

# Bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone – Rijnstreek 2008-2020

Eindrapport

Opdrachtgever: Projectbureau Oude Rijnzone

ECORYS Nederland BV

Rotterdam, 27 april 2009



ECORYS Nederland BV  
Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)  
K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Regio, Strategie &  
Ondernemerschap  
T 010 453 87 99  
F 010 453 86 50



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Achtergrond	7
1.2 Regionale strategie	7
1.3 Leeswijzer	7
<b>2 Regionale opgave bedrijventerreinen</b>	<b>9</b>
2.1 Inleiding	9
2.2 Vraag naar bedrijventerreinen	9
2.3 Aanbod bedrijventerreinen	14
2.4 Herstructurering	17
2.5 Ruimtwinst op nieuwe terreinen	20
2.6 De regionale opgave bedrijventerreinen	20
<b>3 Strategische keuzes</b>	<b>22</b>
<b>4 Regionale programmering bedrijventerreinen</b>	<b>27</b>
4.1 Uitgangspunten programmering	27
4.2 Opvang ruimtevraag conform SER-ladder	28
4.3 Fasering	31
4.4 Segmentering	33
4.5 Risicoanalyse	38
<b>Bijlage 1 Profiel Oude Rijnzone – Rijnstreek</b>	<b>40</b>
<b>Bijlage 2 Fasering en segmentering</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 3 Fasering en segmentering per cluster</b>	<b>48</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De Stuurgroep Oude Rijnzone heeft besloten een bedrijventerreinenstrategie voor de regio Oude Rijnzone – Rijnstreek op te laten stellen. De aanleiding om te komen tot een regionale bedrijventerreinstrategie is terug te voeren op de opdracht vanuit de Stuurgroep Oude Rijnzone. In de bestuursconferentie stuurgroep Oude Rijnzone van 6 september 2007 is een bedrijventerreinenstrategie benoemd als één van de elementen voor opname in de samenwerkingsovereenkomst tussen de ORZ-gemeenten. Prijsbeleid, alsmede 'welk type bedrijf wil je waar stimuleren en waar niet', zijn daarbij aan de orde gekomen.

Tevens ligt er aanleiding in het verzoek van de provincie Zuid-Holland aan de partners in het Regionaal Economisch Overleg Rijn- en Bollenstreek om te komen tot een regionale bedrijventerreinstrategie. De regionale bedrijventerreinenstrategieën per REO vormen input voor het opstellen van het provinciale uitvoeringsprogramma bedrijventerreinen. Dit provinciale uitvoeringsprogramma vormt een (toetsings)kader voor het bestaande ruimtelijk ordeningsbeleid en de nieuw op te stellen provinciale structuurvisie. Tevens is het een belangrijk kader voor subsidiëring uit de Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen.

## 1.2 Regionale strategie

De regionale bedrijventerreinenstrategie voor de Oude Rijnzone is een instrument om te komen tot een zo optimaal mogelijk afgestemde ontwikkeling van de locaties in de regio. De voorliggende bedrijventerreinenstrategie bestaat uit een regionale programmering bestaande uit de segmentering en fasering van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. Aan deze programmering liggen een aantal strategische uitgangspunten ten grondslag, die bijvoorbeeld ook gevolgen hebben voor uitvoering van de strategie. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de koppeling van bestaande en nieuwe terreinen, herstructurering, transformatie en ruimte voor HMC bedrijven.

## 1.3 Leeswijzer

In **hoofdstuk twee** is de opgave voor de bedrijventerreinenmarkt in Oude Rijnzone – Rijnstreek weergegeven: vraag, aanbod en herstructurering. In **hoofdstuk drie** volgt een aantal strategische punten die aan de regionale bedrijventerreinenprogrammering ten grondslag liggen en die ingaan op de gezamenlijke uitvoering van de strategie.

**Hoofdstuk 4** betreft de bedrijventerreinprogrammering met een fasering en segmentering per bedrijventerrein.



## 2 Regionale opgave bedrijventerreinen

### 2.1 Inleiding

In de Oude Rijnzone – Rijnstreek spelen verschillende zaken op het gebied van bedrijventerreinen. Er worden nieuwe terreinen ontwikkeld en er zijn plannen voor herstructurering. Bovendien is het gebied aangemerkt als transformatiezone, wat onder andere tot gevolg heeft dat bedrijventerreinen in de toekomst getransformeerd (kunnen) worden tot woningbouwlocaties. Er zijn dus uiteenlopende onderwerpen die samen de regionale bedrijventerreinopgave vormen.

In dit hoofdstuk wordt allereerst gekeken naar de ruimtevraag in de Oude Rijnzone – Rijnstreek. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de autonome vraag en de vraag als gevolg van transformatie of beleidsmatige verplaatsingen. Daarna komt de aanbodzijde van de bedrijventerreinenmarkt aan de orde. Tot slot gaan we in op de plannen voor herstructurering en de mogelijke ruimtewinst die daarbij behaald wordt. In bijlage 1 is het economische profiel van de Oude Rijnzone – Rijnstreek beschreven en is een overzicht opgenomen van relevant beleid in de regio.

### 2.2 Vraag naar bedrijventerreinen

Onder ruimtevraag wordt in het voorliggende document verstaan de extra ruimte die nodig is voor ontwikkelingen in het bedrijfsleven en de bedrijventerreinenmarkt. Hieronder valt ook de compensatie van ruimte in het geval bestaande bedrijfslocaties komen te vervallen (a.g.v. transformatie). De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen bestaat uit de volgende onderdelen:

- Autonome regionale ruimtevraag
- Ruimtevraag als gevolg van transformatie van bedrijfslocaties
- Ruimtevraag afkomstig van buiten de regio.

Onderstaand worden de onderdelen afzonderlijk behandeld.

#### 2.2.1 Autonome regionale ruimtevraag

##### **Autonome ruimtevraag**

De autonome ruimtevraag bestaat uit de extra vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in een regio als gevolg van de toename van de werkgelegenheid bij de regionale werkgevers. Hierbij wordt rekening gehouden met de (veranderende) voorkeur van bedrijven om zich op bedrijventerreinen te vestigen en het (veranderende) ruimtebeslag per werknemer per economische sector/cluster. De autonome

ruimte vraag bevat niet de vraag die voortkomt uit bedrijven die vanuit andere regio's verhuizen, de vraag voortkomend uit de transformatie van bedrijfslocaties of het aanhouden van een ijzeren voorraad.

De autonome ruimte vraag in de Oude Rijnzone – Rijnstreek is voor de verschillende bedrijvencluster berekend met behulp van het ECORYS SPECTRA model<sup>1</sup>. Dit model is gebaseerd op de lange termijn scenario's voor de Nederlandse economie van het CPB. Voor de relevante indicatoren werkgelegenheid, terreinquotiënten en locatievoorkeuren is daarbij rekening gehouden met de specifieke kenmerken van een cluster en de regio. In lijn met de beleidskeuze van de ministeries van VROM en EZ en de Provincie Zuid-Holland wordt de autonome ruimte vraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB<sup>2</sup>. Dit is het scenario met de op een na hoogste economische groei. In tabel 2.1 zijn de uitkomsten van de raming weergegeven.

Tabel 2.1 Autonome regionale ruimtebehoefte per cluster in hectares, periode 2008-2020

Clusters	2008-2015	2016-2020	Totaal
Industrie & Bouw	12	6	18
Consumentendiensten	5	3	8
Transport & Logistiek	13	8	21
Dienstverlening	5	3	8
<b>Totaal</b>	<b>35</b>	<b>20</b>	<b>55</b>

Voor de periode tot 2015 wordt een ruimtebehoefte geraamd van ca 35 ha netto. In de periode tot en met 2020 komt daar nog eens 20 ha bij. In totaal is er in de periode 2008-2020 dus een ruimtebehoefte van 55 ha netto.

Het grootste gedeelte van de vraag kan worden verwacht vanuit het cluster Transport & Logistiek en het cluster Industrie. De verwachte vraag vanuit de clusters Consumentendiensten en Dienstverlening is relatief beperkt. Deze beperkte vraag hangt met name samen met de economische structuur van de Oude Rijnzone – Rijnstreek, die relatief weinig dienstverlening bevat.

#### *Bedrijven in hogere milieu categorieën (HMC)*

In de rapporten “Behoefteraming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek” en “Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek” is gekeken naar de ruimtebehoefte van HMC bedrijvigheid. Dit zijn bedrijven die vallen in milieucategorie 4 en hoger. De autonome ruimte vraag van deze bedrijven is geraamd op circa 7 ha in de periode tot 2020. Hierin zijn mogelijke (beleidsmatige) verplaatsingen niet meegenomen. Zo is er mogelijk sprake van de verhuizing van HMC bedrijvigheid uit de regio Holland Rijnland naar de Oude Rijnzone.

<sup>1</sup> De ramingen die ten grondslag liggen aan de vraagrading zoals gebruikt in het voorliggende document zijn afkomstig uit de volgende twee ECORYS studies uit 2007 “Behoefteraming bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek” en “Kwaliteitsmatch vraag en aanbod bedrijventerreinen Rijn- en Bollenstreek”. In deze twee studies is uitgegaan van het zogenaamde *Global Economy (GE) scenario* van het CPB. Ten behoeve van de op te stellen regionale strategie zijn deze ramingen door ECORYS aangepast. In lijn met het beleid van de ministeries van VROM en EZ en de Provincie Zuid-Holland is de autonome ruimte vraag berekend op basis van het Transatlantic Markets (TM) scenario van het CPB. Dit is het scenario met de op een na hoogste economische groei.

<sup>2</sup> Zie voetnoot 1.

In het cluster HMC vallen voornamelijk bedrijven uit de sectoren Industrie & Bouw en Transport & Logistiek. De vraag naar ruimte voor HMC bedrijven dient dan ook niet opgeteld te worden bij de totale behoefte maar maakt onderdeel uit van de totale vraag van de vier basisclusters.

## 2.2.2 Vraag als gevolg van transformatie en beleidsmatige verplaatsingen

### *Transformatie*

Naast de autonome ruimtevrage leveren plannen om (delen van) bedrijventerreinen te transformeren ook vraag naar nieuwe ruimte voor bedrijvigheid op. In de tabellen 2.2 en 2.3 is op basis van informatie van gemeenten, de Transformatievisie van de Stuurgroep Oude Rijnzone en de provincie een overzicht opgesteld van bedrijventerreinen waar sprake is van transformatie. Tabel 2.2 bevat de terreinen die in de periode 2008-2015 worden getransformeerd.

Tabel 2.2 Plannen voor transformatie van (delen van) bedrijventerreinen 2008-2015

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto ha	Fasering	Status
Alphen a/d Rijn	Rijnhaven-Oost	3-4	2011-2020	Hard
Alphen a/d Rijn	Oeverlocaties	2,5	2011-2020	Zacht
Bodegraven	Diverse solitaire locaties	4,5	2011-2015	Hard
Bodegraven	Achterlaatlocaties Werklint Nieuwerbrug	2,3	2013-2016	Zacht
Bodegraven	Plan Molenvliet	2,5	2011-2016	Zacht
Rijnwoude	Centrumplangebied	1 – 1,5	2010	Hard
Rijnwoude	Hazerswoude – Rijndijk 1			
Rijnwoude	Overige locaties centrum	1	2010-2015	Hard
<b>Totaal (afgerond)</b>		<b>17-18</b>		

In tabel 2.3 staan de transformatieplannen waarvan het waarschijnlijk is dat ze pas in de periode 2016-2020 uitgevoerd zullen worden.

Tabel 2.3 Plannen voor transformatie van (delen van) bedrijventerreinen 2016-2020

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto ha	Fasering	Status
Alphen a/d Rijn	Rijnhaven-Oost	3-4	2011-2020	Hard
Alphen a/d Rijn	Oeverlocaties	2,5	2011-2020	Zacht
Bodegraven	Dammekant	1	2011-2020	Zacht
Rijnwoude	Centrumplangebied	0,5	2020	Hard
Rijnwoude	Hazerswoude – Rijndijk 2			
<b>Totaal (afgerond)</b>		<b>7-8</b>		

In de eerste periode zijn er zes locaties die (deels) van functie veranderen. Het te transformeren oppervlak bedraagt 17-18 ha netto. De twee locaties in Alphen aan den Rijn worden beide in de periode 2011-2020 getransformeerd, waardoor de helft van het te transformeren oppervlak is meegenomen in de periode tot 2015 en de helft in de periode daarna. De plannen voor de tweede periode betreffen samen 7-8 ha netto. Op de te transformeren locaties zijn nog bedrijven gevestigd en deze zullen dus elders ruimte nodig hebben om hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Deze vraag (transformatievraag)

wordt meegenomen als onderdeel van de totale vraag naar ruimte vanuit het bedrijfsleven in de Oude Rijnzone – Rijnstreek. In totaal gaat het in de periode 2008-2020 om 25 ha netto.

#### *Mogelijke beleidsmatige verplaatsingen*

Naast de concrete plannen voor transformatie is ook geïnventariseerd van welke bedrijven het aannemelijk en/of beleidsmatig wenselijk is dat ze in de komende 10 tot 15 jaar verplaatsen en hun huidige vestigingslocatie zal worden getransformeerd. Dit betreft vooral bedrijfslocaties met bedrijvigheid in woongebieden en in het landelijke gebied. Verandering van functie is in deze gevallen vooral wenselijk vanwege de omgeving van woningen en natuur. In tabel 2.4 is een overzicht opgenomen van de mogelijke beleidsmatige verplaatsingen en transformaties.

Het totale volume aan mogelijke toekomstige verplaatsingen ligt op 14,5 ha. Het is echter niet zeker dat alle weergegeven locaties van functie zullen veranderen in de periode tot 2020. Zeker niet omdat voor meerdere van dergelijke verplaatsingen en transformaties extra financiële ondersteuning nodig zal zijn. Het is de inschatting dat de helft van het aantal hectares zal worden getransformeerd tot 2020. De verwachte ruimtevrage als gevolg van mogelijke beleidsmatige bedrijfsverplaatsingen/transformaties bedraagt daarmee 7 ha netto.

Tabel 2.4 Mogelijke bedrijfsverplaatsingen en transformaties in de komende 10-15 jaar

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto ha
Nieuwkoop	Bedrijven uit kernen en linten	8
Rijnwoude	Bedrijven uit kernen en linten	6
Zoeterwoude	Keerweer	0,5
<b>Totaal</b>		<b>14,5</b>

Naast de mogelijke verplaatsingen die hier zijn genoemd, is er in Jacobswoude nog een betonfabriek die onder dit rijtje kan worden geschaard. In de regio is er echter geen direct geschikte locatie voor huisvesting van deze fabriek beschikbaar.

#### *Uitplaatsingen*

Van de mogelijke beleidsmatige verplaatsingen in tabel 2.4 zal de achterlaatlocatie getransformeerd worden. Daarnaast zijn er in een aantal gemeenten ook bedrijven waarvan het gewenst is dat ze uitgeplaatst worden, maar waarbij de functie als bedrijventerrein wel behouden blijft. Hierdoor ontstaat dus geen *extra* vraag, maar is er wel ‘schuifruimte’ nodig. In Alphen aan den Rijn gaat het in totaal om ongeveer 10 ha, in Rijnwoude om 3 ha.

### 2.2.3 Opvang vraag uit de regio Holland Rijnland

De regio Holland Rijnland kent een krappe bedrijventerreinmarkt met een beperkt aanbod op bedrijventerreinen. Ondanks dat er in de regio ook nieuwe terreinen kunnen worden ontwikkeld - w.o. Oostvlietpolder in Leiden en Klei-Oost Zuid in Katwijk - blijft er een tekort bestaan. De Oude Rijnzone en Holland Rijnland zijn overeengekomen dat 25 ha netto ruimtevrage vanuit Holland Rijnland in de Oude Rijnzone kan worden opgevangen en dit betekent voor de bedrijventerreinenmarkt in de Oude Rijnzone dus aanvullende

vraag. Het gaat met name om bedrijven in hogere milieucategorieën, in elk geval vanaf categorie 3.

Groenendijk Oost moet ruimte bieden aan de benodigde overloop van bedrijven vanuit de regio Holland Rijnland. In de Transformatievisie Oude Rijnzone is een overloop behoefte van 25 ha genoemd. In de bedrijvenstrategie van Holland Rijnland wordt uitgegaan van een behoefte aan 18 ha netto tot 2020, waarvan de initiatiefase ligt tussen 2010 en 2020. Het resterende deel zou pas na 2020 gerealiseerd hoeven te worden. In de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone en in deze bedrijventerreinenstrategie voor de Oude Rijnzone – Rijnstreek wordt verplaatsing van Vliko naar Groenendijk voorzien en gewenst voor 2015.

De vraag wanneer gestart kan worden met de ontwikkeling van Groenendijk-Oost en de verplaatsing van Vliko in relatie tot de verkeersafwikkeling en de ongelijkvloerse kruising met de N11 moet nader onderzocht worden. In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) staat dat een ongelijkvloerse kruising met de N11 randvoorwaarde is voor de ontwikkeling van het (hele) terrein Groenendijk. Dit is mede nodig voor de overige ontwikkelingen op werklocaties, voor de woningbouw en voor de RijnGouwewijk. Over de vraag hoe deze voorwaarde moet worden uitgelegd en ingevuld verschillen de meningen.

