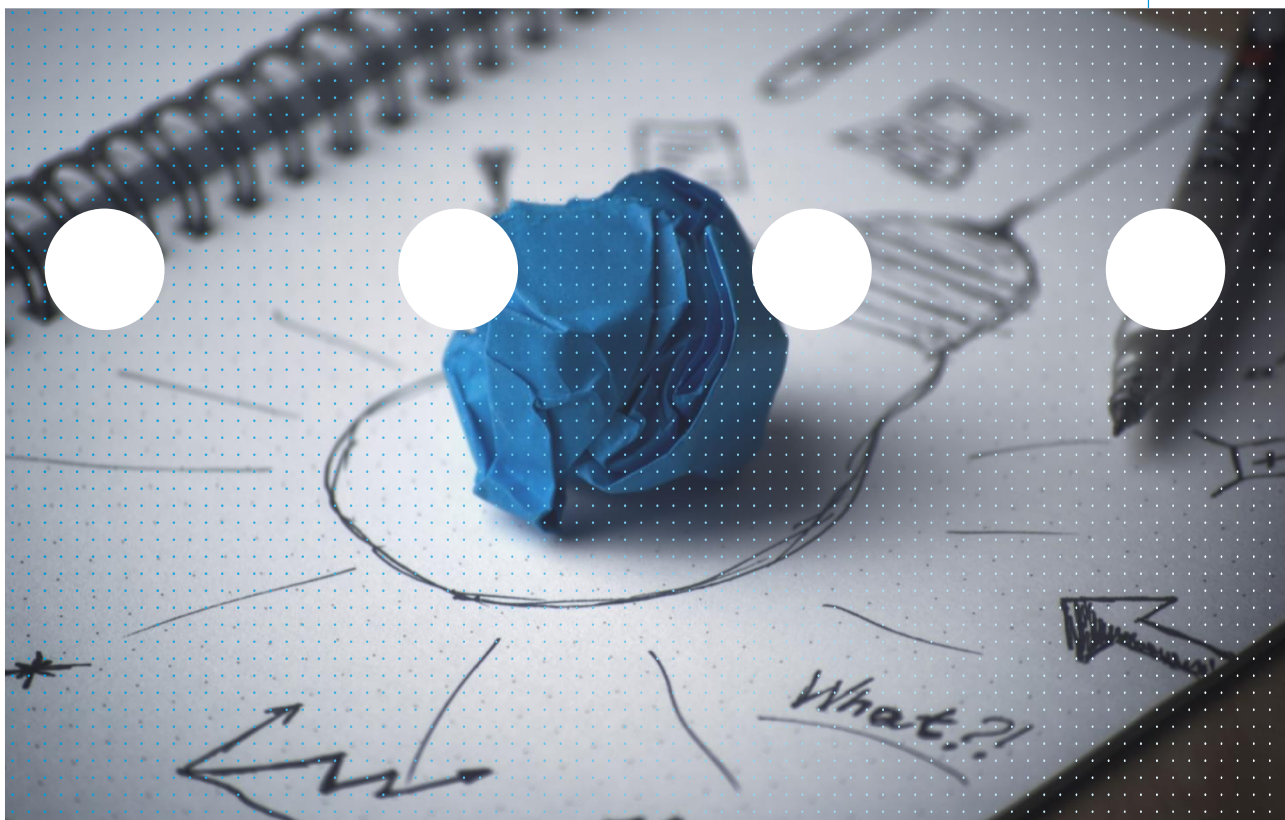




Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Hoefweg-Zuid

Stec Groep aan gemeente Lansingerland

Hub Ploem, Lukas Meuleman en Guido van der Molen
25 april 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Methodologie	3
2	Concept Hoefweg-Zuid	5
2.1	Locatieprofiel en concept Hoefweg-Zuid	5
2.2	Marktregio	7
3	Ladder toets Hoefweg-Zuid	9
3.1	Trede 1: Is er een actuele regionale behoefte aan toevoeging van nieuwe ontwikkelruimte op Hoefweg-Zuid?	9
3.1.1	Kantoorruimte	9
3.1.2	Bedrijfsruimte.....	12
3.1.3	Grootschalige leisure.....	16
3.1.4	Aanvullende functies	19
3.2	Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?	20
3.2.1	Kantoorruimte	20
3.2.2	Bedrijfsruimte.....	21
3.2.3	Grootschalige leisure.....	22
3.2.4	Aanvullende functies	22
3.3	Trede 3: Is Hoefweg-Zuid goed bereikbaar en passend ontsloten?...22	
	Bijlage 23	
	Uitwerking vraagraming bedrijventerreinen	23
	Hard planaanbod binnen de regio's.....	26

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

U bent aan de slag met het opstellen van een bestemmingsplan voor het vervoersknooppunt Hoefweg-Zuid. Voor deze locatie heeft u ontwikkelambities voor een flexibel mixed-use programma van maximaal zo'n 40 hectare bedrijventerrein en/of 40 hectare grootschalige leisure en ondersteunende functies, waaronder kantoorruimte. Voordat u het plan verder in procedure wilt brengen heeft u behoefte aan heldere input voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). U wilt in een vroeg stadium helderheid over de behoefte aan uw beoogde concept voor het gebied.

De Ladder is op veel plekken in het land van grote betekenis voor planologische procedures zoals die van u. Sinds oktober 2012 is de Ladder verplicht onderdeel van het afwegingskader van bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 geldt de herziende Ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat het bestemmingsplan voor Hoefweg-Zuid na 1 juli wordt vastgesteld, geldt de gewijzigde versie van de Ladder. Voorliggende ladder toets voldoet (ook) aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro zal stellen.

1.2 Methodologie

De aanpak van dit rapport loopt parallel aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (zie figuur 1). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt immers dat de treden van deze ladder doorlopen moeten worden als basis voor een goede ruimtelijke ordening. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro).



Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder. De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Relevante kernbegrippen zijn:

Stedelijke ontwikkeling

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen” (artikel 1.1.1 onder i, Bro).

Bestaand stedelijk gebied

“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” (artikel 1.1.1 onder h, Bro).

Regio

“De regio” is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het gaat hier naar onze mening – gebaseerd op de handreiking van het rijk en bestudering van tientallen uitspraken Raad van State – om de marktregio, die bepaald wordt door de relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van de beoogde functie. Waar ligt het zwaartepunt van de markt voor de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Plancapaciteit / planaanbod

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen.

Ladder in Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft in artikel 2.1.1 van haar Verordening ruimte ook de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Daarbij heeft de provincie eigen onderdelen aan de provinciale ladder toegevoegd. De provinciale Ladder luidt als volgt:

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

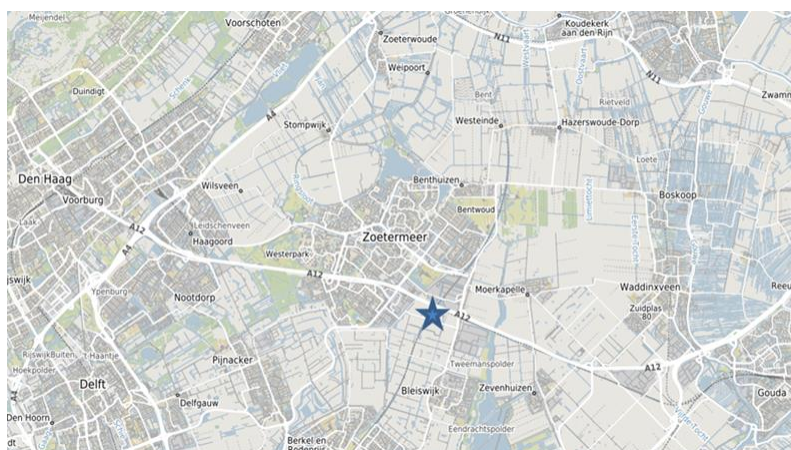
- de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

2 Concept Hoefweg-Zuid

2.1 Locatieprofiel en concept Hoefweg-Zuid

In onderstaande tabel geven we een korte beschrijving van het gebied en de kenmerken van de beoogde ontwikkeling.

Aspect	
Ligging en omvang	Het beoogde gebied voor Hoefweg-Zuid ligt in de gemeente Lansingerland, ten oosten van Zoetermeer, midden in de Randstad. Daarnaast is Hoefweg-Zuid centraal gelegen langs de Rijksweg A12 en de spoorlijn Den Haag – Utrecht
Bereikbaarheid	- Via de snelweg A-12 is in westelijke richting Den Haag binnen 20 minuten bereikbaar en in oostelijke richting Utrecht in circa 20 minuten. - Parallel grenzend aan de A12 loopt de spoorverbinding tussen Utrecht en Den Haag. - Integraal onderdeel van de ontwikkeling van de gemengde werklocatie Hoefweg-Zuid is de aanleg van een nieuw OV-station waar de sprinter tussen Gouda en Den Haag, de RandstadRail en verschillende HOV-lijnen richting Rotterdam zullen stoppen. - Met een directe op- en afrit aan de A12 en een ov-knooppunt grenzend aan het terrein, is de locatie zeer goed ontsloten.
Doelgroep & Marktprofiel	De ambitie voor Hoefweg-Zuid is de ontwikkeling van een hoogwaardige knooppuntlocatie met een mix van diverse functies gericht op vrije tijd, ontmoeten en werken. Hoofdfuncties zijn bedrijven, grootschalige leisure en/of kantoren.
Bestemmingsplan	Gemengd – vervoersknooppunt voor vrije tijd, ontmoeten en werken - Grootschalige leisurevoorzieningen (minimaal kavelomvang 10.000 m²); - Zelfstandige kantoren (tot maximaal 9.500 m² bvo). - Bedrijfsactiviteiten 1 t/m 4 (agro-gelieerd + regulier); - Knooppuntvoorzieningen (publieke dienstverlening en detailhandel ten dienste van de vervoersknoop); - Functies ondersteunend aan grootschalige leisure in de vorm van horeca, sport, recreatie, cultuur- en ontspanning, bedrijvigheid, maatschappelijk, dienstverlening, detailhandel en kleinschalige leisure;
Overige	- De Crisis- en herstelwet zorgt voor een snellere uitvoering van ruimtelijke plannen en stimuleert vernieuwende en duurzame projecten. Hoefweg-Zuid is aangemeld bij de minister van Infrastructuur en Milieu: Hoefweg-Zuid zal worden opgenomen in de volgende tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Hiermee valt het project onder de Crisis- en herstelwet en is het mogelijk is om een bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte op te stellen. Hiermee wordt vooruitgelopen op de komst van de Omgevingswet. - Eén van de voordelen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte onder de Crisis- en herstelwet is dat het bestemmingsplan een looptijd heeft van 20 jaar, in plaats van 10 jaar. Er vanuit gaande dat het bestemmingsplan in 2017 wordt vastgesteld, zal het een looptijd hebben tot 2037.



Het concept Hoefweg-Zuid: vervoersknooppunt voor vrije tijd, ontmoeten en werken

Hoefweg-Zuid is een hoogwaardig vervoersknooppunt

Hoefweg-Zuid is al vanaf 1999 bestemd als regulier bedrijventerrein gericht op de glastuinbouw. Sindsdien hebben zich in de directe omgeving ingrijpende stedelijke ontwikkelingen voorgedaan zoals de aanleg van de HSL en een hoogspanningsverbinding. Door de komst van diverse hoogwaardige vervoersverbindingen zoals een treinstation (naar verwachting eind 2018), de Randstadrail en de (bestaande) HOV-verbinding Rotterdam-Zoetermeer zal in de toekomst sprake zijn van een hoogwaardige OV-locatie met P+R voorziening. Door de ligging direct aan de snelweg A-12 en de N209 en N470 is bovendien sprake van een uitstekende autobereikbaarheid. Hoefweg-Zuid is daarmee aan te merken als hoogwaardig vervoersknooppunt.

