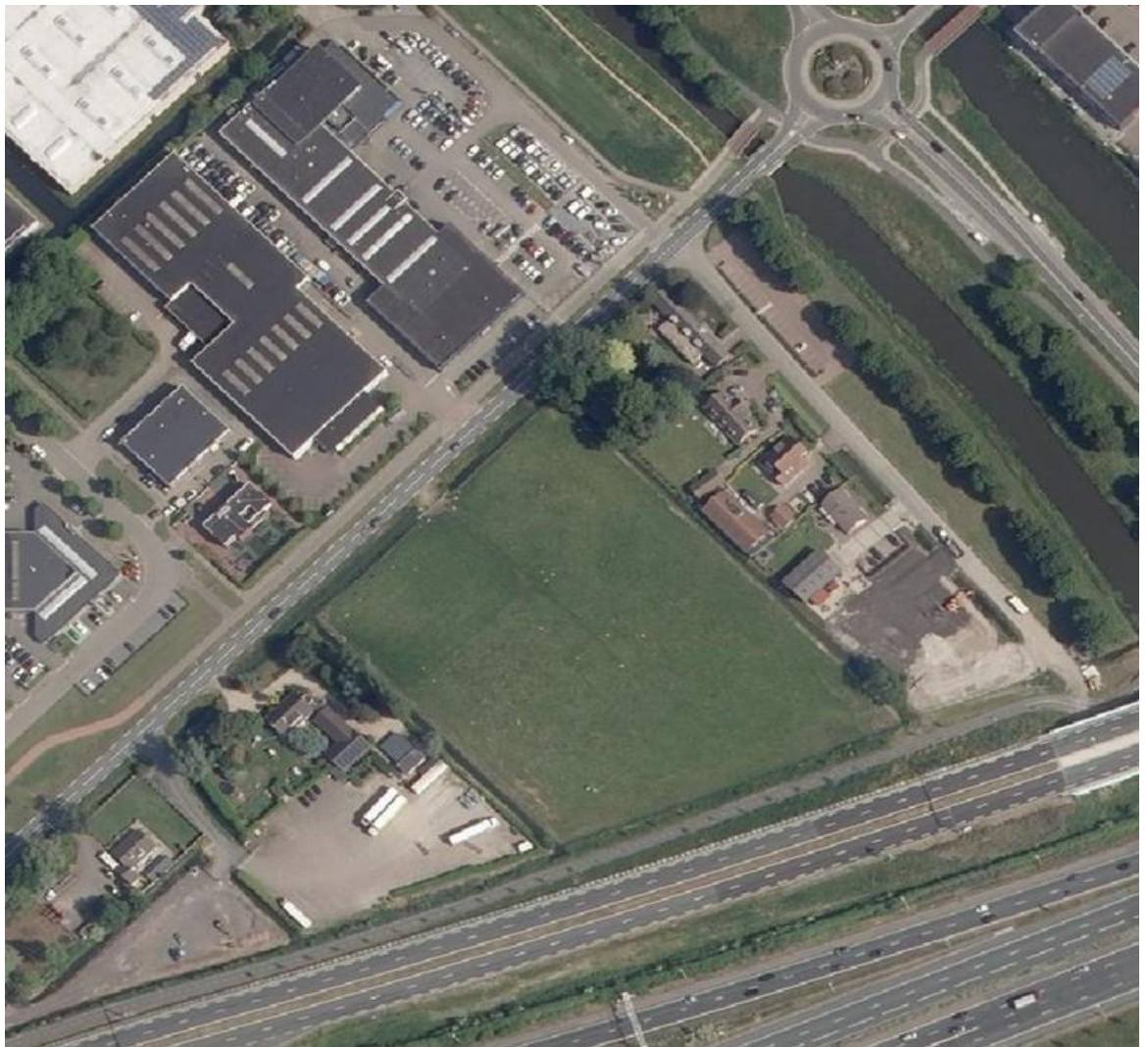


LADDERONDERBOUWING UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN COENECOOP AKKEROORD

21 SEPTEMBER 2021



LADDERONDERBOUWING UITBREIDING BEDRIJVENTERREIN COENECOOP AKKEROORD

21 SEPTEMBER 2021

Status:

Eindrapport

Datum:

21 september 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Bianca Lemm MSc

Charissa Banwari MSc

Ir. Joris Quaedflieg

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

In opdracht van:

Arvast Groep

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210232

Referentie: 20210232_Arvast Waddinxveen LDV Akkeroord 210921

MANAGEMENTSAMENVATTING	6
INLEIDING	8
1 LOCATIE EN PLAN	9
2 BELEIDSKADER.....	11
3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	12
4 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	13
4.1 KWANTITATIEVE VRAAG	
4.2 KWALITATIEVE VRAAG	
5 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN.....	16
5.1 PLANCAPACITEIT	
5.2 ONTTREKKINGEN AAN DE VOORRAAD	
5.3 HUIDIG AANBOD	
6 DE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	18
6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN	
7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED.....	20