Eenzijds is er de wens van enkele gemeenten om te wachten met de verplaatsing van Vliko tot er volledige garantie is dat de ongelijkvloerse ontsluiting wordt (of is) gerealiseerd, maar dit staat niet in de SOK; anderzijds is er de wens om daar voor de verplaatsing van Vliko op vooruit te kunnen lopen. Om dit (bestuurlijke) discussiepunt voor dit moment op te lossen hebben de (vier) direct betrokken gemeenten (Leiden, Zoeterwoude, Rijnwoude en Leiderdorp) afgesproken om gezamenlijk een voorstel te maken om de randvoorwaarden verder in beeld te brengen en besteden daarbij aandacht aan de financiering, de inpassing, de ontsluiting en de milieuaspecten. Vanwege de aanwezigheid en uitbreiding van Heineken moet rekening gehouden worden met hun geur- en geluidshindercontouren. Op basis van dat voorstel zal nadere besluitvorming in de Stuurgroep moeten plaatsvinden.

Door alle partijen wordt onderkend dat een ongelijkvloerse kruising met de N11 in het gebied Zoeterwoude/Rijnwoude noodzakelijk is voor een goede aansluiting met en doorstroming op de N11. Daarnaast wordt onderkend dat deze opgave niet door de gemeente Zoeterwoude alleen kan worden opgelost. Dit vraagt om een regionale aanpak. Daarom spannen alle partijen zich in om de ongelijkvloerse aansluiting met voorrang opgenomen te krijgen in de 2<sup>e</sup> fase van het Programma Aansluitingen HWN – OWN van het ministerie van V&W. Dit is ook afgesproken in de SOK. De provincie is al gestart met een verkenningsstudie naar de mogelijkheden voor zo'n aansluiting.

## 2.3 Aanbod bedrijventerreinen

### 2.3.1 Aanbod op bestaande bedrijventerreinen

Begin 2008 is er in de Oude Rijnzone circa 28 ha aanbod op bestaande terreinen beschikbaar (tabel 2.5).

Tabel 2.5 Bestaand aanbod bedrijventerreinen Oude Rijnzone – Rijnstreek

Gemeente	Bedrijventerrein	Aanbod (netto ha)	Waarvan terstond uitgifbaar	Doelgroepen	Max. MC
Alphen a/d Rijn	Crown Business Center	3,7*	3,7	Hoogwaardig gemengd	3
Alphen a/d Rijn	De Schans II	5,2	5,2	Gemengd	4
Alphen a/d Rijn	Hoorn West	8,1	0,0	Gemengd	3
Alphen a/d Rijn	Molenwetering	2,5	2,5	Gemengd	4
Alphen a/d Rijn	Heimanswetering	0,7*	0,7	Gemengd	3
Bodegraven	Rijnhoek	6,9	0,4	Gemengd	3.2
Jacobswoude	Wilgenlaan	0,9	0,0	Gemengd	3
<b>Totaal (afgerond)</b>		<b>28</b>	<b>13</b>		

\* Grond is in handen van een private partij

Van deze 28 ha is 13 ha direct uitgifbaar. De terreinen met het grootste aantal uitgifbare hectares zijn Hoorn West (8 ha) en De Schans II (5 ha) in Alphen aan den Rijn en Rijnhoek (7 ha) in Bodegraven. Op De Schans is dit gehele oppervlak bovendien terstond uitgifbaar. De meeste terreinen met uitgifbaar aanbod liggen in Alphen aan den Rijn. Hier ligt 20 van de in totaal 28 ha beschikbaar aanbod.

Het terrein Groenendijk-West in Zoeterwoude is niet in dit overzicht opgenomen, hoewel er formeel wel aanbod is op het terrein (12 ha netto). Dit terrein is echter in bezit van Heineken en bestemd voor uitbreiding van dit bedrijf en de aanleg van natuur. Marktvraag vanuit andere bedrijven uit de regio kan hier niet worden opgevangen. In de behoefteraming is de vraag vanuit Heineken dan ook niet meegenomen.

### 2.3.2 Aanbod op geplande nieuwe terreinen

Om de toekomstige ruimtevraag op te kunnen vangen, komt er op 12 terreinen nieuwe ruimte beschikbaar (enerzijds als gevolg van herstructurering op bestaande terreinen, anderzijds in de vorm van plannen voor nieuwe (gemengde) bedrijventerreinen). De planvorming voor sommige terreinen is verder gevorderd dan die van anderen. We delen de plannen voor nieuwe terreinen daarom op in hard en zacht aanbod. Onder hard aanbod worden in deze strategie in ieder geval de plannen voor bedrijventerreinen verstaan waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld. Ook de terreinen die al in een vergevorderd stadium van planvorming verkeren, en waarvan de gemeente verwacht het bestemmingsplan binnen beperkte tijd vast te stellen, vallen hieronder. Alle andere plannen vormen zacht aanbod. Hierbij wordt nog een onderscheid gemaakt tussen zacht en zeer zacht aanbod. Bij zacht aanbod is het de verwachting dat het terrein met grote waarschijnlijkheid op termijn zal worden gerealiseerd. Bij 'zeer zacht aanbod' is het in

het geheel nog niet duidelijk of en wanneer een terrein wordt gerealiseerd. Dit aanbod betreft veelal locaties die nog in de studiefase verkeren.

#### *Opnieuw uitgeefbare terreinen als gevolg van herstructurering*

Volgens de SER-ladder moet eerst gekeken worden naar de mogelijkheden voor herstructurering, voordat nieuwe terreinen ontwikkeld worden. In sommige gevallen kan herstructurering nieuw aanbod opleveren, wanneer bijvoorbeeld een bestaand bedrijfspand gesloopt wordt en het terrein volledig nieuw wordt ingericht. In de Oude Rijnzone – Rijnstreek is dit op twee locaties het geval (tabel 2.6).

Tabel 2.6 Herstructurering bestaande terreinen

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang terrein (netto ha)	Datum begin uitgifte	Status	Doelgroepen	Max MC
Nieuwkoop	Koeleman terrein	3	2011-2020	Hard	Gemengd	3
Rijnwoude	Hoogewaard*	2,3	2010	Hard	Deels HMC, langs randen lagere MC	5
<b>Totaal</b>		<b>5</b>				

\* Het betreft de oude kavel van Agrifirm.

Op het Koeleman terrein in Nieuwkoop vindt sloop van het oude pand van de fabriek van Koeleman plaats. Hiervoor in de plaats kunnen nieuwe bedrijven komen. Op Hoogewaard heeft de gemeente Rijnwoude de grond gekocht die het bedrijf Agrifirm achterlaat. Ook dit pand wordt gesloopt en het terrein wordt opnieuw uitgegeven. De ruimte die op deze locaties vrijkomt wordt meegenomen als nieuw uit te geven aanbod.

Er bestaan in de Oude Rijnzone – Rijnstreek daarnaast drie harde plannen voor nieuwe terreinen (tabel 2.7).

Tabel 2.7 Harde plannen nieuw uit te geven bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone – Rijnstreek

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang terrein (netto ha)	Datum begin uitgifte	Status	Doelgroepen	Max MC
Jacobswoude	Drechthoek fase 2	3	2011	Hard	Lokale bedrijven	3
Rijnwoude	Prinsenschouw-Zuid	4	2010	Hard	Opvang bedrijven uit centrum	3
Rijnwoude	Groenendijk-Oost	18	Na 2015	Hard	Opvang Holland Rijnland	4
<b>Totaal</b>		<b>25</b>				

Het gezamenlijke oppervlak aan harde plannen bedraagt 25 ha netto. In Rijnwoude bestaat er het plan voor realisatie van het terrein Prinsenschouw, waarvan eerst het zuidelijke deel ontwikkeld wordt. Hier komen bedrijven die uit het centrum van Hazerswoude-Rijndijk worden uitgeplaatst. Het noordelijke gedeelte is nog een zeer zacht plan (zie tabel 2.8).

### Groenendijk-Oost

In de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone en in deze bedrijventerreinenstrategie Oude Rijnzone – Rijnstreek wordt verplaatsing van Vliko naar Groenendijk voorzien en gewenst voor 2015. De vraag wanneer gestart kan worden met de ontwikkeling van Groenendijk-Oost en de verplaatsing van Vliko in relatie tot de verkeersafwikkeling en de ongelijkvloerse kruising met de N11 moet echter nader onderzocht worden. Enerzijds is er de wens van enkele gemeenten om te wachten met de verplaatsing van Vliko tot er volledige garantie is dat de ongelijkvloerse ontsluiting wordt (of is) gerealiseerd, maar dit staat niet in de SOK; anderzijds is er de wens om daar voor de verplaatsing van Vliko op vooruit te kunnen lopen. Om dit (bestuurlijke) discussiepunt voor dit moment op te lossen hebben de (vier) direct betrokken gemeenten (Leiden, Zoeterwoude, Rijnwoude en Leiderdorp) afgesproken om gezamenlijk een voorstel te maken om de randvoorwaarden verder in beeld te brengen en besteden daarbij aandacht aan de financiering, de inpassing, de ontsluiting en de milieuaspecten. Vanwege de aanwezigheid en uitbreiding van Heineken moet rekening gehouden worden met hun geur- en geluidshindercontouren. Op basis van dat voorstel zal nadere besluitvorming in de Stuurgroep moeten plaatsvinden (zie ook paragraaf 2.2.3).

Van het bedrijventerrein Lage Zijde blijft na de verplaatsing van Vliko 3 ha van de 6 ha over. Het terrein wordt dan opnieuw ingedeeld met de bedrijven die er al zitten. Het resterende gedeelte krijgt een groene functie. Er is dus geen ruimte voor nieuwe bedrijven op de achterlaatllocatie.

Een overzicht van de zachte plannen is opgenomen in tabel 2.8.

Tabel 2.8 Zachte plannen nieuw uit te geven bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone – Rijnstreek

Gemeente	Bedrijventerrein	Omvang terrein (netto ha)	Datum begin uitgifte	Status	Doelgroepen	Max MC
Alphen a/d Rijn	Steekterpoort	25	2012-2020	Zacht	Gemengd	3
Bodegraven	Werklint	3,8	2012-2014	Zacht	4 bedrijven uit Nieuwerbrug	3
Bodegraven	AC Driehoek	2	2016-2020	Zeer zacht	Gemengd	3
Bodegraven	Groote Wetering II	3,8	2014-2020	Zacht	Gemengd	3
Nieuwkoop	Bedrijventerreinen Nieuwkoop*	18	2016-2020	Zacht	Gemengd	3
Rijnwoude	Hoogewaard fase 1	11	2016	Zacht	Bedrijven uit kernen/ linten t/m MC4	4
Rijnwoude	Prinsenschouw-Noord	9	2020	Zeer zacht	Eigen bedrijven, uitplaatsingen GH	3
<b>Totaal</b>		<b>73</b>				

\* In het provinciale streekplan is ontwikkeling van het terrein Hoekse Aarkade voorzien, de gemeente Nieuwkoop wil deze locatie echter inruilen voor Schoterhoek en Bovenland.

Deze zachte plannen voor nieuwe terreinen omvatten gezamenlijk 73 ha netto. De terreinen AC Driehoek in Bodegraven en Prinsenschouw-Noord in Rijnwoude hebben nog een zeer zachte status. De gemeente Rijnwoude wil dit laatste terrein eigenlijk niet voor 2020 ontwikkelen, maar doorschuiven naar de periode daarna.



In de gemeente Nieuwkoop zou volgens het Streekplan van de provincie Zuid-Holland het terrein Hoekse Aarkade ontwikkeld kunnen worden. De gemeente heeft echter aangegeven dit terrein niet te gaan ontwikkelen omdat zij de locatie niet geschikt acht. Bovendien is dit terrein in het Streekplan aangemerkt als regionale opvang van hoge milieucategorieën, maar de kenmerken van de locatie zijn daarvoor niet optimaal. Daarvoor in de plaats ziet de gemeente kansen om de aantoonbare behoefte te faciliteren op twee andere locaties. In tegenstelling tot ontwikkeling van een nieuwe uitleglocatie Hoekse Aarkade wordt in uitbreidingsruimte voorzien aansluitend op de al bestaande bedrijventerreinen: Schoterhoek en Bovenland. Nieuwkoop wil deze locaties graag uitruilen tegen het terrein Hoekse Aarkade. Het gezamenlijke oppervlak van beide terreinen is vergelijkbaar met dat van de Hoekse Aarkade. In deze strategie wordt dus uitgegaan van een nieuw uitgeefbaar oppervlak van 18 ha in Nieuwkoop. De discussie tussen gemeente en provincie over welke locatie uiteindelijk ontwikkeld gaat worden valt buiten de scope van deze strategie.

## 2.4 Herstructurering

Naast autonome ruimtevraag, vraag van transformaties en mogelijke verplaatsingen en nieuw aanbod aan bedrijventerreinen, bestaat de totale opgave voor de Oude Rijnzone – Rijnstreek ook uit de herstructurering van bedrijventerreinen.

Het doel van herstructurering is de concurrentiepositie van bedrijventerreinen zo te versterken dat deze weer voldoet aan de vestigingseisen van ondernemers:

- het terrein dient weer een positie te verkrijgen in de markt van de vraag van het bedrijfsleven en het concurrerende aanbod, zowel nieuw als oud;
- de ondernemers moeten de wetenschap hebben zich op een terrein te bevinden waarin door het bedrijfsleven en de overheid voor de lange termijn wordt geïnvesteerd door continue te anticiperen op wijzigende vestigingsplaatsfactoren; anders gezegd: continue innovatie. Private partijen zullen investeren als er sprake is van (geprognosticeerde) toekomstige toegevoegde waarde zoals kostenbesparingen en toename van de opbrengst. Dit laatste betekent investeringen in productieprocessen, gebouwen en de kwaliteit van de werkomgeving. De toekomstwaarde is de basis voor private partijen om te gaan investeren in grond en opstallen. Dit wordt versterkt als de overheid haar deel van de investeringen voor haar rekening neemt.
- een van de effecten is de waardevastheid van het vastgoed en de grond, expliciet gemaakt door huurniveaus, grondprijzen en de WOZ-waarde.

### *Typen herstructurering*

De Taskforce (Her)ontwikkeling Bedrijventerreinen van de commissie Noordanus maakt voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen onderscheid in verschillende typen herstructurering<sup>3</sup>:

---

<sup>3</sup> Taskforce (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), Kansen voor Kwaliteit: een ontwikkelingsstrategie voor bedrijventerreinen.

**Facelift:** Hierbij is sprake van een grote opknapbeurt. Deze wordt toegepast indien sprake is van fysieke veroudering van openbare ruimte en gebouwen.

**Revitalisering:** Hierbij blijft de bestaande economische functie (bedrijventerrein) gehandhaafd. Er is sprake van (dreigende) leegstand en achteruitgang van het terrein. Forse ingrepen zijn nodig om de kwaliteiten van de locatie te verbeteren: aanpak van infrastructuur, openbare en private ruimte.

**Zware revitalisering:** Bij dit soort revitalisering is op delen van terreinen sprake van noodzakelijke verwerving van gronden waarna deze bouwrijp worden gemaakt. Bodemsanering, sloop van opstallen en de aanleg/ herinrichting van (nieuwe) infrastructuur is veelal onderdeel van dit proces. De gronden kunnen aansluitend (deels) opnieuw worden uitgegeven. De huidige werkfunctie van het terrein, met reguliere bedrijfsruimtes, blijft behouden.

**Herprofilering:** Hierbij is sprake van een zware vorm van revitalisering die leidt tot functiewijziging waarbij echter wel sprake is van behoud van de werkfunctie. Een alternatieve invulling met hogere grondprijzen is mogelijk. De locatie krijgt een nieuwe werkfunctie bijvoorbeeld kantorenlocatie of detailhandel. Dit vraagt veelal om (gedeeltelijke) sloop van panden en een aanpassing van de infrastructuur.

**Transformatie:** In tegenstelling tot herprofilering wordt het terrein aan de voorraad onttrokken en worden nieuwe, niet-economische functies op de locatie gevestigd. Er is sprake van een totale herinrichting van het terrein waarbij het terrein (of een deel daarvan) wordt onttrokken aan de voorraad bedrijventerreinen.

NB: net als de commissie Noordanus rekenen wij facelift en transformatie niet tot de kern van de herstructureringsopgave. Transformatie wordt in deze strategie meegenomen als extra ruimtevraag, omdat wij ervan uitgaan dat de transformatielocaties gecompenseerd worden in de regio.

#### 2.4.1 Te herstructureren terreinen

Een gedeelte van het huidige bedrijventerreinareaal in de Oude Rijnzone – Rijnstreek is verouderd en komt voor herstructurering in aanmerking. In tabel 2.9 zijn de terreinen opgenomen die voor (zware) revitalisering in aanmerking komen.

Tabel 2.9 Te herstructureren en revitaliseren bedrijventerreinen

Gemeente	Bedrijventerrein	Oppervlak (bruto ha)	Fasering	Status	Type herstructurering
Alphen a/d Rijn	Rijnhaven	75	2008-2020	Hard	(zware) revitalisering
Bodegraven	Broekvelden	36	2008-2013	Hard	Zware revitalisering
Nieuwkoop	Bovenland	30	2010-2015	Hard	Zware revitalisering
Nieuwkoop	Koeleman	5	2008-2010	Hard	Zware revitalisering
Nieuwkoop	Schoterhoek I	9	2010-2012	Hard	Revitalisering
Nieuwkoop	De Olm	10	2010-2015	Hard	Zware revitalisering
Nieuwkoop	Geerweg	5	2010-2012	Hard	Revitalisering
Rijnwoude	Hoogewaard fase 2	40	2009-2025	Hard	Zware revitalisering
Zoeterwoude	Oosthoek	10	2009-2015	Hard	Zware revitalisering
<b>Totaal</b>		<b>220</b>			

In totaal bedraagt het te herstructureren oppervlak in de Oude Rijnzone – Rijnstreek circa 220 ha. De opgave is geografisch gespreid over de regio, in vrijwel elke gemeente is er een terrein dat geherstructureerd gaat worden. Voor Rijnhaven en Hoogewaard 2 geldt

een lange looptijd, waarbij de fasering van de herstructurering van Rijnhaven vooral afhankelijk is van de dynamiek op het terrein zelf (wanneer komt er ruimte vrij?). De herstructurering van Hoogewaard is uitdrukkelijk gekoppeld aan de realisatie van de Maximabrug, pas als die er ligt komt de herstructurering echt op gang. Wel zal het gedeelte van Agrifirm, zoals aangegeven in paragraaf 2.3.2, al eerder gesloopt en opnieuw uitgegeven worden.

