



Per email statengriffie@pzh.nl

Provincie Zuid-Holland
Provinciale staten
T.a.v. de Commissie Ruimte, Wonen en Economie
Postbus 90602
2509 LP DEN HAAG

Behandeld door	Dhr. mr. F.P. van Galen, Advocaat, partner
Telefoon	[REDACTED]
Mobiel	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]
Onze referentie	Ondernemers Rooseveltstraat Leiden/bedrijventerreinenstrategie, 2017.32170, FG 4125-2650-3463
Uw referentie	Bedrijventerreinenstrategie Provincie Zuid-Holland 2020
Plaats/Datum	Leiden, 29 september 2020

INSPRAAKREACTIE BEDRIJVENTERREINENSTRATEGIE PROVINCIE ZUID-HOLLAND 2020

Geachte statenleden,

Tot mij wendden zich

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Breedveste B.V., gevestigd te Leiden,
2. de heer R.H. Breedveld sr., alsmede de heer R.H. Breedveld jr., beiden wonende te Leiden, en

mede namens circa veertig andere eigenaren en ondernemers op het bedrijventerrein Rooseveltstraat in Leiden, met het verzoek om namens hen schriftelijk te reageren op het concept van de Bedrijventerreinenstrategie Provincie Zuid-Holland 2020, zoals dit concept wordt besproken in de Commissie RWE in de vergadering van 30 september 2020.

Kort gezegd constateren insprekers dat het concept innerlijk tegenstrijdig is. Enerzijds wordt het belang van het behoud van de bedrijventerreinen onderschreven, hetgeen insprekers toejuichen. Anderzijds wordt echter voorgesteld om de compensatieverplichting te versoepelen. Die versoepeling geeft gemeenten de ruimte om woningbouw op bedrijventerreinen toe te staan en daarmee de levensvatbaarheid van het hele bedrijventerrein onomkeerbaar aan te tasten. Insprekers verwachten dat deze ruimte onmiddellijk zal worden benut. Daarmee wordt ernstig afbreuk gedaan aan het doel van de bedrijventerreinenstrategie, te weten het behouden van voldoende ruimte voor bedrijven.

[REDACTED]

Het begrip bedrijventerrein

Insprekers constateren allereerst dat terecht wordt voorgesteld om de definitie van het begrip bedrijventerrein in de Omgevingsverordening te verduidelijken. Bij een 'bedrijventerrein', waarop de provinciale en regionale bedrijventerreinenstrategieën betrekking hebben, gaat het niet om kantoren, detailhandel, maatschappelijke bestemmingen, horeca, leisure of gemengde woon-werkgebieden. De bedrijventerreinen waarop de onderhavige strategie betrekking heeft en waarop de aan deze strategie ten grondslag liggende onderzoeken zijn gericht, zijn de terreinen waar zich hinderveroorzakende bedrijven kunnen vestigen. Juist om die reden kunnen op deze terreinen en in de nabijheid van deze terreinen geen wonen of andere gevoelige bestemmingen worden toegestaan.

Provinciale regie noodzakelijk om bestaande bedrijventerreinen te beschermen

Insprekers ondersteunen de constatering in de concept bedrijventerreinenstrategie dat veel bestaande bedrijventerreinen onder druk staan, omdat zij aantrekkelijk zijn voor woningbouw. Insprekers menen dat terecht wordt vastgesteld dat bij ongewijzigde voortzetting van het huidige beleid de ruimte voor bedrijvigheid verder onder druk komt te staan, hetgeen leidt tot een onbalans, een 'bottleneck' voor economische groei en een toenemende pendelstroom in de provincie. In de concept bedrijventerreinenstrategie wordt terecht het belang van deze bedrijventerreinen benadrukt. De bedrijventerreinen zijn goed voor ruim 30% van de werkgelegenheid in de provincie. Daarnaast wordt terecht onderkend dat de druk op de bestaande bedrijventerreinen groot is.

Zoals in de concept bedrijventerreinenstrategie is vermeld zijn het niet alleen de matig of slecht functionerende terreinen die worden getransformeerd. Ook economisch goed functionerende terreinen staan op de nominatie om getransformeerd te worden. In het Verstedelijkingsakkoord werd bovendien recent nog afgesproken dat in de regionale strategie zal worden ingezet op het "beter benutten en beschermen van de bestaande bedrijventerreinen".

