



# Naar een bedrijven- terreinenstrategie voor Midden-Holland

Deel I: Kwantitatieve verdieping van vraag en  
aanbod

Stec Groep aan Regio Midden-Holland

**Evert-Jan de Kort, Juriën Poulussen & Rick Meijerink**  
**5 maart 2020**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Vraagstelling.....	4
<b>2</b>	<b>Analyse: bedrijventerreinen in Midden-Holland</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Verdieping van de ruimtevraag</b>	<b>9</b>
3.1	Uitbreidingsvraag .....	9
3.1.1	Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen als uitgangspunt .....	9
3.1.2	Verdieping uitbreidingsvraag 'regulier-gemengd' .....	10
3.1.3	Verdieping uitbreidingsvraag 'grootschalige logistiek' .....	14
3.1.4	Verdieping uitbreidingsvraag 'HMC' .....	16
3.2	Vervangingsvraag .....	18
3.3	Vertaling naar vestigingscriteria en 'programma van eisen' .....	22
<b>4</b>	<b>Verdieping aanbod</b>	<b>25</b>
4.1	Economische waarde bestaande bedrijventerreinenareaal .....	25
4.2	Beschikbaar uitgeefbaar aanbod en marktgeschiktheid hiervan .....	32
4.3	Behoeftebepaling: confrontatie vraag en aanbod.....	33
<b>5</b>	<b>Conclusies vorige hoofdstukken</b>	<b>36</b>
<b>6</b>	<b>Doorkijk regionale bedrijventerreinenstrategie (deel I)</b>	<b>41</b>
6.1	Uitgangspunten 'kwantitatieve deel' .....	41
6.2	Regionaal programma .....	42
6.3	Afspraken over adaptief omgaan met nieuwe ontwikkelingen.....	43
<b>7</b>	<b>Aanbevelingen vervolgstategie (deel II)</b>	<b>45</b>
7.1	Aanbevelingen voor de kwalitatieve inkleuring .....	45
7.2	Mogelijke thema's voor de nadere uitwerking kwalitatieve inkleuring van de bedrijventerreinenstrategie (deel II).....	47

## DISCLAIMER

Dit rapport betreft een kwantitatieve verdieping op de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, uitgevoerd voor de regio Midden-Holland. Daarnaast bevat dit rapport enkele afspraken over programmering de komende jaren. Samen vormt dat het 'kwantitatieve deel' (deel I) van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Als vervolg op dit rapport zijn de gemeenten in de regio voornemens om een breder ruimtelijk-economisch perspectief op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de regio op te stellen. Dat vormt het 'kwalitatieve deel' (deel II) van de regionale bedrijventerreinenstrategie. Dat vervolg zal in een later stadium plaatsvinden.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

### Provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen: behoefte aan nieuw areaal in Midden-Holland

In Q3 van 2017 publiceerde de provincie Zuid-Holland haar nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen. Deze behoefteeraming is opgesteld op het schaalniveau van vier bestuurlijke regio's: Holland Rijnland, Midden-Holland, Metropoolregio Rotterdam Den Haag en Zuid-Holland Zuid.

In deze behoefteeraming is voor iedere bestuurlijke regio de (uitbreidings)vraag naar bedrijventerreinen in de periode 2016 tot en met 2030 geraamd: er is in Midden-Holland **99 à 115 hectare uitbreidingsvraag** tot en met 2030. Tegelijkertijd is in deze behoefteeraming ook een taxatie gemaakt van het actuele beschikbare aanbod: er is **104,9 hectare aanbod** vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. De algehele conclusie is dat er ook de komende jaren nog een mogelijke behoefte bestaat aan nieuw areaal bedrijventerrein, afhankelijk van in hoeverre het aanbod kwalitatief ook aansluit op de vraag.

#### PROVINCIALE BEHOEFTERAMING BEDRIJVENTERREINEN

Voor dit onderzoek is het belangrijk om de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen in het juiste perspectief te beschouwen. Hierbij een overzicht van datgene dat wel en niet in de provinciale behoefteeraming is opgenomen:

- De provinciale behoefteeraming raamt de uitbreidingsvraag. Dit is de ruimtevraag die aanvullend nodig is op het in gebruik zijnde areaal op het moment van meten (Q1 2016).
- De provinciale behoefteeraming raamt niet de vervangingsvraag. Dit is de ruimtevraag die ontstaat als gevolg van onttrekking van bedrijventerreinareaal, bijvoorbeeld door transformatie of deprogrammering.
- De provinciale behoefteeraming is beleidsarm en houdt dan ook geen rekening met 'incidenten' of radicale beleidswijzigingen. In de provinciale behoefteeraming is bijvoorbeeld niet opgenomen of een zeer grote buitenlandse partij zich vestigt (bv. Amazon of Alibaba), spin-off die ontstaat door andere beleidswijzigingen (bv. EMA) of een radicaal verbeterde infrastructuur (bv. realisatie van een container- en/of railterminal).

### Provinciale behoefteeraming geeft echter geen zicht op kwalitatieve (mis)match tussen vraag en aanbod

Lokaal maatwerk maakt nog geen onderdeel uit van de provinciale behoefteeraming. Voor Midden-Holland wordt bijvoorbeeld ingeschat dat er kwantitatief sprake is van een evenwicht tussen vraag en aanbod, maar er is in de provinciale behoefteeraming niet bekeken in hoeverre het aanbod ook kwalitatief aansluit op de vraag. Kenmerkend voor de bedrijventerreinenmarkt in Midden-Holland is bijvoorbeeld dat veel aanbod een grootschalig profiel heeft (bv. Logistiek Park A12), maar niet geschikt is voor vestiging van het lokale midden- en kleinbedrijf. Andersom geldt ook dat veel aanbod niet geschikt is om de vraag naar grootschalige logistiek of bedrijventerreinen uit een hogere milieucategorie (bv. afvalverwerkers, betoncentrales en recyclers) te huisvesten. Als laatste voorbeeld is niet ieder bedrijventerrein geschikt om de gehele regio te bedienen. Het ligt bijvoorbeeld niet in de lijn der verwachting dat de Nieuwe Wetering in Bergambacht een alternatief is voor het midden- en kleinbedrijf uit Bodegraven. Uit de provinciale behoefteeraming volgt dat 80% à 90% van de vraag afkomstig is van bestaande bedrijven, die vaak omwille van lokale binding en/of herkomst van werknemers een sterke lokale oriëntatie hebben.

### Aanvullend spelen transformatie en de woningbouwopgave een rol in de daadwerkelijke opgave

Bovendien speelt de woningbouwdruk in de provincie een rol in de daadwerkelijk benodigde ruimte voor bedrijven. Voor een deel van de bestaande bedrijventerreinen speelt nu of in de toekomst een actieve transformatie, waarbij bedrijventerrein wordt getransformeerd ten behoeve van woningbouw of andere

stedelijke functies. In dat geval ontstaat een aanvullende ruimtevraag ('vervangingsvraag') voor areaal dat onttrokken wordt en/of bedrijven die moeten worden uitgeplaatst.

### **Vandaar dit aanvullend verdiepingsonderzoek waarmee Midden-Holland werkt aan een regionale bedrijventerreinenstrategie**

Om met de resultaten van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen aan de slag te kunnen met een goed bedrijventerreinenbeleid, heeft de regio Midden-Holland eerst een aanvullend verdiepend onderzoek naar vraag en aanbod van bedrijventerreinen gevraagd. Dat onderzoek ligt nu voor u. Met de resultaten van dit onderzoek kan Midden-Holland aan de slag met een actuele bedrijventerreinenstrategie, waarmee de regio aan het werk kan aan een gezonde, goed functionerende bedrijventerreinenmarkt.

#### **UITGANGSPUNTEN VERDIEPINGSONDERZOEK REGIO MIDDEN-HOLLAND**

- We ramen in deze rapportage de vraag naar netto hectares bedrijventerrein in periode 2019 t/m 2030.
- De aanbodsituatie netto hectares bedrijventerrein is in beeld gebracht voor peildatum Q1 2019.

## **1.2 Vraagstelling**

In dit onderzoek worden vraag en aanbod naar bedrijventerreinen nader onderzocht voor de regio Midden-Holland. Concreet wordt nader ingegaan op de locatie- en huisvestingseisen van de sectoren uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en de verwachte omvang van de vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van transformatie van bedrijventerreinen. Daarbij hebben we nadrukkelijk aandacht voor de lokale kleur van iedere gemeente. Aanvullend daarop wordt het bedrijventerreinenaanbod systematisch beoordeeld op marktkwaliteiten en toekomstwaarde.

In dit onderzoeksrapport beantwoorden we de volgende vragen:

- Hoe groot is de uitbreidingsvraag vanuit de verschillende sectoren, uit welke segmenten bestaat deze en welk programma van eisen hebben deze bedrijven voor hun vestigingslocatie?
- Welke aanvullende 'vervangingsvraag' kan worden verwacht als gevolg van transformatie en/of onttrekking van de bedrijventerreinenvoorraad?
- In hoeverre sluit het beschikbare aanbod kwalitatief aan op de te verwachte vraag en waar is zo gezien nog behoefte aan in de regio?
- Hoe courant is de bestaande, in gebruik zijnde bedrijventerreinenvoorraad en welke stappen kunnen regio en individuele gemeenten nemen om de waarde van de bedrijventerreinenvoorraad te versterken?

Op basis van de beoordeling van vraag en aanbod sluiten we het rapport af met conclusies en geven we aanbevelingen voor de bedrijventerreinenstrategie.

Ter beantwoording van de hiervoor genoemde vragen is deskresearch uitgevoerd, zowel kwantitatief (data-analyse) als kwalitatief. Dit onderzoek is uitgevoerd in nauwe samenwerking met een regionale ambtelijke werkgroep, waarin iedere gemeente uit de regio deelhad. Voor de lokale kleur van het onderzoek is maximaal gebruik gemaakt van op gemeenteniveau gespecificeerde data.

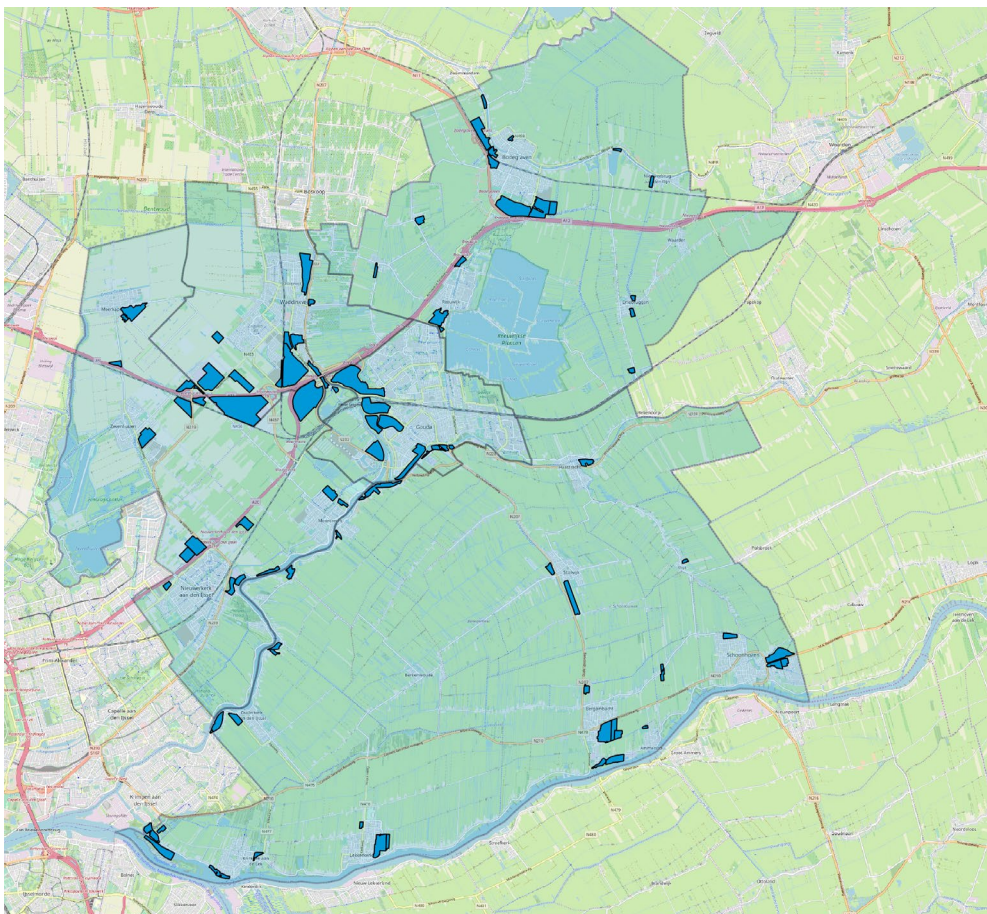
#### **VERDIEPING VRAAG EN AANBOD**

- Voor de leesbaarheid van dit rapport geven we in de verdieping van de ruimtevraag (hoofdstuk 3) en de verdieping van het aanbod (hoofdstuk 4) per paragraaf vooraf de belangrijkste conclusies.

# 2 Analyse: bedrijven-terreinen in Midden-Holland

**Bedrijventerreinen hebben een directe samenhang met meer dan de helft van de regionale economie** Midden-Holland beschikt over enkele tientallen bedrijventerreinen (figuur 1), die samen een grote economische- en maatschappelijke waarde voor de regio hebben. Het gaat om werkgelegenheid, spin-off, innovatie en profilering, maar ook om duurzaamheidskansen en potentie voor de circulaire economie. Uit analyse blijkt dat er op de bedrijventerreinen in Midden-Holland meer dan **29.000 mensen** werkzaam zijn. Dat is ongeveer 37% van de totale werkgelegenheid in de regio. Daarnaast zorgt de bedrijfsactiviteit op de bedrijventerreinen ook voor spin-off aan bedrijvigheid en bestedingen in de regio, zoals zakelijke dienstverlening of de bakker die iedere ochtend broden komt bezorgen. De activiteiten op de bedrijventerreinen houden direct verband met ruim **10.000 arbeidsplaatsen elders**. De economische waarde van bedrijventerreinen blijkt uit het aandeel in het regionaal product. Jaarlijks wordt er meer dan **2,3 miljard euro** omgezet.

**Figuur 1: Geografisch overzicht bedrijventerreinen in Midden-Holland**



Bron: IBIS (2017), bewerking Stec Groep (2019)

Tegelijkertijd bieden de bedrijventerreinen ook veel kansen. Bedrijven zijn vaak grote energieverbruikers. Er valt daarom op het vlak van de energietransitie en verduurzaming veel te winnen. Denk bijvoorbeeld aan isolatie van verouderde bedrijfspanden, kansen voor zonnepanelen op de platte bedrijfsdaken en energiezuinigere productieprocessen. Ook zijn bedrijven dé plek waar de circulaire economie vormgegeven wordt, waar het gaat over herwinning van grondstoffen uit gebruikte en hergebruik van reststromen. Illustratieve voorbeelden: in de nabijgelegen Rotterdamse haven wordt op dit moment op een groot schaalniveau restwarmte geleverd aan woonwijken via een provinciaal warmtenet, en op verschillende plekken in het land koppelen bedrijven fysiek hun grondstoffenstromen aan elkaar om een CO<sub>2</sub>-besparing te genereren.

**Tabel 1: Kernfeiten bedrijventerreinen in Midden-Holland**

Aspect	Toelichting
	<b>Werkgelegenheid</b> 29.300 arbeidsplaatsen (incl. parttime en uitzendkrachten)  <b>Spin-off</b> 10.000 arbeidsplaatsen
	<b>Uitgegeven areaal</b> ± 750 hectare
	Arbeidsintensiviteit 39 arbeidsplaatsen per hectare  <b>Toegevoegde waarde voor de regionale economie</b> € 2.300.000.000

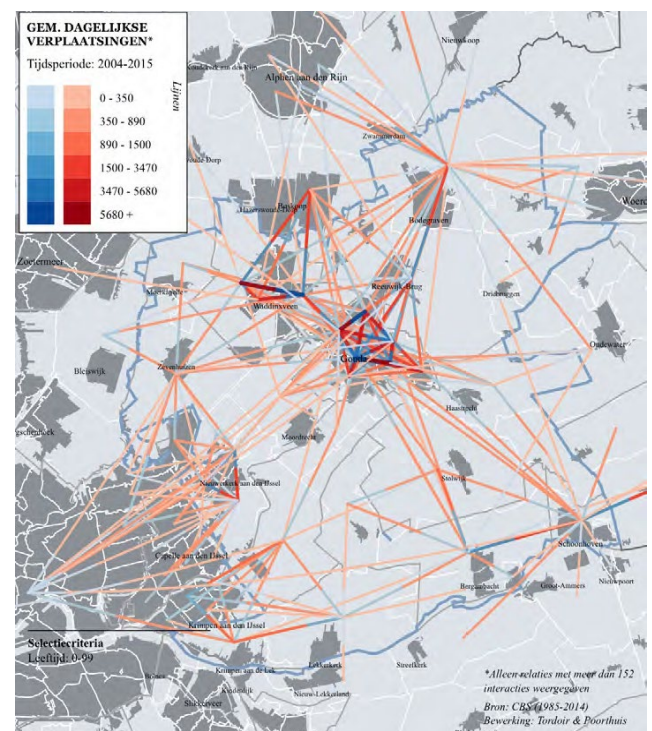
**Bedrijventerreinen hebben veelal een bovenlokale werkgelegenheidsfunctie...**

Vanwege hun belangrijke werkgelegenheidsfunctie hebben bedrijventerreinen een belangrijke functie in het *daily urban system* van mensen, steden en regio's: het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen. Het gaat dan vanzelfsprekend vaak om woon-werkverkeer. Netwerkanalyses (figuur 2) laten zien dat in Midden-Holland vanuit die optiek voornamelijk bovenlokale verplaatsingen plaatsvinden.

Mensen verplaatsen zich vooral binnen afzienbare afstand naar hun werk. Daarbij valt op dat Bodegraven en enigszins Waddinxveen ook wat meer interactie heeft met Alphen a/d Rijn en Woerden, en enkele kernen in de gemeente Krimpenerwaard en Zuidplas (m.n. Nieuwerkerk aan den IJssel) ook wat meer interactie hebben met de Rotterdamse regio.

Midden-Holland heeft vanwege haar ligging binnen de Randstad, maar ten dele een streekstructuur. Uit de analyses van Tordoir & Poorthuis (2017) blijkt dat Gouda zich hierbinnen positioneert als belangrijk streekcentrum.

**Figuur 2: Dagelijkse verplaatsingen werknemers tussen postcodegebieden in Midden-Holland e.o.**



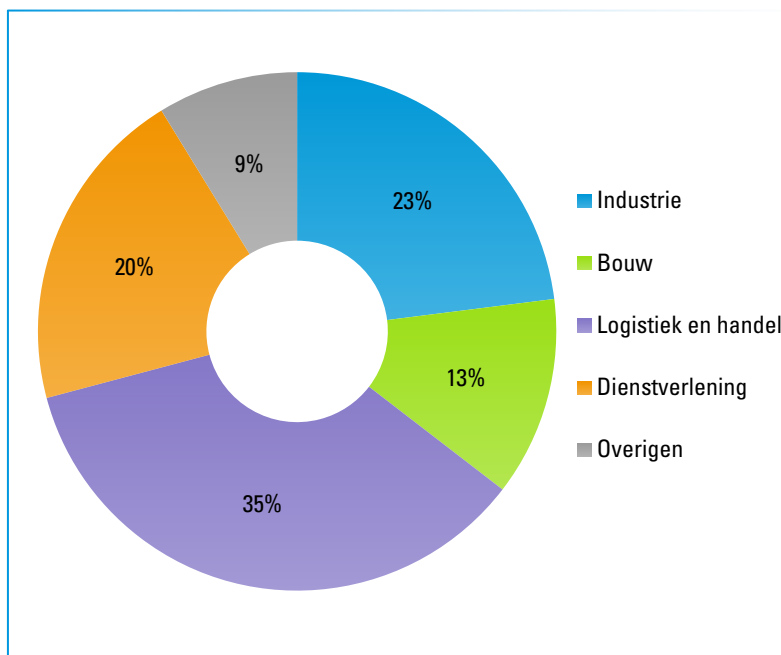
Bron: Tordoir & Poorthuis (april 2017). Zuid Hollandse netwerken: analyse van ruimtelijke interactie tussen gemeentelijke kernen.

**...en dat vertaalt zich naar twee subregio's (marktregio's) voor het gros van de bedrijven**

Voor met name het midden- en kleinbedrijf wordt het marktgebied waarin zij zich verplaatsen bepaald door het *daily urban system* van hun werknemers en hun (regelmatig) bovenlokale structuur van toeleveranciers en afzetmarkt. Dat blijkt ook uit een analyse van de historische verplaatsingen van de bedrijvigheid in Midden-Holland. We constateren dat de regio voor bedrijven grofweg op te delen is in twee subregio's: Midden-Holland Noord (Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas) en Midden-Holland-Zuid (Krimpenerwaard). Binnen deze subregio's is een duidelijke samenhang en interactie zichtbaar op het vlak van arbeidsmarkt, forensenstromen en bedrijfsverplaatsingen. Dit zijn dan ook logische schaalniveaus om bedrijventerreinenbeleid en -programming op af te stemmen.

Niettemin, voor sommige ontwikkelingen en opgaven kan afstemming op hoger schaalniveau ook relevant zijn. In het bijzonder wanneer het bedrijven zijn met een groot verzorgingsgebied en/of bedrijven die moeilijk in te passen zijn op een regulier bedrijventerrein. Denk daarbij in het bijzonder aan grootschalige logistiek (e-commerce) en bedrijven in een hogere milieucategorie (HMC). In deze analyse wordt dan ook een onderscheid gemaakt in deze drie segmenten: midden- en kleinbedrijf, grootschalige logistiek en bedrijven in een hogere milieucategorie (HMC).