Vrije tijd, ontmoeten en werken: flexibele functiemix die goed past bij locatiekwaliteiten

Deze nieuwe omstandigheden zorgen er voor dat Hoefweg-Zuid zich - centraal binnen de zuidvleugel - ontwikkeld heeft tot een locatie geschikt voor de vestiging van grootschalige publieksaantrekkende functies die afhankelijk zijn van een goede ontsluiting door openbaar vervoer en wegverkeer. Gelet op de huidige marktomstandigheden is Hoefweg-Zuid met name kansrijk voor de vestiging van zeer grootschalige leisurevoorzieningen. De specifieke locatiekenmerken maken Hoefweg-Zuid daarnaast geschikt als knooppunt voor 'ontmoeting'. Door de aanwezigheid van een P+R voorziening en de mogelijkheid bezoekers aan de Randstad 'op te vangen' ontstaat ook de mogelijkheid om hier voorzieningen te bieden die horen bij een vervoersknoop zoals kantoorruimte, vergaderruimte en ondersteunende dienstverlening, horeca en/of detailhandel. Naast vrije tijd en ontmoeten is er op Hoefweg-Zuid vooral veel ruimte om te werken: in de kantoorruimte nabij het OV-knooppunt, maar ook in de bedrijfsruimte die zich kan vestigen op het met name het zuidelijk deel van de locatie. Het terrein beschikt over circa 40 hectare uitgeefbare bedrijfskavels vooral bedoeld voor ondernemers in de handel, logistiek en productie. Kavels zijn in meerdere gewenste grootte beschikbaar, inclusief ruimte voor grotere XL-kavels. Met een moderne bouwhoogte (tot circa 30 meter) en een milieucategorie tot 4.2 biedt de locatie veel mogelijkheden. Met het vervoersknooppunt en de functiemix profileert Hoefweg-Zuid zich als een onderscheidend gebied in het zuidelijk deel van de Randstad. Deze invulling benut de specifieke locatiekwaliteiten van Hoefweg-Zuid en biedt uitzicht op een gebied met aantrekkelijke ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

Ambitie voor flexibele ontwikkeling

Om te komen tot de ontwikkeling van een hoogwaardig vervoersknooppunt wordt gekozen voor een organische ontwikkelstrategie. Als eerste wordt ingezet op de realisatie van een aantal grootschalige leisurevoorzieningen in de nabijheid van de vervoersknoop. Afhankelijk van de marktvraag kan deze ontwikkeling sneller of langzamer gaan. Bij een snelle ontwikkeling zal een groter deel van Hoefweg-Zuid worden ingevuld als knooppunt voor grootschalige leisure en vrije tijd. Dan ontstaat ook meer draagvlak voor ondersteunende functies zoals horeca, dienstverlening, detailhandel en andere publieksgerichte functies. In het geval de ontwikkeling langzamer gaat zal een groter deel van Hoefweg-Zuid als bedrijventerrein beschikbaar blijven.

De ambitie voor Hoefweg-Zuid is de ontwikkeling van gebied met diverse functies gericht op vrije tijd, ontmoeten en werken (bedrijven, leisure, kantoren, maatschappelijke functies, e.a.). Een cruciaal uitgangspunt voor de planvorming is flexibiliteit. Omdat op voorhand niet duidelijk is welke activiteiten zich uiteindelijk precies zullen vestigen dient flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen te worden. Dit betreffen bijvoorbeeld flexibiliteit in de type functies, de concrete invulling en verkaveling en de bouwhoogtes.

Daarbij is een ruimtelijke zonering voorzien in relatie tot de vervoersknoop Hoefweg-Zuid: dichtbij de vervoersknoop Hoefweg-Zuid, tot aan de HSL-lijn, zijn met name functies voorzien die op loopafstand vanaf het station bereikbaar zijn (maximale afstand 650 meter). Het gaat om functies zoals kantoren en vergaderruimte, waarbij gebruikers (werknemers en/of bezoekers) zoveel mogelijk gebruik kunnen maken van de vervoersknoop. In het gebied buiten de zone tot aan de HSL-lijn (ten oosten van de HSL-lijn) zijn

ook functies voorzien die vanaf het station bereikbaar zijn. Dit kunnen echter ook functies zijn waar (vracht)autobereikbaarheid van belang is.

Drie functies binnen concept Hoefweg-Zuid: grootschalige leisure, bedrijfsruimte en kantoorruimte
Binnen de diversiteit aan functies, zijn drie hoofdfuncties te onderscheiden: grootschalige leisure, bedrijfsruimte en kantoorruimte. In de onderbouwing van de Ladder zal de behoefte aan grootschalige leisure en kantoorruimte nader worden toegelicht. Voor de functie bedrijven (bedrijventerrein) geldt dat het niet gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit maakt deze functie niet Ladder plichtig. De ondersteunende functies zijn gerelateerd aan de hoofdfuncties.

2.2 Mark regio

Regio Haaglanden als mark regio voor kantoorruimte

Uit onderzoek (BCI, 2012) is gebleken dat Hoefweg-Zuid vooral zal concurreren met kantoorlocaties in de regio Haaglanden. Hoefweg-Zuid is in de Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 ook opgenomen in het kantorenprogramma voor regio Haaglanden. Als mark regio voor Hoefweg-Zuid gaan we uit van de regio Haaglanden, in lijn met de afbakening uit het meest recente marktonderzoek voor Hoefweg-Zuid (BCI, september 2015). Dit sluit aan bij analyse van verhuisbewegingen van eindgebruikers op de kantorenmarkt in de laatste jaren (bron: Vastgoeddata, 2016). Ook de Database Locatiebeslissingen Nederland (Stec Groep, 2016), met daarin alle bovenregionale locatiebeslissingen van bedrijven met meer dan 50 werkzame personen, bevestigt dit beeld. Daarbij ligt de focus kwalitatief op vergelijkbare kantoorlocaties met ligging op minder dan 5 minuten van de snelweg én loopafstand van een ov-knooppunt (langs de snelweg A-12).

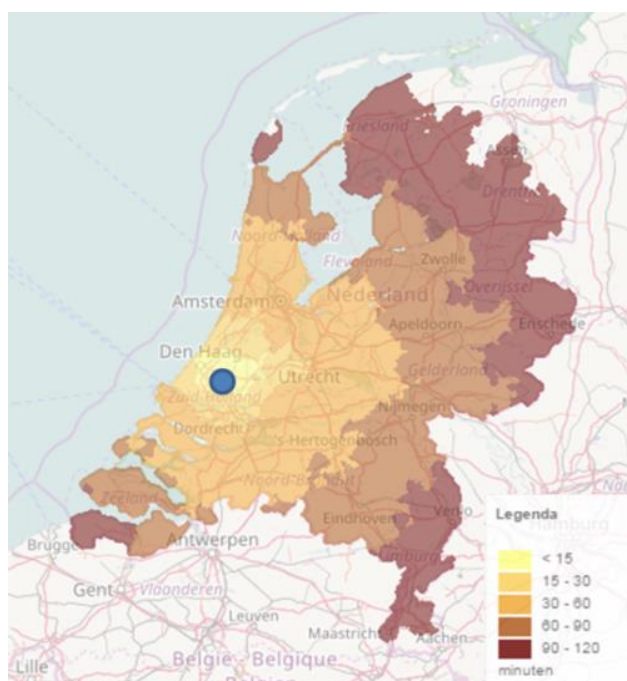
Mark regio voor de functie bedrijventerrein binnen een straal van circa 20 kilometer

Hoefweg-Zuid wordt, gezien het locatieprofiel, voor zowel regionale als bovenregionale bedrijven ontwikkeld. Op basis van een periodiek onderzoek dat Stec Groep sinds 2000 uitvoert naar grote, strategische locatiebeslissingen in Nederland en waar regiovoorkeuren van bedrijven in diverse sectoren worden beschreven, verwachten we een mark regio met een straal van circa 20 kilometer. Hierbij moet er ook worden gekeken naar specifieke omgevingsfactoren en locatievoorkeuren. Logistieke partijen geven sterk de voorkeur aan goed bereikbare locaties waar grote, rechte kavels mogelijk worden gemaakt. Dit betekent dat de mark regio binnen een straal van 20 kilometer met name geconcentreerd is binnen de A12-zone. Eerdere rapporten van BCI (september, 2016) en Ecorys (augustus, 2014) bevestigen deze gehanteerde mark regio voor de functie bedrijventerrein op Hoefweg-Zuid.

Mark regio voor grootschalige leisure in een straal tot 1 à 2 uur reistijd

Het bestemmingsplan maakt enkel zeer grootschalige leisure activiteiten op Hoefweg-Zuid mogelijk. We constateren dat op Hoefweg-Zuid een specifiek segment binnen de leisuremarkt wordt aangeboord. Met een minimaal kaveloppervlak van 10.000 m² (en een maximaal planologische mogelijkheid tot circa 40 hectare), wordt er ruimte geboden aan zeer grootschalige publieksattracties. Dit soort (zeer) grootschalige leisurefuncties trekt bezoekers vanuit het gehele land zo blijkt uit tal van voorbeelden van grootschalige leisurefuncties in Nederland. Op basis van de grootschaligheid van leisureconcepten die op Hoefweg-Zuid worden mogelijk gemaakt, valt de mark regio dan ook niet te beperken tot een bepaalde afgebakende regio of een specifieke straal rondom de planlocatie. Marktonderzoek en inzicht in klantherkomstgegevens voor grootschalige leisureconcepten zoals De Efteling, Toverland, De Uithof, Veluwe Bron en SnowWorld bevestigen deze reikwijdte. Voor Toverland bijvoorbeeld geldt een reisbereidheid van circa twee uur, voor SnowWorld is dit circa 1 tot 1,5 uur (Herkomst bezoekers SnowWorld, 2016; Ontwerp Bestemmingsplan Toverland, BRO, 2016).

Figuur 1: Bereikbaarheidskaart vanuit Hoefweg-Zuid



Vanuit Hoefweg-Zuid kan binnen twee uur vrijwel geheel Nederland worden bereikt, het zwaartepunt van de marktregio ligt naar verwachting binnen circa 1 uur reistijd. We hanteren daarom een straal van circa 1 uur reistijd als primaire regio, De rest van Nederland als secundaire marktregio.

3 Ladder toets Hoefweg-Zuid

3.1 Trede 1: Is er een actuele regionale behoefte aan toevoeging van nieuwe ontwikkelruimte op Hoefweg-Zuid?

‘Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.’

3.1.1 Kantoorruimte

Het doel van deze eerste trede is om inzicht te krijgen in de regionale behoefte aan kantoorruimte voor Hoefweg-Zuid in de periode van 20 jaar, in dit geval 2017 tot 2037. Hiervoor is gekeken naar de te verwachten uitbreidingsvraag en de vervanging van kantoorruimte. Vervolgens is deze totale marktvraag geconfronteerd met het totale beschikbare (plan)aanbod in de marktregio.

