, handel en reparatie' en 'logistiek en groothandel'. In de subregio Rijn- en Veenstreek gaat het om zo'n driekwart van de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Ook in de Bollenstreek is het aandeel banen sterk vertegenwoordigd. Daar bevindt ruim 60% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen zich in deze sectoren. In de subregio Economie071 is het aandeel banen in deze sectoren met zo'n 40% onder het regionale gemiddeld. In deze subregio valt vooral het relatief grote aandeel banen in de sector 'overheid, zorg en onderwijs' op. Dit wordt voor een groot deel verklaard door het bedrijventerrein Leiden Bio Science Park (LBSP). Hier bevinden zich bijna 19.000 banen<sup>2</sup>, ruim 40% van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de regio Economie071. Deze werkgelegenheid is veelal gelieerd aan het Leids Universiteit Medisch Centrum (LUMC), R&D en productiebedrijven op LBSP, onderzoeks- en kennisinstellingen en onderwijsinstellingen op het LBSP. Ook valt het relatief grote aandeel banen in de sector 'dienstverlening en ICT' in de subregio Bollenstreek op. Dit wordt naar verwachting verklaard doordat ESTEC gevestigd is op bedrijventerrein 'Estec Space Business terrein' in Noordwijk. De werkgelegenheid op het terrein bedraagt ongeveer 3.000 banen actief in de lucht- en ruimtevaartsector. Onderstaand figuur laat de sector verdeling van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zien.

**Figuur 2: Sectorverdeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen**



Bron: LISA (2021), bewerking Stec Groep (2024).

<sup>2</sup> Uit het onderzoek van Decisio (2020) komt naar voren dat er 21.000 banen zich bevinden op Leiden Bio Science Park. Het verschil in deze cijfers komt naar verwachting voort uit de gehanteerde afbakening van het terrein.

Met name de groep lager en middelbaar opgeleiden – ongeveer 55 à 60% van de regionale beroepsbevolking – vindt vaak werk op bedrijventerreinen. Daarnaast zitten op bedrijventerreinen veel erkende leerbedrijven, die een belangrijke bijdrage leveren aan het opleiden van de hard nodige vakmensen in de regio. Vaak gaat het om mensen uit de eigen gemeente of uit omliggende gemeenten die hun werk of stage in de buurt vinden. Het bedrijfsleven is dus onmisbaar voor de werkgelegenheid. Door bedrijven dichtbij te houden en aanwezig te maken in het straatbeeld blijven mensen zich bewust van waar hun producten vandaan komen, kunnen jongeren dichtbij huis kennis maken met de maakindustrie en daar stage lopen en blijft het belang van bedrijven voor de regionale economie letterlijk zichtbaar.

### **Bedrijventerreinen vormen de ruimtelijke hotspots voor innovatie en economische groei**

Bedrijventerreinen bieden ruimte aan diverse activiteiten en sectoren. In de regio onderscheiden we ook specifieke clusters, zoals Greenports, Leiden Bio Science Park, Unmanned Valley in Katwijk en de NL Space Campus in Noordwijk. De clusters zijn sterk verbonden met en afhankelijk van hun toeleveranciers. Denk bijvoorbeeld aan de maakindustrie op bedrijventerreinen die levert aan het Leiden Bio Science Park. Juist die combinatie van kennisclusters en bedrijvigheid, van handige handen en knappe koppen, zorgt voor de kracht van onze regionale economie. Bedrijven hebben vaak hun eigen redenen om gevestigd te zijn op bedrijventerreinen. Denk bijvoorbeeld aan het niet tot overlast zijn voor een woonomgeving, de bereikbaarheid en de ontsluiting van het terrein, de mogelijkheden tot samenwerking met gelijkgestemden of de mogelijke ruimte voor groei.

## **2.3 Vraag-aanbodconfrontatie laat krapte zien**

### **In Holland-Rijnland behoefte aan maximaal 101 hectare netto t/m 2030**

Deze krapte wordt bevestigd in de behoefteeraming bedrijventerreinen die in november 2021 door de provincie Zuid-Holland is opgesteld. Op basis van deze prognose brengen we de verwachte behoefte aan bedrijventerreinen in Holland-Rijnland de periode 2021 tot en met 2030 en 2040 in beeld. In bijlage A wordt de vertaling van de provinciale prognose uitgebreid toegelicht.

In de behoefteeraming wordt de uitbreidingsvraag in Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 geraamd op circa 51 tot 111 hectare netto. Daarnaast verwachten we als gevolg van transformaties van bestaande bedrijventerreinen een vervangingsvraag van maximaal circa 28 hectare netto. Hiermee komt de totale ruimtevraag in de periode 2021 tot en met 2030 op zo'n 79 tot 139 hectare netto. Daar staat een beperkt planaanbod tegenover. Momenteel bestaat het harde planaanbod uit zo'n 38 hectare netto. Hiermee resteert in de periode tot en met 2030 een totale behoefte (totale ruimtevraag – hard planaanbod) van 41 tot 101 hectare netto.

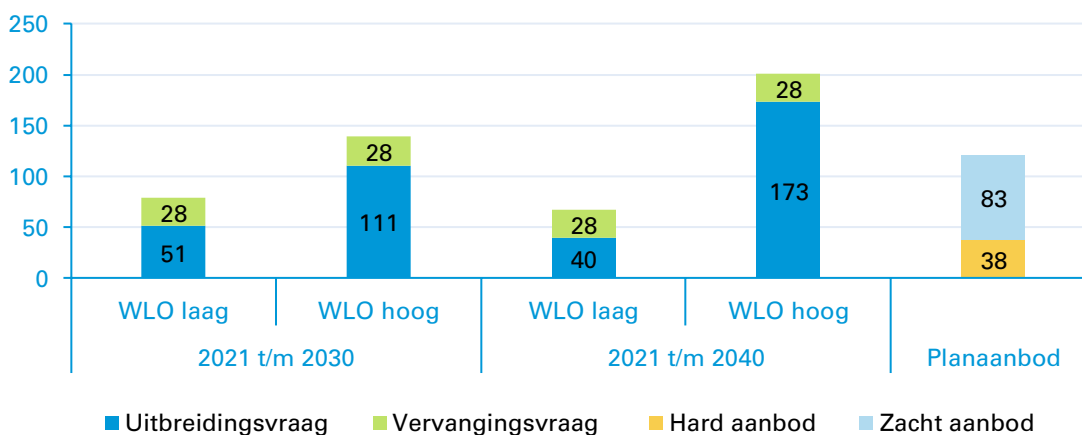
In de regio zijn daarnaast verschillende plannen om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en deels in deze behoefte te voorzien. In totaal gaat het om zo'n 83 hectare netto (met provinciaal akkoord). Wanneer al deze plannen gerealiseerd worden, resteert een aanvullende behoefte van maximaal 18 hectare in het WLO-hoog scenario in de periode tot en met 2030. Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie in Holland-Rijnland zien. Het is van belang dat zachte planlocaties hard gemaakt worden om concreet in de behoefte te kunnen voorzien. Belangrijk aandachtspunt hierbij zijn de huidige belemmeringen (netcongestie, beschikbaarheid van locaties, personeel, etc.) en de korte termijn tot 2030 voor planontwikkeling.

Ook geven we een doorkijk naar de periode tot en met 2040, onder andere gezien de relatief korte termijn tot 2030. Met deze doorkijk brengen we de vraag-aanbodconfrontatie over een langere periode in beeld wat zeker ook voor ondernemers van cruciaal belang is voor lange termijninvesteringen. Te zien is dat de bandbreedte van de uitbreidingsvraag fors groter is wanneer we kijken naar de periode 2021 tot en met 2040 (40 tot 173 hectare). Dit komt doordat in de periode 2031 tot en met 2040 de uitbreidingsvraag in de provinciale prognose geraamd is op

-11 tot 62 hectare netto in de regio Holland Rijnland. De onderkant van de bandbreedte (WLO laag) gaat dus uit van een negatieve uitbreidingsvraag. Dat betekent in de praktijk dat de raming ervan uit gaat dat er plekken vrij zullen vallen; de voorraad in gebruik zal krimpen. Of dit ook daadwerkelijk op gaat treden is hoogst onzeker. Wel geeft de raming duidelijk aan dat de uitbreidingsvraag in de periode na 2030 in het WLO laag scenario beperkt is. Voornaamste oorzaak is het uitgangspunt dat de beroepsbevolking, en daarmee de werkgelegenheid, na 2030 af zal nemen. Aan de bovenkant van de bandbreedte (WLO hoog) wordt juist een forse toename van de uitbreidingsvraag verwacht.

Tot slot wordt in de provinciale prognose geconcludeerd dat gezien de krapte die zich in de regio Holland Rijnland al enkele jaren voordoet (beperkt aanbod dat aansluit op de vraag en daardoor mogelijk sprake van 'uitgestelde' vraag), de verwachte trends in werkgelegenheidsontwikkeling en terreinquotiënt en de plannen voor transformatie het aannemelijk is dat de ruimtevraag zich richting de bovenkant van de bandbreedte bevindt. Let wel: dat is bij ongewijzigd beleid en met de ambitie om alle ruimtevraag te willen blijven huisvesten. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat het in de regio überhaupt lastig is om ruimte voor bedrijven beschikbaar te krijgen en te houden. De druk op de ruimte is groot, ook vanuit andere functies. Dit roept de vraag op in hoeverre de bovenkant van de bandbreedte ook écht realiseerbaar is. In de context van Holland-Rijnland is juist ook extra inzet nodig op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, extra inspanning nodig op herstructurering (waar de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij [ROM] mogelijk een rol in kan spelen, zie paragraaf 5.2) en waar nodig wellicht selectiviteit in vestigingsbeleid. Dit heeft een drukkend effect op de ruimtevraag in hectares, maar kan wel zorgen dat meer bedrijven met ruimtevraag ook bediend worden.

**Figuur 3: Vraag-aanbodconfrontatie Holland-Rijnland in de periode 2021 t/m 2030 en in de periode 2021 t/m 2040**



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep (2021), inventarisatie gemeenten Holland-Rijnland & provincie Zuid-Holland (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

In hoofdstuk 4 (ruimtelijke strategie) zoomen we verder in op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie per subregio.

## Krapte op de bedrijventerreinenmarkt sterk gevoeld door lokale ondernemers

In het kader van deze Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland is binnen de Rijn- en Veenstreek gesproken met verschillende vertegenwoordigers van ondernemers (o.a. ondernemersverenigingen) in de gemeenten Nieuwkoop, Kaag en Braassem en Alphen aan den Rijn. Uit deze inventarisatie kwam duidelijk het signaal om snel zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling hard te maken. Er moet meer schuifruimte zijn om ook andere ontwikkelingen tot stand te brengen. Voorzien in extra ruimte is de crux in veel verschillende opgaven, niet alleen om ruimte te bieden aan groeiende lokale bedrijvigheid maar ook om stappen te zetten op kwaliteitsverbetering op de huidige bestaande bedrijventerreinen. Met name in de gemeenten Nieuwkoop en Kaag en Braassem kenmerkt de huidige bedrijvigheid zich door sterk gemeentelijk of zelfs kerngebonden te zijn. Aandachtspunt is dus dat het te realiseren aanbod – waar mogelijk – geografisch gezien aan moet sluiten bij de behoefte van lokale ondernemers.

In de Economie071-gemeente is in het kader van de actualisatie van de Bedrijventerreinenstrategie Economie071 gesproken met vertegenwoordigers van ondernemers (parkmanagers van verschillende bedrijventerreinen en VNO-NCW Rijnland) binnen de subregio. Ook uit deze inventarisatie volgde dat het lokaal op verschillende plekken knelt. Er is nauwelijks aanbod en veel vraag vanuit ondernemers in de regio. Dit beperkte aanbod speelt in de Leidse regio al langere tijd waardoor mogelijk de geraamde vraag zelfs deels onderschat wordt. Ook zijn er zorgen om de stapeling van ruimteclaims en de beperkte beschikbare ruimte in de regio. Door de vertegenwoordiging van ondernemers wordt tevens aangegeven dat duidelijkheid omtrent ontwikkelingen van groot belang is. Ook wordt gesteld dat een deel van de huidige bedrijventerreinen ook beter en optimaler benut kan worden waardoor extra ruimte voor economie ontstaat. Bij de transitie naar toekomstbestendige bedrijventerreinen is het incorporeren van klimaatadaptatie, vergroening, een toekomstbestendige energie-infrastructuur en de interactie van het onderwijs van groot belang. Tot slot wordt benadrukt dat de bedrijventerreinen in de regio een fors maatschappelijk belang dienen en de meerwaarde hiervan meer erkenning en waardering verdient.

Ook in het kader van de Bedrijventerreinenstrategie Bollenstreek zijn ondernemers actief betrokken tijdens het proces. De vertegenwoordigers van ondernemers benadrukten dat de krapte op de bedrijventerreinenmarkt sterk gevoeld wordt door de lokale ondernemers. Er is behoefte aan concreet aanvullend aanbod om in de ruimtevrage vanuit de verschillende gemeenten te voorzien.



# 3. Regionale visie

Dit hoofdstuk schets het toekomstbeeld voor de bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland. De drie doelstellingen in de regionale visie luiden:

- Streven naar balans in vraag en aanbod
- Optimale benutting van de schaarse ruimte in onze regio
- Toekomstbestendige bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

## 3.1 Streven naar balans in vraag en aanbod

In de regio Holland Rijnland staan we voor uiteenlopende en uitdagende opgaven op het gebied van woningbouw, economie, natuur, klimaat, bereikbaarheid en duurzame energie. De regio moet slimme keuzes maken om de schaarse ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. We streven naar een evenwichtige woon-werkbalans. Gezien de verstedelijkingsopgave waar we als regio voor staan en de schaarse beschikbare ruimte is het van cruciaal belang om onze regionale economie vitaal en concurrerend te houden. We streven naar een regio waar gewoond én gewerkt kan worden. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat met voldoende en toekomstbestendige bedrijventerreinen is daar onlosmakelijk aan verbonden. In hoofdstuk 2 is toegelicht wat het belang is van bedrijventerreinen en het beschikken over zowel kwantitatieve als kwalitatieve (groei)ruimte voor bedrijven. We willen ruimte voor het lokaal gewortelde mkb-bedrijf dat wil groeien, het leerbedrijf dat onze jongeren opleidt tot vakmensen, het bouwbedrijf dat hard nodig is om in de gemeentelijke woningbouwopgave te voorzien, het logistieke depot vanwaar onze pakketjes worden gedistribueerd, en het innovatieve bedrijf dat onze regio als kennisregio versterkt en op de kaart zet. Kortom, de ruimtevraag is divers. Binnen deze doelstelling zoomen we specifiek in op de volgende thema's: 'Faciliteren autonome uitbreidingsvraag' en 'Transformatie en compensatie'.

### Faciliteren autonome uitbreidingsvraag

We streven naar een marktevenwicht in vraag en aanbod waarbij onze ambitie is om zoveel mogelijk ruimtevraag via beter benutten en nieuwe ontwikkelingen te faciliteren. We zijn ons daarbij bewust van de huidige belemmeringen (netcongestie, beschikbaarheid van locaties, personeel, etc.) en de korte termijn tot 2030 voor planontwikkeling. De Stedelijke As (zoals toegelicht in paragraaf 2.1) en enkele individuele gemeenten (zoals Nieuwkoop en Kaag en Braassem) hebben daarbij de ambitie zoveel mogelijk de ruimtevraag aan de bovenkant van de bandbreedte te faciliteren. Deze groeiambitie is in lijn met de verstedelijkingsstrategie met daarin de stevige toename van het aantal woningen in de Stedelijke As. De Stedelijke As vormt de economische motor van de regio Holland Rijnland. Vanuit brede welvaart en leefbaarheid is het gewenst om banen in de nabijheid in de Stedelijke As te realiseren om mobiliteitsbewegingen in en uit de regio te verminderen. Voor de gemeenten in de Bollenstreek is het uitgangspunt om de daadwerkelijke behoefte door transformaties, de benodigde schuifruimte voor het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen en een kleine groei als tegenwicht voor de woon-werkbalans te faciliteren. Daarbij vormen in deze subregio de nu bekende zoekgebieden de grenzen van de groei. In de gehele regio Holland Rijnland vormt de onderkant van de bandbreedte van de geraamde ruimtevraag de kritieke ondergrens. Zeker gezien het behoud van een acceptabele woon-werkbalans in de regio.