**Figuur 3: Verdeling werkgelegenheid op bedrijventerreinen tussen verschillende sectoren**



Bron: LISA (2017); bewerking Stec Groep (2018)

**Economie op bedrijventerreinen in Midden-Holland voornamelijk gericht op midden- en kleinbedrijf**

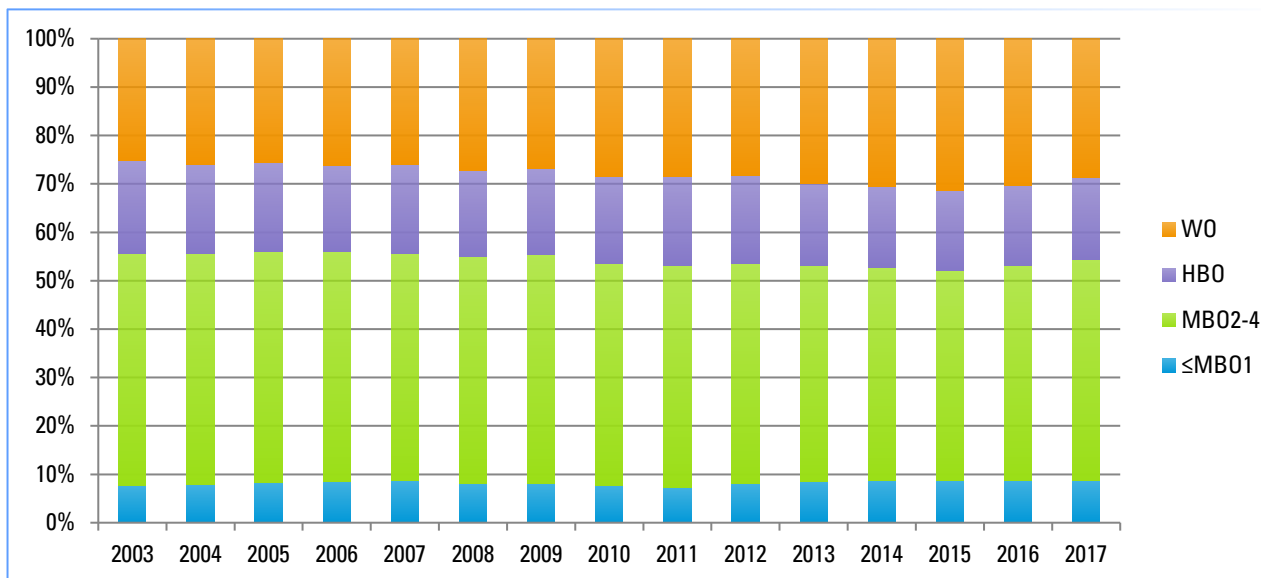
De economische structuur in Midden-Holland kenmerkt zich ten opzichte van omliggende regio's door een groter aandeel van bedrijven in het midden- en kleinbedrijf. De 'traditionele' bedrijfssectoren bouw, handel, logistiek en industrie vormen het belangrijkste aandeel van de economie die op bedrijventerreinen gevestigd is (figuur 3). Samen zijn deze sectoren goed voor circa 70% van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. Daarnaast vertegenwoordigen ook dienstverlening (onder andere sectoren informatie en communicatie, advisering en onderzoek en financiële en zakelijke dienstverlening) en overigen (horeca, non-profit/onderwijs/maatschappelijk, gezondheidszorg, sport en recreatie) een belangrijk aandeel in de werkgelegenheid. Dit vertaalt zich mogelijk in gedeeltelijke 'verkleuring' op bedrijventerreinen. Denk hierbij aan sport- en fitnessscholen, (web)winkels met bezoekersfunctie, zelfstandige kantoren, et cetera. Dergelijke functies kunnen zich ook op centrumlocaties huisvesten.

Om de 'traditionele sectoren' is de afgelopen jaren een schil van innovatieve voedselindustrie (m.n. Bodegraven), maakindustrie en logistieke dienstverlening gegroeid. Daarbij heeft het wegen- en waternet een belangrijke functie voor de regio. We constateren dat met name locaties rond de A12 en A20 een grote aantrekkingskracht bieden voor bedrijven van buiten de regio om zich in Midden-Holland te vestigen. De aantrekkelijke positie van Midden-Holland in het midden van de Randstedelijke consumentenmarkt is daarbij de sleutel. Voor de dynamiek tussen respectievelijk Bodegraven en Alphen aan den Rijn is ook de N11-verbinding in de richting van Leiden belangrijk.

**Beroepsbevolking voornamelijk mbo- en hbo-niveau**

Bij een analyse van de beroepsbevolking van Midden-Holland valt op dat het gros van de hier wonende beroepsbevolking over mbo- of hbo-arbeidsniveau beschikt (figuur 4). Veel van deze mensen werken op bedrijventerreinen bij eerder genoemd midden- en kleinbedrijf in de bouw, handel, logistiek en industrie. Kenmerkend voor deze arbeidsdoelgroep is de beperkte reisafstand die men dagelijks aflegt voor werk (en ook bereid is af te leggen. Uit CBS-gegevens blijkt dat met name mensen met mbo-arbeidsniveau maximaal 5 à 10 kilometer afleggen om op hun werk te komen, tegenover 15-20 kilometer voor hbo- en wo-opgeleiden. Vaak wordt dan ook gezegd dat de afstand tussen woongebied en werk op bedrijventerreinen op 'scooterafstand' moet zijn af te leggen. Werkgelegenheid in de buurt van de woonomgeving werkt bovendien filevorming door toenemend autoverkeer tegen.

**Figuur 4: Ontwikkeling opleidingsniveau beroepsbevolking Midden-Holland**



Bron: CBS (2018); bewerking Stec Groep (2018)



# 3 Verdieping van de ruimtevraag

De ruimtevraag voor bedrijven bestaat uit twee componenten:

1. uitbreidingsvraag; dat is de vraag die ontstaat door groei van bestaande bedrijven en instroom van bedrijven van buiten de regio; en
2. vervangingsvraag; dat is de vraag die ontstaat door transformatie van bestaande bedrijventerreinen en uitplaatsing van bedrijven.

In dit hoofdstuk komen beide vraagcomponenten voor Midden-Holland aan bod.

## 3.1 Uitbreidingsvraag

### CONCLUSIES UITBREIDINGSVRAAG:

In Midden-Holland is naar verwachting een maximale uitbreidingsvraag van 79 à 92 hectare voor de periode 2019 tot en met 2030. De vraag is onderverdeeld naar drie segmenten:

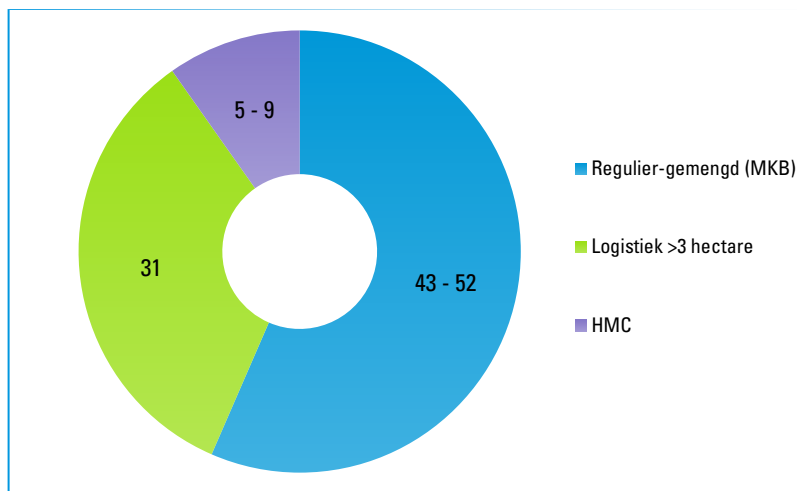
- Regulier gemengd (MKB): 43 tot 52 hectare
- Grootschalige logistiek (> 3 hectare): 31 hectare
- HMC (hogere milieucategorieën): 5 tot 9 hectare

### 3.1.1 Provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen als uitgangspunt

De uitbreidingsvraag is geraamd in de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen. Deze vraag is specifiek opgesteld voor Midden-Holland als bestuurlijke regio. Verwachting is dat er zich in Midden-Holland, tot en met 2030, een maximale uitbreidingsvraag voordoet van **79 à 92 hectare**. Die vraag is in de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen onderverdeeld in drie segmenten:

- regulier-gemengd, in de regel het midden- en kleinbedrijf;
- grootschalige logistiek, gedefinieerd als een kavelomvang van minimaal 3 hectare; en
- bedrijven in een hogere milieucategorie (HMC) gedefinieerd als milieucategorie 4.2 en hoger.

**Figuur 5: Ruimtevrage per segment weergegeven in hectares**



Het gaat om een combinatie van bedrijvigheid die vitaal is voor het economisch functioneren van Midden-Holland. Het midden- en kleinbedrijf vormt de ruggengraat van de economische structuur van de regio en heeft dan ook een belangrijke functie, maar ook bedrijvigheid in een hogere milieucategorie vormt een belangrijk deel van de regionale productiestructuur. Het gaat dan niet alleen om betoncentrales en afvalverwerkers, maar ook om bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie en metaalindustrie. De logistieke sector richt zich daaropvolgend op het bovenregionale consumentenpotentieel, maar ook op de verladerscapaciteit van de industrie in de regio. Denk bijvoorbeeld aan de logistieke operatie behorend bij het kaascluster in Bodegraven of de Greenport West-Holland. Daarbij heeft het midden- en kleinbedrijf voornamelijk een bovenlokale oriëntatie, en zal grootschalige logistiek en bedrijvigheid in een hoger milieucategorie voornamelijk een regionale oriëntatie hebben, gericht op het hoofdwegen- en waternetwerk in de regio.

Ter illustratie, hieronder een schets van het type bedrijvigheid dat onder ieder segment valt en het type vastgoed dat hier bij hoort (tabel 2).

**Tabel 2: Bedrijvigheid en bijbehorend type vastgoed**

Terreintype	Type bedrijven	Type vastgoed
Logistiek >3 hectare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verladers</li> <li>• Logistiek dienstverleners</li> <li>• Groothandels</li> <li>• Distributiebedrijven</li> <li>• 'Natte' logistiek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opslag/warehouse</li> <li>• Overslag</li> <li>• Distributiecentrum</li> </ul>
HMC (milieucategorie $\geq 4.2$ )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Productie</li> <li>• Verwerkingsbedrijven</li> <li>• Recyclers</li> <li>• (Zware) hindergevende bedrijvigheid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Productiehal</li> <li>• Verwerkingsinstallatie</li> </ul>
Regulier-gemengd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MKB</li> <li>• Reguliere logistiek</li> <li>• Productie-/maakbedrijven</li> <li>• Hightech industrie</li> <li>• Bouwbedrijven</li> <li>• Autogarages/-reparatie</li> <li>• Agrofood</li> <li>• <i>Dienstverlening en Overigen<sup>1</sup></i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfshal</li> <li>• Productiehal</li> <li>• Opslagruimte</li> <li>• Werkplaats</li> <li>• (Ondergeschikte) kantoorruimte</li> <li>• <i>Bedrijfsvastgoed met relatief hoog % kantoorvloer, bezoek-/verblijfsruimte, showrooms)</i></li> </ul>

De resultaten van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen zijn het uitgangspunt voor de verdere analyse in dit rapport.

### 3.1.2 Verdieping uitbreidingsvraag 'regulier-gemengd'

#### Overwegend groeiverwachting voor middelgrote partijen (> 5.000 m<sup>2</sup>) in Midden-Holland

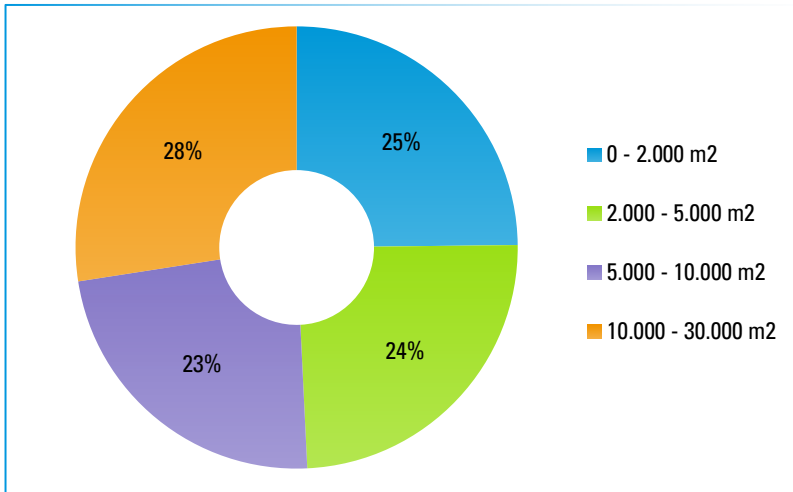
Ruimtelijke groei in het regulier-gemengde bedrijfssegment is voornamelijk afkomstig van bestaande bedrijven binnen de eigen regio. Dat is logisch, gegeven de eerder toegelichte band tussen het midden- en kleinbedrijf met een vaak historische lokale binding, bovenlokale herkomst van werknemers, en regionale structuur van afzetmarkt en toeleveranciers. Bovendien is het midden- en kleinbedrijf van levensbelang voor de vitaliteit van dorpen en gemeenten. Regelmatig heeft dergelijke bedrijvigheid bijvoorbeeld ook een binding met het lokale verenigingsleven.

Landelijke statistieken laten zien dat ca. 80-90% van de vestigende kleine en middelgrote bedrijven in de regio een regionale herkomst hebben. Dat wordt aangevuld met enkele verplaatsingen van net over de regiogrenzen (bv. Alphen a/d Rijn, Bleiswijk of Woerden) en kleinschalige logistieke concepten (m.n. pakketbezorging) die passen bij de marktontwikkelingen in de economie. De omvang van de bestaande

<sup>1</sup> Op (veelal) binnenstedelijke terreinen zijn niet-traditionele-, lichtere bedrijfsruimtefuncties als detailhandel (PDV), sport, leisure, horeca en dienstverlening aanwezig. Dergelijke terreinen (of deelgebieden) zijn qua uitstraling vergelijkbaar met kantoorlocaties.

bedrijvigheid is in dat opzicht veelzeggend. We constateren dat de bedrijvigheid in Midden-Holland vrijwel evenredig is verdeeld onder de grootteklassen (figuur 6).

**Figuur 6: Huidige grootteklassen bestaande bedrijvigheid (in m<sup>2</sup>)**

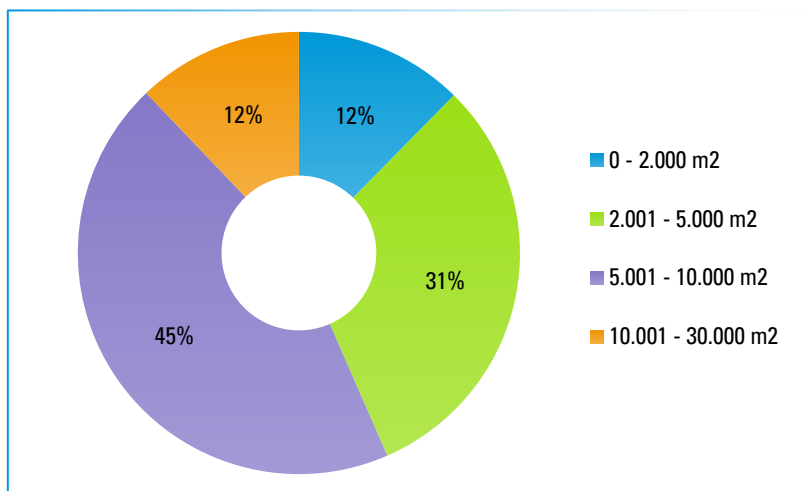


Bron: Vastgoeddata (2017); bewerking Stec Groep (2018)

Dat maakt dat een groot deel van de bedrijven van middelgrote omvang zijn (> 5.000 m<sup>2</sup>). We verwachten dat de uitbreidingsvraag richting de toekomst vooral uit deze segmenten afkomstig is. Kleinere bedrijven kunnen makkelijker een plek vinden in de bestaande vastgoedvoorraad. De vraag komt voornamelijk van doorgroeiende bestaande bedrijven, vaak middelgroot. We verwachten aanvullend dat de ruimtevrage vanuit instormende partijen zich ook voornamelijk voordoet in het middelgrote segment.

Dat beeld wordt geheel bevestigd in de uitgitecijfers over in de periode 2006 t/m 2015 (figuur 7), waaruit we constateren dat het gros van de uitgite in de middelgrote categorie heeft plaatsgevonden (5.001 – 10.000 m<sup>2</sup>). We verwachten dat richting 2030 voornamelijk deze grotere categorieën – met name 5.001 m<sup>2</sup> tot 30.000 m<sup>2</sup> – de belangrijkste categorie zal zijn in de ruimtevrage van bedrijven. In het bijzonder vanwege doorgroeiende bestaande bedrijven, maar ook de dynamiek in de (kleinschalige) logistieke sector. Daar ontstaat direct een uitdaging, omdat bedrijven van een dergelijke omvang juist vaak moeilijk in te passen zijn op bestaande bedrijventerreinen.

**Figuur 7: Uitgifte 2006 t/m 2015 onderverdeeld naar grootteklassen**

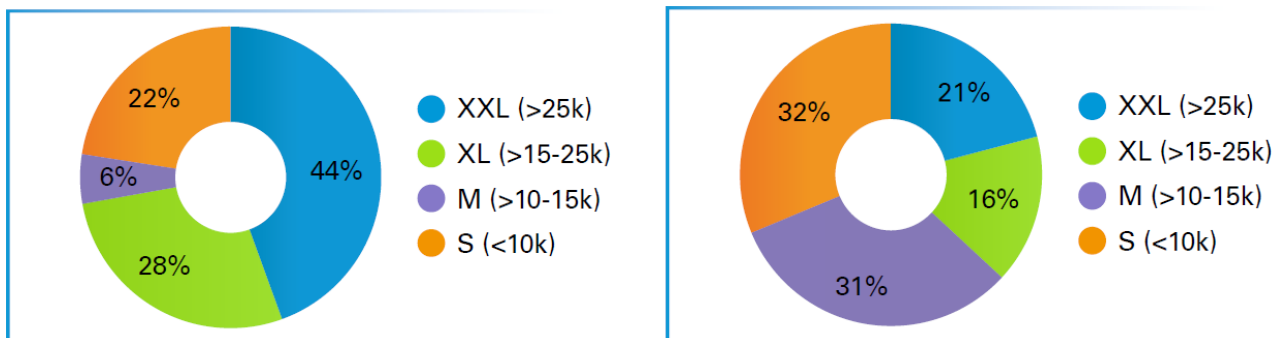


Bron: Provincie Zuid-Holland (2017); bewerking Stec Groep (2018)

**Toekomstige dynamiek in regulier-gemengd segment voor ongeveer 40-50% in logistiek en handel**

Op basis van het huidige werkgelegenheidsprofiel van de regio en de toekomstverwachtingen uit de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen verwachten we dat binnen het regulier-gemengde segment voornamelijk vraag zal bestaan vanuit de logistiek en handel. Die dynamiek komt voort uit de groei van e-commerce en pakketbezorging, maar ook vanuit de groei van de lokale industrie en het midden- en kleinbedrijf (en daarmee aanwezige verladingscapaciteit) in de regio. Binnen dit segment is met name de foodsector (VGM) in beweging, blijkt uit een recent onderzoek dat we uitvoerden onder logistieke vastgoedbeleggers. In ditzelfde onderzoek wordt eveneens de verwachting uitgesproken dat het gros van de logistieke markt, voornamelijk als gevolg van e-commerce, beweegt vanaf 2025 naar S- en M-logistiek (i.t.t. de huidige trend naar XL-logistiek), omdat de schaalvergroting/concentratie dan naar verwachting grotendeels heeft plaatsgevonden en stadsdistributie de hoofdmoot van de markt omvat (zie figuur 8).

**Figuur 8: Toekomstverwachtingen logistieke beleggers van voornamelijk XL-logistiek (tot 2025, links) naar S- en M-logistiek (na 2025, rechts)**

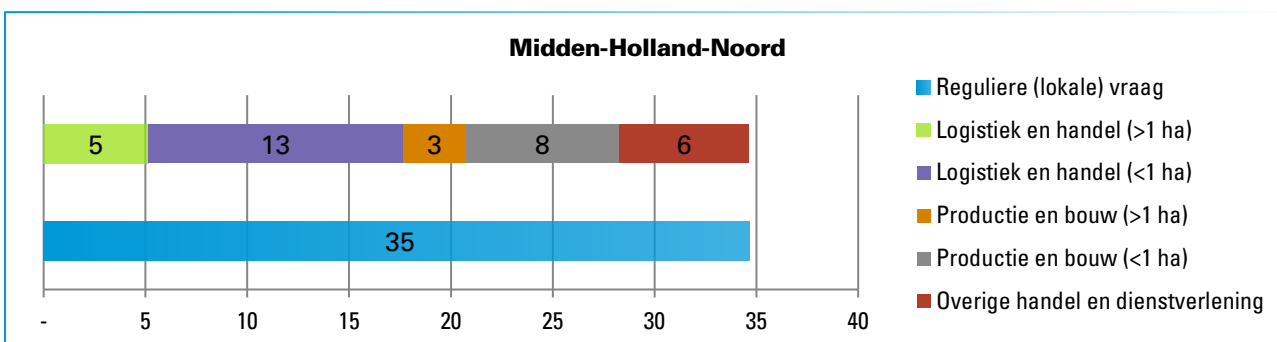


Bron: Stec Groep (2018)

We constateren daarbinnen wel een onderscheid tussen de twee subregio's in Midden-Holland (Noord en Zuid). Het noordelijke deel van de regio (Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen, Zuidplas) heeft een relatief groter verwacht aandeel van de logistieke sector dan het zuidelijke deel (Krimpenerwaard), waar een relatief groter deel van de vraag naar verwachting afkomstig zal zijn uit de productie- en bouwsector. Ook heeft het noordelijke deel van de regio een relatief groter aandeel vraag vanuit de dienstverlenende sectoren. Verklaring daarvoor kan gevonden worden in de A12-oriëntatie van het noordelijke deel van de regio, de hierdoor meer interne dynamiek in Krimpenerwaard en met name Gouda (maar ook andere gemeenten) als stedelijk concentratiegebied voor dienstverlenende sectoren, voornamelijk op de binnenstedelijke bedrijventerreinen.