MANAGEMENTSAMENVATTING

Arvast Groep is voornemens het bedrijventerrein Coenecoop in Waddinxveen uit te breiden. Op het kadastrale perceel 2787 wil Arvast de vestiging van regulier-gemengde bedrijven mogelijk maken. Dit perceel heeft een totale omvang van ca. 1,53 ha. Hier is een DHL Cityhub met een omvang van ca. 0,85 ha voorzien. De overige ruimte komt beschikbaar in de vorm van twee kavels voor regulier-gemengde bedrijvigheid. De locatie grenst aan het bestaande bedrijventerrein Coenecoop en het betreft een restkavel tussen de snelweg en het bedrijventerrein. De planlocatie ligt zeer strategisch en dicht bij de snelweg.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN >>

Op basis van de verwachte vraag, onttrekking en de plancapaciteit bestaat er in het onderzoeksgebied van 2020 tot 2030 een behoefte aan ca. 36 tot 89 ha bedrijventerrein.

VRAAG	ONTTREKKING	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
63 tot 116 ha	19 ha	46 ha	36 tot 89 ha

KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN REGULIER-GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN >>

Op basis van de verwachte vraag, onttrekking en de plancapaciteit bestaat er in het onderzoeksgebied van 2020 tot 2030 een behoefte aan ca. 22 tot 51 ha **regulier-gemengde bedrijventerreinen**.

VRAAG	ONTTREKKING	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
35 tot 64 ha	19 ha	32 ha	22 tot 51 ha

KWALITATIEVE BEHOEFTE REGULIER-GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

- De beoogde ontwikkeling van 1,53 ha past binnen de vastgestelde kwantitatieve behoefte in het onderzoeksgebied.
- Ook is er voldoende kwalitatieve behoefte aan regulier-gemengde terreinen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.
- Daarnaast sluit de ontwikkeling aan op de beleidskaders. Zo zet de provincie Zuid-Holland in op verdichting binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan, en wil de gemeente Waddinxveen ruimte blijven bieden voor de verplaatsing en vestiging van (nieuwe) bedrijven, die een uitbreidings- en/of verplaatsingsvraag hebben.

- Ook sluit de planlocatie goed aan op de vestigingscriteria voor regulier-gemengde bedrijvigheid. Zo ligt de planlocatie vlakbij de op/afrit van de A12 en A20 en nabij verschillende N-wegen.
- De voorziene ontwikkeling zal tot slot niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bedrijventerreinenmarkt en is daarmee planologisch acceptabel.

INPASSING IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED >>

In bestaand vastgoed, op braakliggende kavels en op uitgeefbaar areaal op bedrijventerreinen zijn er geen alternatieve mogelijkheden gevonden binnen het onderzoeksgebied voor de voorziene ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

INLEIDING

Aanleiding

Arvast Groep is voornemens het bedrijventerrein Coenecoop in Waddinxveen, achter Akkeroord aan de Zuidelijke Rondweg, uit te breiden om daar vervolgens drie bedrijven te vestigen op het kadastrale perceel 2787. Het perceel heeft een totale omvang van ca. 1,53 ha. Op het perceel is de vestiging van een DHL Cityhub voorzien (ca. 0,85 ha, Figuur 1). Op de overige 0,7 ha zijn twee kavels voor regulier-gemengde bedrijvigheid voorzien.

Arvast Groep heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te stellen voor de beoogde ontwikkeling. De locatie heeft op dit moment een agrarische bestemming en is (nog) gesitueerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit maakt dat ook een beoordeling van alternatieve binnenstedelijke locaties is uitgevoerd.

Leeswijzer

Op basis van de afbakening van het onderzoeksgebied, brengen we de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen in beeld. Dit resulteert in de behoefte aan bedrijventerreinen voor de periode tot 2030. De kwalitatieve behoefte richt zich op regulier-gemengde bedrijventerreinen.



FIGUUR 1 IMPRESSIE DHL CITYHUB WADDINXVEEN OP BEDRIJVENTERREIN COENECOOP
Bron: Palazzo

1 LOCATIE EN PLAN

Het plangebied ligt naast het bedrijventerrein Coenecoop in Waddinxveen (Figuur 2). In westelijke richting ligt op ca. 700 meter de spoorlijn Gouda-Alphen aan den Rijn. Het plangebied ligt vlakbij het knooppunt A12-A20, de op/afrit van de A12 is in ca. 5 autominuten te bereiken. Daarnaast ligt station Waddinxveen Triangel op ca. 800 meter afstand.



