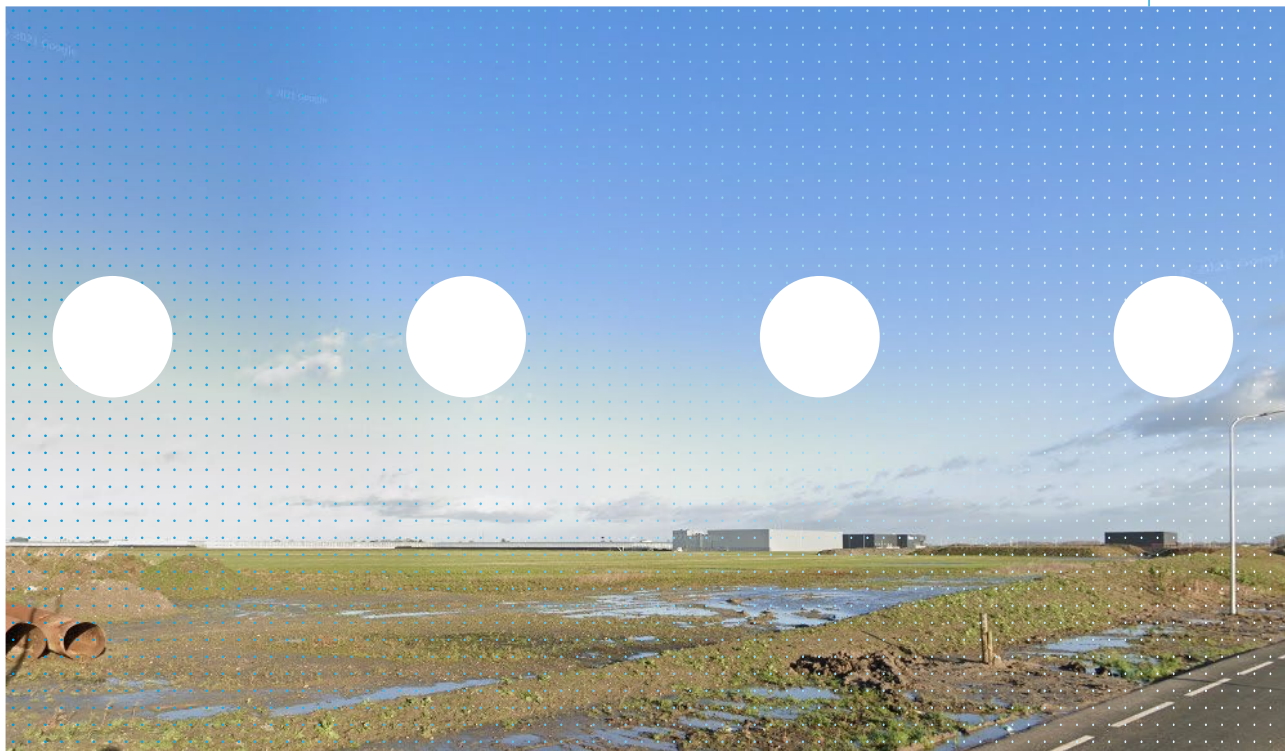




Ladderonderbouwing Businesspark Vredenburg 2e fase

Stec Groep aan Wayland Developments

David van Doesburg
19 april 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Locatieprofiel BPVB 2 ^e fase	4
2.2	Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen	5
3	Marktregio: Waddinxveen, Gouda en Zuidplas	7
3.1	Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius	7
3.2	Tweekoppigheid zichtbaar in verhuisbewegingen Waddinxveen	8
3.3	Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeenten Waddinxveen, Gouda en Zuidplas	9
4	Ruimte vraag binnen marktregio	11
4.1	Autonome uitbreidingsvraag op basis van provinciale behoefte raming	11
4.2	Additionele ruimte vraag door vervangingsvraag binnen marktregio	13
5	Aanbod binnen marktregio	14
5.1	Circ 0,9 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen binnen de marktregio	14
5.2	Meerdere zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling in marktregio	14
5.3	Opvang in bestaande voorraad op bedrijventerreinen slechts beperkt mogelijk.....	15
6	Confrontatie vraag-aanbod	16
6.1	In de marktregio is er de komende 10 jaar een behoefte aan middelgrote bedrijventerreinen van 9,1 tot 26 hectare, daarmee aantoonbare behoefte aan ontwikkeling BPVB 2 ^e fase	16
6.2	Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling BPVB 2 ^e fase	17
	Bijlage A: indicatieve doorkijk naar grootschalige bedrijfskavels	18

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Vraag naar bedrijfskavels flink aangetrokken

De gemeente Waddinxveen merkt dat de vraag naar bedrijfskavels in de gemeente in de afgelopen jaren flink is aantrokken. Op diverse bedrijventerreinen heeft zich de afgelopen jaren uitgifte van hectaren bedrijventerreinen voorgedaan. Mede daardoor is nog maar een beperkt aantal hectare voor nieuwvestiging en/of uitbreiding beschikbaar.

Daarnaast is de gemeente Waddinxveen actief aan de slag met de herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein Noordkade. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dienen bedrijfsverplaatsingen van diverse bedrijven uit dit gebied plaats te vinden. Momenteel zijn er echter geen verplaatsingsmogelijkheden voor de zittende bedrijven. Binnen de gemeente zijn alle bestaande terreinen gevuld en ook in de regio is zo goed als niks meer beschikbaar.

Om plaats te kunnen bieden aan deze te verplaatsen bedrijven heeft Wayland Developments een principeverzoek ingediend om een perceel van circa 30 hectare (bruto) die in het vigerende bestemmingplan 'Glasparel+' bestemd is voor glastuinbouw – aansluitend aan het bestaande Businesspark Vredenburg – om te zetten naar bedrijventerrein.

Ontwikkeling van Businesspark Vredenburg 2^e fase te Waddinxveen

Om in te spelen op de ruimtevraag van de (mogelijke) herontwikkeling van Noordkade en de krapte op de bedrijfskavelmarkt in de regio in algemene zin, is Wayland Developments bezig met de ontwikkeling van Businesspark Vredenburg 2^e fase (hierna: BPVB 2^e fase). Het gaat om een plangebied van circa 30 hectare bruto. Hiervan zal circa 26 hectare (netto oppervlak) bedrijfsgrond in de toekomst uitgeefbaar zijn. De locatie moet ruimte bieden aan kleine tot middelgrote lokale/regionale bedrijvigheid met een maximale kavelomvang van circa 3 hectare.

Ladderonderbouwing verplicht onderdeel van ruimtelijk plan

Om het nieuwe bedrijventerrein mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Een verplicht onderdeel hiervan is een behoefteonderbouwing en ruimtelijke effectenanalyse aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder).

1.2 Leeswijzer

We doorlopen de Ladder zoals dat wordt vereist in het Bro. De Ladderonderbouwing baseert zich daarbij op de beoogde ontwikkeling, regionale vraagramingen, de aanbodsituatie in de regio.

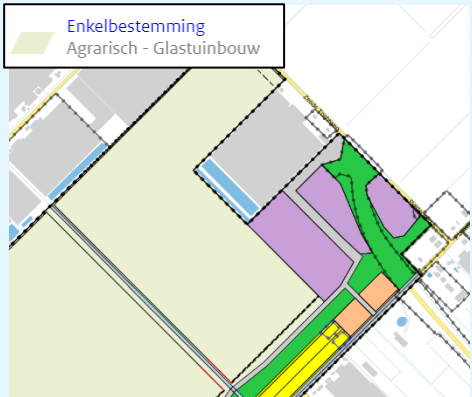
We gaan in op de methodiek van de Ladder en bepalen in hoeverre de Ladder van toepassing is voor het plan. Ook schetsen we de beleidscontext. We brengen de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied) van het plan in beeld en bepalen vervolgens in hoeverre bedrijventerreinontwikkeling BPVB 2^e fase voorziet in een behoefte.