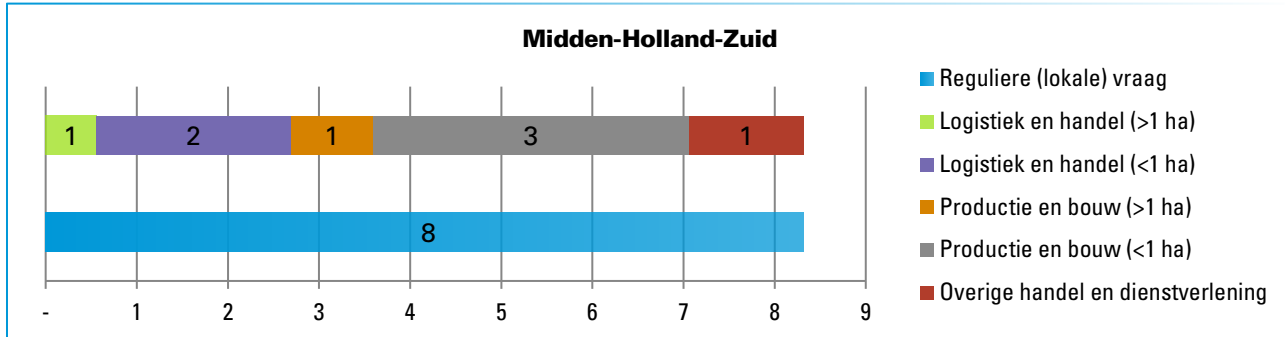
In figuur 9 en 10 een overzicht van de ruimtevraagverwachting voor Midden-Holland-Noord en Midden-Holland-Zuid. De blauwe staaf geeft de totale verwachte vraag weer en dit is verdeeld in omvang naar sector. De kwantitatieve verdeling tussen de twee subregio's is afgeleid uit de provinciale behoefteraming.

**Figuur 9: Vraagverdeling over sectoren en omvang in subregio Midden-Holland-Noord (in hectare)**



Bron: Stec Groep (2019)

**Figuur 10: Vraagverdeling over sectoren en omvang in subregio Midden-Holland-Zuid (in hectare)**



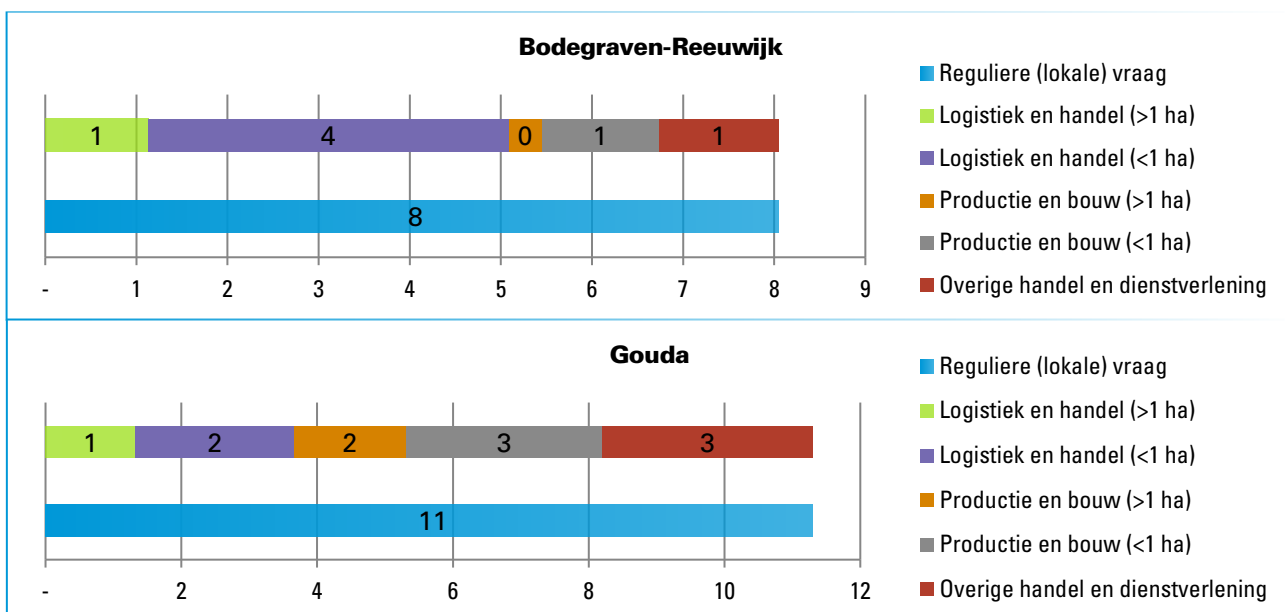
Bron: Stec Groep (2019)

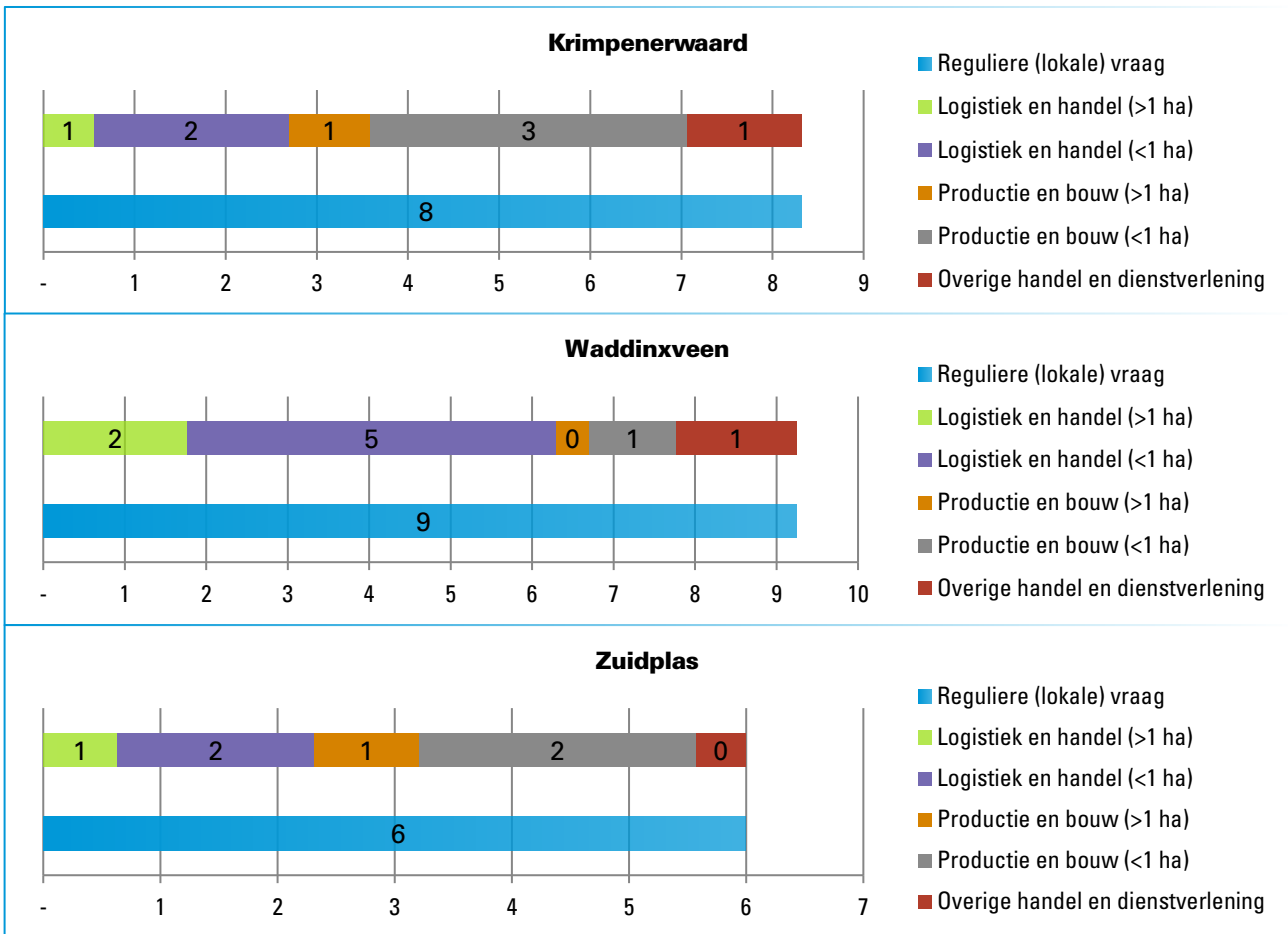
**Profiel en toekomstverwachtingen verschillen per subregio en gemeente**

Vanzelfsprekend zijn er verschillen te verwachten tussen gemeenten binnen de subregio's. Het vertalen van de cijfers naar een dergelijk lokaal schaalniveau gaat met enige onzekerheid gepaard. De analyse is namelijk het meest zuiver op het niveau van een marktregio (schaalniveau/zoekgebied waarbinnen een bedrijf zoekt bij een verhuis- of uitbreidingswens). Wel geeft een indicatieve doorkijk naar het lokale schaalniveau verschillen tussen de gemeenten aan. In Gouda is naar verwachting het dienstverlenende aandeel van de vraag relatief groot, terwijl bijvoorbeeld Bodegraven een grotere verwachting heeft van logistiek- en handelsbedrijven (waaronder een deel van het kaascluster valt). Ook in Waddinxveen is naar verwachting de logistieke component in het regulier-gemengde segment groot, terwijl in Zuidplas de nadruk naar verwachting meer ligt op productie en bouw. Eveneens verwachten we dat het grootste deel van de vraag zich vanwege huidige vestiging voordoet in Gouda en Waddinxveen. Niettemin, de cijfers op lokaal schaalniveau zijn vooral indicatief en niet zonder meer leidend voor planvorming. Daarvoor zijn de cijfers op het schaalniveau van de subregio, of voor een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling specifiek de marktregio (reikwijdte ontwikkeling) een sterker uitgangspunt.

In figuur 11 een overzicht van de indicatieve ruimtevraagverwachting per individuele gemeente.

**Figuur 11: Indicatieve vraagverdeling over sectoren en omvang per gemeente (in hectare)**





Bron: Stec Groep (2019)

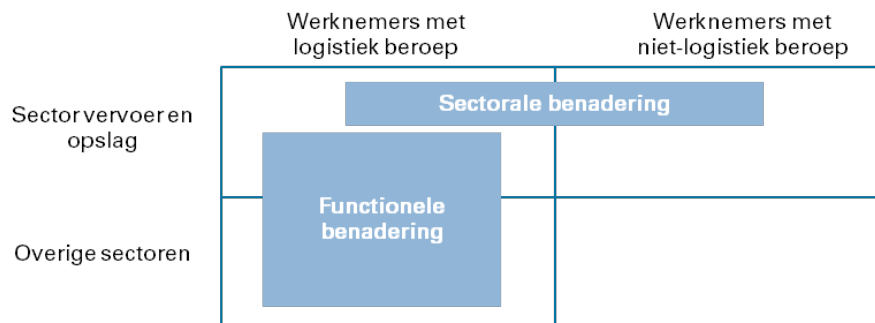
### 3.1.3 Verdieping uitbreidingsvraag 'grootschalige logistiek'

#### Afbakening (grootschalig) logistieke sector uit sectoraal en functioneel perspectief

Logistiek definiëren we in dit onderzoek als het organiseren, plannen, besturen en uitvoeren van de goederenstroom. Logistiek, vervoer en opslag en transport zijn containerbegrippen. Naast specifieke bedrijven (transport- en opslagbedrijven en logistiek dienstverleners) vinden (nog steeds) veel logistieke activiteiten plaats bij productiebedrijven, (groot)handelsbedrijven, bouwbedrijven en bij bedrijven in de semipublieke sector. Het gaat om een combinatie van de functionele en sectorale benadering – zie figuur 12. Tot de logistieke sector rekenen we:

- Activiteiten in sector vervoer en opslag (SBI-sector H)
- Groothandelsactiviteiten (SBI-klasse 46)
- Grootschalige (niet aan huis gebonden) detailhandel via internet (SBI-klasse 479)
- Middelgrote en grootschalige productiebedrijven (bv food, bloemen, medische en farmaceutische productie) die de eigen supply chain uitvoeren vanuit regio Midden-Holland (SBI-sector C)
- Specialistische zakelijk dienstverleners gericht op supply chain optimalisaties.

**Figuur 12: Definitie logistieke sector**



Bron: TNO/BCI (2013)

### A12-corridor als logistiek zwaartepunt (marktregio)

In de provinciale behoefteeraming is grootschalige logistiek als apart segment opgenomen. Dit grootschalige segment wordt gedefinieerd als logistiek groter dan 3 hectare. Dit segment onderscheidt zich van andere logistiek vanwege zijn vaak bovenregionale oriëntatie gericht op het hoofdwegen- en waternet. In Midden-Holland constateren we dat deze grootschalige partijen zich voornamelijk op de A12 concentreren, op Logistiek Park A12 (of elders) en richting Bleiswijk en Zoetermeer, vanwege het logistiek zwaartepunt van de (e-commerce) consumenten. Daarnaast kent Midden-Holland ook nog kleinere logistieke bedrijven verspreid over de regio.

In de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen is geconcludeerd dat een groot deel van de vraag naar bedrijventerreinen in Midden-Holland afkomstig is van grootschalige logistieke bedrijven. Voor Midden-Holland gaat om een uitbreidingsvraag van ca. 39 hectare netto. De ruimtevraag wordt gedeeld met de A12-georiënteerde ruimtevraag in de MRDH. Op basis van het historische marktaandeel van de A12 in de uitgifte van de MRDH en op basis van de laatste inzichten van marktpartijen aan de A12 ramen we een vraag naar grootschalige logistiek in de periode Q3 2019 t/m 2030 van **79 tot 94 hectare**<sup>2</sup>.

#### PPB A12 & SAMENWERKINGSOVEREENKOMST A12-CORRIDOR

Het Provinciaal Programma Bedrijventerreinen (PPB) A12 schetst de ruimtelijke kaders waarin logistieke bedrijventerreinen op de A12-corridor ontwikkeld en doorontwikkeld kunnen worden. Dit heeft betrekking op de doelgroep 'grootschalige logistiek', gedefinieerd als kavel > 3 ha. Aanvullend hebben provincie Zuid-Holland, de gemeenten Lansingerland, Waddinxveen, Zoetermeer en Zuidplas, VNO-NCW West en zes marktpartijen een samenwerkingsovereenkomst 'Logistieke Hotspot A12-corridor' getekend. Partijen werken samen om het vestigingsklimaat te verbeteren. Ze willen grote kavels beschikbaar stellen voor logistieke bedrijvigheid, bereikbaarheid verbeteren, bedrijventerreinen verduurzamen en zorgen voor voldoende geschoolde arbeidskrachten. De regio (A12-corridor) wil daarmee concurrerend worden met andere logistieke regio's. Richting de toekomst is het zeker denkbaar dat andere marktpartijen dan wel gemeenten aansluiting zoeken bij de samenwerking. Dit is mogelijk al naar gelang daartoe vanuit henzelf initiatief wordt genomen.

In het 'provinciaal programma grootschalige logistieke bedrijventerreinen A12-corridor' is vastgelegd om XXL-ruimtevragers uit de logistiek te faciliteren op dedicated en de volgende afgestemde locaties: Bleizo (Lansingerland en Zoetermeer), Prisma (Lansingerland en Zoetermeer), Veilingterrein (Lansingerland) en Logistiek Park A12 (Waddinxveen). Recent zijn aanvullend afspraken gemaakt om de ontwikkeling van grootschalige logistiek op Knibbelweg-Oost (Zuidplas) mogelijk te maken. Op Knibbelweg-Oost zal 15 hectare worden bestemd voor grote logistiek (kavel > 3ha). Daarnaast is nog 4 hectare beschikbaar voor (mogelijke) verplaatsing van lokale bedrijven.

<sup>2</sup> Berekening gaat uit van gunstige uitgaven (prognoses) van marktpartijen tot en met Q2 2019 en uitgifte van het Veilingterrein in Bleiswijk aan één buitengewoon grote partij.

### 3.1.4 Verdieping uitbreidingsvraag 'HMC'

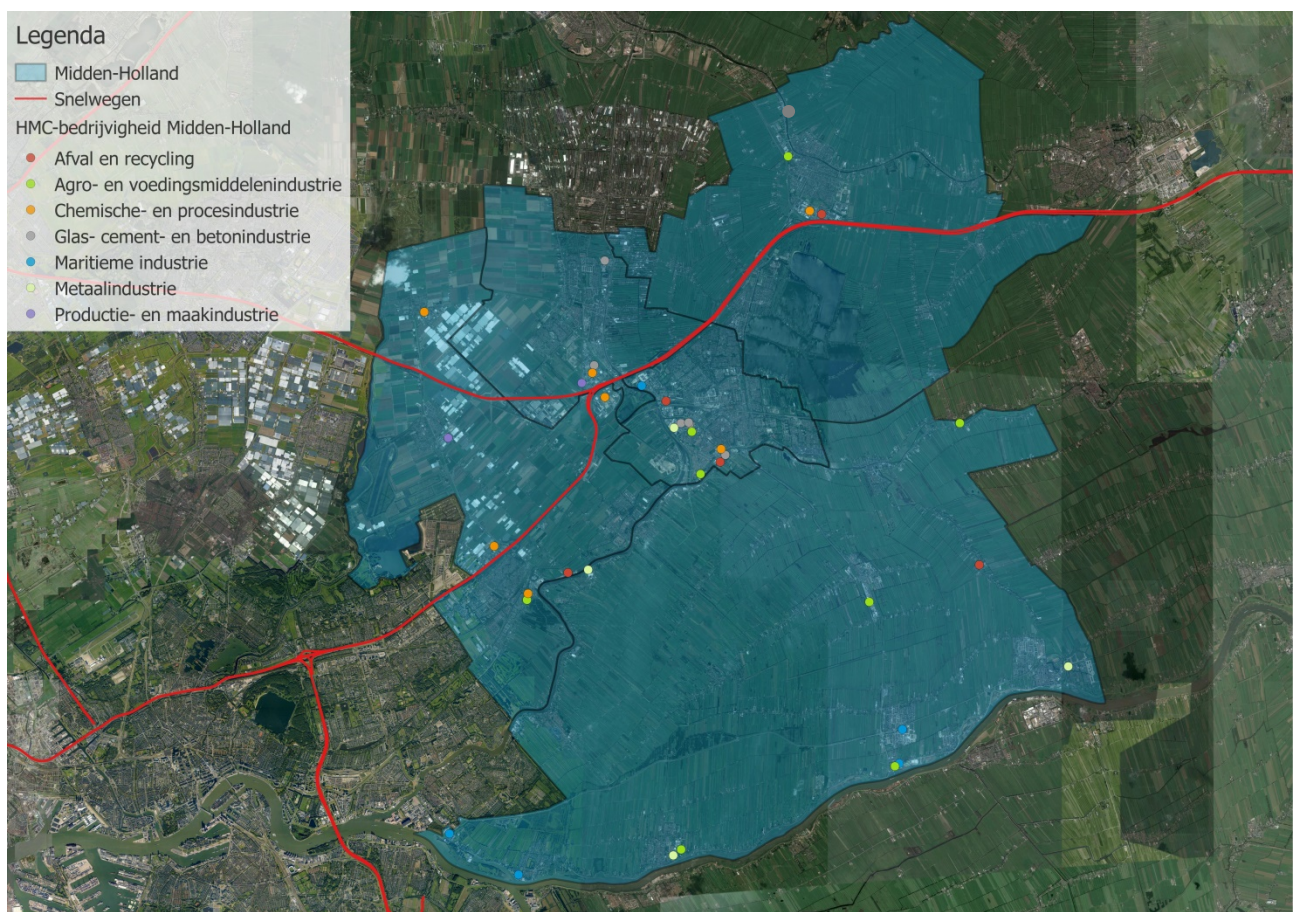
#### HMC-bedrijvigheid als basis (spin-off) en einde (recycling) van de productieketen

Hoewel het slechts een beperkt aantal spelers betreft, zijn de HMC-bedrijven in de Midden-Holland een cruciale schakel in de economische structuur. Het gaat om bedrijven als recyclers, afvalverwerkers en betoncentrales, waarzonder onder meer bouwbedrijven en het dagelijks leven in de regio niet kan functioneren. Immers, een stedelijk gebied produceert nu eenmaal afval dat verwerkt moet worden en beton is nodig om woningen en infrastructuur te realiseren. Bovendien is de economische spin-off van dergelijke bedrijven relevant. Betoncentrales bijvoorbeeld bevinden zich aan het begin van de productieketen en zijn cruciaal voor het functioneren van allerlei bouwactiviteiten. Betoncentrales zijn bovendien bij uitstek functies met een beperkt verzorgingsgebied, vanwege de lage marges op het product en de aard van het eindproduct (het kan niet altijd over langere afstand vervoerd worden).

