



Potentieel bedrijventerrein Gouweknoop

Marktonderzoek

Stec Groep aan Gemeente Zuidplas

Juriën Poulussen, Rick Meijerink & Callum Lewis
15 juni 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en context.....	3
1.2	Onderzoeksvragen	3
1.3	Uitgangspunten.....	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Locatiekwaliteiten	6
2.1	Locatieprofiel	6
2.2	Aanbod in de regio	8
2.3	Potentiële USP's onderzoeksgebied.....	10
3	Marktontwikkelingen en trends	11
3.1	Transitie naar de 'next economy'	11
3.2	Toenemende aandacht voor het klimaat	13
3.3	Bevolkingsgroei en verstedelijkingsdruk	13
3.4	Anders nadenken over 'bedrijventerreinen'	15
3.5	Impact coronacrisis op bedrijventerreinen	16
3.6	Economische groei en uitgifte Zuidplas.....	17
4	Marktvraag	19
4.1	Methodiek en afbakening van doelgroepen	19
4.2	Lokale marktvraag (beleidsarm)	21
4.3	Marktvraag uit Midden-Holland.....	24
4.4	Marktvraag uit de Rechter Maasoever	26
5	Ontwikkelopties	28
5.1	Gouwe Park II	28
5.2	Regionale HMC-hub.....	29
5.3	Circulair en hoogwaardig	30
5.4	Aanvullende opmerkingen	31
6	Conclusies en advies voor vervolg	32
6.1	Bedrijventerreinontwikkeling kansrijk.....	32
6.2	Adviezen voor vervolgstappen	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en context

De gemeente Zuidplas is bezig met een nieuwe gebiedsontwikkeling in het Middengebied, de ontwikkeling van Het Vijfde Dorp. Naast de realisatie van ca. 4.000 woningen tot 2030 op deze locatie overweegt de gemeente om in deze gebiedsontwikkeling ook de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein op te nemen. Om die overweging voor het al dan niet ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein goed te kunnen maken, maar ook om te bepalen wát potentieel een kansrijke invulling van een nieuw bedrijventerrein zou zijn, wil de gemeente graag meer inzicht in de marktbehoefte voor een dergelijke ontwikkeling.

Tabel 1: Ontwikkelingen die aanleiding gaven voor de onderzoeksvraag

Ontwikkeling	Beknpte toelichting
Behoefte aan ruimte voor bedrijven in de regio Midden-Holland	Uit regionaal behoefteonderzoek – door ons uitgevoerd – blijkt dat er regionaal, maar ook lokaal in Zuidplas, behoefte bestaat aan nieuwe ruimte voor bedrijven. Op termijn is er in de regio op termijn niet voldoende kavelaanbod voorhanden en acuut is er in de regio al vrijwel geen geschikte locatie meer beschikbaar voor middelgrote bedrijven, met een kavelomvang tussen de 5.000 en 20.000 m ² .
Bestaande bedrijventerrein Gouwe Park is bijna uitverkocht	De uitgifte van het bestaande bedrijventerrein Gouwe Park loopt voorspoedig; de laatste jaren is er veel verkocht. Op dit moment zijn er nog twee kavels vrij. Deze nog beschikbare kavels zullen in de loop van 2020 in reservering komen en worden verkocht, is de verwachting. Dat betekent dat Gouwe Park medio 2021 is uitverkocht. Het Dagelijks Bestuur van Gouwe Park oriënteert zich daarom op eventuele vervolgstappen om in gezamenlijkheid een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen. Er is afgesproken dat elke gemeente zelf onderzoekt of een eventuele ontwikkeling hiervan wenselijk is
Ondernemers geven aan behoefte te hebben aan uitbreidingsruimte	Ondernemers hebben in het regionale Triple Helix-overleg van december jl. onderschreven dat er behoefte bestaat aan nieuwe ruimte voor bedrijven in Zuidplas en elders in de regio.
Woningbouwopgave leidt tot mogelijke uitplaatsing van bedrijven	De Zuidplaspolder is aangewezen als één van de weinige ontwikkellocaties waar in de provincie nog in een grote woningbehoefte kan worden voorzien en heeft dan ook een aanzienlijke woningbouwopgave toegewezen gekregen. Deze moet vorm gaan krijgen in en aan de dorpen en in het Middengebied. Daarvoor moeten mogelijk bedrijven worden uitgeplaatst, waardoor een ‘vervangingsvraag’ ontstaat.