2 Uitgangspunten

2.1 Locatieprofiel BPVB 2^e fase

Hieronder beschrijven we de belangrijkste locatiemarkers van de beoogde ontwikkeling:

Tabel 1: Locatiemarkers bedrijventerrein BPVB 2^e fase

Kenmerk	Omschrijving
Kaartweergave & bestemmingsplan 	Ligging  Huidig bestemmingsplan 
Ligging & omvang 	- Het plan is om ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein 'Businesspark Vredenburg' de uitbreiding 'Businesspark Vredenburg 2e fase' mogelijk te maken. Het plangebied zal dan ook aansluiten op het bestaande bedrijventerrein en hier een logische afronding van vormen. - Ten oosten grenst het plangebied aan woningen gelegen aan de Cornelis Broerweg. Door middel van reeds aanwezige grondwallen wordt het plangebied ingepast in de omgeving. - Ten zuiden en noorden grenst het plangebied aan bestaande glastuinbouwgebieden. - Het beoogde plangebied heeft een netto uitgeefbaar oppervlak van circa 26 hectare.
Type bedrijvigheid 	- Het terrein richt zich op bedrijvigheid met een kavelgrootte tot en met maximaal 3 hectare. Er geldt geen ondergrens in de kavelomvang op het terrein. - Er is (nog) geen typering of sectorprofiel opgesteld voor de beoogde bedrijvigheid op BPVB 2e fase. - Ontwikkeling van BPVB 2^e fase is ook beoogd om de vervangings- en verplaatsingsvraag vanaf het bestaande bedrijventerrein Noordkade in de gemeente Waddinxveen op te vangen. Voor dit terrein zijn al geruime tijd organische transformatieplannen.
Bereikbaarheid 	- BPVB 2e fase wordt via de N457 ontsloten. Via deze weg is de A12 binnen circa 5 minuten bereikbaar. - Ontsluiting via water of spoor is niet mogelijk in de directe omgeving van het terrein. - Openbaar vervoer is (vooralsnog) niet aanwezig op het terrein. - De meest dichtbij gelegen bushalte (gelegen bij het Zuidplascentrum in Waddinxveen) ligt op circa 25 minuten loopafstand.
Bestemmingsplan 	- Er zal een maximale milieucategorie van 3.2 gelden. - Er is nog geen maximale bouwhoogte vastgesteld. - Er is geen minimaal of maximaal bebouwingspercentage vastgesteld. - De gronden hebben momenteel een agrarische enkelbestemming als glastuinbouwgebied. Een wijziging van het bestaande bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Glasporel+' is dan ook noodzakelijk.
Ruimtelijke opzet 	- BPVB 2e fase is naar verwachting goed verkavelbaar. Er is een hoog percentage uitgeefbare grond te realiseren en relatief grote rechthoekige kavels zijn mogelijk. Hierbij zal een maximale omvang van de uit te geven bedrijfskavels van 3 hectare gelden. - Er is naar verwachting geen zichtlocatie op het terrein.

2.2 Ladder als motiveringsvereiste voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen

De Ladder is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van de Rijksoverheid en geldt sinds eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. Lid 2 Bro en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Om de vereisten van de Ladder te bepalen gaan we hierna achtereenvolgens in op de vraag (1) of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en (2) of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.

Het beoogde bedrijventerrein De BPVB 2^e fase maakt een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijk plan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanige aard en omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt bij het beoogde bedrijventerreinontwikkeling BPVB 2^e fase voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bedrijventerreinbestemming toegekend aan de gronden waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (enkelbestemming ‘agrarisch - glastuinbouw’) niet mogelijk is. Ofwel: **het plan is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.**

BPVB 2^e fase is een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of de ontwikkeling van BPVB 2^e fase een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG¹.

¹ zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

In onderstaand figuur is globaal de beoogde locatie voor BPVB 2^e fase weergegeven. Het nieuwe ruimtelijk plan maakt een ontwikkeling van een buitenstedelijk gebied mogelijk naar een plan met een bedrijfsfunctie (bedrijventerrein). De ligging van het beoogde plan – het grenst direct aan het bestaande bedrijventerrein Businesspark Vredenburg – kan mogelijk gezien worden als ‘binnen het bestaand stedelijk weefsel’ maar het vigerende bestemmingsplan maakt geen stedelijke functie mogelijk. **We concluderen dan ook dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is daarom noodzakelijk.**

Figuur 1: Beoogde locatie BPVB 2^e fase



Bron: Pdok, 2022. Bewerking Stec Groep

3 Marktregio: Waddinxveen, Gouda en Zuidplas

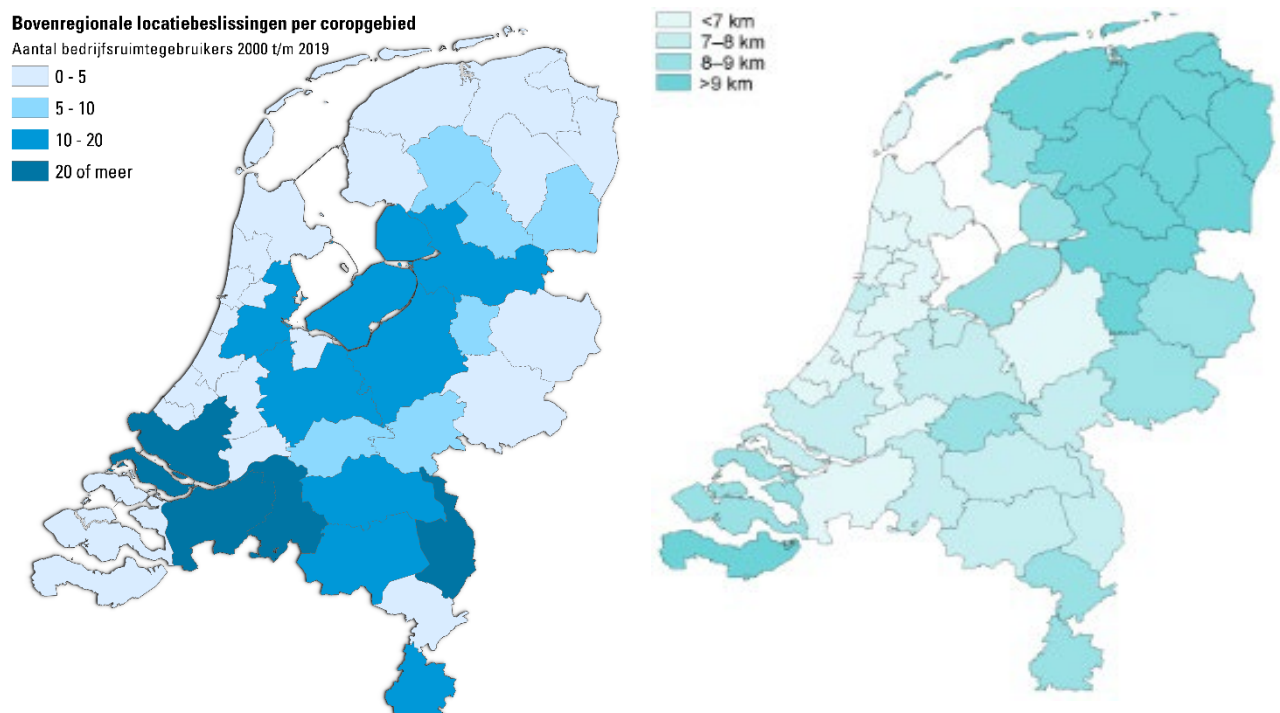
Om de vraag (en de daarvan afgeleide behoefte) naar bedrijventerreinen te bepalen is het allereerst van belang het ruimtelijk verzorgingsgebied (ook wel marktregio) van de beoogde ontwikkeling af te bakenen. Binnen deze regio worden vraag en aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen. We bepalen het ruimtelijk verzorgingsgebied op basis van de uitgangspunten van de ontwikkeling (wat wordt maximaal planologisch mogelijk gemaakt op de locatie). We kijken naar de bedrijfsruimtemarkt in Nederland en gemeente Waddinxveen en plaatsen dit in perspectief van de beoogde ontwikkeling.

