

# **Beleidskader 'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio'**

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

- Zoeterwoude
- Voorschoten
- Oegstgeest
- Leiderdorp
- Leiden

14 januari 2013



## **Inhoudsopgave**

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inleiding</b>                                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>Leeswijzer</b>                                                                                                          |           |
| <b>Samenvatting</b>                                                                                                        |           |
| <b><u>Deel 1: visie, doelen en prestaties</u></b>                                                                          |           |
| <b>1. Aanleiding</b>                                                                                                       | <b>6</b>  |
| a. Waarom moet het beleid herzien worden?                                                                                  |           |
| b. Doelstelling van het nieuwe beleid. Waar dragen onze bedrijventerreinen aan bij?                                        | <b>9</b>  |
| <b>2. Visie: hoe zien de bedrijventerreinen in de Leidse regio er in 2025 uit?</b>                                         | <b>11</b> |
| a. Onze visie: van bedrijventerreinen naar werklandschappen                                                                |           |
| b. Wat is een werklandschap?                                                                                               |           |
| c. Hoe zien de werklandschappen voor de Leidse regio er uit?                                                               | <b>12</b> |
| d. Waarom moeten we naar werklandschappen toe?                                                                             | <b>16</b> |
| e. Wat levert ons dat op?                                                                                                  | <b>19</b> |
| <b>3. Doelen en uitgangspunten: wat willen we met werklandschappen bereiken?</b>                                           | <b>20</b> |
| Doelen:                                                                                                                    |           |
| a. Meer economische functies toestaan                                                                                      | <b>21</b> |
| b. Intensief benutten (in de stad/stedelijk gebied) voor zowel bebouwen en gebruik                                         |           |
| c. Ruimte houden voor grootschalige en/of zware bedrijven                                                                  |           |
| d. Hogere tevredenheid openbare ruimte                                                                                     |           |
| Uitgangspunten:                                                                                                            |           |
| e. Ruimte voor bedrijvigheid is schaars: het totaal aan areaal bedrijfsruimte m2 bvo op werklandschappen mag niet afnemen. | <b>23</b> |
| f. De bedrijventerreinenmarkt is een (sub)regionale markt                                                                  | <b>24</b> |
| g. De gemeenten hanteren een passieve verplaatsingsstrategie                                                               | <b>24</b> |
| <b>4. Hoe gaan we in de praktijk om met het beleidskader Werklandschappen Leidse regio na vaststelling:</b>                | <b>25</b> |
| Ad. 1. (bouw)aanvragen toetsen op beleidskader Werklandschappen:                                                           | <b>25</b> |
| Ad. 2. herzien bestemmingsplannen (als onderdeel van een uitvoeringsprogramma):                                            | <b>25</b> |
| <b><u>Deel 2: Uitwerking visie in profielen per werklandschap</u></b>                                                      |           |
| <b>1. Hoe ziet het profiel per werklandschap er uit?</b>                                                                   | <b>27</b> |
| a. Hoe zijn de profielen tot stand gekomen?                                                                                | <b>30</b> |
| b. Hoofdindeling van de profielen en beschrijving werklandschappen.                                                        |           |
| c. Overzicht profielen Oegstgeest per werklandschap.                                                                       | <b>32</b> |
| <b><u>Deel 3: Uitvoeringsprogramma</u></b>                                                                                 |           |
| Gemeente Oegstgeest                                                                                                        | <b>41</b> |
| <b><u>Bijlage:</u></b>                                                                                                     |           |
| <b>1. Overzicht profielen Leiden</b>                                                                                       | <b>43</b> |
| <b>2. Uitvoeringsprogramma Leiden</b>                                                                                      | <b>80</b> |
| <b>3. Geraadpleegde literatuur en bronnen</b>                                                                              | <b>85</b> |

## Inleiding

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

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

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

Dus één op de drie werknemers werkt op een bedrijventerrein. De andere twee van de drie werknemers werken op een van de kantoorlocaties, in de binnenstad, een winkelcentrum of in een zorginstelling.

Bedrijventerreinen nemen dus een substantieel deel van de economie en werkgelegenheid voor hun rekening en zijn daarom belangrijk voor de Leidse regio.

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

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

## Leeswijzer

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

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

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

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

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

## Samenvatting

---

<sup>1</sup> 'Monitor bedrijventerreinen Holland Rijnland 2012 en kerncijfers Holland Rijnland 2012/2013, Holland Rijnland.'

Bedrijventerreinen bieden ruimte aan ondernemers om te ondernemen. Dat is goed voor de ondernemers en goed voor de Leidse regio: goed voor de werkgelegenheid, goed voor de economie en goed voor het voorzieningenniveau. We moeten zorgen dat bedrijventerreinen ook in de toekomst aantrekkelijk blijven, zodat ze bij kunnen blijven dragen aan de werkgelegenheid, economie en voorzieningenniveau van de Leidse regio. Dat is het doel van dit beleidskader. Dit doelt volgt uit het hoger economisch regionaal kader: de Economische Agenda Leidse regio 'Kennis & Werk #071'.

### **Onze visie: van bedrijventerreinen naar werklandschappen**

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

### **Er zijn drie redenen waarom we naar werklandschappen toe moeten:**

*Trend van verdichten en afname uitleglocaties volgen.*

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

*Werklandschappen zijn vitaal.*

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

*Met werklandschappen is meer maatwerk mogelijk.*

We kunnen een betere kwalitatieve verdeling maken tussen de verschillende bedrijventerreinen / werklandschappen in de Leidse regio. Met de huidige verdeling van bedrijventerreinen gaat dit slechter, vanwege het beperkte onderscheid tussen monofunctionele, generieke bedrijventerreinen onderling.

Van bedrijventerreinen naar werklandschappen levert ons drie zaken op:

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

### **Vier werklandschapprofielen**

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

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

### **Wat willen we met werklandschappen bereiken?**

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

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

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

Voor de uitvoering van het beleid zijn drie uitgangspunten randvoorwaardelijk:

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

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

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

## **Deel 1: visie, doelen en prestaties**

### **1. Aanleiding**

#### ***a. Waarom moet het beleid herzien worden?***

Het doel van het vigerend bedrijventerreinenbeleid is om de bedrijventerreinen in de Leidse regio aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats voor bedrijven. Ook voor het nieuwe beleid is dit het hoofddoel. Waarom moet het beleid dan herzien worden? Omdat een aantal cruciale zaken veranderd zijn sinds de vaststelling van het vigerende beleid die er voor zorgen dat dit beleid niet meer effectief is. Om het beleid weer effectief te maken moeten we het actualiseren.

De vier grote veranderingen zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naast de veranderingen blijkt uit de studie van STEC voor Holland Rijnland (zie onderstaand kader met bevindingen STEC) dat de bedrijventerreinen in Holland Rijnland het over het algemeen bovengemiddeld goed doen en dat ca. 60% van de bedrijventerreinen 'trendproof' is. Een goed uitgangspunt voor de bedrijventerreinen in de Leidse regio, maar geen reden om niets te doen. We

<sup>2</sup> Hoofdstuk 2, paragraaf d 'Waarom moeten we naar werklandschappen toe?' gaat hier dieper op in.

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

<sup>4</sup> Zie ook 'Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2010-2025', Holland Rijnland.

<sup>5</sup> Kennis & Werk '071, Economische agenda Leidse regio 2020'

willen inspelen op de hierboven genoemde veranderde omstandigheden om onze bedrijventerreinen ook in de toekomst goed te laten functioneren. Ook daarom moeten we ons beleid herijken.

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

**Analyse en conclusie:**

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

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

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

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

**Tips en aanbevelingen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze doelstelling is met de partners uitgewerkt naar zes voornemens:

- Zorgen voor een complementair aanbod van werklandschappen en andere werklocaties binnen de regio.
- Verbeteren bereikbaarheid van economische hotspots in de regio.
- Verkennen ontwikkelingsmogelijkheden van economische kanslocaties die ontstaan door verbeterde infrastructuur.
- Optimaliseren digitale bereikbaarheid.
- Harmoniseren regelregime binnen de agglomeratie en wegnemen obstakels voor ondernemers.
- Verkennen van kansen om de kwaliteit van leven en de software van de regio nog beter aan te laten sluiten bij behoeften van ondernemers, investeerders en (kennis)werkers.

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

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

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

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

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

*"We stellen een regiovisie werklandschappen op met profielen voor verschillende typen bedrijventerreinen. Als onderdeel van deze visie wordt voor de verschillende terreinen in de regio een profielomschrijving gemaakt. In deze visie is tevens een structuurkaart opgenomen met de terreinen van de regio."*

Voegen we de overkoepelende ambitie voor de Leidse regio en de doelstelling voor het vestigingsklimaat samen, dan komen we voor de bedrijventerreinen in de Leidse regio uit op de ambitie:

***'In 2025 zijn de bedrijventerreinen in de Leidse regio aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven, zodat:***

- 1. bedrijven in de Leidse regio meer omzet kunnen creëren***
- 2. de werkgelegenheid in de Leidse regio kan groeien***
- 3. nieuwe markten / het voorzieningenniveau in de Leidse regio kan toenemen***

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

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

### ***a. Onze visie: van bedrijventerreinen naar werklandschappen***

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

***'Van bedrijventerreinen naar werklandschappen'***

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

### ***b. Wat is een werklandschap?***

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

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

Een strakke definitie van werklandschappen heeft de VROM-raad niet gegeven. Maar uit analyse van literatuurstudies blijken een aantal kenmerken steeds terug te komen. Op basis daarvan geven wij

<sup>6</sup> Uit: 'Werklandschappen, een regionale strategie voor bedrijventerreinen'. VROM-raad, 2006).

hieronder een vrij uitgebreide definitie<sup>7</sup>. Deze geeft richting aan de vraag wat een werklandschap eigenlijk is, zonder het begrip dicht te timmeren.

Werklandschappen zijn locaties die sterk van elkaar kunnen verschillen maar

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

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

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

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

<sup>7</sup> Definitie ontleend aan 'Werkschrift Werklandschappen'. Provincie Gelderland, 2011).

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

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

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

**Profielen werklandschappen:**

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

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

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

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

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

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

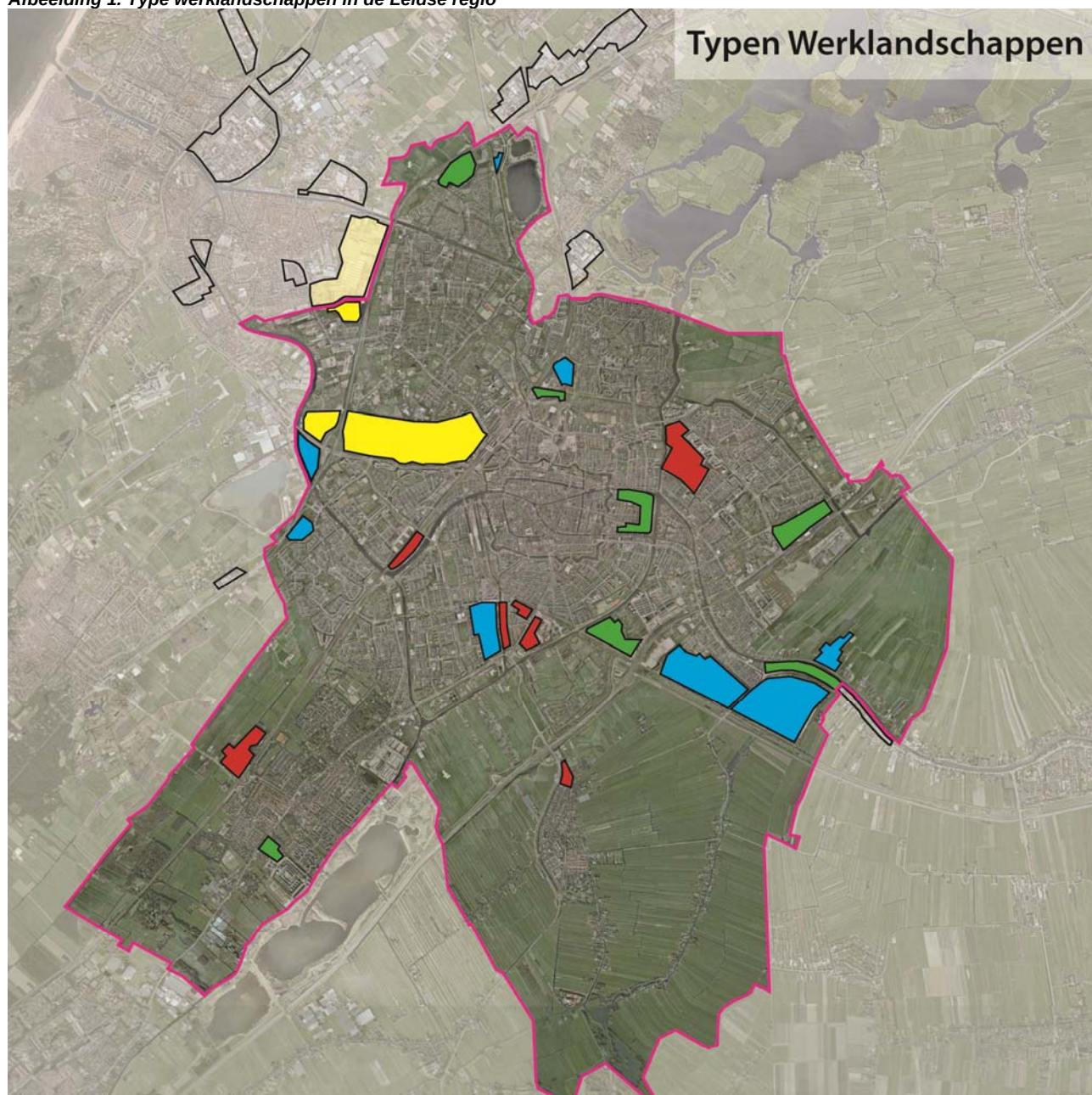
***Bio Science themawerklandschap*** (gericht op Bio Science en gecombineerd met de Universiteit Leiden, het LUMC en (studenten)huisvesting):

- Leiden Bio Science park – Leiden
- Leiden Bio Science park – Oegstgeest

***Themawerklandschap Greenport Flora Holland*** (gericht bloementeel en -export):

- Flora Holland – Oegstgeest

Afbeelding 1. Type werklandschappen in de Leidse regio



### Legenda

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

Hieronder lichten we de werklandschapprofielen toe.

*Matig gedifferentieerd profiel*

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

*Breed gedifferentieerd profiel*

Het tweede profiel, breed gedifferentieerd, is een werklandschap waarbij het werken nog steeds centraal staat, maar dat veel verschillende economische functies herbergt, van kantoren via voorzieningen tot zwaardere bedrijvigheid, van kleine tot grote bedrijven. Dit profiel zet in op zowel de traditionele bedrijven op een bedrijventerrein, als ook andere economische functies.

*Breed gedifferentieerd profiel met wonen*

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

*Bio Science themawerklandschap*

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

*Flora Holland themawerklandschap*

Het merendeel van het Flora Holland terrein is gelegen in Rijnsburg. Een deel van het terrein bevindt zich op het grondgebied van Oegstgeest. Flora Holland is de spil van het cluster Greenport. De Greenport is een van de benoemde topsectoren in de regio. Het Flora Holland terrein is benoemd als thematerrein, omdat dit het gehele cluster in zich heeft: van keuring, veiling, inkoop, verkoop tot export.

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

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

Tot slot geven wij aan dat denken in werklandschappen niet voorbehouden is aan bedrijventerreinen. Ook kantoorlocaties en detailhandelslocaties kun je beschrijven als werklandschappen. Hiermee schep je mogelijkheden voor kantoorlocaties en detailhandelslocaties om, net als bij

bedrijventerreinen, af te stappen van de monofunctionele benadering, waardoor de locaties flexibeler worden en daarmee toekomstvaster.

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

**d. Waarom moeten we naar werklandschappen toe?**

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

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

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

Een transformatie naar woningbouw als bijvoorbeeld plaatsgevonden heeft op het NEM terrein of het Slachthuisterrein zien wij echter niet meer gebeuren en vinden wij ook niet meer wenselijk.

Onderzoek<sup>9</sup> geeft ook aan dat binnenstedelijke bedrijventerreinen van belang zijn voor de regionale economie, niet als locatie voor grote en zware bedrijven, maar meer en meer voor veel andere economische functies. Mede gezien het feit dat ruimte in deze regio schaars is, zal de markt, zo zien we nu al, doorgaan met intensiveren. Met de werklandschapprofielen geven wij daar sturing aan door met name in te zetten op intensivering voor economische functies.

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

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

---

<sup>9</sup> Platform 31, STEC rapport.

### Groei van de Leidse regio, haar economie en bedrijventerreinen.

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

Op deze nieuwe bedrijventerreinen, maar ook op de al bestaande bedrijventerreinen, vestigde zich een ander soort bedrijvigheid: bouwbedrijven, groothandels, en logistieke bedrijven. Het type economie op bedrijventerreinen is in de loop der jaren veranderd van voornamelijk grote industrie naar kleinschaliger industrie en het ontstaan van nieuwe functies als groothandels, bouwbedrijven, logistieke bedrijven en zakelijke dienstverlening<sup>9</sup>.

De verdringing van hindergevendende en economische functies met een lagere toegevoegde waarde<sup>10</sup> door meer centrumstedelijke en functies met een hogere toegevoegde waarde – en daarmee de verdrijving van de ‘goedkopere’ functies naar de periferie – is een wetmatigheid die we overal in Nederland zien. Ook als je naar de toekomst kijkt zal deze wetmatigheid blijven gelden.

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

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



*ii. Werklandschappen zijn vitaal*

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

*Verruimen van functies*

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

*Verruimen van bebouwingsmogelijkheden*

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

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

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

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

*iii. Met werklandschappen is meer diversiteit mogelijk*

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

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

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

<sup>11</sup> Economische functies met een lagere toegevoegde waarde kunnen minder betalen voor hun bedrijfstvastgoed dan functies met een hoge toegevoegde waarde.

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

differentiatie, overall gezien, juist een verbreding op van de mogelijkheden voor functies en bestemmingen.

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

**e. Wat levert ons dat op?**

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

Van bedrijventerreinen naar werklandschappen levert ons drie zaken op:

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

We zeggen mogelijkheden, omdat wij op dit gebied als overheid faciliterend zijn aan burgers, instellingen en in dit geval met name aan ondernemers. Het is uiteindelijk aan hen om gebruik te maken van deze mogelijkheden en deze te verzilveren. Pas dan kan het ons, als Leidse regio als geheel, dit opleveren.

Pas dan is de ambitie uit dit beleid - *'In 2025 zijn de bedrijventerreinen in de Leidse regio aantrekkelijk als vestigingsplaats voor bedrijven, zodat bedrijven in de Leidse regio meer omzet kunnen creëren, de werkgelegenheid in de Leidse regio kan groeien en het voorzieningenniveau in de Leidse regio kan toenemen'* - bereikt.

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

### ***Groei van de economie***

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

Wij geven in onze visie met name aan dat we het voor bedrijven mogelijk willen maken om op hun bestaande locatie te kunnen groeien. Dat zal niet voor alle bedrijven de oplossing zijn. Sommige bedrijven hebben dermate grote groeiplannen dat hun huidige locatie gewoonweg niet zal volstaan. In de Economische Agenda is afgesproken dat we samen met de Koepel Leidse regio en bedrijfsmakelaars een Wegwijzer bedrijfslocaties kunnen maken, om bedrijven het beste te ondersteunen bij hun zoektocht naar een vestigingslocatie in de regio.

### ***Economische groei***

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

### ***Meer werkgelegenheid***

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

### ***Meer verscheidenheid aan aanbod van functies / voorzieningen***

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

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

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

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

Wij hebben er vier:

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

Daarnaast zijn er drie uitgangspunten die hier randvoorwaardelijk bij zijn:

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

Deze zeven punten lichten wij hieronder nader toe.

### **Doelen:**

Zoals we in hoofdstuk 2 hebben aangegeven is het kenmerkende verschil tussen werklandschappen en bedrijventerreinen dat bedrijventerreinen monofunctioneel zijn – de traditionele sectoren - en

werklandschappen meer functies kunnen herbergen en daarmee flexibeler zijn en meer ruimte kunnen bieden. Flexibiliteit en meer ruimte is wat ondernemers van de gemeente vragen.

**a. Meer economische functies toestaan**

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

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

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

Dit willen wij doen door in bestemmingsplannen waar mogelijk hogere bebouwingspercentages en hogere bouwvolumes / -hoogten toe te staan dan nu het geval is. Dit geeft ondernemers de ruimte om op hun huidige kavel uit te breiden, daar waar kavels nu tot hun maximum bebouwd zijn. Ook kan dit mogelijkheden scheppen voor bijvoorbeeld gestapelde functies of parkeren op het dak. We moeten hier wel bij opmerken dat dit niet voor alle kavels of terreinen winst zal opleveren. Sommige terreinen of kavels zijn al intensief bebouwd; daar zal het vergroten van ruimtelijke mogelijkheden in bestemmingsplannen waarschijnlijk niet resulteren in daadwerkelijk meer bouwvolume<sup>16</sup>.

**c. Ruimte houden voor grootschalige en/of zware bedrijven**

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

Algemeen gesteld wordt extensieve bedrijvigheid en bedrijvigheid met een lage werkgelegenheid per hectare gezien als bedrijvigheid die veelal een lage toegevoegde waarde heeft. Daardoor heeft zo'n bedrijf in de regel minder (financiële) middelen om aan haar huisvesting te besteden. Vanwege de relatieve schaarste in de Leidse regio is huisvesting voor dat type bedrijvigheid onaantrekkelijk duur. Daar bovenop komt het feit dat er zeer beperkt grote kavels beschikbaar zijn. We zien in de praktijk dat de markt met dit beschreven mechanisme voornamelijk zichzelf reguleert. Anderzijds bieden deze bedrijven veelal werkgelegenheid voor minder hoog opgeleide inwoners van de regio. Voor een goede

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

<sup>14</sup> Zie hierover ook de 'kantorenstrategie Holland Rijnland'. Holland Rijnland, sept. 2012.

<sup>15</sup> Voor PDV detailhandel zijn al locaties aangewezen op bedrijventerreinen.

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

afstemming van de arbeidsmarkt op het opleidingsniveau is het belangrijk dat de Leidse regio ruimte blijft bieden voor dit type bedrijvigheid.

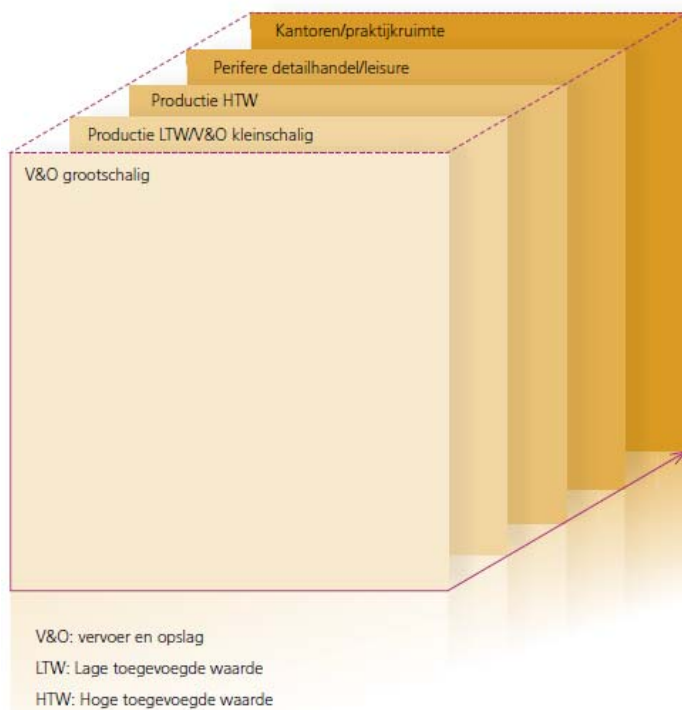
Voor bedrijven in de hogere milieucategorie (vanaf milieucategorie 4) is met name het bestemmingsplan het geëigende instrument om dit te reguleren. In de bestemmingsplannen zijn de milieucategorieën al voorgeschreven. Daar waar nodig zal dit in de werklandschaprofielen worden bijgesteld.

