

Duurzaamheid Ontwikkelingspark Oegstgeest

Nieuwe invulling van het MEOB-terrein

een verkenning



Colofon

Samenstelling commissie:

Thijs Breet, Pieter Koning, JanGeert van der Post, Anton van Kempen, Remko Veenstra

Contact Progressief Oegstgeest:

bestuur@progressiefoegstgeest.nl

Samenvatting

In 1998 verhuisde het Marine Elektronisch en Optisch Bedrijf vanuit Oegstgeest naar Den Helder. Vanaf dat moment is het 10,7 hectare grote terrein ongebruikt gebleven, terwijl de bedrijfsbestemming erop bleef rusten. Op last van de eigenaar, het toenmalige Domeinen (nu Rijksvastgoedbedrijf), zijn de gebouwen gesloopt en is het terrein voor een deel gesaneerd.

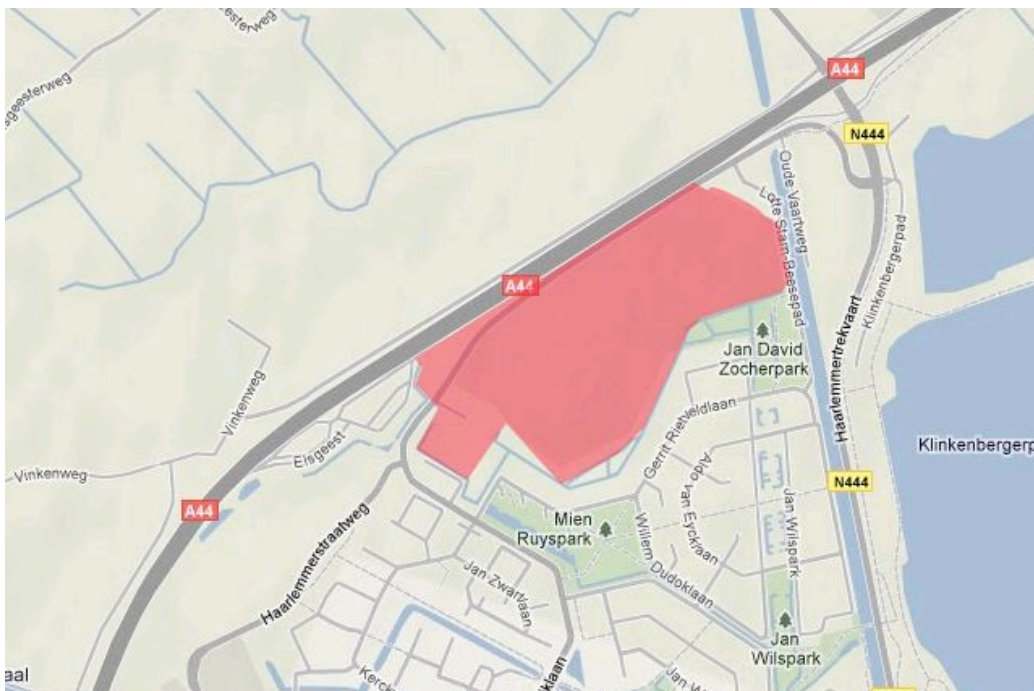
Het gemeentelijke, het regionale en het provinciale overheidsbeleid staan een herontwikkeling van het MEOB-terrein als bedrijventerrein toe. Van verschillende kanten zijn er voorstellen voor een nieuwe bestemming gepresenteerd, zonder dat dit tot concrete acties heeft geleid. De gemeente dacht tot nu toe vooral aan een relatief traditionele invulling van het terrein: decentrale detailhandel, groothandels- of transportbedrijven. De gemeente Oegstgeest wil het terrein graag ontwikkelen, maar wil zelf geen risico dragen.

Progressief Oegstgeest stelt voor het over een andere boeg te gooien: een thematisch bedrijvenpark, gericht op bedrijven die een bijdrage willen leveren aan **duurzaamheid**: Duurzaamheidsontwikkelingspark Oegstgeest (DOPO).

Het thema duurzaamheid dient zowel de focus van de te vestigen bedrijven als de fysieke inrichting van de gebouwen en het bedrijvenpark, aansluitend op de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit in Oegstgeest.

Aan een belangrijk aantal van essentiële vestigingsfactoren voor een dergelijk thema bedrijvenpark is voldaan: kennisinstellingen in de nabijheid, beschikbaarheid hoogopgeleid personeel, goede (internationale) ontsluiting, aantrekkelijk woongebied.

Binnen de geldende ruimtelijke randvoorwaarden moet het mogelijk zijn tenminste 140.000 m² bruto vloeroppervlak te realiseren. Dat kan bij volledige verhuur een jaarlijkse opbrengst van ruwweg 16 miljoen euro genereren. Tegelijk ontstaat er bij een conservatieve schatting ruimte voor 2.000 fte directe en nog eens 1.200 fte indirecte werkgelegenheid. Veel meer dan een traditioneel bedrijvenpark kan genereren.