3.1 Bedrijfsruimtemarkt grotendeels lokaal qua verhuisradius

De bedrijfsruimtemarkt in Nederland is grotendeels een lokale markt, blijkt ook uit onderzoek van het PBL. Bijna 95% van de bedrijven verhuist binnen de eigen (COROP-)regio. Een groot deel, 75%, blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Specifiek voor bedrijventerreinen blijkt ook dat het grootste deel van de werkgelegenheid (ook zo'n 75%) neerstrijkt op bedrijventerreinen, afkomstig is van bedrijven uit de eigen gemeente (PBL, 2009).

Onderzoek van het CBS (2013) en Stec Groep (2022) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim twee derde). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven acht kilometer is. Voor de gemeente Waddinxveen (gelegen in de COROP Oost-Zuid-Holland) geldt ook deze gemiddelde verhuisafstand van circa 7 kilometer.

Figuur 2: Bovenregionale locatiebeslissingen logistiek per COROP (links) & gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP (aantal bedrijfsruimtegebruikers) (rechts)

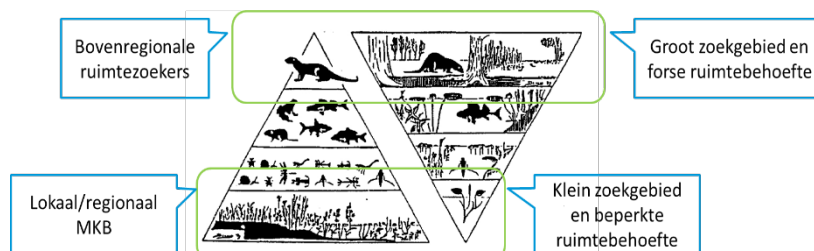


Bron: Stec Groep, 2020 en CBS, 2013

Toenemende tweekoppigheid op bedrijventerreinenmarkt zichtbaar

Er is echter sprake van een toenemende tweekoppigheid op de bedrijventerreinenmarkt. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een lokale marktregio en die met een ruimere regionale marktregio.

Figuur 3: tweekoppigheid bedrijfsruimtemarkt



Tot de eerste groep, met een lokale marktregio, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland: met name het MKB. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt wonen, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot ruimtelijk zoekgebied en dus een (boven)regionale oriëntatie (bredere regionale marktregio) is klein in aantal maar fors in ruimtebehoefte. Denk aan grootschalige industrie of logistieke partijen. Deze bedrijven hebben veelal – in tegenstelling tot het MKB – een zeer grote ruimtevrage of hebben zeer specifieke/bijzondere vestigingseisen.

3.2 Tweekoppigheid zichtbaar in verhuisbewegingen Waddinxveen

De markt van bedrijfsverhuizingen in Waddinxveen toont de eerder genoemde tweekoppigheid. Enerzijds zien we een sterk lokaal georiënteerde markt met voornamelijk verhuizingen binnen de eigen gemeente, of hoogstens binnen Midden-Holland of direct aangrenzende gemeenten. Anderzijds zien we ook dat in het recente verleden enkele grootschalige (logistieke) bedrijven voor vestiging in Waddinxveen hebben gekozen vanwege specifieke vestigingseisen (zoals een excellente snelwegontsluiting, grotere kavels) en locatievoorkeuren.

Meeste verhuizende bedrijven blijven binnen de gemeente Waddinxveen

Sinds 2012 hebben 92 bedrijven een (geregistreerde) verhuisbeweging gemaakt richting de gemeente Waddinxveen (bron: Vastgoeddata, 2022). Dit genoemde aantal omvat zowel de interne (binnen de gemeente zelf) als inkomende (vanuit een andere gemeente) verhuisbewegingen van bedrijven met minimaal 2 arbeidsplaatsen. Circa 60% van deze verhuisbewegingen betrof een verhuizing binnen de gemeente Waddinxveen zelf. Het gaat zowel om de verhuizing van bedrijven vanuit een bedrijf aan huis naar een bedrijventerrein, maar ook de verplaatsing van bedrijven die op een bedrijventerrein zijn gevestigd en opteren voor een andere locatie, bijvoorbeeld door de groei van bedrijfsactiviteiten en/of een groei in het personeelsbestand waardoor ruimtegebrek ontstaat op de huidige locatie.

Verplaatsters vanuit buiten de gemeente Waddinxveen voornamelijk afkomstig uit buurgemeenten

