

Hermes & Hermes Project
De heer Marcel Hermes
Per e-mail

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 14 mei 2018
Ons kenmerk : 18.101/HP
Onderwerp : Ladder rapportage bedrijfsverzamelgebouw met garageboxen Berkelse poort Strategische verkenning

Geachte heren Hermes, beste Marcel en Ton,

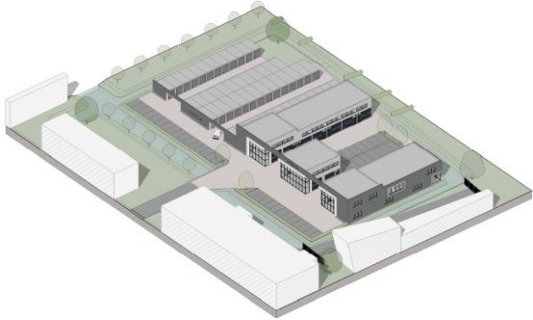
U bent voornemens een bedrijfsverzamelgebouw met garageboxen te ontwikkelen op bedrijventerrein Berkelse Poort (gemeente Langsingerland). Afgelopen jaar heeft u al bedrijfsunits gerealiseerd op de Berkelse Poort; inmiddels zijn alle units verkocht. U ziet kortom veel vraag.

U geeft aan dat het beoogde bedrijfsverzamelgebouw goed past op de Berkelse Poort. U wijst erop dat de locatie erg gewild is voor ondernemers, omdat bijvoorbeeld veel consumenten de locatie passeren (bv bezoekers van Karwei of andere bedrijven op het terrein). Ook voor opslag verwacht u een grote vraag. Zo noemt u bijvoorbeeld dat veel detailhandel in het centrum zoeken naar een goedkopere plek voor opslag nabij het centrum. Bovendien wordt met de invulling van de locatie het bedrijventerrein afgebouwd.

De planologische procedure waar u voor staat betreft een wijzigingsbevoegdheid. U wilt het programma voor een tweede bedrijfsverzamelgebouw onderbouwen in de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid. De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is hiervoor een belangrijk aspect. Deze rapportage vormt de beoordeling van de Ladder voor het beoogde initiatief.

We starten in hoofdstuk 1 met een locatieprofiel. In hoofdstuk 2 gaan we in op verschillende aspecten van de Ladder, waarna in we in hoofdstuk 3 het relevante verzorgingsgebied beschrijven. In de hoofdstukken 4 en 5 gaan we in op vraag en aanbod voor het beoogde initiatief. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 de conclusie.

1 Locatieprofiel

Kenmerk	Toelichting
Ligging	• Bedrijventerrein Berkelse Poort ligt aan de westzijde van Berkel en Rodenrijs. Ten noorden van het terrein ligt de N472, en het westen en zuiden van het terrein is omgeven door woongebied. Ten oosten ligt het Annie MG Schmidt park. Het terrein ligt op loopafstand van het centrum van Berkel. • De ontsluiting verloopt via de N472. Op enkele minuten loopafstand ligt een bushalte (Raadhuislaan). Vanuit deze halte vertrekken bussen naar Rotterdam, Pijnacker en Delfgauw. Via bushalte Boterdorpseweg (circa 5 minuten lopen) is metrolijn Rodenrijs richting Den Haag te bereiken. • Het betreffende perceel ligt in het westelijk deel van het bedrijventerrein. De ontwikkeling van het perceel vormt een natuurlijke afronding van het plangebied. De overige kavels van het bedrijventerrein zijn inmiddels bebouwd.  Bron: Openstreetmaps.org; Bewerking Stec Groep, 2017.
Plan	• Het initiatief betreft een bedrijfsverzamelgebouw van in totaal 1.971 m² bvo, verdeeld over een begane grond en verdieping. De oppervlakte van de begane grond betreft 985.5 m² bvo. In totaal worden maximaal 15 units gerealiseerd. Verschillende units kunnen geschakeld worden tot grofweg 275 m² bvo. De bouwhoogte is 8 meter aan het voorste gedeelte van het gebouw. Het achterste gedeelte is 7 meter hoog. • Daarnaast worden 52 garageboxen gerealiseerd, variërend van circa 17 tot 20 m² bvo. De hoogte hiervan is maximaal 3.75 meter. • Het bedrijfsverzamelgebouw wordt gerealiseerd aan de noordzijde van de kavel, de garageboxen aan de zuidzijde. • Op het gebied van beeldkwaliteit sluit het ontwerp aan op de overige gebouwen van het bedrijventerrein. • Er wordt gewerkt aan een voorstel om de daken van de garageboxen en bedrijfsunits te voorzien van pv-cellen (zonnecellen). De stroom die daarmee wordt gegenereerd zal via accu's of 'terug'-levering van het elektranet worden aangewend om de verlichting op het terrein te laten branden. De verlichting bestaat uit LED-lampen. 
RO	• Op het betreffende perceel rust momenteel de bestemming 'agrarisch'. • Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden omgezet naar 'bedrijventerrein', waarbij de gronden bestemd kunnen worden voor onder andere bedrijven in bedrijfscategorie 1 of 2. • Als randvoorwaarden worden onder andere eisen gesteld ten aanzien van parkeervoorzieningen.

