

Projectkaart

Regionale bedrijventerreinenstrategie



Wout Vogelesang,
projectleider gemeente Katwijk

Het afgelopen halfjaar is aan de hand van het Uitvoeringsplan Bedrijventerreinenstrategie Economie071 verder handen en voeten gegeven aan de regionale bedrijventerreinenstrategie. Dit betrof verschillende onderwerpen waarvan de meeste ook in de tweede helft van 2023 aan bod komen, c.q. een vervolg krijgen. In deze projectkaart lopen we ze langs.

Gebiedsregisseur

Birgit Hopff was ook in de eerste helft van 2023 als gebiedsregisseur actief betrokken bij veel van de hierna genoemde activiteiten van zowel de werkgroep als de stuurgroep regionale bedrijventerreinenstrategie.

Follow-up Challenge Toekomstbestendige Bedrijventerreinen

Eind 2022 is besloten dat per gemeente een projectteam verder aan de slag gaat met de vier individuele cases uit

de Challenge. Leiden heeft in dat verband per 1 juni 2023 een zogenoemde ruimtemaker aangesteld die twee dagen per week aan de slag gaat met concrete verbeterpunten/projecten op de Leidse bedrijventerreinen.

Regionale (Her)ontwikkelingsmaatschappij

De stuurgroep bedrijventerreinen heeft eind 2022 besloten om de oprichting van een regionale ontwikkelingsmaatschappij nader te verkennen. In het vervolg hierop is een voorbereidingsteam ingericht. De betrokken gemeenten stellen hiervoor capaciteit beschikbaar, samen met de gebiedsregisseur. Inmiddels zijn op ambtelijk niveau verkennende gesprekken met de provincie gevoerd. Na een succesvol werkbezoek aan de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Drechtsteden (ROM-D) in maart, met een groep vertegenwoordigers van gemeenten en ondernemersverenigingen uit de Leidse regio op het gemeentehuis van de gemeente Alblisserdam, is besloten om externe partijen te benaderen voor een haalbaarheidsonderzoek naar de oprichting van een ROM in de Leidse regio.

De verkenning van een regionaal ontwikkelbedrijf is een intensief proces en vergt specifieke expertise. In lijn met de gemaakte afspraken heeft het voorbereidingsteam een uitvraag voorbereid voor advieswerkzaamheden in een eerste fase, de verkennings- of haalbaarheidsfase. Hiervoor zijn een aantal adviesbureaus via een uitvraag benaderd en de gunning wordt begin juli verwacht.

De activiteiten in deze eerste fase zijn gericht op het vertalen van de ambities, doelen en belangen naar concrete uitgangspunten en randvoorwaarden; vervolgens het vertalen van uitgangspunten en randvoorwaarden naar inhoud en de eerste contouren van een businessplan

inclusief het verkennen van mogelijke governance structuren en tot slot het toetsen van de haalbaarheid en zo nodig bijstellen van de uitgangspunten. Deze eerste fase dient ter voorbereiding van een meer specifieke uitwerking van het Plan van Aanpak, Businessplan en Financieringsopzet in een tweede fase. De eerste fase wordt afgerond met een Go/ No-Go besluit over het nemen van vervolgstappen. De doorlooptijd schatten wij op circa 4-5 maanden.

Ontwikkelen Dashboard Bedrijventerreinen

Om de transformatie en compensatie van bedrijventerreinen goed te kunnen monitoren wordt het Dashboard Bedrijventerreinen ontwikkeld. Daarmee kan in beeld worden gebracht hoe de transformatieopgave zich houdt in relatie tot de ruimtelijke strategie en wordt duidelijk waar mogelijk bijsturen in de plannen noodzakelijk is.

Het Dashboard heeft inmiddels vorm gekregen en de data voor alle bedrijventerreinen uit de ruimtelijke strategie zijn ingevoerd. In een laatste verificatieronde wordt samen met de gemeenten getoetst of de gegevens daadwerkelijk kloppen. Daarna kan het dashboard worden gebruikt om deze gegevens inzichtelijk te maken, per bedrijventerrein, per gemeente of voor de hele regio.

Tussenevaluatie

Sinds de vaststelling van de Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen zijn inmiddels ruim twee jaar verstreken en Economie071 heeft in het voorjaar een tussenevaluatie uitgevoerd. Deze tussenevaluatie heeft als doel om het functioneren en de samenwerking kritisch onder de loep te nemen. De bedoeling was om terug te kijken naar de afgelopen twee jaar, en te evalueren 'of de regio op koers ligt' voor 2030. Hiermee wordt onderzocht in hoe-

Categorie: lopend project

verre invulling wordt gegeven aan de afspraken uit de Ruimtelijke Strategie Bedrijventerreinen en het uitvoeringsplan. Het evaluatierapport is inmiddels afgerond en wordt in de aanstaande stuurgroep-overleg bedrijventerreinen besproken.

Op hoofdlijnen trekken we de conclusie dat de betrokkenen binnen Economie071 de samenwerking op het vlak van bedrijventerreinen graag voort willen zetten. De resultaten van de evaluatie willen wij echter als aanleiding benutten om rond de bedrijventerreinstrategie een volgende stap te zetten in de samenwerking en daarbij onderzoeken welke aanvullende afspraken wenselijk zijn.