FIGUUR 2 LOCATIE EN KADASTRALE AFBAKENING PLANGEBIED

Bron: Openstreetmap.org en ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De huidige bestemming van de planlocatie, perceel 2787, is agrarisch. Dit perceel heeft een oppervlakte van ca. 1,53 ha. Hier is een DHL Cityhub met een omvang van ca. 0,85 ha voorzien. De overige ruimte wordt beschikbaar gesteld voor twee bedrijven voor regulier-gemengde bedrijvigheid.

De planlocatie ligt zeer strategisch en heeft een uitstekende autobereikbaarheid. Hiermee is de locatie aantrekkelijk voor bedrijvigheid. Ook grenst de locatie aan het bestaande bedrijventerrein Coenecoop en betreft het een restperceel tussen de snelweg en het bedrijventerrein. Het kadastrale perceel 2787 is het enige dat nog niet ontwikkeld is.

DHL Cityhub: regulier-gemengde bedrijvigheid

De DHL Cityhub is een pakketbezorgdienst die met name de regio bedient met het bezorgen en afhalen van pakketten door middel van elektrische voertuigen. Deze elektrische voertuigen zijn bedoeld voor vervoer over korte afstand en zijn hierdoor bij uitstek geschikt voor stadsdistributie. Een locatie dichtbij het stedelijk gebied en de consument is hierdoor noodzakelijk. Deze voertuigen maken geen gebruik van de snelweg.

De DHL Cityhub betreft kleinschalige logistiek en valt daarmee onder het regulier-gemengde segment. Regulier-gemengde bedrijvigheid is gericht op de (boven)lokale markt en bestaat onder meer uit reguliere logistiek (<3 ha), MKB, productie/maakbedrijven, hightech industrie, bouwbedrijven, autogarages en agrofood (Tabel 1). Reguliere logistiek betreft overwegend kavels tot 1 ha en enkele kavels van 1 tot 2 ha.¹ Dit type bedrijvigheid is daarmee ook toegestaan in het bestemmingsplan 'Actualisatie bestemmingsplan Coenecoop (2013)'. Logistieke bedrijvigheid op kavels vanaf 3 ha behoort tot (grootschalige) logistiek/distributie. Deze vraag wordt ingepast op logistieke terreinen en betreft een andere doelgroep dan in het plangebied voorzien.

TERREINTYPE	TYPE BEDRIJVEN	TYPE VASTGOED
Logistiek (>3 hectare)	• Verladers • Logistiek dienstverleners • Groothandels • Distributiebedrijven • Natte logistiek	• Opslag/warehouse • Overslag • Distributiecentrum
Regulier-gemengd	• MKB • Reguliere logistiek • Productie/maak • Hightech industrie • Bouwbedrijven • Autogarages/reparatie • Agrofood • Dienstverlening en Overigen	• Bedrijfshal • Productiehal • Opslagruimte • Werkplaats • (Ondergeschikte) kantoorruimte • Bedrijfsvastgoed met relatief hoog % kantoorvloer, bezoek-/verblijfsruimte, showrooms

TABEL 1 BEDRIJVIGHEID EN BIJBEHOREND TYPE VASTGOED

Bron: Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland (2020)

Naast de DHL Cityhub zijn de overige twee kavels ook voorzien in het regulier-gemengde segment. Hiermee richt de kwantitatieve behoefte zich op de gehele bedrijventerreinenmarkt en de kwalitatieve behoefte op het regulier-gemengde segment.

¹ Bronnen: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (concept, 2021); Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland (2020)

2 BELEIDSKADER

De relevante onderdelen uit de beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de onderstaande tabel weergegeven:

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland (2021)	- De provincie wil de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten, bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan. - Ook zet de provincie in op het verduurzamen van bedrijventerreinen waarbij ze zich tevens voorbereiden op toekomstige ontwikkelingen.
Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland (2021)	Wanneer een bedrijventerrein deels of geheel transformeert, dient in het bestemmingsplan te zijn opgenomen op welke wijze binnen de regio compensatie plaatsvindt.
Bedrijventerreinen-strategie Zuid-Holland (2020)	- In Midden-Holland is vraag en aanbod kwantitatief in evenwicht. Kwalitatief zijn er echter uitdagingen: het regulier-gemengde aanbod is niet goed verspreid over de regio. In Holland-Rijnland is een groot deel van het aanbod bedoeld voor specifieke bedrijvigheid. Daarmee ontstaat een tekort aan ruimte voor reguliere bedrijven. - De recente uitgiftecijfers lopen redelijk in lijn met de behoefteraming uit 2017, maar vanwege de situatie rondom Corona is actualisatie op korte termijn wenselijk.
Structuurvisie Waddinxveen 2030 (2012)	- De gemeente wil het lokale ondernemerschap zoveel mogelijk faciliteren en beschikt over verschillende locaties die de huidige en toekomstige behoefte van bedrijven kunnen opvangen. Dat geldt onder meer voor bestaande terreinen zoals Coenecoop I en II. - De gemeente wil voldoende ruimte blijven bieden voor de verplaatsing en vestiging van (nieuwe) bedrijven, zowel uit de regio als lokale bedrijven die graag willen doorgroeien maar daar onvoldoende ruimte voor hebben op hun huidige locatie.