#### HMC-bedrijvigheid in Midden-Holland divers en verspreid over de regio

In Midden-Holland zijn 35 HMC-bedrijven gevestigd, waarvan het gros op bedrijventerreinen is gevestigd. Het gaat om bedrijvigheid in de agro- en voedingsmiddelenindustrie, chemische- en procesindustrie, maritieme industrie, metaalindustrie, betonindustrie en afvalverwerking/recycling.

**Figuur 13: Overzicht ligging HMC-bedrijvigheid in Midden-Holland**



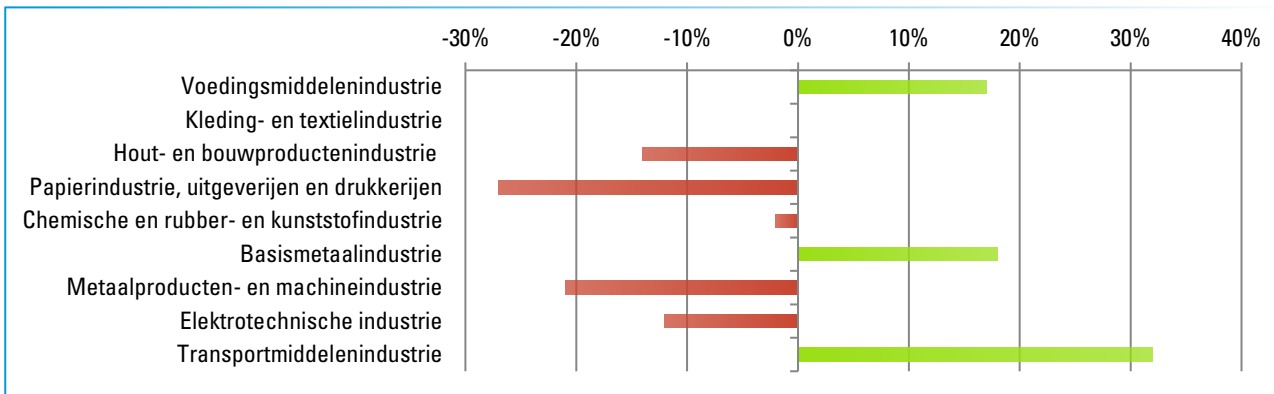
Bron: Omgevingsdienst Midden-Holland (2018); bewerking Stec Groep (2018)

#### Met name deelsectoren voedingsmiddelen, basismetaal en transportmiddelen in beweging

Aan de hand van regionale economische groeiscenario's, historische ontwikkeling en het specifieke onderzoek naar de ruimtebehoefte van industrie dat we voor de provincie uitvoerden, verwachtten we de komende jaren dat de dynamiek in het HMC-segment voornamelijk afkomstig is vanuit de voedingsmiddelenindustrie, basismetaalindustrie en transportmiddelenindustrie (figuur 14). We vinden dergelijke bedrijven voornamelijk terug aan de waterwegen (m.n. Krimpenerwaard) en Gouda.



**Figuur 14: Groeiverwachting sectoren binnen het HMC-segment in Midden-Holland**



Bron: Stec Groep (2018)

Aanvullende sectoren binnen het HMC-segment met een positieve marktdynamiek zijn 'afval en recycling' en betoncentrales. Afval en recycling ondervindt voornamelijk een positieve dynamiek vanwege de groeiende afvalproductie en de maatschappelijke urgentie om producten ecologisch te verwerken en te hergebruiken. Betoncentrales en vergelijkbare producten (bouwproductie) vaart voornamelijk bij de grote bouwopgave die zich in de omgeving voordoet. Er is een grote vraag naar bouwmaterialen op korte en middellange termijn waar de sector op dit moment niet in kan voorzien, maar ruimte voor uitbreiding en groei (op een locatie met toekomstperspectief) is schaars.

**Tabel 3: Groeiverwachting beton- en aanverwante industrie in Zuid-Holland**

	2014	2015	2020	2025
Bouwproductie (indexwaarde)	100	103	123	115
Nieuwbouw woningen (x 1.000)	44	47	70	55
Nieuwbouw utiliteit (in miljoen m <sup>2</sup> )	6,4	6,9	7,5	5,2
GWV (indexwaarde)	100	102	112	119
Beton (in miljoen m <sup>2</sup> )	13,5	13,8	15,6	14,1
Cement (in ton)	4,3	4,4	5,0	4,5

Bron: Stec Groep (2017)

**Toekomstige HMC-ruimtevrage (5 - 9 hectare), deels watergebonden, voornamelijk afkomstig van bestaande bedrijven en circulaire groeiambities**

De bestaande HMC-bedrijven zijn vrijwel allemaal gevestigd op een bedrijventerrein, voornamelijk in Gouda, of op een solitaire locatie aan het water (IJssel en Lek). Op geen enkele locatie bestaat op dit moment uitbreidings- of groeirimte, waardoor bedrijven op zoek moeten naar andere oplossingen als een tweede locatie (vaak vanuit bedrijfsvoering niet wenselijk), verplaatsing naar buiten de regio of technologische oplossingen om de productie op peil te houden (automatisering en robotisering). Ontwikkeling in de hoogte op een tweede verdieping blijkt voor dergelijke bedrijven vaak moeilijk, vanwege technische mogelijkheden en veiligheidsvoorschriften.

Het totale HMC-areaal in Midden-Holland omvat circa 40 hectare, per bedrijf in omvang wisselend van 0,5 tot 2 hectare. In de provinciale behoefteeraming wordt tot en met 2030 een uitbreidingsvraag verwacht van circa 6 tot 11 hectare (deels watergebonden). Vertalen we dit naar de periode 2019 tot en met 2030 dan betekent dit een vraag van **circa 5 tot 9 hectare**. Kenmerkend voor HMC-bedrijvigheid is de beperkte verplaatsingsdrift en verhuiscapaciteit, vanwege de grote kapitaalintensiteit (apparatuur, vastgoed, etc.) op locatie. De verwachte groei in Midden-Holland is dan ook voornamelijk afkomstig van bestaande bedrijvigheid, verwachten we. Dit met uitzonderingen daargelaten, waarbij voornamelijk groei vanuit innovatieve, nieuwe initiatieven rond 'afval en recycling' reëel zijn de komende jaren. Dat betekent dat de beleidsfocus voornamelijk gericht moet zijn op de bedrijvigheid die al in de regio aanwezig is.

### HMC opereert op regionaal niveau en zoekt naar goede locaties op die schaal

In tegenstelling tot het midden- en kleinbedrijf, is een regionale ruimtelijke oplossing voor HMC-bedrijvigheid een reëel uitgangspunt. HMC-bedrijvigheid correspondeert vaak met NIMBY, vanwege de grotere mate van hinder (verkeer, geluid, stof, etc.). Bovendien zijn het vaak bedrijven die op een hoger dan lokaal schaalniveau opereren. Tot slot zijn het vaak bedrijven met specifieke vestigingseisen. Voor HMC-bedrijvigheid gaat het vanzelfsprekend over een locatie waar hinder veroorzaakt mag worden, maar ook om een locatie die goed ontsloten is. HMC-bedrijvigheid gebruikt bovengemiddeld vaak water- of railvervoer voor aanvoer van grondstoffen (afvoer van goederen gebeurt vaak via wegvervoer) en een locatie met toekomstpotentie moet daaraan voldoen. Bovendien zoekt HMC-bedrijvigheid een locatie met toekomstpotentie, omdat, zoals eerder toegelicht, dergelijke bedrijven een beperkte verplaatsingsdrift en verhuisgeneigdheid hebben.

## 3.2 Vervangingsvraag

### CONCLUSIES VERVANGINGSVRAAG:

- Op korte termijn (zonder beleidsimpulsen) bedraagt de vervangingsvraag minimaal 21 hectare. Potentieel is deze nog groter bij extra inspanningen (o.a. maximale verstedelijking).
- Aandachtspunten (eventuele toekomstige vervangingsvraag): solitaire (HMC-)bedrijven, veroudering van locaties en (kleine) bedrijfslocaties

### Vervangingsvraag ontstaat door transformatie van bedrijventerreinen en uitplaatsing van bedrijven

Er is sprake van vervangingsvraag op het moment dat bedrijventerreinen worden getransformeerd naar een andere functie en de huidige bedrijfsbestemming op de locatie verdwijnt. Vervangingsvraag is niet geraamd in de provinciale behoefteeraming bedrijventerreinen en is dus een additionele vraag. De provinciale behoefteeraming gaat er namelijk vanuit dat het bestaande bedrijventerreinenareaal intact blijft.

### Vervangingsvraag in Midden-Holland voornamelijk ingegeven vanuit woningbouwopgave

Aanvullend op de hiervoor toegelichte uitbreidingsvraag is er potentieel sprake van een vervangingsvraag in Midden-Holland. Uit de Regionale Agenda Wonen 2013-2019 blijkt een aanvullende opgave om extra woningen te realiseren en bovendien ligt er in de huidige markt een aanvullende opgave om extra woningbouwplannen te realiseren om in de behoefte te voorzien ('verstedelijkingsopgave'). Op dit moment wordt de Regionale Agenda Wonen geactualiseerd om de definitieve opgave vast te stellen. De regio bestaat uit een combinatie van een verstedelijkt en een landelijk deel. Zij onderscheidt zich hierin van andere regio's en de grote steden om het gebied heen (zoals Rotterdam, Den Haag en Utrecht). Deels zijn deze mogelijkheden binnen verstedelijkt gebied al verder geconcretiseerd in transformatieplannen (zie tabel 4).

Onderstaand een overzicht van de transformatieplannen die op dit moment bekend zijn. De totale omvang hiervan is de potentiële vervangingsvraag die we nu taxeren. Het betreft een momentopname. Indien er komende jaren meer of minder plannen zijn voor transformatie dan heeft dit invloed op de omvang van de vervangingsvraag.

**Tabel 4: Inventarisatie transformatieplannen regio Midden-Holland**

Gemeente	Locatie	Omschrijving plan	Status besluitvorming en toelichting	Omvang in netto hectare
Bodegraven-Reeuwijk	Dronenhoek (Bodegraven)	Realiseren van bijzonder woonmilieu, al dan niet in combinatie met andere functies. Woningbouwplannen dienen nader uitgewerkt te worden.	Raadsprogramma 2018-2022 en opgenomen in structuurvisie 'vitaliteit op een knooppunt', 2010-2020. Intentieverklaring in voorbereiding om afspraken te maken met grondeigenaren.	3,9 hectare
	Zoutman – oostelijk deel (Reeuwijk-Brug)	Voor de zomer wordt gestart met voorbereiden transformatie naar wonen. Betreft oostelijke en oudste deel van Zoutman waar bedrijvigheid in lage milieu categorieën voorkomt.	Opgenomen in raadsprogramma 2018-2022 als te transformeren deelgebied. Parallel uitbreiden van Zoutman in westelijke richting (ruimte bieden aan bedrijven om te verplaatsen)	3,5 hectare
	Zoutman – Zoutmansweg (Reeuwijk-Brug)	Transformatie bedrijfslocatie naar wonen aan de rand van bedrijventerrein.	Reeds uitgevoerd. Het nieuwe appartementencomplex is in 2018 opgeleverd.	0,3 hectare
	Weypoort II (Nieuwerbrug)	Transformatie naar 17 woningen op voormalige 'Bunnik locatie'. Mede mogelijk gemaakt door RIF-subsidie uit GR 'De Oude Rijnzone'.	Nieuw bestemmingsplan voor woningen vastgesteld eind 2018. Uitvoering in 2019.	1,6 hectare
	Doortocht (Bodegraven)	Transformatie naar wonen op voormalige 'Versluys/Welkoop locatie'.	Woningbouwplan in voorbereiding. Beoogde start uitvoering in 2019.	2,0 hectare
	Willem de Zwijgerstraat (Bodegraven)	Realiseren gemengd woonmilieu. Locatie is gelegen een hoofdstraat (toegang tot het centrum van Bodegraven) en aangewezen als woon-zorgzone. Plan voor woningbouw senioren.	Overeenkomst. Start uitvoering transformatie in 2018. Staat opgenomen in structuurvisie 'vitaliteit op een knooppunt', 2010-2020.	0,8 hectare
	Gouda	Kromme Gouwe – oostelijk deel (Gouda)	Mogelijke transformatie richt zich op het oostelijk deelgebied van de locatie.	Status als transformatielocatie nog niet bekrachtigd door College van B&W en gemeenteraad.
Goudse Poort (Gouda)		Concreet initiatief (plan) voor transformatie. Betreft 'locatie voormalig distributiecentrum van Blokker'.	Eigenaar is in overleg met gemeente hoe transformatie naar wonen vorm te geven. Indicatie: realisatie vanaf 2020. Onderdeel ontwikkelstrategie Spoorzone.	4,2 hectare
Stolwijkersluis, locatie Koudasfalt		Na bedrijfsbeëindiging van de asfaltcentrale is het terrein beschikbaar gesteld voor een burgerinitiatief (Goudasfalt). Hierbij wordt een multifunctionele inrichting van het terrein onderzocht met (watergebonden) bedrijvigheid, leisure en horeca.	Vooruitlopend op een omgevingsplan is een ambitiedocument in ontwikkeling.	2,9 hectare
Krimpenerwaard	Schoonhoven Noord (Schoonhoven)	Woningbouwplannen voor volledige transformatie van locatie. Aan de zuidzijde van de Bergambachtstraat wordt de locatie omgeven door woningen (Schoonhoven Noord).	Transformatie naar woningbouw. Indicatie voor start van transformatie is 2021.	4,3 hectare

Gemeente	Locatie	Omschrijving plan	Status besluitvorming en toelichting	Omvang in netto hectare
	Galgoord (Haastrecht)	Woningbouwplannen voor volledige transformatie van locatie. Locatie wordt aan noordzijde begrensd door Hollandsche IJssel en aan de zuidzijde door N228 (Provincialeweg Oost).	Transformatie naar woningbouw. Indicatie voor start van transformatie is 2021.	3,8 hectare
	Zaag (Krimpen aan de Lek)	Onderzoek naar mogelijke transformatie. Momenteel niet aan de orde.	Planning onbekend (langere termijn).	Onbekend <i>Totaal: 8,5 hectare</i>
Waddinxveen	Noordkade (Waddinxveen)	Maatwerktransformatie per locatie op terrein. Per casus is transformatie naar gemengd woon-werkgebied mogelijk. Verder revitalisering. Omvang niet op voorhand bepaald.	Transformatie ingezet. Eerste kavels in 2007 getransformeerd. Rol van gemeente is facilitair. Organisch proces: op basis van getoonde interesse. Transformatie opgenomen in structuurvisie 2030.	Onbekend <i>Totaal: 19,4 hectare</i>
	Zuid (Waddinxveen)	Onderzoek toestaan van andere functies op locatie (deelgebied Zuid II). Transformatie is nog niet aan de orde.	Weinig concreet. Planning onbekend (langere termijn). Locatie is als zoekgebied voor verbreding functies opgenomen in structuurvisie 2030.	Onbekend <i>Totaal: 8,3 hectare</i>

Bron: Gemeenten Midden-Holland (2019), bewerking Stec Groep (2019)

### Vervangingsvraag zonder beleidsimpulsen minimaal circa 21 hectare, o.b.v. huidige inventarisatie

Wanneer de huidige, geïnventariseerde plannen doorgang vinden, verwachten we minimaal circa 21 hectare vervangingsvraag tot en met 2030 in Midden-Holland (zie tabel 5). Daarbij gaan we overigens uit van enige intensivering, door efficiënter (20%) ruimtegebruik op de nieuwe locatie ten opzichte van de achtergebleven locatie.

**Tabel 5: Verwachte vervangingsvraag Midden-Holland (NB. Veelal zal de vervangingsvraag bij voorkeur lokaal worden voorzien)**

Locatie	Korte termijn (zonder beleidsimpulsen)	Potentieel lange termijn, door extra inspanningen (o.a. maximale verstedelijking)
Dronenhoek (Bodegraven)	3,9 hectare	-
Zoutman – oostelijk deel (Reeuwijk-Brug)	3,5 hectare	-
Zoutman – Zoutmansweg (Reeuwijk-Brug)	0,3 hectare	-
Weypoort II (Nieuwerbrug)	1,6 hectare	-
Doortocht (Bodegraven)	2,0 hectare	-
Willem de Zwijgerstraat (Bodegraven)	0,8 hectare	-
Kromme Gouwe (Gouda)	-	6,3 hectare
Goudse Poort (Gouda)	4,2 hectare	
Stolwijkersluis (locatie Koudasfalt)	2,9 hectare	
Schoonhoven Noord (Schoonhoven)	4,3 hectare	-
Galgoord (Haastrecht)	3,8 hectare	-
De Zaag (Krimpen aan de Lek)		<i>Onbekend, omvang niet bepaald</i>
Noordkade (Waddinxveen)		<i>Onbekend, omvang niet bepaald</i>
Zuid (Waddinxveen)		<i>Onbekend, omvang niet bepaald</i>
<b>Totaal</b>	26,3 hectare Met intensivering (20%): <b>ca. 21 hectare</b>	6,3 hectare (+ PM) Met intensivering (20%): <b>ca. 5 hectare</b>

Bron: Gemeenten Midden-Holland (2019), bewerking Stec Groep (2019)

Niet op elke locatie in de lijst hiervoor wordt actieve uitplaatsing van bedrijven en volledige transformatie naar wonen beoogd. Het gaat ook om de ontwikkeling naar een gemengd programma (woonwerk-milieu) op de locatie met lichtere bedrijfsfuncties, of een combinatie met andere functies. Voorbeelden zijn Noordkade en op termijn mogelijk Zuid in Waddinxveen. Hierdoor is wel sprake van een wijziging van het bedrijfsprofiel van de terreinen. Een deel van de bedrijven (m.n. dienstverlening kan gevestigd blijven, terwijl een deel zal moeten verplaatsen omdat deze niet in een gemengd profiel past). Transformatie aan de oostzijde van bedrijventerrein Kromme Gouwe in Gouda kan de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor (hinder)gevende bedrijven op deze locatie beperken op het moment dat woningen of andere hindergevoelige objecten in de nabijheid worden ontwikkeld. Denk bijvoorbeeld aan de vestiging van de Goudse Betonmortel Centrale (GBC). De ontwikkeling van Kromme Gouwe is onderdeel van een nog op te stellen lokale visie van de gemeente Gouda over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gemeente.

Aanvullend kan er ook nog vervangingsvraag ontstaan als gevolg van transformatie van kleinere of solitaire locaties. Dat zijn locaties die nu formeel niet als bedrijventerrein worden aangeduid, maar waarvan de vervangingsvraag wel op bedrijventerreinen terecht moet komen. Concrete voorbeelden zijn de locaties Van den Oudenrijn (Nieuwebrug) en de Frankenlocatie (Bodegraven).

#### **Aandachtspunten: solitaire (HMC-)bedrijven, veroudering van locaties en (kleine) bedrijfslocaties**

Aanvullend op de inventarisatie constateren we drie aandachtspunten voor eventuele toekomstige vervangingsvraag, namelijk:

- bestaande solitaire (HMC-)bedrijvigheid; en
- verouderde lokale bedrijventerreinen; en
- (kleine) bedrijfslocaties in dorpen of buitengebied

Enkele bestaande (HMC-)bedrijven zijn gevestigd op een solitaire locatie aan het water of in de polder, waarbij de bereikbaarheidspropositie niet meer voldoet voor het vele vrachtverkeer dat vaak van en naar de locatie rijdt. Voorbeelden hiervan zien we in voornamelijk in Krimpenerwaard, Bodegraven en Zuidplas. De vaak smalle dijk- en polderwegen zijn niet berekend voor deze vrachtverkeersbewegingen en dat levert gevaarlijke verkeerssituaties op. Bij het strategisch uitplaatsen van dergelijke bedrijven ontstaat een potentiële vervangingsvraag.

Daarnaast constateren we dat enkele, met name binnenstedelijk gelegen locaties verouderd geraken (zie verdiepende analyse in hoofdstuk 4). Dit zijn tevens locaties die voor een groot deel al als potentiële transformatielocaties worden genoemd, maar ook locaties als de Schielandse Hoge Zeedijk en Stolwijkersluis komen hiervoor in aanmerking. Wanneer in de toekomst mogelijk wordt besloten om dergelijke locaties te herstructureren of transformeren ontstaat een potentiële vervangingsvraag.

Tot slot is het aannemelijk dat (kleine) bedrijfslocaties in dorpen of buitengebied verdwijnen. Het gaat om locaties met een bedrijfsbestemming, maar niet aangeduid als bedrijventerrein. Hoewel dit formeel geen bedrijventerreincompensatie betreft, kan uitplaatsing of verplaatsing van bedrijfsactiviteiten wel extra ruimtevraag naar bedrijfsruimte op een bedrijventerrein betekenen. Concreet voorbeeld hiervan is de verhuizing van Timmerfabriek en aannemersbedrijf Van den Oudenrijn in Bodegraven. Zij lieten een bedrijfslocatie aan van de Wilhelminastraat achter en vertrokken naar bedrijventerrein Rijnhoek. De voormalig bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar wonen. Er kan voor worden gekozen om hier ook ruimte voor op bedrijventerreinen te reserveren (de huidige locaties zijn niet aangemerkt als 'bedrijventerrein') en op dat moment is de omvang nader vast te stellen<sup>3</sup>. Het gaat dan in het bijzonder om transformaties waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt en het vertrekkende bedrijf op een bedrijventerrein gefaciliteerd wordt.