### Transformatie en compensatie

Zoals al eerder gesteld is de druk op de ruimte enorm. Mede door de grote woningbouwopgave wordt ook naar een aantal bedrijventerreinen gekeken voor (gedeeltelijke) transformatie naar gemengde woon-werkgebieden of volledige woongebieden. Dit zijn vaak locaties met een gunstige ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, water en/of bereikbaarheid. Ook in provinciaal beleid wordt onder andere het binnenstedelijk bouwen van woningen gestimuleerd waardoor de druk op de ruimte mede is toegenomen. We streven in de regio naar een gezonde balans tussen wonen en werken. In dat kader zetten we in op het zoveel mogelijk behouden van het huidige bedrijventerreinareaal. We zorgen daarom bij een transformatie voor een compensatielocatie. Om de regels omtrent compensatie in de praktijk werkbaar te maken en duidelijkheid te bieden, sluiten we als regio aan bij de compensatieregels van de provincie Zuid-Holland:

- We streven naar het planologisch compenseren bij transformaties.
- Wanneer hier geen mogelijkheden voor gevonden worden, is het feitelijk compenseren van de verloren gegane ruimte voor bedrijfsbestemmingen bij transformaties de ondergrens.
- We monitoren de transformaties zodat we zicht houden op welke verloren gegane ruimte per milieucategorie op welke locaties zijn/worden gecompenseerd.

In aanvulling op bovenstaande afspraken omtrent het in de praktijk werkbaar maken van de compensatieregels, voegen we specifiek maatwerk toe voor huidige ondernemers. We streven het uitgangspunt na dat zij terug kunnen keren op de compensatielocatie.

## Planologisch compenseren, feitelijk compenseren en maatwerk

### • Planologisch compenseren

Compenseren van hectares bedrijventerrein als gevolg van transformatie vindt plaats op basis van netto planologisch bestemd oppervlak (zoals geborgd in het omgevingsplan). Voorafgaand aan de daadwerkelijke transformatie dient zekerheid te zijn over de compensatie. Bestaande bedrijven worden niet actief uitgeplaatst en mogen gevestigd blijven tot compensatie van type bedrijvigheid kwalitatief (milieucategorie) en kwantitatief (hectare) mogelijk is. Bij de keuze voor een compensatielocatie geldt het principe juiste bedrijf op de juiste plek. Dat kan binnen de eigen gemeente zijn of in de (sub)regio. De planologische compensatie bestaat uit de omvang in hectares per milieucategorie zoals die in de transformatielocatie tot op heden planologisch beschikbaar is.

### • Feitelijk compenseren

De provincie Zuid-Holland staat ook feitelijk compenseren toe: kwalitatief compenseren van vierkante meter bedrijventerrein op basis van het huidige gebruik in plaats van de planologische bestemming – mits vraag en aanbod van bedrijventerreinen regionaal in balans blijven. Compensatie van planologische ruimte is niet langer het uitgangspunt, maar vraag en aanbod in balans brengen c.q. houden. Dit betekent dus dat het feitelijk gebruik in milieucategorie en oppervlakte gecompenseerd moet worden. Compensatie van gebruikte ruimte en vierkante meter voor vierkante meter is mogelijk mits door middel van heldere afspraken wordt voldaan aan balans in vraag en aanbod. We bewaken als regio dat de compenserende ruimte daadwerkelijk functioneel toereikend is. Op die manier compenseren we op een meer realistische en praktische manier. Wel behouden we de regel dat we iedere milieucategorie compenseren, niet alleen de hogere (vanaf 3.1) categorieën. De beschikbaarheid van gelijke hoeveelheid ruimte per toegestane milieucategorie blijft daarbij essentieel met name voor de hogere milieucategorieën, omdat hier sprake is van schaarste in het aanbod tegenover een grote behoefte aan ruimte.

- **Maatwerkoplossingen**

Wanneer blijkt dat de nieuwe planologische bestemming nog niet gerealiseerd is, kan onderzocht worden of een tijdelijke maatwerkoplossing uitkomst kan bieden. Maatwerk betekent dat een concrete oplossing in zicht moet zijn om bedrijven te huisvesten. Ondernemers worden daarmee geholpen om de bedrijfsvoering voort te zetten. Ook hier geldt dat het aanbod van bedrijventerreinen op lange termijn regionaal ook planologisch in balans moet blijven. Als nog geen planologische compensatie in zicht is (door mismatch in tijd) kan een feitelijke compensatie of een maatwerkoplossing op kortere termijn uitkomst bieden. De compensatie hoeft niet per se in de eigen gemeente plaats te vinden, maar wel binnen de regio. Feitelijk compenseren is wel de ondergrens. Op lange termijn moet gezocht worden naar planologische compensatie om een kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod van bedrijventerreinen op regionaal niveau te houden. Daarom monitoren we de planologisch verloren gegane ruimte, mogelijk in de regionale monitor.

## 3.2 Optimale benutting van de schaarse ruimte in onze regio

Zoals ook toegelicht in het Werkprogramma Holland Rijnland (2023) en de Regionale Investeringsagenda (2024) moeten we slim omgaan met de ruimte. De druk op de ruimte is groot en de ruimte is schaars. De geraamde ruimtevrage naar bedrijventerreinen overstijgt het aanbod. Daarnaast zijn er veel andere functies – zoals woningbouw, energietransitie, landbouw en natuur – die ruimte claimen. Deze stapeling van ruimteclaims en het ontbreken van voldoende uitbreidingsmogelijkheden maken het onvermijdelijk om de bestaande bedrijventerreinen te optimaliseren. Het beter benutten van bestaande plekken wordt dan ook een belangrijk onderdeel van het Programma Werklocaties en de beoogde nieuwe Nota Ruimte van het Rijk. Het realiseren van ruimtewinst in de bestaande voorraad om een deel van de ruimtevrage te faciliteren is haalbaar. Dit vergt echter inzet, zowel in middelen als in tijd. Ook bij nieuwe ontwikkelingen zijn we ons bewust van het belang van een zo optimaal mogelijke benutting van de ruimte. Binnen deze doelstelling zoomen we specifiek in op de volgende thema's: 'Beter benutten van bedrijventerreinen' en 'Juiste bedrijf op de juiste plek'.

### Beter benutten van bedrijventerreinen

We willen de ruimte op bedrijventerreinen zo optimaal en intensief mogelijk benutten, zoals onder andere ook geformuleerd in de regionale ambities in de Regionale Investeringsagenda (zie paragraaf 2.1). Dit betekent dat we als regio actief aan de slag gaan om de bedrijventerreinen binnen de planologische kaders zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Denk bijvoorbeeld aan het benutten van de maximale bouwhoogte en het maximale bouwvlak. Of denk aan parkeeroplossingen onder de grond, op de daken of op een centrale locaties. Ook meervoudig ruimtegebruik kan bijdragen aan een zo optimaal en intensief mogelijke benutting van de ruimte. We zijn ons bewust van het feit dat ruimtewinst door beter benutten op bestaande bedrijventerreinen een traject van lange adem kan zijn. Ook neemt de financiële complexiteit toe door de beperkte beschikbaarheid van budgetten bij gemeenten om bedrijven actief te verplaatsen of uit te kopen. Op dit moment is vooral inzicht in het feitelijk gebruik nodig. Als regio spreken we het volgende af:

- We inventariseren de mogelijkheden voor het potentieel beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen<sup>3</sup>, zoals de mogelijkheden in de bouwhoogte, het bouwvlak en meervoudig ruimtegebruik. Mogelijk kan deze inventarisatie in combinatie met de inventarisatie naar de potentie voor het economisch beter benutten (juiste bedrijf op de juiste

---

<sup>3</sup>Deze inventarisatie vindt plaats op de terreinen waarvan we als regio verwachten dat de ruimte optimaler benut kan worden. Criteria om deze terreinen te selecteren kunnen bijvoorbeeld een minimaal aantal netto uitgegeven hectares of start uitgifte voor een bepaald jaartal (waardoor de jongste terreinen niet meegenomen) zijn.

plek) van bestaande bedrijven terreinen plaatsvinden. We betrekken ondernemers hier actief bij. Ook geven we in deze inventarisatie inzicht in in te zetten instrumentarium om ook echt stappen te kunnen zetten op het gebied van beter benutten.

- Inzetten op herontwikkeling van leegstaand en/of verouderdere (delen van) bedrijventerreinen. We zien hier potentieel een actieve rol voor de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM), dit lichten we verder toe in paragraaf 5.2.

### Juiste bedrijf op de juiste plek

Een cruciaal onderdeel van de optimale benutting van bedrijventerreinen is het principe juiste bedrijf op de juiste plek. Dit houdt onder andere in dat we streven naar een optimale benutting van de milieuruimte die planologisch geboden wordt, zoals onder andere ook geformuleerd in de regionale ambities in de Regionale Investeringsagenda (zie paragraaf 2.1). Zo wordt deze milieuruimte ook alleen gebruikt door bedrijven die deze ruimte écht nodig hebben. Daarnaast kan juist het mengen van functies ook bijdragen aan het efficiënt benutten van de bestaande ruimte. Denk hier bijvoorbeeld aan het creëren van ruimte voor bedrijven met een beperkte milieuruimte in gebieden waar nu primair gewoond wordt. Als regio spreken we het volgende af:

- We inventariseren de potentie voor het economisch beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen<sup>4</sup>. We brengen hiervoor het feitelijk gebruik op bedrijventerreinen in kaart. Zoals genoemd kan de inventarisatie mogelijk gecombineerd worden met het onderzoek naar de potentie voor het ruimtelijk beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. We vinden het belangrijk ondernemers hier actief bij te betrekken. Ook geven we in deze inventarisatie inzicht in in te zetten instrumentarium om ook echt stappen te kunnen zetten op het gebied van beter benutten.

### Ruimte voor HMC en watergebonden bedrijvigheid

De beschikbare ruimte voor hogere milieucategorieën (vanaf milieucategorie 4.1) en watergebonden bedrijvigheid<sup>5</sup> is beperkt. De regio onderschrijft het belang van het behoud van voldoende ruimte voor hogere milieucategorieën en watergebonden bedrijvigheid, zeker in relatie tot de transitie van een lineaire naar een circulaire economie (zie ook onderstaand tekstkader). De regio wil de ruimte vraag binnen deze segmenten zoveel mogelijk faciliteren door het optimaler benutten van de huidige locaties die beschikken over deze unieke locatiemarken. Dit is onder andere van groot belang omdat bedrijven met een hogere milieuruimte moeilijker kunnen verplaatsen door bijvoorbeeld fabrieksinstallaties. De regiogemeenten zetten zich daarom actief in om de bestaande bedrijventerreinen die beschikken over deze unieke kwalitatieve kenmerken beter te benutten. Dit is uiteraard enkel mogelijk als de voorwaarden (o.a. bevaarbaarheid en bereikbaarheid) toereikend zijn. Concreet gaan we als regio:

- Stimuleren van het optimaal benutten van bedrijventerreinen waar momenteel de milieuruimte voor hogere milieucategorieën al geboden worden.
- Nieuwe bedrijventerreinen met milieuruimte voor hogere milieucategorieën waar mogelijk uitgeven aan bedrijven die deze milieuruimte benutten.
- Waar mogelijk stimuleren op het inzetten van het gebruik van bijvoorbeeld technologische middelen, bouwvoorschriften en beschikbare technieken bij bedrijven met als doel hinder te verminderen. Zo kunnen bedrijven mogelijk ingepast worden met een lagere milieuruimte.
- Stimuleren van het optimaal benutten van watergebonden bedrijfskavels door bedrijven die het water daadwerkelijk benutten voor hun bedrijfsactiviteiten. Specifiek dient de potentie voor watergebonden bedrijvigheid op bedrijventerrein Hoogwaard nog verbeterd te worden. Dit kan onder andere door een door de provincie nog aan te leggen laad- en loswal te realiseren die voor gebruik door watergebonden bedrijven onder voorwaarden beschikbaar

<sup>4</sup> Ook hiervoor geldt dat deze inventarisatie plaatsvindt op een selectie van terreinen in de regio, zie voetnoot 2.

<sup>5</sup> De provincie hanteert voor het begrip 'watergebonden' de volgende definitie: "Een (deel van een) bedrijventerrein dat aan vaarwater ligt met een vaarklasse van II of hoger met een: haven, kade, drijvende laad- en losinstallatie of scheepshelling of -dok, beperkt tot de aan de laad- en losvoorziening liggende kavel".



wordt gesteld. Ook kunnen potentieel de bestaande laad- en loswallen in de Zijl, Oude Rijn (bij de Waard) en de Vliet nabij de Rooseveltstraat/Trekvlief beter benut worden.

## Ruimtelijke strategie circulair Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland wil in 2050 volledig circulair zijn. In de ruimtelijke strategie circulair Zuid-Holland (2022) wordt de route naar deze circulaire samenleving en de consequenties hiervan voor de openbare ruimte geschetst. De ruimte in de provincie is schaars maar hard nodig voor circulaire bedrijven en initiatieven. Het vergt inspanning om een leefomgeving te creëren waar in de toekomst met plezier gewoond, gewerkt en geleefd kan worden. Daarom bevat de strategie een gereedschapskist om de ruimtelijke inrichting van Zuid-Holland dusdanig aan te passen om de transitie naar een circulaire samenleving voor elkaar te krijgen. De ruimtelijke strategie bouwt voort op drie pijlers:

- 1 De **circulaire hoofdstructuur** opbouwen en versterken. Het gaat hierbij om het versterken van essentiële ruimtelijke randvoorwaarden. Denk aan een gezond circulair bodem- en watersysteem en een duurzaam energiesysteem.
- 2 Om van lineaire productieketens circulaire kringlopen te maken zijn **ruimtelijke schakels** nodig. Denk bijvoorbeeld aan bouwhubs waar logistieke stromen van grondstoffen worden samengebracht, opgeslagen, uitgewisseld en verder gedistribueerd.
- 3 Om circulaire kansen te realiseren moet gebiedsgericht samengewerkt worden in **circulaire arena's**. Elk gebied in de provincie heeft haar eigen circulaire kansen en opgaven. Denk bijvoorbeeld aan: het stedelijk gebied, de Zuid-Hollandse Delta, het havenindustriële complex, de Greenports en de Veenweide gebieden.

We zoomen verder in op de tweede pijler. In de ruimtelijke strategie worden vier verschillende soorten ruimte onderscheiden: 1) oogstruimte (circulaire brongebieden) voor het winnen of oogsten van primaire (biobased) grondstoffen en secundaire materialen als input voor ketens, 2) logistieke ruimte (circulaire knooppunten) waar logistieke stromen van primaire en secundaire grondstoffen worden samengebracht, opgeslagen, uitgewisseld en verder gedistribueerd langs ketens, 3) productie- en verwerkingsruimte (circulaire vervaardigingsgebieden) waar productie, verwerking en verwaardiging van grondstoffen, materialen, halffabricaten en producten plaatsvinden en 4) gebruikruimte (circulaire consumptiegebieden) waar de consumptie van ketens plaatsvindt. Per gebiedstype verschillen de ruimtelijke schakels in omvang en schaal. Circulaire verschijningsvormen gaan van XXS (thuis scheiden van afval) tot XXL (groot productielandschap). Een deel van deze circulaire verschijningsvormen zal op bedrijventerreinen gevestigd moeten worden. De concrete ruimtelijke impact van de transitie naar een circulaire samenleving is lastig uit te drukken in hectares bedrijventerreinen. Het is in ieder geval van cruciaal belang dat de bestaande bedrijventerreinen zo goed mogelijk benut worden, zowel in ruimtelijke zin (intensiveringspotentie) als in economische zin (juiste bedrijf op de juiste plek). Aanvullende ruimtevraag vanuit de transitie naar een circulaire samenleving kan gezien worden als additionele ruimtevraag. Dit lichten we verder toe in bijlage A.3.

Specifiek in de regio speelt het 'Doorbraakproject Grondstoffenketens op basis van organische reststromen in Rijnland'. Het gaat om een circulaire keten die bermmaaisel uit en in Rijnland verzamelt en op industriële schaal opwekt tot grondstoffen voor bodem, bouw en buitenruimte. Er is ruimte nodig om deze hub te realiseren. Het benodigde terrein is op te splitsen in twee delen: 1) verwerkings- en productielocatie en 2) opslagcapaciteit. Voor beide locaties is een oppervlakte van minimaal 4 hectare nodig. Specifiek voor de productie- en verwerkingslocatie is tevens een milieuruimte tot minimaal categorie 4.2 nodig. Ook is een goede ontsluiting en bereikbaarheid van groot belang. Momenteel is er nog geen locatie op het oog om in deze ruimtevraag te voorzien.

