

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

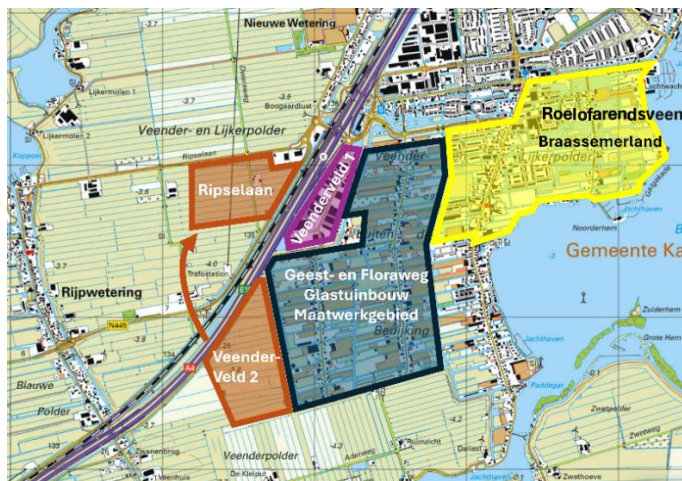
Afhandeling toezegging plussen en minnen locaties bedrijvenpark A4 Kaag en Braassem

Geachte Statenleden,

In de PS-vergadering van 25 februari 2026 heeft gedeputeerde Bonte toegezegd de plussen en minnen van de locaties Veenderveld II en Ripselaan (Bedrijvenpark A4) in Kaag en Braassem te inventariseren (RM/T.2026.010). Met deze brief informeren wij u over de bevindingen. Deze zijn tot stand gekomen door een analyse van de relevante beleidsvelden en een werkbezoek van gedeputeerde Bonte op 1 april jl., waarbij de fysieke kenmerken en ruimtelijke dilemma's ter plaatse zijn geschouwd met wethouder Peters en de voorzitter van het Economisch Overlegplatform Kaag en Braassem.

Context van de locatiekeuze

De zoektocht naar ruimte voor bedrijvigheid in Kaag en Braassem kent een lange geschiedenis. In 2012 werd Veenderveld II op voorstel van de toenmalige wethouder van Kaag en Braassem aangewezen als vervangende locatie voor de Oostvlietpolder bij Leiden. In de afgelopen jaren heeft het gemeentebestuur echter herhaaldelijk zorgen geuit over de haalbaarheid van deze polderlocatie. Zij wijzen hierbij op de technische complexiteit van de bodemgesteldheid en de noodzakelijke investeringen in infrastructuur, hetgeen in hun optiek de businesscase onder druk zet. Vanuit de wens om lokale ondernemers een beter perspectief te bieden, heeft de gemeente de locatie Ripselaan aangedragen als een alternatief met concrete marktinteresse.



Figuur 1 Locaties bedrijvenpark A4 Veenderveld II, Ripselaan en Floraweg-Geestweg

Locatievergelijking: plussen en minnen

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de plussen en minnen van beide locaties en een derde locatie Floraweg/Geestweg.