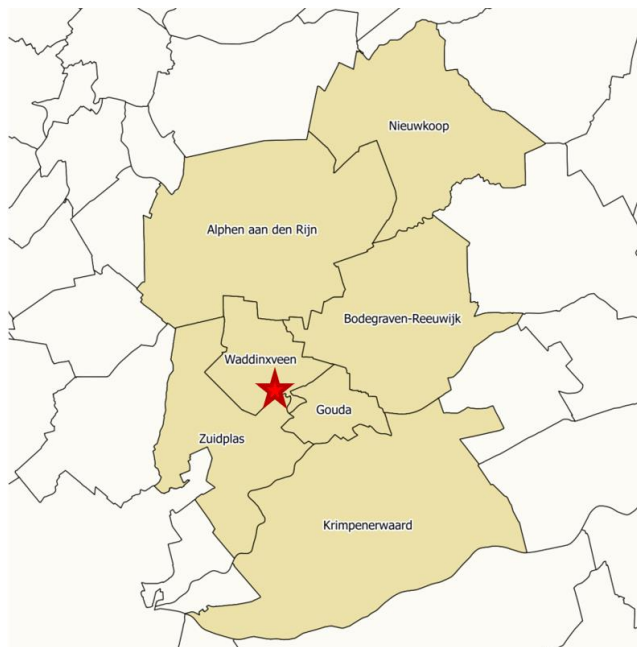
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsambities. Het plangebied ligt ca. 1 km van station Waddinxveen Triangel en past daarmee in de doelstelling van de provinciale Omgevingsvisie. Ook voorziet het in een behoefte aan regulier-gemengde bedrijventerreinen, die in de regio bestaat. Tot slot wil de gemeente ruimte blijven bieden voor de verplaatsing en vestiging van (nieuwe) bedrijven, zowel uit de regio als lokale bedrijven, die een uitbreidings- en/of verplaatsingsvraag hebben.

3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Voor het afbakenen van het onderzoeksgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand.

Ook in Waddinxveen verhuisden bedrijven in de periode 2011-2020 grotendeels binnen de eigen gemeente.² In de Randstedelijke provincies is de gemiddelde verhuisafstand korter dan in de overige provincies.³ In het Coropgebied Oost-Zuid-Holland (waarbinnen het plangebied ligt) is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven minder dan zeven kilometer. Binnen dit Coropgebied verhuist ca. 90% van de industrie, handel en distributie binnen de regio. Omdat het plangebied nabij de gemeentegrens met Zuidplas ligt, nemen wij de gemeente Zuidplas ook mee in de behoefte-raming. Binnen dit onderzoeksgebied vindt ca. 70% van alle verhuisbewegingen van bedrijven plaats.

Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte worden het Coropgebied Oost-Zuid-Holland en de gemeente Zuidplas als onderzoeksgebied gehanteerd (Figuur 3).



FIGUUR 3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

² Bron: Vastgoeddata (2020)

³ Bron: CBS (2013), <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

4 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

4.1 KWANTITATIEVE VRAAG

De vraag naar bedrijventerreinen is berekend aan de hand van twee methoden. De eerste methode berekent de vraag op basis van de verwachte werkgelegenheidsgroei, de tweede methode op basis van historische uitgifte.

Impact van de coronacrisis

Door de coronacrisis was sprake van een forse krimp van de economie in 2020. De krimp van de economie viel met een kleine 4% uiteindelijk positiever uit dan in het voorjaar van 2020 werd verwacht. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) hielp om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen.

De Nederlandsche Bank voorspelt dat de Nederlandse economie vanaf nu krachtig en vlot herstelt. De groei komt volgens de ramingen in 2021 uit op 3,0% en volgend jaar zelfs op 3,7%. Pas in 2023 normaliseert de groei naar 1,9 procent. DNB gaat er hierbij van uit dat met de grootschalige vaccinaties alle contactbeperkende maatregelen dit jaar afgebouwd worden en volgend jaar niet meer nodig zijn. Ook volgens het CPB zijn de vooruitzichten voor de Nederlandse economie gunstig en blijft de permanente schade van de coronacrisis beperkt. Het CPB gaat voor dit jaar uit van een groei van 3,2%. Het steunbeleid heeft goed gewerkt om de effecten op arbeidsmarkt en productie te dempen en grote permanente schade te voorkomen.

Op basis hiervan verwachten wij geen (negatieve) impact van de coronacrisis op de behoefte aan bedrijventerreinen voor de komende periode.