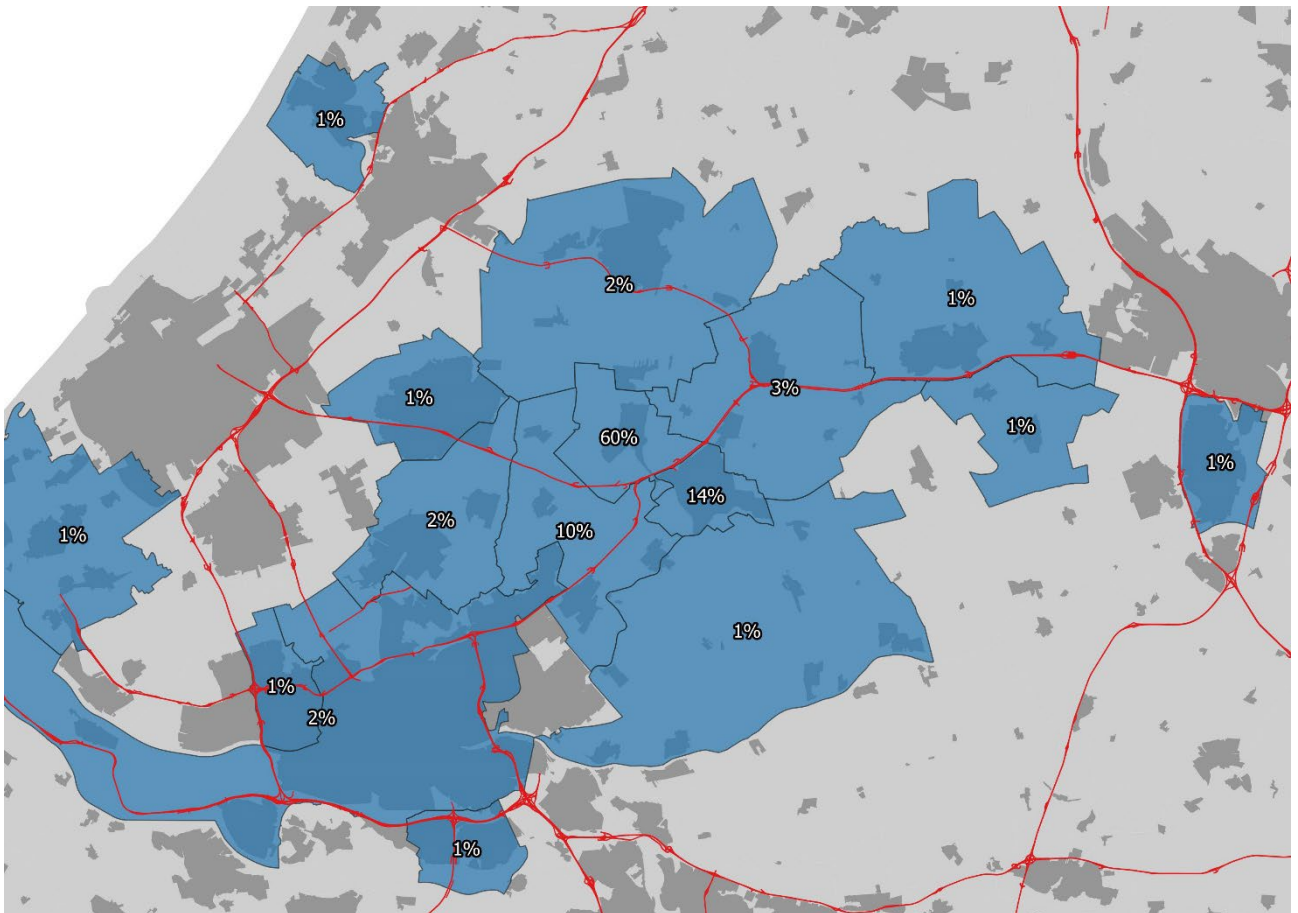
Sinds 2012 verhuisden 36 bedrijven vanuit een andere gemeente richting de gemeente Waddinxveen. Hiermee heeft de groep 'inkomende verhuizers' een aandeel van circa 40% binnen het totaal aantal verplaatsters. Kenmerkend is het lokale karakter van de inkomende verhuisbewegingen: het gros is afkomstig uit de naastgelegen gemeenten Gouda en Zuidplas. De meeste verhuizingen (die geregistreerd staan), betreft de verhuizing van een bedrijf naar een bedrijventerrein.

Tabel 2: Inkomende verhuisbewegingen Waddinxveen (sinds 2012, minimaal 2 arbeidsplaatsen)

Gemeente van herkomst	Absoluut aantal	Procentueel
Waddinxveen	55	60%
Gouda	13	14%
Zuidplas	10	10%
Overige gemeenten	14	16%
Totaal	92	100%

Bron: Vastgoeddata, 2022. Bewerking Stec Groep, 2022

Figuur 4: Verdeling herkomst inkomende bedrijfsverplaatsingen Waddinxveen (periode 2012 – heden)



Bron: Vastgoeddata, 2022. Bewerking Stec Groep

We zien binnen deze groep lokale verhuizers niet alleen kleinschalige bedrijfsverplaatsingen: ook meerdere bedrijven met een kavelomvang tussen 0,5 – 3 hectare hebben de afgelopen jaren een verplaatsing gemaakt binnen de gemeente Waddinxveen zelf, of vanuit de directe buurgemeenten. Zo is bijvoorbeeld Eosta (2,5 hectare) verhuisd van Distripark A12 naar Logistiek Park A12, is HTC (1 hectare) vanuit Moerkapelle verhuisd naar een zichtlocatie langs de A12 naar het Milieupark A12 en Holland Haag (0,8 hectare) verhuisd van Goudse Poort naar Coenecoop III.

MEERDERE GROOTSCHALIGE BEDRIJVEN NIEUW OPGERICHT

Naast inkomende verhuisbewegingen van bedrijven – waarbij de oude locatie ook daadwerkelijk achter gelaten wordt – zijn recent meerdere grootschalige bedrijven nieuw opgericht in Waddinxveen. Onder deze groep vallen grote (logistieke) bedrijven, die een nieuwe / extra vestiging hebben geopend, zonder een ander pand achter te laten. Denk aan de logistieke vestigingen van Lidl of NedCargo. Deze landelijk opererende bedrijven hebben voor een nieuwe vestiging in Waddinxveen gekozen door de gunstige geografische ligging en infrastructurele ontsluiting via de A12. De locatiebeslissing voor deze bedrijven wordt vanuit landelijk oogpunt bekeken. Bij dit type locatiebeslissingen worden vaak meerdere regio's en vestigingslocaties overwogen.

3.3 Ruimtelijk verzorgingsgebied: gemeenten Waddinxveen, Gouda en Zuidplas

De uiteindelijke marktregio – of ruimtelijk verzorgingsgebied – van BPVB 2^e fase is afhankelijk van de beoogde doelgroep en maximale kavelomvang op het terrein. Met de huidige maximale kavelomvang van 3 hectare op het gehele terrein, is het in principe geschikt voor de vestiging van lokale tot bovenlokale bedrijvigheid. Grootschalige bedrijvigheid (groter dan 3 hectare) is vooralsnog uitgesloten.

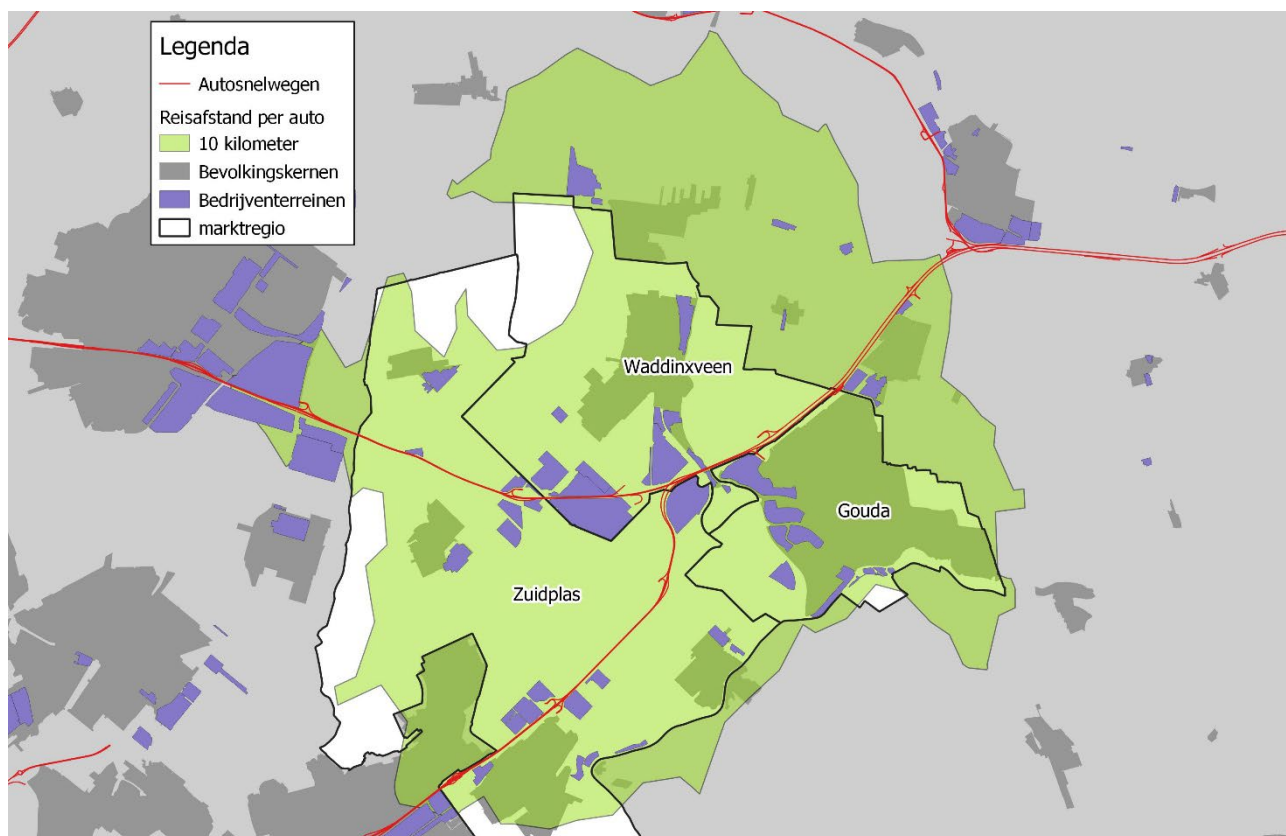
Circa 10 kilometer als relevant verzorgingsgebied BPVB 2^e fase