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

### **Dynamiek voor (her)ontwikkelingen vergroten door waardecreatie**

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

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



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

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

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

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

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

### **Ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid**

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

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

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

#### **d. Hogere tevredenheid openbare ruimte**

Uit het rapport van STEC<sup>17</sup> blijkt dat bedrijventerreinen met een bovengemiddelde (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte over het algemeen ook een hogere sociaal en ruimtelijk-economische kwaliteit kennen. Echter, deze kwaliteit kan ondanks een goede uitstraling en beheer en onderhoud van de openbare ruimte toch matig zijn. Op deze terreinen is vaak winst te behalen op het private vlak.

Vanuit onze verantwoordelijkheid willen wij bijdragen aan het verbeteren van de tevredenheid over de openbare ruimte. Een betere uitstraling en een betere stedelijke inpassing van de werklandschappen draagt bij aan de aantrekkelijkheid van deze werklandschappen, en daarmee aan een hogere kwaliteit van het werklandschap.

### **Uitgangspunten:**

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

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

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

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

Op voorhand is in de profielen per werklandschap duidelijk in welke profielen en op welk deel van dat profiel eventueel gemengd kan worden met wonen. Ook is in de profielen aangegeven waar verruiming van meer soorten economische functies mogelijk is, waardoor het areaal aan bedrijfsruimte toe kan nemen. Overigens is totaal bezien op veel meer plekken verruiming mogelijk dan dat er menging met wonen mogelijk is. Het is dan ook onze ambitie en verwachting dat met dit beleid de

<sup>17</sup> 'Conclusies Economische Effectrapportages Bedrijventerreinen Holland Rijnland', STEC groep, 2 oktober 2013, in opdracht van Holland Rijnland.

ruimte voor bedrijvigheid zal toenemen en niet zal afnemen. Om dit te borgen monitoren we periodiek het areaal in m<sup>2</sup> bvo (bruto vloeroppervlakte) op de werklandschappen<sup>18</sup>. Mocht het totaal aan areaal afnemen, dan stellen we dit beleid bij om dit te compenseren. Daarbij zullen we in beginsel zoeken naar ruimte op de bestaande locaties, conform de werklandschapprofielen.

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

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

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

***f. De bedrijventerreinenmarkt is een (sub)regionale markt***

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

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

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

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

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

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

<sup>19</sup> Onder andere in de Notitie De Leidse bedrijventerreinen in 2030, PBO, nov. 2013).

#### **4. Hoe gaan we in de praktijk om met het beleidskader Werklandschappen Leidse regio na vaststelling:**

Als het beleidskader door de raden is vastgesteld is dit het kaderstellend beleid voor bedrijventerreinen / werklandschappen in de Leidse regio. Dat betekent dat 1. bij aanvragen op werklandschappen op dit beleid getoetst moet worden, en 2. dat (als onderdeel van het bijbehorend uitvoeringsprogramma) bestemmingsplannen aangepast moeten worden.

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

Alle gemeenten hebben vigerende bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen, zeer recente of al oudere. Bij (bouw)aanvragen dient getoetst te worden of een initiatief past binnen het bestemmingsplan.

- Zo ja: meewerken (ook al past het niet in het beleidskader werklandschappen. Een bestemmingsplan gaat voor op vastgesteld beleid)
- Zo nee: toetsen aan werklandschaprofielen van betreffende locatie:
  - Past binnen profiel : meewerken met WABO procedure
  - Past niet binnen profiel : niet meewerken met WABO procedure

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

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

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

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

- Bestemmingsplan is net (consoliderend) geactualiseerd (en kan voor 10 jaar mee). Ouder dan 10 jaar? Bestemmingsplan herzien (conform nieuw beleid).
- Groot of juist klein verschil tussen vigerend bestemmingsplan en werklandschaprofiel:
  - o Klein verschil: Het profiel past nagenoeg op het vigerend bestemmingsplan: daarom te weinig rendement / urgentie om bestemmingsplan aan te passen
  - o Groot verschil: juist een reden om bestemmingsplan aan te passen
- Zijn er voldoende middelen / capaciteit om de bestemmingsplannen aan te passen?
- Is er dekking voor evt. planschade? Een zeer belangrijk (financieel) aspect. Als een gemeente op eigen initiatief een bestemmingsplan wijzigt en er geen kostendrager (= initiatiefnemer) is waarop plankosten en planschadekosten verhaald kan worden, draait de gemeente in principe op voor eventuele planschadekosten. Dat kunnen flinke bedragen zijn. Dat kan een pragmatische reden zijn om af te zien van het herzien van een bestemmingsplan en in de plaats daarvan de route te volgen van nieuwe initiatieven toetsen aan de werklandschaprofielen en als die passen binnen een profiel, mee te werken. Op deze manier zijn plan- en planschadekosten wel te verhalen. Een andere mogelijkheid is om af te zien van die bepaalde onderdelen in een op te stellen bestemmingsplan waarvoor geen financiële middelen zijn. Op deze manier kan wellicht het grootste deel van het werklandschaprofiel verwerkt worden in een nieuw bestemmingsplan en maar een klein deel niet.
- Opnemen van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid waarbij omzetten naar gewenst werklandschap profiel mogelijk wordt gemaakt;

De winst van het herzien van bestemmingsplannen is tweeledig:

- Meer initiatieven passen binnen een bestemmingsplan;
- Initiatieven kunnen sneller gerealiseerd worden.

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

## **Deel 2: Uitwerking visie in profielen per werklandschap**

### **1. Hoe ziet het profiel per werklandschap er uit?**

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

#### ***a. Hoe zijn de profielen tot stand gekomen?***

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

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

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

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

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

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

In de overzichtskaart is in ieder geval aangegeven wat de maximale bebouwingspercentages en – hoogten zijn. Daarnaast is het in de tabel beschrevene ook zo goed mogelijk verbeeld in het kaartje.

Bij het opstellen van de bedrijventerreinprofielen is veelal gekeken naar onderstaande punten. Daarbij merken wij op dat de profielen nadrukkelijk niet kwantificerend van aard zijn, maar beschrijvend en inzichtgevend. We scoren niet in cijfers aangezien het geen absolute wiskunde is.

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

- Bereikbaarheid (afgelegen van hoofdwegen / aan hoofdwegennet / nabij/aan snelweg) > afzetgebied > interessant voor bedrijven met zulk een afzetgebied
- Lokaal /regionaal afzetgebied > stadsverzorgende bedrijvigheid
- Bovenregionaal / landelijk afzetgebied > stuwende bedrijvigheid
- Locatie in relatie tot spreiding van dergelijke functies c.q. andere bedrijventerreinen elders in stedelijk gebied/stad > goede evenwichtige spreiding van functies en voldoende aanbod
- Milieucategorie > interessant / mogelijkheden voor hindergevendende bedrijven (al naar gelang hoogte milieucategorie)

- Verkeersaantrekkende werking > is locatie geschikt voor verkeersaantrekkende functies? Nog specifieke plek op bedrijventerrein? (bijv. nabij ontsluiting) mogelijkheden voor functies met verkeersaantrekkende werking. Denk m.n. aan bepaalde leisurefuncties, PDV.
- Gemiddelde kavelgrootte en gemiddelde bedrijfsgebouwgrootte > geschiktheid qua huisvesting voor kleine, middelgrote of grote bedrijven
- Aansluiting met stedelijke omgeving > Mate van verkleuring met andere functies, als bijv. wonen, kantoren, leisure.
- Mate / intensiteit van bebouwen > zegt iets over welke mate van verdichten nog mogelijk is > welke mate van ruimtelijke potentie op de huidige locatie nog aanwezig is > zegt iets over ontwikkel- en verdienpotentie van de eigenaar. Zegt ook iets over mate van stedelijkheid.
- Gewenste sectoren: (de traditionele onderverdeling in bouw/industrie; transport/logistiek; (financiële en zakelijke) dienstverlening; overige diensten) NB als overheid niet te veel op sturen en regelen, want dat zorgt alleen maar voor beperkingen van mogelijkheden voor bedrijven.
- Stuwende / (stads)verzorgende bedrijvigheid: zegt iets over mate van voorzieningenniveau in de stad/agglomeratie (stadsverzorgend) en mate van economische groeipotentie (stuwend).

#### Knoop- en plaatswaardemodel van Bertolini

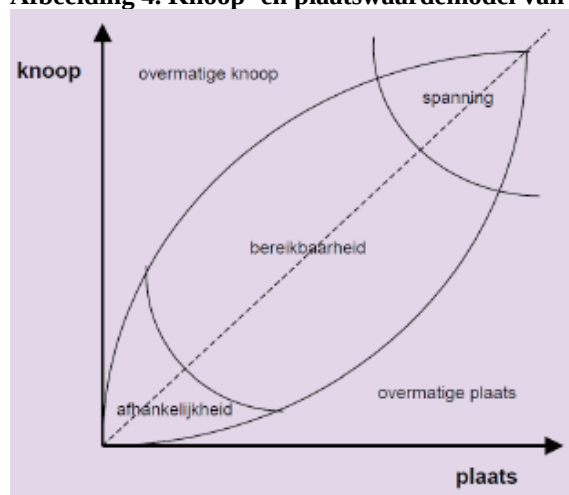
Als denkkader voor het bepalen van kanslocaties hebben wij het zogenaamde 'knoop- en plaatswaardemodel' van Bertolini (UvA) gebruikt. Dit model laat zien dat een goed bereikbaarheidsniveau (knoopwaarde) condities schept voor de vestiging van economische activiteiten of ruimtelijk programma (plaatswaarde).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

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

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

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

#### Afbeelding 4. Knoop- en plaatswaardemodel van Bertolini



#### Afbeelding 5. Kansen en knelpunten werklocaties uit het Ambitiedocument LAB 071

| Locatie              | Bereikbaarheidsopgaven                                                                                                                                |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bio Science park     | Completeren regionale fietsverbindingen<br>Afwikkelingen spitsverkeer A44/Rijnlandroute/Plesmanlaan<br>Realiseren HOV-verbinding en kennislijn        |
| Stationszone         | Ontsluiten van station op de A4/N11<br>Realiseren meer fietsparkeerplaatsen<br>Toevoegen autoparkeerplaatsen<br>Creëren van ruimte voor de voetganger |
| Flora                | Verbeteren oostwestverbinding, richting A4/N11                                                                                                        |
| Meerburg/Roomburg    | Waarborgen doorstroming Willem van der Madeweg, ook bij toevoeging programma Meerburg                                                                 |
| A4 zone Leiderdorp   | Verbeteren HOV-bereikbaarheid<br>Faciliteren ruimtelijk programma                                                                                     |
| Lammenschansdriehoek | Verbeteren aansluiting op A4, via Lammenschansweg en Europaweg                                                                                        |
| Centrum Leiden       | Begeleiden voetgangersstromen<br>Transformeren naar verblijfsgebied, inclusief HOV en winkellogistiek                                                 |
| Winkelhof            | Faciliteren uitbreiding Winkelhof<br>Verminderen barrièrewerking Engelendaal                                                                          |
| Luifelbaan           | Verbeteren doorstroming 5-Meilaan-Churchillaan                                                                                                        |
| Baanderij            | Verbeteren logistieke bereikbaarheid van het gebied<br>Transformeren                                                                                  |
| Rijneke Boulevard    | Verbeteren aansluiting N11 op A4<br>Verbeteren (H)OV                                                                                                  |

**b. Hoofddeling van de profielen en beschrijving werklandschappen.**

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

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

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

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

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

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

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

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

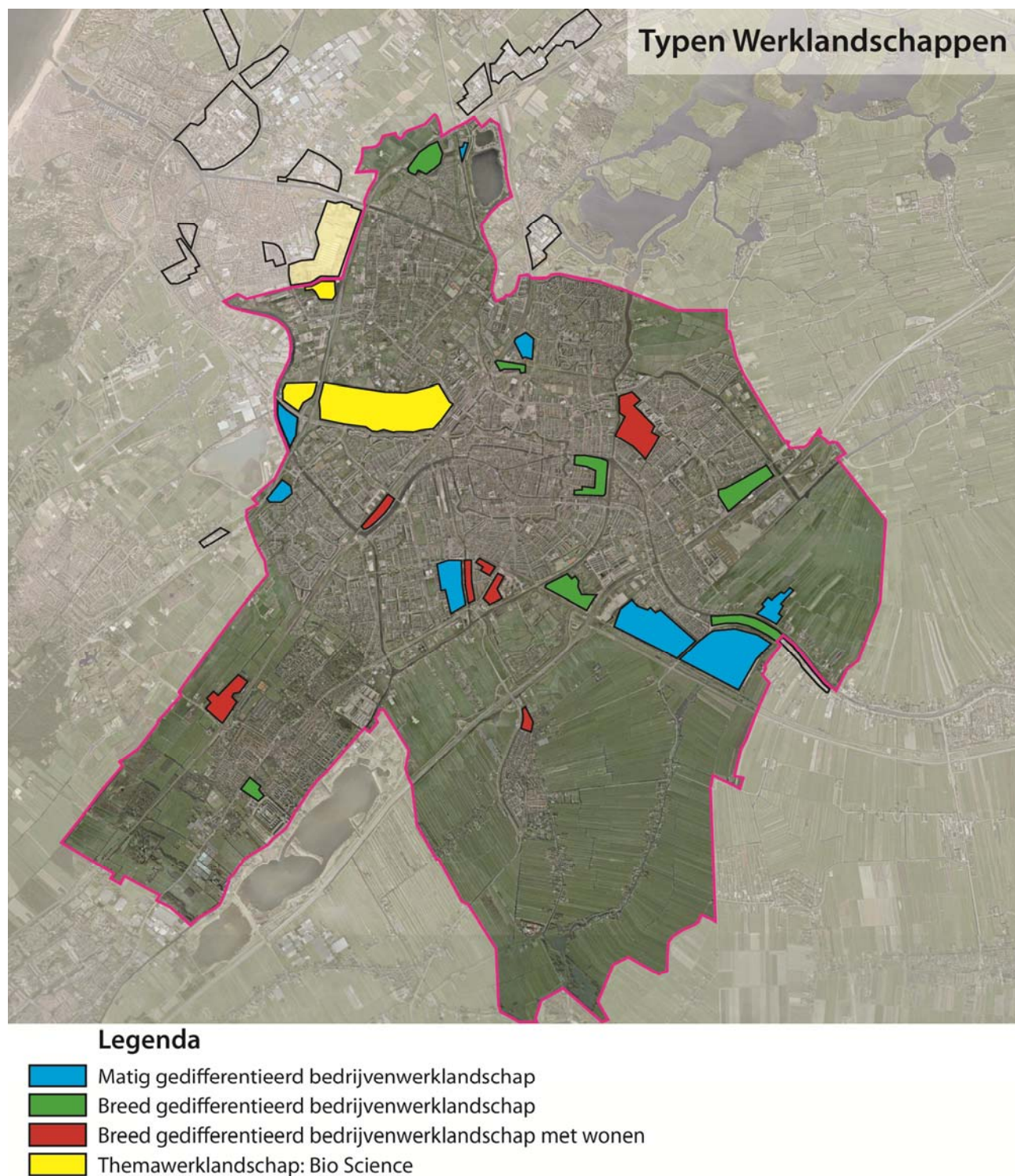
- Leiden Bio Science park – Leiden
- Leiden Bio Science park – Oegstgeest

**Themawerklandschap Greenport Flora Holland** (gericht bloementeelt en -export):

- Flora Holland – Oegstgeest

In een omschrijving als werklandschappen is de eerste categorie, consoliderend, een werklandschap waarbij de functie nadrukkelijk op bedrijvigheid blijft liggen. De tweede categorie, verruimend, is een werklandschap waarbij het werken nog steeds centraal staat, maar dat veel verschillende economische functies herbergt, van kantoren via voorzieningen tot zwaardere bedrijvigheid, van kleine

tot grote bedrijven. De laatste categorie, menging met wonen, is een werklandschap beschrijven waar de nadruk niet alleen op werken ligt, maar ook op wonen. Een gemengd stedelijk gebied dus.



#### **Overzicht profielen per werklanschap – Oegstgeest**

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

De beschreven terreinen zijn:

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

### **Werklandschap Nieuw Rhijngeest Zuid - Bio Science themawerklandschap**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Visie op werklandschap Nieuw Rhijnegeest Zuid

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

#### Gewenste doelgroepen

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

#### Toekomstige ontwikkelingen Bio Science Park

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

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

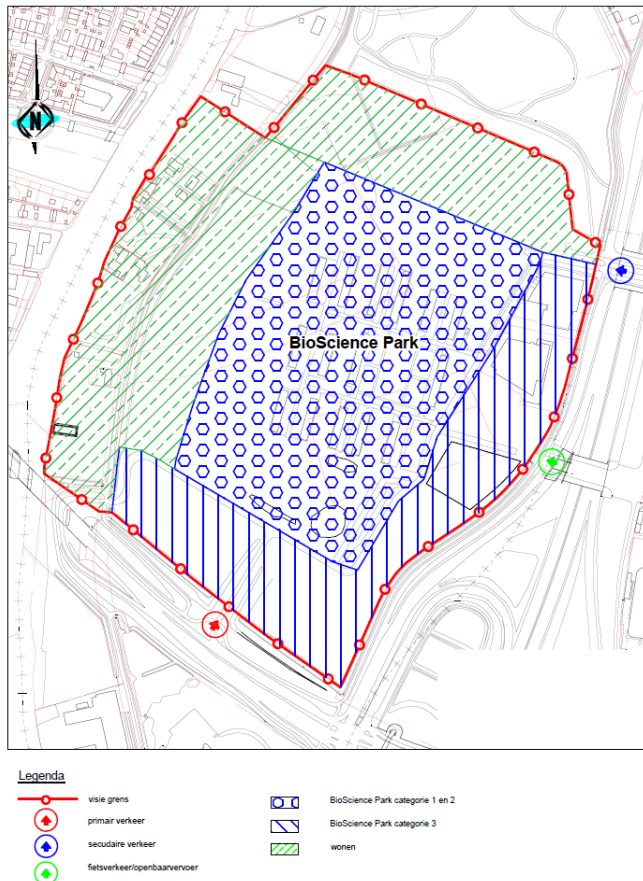
- De beoogde ontwikkeling past binnen regionale en provinciale beleidskaders. Op lokaal niveau is de ontwikkeling globaal bestemd in het bestemmingsplan Rijnfront 2003. De structuurvisie 2005 – 2020 voorziet in hoogwaardige werkgelegenheid die aansluit bij de bedrijfsactiviteiten in de Leeuwenhoek (grondgebied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

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

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

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

- In het bestemmingsplan dient het volgende te worden opgenomen:
  - o De bebouwingsmogelijkheden zoals die zijn overeengekomen met de Universiteit (2008) (ca. 210.000 m<sup>2</sup> BVO en maximale bebouwingshoogten tot 40 meter
  - o Parkeeropgave zoals gesteld in de ontwikkelovereenkomst 2008 en het bijbehorende stedenbouwkundig plan 2008
  - o De brancheringsafspraken zoals die zijn opgesteld door de partijen in het park in samenwerking met de provincie Zuid Holland (najaar 2103).
  - o De inpassing HOV en Rijnlandroute.



Themawerklandschap Leiden Bio Science Park – Nieuw Rhijnegeest Zuid

### **Werklandschap MEOB-terrein - Breed gedifferentieerd profiel**

Het MEOB-terrein ligt aan de noordwestzijde van Oegstgeest, tegen de A44 aan. Het landschap omvat in totaal 15,6 hectare waarvan 70 % uitgeefbaar is (11 ha.). De beoogde kavelgrootte omvat 1.000 tot 4.500 m<sup>2</sup>; het bebouwingspercentage is gesteld op 70%. Het werklandschap is ingedeeld in zones; hoe dichterbij de omliggende woonbebouwing hoe lager de toegestane hindercategorie; de maximaal toegestane hindercategorie bedraagt 3.1..

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

### **Visie op werklandschap Meob**

- De plankaders maken het mogelijk dat diverse typen bedrijvigheid worden gemengd.

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

#### Gewenste doelgroepen

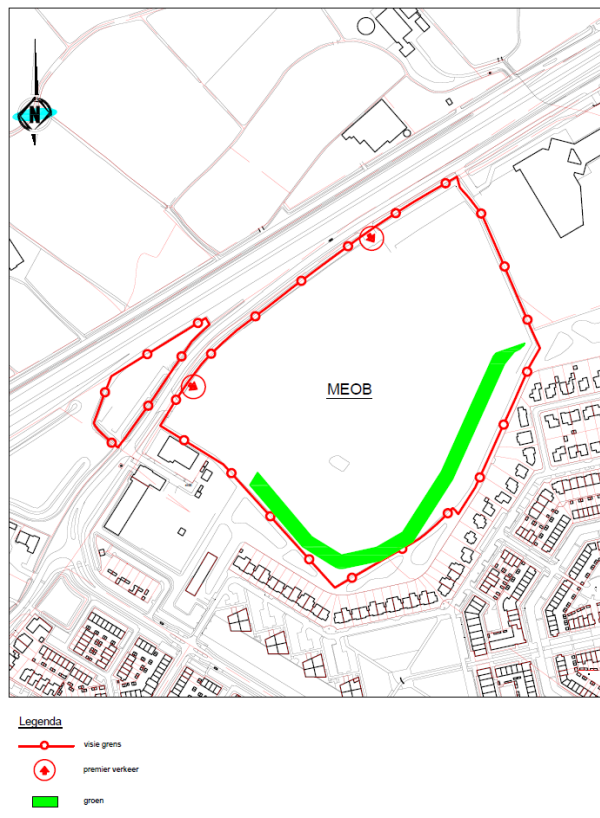
- In de plankaders wordt gesteld dat Meob zal voorzien in een lokale – sub-regionale behoefte en de bedrijvigheid zal verzorgend van aard zijn. Het oogmerk is dat grootschalige detailhandel, kleinschalige kantoren, productiebedrijven, maatschappelijke voorzieningen, publieksgerichte dienstverlening en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

#### Toekomstige ontwikkelingen MEOB

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

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

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



Werklandschap MEOB

#### **Werklandschap Rhijnhofweg - Matig gedifferentieerd profiel**

Het bedrijventerrein Rhijnhofweg ligt ingeklemd tussen de N206, de A44 en de Oude Rijn. Tot voor kort was er een bouwbedrijf gevestigd en werden de opstallen gebruikt voor goederenopslag. Op dit moment is op het terrein het ECOLAB (vh. Nalco) en een internaat gevestigd. In de directe nabijheid

zijn Mc Donalds en het Transferium gevestigd; dit is echte grondgebied Leiden. Van de opstallen (waaronder enkele voormalige bedrijfswoningen) langs de Oude Rijn staat momenteel ca. 90% leeg en liggen de terreinen grotendeels braak.