#### Ruimte voor toplocaties

Zoals ook toegelicht in de Regionale Investeringsagenda heeft de regio Holland Rijnland veel potentie om een echte kennisregio te worden. Zo beschikt de regio over het Leiden Bio Science Park, Unmanned Valley en de NL Space Campus. Naar verwachting zullen de campussen de komende jaren doorgroeien, onder andere door de internationale concurrentiepositie. Inmiddels is sprake van een kennis en innovatie-as Rotterdam-Delft-Katwijk-Noordwijk-Leiden. Deze kennis-as vormt de basis voor een internationaal ecosysteem van kennisintensieve bedrijvigheid. In de Regionale Investeringsagenda wordt gesteld dat de overheid, het onderwijs en het bedrijfsleven nog onvoldoende samenwerken. Er is een breed scala aan uiteenlopen midden- en kleinbedrijven actief in de regio. De verschillende partijen weten elkaar alleen vaak nog niet te vinden. Ook sluiten vraag en aanbod op de arbeidsmarkt niet optimaal op elkaar aan. Als regio Holland-Rijnland willen daarom de kennisinstellingen en uitvoerende partijen in de regio meer met elkaar verbinden. Als regio spreken we het volgende af:

- Stimuleren de verdere campus- en clustervorming in de regio ter versterking van de kennis en innovatie-as.
- In lijn met de Regionale Investeringsagenda willen we kennisinstellingen en uitvoerende partijen meer met elkaar verbinden middels een fonds. Met dit fonds investeren we in human capital en helpen we het midden- en kleinbedrijf met innoveren.

#### Grootschalige ruimtevragers

In de provinciale prognose wordt onder andere de vraag geraamd naar het werkmilieu 'grootschalige distributie' (groter dan 3 ha). In de regio Holland Rijnland wordt zo'n 30% van de totale ruimtevraag geraamd binnen dit werkmilieu. Een deel van de bedrijven met een ruimtevraag in dit werkmilieu draagt minimaal bij aan de brede welvaart in de regio en heeft daarbij een onevenredig grote impact op de ruimte in de regio. Aan de andere kant komt ook een groot deel van de ruimtevraag in dit werkmilieu voort uit (doorgroeiende) bedrijven die momenteel al in de regio gevestigd zijn en een regionale functie vervullen. Denk aan logistiek die is verbonden aan productiebedrijven in de regio en logistiek die de retail en consumentenmarkt in de regio bedient. Denk hierbij ook aan hubs voor stadslogistiek<sup>6</sup>. De vraag naar dit soort plekken groeit door de groeiende bevolking in de regio en de toename van kleine leveringen met korte doorlooptijden. Daar komt de invoering van Zero Emissie (ZE) zones<sup>7</sup> bij. Hierdoor is er meer behoefte aan logistieke overslagcentra net buiten de stedelijke gebieden, om zo vervoersbewegingen te verduurzamen en de leefbaarheid in de regio te vergroten. Als regio spreken we het volgende af:

- We bieden ruimte aan bestaande bedrijvigheid in dit type werkmilieu, maar nieuwe bedrijven in deze categorie afkomstig van buiten de regio zullen we niet actief faciliteren.

### **3.3 Toekomstbestendige bestaande en nieuwe bedrijventerreinen**

Naast het zo optimaal mogelijk benutten van de ruimte, zijn de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijke componenten van de toekomstbestendigheid van onze bedrijventerreinen. Om onze bestaande en nieuwe bedrijventerreinen toekomstbestendig te maken zoomen we in op: organisatiegraad, groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen en de energietransitie.

#### Organisatiegraad

Georganiseerde ondernemers bereiken meer, hebben over het algemeen meer slagkracht voor collectieve voorzieningen, collectieve investeringen in bijvoorbeeld verduurzamen, vergroenen of

---

<sup>6</sup> Deze kunnen overigens ook kleiner zijn dan 3 ha waardoor ze qua omvang passen in het reguliere werkmilieu

<sup>7</sup> Vanaf 2025 mogen gemeenten een stadsgebied aanwijzen waar geen vervuilende bestelbussen en vrachtwagens mogen rijden; een Zero Emissie (ZE) zone.

de algemene uitstraling van een terrein te verbeteren. Ook draagt een collectief bij aan het elkaar versterken met ideeën en innovaties. Een hogere organisatiegraad vereenvoudigt communicatie tussen ondernemers onderling en tussen gemeente en ondernemers. Het belang van samenwerking en organisatiegraad is onlangs ook nog extra onderstreept in het advies van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur: [kiezen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen](#). Als regio spreken we het volgende af:

- We stimuleren de invoering, verhoging en/of verdere professionalisering van de organisatiegraad op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij benutten we de hulp die de provincie Zuid-Holland hierbij aanbiedt, zoals de inzet van ambassadeurs (zie link).

#### Groene en klimaatadaptieve bedrijventerreinen

Het gros van de bestaande bedrijventerreinen is relatief versteend. In het geval er groen aanwezig is op een terrein, bevindt dit zich vaak op gemeentegrond (in de openbare ruimte). Relatief weinig ondernemers zijn actief bezig met de aanwezigheid en kwaliteit van de groenvoorziening op hun eigen kavel. Hittestress beïnvloedt de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke groene omgeving. Daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat. Als regio spreken we het volgende af:

- We zetten ons in op het vergroenen van onze bestaande bedrijventerreinen. We stimuleren publiek-private samenwerkingen om zowel private als openbare ruimte collectief te vergroenen. Idealiter gaan gemeenten vanuit een ondernemerscollectief het gesprek aan met de ondernemers en onderstrepen het belang (meerwaarde) van vergroenen op onze terreinen. Voor subsidiering kan gekeken worden naar de [subsidieregeling groene bedrijventerreinen](#) van de provincie.
- Op nieuwe bedrijventerreinen zetten we in op een hoger kwaliteitsniveau.

## Klimaatbestendig bedrijventerrein Grote Polder Zoeterwoude

Met het Inrichtingsplan 'Boeiend Bloeiend Bedrijventerrein Grote Polder' zijn delen van het terrein Groter Polder in Zoeterwoude op natuurlijke wijze heringericht. Met het gezamenlijk ontwikkelde inrichtingsplan zijn zowel gemeenteterreinen als private ondernemersgronden getransformeerd. De intensieve samenwerking tussen onder andere ondernemers en de gemeente was essentieel om de doelstelling 'een klimaatbestendig bedrijventerrein zonder afbreuk te doen aan het ondernemerschap' te kunnen behalen. De plannen en de transformatie zijn door de ondernemers op het terrein enthousiast ontvangen en het werkt aanstekelijk. Steeds meer ondernemers sluiten zich aan bij het project. Het project is een belangrijke stap in de goede richting om als hoogwaardig bedrijventerrein opgewassen te zijn tegen de klimaatsveranderingen in de toekomst.



### Energietransitie

De energietransitie vraagt onder andere op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen om nieuwe energiesystemen. De ontwikkeling van deze systemen heeft een belangrijke ruimtelijke impact en brengt grote investeringen met zich mee. Duurzamer energie is en wordt voor veel bedrijven een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Daarom is de energietransitie ook een economische transitie. Eén van de specifieke projecten in de Regionale Investeringsagenda is Energy Lane inclusief Barrepolder 150kV-station. Langs de N11 wordt een zone voor energie-gerelateerde ontwikkelingen gerealiseerd, waaronder de realisatie van het Barrepolder 150kV-station en de N11 Energy Lane (een serie van duurzame energieprojecten en opslagfaciliteiten langs de N11). Het hoofddoel van de projecten is om te voorzien in groene energie langs belangrijke wegen in de regio terwijl het elektriciteitsnet niet overbelast raakt. De energietransitie is cruciaal voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Als regio spreken we het volgende af:

- We ondersteunen waar mogelijk bij het oplossen van energievraagstukken op bedrijventerreinen.



# 4. Ruimtelijke strategie

In dit hoofdstuk worden de doelstellingen vertaald naar een ruimtelijke strategie. In dit hoofdstuk staat welke plannen de komende jaren worden ontwikkeld om in voldoende aanbod te kunnen voorzien. In bijlage A staat de verdere onderbouwing van de cijfers. De cijfers betreffen een momentopname. Gezien de dynamiek van dit dossier is het van belang om deze cijfers goed te blijven monitoren. Dit wordt verder toegelicht in hoofdstuk vijf.

## 4.1 Totale vraag bestaat uit maximaal 139 hectare t/m 2030

### Uitbreidingsvraag t/m 2030 bestaat uit maximaal 111 hectare

De uitbreidingsvraag is de vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 is 51 tot 111 hectare bedrijventerrein. In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -11 tot 62 hectare in de gehele regio Holland-Rijnland. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag scenario) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotient. In totaal komt de uitbreidingsvraag in de periode 2021 t/m 2040 op zo'n 40 tot 173 hectare. Onderstaande tabel laat de uitbreidingsvraag voor de regio Holland Rijnland en de drie subregio's zien.

**Tabel 2: Uitbreidingsvraag Holland Rijnland in hectare netto**

Periode	Holland Rijnland		Bollenstreek		Economie071		Rijn- en Veenstreek	
	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
<b>2021 tot en met 2030</b>	51	111	12	27	23	51	15	33
<b>2031 tot en met 2040</b>	-11	62	-2	15	-6	29	-3	18
<b>2021 tot en met 2040</b>	40	173	10	42	17	80	13	51

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), bewerking Stec Groep (2024). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

De totale uitbreidingsvraag bestaat dus uit 51 tot 111 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. Deze vraag wordt in de provinciale prognose op het niveau van Holland-Rijnland vertaald naar

vijf type werkmilieus. Op hoofdlijnen vertalen we deze verdeling naar de drie subregio's<sup>8</sup>. We constateren dan de meerderheid van de vraag uit gaat naar een kavel in een regulier werkmilieu. Deze uitbreidingsvraag houdt rekening met de historische vestigingsdynamiek en daarmee ook met enige uitwisseling van en naar omliggende regio's.

**Tabel 3: Uitbreidingsvraag naar werkmilieus in hectare netto, 2021 t/m 2030**

Werkmilieu	Holland Rijnland		Bollenstreek		Economie071		Rijn- en Veenstreek	
	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
<b>Gemengd Stedelijk</b>	4	8	1	2	2	4	1	2
<b>Campus</b>	5	12	1	2	3	7	1	2
<b>Regulier</b>	20	42	5	11	9	19	6	12
<b>Grootschalige distributie</b>	19	34	4	8	8	15	6	11
<b>Grootschalige productie</b>	4	14	1	4	2	7	1	4
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>111</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>52</b>	<b>15</b>	<b>32</b>

Bron: Behoeftering bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), bewerking Stec Groep (2024). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

**Transformatieplannen resulteren in circa 28 hectare vervangingsvraag t/m 2030**

Op verschillende locaties in de regio's zetten de gemeenten in op transformatie naar en/of functiemenging met woningbouw. Hierdoor wordt een deel van de huidige voorraad aan bedrijventerrein onttrokken. In bijlage A.2 is een uitgebreide tabel opgenomen met de verschillende transformatielocaties. Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 28 hectare in de regio Holland-Rijnland in de periode tot en met 2030, waar provinciaal akkoord op is gegeven.

**Harde plancapaciteit bestaat uit zo'n 38 hectare netto**

Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen: verspreid over de gehele regio is er zo'n 38 hectare hard planaanbod. Onderstaande tabel laat het harde planaanbod per bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland zien.

**Tabel 4: Overzicht harde plancapaciteit (peildatum 2021)**

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar in ha netto	Niet direct uitgeefbaar in ha netto	Totaal in ha netto
<b>Bollenstreek</b>	Teylingen	BT Rijksstraatweg	0,8	0,0	0,8
		Voorhout	0,4	0,0	0,4

<sup>8</sup> De verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieu in de provinciale prognose niet is geraamd per subregio. We rekenen daarom indicatief verdeling naar werkmilieus per subregio door. Hierbij houden we rekening met de aard van de bedrijvigheid per subregio en de daaropvolgende verwachte uitbreidingsvraag naar type werkmilieu.

<b>Economie071</b>	Noordwijk	Space Business Park <sup>9</sup>	4,5	0,0	4,5
	Katwijk	Florapark I	0,6	0,0	0,6
		Florapark II	0,2	0,0	0,2
		Klei-Oost Zuid	3,2	0,0	3,2
		Vinkenwegzone / De Claver	0,8	0,0	0,8
	Voorschoten	Dobbewijk	0,1	0,7	0,8
Zoeterwoude	Grote Polder	0,0	0,6	0,6	
<b>Rijn- en Veenstreek</b>	Alphen aan den Rijn	Molenwetering	2,4	0,0	2,4
		Steekterpoort I	5,1	0,0	5,1
		Steekterpoort II	0,0	10,0	10,0
		Heimanswetering (Bos Beton locatie)	5,0	0,0	5,0
		Schans II	0,8	0,0	0,8
		Hoogewaard	3,0	0,0	3,0
<b>Totaal Holland Rijnland</b>			<b>26,9</b>	<b>11,3</b>	<b>38,2</b>

Bron: Behoeferaming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten Holland Rijnland & provincie Zuid-Holland (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

### Zachte plancapaciteit bestaat uit circa 83 hectare netto

Naast de harde plannen zijn er in de regio ook verschillende zachte plannen. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden vastgesteld. Onderstaande tabel laat het overzicht van het zachte planaanbod zien. Dit is het overzicht waar de provincie Zuid-Holland akkoord op heeft gegeven. In totaal bestaat de zachte plancapaciteit uit zo'n 83 hectare.

**Tabel 5: Overzicht zachte plancapaciteit - provinciaal akkoord**

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang in ha netto
<b>Bollenstreek</b>	Noordwijk	's-Gravendam-Oost	7,0
	Teylingen	Greenib	4,0
		Uitbreiding Akzo-terrein	1,0
<b>Economie071</b>	Katwijk	Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd) <sup>10</sup>	15,0
		Tjalmastrook	3,4
		Florapark West	9,6
	Leiden	Vlietzone-Midden	2,5

<sup>9</sup> Op het terrein van het Space Business Park is er circa 4,5 hectare uitgeefbare grond. Deze gronden zijn specifiek bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid en bedrijven in de ruimtevaartsector.

<sup>10</sup> Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd) wordt met zo'n 15 hectare netto specifiek ontwikkeld voor kennisintensieve bedrijvigheid.

	Leiderdorp	IKEA-locatie	3,5
	Zoeterwoude	Barrepolder (voorheen Groenendijk West)	7,0
Rijn- en Veenstreek	Alphen aan den Rijn	Hoorn-West	4,4
		Rijnpark-Hoogewaard-West	6,5
		Groenzone & Uitbreiding Hoogewaard	0,5
		Uitbreiding Hoogewaard, t.p.v. wijzigingsbevoegdheid	3,8
		Prinsenschouw	7,0
	Kaag & Braasem	Drechthoek II	8,0
<b>Totaal</b>			<b>83,2</b>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten Holland Rijnland & provincie Zuid-Holland (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

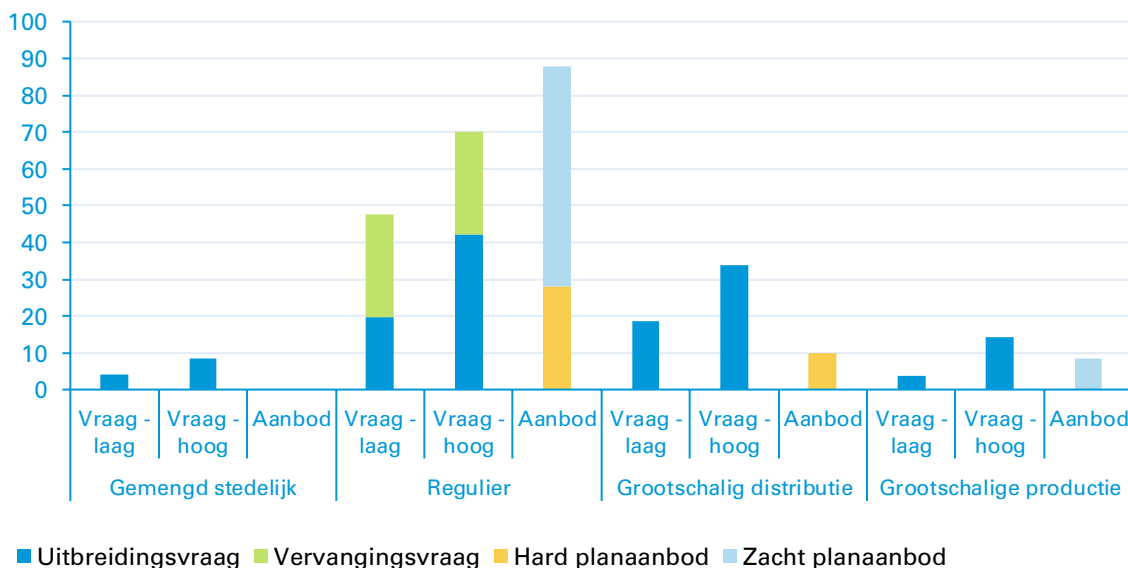
## 4.2 Vraag-aanbodconfrontatie naar werkmilieu

Op basis van de uiteenzetting van de vraag en het aanbod maken we per werkmilieu inzichtelijk waar behoefte aan is. Eerst schetsen we het beeld van de gehele regio Holland-Rijnland. Vervolgens zoomen we in op de drie subregio's. In deze vraag-aanbodconfrontaties zoomen we in op de periode 2021 tot en met 2030.