2 Ladder voor duurzame verstedelijking: voorliggend initiatief is een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en ligt in bestaand stedelijk gebied

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. 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’.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

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 nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in dit geval voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe (circa 2.000 m² bvo voor bedrijfsunits en circa 950 m² voor garageboxen) en er wordt een bedrijfsbestemming toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan (bestemming: agrarisch) niet mogelijk is. Ofwel, het nieuwe bestemmingsplan voor kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen is Ladderplichtig.

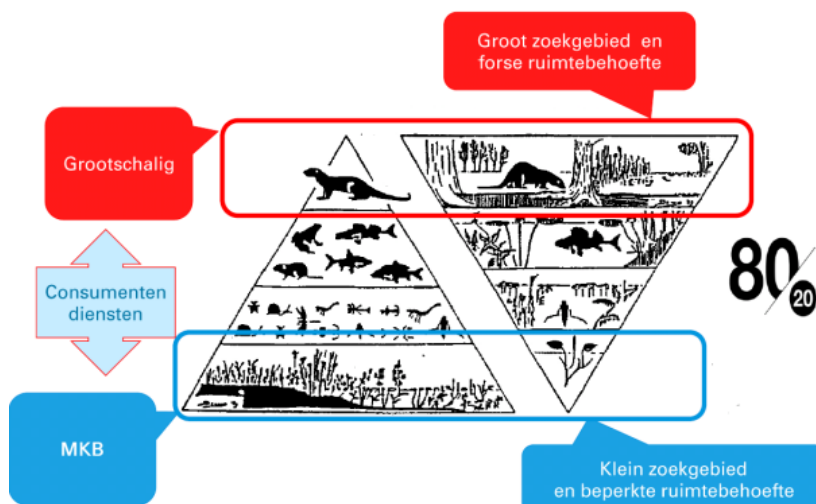
Daarnaast taxeren we het perceel als bestaand stedelijk gebied. Het terrein het perceel is aan drie zijden omgeven door bedrijventerrein, en aan één zijde door woongebied. Het perceel vormt een natuurlijke afronding van bedrijventerrein Berkelse Poort. Daarmee is sprake van een ‘bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing’. Dit betekent dat niet gemotiveerd hoeft te worden waarom binnen bestaand stedelijk gebied in een behoefte kan worden voorzien.

3 Marktgroep beoogde ontwikkeling is gemeente Lansingerland, nieuwe bedrijven voor Berkelse Poort komen met name uit Berkel en Rodenrijs

Het beoogde plan voor een bedrijfsverzamelgebouw en garageboxen voorziet in een kleinschalige ontwikkeling van werk- en opslagunits. Gezien de kleinschalige omvang van de totaalontwikkeling en de kleine omvang van de verschillende units richt het plan zich op een lokaal verzorgingsbereik. Bij de verhuur en verkoop van eerdere bedrijfsunits op Berkelse Poort werd dit tevens duidelijk: de afnemers kwamen veelal uit Berkel en Rodenrijs. Het valt dan ook te verwachten dat voor de nieuw te realiseren bedrijfsunits de vraag wederom met name uit Berkel (en nabije omgeving) zal komen. We hanteren dan ook de gemeente Lansingerland als relevant verzorgingsgebied. Daarbinnen verwachten we met name vraag uit Berkel en Rodenrijs. We geven de volgende argumenten.