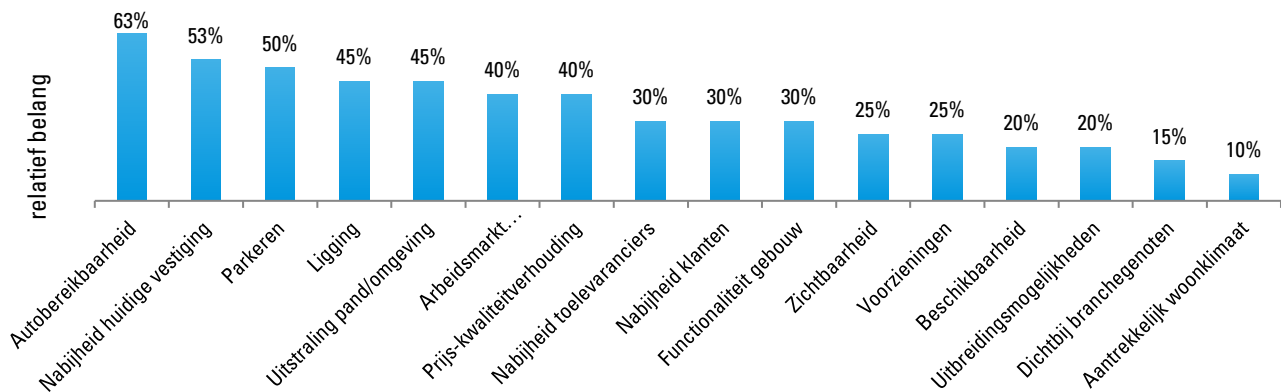
---

<sup>3</sup> Concrete voorbeelden uit gemeente Bodegraven-Reeuwijk: Frankenlocatie (Bodegraven) en Hartsteen (Nieuwebrug). Op deze locaties zijn momenteel nog bedrijven gehuisvest.

### 3.3 Vertaling naar vestigingscriteria en 'programma van eisen'

Uit ons eigen periodiek onderzoek (Bedrijfsruimtegebruikers in Beeld), waarin we een representatieve groep van bedrijven uit alle sectoren vragen, komt een algemeen beeld naar voren van factoren van invloed op de locatiekeuze. We zien dat de bereikbaarheid van een terrein of gebied van het grootste belang wordt geacht. Ook de nabijheid ten opzichte van de huidige vestiging blijkt zeer belangrijk. Een aantal hoog scorende aspecten voor bedrijfsruimtegebruikers betreffen aspecten die op kavel- of gebouwniveau spelen, zoals parkeren, uitstraling, prijs, beschikbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden en zichtbaarheid. Voor het matchen van vraag en aanbod zijn deze aspecten van minder groot belang, aangezien deze aspecten - nuances daargelaten - vrijwel overal gelijk zijn. Overigens verschilt dit beeld op nuances bij diverse groepen bedrijfsruimtegebruikers. We gaan daar in de afzonderlijke profielen per deelsegment nader op in.

**Figuur 15: Algemeen belang vestigingscriteria voor vestiging van bedrijven**



Bron: Stec Groep, 2002, 2005 en 2012

Zoals hierboven beschreven blijkt dat niet alle bedrijven dezelfde wensen en eisen stellen aan locatie en kavel. Er is een verschil in behoefte naar type bedrijfsactiviteit. Ook de verwachtingen ten aanzien van groei (onder andere op basis van werkgelegenheidsprognose, ruimtegebruik en locatievoorkeur, gecorrigeerd voor trends en ontwikkelingen) binnen diverse sectoren zijn verschillend. Om dus een goede kwalitatieve verdieping te geven van de vraagprognose is het noodzakelijk om onderscheid te maken in verschillende deelsegmenten. We onderscheiden acht segmenten, waarbij een aantal segmenten onderverdeeld kan worden in deelsegmenten. We hebben ons daarbij vooral laten leiden door een aantal (ruimtelijk) onderscheidende vestigingskenmerken. Immers indien deze wezenlijk anders zijn, ontstaan ook verschillen in het aanbod dat hiervoor geschikt is. We zijn ons ervan bewust dat op bedrijfsniveau ook andere overwegingen mee kunnen spelen, zoals de aantrekkelijkheid van de energiestroom op de locatie.

**Programma's van eisen regulier-gemengd**

**Tabel 6: Ruimtelijke programma's van eisen regulier-gemengde sectoren**

	Logistiek en handel	Productie en bouw	Dienstverlening
Ligging	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen	Bij grootschalige activiteiten perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. omvang en vervoersbewegingen. Bij kleinschalige activiteiten dichtbij klant en woonplek, aan de rand van de stad/kern en eventueel op woonwerk-units.	De sector heeft de wens/ eis dichtbij stedelijke centra gevestigd te zijn met een hoogwaardig voorzieningenniveau en een goede OV-bereikbaarheid. De meeste bedrijven zoeken een plek in, of nabij de stedelijke centra of een locatie aan de rand van de stad/ kern.
Arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt	Vraag naar lager en middelbaar opgeleid personeel. Bij high tech juist technisch hoog opgeleid personeel.	Kwaliteit en omvang van arbeidspool zeer belangrijk (vooral vanwege de toenemende hightech/ ict-gerelateerde werkzaamheden); Flexibiliteit van relatief groot belang.
Bereikbaarheid weg	Directe nabijheid snelwegknooppunt/ eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg)	Een goede en directe wegverbinding (N-weg) waarbij geen woonkernen doorsneden worden. Voor kleinschalig voldoet een radialemilieu.	Aan een reguliere (boven)lokale wegenstructuur, liefst een radialemilieu of N-weg
Bereikbaarheid OV	Geen doorslaggevend criterium, wel pré	Geen doorslaggevend criterium, wel pré	Relevant.
Kavelgrootte	Doorgaans >5.000 m <sup>2</sup> .	Voor het kleinere segment (<1 hectare) vaak kleinere units (1.000 tot 2.500 m <sup>2</sup> ).	Kavels overwegend tussen de 2.000 tot 5.000 m <sup>2</sup>
Bouwhoogte	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter	14-20 meter. Vrijstelling tot hoger mogelijk.	Overwegend maximaal 8 meter, maar mogelijk meerlaags tot ca. 20 meter.
Milieucategorie	Milieucategorie 2 en 3, bij uitzondering 4	Milieucategorie 3, bij uitzondering 4	Max. milieucategorie 2

Bron: Stec Groep (2018)

**Programma's van eisen HMC**

**Tabel 7: Ruimtelijke programma's van eisen verschillende HMC-sectoren**

	Agro- en voedingsmiddelen-industrie	Chemische- en Procesindustrie	Maritieme industrie	Metaalindustrie- en machinebouw	Glas-, cement en betonindustrie	Afval en recycling
Marktregio / Werkgebied	Regionaal tot (inter)nationaal	Regionaal tot (inter)nationaal	Regionaal tot (inter)nationaal	Lokaal tot regionaal	Lokaal tot regionaal	Lokaal tot regionaal
Omvang kavel	0,5 tot 5 hectare	0,5 tot 10 hectare	0,5 tot 3 hectare	0,5 tot 3 hectare	1 tot 3 hectare	1 tot 5 hectare
Bouwhoogte	tot 30 meter	tot 30 meter	tot 25 meter	Tot 20 meter	tot 25 meter	tot 20 meter
Bebouwingspercentage	75%	50%	50%	75%	30%	30%
Milieucategorie	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2	4.2 t/m 5.2
Ontsluiting weg	Van gemiddeld belang. Goede ontsluiting nodig. Relatief veel vervoersbewegingen.	Van groot belang. Goede ontsluiting nodig. Relatief veel vervoersbewegingen.	Voor maritieme industrie van ondergeschikt belang. Pré voor metaalindustrie	Van gemiddeld belang, relatief veel vervoersbewegingen	Met name voor betonindustrie belangrijk, vanwege korte verwerkingstijd product	Strategische ligging in 'verzorgingsgebied' en voldoende milieuruimte belangrijker dan ontsluiting
Ontsluiting water	Van groot belang. Goede ontsluiting voor met name voor aanvoer grondstoffen	Water van belang voor bedrijfsprocessen (o.a. koelwater). Niet noodzakelijk voor iedere industrie.	Van essentieel belang, kade noodzakelijk voor transport (scheepswerf/ overslag). De industrie is direct watergebonden	Pré, maar geen harde eis; kan vooral voordeel zijn bij transport volumineuse (prefab) onderdelen en/of machines	Van zeer groot belang, vooral voor betonmortel-centrales voor aanvoer zand en grind. Dit kan niet over de weg (onrendabel).	Pré, maar geen harde eis

Bron: Stec Groep (2018)

**Programma van eisen grootschalige logistiek**

**Tabel 8: Ruimtelijk programma van eisen grootschalige logistiek**

Grootschalige logistiek (> 3 hectare)	
Ligging	Perifeer, verwijderd van woonwijken, of aan de rand van woonwijken, i.v.m. opslag en vele vervoersbewegingen
Arbeidsmarkt	Nabijheid van geschikte arbeidspool (van voldoende omvang) zeer relevant criterium. Toename belang van hoogwaardige arbeidsmarkt
Bereikbaarheid weg	Directe nabijheid snelwegknooppunt/ eigen snelwegafslag of een vierbaans N-weg (ongehinderde doorstroming tot snelweg)
Bereikbaarheid OV	Geen doorslaggevend criterium, wel een pré
Kavelgrootte	Kavels minimaal 3 hectare
Bouwhoogte	14-20 meter; bij uitzondering hoger dan 20 meter
Milieucategorie	milieucategorie 3, bij uitzondering 4
Voorzieningen	Huisvesting arbeidsmigranten

Bron: Stec Groep (2018)



# 4 Verdieping aanbod

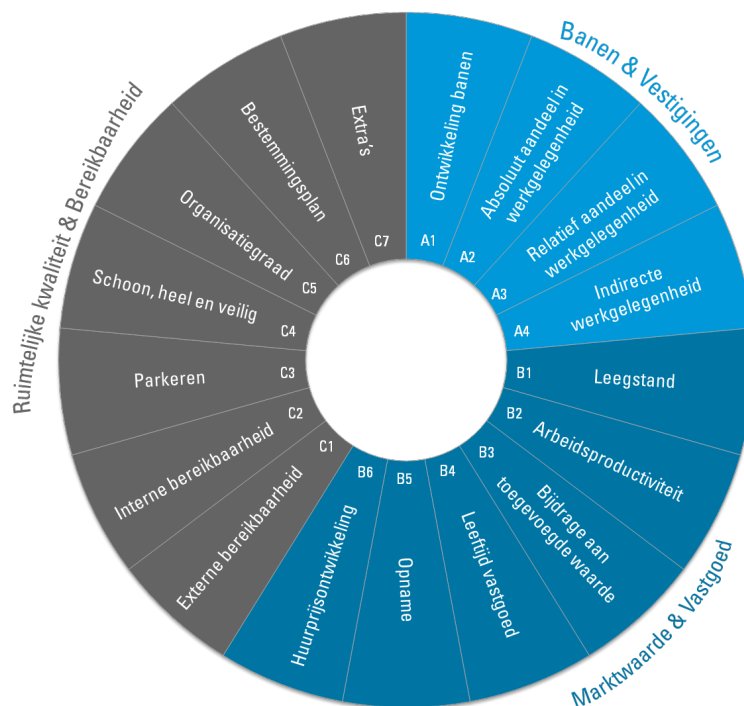
## 4.1 Economische waarde bestaande bedrijventerreinenareaal

### EER-model beoordeelt objectief het functioneren en de economische waarde van een bedrijventerrein

Voor een beoordeling van het functioneren van de bedrijventerreinenvoorraad is vanuit een markt- en economische bril gekeken naar de bestaande terreinen in regio Midden-Holland. De basis hiervoor is het EER-model: Economische Effectrapportage. Het EER-model brengt aan de hand van verschillende criteria objectief in beeld hoe een bedrijventerrein functioneert, welke (economische) waarde het heeft en waar het investeringspotentieel zit. Het EER-model kijkt bijvoorbeeld naar ontwikkelingen in werkgelegenheid, maar ook naar leeftijd van het vastgoed, leegstand, bereikbaarheid en het bestemmingsplan. Verder wordt bijvoorbeeld meegewogen of het terrein het Keurmerk Veilig Ondernemen heeft, of er sprake is van een collectief en of het terrein over een glasvezelverbinding beschikt. Allemaal aspecten die inzicht geven in het functioneren en de waarde van het bedrijventerrein.

Concreet beoordeelt het EER-model alle bedrijventerreinen op een drietal hoofdcriteria: Banen & Werkgelegenheid, Marktwaarde & Vastgoed en Ruimtelijke kwaliteit & Bereikbaarheid. Deze drie hoofdcriteria bestaan vervolgens uit meerdere subcriteria. In figuur 16 een overzicht hiervan.

**Figuur 16: Overzicht hoofdindicatoren en subindicatoren EER-model**



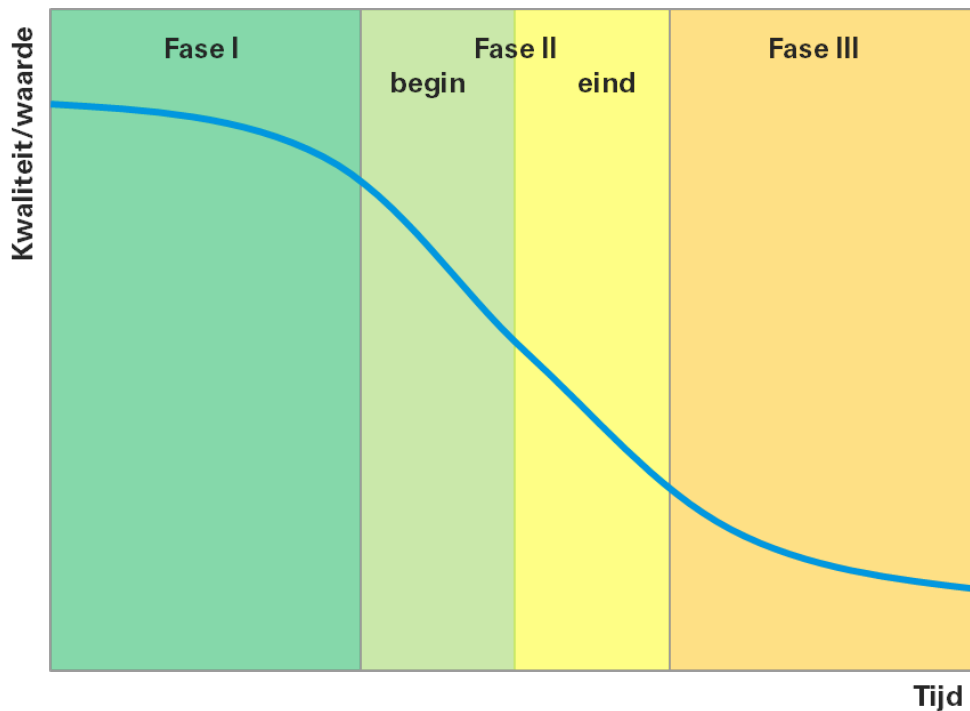
Bron: Stec Groep (2018)

### Resultaat EER-model: positie per bedrijventerrein op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'

Een bedrijventerrein heeft, net als ieder ander product, een levenscyclus. Wanneer het bedrijventerrein verouderd, wordt het steeds minder geschikt voor de doelgroepen en zijn ingrepen en/of innovaties nodig om het bedrijventerrein weer nieuw leven in te blazen. Daarmee blijft het terrein zijn economische waarde behouden. Dergelijke ingrepen zijn belangrijk, omdat een bedrijventerrein, in tegenstelling tot veel andere producten, niet zomaar weggegooid, gerecycled of vervangen kan worden. Bedrijven op bedrijventerreinen kunnen zich namelijk niet zomaar verplaatsen naar een nieuwe, betere plek. Dat kost veel tijd en geld, en geschikte plekken zijn vaak niet direct voorhanden.

De scores van ieder individueel bedrijventerreinen worden in het EER-model vertaald naar een positie op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'. De positie op de levenscyclus geeft handvatten voor hoe ingrepen (herstructurering, revitalisering, transformatie) of innovaties aan te pakken. Het vormt de basis voor een (door)ontwikkelstrategie voor een bedrijventerrein. In figuur 17 de levenscyclus; in het kader eronder een compacte toelichting op de betekenis van de verschillende fasen.

**Figuur 17: Levenscyclus voor bedrijventerreinen**



Bron: Stec Groep (2018)




#### BETEKENIS FASEN VAN DE 'LEVENSCYCLUS BEDRIJVENTERREINEN'

- In Fase I past de kwaliteit van het terrein bij de doelgroep en gebruikers. Grootschalige ingrepen of innovaties zijn dan ook niet noodzakelijk. Lichte ingrepen, zoals periodiek opwaarderen van de openbare ruimte, opzetten van een collectief, vergroening of het verbeteren van de bewegwijzering zijn voldoende om de kwaliteit van de locatie hoog te houden.
- In Fase II staat de kwaliteit van het terrein wat meer onder druk. Niet alle doelgroepen en gebruikers beoordelen het terrein met minimaal een '8', maar het gros kan er nog goed ondernemen. Het terrein heeft nog een relatief hoge economische waarde en de leegstand is vaak laag. Om het terrein op te waarderen zijn zwaardere ingrepen nodig, zoals (private) investeringen in pand en kavel, grootschalig wegonderhoud of herverkaveling. De private component is belangrijk: alleen publieke investeringen doen is in deze fase relatief duur en vaak zeer beperkt effectief, blijkt uit onderzoek. Advies is dan ook om met ondernemers een private investeringsagenda op te stellen. Relevant, in het beginstadium van Fase II is een lichtere ingreep nodig en is Fase I nog in zicht. In het eindstadium van Fase II wordt de ingreep forser en kan het een goede strategie zijn om niets te doen. Ingrijpen in Fase III is namelijk een stuk gemakkelijker en goedkoper.
- In Fase III is de kwaliteit van het terrein benedenmaats voor de doelgroepen en gebruikers. Om het terrein op niveau te krijgen zijn zeer zware ingrepen nodig, zoals grootschalige herontwikkeling. Soms is transformatie naar andere functies passender, zoals woningbouw. In deze fase hebben publieke investeringen een relatief groot effect. Advies is dan ook om een slimme, concrete opwaardeer- of transformatiestrategie op te stellen voor de locatie.

**Input voor het EER-model bestaat uit zowel kwantitatieve data als kwalitatieve inzichten**

In tabel 9 een overzicht van de bronnen die als input zijn gebruikt voor het EER-model, onderverdeeld per hoofdcriterium. Van iedere bron zijn de meest actuele, beschikbare data gehanteerd.

**Tabel 9: Bronnenlijst EER-model**

Indicator		Gebruikte bronnen
A. Banen en vestigingen		<ul style="list-style-type: none"> <li>• LISA en Provincie Zuid-Holland, peildatum 01-01-2017</li> <li>• IBIS, peildatum 01-01-2018</li> <li>• Vastgoeddata.nl, peildatum 01-01-2018</li> </ul>
B. Marktwaarde en vastgoed		<ul style="list-style-type: none"> <li>• BAG-register, via Vastgoeddata.nl, peildatum 01-01-2018</li> <li>• CBS, peildatum 01-01-2017</li> <li>• Funda in Business, peildatum 01-03-2018</li> </ul>
C. Ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse bestemmingsplannen, via ruimtelijkeplannen.nl</li> <li>• Gemeentelijke websites,</li> <li>• Schouw van de bedrijventerreinen d.d. 28-03-2018</li> </ul>

Bron: Stec Groep (2018)

**Bedrijventerreinen van grote waarde voor economie Midden-Holland**

De bedrijventerreinen in regio Midden-Holland vertegenwoordigen een grote economische waarde. De terreinen bieden plaats aan ruim 29.000 arbeidsplaatsen bij meer dan 2.550 bedrijven in diverse sectoren. De terreinen huisvesten een groot deel van het lokale midden- en kleinbedrijf, maar bijvoorbeeld ook bedrijven met regionale-landelijke exposure, zoals het ‘kaascluster’ op Broekvelden in Bodegraven. Al deze bedrijven zorgen bovendien voor veel investeringen elders, zoals bij toeleverende bedrijven elders of in kernen en steden. Denk ook aan dienstverleners die vanuit kantoorlocaties of huis werken en de bakker die wekelijks een aantal broden komt bezorgen.

**EER-model taxeert de (sociaal)economische waarde en courantheid per bedrijventerrein**

We beoordelen de bedrijventerreinen met behulp van het EER-model op (sociaal)economische waarde en marktperspectief ten opzichte van vergelijkbare terreinen in de regio. Bovendien wordt een terrein gescoord op basis van locatietype. Een bedrijventerrein scoort bovengemiddeld bij een eindscore hoger dan 50%. Een score onder de 50% betekent dat het bedrijventerrein ondergemiddeld scoort. Laatstgenoemde betekent overigens niet per definitie dat de locatie ook slecht functioneert.

**Bestaande terreinen functioneren behoorlijk meer dan 50% in Fase I en Fase II begin op levenscyclus**

Voor 41 (samengestelde) terreinen is een EER-analyse uitgevoerd. We concluderen uit de EER-analyse dat iets meer dan de helft van de terreinen in regio Midden-Holland zich bevinden in Fase I en/of Fase II begin. Hieronder bevinden zich ook de grotere bedrijventerreinen in omvang en werkgelegenheid. De terreinen met de grootste economische waarde, potentie en marktaantrekkelijkheid zijn: Distripark A12, Gouwestroom, Rijnhoek, Broekvelden, Groote Wetering + Groote Wetering II, Gouwe Park, Het Ambacht, Thienenland I, Coenecoop I+II + III/West en Zevender. Het gaat om bedrijventerreinen met relatief veel arbeidsplaatsen, een goede marktpropositie en/of toonaangevende bedrijven. Over het algemeen is de marktdynamiek hoog en de leegstand laag. Bovengenoemde bedrijventerreinen bevinden zich in Fase I en functioneren goed tot zeer goed. De locaties zijn een geschikte vestigingsplek voor de beoogde doelgroepen en gebruikers. Kleine acties zijn voldoende om de kwaliteit en economische waarde hoog te houden.