Het gehele terrein omvat ca. 10 ha. en vervulde vooral een regionale en lokale functie; het bood plaats aan Hogere Milieu Categorie Bedrijven (t/m categorie 4) zwaardere bedrijvigheid, bouw en industrie. De kavelgrootte varieert per perceel; er geldt een maximum bouwhoogte van 35 meter; er is geen FSI bepaald. In het bestemmingsplan uit te werken bestemming zijn bestaande woningen toegestaan; verdere mening van bedrijvigheid met wonen is niet toegestaan.

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

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

#### Visie op werklandschap Rhijnhofweg

- In 2014-15 zal het betreffende bestemmingsplan worden herzien. In de directe omgeving zijn op korte afstand van het terrein woningen gerealiseerd. Hierdoor kan de zwaardere bedrijvigheid deels niet meer worden gefaciliteerd; er zal een zonering/fasering naar hindercategorie moeten worden aangebracht.
- De realisatie van de Rijnlandroute en de HOV betekent dat Mc Donalds zal worden uitgeplaatst en het transferium wordt naar de andere zijde van de N206 verplaatst. Het ECOLAB blijft gehandhaafd.
- Zodra over de aansluiting van de Rhijnhofweg op de N206 meer duidelijk is, herzielt de gemeente haar visie op dit gebied.

#### Gewenste doelgroepen

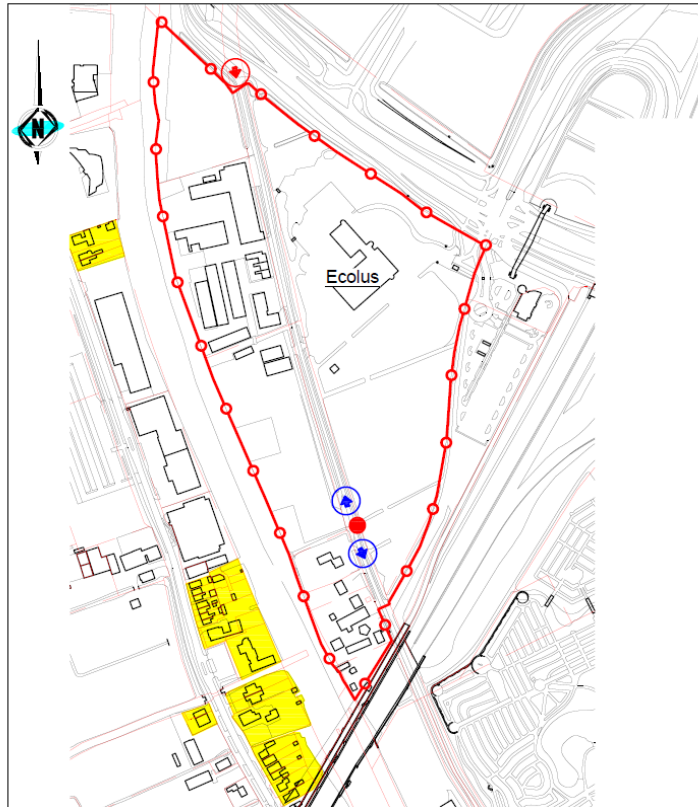
- Bedrijven met Hogere Milieu Categorie t/m 4, voor zover de zonering dit toelaat
- In gezoneerde delen bedrijven met een lichtere hindercategorie

#### Toekomstige ontwikkelingen Rhijnhofweg

- In het bestemmingsplan worden zones opgenomen met hierin verschillende hindercategorieën; hoe dichter bij woningen hoe lager de toegestane categorie.
- Voor het overige zal de huidige situatie worden geconserveerd.
- Het werklandschap zal op de middenlange termijn beter worden ontsloten door de realisatie van de Rijnlandroute; het terrein krijgt dan een directere aansluiting op de A44 en hiermee op de A4 waardoor de huidige overlastsituatie voor aanwonenden zal worden weggenomen.
- De directe verbinding met de N206 maakt het terrein aantrekkelijk voor allerlei bedrijven en mogelijk hernieuwt het gebied zich. Zodra de feitelijke verbinding meer concreet is uitgewerkt zal de gebiedsvisie voor dit werklandschap worden herijkt.

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

- Opnemen van zonering hindercategorieën in het bestemmingsplan.



**Legenda**

- |  |                   |  |              |
|--|-------------------|--|--------------|
|  | visie grens       |  | verkeer stop |
|  | premier verkeer   |  | wonen        |
|  | seculaire verkeer |  |              |

Werklandschap Rhijnhofweg

### **Werklandschap Flora Holland - Themawerklandschap Greenport Flora Holland**

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

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

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

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

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

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

#### Visie op werklandschap Flora Holland

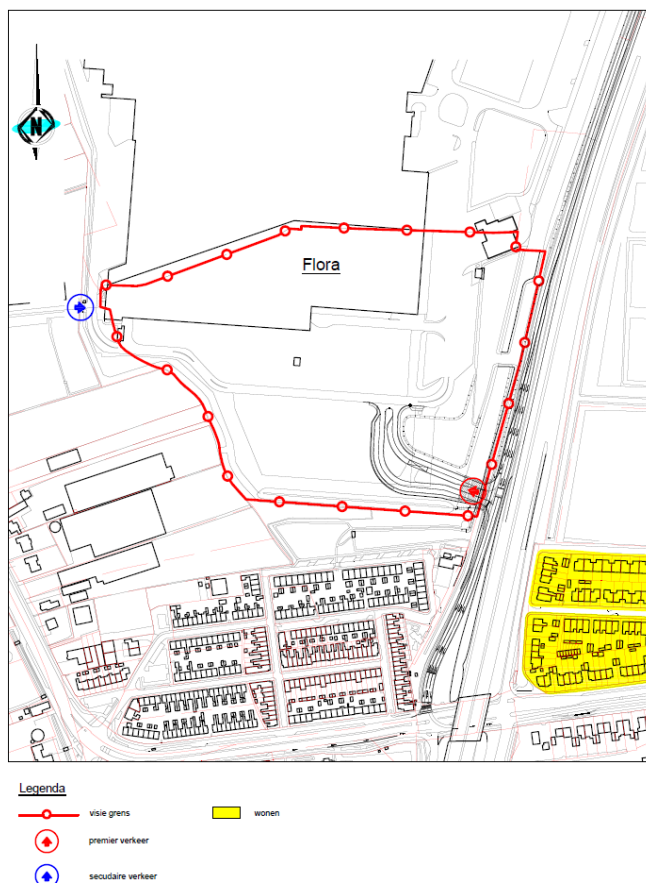
- De veilingwereld is volop in beweging door de digitalisering van de werkprocessen; de reorganisatie die Flora Holland onlangs heeft doorgevoerd en de sluiting van een van de aangesloten veilingen zijn hiervan een direct gevolg. De digitalisering zal de werkwijze van de veiling Flora Holland in Katwijk/Oegstgeest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

#### Gewenste doelgroepen

- Bedrijven gelieerd aan het bedrijfsproces Flora Holland

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

- Niet van toepassing.



thema-werklandschap Flora Holland

### **Werklandschap Oude Vaartweg - Matig gedifferentieerd profiel**

Het terrein ligt aan noordoost zijde van Oegstgeest en is ingeklemd tussen het water van de Haarlemmertrekvaart, de N444 en de Oude Vaartweg. Het gebied wordt richting de dorpskern Oegstgeest en de A44 ontsloten via de Oude Vaartweg en de Haarlemmerstraatweg. Het gebied is ca. 11.300 m<sup>2</sup> groot. De toegestane bebouwingsoppervlak is 1.200 m<sup>2</sup> (verdeeld over 6 gebouwen van 200 m<sup>2</sup>) en de maximale bebouwingshoogte is 7 en deels 10 meter.

De gewenste bedrijvigheid is hindercategorie 1; kleinschalige, hoogwaardige kantoorunits passend binnen het bestaande verstedelijkte gebied en kantoren als onderdeel van bedrijven. Het gebied beoogt te voorzien in de lokale en regionale behoefte.

Op het werklandschap Oude Vaartweg is sprake van beperkte menging van bedrijvigheid.

In het kader van werklandschappen wordt het terrein beoordeeld als matig gedifferentieerd.

#### Visie op werklandschap Oude Vaartweg

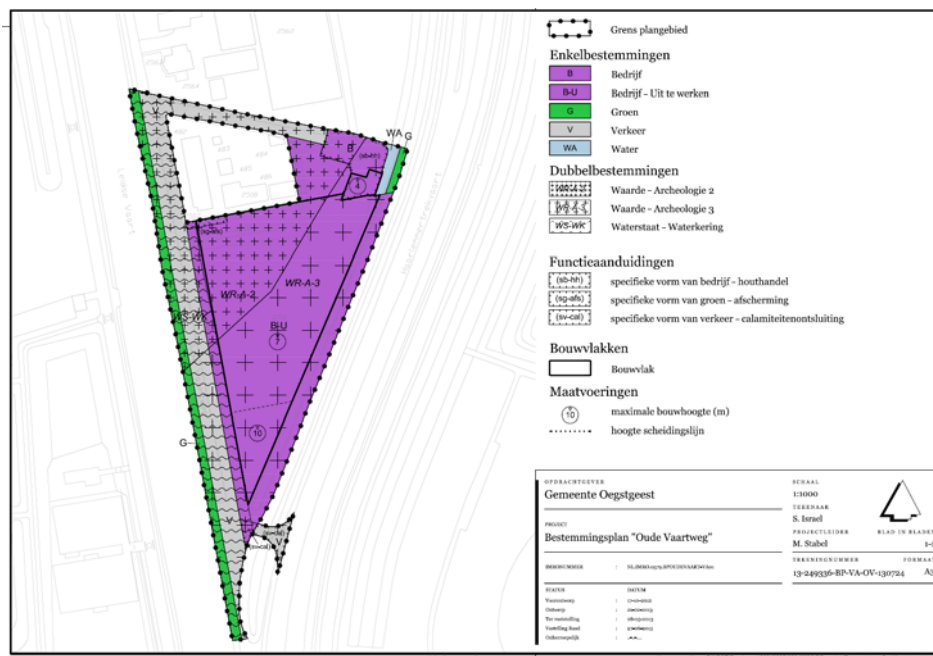
Het bestemmingsplan Oude Vaartweg is onlangs vastgesteld door de raad en sluit direct aan bij actuele ontwikkelingsmogelijkheden. De huidige plansituatie wordt daarom bestendigd. Detailhandel en bedrijfswoningen zijn niet gewenst.

#### Gewenste doelgroepen

- Kleinschalige lokale en regionale bedrijvigheid (categorie 1)
- Kantoorunits tot 1.000 m<sup>2</sup>

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

- Niet van toepassing.



Werklandschap Oude Vaartweg

### **Deel 3: Uitvoeringsprogramma Oegstgeest**

Oegstgeest voert het werklandschappenbeleid in en past het op relevante terreinen toe met het oogmerk het beter benutten van de beschikbare ruimten en meer armslag bieden voor bedrijven die op deze terreinen zijn gehuisvest. Hierbij houdt Oegstgeest het belang voor ogen dat het een aangenaam dorp is om te ondernemen en vooral om te wonen.

#### *Leiden Bio Science Park*

Het bio science park heeft een aparte status in het werklandschappenbeleid. Leiden en Oegstgeest stemmen plannen voor het Leiden Bio Science Park op elkaar af. Zo zijn er afspraken gemaakt over branchering die worden opgenomen in de bestemmingsplannen en trekken partijen op bij operationele zaken (acquisitie nieuwe vestigers, opstellen van beheer en onderhoudsafspraken in het bio science park). Gemeente Oegstgeest werkt samen met partijen in het Leiden Bio Science Park om het vestigingsklimaat te verbeteren en de kans te vergroten dat bedrijven zich vestigen op het park.

In het kader van het werklandschappenbeleid onderzoeken beide gemeenten hoe het profiel van het park kan worden verbeterd zodat het meer aansluit op de markt van health care en bio science. De gemeenten stemmen de strategie af over eventuele uitbreidingen van het park in bijvoorbeeld Katwijk.

#### *Meob*

Het bedrijvenpark Meob bestaat feitelijk alleen nog op de tekentafel; de ruimtelijke plankaders (stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan, etc.) zijn op orde; alleen ontbreekt nog een realisatieovereenkomst met een uitvoerende partij. Het Meob is als 'behoudend' getypeerd in de beoordeling in het kader van de werklandschappen.

De gemeente is in gesprek met een potentiële ondernemersgroep die de uitvoering ter hand wil nemen. Het is niet waarschijnlijk dat op korte termijn het bestemmingsplan wordt gewijzigd en dat hierin een verruiming van de planmogelijkheden gaat worden ingevoerd in lijn met het werklandschappenbeleid. Gezien de eerder gevoerde gesprekken in de omgeving over de realisatie van het bedrijventerrein, is functiemening van wonen en ondernemen op dit terrein en in de directe omgeving nog niet aan de orde.

#### *Flora - Kamphuiserpolder*

Het huidige bedrijfsterrein Flora is als 'thema werklandschap' getypeerd. Op afzienbare termijn wijzigt de aard en invulling van het terrein niet wezenlijk; als dit toch aan de orde komt, pakt Oegstgeest dit in nauwe samenspraak met gemeente Katwijk op.

#### *Deelgebied 10 – Rhijnhofweg*

Het bedrijventerrein bevindt zich nu in een surplace; een deel van het terrein is nu niet in gebruik; Oegstgeest wenst het terrein in de toekomst direct te verbinden met het bovenliggende wegennetwerk; een directe aansluiting in kader van realisatie Rijnlandroute op de N206. Dit versterkt de economische mogelijkheden van het terrein aanzienlijk. Zodra duidelijkheid hierover ontstaat, zal Oegstgeest de gebiedsvisie voor dit terrein actualiseren.

#### *Oude Vaartweg*

Het bestemmingsplan voor de Oude Vaartweg is in 2013 definitief geworden. Het initiatief ligt nu bij de ontwikkelende partij en voor zover bekend is er geen aanleiding om de kaders voor dit gebied aan te passen of te verruimen.

### **Actualisatie bestemmingsplannen**

#### **Nieuw Rhijngeest Zuid**

- In het bestemmingsplan dient het volgende te worden opgenomen:
  - o De bebouwingsmogelijkheden zoals die zijn overeengekomen met de Universiteit (2008) (ca. 210.000 m<sup>2</sup> BVO en variabele bebouwingshoogten tussen 30 en 40 meter)
  - o Parkeeropgave zoals gesteld in de ontwikkelovereenkomst 2008 en het bijbehorende stedenbouwkundig plan 2008

- o De brancheringsafspraken zoals die zijn opgesteld door de partijen in het park in samenwerking met de provincie Zuid Holland (najaar 2013).
- o De inpassing HOV/R-Net en Rijnlandroute.

#### MEOB

- Op korte termijn hoeven in het bestemmingsplan geen wijzigingen te worden opgenomen op de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.
- Op langere termijn zijn ontwikkelingen in de directe omgeving van Meob voorstelbaar waarbij verdere menging van economische activiteiten aan de orde is.

#### Flora - Kamphuizerpolder

- In het bestemmingsplan behoeven geen wijzigingen te worden opgenomen.

#### Deelgebied 10 - Rhijnhofweg

- In de komende actualisatie van het bestemmingsplan dient een zonering aan te worden gegeven, waarin bedrijvigheid met een zwaardere hindercategorie kunnen worden gevestigd.

#### Oude Vaartweg

- In het bestemmingsplan behoeven geen wijzigingen te worden opgenomen.

#### **Accountmanagement Bedrijven**

- Gemeente Oegstgeest ontwikkelt het accountmanagement voor bedrijven. Dit zal ervoor zorgen dat de gemeente bedrijven die willen uitbreiden of vestigen soepel kan bedienen.

#### **Structuurvisie**

- De gemeente neemt de uitgangspunten van het werklandschappenbeleid bij herijking op in de structuurvisie Oegstgeest.

**Bijlage 1      Overzicht profielen per werklandschap - Leiden.**

Hieronder zijn per werklandschap de profielen aangegeven. Voor dit moment zijn alleen nog de profielen van de Leidse werklandschappen weergegeven. De andere profielen volgen nog.

De beschreven terreinen zijn:

1. Westwal (Kenauweg)
2. Rooseveltstraat
3. Merenwijk en De Hallen
4. Roomburg
5. Lammenschansweg (en Veilingterrein)
6. De Waard
7. Trekvlief
8. Tussen Rijn & Rail (Amphoraweg)
9. Leiden Bio Science Park (Leiden en Oegstgeest), met negen deelgebieden:
  - a. Zeezijde,
  - b. Boerhaave,
  - c. Sylvius,
  - d. Gorlaeus,
  - e. Leeuwenhoek,
  - f. Entree,
  - g. Kop van Leeuwenhoek,
  - h. Snellius,
  - i. Nieuw Rijngeest (Zuid) (in Oegstgeest. Dit profiel is niet in dit Leidse overzicht opgenomen, maar volgt bij de profielen van Oegstgeest)

## 1. Werklandschap Westwal (Kenauweg)

### **Visie op het werklandschap:**

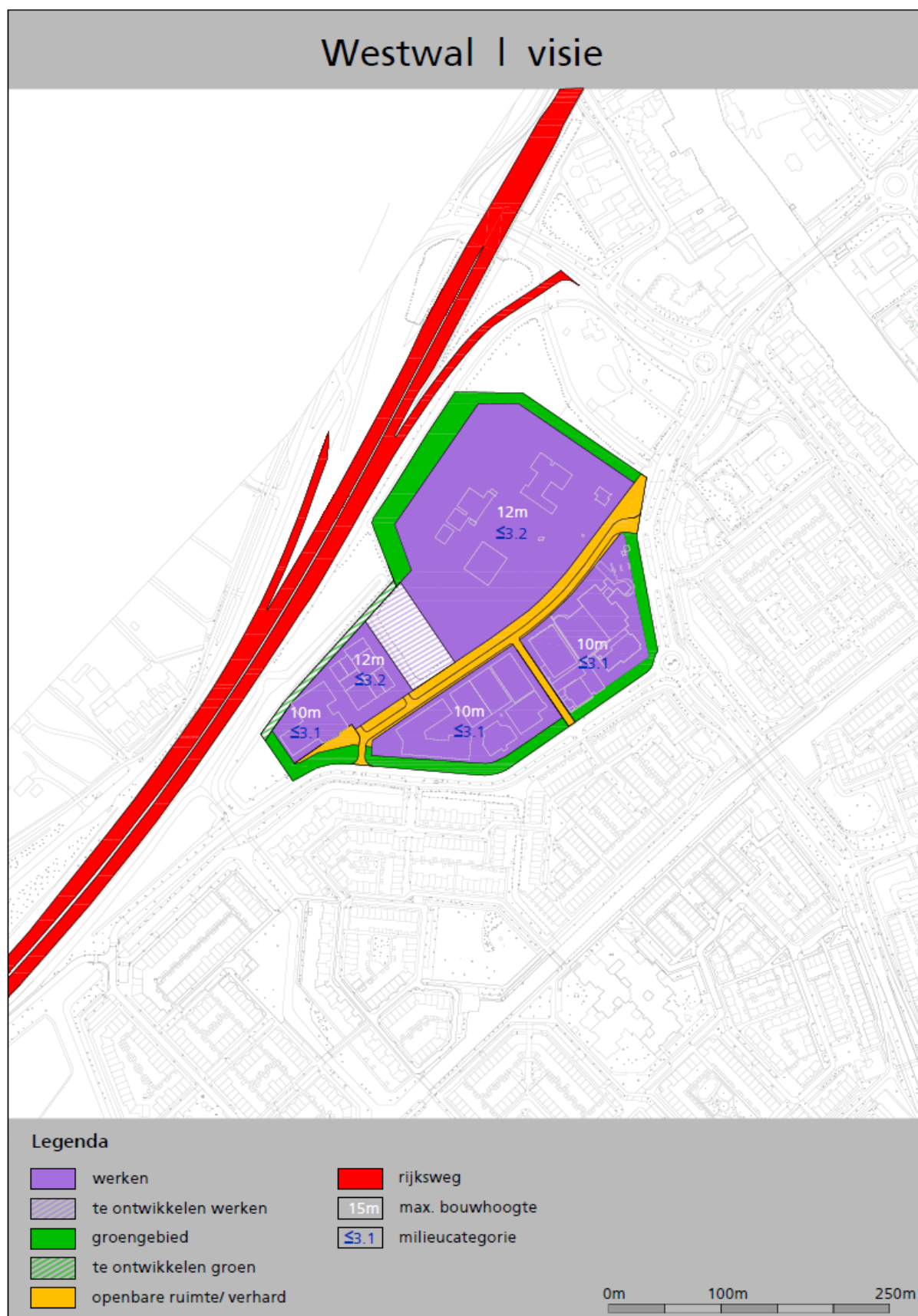
- Bedrijventerrein consolideren.
- Toegestane functies handhaven: Westwal is een lokaal verzorgend gemengd terrein met vooral handel, distributie, overige dienstverlening, leisure (bowlingbaan), autobedrijven en de gemeentewerf.
- Daarnaast met mate (niet meer dan 15% van het netto oppervlak van het bedrijventerrein) functies toelaten in de sectoren leisure en zakelijke dienstverlening. Als dit verkeersaantrekkende functies zijn, dan moeten ze in principe nabij de ontsluiting van het bedrijventerrein gesitueerd worden. Dit om de verkeersoverlast op het bedrijventerrein te beperken.
- Intensiever bebouwen mogelijk maken.

### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

- **Bedrijven met lokale en regionale afzetmarkt:** Bedrijventerrein Westwal is vanwege zijn ligging met name geschikt voor bedrijven met een lokale en regionale afzetmarkt, en dan specifiek gericht op het (zuid-)oosten van Leiden en het noorden van Voorschoten. Het bedrijventerrein ligt naast de aansluiting op de A44 richting Den Haag, waardoor het bedrijventerrein ook voor bedrijven met een afzetgebied richting Den Haag een geschikte vestigingsplaats is.
- **bedrijven met ambachtelijke en (zakelijke) dienstverlenende activiteiten:** Mede vanwege een kleinschalig tot middelgrote kavelgrootte en de milieucategorie is dit bedrijventerrein met name geschikt voor bedrijven met ambachtelijke en (zakelijke) dienstverlenende activiteiten.
- **stadsverzorgende bedrijvigheid:** Vanwege de lokale afzetmarkt en de kavelgrootte en bedrijfspandgrootte is dit bedrijventerrein aantrekkelijk voor stadsverzorgende bedrijvigheid. Een voorbeeld hiervan is de recent geopende autowasstraat.
- **De milieucategorie is maximaal 3.2.** Er is een deel met milieucategorie 3.1 en een deel met 3.2.

### ***Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?***

- Milieucategorie 3.2 handhaven + uitbreiden deel 3.1 naar 3.2.
- Bestaande functies handhaven
- Bebouwingspercentage: geen maximum aangeven. Voorgevelrooilijn aan de straat aanhouden.
- Bebouwingshoogte verhogen: westzijde terrein verhogen naar 12m; oostzijde bouwhoogte houden op 10m.
- Leisure functies op het gehele bedrijventerrein mogelijk maken, met een maximum van 10% van het netto bedrijventerrein.
- Parkeren op eigen terrein
- Vrachtwagenparkeerplaatsen handhaven.
- Onderzoek of groenstrook bij gemeentewerf voor bedrijven bestemd kan worden.