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Voorstel.....	2
3. Onderbouwing.....	4
4. Voordelen voor Oegstgeest.....	5
5. Consequenties.....	5
6. Vervolgstappen.....	6
Bijlagen.....	7
Bijlage A Beschrijving van het terrein en geschiedenis.....	8
Bijlage B Belanghebbenden.....	11
Bijlage C Lijst van geraadpleegde stukken.....	12



1. Inleiding

In 1998 verhuisde het Marine Elektronisch en Optisch Bedrijf (MEOB) naar Den Helder. Vanaf dat moment is het 10,7 hectare grote terrein ongebruikt gebleven, terwijl de bedrijfsbestemming erop bleef rusten. Op last van de eigenaar, het toenmalige Domeinen (nu Rijksvastgoedbedrijf afgekort RVB), zijn de gebouwen gesloopt en is het terrein voor een deel gesaneerd.

Voor het Rijk het bedrijventerrein aan de gemeente aanbod (het Rijk verkoopt alleen aan of via een andere overheidsinstelling) heeft eerst het Ministerie van Justitie plannen ontwikkeld voor een penitentiaire instelling. Deze duidelijk niet-traditionele invulling van (een deel van) het terrein is niet tot stand gekomen omdat het Rijk in 2007-2008 bepaalde minder cellen nodig te hebben.

De gemeente streeft herontwikkeling van het bedrijventerrein na, om redenen van het vergroten van de lokale werkgelegenheid, maar heeft aangegeven geen enkel ontwikkelingsrisico te willen en te kunnen dragen. In de ideevorming heeft de gemeente steeds gedacht aan het bieden van vestigingsplaatsen voor lokale bedrijven.¹

De gemeente heeft altijd ingezet op het stimuleren van de inrichting van het MEOB-terrein als een traditioneel bedrijvenpark. Qua uitstraling diende het aan te sluiten bij de ruimtelijke kwaliteit van Oegstgeest. Omdat er in de afgelopen acht jaar geen concrete invulling heeft plaatsgevonden, is de conclusie gerechtvaardigd dat een ontwikkeling van het MEOB-terrein als traditioneel bedrijvenpark weinig kans van slagen heeft.

Daar komt bij, dat door de opstelling van de gemeente om geen risico's voor de ontwikkeling te willen dragen, een private ontwikkelaar deze op zich zal moeten nemen. Daartoe is een ontwikkelaar alleen bereid indien die risico's beheersbaar blijven. Een traditionele invulling met vele concurrerende goede bedrijventerreinen in de nabijheid is dan niet aantrekkelijk. De kans dat de ontwikkeling van het MEOB-terrein door een private ontwikkelaar wordt opgepakt wordt vergroot als voor een onderscheidende thematische invulling wordt gekozen.

Progressief Oegstgeest (**PRO**) doet in deze verkenning een voorstel voor een onderscheidend thema: **duurzaamheid**.

2. Voorstel

PRO stelt voor op het MEOB-terrein een *Duurzaamheidsontwikkelingspark Oegstgeest* (DOPO) te vestigen. Een thema-bedrijvenpark dat een concrete bijdrage aan de ontwikkeling van duurzaamheid levert en nauwelijks milieubelasting genereert. Het DOPO moet zich richten op bedrijven die als hoofddoel hebben een bijdrage te leveren aan duurzaamheid in de ruimst mogelijke zin. Dergelijke op duurzaamheid en duurzaamheidsontwikkeling gerichte innovatieve bedrijven kunnen zowel starters als bestaande bedrijven zijn.

Bij de **inhoudelijke** focus op duurzaamheid van deze zogenaamde eco-innovatiebedrijven valt te denken aan bedrijven die werken aan het verbeteren en ontwikkelen van:

- Het verhogen van efficiëntie in energiegebruik
- alternatieve energiebronnen, zoals zonne-, wind- en/of getijde-energie
- nieuwe technieken voor watergebruik, -winning en -behandeling

¹ In deze context meent de eigenaar van het vrachtovervoer- en *self storage*-bedrijf Van der Luyt een claim op de ontwikkeling van het terrein te kunnen leggen. De juridische houdbaarheid van de claim staat niet vast, maar lijkt gezien de contacten tussen de RVB en de gemeente niet groot.

- alternatieve materialen als bijvoorbeeld bio-composieten
- vervangende grondstoffen, bijvoorbeeld van plantaardige tegenover dierlijke oorsprong
- mobiliteitsmiddelen en -technieken
- methoden van afvalverwerking en recycling
- bouwmethoden en -materialen
- enz.