Tabel plussen en minnen locaties bedrijventerrein A4

	Locatie Veenderveld II	Locatie Ripselaan	Locatie Floraweg/Geestweg
Economie – Ontwikkelpotentie	Kans op ontwikkeling aanbod (29 ha bruto) op korte termijn klein vanwege afwezigheid van ontwikkelaar	Kans op ontwikkeling aanbod (15 ha bruto) op korte termijn groot vanwege aanwezigheid van ontwikkelaar	Kans op ontwikkeling aanbod op korte termijn klein vanwege te transformeren gebied
Economie – Planaanbod	Volledige benutting van de 29 ha; geen restcapaciteit voor andere lokale of regionale uitbreidingsbehoeften.	Klein bedrijventerrein (15 ha), waardoor resterend zacht planaanbod binnen de regio kan worden gebruikt om lokale uitbreidingswensen van andere gemeenten op geschikte locaties te faciliteren.	Nader onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheid van een bedrijventerrein op de Floraweg/Geestweg locatie is noodzakelijk om een completer beeld te krijgen van de mogelijkheden en onmogelijkheden van deze locatie en de score t.o.v. de andere twee locaties. Dit is afhankelijk van de grootte en de locatie van het (aaneengesloten) gebied dat ontwikkeld kan worden tot bedrijventerrein.
Mobiliteit – Provinciale infrastructuur	Geen directe aansluiting op provinciaal wegennet; dus geen provinciaal mobiliteitsbelang.	Directe ontsluiting op de N445 is vanuit verkeersveiligheid niet gewenst/mogelijk. Indien ontsluiting via Korte Dwarsweg dan opwaardering van de kruising N445-Korte Dwarsweg vereist. Onderzoek nodig of Kluifrotonde tussen Ripselaan en A4 de extra verkeersdruk aan kan	Geen directe aansluiting op provinciaal wegennet; dus geen provinciaal mobiliteitsbelang.
Mobiliteit Lokale en Rijksinfrastructuur	Let op, onder de A4 zit een VRI die niet/zeer moeilijk uit te breiden is en er zijn ook nog 1000 woningen in Roelofarendsveen geprogrammeerd Wel een lokaal ontsluitingsvraagstuk vanwege een dijk en grote watergang.	Let op, onder de A4 zit een VRI die niet/zeer moeilijk uit te breiden is en er zijn ook nog 1000 woningen in Roelofarendsveen geprogrammeerd	Let op, onder de A4 zit een VRI die niet/zeer moeilijk uit te breiden is en er zijn ook nog 1000 woningen in Roelofarendsveen geprogrammeerd Locatie past goed binnen de Omgevingsvisie van de Provincie om bestaande infrastructuur beter te benutten.
Mobiliteit – Bereikbaarheid met OV en fiets	Geen OV in directe nabijheid. Dichtstbijzijnde halte met meerdere streekbussen op meer dan 2 kilometer.	Goede OV-ontsluiting via twee nabije bushaltes met 2 bussen per uur van/naar Leiden CS en Sassenheim.	Alleen buurtbus in directe nabijheid met 6 ritten per dag. Dichtstbijzijnde halte met meerdere streekbussen op circa 1-2 kilometer.
	Directe toegang tot hoofdnetfietsroute Veenpolderpad.	Voor hoofdnetfietsroute Ripselaan is een oversteek van de N445 nodig.	Directe toegang tot hoofdnetfietsroute en Geestweg en Florazijn beide reeds voorzien van fietsstroken die gedeeld worden met de rijbaan. Wel onderzoek gewenst naar verkeersveiligheid bij toename vrachtverkeer.
Weidevogels	Beperkte impact. De locatie valt buiten beschermd weidevogelgebied vanwege de lage huidige aantallen broedparen en weinig potentie.	Significante impact. Gelegen in belangrijk weidevogelgebied met hoge aantallen broedparen en potentie voor populatiegroei.	Geen impact. Door de glastuinbouw zijn hier geen weidevogels.