#### 2.4.2 Ruimtelijke winst door herstructurering

Op de terreinen Rijnhaven, Hoogewaard, Broekvelden en Oosthoek zal bij de herstructurering ruimtelijke winst geboekt worden. Door de herstructurering komt ruimte vrij die vervolgens (opnieuw) uitgegeven wordt. Op Rijnhaven gaat het om ongeveer 5 ha netto (7% van het oppervlak). Op Hoogewaard betreft de ruimtelijke winst circa 10% van het oppervlak, ofwel 3 à 4 ha netto. Op Broekvelden kan 2 ha netto ruimtelijke winst worden behaald. Dit oppervlak wordt opgevuld door bedrijven die nu al op het terrein gevestigd zijn en willen uitbreiden. Het terrein Oosthoek in Zoeterwoude wordt heringericht, waarbij naast een aantal maatregelen voor verbetering van de kwaliteit van het terrein er ook intensiever bebouwd zal worden. Hiermee wordt een ruimtelijke winst van 4 ha behaald. In totaal wordt er in de regio tot 2020 door middel van herstructurering 15 ha netto ruimtelijke winst behaald.

In Zoeterwoude heeft er bovendien in de afgelopen jaren al revitalisering plaatsgevonden op het terrein Grote Polder, waarbij al ruimtelijke winst is geboekt. De gemeente heeft wat dat betreft, na de herstructurering van Oosthoek, geen herstructureringsopgave meer.

##### **Ruimtelijke winst Grote Polder**

In 2001 besloot de gemeenten het bedrijventerrein Grote Polder te revitaliseren. Eén van de doelstellingen van de revitalisering was het bieden van meer ruimte aan bedrijven. Dit is op verschillende manieren uitgevoerd:

- Verkoop van drie potentiële bouwlocaties (voorheen groenbestemming) aan de Ontwikkelingsmaatschappij Grote Polder (OMGP). Gezamenlijk oppervlak: 1,2 ha (goed voor circa 13.000 m<sup>2</sup> BVO). Eén van de drie locaties wordt momenteel bebouwd, voor de tweede liggen concrete voorstellen en de derde is in de planfase.
- Verkoop van stroken grond tussen weg en bedrijfskavels aan OMGP. Op deze 'multi purpose' stroken mag niet worden gebouwd, ze zijn door de bedrijven ingericht als groenstrook of parkeerplaats. De 'multi purpose' mogen in de toekomst wél worden meegeteld bij de bepaling van het te bebouwen oppervlak, waardoor de totale oppervlakte van de bouwkavels met ca 2 ha toeneemt.

In totaal neemt de oppervlakte aan bouwkavels dus toe met ca. 3,2 ha, ongeveer 8% van het terrein.

Daarnaast is de maximaal toegestane bebouwingsdichtheid op de kavels, die over vrijwel het gehele terrein 60% bedroeg, in het nieuwe bestemmingsplan verhoogd naar 70%. Met de nieuw beschikbare oppervlakte inbegrepen betekent dit een winst van ca 6 ha, waarmee de daadwerkelijk te bebouwen oppervlakte met zo'n 25% is toegenomen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Bovendien wordt in zogenaamde 'revitaliseringszones' (iets meer dan de helft van het terrein) het toegestane bebouwingspercentage via een vrijstelling te verhogen naar 80%, op voorwaarde dat voor parkeren oplossingen onder de grond of in de bebouwing worden toegepast. Bij maximale benutting van de vrijstelling neemt de te bebouwen oppervlakte daarmee toe tot zo'n 35% ten opzichte van de situatie

vóór de revitalisering. In de revitalisering is bovendien de bouwhoogte verruimd. Hiervan heeft één ondernemer al gebruik gemaakt bij nieuwbouw van het bedrijfspand.

## 2.5 Ruimtelijke winst op nieuwe terreinen

Conform het regionale en provinciale beleid dient er in de regionale programmering te worden ingezet op het behalen van ruimtelijke winst. Ruimtelijke winst als gevolg van herstructurering is reeds in de vorige paragraaf behandeld. Daarnaast wordt conform provinciaal beleid uitgegaan van 10 procent ruimtelijke winst op nieuw uit te geven bedrijventerreinen. Voor de regionale opgave heeft dit tot gevolg dat niet de complete ruimteaanvraag van 100 ha netto (zie tabel 2.10) dient te worden ontwikkeld. Deze ruimteaanvraag is namelijk gebaseerd op een beleidsarme raming, waarbij nog niet is uitgegaan van intensief ruimtegebruik. Wanneer de ruimte wel intensiever gebruikt wordt, kan het te ontwikkelen aanbod beperkt worden. Uitgaande van 10 procent ruimtelijke winst komt de extra benodigde ruimte in de regio uit op 91 ha netto<sup>4</sup>.

## 2.6 De regionale opgave bedrijventerreinen

In tabel 2.10 is een totaaloverzicht van de vraag en het aanbod in de Oude Rijnzone – Rijnstreek voor de periode 2008-2020 weergegeven.

Op basis van de analyse ligt de ruimtebehoefte in de Oude-Rijnzone - Rijnstreek tot en met 2020 op 105 ha netto (inclusief 18 ha netto vraag vanuit Holland Rijnland). Rekening houdend met 10 procent ruimtelijke winst op nieuw uit te geven bedrijfsgronden bedraagt de regionale opgave tot en met 2020 97 ha netto uitgifbare bedrijfsgrond. Hiervan is 54 ha netto nodig in 2008-2015 en 43 ha netto in 2016-2020. Het mogelijke nieuwe aanbod bedraagt 146 ha netto. Hiervan is 68 ha netto beschikbaar in de periode tot 2015 en daarna tot en met 2020 nog eens 78 ha netto. Bij de berekening van de regionale opgave is overigens nog geen rekening gehouden met het aanhouden van een strategische reserve in de vorm van een ijzeren voorraad.

Tabel 2.10 Overzicht vraag en aanbod periode 2008 - 2020

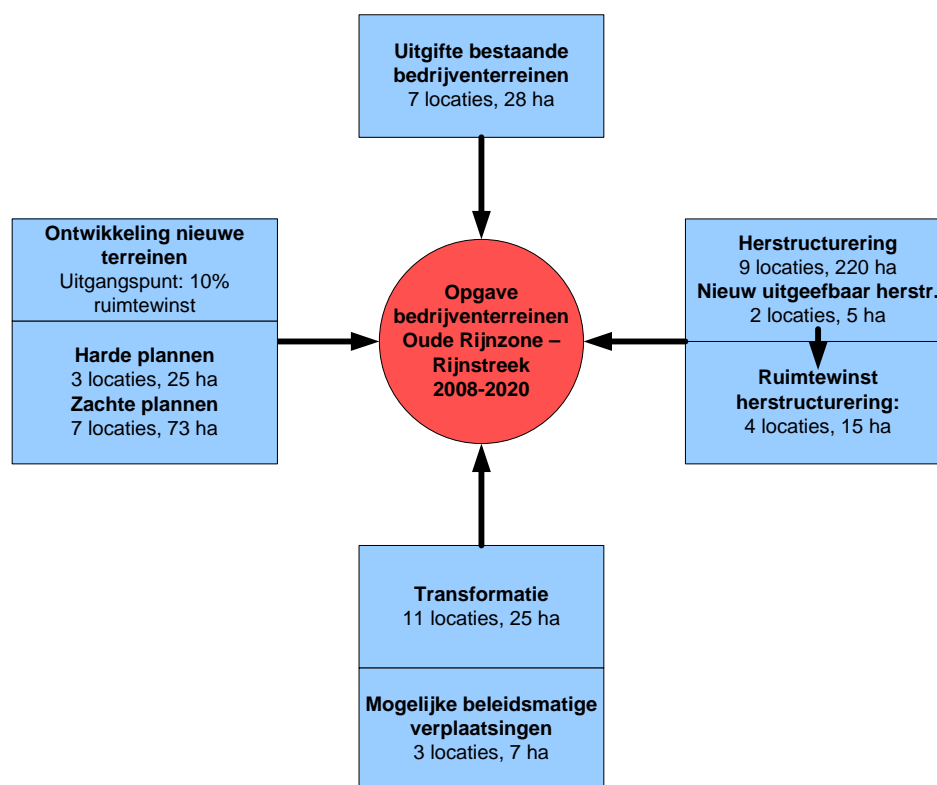
Ruimteaanvraag	Ha netto
Autonome regionale ruimteaanvraag (a.g.v economische groei)	55 ha
Geplande transformaties	25 ha
Mogelijke beleidsmatige verplaatsingen en transformaties	7 ha
Opvang vraag uit Holland Rijnland tot 2020 (netto reservering)	18 ha*
<b>Subtotaal ruimteaanvraag</b>	<b>105 ha</b>
Benodigde uitgifbare gronden uitgaande van ruimtelijke winst	Ha netto
Ruimtelijke winst uit te geven gronden 10% (excl. reservering vraag Holland Rijnland)	9 ha
<b>Regionale opgave ruimteaanvraag (afgerond)</b>	<b>97 ha</b>

<sup>4</sup> Over de ruimteaanvraag uit Holland Rijnland is geen 10 procent ruimtelijke winst geboekt, omdat - zoals is aangegeven in paragraaf 2.1.3 - de aangenomen overloop uit deze regio een netto reservering betreft.

Aanbod	Ha netto
Bestaande terreinen	28 ha
Nieuw uitgeefbaar a.g.v. herstructurering	5 ha
Ruimtwinst uit herstructurering	15 ha
Nieuwe terreinen hard aanbod	25 ha
Nieuwe terreinen zacht aanbod	73 ha
<b>Totaal</b>	<b>146 ha</b>

De totale regionale opgave bedrijventerreinen is weergegeven in figuur 2.1. Deze opgave vormt hetgeen de gemeenten in de regio in de periode tot en met 2020 gezamenlijk dienen te realiseren.

Figuur 2.1 Regionale opgave bedrijventerreinen 2008-2020



De totale ruimtevrage tot 2020 in de Oude Rijnzone – Rijnstreek kan worden geacommodeerd op de bestaande en geplande nieuwe bedrijventerreinen in de regio, ook als rekening wordt gehouden met de 18 ha vraag uit de regio Holland Rijnland. Wel moet de kanttekening gemaakt worden dat 73 van de in totaal 146 ha (50% van het aanbod) uit zacht aanbod bestaat. Wanneer een gedeelte van deze plannen niet gerealiseerd wordt, kunnen er tekorten ontstaan. Voor een gezond functionerende (bedrijventerreinen)markt is een niveau van het geplande aanbod dat boven het niveau van de vraag ligt noodzakelijk. Bovendien kan de situatie in de deelperiodes verschillen. In hoofdstuk 4 wordt de opgave voor de Oude Rijnzone – Rijnstreek verder uitgewerkt in de regionale bedrijventerreinprogrammering.

## 3 Strategische keuzes

Ten behoeve van de regionale bedrijventerreinenstrategie hebben de gemeenten in de Oude Rijnzone – Rijnstreek gezamenlijk een aantal strategische keuzes gemaakt. Deze hebben betrekking op zowel bestaande als nieuwe bedrijventerreinen. De volgende uitgangspunten vormen de basis van de regionale samenwerking tussen de gemeenten:

1. Er vindt programmatische afstemming plaats over de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen (regionale bedrijventerrein programmering)
2. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ligt bij de grondgebiedgemeente(n). In de Oude Rijnzone conform de clusteraanpak zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone. Daarnaast wordt actief gekeken naar mogelijkheden voor meer samenwerking.
3. Er worden afspraken gemaakt over een marktconforme regionale grondprijs.
4. Conform de “SER-ladder” wordt de ontwikkeling van nieuwe terreinen gekoppeld aan de herstructurering van bestaande terreinen.
5. Bij transformatie van bedrijfslocaties wordt het netto bedrijventerrein oppervlak gecompenseerd op een andere locatie.
6. Bij zowel nieuwe terreinen als bij herstructurering van bestaande terreinen wordt uitgegaan van het realiseren van ruimtewinst.
7. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit wordt er voor alle nieuw aan te leggen bedrijventerreinen een beeldkwaliteitplan opgesteld.
8. In Alphen aan den Rijn geldt voor de uitgifte van gemeentegronden op nieuwe terreinen aan bedrijven uit andere gemeenten een criterium van 60 arbeidsplaatsen per ha.

Onderstaand worden verschillende uitgangspunten verder toegelicht.

### *Ad. 1. Programmatische afstemming*

In deze afstemming binnen de Oude Rijnzone – Rijnstreek wordt voorzien door de bedrijventerreinprogrammering die in voorliggende strategie in hoofdstuk 4 is opgenomen. Daarnaast is er afstemming met de regio Holland Rijnland over de opvang van (HMC) bedrijven uit die regio en met Midden-Holland (dit betreft met name de gemeente Bodegraven). Zie verder ook paragraaf 4.3 over de afstemming met deze regio's.

### *Ad. 2. Verantwoordelijkheid uitvoering*

Individuele gemeente zijn verantwoordelijk voor nieuwbouw en herstructureringsprojecten op hun grondgebied. In de Oude Rijnzone hebben de gemeenten hier reeds afspraken over gemaakt welke zijn vastgelegd in de Regionale Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone (het betreft hier de zogenoemde “cluster-

aanpak”). Samenwerking tussen de gemeenten vindt plaats in de volgende clusters (zie ook bijlage 3 voor een nadere uitwerking van de afstemming binnen deze clusters):

- Cluster Noordoever Oude Rijn (polder Achthoven) – gemeenten Leiden, Rijnwoude en Zoeterwoude
- Cluster Groenendijk - gemeenten Zoeterwoude en Rijnwoude i.s.m. Leiden en Leiderdorp
- Cluster Alphen aan den Rijn – Rijnwoude
- Cluster Alphen Oost – Bodegraven

De clusteraanpak is leidend, maar er wordt daarnaast gekeken op welke manieren er meer samenwerking mogelijk is in regionaal verband. Een mogelijkheid om dit te doen is in de vorm van het REO, maar dit moet dan wel meer ‘status’ krijgen. Ook is een Regionale Ontwikkelingsmaatschappij of Bedrijf (ROM/ROB) een mogelijkheid. Hierbij moet echter niet uit het oog verloren worden dat een ROM/ROB een instrument is om gezamenlijke uitvoering te bereiken, en geen doel op zich. Bovendien hoeven in de ROM/ROB niet alle gemeenten uit de Oude Rijnzone – Rijnstreek te participeren. Zo ligt het meer voor de hand dat Zoeterwoude met Leiden en Leiderdorp afstemt dan met Bodegraven. Het is dus verstandig om op een niveau te beginnen waarop de voordelen direct duidelijk zijn (zoals nu ook in de clusteraanpak gebeurt) en wanneer dit goed blijkt te werken deze samenwerkingsvorm uit te bouwen naar andere gemeenten.

Een onderzoek naar de samenwerkingsvorm die op het meeste draagvlak kan rekenen is aan te bevelen. Indien dit een ROM zou worden, is onze ervaring dat belangrijke randvoorwaarden voor het goed functioneren ervan zijn<sup>5</sup>:

- Heldere en concrete taakstelling (bijvoorbeeld de exploitatie van een terrein en verplaatsing van bedrijven)
- Om positie in projecten te kunnen verkrijgen dient de regionale organisatie de beschikking te hebben over grondbezit.
- Indien de uitvoeringsorganisatie ook herontwikkeling van bedrijventerreinen tot doelstelling heeft, dienen hiervoor de middelen beschikbaar te zijn.
- In de aandelenverhouding dient een juiste balans tussen deelnemers te worden georganiseerd.
- Ten behoeve van de aansturing van de onderneming is voldoende mandaat en besturing op afstand vanuit de deelnemende overheidspartijen wenselijk. Aansturing dient te geschieden langs de lijn van de overheid als aandeelhouder/toezichthouder en niet als beleidsbepaler.

Los van de beslissing over verdergaande regionale samenwerking is het in elk geval van belang de strategie periodiek (jaarlijks, tweejaarlijks) te monitoren, om te bezien of de opgenomen plannen nog actueel zijn en of ze niet concurrerend zijn voor andere gemeenten in de regio.

### *Ad. 3. Marktconforme regionale grondprijzen*

Er worden voor de uitgifte van bedrijfsgronden marktconforme regionale grondprijzen vastgesteld om te voorkomen dat de gemeenten binnen de Oude Rijnzone elkaar teveel

---

<sup>5</sup> ECORYS, in opdracht van de Taskforc (her)ontwikkeling bedrijventerreinen (2008), De concrete regionale samenwerking bij de uitvoering van (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

beconcurreren in het aantrekken van bedrijven. Daarnaast wordt hiermee gestreefd naar een intensiever ruimtegebruik.