Bronnen: DNB, <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/persberichten-2021/vlot-economisch-herstel-verwacht-na-coronacrisis/> en CPB, <https://www.cpb.nl/juniraming-2021>

Prognose werkgelegenheidsgroei

- In het onderzoeksgebied was in 2019 sprake van ca. 56.900 banen in bedrijventerrein gerelateerde sectoren⁴.
- In de periode 2009-2019 is de bedrijventerrein gerelateerde werkgelegenheid in het onderzoeksgebied met 2,5% gegroeid. Hier is de

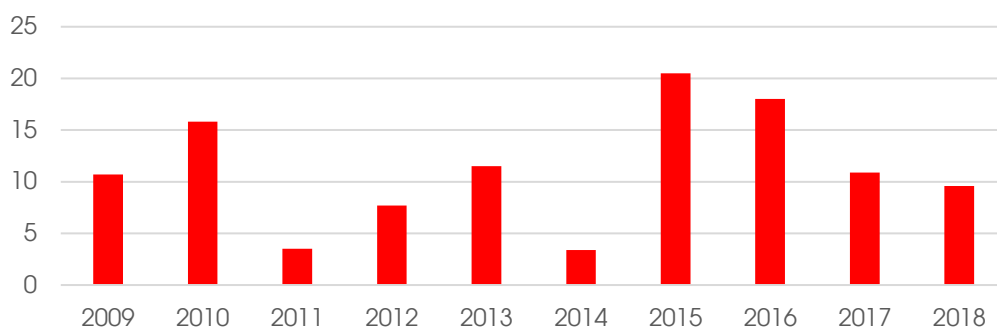
⁴ C Industrie, F Bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur/Lease roerende goederen, S95 Reparatie

financiële crisis (2009-2013) op van invloed geweest. In de periode 2014-2019 nam de werkgelegenheid toe met ca. 9%.⁵

- Het EIB⁶ hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling tot 2030: een behoedzaam en een gunstig scenario voor West-Nederland. Het behoedzame scenario gaat uit van een groei van de werkgelegenheid in West-Nederland van ca. 0,5% per jaar. Het gunstige scenario gaat uit van 0,9% groei per jaar. Het gunstige scenario ligt in lijn met de groei van de werkgelegenheid in de afgelopen vijf jaar.
- Een jaarlijkse groei van 0,5 tot 0,9% betekent dat de werkgelegenheid in het onderzoeksgebied toeneemt met ca. 2.930 tot 5.380 banen van 2020 tot 2030.
- De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. De terreinquotiënt in bedrijventerreinen gerelateerde sectoren in de regio bedraagt ca. 216 m².⁷
- Hiermee bedraagt de uitbreidingvraag ca. **63 tot 116 ha** netto bedrijventerrein van 2020 tot 2030.

Historische uitgifte

- In de periode 2009-2018 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied ca. 11,2 ha per jaar (Figuur 4). In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Per saldo geeft de gemiddelde uitgifte over deze periode dan ook een representatief beeld van de mogelijke economische ontwikkeling in de regio.
- Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. **112 ha** van 2020 tot 2030. Dit ligt nabij de bovenkant van de bandbreedte van het werkgelegenheidsscenario.



FIGUUR 4 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED 2009-2018

Bron: IBIS, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De totale vraag naar bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied in de periode 2020-2030 bedraagt naar verwachting 63 tot 116 ha.

⁵ Bron: Stichting Lisa (2019)

⁶ EIB (juli 2019), Ruimte voor Economische Activiteit tot 2030

⁷ Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, bijlagen (2017), gemiddelde van bouw, industrie en logistiek in Midden-Holland

4.2 KWALITATIEVE VRAAG

De ontwikkeling op de planlocatie richt zich op het regulier-gemengde segment. Regulier-gemengde bedrijventerreinen bieden onder meer ruimte aan het MKB, reguliere logistiek, productie- en maakbedrijven, bouwbedrijven en hightech industrie op kavels tot 3 ha.

Vraag naar regulier-gemengd bedrijventerrein

- Ca. 55% van de totale vraag naar bedrijventerreinen richt zich op het regulier-gemengde segment.⁸
- Dit betekent dat de vraag naar regulier-gemengd bedrijventerrein van 2020 tot 2030 ca. 35 tot 64 ha bedraagt (Tabel 2).