Elders bestaan al bedrijventerreinen die een sterke nadruk leggen op duurzaamheidsaspecten bij de inrichting van het park. Dat wil zeggen dat duurzaamheid, hergebruik, energiezuinigheid, klimaatneutraliteit, leidende principes zijn in ontwerp, bouw en aanleg van de bedrijfspanden, de voorzieningen en de openbare ruimte op het bedrijventerrein. Het Park 20/20 in Hoofddorp en het ecommunitypark in Oosterwolde zijn daar voorbeelden van.

Ook het DOPO zal in dit opzicht *state of the art* duurzame bebouwing en inrichting kennen met een parkachtig karakter. Hierbij valt te denken aan zonnepanelen op voetpaden, toepassing van gerecycled plastic voor de wegenbouw, slimme straatverlichting, enz.

Er is nog veel onderzoek nodig om tot een specifieke invulling van het DOPO op het MEOB-terrein te komen. Dat geldt vooral voor een gericht marktonderzoek, om ontwikkelaars te verleiden. Een voorlopige uitwerking, met alle slagen om de arm in dit stadium van planvorming, kan wel richtinggevend zijn.

Uitgangspunt is dat er sprake zal zijn van een gemeenschappelijk parkmanagement. Daarbij gaat het om de selectie van bedrijven, het beheer van de ruimten, zowel openbare als private, maar ook het bieden van diensten en voorzieningen, zoals onder andere beveiliging kinderopvang en een (lunch) restaurant. Verplichte deelname van en bekostiging door alle gevestigde bedrijven aan het parkmanagement is een voorwaarde.

Om het parkachtige karakter van het bedrijventerrein te benadrukken wordt in deze eerste uitwerking uitgegaan van een bebouwingspercentage van 33%, met een maximaal toegestane aantal bouwlagen van vier. Dit valt binnen het vigerend bestemmingsplan. Het totale oppervlak van het bedrijventerrein is 10,7 ha. Indien daar slechts een derde van wordt bebouwd komt er 3,5 ha, oftewel 35.000 m² beschikbaar. Een dergelijk bebouwing zal bij een uitgifteprijs van € 250,- per m² terrein een opbrengst van ruwweg 9 miljoen euro genereren.

Uitgaande van gemiddeld drie bouwlagen levert dit tot 100.000 m² bruto vloeroppervlak op. Netto is dit ruim 80.000 m². Bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark zal voor verhuur een m²-prijs per te benutten vloeroppervlak gerekend worden. Naar een conservatieve schatting kan de jaarlijkse huurprijs € 200 per m² bedragen. Daarmee kan met 80.000 m² een veel hogere opbrengst tot 16 miljoen euro per jaar ontstaan.

Het type bedrijven zal vooral een kantoorachtige inrichting vragen, in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen, met ongeveer 30% vloeroppervlak aan kleine test- of productieruimten. Dit leidt dan tot 56.000 m² kantoorachtig vloeroppervlak en 24.000 m² test- of productieruimte.

In het Bio Science Park in Leiden rekent men met ongeveer 23 m² vloeroppervlak per fte². Indien we dit toepassen op het DOPO, komt daar een aantal van ongeveer 3.400 fte's uit. Met het toepassen van een veiligheidsmarge die een 40% lagere bezetting geeft, komen we op 2.000 fte's directe werkgelegenheid. Daarnaast heeft een bedrijventerrein altijd een *spin off* op indirecte werkgelegenheid. Deze rekenen we in dit stadium van de planvorming conservatief op een factor 0,6,

² fte = fulltime-equivalent (voltijd werknemer)

hetgeen nog eens 1.200 fte's extra geeft. De totale nieuwe werkgelegenheid is dan zo'n 3.200 fte's groot. In aantallen werknemers kan dit gemakkelijk oplopen tot 3.500 fte's.

Een goede aansluiting op het openbaar vervoer is onontbeerlijk. In Leiden rijden er naar het Bio Science Park shuttlebussen vanaf station Leiden Centraal. Daar zou het DOPO in kunnen deelnemen, via een snelle verbinding over de A44. Het park moet zo veel mogelijk autovrij worden gehouden, alleen het bezorgen van goederen kan per (vracht) auto op het terrein plaatsvinden. Dat leidt onder andere tot het prioriteren van fietsontsluiting. Het station ligt nadrukkelijk op fietsafstand en de route naar het DOPO zou aantrekkelijk gemaakt kunnen worden met een specifieke fietsroute. Fietsparkeren kan bij of in de bedrijfsgebouwen. De benodigde parkeerruimte voor auto's kan goed gevonden worden in een garage, al dan niet uit te voeren in de vorm van een demontabel gebouw als bijvoorbeeld de Morspoortgarage in Leiden, op het stukje MEOB-terrein tussen de Haarlemmerstraatweg en de A44. Vanaf de garage zijn er innovatieve vormen van collectief vervoer het park in, zoals met automatische *shuttles*.