We concluderen op basis van verhuisgegevens van Vastgoeddata dat de bedrijfsruimtemarkt binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied voornamelijk een lokale markt is. Circa 60% van de bedrijven verhuist binnen de gemeente Waddinxveen zelf. Van de bedrijven die verhuizen van- en naar de gemeente Waddinxveen, zien we dat dit overwegend van- en naar de buurgemeenten Gouda en Zuidplas betreft. BPVB 2^e fase wordt in zijn geheel ontwikkeld voor kleinschalige tot middelgrote bedrijvigheid met een maximale kavelomvang van 3 hectare. Middelgrote bedrijven maken regelmatig hun locatiekeuze op een hoger schaalniveau en zijn minder afhankelijk van lokale locatiefactoren. Echter: deze locatiekeuze vindt vaak wel op een meer lokaal schaalniveau plaats in relatie tot de grootschalige (logistieke) bedrijvigheid in de gemeente (zoals Lidl, NedCargo of Greenyard).

Op basis van de analyse van Vastgoeddata (lokaal karakter van de bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Waddinxveen), de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven op basis van het CBS in de regio (circa 7 kilometer) en de maximale kavelomvang van 3 hectare op BPVB 2^e fase hanteren we een reikwijdte van de ontwikkeling van circa 10 kilometer. Hierbinnen valt – naast de gemeente Waddinxveen ook buurgemeenten Gouda en Zuidplas.

Hoewel de gemeente Alphen aan den Rijn, Bodegraven-Reeuwijk en Lansingerland voor een klein deel binnen de 10 kilometer-zone vanaf BPVB 2^e fase vallen, rekenen we deze gemeenten niet mee tot de relevante marktregio. De grotere woonkernen van deze gemeenten (Berkel, Bodegraven en Alphen aan den Rijn) vallen niet binnen de 10 kilometer-zone, en ook de voornaamste bedrijventerreinen binnen deze gemeenten vallen buiten de 10 kilometer-zone.

Figuur 5: Afgebakende marktregio (kavelomvang tot 3 hectare) BPVB 2^e fase



Bron: IBIS, 2022. Bewerking Stec Groep, 2022

4 Ruimte vraag binnen marktregio

De Ladder vraagt om een beschrijving van de behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) van de beoogde ontwikkeling. Voor het bepalen van de behoefte aan bedrijventerrein hanteren we een periode van 10 jaar. Uit jurisprudentie blijkt dat dit een gangbare periode is. De behoefte bepalen we door de ruimte vraag binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied (en binnen de doelgroep van het plan) te verminderen met het harde planaanbod binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied.

We maken in dit hoofdstuk gebruik van langjarige regionale prognoses, de uitgifte van bedrijventerreinen, het totaal uitgegeven bedrijventerrein en werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de marktregio (het ruimtelijk verzorgingsgebied). Hierbij stellen we – op basis van de in hoofdstuk drie bepaalde marktregio – een toegespitste vraagraming op. In paragraaf 4.1 geven we inzicht in de ruimte vraag in de gehele regio Midden-Holland, om vervolgens de vraagraming voor de marktregio te bepalen.

4.1 Autonome uitbreidingsvraag op basis van provinciale behoefteraming

In de provinciale behoefteraming wordt de uitbreidingsvraag geraamd in twee perioden: voor de periode tot en met 2030, en een doorkijk naar 2040.

Totale toekomstige ruimte vraag in de regio Midden-Holland: 39 tot 83 hectare t/m 2031

De bandbreedte van de uitbreidingsvraag in Midden-Holland in de periode 2021 tot en met 2030 is **43 tot 86 hectare** bedrijventerrein. Dit betekent een jaarlijkse vraag van circa 4,3 tot 8,6 hectare in de periode 2021 tot en met 2030.

In de periode 2031 tot en met 2040 is er een uitbreidingsvraag van circa **3 tot 56 hectare** in Midden-Holland. De uitbreidingsvraag in deze periode ligt op een lager niveau vanwege een afvallende werkgelegenheidsontwikkeling (negatief in WLO laag scenario) en naar verwachting minder harde stijging van de terreinquotiënt.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in Midden-Holland in netto hectare

Tijdsperiode ▼	Scenario ►	WLO laag	WLO hoog
2021 tot en met 2030		43	86
2031 tot en met 2040		3	56
2021 tot en met 2040		46	141

Bron: Stec Groep 2021, behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

PROGNOSE RUIMTEVRAAG VOOR PLANPERIODE VAN 10 JAAR

Voor een gedegen onderbouwing van de te verwachten ruimte vraag in de Ladder is een periode van 10 jaar benodigd. Dit conform jurisprudentie. De periode waarmee in bovenstaande analyse gerekend wordt, heeft betrekking over de periode 2021 t/m 2030. Een prognose t/m 2030 sluit niet aan op de planperiode die nodig is voor de onderbouwing. Voor de beoogde planontwikkeling dienen we uit te gaan van een prognose van de ruimte vraag t/m 2031. Voor de berekening hanteren we de hierboven genoemde jaarlijks geprognosticeerde jaarlijkse ruimte vraag van de periode 2031 t/m 2040.

Op basis van bovenstaande tabel 3 komen we in de gehele regio Midden-Holland tot een totale uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de periode 2022 t/m 2031 van circa 39 tot 83 hectare. Dit baseren we ons op de volgende jaarlijkse uitbreidingsvraag voor de verschillende periodes:

- Periode 2022 t/m 2030: circa 4,3 tot 8,6 hectare per jaar
- Periode 2031 t/m 2040: circa 0,3 tot 5,6 hectare per jaar

Vertaling regionale ruimtevraag naar marktregio BPVB 2^e fase: circa 25 tot 55 hectare

De verwachte ruimtevraag van circa 39 tot 83 hectare in de periode 2022 t/m 2031 beslaat de gehele regio Midden-Holland. Om deze ruimtevraag te kristalliseren tot de marktregio van BPVB 2^e fase (de gemeenten Waddinxveen, Gouda en Zuidplas) verdelen we de uitbreidingsvraag indicatief naar de individuele gemeenten op basis van een verdeelsleutel. We gebruiken daarvoor drie indicatoren: het aandeel in de recente uitgifte van bedrijventerreinen, de totale netto uitgegeven voorraad en het aandeel in werkgelegenheid op bedrijventerreinen.