### Vraag-aanbodconfrontatie naar werkmilieu regio Holland Rijnland

Onderstaand figuur laat de indicatieve vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu in de gehele regio Holland Rijnland zien.

**Figuur 4: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu in de periode 2021 t/m 2030**



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie gemeenten Holland Rijnland & provincie Zuid-Holland (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

Per werkmilieu constateren we het volgende:

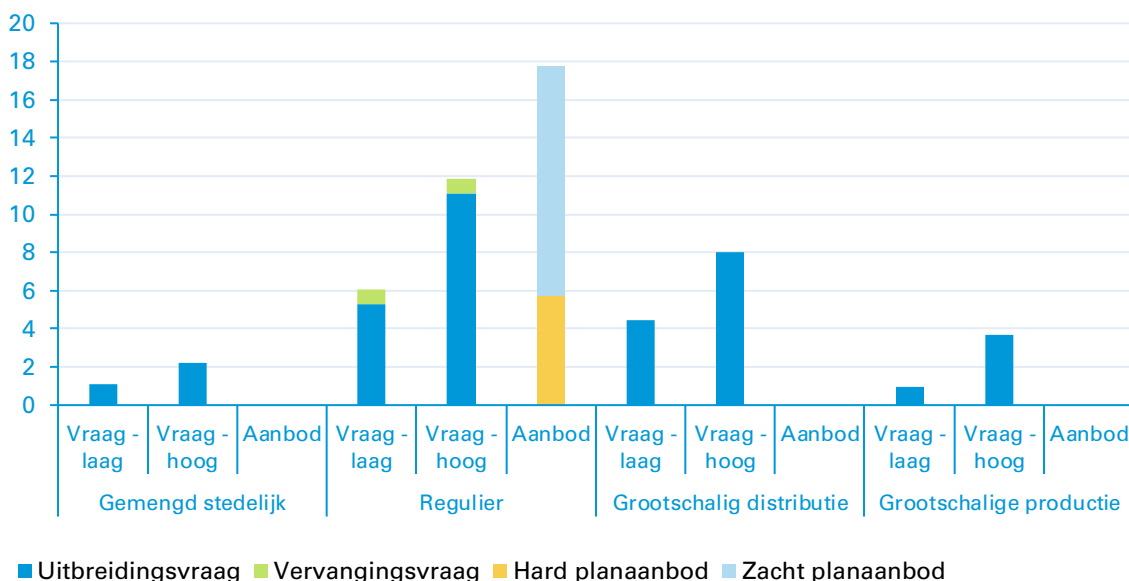
- Gemengd stedelijk werkmilieu – De vraag (4 tot 8 ha) is groter dan het aanbod (0 ha). Belangrijk aandachtspunt voor de behoefte aan het gemengd stedelijke werkmilieu is dat er een inschatting is gemaakt van het type werkmilieu waar het aanbod in voorziet. De zachte plannen verschillen sterk in mate van concreetheid waardoor diverse plannen die zijn geclassificeerd als regulier werkmilieu potentieel ook deels kunnen voorzien in een gemengd stedelijk werkmilieu. Daarnaast zien we zeker voor de vraag in dit werkmilieu ook kansen voor het faciliteren van deze vraag in gemengde gebieden en het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in kantoren of leegstaande winkelplanden.
- Regulier werkmilieu – De vraag bestaat uit uitbreidingsvraag (20 tot 42 ha) en vervangingsvraag (28 ha). De vraag overstijgt fors het harde planaanbod (28 ha). In de regio bevinden zich zachte plannen (60 ha) om in de resterende behoefte te voorzien. Het is daarom vooral van belang het zachte aanbod om te zetten in hard aanbod om zo concreet in de behoefte te kunnen voorzien. Wanneer al het zachte aanbod in de periode tot en met 2030 gerealiseerd wordt, overstijgt het aanbod de vraag. De bedrijventerreinenmarkt stopt echter niet na 2030. Daarna is er volgens de prognose ook nog een flinke uitbreidingsvraag. Daarnaast zou een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kunnen worden door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe groot deze potentie is.
- Grootschalige distributie – In dit segment is de vraag (19 tot 34 ha) groter dan het aanbod (10 ha). We benadrukken dat deze vraag voornamelijk voortkomt uit bedrijven die momenteel al in de regio gevestigd zijn. Een deel van de geraamde vraag kan mogelijk gefaciliteerd worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten.
- Grootschalige productie – De vraag (4 tot 14 ha) overstijgt het harde planaanbod (0 ha). In de regio bevindt zich daarnaast zo'n 9 hectare zacht aanbod. Met het hard maken van het zachte aanbod kan voor een groot deel in de behoefte in dit werkmilieu worden voorzien. Ook voor dit werkmilieu geldt dat een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kan worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten. Het gaat daarbij deels om het optimaler benutten van de ruimte op deze terreinen. Ook kunnen deze terreinen economisch beter benut worden. Het gaat dan bedrijventerreinen waar een hogere milieucategorie planologisch mogelijk wordt gemaakt, maar deze ruimte momenteel gebruikt wordt door bedrijvigheid met een lagere milieuruimte. Schuifruimte – met name in het reguliere segment – is hierbij van cruciaal belang om hier stappen op te kunnen zetten.
- Campus - In bijlage A.1 gaan we uitgebreid in op de ruimtebehoefte in dit segment. Met name doordat dit werkmilieu zich minder goed laat ramen via de gebruikte BLM-methodiek in de provinciale prognose en de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus die in de regel afwijkend zijn van de meeste bedrijven in de overige werkmilieus, nemen we het campus werkmilieu niet mee in figuur 4.

#### **Vraag-aanbodconfrontatie naar werkmilieu regio Bollenstreek**

Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu in de subregio Bollenstreek zien. We zoomen zoals genoemd in deze vraag-aanbodconfrontaties primair in op de periode tot en met 2030. Voor de gemeenten in de Bollenstreek is het uitgangspunt om de daadwerkelijke behoefte door transformaties, de benodigde schuifruimte voor het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen en een kleine groei als tegenwicht voor de woon-werkbalans te faciliteren. Daarbij vormen in deze subregio de nu bekende zoekgebieden de grenzen van de groei.



**Figuur 5: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu Bollenstreek in de periode 2021 t/m 2030**



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

Per werkmilieu constateren we het volgende:

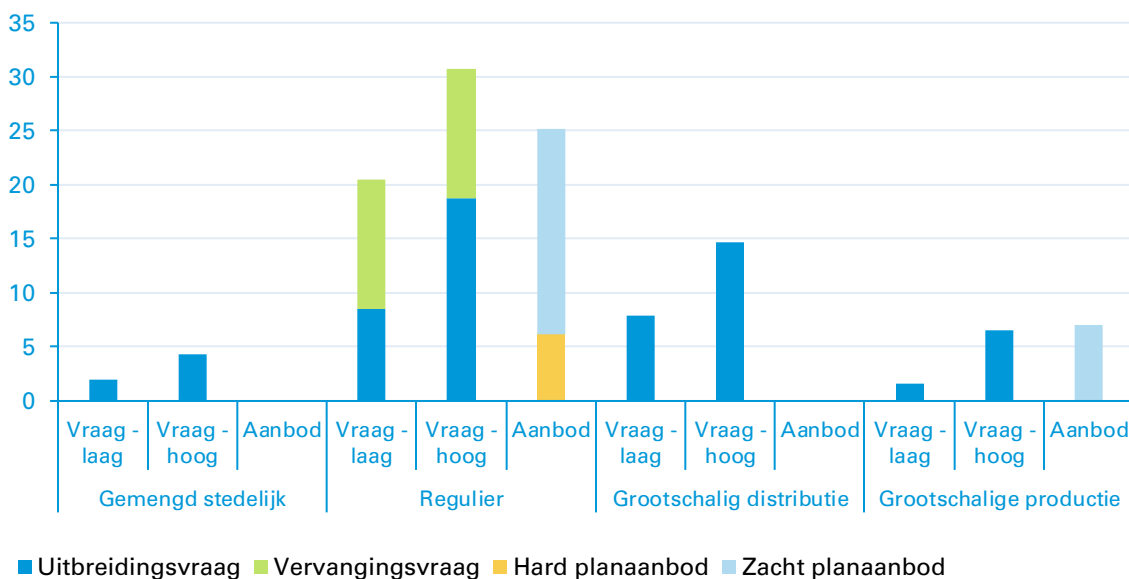
- Gemengd stedelijk werkmilieu – Vraag (1 tot 2 ha) en aanbod (0 ha) zijn min of meer met elkaar in balans. Belangrijk aandachtspunt voor de behoefte aan het gemengd stedelijke werkmilieu is dat er een inschatting is gemaakt van het type werkmilieu waar het aanbod in voorziet. De zachte plannen verschillen sterk in mate van concreetheid waardoor diverse plannen die zijn geclassificeerd als regulier werkmilieu potentieel ook deels kunnen voorzien in een gemengd stedelijk werkmilieu. Daarnaast zien we zeker voor de vraag in dit werkmilieu ook kansen voor het faciliteren van deze vraag in gemengde gebieden en het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in kantoren of leegstaande winkelplanden.
- Regulier werkmilieu – De totale ruimtevraag bestaat uit uitbreidingsvraag (5 tot 11 ha) en vervangingsvraag (1 ha). De vraag overstijgt het harde aanbod (6 ha). Het zachte planaanbod (12 ha) kan in de resterende behoefte voorzien. Het is vooral van belang het zachte aanbod om te zetten in hard aanbod om zo ook echt concreet in de behoefte te kunnen voorzien. Wanneer al het zachte aanbod in de periode tot en met 2030 gerealiseerd wordt, overstijgt het aanbod de vraag. De bedrijventerreinenmarkt stopt echter niet na 2030. Daarnaast zou een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kunnen worden door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe groot deze potentie is.
- Grootschalige distributie – In dit segment is de vraag (4 tot 8 ha) groter dan het aanbod (0 ha). We benadrukken dat deze vraag voornamelijk voortkomt uit bedrijven die momenteel al in de subregio gevestigd zijn. Een deel van de geraamde vraag kan mogelijk gefaciliteerd worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten.
- Grootschalige productie – De vraag (1 tot 4 ha) overstijgt het aanbod (0 ha). Ook voor dit werkmilieu geldt dat een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kan worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten. Het gaat daarbij deels om het optimaler benutten van de ruimte op deze terreinen. Ook kunnen deze terreinen economisch beter benut worden. Het gaat dan bedrijventerreinen waar een hogere milieucategorie planologisch mogelijk wordt gemaakt, maar deze ruimte momenteel gebruikt wordt door bedrijvigheid met een lagere milieuruimte. Schuifruimte – met name in het reguliere segment – is hierbij van cruciaal belang om hier stappen op te kunnen zetten.

- Campus - In bijlage A.1 gaan we uitgebreid in op de ruimtebehoefte in dit segment. Met name doordat dit werkmilieu zich minder goed laat ramen via de gebruikte BLM-methodiek in de provinciale prognose en de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus die in de regel afwijkend zijn van de meeste bedrijven in de overige werkmilieus, nemen we het campus werkmilieu niet mee in figuur 6.

### Vraag-aanbodconfrontatie naar werkmilieu regio Economie071

Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu in de subregio Economie071 zien. We zoomen zoals genoemd in deze vraag-aanbodconfrontaties primair in op de periode tot en met 2030.

**Figuur 6: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu Economie071 in de periode 2021 t/m 2030**



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

Per werkmilieu constateren we het volgende:

- Gemengd stedelijk werkmilieu – De vraag (2 tot 4 ha) is groter dan het aanbod (0 ha). Belangrijk aandachtspunt voor de behoefte aan het gemengd stedelijke werkmilieu is dat er een inschatting is gemaakt van het type werkmilieu waar het aanbod in voorziet. De zachte plannen verschillen sterk in mate van concreetheid waardoor diverse plannen die zijn geclassificeerd als regulier werkmilieu potentieel ook deels kunnen voorzien in een gemengd stedelijk werkmilieu. Daarnaast zien we zeker voor de vraag in dit werkmilieu ook kansen voor het faciliteren van deze vraag in gemengde gebieden en het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in kantoren of leegstaande winkelplanden.
- Regulier werkmilieu – De vraag bestaat uit uitbreidingsvraag (9 tot 19 ha) en vervangingsvraag (12 ha). De vraag overstijgt het harde aanbod (6 ha). Het zachte planaanbod (19 ha) kan grotendeels in de resterende behoefte voorzien. Het is daarom vooral van belang het zachte aanbod om te zetten in hard aanbod om zo concreet in de behoefte te kunnen voorzien. Daarnaast zou een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kunnen worden door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe groot deze potentie is.
- Grootschalige distributie – In dit segment is de vraag (8 tot 15 ha) groter dan het aanbod (0 ha). We benadrukken dat deze vraag voornamelijk voortkomt uit bedrijven die momenteel al in

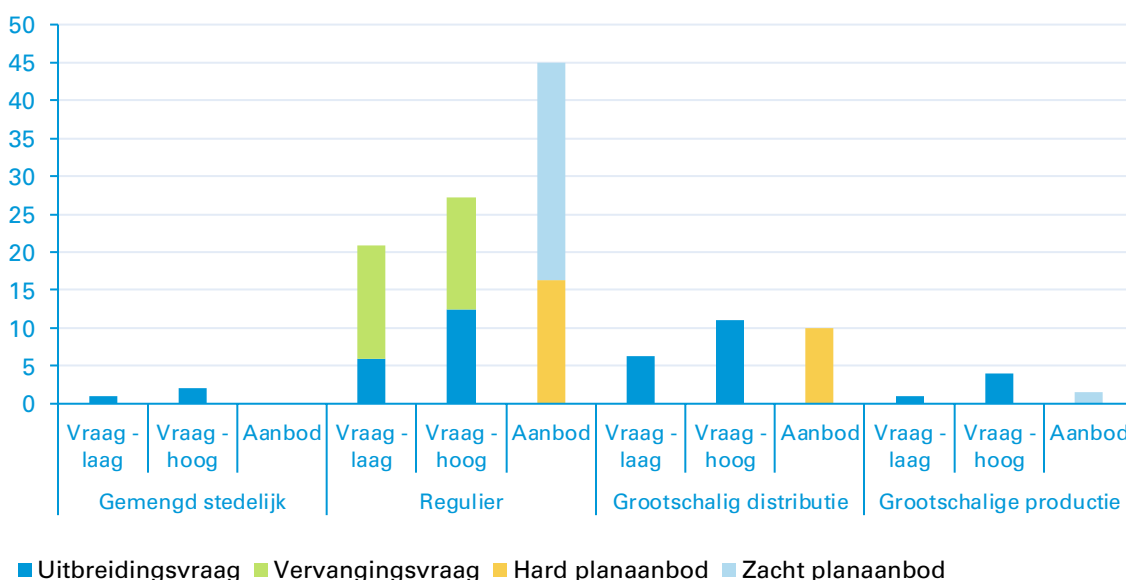
de regio gevestigd zijn. Een deel van de geraamde vraag kan mogelijk gefaciliteerd worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten.

- Grootschalige productie – Het zachte aanbod (circa 7 ha) kan voorzien in de vraag (2 tot 7 ha). Cruciaal is dus dat het zachte aanbod hard wordt gemaakt om ook concreet in de geraamde vraag te kunnen voorzien. Ook voor dit werkmilieu geldt dat een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kan worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten. Het gaat daarbij deels om het optimaler benutten van de ruimte op deze terreinen. Ook kunnen deze terreinen economisch beter benut worden. Het gaat dan bedrijventerreinen waar een hogere milieucategorie planologisch mogelijk wordt gemaakt, maar deze ruimte momenteel gebruikt wordt door bedrijvigheid met een lagere milieuruimte. Schuifruimte – met name in het reguliere segment – is hierbij van cruciaal belang om hier stappen op te kunnen zetten.
- Campus - In bijlage A gaan we in op de ruimtebehoefte in dit segment. Met name doordat dit werkmilieu zich minder goed laat ramen via de gebruikte BLM-methodiek in de provinciale prognose en de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus die in de regel afwijkend zijn van de meeste bedrijven in de overige werkmilieus, nemen we het campus werkmilieu niet mee in figuur 8. Op basis van aanvullend onderzoek naar de ruimtebehoefte van sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse Regio wordt geconcludeerd dat in de periode t/m 2030 de benodigde ruimte kan worden opgevangen op de beschikbare locaties. Daarna komt het einde van de plancapaciteit in zicht. In het onderzoek wordt daarom geadviseerd om de komende jaren te inventariseren of andere locaties ingezet kunnen worden om deze specifieke ruimtebehoefte te faciliteren.