Vraagaming – kwantitatieve vraag naar kantoorruimte in marktregio bedraagt komende twintig jaar iets minder dan 80.000 m² vvo per jaar tot 2037

Voor de regionale behoefte aan kantoorruimte in de marktregio berekenen we de te verwachten uitbreidingsvraag voor de komende twintig jaar. Uitbreidingsvraag is de vraag als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige huisvesting; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven). Om de uitbreidingsvraag te berekenen gebruiken we onderstaande methodiek:

1	Totale kantoorwerkgelegenheid marktregio in jaar t	x	Vloerquotient (aantal m ² per werkzame persoon) in m ² bvo in jaar t	=	Voorraad in gebruik in jaar t (in m ² bvo)
2	Totale kantoorwerkgelegenheid marktregio in jaar t+n	x	Vloerquotient (Aantal m ² per werkzame persoon) in m ² bvo in jaar t+n	=	Voorraad in gebruik in jaar t+n (in m ² bvo)
				=	Uitbreidingsvraag (t+n) – t (in m ² bvo)

Daarbij gaan we uit van een gelijkblijvend aandeel kantoorwerkgelegenheid in de marktregio de komende twintig jaar. Eerdere prognoses, waaronder de meest recente vraagaming van EIB (2014) voor de MRDH, gingen altijd uit van groei van het aandeel banen in kantoren. We constateren dat het aantal kantoorbanen in de marktregio de afgelopen jaren eerder zijn gedaald (mede als gevolg van de economische crisis) dan gestegen. Het afgelopen jaar zien we het aantal kantoorbanen weer stijgen, maar ook de werkgelegenheid in het algemeen. Uitgaan van een gelijkblijvend aandeel kantoorbanen (binnen de totale ontwikkeling van de werkgelegenheid in de marktregio) lijkt daarmee zeker niet onrealistisch. Bovendien voorkomen we hiermee dat we op voorhand uitgaan van het meest optimistische scenario.

Daarnaast gaan we uit van een geleidelijke daling van het aantal vierkante meters kantoorruimte per werkzame persoon (de kantoorquotiënt). In 2017 heeft de marktregio een kantoorquotiënt van circa 21 m² vvo per werkzame persoon (gebaseerd op de verhouding tussen totale voorraad kantoorruimte in gebruik en het aantal kantoorbanen). In lijn met onder meer verwachtingen van het CPB (2012) en DNB (2015) rekenen we met een kantoorquotiënt van 75% van de huidige waarde in 2050. Daaruit volgt dat de kantoorquotiënt in de marktregio in 2036/37 circa 18 m² vvo per werkzame persoon bedraagt. Ook voor deze aanname geldt dat we hier niet uitgaan van het maximale scenario: de laatste jaren zien we zelfs dat de kantoorquotiënt vooral gelijk is gebleven en zelfs iets is gestegen op veel plaatsen.

Hieruit volgt dat de totale voorraad in gebruik in 2036 in de marktregio circa 4,8 miljoen m² vvo bedraagt. Daarmee gaan we uit van een afname van de totale voorraad aan kantoorruimte in de marktregio met circa 550.000 m² vvo in de komende twintig jaar.

Tabel 1: indicatieve uitbreidingsvraag 2017 tot 2037 in marktregio voor Hoefweg-Zuid

	2017	2036
Totale werkgelegenheid in kantoorruimte (% totale werkgelegenheid)	252.372 (41,2%)	266.231 (41,2%)
Kantoorquotiënt (m ² vvo per werkzame persoon)	21,2	18,1
Totale kantorenvoorraad in gebruik (excl. leegstand)	5.350.921	4.828.607
Uitbreidingsvraag	-	-551.318

Bron: Stec Groep, 2017;

Naast uitbreidingsvraag bestaat de (totale) vraag naar kantoorruimte vooral ook uit vervanging van bestaande kantoorruimte. Vervanging van kantoorruimte is de vraag naar kantoorruimte die ontstaat doordat kantoren, om redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet.

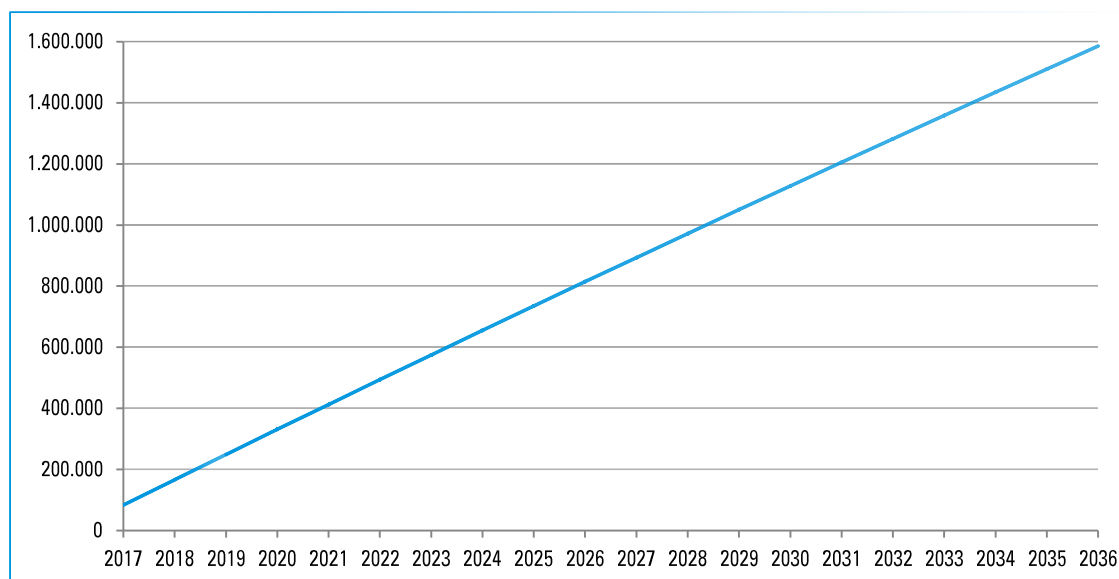
Voor de vervanging van kantoorruimte in de marktregio rekenen we met een jaarlijks vervangingspercentage van 2,1% van de totale kantorenvoorraad in gebruik (dus exclusief de leegstaande kantoorruimte). Daarmee bedraagt de gemiddelde levensduur van een kantoorpand zo'n 40 tot 50 jaar. In praktijk ligt dit vervangingspercentage de laatste jaren gemiddeld vaak iets hoger, zo blijkt uit verhuisbewegingen en transacties op de kantorenmarkt in de regio Haaglanden. Recent onderzoek in de provincie Utrecht¹ toont, op basis van langjarige analyse, overigens aan dat het gemiddelde jaarlijkse vervangingspercentage op circa 2,1% ligt (van de totale voorraad in gebruik; dit komt neer op circa 1,9% van de totale voorraad).

De actuele berekening van de jaarlijkse vervanging en vertaling naar de marktregio (Haaglanden), resulteert in een vraag van iets meer dan 105.000 m² vvo per jaar. De totale vraag naar kantoorruimte (uitbreidingsvraag en vervanging) in de marktregio van Hoefweg-Zuid bedraagt de komende twintig jaar daarmee iets minder dan 1,6 miljoen m² vvo (circa 1,585 miljoen m²), oftewel zo'n 80.000 m² vvo per jaar.

Ter controle wordt de prognose van de jaarlijkse vraag vergeleken met de gemiddelde opname van kantoorruimte in de laatste vijf jaar (bron: Cushman & Wakefield, 2017; Vastgoedjournaal, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2017). De opname in deze periode bedroeg gemiddeld jaarlijks iets meer dan 100.000 m² vvo per jaar, waarbij wordt opgemerkt dat de opname enkele jaren ondergemiddeld is als gevolg van de economische crisis. De regionale en landelijke verwachtingen zijn dat de opname zal gaan stijgen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit geldt zeker voor Randstad en grotere kantoorsteden en regio's in Nederland, zoals de regio Haaglanden. De toekomstige prognose van de jaarlijkse vraag naar kantoorruimte in de marktregio voor Hoefweg-Zuid lijkt daarmee zelfs voorzichtig.

¹ Provincie Utrecht; Vraagruiming Provincie Utrecht t/m 2027: kantoorruimte

Figuur 2: indicatieve vraagraming kantoorruimte voor marktregio Hoefweg-Zuid, 2017 tot 2037



Bron: Stec Groep, 2017;

Kwalitatief - marktaandeel van knooppuntlocaties met dubbele bereikbaarheid langs snelweg A-12 (exclusief Den Haag) bedraagt circa 40% : vraag naar circa 190.000 m² vvo tot 2037

Binnen de totale marktregio van Hoefweg-Zuid (regio Haaglanden) constateren we dat de gemeente Den Haag op de kantorenmarkt een dominante positie inneemt. Iets minder dan 70% van alle transacties op de kantorenmarkt in de afgelopen vijf jaar is toe te rekenen aan Den Haag (bron: Cushman & Wakefield, 2017). Daarmee hebben de overige gemeenten een marktaandeel van iets meer dan 30%. In onze berekening van de vraag naar kantoorruimte voor Hoefweg-Zuid rekenen we met een marktaandeel van 30% voor de overige gemeenten in de regio Haaglanden voor de komende twintig jaar. Daarmee gaan we er vanuit dat de gemeente Den Haag in marktaandeel groeit en het aandeel van de overige gemeenten afneemt. Voor de overige gemeenten in de regio Haaglanden (inclusief Hoefweg-Zuid) betekent dit dat de totale vraag voor de komende twintig jaar circa 475.000 m² vvo bedraagt. Ter vergelijking: in de afgelopen vijf jaar bedroeg de gemiddelde opname in de overige gemeenten circa 34.000 m² vvo per jaar (bron: Cushman & Wakefield, 2017; Vastgoedjournaal, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2017).

Op basis van analyse van opnamecijfers en verhuisbewegingen (bron: Vastgoedjournaal, 2017; Vastgoeddata, 2017) concluderen we dat kantoorlocaties met dubbele bereikbaarheid (loopafstand van een OV-knooppunt én minder dan 5 minuten vanaf de afrit van de snelweg A-12) een marktaandeel hebben van circa 40% van de totale vraag naar kantoorruimte in de overige gemeenten (iets meer dan 10% binnen de totale marktregio Haaglanden). Overigens, dit lijkt een gebruikelijk marktaandeel voor knooppuntlocaties met dubbele bereikbaarheid: recent onderzoek voor de provincie Utrecht (2015) toonde ook aan dat snelweg/OV-knooppuntlocaties in middelgrote kantorgemeenten een gemiddeld marktaandeel van maximaal zo'n 40% hebben. Daarmee bedraagt de totale vraag naar kantoorruimte binnen dit locatietype circa 190.000 m² vvo voor de komende twintig jaar.

Plancapaciteit – circa 122.000 m² vvo beschikbaar in nabijheid van station van Zoetermeer

Langs de snelweg A-12 is op knooppuntlocaties met dubbele bereikbaarheid (OV en auto) in totaal nog 143.500 m² bvo kantoorruimte aan plancapaciteit in vigerende bestemmingsplannen opgenomen (zie tabel 2). Uitgaande van een reguliere vormfactor (vvo/bvo) van 85%, komt dit neer op circa 122.000 m² vvo. Het gaat uitsluitend om plancapaciteit nabij het station van Zoetermeer én om locaties buiten de gemeente Den Haag. Overigens, de enige snelweg/ov-knooppuntlocatie met planaanbod van de gemeente Den Haag is de locatie Ypenburg. De planmeters op deze locatie worden geschrapt, zo blijkt uit de regionale kantorenagenda van de MRDH (2015).

Tabel 2: plancapaciteit van kantoorruimte op OV-knooppuntlocaties langs de snelweg A-12

Gemeente	Locatie	Plancapaciteit
Zoetermeer	Afrikaweg; Boerhaavelaan	85.000
Zoetermeer	Rokkeveen 2 Campus SawaRing	11.500
Zoetermeer	Rokkeveen : Pln der Ver.Nat	22.000
Zoetermeer	Afrikaweg; Bredewater Kop	25.000
Totaal		143.500

Bron: Monitor kantorenmarkt Provincie Zuid-Holland, 2016; Bewerking: Stec Groep, 2017;

Leegstand – circa 60.000 m² vvo (excl.5% gewenste frictieleegstand) beschikbaar op snelweg/ov-knooppuntlocaties langs A-12

Voor de inventarisatie van de leegstaande kantoorruimte (of beschikbaar aanbod) is geen onderscheid gemaakt tussen courant of incourant aanbod. Daaruit volgt dat er op loopafstand van een treinstation én op minder dan 5 minuten rijden vanaf de snelweg A-12 circa 84.900 m² vvo kantoorruimte beschikbaar is (bron: Funda in Business, peildatum februari 2017). Wanneer we rekenen met een gewenste leegstand van 5% (frictieniveau) komen we daarmee op een totaal aanbod / leegstand van 60.100 m² vvo kantoorruimte.