VRAAG TOT 2030	VRAAG REGULIER-GEMENGD (55%)
63 tot 116 ha	35 tot 64 ha

TABEL 2 VRAAG NAAR REGULIER-GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

Vestigingsfactoren regulier-gemengd segment

De volgende vestigingsplaatsfactoren zijn van belang:

- **Bereikbaarheid:** de bereikbaarheid is veelal de belangrijkste locatiefactor voor bedrijven. Dit geldt ook voor bedrijven in het regulier-gemengd segment. Een locatie dicht bij de snelweg of N-wegen is doorslaggevend. Ook is de nabijheid tot de afzetmarkt zeer belangrijk. De DHL Cityhub betreft kleinschalige logistieke activiteiten die vanwege de regionale afzetmarkt baat heeft bij goede ontsluitingen, een ligging aan de rand van een bedrijventerrein en een ligging in stedelijk gebied, nabij de afzetmarkt.
- **Arbeidspotentieel:** nabijheid van werknemers.
- **Afmetingen kavels:** het rendement van een bedrijf wordt deels bepaald door de ideale afmetingen. Bij voorkeur zijn deze kavels rechthoekig, zoals de planlocatie.
- **Uitbreidingsmogelijkheden:** om goed in te kunnen spelen op de groei van bedrijven is de aanwezigheid van uitbreidingsmogelijkheden een pré.

⁸ Op basis van de verdeling van de uitbreidingsvraag in Midden-Holland (Bron: Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland, 2020)

5 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

5.1 PLANCAPACITEIT

Voor de Ladder dient al het aanbod waarvoor een (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld meegenomen te worden als harde plancapaciteit. Aanbod waarvoor nog geen (ontwerp)bestemmingsplan is vastgesteld geldt als zacht. Of en wanneer het zachte aanbod ontwikkeld wordt is onzeker. Dit zachte aanbod wordt verder niet meegenomen in de aanbodanalyse.

De beschikbare harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied is geïnventariseerd (Tabel 2). Er bestaat ca. **46 ha** aan harde plancapaciteit op bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied. Op basis van vestigingscriteria en profilering is ca. **32 ha** daarvan geschikt voor regulier-gemengde bedrijvigheid (rood gearceerd).

GEMEENTE	TERREIN	HARDE PLANCAPACITEIT
Waddinxveen	Distripark A12	1,3 ha
	Park Triangel	1,8 ha
Alphen aan den Rijn	Crown Business Center	3,7 ha*
	De Schans II	3,4 ha
	Hoogewaard	2 ha
	Hoorn West	4,4 ha
	Molenwetering	1,8 ha
	Steekterpoort I	7,7 ha
Nieuwkoop	Steekterpoort II	12 ha
	Bovenland	2,3 ha
	Schoterhoek uitbreiding	5,9 ha
Totaal onderzoeksgebied		46,3 ha
Totaal regulier-gemengd		31,6 ha

TABEL 3 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: Behoefferaming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), bewerking Bureau Stedelijke Planning

* 1 ha geschikt voor regulier-gemengde bedrijvigheid

5.2 ONTTREKKINGEN AAN DE VOORRAAD

Een deel van de bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. Een aantal van deze verouderde terreinen wordt getransformeerd naar andere functies. In het geval van transformatie is sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen (de vervangingsvraag). Door de grote ruimtedruk verkleuren

veel bedrijventerreinen in het onderzoeksgebied naar andere functies. In het onderzoeksgebied bestaan transformatieplannen voor ca. 66 ha bedrijventerrein.

Een deel hiervan is een ambitie waardoor dit nog niet bij de vraag opgeteld kan worden. Voor 38 ha geldt dat deze transformatieplannen gepland zijn in de periode tot 2030.⁹ Wij gaan er voorzichtigheidshalve van uit dat ca. 50% van deze transformatieplannen ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd tot 2030. Hiermee bedraagt de onttrekking van bedrijventerreinen tot 2030 ca. **19 ha**.

Al deze terreinen waarvoor transformatieplannen bestaan, zijn gericht op regulier-gemengde bedrijvigheid. Terreinen die een andere profilering hebben en na 2030 getransformeerd worden, zoals Stolwijkersluis (HMC), zijn hierin niet meegenomen. De onttrekking van regulier-gemengde bedrijventerreinen bedraagt hiermee **19 ha**.

5.3 HUIDIG AANBOD

Momenteel wordt in het onderzoeksgebied ca. 270.000 m² bestaande bedrijfsruimten aangeboden.¹⁰ In het onderzoeksgebied bestaat ca. 1.315 ha aan voorraad van bedrijventerreinen.¹¹ Op basis van een floor space index (fsi) van 0,85¹² bedraagt de voorraad aan bedrijfsruimten ca. 11,2 mln m². De leegstand betreft hiermee ca. 2,5% van de totale voorraad. Een frictieleegstand van ca. 5% à 6% wordt over het algemeen gezien als een gezonde leegstand die nodig is voor een noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek. Hiermee bestaat er onvoldoende buffer voor een gezonde bedrijventerreinenmarkt. Dit duidt op een krappe marktsituatie en een tekort aan bedrijventerreinen.