Voor de algemeen aanvaarde parkeernormen geldt dat per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) kantoor er 1,7 parkeerplaats beschikbaar moet zijn. In het geval van een expliciet op duurzaamheid gericht DOPO kan de norm lager gesteld worden op 1,5 als gemiddeld voor alle bebouwing. Dat geeft een totaal aantal van 1.500 parkeerplaatsen. Dat vraagt bij een parkeerplaats van 11 m² en 50% extra oppervlak voor de verkeersruimte en totaaloppervlak van bijna 25.000 m² parkeergarage. Op het beoogde terrein tussen de Haarlemmerstraatweg en de A44, 7.000 m² groot, betekent dit een garage van 3,5 lagen.

3. Onderbouwing

In de huidige maatschappij speelt duurzaamheid een steeds grotere rol. Het is algemeen aanvaard dat we zorgvuldig moeten omspringen met de grondstoffen en dat we zuinig moeten zijn met energie. De verwezenlijking van deze idealen op een economische en ecologisch verantwoorde manier vraagt nog veel ontwikkelingswerk. Nederland doet daar volop aan mee. Veel nieuwe startende innovatieve en creatieve ondernemingen richten zich op duurzaamheidsontwikkeling. Dit valt af te leiden uit publicaties rond *incubators* nabij universiteiten, maar ook uit de deelname van Nederlandse ondernemingen aan prijsvragen als de *Green Challenge* (een door de Postcode Loterij opgezette wereldwijde prijsvraag voor duurzaamheidsstarters). Daaruit zijn al verschillende Nederlandse prijswinnaars naar voren gekomen. Daarmee is er een (groeierende) markt voor de vestiging van eco-innovatieve bedrijven gedemonstreerd.

Innovatieve bedrijven varen wel bij mogelijkheden voor kennisuitwisseling of met elkaar sparren over ideeën. Door deze op duurzaamheid en duurzaamheidsontwikkeling gerichte bedrijven te clusteren op een specifiek themabedrijvenpark zal er een synergie-effect ontstaan. Combinatie en confrontatie leiden tot vernieuwing en innovatie.

Een *hightech* themapark vereist nabijheid van kennisinstellingen, beschikbaarheid van hoogopgeleid personeel, goede verkeersontsluiting en mogelijkheden voor hoogwaardige ICT-infrastructuur.

Oegstgeest heeft met de Rijksuniversiteit, de Hogeschool, de Instrumentmakerschool in Leiden, met ESA-ESTEC in Noordwijk en een in de toekomst op te zetten kennisinstituut voor de bollenteelt ('Flower Science Center' of 'Lisse Flower Campus') in Lisse veel, diverse en relevante kennisinstellingen op korte afstand. Op iets grotere afstand zijn er relaties te leggen met de Technische Universiteit Delft (die een nauwe samenwerking met de Rijksuniversiteit Leiden onderhoudt) en de Erasmus Universiteit in Rotterdam.

Naast de nabijheid van al deze kennisinstellingen, is de zeer aantrekkelijke woonomgeving in (en rond) het dorp Oegstgeest een gunstige voorwaarde voor de vestiging van hoogopgeleiden. Wat betreft de verkeersontsluiting geldt, dat het spoorwegstation Leiden Centraal nationale openbaarvervoerverbindingen biedt en de op 25 kilometer afstand gelegen luchthaven Schiphol wereldwijde aansluitingen geeft.

Voor het autoverkeer ligt het MEOB-terrein uiterst gunstig langs de A44. Het DOPO heeft een aansluiting op de A44 op korte afstand.

Provinciaal en regionaal (Holland Rijnland) beleid sturen op het behoud van bedrijventerreinen en steunen herontwikkeling ervan. Het recente coalitieakkoord van Gedeputeerde Staten mikt op een betere benutting van bestaande terreinen en op een beter gebruik van innovatiepotentieel. De politieke partijen in de gemeenteraad steunen volgens hun verkiezingsprogramma's van 2014 impliciet of expliciet een ontwikkeling van hoogtechnologische of innovatieve bedrijvigheid op het MEOB-terrein.

Gesteld kan worden dat positieve vestigingsvoorwaarden voor het DOPO op het MEOB-terrein aanwezig zijn.

4. Voordelen voor Oegstgeest

Voor Oegstgeest biedt het plan het DOPO op het MEOB-terrein te ontwikkelen een aantal concrete en tastbare voordelen.