Een aanzienlijk deel van de bedrijventerreinen in regio Midden-Holland bevindt zich in het beginstadium van Fase II. Dat betekent dat Fase I nog in zicht is, maar dat een ingreep daarvoor wel noodzakelijk is. Wat daarbij het meest waardevol is, verschilt per bedrijventerrein. De overige locaties bevinden zich in Fase II eind of Fase III van de levenscyclus bedrijventerreinen. Hier staat de kwaliteit echt onder druk. Deze bedrijventerreinen tonen vaak (eerste) vormen van veroudering en structurele leegstand. Een overzicht van de scores van alle terreinen is te vinden in tabel 10.

In figuur 18 zijn de terreinen (indicatief) ingedeeld op de 'levenscyclus bedrijventerreinen'.





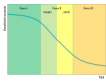
### **Terreinen in Fase II eind en Fase III scoren laag op ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid**

Uitgezonderd bedrijventerrein Hooge Veenen, hebben alle terreinen in Fase II eind en Fase III een mindere score behaald op indicator ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid. Daarnaast gaat het vaak om kleinere terreinen in omvang en werkgelegenheid. Hier zijn op lokaal – en op terrein – niveau aandachtspunten te benoemen. Zo zijn er plekken met verouderd vastgoed en een rommelige uitstraling. Denk bijvoorbeeld aan: Bergambachtstraat, Schielandse Hoge Zeedijk, Thinedweg/Mercurius, De Wetering en Dronenhoek. We constateren tevens bereikbaarheidsproblematiek bij de bedrijventerreinen gelegen aan de Lek en de Hollandse IJssel. De wegbereikbaarheid is matig, wat in de praktijk kan leiden tot gevaarlijke situaties, omdat auto's en vrachtwagens elkaar niet of nauwelijks kunnen passeren.

Voor de meeste bedrijventerreinen in het eindstadium van Fase II is een relatief zware ingreep nodig, maar is het wellicht slim om hiermee te wachten totdat een concrete kans zich aandient. Bijvoorbeeld een bedrijf dat wil investeren of verplaatsen. Grootschalige (overheids)ingrepen zijn namelijk duur en in dit stadium moet de focus dan ook vooral liggen op het uitlokken, ondersteunen en faciliteren van private investeringen (in gebouw, kavel, et cetera) met een groot spin-off effect.

Relevant zijn in elk geval: een heldere visie op de locatie (langetermijnvisie op de toekomstpotentie van het terrein, zodat investeringszekerheid is bij de bedrijven), het prioriteren van plekken waar actie ondernomen moet worden (omdat verder afglijden dreigt, of omdat het een grote spin-off kan veroorzaken in het gebied) en intensief (EZ) accountmanagement. Juist in deze fase is het van groot belang om goed in gesprek te zijn met ondernemers, deze te begeleiden en 'vertrouwen' te geven, zodat private partijen ook daadwerkelijk investeringen in pand/kavel willen doen. Een private investeringsagenda is in ieder geval verstandig. Natuurlijk kan dit waar nodig ondersteund worden door (fysieke) overheidsingrepen mits dit aantoonbaar een private multiplier en dus rendement heeft. Ondernemers en eigenaren zijn echter 'in de lead'.

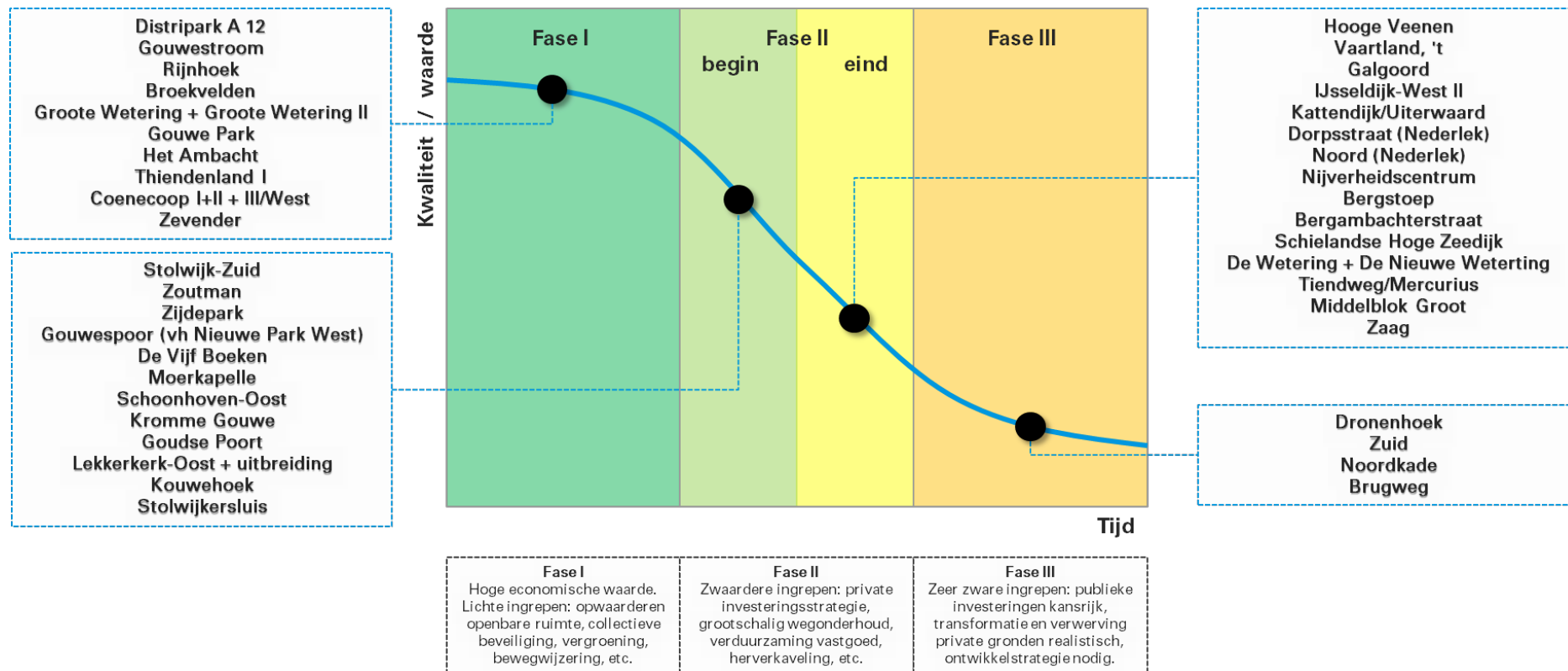
**Tabel 10: Overzicht scores bedrijventerreinen op drie hoofdcriteria, van hoog naar laag op eindscore**

Bedrijventerrein	Locatietype	Banen & werkgelegenheid	Marktwaarde & vastgoed	Ruimtelijke kwaliteit & bereikbaarheid	Eindscore	Positie levenscyclus
						
Rijnhoek	Regulier-gemengd	75%	60%	67%	67%	Fase I
Broekvelden	Regulier-gemengd	63%	53%	79%	65%	Fase I
Groote Wetering + Groote Wetering II	Regulier-gemengd	38%	73%	83%	65%	Fase I
Zoutman	Regulier-gemengd	88%	33%	50%	57%	Fase II begin
Dronenhoek	Regulier-gemengd	31%	20%	38%	30%	Fase III
Gouwestroom	Regulier-gemengd	63%	73%	75%	70%	Fase I
Gouwespoor (vh Nieuwe Park West)	Regulier-gemengd	56%	27%	79%	54%	Fase II begin
Kromme Gouwe	Regulier-gemengd	31%	47%	79%	52%	Fase II begin
Goudse Poort	Regulier-gemengd	56%	20%	79%	52%	Fase II begin
Stolwijkersluis	HMC	69%	60%	21%	50%	Fase II begin
Schielandse Hoge Zeedijk	HMC	44%	40%	29%	38%	Fase II eind
Thiendenland I	Regulier-gemengd	81%	47%	54%	61%	Fase I
Stolwijk-Zuid	Regulier-gemengd	63%	60%	50%	58%	Fase II begin
Zijdepark	Regulier-gemengd	56%	60%	50%	55%	Fase II begin
Zevender	Regulier-gemengd	50%	47%	63%	53%	Fase I (nieuw)
Schoonhoven-Oost	Regulier-gemengd	63%	47%	50%	53%	Fase II begin
Lekkerkerk-Oost + uitbreiding	Regulier-gemengd	56%	60%	38%	51%	Fase II begin
Vaartland, 't	Regulier-gemengd	81%	20%	42%	48%	Fase II eind
Galgoord	Regulier-gemengd	56%	40%	42%	46%	Fase II eind
IJsseldijk-West II	Regulier-gemengd	44%	60%	33%	46%	Fase II eind
Kattendijk/Uiterwaard	Regulier-gemengd	50%	47%	38%	45%	Fase II eind
Dorpsstraat (Nederlek)	Regulier-gemengd	50%	53%	29%	44%	Fase II eind
Noord (Nederlek)	Regulier-gemengd	13%	73%	42%	43%	Fase II eind
Bergstoep	Regulier-gemengd	25%	67%	33%	42%	Fase II eind
De Wetering + De Nieuwe Wetering	Regulier-gemengd	44%	27%	42%	37%	Fase II eind
Tiendweg/Mercurius	Regulier-gemengd	6%	60%	46%	37%	Fase II eind

Middelblok Groot	Regulier-gemengd	19%	60%	29%	36%	Fase II eind
Bergambachterstraat	Regulier-gemengd	25%	47%	33%	35%	Fase II eind
Zaag	Regulier-gemengd	19%	47%	38%	34%	Fase II eind
Distripark A12	Logistiek	81%	73%	65%	73%	Fase I
Coenecoop I+II + III/West	Regulier-gemengd	63%	40%	79%	61%	Fase I
Kouwehoek	Regulier-gemengd	38%	67%	46%	50%	Fase II begin
Zuid	Regulier-gemengd	19%	27%	42%	29%	Fase III
Noordkade	Regulier-gemengd	25%	20%	25%	23%	Fase III
Brugweg	Regulier-gemengd	6%	20%	17%	14%	Fase III
Gouwe Park	Regulier-gemengd	69%	33%	92%	65%	Fase I
Het Ambacht	Regulier-gemengd	69%	67%	58%	65%	Fase I
De Vijf Boeken	Regulier-gemengd	56%	67%	38%	53%	Fase II begin
Moerkapelle	Regulier-gemengd	53%	60%	38%	53%	Fase II begin
Hooge Veenen	Regulier-gemengd	44%	33%	71%	49%	Fase II eind
Nijverheidscentrum	Regulier-gemengd	38%	47%	42%	42%	Fase II eind

Bron: Stec Groep (2018)

**Figuur 18: Positie bestaande bedrijventerreinen Midden-Holland op de levenscyclus voor bedrijventerreinen**



Bron: Stec Groep (2018)

**POSITIE OP LEVENSCYCLUS ZEGT IETS OVER HET FUNCTIONEREN EN DE ECONOMISCHE WAARDE VAN HET TERREIN**

Op basis van de uitkomsten van de EER hebben we de bedrijventerrein (indicatief) ingedeeld op de levenscyclus. De meeste bestaande bedrijventerreinen in regio Midden-Holland bevinden zich in Fase II. Enkele deelgebieden of kavels per locatie zullen inmiddels richting Fase III bewegen (aandachtslocaties). Voorbeelden hiervan zijn: Lekkerkerk-Oost (sterk verouderd en veel leegstand) en Kouwehoek (twee gezichten: gedeelte met verouderde panden, maar ook een nieuw gedeelte met kantoren).

## 4.2 Beschikbaar uitgifbaar aanbod en marktgeschiktheid hiervan

### CONCLUSIES BESCHIKBAAR UITGEEFBAAR AANBOD EN MARKTGESCHIKHEID:

- Direct uitgifbaar aanbod bedraagt 29,9 hectare; niet direct uitgifbaar aanbod 5,6 hectare
- Aanvullend is ruim 12,5 hectare in optie
- Marktgeschiktheid aanbod bekeken voor bepalen strategische opgave (per gemeente)

### Beschikbaar direct uitgifbaar aanbod (30 hectare) aanzienlijk minder dan de uitbreidingsvraag

In de regio is voor het faciliteren van de uitbreidingsvraag (79 à 92 hectare) slechts een beperkt aanbod beschikbaar (direct uitgifbaar), zie tabel 11. Bovendien gaat het hoofdzakelijk om restkavels, die niet voldoen voor middelgrote, groeiende bedrijven in de regio. We weten dat er opties/reserveringen op kavels liggen. In totaal ruim 12,5 hectare. Deze zijn planologisch nog beschikbaar en maken onderdeel uit van het direct uitgifbaar aanbod. Indien opties worden verzilverd kan het planaanbod snel afnemen.

Tabel 11: Beschikbaar (hard) planaanbod in Midden-Holland

Gemeente	Bedrijventerrein	Beschikbaarheid					Profiel / opmerking
		Omvang (netto ha)	Direct uitgifbaar <sup>4</sup> (netto ha)	Voor regulier-gemengd	Voor HMC	Voor grote logistiek	
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek	0,0	0,0	0,0	-	-	Alle kavels uitgegeven.
Gouda	Goudse Poort	4,0	4,0	4,0	-	-	-
Krimpenerwaard	Nieuwe Wetering	2,1	2,1	2,1	-	-	-
Waddinxveen	Coenecoop III	1,0	1,0	1,0	-	-	-
	Distripark A12	4,4	4,4	4,4	-	-	Logistiek
	Logistiek Park A12	2,6	2,6	2,6	-	*	Afspraken over grote logistiek opgenomen in programma A12-corridor.
	Park Triangel	4,0	-	4,0	-	-	-
Zuidplas	Gouwe Park	1,5	1,5	1,5	-	-	-
	Het Ambacht	0,5	-	0,5	-	-	-
	Kleine Vink	3,4	-	3,4	-	-	Deels gereserveerd.
Aanbod	Totaal	23,5	15,6	23,5	0	*	

Bron: Gemeenten regio Midden-Holland (peildatum Q3 2019)

### Marktgeschiktheid aanbod bekeken vanuit perspectief programma's van eisen

Voor het bepalen van de strategische opgave (per gemeente) is aanvullend de vraag in hoeverre het beschikbare aanbod kwalitatief voldoet om de vraag te faciliteren. Hierom hebben we de terreinen beoordeeld op geschiktheid voor bovengenoemde doelgroepen. Voor iedere locatie baseren we een score op de marktgeschiktheid. We scoren de locaties in kleuren, waarbij donkergroen staat voor zeer marktgeschikt en rood staat voor onvoldoende marktgeschikt. We hebben ons daarbij vooral laten leiden door een aantal (ruimtelijk) onderscheidende vestigingskenmerken en de marktregio waarin een segment acteert. Immers indien deze wezenlijk anders zijn, ontstaan ook verschillen in het aanbod dat hiervoor geschikt is. Het sec hebben van aanbod betekent immers niet dat de vraag volledig gefaciliteerd kan worden. Determinanten voor het maken van onderscheid in deelsegmenten zijn wensen/vereisten ten aanzien van bereikbaarheid, ligging en ruimtelijk functionele vereisten.

<sup>4</sup> Opties op kavels (reserveringen) maken onderdeel uit van het direct uitgifbaar aanbod. In de praktijk kan hier natuurlijk niet meer vrijelijk over onderhandeld worden met bedrijven. Wanneer opties worden verzilverd, kan het planaanbod snel afnemen en urgentie voor nieuwe ontwikkelingen snel toenemen.



Van alle geselecteerde terreinen hebben we vervolgens de relevante kwaliteitskenmerken geïventariseerd. De beoordeling van het aanbod gebeurt op basis van het programma van eisen van iedere doelgroep. De locatiokenmerken, bestemmingsplannen en overige regionale afspraken zijn hierin leidend geweest. Op systematische wijze zijn de kenmerken van de locatie geconfronteerd met de (minimale) locatiewensen en -eisen van de diverse deelsegmenten. Voor sommige doelgroepen en segmenten geldt daarbij dat er cruciale eisen (uitsluitingscriteria) zijn waaraan een terrein moet voldoen om geschikt te zijn voor de betreffende doelgroep (bijvoorbeeld een hogere milieucategorie of de beschikbaarheid/geschiktheid van/voor grootschalige kavels).

**Tabel 12: Beoordeling marktgeschiktheid bestaand hard planaanbod**

Gemeente	Locatie	HMC	Grootschalige logistiek	Logistiek en handel (>1 ha)	Logistiek en handel (<1 ha)	Productie en bouw (>1 ha)	Productie en bouw (<1 ha)	Watergebonden	Dienstverlening
Gouda	Goudse Poort								
Krimpenerwaard	Nieuwe Wetering								
Waddinxveen	Coenecoop III								
	Distripark A12								
	Logistiek Park A12								
	Park Triangel								
Zuidplas	Gouwe Park								
	Het Ambacht								
	Nijverheidscentrum								

Bron: Stec Groep (2019)

### 4.3 Behoeftebepaling: confrontatie vraag en aanbod

#### Tekort aan ruimte voor met name middelgrote bedrijven en HMC-bedrijvigheid

We constateren dat er in Midden-Holland in de periode 2019 tot en met 2030 een kwalitatieve behoefte bestaat aan nieuw bedrijventerreinenareaal, waarmee de ondernemers uit Midden-Holland ruimte vinden voor groei, herplaatsing en nieuwvestiging (zie tabel 13). Een tekort aan ruimte voor bedrijven werkt beperkend op de economische groei van de regio en drukt op de arbeidsmarkt. Het eerste omdat niet ieder bedrijf, gezien afzetgebied, herkomst van werknemers e.d. zonder meer naar een locatie buiten de regio kan verplaatsen; het tweede omdat met name lager opgeleide werknemers een beperkte arbeidsmobiliteit hebben – het woonwerk-verkeer vindt voor het overgrote deel plaats binnen fiets- of scooterafstand; maximaal zo'n 10 kilometer. Een beperking voor deze groep bedrijven remt de (sociaal)economische ontwikkeling van de regio en vanuit dit perspectief is het belangrijk oog te hebben en houden voor deze groep bedrijven. Immers, de economie van Midden-Holland bestaat voor een groot deel uit reguliere bedrijvigheid (productie, reparatie, handel, schoonmaak, recycling, etc.), is eerder in deze analyse geconstateerd.

**Tabel 13: Overzicht kwantitatieve vraag/aanbod-situatie per vraagsector**

Vraagsegment	Geraamde vraag	Beschikbaar aanbod	Behoeftes	Opmerkingen
Regulier-gemengd	43 – 52 hectare 35 – 44 hectare <sup>5</sup>	24 hectare	11 – 20 hectare	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er bestaat een kwalitatieve mismatch voor middelgrote bedrijven (1 tot 3 hectare) en bedrijven met een zware milieucategorie (<math>\geq 4.2</math>). De ruimte hiervoor is in de regio bijna niet meer beschikbaar, terwijl er wel vraag verwacht wordt komende jaren.</li> <li>Op termijn ontstaat er op lokaal niveau ook behoefte aan nieuwe ruimte voor kleinschalige, lokaal gebonden bedrijven. Aanbod in gemeenten droogt langzaam op, omdat veel kavels in optie zijn genomen en dus niet meer vrij op de markt aangeboden (kunnen) worden. Er is ook weinig leegstand en daarmee 'schuifruimte' voor groeiende bedrijven.</li> </ul>
HMC	5 - 9 hectare	0 hectare	5 – 9 hectare	• Geen aanbod beschikbaar.
Vervangingsvraag	21 – 26 hectare	*	21 – 26 hectare	• Zie overzicht paragraaf 3.2
Totaal	61 – 79 hectare	24 hectare	37 – 55 hectare	

Bron: Stec Groep (2019)

Daarbij relevant dat we constateren dat verschillende bedrijventerreinen op de lijst staan om in de toekomst getransformeerd te worden (naar wonen) of zijn sterk verouderd. Dat betekent dat er 'schuifruimte' nodig is om de daar gevestigde bedrijven te herplaatsen en om de lokale en regionale economie en werkgelegenheid van Midden-Holland te versterken. We constateren echter al dat er een tekort is aan aanbod. Dat wordt door deze transformatieopgave en veroudering, welke leidt tot vervangingsvraag (zie paragraaf 3.2) nog nijpend.

Om het kwalitatief tekort in te vullen en in de (gemeentelijke) strategische opgaven te voorzien, kan gekeken worden naar het zachte planaanbod in de regio. Dit zijn plannen waarvoor geen bestemmingsplan is vastgesteld, maar die wel zijn genoemd in gemeentelijke structuurvisies. In totaal gaat het om circa 135 hectare. De meeste plannen liggen in de gemeente Zuidplas. Gemeente Gouda heeft geen (formele) zachte planvoorraad. In tabel 14 staat een opsomming van zachte plannen in Midden-Holland.

**Tabel 14: Overzicht zachte plannen in Midden-Holland**

Gemeente	Locatie	Omvang (in ha)	Opmerkingen
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West	7,0	-
Krimpenerwaard	Zuidelijke Entree	3,0	-
Waddinxveen	A12 Noord	30,0	-
Zuidplas	A20 Noord	41,0	-
	A20 Zuid	15,0	-
	Knibbelweg Oost	19,0	Voor 15,0 hectare geldt dat reeds afspraken zijn gemaakt voor de ontwikkeling van grootschalige logistiek. De overige 4,0 hectare moet nog regionaal afgestemd worden.
	Plantagekwadrant	20,0	-
Totaal		135,0	

Bron: Gemeenten Midden-Holland (2019), bewerking Stec Groep (2019)

<sup>5</sup> Deze tabel is geüpdatet met tussentijdse uitgaven. Het betreft de uitgaven op: Rijnhoek (Bodegraven; +/- 1,4 ha); Businesspark Vredenburg (Waddinxveen; +/- 3,3 ha); Gouwe Park (Zuidplas, +/- 0,5 ha); Nijverheidscentrum (Zuidplas; +/- 2,5 ha).