A. De bedrijfsruimtemarkt is grotendeels een lokale markt. Onderzoek (PBL, 2007) wijst uit dat bijna 95% van de bedrijven binnen de eigen (COROP-)regio verhuist. 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%) die neerstrijkt op een bedrijventerrein, afkomstig is uit de eigen gemeente (PBL, 2009). Recenter onderzoek van het CBS (2013) bevestigt het beeld dat het merendeel van bedrijven binnen de eigen gemeente verhuist (ruim 2/3e). Zij concluderen dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven 7,5 kilometer is.

B. In de bedrijventerreinenmarkt is sprake van een (toenemende) tweekoppigheid. In hoofdzaak zijn er twee groepen bedrijven: die met een (boven)lokale beperkte marktgroep en die met een grote, (boven)regionale marktgroep. Tot de eerste groep, met een (boven)lokale marktgroep, behoort het gros van de bedrijvigheid in Nederland, met name MKB-bedrijven. Denk aan loodgietersbedrijven, aannemers, metaalbewerkers en transportbedrijven. Deze groep is doorgaans lokaal geworteld, doordat bijvoorbeeld de eigenaar in de buurt woont, leveranciers in de directe omgeving zijn gevestigd en personeel in de omgeving woont. De groep met een groot zoekgebied en dus een (boven)regionale marktgroep is klein in aantal (zie ook de 5% die volgens het PBL over de regiogrens verhuist). Deze groep heeft vaak wel een forse ruimtebehoefte, vooral waar het gaat om logistieke en industriële bedrijvigheid.



C. Aanvullend op de landelijke onderzoeken naar bedrijfsdynamiek hebben we een extra analyse uitgevoerd binnen de gemeente Lansingerland. We kijken naar verhuisbewegingen van bedrijven op bedrijventerreinen. Het geeft inzicht in de verplaatsingen van bedrijven (de daadwerkelijke vraag) en waar deze 'vraag' vandaan komt. Zo maken we inzichtelijk waar potentiële eindgebruikers vandaan komen.

Als we kijken naar verhuizingen naar bedrijventerreinen in Lansingerland blijkt dat de bedrijven met name uit Lansingerland zelf komen (zie tabel). Vanaf 2011 gaat het om 60 bedrijven (ongeveer 49% van totaal aantal verhuisbewegingen) uit de gemeente Lansingerland zelf (vastgoeddata, 2018). Naar omvang van deze verhuisde bedrijven (omvang in aantal arbeidsplaatsen) komt 36% uit de gemeente Lansingerland zelf. Het betreft hier echter zowel kleinschalige als grootschalige bedrijvigheid met meer dan 100 werkzame personen. Als we uitsluitend kijken naar verhuisbewegingen van kleinschalige bedrijven (maximaal 5 werknemers) dan komt het merendeel van de verhuisbewegingen (circa 54%) uit de gemeente Lansingerland zelf.

Tabel 1: Verhuisbewegingen (uitgaand) bedrijventerreinen Lansingerland 2011-nu

Regio	Aantal bedrijven	Aantal arbeidsplaatsen
Binnen Lansingerland	60 (49%)	471 (36%)
Buiten Lansingerland	62 (51%)	842 (64%)
Eindtotaal	122 (100%)	1.313 (100%)