## 2. Werklandschap Rooseveltstraat

### **Visie op het werklandschap:**

- Bedrijventerrein consolideren.
- Toegestane functies handhaven: Rooseveltstraat is een gemengd terrein met vooral bouwbedrijven, groothandel, distributie, autobedrijven.
- Daarnaast met mate (niet meer dan 15% van het netto oppervlak van het bedrijventerrein) in het westelijk deel van het bedrijventerrein (gebied ten westen van de Rooseveltstraat) functies toelaten in de sectoren leisure en zakelijke dienstverlening. Als dit verkeersaantrekkende functies zijn, dan moeten ze in principe nabij de ontsluiting van het bedrijventerrein gesitueerd worden. Dit om de verkeersoverlast op het bedrijventerrein te beperken.
- Intensiever bebouwen mogelijk maken.

### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

- **Bedrijven met een lokale, regionale en bovenregionale/landelijke afzetmarkt:** Bedrijventerrein Rooseveltstraat ligt aan het hoofdwegennet en nabij de snelweg A4. Het bedrijventerrein is daardoor aantrekkelijk voor bedrijven met een lokale, regionale en bovenregionale afzetmarkt. Bedrijventerrein Rooseveltstraat is zowel aantrekkelijk voor stuwende als (stads) verzorgende bedrijvigheid.
- **Bedrijven met milieucategorie tot en met 3.2:** het deel tussen de Rooseveltstraat en de Trekvluit (oostelijk deel Rooseveltstraat) blijft geschikt voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Dit deel is daardoor, mede gezien de middelgrote kavelgrootte, met name aantrekkelijk voor bedrijven uit de sector bouw en industrie.
- **Bedrijven met milieucategorie tot en met 2:** het deel ten westen van de Rooseveltstraat blijft geschikt voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Dit deel blijft met name aantrekkelijk voor bedrijven uit de dienstverlening, groothandel, transport en logistiek. Ook lokale kantoren en leisure passen binnen deze milieucategorie.
- **Watergebonden bedrijvigheid:** Het Oostelijk deel van de Rooseveltstraat grenst aan het water. Dat geeft mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid.
- **Leisure:** wij willen de behoefte aan leisurefuncties in de stad accommoderen. Op de Rooseveltstraat zit momenteel al een sportschool. Kleinere leisurefuncties met een beperkte mate van verkeersaantrekkende werking als een sportschool vinden wij in beperkte mate wenselijk op het oostelijk deel van de Rooseveltstraat.
- **Kantoren:** alleen lokaal verzorgend, in beperkte mate in oostelijk deel Rooseveltstraat.

### ***Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?***

#### **In deel tussen Rooseveltstraat en Trekvluit:**

- milieucategorie 3.2 handhaven. Ruimte (blijven) bieden aan bedrijven tot die categorie.
- Geen plek voor nieuwe functies als Leisure, kantoren, wonen, maatschappelijke dienstverlening.
- Alleen voor direct aan de Rooseveltstraat gelegen panden (i.v.m. verkeersaantrekkende en andere piektijden): ook plek bieden aan leisure en zakelijke dienstverlening (max. 20%). Geen nieuwe kantoren.

#### **In deel ten westen van Rooseveltstraat:**

- milieucategorie 2 (plus bestaande uitzonderingen in hogere milieucategorieën) handhaven voor reguliere bedrijvigheid,
- ook plek bieden aan leisure en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening (max. 20%). voorkeur voor ligging direct aan Rooseveltstraat i.v.m. verkeersaantrekkende. Geen nieuwe kantoren. Geen gevoelige bestemmingen (als kinderdagverblijven e.d.) die in de zonering liggen van de milieu categorieën 3.1 en 3.2.
- Wonen evt. t.p.v. Titus Brandsmalaan / oostelijke rand bedrijventerrein en alleen als nieuwe ontwikkeling gecombineerd wordt met werken, bijv. woonwerkwoningen of plint bedrijvigheid en daarboven wonen. Er moet minimaal hetzelfde aantal m2 bvo (mag in combinatie met woonwerkwoningen) terugkomen als dat er in dit deel gesloopt zou worden t.b.v. deze herontwikkeling. Zone functiemengingsgebied categorie A of B.

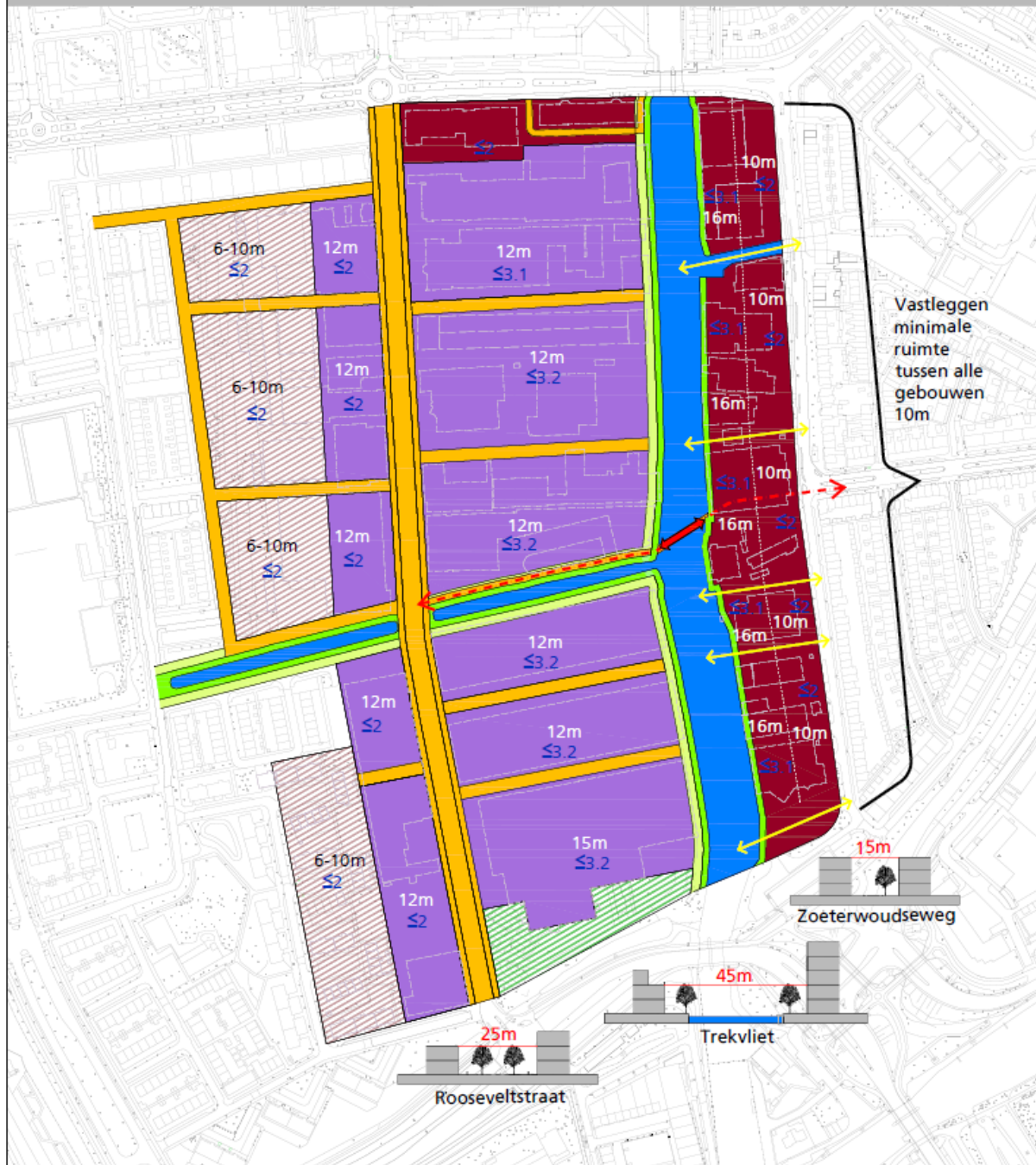
#### **Kop Rooseveltstraat (vm. Leidsch Dagbladlocatie):**

- Functie met massa en hoogteaccent tot 15m mogelijk. Bij uitwerken bestemmingsplan studie of hoger accent op deze plek mogelijk is.
- Representatieve uitstraling gewenst
- ook plek bieden aan leisure en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening (max. 20%). Geen nieuwe kantoren.
- plek bieden aan horeca / drive in.

**Algemeen:**

- Verbod op bouwmarkten opheffen.
- Nieuwe functies altijd beoordelen op gevolgen voor verkeersafwikkeling en bereikbaarheid. Daarbij de toekomstige route van de RijnlandRoute bij betrekken.
- Reserveren delen voor ontsluiting / verkeer kavels. Zie kaart (deze delen zijn nu over het algemeen al in gebruik als ontsluiting van de panden)
- Nader onderzoek is nodig van gevolgen van intensivering op verkeersafwikkeling op de Rooseveltstraat. Deze is nu al vaak problematisch. Dit onderzoek is gepland in 2013.
- Ruimtelijk: bebouwingspercentage van 100% handhaven
- Ruimtelijk: bebouwingshoogte (zie ook kaart): bebouwingshoogte van 12m. handhaven. Lagere delen tot max. 6-10m.
- Geen nieuwe kantoren / kantoorpanden toevoegen: uitbreiding van het kantoorareaal is niet gewenst. Daar waar bestaande kantoren of kantoordelen van bedrijfsgebouwen nu niet de bestemming kantoor heeft, mag dit wel gebruikt worden als kantoor. Dit om de bestaande gebouwen zo flexibel mogelijk te gebruiken.

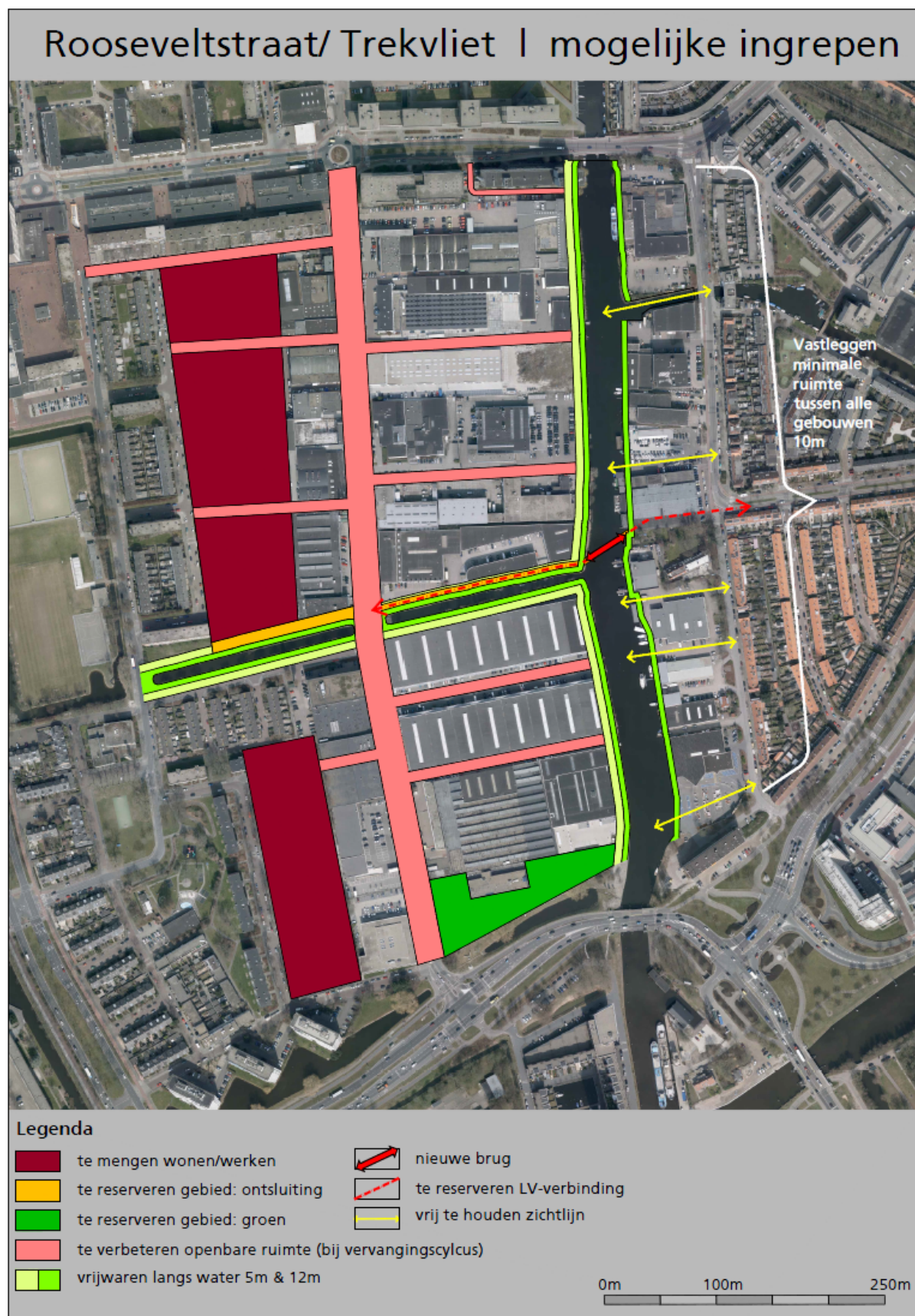
## Rooseveltstraat/ Trekvljet | visie



### Legenda

|                          |                            |                 |
|--------------------------|----------------------------|-----------------|
| werken                   | zone langs water, 5m & 12m | max. bouwhoogte |
| wonen/werken             | water                      | milieucategorie |
| studie wonen/werken      | nieuwe brug                |                 |
| openbare ruimte/ verhard | zichtlijn                  |                 |
| te ontwikkelen groen     | LV-verbinding              |                 |

0m 100m 250m



### 3. Werklandschappen Merenwijk en De Hallen

#### **Visie op het bedrijventerrein:**

##### **Merenwijk:**

- Bedrijventerrein consolideren.
- Toegestane functies handhaven: Merenwijk is een gemengd terrein met vooral bouwbedrijven, groothandel, distributie, autobedrijven.
- Daarnaast met mate (niet meer dan 15% van het netto oppervlak van het bedrijventerrein) functies toelaten in de sectoren leisure en zakelijke dienstverlening. Als dit verkeersaantrekkende functies zijn, dan moeten ze in principe nabij de ontsluiting van het bedrijventerrein gesitueerd worden. Dit om de verkeersoverlast op het bedrijventerrein te beperken.
- Intensiever bebouwen mogelijk maken.

##### **De Hallen:**

- De Hallen is een herstructureringslocatie: van Groenordhallen naar bedrijven / werklandschap.
- Bij de komst van initiatiefnemers wordt het bestemmingsplan verder uitgewerkt, conform de uitwerkingsverplichting.
- Door deze uitwerkingsverplichting is er veel flexibiliteit mogelijk qua gebruik, inrichting en bebouwing.

#### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

##### **Merenwijk:**

- Bedrijventerrein Merenwijk is vanwege zijn wat geïsoleerde ligging met name geschikt voor bedrijven met een lokale en regionale afzetmarkt, en dan specifiek gericht op het centrum en noordelijk deel van Leiden, Oegstgeest en Leiderdorp.
- Mede vanwege het afzetgebied, de kavelgrootte en de milieucategorie is dit bedrijventerrein met name geschikt voor bedrijven met ambachtelijke en (zakelijke) dienstverlenende activiteiten.
- De milieucategorie is maximaal 3. Dit zal niet veranderen.
- Vanwege de ligging nabij het centrum van Leiden kan het bedrijventerrein interessant zijn voor bedrijven met leisure activiteiten.
- Op het terrein is, nabij de ontsluiting, een bouwmarkt gevestigd. Gezien de verdeling van de bouwmarkten in Leiden is dit, ook in de toekomst, een gewenste functie.

##### **De Hallen:**

- Doordat het terrein nog moet worden ingevuld is er een grote mate van flexibiliteit, dat maakt het interessant voor veel functies.
- Bedrijventerrein Merenwijk is vanwege zijn wat geïsoleerde ligging met name geschikt voor bedrijven met een lokale en regionale afzetmarkt, en dan specifiek gericht op het centrum en noordelijk deel van Leiden, Oegstgeest en Leiderdorp.
- De milieucategorie is maximaal 3. Dit zal niet veranderen.
- Vanwege de ligging nabij het centrum van Leiden kan het bedrijventerrein interessant zijn voor bedrijven met leisure activiteiten.
- Gezien de spreiding van tuincentra in de Leidse regio zien wij mogelijkheden voor een tuincentrum.

#### ***Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het bedrijventerrein mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?***

##### **Merenwijk:**

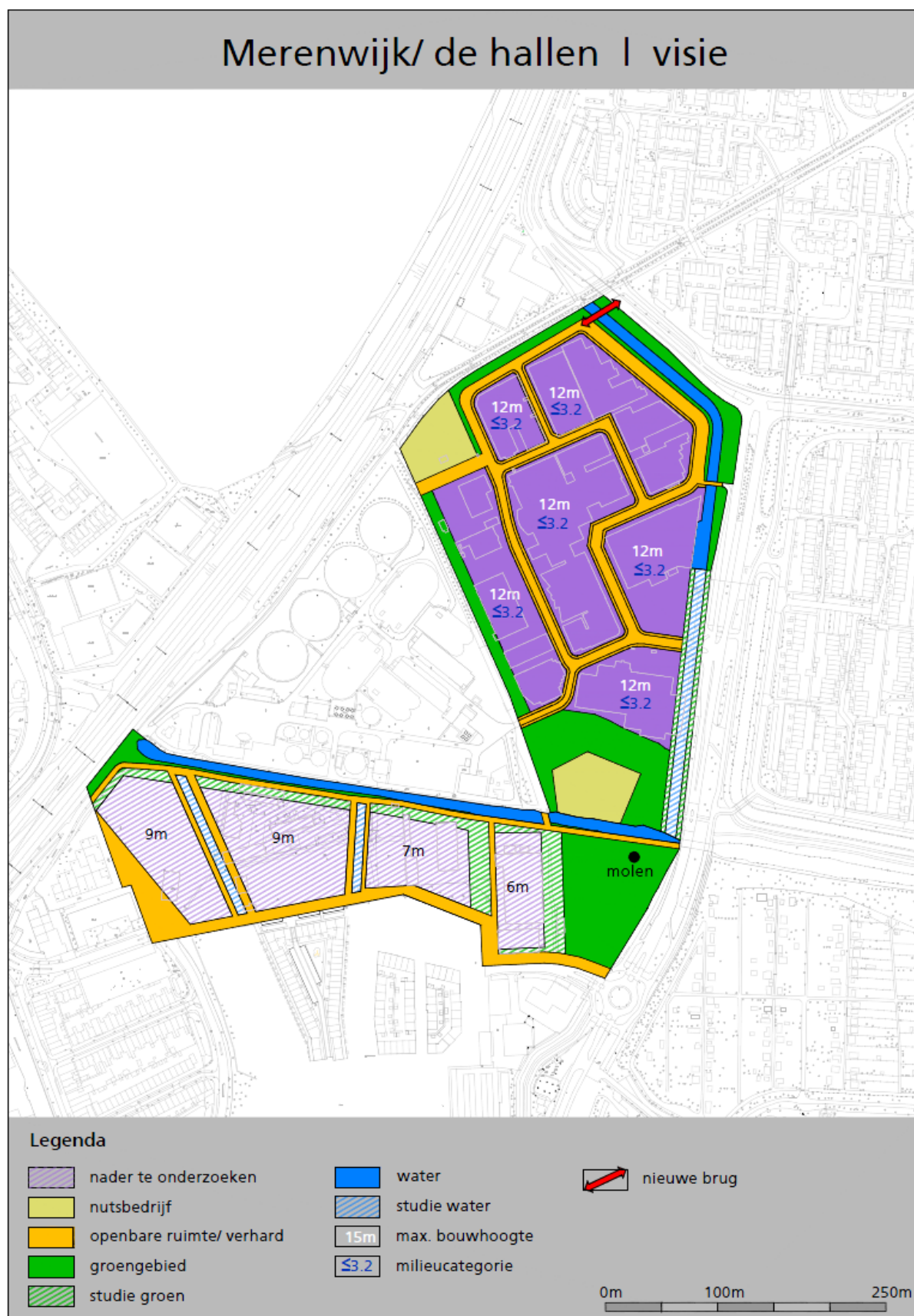
- Milieucategorie 3.2 handhaven / opwaarderen.
- Bestaande functies handhaven
- Daarnaast ook functies Leisure en zakelijke dienstverlening (kantoren) toestaan. Let wel: met mate: opp. totaal max. 15% van het netto bedrijventerrein. Solitaire kantoren max. 1000m<sup>2</sup> bvo.
- Ruimtelijk: bebouwingspercentage van 100% handhaven
- Bebouwingshoogte verhogen naar 12m (met inachtnaam van de molenbiotoop).

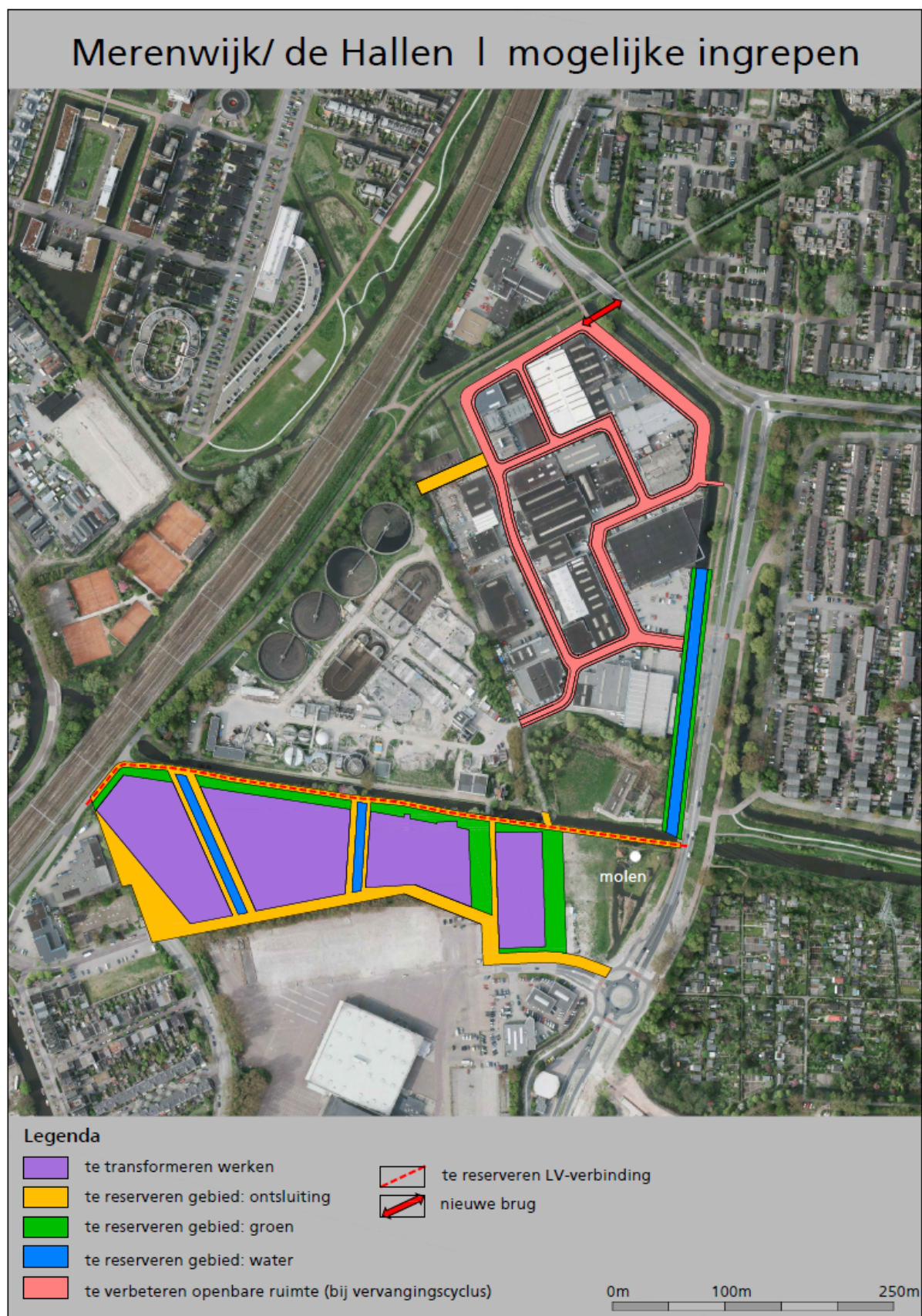
##### **De Hallen:**

- Grotendeels volgens de uitwerkingsverplichting:
- in de uitwerking zijn de functies bedrijven, groothandel e.d. tot max. milieucategorie 3.1. zijn toegestaan;
- op het rechter bouwvlak zijn leisure en maatschappelijke en commerciële dienstverlening toegestaan
- op een klein stukje van het linker bouwvlak zijn woonwerkwoonwoningen toegestaan

## Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio

- er is geen detailhandel is toegestaan, ook geen ondersteunende detailhandel
- een tuincentrum is bij uitzondering mogelijk.
- Ruimtelijk: bebouwingspercentage verhogen tot max. 90/100%.