1. **Aandeel uitgifte bedrijventerreinen:** In de periode 2011-2020 is er in de regio Midden-Holland circa 120 hectare nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Hiervan werd circa 75 hectare uitgegeven in de gemeenten Waddinxveen, Zuidplas en Gouda (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Midden-Holland op basis van recente uitgifte circa 62,5%.
2. **Aandeel voorraad bedrijventerreinen:** De totale (netto uitgegeven) bedrijventerreinenvoorraad in de regio Midden-Holland is circa 735 hectare. Hiervan ligt circa 470 hectare in de gemeenten Waddinxveen, Zuidplas en Gouda (bron: IBIS, 2022). Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Midden-Holland op basis van de totale bedrijventerreinenvoorraad circa 65%.
3. **Aandeel werkgelegenheid op bedrijventerreinen:** In totaal werken er in de regio Midden-Holland circa 39.000 personen op een bedrijventerreinen (bron: provincie Zuid-Holland, 2021). Binnen de gemeenten Waddinxveen, Zuidplas en Gouda werken circa 25.100 personen op een bedrijventerrein. Hiermee is het aandeel van de marktregio binnen de regio Midden-Holland op basis van de werkgelegenheid circa 65%.

Op basis van bovenstaande parameters schatten we het aandeel van de afgebakende marktregio van BPVB 2^e fase binnen de regionale bedrijventerreinenprognose op circa 65%. Uitgaande van een verwachte ruimtevraag van 39 tot 83 hectare de gehele regio Midden-Holland, betekent dit een verwachte ruimtevraag in de marktregio voor BPVB 2^e fase van circa 25 tot 55 hectare in de periode 2022-2031.

Indicatieve vertaling ruimtevraag naar werkmilieus

De uitbreidingsvraag in de provinciale prognose is vertaald naar vijf typen werkmilieus. Gezien de maximale kavelomvang op BPVB 2^e fase kristalliseren we de ruimtevraag op de werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier'. Uit de behoeftebepaling blijkt dat in Midden-Holland de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige distributie.

Tabel 4: uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Midden-Holland in netto hectare, 2021 t/m 2030

Werkmilieu ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Gemengd stedelijk		3	7
Regulier		15	31
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		20	35
Grootschalige productie (HMC)		5	12
Totaal		43	86

Bron: Stec Groep 2021, behoeftebepaling bedrijventerreinen Zuid-Holland

De indicatieve vertaling van de uitbreidingsvraag naar werkmilieus in de provinciale prognose is opgesteld voor de periode t/m 2030. We gaan er in deze Ladderonderbouwing van uit dat de procentuele verdeling naar de diverse werkmilieus in 2031 ook gelijk is aan de verdeling in de periode 2021 t/m 2030.

Ruimte vraag naar 'gemengd stedelijk' en 'regulier' werkmilieu: 10 tot 25 hectare t/m 2031

Op basis van de verdeling naar werkmilieus zien we een aandeel van de relevante werkmilieus 'gemengd stedelijk' en 'regulier' van circa 40% (WLO- laag) tot 45% (WLO-hoog). Vertalen we deze percentages door naar de totale ruimte vraag binnen de marktregio, dan zien we een ruimte vraag van circa 10 tot 25 hectare naar 'gemengd stedelijk' en 'reguliere' bedrijventerreinen in de periode 2022 t/m 2031. Vanuit de provinciale behoefte raming wordt nadrukkelijk dat de vraag vanuit het WLO-hoog scenario het meest realistisch zal zijn.

4.2 Additionele ruimte vraag door vervangingsvraag binnen marktregio

Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Daarom noemen we dit vervangingsvraag. In de provinciale behoefte raming is bij alle regiogemeenten geïnventariseerd of dit soort plannen er zijn, om hoeveel hectare het precies gaat, om welk type bedrijven en bovenal hoe concreet de plannen zijn.

Tabel 5: Transformatieplannen relevante marktregio BPVB 2^e fase t/m 2040

Gemeente	Transformatie-locatie	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte (netto)	Verwachte vervangingsvraag	Ambitie
Gouda	Antwerpseweg	5 tot 10 jaar	2,5 hectare	1,3 hectare	Gemengd wonen en werken, wonen met lichtere werkfunctie
Gouda	Goudse Poort (Blokke r)	0 tot 5 jaar	4,2 hectare	3,8 hectare	Vooral wonen, wonen met lichtere werkfunctie
Gouda	Goudse Poort (Oost)	Onbekend	Onbekend	Onbekend	-
Gouda	Kromme Gouwe – oost	5 tot 10 jaar	3,8 hectare	1,9 hectare	Gemengd wonen en werken, wonen met vergelijkbare werkfunctie
Gouda	Lomboklocatie	0 tot 5 jaar	1,1 hectare	1,1 hectare	Gehele transformatie naar wonen
Waddinxveen	Noordkade	0 tot 5 jaar	14,0 hectare	8,4 hectare	Gemengd wonen en werken, wonen met lichtere werkfunctie
Waddinxveen	Zuid	Onbekend	Onbekend	Onbekend	-
Zuidplas	Nijverheidscentrum	Onbekend	Onbekend	Onbekend	-

Bron: Stec Groep 2021, provinciale behoefte raming Zuid-Holland op basis van input gemeenten regio Midden-Holland, 2021.

Circa 16,5 hectare vervangingsvraag verwacht binnen de marktregio de komende 10 jaar...

In totaal wordt er op basis van geïnventariseerde plannen de komende 10 jaar een vervangingsvraag binnen de marktregio van 16,5 hectare verwacht. De onzekerheid van het daadwerkelijk uitvoeren van deze plannen maakt dat de vervangingsvraag niet één op één kan worden toegerekend in deze Ladderonderbouwing. Alleen plannen waarvan (vrijwel) zeker is dat deze (op korte termijn) worden doorgezet kunnen worden meegerekend.

... maar circa 1,1 hectare vervangingsvraag zeer concreet

Alleen voor de Lomboklocatie in Gouda (1,1 hectare) geldt een concrete transformatiebehoefte die kan worden meegenomen in deze Ladderonderbouwing. Hoewel plannen voor de transformatie van Noordkade steeds concreter worden, zal dit voornamelijk organisch (vanuit de ondernemers zelf) moeten plaatsvinden. Een verwachte vervangingsvraag is dan ook niet concreet te maken in deze analyse.

5 Aanbod binnen marktregio

Om het (plan)aanbod te bepalen maken we in dit hoofdstuk gebruik van het IBIS-bestand van de provincie Zuid-Holland en eigen deskresearch van het planaanbod. Ook kijken we naar vestigingsmogelijkheden in het bestaand (relevant) vastgoedaanbod op bedrijventerreinen.

5.1 Circ 0,9 hectare relevant planaanbod op bedrijventerreinen binnen de marktregio

Op twee bedrijventerreinen in de marktregio nog planaanbod beschikbaar

Bij het beoordelen van het relevante (harde) planaanbod in de marktregio houden we rekening met het type planaanbod: sommige bedrijventerreinen hebben een specifieke (bedrijfs)bestemming, waardoor het aanbod op het terrein niet relevant is voor de beoogde doelgroep van de bedrijventerreinontwikkeling BPVB 2e fase. Het opgegeven planaanbod in de provinciale monitor bedrijventerreinen (IBIS) is als bron gehanteerd, waarbij een verdere verdieping heeft plaatsgevonden op basis van een inventarisatie bij een private ontwikkelaar, een check bij de Basisregistratie Kadaster (BRK) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Circa 0,9 hectare relevant planaanbod

We stellen vast dat de gemeenten vallend binnen het marktgebied in totaal beschikken over circa 0,9 hectare aan uitgeefbare bedrijventerreinen, geschikt om de ruimtevraag van bedrijven naar kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 3 hectare) op te kunnen vangen.