Conclusie trede 1 van de Ladder: behoefte aan toevoeging van circa 8.000 m² vvo kantoorruimte

Uitgaande van een totale vraag naar kantoorruimte op OV-knooppunt/snelweglocaties langs de A-12 van circa 190.000 m² vvo en een totaal (plan)aanbod van 182.000 m² vvo komen we op een behoefte van circa 8.000 m² vvo kantoorruimte tot 2037 voor Hoefweg-Zuid. Wanneer we rekenen met een reguliere vormfactor (vvo/bvo) van 85%, komt dit neer op een totaal bruto vloeroppervlak van iets meer dan 9.500 m² bvo tot 2037.

Overigens, wanneer we de totale kwantitatieve vraag en (plan)aanbod in de regio (Haaglanden) confronteren, volgt hieruit een resterende behoefte tot 2037 van iets meer dan 175.000 m² vvo. Hierbij gaan we uit van een totale vraag van circa 1,585 miljoen m² vvo tot 2037, een totaal regionaal hard planaanbod van circa 840.000 m² bvo (circa 987.340 m² bvo, uitgaande van een reguliere vormfactor van 85%) en een leegstand (exclusief 5% gewenste frictieleegstand) van circa 570.000 m² vvo. Ook binnen de regio constateren we dat er voor de periode tot 2037 geen kwantitatief overaanbod is.

Kantoorruimte op Hoefweg-Zuid voorziet in een actuele regionale behoefte en past bovendien binnen het totaalconcept van Hoefweg-Zuid.

3.1.2 Bedrijfsruimte

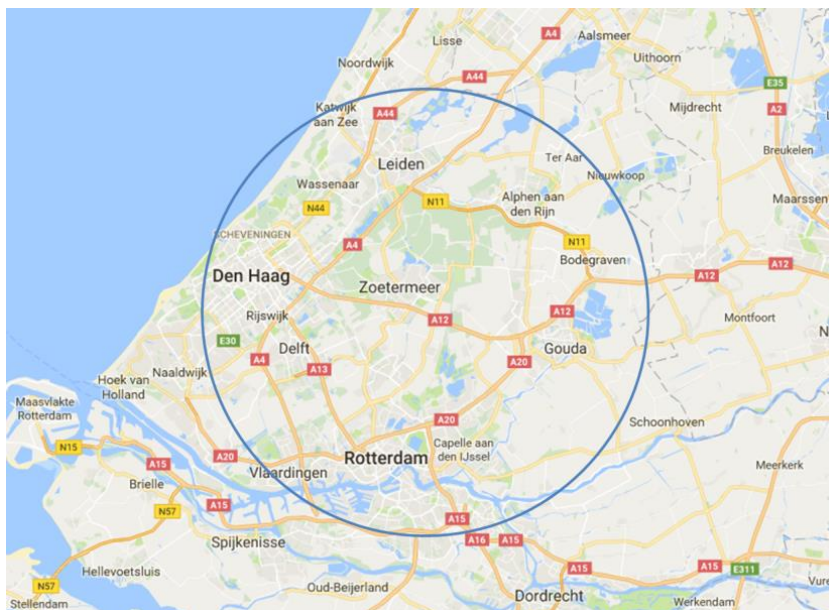
Het doel van deze eerste trede is om inzicht te krijgen in de regionale behoefte aan bedrijfsruimte voor Hoefweg-Zuid in de periode van 20 jaar, in dit geval 2017 tot en met 2036. We bepalen de behoefte in twee stappen. We kijken allereerst naar de te verwachten uitbreidingsvraag voor de relevante marktregio (een straal van circa 20 kilometer rondom Hoefweg-Zuid). We baseren ons hierbij op de huidige vigerende raming zoals gehanteerd door de provincie Zuid-Holland (Ecorys, 2012) en berekenen deze daarnaast ook op basis van de nog vast te stellen nieuwe bedrijventerreinenraming van de provincie Zuid-Holland (Stec Groep, 2017).

Vervolgens maken we in de tweede stap de specifieke behoefte binnen de relevante marktregio (circa 20 km), binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) inzichtelijk. De MRDH is de regio waarbinnen programmeringsafspraken over bedrijventerreinen worden gemaakt. Om een goede afweging te maken binnen de programmering voor MRDH, maken we inzichtelijk wat de ontwikkeling van Hoefweg-Zuid voor mogelijke invloed heeft op specifiek deze bestuurlijke regio.

De marktregio is voor beide ramingen gelijk maar onderverdeeld in verschillende deelregio's. Zo hanteren we op basis van de provinciale raming (Ecorys, 2012) grote delen van de regio's Haaglanden, Midden-

Holland, Holland-Rijnland en Groot-Rijnmond in de analyse². De raming zoals die nu wordt opgesteld in opdracht van de provincie Zuid-Holland (Stec Groep, 2017) hanteert een andere regio-indeling: op basis van deze raming gaan we uit van de bestuurlijke regio's MRDH, Midden-Holland en Holland-Rijnland³. Na het berekenen van de te verwachten vraag t/m 2036 confronteren we vervolgens de totale marktverraag met het totaal beschikbare (plan)aanbod in dezelfde marktregio.

Figuur 3: Marktregio voor de functie bedrijfsruimte op Hoefweg-Zuid



Bron: Google Maps, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Vraagraming – kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimte in marktregio bedraagt circa 600 tot 720 hectare t/m het jaar 2036 op basis van prognose uit 2012

Op basis van de vigerende provinciale prognose (Ecorys, 2012) bepalen we de te verwachten uitbreidingsvraag voor de marktregio; allereerst binnen een straal van circa 20 kilometer en vervolgens binnen de straal van circa 20 kilometer enkel de uitbreidingsvraag in de MRDH.

De provinciale raming (Ecorys, 2012) gaat uit van een TM-scenario. Dit scenario is opgesteld op basis van de WLO-scenario's zoals vastgesteld in 2012. We rekenen de ramingen door naar de bestemmingsplanperiode voor Hoefweg-Zuid (2017-2036). Daarnaast rekenen we de raming door naar de specifieke marktregio. We extrapoleren de geraamde cijfers voor de bestuurlijke regio naar de specifieke marktregio op basis van het aandeel in de uitgifte in de afgelopen 10 jaar en het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen. In onderstaande tabel 3 ziet u de verwachte vraag voor de marktregio op basis van de raming uit 2012. Een verder uitwerking van de vraagprognose leest u in de bijlage.

Op basis van de doorrekening van de prognoses van 2010-2040 naar de periode 2017-2036 verwachten we een vraag binnen de marktregio van Hoefweg-Zuid van circa 601 tot 717 hectare.

² Haaglanden: alle gemeenten binnen de COROP-regio 's Gravenhagen, behalve gemeente Westland
Midden-Holland: alle gemeenten binnen de bestuurlijke regio Midden-Holland
Holland-Rijnland: alle gemeenten binnen de bestuurlijke regio Holland-Rijnland, behalve gemeente Hillegom, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk en Noordwijkerhout
Groot-Rijnmond: gemeente Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen
³ MRDH: alle gemeenten binnen de bestuurlijke regio MRDH, behalve de gemeente Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Hellevoetsluis, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk en Westland
Midden-Holland: alle gemeenten binnen de bestuurlijke regio Midden-Holland
Holland-Rijnland: alle gemeenten binnen de bestuurlijke regio Holland Rijnland, behalve gemeente Hillegom, Lisse, Nieuwkoop, Noordwijk en Noordwijkerhout

Tabel 3: Totale vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio op basis van de provinciale prognose uit 2012

Regio	2017 – 2020	2021 – 2030	2031 – 2036	Totaal
Haaglanden	28	53	16 tot 30	97 tot 111
Midden-Holland	-48	15	4 tot 13	-29 tot -20
Holland-Rijnland	15	24	8 tot 19	47 tot 58
Groot-Rijnmond	169	217 tot 262	100 tot 137	486 tot 568
Totaal	164	475 tot 550	128 tot 199	601 tot 717

Bron: Ecorys, 2012; Bewerking Stec Groep, 2017

Vraagraming – kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimte in marktregio bedraagt circa 595 tot 675 hectare t/m het jaar 2035 op basis van prognose uit 2017

Naast de vigerende prognose uit 2012 stelt Stec Groep in opdracht van Provincie Zuid-Holland een nieuwe bedrijventerreinenprognose op. Doel is om deze prognose in de eerste helft van 2017 vast te stellen. We rekenen de te verwachte vraag voor de marktregio ook op basis van deze nieuwe prognose door zodat we een actueel beeld kunnen schetsen van de te verwachten ruimtevraag. De nieuwe prognose (Stec Groep, 2017) is gebaseerd op nieuwe WLO-scenario's (2015).

EXTRAPOLATIE NAAR BESTEMMINGSPLANPERIODE

De prognose beslaat de periode 2016 t/m 2035 om de vraag voor de bestemmingsplanperiode te bepalen (2017 t/m 2036) extrapoleren we de vraagraming naar de periode 2017 t/m 2036. Extrapolatie gebeurt op basis van een gemiddelde jaarlijkse uitgifte.

Aangezien de raming een iets andere regioafbakening hanteert verschilt ook de extrapolatie naar de marktregio deels ten opzichte van de raming uit 2012. Het overgrote deel van de regio's MRDH, Midden-Holland en Holland Rijnland ligt binnen de gehanteerde straal van 20 kilometer. Regio Zuid-Holland-Zuid valt vrijwel in zijn geheel buiten een straal van 20 kilometer, deze bestuurlijke regio valt dan ook buiten de gehanteerde marktregio.

Onderstaande tabel 4 toont de raming voor de marktregio op basis van de meest recente raming voor de provincie Zuid-Holland (Stec Groep, 2017).

Tabel 4: Totale vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio op basis van de prognose Stec Groep uit 2017

Regio	2017 – 2025	2026 – 2030	2031 – 2036	Totaal
MRDH	152	85	125	362
Midden-Holland	59 – 68	33 – 39	47 – 53	140 tot 160
Holland-Rijnland	41 – 47	21 – 28	31 – 78	93 tot 153
Totaal	252 tot 267	139 tot 152	203 tot 256	594 tot 675

Bron: Stec Groep, 2017

Beide ramingen verschillen slechts beperkt in de te verwachten vraag binnen de marktregio over een periode van 20 jaar (bestemmingsplan periode). Op basis van de verwachte vraag zoals berekend op basis van beide prognoses kunnen we uitgaan van een minimale vraag van circa 595 hectare en van een maximale vraag van circa 675 tot 720 hectare.

Wanneer we enkel naar de marktregio binnen de MRDH kijken, zien we een totale verwachte vraag van circa 565 tot circa 680 hectare op basis van de oude raming. Op basis van de meest recente raming verwachten we een totale vraag naar bedrijventerrein in de komende 20 jaar van circa 362 hectare.

Circa 520 hectare aan hard planaanbod binnen de marktregio

Voor de aanbodinventarisatie is een onderscheid te maken in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit, conform de definities van de Ladder. Harde plancapaciteit zijn plannen waarvan het bestemmingsplan onherroepelijk is, ongeacht of de grond bouwrijp of niet-bouwrijp is gemaakt en ongeacht of deze nog 'achter' een uitwerkingsplan of wijzigingsbevoegdheid zit. Zachte plancapaciteit zijn overige plannen, bijvoorbeeld waarvan de bestemmingsplanprocedure nog loopt, die enkel nog in de structuurvisie zijn opgenomen of die nog slechts in de ideeënfase verkeren. De Ladder vraagt bij motivering van plannen om de vraag te bezien ten opzichte van de harde plancapaciteit.