Landschap - Ruimtelijke kwaliteit	Niet strijdig met provinciaal beleid Groene Buffer.	Strijdig met provinciaal beleid Groene Buffer om aangewezen gebieden vrij te houden van verstedelijking.	Niet strijdig met provinciaal beleid Groene Buffer.
	Sluit aan bij bestaande bebouwing Veenderveld I en glastuinbouwgebied Floraweg/Geestweg	Betreft een 'verstedelijkingssprong' over de A4; leidt tot fragmentatie van het Groene Hart en scheidt precedentwerking voor verdere uitbreiding dieper het Groene Hart in.	Er wordt geen open landschap aangetast
	Panorama vanaf hoofdnetfietsroute Veenspolderpad wordt onderbroken.	Panorama vanaf recreatieve hoofdnetfietsroute Ripselaan wordt onderbroken. Significante aantasting (ca. 1 van de 6km) van het open panorama langs de N445 tussen de Leidseweg en de Ripselaan.	Er worden geen panorama's aangetast
Recreatie en toerisme	De impact is hier beperkt omdat het uitzicht al verstoord is door de A4 en kassen, recreatieve routes lopen slechts langs het gebied.	De impact is hier groter omdat het huidige panorama aan de Ripselaan nog volledig vrij en mooi is; de verstoring wordt daardoor als ernstiger ervaren.	De impact is hier heel beperkt omdat het uitzicht al verstoord is door Veenderveld I en het kassengebied
Cultuur en erfgoed	Geen ruimtelijke beperkingen vanuit het Omgevingsbeleid; de locatie ligt buiten de beschermingszone van het Kroonjuweel Kagerplassen.	Geen ruimtelijke beperkingen vanuit het Omgevingsbeleid; de locatie ligt buiten de beschermingszone van het Kroonjuweel Kagerplassen.	Geen ruimtelijke beperkingen vanuit het Omgevingsbeleid; de locatie ligt buiten de beschermingszone van het Kroonjuweel Kagerplassen.
Water en bodem	Vanuit bodem en klimaatadaptatie is dit een aandachtsgebied waar water, bodem en klimaatverandering substantiële inspanning vereisen	Vanuit bodem en klimaatadaptatie is dit een aandachtsgebied waar water, bodem en klimaatverandering substantiële inspanning vereisen	Ook dit is vanuit bodem en klimaatadaptatie een aandachtsgebied met enkele delen die om extra aandacht vragen.
Ruimtelijke inpasbaarheid (kabels en leidingen)	Ondergrondse gasleiding aan de rand van het terrein, veiligheidszone (400m) vraagt aandacht, maar staat volwaardige bedrijfsvoering en personeel op vrijwel het hele terrein toe.	Het 380 kV-tracé van TenneT splitst het terrein met bovengrondse kabels. De magneetveldzone (110m) legt een verbod op verblijf (gezondheidsrisico) op, wat leidt tot incurante kavels en een lagere grondwaarde.	Geen beperkingen van hoogspanningsleiding en aardgasleiding
Energie	De oostkant van het zoekgebied voor het kV-station bij Roelofarendsveen is afgevalen omdat deze locatie door netbeheerder Liander ongeschikt is bevonden, want nu niet ontsloten voor zwaar materieel. Het bedrijventerrein is echter niet nodig voor de realisatie van het kV-station.	In het kader van locatieonderzoek is netbeheerder Liander aan de westkant van de A4 nog bezig met een integrale locatiestudie voor het kV-station bij Roelofarendsveen. Het bedrijventerrein is echter niet nodig voor de realisatie van het kV-station.	Bedrijventerrein is niet nodig voor de realisatie van het kV-station.
Grondzaken – omvang en businesscase	Door de grotere omvang (29 ha bruto) zijn kosten beter te dragen.	De koers naar slechts 5 ha netto uitteefbaar is waarschijnlijk te kleinschalig om de hoge infra- en ontwikkelingskosten te dekken. De financiële haalbaarheid is hiermee zeer onzeker.	Potentie voor een bedrijventerrein van voldoende omvang, waardoor kosten waarschijnlijk te dragen zijn. Goede kansen voor ontwikkeling van een bedrijventerrein in een mooie groenblauwe setting voor de werknemers van de toekomst

Op basis van de in de tabel opgenomen indicatoren laten de resultaten het volgende beeld zien:

- **Weidevogelwaarden:** Recente tellingen bevestigen dat de Ripselaan een hogere populatie weidevogels heeft dan Veenderveld II. De locatie Ripselaan herbergt een hoge populatie weidevogels op de locatie Ripselaan zelf, en een nog grotere populatie in de nabije omgeving. Een bedrijventerrein op Ripselaan heeft dan ook een negatief effect op het gebied met grote populatie weidevogels in de nabije omgeving. Daarnaast is er potentieel voor verdere groei in het geval er beheersovereenkomsten voor agrarisch natuurbeheer afgesloten kunnen worden. De bescherming van dergelijke habitats is een integraal onderdeel van de provinciale inzet voor een veerkrachtig natuurlijk ecosysteem.
- **Bescherming van de Groene Buffer:** Groene buffers fungeren als noodzakelijke 'ademruimte' rondom onze kernen. Een 'verstedelijkingsprong' over de A4 doorbreekt de snelweg als logische begrenzing en leidt tot versnippering van zowel verstedelijking als het landschap. Elders in de provincie, zoals bij de groei van Zoetermeer en Roelofarendsveen zelf, is zichtbaar hoe een eerste verstedelijkingsstap de druk op het resterende landschap onomkeerbaar vergroot. Inwilliging scheidt bovendien een risico op precedentwerking langs de gehele A4-corridor en voor andere groene buffers.
- **Bodemgesteldheid :** Vanuit bodem en klimaatadaptatie zijn de verschillen niet groot. Alle drie de locaties zijn een aandachtsgebied waar water, bodem en klimaatverandering substantiële inspanning vereisen. De locatie Floraweg-Geestweg heeft een aantal delen die om extra aandacht vragen.
- **Kabels en leidingen :** Uit de vergelijking blijkt een significant verschil in beperking van kabels en leidingen. Waar de gastransportleiding op Veenderveld II beperkingen oplegt, zijn deze zones en maatregelen volgens de analyse aanzienlijk kleiner dan de restricties van het 380 kV-tracé op de Ripselaan.
- **Omvang Ripselaan en businesscase:** Vanwege de hoogspanningsleiding reduceert het netto uitgeefbare areaal van Ripselaan tot circa 10 ha en zelfs maar tot circa 5 ha als niet verder dan de hoogspanningsleiding wordt gebouwd. Zo'n gering oppervlak zet de exploitatie onder druk omdat een beperkt aantal uitgeefbare m² de gebiedsontwikkelingskosten moeten dragen. Het is de vraag of hier een businesscase voor te maken is.
- **Infrastructuur en ontsluiting:** De bevindingen duiden erop dat de ontsluiting van de Ripselaan complexer te realiseren is dan door de gemeente wordt aangegeven; de noodzakelijke aanpassingen aan de N445 vergen kostbare ingrepen. Bij Veenderveld II is de ontsluiting ook een vraagstuk dat nadere studie vereist om tot een oplossing te komen.
- **Recreatieve waarden:** De Ripselaan heeft een hogere recreatieve waarde met visuele openheid en panorama's dan de locatie Veenderveld II.

Compensatie

Indien uw Staten besluiten tot de uitruil naar de Ripselaan is compensatie noodzakelijk om de balans tussen 'rood' en 'groen' te borgen. Een mogelijke optie is het herstellen van de ruimere bufferbegrenzing van vóór 2014 en de Groene buffer aan de oostkant van de A4 door te trekken naar de Wijde Aa. Dit leidt tot een vergroting van het beschermde areaal voor natuur en landschap. Voor de gemeente Kaag en Braassem betekent dit ook het gebied aan de oostkant van de A4 een definitieve beschermingsstatus krijgt. Ook zal compensatie van weidevogelwaarden dienen plaats te vinden. Compensatie van weidevogels aan de oostkant van de A4 is echter niet mogelijk vanwege de veel mindere potentie voor weidevogels aan de oostkant van de A4.

Regionale balans bedrijventerrein

Bij een ruil Ripselaan/Veenderveld II zal de gemeente Kaag en Braassem een deel van de ontwikkelruimte voor bedrijventerrein inleveren. Andere gemeenten in de regio kunnen hiervan profiteren indien de resterende 3ha-capaciteit wordt toegevoegd aan het regionale aanbod voor gebruik op andere locaties.