Het onderzoek moet zich geografisch toespitsen op de Gouweknoop: het gebied ten noordoosten van het Middengebied, in de oksel van de A12 en A20, nabij de bestaande bedrijventerreinen Distripark A12 én het gebied ten zuiden van Gouwe Park (en ten oosten van de A20). Woningbouw is op deze locaties geen reële optie, terwijl de bereikbaarheid en ontsluiting van dit gebied voor bedrijven wel voldoende mogelijkheden lijken te bieden. Het betreft bovendien volledig het grondgebied van de gemeente Zuidplas, waarbij ook de grondpositie niet ongunstig is.

Het resultaat van dit onderzoek moet de gemeente helpen om intern het goede gesprek te kunnen voeren over het al dan niet ontwikkelen van een nieuw bedrijventerrein in de Gouweknoop. Daarnaast moet het hiervoor ook als onderbouwing kunnen dienen, alsmede als onderbouwing gebruikt kunnen worden voor de verdere ontwikkeling van Het Vijfde Dorp.

1.2 Onderzoeksvragen

In dit onderzoek worden de volgende zes vragen beantwoord:

1. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (ruimtevrage, concurrerend aanbod) aan een nieuw bedrijventerrein in de Gouweknoop op korte (t/m 2030), middellange (t/m 2035) en lange termijn (t/m 2040), en wat is een haalbaar afzettempo?

2. Welk aandeel van de behoefte komt voort uit groei van bedrijven, aantrekken van nieuwe bedrijven, ver-/uitplaatsing van bedrijven en vervangingsvraag, bijvoorbeeld door transformatie van bestaand bedrijventerreinareaal?
3. Welk aandeel van de behoefte komt uit Zuidplas, overig Midden-Holland en de Rotterdamse regio (ter ondersteuning van de later te voeren discussie over de governance-structuur)?
4. Welke bedrijfsdoelgroepen en ontwikkelprofielen zijn kansrijk voor een nieuw bedrijventerrein in de Gouweknoop (omvang, milieucategorieën, vastgoedtypologie, etc.) en hoe sluiten deze aan op de woningbouwopgave?
5. Wat betekenen verschillende potentiële invullingen van een bedrijventerrein voor de economische en maatschappelijke waarde (afzettempo, grondprijzen, werkgelegenheid, etc.)?
6. Wat zijn landelijke trends rondom de bedrijfsruimtemarkt en ontwikkelingen rondom steden/dorpen nabij de G4-steden, vergelijkbaar met Zuidplas?

Ter beantwoording van deze vragen hebben we bureauonderzoek uitgevoerd, op basis van data- en documentanalyse. Bij de totstandkoming van de dit onderzoek hebben we samengewerkt met een gemeentelijke, ambtelijke projectgroep. Ten behoeve van dit onderzoek zijn geen externe stakeholders geconsulteerd.

Figuur 1: Onderzoeksgebied in de Gouweknoop en huidige beeld projectlocatie (vanaf westzijde)



Bron: Stec Groep (2020)

1.3 Uitgangspunten

Voor dit onderzoek hanteren we de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen, de regionale verdieping/strategie bedrijventerreinen Midden-Holland en Metropoolregio Rotterdam-Den Haag en afspraken over de A12-corridor (en Knibbelweg Oost) als uitgangspunten. Dit de basis voor het marktonderzoek naar een eventuele bedrijventerreinontwikkeling in de Gouweknoop.