Tabel 6: Planaanbod binnen verzorgingsgebied

Gemeente	Plannaam	Type terrein	Netto hectare uitgeefbaar
Waddinxveen	Distripark A12	Regionaal	0,7 ha
Waddinxveen	Coenecoop I + II	Regionaal	0,2 ha
Totaal			0,9 ha

Bron: IBIS Zuid-Holland, BAG en Kadaster. Peildatum februari 2022

5.2 Meerdere zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling in marktregio

Binnen de marktregio van BPVB 2^e fase (de gemeenten Waddinxveen, Zuidplas en Gouda) zijn er verschillende zachte plannen voor bedrijventerreinontwikkeling. In lijn met de motivering van de Ladder voor de duurzame verstedelijking hoeven alleen harde plannen (met een onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan) worden meegewogen in het beschikbare aanbod.

Voor de volledigheid sommen we hieronder wel de verschillende zachte plannen op. Deze plannen staan opgenomen in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen.

Tabel 7: Zachte plannen voor kleinschalige bedrijventerreinontwikkeling in de marktregio

Gemeente	Bedrijventerrein	Te verwachten omvang in ha	Opmerking
Waddinxveen	ZPP A12 Noord incl HMC	30	
Zuidplas	Gouwe Knoop	45	
Zuidplas	Knibbelweg-Oost, Zevenhuizen	19	BP in ontwikkeling, primair gericht op de huisvesting van grootschalige logistieke bedrijvigheid. 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
Totaal		127	

Bron: Stec Groep 2021, behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

5.3 Opvang in bestaande voorraad op bedrijventerreinen slechts beperkt mogelijk

Opvang in bestaande voorraad binnen marktregio beperkt mogelijk

In het ruimtelijk verzorgingsgebied (marktregio) worden er circa 50 bedrijfspanden aangeboden die qua bruto vloeroppervlak² overeen komen met de beoogde kavels op BPVB 2^e fase (bron: Funda in Business en lokale bedrijfsmakelaars, peildatum februari 2022). Hieronder vallen voornamelijk meerdere kleinschalige units (100 tot 200 m²) in bedrijfsverzamelgebouwen. Ook wordt een drietal grotere logistieke panden (circa 20.000m² BVO) aangeboden. Ook enkele van de aangeboden relevante panden nog onder constructie: mogelijk zijn deze reeds verhuurd voor ze daadwerkelijk 'op de markt komen'.

Het totale bedrijfsaanbod binnen de marktregio bedraagt circa 130.000 m². op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) concluderen we dat de totale voorraad bedrijfspanden op bedrijventerreinen binnen de marktregio circa 4.100.000m² bedraagt. Hiermee komt het leegstandspercentage uit op circa 3%.

We schatten in dat de ruimtevraag naar bedrijfsruimte slechts beperkt kan worden opgevangen in de bestaande voorraad. Het totale aanbod van bedrijfspanden op bedrijventerreinen in de marktregio (de gemeenten Waddinxveen, Zuidplas en Gouda) bedraagt ongeveer 3% van de totale voorraad. De totale leegstand in de relevante marktregio is dus relatief laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte.

De beoogde ontwikkeling die circa 26 hectare (netto) nieuw bedrijventerrein – met kavels van maximaal 3 hectare – mogelijk maakt, zal naar verwachting dan ook niet leiden tot onacceptabele leegstand in bestaand bedrijfspandgoed. Sterker: de leegstand in de marktregio bevindt zich (ver) onder frictie, dus enige extra leegstand kan zelfs wenselijk zijn. Ter indicatie: om het 'gezonde' frictieniveau van 5% te bereiken, kan er in het verzorgingsgebied nog circa 70.000 m² bedrijfspandgoed worden toegevoegd.

² Hierbij hebben we voor het bruto vloeroppervlak (BVO) een bandbreedte van 100 tot 25.000 m² gehanteerd.

6 Confrontatie vraag-aanbod

We bepalen de behoefte aan de beoogde ontwikkeling binnen de marktregio op basis van de rekensom: vraag – aanbod = behoefte. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten uit voorgaande hoofdstukken.

6.1 In de marktregio is er de komende 10 jaar een behoefte aan middelgrote bedrijventerreinen van 9,1 tot 26 hectare, daarmee aantoonbare behoefte aan ontwikkeling BPVB 2^e fase

We constateerden het volgende:

- Binnen de marktregio (het ruimtelijk verzorgingsgebied bestaande de gemeenten Waddinxveen, Zuidplas en Gouda) is een totale ruimtevraag van circa 10 tot 25 hectare aan kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 3 hectare) in de periode tot en met 2031.
- Als gevolg van concrete transformatieplannen rondom het Lombokterrein (Gouda) rekenen we een additionele 1,1 hectare ruimtevraag binnen de marktregio van BPVB 2^e fase.
- De totale ruimtevraag binnen de marktregio (uitbreidingsvraag + vervangingsvraag) bedraagt hiermee circa 11,1 tot 26,1 hectare tot en met 2031.
- Hierbij is de verwachting – in lijn met constatering vanuit de provinciale behoefteaming – dat het hoge scenario (26,1 hectare ruimtevraag in dit geval) het meest realistische toekomstbeeld is.
- Het relevante planaanbod in de marktregio bedraagt circa 0,9 hectare.
- Op basis van de vraag-aanbod confrontatie lijkt er een tekort aan kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 3 hectare) binnen de marktregio van circa 10,2 tot 25,2 hectare te zijn de komende 10 jaar. We concluderen dat vraag en aanbod niet in evenwicht zijn. **Om in de ruimtevraag van bedrijven te kunnen voorzien is de ontwikkeling van BPVB 2^e fase – met circa 26 hectare netto uitgeefbare grond bestemd voor kleine tot middelgrote bedrijfskavels (tot 3 hectare) - aangetoond.**

TRANSFORMATIE NOORDKADE NIET MEEGEWOGEN IN DEZE ANALYSE

In de vraag-aanbod confrontatie is de transformatie van bedrijventerrein Noordkade te Waddinxveen (in de provinciale behoefteaming is hiervoor een vervangingsvraag van 8,4 hectare opgenomen) niet meegenomen. Hoewel al geruime tijd plannen voor transformatie van het terrein zijn, is de gemeente voornemens de transformatie organisch te laten verlopen: er wordt niet actief ingezet op de aankoop van gronden of het verplaatsen van de ondernemers, dit moet voornamelijk vanuit eigen initiatief gebeuren³. Het is echter voorstelbaar dat concrete plannen voor transformatie de komende periode concreter worden. Indien een harde vervangingsvraag kan worden aangetoond, is het aannemelijk om deze vraag mee te rekenen als relevante ruimtevraag vanuit reguliere bedrijvigheid en daarmee te laten meewegen in de vraag-aanbodconfrontatie binnen de Ladderonderbouwing.

Daarnaast merken we op dat het ontbreken van geschikte schuifruimte binnen de marktregio van Noordkade een reden kan zijn waarom het terrein tot op heden niet is getransformeerd: binnen de regio is er voor de aanwezige bedrijven geen ruimte om naartoe te verplaatsen. Ontwikkeling van BPVB 2^e fase kan als vliegwiel dienen om de transformatie van Noordkade te versnellen.