We inventariseerden alle plannen binnen de marktregio. Op basis van deze inventarisatie is er binnen de marktregio een hard planaanbod van circa 520 hectare. Dit aanbod is als volgt over de regio's verdeeld:

Tabel 5: Totaal hard planaanbod bedrijventerreinen per regio

Regio	Totaal aanbod in hectare
MRDH	333,0
Midden-Holland	104,9
Holland-Rijnland	81,1
Totaal	519,0

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2016; Stec Groep, 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

Zie voor het volledige overzicht van het aanbod binnen de marktregio de bijlage.

Confrontatie vraag en aanbod: Hoefweg-Zuid voorziet in een kwantitatieve behoefte

Op basis van de gehanteerde ramingen verwachten we een vraag van minimaal circa 595 hectare tot maximaal circa 720 hectare tot en met 2036 (binnen de marktregio van Hoefweg-Zuid). Hier tegenover staat een aanbod van zo'n 520 hectare. Er resteert een behoefte van circa 75 tot maximaal 200 hectare bedrijventerrein tot en met 2036. De maximale planologische mogelijkheid aan de functie bedrijventerrein op Hoefweg-Zuid is 40 hectare en voorziet daarmee in de komende 20 jaar in een kwantitatieve behoefte binnen de marktregio.

Ook wanneer we binnen de gehanteerde marktregio enkel vraag en aanbod in de MRDH meenemen past Hoefweg-Zuid binnen de huidige programmering. Wanneer we de straal van 20 kilometer hanteren en vervolgens enkel naar vraag en aanbod binnen de bestuurlijke regio MRDH kijken (de regio waarin programmeringsafspraken worden gemaakt), constateren we een totale behoefte aan bedrijventerreinen van circa 260 tot 370 hectare op basis van de oude raming. Op basis van de meest recente raming constateren we een behoefte van circa 55 hectare (zie verder tabel 17 en 18 in de bijlage).

Hoefweg-Zuid voorziet bovendien in een kwalitatieve behoefte

Het profiel en de locatie van Hoefweg-Zuid zorgen ervoor dat Hoefweg-Zuid niet alleen geschikt is voor 'reguliere' modern-gemengde bedrijvigheid, maar vooral ook geschikt is voor (zeer) grootschalige logistiek. Door circa 40 hectare bedrijventerrein op Hoefweg-Zuid mogelijk te maken (incl. grote kavels), in combinatie met een goede ontsluiting, ligt een groot deel van de focus naar verwachting op dit grootschalige logistieke marktsegment (kavels > 3 hectare). De beoogde grootschalige bedrijvigheid (met name logistiek) past goed binnen het concept en op de locatie Hoefweg-Zuid. Het programma van eisen van deze grootschalige ruimtevragers (voornamelijk logistieke bedrijfsruimte) sluit goed aan bij de unieke eigenschappen van Hoefweg-Zuid:

- De locatie is zeer goed ontsloten via zowel weg als openbaar vervoer
- De locatie is ruim opgezet
- Het plangebied ligt buiten een druk stadscentrum,
- maar ligt wel centraal binnen een grote stedelijke agglomeratie
- Er is een ruim parkeeraanbod

Gezien de verwachte focus op voornamelijk grootschalige ruimtevragers brengen we ook de kwalitatieve behoefte aan deze grootschalige bedrijfsruimte in beeld. Op basis van eerdere onderzoeken⁴ rekenen we in de te verwachten vraag met een aandeel voor grootschalige logistiek (> 3 hectare) van circa 40%. Op basis van een aandeel van 40% van de vraag naar grootschalige logistiek verwachten we een specifiek logistieke ruimtevraag t/m 2036 van minimaal circa 238 hectare tot maximaal circa 285 hectare. We vergelijken de grootschalige vraag met het huidige harde planaanbod dat geschikt is voor grootschalige kavels (> 3 ha). Op basis van een inventarisatie van de harde plannen in de regio gaan we uit van een hard planaanbod voor grootschalige kavels van circa 133 tot 158 hectare (zie bijlage voor verdere duiding). We confronteren de specifieke vraag met het specifiek op dit segment gerichte aanbod. In het meest conservatieve groeiscenario leidt een confrontatie van vraag en aanbod tot een behoefte van circa 80 hectare. Op basis van het meest positieve scenario leidt een confrontatie van vraag en aanbod tot een maximaal resterende behoefte van circa 155 hectare. Ook wanneer we binnen de gehanteerde marktregio enkel de grootschalige vraag en grootschalig aanbod binnen de MRDH meenemen past Hoefweg-Zuid binnen de huidige programmering (zie ook bijlage).

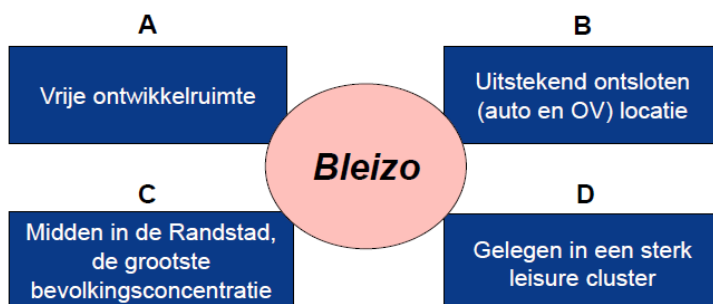
Specifiek voor het deel binnen een straal van 20 kilometer dat binnen de MRDH valt, verwachten we een kwalitatieve behoefte van circa 40 tot 150 hectare op basis van de oude raming. Op basis van de meest recente raming constateren we een kwalitatieve behoefte (=vraag – aanbod) aan logistiek van circa 40 hectare (zie verder tabel 17 en 18 in de bijlage).

We concluderen dat de beoogde maximale 40 hectare bedrijventerrein op Hoefweg-Zuid voorziet in een actuele regionale behoefte.

3.1.3 Grootschalige leisure

Hoefweg-Zuid kan zich, gezien het grootschalige profiel met ruimte voor maximaal 40 hectare aan leisurefuncties en de dubbele bereikbaarheid, op grootschalige leisureconcepten richten (vanaf circa 10.000 m² bvo). Op basis van benchmarks van vergelijkbare grootschalige leisureconcepten doen we een uitspraak over het mogelijke verzorgingsgebied en marktbereik van een grootschalig leisureconcept op Hoefweg-Zuid.

Figuur 4: Hoefweg-Zuid geschikte locatie voor grootschalige leisure



De vrije ontwikkelruimte, gecombineerd met de uitstekende snelweg- en OV-ontsluiting en de ligging midden in de Randstad maakt Bleizo een unieke locatie voor de ontwikkeling van grootschalige leisure activiteiten.

Bron: BCI, 2015

De combinatie van een hoogstedelijke omgeving met veel potentiële bezoekers binnen een uur reistijd, voldoende ontwikkelruimte voor een grootschalige leisure, een goede OV en autobereikbaarheid en de

⁴ Verkennende marktstudie Hoefweg-Zuid, Ecorys (2014): Rekent met een aandeel van 70% grootschalige logistiek (> 1 ha) Marktonderzoek Hoefweg-Zuid compleet, BCI (2015): Rekent met een aandeel van 50 tot 70% grootschalige logistiek (> 2 ha) Behoefteraming bedrijventerreinen: Raporapportage MRDH, Stec Groep (2017): Rekent met een aandeel van 40% grootschalige logistiek (> 3 hectare).

aanwezigheid van verschillende leisurefuncties in de nabije omgeving, maakt Hoefweg-Zuid tot een aantrekkelijke locatie voor grootschalige leisurefuncties. Dit lichten we in onderstaande teksten verder toe.

Locatie Hoefweg-Zuid geschikt voor een grootschalig leisureconcept

De ligging van Hoefweg-Zuid leent zich voor grootschalige leisureconcepten zo blijkt onder andere op basis van analyse van NVM BOG (2009) naar grootschalige leisurefuncties in het algemeen (zie ook tabel 6) en uit een studie van BCI (2015) specifiek voor Hoefweg-Zuid. Hoefweg-Zuid ligt centraal ten opzichte van steden als Den Haag, Rotterdam, Gouda, Amsterdam en Utrecht; een omgeving met een hoog inwoneraantal en daarmee is er een groot potentieel aan bezoekers op korte reisafstand. De directe omgeving van Hoefweg-Zuid valt onder 'landelijk-overig' (voldoende ontwikkelpotentie, goede bereikbaarheid, etc.). De marktregio kenmerkt zich juist als 'Stedelijk-overig': op een korte afstand wonen zeer veel potentiële bezoekers.

Tabel 6: Grootschalige leisureconcepten met een belangrijke trekkersfunctie naar locatietype

Locatietype	Aanwezigheid
Stedelijk – Centrum	3%
Stedelijk – Overig	28%
Nieuwe Centra	3%
Landelijk – Centrum	5%
Landelijk – Overig	63%

Bron: NVM BOG, 2009

Bovendien profileert Zoetermeer zich als leisurestad

Ook liggen in de directe omgeving verschillende publiekstrekken. Zo zijn er binnen de 'Leisurestad' Zoetermeer verschillende leisurefuncties als SnowWorld, SilverDome en Dutch Water Dreams gevestigd. De vestiging van meer sport- en leisure activiteiten op Hoefweg-Zuid, versterkt dit imago. Daarnaast biedt de regio Haaglanden, met Den Haag en Scheveningen, meer attracties voor (bovenregionale) bezoekers. De mogelijkheid tot combinatiebezoek vergroot de aantrekkingskracht

Behoefte is sterk afhankelijk van specifiek leisureconcept

Voor een grootschalig leisureconcept zoals beoogd op Hoefweg-Zuid, gaan we uit van een reisbereidheid van 1 tot 2 uur (afhankelijk van de specifieke invulling). Binnen deze marktregio (binnen 1 tot 2 uur reistijd) wonen circa 10 tot 15 miljoen mensen. Afhankelijk van het uiteindelijke concept dat zich op Hoefweg-Zuid vestigt kan op basis van deze marktregio een bepaald bezoekersaantal worden verwacht. Ter illustratie tonen we in tabel 7 het aantal bezoekers van een aantal bekende grootschalige leisurefuncties binnen Nederland in 2016. Op basis van deze bezoekersaantallen concluderen we dat de omvang van een leisureconcept, de thematisering van het concept en het aantal bezoekers sterk kan fluctueren. Een zeer sterk en onderscheidend concept trekt meer dan een miljoen bezoekers per jaar, terwijl een concept dat zich minder sterk onderscheidt in concept, omvang of locatie/bereikbaarheid maximaal een tot enkele honderdduizenden bezoekers per jaar trekt. Bezoekersaantallen van middelgrote leisureconcepten als een ijsbaan, sneeuwhal of kartcentrum lopen ook sterk uiteen: van enkele tienduizenden bezoekers per jaar tot circa een miljoen bezoekers per jaar. Ook hier is het daadwerkelijke bezoekersaantal sterk afhankelijk van het specifieke concept, omvang en locatie/bereikbaarheid.