Provinciale behoefteraming bedrijventerreinen

We baseren onze onderzoeksresultaten primair op de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Aan de basis van de provinciale raming liggen toekomstscenario's voor ontwikkeling van de werkgelegenheid: WLO-groeiscenario's¹. Samen met aanvullende analyses zijn de WLO-scenario's een belangrijke parameter in het vraagramingsmodel van de provincie. De raming is beleidsneutraal.

Regionale verdieping bedrijventerreinen Midden-Holland en Metropoolregio Rotterdam Den-Haag

We maken gebruik van de analyses die ten grondslag liggen aan de regionale bedrijventerreinenstrategie van regio Midden-Holland én Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (Rechter Maasoever). Deze analyses zijn gebaseerd op de provinciale behoefteraming en geven een breed inzicht in de actuele situatie op de bedrijventerreinenmarkt op regionaal niveau. De analyses uit de bedrijventerreinenstrategie zijn voorzien van een extra verdiepingsslag om interessante doelgroepen en ontwikkelingsopties in beeld te brengen.

Gouweknoop op kleur oranje in bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland

Onderzoeksgebied Gouweknoop staat in de bedrijventerreinenstrategie/programmering van regio Midden-Holland op de kleur oranje. Dit wil zeggen: regionaal akkoord onder voorwaarden. In het opmerkingenveld is opgenomen dat ontwikkeling afhankelijk is van wens en lokale onderbouwing van de (markt)behoefte. Het regionaal programma geeft gemeenten de ruimte om nieuwe plannen tot ontwikkeling te brengen. Dit marktonderzoek moet eraan bijdragen om de ontwikkeling te laten voldoen aan de uitgangspunten en spelregels die in de regio zijn opgesteld. Het onderzoek geeft inzicht in de marktbehoefte voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein in de Gouweknoop.

Afspraken A12-corridor, waaronder de ontwikkeling van Knibbelweg Oost

Op korte termijn is de aanleg van nieuwe grote regionaal georiënteerde logistiek (> 3 hectare) uitsloten in de A12-corridor. Dit conform afspraken uit het Provinciaal Programma Bedrijventerreinen (PPB) A12. Hierin is vastgelegd XXL-ruimtevragers te faciliteren op *dedicated* en regionaal afgestemde locaties. Kanttekening hierbij is dat gemeente Zuidplas met de ontwikkeling van Knibbelweg Oost wil inspelen op de vraag vanuit de grote logistiek. Gemeente Zuidplas heeft een bestuurlijk akkoord ontvangen van provincie Zuid-Holland om circa 15 hectare grootschalige logistiek mogelijk maken op locatie Knibbelweg-Oost. Naast 15 hectare voor grote logistiek (kavel > 3 hectare) komt op deze locatie in de toekomst circa 4 hectare beschikbaar voor uit te plaatsen regulier midden- en kleinbedrijf gevestigd in de gemeente Zuidplas.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het profiel van het onderzoeksgebied (en de omgeving). Uitkomst is een overzicht van USP's (*unique selling points*) van een bedrijventerreinontwikkeling in Gouweknoop. In hoofdstuk 3 schetsen we de belangrijke marktontwikkelingen en trends die effect (kunnen) hebben op een nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. In hoofdstuk 4 geven we inzicht in de marktvraag en marktruimte die beschikbaar is voor een potentiële ontwikkeling. De USP's liggen samen met de marktvraag en trends en ontwikkelingen aan de basis van de drie ontwikkelrichtingen die staan uitgewerkt in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 maakt de belangrijkste conclusies inzichtelijk en geeft adviezen voor vervolgstappen.

¹ De WLO-scenario's (2015) van het PBL en het CPB omvatten de toekomstscenario's voor Nederland en zijn opgesteld als basis voor nieuw beleid en beleidsvoorstellen. De macro-economische scenario's van het CPB vormen de generieke basis voor de regionale toekomstscenario's. We verwijzen hiervoor naar het basisrapport 'Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's'.