### Vraag-aanbodconfrontatie naar werkmilieu regio Rijn- en Veenstreek

Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu in de subregio Rijn- en Veenstreek zien.

**Figuur 7: Kwalitatieve vraag-aanbodconfrontatie per werkmilieu Rijn- en Veenstreek in de periode 2021 t/m 2030**



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

Per werkmilieu constateren we het volgende:

- Gemengd stedelijk werkmilieu – De vraag (1 tot 2 ha) en aanbod (0 ha) zijn min of meer met elkaar in balans. Belangrijk aandachtspunt voor de behoefte aan het gemengd stedelijke

werkmilieu is dat er een inschatting is gemaakt van het type werkmilieu waar het aanbod in voorziet. De zachte plannen verschillen sterk in mate van concreetheid waardoor diverse plannen die zijn geclassificeerd als regulier werkmilieu potentieel ook deels kunnen voorzien in een gemengd stedelijk werkmilieu. Daarnaast zien we zeker voor de vraag in dit werkmilieu ook kansen voor het faciliteren van deze vraag in gemengde gebieden en het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in kantoren of leegstaande winkelplanden. Zo is wordt in de herontwikkeling van 'Kop West' in Alphen aan den Rijn zo'n 15.000 m<sup>2</sup> bvo aan niet-woonfuncties gerealiseerd voor onder andere bedrijven t/m milieucategorie 3.2, kantoren tot maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo, creatieve bedrijvigheid en bedrijfsverzamelgebouwen.

- Regulier werkmilieu – De vraag bestaat uit uitbreidingsvraag (6 tot 12 ha) en vervangingsvraag (15 ha). De vraag overstijgt het harde planaanbod (circa 16 hectare). In de regio is daarnaast zo'n 29 hectare zacht planaanbod dat in het reguliere werkmilieu kan voorzien. Het is daarom vooral van belang het zachte aanbod om te zetten in hard aanbod om zo concreet in de behoefte te kunnen voorzien. Daarnaast zou ook een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kunnen worden door bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe groot deze potentie is. Binnen de Rijn- en Veenstreek zijn de zachte plannen voor driekwart geografisch geconcentreerd in de gemeente Alphen aan den Rijn en een kwart bevindt zich in de gemeente Kaag en Braassem. We vergelijken dit met de spreiding van de werkgelegenheid in de regio. Binnen de Rijn- en Veenstreek bevindt ruim 70% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen zich momenteel in de gemeente Alphen aan den Rijn. In Kaag en Braassem en Nieuwkoop zijn in beide gemeenten zo'n 15% van de banen op bedrijventerreinen gevestigd. De huidige bedrijvigheid in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop kenmerkt zich door sterk gemeentelijk of zelfs kerngebonden te zijn. Aandachtspunt is dus of het te realiseren aanbod geografisch gezien aansluit bij de behoefte van lokale ondernemers. Aanvullend inventariseert de gemeente Nieuwkoop momenteel de mogelijkheden om ook binnen de eigen gemeente en zelfs op kernniveau aanvullend aanbod (circa 20 hectare) te creëren om in de lokale ruimtevrage te kunnen voorzien. De scope van de inventarisatie bestaat uit uitleglocaties aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen in de gemeente en potentiële locaties voor nieuw te ontwikkelen terreinen.
- Grootschalige distributie – In dit segment is de vraag (6 tot 11 ha) min of meer in balans met het harde aanbod (10 ha). We benadrukken dat deze vraag voornamelijk voortkomt uit bedrijven die momenteel al in de regio gevestigd zijn. De subregio Rijn- en Veenstreek vindt het belangrijk om logistieke bedrijvigheid (in algemene zin) die én voor distributie richting Rijnstreek van belang is én die bijdragen aan optimaler gebruik van de overslagterminal Alpherium te faciliteren. De subregio ontwikkelt Steekterpoort II (circa 10 ha hard aanbod) als plek voor (duurzame) logistiek die bij voorkeur gekoppeld is aan de containerterminal/vervoer over water. Daarnaast kan mogelijk een deel van de geraamde vraag gefaciliteerd worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten.
- Grootschalige productie – Tegenover de geraamde vraag (1 tot 4 ha) staat momenteel geen hard planaanbod. Wel bevindt zich in de subregio 1,5 hectare zacht aanbod (Hoogewaard) wat in de behoefte in dit werkmilieu kan voorzien. Voor deze locatie gaat het om het effectueren van een wijzigingsbevoegdheid. De inzet is om in overleg met de grondeigenaren HMC-ruimte voor categorie 4 bedrijven te verkennen en uiteindelijk te realiseren. Cruciaal is dat dit zachte aanbod hard wordt gemaakt om ook concreet in de geraamde vraag te kunnen voorzien. Naast bovengenoemde vindt de komende tijd een scenario-studie plaats naar de mogelijkheden en toekomstperspectief voor de Barrepolder. Hierin worden verschillende scenario's op haalbaarheid en wenselijkheid onderzocht, waaronder ook de mogelijkheid van Barrepolder als (duurzaam en circulair) bedrijventerrein. Ook voor dit werkmilieu geldt dat een deel van de geraamde vraag mogelijk gefaciliteerd kan worden door bestaande bedrijventerreinen die in dit werkmilieu voorzien beter te benutten, denk bijvoorbeeld aan Rijnhaven en Schans 1/De Vork. Het gaat daarbij deels om het optimaler benutten van de ruimte op deze terreinen. Ook kunnen deze terreinen economisch beter benut worden. Het gaat dan bedrijventerreinen waar

een hogere milieucategorie planologisch mogelijk wordt gemaakt, maar deze ruimte momenteel gebruikt wordt door bedrijvigheid met een lagere milieuruimte. Schuifruimte – met name in het reguliere segment – en (financieel) instrumentarium zijn hierbij van cruciaal belang om hier stappen op te kunnen zetten.

- Campus - In bijlage A.1 gaan we uitgebreid in op de ruimtebehoefte in dit segment. Met name doordat dit werkmilieu zich minder goed laat ramen via de gebruikte BLM-methodiek in de provinciale prognose en de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus die in de regel afwijkend zijn van de meeste bedrijven in de overige werkmilieus, nemen we het campus werkmilieu niet mee in figuur 10.

### 4.3 Conclusies ruimtelijke strategie

Overall concluderen we dat er op regionaal niveau kwantitatief gezien in de periode 2021 tot en met 2030 een totale ruimtevraag is van 79 tot 139 hectare netto waar een hard planaanbod van zo'n 38 hectare netto tegenover staat. Hiermee resteert een behoefte van 41 tot 101 hectare netto. Er zijn verschillende zachte plannen om in het gros van deze ruimtevraag te kunnen voorzien. In totaal gaat het om zo'n 83 hectare netto (met provinciaal akkoord). Wanneer al deze plannen gerealiseerd worden, resteert een aanvullende behoefte van maximaal 18 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. Kijken we naar de onderkant van de bandbreedte dan overstijgt het aanbod de vraag. Belangrijk hierbij is dat de bedrijventerreinenmarkt niet stopt na 2030. Volgens de prognose is er aan de bovenkant van de bandbreedte ook voor deze periode nog een flinke uitbreidingsvraag. Zoals toegelicht in paragraaf 3.1 hebben de Stedelijke As en enkele individuele gemeenten (zoals Nieuwkoop en Kaag en Braassem) de ambitie zoveel mogelijk de ruimtevraag aan de bovenkant van de bandbreedte te faciliteren. Voor de gemeenten in de Bollenstreek is het uitgangspunt om de daadwerkelijke behoefte door transformaties, de benodigde schuifruimte voor het toekomstbestendig maken van bestaande bedrijventerreinen en een kleine groei als tegenwicht voor de woon-werkbalans te faciliteren. Daarbij vormen in deze subregio de nu bekende zoekgebieden de grenzen van de groei. In de gehele regio Holland Rijnland vormt de onderkant van de bandbreedte van de geraamde ruimtevraag de kritieke ondergrens. Zeker gezien het behoud van een acceptabele woon-werkbalans in de regio.

Kwalitatief gezien zien we in de vraag-aanbodconfrontaties met name een mismatch in de grootschalige werkmilieus. Zeker voor deze werkmilieus is het van cruciaal belang dat we ons zoveel mogelijk inzetten om de bestaande werklocaties die momenteel beschikken over de kenmerken in dit type vraag te voorzien, zo optimaal mogelijk benutten. Schuifruimte – met name in het reguliere segment – is hierbij van cruciaal belang om hier stappen op te kunnen zetten. Daarnaast kan mogelijk op basis van de economische speerpuntsectoren selectiever vestigingsbeleid gevoerd worden, dit lichten we verder toe in paragraaf 5.2. Overall streeft de regio Holland Rijnland naar een evenwichtig palet van verschillende type werkmilieus passend bij de behoefte van onze ondernemers.

Om concreet aan de slag te gaan om ruimte voor ondernemers te creëren gaan we het volgende doen:

1. We zetten ons in om de zachte planlocaties om te zetten in beschikbaar hard planaanbod zoals geformuleerd in paragraaf 3.1.
2. We zetten ons in om bestaande bedrijventerreinen beter te benutten. Dit sluit aan op de doelstelling en afspraken in paragraaf 3.2. Hierin zien we mogelijk een rol voor de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij, dit lichten we verder toe in paragraaf 5.2.
3. We zoeken naar nieuwe potentiële locaties waar werkfuncties gefaciliteerd kunnen worden. Dit gaat zowel om bestaande locaties die nu geen bedrijventerrein zijn als nieuwe uitbreidingslocaties.



**Voorkeursvolgorde ontwikkeling nieuwe terreinen in lijn met NOVI en provincie**

Als regio Holland Rijnland willen we nu en in de toekomst te beschikken over genoeg en goede ontwikkelruimte voor zowel bestaande als nieuwe bedrijvigheid, maar ook voor andere opgaven, zoals natuur, landschap, infrastructuur en wonen. In samenwerking met gemeenten en grondeigenaren werken we toe naar werklocaties die zowel in kwantitatief- als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij gaan we zo efficiënt mogelijk om met de ruimte. Hiervoor hanteren we de voorkeursvolgorde vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

1. Gebruik ruimte op bestaande terreinen
2. Ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied
3. Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein in landelijk gebied

Concreet betekent dit dat ruimte voor (nieuwe) bedrijvigheid in eerste instantie op moet worden gevangen op de bestaande bedrijventerreinen in de regio. Is dit niet mogelijk, dan wordt met het oog op een goede ruimtelijke ordening en behoud van landschappelijke waarden gekeken naar uitbreidingslocaties aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen of ander stedelijk gebied.

# 5. Monitoring, samenwerking en vervolg

Dit hoofdstuk gaat volgend op de regionale visie (hoofdstuk 3) en de ruimtelijke uitwerking hiervan (hoofdstuk 4), in op de monitoring, samenwerking en het vervolg.

## 5.1 Belang van monitoring

We benadrukken dat monitoring van cruciaal belang is. Zoals eerder genoemd betreffen zowel de behoeftecijfers, en met name de aanbodcijfers, een momentopname. Gezien de dynamiek op de bedrijventerreinenmarkt is het van belang om deze cijfers goed te blijven monitoren. Monitoring van de actuele vraag- en aanbodsituatie op de bedrijventerreinen is dan ook van groot belang voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod. De regionale monitor bedrijventerreinen, die momenteel verder vormgegeven wordt in de subregio Economie071, kan hierin mogelijk ook voor de regio Holland Rijnland een belangrijke rol spelen.

## 5.2 Regionale samenwerking en vervolg

In de regio Holland Rijnland wordt met dertien gemeenten op acht (onder andere op het gebied van Ruimte en Economie) verschillende thema's samengewerkt. Deze samenwerking is voornamelijk beleidsinhoudelijk. We vinden het belangrijk om samen te werken voor vraagstukken die gemeentegrenzen overstijgen en nauw met elkaar samenhangen. De regio Holland Rijnland wordt hierin gezien als een optimale schaal voor het behalen van voordelen op het gebied van kennis, kwaliteit en financiën.

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland is een openbaar lichaam, opgericht op basis van de 'Wet Gemeenschappelijke Regeling' (WGR) door gemeenteraden en colleges van de deelnemende gemeenten en kent een algemeen en een dagelijks bestuur. De gemeenteraden zijn het hoogste orgaan en samen verantwoordelijk voor de koers, de uitvoering én de controle op samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. In de gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland zijn in grote lijnen de taken en verantwoordelijkheden van de organisatie Holland Rijnland vastgelegd. Elke vier jaar schrijft de organisatie in een agenda of werkprogramma hoe de taken en verantwoordelijkheden vertaald worden naar concretere acties. Het meeste recente werkprogramma gaat over de periode 2022 – 2026. In het algemeen bestuur worden, door elke Holland Rijnland gemeente, twee vertegenwoordigers aangewezen. Het dagelijks bestuur is aangewezen door het algemeen bestuur en heeft een voorzitter. Het dagelijks bestuur doet, na advies van het portefeuillehoudersoverleg, voorstellen aan het algemeen bestuur of de colleges van burgemeester en wethouders (B&W) en de gemeenteraden. In regionale bestuursvergaderingen (portefeuillehoudersoverleggen) komen gemeentebestuurders, per

thema, bijeen om hierover met elkaar van gedachte te wisselen en adviezen te formuleren aan het algemeen en dagelijks bestuur van Holland Rijnland.

De uiteindelijke winst van een succesvolle samenwerking zit niet in formele oplossingen uit wet- en regelgeving. Het vraagt juist serieuze inzet van alle betrokkenen en het actief betrekken van de gemeentelijke vak-ambtenaren economie bij het bedrijventerreinendossier. Het is daarom in het belang van de gemeenten zich bewust te zijn van de rol die de regio speelt in het aanpakken van bepaalde maatschappelijke problemen en met elkaar het gesprek te blijven voeren over het doel, nut en de noodzaak van de samenwerking. De organisatie van Holland Rijnland heeft tevens een belangrijke rol in de informatievoorziening. Naast de formele processen doet de organisatie dit ook op informele wijze. Bijvoorbeeld door inhoudelijke vraagstukken toegankelijk te presenteren vóórdat er besluiten zijn genomen op één van de Holland Rijnlandcongresdagen of themacafés. Informatie over de belangrijkste ontwikkelingen, mijlpalen en (aanstaande) bijeenkomsten is te lezen in een maandelijkse nieuwsbrief.

### **Haalbaarheidsonderzoek Regionale Ontwikkelingsmaatschappij**

Specifiek zoomen we in deze paragraaf in op het Haalbaarheidsonderzoek Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM) binnen de Regionale Investeringsagenda. De regio zet zich in voor het revitaliseren en herstructureren van bestaande bedrijventerreinen om hiermee bij te dragen aan toekomstbestendige werklocaties en een beter vestigingsklimaat. Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen door intensiveren en verduurzamen van verouderde terreinen moet leiden tot ruimtewinst. Het zorgvuldiger, efficiënter en duurzamer omgaan met bestaande werklocaties is niet alleen vanuit economisch perspectief interessant, maar draagt ook bij aan het realiseren van verschillende maatschappelijke doelstellingen. Hiervoor onderzoeken we de oprichting van een regionale ontwikkelingsmaatschappij. Het haalbaarheidsonderzoek begint in de gemeenten Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude (Economie07-gemeenten), daarna breiden we uit naar de andere gemeenten. Een sterke economie die klaar is voor de toekomst, vraagt om goed doordachte werklocaties. Het doel van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Bedrijventerreinen die Economie071 wil gaan oprichten is om deze puzzel te ondersteunen met financiële middelen. Het wordt een instrument om de economische potentie van bestaande bedrijventerreinen te vergroten. Middels de ROM-b wil de regio die terreinen slim gaan verdichten, verduurzamen en verbeteren. Ons belang is dat er werk in de gemeenten blijft voor zowel de verzorgende als de stuwende economie voor onze inwoners en ondernemers. We trekken in dit haalbaarheidsonderzoek graag samen op met de provincie.