### Vraag grootschalige logistiek ongeveer in evenwicht met aanbod

Ook aan de A12-corridor bestaat mogelijk nog een kleine behoefte aan ruimte voor grootschalige logistiek. Tegenover de vraag van 79 tot 94 hectare staat een beschikbaar aanbod van bijna 80 hectare, constateren we. Dat laat marktruimte voor een ontwikkeling van 0 tot 15.

**Tabel 15: Overzicht beschikbare plannen en plannen in wording voor grootschalige logistiek aan A12**

Aanbod	Omvang	Toelichting
Prisma	9 ha	Op basis van informatie marktpartij (90.211 m2)
Logistiek Park A12	12 ha	Op basis van informatie marktpartij (120.000 m2)
Bleizo-Oost	17,6 ha	Op basis van informatie marktpartij (176.267 m2); tevens al (2) prospects voor volledige verkoop in Q1/Q2 2019
Bleizo-West	20,3 ha	Op basis van informatie marktpartij (203.164 m2)
Logistiek Park A12 (wijzigingsplan)	5,6 ha	Op basis van informatie marktpartij (56.000 m2); tevens al prospect voor verkoop van één kavel (30.000 m2)
Knibbelweg-Oost (in procedure)	15,0 ha	Recent zijn afspraken gemaakt om de ontwikkeling van grootschalige logistiek op Knibbelweg-Oost (gemeente Zuidplas) mogelijk te maken.
Totaal aanbod	79,6 ha	

Bron: Diverse marktpartijen; bewerking Stec Groep (2018). Toevoeging Knibbelweg-Oost (2019). Peildatum Q2 2019.

**Tabel 16: Overzicht behoeftebepaling grootschalige logistiek (periode: Q3 2019 t/m 2030)**

Geactualiseerde behoeftebepaling t/m 2030	
Vraag t/m 2030	79 à 94 hectare
(-/-) Totaal aanbod	79,6 hectare
Behoeftes t/m 2030	0 - 14,4 hectare

Bron: Stec Groep (2019)

# 5 Conclusies vorige hoofdstukken

## **Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de regionale economie**

Bedrijventerreinen zijn – met 750 hectare netto uitgegeven – belangrijk voor de economie van de regio. Circa 29.300 personen vinden werk op de terreinen. Daarnaast bieden de terreinen werk voor zowel lager, middelbaar en hoger opgeleiden en zijn indirect ook nog eens 10.000 banen afhankelijk van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen. We schatten in dat het gezamenlijk verdienvermogen van terreinen in de regio Midden-Holland circa 2 miljard euro op jaarbasis bedraagt, inclusief spin-off.

Op de bedrijventerreinen in Midden-Holland zien we met name werkgelegenheid bij (maak)industrie, productie, bouw en (groot)handel. Op meer binnenstedelijke terreinen zien we daarnaast ook nog werkgelegenheid in detailhandel, sport, leisure en dienstverleners. Een belangrijk deel van de middelbaar en technisch opgeleiden (circa 50-55% van de beroepsbevolking) vindt emplooi op bedrijventerreinen in de regio. Daarbinnen onderscheiden we twee *daily urban systems*, het gebied waarin mensen zich dagelijks verplaatsen (woon-werkverkeer), met aan de ene kant Midden-Holland-Noord (Bodegraven-Reeuwijk), Gouda, Waddinxveen en Zuidplas) en aan de andere kant Midden-Holland-Zuid (Krimpenerwaard). In beide subregio's (*daily urban systems*) is het hebben van voldoende groeiruimte belangrijk.

## **Ruimtelijke kwaliteit bedrijventerreinen in het algemeen goed, wel aandachtspunten**

Via Economische Effect Rapportages hebben we zicht gekregen op de ruimtelijke kwaliteit en courantheid van de bestaande bedrijventerreinen in Midden-Holland. Op hoofdlijn beoordelen we de bedrijventerreinen in Midden-Holland als redelijk tot goed courant en de ruimtelijke kwaliteit als netjes en verzorgd, maar er zijn ook (met name) oudere en kleinere locaties waar het functioneren onder druk staat. Het gaat om plekken met verouderd vastgoed en een rommelige uitstraling, plekken die binnenstedelijk gelegen zijn en daarmee minder geschikt voor bedrijvigheid en plekken in de polder, die matig tot slecht bereikbaar zijn voor vrachtverkeer (verkeersonveilige situaties). Het is verstandig voor dergelijke plekken een actieplan op te stellen in samenwerking met de zittende ondernemers. Opwaardering van de locatie en herplaatsing van bedrijven behoren dan tot reële mogelijkheden.

## **Er is vraag (circa 79-92 hectare) naar bedrijventerreinen, hoofdzakelijk vanuit traditionele sectoren**

Uit de vertaling van de behoefteprognose van bedrijventerreinen blijkt dat er nog een uitbreidingsvraag bestaat in Midden-Holland in de periode 2019 tot en met 2030, voornamelijk afkomstig van groeiende, reeds bestaande bedrijven. Het gaat grotendeels om regulier-gemengde (MKB-)bedrijvigheid, maar ook om HMC-bedrijven en grootschalige logistiek. In totaal verwachten we een ruimtevraag van 79 tot 92 hectare tot en met 2030. Deze uitbreidingsvraag moet (grotendeels) in de regio gefaciliteerd worden; een groot deel is ge- en verbonden aan de regio.

De huidige economische structuur van Midden-Holland in ogenschouw nemend, verwachten we een blijvende vraag vanuit traditionele bedrijfsruimtesectoren. Het grootste deel (circa 60%) betreft vraag vanuit reguliere bedrijven (middelgroot, milieucategorie 3 en 4, uit sectoren productie, handel en logistiek). Daarbij zal het grootste deel van de ruimtevraag terecht komen in de ruit Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas, terwijl een kleiner deel zeer lokaal gebonden in Krimpenerwaard zal landen.

## **Daarnaast ook vervangingsvraag van minimaal 21 hectare (door transformatieplannen)**

We verwachten een aanvullende vervangingsvraag van 21 tot 26 hectare (deels regulier-gemengd en deels HMC), wanneer de geïnventariseerde (transformatie)plannen doorgang vinden. Deze inschatting is cijfermatig conservatief en houdt rekening met enige intensivering. Aandachtspunten omtrent

vervangingsvraag zijn (1) bedrijvigheid die bestaande solitaire (HMC-)locaties verlaat en een nieuwe plek zoeken, (2) economische veroudering waardoor een mismatch kan ontstaan en (3) ruimtevraag door bedrijfsverplaatsingen momenteel gevestigd op (kleine) bedrijfslocaties in stedelijk weefsel of buitengebied naar een bedrijventerrein. Dit kan leiden tot extra ruimtevraag bovenop voorgaande inventarisatie.

#### **Ruimte voor HMC, deels watergebonden, urgent en belangrijk regionaal vraagstuk**

We ramen een uitbreidingsbehoefte bij HMC-bedrijvigheid. Tegelijkertijd constateren we dat enkele bedrijventerreinen in Midden-Holland verouderen, waardoor deze in de toekomst mogelijk niet meer aansluiten bij de eisen en wensen van het bedrijfsleven. In Midden-Holland is geen uitgeefbaar HMC-aanbod om te kunnen inspelen op de uitbreidingsvraag of eventuele kwalitatieve mismatch. De situatie wordt nog nijpender, wanneer bestaande (HMC-)bedrijven gevestigd op solitaire locaties aan het water of in de polder verplaatsen. Er is zodoende aanvullende ruimte in de regio nodig voor HMC-bedrijvigheid, een belangrijke pijler onder de regionale productiestructuur (agro- en voedingsmiddelenindustrie), bouw (betonindustrie is relevant voor verstedelijking) en ambities rond de circulaire economie (verwerking, recycling).

#### **Aanbod aan beschikbaar bedrijventerrein gering, deels ook met specifiek label**

Uit de kwalitatieve verdieping van het aanbod aan bedrijfskavels in Midden-Holland is gebleken dat sprake is van gering aanbod voor (reguliere) bedrijven. Het aanbod voor het midden- en kleinbedrijf (circa 24 hectare) is beperkt, terwijl er wel vraag verwacht wordt (circa 35 tot 44 hectare). Dit betekent dat er een behoefte is uitbreidingsruimte in de regio. Voor beide subregio's (*daily urban systems*) kan het daarbij gaan om één of enkele centrale locaties, waarbij flexibiliteit voor zeer lokale uitbreidingen mogelijk moet blijven. De zachte plannen in de regio kunnen hiervoor dienen.

#### **Iedere gemeente een eigen strategische uitdaging**

Niettemin verschilt ook de situatie per gemeente. In tabel 17 een taxatie van de strategische opgaven per gemeenten die volgen uit de analyse.

**Tabel 17: Strategische uitdagingen per gemeente**

Gemeente	Strategische opgaven
Bodegraven-Reeuwijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanbod in Bodegraven beperkte zich tot bedrijventerrein Rijnhoek, aan de N11. Hier waren nog enkele kavels (&lt;1 hectare) beschikbaar die potentieel in alle regulier-gemengde (lokale) doelgroepen kunnen voorzien. Medio 2019 zijn deze kavels, tijdens het opstellen van dit rapport, uitgegeven.</li> <li>• Voor het lokaal gevestigde kaascluster op bedrijventerrein Broekvelden geldt dat uitbreiding op locatie niet meer mogelijk is, omdat er geen aanbod beschikbaar is en uitbreidingsmogelijkheden zijn (Groene Hart). Oplossingen worden hier reeds in de hoogte gezocht. Dat lijkt de enige mogelijkheid om groei op locatie te kunnen blijven faciliteren, aangevuld met slimme productieprocessen (automatisering, robotisering) die productie kunnen verhogen zonder extra ruimte in te nemen.</li> <li>• We constateren dat op de terreinen Broekvelden/Groote Wetering de laatste bebouwbare oppervlakten worden volgebouwd door lokale bedrijven. In het bijzonder door de zich op de locatie sterk ontwikkelende food- en distri-ondernemingen. Daarnaast zijn er op die terreinen veel ontwikkelingen in de herverdeling en optimalisatie van gebouwen en percelen, waaronder bouw tot de maximaal toegestane hoogte van 25 meter. De gemeente geeft aan dat de afgelopen jaren een verschuiving heeft plaatsgevonden van minder aan het foodcluster gebonden bedrijven naar bedrijventerrein Rijnhoek (ten noorden van Bodegraven). Ook dit terrein is inmiddels nagenoeg uitgegeven. Lokale ruimtevragers kunnen zich hierdoor moeilijk hervestigingen. Een verkenning opstarten naar een nieuw te ontwikkelen terrein nabij de kern Bodegraven is zinvol.</li> <li>• Het aanbod in Reeuwijk is opgedroogd, terwijl aangegeven wordt dat bedrijventerrein Rijnhoek voor Reeuwijkse bedrijven geen reëel alternatief is. Hiervoor kan mogelijk een oplossing gevonden worden in het realiseren van bedrijventerrein Zoutman West. Deze locatie kan bovendien potentieel geschikt zijn voor de vestiging (en groei van) enkele Goudse bedrijven, daar er in Gouda zelf geen aanbod meer voorhanden is en de gemeentegrenzen inmiddels in zicht zijn.</li> <li>• De bestaande bedrijventerreinen functioneren vrijwel allemaal goed tot zeer goed, dus urgent ingrijpen in de courantheid van het bestaande aanbod is niet noodzakelijk. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven.</li> <li>• Uitzondering is het bedrijventerrein Dronenhoek, aan de westzijde van Bodegraven. De locatie maakt een negatieve ontwikkeling door op onder meer werkgelegenheidsontwikkeling en vastgoedwaarde. Bovendien is de ruimtelijke kwaliteit ondermaats voor een courant bedrijventerrein (met toekomstwaarde) en de locatie is slecht onderhouden. Vanwege de eveneens matige bereikbaarheid voor vrachtverkeer lijkt het toekomstperspectief voor de locatie voor de huidige doelgroep beperkt. Deze locatie staat dan ook op de lijst om getransformeerd te worden.</li> </ul>
Gouda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met uitzondering van een particuliere locatie op Goudse Poort is er geen aanbod meer beschikbaar binnen de Goudse gemeentegrenzen. De ontwikkeling van deze particuliere locatie is een uitdaging. De locatie ligt al langer braak, maar recent heeft zich een partij gemeld die de locatie mogelijk tot ontwikkeling wil brengen.</li> <li>• Ook locatie Gouwe Park, dat in gezamenlijkheid is ontwikkeld, is potentieel geschikt om Goudse bedrijven te faciliteren. Desondanks is er niet voldoende uitbreidingsruimte voorhanden om in de Goudse vraag te voorzien, terwijl Gouda van de gehele regio het grootste (bestaande) aanbod bedrijvigheid heeft (en daarmee het grootste groeipotentieel). Hiervoor kan mogelijk een oplossing gevonden worden in de regio, bijvoorbeeld op Zoutman West (Reeuwijk) of een project als een 'Gouwe Park II' op een goed ontsloten locatie.</li> <li>• Bovenstaande temeer wanneer in gemeente Gouda het aantal hectare bedrijventerreinareaal afneemt door herstructurering en transformatie van bestaande locaties, zoals de oude Blokker-locatie en de locatie Koudasfalt. Dergelijke transformaties leiden tot een (aanvullende) vervangingsvraag.</li> <li>• Vanwege het beperkte aanbod binnen de gemeentegrenzen is het aantrekkelijk om bestaande, stadsverzorgende bedrijven uit te dagen hun eigen ruimte beter te benutten, bijvoorbeeld door de hoogte in te bouwen. Daarnaast door bijvoorbeeld kantorenleegstand op Goudse Poort te benutten voor een bedrijfsmatige invulling. Verder kan het voor uitbreiding van de enkele zittende HMC-bedrijven op de bestaande terreinen aantrekkelijk zijn om te bezien hoe hinder 'bij de bron' kan worden tegengegaan.</li> <li>• De bestaande bedrijventerreinen in Gouda functioneren redelijk tot goed, dus urgent ingrijpen in de courantheid van het bestaande aanbod is niet noodzakelijk. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven. Op locatieniveau spelen zaken als veroudering van locaties, zoals Schielandse Hoge Zeedijk.</li> </ul>

Gemeente	Strategische opgaven
Krimpenerwaard	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanbod in Krimpenerwaard is geconcentreerd rond Bergambacht en Schoonhoven, en dat lijkt geografisch voldoende geconcentreerd in de gemeente. Hier zijn nog enkele kavels &lt;1 beschikbaar, en de verwachting is dat het gros van de Krimpenerwaardse vraag ook vrijwel volledig binnen deze omvang past. Desondanks is mogelijk richting 2030 nog kleinschalige uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen nodig. Het is verstandig om hierop voor te sorteren.</li> <li>• Grootste uitdaging in Krimpenerwaard is de ruimtevraag die zich potentieel voordoet bij uitbreiding van één van de meerdere grootschalige, solitaire bedrijven in het buitengebied (in de polder of aan de waterwegen). Vanwege de vaak matige bereikbaarheid van dergelijke bedrijven is het niet aantrekkelijk om bedrijven hier te faciliteren. Desalniettemin kan een dergelijk bedrijf vanwege lokale gebondenheid of historie niet genegen zijn om te verplaatsen. De gemeente zal moeten voorsorteren op schuifruimte voor verplaatsende bedrijven of maatwerk op locatie. Uitdagingen door regionale verplaatsingen verwachten we niet; Krimpenerwaard maakt maar beperkt onderdeel uit van het <i>daily urban system</i> van de overige regio.</li> <li>• Krimpenerwaard heeft bedrijventerreinen in de vele verschillende kernen die in de gemeente gelegen zijn. De meest recent gerealiseerde locatie (Zevender) scoort zeer goed, evenals locaties als Thienenland, Schoonhoven-Oost en Lekkerkerk-Oost. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven.</li> <li>• Daarnaast bevinden zich in Krimpenerwaard ook een aantal locaties die hooguit matig tot redelijk functioneren, zoals Tiendweg, Middelblok, Bergambachterstraat en Zaag. Deze locaties een ondergemiddelde werkgelegenheidsontwikkeling en ontwikkeling van de vastgoedwaarde. Bovendien gaat om verouderde locaties. In enkele gevallen is ook de bereikbaarheid voor een (toekomstbestendig) bedrijventerrein ondermaats, bijvoorbeeld omdat de ontsluiting door dorp en langs woongebieden gaat (bijv. Bergambachterstraat). De bedrijventerreinen functioneren dus (nog) niet slecht, maar tijdig ingrijpen is wenselijk. Het heeft de voorkeur om een actieplan in samenwerking (zeggenschap, financiering en risico) met ondernemers op te stellen.</li> </ul>
Waddinxveen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waddinxveen beschikt over aanbod in verschillende grootteklassen en voor verschillende doelgroepen met Businesspark Vredenburg (regulier-gemengd, hoogwaardig), Coenecoop III (regulier-gemengd), Distripark (regulier-gemengd, logistiek), Logistiek Park A12 (grootschalige logistiek) en Park Triangel (regulier-gemengd). Daarmee kan de gemeente het gros van de vraag invullen, hoewel richting 2030 mogelijk nog uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen nodig is. Het is verstandig om hierop voor te sorteren.</li> <li>• Bovenstaande te meer omdat er vanuit Waddinxveen transformatie/uitplaatsing van binnenstedelijke bedrijventerreinen wordt verwacht. Op bedrijventerrein Noordkade is de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied ingezet. Daarnaast is bedrijventerrein Zuid in de structuurvisie 2030 opgenomen als zoekgebied voor transformatie naar een andere functie en is het terrein voor bedrijven met vrachtverkeersbewegingen ook niet optimaal ontsloten. Transformatie van bedrijventerreinareaal leidt tot een (aanvullende) vervangingsvraag.</li> <li>• De oplossing voor de ruimtebehoefte vanuit Waddinxveense bedrijven kan ook bovenlokaal worden gevonden, blijkt uit de analyse van het regionale <i>daily urban system</i>. De oplossing kan mogelijk gevonden worden op één van de bedrijventerreinen in Zuidplas of een regionaal project als een 'Gouwe Park II' op een goed ontsloten locatie.</li> <li>• Het valt op dat de Waddinxveense bedrijventerreinen twee gezichten laten zien waar het gaat om economisch functioneren. Grootschalige locaties als Logistiek Park A12, Distripark, Coenecoop en Businesspark Vredenburg functioneren goed tot zeer goed, terwijl de binnenstedelijke locaties (Zuid, Noordkade en Brugweg) slecht scoren. Voor de gemeente ligt er de uitdaging om de locaties van een hoog kwaliteitsniveau hoog te houden en te versterken waar nodig in samenwerking met ondernemers/marktpartijen. Voor de slecht functionerende locaties (met weinig toekomstperspectief) geldt dat er reeds een transformatie-ambitie bestaat (Zuid en Noordkade), terwijl voor Brugweg een gedegen actieplan en stip op de horizon wenselijk is.</li> </ul>

Gemeente	Strategische opgaven
Zuidplas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemeente Zuidplas heeft nog enig aanbod beschikbaar om in de lokale vraag te voorzien op Gouwe Park, Het Ambacht (Moordrecht) en het Nijverheidscentrum (Zevenhuizen). Het betreffen voornamelijk kleinschalige kavels (&lt;1 hectare, waarmee de gemeente naar verwachting het gros van de ruimtevraag van bedrijven in kan vullen. Desondanks is mogelijk richting 2030 nog kleinschalige uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen nodig. Het is verstandig om hierop voor te sorteren.</li> <li>• De opgave wordt nog iets groter wanneer Zuidplas haar woningbouwambities kracht bij zet en hiervoor binnenstedelijk gelegen bedrijven uit moet plaatsen, bijvoorbeeld in Zevenhuizen. Dergelijke transformatie leidt tot een (aanvullende) vervangingsvraag. Het is echter nog een vraagteken wanneer deze transformatie wordt ingezet.</li> <li>• De ontwikkeling van (een deel van) de locatie Knibbelweg-Oost kan een courante aanvulling op het beschikbare regionale aanbod zijn, voor zowel regulier-gemengde (lokale) bedrijvigheid als grote logistiek. Gouwe Park II is op termijn mogelijk een interessante aanvulling op het aanbod, mits een dergelijk terrein weer, net als het huidige Gouwe Park, een regionale functie krijgt.</li> <li>• Op termijn wordt Gouweknoop mogelijk interessant als uitbreidings- en vestigingslocatie voor bedrijven.</li> <li>• De bestaande bedrijventerreinen in Zuidplas functioneren redelijk tot goed, dus urgent ingrijpen in de courantheid van het bestaande aanbod is niet noodzakelijk. Niettemin ligt er voor de gemeente uitdaging om het kwaliteitsniveau van de locaties hoog te houden en te versterken waar nodig. Met name verduurzaming van vastgoed en het klaarmaken van het bedrijventerrein voor de energietransitie zijn op dat vlak belangrijke opgaven. Op locatieniveau spelen zaken als veroudering van locaties, meest in het oog springend op bedrijventerrein Nijverheidscentrum</li> </ul>

Bron: Stec Groep (2018)



# 6 Doorkijk regionale bedrijventerreinenstrategie (deel I)

## 6.1 Uitgangspunten 'kwantitatieve deel'

Hieronder het doel en de uitgangspunten van het kwantitatieve deel van de bedrijventerreinenstrategie, zoals door de regiogemeenten gezamenlijk is bepaald.