Bron: Vastgoeddata, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

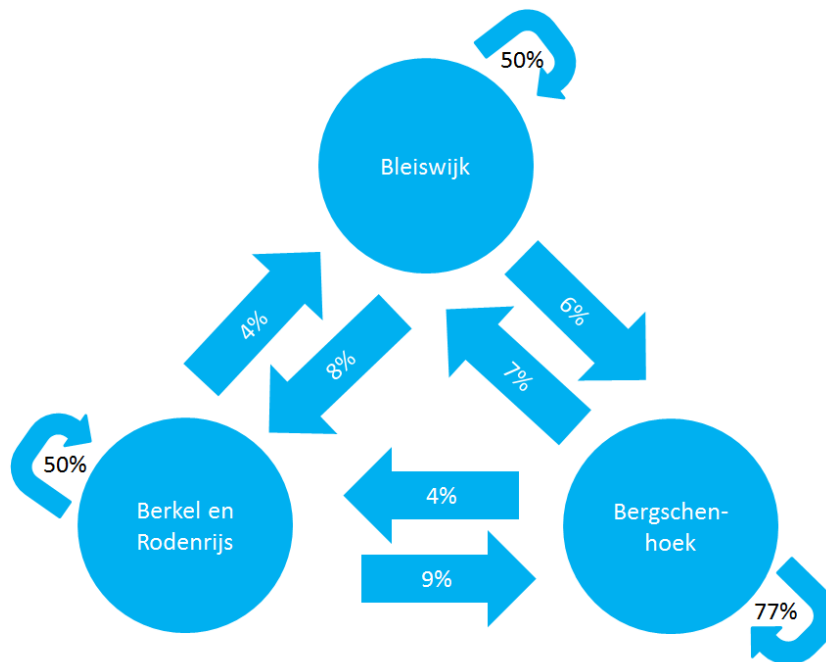
Verder valt op dat de verhuisdynamiek binnen Lansingerland met name lokaal gericht is. Zo verhuist 50% van de bedrijven uit Berkel en Rodenrijs binnen de eigen kern¹. Dit beeld zien we ook terug bij de verkoop van de eerder gerealiseerde bedrijfsunits op Berkelse Poort (BUBP): van de 18 verkochte bedrijfsunits waren 14 bedrijven afkomstig uit Berkel en Rodenrijs zelf (circa 78%)². Tot slot valt op dat de interactie in bedrijfsverplaatsingen tussen de kernen Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en Bergschenhoek beperkt is, zo blijkt uit een analyse van de verhuisbewegingen tussen de kernen (zie figuur 1). Slechts 4% van de bedrijfsverhuizingen van bedrijven uit Berkel en Rodenrijs landt bijvoorbeeld in Bleiswijk, en 9% in Bergschenhoek. Ruim 87% van de bedrijven uit Berkel vond een plek in Berkel zelf of elders in de regio. Met name bij kleinere bedrijfsvestigingen is het 'sentiment' van vestiging in de eigen kern een belangrijk argument voor de lokale dynamiek.

Gezien de beperkte interactie tussen de verschillende kernen in Lansingerland concluderen we dat binnen Lansingerland (primair verzorgingsgebied) het beoogde initiatief met name gericht zal zijn op de kern Berkel en Rodenrijs.

¹ Sinds 2011 zijn in Berkel en Rodenrijs 141 bedrijven verhuisd. Daarvan zijn 71 bedrijven binnen Berkel en Rodenrijs verhuisd (Vastgoeddata, 2018).

² Op basis van gegevens van Hermes Project.

Figuur 1: Aandeel bedrijfsverhuizingen tussen kernen Lansingerland sinds 2011



Bron: Vastgoeddata, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

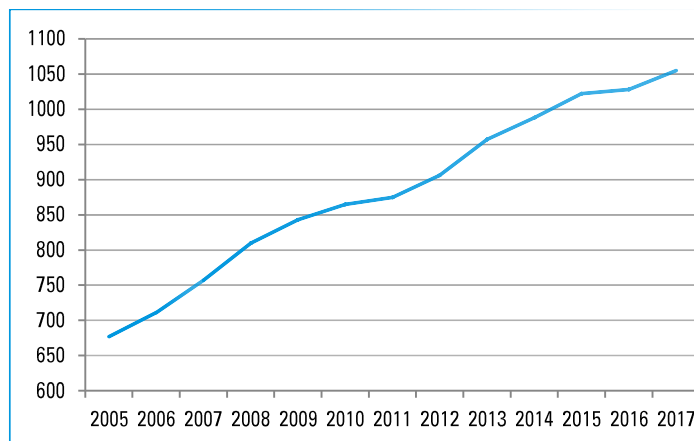
4 Vraag naar kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen voor Berkelse Poort aanwezig

We zien een aantal relevante ontwikkelingen die betrekking hebben op de vraag naar kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen voor Berkelse Poort. Dit betreft de groei van het aantal ZZP'ers, de groeiende woningnood en een behoefte van winkels aan opslagruimte.