#### *Ad. 4. Koppelen nieuwe terreinen en herstructurering*

In navolging van de “SER-ladder” wordt ingezet op de herstructurering van bedrijventerreinen om de noodzaak voor de aanleg van nieuwe terreinen zo veel mogelijk te beperken. Er worden pas nieuwe terreinen ontwikkeld wanneer met herstructurering en regionale samenwerking onvoldoende vestigingsruimte voor bedrijven kan worden gecreëerd. Ten aanzien van herstructurering van bedrijventerreinen wordt ook aangesloten bij de afspraken zoals die zijn opgenomen in de regionale Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone, zoals onderstaand weergegeven.

##### **Ruimtwinst in de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone**

...

Gemeenten besluiten voor 1 januari 2010 over de uitvoering van de herstructurering van bedrijventerreinen Broekvelden (Bodegraven), Rijnhaven (Alphen aan den Rijn), Hooge Waard (Rijnwoude), Oosthoekterrein (Zoeterwoude) en Lage Zijde (Leiderdorp).

...

**Bron: Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone, paragraaf 2.4**

In de gemeente Alphen aan den Rijn wordt de SER-ladder op deze manier al toegepast:

##### **Rijnhaven/Steekterpoort**

Wanneer het traditionele uitgiftebeleid was gevolgd, lag het voor de hand dat Steekterpoort op korte termijn ontwikkeld en uitgegeven zou worden. De gemeente heeft namelijk al een aantal aanvragen gekregen van bedrijven die zich hier willen vestigen. Het gaat met name om bedrijven die momenteel op Rijnhaven gevestigd zijn en uit willen breiden. Omdat de gemeente zich realiseert dat eerst de mogelijkheden tot herstructurering onderzocht moeten worden, voordat nieuwe terreinen worden aangelegd, heeft de gemeente een aantal van deze bedrijven te kennen gegeven eerst de mogelijkheden voor uitbreiding op de huidige locatie te benutten. De ontwikkeling van Steekterpoort zal vanaf 2012 plaatsvinden.

#### *Ad. 5. Compensatie bij transformatie*

Bij de transformatie van bedrijfslocaties van economisch actieve bedrijven ontstaat er extra ruimtevraag op de bedrijventerreinenmarkt. Om deze vraag op te kunnen vangen wordt het netto te transformeren bedrijfsoppervlak op een andere locatie gecompenseerd.

#### *Ad. 6. Ruimtwinst*

Om zo zorgvuldig mogelijk met de ruimte om te gaan wordt ingezet op het intensiever dan voorheen benutten van de beschikbare ruimte. Voor het behalen van ruimtwinst wordt inhoudelijk aangesloten bij provinciaal beleid en de afspraken in de Regionale Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone, zoals onderstaand weergegeven.

##### **Ruimtwinst in de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone**

...

Uitgangspunt voor inrichting en herinrichting van nieuwe en bestaande bedrijventerreinen is intensief en meervoudig ruimtegebruik. Herstructurering is gericht op een ruimtwinst van tenminste 10%. Bij inrichtingsplannen voor bedrijventerreinen wordt aandacht besteed aan bouwhoogten, passend bij



intensief ruimtegebruik, segmentering van de terreinen ten behoeve van omgevingskwaliteit en landschappelijke inpassing en maatregelen ten behoeve van vervoermanagement en bereikbaarheid met het OV. Bij de inrichting is meerlaags parkeren, d.w.z. parkeren op of onder de bebouwing, dan wel in een gezamenlijke meerlaagse parkeervoorziening uitgangspunt. Bij het opstellen en uitvoeren van herinrichtingsplannen worden kansen voor energiebesparing en duurzame energie in beeld gebracht.

...

**Bron: Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone, paragraaf 2.4**

Als gevolg van het intensiever benutten van de beschikbare ruimte en het besef bij gemeenten dat terughoudend moet worden omgegaan met het ontwikkelen van plannen voor nieuwe terreinen, heeft de gemeente Rijnwoude bijvoorbeeld besloten om het plan voor de realisatie van Prinsenschouw uit te stellen en het terrein pas in een later stadium te ontwikkelen:

#### **Prinsenschouw**

Oorspronkelijk had de gemeente Rijnwoude het plan om het terrein Prinsenschouw volledig te ontwikkelen. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd en wordt slechts het zuidelijke deel van 4 ha ontwikkeld. De overige 10 ha zouden wel als mogelijke strategische voorraad kunnen blijven bestaan, maar worden tot 2020 in elk geval niet op de markt gebracht.

#### *Ad. 7. Ruimtelijke kwaliteit*

Gemeenten hebben een verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Voor het waarborgen van deze kwaliteit wordt voor elk nieuw aan te leggen bedrijventerreinen een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden eisen gesteld aan de inrichting van bedrijfskavels en openbaar gebied en aan de kwaliteit en uitstraling van bedrijfsbebouwing op het terrein. Voor een aantal terreinen gelden al beeldkwaliteitsplannen of bestaan er plannen om de kwaliteit van het terrein te verbeteren. Zo wordt er in het westen van de Oude Rijnzone – Rijnstreek aangesloten bij het integrale Masterplan voor terreinen in Rijnwoude, Zoeterwoude en Leiden<sup>6</sup>, waarbij gestreefd wordt naar een hoge op nieuwe terreinen en verbetering op de bestaande terreinen. Dit houdt onder andere in dat de oevers van de Oude Rijn in het gebied beter zichtbaar dienen te worden, dat er aandacht komt voor groene overgangen naar de polders en dat het uiterlijk van de bedrijfspanden zelf verbetert. Onderstaand een aantal voorbeelden.

#### **Groenendijk**

Een goede inpassing en beeldkwaliteit staan voorop bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein Groenendijk. Er is uitgegaan van 60% uitgeefbaar terrein en kleine en grote kavels om de ruimtelijke kwaliteit van het terrein te kunnen waarborgen. In het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan komen zaken als de presentatie van de gebouwen, bouwhoogte en grondvlak en de inrichting van de kavels aan bod. Er zijn drie kwaliteitscategorieën, waarvan de hoogste geldt voor de kavels langs de randen en de hoofdontsluitingsroute, de middelste voor de kavels langs secundaire wegen en de laagste voor de overige wegen op het terrein. Aspecten als parkeeroplossingen, afstemming van kleur en materiaalgebruik, etc. zullen in het beeldkwaliteitsplan worden meegenomen<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> BRO (2008), Werklandschap aan de Oude Rijn: Integraal Masterplan.

<sup>7</sup> BRO (2008), Werklandschap aan de Oude Rijn: Integraal Masterplan.

### Oosthoek

Voor het terrein Oosthoek worden als concrete verbeterpunten in de bebouwing genoemd<sup>8</sup>:

- Eenheid in materiaal en kleur, neutrale kleuren volgens een palet;
- Meer geledingen in grote dichte gevelvlakken;
- Open, transparante gevels aan de Oude Rijn;

Voor nieuwe bouwplannen in het westelijk deel geldt onder andere dat doorzichten naar de rivier worden gecreëerd en dat de rooilijn langs de Hoge Rijndijk minder grillig moet worden. Ook voor de buitenruimtes zijn verbeterplannen geformuleerd.

### Groote Wetering

Aan de oostkant van Bodegraven ligt het bedrijventerrein Groote Wetering. Dit terrein kent momenteel een 'harde' overgang naar het aangrenzende groengebied. In de visie op het Venster Bodegraven – Woerden wordt uitgewerkt op welke manier deze overgang verbeterd zou kunnen worden<sup>9</sup>. De gemeente gaat daarbij uit van een fraaie afronding naar het Venster Bodegraven – Woerden. Daarbij worden water en beplanting als kenmerkende elementen ingezet.

Voor de gemengde terreinen en de zachte plannen hebben de gemeenten veelal geen nadere invulling van de kwaliteit gegeven. Bovendien bestaat er een spanningsveld tussen kwaliteit en efficiënt ruimtegebruik. Inrichting van groenstroken gaat bijvoorbeeld ten koste van ruimte voor bedrijven. Een middenweg is dat vooral langs de randen van het terrein hoge eisen worden gesteld aan de kwaliteit, maar dat de rest van het terrein intensief wordt bebouwd. Bovendien hangt er een prijskaartje aan hoge kwaliteitseisen, en bestaat er het risico dat hier op wordt gekort wanneer kostenbesparing nodig is. Er wordt in de Oude Rijnzone – Rijnstreek dus gestreefd naar kwaliteit, maar dit moet wel een functioneel karakter hebben.

### *Ad 8. Criterium 60 arbeidsplaatsen per ha*

In Alphen aan den Rijn geldt voor de uitgifte van gemeentegronden op nieuwe terreinen aan bedrijven uit andere gemeenten een criterium van 60 arbeidsplaatsen per ha. Dit is een criterium dat de gemeente nu sinds vijf jaar hanteert. Het gaat hierbij dus alleen om bedrijven van buiten de gemeente die zich op nieuwe terreinen willen vestigen waarvan de grond in handen is van de gemeente. Voor bedrijven die verplaatsen (bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering) geldt dit niet, net als voor grond die in handen is van een particuliere eigenaar.

Andere gemeenten hebben aangegeven niet de behoefte te hebben dit criterium over te nemen. Wanneer de gemeente Alphen aan den Rijn de enige gemeente is binnen de Oude Rijnzone – Rijnstreek die dit criterium hanteert, bestaat het risico dat bedrijven met minder arbeidsplaatsen per ha noodgedwongen in de andere gemeenten opgevangen moeten worden. De gemeenten in de Oude Rijnzone – Rijnstreek zullen gezamenlijk over de wenselijkheid van dit criterium moeten besluiten.

<sup>8</sup> BRO (2008), Werklandschap aan de Oude Rijn: Integraal Masterplan.

<sup>9</sup> Bureau Alle Hosper, in opdracht van Stuurgroep Groene Hart (2008), Inspiratie voor Realisatie: Gezamenlijk vormgeven aan de kwaliteiten van het Venster Bodegraven – Woerden.

## 4 Regionale programmering bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk komt de bedrijventerreinprogrammering aan de orde. Hierin is gekeken hoe de vraag vanuit de verschillende clusters op de terreinen met beschikbaar aanbod geacommodeerd kan worden. Hierbij zijn twee periodes onderscheiden: 2008-2015 en 2016-2020. In de volgende paragraaf behandelen we eerst enkele praktische uitgangspunten die bij het opstellen van de programmering zijn gehanteerd. Vervolgens wordt de opvang van de ruimtevraag per periode conform de SER-ladder weergegeven. Daarna behandelen we de fasering en de segmentering van de bedrijventerreinen. Gezamenlijk vormen deze de regionale programmering bedrijventerreinen. Tot slot behandelen we de risicoanalyse van de opgestelde programmering.

### 4.1 Uitgangspunten programmering

Aan de programmering liggen, naast de te behalen ruimtewinst, de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- De ruimtevraag is geografisch gespreid in de regio. De vraag is verdeeld over de regio en ook de opvang van de vraag dient verspreid in de regio plaats te vinden.
- Ondanks dat er rekening wordt gehouden met de spreiding van de vraag over de verschillende gemeenten is de programmering nadrukkelijk ook een *regionale* strategie. Van belang is vooral de opvang van de vraag binnen de regio. Niet elke gemeente hoeft op ieder moment voldoende terreinen te hebben voor opvang van de 'eigen' lokale bedrijven. Wanneer er in de ene gemeente geen aanbod is, kunnen bedrijven ook terecht in een nabijgelegen gemeente binnen de regio.
- De programmering gaat uit van de vraag vanuit de *eigen* regio. Naast de vraag vanuit de regio Oude Rijnzone – Rijnstreek, houden we wel rekening met opvang van vraag vanuit Holland Rijnland (18 ha netto tot 2020, de overige 7 ha wordt doorgeschoven naar de periode na 2020).
- Wanneer een bedrijventerrein in een bepaalde periode niet (volledig) wordt uitgegeven, dan wordt het resterende oppervlak doorgeschoven naar de volgende periode.
- Ruimtewinst door herstructurering wordt meegenomen als nieuw uit te geven aanbod (dit geldt voor Rijnhaven, Hoogewaard, Broekvelden en Oosthoek).

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is de programmering voor de bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone – Rijnstreek opgesteld. Een gedetailleerd overzicht van de programmering is opgenomen in bijlage 2.

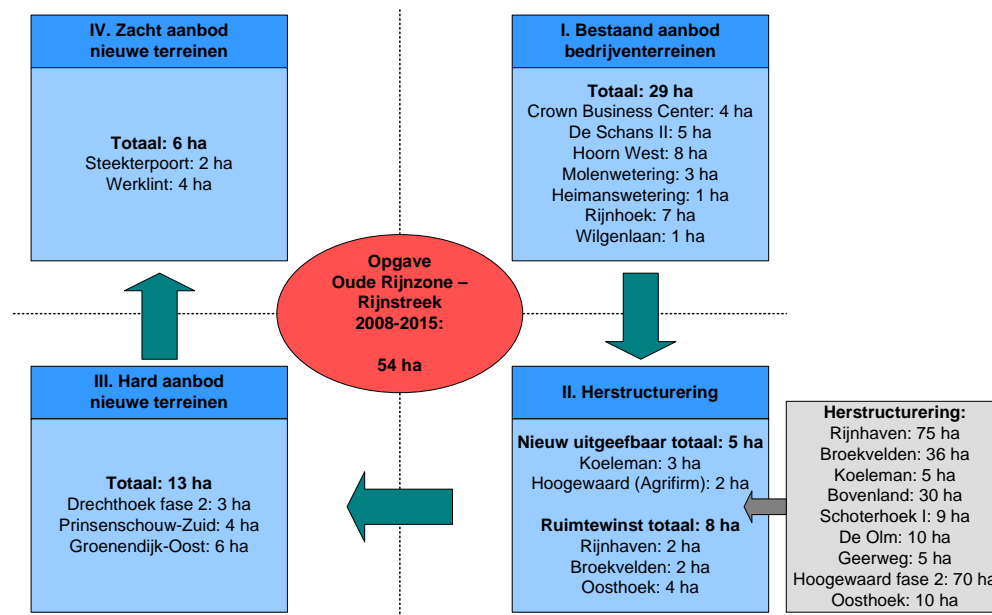
## 4.2 Opvang ruimtevraag conform SER-ladder

In deze paragraaf behandelen we de opvang van de ruimtevraag, waarbij de SER-ladder als uitgangspunt dient. Dit wil zeggen dat bij de opvang van de vraag eerst de bestaande terreinen volledig worden benut, dat daarna wordt gekeken welke mogelijkheden er zijn voor ruimtewinst door herstructurering van bedrijventerreinen en dat pas in laatste instantie nieuwe terreinen worden ontwikkeld.

### 4.2.1 Opvang ruimtevraag 2008-2015

In figuur 4.1 is het overzicht weergegeven van de opvang van de ruimtevraag in de periode 2008-2015. Dit figuur geeft aan hoe de opgave van 54 ha netto op de verschillende bedrijventerreinen in de regio wordt opgevangen.

Figuur 4.1 Opvang ruimtevraag conform SER-ladder 2008-2015



Er is tot en met 2015 voldoende aanbod beschikbaar om de vraag op te vangen. Het maximale aanbod in deze periode bedraagt 68 ha netto en de regionale opgave bedraagt 54 ha netto (zie hoofdstuk 2). Hierbij is uitgegaan van 10% ruimtewinst op nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. De opgave van 54 ha netto wordt ten eerste geacommodeerd op de bestaande terreinen (vak 1 rechtsboven), vervolgens op terreinen met ruimtewinst door herstructurering (vak 2 rechts beneden). Omdat op bestaande terreinen onvoldoende ruimte aanwezig is worden er nieuwe terreinen aangelegd, zowel harde als zachte plannen (vakken 3 en vier, links onder en boven).

Niet het volledige aanbod in deze periode is direct nodig voor de gestelde opgave. Het resterende aanbod (met name op Steekterpoort, 7 ha netto) vervult de rol van strategische voorraad en kan mogelijke pieken in de vraag opvangen. Middels monitoring blijft de gerealiseerde uitgifte inzichtelijk. Ook kan deze ruimte worden gebruikt als zogenaamde schuifruimte ten behoeve van herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Gronden

die in deze periode niet worden uitgegeven worden in de periode na 2015 ingezet. Daarnaast is een deel van het terrein Rijnhoek in Bodegraven voorzien voor de opvang van bedrijven uit Midden-Holland. De gemeente Bodegraven maakt deel uit van zowel de regio Oude Rijnzone als de regio Midden-Holland.

Het aanbod aan bedrijventerreinen is in deze periode gelijkmatig verdeeld over de regio. In elke gemeente zijn er (grote of kleinere) terreinen met aanbod. Wel komt het beschikbare aanbod in Nieuwkoop, Rijnwoude en Zoeterwoude pas vanaf 2010/2011 op de markt en zijn er momenteel geen gronden uitgeefbaar.

#### *Groenendijk-Oost*

In de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone en in deze strategie wordt verplaatsing van Vliko naar Groenendijk voorzien en gewenst voor 2015. De vraag wanneer gestart kan worden met de ontwikkeling van Groenendijk-Oost en de verplaatsing van Vliko in relatie tot de verkeersafwikkeling en de ongelijkvloerse kruising met de N11 moet echter nader onderzocht worden. Enerzijds is er de wens van enkele gemeenten om te wachten met de verplaatsing van Vliko tot er volledige garantie is dat de ongelijkvloerse ontsluiting wordt (of is) gerealiseerd; anderzijds is er de wens om daar voor de verplaatsing van Vliko op vooruit te kunnen lopen. Om dit (bestuurlijke) discussiepunt voor dit moment op te lossen hebben de (vier) direct betrokken gemeenten (Leiden, Zoeterwoude, Rijnwoude en Leiderdorp) afgesproken om gezamenlijk een voorstel te maken om de randvoorwaarden verder in beeld te brengen en besteden daarbij aandacht aan de financiering, de inpassing, de ontsluiting en de milieuaspecten. Vanwege de aanwezigheid en uitbreiding van Heineken moet rekening gehouden worden met hun geur- en geluidshindercontouren. Op basis van dat voorstel zal nadere besluitvorming in de Stuurgroep moeten plaatsvinden (zie ook paragraaf 2.2.3).