Na de jarenlange stagnatie in de planvorming en -realisatie biedt het inrichten van een themapark als het DOPO een duidelijke en heldere strategie. De keuze voor een themapark schakelt in één klap de concurrentie van een groot aantal bestaande te herstructureren of ook nieuwe traditionele bedrijventerreinen in de omgeving uit.

Een op hoogwaardige innovatie gericht bedrijvenpark met kennisintensieve bedrijvigheid biedt een grotere werkgelegenheid per hectare dan op een traditioneel bedrijventerrein te realiseren is. Naar mate de omvang van de directe werkgelegenheid toeneemt, groeit ook de indirecte werkgelegenheid in Oegstgeest als toeleveranciers en in de dienstverlening. Dit effect is bij het DOPO dus ook groter dan bij een traditionele invulling van het bedrijventerrein.

Voor de gemeente Oegstgeest levert meer bebouwing ook meer OZB-opbrengsten op, evenals een hogere uitkering vanuit het gemeentefonds.

Tenslotte draagt het DOPO op een als positief ervaren aspect bij aan de naamsbekendheid van Oegstgeest,; duurzaamheid. DOPO kan daarom een aantrekkelijke rol spelen in toekomstige dorpsmarketing.

5. Consequenties

Bij de keuze het MEOB-terrein om te vormen tot het DOPO krijgt het terrein initiatief te maken met een aantal neveneffecten.

Op de eerste plaats zal het DOPO in de nabijheid van het Bio Science Park Leiden ontstaan. Enige concurrentie tussen beide themaparken is denkbaar. Bio en life science kent immers ook duurzaamheidsaspecten. Echter, duurzaamheidsontwikkeling omvat beduidend meer dan bio of life science. Onderlinge afstemming en liever nog zoeken naar synergie kan het concurrentiebezwaar wegnemen. Te denken valt aan het delen van diensten (parkmanagement), maar ook aan het samen optrekken in acquisitieactiviteiten.

Een bedrijventerrein roept verkeersbewegingen op. De ligging van het MEOB-terrein biedt kansen voor OV-ontsluiting, al dan niet in combinatie met het Bio Science Park Leiden. Voor een verbinding met het NS treinstation Leiden Centraal is een snelle en prioritaire fietsverbinding nuttig, maar ook voor Oegstgeest in het algemeen aantrekkelijk. Het te verwachten autoverkeer zal het wegennet van het dorp Oegstgeest nauwelijks belasten. De oriëntatie op de A44 (Den Haag, Schiphol, Amsterdam, Rotterdam) voorkomt doorkruising van het dorp. Dit effect wordt sterker na ingebruikname van de RijnlandRoute (N11-West).

Voor omwonenden is het braak liggen van het terrein aantrekkelijk: het geeft rust. Bij de planvorming is het van groot belang de omwonenden, op zich al georganiseerd in de Vereniging MEOB-omwonenden, te betrekken. De voorstellen voor een parkachtige uitstraling van het DOPO kan tegemoet komen aan de wens de woonrust niet te zeer te verstoren. Tegelijk kan nieuwe bebouwing de geluidsoverlast van de autosnelweg beperken.

Het ontwikkelen van een themabedrijvenpark kost meer tijd dan van een traditioneel bedrijventerrein. De specifieke eisen aan de te vestigen ondernemingen zijn hiervan de oorzaak. Dit is in het nadeel van de private ontwikkelaar, die immers alle ontwikkelingsrisico's op zich moet nemen. Dit effect is vooral sterk bij een omvangrijk themapark. De relatief beperkte omvang van het MEOB-terrein beperkt dit risico.

6. Vervolgstappen

Dit rapport is maar een eerste stap. Het is een verkenning van de mogelijkheden op basis van rapporten artikelen en enkele gesprekken. Naar de mening van **Pro** blijkt dat het de moeite meer dan waard is in te zetten op een thematische uitwerking van de herstructurering van het MEOB-terrein. Er is nog veel nader onderzoek nodig om de plannen concreter te maken.

Belangrijk is dat eerst de gemeenteraad het initiatief omarmt. Zo nodig kan een second opinion gevraagd worden aan een onafhankelijk onderzoeksinstituut om de haalbaarheid van het principe te toetsen.

Pas nadat de gemeente Oegstgeest zich achter het plan schaart, ontstaat er politieke ruimte voor het identificeren van potentiële private (vastgoed-)ontwikkelaars. Daartoe is een door de gemeente te accorderen pakket van randvoorwaarden nodig. Een dergelijk pakket zou in samenspraak met de meest relevante kennisinstellingen, de provincie, Holland Rijnland en zo mogelijk de buurgemeenten kunnen groeien.

Na besluitvorming over het voorwaardenpakket is het tijd ontwikkelaars, al dan niet in combinatie met financiers, met inachtneming van de geldende regelgeving over aanbesteding, te identificeren. In die fase zal de verwerving van de gronden via een ABC-constructie³ aan de orde zijn. De definitieve planvorming, inclusief die van ruimtelijke ordening zal bij voorkeur in samenspraak met de ontwikkelaar/financier plaatsvinden.