Het aantal ZZP'ers groeit al jaren hard

Met de plannen voor het bedrijfsverzamelgebouw wordt nadrukkelijk ingezet op ZZP'ers en bedrijven met enkele werkzame personen. We constateren dat het aantal ZZP'ers in Nederland in de afgelopen 10 jaar met ruim 30% is toegenomen (CBS, 2017). Ook in 2017 is het aantal ZZP'ers gegroeid (2,6%). Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2013) ligt het percentage ZZP'ers in gemeente Lansingerland op 5,1% van de totale bevolking. Uit onderzoeken blijkt dat 10 tot 30% van de ZZP'ers niet vanuit huis of bij de klant werkt. Deze groep is in potentie op zoek naar huisvesting. In de gemeente Lansingerland zijn dit circa 300 tot 900 ZZP'ers. Deze groep verdeelt zich over kantoorruimte (10-30 m²) en kleinschalige bedrijfsunits (25-100 m²). De sterke groei van het aantal ZZP'ers betekent een verdere toename van vraag naar meer kleinschalige bedrijfsunits. De groei van het aantal ZZP'ers is tevens positief voor de vraag naar garageboxen, welke in een opstartende behoefte hebben aan opslag maar voor bedrijfsunits de financiering nog niet rond kunnen krijgen.

Figuur 2: Aantal ZZP'ers in Nederland (x 1.000)



Bron: CBS, 2018; Bewerking Stec Groep, 2018.

Groeiende woningnood stuwt vraag naar garageboxen

Doordat steeds meer huishoudens niet door kunnen stromen naar een grotere woning vanwege het gebrek aan geschikte woningen, wordt steeds vaker besloten overtollige spullen op te slaan. Zo kiezen steeds meer consumenten ervoor om niet groter, maar efficiënter te gaan wonen. Opslagruimtes zoals de zolder en garage worden omgebouwd tot kinderkamer of studeerplek. Bovendien leidt de opkomst van *tiny housing* ertoe dat garageboxen steeds interessanter worden als locatie van opslag.

Winkels in centrum Berkel hebben behoefte aan opslagruimte

De garageboxen zoals beoogd voor de Berkelse Poort bieden tevens een oplossing voor de behoefte onder retailers in het centrum van Berkel voor opslagruimte nabij het centrum³. Winkels kunnen daarmee hun verkoopvloeroppervlak vergroten en de opslag verplaatsen naar de Berkelse Poort. Er zijn momenteel al verschillende bedrijven die opslag hebben voor hun winkel in het centrum. Berkelse Poort is met name aantrekkelijk voor deze partijen omdat het slechts op enkele (loop)minuten ligt van het centrum. Bovendien liggen de uitvalswegen naar het centrum van Berkel langs de Berkelse Poort. Met name de zichtbaarheid en profileringsmogelijkheden (ten opzichte van een plek op een meer solitair gelegen industrieterrein) verhogen de aantrekkelijkheid van garageboxen op de Berkelse Poort

Circa 24 hectare vraag naar bedrijfsruimte in gemeente Lansingerland komende tien jaar

Voor een indicatie van de vraag naar bedrijfsruimte in Lansingerland baseren we ons allereerst op de meest actuele bedrijventerreinenraming van de provincie Zuid-Holland (Stec Groep, 2017). Hieruit volgt een indicatieve totale kwantitatieve uitbreidingsvraag in de MRDH (Metropoolregio Rotterdam Den Haag) van naar verwachting circa 238 hectare in de periode 2016 t/m 2025 en 119 hectare in de periode 2026 t/m 2030. Hiervan is een groot deel voorzien voor grootschalige logistiek (circa 40%) en een deel voor bedrijven met een hoge milieucategorie (circa 6%). Op basis van de uitgifte van bedrijventerrein in de afgelopen tien jaar (2007-2016) bepalen we het marktaandeel in de vraag voor de gemeente Lansingerland. Het aandeel van Lansingerland was hierbinnen zo'n 26%. Zonder de uitgifte van veiling