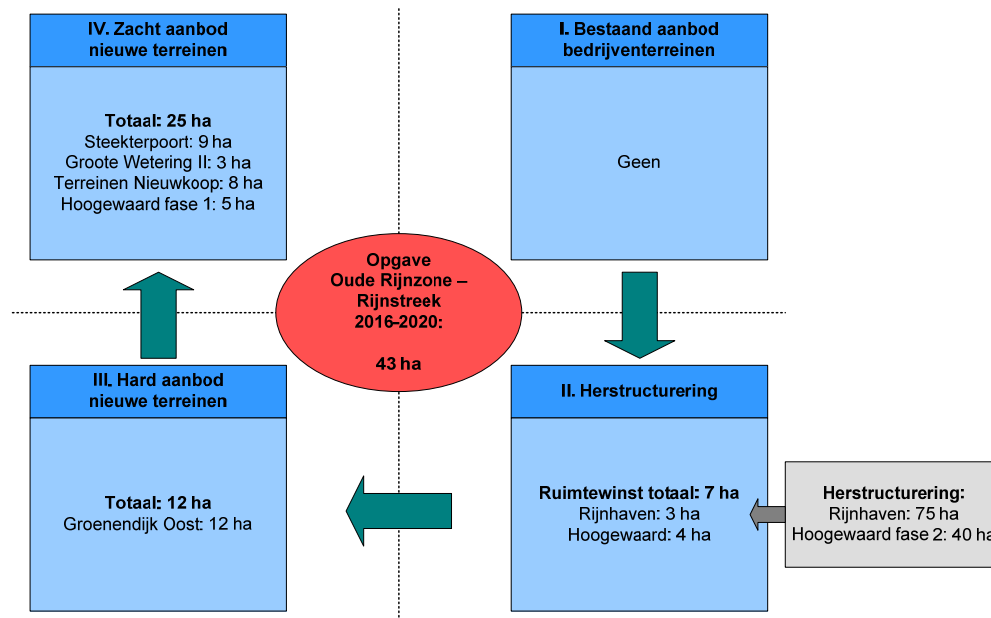
#### *Transformatie 2008-2015*

Zoals aangegeven is er in deze periode ruimtevraag als gevolg van transformaties. Het gaat om terreinen in de gemeenten Alphen aan den Rijn, Bodegraven en Rijnwoude. Alle drie de gemeenten hebben voldoende locaties om deze bedrijven op te vangen. Het terrein Werklint wordt specifiek aangelegd als opvang van bedrijven uit lintbebouwing in deze gemeente. De bedrijven die in deze periode dienen te verhuizen uit het centrum van Rijnwoude kunnen terecht op Prinsenschouw.

#### 4.2.2 Opvang ruimtevraag 2016-2020

In figuur 4.2 is de opvang van de ruimtevraag voor de periode 2016-2020 weergegeven.

Figuur 4.2 Opvang ruimtevrage conform SER-ladder 2016-2020



Ook in de periode 2016-2020 is er voldoende ruimte om de vraag op te vangen. De benodigde ruimte bedraagt 43 ha (inclusief de resterende reservering ten behoeve van vraag uit Holland Rijnland). Het maximale aanbod aan bedrijventerreinen in deze periode bedraagt op basis van alle plannen 88 ha. Het merendeel van dit aanbod bestaat echter uit zachte plannen. Het is daarmee van belang dat ook daadwerkelijk voldoende terreinen wordt gerealiseerd.

Het aanbod in de periode na 2015 ligt voor het grootste gedeelte in Rijnwoude en Nieuwkoop en Alphen aan den Rijn is Steekterpoort het enige bedrijventerrein dat op de markt is (totale oppervlak 25 ha netto). In Bodegraven komt het terrein Groote Wetering II van 4 ha op de markt.

Op twee terreinen vindt in deze periode herstructurering plaats: Rijnhaven (Alphen aan den Rijn) en Hoogwaard fase 2 (Rijnwoude). Op het eerste terrein wordt 2,5 ha ruimtewinst geboekt in deze periode, op het laatste terrein 3 à 4 ha. Volgens de SER-ladder wordt de uitgifte van deze terreinen afgestemd met de uitgifte van Steekterpoort en Hoogwaard fase 1. Hierbij intensiveren bedrijven eerst zoveel mogelijk op Rijnhaven. Indien dit niet in voldoende mate mogelijk is komt pas verplaatsing naar de nieuw aan te leggen terreinen aan de orde.

De ruimtevrage uit Holland Rijnland (inclusief de gemeente Zoeterwoude) wordt opgevangen op het bedrijventerrein Groenendijk-Oost. Hier is in de periode 2016-2020 nog 12 ha beschikbaar.

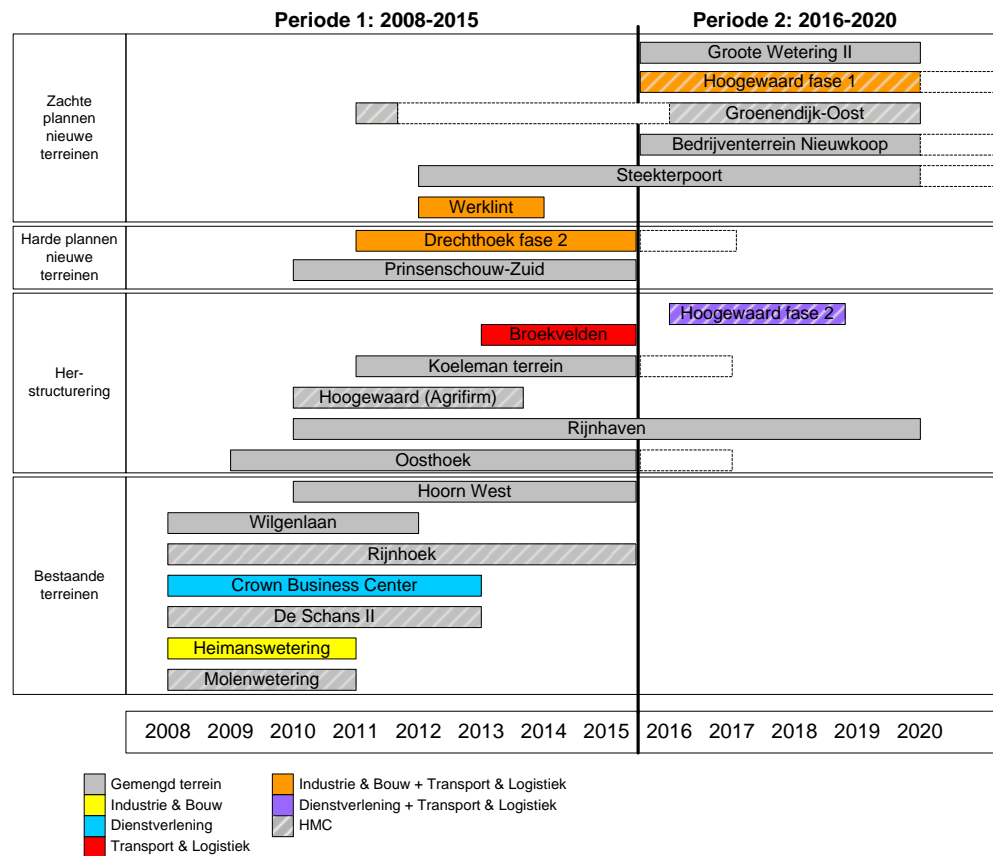
Omdat de vraag (43 ha netto) in deze periode minder is dan het mogelijke aanbod (88 ha netto), hoeven in deze periode de terreinen Prinsenschouw-Noord in Rijnwoude en de AC Driehoek in Bodegraven nog niet ontwikkeld te worden. Deze terreinen hebben mogelijk een functie na 2020.

Na opvang van de ruimtelijke opgave tot en met 2020 blijft nog circa 30 ha beschikbaar op drie terreinen: Hoogwaard fase 1 in Rijnwoude (6 ha netto), de nieuw te ontwikkelen terreinen in Nieuwkoop (10 ha netto) en op Steekterpoort in Alphen aan den Rijn (14 ha netto). Voor een deel fungeert deze ruimte als strategische voorraad voor de jaren tot 2020, daarnaast wordt dit oppervlak na 2020 ingezet. Deze terreinen vervullen ook een functie bij herstructurering van bestaande terreinen in de vorm van schuifruimte. Door monitoring van de uitgifte wordt bijgehouden of de daadwerkelijk gerealiseerde vraag in lijn loopt met de in de in voorliggende strategie verwachte vraag. Indien uit de monitoring blijkt dat de opgave groter is dan verwacht bieden de drie genoemde bedrijventerreinen ruimte voor de opvang van extra vraag.

### 4.3 Fasering

In figuur 4.3 is de fasering weergegeven: wanneer worden welke terreinen ontwikkeld en ingevuld met bedrijven. Per bedrijventerrein zijn ook de doelgroepen weergegeven.

Figuur 4.3 Fasering en doelgroepen bedrijventerreinen Oude Rijnzone – Rijnstreek volgens SER-ladder



In de periode 2008-2015 is er een aantal terreinen met terstond uitgifbaar aanbod. Deze terreinen zijn geconcentreerd in Alphen aan den Rijn, Bodegraven en Jacobswoude.

Vanaf 2010 komt er pas ruimte beschikbaar in Rijnwoude en Zoeterwoude, in Nieuwkoop in 2011 met het Koeleman terrein.

Op een aantal terreinen blijft mogelijk wat ruimte over voor de periode 2016-2020. In deze tweede periode komen er bovendien vijf nieuwe terreinen op de markt, waaronder de ruimtewinst uit herstructurering van Hoogewaard fase 2. Uitgifte van dit terrein moet afgestemd worden met uitgifte op Hoogewaard fase 1. Het terrein Groenendijk-Oost zal volgens de afspraak met de regio Holland Rijnland vooral dienen als opvanglocatie voor de vraag van bedrijven uit die regio. Vanuit de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone en in deze bedrijventerreinenstrategie wordt verplaatsing van Vliko naar Groenendijk gewenst voor 2015. De vraag wanneer gestart kan worden met de ontwikkeling van Groenendijk-Oost en de verplaatsing van Vliko in relatie tot de verkeersafwikkeling en de ongelijkvloerse kruising met de N11 moet echter nader onderzocht worden (zie ook paragraaf 2.2.3). De uitgifte van de rest van het terrein is opgenomen in de periode vanaf 2016.

In bijlage 3 is een overzicht te vinden van de fasering van de bedrijventerreinen per cluster zoals die in de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone zijn benoemd.

#### *Terreinen die niet ontwikkeld worden*

Aangezien er voldoende terreinen zijn om de ruimtevraag op te vangen, kan een aantal zachte plannen voor nieuwe terreinen doorgeschoven worden naar de periode na 2020. Dit zijn de terreinen Prinsenschouw-Noord (Rijnwoude, 10 ha) en de AC Driehoek in Bodegraven (2 ha)

#### *Afstemming met Midden-Holland*

In Bodegraven wordt in 2008-2015 relatief veel uitgifte van bedrijfsgrond voorzien: zowel Rijnhoek, het Werklint en Broekvelden worden in deze periode volledig uitgegeven. Voor Bodegraven geldt echter een afstemming met gemeenten in Midden-Holland, aangezien deze gemeente ook onderdeel van die regio uitmaakt. Op het terrein Rijnhoek wordt daarom ook ruimte gereserveerd voor bedrijven uit Midden-Holland. Omliggende gemeenten als Boskoop en Reeuwijk hebben in deze periode slechts beperkt aanbod beschikbaar. Het overige deel van het terrein is bedoeld voor bedrijven uit Bodegraven zelf. Op het Werklint komen bedrijven die worden uitgeplaatst vanuit verschillende andere locaties binnen de gemeente.

#### *Afstemming Holland Rijnland*

Zoals eerder vermeld geldt er een afspraak met Holland-Rijnland dat 25 ha uit die regio opgevangen zal worden in de Oude Rijnzone – Rijnstreek, waarvan 18 ha voor 2020 en 7 ha daarna. In eerste instantie is het terrein Groenendijk aangewezen voor opvang van deze vraag. De vraag wanneer gestart kan worden met de ontwikkeling van Groenendijk-Oost en de verplaatsing van Vliko in relatie tot de verkeersafwikkeling en de ongelijkvloerse kruising met de N11 moet echter nader onderzocht worden. Om dit (bestuurlijke) discussiepunt voor dit moment op te lossen hebben de (vier) direct betrokken gemeenten (Leiden, Zoeterwoude, Rijnwoude en Leiderdorp) afgesproken om gezamenlijk een voorstel te maken om de randvoorwaarden verder in beeld te brengen en besteden daarbij aandacht aan de financiering, de inpassing, de ontsluiting en de milieuaspecten. Vanwege de aanwezigheid en uitbreiding van Heineken moet rekening



gehouden worden met hun geur- en geluidshindercontouren. Op basis van dat voorstel zal nadere besluitvorming in de Stuurgroep moeten plaatsvinden (zie ook paragraaf 2.2.3).

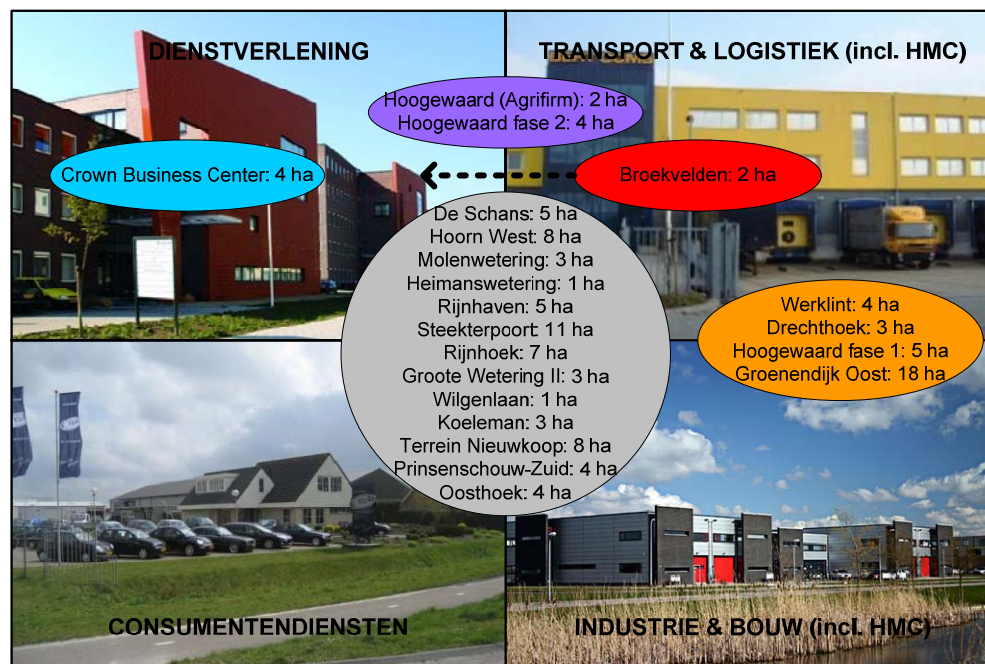
#### *Bedrijven in Hogere milieu categorieën (HMC)*

Uit de analyse van de regionale opgave bedrijventerreinen (hoofdstuk 2) bleek een ruimtevraag vanuit HMC bedrijvigheid van 7 ha in de periode tot 2020. Het is daarbij van belang dat er in elke periode voldoende terreinen zijn waarop deze bedrijven gevestigd kunnen worden. In de periode tot 2015 kunnen bedrijven uit dit cluster terecht op Molenwetering en De Schans II (circa 1 ha) in Alphen aan den Rijn, Rijnhoek in Bodegraven en Hoogewaard (Agrifirm) in Rijnwoude. In de periode van 2016-2020 kan dit type bedrijvigheid alleen gevestigd worden op Hoogewaard en Groenendijk in Rijnwoude.

## 4.4 Segmentering

Onderdeel van de programmering is de segmentering van de individuele terreinen. In figuur 4.4 is een overzicht van de segmentering van de verschillende terreinen opgenomen.

Figuur 4.4 Segmentering bedrijventerreinen: belangrijkste doelgroepen



Voor de meeste terreinen is een invulling met gemengde bedrijvigheid voorzien. Een aantal terreinen heeft een meer specialistische functie. Zo heeft het Crown Business Center als belangrijkste doelgroep bedrijven uit de sector Dienstverlening, Broekvelden uit de sector Transport & Logistiek (al is op de langere termijn een verschuiving naar meer Dienstverlening voorzien) en Heimanswetering uit de sector Industrie & Bouw. Op de terreinen De Schans II, Molenwetering, Rijnhoek, Groenendijk en Hoogewaard kunnen bedrijven uit het HMC cluster terecht.

In de gehele periode tot 2020 sluit de vraag ook kwalitatief aan op de verschillende bedrijventerreinen. De meeste vraag komt vanuit de sector Transport en Logistiek (zie tabel 2.1) en hiervoor zijn met Hoogwaard, Broekvelden, Groenendijk en een aantal van de gemengde terreinen voldoende mogelijkheden. Hoewel er geen terreinen specifiek gericht zijn op consumentendiensten kunnen bedrijven uit deze sector op de gemengde terreinen terecht.