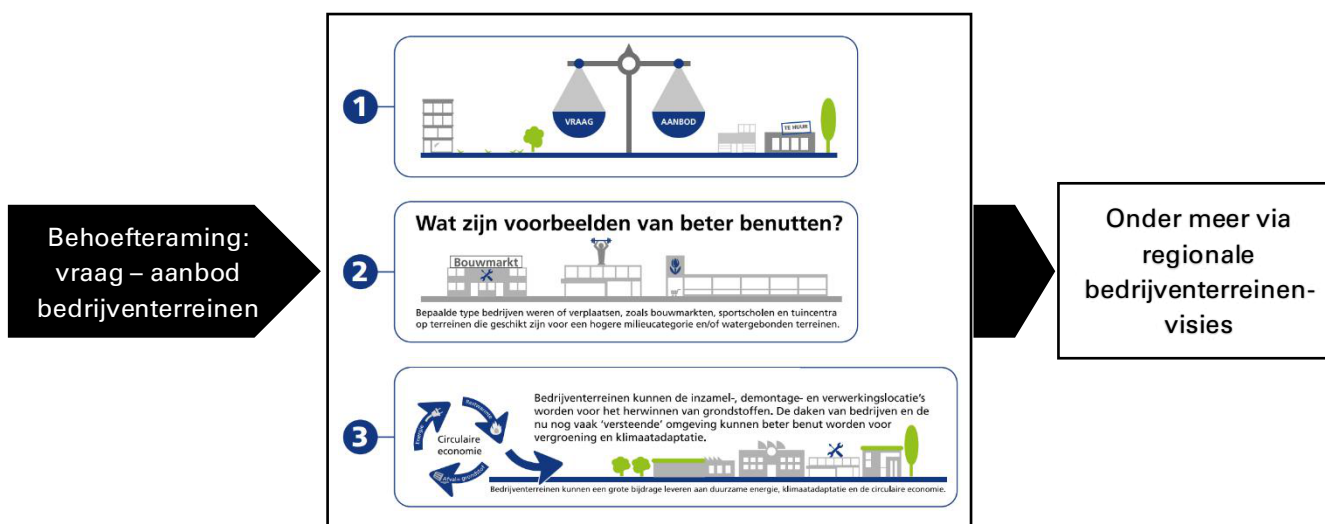
### **Relatie met sleutelsectoren Economisch Koersdocument**

Momenteel werkt de regio Holland Rijnland aan een Economisch Koersdocument. In dit document worden onder andere verschillende sleutelsectoren voor de regio in beeld gebracht. Zoals toegelicht in paragraaf 2.3 is in de regio Holland-Rijnland de druk op de ruimte zo groot, ook vanuit andere functies, dat mogelijk selectiever vestigingsbeleid nodig is. Op basis van het definitieve Economische Koersdocument kan op termijn wellicht een aanzet worden gegeven voor selectiever vestigingsbeleid door het niet meer faciliteren van bepaalde werkmilieus en/of sectoren. Dit heeft – zeker op de langere termijn – impact op de geraamde uitbreidingsvraag en de hieruit voortkomende behoefte aan bedrijventerreinen.

# Bijlage A - Vraag en aanbod

## Provinciale behoefte- en aanbod raming belangrijke bouwsteen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

De provincie Zuid-Holland streeft naar een vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt. Dit begint bij een goede balans tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Daarnaast zet de provincie in op het beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en het verduurzamen en voorbereiden van de bedrijventerreinen op de toekomst. Deze drie beleidslijnen staan centraal in de nieuwe bedrijventerreinenstrategie die Zuid-Holland begin 2021 heeft vastgesteld. Een actuele raming van de verwachte ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen is hiervoor een belangrijke bouwsteen. Zo vormt de raming bijvoorbeeld input voor nieuwe regionale visies en afspraken over bedrijventerreinen.



Bron: Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland (2021) en Stec Groep (2021).

In november 2021 is de nieuwe behoefte- en aanbod raming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. In deze paragraaf vertalen we de bevindingen vanuit de raming naar het niveau van de Holland Rijnland regio.

De vraag- en aanbod raming bestaat uit een drietal onderdelen:

- **Uitbreidingsvraag: raming uitbreidingsvraag op basis van economische- en werkgelegenheidsscenario's en trends.** Op basis van de verwachte economische- en werkgelegenheidsontwikkeling (WLO Hoog en WLO Laag) in Zuid-Holland en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie en energietransitie op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven is een raming van de autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen van bedrijven in Zuid-Holland opgesteld. Ofwel: het verwachte extra ruimtebeslag dat nodig is op bedrijventerreinen ten opzichte van nu.
- **Vervangingsvraag: ruimte vraag doordat bestaande bedrijventerreinen transformeren.** Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Vanuit de provinciale behoefte- en aanbod raming is bij alle regiogemeenten geïnventariseerd of dit soort plannen er

zijn, om hoeveel hectare het precies gaat, om welk type bedrijven en bovenal hoe concreet de plannen zijn.

- **Additionele vraag: nieuwe, grote ruimtevragers van buiten of belangrijke beleidswijzigingen.** Tot slot kan additionele ruimtevraag ontstaan door de komst van grote, nieuwe bedrijven van buiten de regio of Zuid-Holland, die niet in de reguliere raming te voorspellen zijn. En er kan extra (of andere) vraag ontstaan door grote beleidswijzigingen en infrastructurele ontwikkelingen.

## A.1 Uitbreidingsvraag t/m 2030 bestaat uit 51 t/m 111 hectare netto

De uitbreidingsvraag is de vraag naar extra ruimte op bedrijventerreinen ten opzichte van de huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ook wel autonome vraag genoemd. In de provinciale behoefteraming wordt de uitbreidingsvraag naar regio's geraamd, deze raming wordt weer opgesplitst naar subregio's. De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in de regio Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 is 51 tot 111 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 5 tot 11 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa -11 tot 62 hectare in de gehele regio Holland-Rijnland. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvlakkende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag scenario) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt. In totaal komt de uitbreidingsvraag in de periode 2021 t/m 2040 op zo'n 40 tot 173 hectare. Onderstaande tabel laat de uitbreidingsvraag voor de regio Holland Rijnland en de drie subregio's zien.

**Tabel 6: Uitbreidingsvraag Holland Rijnland in hectare netto**

Periode	Holland Rijnland		Bollenstreek		Economie071		Rijn- en Veenstreek	
	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
<b>2021 tot en met 2030</b>	51	111	12	27	23	51	15	33
<b>2031 tot en met 2040</b>	-11	62	-2	15	-6	29	-3	18
<b>2021 tot en met 2040</b>	<b>40</b>	<b>173</b>	<b>10</b>	<b>42</b>	<b>17</b>	<b>80</b>	<b>13</b>	<b>51</b>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

De totale uitbreidingsvraag bestaat dus uit maximaal 111 hectare in de periode tot en met 2030. Deze vraag wordt in de provinciale prognose op het niveau van Holland-Rijnland vertaald naar vijf type werkmilieus. Op hoofdlijnen vertalen we deze verdeling naar de drie subregio's<sup>11</sup>. We constateren dan de meerderheid van de vraag uit gaat naar een kavel in een regulier werkmilieu. Deze uitbreidingsvraag houdt rekening met de historische vestigingsdynamiek en daarmee ook met enige uitwisseling van en naar omliggende regio's.

<sup>11</sup> De verdeling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieu in de provinciale prognose niet is geraamd per subregio. We rekenen daarom indicatief verdeling naar werkmilieus per subregio door. Hierbij houden we rekening met de aard van de bedrijvigheid per subregio en de daaropvolgende verwachte uitbreidingsvraag naar type werkmilieu.



**Tabel 7: Uitbreidingsvraag naar werkmilieus in hectare netto, 2021 t/m 2030**

Werkmilieu	Holland Rijnland		Bollenstreek		Economie071		Rijn- en Veenstreek	
	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog	WLO laag	WLO hoog
<b>Gemengd Stedelijk</b>	4	8	1	2	2	4	1	2
<b>Campus</b>	5	12	1	2	3	7	1	2
<b>Regulier</b>	20	42	5	11	9	19	6	12
<b>Grootschalige distributie</b>	19	34	4	8	8	15	6	11
<b>Grootschalige productie</b>	4	14	1	4	2	7	1	4
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>111</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>52</b>	<b>15</b>	<b>32</b>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), bewerking Stec Groep (2024).

## A.2 Vervangingsvraag bestaat uit zo'n 28 hectare netto t/m 2030

Vervangingsvraag is de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie). Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 28 hectare in de regio Holland-Rijnland in de periode tot en met 2030. Onderstaande tabel laat het overzicht van de transformatieplannen per subregio zien waar de vervangingsvraag uit voortkomt. Dit is het overzicht van de transformatielocaties waar de provincie Zuid-Holland akkoord op heeft gegeven.

**Tabel 8: Vervangingsvraag per subregio – provinciaal akkoord**

Subregio	Omvang vervangingsvraag in ha netto
<b>Duin- en Bollenstreek</b>	0,8 ha
<b>Economie071</b>	12,0 ha
<b>Rijn- en Veenstreek</b>	14,9 ha
<b>Holland Rijnland</b>	<b>27,7 ha</b>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

In de tabel op de volgende pagina is de vervangingsvraag per transformatielocatie uiteengezet. Ook wordt inzichtelijk gemaakt hoe concreet de transformatieplannen zijn.

**Tabel 9: Vervangingsvraag vanuit transformatielocaties – provinciaal akkoord**

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Vervangingsvraag in ha netto	Hoe concreet is het plan?	Compensatielocatie	Compensatielocatie op 3 ha kaart?
Bollenstreek	Hillegom	Weeresteinstraat 164 (Lommerse Uitendaal)	0,8	Initiatiefase / BOPA in voorbereiding	n.v.t.	n.v.t.
	Katwijk	Uxem	1,1	Anterieure overeenkomst	Florapark-Werk	Nee
Economie071	Leiden	Lammenschansdriehoek (Gammablok)	1,0	Raadsbesluit	Vlietzone-Midden	Nee
		Veilingterrein	0,9	Onderdeel woon-werkakkoord	Florapark-West (Katwijk)	Nee
		Trekvljet	0,7	Onderdeel woon-werkakkoord	Florapark-West (Katwijk)	Nee
		Wernink	3,5	Onderdeel woon-werkakkoord	Florapark-West (Katwijk)	Nee
		Rooseveltstraat-West	2,0	Gebiedsvisie	Locatie zelf en deels elders	n.v.t.
		Leiderdorp	Baanderij (deelgebied Meijekwartier en Parkstrip)	2,8	Gebiedsvisie en Ontwikkelkader	Ikea-locatie
Rijn- en Veenstreek	Alphen aan den Rijn	Rijnhaven-Oost	1,5	Onherroepelijk bestemmingsplan	Uitbreiding Hoogewaard (via herstructurering) en beter benutten Hoogewaard (via afwijkingsbevoegdheid)	Ja
		Kop-West	2,4	Bestemmingsplan Kop West vastgesteld en in werking	Uitbreiding Hoogewaard (ter plaatse van wijzigingsbevoegdheid)	Ja
		Gnephoek	4,5	Masterplanfase (contourenplan is vastgesteld) en bestuurlijke overeenkomst (BOOG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,4 ha uitbreiding Hoogewaard (ter plaatse van wijzigingsbevoegdheid)</li> <li>• 2 ha beter benutten Hoogewaard (via afwijkingsbevoegdheid)</li> </ul>	Ja

				• 1,1 ha via Rijnpark-Hoogwaard West	
	BAM Zwammerdam	1,7	Initiatiefase	Prinsenschouw	Ja
	Heimanswetering	2,3	Initiatiefase	Prinsenschouw	Ja
	Molenwetering	0,8	Omgevingsplan in voorbereiding	Beter benutten Hoogwaard (via afwijkingsbevoegdheid)	Ja
	Rijnhaven-West	1,0	Initiatiefase	Prinsenschouw	Ja
	Verplaatsing bouwmarkt	0,7	Initiatiefase	Prinsenschouw	Ja
	Heimanswetering (Kalkovenweg)	0,0	Initiatiefase	n.v.t.	n.v.t.
	Qbic – Rijnhaven	0,0	Initiatiefase / intentieovereenkomst	n.v.t.	n.v.t.
	Asfaltcentrale – Gnephoek	0,0	Wijziging omgevingsplan	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal</b>		<b>27,7</b>			

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

In de regio bevinden zich ook transformatieplannen die nog niet akkoord zijn bevonden door de provincie Zuid-Holland. Deze locaties zijn in te delen in:

- Transformatielocaties waar momenteel het gesprek over wordt gevoerd tussen gemeenten en provincie, en mogelijk binnenkort akkoord worden bevonden door de provincie.
- Transformatielocaties die nog niet besproken zijn met de provincie.

**Tabel 10: Vervangingsvraag vanuit transformatielocaties – momenteel in gesprek, nog geen provinciaal akkoord**

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Vervangingsvraag in ha netto
Bollenstreek	Lisse	Dever (locatie Swets en Zeitlinger)	2,0
Economie071	Katwijk	't Ambacht	1,4
		Rijnoevers (Katwijkerweg en Valkenburgseweg)	2,7
Rijn- en Veenstreek	Alphen aan den Rijn	Kringloop Alphen aan den Rijn	0,45
	Kaag en Braassem	Westerdijk (Boot-Beton te Leimuideren) <sup>12</sup>	6,6

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

**Tabel 11: Vervangingsvraag vanuit transformatielocaties – nog niet besproken met provincie**

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Vervangingsvraag in ha netto
Bollenstreek	Hillegom	Hillegommerbeek	n.n.b.
	Hillegom	Hillegom-Noord	4,1
	Lisse	Grevelingen-straat	4,5
Economie071	Katwijk	Katwijkerbroek	5,6
	Leiderdorp	Baanderij (deelgebied Werkbaan en Touwkwartier) fase 2	n.n.b.

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

### A.3 Additionele ruimtevraag

Additionele ruimtevraag is vraag naar bedrijventerreinen die niet direct te 'voorspellen' is via ramingsmethodiek. Het gaat veelal om grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel en grootschalig van aard. Daarnaast gaat het ook om de ruimte op bedrijventerreinen die nodig is als gevolg van de energietransitie. Denk hierbij aan de realisatie van nieuwe onderstations

<sup>12</sup> Locatie al ruim decennium niet meer in gebruik. Met name door infrastructuur en ligging (in Heilige Geestpolder en weidevogelgebied) geen interesse vanuit markt. Wens van initiatiefnemer, politiek en bestuur is transformatie naar recreatie passend in het landschap.

(110/150 kV) waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. En ook aan ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzaam opgewekte energie. De ruimtebehoefte vanuit dit soort energie-infrastructuur zit niet in de reguliere raming van de ruimtevraag. Immers, die raamt de ruimtevraag vanuit bedrijven. Tot slot zal de transitieperiode naar een circulaire economie ook schuifruimte met zich meebrengen. Bestaande bedrijven zetten nieuwe activiteiten en productielijnen op en hebben meer ruimte nodig voor het verzamelen, tussentijds opslaan en hoogwaardig scheiden van secundaire materiaalstromen. De komende jaren is er daarom naar verwachting vooral vraag naar locaties om te experimenteren en op te schalen van bewezen circulaire toepassingen, daarna is er steeds meer ruimte nodig voor volledige circulaire productie en logistiek. Het uiteindelijke doel is natuurlijk om bestaande locaties zo goed mogelijk in te zetten naar de toekomst toe en waar mogelijk nog intensiever en beter benutten. Maar om echt stappen te zetten in de transitie naar een circulaire economie is er naar verwachting meer ruimte nodig zijn om de omslag te maken. Belangrijk aandachtspunt hierbij is ook dat een deel van de circulaire economie een hoge milieuruimte vraagt.

Qua grootschalige vestigers heeft de regio Holland-Rijnland de afgelopen jaren vrijwel geen grootschalige distributiecentra aangetrokken. Deels is dit te verklaren doordat de regio minder hoog op het lijstje staat als logistieke vestigingslocatie bij ontwikkelaars en eindgebruikers (ten opzichte van logistieke hotspots als de A12-corridor en het Rotterdamse havengebied). En deels met het ontbreken van courant aanbod en krapte, zowel in de bestaande voorraad als op nieuw uit te geven terreinen. Tot slot kan additionele ruimtevraag ontstaan door de verplaatsing van bedrijvigheid momenteel gevestigd in het buitengebied naar bedrijventerreinen. Op diverse plekken in de regio speelt dat door aangescherpte regelgeving grootschalige bedrijvigheid die momenteel in het buitengebied gevestigd is, niet meer kan uitbreiden. De mogelijke verplaatsing (op termijn) van dit type bedrijvigheid naar bedrijventerreinen brengt naar verwachting additionele ruimtevraag met zich mee. De concrete ruimtelijke impact dient nader inventariseert te worden.