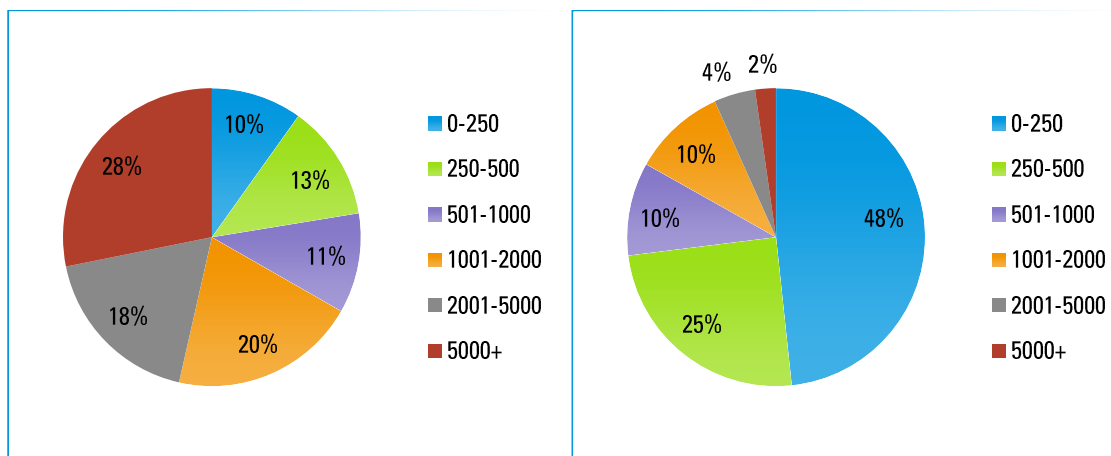
³ Zo blijkt uit een analyse van Hermes Project.

gebonden bedrijventerreinen (deels agro-gerelateerd) en het regionaal bedrijventerrein Prisma is het marktaandeel voor de gemeente Lansingerland voor reguliere bedrijventerreinen (MKB) van circa 10%. Uitgaande van een gelijkmatige vraagverdeling per jaar komt de indicatieve vraag voor Lansingerland (exclusief de vraag naar veilinggebonden en regionale bedrijventerreinen) daarmee op circa 24 hectare in de komende tien jaar (2018-2027).

Circa helft transacties in bedrijfsruimte in gemeente Lansingerland is zeer kleinschalig

We kijken voor het voorliggende initiatief specifiek naar de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte in Lansingerland. Het totaaloppervlak van het initiatief betreft 1.971 m² bvo voor de functie bedrijfsverzamelgebouw, waarbij units worden aangeboden in verschillende groottes. Er is een mogelijkheid tot het schakelen van units tot grofweg 275 m² bvo. Om goed inzicht te krijgen in de kwalitatieve behoefte aan bedrijfsruimte, analyseren we het marktaandeel van bedrijfsruimte tot 250 m². Hiervoor kijken we naar het marktaandeel van het transactievolume (opname) van bedrijfsruimte tot 250 m² binnen het totale transactievolume. Zoals te zien in onderstaand figuur vormen transacties tot en met 250 m² bvo in omvang circa 10% van het totaal. Als we echter kijken naar het aantal transacties dan bestaat circa de helft van het totaal aantal transacties in gemeente Lansingerland uit transacties tot 250 m² bvo. Bovendien heeft circa driekwart van de transacties een omvang van maximaal 500 m² bvo. Kortom, in aantallen bestaat de markt voor bedrijfsruimte in gemeente Lansingerland voor het gros uit kleinschalige bedrijfsruimte. Dit biedt voor potentie voor het voorliggende initiatief.

Figuur 3: Transacties bedrijfsruimte gemeente Lansingerland naar omvang (links) en aantal (rechts) in periode 2013-2017⁴



We concluderen dat er een ruim voldoende vraag is naar kleinschalige bedrijfsunits op de Berkelse Poort

We baseren ons hier op verschillende trends en ontwikkelingen, een indicatieve vraag voor Lansingerland (exclusief de vraag naar veilinggebonden en regionale bedrijventerreinen) van circa 24 hectare in de komende tien jaar (zie hierboven), plus het feit dat het grootste deel van de vastgoedtransacties voor bedrijfsruimte de afgelopen 5 jaar kleinschalig is.