Naast een typering van belangrijkste doelgroepen kan ook een onderscheid gemaakt worden naar typisch lokale terreinen (zoals de kleinere terreinen in Jacobswoude en Nieuwkoop) en terreinen die meer voor de regionale markt dienen (bijvoorbeeld Groenendijk-Oost, Rijnhoek en Hoogwaard). De schaalgrootte van de bedrijven op de verschillende terreinen is divers.

In bijlage 3 is de segmentering van de bedrijventerreinen uitgesplitst naar de verschillende clusters uit de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone. Onderstaand wordt per bedrijventerrein een nadere beschrijving gegeven van de segmentering en typering van het terrein.

#### *Alphen aan den Rijn*

##### *Crown Business Center*

Op het Crown Business Center is de grond in particuliere handen. Het terrein is met name bedoeld voor hoogwaardige bedrijvigheid. Volgens de programmering wordt het gehele terrein (4 ha) in de periode tot 2015 uitgegeven aan bedrijven uit de sector dienstverlening.

##### *De Schans II*

De Schans II vormt samen met De Schans I en de Vork het bedrijventerrein De Schans. De Schans II is het eerste Alphense bedrijventerrein waarop parkmanagement wordt ingevoerd. Het is een gemengd terrein. Op 1 ha netto van het terrein is nog ruimte voor de vestiging van HMC bedrijvigheid. Er is nog 5 ha direct uitgeefbaar aanbod beschikbaar. In de programmering wordt het terrein gemengd ingevuld met bedrijven uit de sectoren Transport & Logistiek, Industrie & Bouw en Consumentendiensten.

##### *Hoorn West*

Het terrein Hoorn West is gelegen in het westen van Alphen aan den Rijn. Lang bestonden er plannen om op dit terrein een ijsbaan te vestigen, maar dit gaat nu definitief niet door. Het terrein bestaat uit 8 ha netto, die nog niet terstond uitgeefbaar is. Wanneer het terrein vrijgegeven wordt, zal de uitgifte echter in een snel tempo gebeuren: tot nu toe hebben steeds grote partijen gemeld interesse te hebben. Hoorn West zal in de periode voor 2015 volledig worden uitgegeven en krijgt een gemengde invulling.

##### *Molenwetering*

Molenwetering is een gemengd terrein. Het is nog een vrij jong terrein met een goede uitstraling. Het grootste deel van het terrein is al uitgegeven. Er is nu nog ruim 2 ha (direct) beschikbaar. Het terrein wordt gemengd ingevuld met Consumentendiensten, Transport & Logistiek en Industrie & Bouw.

### *Heimanswetering*

Heimanswetering is een kleinschalig, gemengd bedrijventerrein. Voor een deel staan er 'blokkendozen', maar er zijn ook moderne bedrijfspanden te vinden met een goede uitstraling. Er zijn plannen voor herstructurering van dit terrein, waarbij het de bedoeling is dat de HMC bedrijvigheid die er nu zit op den duur zal verdwijnen. Langzaam verschuift de invulling dan richting Dienstverlening. De herstructurering is echter geen prioriteit voor de gemeente en is dus pas op de langere termijn (2020-2030) gepland. De 0,7 ha die nu (direct) uitgeefbaar is, is in particuliere handen. In de programmering is het terrein ingevuld met Industrie & Bouw.

### *Rijnhaven*

Op het bedrijventerrein Rijnhaven vindt in de gehele periode tot 2020 herstructurering plaats. Het tempo en de fasering hiervan hangen samen met de dynamiek op het terrein: wanneer er bedrijven vertrekken of ondernemers bereid zijn te investeren dan kan herstructurering op het betreffende gedeelte plaatsvinden. In totaal zal er ongeveer 5 ha netto ruimtewinst worden geboekt bij de herstructurering. Deze ruimte komt voor de helft vóór 2015 en voor de helft na 2015 op de markt en zal gemengd worden ingevuld.

### *Steekterpoort*

Steekterpoort is het enige nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein in de gemeente Alphen aan den Rijn. Het totale terrein zal 25 ha beslaan en wordt uitgegeven vanaf 2012. Omdat Steekterpoort voor de langere termijn het enige nieuwe terrein met aanbod is in de gemeente, is de invulling van het terrein gemengd. Invulling van het terrein moet worden afgestemd (en deels gebeurt dit ook al) met uitgifte van de ruimte die vrijkomt op het te herstructureren terrein Rijnhaven.

### *Bodegraven*

#### *Rijnhoek*

Rijnhoek is een nieuw terrein in het noordwesten van Bodegraven. Er is deels al met de uitgifte begonnen, maar er wordt met drie fases gewerkt, afhankelijk van de vraag van de markt. In totaal is er nog 7 ha uitgeefbaar, waarvan 0,4 ha direct uitgeefbaar. Het terrein was in eerste instantie bedoeld voor bedrijven uit Bodegraven zelf, maar inmiddels kunnen er ook andere bedrijven terecht, bijvoorbeeld uit omliggende gemeenten van de regio Midden-Holland. Rijnhoek wordt een gemengd terrein met een groot deel Industrie & Bouw, maar ook met ruimte voor bedrijven uit de sectoren Dienstverlening en Consumentendiensten en in mindere mate Transport & Logistiek.

#### *Werklint*

In de lintbebouwing in het buitengebied van Bodegraven, richting Nieuwerbrug, zijn vier bedrijven gevestigd die graag zouden willen verplaatsen (en uitbreiden). Er bestaat een plan om een nieuw terrein (Werklint) aan te leggen, alleen bedoeld voor deze vier lokale bedrijven. Het plan is echter nog niet vastgesteld. De fasering van dit terrein is de periode 2012-2014. In totaal zal het terrein 3,8 ha beslaan. De bedrijven die er gehuisvest worden vallen onder de sectoren Transport & Logistiek en Industrie & Bouw.

### *Broekvelden*

Op het terrein Broekvelden komt 2 ha beschikbaar door ruimtewinst als gevolg van herstructurering. De herstructurering staat gepland voor de periode 2008-2013, dus de 2 ha komt pas aan het eind van deze periode op de markt. Broekvelden is geschikt voor de sector Transport & Logistiek en wordt dan ook ingevuld met bedrijven uit deze sector. Het gaat daarbij om bedrijven die nu al op het terrein gevestigd zijn. Voor de langere termijn is voor dit terrein echter een verschuiving naar Dienstverlening voorzien. Het toestaan van dit type bedrijvigheid is min of meer een voorwaarde om veroudering op dit terrein tegen te gaan.

### *Groote Wetering II*

Bedrijventerrein Groote Wetering II maakt deel uit van Bodegraven Oost. Voor Bodegraven Oost wordt een bestemmingsplan opgesteld (in verband met de WVG). Met de duurzame afronding wordt de oostrand van Bodegraven richting het Venster afgerond. Naast een woonwijk (Weideveld II), wordt in Bodegraven Oost ook het bedrijventerrein Groote Wetering II ontwikkeld. De oppervlakte van dit terrein wordt 3,8 hectare netto groot. In de programmering krijgt het terrein een gemengde invulling.

### *AC Driehoek*

Er bestaat het plan om de AC Driehoek in Bodegraven naar het noorden uit te breiden. Dit is echter nog een zeer zacht plan, dat mede afhankelijk is van de aanleg van de zogenoemde 'Bodegraven-boog' die het terrein zal ontsluiten. Ook is de grond niet in handen van de gemeente. Omdat er in de regio voldoende bedrijventerreinen zijn om de ruimte vraag op te vangen kan de ontwikkeling van het terrein doorschuiven naar de periode na 2020.

### *Jacobswoude*

#### *Wilgenlaan*

Wilgenlaan is een lokaal gemengd terrein met kleinschalige bedrijvigheid. Op het terrein is 1 ha beschikbaar, die in de periode 2008-2015 op de markt komt. Het terrein krijgt een gemengde invulling.

#### *Drechthoek fase 2*

Drechthoek is een terrein dat veel aanvragen krijgt van bedrijven die zich daar willen vestigen. Het terrein wordt daarom ook uitgebreid. Het terrein komt vanaf 2011 beschikbaar voor de markt en krijgt een invulling met bedrijven uit de sectoren Transport & Logistiek en Industrie & Bouw.

### *Nieuwkoop*

#### *Koeleman terrein*

Het Koeleman terrein staat sinds het vertrek van de Koelemanfabriek leeg. Na de sloop van deze fabriek is de grond nieuw uitgeefbaar. Het wordt een gemengd terrein, met ook afwisselend kleine en grotere kavels. Het terrein komt vanaf 2011 voor de markt beschikbaar. Het terrein wordt gemengd ingevuld.

### *Bedrijventerrein Nieuwkoop*

De discussie tussen de gemeente Nieuwkoop en de provincie over de mogelijke ontwikkeling van de locaties Schoterhoek en Bovenland in plaats van de locatie Hoekse Aarkade is nog niet afgerond, en valt buiten de scope van deze strategie. Omdat de omvang van de terreinen Schoterhoek en Bovenland vergelijkbaar zal zijn met die van de Hoekse Aarkade, zijn we uitgegaan van het ontwikkelen van 18 ha bedrijventerrein in de gemeente zoals is het streekplan staat. Dit oppervlak zal na 2015 op de markt komen en een gemengde invulling krijgen.

### *Rijnwoude*

#### *Groenendijk-Oost*

Voor het terrein Groenendijk ligt er een Masterplan, dat is ontwikkeld door een stuurgroep met leden uit Zoeterwoude, Rijnwoude, Leiden en de stuurgroep Oude Rijnzone. Uit deze samenstelling blijkt wel dat het terrein uitdrukkelijk niet alleen is bedoeld voor opvang van bedrijven uit Rijnwoude. Het terrein is namelijk gereserveerd voor opvang van bedrijven uit Holland-Rijnland.

De vraag wanneer gestart kan worden met de ontwikkeling van Groenendijk-Oost (voor verplaatsing van Vliko) in relatie tot de verkeersafwikkeling en de ongelijkvloerse kruising met de N11 moet nader onderzocht worden. Om dit (bestuurlijke) discussiepunt voor dit moment op te lossen hebben de (vier) direct betrokken gemeenten (Leiden, Zoeterwoude, Rijnwoude en Leiderdorp) afgesproken om gezamenlijk een voorstel te maken om de randvoorwaarden verder in beeld te brengen en besteden daarbij aandacht aan de financiering, de inpassing, de ontsluiting en de milieuaspecten. Vanwege de aanwezigheid en uitbreiding van Heineken moet rekening gehouden worden met hun geur- en geluidshindercontouren. Op basis van dat voorstel zal nadere besluitvorming in de Stuurgroep moeten plaatsvinden (zie ook paragraaf 2.2.3).

In de programmering is het terrein gemengd ingevuld, met veel ruimte voor Industrie & Bouw en Transport & Logistiek, maar ook voor Consumentendiensten en Dienstverlening.

#### *Hoogwaard (fase 1 en 2)*

Het terrein Hoogwaard is opgesplitst in twee fasen. Het gedeelte Hoogwaard fase 1 is de geplande uitbreiding van het terrein. Op dit gedeelte komen vooral bedrijven uit de kernen en linten. Naar het noorden toe wordt het terrein ingevuld met bedrijven uit lagere milieucategorieën. Fase 2 betreft het gedeelte voor herstructurering. Het terrein is nu erg ruim opgezet, en daarom is er bij de herstructurering ruimtewinst mogelijk. Het gaat om ongeveer 10% van het totale oppervlak van 40 ha bruto (3 à 4 ha netto). Een voorwaarde voor de plannen voor Hoogwaard is de aanleg van de Maximabrug. Deze is nodig om het gebied beter te ontsluiten, omdat vrachtwagens van de gevestigde HMC-bedrijven het terrein moeten kunnen bereiken. Beide fasen komen pas na 2015 op de markt. Volgens het principe van de SER-ladder wordt eerst fase 2 ingevuld voordat met uitgifte van fase 1 wordt gestart. Hoogwaard fase 1 krijgt een gemengde invulling, maar met de nadruk op bedrijvigheid uit de sector Transport & Logistiek. Ook op fase 2 komt Transport & Logistiek en een kleiner gedeelte Industrie & Bouw. Hier is bovendien ruimte voor HMC-bedrijven.

#### *Hoogewaard – Agrifirm*

De gemeente Rijnwoude heeft op het terrein Hoogewaard het bedrijf Agrifirm opgekocht. Dit pand wordt gesloopt en bij het terrein Hoogewaard getrokken. Uitgifte zal plaatsvinden vanaf 2010. Op het terrein kan HMC-bedrijvigheid terecht, maar naar de randen toe komen bedrijven uit lagere milieucategorieën, om hinder voor aangrenzende woningen te voorkomen.

#### *Prinsenschouw*

Het terrein Prinsenschouw is een nieuw aan te leggen terrein in het oosten van Rijnwoude tegen de gemeentegrens met Alphen aan den Rijn aan. Het terrein is op te delen in Prinsenschouw-Noord en Prinsenschouw-Zuid. Op het zuidelijke gedeelte zal in 2010 met uitgifte worden begonnen. Dit terrein is bestemd voor bedrijven die uit het centrum van Hazerswoude-Rijndijk uitgeplaatst worden en krijgt een gemengde invulling. Het noordelijke gedeelte zal in de periode tot 2020 niet op de markt komen, en het betreft dan ook nog een zeer zacht plan. Prinsenschouw-Noord kan als een van de terreinen dienen die als strategische reserve wordt aangemerkt voor de periode na 2020. De omvang van dit terrein betreft ongeveer 10 ha netto.

#### *Zoeterwoude*

#### *Oosthoek*

Het terrein Oosthoek wordt opnieuw ingericht. Naast het verbeteren van de beeldkwaliteit langs de Oude Rijn is dit project ook gericht op intensievere bebouwing van het terrein. Wanneer bedrijven die momenteel op het terrein gevestigd zijn verhuizen, kan de vrijgekomen ruimte intensiever bebouwd worden. Ook wordt in het project nadrukkelijker de relatie van de bedrijven met het water gezocht en benut. Het ligt dus voor de hand dat er meer watergerelateerde bedrijvigheid op het terrein gehuisvest wordt. In totaal is er 4 ha beschikbaar in de eerste periode, die gemengd zal worden ingevuld.

## 4.5 Risicoanalyse

De opgestelde programmering kent een aantal punten die een risico kunnen vormen voor de succesvolle realisatie.

- Op de middellange termijn (vanaf 2015) lijkt er veel ruimte te zijn op de bedrijventerreinenmarkt in de Oude Rijnzone – Rijnstreek. Hierbij moet echter niet uit het oog verloren worden dat van het totale aanbod van 146 ha in de gehele periode, 73 ha (50%) zachte plannen betreft. Hiervan zijn bovendien de terreinen Prinsenschouw-Noord en AC Driehoek nog een zeer zachte plannen. Het is dus nog maar de vraag of er daadwerkelijk voldoende terreinen op de markt zullen komen. Wanneer dit niet het geval is zal een tekort ontstaan.
- Bij een aantal terreinen zijn er randvoorwaarden verbonden aan de ontwikkeling van die terreinen. Dit betreft de ongelijkvloerse ontsluiting van Groenendijk-Oost, de aanleg van de ‘Bodegravenboog’ bij de AC Driehoek en het realiseren van de Maximabrug bij het terrein Hoogewaard. Wanneer er problemen ontstaan bij de aanleg van deze infrastructuur, zal de ontwikkeling van de terreinen ook vertraging oplopen. Dit heeft gevolgen voor de ontwikkelde fasering. Voor Groenendijk-Oost

betekent vertraging bovendien een risico voor de regio Holland Rijnland, omdat dit terrein wordt ingevuld met bedrijven uit die regio.

- In de gemeente Nieuwkoop is het nog niet duidelijk op welke locatie een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld gaat worden. De gemeente heeft besloten de in het streekplan opgenomen locatie Hoekse Aarkade niet te ontwikkelen, maar in plaats daarvan de locaties Schoterhoek en Bovenland te willen ontwikkelen. Wanneer de uitruil van deze locaties niet doorgaat, en de gemeente blijft bij het besluit Hoekse Aarkade niet te ontwikkelen, heeft dit gevolgen voor de programmering.
- Herstructurering van bedrijventerreinen is duur. Het is dan ook de vraag of voor alle terreinen waar herstructurering gepland is ook de benodigde financiering gevonden kan worden. Indien dit niet het geval is zal het bedrijventerreinoppervlak verouderd blijven en zullen er ook geen mogelijkheden zijn om het vrijgekomen oppervlak opnieuw uit te geven.
- In de programmering hebben we rekening gehouden met ruimtewinst op zowel nieuwe terreinen als terreinen die deels geherstructureerd worden. Het is echter nog niet zeker dat deze ruimtewinst ook werkelijk behaald zal worden. Er bestaat een kans dat de ruimtewinst in de praktijk tegenvalt, zodat de ontwikkeling en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen als Steekterpoort of Prinsenschouw-Noord naar voren gehaald zal moeten worden.