Tabel 7: Aantal bezoekers Nederlandse grootschalige leisure attracties 2016

Attractie	Aantal bezoekers
Efteling	4.700.000
Diergaarde Blijdorp	1.500.000
Attractiepark Duinrell	1.400.000
Uithof Den Haag	1.390.000
Artis	1.350.000
Dierenpark Emmen / Wildlands	1.300.000
Keukenhof	1.100.000
Heineken Experience	1.028.000
Burgers Zoo	1.023.000
Ouwehands Dierenpark	997.000
SafariPark Beekse Bergen	900.000
DierenPark Amersfoort	874.000
Toverland	683.000
Apenheul	460.000
Aviodrome	190.000

Bron: Pretwerk, 2017; Bewerking Stec Groep, 2016

Op basis van de bezoekersaantallen uit tabel 7 en de verwachte marktregio concluderen we dat een specifieke marktbehoefte voor een grootschalig leisureconcept op Hoefweg-Zuid niet in een berekening is te vatten. Wel verwachten we dat er behoefte is voor een grootschalige leisureconcept op Hoefweg-Zuid. We baseren ons hierbij op enkele constatering:

- De intrinsieke aantrekkingskracht van een grootschalige leisureconcept is hoog door een unieke attractiewaarde (zie de bezoekersaantallen in tabel 7).
- Hoefweg-Zuid ligt op een goed bereikbare locatie binnen een marktregio met 10 tot 15 miljoen inwoners binnen sterk verstedelijkte omgeving.
- Het huidige aanbod aan pretparken/dierentuinen in Zuid-Holland is in vergelijking met andere provincies met een aantal van 0,2 per 100.000 inwoners beperkt (bron: NVM BOG, Leisuremarktonderzoek, 2009, Van Spronzen en Partners, 2015).
- De leisuremarkt is een groeimarkt (zie ook onderstaande kadertekst).
- De concurrentie binnen de leisuremarkt groot is. Succes wordt bepaald door een vernieuwend concept (ondernemerschap) en schaalvergroting (zie onderstaande kadertekst). Ter indicatie: In 2016 hebben 10,3 miljoen bezoekers de Nederlandse dierenparken bezocht: in vergelijking met 2015 is dat zo'n 7% meer (bron: NVD, 2016).

LEISUREMARKT IS GROEIOMARKT, SCHAAUVERGROTING NEEMT TOE

De leisuresector oftewel de vrijetijdssector, is een relatief jonge, maar snel groeiende, bedrijfstak. Twintig procent van het besteedbaar inkomen per huishouden komt terecht in de leisuresector. Landelijk is het aantal bezoekers aan dagattracties over de periode 1997-2014 gemiddeld gegroeid met 5% per jaar (ABN AMRO, 2015). Deze toename hangt samen met een toename in inkomen en een stabiele hoeveelheid beschikbare vrije tijd.

Tegelijkertijd zien we dat de druk op bestaande leisureconcepten toeneemt doordat de concurrentie binnen de markt groeit. Daarnaast is er vanuit de consument een blijvende behoefte aan vernieuwing. Er vindt een zekere verdringing plaats waarbij sterk ondernemerschap en schaalvergroting het succes bepalen.

Kans op verdringingseffect door toevoegen van grootschalige leisureconcepten is beperkt

Gezien de verwachting dat bezoekers vanuit de Randstad (en secundair heel Nederland) op een grootschalige leisurefunctie afkomen, zal het economische en ruimtelijk effect op bestaande leisurefuncties

worden uitgesmeerd over heel Nederland. Een specifiek verdringingseffect op bepaalde leisurefuncties in bijvoorbeeld centra van steden en dorpen zullen daarmee beperkt zijn, zo schatten we in.

Afhankelijk van de specifieke concepten die op Hoefweg-Zuid worden toegevoegd, zal het vestigen van grote leisureconcepten mogelijk wel leiden tot extra concurrentie binnen een specifieke branche of nichemarkt. De leisuremarkt is tegelijkertijd een groeimarkt: extra concurrentie hoeft niet direct te betekenen dat er een verdringingseffect elders ontstaat.

Leisureruimte op Hoefweg-Zuid voorziet in een verwachte actuele regionale behoefte en zal naar verwachting niet leiden tot onaanvaardbare leegstand elders.

3.1.4 Aanvullende functies

Aanvullende functies zijn functies die ondersteunend zijn aan de hoofdfuncties. Het gaat dan om de functies horeca, kleinschalige leisure, sport, cultuur en ontspanning en detailhandel allen ten dienste van de functie grootschalige leisure. Daarnaast worden bedrijfsgebonden kantoren en agro-gerelateerde maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening mogelijk gemaakt. Functies staan ten dienste van de hoofdfunctie, dit uit zich in met name de omvang, vorm en daadwerkelijke invulling van het totaal concept. We schetsen op hoofdlijnen de belangrijkste markttrends per ondersteunende functie. Deze markttrends geven een indicatie van de haalbaarheid en het mogelijke (leegstands-)risico per aanvullende functie. We kijken hierbij horeca, sport, recreatie, cultuur- en ontspanning, bedrijvigheid, maatschappelijk, dienstverlening, detailhandel en kleinschalige leisure.

Horeca

Door de omvang van horeca te maximeren, zal er naar verwachting enkel worden voorzien in een kwalitatieve behoefte. Naast bijvoorbeeld stationsgerelateerde horeca (maximaal zo'n 100 m² bvo) zal de horeca zich voornamelijk focussen op bezoekers van de leisurefunctie en deels ook kantoor- en bedrijfsbezoekers/medewerkers. Deze vormen van horeca zijn door de diversiteit binnen de branche moeilijk te kwantificeren in een maximaal aantal vierkante meters. Een kwalitatieve beschrijving kan de functie wel inperken: de horeca dient een relatie te hebben met de functies grootschalige leisure en is integraal onderdeel van het concept.

De precieze behoefte aan horeca is afhankelijk van de toekomstig bezoekers van Hoefweg-Zuid en de aantrekkingskracht van de grootschalige leisurevoorziening. Dat er per jaar honderdduizenden bezoekers naar Hoefweg-Zuid komen lijkt op basis van de maximale planologische mogelijkheden voor leisure functies niet onrealistisch. Deze aantallen en de verwachte groei in de komende jaren legitimeert de kwalitatieve behoefte voor een aantal horecameters. Het is ook een behoefte die niet elders, verder van Hoefweg-Zuid in te vullen is. Mensen bezoeken de horecagelegenheden als combinatie bezoek met de andere functies binnen Hoefweg-Zuid. Van concurrentie of een effect op de bestaande horecastructuur zal naar verwachting geen sprake zijn. De behoefte is aanvullend op de bestaande horeca. Het (ruimtelijk) effect van deze ontwikkeling op de bestaande horecastructuur van de directe omgeving zal daarmee beperkt zijn.

Kleinschalige leisure, cultuur- en ontspanning, sport en recreatie

We constateren dat de sector 'recreatie' landelijk optimaal lijkt te profiteren van de aantrekkende economie. In vrijwel alle branches is sprake van groei, onder meer door hogere consumentenbestedingen, een aantrekkende zakelijke vraag en meer toerisme. De groeiverwachting was voor 2016 circa 3%⁵. De sector is dynamisch: consumententrends veranderen snel en de levensduur van attracties worden steeds korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven door nieuwe initiatiefnemers of door parallellisatie in andere branches – denk bijvoorbeeld aan retailers die beleving in hun concepten doorvoeren om de gast te blijven trekken.

⁵ Rabobank Cijfers & Trends (2016)

We constateren dat alle genoemde functies in potentie ter ondersteuning van grootschalige leisure passen op Hoefweg-Zuid. Door deze ondersteunende functies in de planregels te maximaliseren tot een bepaalde omvang (kleinschalig) kan er redelijkerwijs van uit worden gegaan dat de functies daadwerkelijk enkel ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie. Er zal dan ook voorzien moeten worden in een planologische koppeling.

Agro-gerelateerde maatschappelijk voorzieningen en dienstverlening

Agro-gerelateerde maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening zullen sterk gelieerd zijn aan de glastuinbouw ten zuiden van Hoefweg-Zuid. Te denken valt hierbij aan een onderwijsvoorziening die zich met name richt op agro-gerelateerde opleidingen. Naar verwachting past deze functie goed op Hoefweg-Zuid: de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed; bovendien zijn in de directe nabijheid agrofuncties (waaronder glastuinbouw) gevestigd.

Overigens kan B&W van de aanduiding 'Agro-gerelateerd' afwijken 'ten behoeve van een maatschappelijke functie die niet agro-gerelateerd zijn maar wel aantoonbaar een bijdrage leveren aan het totaalconcept van een vervoersknooppunt voor werken, vrije tijd en ontmoeting.' Meer algemene maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening passen met name goed binnen goed functionerende woonwijken of aan de randen van het centrum. Voor maatschappelijke functies is Hoefweg-Zuid, gezien de goede bereikbaarheid direct bij het station, naar verwachting een geschikte locatie. Wanneer de maatschappelijke functie ondersteunend is aan leisure, kantoor of bedrijfsfuncties zal het ruimtelijk effect elders beperkt zijn (bijvoorbeeld door een sterke koppeling van onderwijs aan bedrijven op Hoefweg-Zuid).

Detailhandel

Voor detailhandel op Hoefweg-Zuid moet scherp worden ingekaderd dat het hier puur gaat om een ondersteunende functie aan grootschalige leisure: De detailhandelsfunctie dient een relatie te hebben met de functie grootschalige leisure en is integraal onderdeel van het totaalconcept. Door bijvoorbeeld een maximale unitgrootte (en maximaal totaalvolume) op te nemen kan planologisch worden geborgd dat de functies ook daadwerkelijk ondersteunend zijn aan een hoofdfunctie.

3.2 Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied?

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.'

De Ladder van duurzame verstedelijking vraagt bij trede 2 om een analyse van de beschikbaarheid en geschiktheid van ruimte in bestaand stedelijk gebied.

3.2.1 Kantoorruimte

Hoefweg-Zuid opgenomen in Regionale Agenda Kantoren MRDH en Visie Ruimte en Mobiliteit

Hoefweg-Zuid is voor de ontwikkeling van kantoorruimte ook opgenomen in de Agenda Kantoren 2015-2025 van de MRDH. Daarbij is opgemerkt dat de beoogde opening van het vervoersknooppunt in 2018 een belangrijke voorwaarde is voor de ontwikkeling van het gebied. Ook wordt opgemerkt dat de gebiedsontwikkeling onderscheidend van andere gebiedsontwikkelingen door de combinatie van (grootschalige) leisure, onderwijs, voorzieningen, kantoren en businesspark/bedrijventerrein. Het opnemen van de locatie in een regionale visie is een belangrijkste voorwaarde voor de provincie Zuid-Holland. In provinciaal beleid (Visie Ruimte en Mobiliteit) is voor Hoefweg-Zuid de afspraak gemaakt dat dit een concentratielocatie kan zijn voor de behoefte van de regio Haaglanden, nadat het station in 2018 is

gerealiseerd. Hoefweg-Zuid is in 2015 programmatisch overgeheveld van de regio Rotterdam naar Haaglanden.

Ruimtelijke effecten op bestaande voorraad afgewogen

Onze eerste inschatting dat het leegstandseffect op gemeente- en regioniveau acceptabel en niet onaanvaardbaar is. Met een totaal planaanbod van maximaal 9.500 m² bvo (bestemmingsplan Hoefweg-Zuid) voor kantoorruimte is het volume relatief beperkt. Zelfs wanneer de volledige 9.500 m² bvo wordt ingevuld met eindgebruikers vanuit de marktregio (Haaglanden) heeft dat zeer beperkt effect op de volledige leegstand in de regio (circa 880.000 m² vvo in regio Haaglanden, 422.000 m² vvo exclusief Den Haag). De eventuele ruimte die deze eindgebruikers vanuit de marktregio daarmee achter laten kan dan ook worden getypeerd als aanvaarbare leegstand. Voor eindgebruikers die zoeken naar een locatie met dubbele bereikbaarheid en sterke voorkeur hebben voor vestiging nabij grootschalige leisure is Hoefweg-Zuid de enige vestigingslocatie met mogelijkheid voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes in de regio.

Bovendien verwachten we dat de leegstandseffecten zullen meevallen: juist omdat eindgebruikers zich gefaseerd op Hoefweg-Zuid zullen vestigen, dat mogelijk een deel van de te vestigen bedrijven nieuw in de regio komt (en dus geen kantoorruimte achter laat) en een deel van de eindgebruikers mogelijk een nevenvestiging opent schatten we in dat het ruimtelijke effect beperkt zal zijn als gevolg van de ontwikkeling.

