

ROM-B Key Region Leiden



SCIENCE FOR LIFE

De ruimte voor bedrijven in de Key Region Leiden is schaars. De vraag groeit. De keuze is niet óf we ruimte maken, maar hoe.

De ROM-B maakt het mogelijk om de economische kracht van de regio te versterken door herontwikkeling, verdichten, verduurzamen en vergroenen van bestaande bedrijventerreinen. Daarmee wordt niet alleen economische groei gerealiseerd, maar wordt ook een bijdrage geleverd aan versterking van het vestigingsklimaat en brede welvaart binnen de Key Region Leiden.



Pilot uit RIA-agenda Regio Holland Rijnland

Vijf gemeenten binnen de Key Region Leiden verkennen de oprichting van een ROM-B als instrument om herontwikkeling op bedrijventerreinen op gang te krijgen. ROM-B kan ook een rol spelen bij het hard maken van zachte plancapaciteit. Het gaat om een pilot uit de RIA-agenda van Regio Holland Rijnland die bij gebleken succes breder kan worden uitgerold binnen geheel Regio Holland Rijnland.

Om inzicht te krijgen in de mogelijke haalbaarheid werken de gemeenten een aantal business cases uit. Zodoende kunnen gemeenteraden tot een goed afgewogen besluit komen voor de oprichting van de ROM-B.

Vier van de vijf gemeenten hebben hiervoor op hun bedrijventerreinen zogenaemde kanszones geïdentificeerd waarbinnen de komende tijd (mogelijkheden voor) de ontwikkeling van concrete business cases worden onderzocht. Het gaat om bedrijventerreinen in de gemeenten Katwijk, Leiden, Voorschoten en Zoeterwoude. De verwachting is dat andere gemeenten van Key Region Leiden later ook zullen aanhaken.

Brede welvaart als resultaat

De ROM-B levert niet alleen meer fysieke ruimte op, maar ook:



Economisch

- behoud en groei van bedrijven en banen
- sterkere regionale concurrentiepositie
- nieuwe kansen voor samenwerking en innovatie
- behoud van verdienvermogen van bedrijven



Ruimtelijk & groen

- minder druk op open landschap en buitengebied
- verduurzaming, vergroening en klimaatadaptatie van terreinen



Sociaal

- aantrekken en vasthouden van talent
- behoud van werkgelegenheid dichtbij huis
- betere aansluiting tussen werk en leefomgeving
- versterken regionale arbeidsmarkt



Leefbaarheid

- minder verrommeling van bedrijventerreinen
- hogere ruimtelijke kwaliteit en veiligheid
- aantrekkelijkere werklocaties

Urgentie: waarom nu?

- Bedrijventerreinen in de regio zitten (bijna) vol en verouderen.
- Herontwikkeling op bedrijventerreinen komt niet vanzelf voldoende tot stand.
- Verouderd vastgoed heeft veelal een laag energielabel, terwijl de energietransitie vraagt om minder en slimmer energiegebruik.
- Bedrijven kunnen onvoldoende doorgroeien of zich vestigen.
- Nieuwe ruimte is schaars, beter benutten bestaande voorraad.
- Transformatie leidt tot reductie van ruimte voor bedrijven.
- Inefficiënt gebruik van bestaande terreinen en bestaand verouderd vastgoed remt economische ontwikkeling.

Zonder ingrijpen ontstaat:

- Verlies van werkgelegenheid.
- Vertrek van bedrijven, groei komt tot stilstand.
- Grotere druk om nieuwe ruimte te ontwikkelen in open landschap.
- Steeds verdere afname kwaliteit van verouderde bedrijventerreinen.
- Verlies van werkgelegenheid en economische slagkracht.

Niets doen betekent: geleidelijk verlies van economische én ruimtelijke kwaliteit.

Ambitie:

- Meer economische ruimte creëren binnen bestaande bedrijventerreinen door het beter benutten van de beschikbare ruimte.
- Verouderde terreinen transformeren naar toekomstbestendige, duurzame en aantrekkelijke werklocaties.
- Beoogde nieuwe bedrijventerreinen (zachte plancapaciteit) daadwerkelijk ontwikkelen.
- Bijdragen aan brede welvaart: economie, leefbaarheid, groen en klimaat in balans.

Aanpak: hoe werkt ROM-B?

1. Herontwikkelen

Verouderde bedrijventerreinen transformeren naar intensiever en toekomstbestendig gebruik. Zo ontstaat meer ruimte voor bedrijven binnen bestaande bedrijventerreinen.

2. Verdichten

Slimmere benutting van ruimte: meer economische waarde per m².

4. Revolverend fonds

Er wordt na de oprichting van de ROM-B door de deelnemende gemeenten een (revolverend) fonds gevormd van waaruit de investeringen worden gefinancierd. Het ingezette kapitaal wordt binnen de Business Case terugverdiend, terugbetaald aan het fonds en opnieuw ingezet. Dit geeft een blijvend regionaal effect zonder eenmalig subsidie-instrument. Bij een niet-sluitende businesscase ligt het voor de hand dat wordt gekeken naar mogelijkheden voor publieke bijdragen door de gemeente, regio of hogere overheden, passend bij het bredere maatschappelijke en regionale belang.

3. Verduurzamen en vergroenen

Energie(transitie), klimaatadaptatie en verbetering van ruimtelijke kwaliteit.



Wat vraagt dit van de raad?

De raad staat voor ruimtelijk-economische keuzes.

Onderdeel daarvan is:

- Uitbreiden in nieuwe ruimte (met druk op landschap en wonen).
- Of bestaande bedrijventerreinen beter benutten via herontwikkeling en verdichting.

Een ROM-B maakt de tweede route concreet uitvoerbaar.

Rol van de raad

Vervolg bij een positieve afloop van de business case fase:

- Besluiten over deelname aan en inrichting van de ROM-B en het daaraan gekoppelde revolverend fonds.
- Kaders stellen voor ruimtelijke en economische ontwikkeling van bedrijventerreinen.

De raad bepaalt daarmee of deze versnelling mogelijk wordt gemaakt.

Dilemma's

- Verdichting kan spanning geven met ruimtelijke kwaliteit en omgeving.
- Investeren vraagt het inzetten van (financiële) middelen nu; de opbrengsten komen later terug in het fonds.
- Niet elk terrein is eenvoudig of snel te transformeren.