#### 4. Werklandschap Roomburg

##### **Visie op het werklandschap:**

- Bedrijventerrein Roomburg is nu een modern gemengd bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein mag meer verkleuren.
- Langs de A4 wordt één kantoorontwikkelingen toegestaan. Dit is een A1 zichtlocatie
- Op de rest van het bedrijventerrein met mate leisure en zakelijke dienstverlening toelaten (Regionale bedrijventerreinenstrategie: max. 15%)
- Intensiever bebouwen mogelijk maken. Op het gehele terrein en met name in de zone langs de A4.

##### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

- **Bedrijven met regionale, landelijke en internationale afzetmarkt:** Bedrijventerrein Roomburg is uitstekend bereikbaar vanaf de snelweg A4, met een eigen afslag. Daardoor is deze locatie interessant voor regionaal, landelijk en internationaal opererende bedrijven. Met daarbij de focus op niet-Bioscience gerelateerde bedrijven met een internationaal karakter.
- **Kantoren:** Voor een gedeelte langs de A4 een kantoor voor regionale, landelijke of internationale bedrijven. Deze locatie is vanwege zijn uitstekende bereikbaarheid, zichtbaarheid vanaf de snelweg, nabijheid van toekomstige HOV-halte en nabijheid van Schiphol zeer geschikt voor grote kantoren.
- **Kleinschalige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen:** Voor westelijk deel bedrijventerrein: alleen lokaal verzorgende kantoren. Max. 15 % van het netto oppervlak van dat deel van dat bedrijventerrein. Solitaire kantoren max. 1000 m<sup>2</sup> bvo.
- **Transport, opslag, groothandels:** vanwege de bereikbaarheid, aansluiting op de snelweg en middelgrote grootte van kavels en vastgoed is dit bedrijventerrein met name interessant voor bedrijven uit de sectoren transport, opslag en groothandels. Voor grote transport en logistiek bedrijven is dit bedrijventerrein niet interessant, daarvoor zijn de kavels en het vastgoed te klein.
- **Bedrijven met milieucategorie tot en met 2 / 4.1:** vanwege de ligging aan de rand van de stedelijke bebouwing en de afstand tot woonwijken heeft dit terrein milieucategorieën die het interessant maakt voor bedrijven die enige mate van hinder geven, tot milieucategorie 2 (klein deel), tot max. 4.1.

##### ***Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?***

##### **Deel langs de A4:**

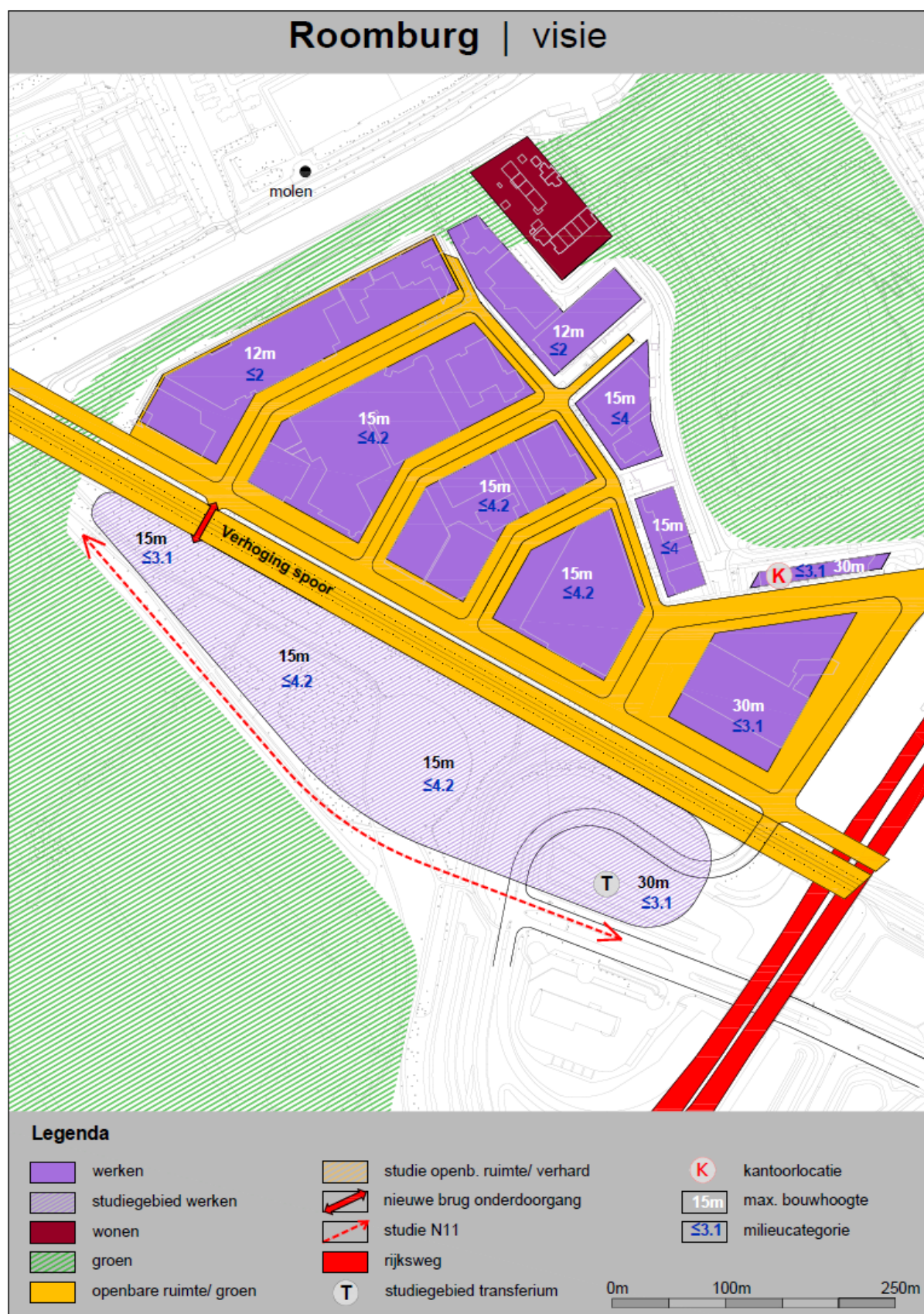
- Locatie De Heyderweg 1: herontwikkeling naar kantoor (Collis / UL). Focus op themalocatie waar ruimte geboden wordt voor de vestiging van niet-Bioscience gerelateerde bedrijven met een internationaal karakter.

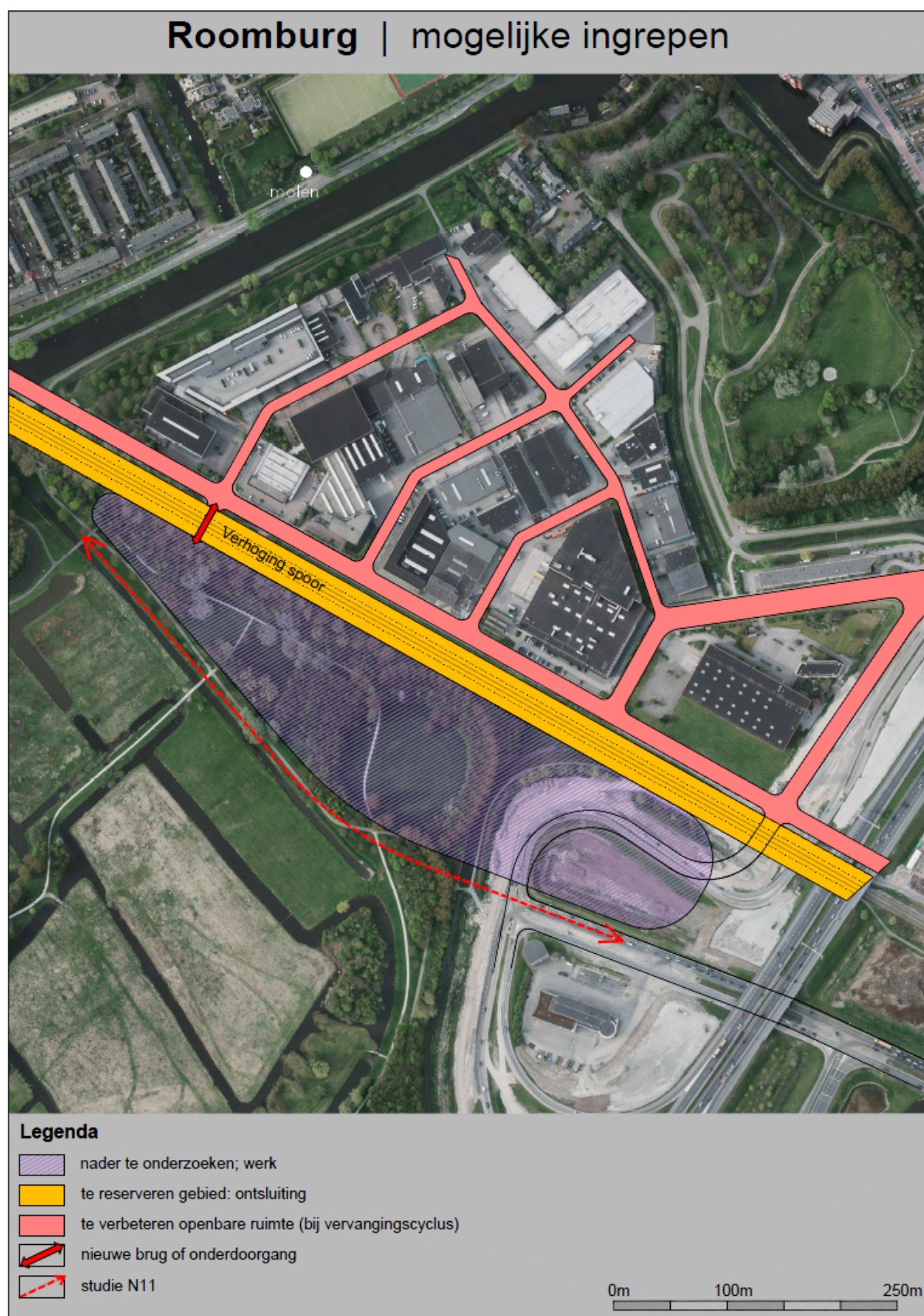
##### **Rest van het bedrijventerrein:**

- gemeente bedrijvigheid
- kantoren tot max. 1000 m<sup>2</sup> bvo. Kantoren: max. 15 % van het netto oppervlak van het bedrijventerrein.
- Daar waar bestaande kantoren of kantoordelen van bedrijfsgebouwen nu niet de bestemming kantoor heeft, mag dit wel gebruikt worden als kantoor. Dit om de bestaande gebouwen zo flexibel mogelijk te gebruiken.
- Geen wonen
- Milieucategorieën handhaven.
- Ook plek bieden aan zakelijke dienstverlening en leisure (samen met kantoren in oostelijk deel max. 15%).

##### **Algemeen:**

- in het kader van LAB 071 wordt de optie voor een verbinding N11 – Kanaalweg meegenomen.
- Ruimtelijk: bebouwingspercentage van 100% handhaven.
- Ruimtelijk: bebouwingshoogte handhaven op 12m – 15m – 30m (i.v.m. molenbiothoop)
- Ruimtelijk: bebouwingshoogte in zone langs A4 is momenteel 30m conform de Hoogbouwvisie. Hoogteaccenten van max. 70m hoogteaccenten zijn mogelijk. Dit is een van de drie hoogbouwclusters uit de Hoogbouwvisie.





## 5. Werklandschap Lammenschansweg (en Veilingterrein)

### **Visie op het werklandschap:**

#### **Bedrijvenstrip Lammenschansweg:**

- NB1 Voor dit gebied is de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek vastgesteld (RV 12.0133). Dit profiel is een extract van deze ontwikkelstrategie. Bij eventuele inconsistenties gaat de ontwikkelstrategie (RV 12.0133) voor op deze profielbeschrijving.
- NB2 De ontwikkelstrategie is tot stand gekomen in intensief overleg tussen de gemeente Leiden en de eigenaren en gebruikers uit het gebied.
- NB3 Kanaalpark valt als kantorenlocatie buiten de scope van dit profiel. In de Ontwikkelstrategie is dit wel meegenomen.

- Functiemengingsgebied: het bedrijventerrein Lammenschansweg verkleurt naar een werklocatie. Er komt meer functiemenging van bedrijvigheid met wonen, PDV, (zakelijke) dienstverlening en leisure (uitgezonderd bioscopen). Het aandeel bedrijvigheid zal sterk afnemen ten gunste van andere economische functies.
- De milieucategorie zal afgewaardeerd worden. Hiervoor in de plaats komen mogelijkheden voor andere functies.
- Veel intensiever bebouwen mogelijk maken.
- Goede aansluiting op ontwikkeling Leidse Schans
- Geen kleinschalige detailhandel, dat is al voorzien in het plan Leidse Schans

#### **Veilingterrein:**

- Functiemengingsgebied: bedrijven (o.a. bedrijfsverzamelgebouw), kleinschalige (bestaande) kantoren, commerciële ruimte (zie voor functies Nota van uitgangspunten Ananasweg) en wonen. Wellicht nog een haven (hangt van plan ontwikkelaar af).

### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

#### **Lammenschansweg:**

- **Perifere detailhandel:** perifere detailhandel vinden wij een goede functie op de Lammenschansweg. Deze locatie is hier geschikt voor: deze ligt aan een uitvalsweg van Leiden en is dus goed bereikbaar voor deze verkeersaantrekkende functie; kijkend naar de spreiding van de regionale perifere detailhandelslocaties past deze locatie netjes in het spreidingspatroon; de locatie kan een verzorgingsfunctie hebben voor het zuiden van Leiden en Voorschoten. Toegestane PDV branches aan laten sluiten bij de PDV branching in de Verordening Ruimte van de provincie. Denk o.a. aan de ABC branches (auto's, boten, caravans), wooninrichters (o.a. meubelen, keukens, sanitair, vloerbedekking) en doe-het-zelf (o.a. bouwmarkten, tegelhandels, e.d.).
- **Wonen:** wij zien op de Lammenschansweg een hoogstedelijk gebied met boven de plint mogelijkheden voor woonfuncties.
- **Leisure:** wij willen de behoefte aan leisurefuncties in de stad accommoderen. Wij doelen hierbij op leisurefuncties die moeilijk in het centrum inpasbaar zijn. (bijv. een snookerhal, paintballhal, kinderspeelparadijs. Voor de zuidzijde van de stad vinden wij de Lammenschansweg daar een geschikte locatie voor. Dit mede vanwege de goede bereikbaarheid en geschiktheid voor verkeersaantrekkende functies, wat deze functies veelal zijn.
- **Bedrijven:** wij laten nadrukkelijk de mogelijkheid voor bedrijven om zich op de Lammenschansweg te vestigen aanwezig. Wij verwachten echter dat het aantal bedrijven zal afnemen ten gunste van andere functies als perifere detailhandel, leisure en wonen.
- **De milieucategorie veranderen** in functiemengingsgebied A/B/C. compensatie door meer toe te staan, zowel in functie als in bebouwingsmogelijkheid.

#### **Veilingterrein:**

- Uitwerking volgens de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Ananasweg

### **Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

#### **Lammenschansweg:**

Uit de Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek (RV 12.0133):

- Milieucategorie veranderen in functiemengingsgebied A/B/C. Huidige milieucategorie 3 verlagen.

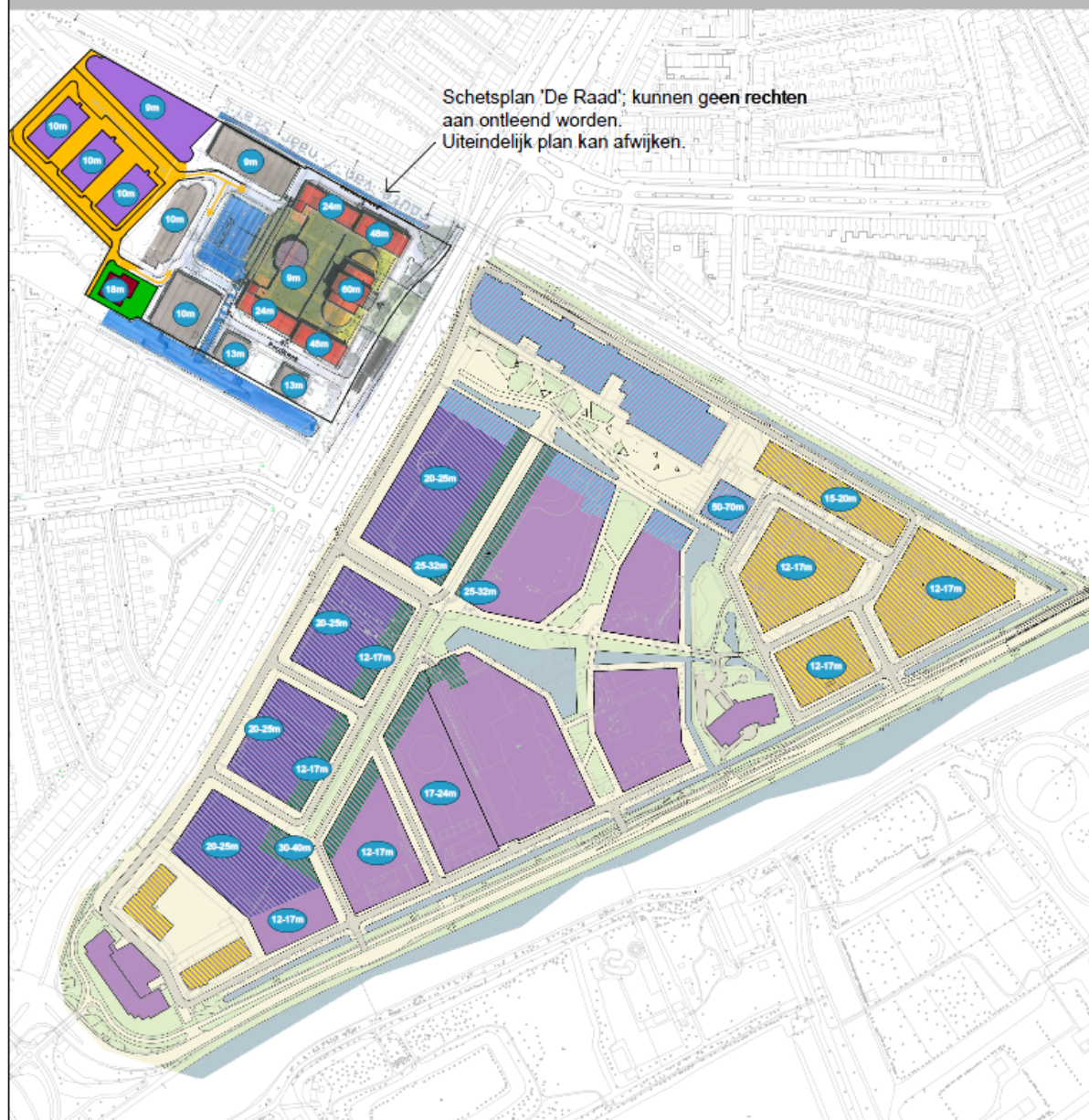
## Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio

- Bestaande functies uitbreiden met wonen, zorg, dienstverlening, onderwijs, sport, leisure, hotel. Wonen niet in de plint.
- Bebouwingspercentage verhogen door gebruik van zgn. bouwveloppen.
- Bebouwingshoogte fors verhogen, tot in delen max. 25m.
- Parkeren met name op eigen terrein. Beperkte ruimte in openbaar gebied, waaronder Lammenschansweg.

### **Veilingterrein:**

- Uitwerking volgens de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Ananasweg

## Lammenschansweg/Veilingterrein | ontwikkelstrategie + visie



### Legenda

- werken
- wonen/werken
- openbare ruimte/verhard
- openbaar groen
- max. bouwhoogte

### Ontwikkelstrategie Lammenschansdriehoek, Gemeente Leiden Soeters Van Eldonk architecten

- Perifere detailhandel +  
Perifere detailhandel, Detailhandel (volumineuze goederen),  
Showrooms, Bedrijven (inrichtingsgoederen 1 en 2)
- Gemengd stedelijk programma  
Wonen, Zorg, Dienstverlening  
Onderwijs, Sport, Leisure, Hotel
- Onderwijs en buurtgerelateerd  
Onderwijs, Detailhandel (buurtgerelateerd),  
Hotels
- Buurtgerelateerd  
Detailhandel (buurtgerelateerd),  
Hotels
- Kantoren  
Kantoren als bestaand  
Kantoren vervanging (geen uitbreiding)



0m 100m 250m



## 6. Werklandschap De Waard

### **Visie op het werklandschap:**

In onze visie is het werklandschapprofiel 'breed gedifferentieerd':

- De Waard is een zeer gemengd bedrijventerrein, met vele soorten economische functies.
- Vanwege de ligging nabij de binnenstad meer focus aanbrengen op stadsverzorgende bedrijvigheid (bijv. bedrijfsverzamelunits), groothandel, (maatschappelijke) dienstverlening, creatieve industrie, kleinschalige kantoren, (max. 15%).
- intensiever bebouwen mogelijk maken.
- Verkleuring richting kleinschaliger, maar moderne bedrijvigheid, passend bij de trend van verzakelijking enerzijds (zorg en dienstverlening) en ambachtelijke bedrijvigheid anderzijds (vaak zeer kleine reparatiebedrijven, installatietechniek, elektrotechniek, schilders, loodgieters etc.)<sup>22</sup>
- Herprofilering incourant en sterk verouderd vastgoed: Gezien de veranderende samenstelling van bedrijven en gebruikers op De Waard, vinden wij het wenselijk en lijkt het ons kansrijk dat De Waard zich toespitst op meer modern gemengde en kleinschaligere gebruikers. Het omkatten van vastgoed naar kleinschaligere units, met hogere bebouwingsdichtheden kan hiertoe kansen bieden, evenals het toestaan van meer kantoorachtige of zorgverlenende (zoals nu bijvoorbeeld kinderopvang) functies. Dit sluit beter aan bij de lokale behoefte<sup>23</sup>.
- Het gebied ten westen van Stedelijk Beheer kan als broedplaats voor diverse economische functies fungeren.