Desondanks wordt in de concept bedrijventerreinenstrategie voorgesteld om de compensatieregeling te versoepelen. Beweerdelijk schiet de bestaande regeling zijn doel voorbij. Insprekers constateren dat niet wordt toegelicht wat daarmee wordt bedoeld. Er is een groot tekort aan ruimte voor bedrijven in heel Zuid-Holland. Hoe kan de bestaande compensatieverplichting zijn doel voorbij schieten?

Insprekers menen dat ten onrechte wordt voorgesteld om de maximale planologische ruimte als basis voor de compensatieregeling los te laten. Juist die planologische ruimte is essentieel voor het aantrekken van nieuwe bedrijven en de vitaliteit van bedrijventerreinen. In het voorstel wordt het kennelijk mogelijk gemaakt (vgl. de voetnoot op pagina 46 van het concept) dat voor het transformeren naar wonen van een gedeelte van een bedrijventerrein waar feitelijk al andere functies gevestigd zijn, zoals kantoren, detailhandel, leisure of een park, geen compensatie vereist is. Daarmee wordt volledig voorbij gegaan aan het feit dat bedrijventerreinen als eenheid fungeren en een grotere oppervlakte met de bijbehorende milieuruimte essentieel is. De voorgestelde wijziging van de compensatieregeling maakt het mogelijk dat bedrijventerreinen als gatenkaas uit elkaar vallen. Juist dan schiet de compensatieregeling zijn doel voorbij.

Vooralsnog werkt de compensatieregeling, in ieder geval in de Leidse regio, zo dat deze niet wordt gebruikt om gedeeltes van bedrijventerreinen te transformeren. Dat komt in wezen doordat er eenvoudigweg geen locaties voor compensatie beschikbaar zijn. Als

de compensatieregeling wordt aangepast zoals voorgesteld, dan zullen op veel bedrijventerreinen, waar nu eenmaal ook wel eens feitelijk andere functies gevestigd zijn, woonbestemmingen komen, hetgeen de facto neerkomt op het blijvend transformeren van het hele bedrijventerrein. Ieder gevoelig object op het bedrijventerrein beperkt de milieuruimte van de omliggende gronden aanzienlijk. De betreffende bedrijventerreinen zullen dan blijvend onaantrekkelijk zijn voor de traditionele industrie. Dit terwijl nu juist grote behoefte bestaat aan ruimte voor die traditionele industriële bedrijven.

Insprekers menen dat het voorstel blijkt geeft van een zoektocht naar meters voor wonen in plaats van een inzet op het behouden van bedrijventerreinen. Als bedrijventerreinen beschermd moeten worden, dan moeten er eenvoudigweg geen woningen worden toegestaan op of in de nabijheid van die bedrijventerreinen. Alleen zo wordt echt commitment getoond richting de bedrijventerreinen en kunnen ondernemers bereid worden gevonden om in die bedrijventerreinen te investeren.

Bedacht moet worden dat eenmaal getransformeerde hectares bedrijventerrein niet eenvoudig weer terug getransformeerd kunnen worden. Bedrijfsbestemmingen zijn per definitie moeilijk in te passen. Het is juist daarom van belang om de planologische ruimte die er is te beschermen en niet telkens ad hoc uit te gaan van het feitelijke gebruik. Insprekers roepen provinciale staten op om af te zien van de voorgestelde aanpassing van de compensatieregeling.

Lijst te behouden bedrijventerreinen

Insprekers constateren dat wordt voorgesteld om een lijst te maken van “te behouden bedrijventerreinen”. Daarbij zal speciale aandacht zijn voor watergebonden bedrijventerreinen, bedrijventerreinen met een hogere milieu-categorie, bedrijventerreinen met een hoge economische (toekomst)waarde en bedrijventerreinen waar grote kansen zijn voor beter benutten.

Insprekers ondersteunen dit initiatief. Zij merken wel op dat in de Leidse regio op dit moment de regionale bedrijventerreinenstrategie wordt vastgesteld, waarin juist vooral op transformatie wordt ingezet en op geen enkele wijze rekening wordt gehouden met de vraag welke bedrijventerreinen een hoge economische (toekomst)waarde hebben of kansen hebben voor beter benutten als bedrijventerrein. Insprekers roepen provinciale staten op om te waarborgen dat de regionale bedrijventerreinenstrategieën het proces van het opstellen van deze lijst van te behouden bedrijventerreinen niet zal doorkruisen, bijvoorbeeld door een tijdelijk moratorium op transformaties af te dwingen via de Omgevingsverordening.