# Bijlage 1 Profiel Oude Rijnzone – Rijnstreek

## Huidige situatie regionale bedrijventerreinenmarkt

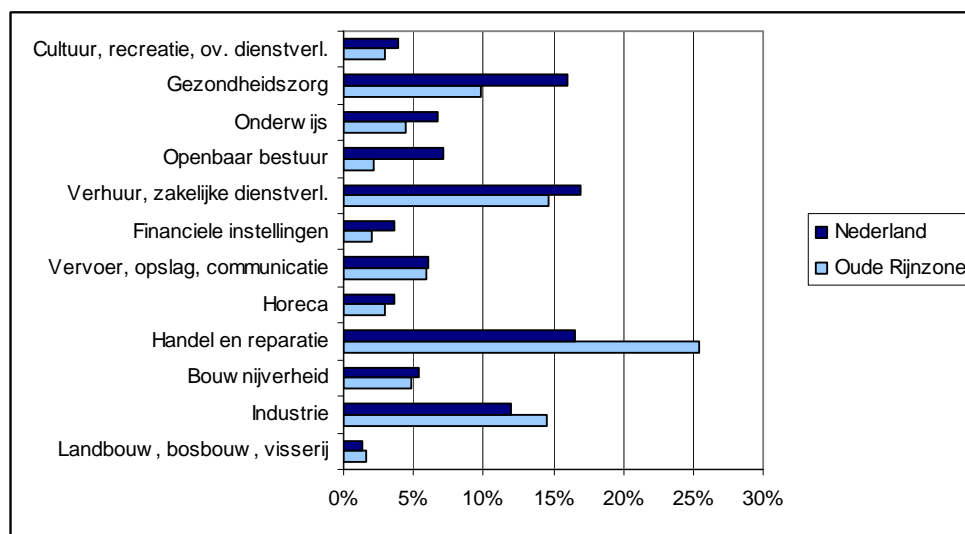
De inventarisatie van de huidige stand van zaken van de bedrijventerreinen in de regio vormt één van de bouwstenen voor de regionale opgave en daarmee voor de bedrijventerreinenstrategie. In deze paragraaf wordt allereerst ingegaan op de productiestructuur van het gevestigde bedrijfsleven, het karakter van de bedrijven en de kenmerken van bedrijventerreinen. Ook wordt een beeld geschetst van de ontwikkeling van bedrijventerreinen die zijn omgezet in locaties ten behoeve van woningbouw of natuurgebieden.

### *Productiestructuur: veel werkgelegenheid in Industrie en Handel en reparatie*

In figuur 2.1 is de productiestructuur van de gemeenten in de Oude Rijnzone – Rijnstreek en van geheel Nederland weergegeven. Het gaat daarbij om de werkgelegenheid uitgedrukt in banen van werknemers.

Uit deze grafiek blijkt dat de sectoren Industrie en met name Handel en reparatie ten opzichte van het gemiddelde in Nederland sterk oververtegenwoordigd zijn in de Oude Rijnzone – Rijnstreek. Ook in de sector ‘Landbouw, bosbouw en visserij’ zijn relatief meer mensen werkzaam dan in Nederland als geheel. Gezondheidszorg en Openbaar bestuur zijn juist relatief kleine sectoren op basis van werkgelegenheid.

Figuur 0.1 Productiestructuur Oude Rijnzone – Rijnstreek in banen van werknemers (2006)



Bron: CBS Statline (2006)



Op 1 januari 2006 telde de Oude Rijnzone – Rijnstreek bijna 7.350 vestigingen. Hiervan zijn er 1.645 actief in de sectoren Landbouw, Industrie, en Handel en reparatie<sup>10</sup>. De bedrijvigheid op de bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone – Rijnstreek bestaat vooral uit kleine en middelgrote bedrijven (gemiddeld 7 werknemers per vestiging, vergeleken met 8 en 9 werknemers in Nederland en de Provincie Zuid-Holland).

#### *Vooraf kleinschalige bestaande terreinen*

De terreinen in de Oude Rijnzone – Rijnstreek zijn wisselend van omvang. De Molenwetering en Rijnhaven in Alphen aan den Rijn beslaan bijvoorbeeld respectievelijk 75 en 70 ha netto, terwijl er ook veel terreinen zijn die minder dan 5 ha groot zijn. In totaal liggen er in de regio 40 bedrijventerreinen met een gezamenlijk oppervlak van ca 541 ha netto. De terreinen zijn, op het Sierteeltcentrum in Rijnwoude na (dat is een distributiekamp), van het gemengde type. Op de 31 terreinen in de regio (solitaire vestigingen niet meegerekend) zijn ruim 1.300 bedrijven gevestigd, waar in totaal bijna 24.000 mensen werkzaam zijn<sup>11</sup>.

Op de bestaande terreinen is nog ongeveer 36 ha netto beschikbaar. Hiervan is 20 ha direct uitgifbaar (zie ook hoofdstuk 3). Op een aantal van de grootschalige bedrijventerreinen in de regio is alle grond al uitgegeven. Dit zijn onder andere Grootte Wetering, Broekvelden, Grote Polder en de Olm.

## Beleid ten aanzien van bedrijventerreinen en ruimte

In deze paragraaf onderscheiden we het relevante beleid voor bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone – Rijnstreek op twee verschillende niveaus: het provinciaal en regionaal niveau.

#### *Provinciaal beleid*

Voor Zuid-Holland Oost is in 2003 een streekplan opgesteld. In dit streekplan is de Oude Rijnzone aangegeven als transformatiezone<sup>12</sup>. Langs de RijnGouweLijn en de N11 zijn mogelijkheden voor nieuwe verstedelijkingslocaties waarbij ook ruimte gezocht wordt voor herplaatsing van bedrijven elders uit de zone (met name milieuhinderlijke bedrijvigheid). Om dit beleid uit te voeren is een Transformatievisie opgesteld (zie volgende paragraaf). Aan deze visie worden vanuit het streekplan een aantal voorwaarden verbonden, waaronder:

- In de behoefte aan bedrijfsruimte moet allereerst worden voorzien door het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. Daarnaast kan er ruimte voor nieuwe terreinen beschikbaar komen. Voor zowel bestaande als nieuwe terreinen moet de Transformatievisie inzicht geven in (regionale) bedrijfstypologieën per terrein.
- Er moet ruimte worden gevonden voor milieuhinderlijke bedrijven die vanuit de rest van de regio naar de Oude Rijnzone verplaatst kunnen worden.

<sup>10</sup> Bron: CBS Statline (2006).

<sup>11</sup> Bron: Provincie Zuid-Holland (2008), Infodesk Bedrijventerreinen.

<sup>12</sup> Provinciale Staten van Zuid-Holland (2007), Partiële herziening streekplan Zuid-Holland Oost Oude Rijnzone.

In 2007 is de gedeeltelijke herziening van het streekplan voor de Oude Rijnzone vastgesteld. Herstructurering van bedrijventerreinen is een belangrijk onderwerp in de herziening. Om herstructurering te stimuleren is bij diverse kernen wat extra nieuw areaal aangewezen. Hiermee wordt schuifruimte voor het herstructureringsproces geboden en ook opvang voor de vraag aan ruimte voor bedrijvigheid. Zo dient het nieuw geplande bedrijventerrein Prinsenschouw (gemeente Rijnwoude) o.a. als schuifruimte voor de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein Rijnhaven (gemeente Alphen aan den Rijn) en voor het vestigen van veel bezoekers aantrekkende functies in de nabijheid van de nieuwe RijnGouweLijnhalte Alphen West. Ook ten oosten van Alphen aan den Rijn is uitbreiding van het areaal bedrijventerrein gepland. Deze uitbreiding is noodzakelijk ten behoeve van de extra vraag naar ruimte voor bedrijvigheid voor opvang van bedrijven elders uit de Rijnstreek alsmede als buffer voor het bieden van schuifruimte voor de diverse herstructureringsprojecten in Alphen en omgeving. In Bodegraven dient het terrein Grote Wetering II als schuifruimte voor het terrein Broekvelden en voor bedrijven uit de kern. Rijnhoek is bedoeld als opvang van bedrijven uit de kernen van Bodegraven en Reeuwijk.

#### *Regionaal beleid (Transformatievisie)*

Het regionale beleid voor de gemeenten in de Oude Rijnzone wordt vormgegeven via de Stuurgroep Oude Rijnzone<sup>13</sup>. Deze stuurgroep heeft in 2007 de Transformatievisie Oude Rijnzone<sup>14</sup> vastgesteld. Deze visie fungeerde mede als input voor de uitwerking van het provinciale streekplan voor het gebied. De belangrijkste aspecten uit de Transformatievisie worden onderstaand behandeld.

#### *Werklandschappen*

Voor de economische ontwikkeling van de Oude Rijnzone wordt ingezet op werklandschappen, die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van het Groene Hart. Hiermee wordt ingehaakt op het advies van de VROMraad, die pleit voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in regionale samenwerking, meer marktvaaggericht, minder monofunctioneel en meer als onderdeel van de leefomgeving. De ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt hiermee een integraal onderdeel van de leefomgeving, in samenhang met de marktvaag in diverse bedrijfstakken.

#### *Strategie*

De Stuurgroep Oude Rijnzone werkt voor bestaande bedrijventerreinen en bij de uitgifte van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen volgens een bepaalde strategie. Het doel van deze strategie is dat:

1. Bestaande bedrijventerreinen niet afgeschreven worden, maar een nieuwe impuls krijgen en daarmee op termijn voldoen aan het criterium werklandschappen. Dat maakt ze geschikt voor intensivering, meervoudig ruimtegebruik en/of transformatie in functies en functiemenging.
2. Nieuwe bedrijventerreinen een regionale opgave hebben om de ruimte te bieden die nodig is voor de herstructurering, zodat geen onnodig ruimtegebruik plaatsvindt door aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

---

<sup>13</sup> De gemeenten Nieuwkoop en Jacobswoude vallen niet in de Oude Rijnzone.

<sup>14</sup> Stuurgroep Oude Rijnzone (2007), Focus Oude Rijn! Transformatievisie 2020.

3. Op regionaal niveau een gedifferentieerd aanbod ontstaat voor diverse categorieën, gewenste sectoren en tranches.
4. De economische vitaliteit van de bedrijventerreinen versterkt wordt door waar mogelijk intensivering van het ruimtegebruik, transformaties in functies en functiemenging, vergroten van het aantal arbeidsplaatsen en door meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Door een locatie meerdere bestemmingen te geven, nemen de economische mogelijkheden voor het terrein toe.
5. De kwaliteit van de Oude Rijnzone als woon-werkgebied ingepast wordt binnen de context van werklandschappen in het Groene Hart.

#### *Streven naar maximale ruimtewinst*

Waar terreinen nu al intensief zijn ingericht (zoals Rijnhaven en Broekvelden) streeft de Stuurgroep naar een maximale ruimtewinst. Voor terreinen met een extensiever ruimtegebruik bestaan meer mogelijkheden om ruimtewinst te behalen dan op terreinen die al een ruimte intensief gebruik kennen. Daar wordt bijvoorbeeld gestreefd naar minimaal 10% ruimtewinst. Voor alle terreinen geldt de ambitie om het aantal arbeidsplaatsen (per hectare) te vergroten.

#### *Hogere Milieu Categorie Bedrijvigheid (HMC)*

De Oude Rijn is van oudsher een belangrijke transportas. Vanuit de historie is er veel 'zware' industrie aan de oevers van de rivier gevestigd, met name betonindustrie. De Oude Rijnzone heeft een opgave voor zowel het behoud van deze bedrijven in de hogere milieucategorie als voor de opvang van deze bedrijven die elders in de Rijnstreek een knelpunt vormen. Op onder meer de terreinen Hoogewaard, Groenendijk, Rijnhaven, Woerdense Verlaat en Prinsenschouw is de vestiging van HMC bedrijvigheid mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

#### *Afstemming met Holland Rijnland*

Vanwege de krapte op de bedrijventerreinenmarkt in Holland Rijnland, is er met de Oude Rijnzone – Rijnstreek een afspraak gemaakt over opvang van bedrijven uit deze regio. Volgens deze afspraak wordt er de regio Oude Rijnzone – Rijnstreek 25 ha netto van de vraag vanuit Holland Rijnland opgevangen, waarvan 18 ha in de periode voor 2020 en 6 ha daarna.

## Bijlage 2 Fasering en segmentering

In de tabellen in deze bijlage is een gedetailleerd overzicht te vinden van de fasering en segmentering van de bedrijventerreinen in de Oude Rijnzone – Rijnstreek.

De eerste tabel geeft de fasering weer, waarbij een overzicht is opgenomen van alle terreinen per gemeente die in de periode tot 2020 op de markt komen en de periode waarin ze uitgegeven worden. Per kolom is de volgende informatie te vinden:

- Kolom 1: naam gemeente
- Kolom 2: naam terrein
- Kolom 3: omvang van het (toekomstige) uitgeefbare aanbod op het terrein
- Kolom 4: omvang van het terstond uitgeefbare aanbod
- Kolom 5: deel van de vraag dat in de periode 2008-2015 op het terrein wordt opgevangen
- Kolom 6: deel van de vraag dat in de periode 2016-2020 op het terrein wordt opgevangen
- Kolom 7: status van de planvorming

In de tweede tabel is de segmentering van de bedrijventerreinen terug te vinden. Hierin is de volgende informatie opgenomen:

- Kolom 1: naam gemeente
- Kolom 2: naam terrein
- Kolom 3: functie van het terrein, voor lokale of regionale markt
- Kolom 4: welke typen bedrijven (uit welke sectoren) worden op het terrein gevestigd
- Kolom 5: maximaal toegestane milieucategorie
- Kolom 6: totale omvang van het beschikbare aanbod
- Kolom 7: omvang van het terstond uitgeefbare aanbod
- Kolom 8: schaalgrootte van de bedrijvigheid die op het terrein gevestigd kan worden

Tabel 0.1 Fasering bedrijventerreinen Oude Rijnzone – Rijnstreek

		Aanbod in ha netto		Vraag in ha netto per periode		Totaal 2008-2020
		Totaal	Direct uitgeefbaar	2008-2015	2016-2020	
<b>Vraag (inclusief opvang uit Holland Rijnland)</b>				<b>54</b>	<b>43</b>	<b>97</b>
<b>Beschikbaar aanbod in periode</b>				<b>68</b>	<b>88</b>	<b>146<sup>15</sup></b>
Gemeente	Bedrijventerreinen					Hardheid plan
Alpen a/d Riin	Steekterpoort IDB	25	0	2	9	Zacht
Alpen a/d Rijn	Crown Business Center	4	4	4	0	Hard
Alpen a/d Rijn	De Schans II	5	5	5	0	Hard
Alpen a/d Rijn	Hoorn West	8	0	8	0	Hard
Alpen a/d Rijn	Molenwetering	3	3	3	0	Hard
Alpen a/d Rijn	Heimanswetering	1	1	1	0	Hard
Alphen a/d Rijn	Rijnhaven	5	0	2	3	Hard
Bodegraven	Rijnhoek	7	0	7	0	Hard
Bodegraven	Werklint	4	0	4	0	Zacht
Bodegraven	Broekvelden	2	0	2	0	Hard
Bodegraven	Groote Wetering II	4	0	0	3	Zacht
Bodegraven	AC Driehoek	2	0	0	0	Zeer zacht
Jacobswoude	Drechthoek fase 2	3	0	2	0	Hard
Jacobswoude	Wilgenlaan	1	0	1	0	Hard
Nieuwkoop	Koeleman	3	0	2	0	Hard
Nieuwkoop	Bedrijventerreinen Nieuwkoop	18	0	0	8	Zacht
Rijnwoude	Prinsenschouw-Zuid	4	0	4	0	Hard
Rijnwoude	Hoogewaard (Agrifirm)	2	0	2	0	Hard
Rijnwoude	Hoogewaard fase 1	11	0	0	5	Hard
Rijnwoude	Hoogewaard fase 2	4	0	0	4	Zacht
Rijnwoude	Groenendijk-Oost	18	0	6	12	Hard
Rijnwoude	Prinsenschouw-Noord	10	0	0	0	Zeer zacht
Zoeterwoude	Oosthoek	4	0	4	0	Hard
<b>Totaal invulling</b>		<b>146</b>	<b>13</b>	<b>58</b>	<b>44</b>	
<b>Tekort/overschot periode</b>				<b>14</b>	<b>55</b>	

<sup>15</sup> Het totale aanbod over 2008-2020 is niet gelijk aan de som van het aanbod per deelperiode. Aanbod dat in de ene deelperiode niet nodig is om vraag in die periode op te vangen "schuift door" naar de volgende periode.