³ ABC-constructie = Partij **A**, in dit geval de Rijksvastgoedbedrijf, verkoopt aan partij **B**, de gemeente, die op haar beurt direct doorverkoopt aan partij **C**, de ontwikkelende partij.

Bijlagen

Bijlage A Beschrijving van het terrein en geschiedenis

A.1 Ligging

Het terrein, waarop tot 1998 het Marine Elektronisch en Optisch Bedrijf was gevestigd, heeft een omvang van 10,7 hectare. Het ligt in de noordwestelijke hoek van het gemeentelijk grondgebied van Oegstgeest, net aan de oostzijde van de A44. Het kent een onregelmatig langwerpige vorm. Een klein deel van het beschikbare terrein, 0,7 hectare, ligt pal langs de autosnelweg A44, net ten westen van de Haarlemmerstraatweg. Aan de oost- en zuid-oostzijde ligt de woonwijk Morsebel, gebouwd in de jaren '90 van de vorige eeuw. In formele zin wordt het bedrijventerrein begrensd door het Lotte Stam-Beesepad, maar in de praktijk vormt het bedrijfsperceel van Van der Luyt (het deel voor de *self storage*) de noordelijke begrenzing. Aan de zuidkant staat een kantoorgebouw (voorheen van Albacom BV/Easytel: in de sector telecommunicatie). Met daarachter de gemeentewerf en een woonhuis. Het MEOB-terrein is een bedrijventerrein op een zichtlocatie langs de A44. De dichtstbijzijnde op- en afrit van de A44 ligt op 1 kilometer van het centrum van het terrein.



In een scenario-analyse heeft Grontmij aangegeven dat van de 10,7 hectare van het terrein effectief 8,4 hectare uit te geven is, de rest krijgt bestemmingen als verharding, groen en water.

A.2 Geschiedenis

Tot 1998 was het MEOB gevestigd op het nu braakliggende en voor ontwikkeling beschikbare deel van het bedrijventerrein. Een eerste vestiging is daar al vlak na de Tweede Wereldoorlog in gebruik genomen. Daar fabriceerde men als specialistisch bedrijf instrumenten en hulpmiddelen op het gebied van elektronica, fijnmechanica en optica. In de eerste plaats werkte men aan het materieel van de Koninklijke Marine. Daarnaast werden ook werkzaamheden voor andere krijgsmachtonderdelen verricht. Door interne wijzigingen sloot het Ministerie van Defensie de vestiging in Oegstgeest en vanaf 1998 concentreerden de marine-activiteiten zich in Den Helder. Het terrein was toen nog eigendom van het Ministerie van Defensie, maar na sluiting van de MEOB-vestiging in Oegstgeest gingen de gronden over in handen van Domeinen en weer later in de opvolger van Domeinen, Rijks Vastgoed en Ontwikkelingsbedrijf.

De gebouwen op het terrein zijn begin deze eeuw gesloopt, inclusief de poortgebouwtjes. Daarmee kwam het terrein in principe beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Daartoe heeft het Rijk het terrein laten saneren tot op het niveau dat het geschikt is als bedrijventerrein. Voor woningbouw zou zeker een aanvullende sanering noodzakelijk zijn. Archeologisch onderzoek is nog niet verricht. Bovendien blijkt de sloop tot slechts 1 meter onder maaiveld uitgevoerd te zijn. Dit betekent dat er nog veel heipaalresten in de grond zitten. Naar verluid zou er ook nog een ondergrondse bunker in het terrein liggen. Of deze gesloopt moet worden is afhankelijk van de precieze ligging. Want hergebruik zou tot de mogelijkheden kunnen behoren, omdat deze bunker voor de marine om industriële redenen (testinstallaties) is gebouwd.

Het Rijk heeft tot 2009 overwogen een gevangenis (penitentiaire instelling) op het MEOB-terrein te vestigen. Echter de weerstand in (een deel van) het dorp en de gewijzigde behoeften aan cellen op nationaal niveau heeft het Ministerie van Justitie doen besluiten af te zien van deze bouw. Vanaf dat moment was het gehele terrein in principe weer beschikbaar voor de ontwikkeling van bedrijvigheid.