³ Zie onder andere het 'Economisch Koersdocument Waddinxveen 2021-2026'

6.2 Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten door ontwikkeling BPVB 2^e fase

We constateerden daarnaast dat:

- De bedrijfsruimtemarkt binnen de marktregio functioneert goed (er is zelfs sprake van een leegstand onder een gezond frictieniveau) en er is geen passend (alternatief) planaanbod of alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio geschikt en beschikbaar.
- Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zijn sporadisch aanwezig. In totaal worden vijftig bedrijfspanden aangeboden die qua omvang overeen komen met de kavels op de beoogde ontwikkeling van bedrijventerrein BPVB 2e fase. In totaal ligt het leegstandspercentage binnen de marktregio rond 3% en is hiermee onder een gezond frictieniveau.

We concluderen daarom dat de realisatie van de beoogde uitbreiding niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand van bedrijfsruimte in de marktregio (ruimtelijk verzorgingsgebied). **Naar verwachting zullen er zich geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voordoen.**

Bijlage A: indicatieve doorkijk naar grootschalige bedrijfskavels

In het nog op te stellen bestemmingsplan van Businesspark Vredenburg 2^e fase wordt uitgegaan van een maximale kavelomvang van 3 hectare. Onderliggende Ladderonderbouwing is dan ook opgesteld vanuit dit uitgangspunt.

Mogelijk wordt wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ervoor zorgt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn de maximale perceelsgrootte voor bedrijven te vergroten, mits door middel van een onderbouwing van de Ladder van duurzame verstedelijking aangetoond is dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan grotere bedrijfspercelen.

Indicatieve toets behoefte aan grootschalige kavels

In het kader van deze wijzigingsbevoegdheid stellen we daarom een indicatieve behoeftetoets op. Hierbij benadrukken we op dat deze toets als puur indicatief moet worden gezien, en geen volwaardige Ladderonderbouwing of behoeftetoets is.

1. Marktregio

Gezien de omvang van de ontwikkeling (indicatief gaan we uit van een maximale kavelomvang van 10 hectare) dient het plan een regionale marktregio. Gezien de ligging aan de A12-corridor zien we een tweetal bestuurlijke regio's Midden-Holland (gemeenten Bodegraven-Reeuwijk), Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen en Zuidplas) en een gedeelte van de Haagse regio (de subregio Haagse regio-Oost, waarbinnen de gemeenten Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland – Bleiswijk⁴).

2. Ruimte vraag binnen de marktregio

We berekenen de ruimte vraag voor beide bestuurlijke regio's. Binnen deze ruimte vraag rekenen we zowel de regulier-gemengde ruimte vraag als de grootschalige logistieke ruimte vraag (>3ha) mee als relevante vraag.

Tabel 8: Ruimte vraag Midden-Holland periode 2021 t/m 2030

Werkmilieu ▼	Scenario ►	WLO - Laag	WLO - Hoog
Gemengd stedelijk		3	7
Regulier		15	31
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		20	35
Grootschalige productie (HMC)		5	12
Totaal		43	86

Bron: Stec Groep 2021, behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

De totale relevante ruimte vraag binnen de regio Midden-Holland bedraagt 38 tot 73 hectare in de periode 2021 t/m 2030 (10-jaarsperiode). Gemakshalve rekenen we deze vraag over 10 jaar in de periode 2021 t/m 2030 ook over de indicatieve bestemmingsplanperiode 2022 t/m 2031.

⁴ Gemeenten Lansingerland en Rotterdam zijn opgesplitst in de regio-indeling. Van Lansingerland is Bleiswijk bij de Haagse Regio gevoegd en Bergschenhoek en Berkel en Rodenrijs bij Rechter Maasoever. In Rotterdam zijn Rotterdam-Noord en Rotterdam-Zuid gescheiden. Daarnaast is Hoek van Holland bij de Haagse Regio (Westlanden) getrokken.

De totale ruimtevrage in de regio 'Haagse Regio Oost' bedraagt circa 17 tot 34 hectare in de periode 2021 t/m 2030.

Tabel 9: Ruimtevrage Haagse Regio Oost periode 2021 t/m 2030

Subregio	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal
Haagse Regio Midden	33 – 67	15	48 – 82
Haagse Regio Oost	17 – 34	0	17 – 34
Westlanden	24 – 50	0	24 – 49
Totaal Haagse Regio	74 – 151	15	88 – 165

Bron: Stec Groep 2021, behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

Om dit te vertalen naar de relevante werkmilieus (regulier-gemengd, stedelijk en grootschalige distributie) rekenen we de uitbreidingsvraag naar werkmilieus in de gehele Haagse Regio om naar de Haagse Regio Oost. In totaal valt circa 85% van de totale ruimtevrage binnen de relevante werkmilieus.

Werkmilieu ▼	Marktgebied ►	Haagse Regio	Linker Maasoever	Rechter Maasoever
Gemengd stedelijk		5 tot 15	2 tot 7	-3 tot 8
Campus		3 tot 6	-	-
Regulier		17 tot 41	3 tot 15	1 tot 22
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		41 tot 73	19 tot 39	25 tot 52
Grootschalige productie (HMC)		9 tot 16	3 tot 8	7 tot 18
Totaal		74 tot 151	26 tot 69	30 tot 99

In totaal valt circa 85% van de totale ruimtevrage binnen de relevante werkmilieus. De totale relevante ruimtevrage binnen de regio Haagse Regio Oost bedraagt hiermee 15 tot 29 hectare in de periode 2021 t/m 2030 (10-jaarsperiode). Gemakshalve rekenen we deze vraag over 10 jaar in de periode 2021 t/m 2030 ook over de indicatieve bestemmingsplanperiode 2022 t/m 2031.

De totale ruimtevrage naar reguliere, gemengd stedelijk en grootschalige distributie-werkmilieus binnen de markregio komt hiermee uit op 53 tot 102 hectare tot en met 2031.

3. Aanbod binnen de markregio

We baseren ons voor het relevante aanbod binnen de markregio op de analyse van het harde planaanbod zoals is opgenomen binnen de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland.

Tabel 10: Hard planaanbod (>1 ha) binnen marktgebied

Gemeente	Plannaam	Netto hectare uitgeefbaar
Waddinxveen	Distripark A12	0,7 ha
Waddinxveen	Coenecoop I + II	0,2 ha
Pijnacker-Nootdorp	BP Heron	3,3 ha
Pijnacker-Nootdorp	Boezem Oost	9,3 ha
Pijnacker-Nootdorp	Boezemvaart	1,6 ha
Rotterdam (Hoek van H.)	Nieuw Oranjekanaal	6,0 ha
Zoetermeer	Hoornerhage	1,4 ha
Zoetermeer	Lansinghage	2,8 ha
Zoetermeer	Oosterhage	9,0 ha
Zoetermeer	Rokkeveen Oost	1,7 ha
Totaal		36 hectare

Bron: Stec Groep 2021, behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland

4. Indicatieve vraag-aanbodconfrontatie

Op basis van deze indicatieve behoeftetoets zien we een vraag binnen de marktregio van 53 tot 102 hectare binnen de indicatieve bestemmingsplanperiode 2022 t/m 2031. Hiertegenover staat een hard planaanbod van circa 36 hectare. Binnen de marktregio is er dus een tekort aan bedrijfskavels met een indicatieve bovengrens van 10 hectare van 17 tot 66 hectare.