Tabel 0.2 Segmentering bedrijventerreinen Oude Rijnzone – Rijnstreek 2008-2020

Gemeente	Bedrijventerreinen	Functie	Invulling voornamelijk met volgende type bedrijven	Max. MC	Aanbod (ha netto)	Direct Uitgeefbaar (ha netto)	Schaalgrootte bedrijvigheid
Alphen a/d Riin	Steekterpoort IDB	Gemengd, koppeling Overslagterminal	Gemengde bedrijvigheid	3	25	0	Kleinschalig tot groot
Alphen a/d Rijn	Crown Business Center	Hoogwaardig	Dienstverlening	3	4	4	Kleinschalig
Alphen a/d Rijn	De Schans II	Lokaal en regionaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	4	5	7	Kleinschalig tot groot
Alphen a/d Rijn	Hoorn West	Lokaal en regionaal modern gemengd	Gemengde bedrijvigheid	3	8	0	Kleinschalig tot groot
Alphen a/d Rijn	Molenwetering	Lokaal modern gemengd	Gemengde bedrijvigheid	4	2	2	Kleinschalig tot groot
Alphen a/d Rijn	Heimanswetering	Lokaal gemengd	Industrie & Bouw	3	1	1	Kleinschalig tot groot
Alphen a/d Rijn	Rijnhaven	Lokaal en regionaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	5	5	0	Kleinschalig tot groot
Bodegraven	Rijnhoek	Lokaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	3.2	7	0	Kleinschalig tot middelgroot
Bodegraven	Werklint	Opvang 4 bedrijven uit lint	Transport & Logistiek, Industrie & Bouw	3	4	0	Kleinschalig
Bodegraven	Broekvelden	Lokaal en regionaal gemengd	Transport & Logistiek	4	2	0	Kleinschalig tot groot
Bodegraven	Groote Wetering II	Lokaal en regionaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	3	4	0	Kleinschalig tot middelgroot
Bodegraven	AC Driehoek	Lokaal en regionaal	Nog onbekend	3	2	0	Kleinschalig tot middelgroot
Jacobswoude	Drechthoek fase 2	Lokaal gemengd	Transport & Logistiek, Industrie & Bouw	3	3	0	Kleinschalig tot middelgroot
Jacobswoude	Wilgenlaan	Lokaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	3	1	0	Kleinschalig
Nieuwkoop	Koeleman	Lokaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	3	3	0	Kleinschalig tot middelgroot
Nieuwkoop	Bedrijventerrein Nieuwkoop	Lokaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	3	18	0	Kleinschalig tot middelgroot

Gemeente	Bedrijventerreinen	Functie	Invulling voornamelijk met volgende type bedrijven	Max. MC	Aanbod (ha netto)	Direct Uitgeefbaar (ha netto)	Schaalgrootte bedrijvigheid
Rijnwoude	Hoogewaard (Agrifirm)	Lokaal gemengd	Transport & Logistiek, dienstverlening	5	2	0	Kleinschalig tot middelgroot
Rijnwoude	Prinsenschouw-Zuid	Opvang bedrijven uit centrum	Gemengde bedrijvigheid	3	4	0	Kleinschalig tot middelgroot
Rijnwoude	Prinsenschouw-Noord	Lokaal en regionaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	3	10	0	Kleinschalig tot middelgroot
Rijnwoude	Hoogewaard fase 2	Lokaal en regionaal gemengd	Transport & Log. (incl. HMC), dienstverl.	5	4	0	Kleinschalig tot groot
Rijnwoude	Groenendijk-Oost	Lokaal en regionaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid	4	18	0	Kleinschalig tot groot
Rijnwoude	Hoogewaard fase 1	Opvang bedrijven kernen/linten	Transport & Logistiek, Industrie & Bouw	4	11	0	Kleinschalig tot groot
Zoeterwoude	Oosthoek	Lokaal gemengd	Gemengde bedrijvigheid, watergebonden	3	4	0	Kleinschalig tot middelgroot
					<b>146</b>	<b>14</b>	

## Bijlage 3 Fasering en segmentering per cluster

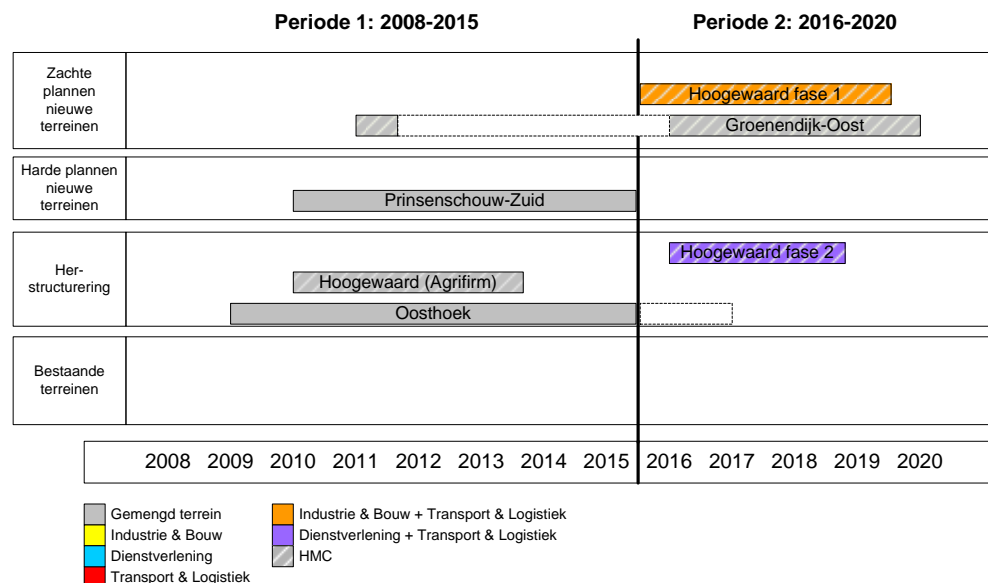
In de Samenwerkingsovereenkomst Oude Rijnzone is een aantal clusters gevormd waarbinnen afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling en/of herstructurering van bedrijventerreinen. Voor deze strategie zijn van belang:

- Cluster Noordoever Oude Rijn (polder Achthoven) – gemeenten Leiden, Rijnwoude en Zoeterwoude
- Cluster Groenendijk - gemeenten Zoeterwoude en Rijnwoude i.s.m. Leiden en Leiderdorp
- Cluster Alphen aan den Rijn – Rijnwoude
- Cluster Alphen Oost – Bodegraven

Onderstaand volgen per cluster de fasering en segmentering van de bedrijventerreinen. Hiervoor zijn het cluster Noordoever Oude Rijn en het cluster Groenendijk samen genomen, omdat het dezelfde gemeenten betreft.

### *Cluster Rijnwoude, Zoeterwoude, Leiden en Leiderdorp*

In dit cluster in het westen van de regio Oude Rijnzone – Rijnstreek werken de gemeenten Rijnwoude, Zoeterwoude, Leiden en Leiderdorp aan enerzijds de (kwalitatieve) verbetering van bestaande terreinen en anderzijds de ontwikkeling van nieuwe terreinen. De fasering van de bedrijventerreinen in deze gemeenten is als volgt:

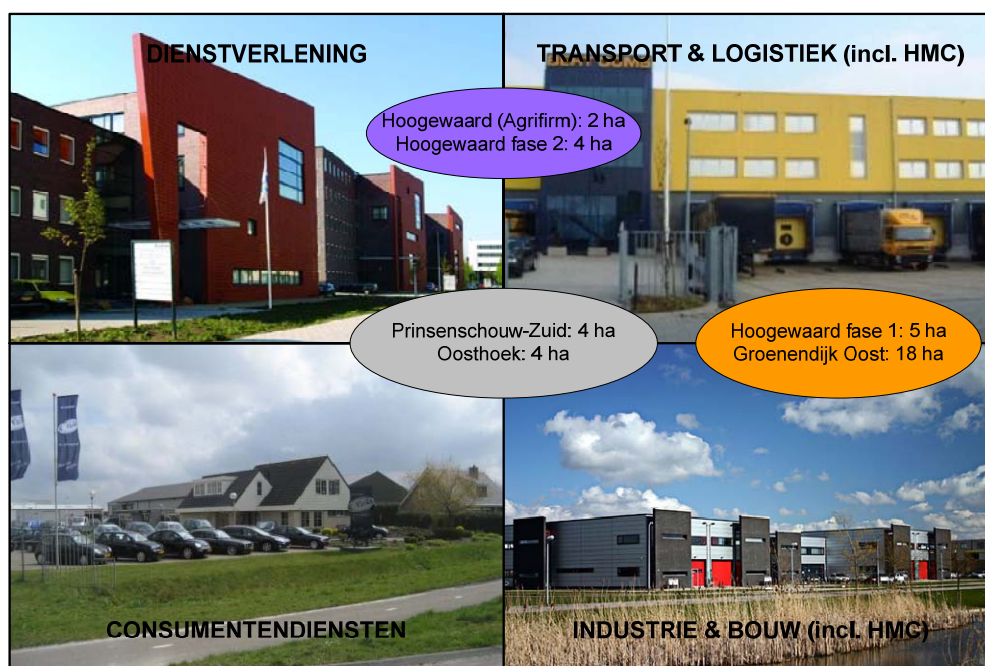


Op dit moment is er in Rijnwoude en Zoeterwoude geen aanbod. De eerste terreinen die op de markt komen zijn Oosthoek, Prinsenschouw-Zuid en een gedeelte van Hoogewaard.



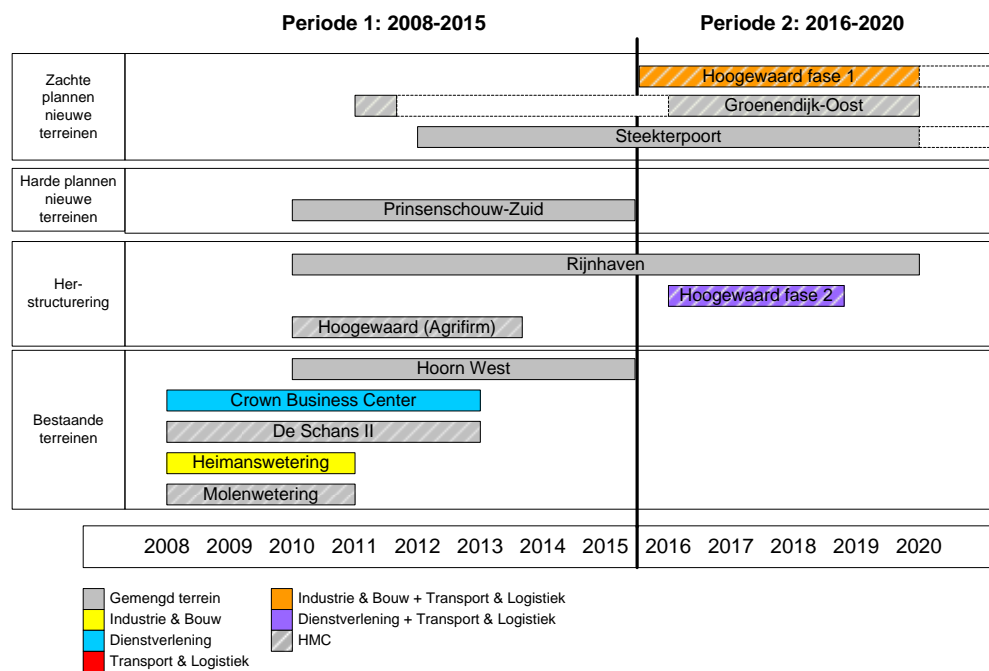
In dit cluster is vooral belangrijk dat er afstemming plaatsvindt over de invulling van het bedrijventerrein Hoogewaard. Eerst zal het gedeelte dat geherstructureerd wordt volledig uitgegeven moeten worden, voordat met de uitgifte van de uitbreiding van het terrein begonnen wordt. Verder dienen er afspraken gemaakt te worden over de vestiging van bedrijven op het terrein Groenendijk-Oost. Met name de mogelijke vestiging van Vliko is urgent.

Onderstaande segmentering laat zien dat de terreinen die op de markt komen redelijk verspreid zijn over de verschillende sectoren. Er is redelijk veel aanbod voor Transport & Logistiek, wat gunstig is gezien de relatief hoge vraag uit deze sector. Ook HMC bedrijven kunnen in dit cluster terecht.



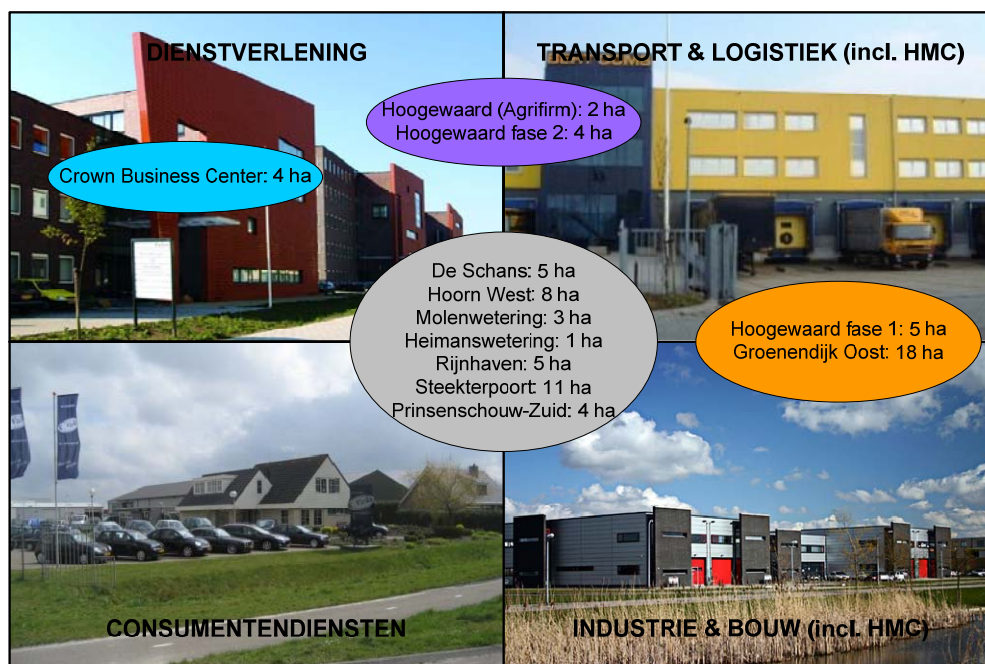
#### *Cluster Alphen aan den Rijn – Rijnwoude*

De samenwerking in het cluster Alphen aan den Rijn – Rijnwoude is gericht op fasering en uitgifteprijsen van zowel de herstructurering van Rijnhaven en Hoogewaard als de ontwikkeling van Prinsenschouw. In de bedrijventerreinstrategie is de volgende fasering van de bedrijventerreinen opgenomen:



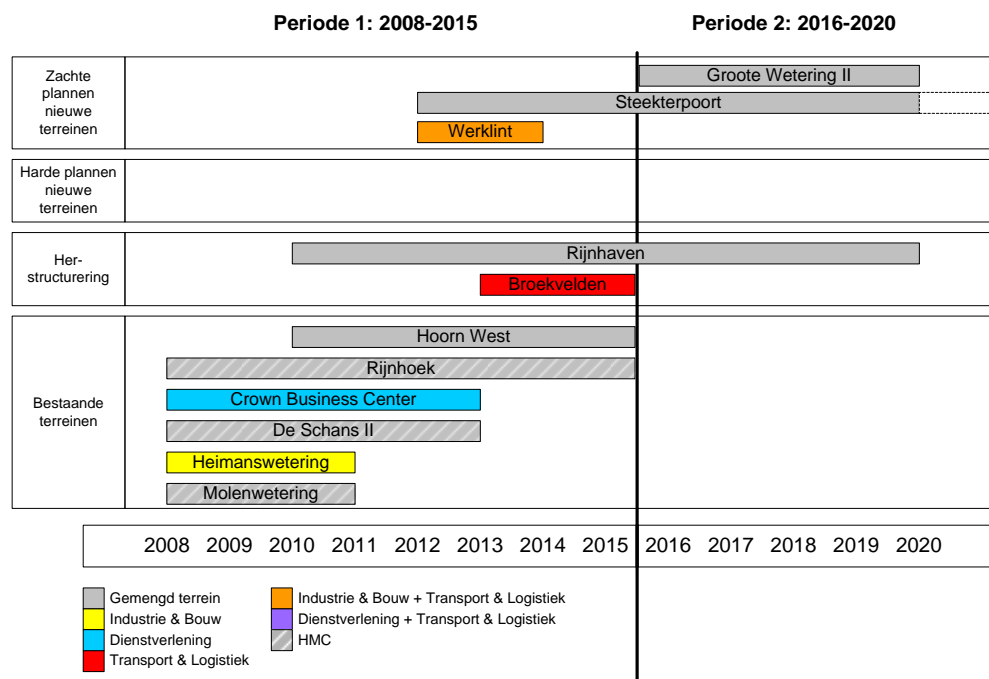
Op dit moment is er alleen ruimte op de bestaande bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn. Vanaf 2010 komen er ook in Rijnwoude terreinen op de markt: Hoogwaard en Prinsenschouw-Zuid. In de periode na 2015 dient er afstemming plaats te vinden over de invulling van het bedrijventerrein Hoogwaard: eerst zal het gedeelte dat geherstructureerd wordt volledig uitgegeven moeten worden, voordat met de uitgifte van de uitbreiding van het terrein begonnen wordt. De uitgifte van Steekterpoort hangt samen met herstructurering van Rijnhaven.

Onderstaande segmentering laat zien dat het aanbod aan bedrijventerreinen verspreid is over de verschillende sectoren. Hoogwaard en Groenendijk bieden veel ruimte aan bedrijven uit de sectoren Transport & Logistiek en Industrie & Bouw (incl. HMC bedrijvigheid), terwijl er met het Crown Business Center ook voldoende ruimte is voor dienstverlening. De overige terreinen hebben een gemengd karakter.



### Cluster Alphen Oost – Bodegraven

In het cluster Alphen Oost – Bodegraven is met name afstemming over Steekterpoort en het verbeteren van de oevers langs de Oude Rijn belangrijk. De fasering van de bedrijventerreinen in beide gemeenten is als volgt:



Er is in zowel Alphen aan den Rijn als Bodegraven terstond uitgeefbaar aanbod beschikbaar. In 2012 komt bovendien Steekterpoort op de markt en vanaf 2013 twee

terreinen in Bodegraven: de ruimtewinst uit herstructurering van Broekvelden en het nieuwe terrein Werklint. In de periode na 2015 is er aanbod op Steekterpoort en Rijnhaven in Alphen aan den Rijn en op Groote Wetering II in Bodegraven.

Wat de segmentering betreft bieden de twee gemeenten vooral veel ruimte op gemengde terreinen. Alleen Broekvelden en het Crown Business Center zijn echt thematische bedrijven. Voor HMC bedrijvigheid is er alleen in de periode tot 2015 aanbod in de twee gemeenten, daarna niet meer.