In de lokale verkiezingscampagne van 2010 speelde het MEOB-terrein een minder prominente rol dan vier jaar eerder in 2006. Dat had ongetwijfeld te maken met de in 2006 lopende bestemmingsplanprocedure. Pas vanaf 2010 deed het college een poging de discussie rond de realisatie van een bedrijventerrein weer vlot te trekken. Na de grote financiële tegenvallers in de ontwikkeling van (de woonwijken) Poelgeest en Nieuw Rhijngeest, was de gemeenteraad erg huiverig voor het aangaan van nieuwe ontwikkelingsrisico's. **PRO**-wethouder Lia de Ridder heeft hier voorstellen voor ontwikkeld, maar kreeg uiteindelijk geen ruimte van de gemeenteraad. Haar opvolgster binnen **PRO**, Johanna Haanstra claimde dat de ontwikkelingsrisico's beheersbaar waren, maar ook zij kreeg in de korte periode van haar wethouderschap geen ruimte van de gemeenteraad voor verdere stappen.

A.3 Overheidsbeleid

De gemeente heeft al wel ruimtelijke plannen gemaakt voor het bedrijventerrein. In 2006 heeft de gemeenteraad van Oegstgeest een bestemmingsplan voor het MEOB-terrein vastgesteld, waarin is geregeld dat het gebied ontwikkeld mag worden als een bedrijventerrein met ruimte voor bedrijvigheid tot in de milieucategorie 3.2⁴. Oegstgeest streeft verder naar een aantrekkelijke uitstraling op deze zichtlocatie.

⁴ De milieucategorie 3.2 betreft bedrijven als houtzagerijen/timmerfabrieken, metaalconstructiebedrijven of smederijen, groothandels in metalen, zand en grind of chemische middelen, bouwbedrijven met een bebouwd oppervlak van meer dan 2000 m² of bijvoorbeeld een dierenasiel of -pension.

De in het bestemmingsplan voorgestelde ruimtelijke indeling van het terrein geeft aan dat de bebouwingsstrook direct aan de A44 en de Haarlemmerstraatweg het gezicht vormt van het bedrijventerrein. De schaal van de bedrijfsbebouwing van Van der Luyt (*self storage*) aan de noordzijde is groot. De gemeentewerf en bedrijfspanden die aan de zuidzijde liggen zijn daarentegen kleiner van schaal. De gewenste schaal voor de bebouwing van het MEOB-terrein ligt hier tussenin. De voorgestelde kavels langs de Haarlemmerstraatweg zijn tot 4.500 m² groot. De zuidoostzijde van het terrein bestaat uit een brede kraag van groen en water, waarmee een ruimtelijke afscheiding wordt gecreëerd met de vrijstaande en half vrijstaande woningen in de wijk Morsebel. De schaal van de bebouwing op het bedrijventerrein mag aan deze kant niet te veel afwijken van die van de woonbebouwing. De bebouwing in de landschapszone staat in het teken van deze "overgang" en is daar klein en staat los van elkaar. Deze kavels zijn tussen de 1.000 en 2.000 m² groot.

In 2009 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Vooralsnog gelden nog steeds deze ideeën ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein. Overigens zou volgens de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan in 2016 herzien worden.

Naast het gemeentelijk beleid, kent ook de Provincie Zuid-Holland beleidsuitgangspunten, die relevant zullen zijn voor het ontwikkelen van het MEOB-terrein. Dat gaat verder dan de speelruimte die de Provincie gemeenten biedt voor de ruimtelijke ordening. Het stimuleren of in goede banen leiden van de economische ontwikkeling rekent de Provincie ook tot haar werkterrein.

Na de provinciale verkiezingen van maart 2015, stuurde de coalitie aan op een voortzetting van het bestaande beleid. Het eind mei 2015 verschenen coalitieakkoord bevat ook enkele relevante opmerkingen over bedrijventerreinen, de stimulering van innovatieve investeringen en de toekomstige energievoorziening.

In dit nieuwe politieke voornemen beperkt de Provincie het aanbieden van bedrijventerrein tot wat de markt vraagt en kiest tegelijk voor een betere benutting van de bestaande terreinen. Ten aanzien van kennis en innovatie benadrukt het coalitieakkoord de noodzaak tot een betere aansluiting tussen bedrijfsleven en kennisinstellingen, zodat het innovatiepotentieel beter benut wordt. De Provincie wenst de regionale ontwikkelingsmaatschappij Innovation Quarter (IQ) bij dergelijke initiatieven te betrekken.

Bijlage B Belanghebbenden

Als eerst aangesprokenen in dit verband heeft het **gemeentebestuur van Oegstgeest** in het voorjaar van 2015, door middel van een besluit in het college van B&W, bepaald dat de gemeente geen risico wil dragen bij de ontwikkeling van het MEOB-terrein. Daarom wil de gemeente de gronden alleen van het Rijk overnemen via een zogenaamde ABC-constructie. Dat betekent dat er een private ontwikkelaar klaarstaat die het terrein in zijn geheel koopt. In de selectie van een potentiële koper mikt het college vooralsnog op een relatief traditioneel bedrijventerrein voor bedrijven uit de gemeente of de omliggende regio. De gemeente schermt met een consortium van lokale en/of regionale bedrijven, dat al enige jaren belangstelling heeft het terrein te ontwikkelen.