Werksessies Schuifruimte

In de Leidse regio is het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimte schaars. De betrokken gemeenten onderzoeken een ruimte- of compensatievraag in eerste instantie binnen de gemeentelijke grenzen. Dit terwijl er soms betere matches zijn met het bestaande aanbod op een locatie buiten de eigen gemeente. Het potentiële aanbod bij een andere gemeente binnen de regio is echter niet altijd volledig in beeld. Vanuit deze wetenschap zijn een aantal werksessies georganiseerd met de intentie om beschikbare schuifruimte voor bedrijven binnen de Leidse regio te vinden. Daarbij is gezocht naar uitwisseling van ruimtevraag en -aanbod over de grenzen van de gemeenten heen. De opgehaalde informatie kan waardevolle input bieden voor gebiedsvisies, bestemmingsplantrajecten, transformaties of nieuwe ontwikkelingen in de regio. Met meer specifieke informatie over de vraagkant kunnen gemeenten beter inspelen op de behoefte bij hun buurgemeenten en daarmee regiobreed bijdragen aan een passend aanbod aan bedrijfsruimte (daar waar dat wenselijk is). De werksessies waren vooral gericht op het creëren van mogelijke matches tussen concrete ruimtevragen van bedrijven en het

potentiële of beschikbare aanbod op kavelniveau. De focus lag vooral op het uitwisselen van actuele informatie en het leggen van mogelijke verbindingen om te komen tot praktische oplossingen voor concrete ruimtevragen. Het onderwerp staat inmiddels als vast onderwerp op de agenda van de werkgroep bedrijventerreinen.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Het toenemend aantal aanvragen voor bedrijfsverzamelgebouwen – vooral gericht op kleine units en vaak in combinatie met zelfstandige kantoorruimten binnen de Leidse regio - zorgt soms voor ongewenste ‘verkruiemeling’ op bedrijventerreinen in de regio. Overigens kunnen bedrijfsverzamelgebouwen ook een nuttige functie vervullen en moeten ze niet per definitie geweerd worden.

Eerder heeft Buck Consultants in het kader van de Challenge aandacht geschonken aan verschillende privaatrechtelijke instrumenten om deze verkruiemeling tegen te gaan. In de nodige gevallen bieden deze instrumenten echter geen oplossing en moet gebruik gemaakt worden van de publiekrechtelijke route.

De stuurgroep onderschreef begin 2023 het voorstel om de verschillende instrumenten te blijven inzetten en daarnaast naar andere mogelijkheden te (blijven) zoeken. Aanpassen van bestemmingsplannen in de vorm van een paraplubestemmingsplan over bedrijventerreinen is zo’n mogelijkheid. Gelijktijdig constateerde de stuurgroep dat dit een lokale uitwerking per gemeente vraagt en dat gemeenten de opgedane ervaringen vervolgens kunnen delen. De gemeente Katwijk is er inmiddels mee gestart.

Aanpassen regionale bedrijventerreinenstrategie

De regionale bedrijventerreinenstrategie van de Leidse regio vormt een onderdeel van de regionale bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland. Laatstgenoemde

voldoet op een aantal onderdelen niet aan de eisen die de provincie daaraan stelt. De strategie van de Leidse regio vertoont weliswaar minder tekortkomingen, maar heeft ook aanpassing.

Alleen met een door de provincie aanvaarde regionale bedrijventerreinenstrategie kunnen afzonderlijke gemeenten aanspraak maken op medewerking van de provincie als het gaat om zaken als compensatie bij transformatie van bedrijventerreinen. Inmiddels heeft Holland Rijnland daarom besloten de huidige regionale bedrijventerreinenstrategie te actualiseren. Daarvoor moeten de drie subregio’s binnen Holland Rijnland hun bedrijventerreinenstrategie aanpassen conform de wensen van de provincie. Voor de Leidse regio wordt hiermee op korte termijn begonnen.

Bedrijventerreinen en energietransitie

In december 2022 heeft de Stuurgroep van Economie071 besloten het vervolg van de inventarisatie ‘de plek van bedrijventerreinen in de energietransitie’ te beleggen bij de stuurgroep regionale bedrijventerreinenstrategie. Met ingang van 2023 is ‘energietransitie en bedrijventerreinen’ standaard een agenda-onderwerp tijdens vergaderingen van werkgroep en stuurgroep bedrijventerreinen.

Nadat werkgroep en stuurgroep waren geïnformeerd over de stand van zaken werden tijdens een interne bijeenkomst op 19 april met werkgroepleden, geïnterviewden, ondernemersverenigingen, ambtenaren duurzaamheid/energietransitie en RO de uitkomsten van genoemde inventarisatie gepresenteerd.

De bijeenkomst van 19 april vormde de opmaat voor een expert meeting op 31 mei. Deze was bedoeld om experts vanuit verschillende invalshoeken samen te brengen met alle betrokkenen om hen te stimuleren om de uitkomsten van de inventarisatie concreet ter hand te nemen.