⁴ Met uitzondering van het veilinggebonden terrein en het regionale bedrijventerrein Prisma.

Tot slot wijzen we op een aantal positieve aspecten vanuit de initiatiefnemer zelf:

- Berkelse Poort is een zeer bedrijvig terrein met veel bezoekers en veel particulier gerichte bedrijven. Dit is positief voor de vraag vanuit bedrijven die een uitstraling willen richting de particulieren markt, zoals hoveniers, vloerenbedrijf, tegelzetters, et cetera.
- Het is een aantrekkelijke locatie voor gerelateerde bedrijven aan de aanwezig bouwmarkt. Naar verwachting in de locatie gewild voor deze ondernemers doordat het de ontsluitingsweg is voor de Karwei, waardoor veel consumenten die de Karwei verlaten langs de bedrijfsunits gaan rijden.
- Door de aansluiting op de direct naastgelegen wijk zijn kleinschalige bedrijfsunits tevens aantrekkelijk voor inwoners uit deze wijk. Momenteel vindt er al veel verkeer plaats van en naar de woonwijk. Dit geldt ook voor garageboxen: de initiatiefnemer ziet veel marktvraag van particulieren voor garageboxen. Dit bijvoorbeeld voor de opslag van fietsen, motoren en thuisinventaris.
- Tot slot merkt de initiatiefnemer tijdens de verkoop van bedrijfsunits van BUBP op Berkelse Poort dat er veel vraag was van startende ZZP'ers naar garageboxen. Voor deze partijen is financiering van bedrijfsunits in eerste instantie lastig, een garagebox is financieel dan een aantrekkelijk alternatief.

5 Huidig aanbod sluit beperkt aan op beoogd initiatief

Kwantitatief overaanbod bedrijventerreinen Lansingerland

In Lansingerland is er momenteel een kwantitatief overaanbod van bedrijventerreinen van circa 54 hectare (zie tabel). We kijken daarbij niet naar het beschikbaar aanbod op de veilinggebonden bedrijventerreinen (Greenparc en Veilingterrein Bleiswijk) en het regionaal bedrijventerrein (Prisma).

Tabel 2: overzicht van uitgeefbaar aanbod van bedrijventerreinen in Lansingerland

Kern	Locatie	Uitgeefbaar (ha)
Bergschenhoek	Leeuwenhoekweg	1,5
Berkel en Rodenrijs	Oudeland	52,7
Totaal		54,2

Bron: Gemeente Lansingerland, 2018

... maar (kwalitatief) profiel sluit niet aan bij beoogd initiatief

Ondanks een kwantitatief overaanbod, constateren we dat het (kwalitatieve) profiel van de terreinen met beschikbaar aanbod niet vergelijkbaar is met het beoogde profiel van kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op Berkelse Poort. We lichten dit nader toe:

- De laatste bedrijfskavels op de locatie **Leeuwenhoekweg** zijn groter dan de beoogde omvang van de bedrijfsunits op Berkelse Poort. Ook komt de toegestane milieucategorie van de kavels (3.2 of 4.1) niet overeen de benodigde milieucategorie voor kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen (milieucategorie 2).
- Bedrijventerrein **Oudeland** is een hoogwaardig bedrijventerrein dat vooral geschikt is voor (middel)grote bedrijven. Het terrein beschikt weliswaar over twee kavels van 3.000 m², maar deze kavels zijn lijken in ligging en vorm weinig geschikt zijn voor reguliere bedrijfsruimte, zoals die op de Berkelse Poort wel zijn beoogd. Overige kavels op Oudeland zijn, gezien het kaveloverzicht, groter dan 7.000 m² en bieden daarmee meer bebouwingsmogelijkheden dan het totale planvolume op Berkelse Poort. Bovendien richt Oudeland zich op een andere doelgroep, namelijk grootschalige bedrijven.