Toekomstig perspectief: Een derde locatie

Gezien de beperkingen van de Ripselaan is er een alternatief dat nader verkend kan worden. Het verouderde glastuinbouwgebied Floraweg/Geestweg biedt mogelijk een kansrijker perspectief voor de creatie van een toekomstbestendig economisch cluster dat aansluit bij de bestaande bebouwing, zonder een verstedelijkingsssprong over de A4 te maken. Uit het onderzoek "Toekomstbestendigheid van het glastuinbouwgebied Floraweg en Geestweg" van de Greenport Aalsmeer is gebleken dat dit gebied geen toekomst heeft voor de glastuinbouw vanwege de smalle kavels, smalle wegen, matige bodem en het grotendeels ontbreken van opvolgers van de huidige tuinders.

In de Herziening Omgevingsbeleid 2025 wordt dit glastuinbouwgebied op verzoek van de gemeente Kaag en Braassem dan ook gewijzigd in maatwerkgebied glastuinbouw waardoor naast glastuinbouw ook andere functies mogelijk worden. Daarnaast heeft de gemeente Kaag en Braassem in september 2025 besloten een gebiedsvisie voor dit gebied op te stellen.

Een gedeelte van dit toekomstige maatwerkgebied glastuinbouw zou dan getransformeerd kunnen worden naar bedrijventerrein. Vanuit grondzaken worden hier kansen gezien voor een toekomstbestendig bedrijventerrein in een groenblauwe setting waar de werknemers van de toekomst willen werken. Deze locatie gaat niet ten koste van landschap, weidevogels en recreatieve waarden en kan tevens dit gedeelte van het toekomstige maatwerkgebied glastuinbouw een nieuwe bestemming geven.

Ook hier zijn de nodige vraagstukken te overwinnen zoals het bouwen op matige bodem, klimaatadaptatie, de ontsluiting en de businesscase, maar dat geldt ook voor de locaties Veenderveld II en Ripselaan. Ook dient er rekening te worden gehouden met de aanwezige (voormalige) tuinderswoningen in de linten.

Netcongestie

Voor alle drie locaties geldt dat het de vraag is wanneer zij op het elektriciteitsnet aangesloten kunnen worden en of daar nu ruimte voor is. Het geplande nieuwe kV-station bij Roelofarendsveen wordt naar verwachting pas na 2035 (2043 is een voorlopige prognose) opgeleverd. Dit onderstation is van belang voor geheel Roelofarendsveen.

Bestuurlijke weging

Uit de integrale vergelijking en de bijbehorende tabel blijkt dat de locatie Ripselaan op veel punten minder goed scoort dan Veenderveld II. Ook vanuit economisch perspectief zitten er nog veel haken en ogen aan de locatie Ripselaan en is het twijfelachtig of deze locatie te ontwikkelen is. Wij adviseren uw Staten dan ook:

- Vast te houden aan de provinciale voorkeurslocatie Veenderveld II, waarbij de technische uitdagingen van de Veenderpolder als beheersbaar risico worden geaccepteerd. De gemeente heeft in het proces van de herijking 3ha-kaart aangegeven Veenderveld II toch te willen ontwikkelen als de Provincie tegen Ripselaan blijft.
- In de gesprekken met de gemeente Kaag en Braassem over herijking 3ha-kaart bedrijventerreinen en de op te stellen gebiedsvisie Floraweg Geestweg voor te stellen de derde locatie maatwerkgebied glastuinbouw Floraweg Geestweg gezamenlijk te gaan onderzoeken.

Wij vertrouwen erop dat hiermee invulling is gegeven aan de toezegging van gedeputeerde Bonte (RM/T.2026.010) en dat deze vergelijking u de informatie biedt voor de bespreking van de Herziening Omgevingsbeleid 2025 tijdens de Statencommissie Ruimte en Milieu op 13 mei 2026.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

mr. A.W. Kolff

Bijlagen

Weidevogeltellingen Ripselaan en Veenderveld II