Vanwege het belang van ruimte voor bedrijvigheid in de stad en de goede afscherming naar wonen toe behouden we deze locatie voor werken. Er komt geen wonen, afgezien van een plan voor studentenhuysvesting op de Willem Barentszstraat. Alleen aan dit in ontwikkeling zijnde plan werken we mee.

- knelpunt voor De Waard is de slechte bereikbaarheid, met alleen een brug naar de Lage Rijndijk.

- Een tweede ontsluiting voor de Waard biedt kansen:

Met een betere bereikbaarheid wordt De Waard aantrekkelijker voor bedrijven om zich er te vestigen. Dat geldt voor diverse economische functies. Daarmee kan een tweede ontsluiting een vliegwiel zijn voor nieuwe ontwikkelingen en investeringen op De Waard.

Het onderzoek naar een tweede ontsluiting voor De Waard is onderdeel van LAB 071, waar onderzocht wordt hoe de bereikbaarheid van de Leidse agglomeratie verbeterd kan worden. Naar verwachting zal dit op zijn vroegst in 2014 resultaat opleveren.

### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

- **Bedrijven met lokale en subregionale afzetmarkt:** Bedrijventerrein De Waard is momenteel slecht bereikbaar. Vanwege de ligging nabij het centrum is het bedrijventerrein aantrekkelijk voor bedrijven met het centrum als afzetmarkt, of voor bedrijven die, vanwege de voorzieningen in het centrum, dicht bij het centrum willen zitten.
- **stadsverzorgende bedrijvigheid:** Vanwege de lokale afzetmarkt en nabijheid van het centrum en (voor een deel van het bedrijventerrein) de kavelgrootte en bedrijfspandgrootte is dit bedrijventerrein aantrekkelijk voor stadsverzorgende bedrijvigheid.
- **bedrijven met ambachtelijke en (zakelijke) dienstverlenende activiteiten:** Mede vanwege een kleinschalig tot middelgrote kavelgrootte en de milieucategorie is dit bedrijventerrein met name geschikt voor bedrijven met ambachtelijke en (zakelijke) dienstverlenende activiteiten.
- **Watergebonden bedrijvigheid:** Dit bedrijventerrein grenst aan het water. Dat geeft mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid. Aan de Nieuwe Rijn bevinden zich al scheepswerven.
- **Kleinschalige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen:** alleen lokaal verzorgend. Max. 15% .

### **Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

Als er duidelijkheid is over de tweede ontsluiting op De Waard, dan kan het bestemmingsplan herzien worden. Huidige aanvragen worden ondertussen al getoetst aan dit profiel.

- Ruimtelijk: bebouwingspercentage van 100% handhaven.
- Ruimtelijk: bebouwingshoogte handhaven op max. 12m (zie kaart)

<sup>22</sup> gebaseerd op het advies volgt uit de factsheet EER van STEC over De Waard

<sup>23</sup> gebaseerd op het advies volgt uit de factsheet EER van STEC over De Waard

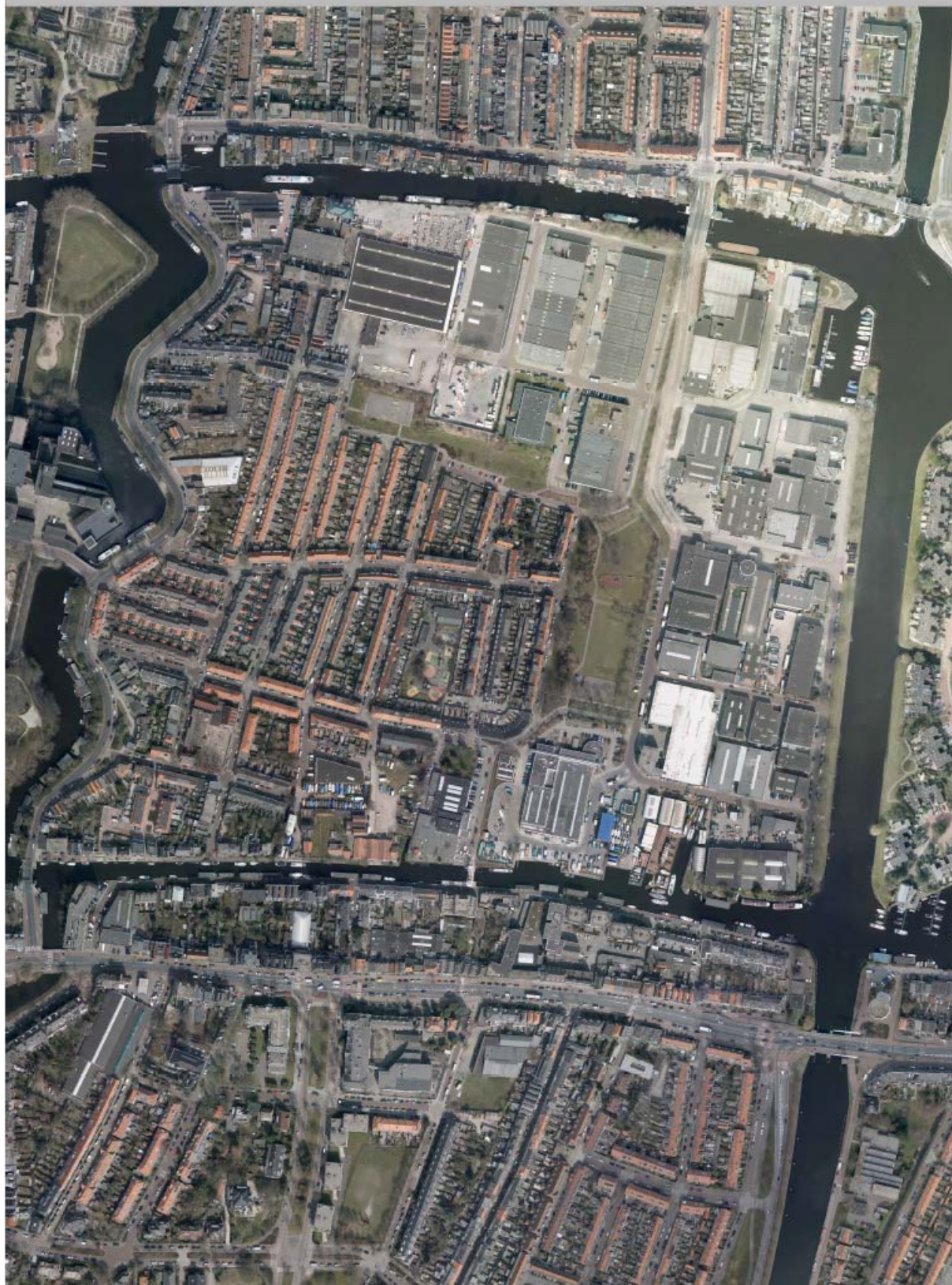
## Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio

- milieu categorieën handhaven
- geen wonen (afgezien van medewerking aan huidig plan Willem Barentzstraat)
- Geen detailhandel
- Bestaande functies handhaven en uitbreiden met nieuwe functies leisure, kleinschalige kantoren, (let wel, met mate: opp. kavel max. 15% van het netto bedrijventerrein), maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, creatieve industrie, zorg (NB geen gevoelige bestemmingen die de bestaande milieu categorieën hinderen).

## De Waard | visie



## De Waard



## 7. Werklandschap Trekvljet

### **Visie op het werklandschap:**

- Functiemengingsgebied: het bedrijventerrein Trekvljet verkleurt naar een werklocatie. Er komt meer functiemenging van kleinschalige en stadsverzorgende bedrijvigheid, watergebonden bedrijvigheid, wonen, kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige kantoren.
- De milieucategorie blijft gehandhaafd.
- Hoogwaardigere uitstraling en betere (stedenbouwkundige) verbinding Trekvljet – Zoeterwoudseweg. Momenteel laagwaardige uitstraling.
- Bedrijventerrein Trekvljet blijft dienen als buffer tussen het deel van de Rooseveltstraat met milieucategorie 3.2 en de woningen aan de Zoeterwoudseweg.

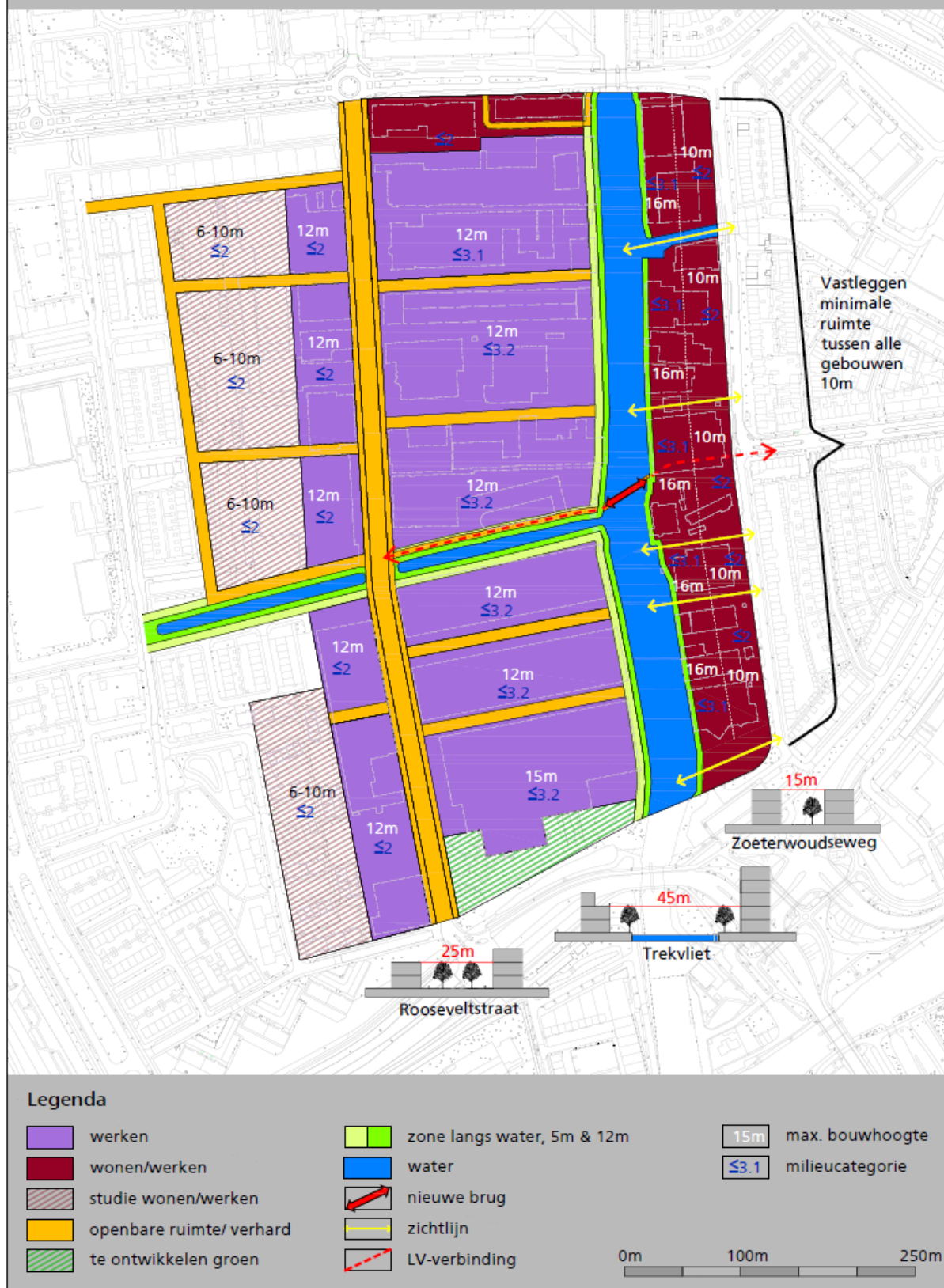
### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

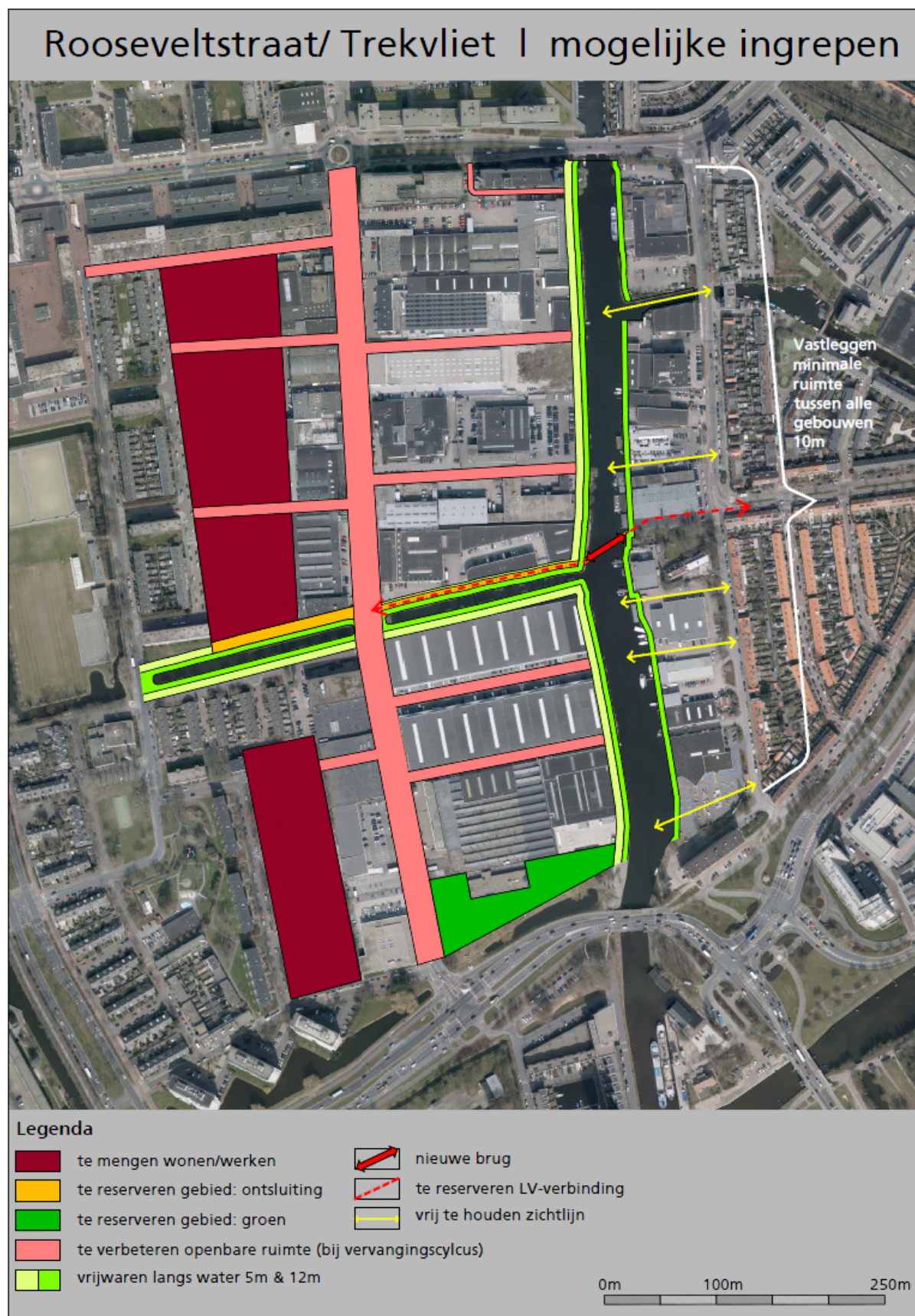
- Watergebonden bedrijvigheid: Dit bedrijventerrein grenst aan het water. Dat geeft mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid. Vanwege de nabijheid van woningen aan de Zoeterwoudseweg is deze functie wel beperkt in milieucategorie: scheepswerven met veel (geluid)overlast zijn niet zonder meer mogelijk.
- bedrijven met een lokale afzetmarkt: Bedrijventerrein Trekvljet ligt aan een lokale weg voor bestemmingsverkeer en is matig aangesloten op het hoofdwegennet. Daardoor is dit terrein minder interessant voor bedrijven met een (boven)regionale afzetmarkt, maar is het wel een interessante locatie voor stadsverzorgende bedrijven.
- Bedrijven passend binnen functiemengingscategorie B: de Zoeterwoudseweg blijft geschikt voor bedrijven tot en met milieucategorie 2. Dit deel blijft met name aantrekkelijk voor bedrijven uit de dienstverlening, groothandel, transport en logistiek. Ook lokale kantoren en leisure passen binnen deze milieucategorie.
- Leisure: wij willen de behoefte aan leisurefuncties in de stad accommoderen. De Zoeterwoudseweg is vooral toegerust op bestemmingsverkeer. Zwaar verkeersaantrekkende functies passen daar niet in, mogelijk alleen nabij de ontsluiting. Daarom mogen leisurefuncties een niet al te grote verkeersaantrekkende werking hebben.
- Kleinschalige kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen: alleen lokaal verzorgend. Max. 15 % van het netto opp. van het bedrijventerrein. Solitaire kantoren max. 1000 m<sup>2</sup> bvo.
- Wonen: vanuit de gedachte wat wij het wenselijk vinden dat deze locatie verkleurt en vermengt met andere functies, zien wij hier de mogelijkheid woningen toe te voegen. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan woonwerkwoningen. De woningen dienen een bepaalde afstand te hebben tot het milieucategorie 3.2 deel van de Rooseveltstraat.

### **Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

- Milieucategorie 2 wijzigen naar functiemengingsgebied B. Dit komt in de praktijk neer op dezelfde milieucategorie, maar hierdoor is het mogelijk beter te mengen met andere functies waaronder wonen.
- Functiemenging, bestaande functies handhaven en uitbreiden met nieuwe functies: kleinschalige en stadsverzorgende bedrijvigheid, watergebonden bedrijvigheid, wonen (max. 30% van het netto opp. van het bedrijventerrein. NB Wonen mag geen bedreiging zijn voor milieucategorie 3.2 deel Rooseveltstraat)), kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen en kleinschalige kantoren en Leisure (let wel, met mate: opp. kavel max. 15% van het netto bedrijventerrein, solitaire kantoren max. 1000 m<sup>2</sup> bvo).
- Geen detailhandel
- Hoogwaardiger uitstraling. Betere overgang creëren tussen bedrijventerrein Rooseveltstraat, De Trekvljet en de woonwijk
- Ruimtelijk: bebouwingspercentage: niet verhogen, want doorkijken naar Trekvljet maken.
- Ruimtelijk: bebouwingshoogte: bebouwingshoogte verhogen naar max. 16m aan het water.

## Rooseveltstraat/ Trekvljet | visie





## 8. Werklandschap Tussen Rijn & Rail (Amphoraweg)

### **Visie op het bedrijventerrein:**

- volgens de structuurvisie (2009) en regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland (2009) wordt het bedrijventerrein een gemengd gebied van werken en wonen met studentenhuisvesting.
- Het Wernink terrein is een zoekgebied voor studentenhuisvesting.
- Alhoewel het bedrijventerrein aan de hoofdwegennet ligt is de toegang van deze hoofdweg naar het bedrijventerrein matig. Daarnaast is het de enige toegang tot het bedrijventerrein. De ontsluiting van het bedrijventerrein kan beter.

### • twee scenario's:

1. op de korte / middellange termijn (ca. 15 jaar) wordt voor het Wernink terrein ingezet op een tijdelijke functie. Bij voldoende vraag naar studentenhuisvesting kan dit studentenhuisvesting zijn. Hier wordt momenteel onderzoek naar gedaan. Het resterende deel van het gebied heeft dan een consoliderend karakter.
2. Na / tegen het einde van die periode moet gekeken worden wat, met de kennis en inzichten van dan, een goede invulling is voor dat gebied.

### **Gewenste doelgroepen (type bedrijven / functies):**

- **Bedrijven met lokale en regionale afzetmarkt:** Bedrijventerrein Tussen Rijn & Rail is vanwege zijn ligging aan het hoofdwegennet zowel geschikt voor bedrijven met een lokale (gericht op Leiden en haar centrum) en regionale afzetmarkt. Het bedrijventerrein ligt niet nabij snelwegen, waardoor het terrein minder gunstig is voor landelijk opererende bedrijven.
- **Watergebonden bedrijvigheid:** de zuidzijde van het bedrijventerrein heeft een kade aan de Oude Rijn. Er zijn mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid.

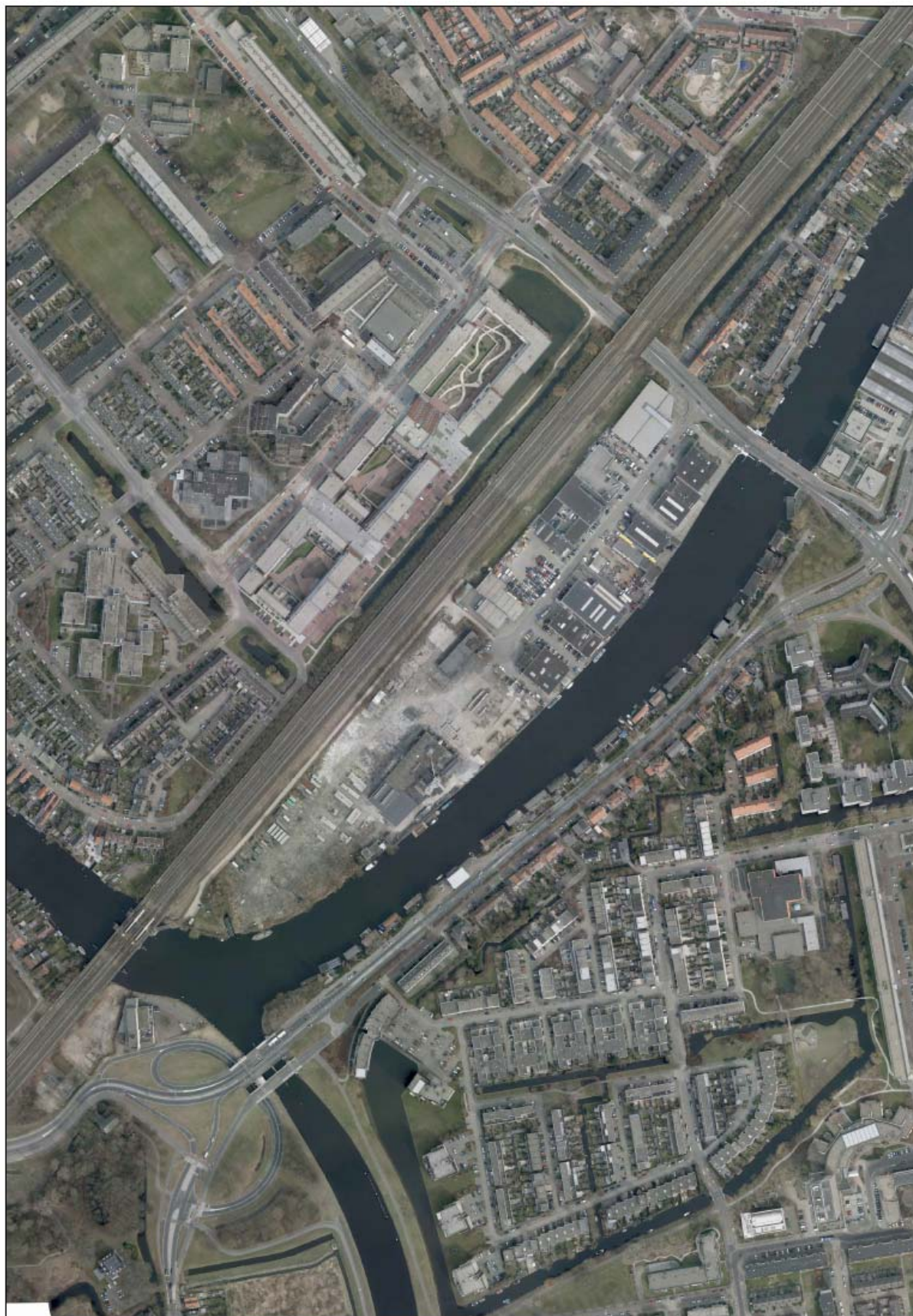
### ***Wat moeten er gewijzigd of toegevoegd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het bedrijventerrein***

### ***mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?***

### • Voor scenario 1:

- omzetten van Werninkterrein naar tijdelijke functie + daarbij in goede afstemming met de ondernemers zorgen dat er maatregelen genomen worden waardoor de woningen geen last ondervinden van de bedrijfsvoering, zodat ondernemers niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.