Coronacrisis leidt niet tot blijvende afname ruimtebehoefte bedrijven

Insprekers benadrukken dat zelfs als de coronacrisis leidt tot een lagere economische groei, voldoende ruimte gereserveerd moet blijven voor bedrijventerreinen. Er is geen reden om aan te nemen dat de gevolgen van de coronacrisis blijvend zullen zijn. Daarnaast gaat het bij de bedrijventerreinen nu juist niet om werk dat ook vanuit huis gedaan kan worden. Veel van de betrokken bedrijventerreinen zijn stadsverzorgende bedrijventerreinen die weliswaar van groot belang zijn voor de lokale werkgelegenheid, maar die in mindere mate afhankelijk zijn van de internationale economie.

Leidse situatie

Insprekers vragen specifiek aandacht voor de Leidse situatie. Uit de concept bedrijventerreinenstrategie en de Thermometer blijkt dat de uitgifte van bedrijfsgronden in de regio Holland Rijnland ook in de afgelopen jaren is achtergebleven bij de prognose. Met name het tekort aan ruimte voor reguliere bedrijven in deze regio loopt op. Zoals blijkt uit het Rapport Van Buiten van 3 maart 2020 blijven de bedrijventerreinen in de regio Holland Rijnland gemiddeld achter op de andere regio's voor wat betreft de vitaliteit (duurzaam en gezond, fysiek-ruimtelijk, sociaaleconomisch, vgl. figuur 13). Daarnaast constateert ook Van Buiten terecht dat specifiek voor de regio Holland-Rijnland een aandachtspunt is de vraag naar ruimte voor hogere milieucategorieën en de druk op de beschikbare ruimte door terreinen waar transformatie is voorzien (Vgl. pagina 24).


Het nu als Rooseveltstraat West aangeduide deel van het bedrijventerrein is onderdeel van het bedrijventerrein Rooseveltstraat en Trekvljet. Op het grootste gedeelte van het bedrijventerrein zijn de zwaardere milieucategorie 3.2 bedrijven toegestaan. Aan de randen van het bedrijventerrein zijn lichtere categorieën bedrijven. Dat is het resultaat van een zorgvuldige milieuzonering. Die bufferzones zijn juist nodig om het bedrijventerrein als geheel te laten functioneren.

De gemeente Leiden zet in op transformatie van deze bufferzones. Indien in die randen van het bedrijventerrein woningen worden toegestaan, heeft dat direct ook effect op het ondernemersklimaat in de kern van het bedrijventerrein. In de huidige situatie is geen sprake van een gebied met functiemenging. Met andere woorden, de gebruikers/eigenaren worden niet in hun milieuruimte gestoord door bestaande woningen. Voor milieucategorie 3.2 bedrijven geldt op grond van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering (editie 2009) een richtafstand van 100 meter. In feite wordt met de komst van woningen in de rand van het bedrijventerrein de milieuruimte van de bedrijven op het hele bedrijventerrein onaanvaardbaar aangetast.

Aan de concept regionale bedrijventerreinenstrategie Leidse regio ligt geen vitaliteitsscan ten grondslag, althans de uitkomsten daarvan zijn niet op enigerlei wijze aan de strategie ten grondslag gelegd. Het bedrijventerrein Rooseveltstraat en Trekvljet is één van de economisch meest waardevolle bedrijventerreinen van Leiden. Naar de mening van insprekers dient het bedrijventerrein behouden te blijven.

Een bedrijventerrein kan uitsluitend goed functioneren als in de toekomst daarvan wordt geïnvesteerd. Ondernemers doen dat slechts, indien op zijn minst ook de gemeente uitdrukkelijk kiest voor het behoud van het bedrijventerrein. Insprekers menen dat het gemeentebestuur van de gemeente Leiden onvoldoende duidelijk maakt dat zij kiest voor het behouden van voldoende bedrijventerreinen. Er wordt op geen enkele wijze commitment getoond of daadwerkelijk geïnvesteerd in de bedrijventerreinen. Kennelijk wordt de voorkeur gegeven aan woningbouw en wordt het belang van het behoud van voldoende ruimte voor bedrijven daaraan ongeschikt gemaakt. Insprekers roepen provinciale staten op om in deze de regie te nemen en te waarborgen dat ook in de Leidse regio voldoende ruimte voor bedrijven behouden blijft.

Hoogachtend,


F.P. van Galen