Hoewel het MEOB-terrein geen groot thema in de verkiezingscampagne voor de **gemeenteraad** van 2014 was, hebben een aantal partijen in hun verkiezingsprogramma opmerkingen opgenomen over de toekomst van het terrein. *VVD*, *LO*, *D66* en *Lokaal* vermelden expliciet hun voornemen bij het MEOB-terrein. Waar *LO* en *D66* mikken op een duurzaam bedrijventerrein, zegt de *VVD* dat een private ontwikkeling de voorkeur geniet, gericht op hoogwaardige werkgelegenheid met ruimte voor nieuwe innovatieve economie. *Lokaal* vindt dat na jaren van stilstand er nu eindelijk iets moet gebeuren. *PrO* stelt in haar verkiezingsprogramma voor om de strook langs de A44 bij het MEOB-terrein te bebouwen met gesloten (groene) gevel dijkwoningen en het MEOB-terrein tijdelijk te bestemmen als zonnekrachtcentrale.

De omwonenden spelen een belangrijke rol in het gehele proces. Zij hebben in 2007, in feite betrekkelijk kort nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan had vastgesteld, een vereniging opgericht om een duidelijke en herkenbare stem te hebben. De **Vereniging MEOB-omwonenden** stelt zich ten doel de belangen van de omwonenden te behartigen en er op toe te zien dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein zonder overlast voor de omwonenden plaatsvindt. Het specifiek geformuleerde doel te voorkomen dat er een penitentiaire inrichting op het MEOB-terrein verrijst, heeft de vereniging inmiddels behaald.

De overheden op iets grotere afstand zijn allereerst de **Regio Holland Rijnland**, dat via een strategie voor bedrijventerreinen ruimte ziet voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen. Kernpunten van de bedrijventerreinenstrategie van Holland Rijnland zijn:

- Focus op herstructurering (vernieuwing) van bestaande terreinen.
- Geen transformatie van bedrijventerreinen naar andere functies, zoals wonen.
- Blijven werken aan voldoende nieuwe terreinen in samenhang met de herstructurering van bestaande.

Vervolgens heeft ook de **Provincie Zuid-Holland** een rol in de economische ontwikkeling. Het in voorjaar 2015 aangetreden nieuwe College van Gedeputeerde Staten mikt op een goede afstemming tussen vraag en aanbod voor bedrijventerreinen, maar ook op een betere benutting van bestaande bedrijventerreinen. Tegelijk wil de provincie het innovatiepotentieel veel beter benutten. Via de regionale ontwikkelingsmaatschappij Innovation Quarter (IQ) stelt de provincie fondsen ter beschikking voor de financiering van vernieuwende en snelgroeiende bedrijven of voor de bevordering van samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en de overheid.

Bijlage C Lijst van geraadpleegde stukken

- Designing eco-industrial parks: a synthesis of some experiences; R.P. Côté/E. Cohgen-Rosenthal, Journal of Cleaner Production, 1998
- Convenant Op weg naar duurzame bedrijventerreinen Zuid-Holland; Provincie Zuid-Holland, MKB-Zuid-Holland, VNO-NCW West, Kamers van Koophandel, Milieufederatie Zuid-Holland, vertegenwoordigers van de vijf regionale economische overleggen in de provincie, 28 januari 2010
- Scenarioanalyse ontwikkeling MEOB-terrein Oegstgeest; Grontmij Nederland BV. 4 december 2010
- Behoeftinventarisatie Bedrijvenpark MEOB in Oegstgeest; Kamer van Koophandel Leiden, oktober 2011
- Ruimtelijke ontwikkeling en beeldkwaliteit MEOB; Gemeente Oegstgeest, 2011
- Behoefteraming bedrijfshuisvesting 2.0; Stogo, Jones Lang Lasalle, Doorakker Advies in opdracht van Holland Rijnland, februari 2012
- Factsheet Bedrijventerreinen; Holland Rijnland, september 2014
- Conclusies Economische Effectrapportages Bedrijventerreinen Holland Rijnland; Stec Groep in opdracht van Holland Rijnland, oktober 2013
- Feitenblad bedrijventerreinen; Holland Rijnland, 2014
- Verordening Ruimte; Provincie Zuid-Holland, 9 juli 2014
- De vallei des doods voor Eco-innovatie in Nederland; Planbureau voor de Leefomgeving, maart 2015
- Hoofdlijnenakkoord 2015-2019, Zuid-Holland slimmer, schoner, sterker; VVD, D66, CDA, SP, mei 2015
- Artikelen in Leidsch Dagblad, Financieel Dagblad