## 9. Werklandschap Leiden Bio Science Park (LBSP) (Leiden / Oegstgeest)

### 1. Visie op werklandschap

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

- *de komende jaren binnen Europees verband doorgroeit tot een wereldspeler op het gebied van de medische en biofarmaceutische topresearch en de ontwikkeling en het vermarkten van innovatieve geneesmiddelen, diagnostica en medische technologie.*
- *"in 2025 een nog bruisender cluster is waar topbedrijven en organisaties in de Life Sciences zich graag vestigen en duurzaam kunnen groeien, waar voldoende studenten een relevante opleiding volgen en waar uitdagende banen en hooggekwalificeerd personeel zijn. Het cluster levert daarmee een belangrijke bijdrage aan economie en maatschappij. Onderzoekers en bedrijven worden in hun groei ondersteund door excellente (onderzoeks)faciliteiten en een bloeiend netwerk in een aantrekkelijke omgeving."*
- Het werklandschap LBSP heeft een mix van functies, waaronder R&D- en productiebedrijven in de biomedische en farmaceutische industrie, onderwijsinstellingen, een academisch ziekenhuis en studentenhuisvesting. Deze mix is een van de succesfactoren van het werklandschap.
- Werklandschap consolideren + reconstrueren + uitbreiden / nieuw uitgeven.
- De beschrijving van dit profiel is een samenvatting van het vastgestelde stedenbouwkundige masterplan De Hollandse Campus (mei 2009, RV 09.0083) en het bestemmingsplan Leiden Bio Science Park station (oktober 2013). Omdat dit een samenvatting daarvan is gaat het masterplan voor op dit profiel in dit beleidskader.

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

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

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

Hierna wordt **per deelgebied** een beschrijving van de '*Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)*' en van '*Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?*' gegeven. De negen deelgebieden zijn: Zeezijde, Boerhaave, Sylvius, Gorlaeus, Leeuwenhoek, Entree, Kop van Leeuwenhoek, Snellius, en Nieuw Rijngeest (Zuid)

#### **Deelgebied 1: Zeezijde**

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Medische/Academische doeleinden
- maatschappelijke doeleinden
- woondoeleinden
- onderwijs
- horeca/winkelruimte

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

*Onderstaande bepalingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Zeezijde van 2005 en bestemmingsplan Leiden Bio Science Park van 2013 en dienen deels nog gerealiseerd te worden.*

- Bouwhoogten: handhaven (varieert van 12m tot 60m)
- Bebouwingspercentages: handhaven (varieert van 50% tot 75%)
- Gewenste functies: handhaven.

**Deelgebied 2: Boerhaave**

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Wonen, en stedelijke voorzieningen
- onderwijs (Hogeschool Leiden)
- Bedrijven categorie 2

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

*Onderstaande bepalingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan van 2013 en dienen deels nog gerealiseerd te worden.*

- Bouwhoogte: maximaal 17,5 of 40 m1, een hoogteaccent maximaal 70 m1.
- Bebouwingspercentage: enveloppen 100%
- parkeren: parkeerplaatsen in de groene dooradering verdwijnen. Overige parkeerplaatsen worden verbeterd ingepast. Alle nieuwe gebouwen voorzien van half verdiepte parkeergarages.
- 
- Milieuzonering: Geen gevoelige bestemmingen in een zone van 50 en 100 ten noorden van LUMC en Hogeschool
- Overig: nadere uitwerking op basis van masterplan. Bij herbestemming en verbouw zal de historische bebouwing zoveel mogelijk intact blijven. Het Gortergebouw is gemeentelijk monument.

**Deelgebied 3: Sylvius**

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Bedrijven categorie 1
- Onderwijs (Universiteit Leiden, Sylvius lab.)

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

*Onderstaande bepalingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan van 2013 en dienen deels nog gerealiseerd te worden.*

- Bouwoppervlak maximaal 81.000 m2 bvo, hoogtemaximaal 40 m1
- Grenzen: rooilijnen rondom. tevens achterzijde rooilijnen.
- Bebouwingspercentage: 100% op de kavel breedte - 14m.
- parkeren: op maaiveld of collectief (gebouwd) op binnenterrein
- Milieuzonering: Binnen 100 m1 vanaf Bedrijven categorie I geen gevoelige bestemmingen.

**Deelgebied 4: Gorlaeus**

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Onderwijs (Universiteit Leiden, faculteit Wiskunde en Natuurwetenschappen)
- Sport

### Bedrijven categorie 3

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

- Bouwhoogte: maximaal 40 m1, een hoogteaccent tot 70 m
- Grenzen: één grote envelop met daarbinnen hoven
- Bebouwingspercentage: 70%
- parkeren: op het maaiveld (bestaand handhaven) huidige gebouwen. Alle nieuwe gebouwen voorzien van half verdiepte of gebouwde parkeergarages.
- Milieuzonering: -

### Deelgebied 5: Leeuwenhoek

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Bedrijven categorie 1, 2 en 3
- Museum (Naturalis Biodiversity Center)

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

- Bouwhoogte: divers, hoogte-accenten H=60.
- parkeren: categorie I en II op maaiveld. Categorie III parkeren half verdiept in aansluitende parkeergarage

Milieuzonering: Binnen 100 m1 vanaf Bedrijven categorie I geen gevoelige bestemmingen.

### Deelgebied 6: Entree

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Bedrijven categorie 2 en 3
- Wonen + stedelijke voorzieningen

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

- Bouwoppervlak maximaal 77.000 m2 bvo, hoogte maximaal 40 m1 met een hoogte accent tot 70 m1
- Bebouwingspercentage: 100%

Milieuzonering: Binnen 100 m1 vanaf Bedrijven categorie I geen gevoelige bestemmingen.

### Deelgebied 7: Kop van Leeuwenhoek

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Bedrijven categorie 1, 2 en 3

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

- Bouwprogramma maximaal 66.000 m2 bvo, hoogte maximaal 40 m1 met hoogte accent tpt 70 m
- parkeren: categorie I en II op maaiveld; categorie III half verdiept in aansluitende parkeergarage.

Milieuzonering: Binnen 100 m1 vanaf Bedrijven categorie I geen gevoelige bestemmingen

### Deelgebied 8: Snellius

**Gewenste doelgroepen (typen bedrijven / functies)**

- Bedrijven categorie 1 en 3

**Wat moet er gewijzigd worden in het bestemmingsplan om deze visie op het werklandschap mogelijk te maken en om het bedrijventerrein aantrekkelijk te maken voor deze doelgroep?**

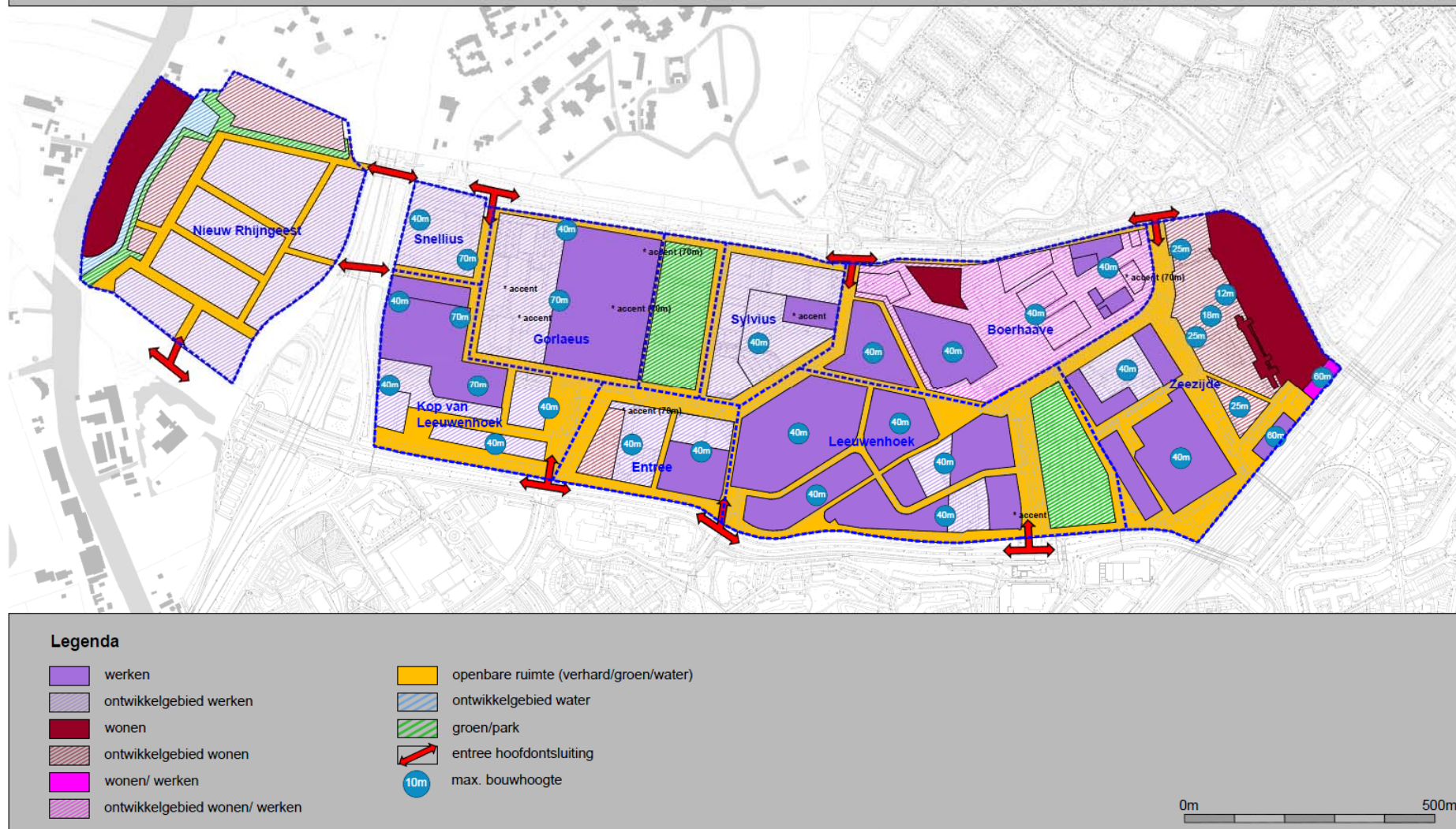
Van bedrijventerreinen naar werklandschappen Leidse regio

- Bouwprogramma maximaal 25.500 m<sup>2</sup> bvo, hoogte maximaal 40 m<sup>1</sup>
- parkeren: categorie I parkeren op maaiveld

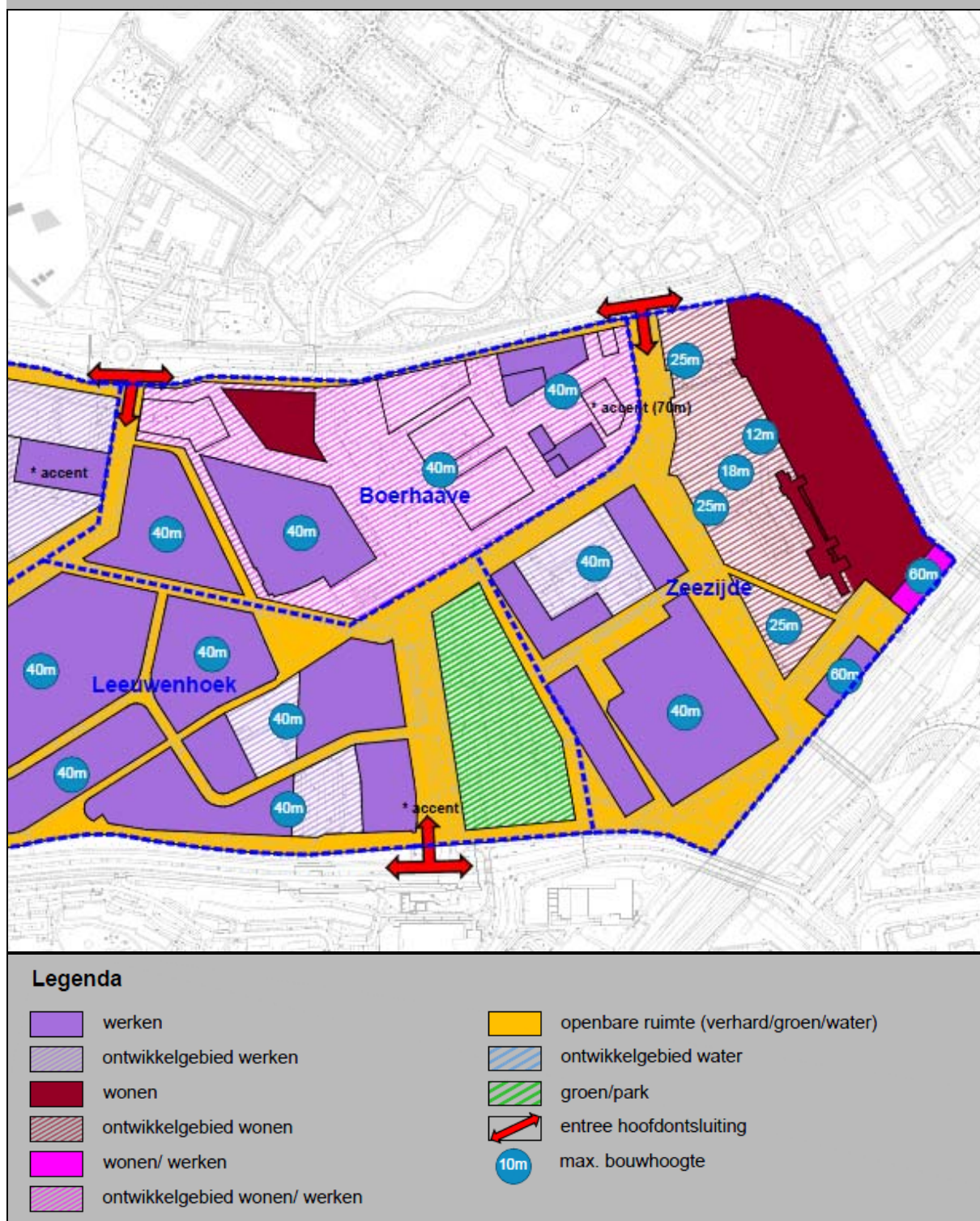
Milieuzonering: Binnen 100 m<sup>1</sup> vanaf Bedrijven categorie I geen gevoelige bestemmingen

**Deelgebied 9: Nieuw Rhijngeest Zuid (in Oegstgeest. Is niet in deze uitwerking van Leidse profielen opgenomen, maar volg bij de profielen van Oegstgeest**

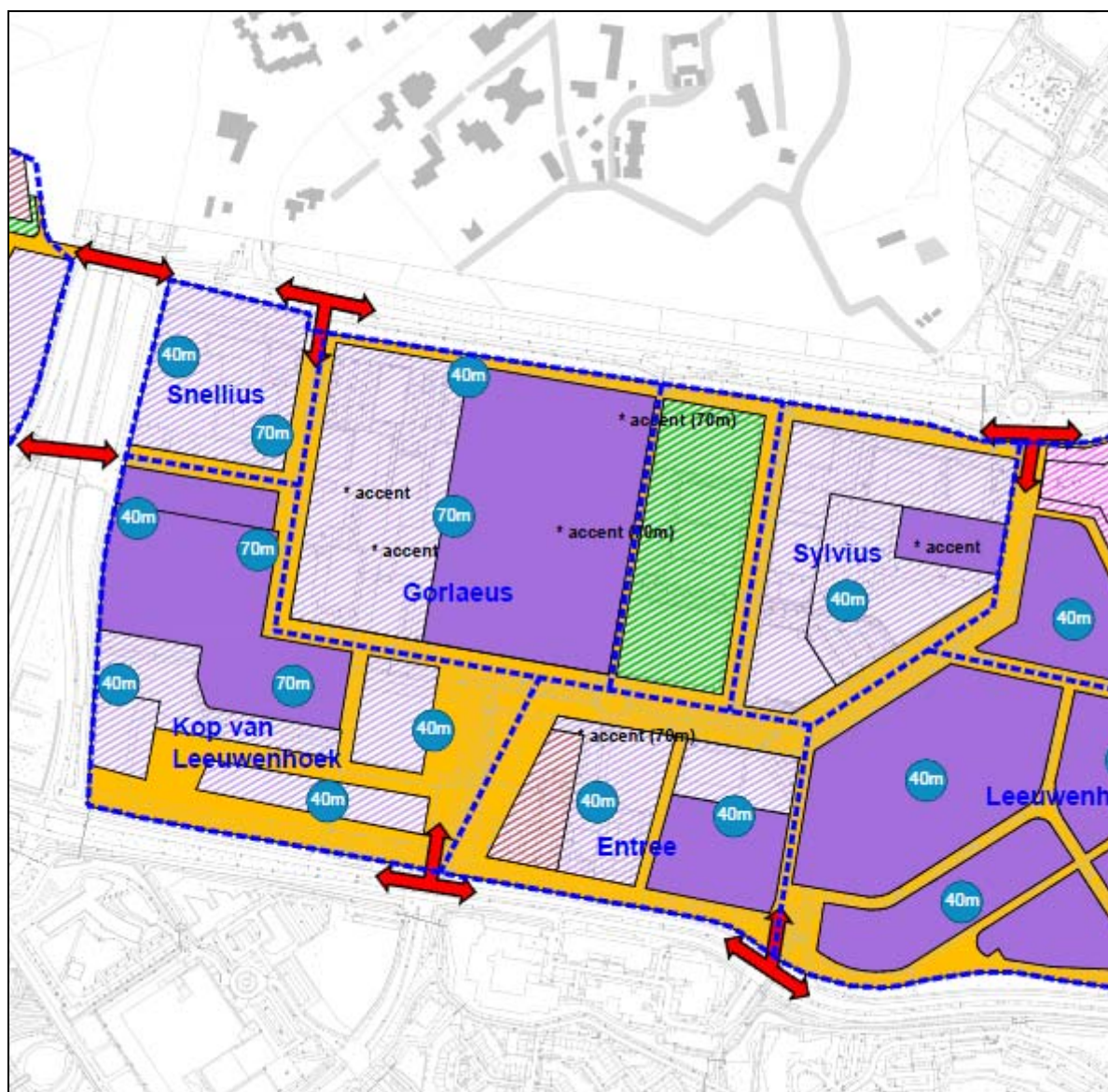
## Leiden Bio Science Park (Leiden / Oegstgeest) | visie



## Leiden Bio Science Park (Leiden / Oegstgeest) | visie



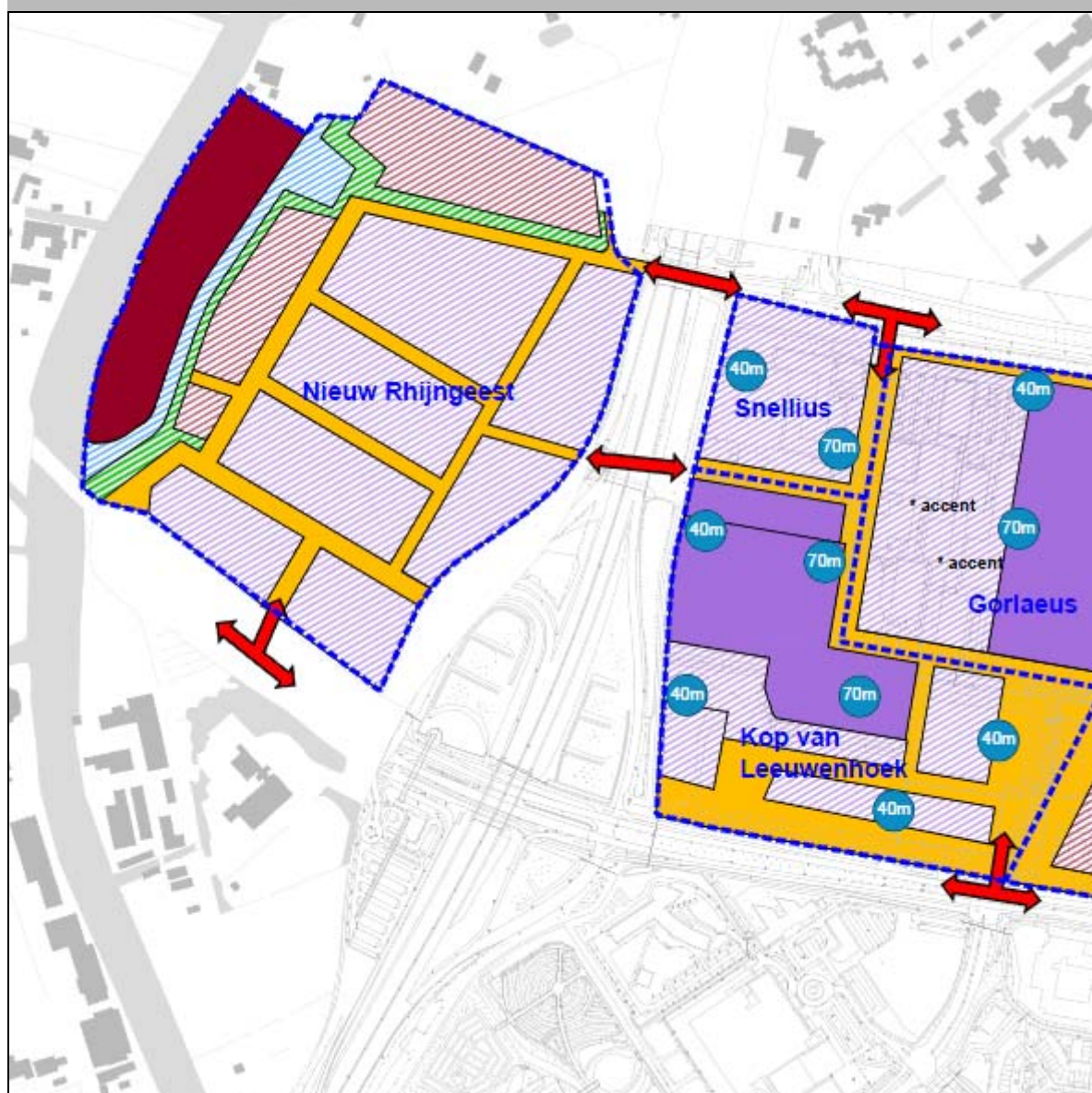
## Leiden Bio Science Park (Leiden / Oegstgeest) | visie



### Legenda

|                                                                                     |                               |                                                                                     |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | werken                        |  | openbare ruimte (verhard/groen/water) |
|  | ontwikkelgebied werken        |  | ontwikkelgebied water                 |
|  | wonen                         |  | groen/park                            |
|  | ontwikkelgebied wonen         |  | entree hoofdontsluiting               |
|  | wonen/ werken                 |  | max. bouwhoogte                       |
|  | ontwikkelgebied wonen/ werken |                                                                                     |                                       |

## Leiden Bio Science Park (Leiden / Oegstgeest) | visie



### Legenda

|                                                                                     |                               |                                                                                     |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | werken                        |  | openbare ruimte (verhard/groen/water) |
|  | ontwikkelgebied werken        |  | ontwikkelgebied water                 |
|  | wonen                         |  | groen/park                            |
|  | ontwikkelgebied wonen         |  | entree hoofdonsluiting                |
|  | wonen/ werken                 |  | max. bouwhoogte                       |
|  | ontwikkelgebied wonen/ werken |                                                                                     |                                       |

## **Bijlage 2 Uitvoeringsprogramma Gemeente Leiden**

### **Prestaties: wat gaan we doen om onze doelen te behalen?**

In deel 3 zijn per gemeente de uitvoeringsprogramma's opgenomen. Hierin beschrijven we wat we gaan *doen* om onze doelen te behalen, oftewel een beschrijving van de *prestaties* die wij geformuleerd hebben. Dat kan betrekking hebben op een specifiek werklandschap of een algemene prestatie.