#### Kijkend over de regiogrenzen

Additionele vraag kan ook vanuit omringende regio's komen, doordat daar bijvoorbeeld geen (geschikt) aanbod meer is en bedrijven in andere regio's een alternatief gaan zoeken. Vanuit dat perspectief is met name Metropoolregio Amsterdam relevant voor Holland Rijnland. Vanwege de sterke economische groei in die regio, in combinatie met een beperkt aanbod aan nieuwe bedrijventerreinen, zou dit in potentie additionele vraag voor Holland Rijnland kunnen betekenen. We zien echter dat de (verhuis)dynamiek met deze regio tot nu toe minimaal is. Hetzelfde geldt voor de ruimtedruk vanuit de MRDH. Er is daar veel druk op de bedrijventerreinmarkt, bijvoorbeeld door transformatieplannen. Op dit moment zien we nog geen dynamiek naar Holland-Rijnland. Voor bedrijven uit de regio Rotterdam zijn de Hoeksche Waard en de Drechtsteden op dit moment nog belangrijke 'overloopregio'. Voor de Haagse Regio zou de A4-as een mogelijke 'overloopregio' kunnen worden, maar de afstand tot Leiden vinden we voor lokaal gewortelde bedrijven in de Haagse Regio toch nog fors. 95% van de bedrijfsverplaatsingen vindt binnen de eigen regio plaats, zo laat onderzoek van PBL en CPB zien. Het ontbreken van aanbod langs de A4 in Holland-Rijnland helpt uiteraard ook niet. Er is simpelweg geen aanbod dat bedrijven zou kunnen aantrekken.

## A.4 Totale ruimtevraag t/m 2030 bestaat uit maximaal 139 hectare netto

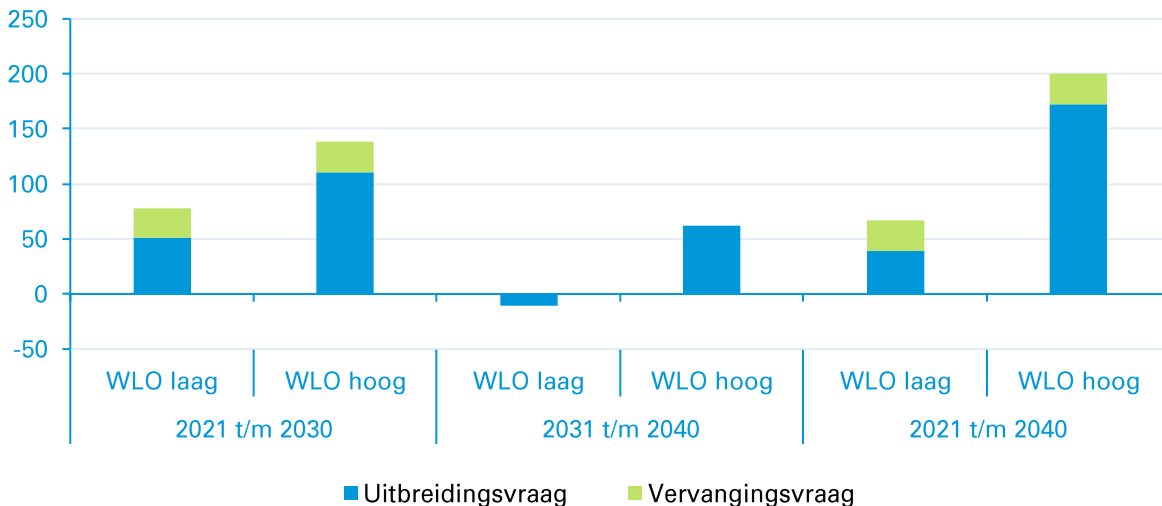
De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in de periode 2021 tot en met 2030 is 79 tot 139 hectare.

**Tabel 12: Overzicht totale ruimtevrage per subregio in hectare netto**

Ruimtevrage		Holland Rijnland	Bollenstreek	Economie 071	Rijn- en Veenstreek
2021 t/m 2030	Uitbreidingsvraag	51 tot 111	13 tot 27	23 tot 52	15 tot 32
	Vervangingsvraag	28	1	12	15
	<b>Totale ruimtevrage</b>	<b>79 tot 139</b>	<b>14 tot 28</b>	<b>35 tot 64</b>	<b>30 tot 47</b>
2031 t/m 2040	Uitbreidingsvraag	-11 tot 62	-2 tot 15	-6 tot 29	-3 tot 18
2021 t/m 2040	Uitbreidingsvraag	40 tot 173	10 tot 43	16 tot 81	13 tot 50
	Vervangingsvraag	28	1	12	15
	<b>Totale ruimtevrage</b>	<b>68 tot 201</b>	<b>11 tot 44</b>	<b>28 tot 93</b>	<b>28 tot 65</b>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie gemeenten (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

**Figuur 8: Totale ruimtevrage in Holland Rijnland in hectare netto**



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), inventarisatie gemeenten (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

## A.5 Hard aanbod bestaat uit zo'n 38 hectare netto

Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen: verspreid over de gehele regio is er zo'n 38 hectare hard planaanbod. Onderstaande tabel laat het harde planaanbod per bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland zien.



Tabel 13: Overzicht harde plancapaciteit (peildatum 2021)

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Direct uitgeefbaar in ha netto	Niet direct uitgeefbaar in ha netto	Totaal in ha netto
Bollenstreek	Teylingen	BT Rijksstraatweg	0,8	0,0	0,8
		Voorhout	0,4	0,0	0,4
	Noordwijk	Space Business Park <sup>13</sup>	4,5	0,0	4,5
Economie071	Katwijk	Florapark I	0,6	0,0	0,6
		Florapark II	0,2	0,0	0,2
		Klei-Oost Zuid	3,2	0,0	3,2
		Vinkenwegzone / De Claver	0,8	0,0	0,8
	Voorschoten	Dobbewijk	0,1	0,7	0,8
	Zoeterwoude	Grote Polder	0,0	0,6	0,6
Rijn- en Veenstreek	Alphen aan den Rijn	Molenwetering	2,4	0,0	2,4
		Steekterpoort I	5,1	0,0	5,1
		Steekterpoort II	0,0	10,0	10,0
		Heimanswetering (Bos Beton locatie)	5,0	0,0	5,0
		Schans II	0,8	0,0	0,8
		Hoogewaard	3,0	0,0	3,0
<b>Totaal Holland Rijnland</b>			<b>26,9</b>	<b>11,3</b>	<b>38,2</b>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

## A.6 Zachte plancapaciteit bestaat uit circa 83 hectare netto

Naast de harde plannen zijn er in de regio ook verschillende zachte plannen. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan/omgevingsplan moet worden vastgesteld. Onderstaande tabel laat het overzicht van het zachte planaanbod zien. Dit is het overzicht waar de provincie Zuid-Holland akkoord op heeft gegeven. In totaal bestaat de zachte plancapaciteit uit zo'n 83 hectare.

Tabel 14: Overzicht zachte plancapaciteit - provinciaal akkoord

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang in ha netto
Bollenstreek	Noordwijk	's-Gravendam-Oost	7,0
	Teylingen	Greenib	4,0
		Uitbreiding Akzo-terrein	1,0

<sup>13</sup> Op het terrein van het Space Business Park is er circa 4,5 hectare uitgeefbare grond. Deze gronden zijn specifiek bestemd voor kennisintensieve bedrijvigheid en bedrijven in de ruimtevaartsector.

<b>Economie071</b>	Katwijk	Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd) <sup>14</sup>	15,0
		Tjalmastrook	3,4
		Florapark West	9,6
	Leiden	Vlietzone-Midden	2,5
	Leiderdorp	IKEA-locatie	3,5
	Zoeterwoude	Barrepolder (voorheen Groenendijk West)	7,0
<b>Rijn- en Veenstreek</b>	Alphen aan den Rijn	Hoorn-West	4,4
		Rijnpark-Hoogwaard-West	6,5
		Groenzone & Uitbreiding Hoogwaard	0,5
		Uitbreiding Hoogwaard, tpv wijzigingsbevoegdheid	3,8
		Prinsenschouw	7,0
	Kaag & Braasem	Drechthoek II	8,0
<b>Totaal</b>			<b>83,2</b>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

In de regio bevinden zich ook zachte plannen die nog niet akkoord zijn bevonden door de provincie Zuid-Holland. Deze locaties zijn in te delen in:

- Zachte plannen waar momenteel het gesprek over wordt gevoerd tussen gemeenten en provincie, en mogelijk binnenkort akkoord worden bevonden door de provincie.
- Zacht plannen die nog niet besproken zijn met de provincie.

**Tabel 15: Overzicht zachte plancapaciteit - momenteel in gesprek, nog geen provinciaal akkoord**

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang in ha netto
<b>Bollenstreek</b>	Lisse	Onderwaterlocatie (Achterweg-Zuid)	6,7 (ha bruto) <sup>15</sup>
<b>Rijn- en Veenstreek</b>	Alphen aan den Rijn	Barrepolder	n.n.b.
	Kaag & Braasem	Veenderveld II <sup>16</sup>	29,0

<sup>14</sup> Valkenburg (Zijlhoek / De Woerd) wordt met zo'n 15 hectare netto specifiek ontwikkeld voor kennisintensieve bedrijvigheid.

<sup>15</sup> Netto omvang van deze locatie is nog niet bekend en tevens afhankelijk van voor welke locaties het als compensatielocatie kan dienen.

<sup>16</sup> De gemeente Kaag en Braassem is van mening dat bedrijventerrein A4 een beter alternatief is voor Veenderveld II. Veenderveld II is vanuit het oogpunt van de gemeente geen wenselijke optie. De gemeenteraad heeft benadrukt dat het gebied een te waardevolle polder is om te bestemmen voor een bedrijventerrein. Bovendien is het gebied lastig te bereiken, bevindt het zich in een ander peilgebied dan de aangrenzende grond, en zijn er veel leidingen en kabels aanwezig.

	Bedrijventerrein A4 <sup>17</sup>
	15,0

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

**Tabel 16: Overzicht zachte plancapaciteit - nog niet besproken met provincie**

Subregio	Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang in ha netto
<b>Bollenstreek</b>	Hillegom	Pastoorlaan Noord Hillegom <sup>18</sup>	11,6
	Lisse	Mallegatspoort 2e fase	3,0
	Lisse	Rooversbroekpolder <sup>19</sup>	n.n.b.
<b>Economie071</b>	Katwijk	Rijnsburg Noord	n.n.b. <sup>20</sup>
<b>Rijn- en Veenstreek</b>	Alphen aan den Rijn	Optimalisering/doorontwikkeling Hoogewaard	n.n.b.
		Doorontwikkeling Steekterpoort (zuidzijde N11)	n.n.b.
	Nieuwkoop	n.n.b. <sup>21</sup>	n.n.b.

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (Stec Groep, 2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

## A.7 Behoefte aan maximaal 101 hectare netto t/m 2030

In de behoefteraming wordt de uitbreidingsvraag in Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 geraamd op circa 51 tot 111 hectare netto. Daarnaast verwachten we als gevolg van transformaties van bestaande bedrijventerreinen een vervangingsvraag van maximaal circa 28 hectare netto. Hiermee komt de totale ruimtevraag in de periode 2021 tot en met 2030 op zo'n 79 tot 139 hectare netto. Daar staat een beperkt planaanbod tegenover. Momenteel bestaat het harde planaanbod uit zo'n 38 hectare netto. Hiermee resteert in de periode tot en met 2030 een totale behoefte (totale ruimtevraag – hard planaanbod) van 41 tot 101 hectare netto.

In de regio zijn daarnaast verschillende plannen om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen en deels in deze behoefte te voorzien. In totaal gaat het om zo'n 83 hectare netto (met provinciaal akkoord). Wanneer al deze plannen gerealiseerd worden, resteert een aanvullende behoefte van maximaal 18 hectare in het WLO-hoog scenario in de periode tot en met 2030. Onderstaand figuur laat de vraag-aanbodconfrontatie in Holland-Rijnland zien.

Ook geven we een doorkijk naar de periode tot en met 2040, onder andere gezien de relatief korte termijn tot 2030. Te zien is dat de bandbreedte van de uitbreidingsvraag fors groter is wanneer

<sup>17</sup> Specifieke omvang nog niet bekend, naar verwachting circa 12 tot maximaal 15 hectare.

<sup>18</sup> Uitgezonderd locatie Pastoorlaan 30. Het betreft een grootschalige bestaande bedrijfsbebouwing welke tijdelijk door het bedrijf Plasthill wordt gebruikt en waarover werkorganisatie HLTsamen al jaren in overleg is met Provincie Zuid-Holland om het bedrijf hier definitief te vestigen. Hun hoofdvestinging blijft aan Weerlaan 13 in Hillegom.

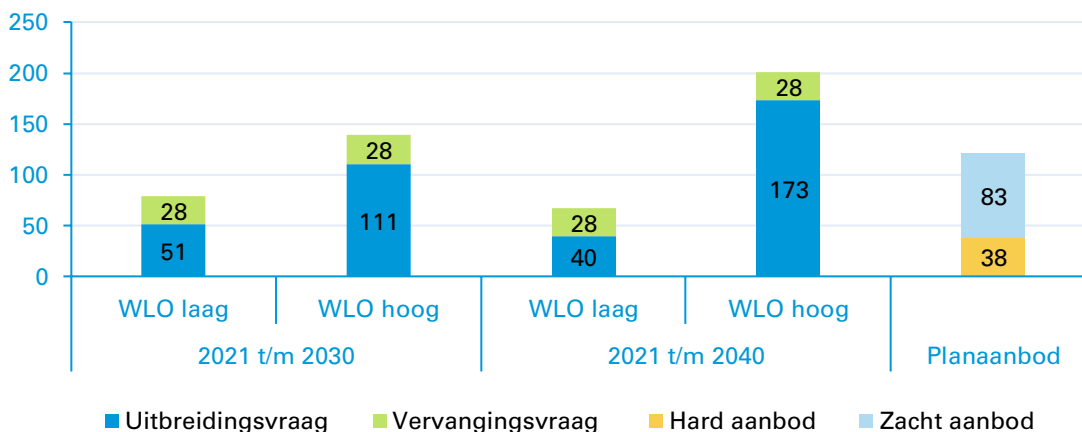
<sup>19</sup> De ontwikkeling van Rooversbroekpolder is afhankelijk van keuzes die worden gemaakt in de op te stellen gebiedsvisie en pas mogelijk indien een ontsluitingsweg door de Rooversbroekpolder wordt aangelegd.

<sup>20</sup> Voormalige GOM-gronden, omvang en invulling afhankelijk van participatietraject.

<sup>21</sup> De gemeente Nieuwkoop inventariseert momenteel de mogelijkheden om binnen de eigen gemeente aanvullend aanbod (circa 20 hectare) te creëren om in de lokale ruimtevraag te kunnen voorzien. De scope van de inventarisatie bestaat uit uitleglocaties aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen in de gemeente en potentiële locaties voor nieuw te ontwikkelen terreinen.

we kijken naar de periode 2021 tot en met 2040 (40 tot 173 hectare). Dit komt doordat in de periode 2031 tot en met 2040 de uitbreidingsvraag in de provinciale prognose geraamd is op -11 tot 62 hectare netto in de regio Holland Rijnland.

**Figuur 9: Vraag-aanbodconfrontatie Holland-Rijnland in de periode 2021 t/m 2030 en in de periode 2021 t/m 2040**



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep (2021), inventarisatie gemeenten & provincie (2023/2024), bewerking Stec Groep (2024).

## Vraag en aanbod campuslocaties

In paragraaf 1.2 is toegelicht hoe de provincie bedrijventerreinen definieert. Dit is ook het uitgangspunt geweest voor de provinciale prognose. Deze definitie kijkt strikter naar wat er planologisch mogelijk is op een locatie. Voor de campuslocaties betekent dit dat alleen de gronden die een bestemming 'bedrijf' of 'bedrijventerrein' hebben, worden meegerekend tot de voorraad. Dit betekent op zijn beurt dat voor de behoefteraming ook alleen de uitbreidingsvraag wordt berekend voor deze delen van de campus, en niet per se voor de campus als geheel. Ruimtevrage naar bijvoorbeeld kantoren, onderwijs, wonen en/of zorg is dus geen onderdeel van de behoefteraming.