De verwachting is dat de aantrekkende economie de komende jaren voor een opname van vastgoed (kantoor- en bedrijfsruimte) zal zorgen. Bovendien maakt de gemeente Zoetermeer en de MRDH zich hard voor het voorkomen van extra leegstand door actief aan de slag te zijn met onttrekken van de voorraad (door transformatie en sloop).

Opvang op andere locaties in bestaand stedelijk gebied niet toereikend voor behoefte

De vraag of er elders in de marktregio, al dan niet na herstructurering van gebieden of intensivering van ruimtegebruik, ruimte voor de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling beschikbaar is, is afgewogen in de eerste trede van de ladder. Ten eerste is alle beschikbare, leegstaande kantoorruimte op vergelijkbare locatietypen als Hoefweg-Zuid meegenomen in de ruimtelijke afweging. Daarbij is geen onderscheid gemaakt in de kwaliteit van het leegstaande aanbod. De ruimtebehoefte zoals geconstateerd in trede 1 kan dus niet opgevangen worden op andere locaties in bestaand stedelijk gebied. Ten tweede betreft het kantoorruimte die ondersteunend is aan het vervoersknooppunt Hoefweg-Zuid, de grootschalige leisure functies en/of bedrijfsruimte. Oftewel, kantoorruimte is niet de hoofdfunctie van deze locatie. De kantoorruimte is ondersteunend aan het beoogde concept.

3.2.2 Bedrijfsruimte

In deze tweede trede van de ladder analyseren we het beschikbaar aanbod (en/of leegstand) en mogelijke restkavels/ruimte op bestaande bedrijventerreinen in de marktregio. Daarnaast kan worden geïnventariseerd of er door herstructurering, intensief ruimtegebruik of transformatie 'ruimte te maken' is. Zo dient te worden afgewogen of de behoefte aan de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio (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).

Gezien de grootschaligheid van het totale concept en de grootschaligheid van het aantal hectare te ontwikkelen bedrijventerrein dat mogelijk wordt gemaakt, zijn mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied op te vangen beperkt. Zo is het aanbod aan bestaande bedrijfshallen met een bijbehorend kaveloppervlak van ten minste 3 hectare beperkt. Binnen de marktregio worden drie bedrijfshallen/herontwikkelingslocaties aangeboden: in totaal gaat het om circa 11 hectare.

Tabel 8: Huidig aanbod in bestaand stedelijk gebied

Naam terrein	Gemeente	Aangeboden vorm	Totaal kaveloppervlak
Dr. Kortmannstraat 103	Zoeterwoude	Herontwikkelingslocatie	3,5 hectare
IJsseldijk	Capelle aan den IJssel	Herontwikkelingslocatie	4,7 hectare
Noordkade 64	Waddinxveen	Bedrijfshal te huur	3,0 hectare

Bron: Funda in business, maart 2017; Bewerking Stec Groep, 2017

In bestaand stedelijk gebied kan, verspreid over de regio, zo gezien circa 11 hectare aan grootschalige bedrijvigheid worden gehuisvest. Een deel van de verwachte behoefte kan hiermee in bestaand stedelijk gebied worden opgevangen. Het aanbod bestaand stedelijk gebied is echter onvoldoende om de totale behoefte vanuit grootschalige ruimtevragers (75 tot circa 155 hectare) te kunnen huisvesten.

Een grootschalig logistiek georiënteerd bedrijf is daarnaast veelal niet geschikt om in of rond een kern te vestigen gezien de vele vervoersbewegingen. De meest geschikte locaties liggen veelal buiten bestaande bebouwing en daarmee veelal ook buiten bestaand stedelijk gebied. Bovendien zien we steeds vaker dat grootschalige logistiek niet sec een distributietak omvat maar meer en meer uit een combinatie van distributie en industrie (VAL-activiteiten) bestaat. Deze trend van een toename van combinaties van logistiek en industrie vraagt ook terreinen met een hogere milieucategorie voor logistieke partijen. Het vestigen van deze logistieke partijen in bestaand stedelijk gebied nabij andere functies (zoals wonen of maatschappelijke/culturele functies) is dan ook onwenselijk.

3.2.3 Grootschalige leisure

Momenteel is er geen planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied waar een grootschalige leisurefunctie zoals beoogd op Hoefweg-Zuid, mogelijk is. De huidige voorraad en huidige locaties binnen bestaand stedelijk gebied voldoen niet aan het programma van eisen dat een grootschalige leisure functie stelt (omvang, bereikbaarheid, ligging, parkeermogelijkheden, etc.).

3.2.4 Aanvullende functies

De aanvullende functies zijn in het bestemmingsplan omschreven als ondersteunend aan de hoofdfuncties. Om ondersteunend aan deze functies te kunnen zijn, zullen deze functies ook functioneel aan moeten sluiten bij de hoofdfunctie. We concluderen dat het vestigen van een ondersteunende functie in bestaand stedelijk gebied - ergens anders dan op de locatie Hoefweg-Zuid - niet mogelijk is.

3.3 Trede 3: Is Hoefweg-Zuid goed bereikbaar en passend ontsloten?

‘in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld’

Knooppuntlocatie met uitstekende OV-bereikbaarheid en autobereikbaarheid

De Ladder voor duurzame verstedelijking vraagt, na het aflopen van trede 1 en 2, om een maximale multimodale ontsluiting van de locatie (trede 3). Hoefweg-Zuid is optimaal multimodaal ontsloten, het gebied heeft een directe ligging ten opzichte van snelwegennet (A-12), het spoor (treinstation én Randstadrail) en meerdere busverbindingen.

Bijlage

Uitwerking vraagraming bedrijventerreinen

Vraagraming – kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimte in marktregio bedraagt circa 600 tot 717 hectare t/m het jaar 2036 op basis van prognose uit 2012

Op basis van de vigerende provinciale prognose (Ecorys, 2012) bepalen we de te verwachten uitbreidingsvraag voor de marktregio. De provinciale raming (Ecorys, 2012) gaat uit van een TM-scenario. Dit scenario is opgesteld op basis van de WLO-scenario's zoals vastgesteld in 2012. We rekenen de ramingen door naar de bestemmingsplanperiode voor Hoefweg-Zuid (2017-2036). Daarnaast rekenen we de raming door naar de specifieke marktregio. We extrapoleren de geraamde cijfers voor de bestuurlijke regio naar de specifieke marktregio op basis van het aandeel in de uitgifte in de afgelopen 10 jaar en het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen (zie onderstaande tabel 9).

Tabel 9: Bepaling van aandeel marktregio binnen de totale regio op basis van uitgifte en werkgelegenheid

Regio	Aandeel marktregio in de totale uitgifte	Aandeel marktregio in de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen	Gemiddeld aandeel van de marktregio ten opzichte van totale regio
Haaglanden	61%	90%	76%
Midden-Holland	100%	100%	100%
Holland-Rijnland	61%	77%	69%
Groot-Rijnmond	67%	54%	61%

Onderstaande tabel 10 geeft de raming zoals gehanteerd door provincie Zuid-Holland voor de vier regio's. Daarbij rekenen we de totale vraag per regio op basis van extrapolatie direct door naar de verwachte vraag voor de afgebakende marktregio.

BELANG CHECK EXTRAPOLATIE UITGIFTE VOOR VRAAGRAMING

Extrapolatie van de historische uitgifte is gebaseerd op de uitgifte in voorgaande jaren. Extrapoleren wordt sterk beïnvloed door de vraag-aanbodssituatie, conjunctuur en eventuele 'incidenten' (grote eenmalige uitgifte of juist geen uitgifte) in het verleden. Verder houdt deze methode geen rekening met toekomstige ontwikkelingen in bijvoorbeeld locatietypevoorkeur, terreinquotiënt of (extra) bovenregionale aantrekkingskracht. Het aandeel in de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen fungeert daarbij als een extra check op het aandeel van de gemeenten binnen de marktregio ten opzichte van de totale regio.

Tabel 10: Behoefteraming bedrijventerreinen (2012) voor regio's in Zuid-Holland 2010-2040

Regio	2010 – 2020	2021 – 2030	2031 – 2040	Totaal	Totaal voor marktregio
Haaglanden	90	70	35-65	195-225	148 tot 171
Midden-Holland	26	15	6-21	47-62	47 tot 62
Holland-Rijnland	50	35	20-45	105-130	72 tot 90
Groot-Rijnmond	370	355-430	275-375	1.000 – 1.175	610 tot 717
Totaal	536	475 – 550	336 - 506	1.347 – 1.592	877 tot 1.040

Bron: Ecorys, 2012; Bewerking Stec Groep, 2017

Op basis bovenstaande raming rekenen we de verwachte behoefte voor de mark regio door naar de periode 2017 t/m 2036. Om de vraag tussen 2017 en 2020 te bepalen trekken we de gerealiseerde uitgifte t/m 2016 van de prognose voor de periode 2010 – 2020 af.

Tabel 11: Doorrekening resterende vraag voor de periode 2017-2020

Regio	Vraag totaal 2010 – 2020	Vraag mark regio 2010 – 2020	Gerealiseerde uitgifte 2010 – 2016 ⁶	Resterende vraag voor de regio 2017 – 2020
Haaglanden	90	68,4	40,5	28
Midden-Holland	26	26	74,1	-48
Holland-Rijnland	50	34,5	19,8	15
Groot-Rijnmond	370	225,7	56,6	169
Totaal	536	354,6	191	164

Bron: Ecorys, 2012; Bewerking Stec Groep, 2017

Om de verwachte vraag voor de periode 2031 t/m 2036 te bepalen, extrapoleren we daarnaast binnen de mark regio de verwachte vraag voor de totale periode 2031-2040 naar de periode 2031-2036⁷.

Tabel 12: Doorrekening vraag voor de periode 2031-2036

Regio	Vraag 2031 – 2040	Extrapolatie naar periode 2031 – 2036	Extrapolatie naar mark regio
Haaglanden	35-65	21-39	16 tot 30
Midden-Holland	6-21	3,6-12,6	4 tot 13
Holland-Rijnland	20-45	12-27	8 tot 19
Groot-Rijnmond	275-375	165-225	100 tot 137
Totaal	336 - 506	201,6-303,6	128 tot 199

Bron: Ecorys, 2012; Bewerking Stec Groep, 2017

Op basis van de doorrekening van de prognoses van 2010-2040 naar de periode 2017-2036 verwachten we een vraag binnen de mark regio van Hoefweg-Zuid van circa 601 - 717 hectare. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten ruimtevraag per regio (op basis van de gehanteerde mark regio) en per periode.

Tabel 13: Doorrekening vraag naar mark regio

Regio	2017 – 2020	2021 – 2030	2031 – 2036	Totaal
Haaglanden	28	53	16 tot 30	97 tot 111
Midden-Holland	-48	15	4 tot 13	-29 tot -20
Holland-Rijnland	15	24	8 tot 19	47 tot 58
Groot-Rijnmond	169	217 tot 262	100 tot 137	486 tot 568
Totaal	164	475 tot 550	128 tot 199	601 tot 717

Bron: Ecorys, 2012; Bewerking Stec Groep, 2017

Vraagraming – kwantitatieve vraag naar bedrijfsruimte in mark regio bedraagt circa 589 tot 664 hectare t/m het jaar 2035 op basis van prognose uit 2017

We extrapoleren de geraamde cijfers voor de bestuurlijke regio naar de specifieke mark regio op basis van het aandeel in de uitgifte in de afgelopen 10 jaar en het aantal werkzame personen op bedrijventerreinen (zie onderstaande tabel 14).