- Bovendien biedt de locatie van Berkelse Poort vestigingsvoordelen voor de beoogde doelgroep voor kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen ten opzichte van de locaties Leeuwenhoekweg en Oudeland. We wijzen hierbij op de zeer korte afstand ten opzichte van het centrum van Berkel, waardoor het terrein een meer stedelijke functie heeft. Bovendien is het terrein dermate omsloten door woongebied dat het een aantrekkelijke locatie is voor lokale bedrijven en ZZP'ers, voor zowel kleinschalige bedrijfsunits als garageboxen. Tevens heeft het terrein al een dermate particulier profiel dat kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen goed passen binnen het bestaande profiel van het terrein.

Plus: leegstand bedrijfsruimte onder frictieniveau in Lansingerland

Tot slot merken we op dat de leegstand in het bestaand aanbod beschikbare bedrijfsruimte laag is. Het totale leegstandspercentage in gemeente Lansingerland ligt met 2,6%⁵ onder het gewenste frictieniveau. Een frictieleegstand van 5-6% is wenselijk voor een gezonde bedrijfsruimtemarkt. Dit betekent mogelijk dat binnen het verzorgingsgebied van Berkelse Poort, de behoefte niet of slechts zeer beperkt kan worden opgevangen in leegstaande bedrijfsruimte. Ook als we inzoomen op Berkel en Rodenrijs is de leegstand zeer beperkt: op de terreinen Berkelse Poort, Rodenrijs en Spoorhaven is de gemiddelde leegstand circa 0,3%⁶.

6 Conclusie: behoefte aan kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen op Berkelse Poort aanwezig

We concluderen dat er een zekere vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte en garageboxen is in Berkel en Rodenrijs. We wijzen hierbij op de sterke groei van het aantal ZZP'ers en daarmee de groeiende vraag naar kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen. Ook zien we door de groeiende woningnood een groeiende vraag naar garageboxen. Voor de komende 10 jaar is 24 hectare vraag naar reguliere bedrijfsruimte in gemeente Lansingerland voorzien. In de transactiedynamiek valt op dat de helft van het aantal transacties in gemeente Lansingerland zeer kleinschalig is (<250 m² bvo). Er is kortom voldoende aanleiding aan te nemen dat er een zekere vraag is naar kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen.

Tegelijkertijd is er sprake van een kwantitatief overaanbod aan bedrijventerreinen in gemeente Lansingerland, ook als we de veilinggebonden locaties en het regionale terrein Prisma niet meenemen. Kwalitatief sluit het beschikbare aanbod echter niet aan bij het beoogde initiatief. Zo zijn de laatste bedrijfskavels op locatie Leeuwenhoekweg in milieucategorie niet geschikt voor kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen, en zijn de beschikbare kavels op terrein Oudeland veelal te groot, of in ligging en vorm weinig geschikt voor het beoogde initiatief. Bovendien beschikt terrein Berkelse Poort over een aantal vestigingsvoordelen ten opzichte van andere locaties, zoals de ligging nabij het centrum, de nabijheid van verschillende woonwijken en het particuliere profiel (welke aansluit bij het beoogde initiatief). Bovendien is de leegstand op de terreinen in Berkel en Rodenrijs en in Lansingerland als geheel dermate laag dat de behoefte niet of zeer beperkt kan worden opgevangen in leegstaande bedrijfsruimte.

Tot slot verwachten we dat de toevoeging van maximaal 2.000 m² bedrijfsruimte niet zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Toevoeging van maximaal 2.000 m²

⁵ Bron: Cushman&Wakefield, januari 2018.

⁶ Op basis van Fundainbusiness, peildatum: 30 april 2018. Voor de terreinen is een FSI gehanteerd van 0,5.

stec groep

bedrijfsruimte is in verhouding tot de totale voorraad aan bedrijventerreinen (233 hectare, waarvan circa 50% bebouwd, oftewel zo'n 1,17 miljoen m²) dermate beperkt, dat de ruimtelijke effecten op de bestaande voorraad nihil zijn. De Ladder vraagt om een uiteenzetting van de ruimtelijke effecten bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de beoogde ontwikkeling zien we hier geen risico's.