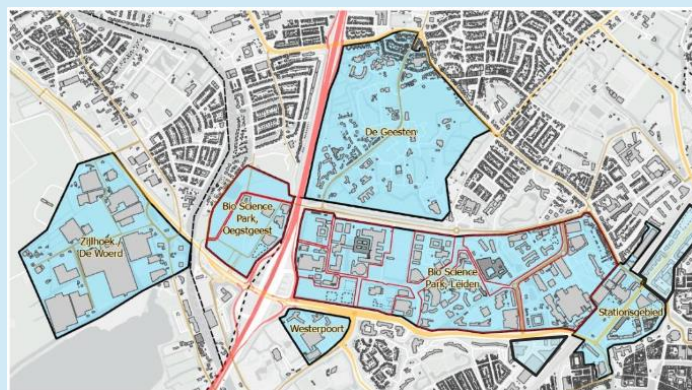
In de provinciale raming is het werkmilieu campus onderdeel van de uitbreidingsvraag. Voor Holland Rijnland betreft dit Leiden Bio Science Park, NL Space Campus en Unmanned Valley. Uit de prognose volgt een uitbreidingsvraag voor het werkmilieu campus van circa 5 tot 12 hectare in de periode 2021 tot en met 2030. Hierbij zijn een aantal kanttekeningen van toepassing:

- Ten eerste benadrukken we dat de ruimtevrage voor een campus slechts gedeeltelijk bestaat uit uitbreidingsvraag. Additionele vraag is voor het campusmilieu ook een belangrijke vraagcomponent, denk aan nieuwe buitenlandse bedrijven.
- Ten tweede laat het werkmilieu campus zich minder goed ramen via de gebruikte BLM-methodiek. Het groeipad van bedrijven (deels start-ups en scale-ups) is vaak heel grillig, en laten zich minder goed voorspellen door langjarige macro-economische groeiverwachtingen.
- Ten derde zijn de ruimtelijke kenmerken van bedrijven op een campus in de regel afwijkend van de meeste bedrijven op een 'normaal' bedrijventerrein. Denk aan het ruimtegebruik dat doorgaans wat intensiever is en het aantal arbeidsplaatsen per hectare dat veelal hoger ligt.
- Tot slot is het zo dat hoe lager het schaalniveau, hoe minder betrouwbaar een prognose wordt. Een regionale behoefteraming toedelen op locatieniveau moet gezien worden als een indicatie.

Kortom, indicatief is er een uitbreidingsvraag van zo'n 5 tot 12 hectare voor het campusmilieu in Holland Rijnland tot en met 2030. De campussen hebben daarnaast potentie om additionele vraag te huisvesten. Op het Leiden Bio Science Park is nog 18,4 hectare beschikbaar. Op Space Business Park is nog 4,5 hectare beschikbaar. De verwachting is dus dat het huidige aanbod kan voorzien in de geraamde uitbreidingsvraag en enige additionele vraag.

Zoals genoemd in paragraaf 2.1 is in 2023 onderzoek gedaan naar de ruimtevrage van life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse Regio. In totaal bestaat in de periode 2020 tot en met 2030 de geraamde ruimtevrage in deze sectoren uit 261.000 tot 460.000 m<sup>2</sup>. Deze vrage, met als verschijningsvorm bedrijfsruimte, kantoorruimte en labruimte, wordt in het onderzoek uitgesplitst naar verschillende gebieden (Leiden Bio Science Park, De Geesten, Zijlhoek/De Woerd, Spoorzone, Westerpoot en overige gebieden). Tegenover deze vrage staat ontwikkelruimte. In totaal gaat het om zo'n 436.000 m<sup>2</sup> tot 471.000 m<sup>2</sup> vrije kavelruimte (waarvan 150.000 m<sup>2</sup> in het gebied Zijlhoek/De Woerd) en zo'n 100.000 m<sup>2</sup> herontwikkelruimte. Onderstaande tabel laat de geraamde ruimtebehoefte en de ontwikkelruimte per deelgebied zien.

**Figuur 9: De vijf ontwikkelgebieden in de Leidse Regio**



**Tabel 17: Ruimtebehoefte en ontwikkelruimte per deelgebied**

	LBSP	De Geesten	Zijlhoek/De Woerd	Spoorzone	Westerpoot	Totaal
<b>Ruimtebehoefte</b>	204.000 – 246.000	25.000	35.000 – 45.000	23.000 – 30.000	-	287.000 – 364.000
<b>Ontwikkelruimte</b>	246.000	25.000	150.000	60.000 – 90.000	10.000 – 15.000	536.000 – 571.000
<b>Resterende ontwikkelruimte</b>	<b>0 – 42.000</b>	<b>0</b>	<b>105.000 – 115.000</b>	<b>30.000 – 67.000</b>	<b>10.000 – 15.000</b>	<b>172.000 – 284.000</b>

Bron: Ruimtevrage life sciences & health en kennisintensieve bedrijvigheid in de Leidse Regio (Buck Consultants, 2023).

Als de ruimtevrage per gebied wordt afgezet op de ontwikkelruimte per gebied, kan worden geconcludeerd dat in de periode t/m 2030 de benodigde ruimte kan worden opgevangen op de beschikbare locaties. Daarna komt het einde van de plancapaciteit in zicht. In het onderzoek wordt daarom geadviseerd om de komende jaren te inventariseren of andere locaties ingezet kunnen worden om deze specifieke ruimtevrage te faciliteren. Deze geraamde uitbreidingsvraag en de benoemde ontwikkelruimte overlapt deels met de provinciaal geraamde hectares voor een campusmilieu en de genoemde beschikbare hectares op Leiden Bio Science Park en het zachte planaanbod in Zijlhoek / De Woerd.

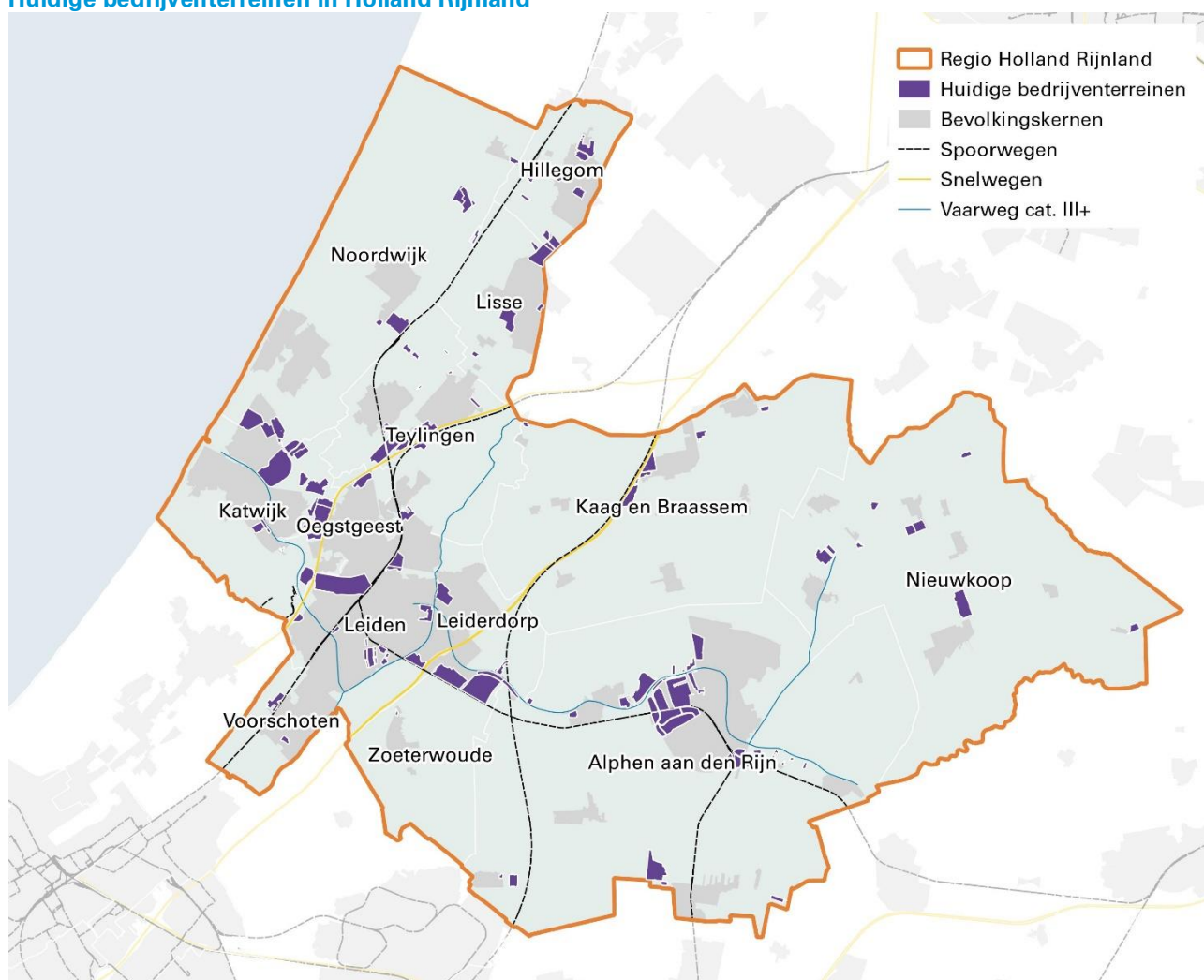
## **Vraag en aanbod watergebonden bedrijventerrein**

Tegenover de watergebonden ruimtevraag van zo'n 4 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030 in Holland Rijnland staat 0 hectare uitgeefbaar aanbod. De opgave is dan ook om vooral in te zetten op het beter benutten van bestaande watergebonden bedrijventerreinen, omdat we in de praktijk zien dat watergebonden kavels lang niet altijd in gebruik zijn bij watergebonden bedrijven. Dit komt terug in paragraaf 3.2.

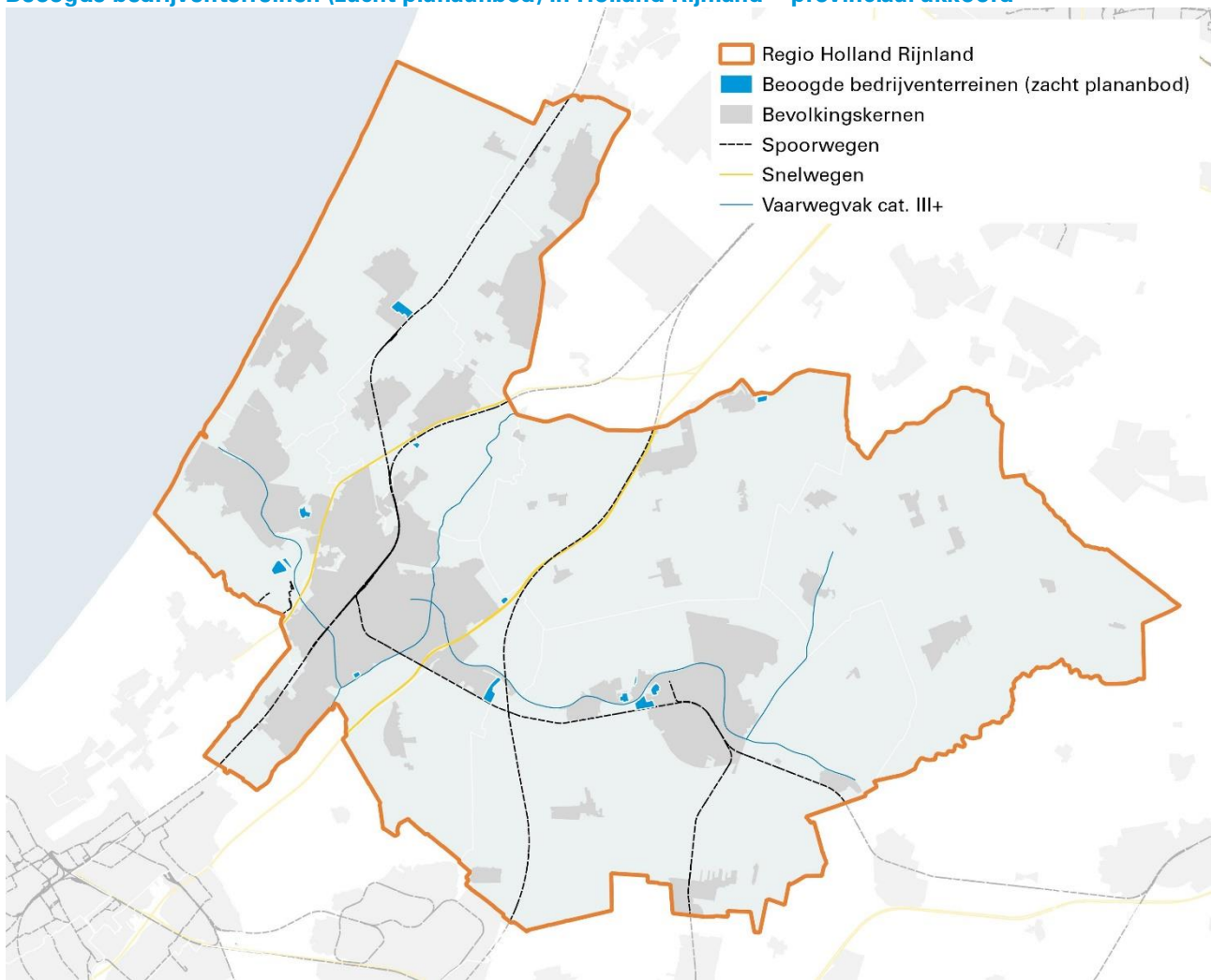


# Bijlage B – Kaartmateriaal

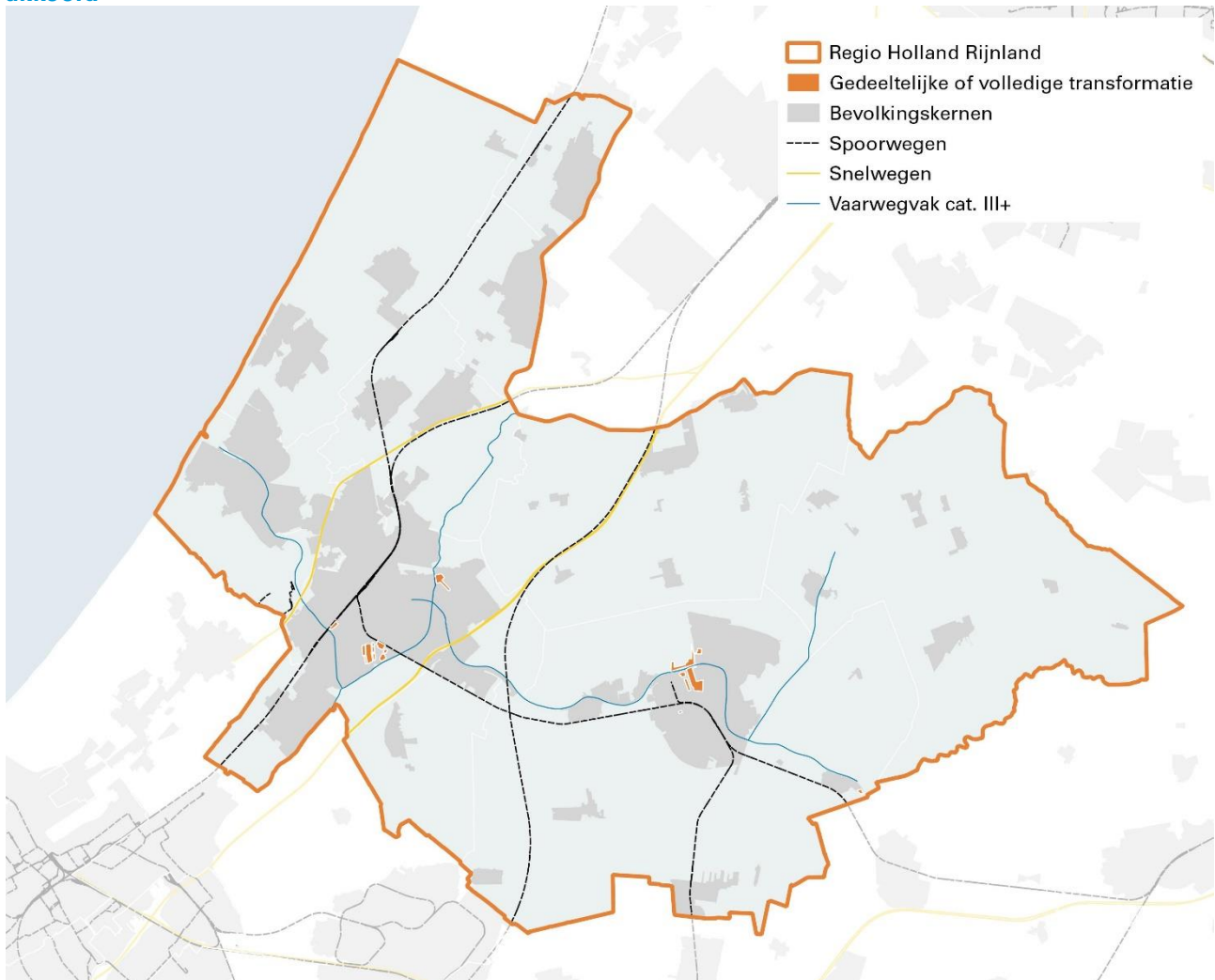
Huidige bedrijventerreinen in Holland Rijnland



**Beoogde bedrijventerreinen (zacht planaanbod) in Holland Rijnland – provinciaal akkoord**



Transformatielocaties waar vervangingsvraag uit voortkomt in Holland Rijnland – provinciaal akkoord



## Colofon

**Datum:** 19 september 2024

**Projectnummer:** 23.226

**Opdrachtgever:** Regio Holland Rijnland

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Evert-Jan De Kort & Beer Janssens

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**