2 Locatiekwaliteiten

In dit hoofdstuk analyseren wat (potentieel) sterke en/of unieke locatiekwaliteiten zijn van het onderzoeksgebied en waarvoor het gebied dan ook een goede propositie kan voorleggen. Dat doen we in drie stappen. Als eerste brengen we de belangrijkste kenmerken van het gebied in beeld, vanuit het perspectief van een bedrijf. Als tweede brengen we de belangrijkste kenmerken van ander aanbod in de regio in beeld. Als derde concluderen we waar het onderzoeksgebied sterk en/of uniek in is.

2.1 Locatieprofiel

Ligging van het gebied

- Ten zuiden van de A12 en westen van de A20 én gebied ten oosten van A20, tussen de bestaande bedrijventerreinen Distripark A12 en Gouwe Park.
- Het westelijk deel wordt doorkruist door de N457 en begrensd door treinsporen van Gouda richting Den Haag en Gouda richting Waddinxveen.
- Het oostelijk deel bevindt zich ten zuiden van bestaand bedrijventerrein Gouwe Park.
- Door de ligging aan A- en N-wegen is er potentie om zichtlocaties te ontwikkelen. Vanaf de A20 zijn er potentieel ca. 400 meter zichtlengte beschikbaar en vanaf de N457 potentieel ca. 1.500 meter zichtlengte. Vanaf de A12 is de zichtpotentie beperkt.
- Centraal in de Randstad: op minder dan 10 autominuten van Gouda, op 20 autominuten van Rotterdam, 25 autominuten van Den Haag, 30 autominuten van Utrecht en 50 autominuten van Amsterdam. Vanuit het gebied is binnen een uur een consumentenmarkt van 8,9 mln. mensen bereikbaar.



Omvang en potentiële verkeling

- Omvang ten westen van de A20 ongeveer 30 hectare (bruto²) en omvang ten oosten van de A20 maximaal 30 hectare (bruto). Bij totale gebiedsontwikkeling gaat het om ongeveer 35 tot 45 hectare netto bedrijventerreinareaal³.
- Door de vormgeving van het landschap van het gebied ten westen van de A20 – doorkruist door de N457 en begrensd door de spoorwegen van Gouda richting Waddinxveen – wordt de maximum kavelomvang fors beperkt. In de zuidwestelijke hoek van het gebied is potentieel één grote kavel beschikbaar van 10 à 12 hectare, maar daarnaast is de maximale kavelomvang fysiek beperkt tot maximaal 2 à 3 hectare. Voor het gebied ten oosten van de A20 is de maximale kavelomvang minder beperkt en zijn potentieel meerdere kavels van 5 à 10 hectare te realiseren. De verkeling is in dit deelgebied eenvoudiger te realiseren.



² Inclusief omvang van ontsluiting op A- of N-weg, interne infrastructuur, groen, water, etc.

³ O.b.v. moderne bruto/netto-verhouding met bandbreedte factor 0,6 en 0,75 (o.a. vanwege potentiële verkelingsmogelijkheden).

- Ten westen van de A20 kan in totaal ongeveer 7,5 à 15 hectare aan zichtkavels (N457) gerealiseerd worden⁴. Ten oosten van de A20 (ten zuiden van Gouwe Park) kan in totaal ongeveer 2 à 4 hectare aan zichtkavels (A20) gerealiseerd worden.

Bereikbaarheid (auto)

- Door de ligging nabij A12 en A20 uitstekend ontsloten voor zowel oost-west als noord-zuid-verkeer in de Randstad. Bereikbaarheid van het potentiële bedrijventerrein hangt vooral af van de ontsluiting die wordt gerealiseerd op de A- of N-wegen en/of op de bedrijventerreinen Distripark A12 en Gouwe Park. Voor doelgroepen die een groter belang hebben bij een goede ontsluiting voor groter vrachtverkeer, zoals industrie of logistiek, is de uiteindelijke invulling van belang.