⁹ Bronnen: Naar een bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland (2020), Kwalitatieve verdieping bedrijventerreinen regio R&V (2018)

¹⁰ Bron: Funda in Business, meetmoment 4 augustus 2021. Aanbod van kavels tot 3 ha.

¹¹ Bron: IBIS (2020)

¹² Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Midden-Holland (2017), gemiddelde fsi van logistiek, HMC, regulier-gemengd en hoogwaardig

6 DE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

6.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Op basis van de verwachte vraag, onttrekking en de plancapaciteit bestaat er in het onderzoeksgebied van 2020 tot 2030 een behoefte aan ca. 36 tot 89 ha (Tabel 4).

VRAAG	ONTTREKKING	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
63 tot 116 ha	19 ha	46 ha	36 tot 89 ha

TABEL 4 KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

6.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

Behoeftte aan regulier-gemengde bedrijventerrein

Op basis van de verwachte vraag, onttrekking en de plancapaciteit bestaat er in het onderzoeksgebied van 2020 tot 2030 een behoefte aan ca. 22 tot 51 ha aan regulier-gemengde bedrijventerreinen (Tabel 5).

VRAAG	ONTTREKKING	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
35 tot 64 ha	19 ha	32 ha	22 tot 51 ha

TABEL 5 KWALITATIEVE BEHOEFTE REGULIER-GEMENGDE BEDRIJVENTERREINEN ONDERZOEKSGBIED TOT 2030

Vergelijking met andere regionale behoeftteramingen

- In de regio Midden-Holland bestaat in de periode 2021 tot en met 2030 een kwalitatieve behoefte aan nieuw bedrijventerreinenareaal. Er is een behoefte aan ca. 10 tot 26 ha regulier-gemengd bedrijventerrein.¹³
- Ook in de regio Holland-Rijnland (Alphen aan den Rijn, Nieuwkoop) is er sprake van krapte, mede door de transformatieplannen in Alphen aan den Rijn. Het tekort speelt in alle werkmilieus, waaronder het reguliere segment.

CONCLUSIE >>

- De beoogde ontwikkeling van ca. 1,53 ha past binnen de vastgestelde kwantitatieve behoefte in het onderzoeksgebied.
- Ook is er voldoende kwalitatieve behoefte aan regulier-gemengde terreinen om de beoogde ontwikkeling van dit aanbod mogelijk te maken.

¹³ Bron: Behoeftteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (concept, 2021)

- Daarnaast past de beoogde ontwikkeling goed binnen de beleidskaders. Zo zet de provincie Zuid-Holland in op verdichting binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan, en wil de gemeente Waddinxveen ruimte blijven bieden voor de verplaatsing en vestiging van (nieuwe) bedrijven die een uitbreidings- en/of verplaatsingsvraag hebben.
- Ook sluit de planlocatie goed aan op de vestigingscriteria voor regulier-gemengde bedrijvigheid. Zo heeft de planlocatie een uitstekende autobereikbaarheid en ligt het dichtbij stedelijk gebied.

6.3 RUIMTELIJKE EFFECTEN

De voorziene ontwikkeling zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bedrijventerreinenmarkt en is daarmee planologisch acceptabel. De behoefte aan (regulier-gemengde) bedrijventerreinen is ruim voldoende. Daarnaast bedraagt de leegstand van bedrijfsruimten in het onderzoeksgebied slechts ca. 2,5%. Dit ligt onder de gewenste frictieleegstand van 5 à 6%. Hierdoor is het wenselijk dat er nieuw aanbod op de markt komt.

7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

Bestaand vastgoed

De voorgenomen ontwikkeling betreft ca. 1,53 ha. Alleen kavels met een dergelijke omvang zouden een vergelijkbare situatie kunnen bieden. Op basis van een inventarisatie is geconstateerd dat er geen geschikte bedrijfspanden beschikbaar zijn in het onderzoeksgebied op regulier-gemengde bedrijventerreinen (Funda, augustus 2021). Bovendien is het aanbod aan bedrijfsruimten al meegenomen in de behoefteraming van de Ladderonderbouwing, waaruit blijkt dat er een ruime additionele behoefte is.