### **Doelstelling: ruimte voor economische groei in de regio**

Doel van de regionale bedrijventerreinenstrategie is om kwalitatief goede ruimte te realiseren voor economische groei in Midden-Holland, indachtig onderstaande uitgangspunten. Op deze manier zorgt de regio ervoor dat bedrijven er kunnen vestigen en groeien. Met de regionale bedrijventerreinenstrategie sluit de regio aan op de wettelijke en provinciale kaders, die voorschrijven dat er geen overaanbod mag ontstaan en dat de prognoses voor de toets op dit aspect leidend zijn.

### **Uitgangspunt (1): ontwikkelen naar kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, streven naar evenwicht**

In 2017 is een nieuwe provinciale vraagprognose bedrijventerreinen vastgesteld. In de verdiepende analyse (hoofdstuk 2 t/m 5) is deze behoefteveraming verder uitgediept voor de regio Midden-Holland. Uit de analyses blijkt dat er in de regio behoefte is aan ruimte voor bedrijven: de vraag is namelijk groter dan het beschikbare aanbod. De behoefte ontstaat door groei van bestaande bedrijven en ontstaan van nieuwe bedrijven (bijv. circulaire industrie), maar ook door transformatie van bestaande bedrijventerreinen, waardoor daar gevestigde bedrijven een nieuwe locatie nodig hebben.

In de strategie streeft de regio naar kwantitatief en kwalitatief evenwicht in vraag en aanbod. Voldoende ruimte voor groei van bedrijven op bedrijventerreinen zorgt namelijk voor werkgelegenheid voor alle opleidingsniveaus en spin-off bestedingen bij dienstverleners, detailhandel en horeca. Daar profiteert de hele regio van. Het aanbod moet zoveel mogelijk aansluiten bij de wensen van bedrijven, qua locatie-eigenschappen (bestemmingsplan, profilering, etc.), maar ook qua locatie op zichzelf. Door bedrijven zoveel mogelijk 'dichtbij huis' de ruimte te geven wordt de lokale binding gerespecteerd, de leefbaarheid van kernen versterkt en de afstanden in woon-werkverkeer van medewerkers beperkt.

### **Uitgangspunt (2): regionaal nieuwe ontwikkelingen afstemmen, lokaal verder uitwerken**

De regio kiest ervoor om regionaal nieuwe ontwikkelingen af te stemmen en gemeenten lokaal de ruimte te geven in de uitwerking. Enerzijds vragen de landelijke en provinciale regelgeving ('ladder'), het werkgebied van bedrijven en woon-werkbewegingen namelijk om regionale afstemming. De leefwereld van bedrijven houdt immers niet op bij de gemeentegrenzen. Regionale afspraken over nieuwe ontwikkelingen en transformatie bestaande bedrijventerreinen (H2 t/m H4) zijn daarom essentieel om het doel van de strategie te behalen.

Anderzijds staat de individuele gemeente vaak het dichtst bij zijn eigen ondernemers en vragen lokale opgaven ook om lokaal maatwerk. Bijvoorbeeld waar het gaat om herstructurering van bestaande bedrijventerreinen of andere werkzaamheden die effect hebben op de omgeving. Gemeenten krijgen binnen de regionale kaders zoveel als mogelijk autonomie bij het voeren van eigen bedrijventerreinenbeleid. Regionale afspraken over versterking van bestaande bedrijventerreinen (H5) zijn

weliswaar verstandig – alleen ga je sneller, samen kom je verder – maar niet essentieel om het doel van de strategie te behalen.

Dit uitgangspunt van regionale afstemming en lokale uitwerking wordt overigens al gehanteerd in de regio. De huidige werkwijze wordt hiermee dus voortgezet.

### Uitgangspunt (3): denken als een belegger, aandacht voor nieuwe én bestaande locaties

Aanvullend op het kwantitatieve deel kijkt de regio niet alleen naar nieuwe ontwikkelingen, maar ook naar waardebehoud van bestaande bedrijventerreinen. Op bestaande bedrijventerreinen is het gros van de economie immers op dit moment gevestigd. Regelmatig is er sprake van enige veroudering, waardoor er veel te winnen is op het vlak van verduurzaming en qua aantrekkelijkheid voor het bedrijfsleven van morgen. Daarom wil de regio niet alleen afspraken te maken over welke nieuwe ontwikkelingen in de regio doorgang vinden, maar ook hoe in de regio wordt omgegaan met bestaande locaties. Dit werkt de regio uit in het ‘kwalitatieve deel’ (deel II) van de strategie, dat op deze versie volgt.

## 6.2 Regionaal programma

### Programma nieuwe plannen

In onderstaande tabel de programmering van nieuwe plannen. De programmering geeft de kwantitatieve ruimte weer die iedere gemeente heeft om plannen tot ontwikkeling te brengen. Als criterium voor de kleuren is rekening gehouden met de ruimtevraag, de informatie die nu over de plannen bekend is (geschiktheid, concreetheid, beoogde doelgroep, etc.), *daily urban systems* en verdeling naar gemeenten.

In het programma is onderscheid gemaakt in plannen op groen, oranje en rood:

- Groen: regionaal akkoord, inzetten op ontwikkeling (maar geen ontwikkelverplichting).
- Oranje: regionaal akkoord onder voorwaarde (zie kolom ‘opmerkingen’), bijvoorbeeld een fase 2.
- Rood: geen ontwikkeling voorzien voor 2030.

Sommige bedrijventerreinen komen twee keer voor en hebben twee kleuren. Dat betekent dat het terrein deels de ene kleur is toebedeeld (zie omvang in tabel), deels de andere kleur (zie omvang in de tabel). De tabel is geen blauwdruk voor de komende tien jaar, maar adaptief. In de werkwijze kunnen de kleuren ieder jaar herzien worden, naar gelang welke ontwikkelingen gewenst zijn.

**Tabel 18: Bedrijventerreinen naar status groen, oranje en rood**

Gemeente	Bedrijventerrein	Status	Omvang (netto ha)	Voor regulier-gemengd	Voor HMC	Voor grote logistiek	Opmerking
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West		7,0	7,0			Planontwikkeling reeds gestart.
	<i>Nieuwe locatie (Bodegraven)</i>		11,0	11,0	Voor zover mogelijk		Eventueel geschikt voor HMC.
Krimpenerwaard	Zuidelijke Entree Stolwijk		3,0	3,0			
	<i>Gebiedsbod Krimpenerwaard</i>		12,0	12,0	Voor zover mogelijk		Eventueel geschikt voor HMC.
Zuidplas	Knibbelweg Oost		19,0	4,0		15,0	Plan inmiddels in procedure; ruimte voor grote logistiek opgenomen in afspraken A12-corridor.
<b>Totaal</b>			<b>61</b>	<b>35</b>	<b>*</b>	<b>15</b>	
<b>Behoefte</b>	<b>Totaal</b>			<b>32 - 46</b>	<b>5 - 9</b>	<b>*</b>	
<b>Resultaat</b>	<b>Totaal</b>			<b>0 - 9</b>	<b>5 - 9</b>	<b>*</b>	

Gemeente	Bedrijventerrein	Bedrijventerrein					Opmerking
		Status	Omvang (netto ha)	Voor regulier-gemengd	Voor HMC	Voor grote logistiek	
Bodegraven-Reeuwijk	Nieuwe locatie (Bodegraven)		N.t.b.	Eventueel	Eventueel		Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.
Krimpenerwaard	Gebiedsbod Krimpenerwaard		N.t.b.	Eventueel	Eventueel		Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.
Waddinxveen	A12 Noord		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.
Zuidplas	A20 Noord		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	-
	A20 Zuid		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	-
	Plantagekwadrant		N.t.b.	Eventueel	Eventueel	Eventueel	-
	Gouwe Park II, Gouweknoop of andere locatie		N.t.b.	Eventueel	Eventueel		Afhankelijk van wens en lokale onderbouwing behoefte.

**NB.** Uitbreidingsvraag van HMC bestaat voornamelijk uit uitbreiding van bestaande bedrijven in Midden-Holland, verwachten we. Gemeenten staan in beginsel eerst zelf aan de lat om uitbreiding van bestaande HMC-bedrijven te faciliteren, op de bestaande locatie of elders. Mocht dat niet lukken, kan regionaal worden besproken of de uitbreiding in een andere gemeente kan worden gerealiseerd. In nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen wordt zoveel als mogelijk de ruimte geboden om in HMC-bedrijven te kunnen voorzien. Dat kan eventueel met een afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid, zodat B&W hier regie over houden.

**NB.** Een deel van de marktvrage is watergebonden. Dat wil zeggen, direct gelegen aan het water. Voor veel bedrijven is dit een *nice-to-have*, veelal voor de logistiek en HMC-bedrijven. Voor deze bedrijven is een locatie aan het water onderdeel van ambities voor een *modal shift*. Voor een klein deel van de uitbreidingsvraag is het een *need-to-have*, bijvoorbeeld voor de scheepvaart of betoncentrales. Naar verwachting is deze vraag zeer beperkt. De vraag naar watergebonden locaties is voornamelijk vervangingsvraag, die ontstaat door transformatie van bedrijventerreinen aan het water en verplaatsing van bedrijven alhier. In deze situatie is het noodzakelijk om in nieuwe plannen in ruimte aan het water te voorzien (art. 6.12 omgevingsverordening). De regiogemeenten streven als uitwerking van deel II van de bedrijventerreinenstrategie gezamenlijk naar een visie op de toepassing van deze compensatieplicht voor de vaak niet meer in gebruik zijnde en verouderde watergebonden bedrijventerreinen in Midden-Holland.

### 6.3 Afspraken over adaptief omgaan met nieuwe ontwikkelingen

Aanvullend heeft de regio spelregels geformuleerd om de komende jaren ruimte te houden voor goede plannen. Het is van belang om ook afspraken te maken over onder welke voorwaarden een plan wel/niet in procedure gebracht mag worden. Niet alle ontwikkelingen zijn namelijk aan de voorkant te voorspellen en daarmee op te nemen in de programmeringstabellen uit de vorige hoofdstukken. Het kan voorkomen dat bijvoorbeeld een bestaand bedrijf net buiten de bestaande kaders uit wil breiden. Om ervoor te zorgen dat hiervoor regionaal niet telkens discussie ontstaat, spreken we vier spelregels af. Dit zijn economische spelregels; daarnaast gelden de reguliere ruimtelijk-planologische spelregels uiteraard ook.

### **1. Altijd ruimte voor plannen die kwalitatief iets toevoegen aan de bestaande voorraad**

Het is belangrijk dat er in de regio niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief voldoende geschikte ruimte beschikbaar is om bedrijven te huisvesten. Wanneer een gemeente kan onderbouwen dat een plan voorziet in een lokale behoefte, kwalitatief iets toevoegt aan de bestaande voorraad en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen geen optie is, mag het plan doorgang vinden. De gemeente is in dat geval zelf verantwoordelijk voor de onderbouwing van het plan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

### **2. Jaarlijks monitoren om waar nodig afspraken te herzien**

Jaarlijkse monitoring helpt om beleid actueel te houden. Wanneer uit monitoring en/of een actuele marktanalyse blijkt dat ontwikkelingen aan vraag- en/of aanbodzijde anders verlopen dan werd verwacht, kunnen bestaande afspraken herzien worden. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer uitgifte beduidend sneller of beduidend langzamer verloopt dan verwacht, transformatie van bedrijventerreinareaal sneller of minder snel verloopt, of wanneer initiatiefnemers zich terugtrekken uit een plan dat op 'groen' staat.

### **3. Toestaan van ondergeschikte uitbreiding van een bestaand bedrijf**

Bij ondergeschikte uitbreiding van bestaande bedrijven worden geen drempels opgeworpen. Wanneer een bestaand bedrijf wil uitbreiden buiten de bestaande kaders, is dat toegestaan wanneer (-) de uitbreiding ook daadwerkelijk direct door dat bedrijf zelf in gebruik wordt genomen, (-) is aangetoond dat uitbreiding in overig bestaand planaanbod financieel en economisch geen reële optie is, en (-) de gemeente zelf voor een onderbouwing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zorgt. Daarnaast kan een gemeente natuurlijk een eigen aanvullende regeling hanteren.

### **4. Vervangingsvraag bij strategisch uitplaatsen/verplaatsen van solitaire bedrijvigheid**

Bij het uitplaatsen of verplaatsen van een solitair bedrijf, bijvoorbeeld gevestigd aan de dijk of in het buitengebied, mag de gemeente een vervangingsvraag toerekenen aan de behoefte, ook wanneer het geen formeel bedrijventerrein op de provinciale planlijst betreft. Voorwaarde is dat de bedrijfsbestemming op deze locatie verdwijnt. De vervangingsvraag kan de gemeente binnen de eigen gemeentegrenzen toerekenen aan een nieuw plan, maar in overleg met de betrokkenen kan deze ook worden toegerekend aan een nieuw plan elders in de regio. Gemeenten verplichten zich om nieuwe transformatieopgaven te melden. Het overzicht van de stand van zaken met betrekking tot de transformaties wordt betrokken bij de jaarlijkse rapportages.

# 7 Aanbevelingen vervolgstrategie (deel II)

## 7.1 Aanbevelingen voor de kwalitatieve inkleuring

### **Uitwerking lange termijn strategie op bedrijventerreinen, met doorkijk naar verstedelijkingsopgave**

We constateren dat er op dit moment onvoldoende uitbreidingsruimte is voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven in Midden-Holland. Om aantrekkelijk te blijven voor bedrijven en werkgelegenheid (voor alle lagen van de beroepsbevolking) te behouden is het wenselijk om een lange termijn strategie uit te werken, waarin wordt voorzien in voldoende ruimte voor het bedrijfsleven. Een goede strategie lokt investeringen en nieuwvestigingen van bedrijven uit en zorgt voor een grotere economische slagkracht (en sociaal economische ontwikkeling) in de regio. Het gaat zowel om de positionering en investeringen in bestaande als nieuwe locaties voor bedrijven.

Bovendien is het wenselijk om de 'opgave' voor bedrijventerreinen integraal te bezien. Vanuit de verstedelijkingsopgave is er in de komende jaren mogelijk een aanvullende opgave in Midden-Holland te verwachten. Aanvullend onderzoek is nodig naar de regionale verstedelijkings- en woningbouwopgave richting de toekomst. In Midden-Holland wordt de Regionale Agenda Wonen geactualiseerd. Een hogere woningbehoefte ('verstedelijkingsopgave') kan leiden tot meer transformatieplannen. Wanneer het plan een bedrijventerrein betreft heeft dit gevolgen voor de vervangingsvraag. Monitoring op de component vervangingsvraag is essentieel.

### **Hoe te komen tot een uitwerking van strategie?**

De analyses in deel I van de regionale bedrijventerreinenstrategie vormen een basis om de doorkijk en strategie te maken. Onder andere de EER (incl. positionering op levenscyclus) en kwalitatieve beoordeling van terreinen en plekken zijn input om de strategie per locatie uit te werken. Het gaat in onze ogen om het completeren van informatie over de locaties, maar ook een doorkijk naar de toekomst: waar liggen kansen, waar juist beperkingen of knelpunten, welke koers past bij de locatie, zijn grote of kleine ingrepen noodzakelijk, welke rol (en instrumenten) hebben gemeente en bedrijfsleven? Ons advies is om dit multidisciplinair en met ondernemers op de terreinen op te pakken.

Meer grip op de (ontbrekende of knellende) 'hard-, soft- en orgware' van de locaties geeft richting aan de strategie (visie) per locatie. Blijft het terrein behouden voor de markt en is met simpele ingrepen de levensduur te verlengen? Of zijn juist grotere (zwaardere) ingrepen nodig? Op welke terreinen wel verkleuren en ruimte bieden voor o.a. consumentendiensten? Waar zou transformatie op langere termijn wenselijk zijn? Hoe voldoende ruimte houden op nieuwe locaties?

Een passend instrumentarium en arrangementen geven hiervoor handvaten voor vervolg en actie. Een aantal voorbeelden:

- Intensief contact (en kennissessies) met ondernemers en eigenaren. Hiermee werken aan bewustwording bij ondernemers over hun vastgoed(waarde). Dit is vaak een eerste stap richting het 'uitlokken' van investeringen.
- Bestemmingsplannen moeten investeringsgericht zijn. Dit betekent niet dat overal alles moet kunnen, maar het is met name van belang om datgene wat gemeenten beogen (bv. intensiever bouwen,

verkleuring, behoud milieuruimte, etc.) zo goed mogelijk te borgen in de vigerende plannen voor individuele bedrijventerreinen.

- Onderzoeken van mogelijkheden om gebruik te maken van subsidieregelingen, onder andere van de provincie (planvormingssubsidie), maar eventueel ook van andere overheden. Denk bijvoorbeeld aan subsidies voor verduurzaming van bedrijfspanden.

Uiteindelijk zal de strategie op meerdere niveaus uitgedacht moeten zijn. Hoe ontwikkelt de bedrijventerreinportefeuille zich naar 2030? Welke bedrijven passen hierbij? Hoe vertalen we deze visie naar uitvoering en planologisch juridische kaders? Welke concrete maatregelen worden opgepakt om de voorgestane ontwikkeling te begeleiden? Wat is daarvoor nodig?

### **Aandacht voor ruimtelijke opgave**

Een belangrijke opgave in de strategie is het kwalitatieve tekort aan bedrijfsruimte voor groei in de regio. Het is voor de regio wijs om aan de hand van de lijst van zachte plannen na te gaan welke ontwikkelingen wenselijk zijn, maar ook welke intensivering van ruimtegebruik op bestaande locaties wenselijk en mogelijk is (in samenspraak met ondernemers) en waar maatwerk geleverd kan worden bij uitbreidingen van een bedrijf op de huidige locatie.

### **Aandacht voor de circulaire economie**

Nederland staat midden in de transitie naar de 'Next Economy': een duurzame, schone en slimme economie. Een megatrend met veel impact is de transitie van de lineaire naar de circulaire economie. In deze transitie spelen nieuwe terreinen, maar vooral ook bestaande bedrijventerreinen een cruciale rol. Het bedrijfsleven produceert, consumeert en/of transporteert immers grote hoeveelheden reststromen en grondstoffen. Voor een groene beleidsagenda en uitvoeringsprogramma is hier veel winst te halen.

Een toekomstbestendige bedrijfsomgeving en goede organisatorische randvoorwaarden zijn daarvoor noodzakelijk. Denk daarbij aan faciliteiten voor synergie en symbiose, organisatie van- en een hubfunctie voor circulaire logistieke stromen, vestigingsruimte voor de recycler van de toekomst en een sterke overheidsorganisatie. Vergeet niet om circulaire economie in regionale afspraken mee te nemen.

### **Aandacht voor toekomstbestendigheid**

Een toekomstbestendig bedrijventerrein is duurzaam ingericht, klaar voor de energietransitie en voldoende voorbereid op de circulaire economie. Deze opgave kan echter niet bereikt worden zonder samenwerking met de bestaande ondernemers. Uitdaging is om bedrijventerreinen voor te bereiden op dergelijke belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen. Het kan dan gaan om isolatie van vastgoed, zonnepanelen op bedrijfsdaken, ander energiegebruik in het productieproces of faciliteiten in regio voor circulaire stromen. Koester de locaties met toekomstpotentie. Bijvoorbeeld door een koppeling met herstructurering, de Regionale Energie Strategie of regionale visie op Circulaire Economie (uit concept-NOVI). Regionale kaders zijn cruciaal om bedrijven op de juiste plekken ruimte te bieden en goede randvoorwaarden te scheppen. Investerings van ondernemers leiden tot een waardesprong.

Onderstaand twee belangrijke voorwaarden voor het uitvoeren van de bedrijventerreinenstrategie.

### **Accountmanagement en 'weten wat er speelt'**

Buiten dat behoud van bestaande bedrijven waardevol is voor de economie en samenleving (arbeid, sponsoring verenigingsleven), is het goed faciliteren en actief volgen van bestaande bedrijven veel laagdrempeliger dan later acteren op behoefte en eventuele tekorten in het aanbod.

Door als gemeente goed op de hoogte te zijn van wat er speelt bij bedrijven en deze bedrijven goed te kennen kan maximale invloed uitgeoefend worden bij eventuele investeringen of relocatietrajecten. Dat helpt bij uitgifte van bestaande ruimte, maar ook bij het inventariseren van kansen voor transformatie om de verstedelijkingsopgave te faciliteren. Daarbij kan de gemeente op verschillende facetten bedrijven van dienst zijn, denk aan: het leggen van contacten, vinden van subsidiepotjes, verhelderen (en waar mogelijk

versnellen) van procedures, vinden van locaties, vinden van partners en het ontsluiten van de arbeidsmarkt.

### **Monitoring van ontwikkelingen op bedrijventerreinen**

Niet alle dynamiek is op voorhand te voorspellen – de markt is grillig en beweegt zich met golven door de tijd heen. Een nieuwe ontwikkeling, zoals een snel opkomende sector kunnen de komende jaren leiden tot een ander vraagbeeld dan in deze rapportage geschetst. Het is daarom zeer relevant om een doorlopend systeem van monitoring op te zetten, waarmee de dynamiek voortdurend in beeld gebracht wordt. Op die manier kunt u als regio snel acteren op nieuwe marktontwikkelingen en –kansen. Het systeem monitort idealiter de uitgifte en de partij waaraan de grond wordt uitgegeven, opdat deze informatie snel gebruikt kan worden om in te spelen op nieuwe vraag en dreigend tekort aan aanbod.

## **7.2 Mogelijke thema's voor de nadere uitwerking kwalitatieve inkleuring van de bedrijventerreinenstrategie (deel II)**

De regio kan verschillende actuele thema's meenemen bij het opstellen van deel II van de regionale bedrijventerreinenvisie. Denk hierbij aan het nastreven van efficiënt ruimtegebruik, verduurzaming en energietransitie en de uitdagingen van de circulaire economie.