⁶ Uitgifte in 2016 ontbreken in de gegevens. Voor het jaar 2016 is daarom gerekend met een gemiddelde van de uitgifte over de 10 jaar hier voor.

⁷ Belangrijke voetnoot hierbij is dat ramingen lineair doortrekken, mogelijk geen correct beeld geeft. Voor verschillende perioden gelden verschillen (verwachte) economische groeicijfers. Het simpelweg doortrekken van de vraagraming geeft een indicatie van de te verwachten vraag t/m 2036 maar is geenszins een strak geraamd getal.

Tabel 14: Bepaling van aandeel marktregio binnen de totale regio op basis van uitgifte en werkgelegenheid

Regio	Aandeel marktregio in de totale uitgifte	Aandeel marktregio in de totale werkgelegenheid op bedrijventerreinen	Gemiddeld aandeel van de marktregio ten opzichte van totale regio
MRDH	63%	79%	71%
Midden-Holland	100%	100%	100%
Holland-Rijnland	61%	77%	69%

Onderstaande tabel 15 toont de raming voor de marktregio op basis van de meest recente raming voor de provincie Zuid-Holland (Stec Groep, 2017). Het gaat hierbij om de periode 2016 t/m 2035. We hebben de raming voor de onderbouwing doorgetrokken naar de periode 2017 t/m 2036.

Tabel 15: Totale vraag naar bedrijventerreinen in de marktregio op basis van de prognose Stec Groep uit 2017

Regio	2016 – 2025	2026 – 2030	2031 – 2035	Totaal
MRDH	238	119	146	503
Midden-Holland	66 – 76	33 – 39	43 – 48	142 tot 163
Holland-Rijnland	60 – 65	30 – 40	40 – 103	130 tot 208
Totaal	364 tot 379	182 tot 198	229 tot 297	775 tot 874

Bron: Stec Groep, 2017

Op basis van de doorrekening van de prognoses naar de marktregio van Hoefweg-Zuid verwachten we een vraag van circa 589 - 664 hectare tussen 2016 - 2035. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de te verwachten ruimtevraag per regio (op basis van de gehanteerde marktregio) en per periode.

Tabel 16: Doorrekening vraag naar marktregio

Regio	2016 – 2025	2026 – 2030	2031 – 2035	Totaal
MRDH	169	85	104	357
Midden-Holland	66 – 76	33 – 39	43 – 48	142 tot 163
Holland-Rijnland	46 – 52	21 – 28	28 – 71	90 tot 144
Totaal	281 tot 297	139 tot 152	175 tot 223	589 tot 664

Bron: Stec Groep, 2017

Ontwikkeling Hoefweg-Zuid past ook binnen regionaal programma voor MRDH

Wanneer we binnen de marktregio enkel vraag en aanbod van MRDH meenemen, blijft er binnen de bestuurlijke regio voldoende behoefte over waarin Hoefweg-Zuid kan voorzien. Bedrijventerrein Hoefweg-Zuid past binnen het huidige programma.

Tabel 17: Uitgaande van oude raming voor bedrijfsruimtevraag MRDH

Regio	Geraamde vraag	Aanbod ⁸	Behoefte
Totale behoefte	565 tot 679	308	+257 tot +371
Specifieke behoefte aan logistiek	146 tot 272	108	+38 tot +153

Tabel 18: Uitgaande van meest recente raming voor bedrijfsruimtevraag MRDH

Regio	Geraamde vraag	Aanbod	Behoefte
Totale behoefte	362	308	+54
Specifieke behoefte aan logistiek	143	108	+40

⁸ Exclusief huidig hard planaanbod Hoefweg-Zuid

Hard planaanbod binnen de regio's

Tabel 19: Plancapaciteit Holland-Rijnland

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Totale omvang	Harde (nog beschikbare) plancapaciteit
Alphen a/d Rijn	Alphen aan den Rijn	Crown Business Center	4,0	3,7
	Alphen aan den Rijn	De Schans II	12,7	6,0
	Alphen aan den Rijn	Hoorn West	15,4	4,4
	Alphen aan den Rijn	Molenwetering	74,7	3,0
	Alphen aan den Rijn	Steekterpoort I	9,2	5,5
	Alphen aan den Rijn	Rijnhaven (Alphen a/d Rijn)	65,4	0,5
	Koudekerk a/d Rijn	Hoogewaard	37,0	2,0
	Hazerswoude-Dorp	Sierteeltcentrum-ITC	33,7	21,2
	Alphen aan den Rijn	Steekterpoort II	12,0	0,0
Kaag en Braassem	Leimuiden	Drechthoek 2	3,6	0,0
Katwijk	Rijnsburg	Florapark I	8,9	0,6
	Rijnsburg	Florapark II	4,6	0,2
	Rijnsburg	Klei-Oost Zuid	15,0	8
	Rijnsburg	Vinkenwegzone	9,0	0,8
Leiden	Leiden	Bio Science Park / Leeuwenhoek	24,6	4,7
Oegstgeest	Oegstgeest	Bedrijfsgebied MEOB	12,6	0,0
	Oegstgeest	Kamphuiserpolder (Oegstgeest) Flora	6,6	1,5
	Oegstgeest	Rhijnhofweg	8,5	0,0
	Oegstgeest	Leiden Bio Science Park locatie Oegstgeest	10,6	9,1
Teylingen	Sassenheim	Bedrijventerrein Rijksstraatweg	10,7	1,8
	Sassenheim	Bedrijventerrein Sassenheim-Zuid	13,8	0,8
	Sassenheim	Oosthoutlaan	3,1	0,4
	Voorhout	Torenlaan	1,1	0,0
	Voorhout	Voorhout	5,3	0,6
	Warmond	De Wetering (Warmond)	7,0	0,0
Voorschoten	Voorschoten	Dobbewijk	14,0	0,8
Zoeterwoude	Zoeterwoude-Rijndijk	Bedrijventerrein Grote Polder	43,3	0,5
	Zoeterwoude-Rijndijk	Barrepolder (Heineken)	48,0	7,0
Totaal			514,4	81,1

Tabel 20: Plancapaciteit Midden-Holland

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Totale omvang	Harde (nog beschikbare) plancapaciteit
Bodegraven-Reeuwijk	Bodegraven	Groote Wetering II	4,5	4,5
	Bodegraven	Rijnhoek	13,0	4,8
Gouda	Gouda	Spoorzone Gouda	2,5	1,8
Krimpenerwaard	Bergambacht	De Nieuwe Wetering	8,3	2,8
	Bergambacht	De Nieuwe Wetering Kruiswijk	3,4	3,4
	Schoonhoven	Zevender	11,3	5,0

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Totale omvang	Harde (nog beschikbare) plancapaciteit
Waddinxveen	Waddinxveen	Businesspark Vredenburg Glastuinbouwbedrijvenlandschap (Waddinxveen)/ Glasporel+	7,0	7,0
	Waddinxveen	Coenecoop III	3,3	1,9
	Waddinxveen	Distripark A 12	73,9	4,1
	Waddinxveen	Logistiek Park A12 Glastuinbouwbedrijvenlandschap (Waddinxveen)/Glasporel+	37,5	24,5**
	Waddinxveen	Park Triangel	4,0	4,0
Zuidplas	Moordrecht	Gouwe Park	45,5	15,6
	Nieuwerkerk a/d IJssel	Kleine Vink	5,8	0,0
	Zevenhuizen	Nijverheidscentrum	12,2	2,5
	Zevenhuizen	Plantagekwadrant	20,0	20,0
	Nieuwerkerk a/d IJssel	Hooge Veenen 3	3,0	3,0
	Zevenhuizen	Knibbelweg Oost	23,0	0,0
	Nieuwerkerk a/d IJssel	A20 Noord	41,0	0,0
Totaal			319,2	104,9

Tabel 21: Plancapaciteit MRDH

Deel regio	Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Totale omvang	Harde (nog beschikbare) plancapaciteit
Groot-Rijnmond	Capelle a/d IJssel	Capelle a/d IJssel	Capelle Trade Center	8,2	1,0
		Capelle a/d IJssel	Fascinatio	10,8	4,6
		Capelle a/d IJssel	Hoofdweg-Noord	40,2	0,8
Haaglanden	Delft	Delft	Technopolis Innovation Park	80,0	46,6
Groot-Rijnmond	Krimpen a/d IJssel	Krimpen a/d IJssel	Stormpolder	66,0	5,5
Groot-Rijnmond	Lansingerland	Berkel	Berkelse Poort	4,5	0,3
		Bleiswijk	Hoefweg-Zuid (Bedrijventerrein hoefweg-Zuid)	30,0	25,0*
		Bleiswijk	De Hoefslag	25,1	2,0
		Bergschenhoek	Leeuwenhoekweg	7,1	4,7
		Rodenrijs	Oudeland	72,0	50,8*
		Kruisweg	Prisma	81,0	27,0*
		Bleiswijk	Klappolder	63,2	8,0
Haaglanden	Midden-Delfland	Den Hoorn	Harnaspolder	54,5	41,5*
		Den Hoorn	Hooipolder (Woudseweg)	8,0	0,4
Haaglanden	Pijnacker-	Nootdorp	Bedrijvenpark Heron	13,3	4,6*

Deel regio	Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Totale omvang	Harde (nog beschikbare) plancapaciteit
	Nootdorp	Pijnacker	Boezem Oost	13,4	12,8
		Pijnacker	Boezemvaart	1,6	1,6
		Delfgauw	Emerald Noord	2,5	2,5
Haaglanden	Rijswijk	Rijswijk	Plaspolder	63,0	0,5
		Rijswijk	t Haantje	5,0	2,0
Groot-Rijnmond	Rotterdam	Rotterdam-Noord	Boezembocht	21,0	5,0
		Hoek van Holland	Haak-Kulkweg	16,3	2,0
		Rotterdam-Noord	Nesselande	11,1	7,0
		Rotterdam-Noord	Prins Alexander	29,0	0,7
		Rotterdam-Noord	Rotterdam Airport Business Park + Park Zestienhoven	40,0	10,1
		Rotterdam-Noord	Schiebroek	8,7	1,1
		Rotterdam-Noord	Spaanse Polder	115,7	5,1
		Hoogvliet	Gadering (Hoogvliet)	27,8	0,1
		Rotterdam-Zuid	Hordijk Oost	14,1	5,1
		Rotterdam-Noord	Zoeklocatie Kulkweg	30,0	0,0
Groot-Rijnmond	Schiedam	Schiedam	Graveland, 's-	61,3	3,9
		Schiedam	Nieuw-Mathenesse	23,5	0,3
		Schiedam	Spaanse Polder (Schiedamse deel)	11,0	0,9
		Schiedam	Vijfsluizen	29,7	0,8
		Schiedam	Wilhelminahaven	71,0	2,7
Groot-Rijnmond	Vlaardingen	Vlaardingen	Vergulde Hand West	13,2	13,2
		Vlaardingen	Vijfsluizen	7,0	7,0
		Vlaardingen	Marathonweg Noord	3,5	0,0
		Vlaardingen	Zevenmanshaven	34,0	3,2
Haaglanden	Zoetermeer	Zoetermeer	Bedrijvenpark Oosterheem	4,4	2,8
		Zoetermeer	Hoornerhage	16,0	0,8
		Zoetermeer	Lansinghage	69,1	2,5
		Zoetermeer	Nutriciaterrein	11,7	1,3
		Zoetermeer	Oosterhage	18,1	11,4*
		Zoetermeer	Rokkehage	14,5	0,0
		Zoetermeer	Rokkeveen Oost	9,1	1,7
		Zoetermeer	Zoeterhage	32,9	2,1
Totaal				1393,1	333

* = Geschikt of geschikt te maken voor grootschalige ruimtevragers (> 3ha).

** = Deels geschikt of geschikt te maken voor grootschalige ruimtevragers (> 3ha).