Elke gemeente bepaald zelf welke acties nodig zijn om de gezamenlijke doelen te bereiken. De keuze van de acties zal verschillen, omdat iedere gemeente er ander voor staat.

Hieronder treft u het uitvoeringsprogramma van de gemeente Leiden aan.

#### **1. Uitvoeringsprogramma: prestaties gemeente Leiden:**

Hieronder tref u een opsomming van de acties aan. Vervolgens worden ze per actie toegelicht.

##### ***In ons contact met bedrijven en ondernemers:***

1. De gemeente blijft bedrijven faciliteren
2. De werklandschapprofielen als kaderstellend beleid hanteren
3. Verbeteren tevredenheid gebruikers / ondernemers van de openbare ruimte op werklandschappen, door schouwkalender en proces monitoring van de stad

##### ***In onze samenwerking met ondernemersverenigingen / koepels: Met PBO:***

4. pilot beheer openbare ruimte Rooseveltstraat (naast al gestarte pilot LBSP)
5. Gezamenlijk onderzoek of en hoe globaler/flexibeler plannen in bestemmingsplannen werklandschappen mogelijk is
6. Gezamenlijk onderzoek hoe ondernemers-(verenigingen) meer invloed kunnen hebben op vestigingsbeleid / -mogelijkheden

##### ***Andere acties:***

7. Verankeren beleid in structuurvisie
8. Onderzoeken tweede ontsluiting De Waard in LAB 071
9. Regionale afstemming voor zoekende bedrijven: Wegwijzer bedrijfslocaties
10. Beleidsmonitor opstellen
11. Beleid opstellen voor wijk economie

***In ons contact met bedrijven en ondernemers:***

**1. De gemeente blijft bedrijven faciliteren.**

Accountmanagers weten vaak precies wat er speelt bij de individuele ondernemer die met een huisvestingsvraagstuk zit. Daardoor zijn de accountmanagers de aangewezen persoon om ondernemers hierbij te helpen. Zij doen dat door zowel binnen de gemeentelijke organisatie als daarbuiten als linking pin te fungeren. De accountmanagers doen dit niet alleen, binnen de gemeente diverse afdelingen betrokken die betrokken worden bij vragen vanuit het bedrijfsleven. Omdat de accountmanagers ook vaak weten wat er bij andere ondernemers of eigenaren speelt, kunnen zij ook daar een rol als intermediair vervullen. Dit blijkt zeer nuttig en effectief te zijn.

**2. De werklandschapprofielen als kaderstellend beleid hanteren.**

Tussen het moment van vaststelling door de raad van deze profielen en de uitwerking daarvan in te wijzigen bestemmingsplannen en vaststellen van die bestemmingsplannen zit enige tijd, tot mogelijk wel enkele jaren. Het zou zonde zijn als we die tussentijd niet zouden kunnen benutten.

Om nu zo snel mogelijk volgens dit beleid te kunnen werken gaan wij deze profielen als toetsingskader gebruiken bij initiatieven die niet passen binnen de vigerende bestemmingsplannen. Past een initiatief binnen het bedrijventerreinprofiel, dan staan wij hier positief tegenover en werken wij mee aan een bestemmingsplanwijziging dan wel omgevingsvergunning voor dit initiatief. Bij een initiatief dienen natuurlijk nog wel de verschillende relevante ruimtelijk aspecten te worden onderzocht en te worden meegewogen of een initiatief daadwerkelijk mogelijk is.

Past een initiatief niet binnen het bedrijventerreinenprofiel, dan staan wij hier negatief tegenover en zal de gemeente niet meewerken om dit plan mogelijk te maken. Zo kunnen we in de tussentijd, voordat de te wijzigen bestemmingsplannen van kracht zijn, al werken met het nieuwe beleid. Daarmee bevorderen we de economische dynamiek in Leiden.

**3. Verbeteren tevredenheid gebruikers / ondernemers van de openbare ruimte op werklandschappen, door schouwkalender en proces monitoring van de stad.**

Deze twee acties zijn hieronder toegelicht:

**• Proces monitoring van de stad.**

In dit proces wordt het wijkbeheer – de accounthouders voor o.a. de werklandschappen – beter opgezet, zodat ze, samen met de ondernemersverenigingen, het proces van schouwen kunnen verbeteren. Tevens kunnen de wijkbeheerders dan meer inzicht geven in de onderhoudsplanning van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, zodat de ondernemersverenigingen beter weten wat ze kunnen verwachten.

Gelijktijdig wordt het GBI (het gemeentelijk beheerssysteem van de openbare ruimte, met daarin de beheersplannen van de openbare ruimte van o.a. de werklandschappen) geïmplementeerd. Hiermee heeft de gemeente beter dan voorheen het uit te voeren beheer en onderhoud in beeld.

**• Schouwkalender maken**

(Voor zover dit al niet geregeld was) en schouwen uitvoeren. Vervolgens punten en acties die uit de schouwen komen oppakken en uitvoeren.

***In onze samenwerking met ondernemersverenigingen / koepels: Met PBO:***

**4. pilot beheer openbare ruimte Rooseveltstraat (naast al gestarte pilot LBSP).**

Samen met de ondernemersvereniging en het PBO gaat de gemeente onderzoeken hoe de ondernemersvereniging het beheer (of onderdelen daarvan) in eigen beheer of integraal beheer kan nemen. In dat onderzoek moet uitgezocht worden:

- Wat is het huidige beheersniveau en wordt dat gehaald?
- Wat is de wens van de ondernemersvereniging hierin: wat voldoende, wat te veel, wat te weinig?
- Welke onderdelen wil de ondernemersvereniging in eigen beheer nemen?
- Hoe kunnen we hier gezamenlijk afspraken over maken (vastleggen kwaliteitsniveau en overdracht / verdeling van taken en middelen)?

Met de pilot integraal beheer Leiden Bio Science Park hebben de gemeente, de ondernemersvereniging Bio Science park en het PBO ervaring opgedaan. Uiteraard wordt in deze pilot gebruik gemaakt van deze ervaring.

##### **5. Pilot gezamenlijk onderzoek of en hoe flexibeler plannen in bestemmingsplannen werklandschappen mogelijk is.**

Met het PBO gaan we, aan de hand van best practices zoals de Binckhorst in Den Haag, onderzoeken hoe we bestemmingsplannen minder star, en daarmee flexibeler kunnen maken. Als pilot van deze overheidsparticipatie willen we daarvoor het bestemmingsplan de Rooseveltstraat nemen. Daar zien we momenteel de meeste aanvragen binnenkomen die niet passen in het bestemmingsplan, en daar verwachten we dan ook de meeste efficiencywinst te behalen voor ondernemers.

Het doel wat we willen bereiken is tweeledig: op voorhand meer duidelijkheid en zekerheid scheppen en het verkorten van de doorlooptijden voor aanvragers.

Dit willen we bereiken door als uitwerking van dit beleidskader in bestemmingsplannen meer duidelijkheid en zekerheid te geven. Overigens geeft dit beleidskader, als de raad het heeft vastgesteld, al meer duidelijkheid en zekerheid.

Daarvoor gaan we de mogelijkheden onderzoeken om het ruimtelijk instrumentarium (niet alleen het bestemmingsplan, maar ook de structuurvisie en de omgevingsvergunning) in te zetten om gebruiksmogelijkheden van de werklandschappen conform dit onderhavig beleidskader te verruimen. Onder andere kijken we naar wat de markt vraagt, welke randvoorwaarden er zijn en wat dit betekent voor de praktische toepassing van het ruimtelijk instrumentarium.

Zoals in het beleidskader beschreven is, zal in de vertaling van profielbeschrijving naar bestemmingsplan diverse zaken onderzocht moeten worden. Daarbij kan onderzoek uitwijzen dat bepaalde punten uit het profiel niet uitvoerbaar blijken in het bestemmingsplan of investeringen vergen waar geen dekking voor is of die verhaald moeten worden, waardoor mogelijk niet het gehele profiel overgenomen kan worden in een bestemmingsplan. Om daar inzicht in te krijgen gaan we allereerst onderzoeken welke ruimte (bijv. verkeersruimte, luchtkwaliteitsruimte, parkeerruimte) er is om dit beleid te vertalen naar een bestemmingsplan. Hierbij willen we de ondernemersvereniging betrekken. Vervolgens kunnen we starten met het herzien van het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan is per definitie een juridisch kader dat strak de grenzen aangeeft van wat wel en niet toegestaan is. De uitdaging ligt er in om te zoeken naar mogelijkheden om daarbinnen zo veel mogelijk flexibiliteit in te bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid. Een flexibel bestemmingsplan waar alles mag bestaat niet en kan niet. Zeker in een dichtbebouwd gebied als Leiden, waar veel mensen in een hoogstedelijk gebied bij elkaar wonen en werken, en daarmee in elkaars invloedssferen liggen. Dat wil niet zeggen dat verruiming niet mogelijk is. Hoe, in welke mate, op welke wijze en met welke (ruimtelijk planologische) instrumenten gaan we gezamenlijk onderzoeken. Zodat we als overheid uiteindelijk ondernemers flexibeler kunnen faciliteren.

We zullen met het PBO een gezamenlijke projectopdracht / Plan van Aanpak maken waarin we de gezamenlijke resultaten definiëren en de inzet van beide partijen vastleggen.

Met het PBO gaan we, aan de hand van best practices zoals de Binckhorst in Den Haag, onderzoeken hoe we bestemmingsplannen minder star, en daarmee flexibeler kunnen maken.

Een bestemmingsplan is per definitie een juridisch kader dat strak de grenzen aangeeft van wat wel en niet toegestaan is. De uitdaging ligt er in om te zoeken naar mogelijkheden om daarbinnen zo veel mogelijk flexibiliteit in te bouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de rechtszekerheid. Een flexibel bestemmingsplan waar alles mag bestaat niet en kan niet. Zeker in een dichtbebouwd gebied als Leiden, waar veel mensen in een hoogstedelijk gebied bij elkaar wonen en werken, en daarmee in elkaars invloedssferen liggen. Dat wil niet zeggen dat verruiming niet mogelijk is. Hoe, in welke mate, op welke wijze en met welke (ruimtelijk planologische) instrumenten gaan we gezamenlijk onderzoeken. Zodat we uiteindelijk als overheid ondernemers flexibeler kunnen faciliteren.

#### **6. Gezamenlijk onderzoek hoe ondernemers-(verenigingen) meer invloed kunnen hebben op vestigingsbeleid / -mogelijkheden.**

Hoe kunnen ondernemers (mee)beslissen over welke ondernemer zich mag vestigen op een terrein? Vanuit een wens tot meer zelfsturing gaan we samen met het PBO onderzoeken hoe en in welke mate ondernemersverenigingen (mede) verantwoordelijkheid kunnen nemen bij het beoordelen van initiatieven vanuit de markt aan de regelgeving en beleid.

#### **Andere acties:**

#### **7. Verankeren beleid in structuurvisie.**

Dit beleid wordt ter vaststelling voorgelegd aan de raad. Voor een nog betere juridische verankering van de werklandschapprofielen leggen we deze werklandschapprofielen ook vast in de ruimtelijke structuurvisie. Daarvoor gaan wij de ruimtelijke structuurvisie op dit onderdeel actualiseren.

#### **8. Onderzoeken tweede ontsluiting De Waard in LAB071.**

Om als stedelijk gebied aantrekkelijk te blijven voor bezoekers, bewoners en ondernemers, is het belangrijk dat de agglomeratie goed bereikbaar is en blijft. De gemeenten Leiden en Leiderdorp zijn hiervoor samen de verkenning LAB071 gestart. Dit staat voor Leidse Agglomeratie Bereikbaar.

In het profiel van Werklandschap De Waard geven wij aan dat een tweede ontsluiting voor De Waard nodig is voor het economisch goed kunnen blijven functioneren van De Waard. Dit punt wordt meegenomen in al het lopende onderzoek LAB071.

#### **9. Regionale afstemming voor zoekende bedrijven: Wegwijzer bedrijfslocaties.**

In de Economische Agenda is afgesproken dat we samen met de Koepel Leidse regio en bedrijfsmakelaars een Wegwijzer bedrijfslocaties kunnen maken, om bedrijven het beste te ondersteunen bij hun zoektocht naar een vestigingslocatie in de regio. Deze actie is opgenomen in het actieprogramma Kennis & Werk #071.

#### **10. Beleidsmonitor opstellen.**

Samen met de gemeenten in de Leidse regio gaan we een regionale beleidsmonitor werklandschappen Leidse regio opstellen. Met deze monitor kunnen wij zien of we de ambities en doelstellingen uit het beleid gaan halen en of er bijgestuurd dient te worden. Onderdelen die

Er vindt een jaarlijkse monitoring plaats als onderdeel van de beleidsmonitor. Indicatoren die gemonitord worden zijn o.a.:

- ontwikkeling aantal arbeidsplaatsen per werklandschap
- ontwikkeling aantal vestigingen per werklandschap
- ontwikkeling areaal bedrijfsruimte in m<sup>2</sup> bvo per werklandschap
- ontwikkeling totale WOZ waarde bedrijfsruimte per werklandschap
- tevredenheid van gebruikers van de openbare ruimte (n.a.v. schouwen) per werklandschap

**11. Beleid opstellen voor wijkeconomie.**

Hoe vergroten we de mogelijkheden voor bedrijven om zich ook te vestigen of uitbreiden in woongebieden? Als 'tegenhanger' voor menging van wonen op werklandschappen.

Wij zullen als vervolg op dit beleidskader invulling geven aan hoe we bedrijvigheid in de (woon)wijken beter en meer mogelijk kunnen maken.

Wij vragen uw raad ons college opdracht te geven hier een kaderstellend beleidskader voor op te laten stellen.

### **Bijlag 3 Geraadpleegde literatuur en bronnen:**

#### **Beleid en onderzoeken van de Leids Regio**

1. 'Kenniss & Werk '071, Economische agenda Leidse regio 2020', Gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude, met medewerking van: Koepel Leidse regio, Hogeschool Leiden, Kamer van Koophandel Den Haag, het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC), ROC Leiden, de Universiteit Leiden en VNO-NCW Rijnland. Vastgesteld door de stuurgroep Economische agenda op 14 oktober 2013.
2. 'Kenniss & Werk '071, Uitvoeringsprogramma 2013-2015', Gemeenten Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude, met medewerking van: Koepel Leidse regio, Hogeschool Leiden, Kamer van Koophandel Den Haag, het Leids Universitair Medisch Centrum (LUMC), ROC Leiden, de Universiteit Leiden en VNO-NCW Rijnland. Vastgesteld door de stuurgroep Economische agenda op 14 oktober 2013.
3. 'Geef Kennis de Ruimte, De economie van de Leidse regio doorgelicht'. Peter Louter en Pim van Eikeren (Bureau Louter). Opdrachtgever: Gemeente Leiden, november 2012
4. 'Vitaliteitsscan Leidse regio 2012', Peter Louter en Pim van Eikeren (Bureau Louter), november 2012
5. Website Economische agenda Leidse regio:  
<http://gemeente.leiden.nl/projecten/economie071/>
6. 'Notitie De Leidse Bedrijventerreinen in 2030', PBO Leiden, 6 november 2013
7. 'Quickscans bedrijventerreinen', Blaauwberg, in opdracht van PBO Leiden, november 2013.

#### **Beleid en onderzoeken van Holland Rijnland**

1. 'Regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland'. Holland Rijnland, vastgesteld door het A.B. in oktober 2009:  
[http://www.hollandrijnland.nl/Ruimtelijke\\_agenda/economische-zaken/bedrijventerreinenstrategie/regionale-bedrijventerreinenstrategie-meer-doen-met-minder-ruimte-definitief-december-2009](http://www.hollandrijnland.nl/Ruimtelijke_agenda/economische-zaken/bedrijventerreinenstrategie/regionale-bedrijventerreinenstrategie-meer-doen-met-minder-ruimte-definitief-december-2009)
2. 'Monitor bedrijventerreinen Holland Rijnland 2009'. Holland Rijnland, november 2009.
3. 'Behoefteschatting bedrijfshuisvesting 2.0, een kwantitatieve en kwalitatieve raming van de vraag naar bedrijventerreinen in de Regio Holland Rijnland in de periode 2010-2025. Stogo c.s. i.o.v. Holland Rijnland, februari 2012.
4. 'Verslag Expertmeeting trends en ontwikkelingen bedrijfshuisvestingsmarkt'. Holland Rijnland, 8 november 2011
5. Rapport 'Conclusies Economische Effectrapportages Bedrijventerreinen Holland Rijnland', incl. factsheets onderzochte locaties, STEC groep in opdracht van Holland Rijnland, 2 oktober 2013
6. Verslag van de bestuurlijke werkconferentie kwaliteit bedrijventerreinen in Holland Rijnland op 16 oktober 2013

#### **Provinciaal beleid en onderzoeken**

7. 'Visie op Zuid Holland, Structuurvisie'. Provincie Zuid-Holland, vastgesteld door P.S. op 2 juli 2010 [http://www.zuid-holland.nl/overzicht\\_alle\\_themas/thema\\_ruimtelijke\\_ontwikkeling\\_wonen/visieopzuidholland.htm](http://www.zuid-holland.nl/overzicht_alle_themas/thema_ruimtelijke_ontwikkeling_wonen/visieopzuidholland.htm)
8. 'Visie op Zuid Holland, Verordening Ruimte. Provincie Zuid-Holland, vastgesteld door P.S. op 2 juli 2010 [http://www.zuid-holland.nl/overzicht\\_alle\\_themas/thema\\_ruimtelijke\\_ontwikkeling\\_wonen/visieopzuidholland.htm](http://www.zuid-holland.nl/overzicht_alle_themas/thema_ruimtelijke_ontwikkeling_wonen/visieopzuidholland.htm)
9. 'Economische visie'. Provincie Zuid-Holland, februari 2008
10. Actieprogramma Ruimte voor Economie 2007-2011'. Provincie Zuid-Holland, vastgesteld door G. S. op 30 oktober 2007
11. 'Uitvoeringsprogramma Ruimte voor Economie 2008-2011, met overzicht prioritaire bedrijventerreinen'. Provincie Zuid-Holland, vastgesteld door G. S. op 6 januari 2009
12. 'Kansen zien, kansen grijpen, beleidsvisie en uitvoeringsstrategie regionale economie en energie 2012-2015'. CONCEPT. Provincie Zuid-Holland, 2012

13. 'Ambtelijk concept Visie Ruimte en Mobiliteit', provincie Zuid-Holland, 18 oktober 2013
14. 'Ambtelijk concept Programma Ruimte', provincie Zuid-Holland, 18 oktober 2013
15. 'Ambtelijk concept Verordening Ruimte', provincie Zuid-Holland, 18 oktober 2013

### **Werklandschappen**

16. 'Werklandschappen: een regionale strategie voor bedrijventerreinen'. VROM-raad, 2006 <http://www.rli.nl/sites/default/files/Werklandschappen%205-2006%20advies.pdf>
17. 'Werkschrift Werklandschappen'. Provincie Gelderland en SAB, 2011 [http://www.ruimtevoor.nl/economische\\_activiteiten/PDF/Werkschrift%20werklandschappen.pdf](http://www.ruimtevoor.nl/economische_activiteiten/PDF/Werkschrift%20werklandschappen.pdf)
18. 'Bedrijven en milieuzonering; Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. Editie 2009.' Vereniging voor Nederlandse Gemeenten. Den Haag, 2009 <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=68309>
19. 'Van bedrijventerrein naar werkmilieu, aanpak voor vernieuwende ontwikkelstrategieën'. Inbo i.s.m. Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling, TU DELFT, oktober 2010

### **Herstructurering, gebiedsontwikkeling**

20. 'De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011, een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden'. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, februari 2011 <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2011/04/01/reiswijzer-gebiedsontwikkeling-2011.html>
21. 'Duurzame gebiedsontwikkeling: doe de tienkamp! Handreikingen voor praktijk en agendering'. Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling, TU Delft i.s.m. H2Ruimte, april 2011
22. 'Herstructurering op bedrijventerreinen, op weg naar een marktgerichte benadering'. NVM Business (Nederlandse Vereniging van Makelaars), maart 2012. [http://www.nvm.nl/nl-NL/Over\\_NVM/NVM\\_Visie/Zakelijk/~/\\_media/NVMWebsite/Downloads/Visie/Visie/Herstructurering%20bedrijventerreinen.ashx](http://www.nvm.nl/nl-NL/Over_NVM/NVM_Visie/Zakelijk/~/_media/NVMWebsite/Downloads/Visie/Visie/Herstructurering%20bedrijventerreinen.ashx)

### **Diversen**

23. 'The Netherlands of 2040'. Centraal Planbureau, 2010
24. 'De opkomst van de kenniseconomie '. Artikel uit LISA nieuwsbrief, augustus 2006
25. 'Investeringsbesluit Buiksloterham Amsterdam'. gemeente Amsterdam, jan. 2007 <http://www.noordwaarts.nl/publish/pages/390682/samenvattinginvesteringsbesluitjanuari2007.pdf>
26. 'Handboek kleinschalige bedrijfsruimte'. DRO Amsterdam, 2008
27. 'Innovatief intensiveren in de Amsterdamse haven'. DRO Amsterdam, 2009 [http://www.google.nl/url?q=http://www.portofamsterdam.nl/docs/nl/duurzaamheid/Innovatief%20intensiveren%20def%20-%20scherm%2020011009.pdf&sa=U&ei=m1aITpCdGo-YOq\\_m5Y8E&ved=0CBEQFjAA&usq=AFQjCNEF3w\\_uwIDU5FPHbkLIgOPHxAU10g](http://www.google.nl/url?q=http://www.portofamsterdam.nl/docs/nl/duurzaamheid/Innovatief%20intensiveren%20def%20-%20scherm%2020011009.pdf&sa=U&ei=m1aITpCdGo-YOq_m5Y8E&ved=0CBEQFjAA&usq=AFQjCNEF3w_uwIDU5FPHbkLIgOPHxAU10g)
28. 'Wonen tussen de bedrijven door'. DRO Amsterdam, 2004
29. 'Trends en trekpleisters op bedrijventerreinen'. DRO Amsterdam, 2004
30. 'Bedrijfsleven aan het woord, Monitor Tevredenheid Vestigingsklimaat 2012'. Deloitte Real Estate Advisory, Maart 2012