Braakliggende kavels

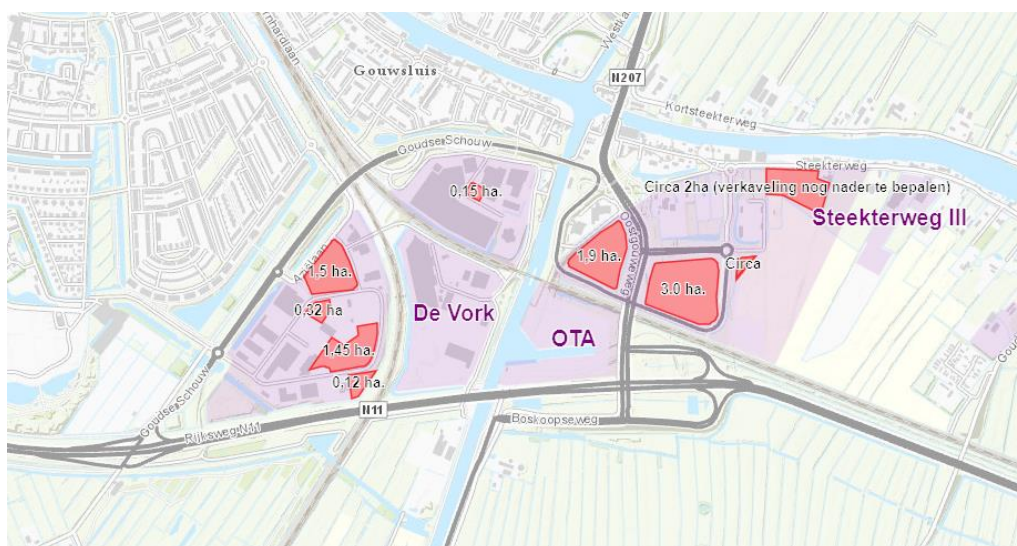
Binnen het onderzoeksgebied is in het bestaand stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er (braakliggende) locaties beschikbaar zijn om in de vraag te voorzien van regulier-gemengde bedrijven, zoals een DHL Cityhub. Een deel van de kavels die geschikt zijn voor reguliere logistieke activiteiten (o.a. bereikbaarheid), is al meegenomen als aanbod in de behoefteraming van de Ladderonderbouwing, waaruit blijkt dat er een ruime additionele behoefte is.

Uitgeefbaar areaal

- Op Logistiek Park A12 aan de Louis Dobbelmanweg wordt een kavel aangeboden waar ca. 100.000 m² bedrijfsruimte kan worden gebouwd. Deze kavel is al in optie genomen.
- Op Schoterhoek en Bovenland in Nieuwkoop is harde plancapaciteit beschikbaar. De locaties zijn niet optimaal bereikbaar door een grote afstand tot een afslag van de snelweg.
- Op Crown Business Center in Alphen aan den Rijn is ca. 3,7 ha harde plancapaciteit. Dit terrein ligt echter al jaren braak en is specifiek bestemd voor hoogwaardige kantoren.
- Op De Schans II in Alphen aan den Rijn is ca. 3,4 ha harde plancapaciteit. Dit is echter verspreid over meerdere kavels en heeft daarmee onvoldoende omvang (Figuur 5).
- Op Hoogwaard in Alphen aan den Rijn is ca. 2 ha harde plancapaciteit. Hoogwaard is echter een bedrijventerrein voor hoge milieucategorieën (HMC) en (deels) gericht op watergebonden bedrijventerreinen. Op Hoorn

West is 4,4 ha harde plancapaciteit beschikbaar. Ook dit terrein is geschikt voor HMC. Gezien de behoefte aan HMC en watergebonden bedrijvigheid binnen de provincie Zuid-Holland is de ruimte nodig voor deze doelgroepen. Daarnaast moet de verkaveling op beide terreinen nog worden bepaald en is de ligging minder gunstig door een minder goede autobereikbaarheid (ca. 15 autominuten van de snelweg).

- Op Molenwetering in Alphen aan den Rijn is ca. 1,8 ha harde plancapaciteit verspreid over meerdere kavels. Dit terrein heeft daarmee onvoldoende omvang.
- Op Steekterpoort I in Alphen aan den Rijn is harde plancapaciteit beschikbaar, waaronder een kavel van ca. 3 ha (Figuur 5). De locatie ligt langs de N11, maar kent door een grotere afstand tot een afslag van de snelweg een minder goede autobereikbaarheid dan de planlocatie: Steekterpoort I ligt ca. 20 km (15 tot 20 autominuten) van de A12 af. Daarnaast is Steekterpoort in de Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland (2021) aangewezen als cluster voor grote ruimtevragers, waaronder grote specifieke functies in de logistiek (xxl-logistiek).¹⁴



FIGUUR 5 BESCHIKBARE KAVELS SCHANS II EN STEEKTERPOORT I, ALPHEN AAN DEN RIJN

Bron: gemeente Alphen aan den Rijn

Hiermee zijn er geen andere mogelijkheden gevonden binnen het onderzoeksgebied om de voorziene ontwikkeling op te vangen op bestaande bedrijventerreinen. Ook is de betreffende kavel een reststukje tussen het bedrijventerrein Coenecoop en de snelweg. Dit is de enige kavel die nog niet in ontwikkeling is.

Er bestaat in het onderzoeksgebied geen alternatief voor de voorgenomen ontwikkeling van ca. 1,53 ha binnen bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

¹⁴ Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland (2021), Bijlage II Kaart 21 Grote Ruimtevragers