Bereikbaarheid (multimodaal)

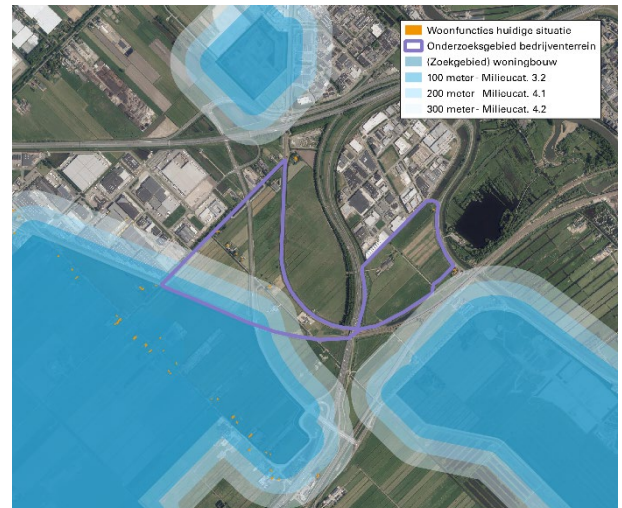
- Geen multimodale ontsluiting aanwezig op het terrein. De dichtstbijzijnde inland haventerminal ligt hemelsbreed op ca. 10 kilometer (Alpherium, Alphen a/d Rijn). Reisafstand ongeveer 15 minuten.
- Op minder dan 8 kilometer zijn er plannen voor ontwikkeling van een railterminal in Bleiswijk (Holland Rail Terminal), maar doorgang is nog niet 100% verzekerd. De railterminal zou in 2024 operationeel moeten zijn en een boost moeten geven aan de agrofood-stromen richting Duitsland en Azië.

Bereikbaarheid (openbaar vervoer en fiets)

- Geen openbaar vervoer-halte op of nabij het gebied gesitueerd.
- Een eventueel treinstation 'Gouweknoop' – haalbaarheid wordt in het kader van de totale gebiedsontwikkeling onderzocht – ligt op ongeveer 400 meter tot 1,5 kilometer van het onderzoeksgebied. Dat is gedeeltelijk net te ver om een aantrekkende werking te hebben op bedrijven; daarvoor wordt een afstand van maximaal 400 tot 800 meter aangehouden.

Hinderruimte

- Toekomstige woningbouw Het Vijfde Dorp heeft een beperkt effect op de gebruiksmogelijkheden van een potentieel bedrijventerrein, zoals zichtbaar wordt gemaakt in het kaartbeeld hiernaast. Alleen in de zuidwestelijke hoek van het gebied ligt potentieel een beperking tot maximaal milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1. Het overige deel van het gebied kan minimaal milieucategorie 4.2 faciliteren⁵.
- Toekomstige woningbouw Westergouwe (Gouda) en Triangel (Waddinxveen) hebben geen impact op de hinderruimte van een nieuw bedrijventerrein in onderzoeksgebied Gouweknoop. De genoemde woningbouwlocaties bevinden zich op minimaal 300 meter afstand van het onderzoeksgebied.
- Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt kan het de voorkeur hebben om de bouwhoogte in de zuidwestelijke hoek te beperken, vanwege nabijheid van Het Vijfde Dorp (woongebied).



Arbeidspotentieel

- Binnen 30 autominuten van het onderzoeksgebied is een beroepsbevolking van bijna 2 mln. mensen woonachtig. Binnen 20 autominuten van het onderzoeksgebied is dat een beroepsbevolking van bijna 600.000 mensen. Daarmee beschikt het gebied over een arbeidspotentieel van relatief grote omvang.
- Het beschikbare arbeidspotentieel binnen zowel 20 als 30 autominuten is divers, beschikbaar van mbo, hbo tot universitair opgeleid en in diverse scholingsrichtingen. Onderwijsinstellingen uit alle onderwijslagen liggen ook in direct nabijheid, waarvan het mboRijnland (Gouda) de dichtstbijzijnde is.

⁴ Uitgaande van een kaveldiepte van 50 à 100 meter.

⁵ Ervan uitgaande dat er geen bewoning op het (potentiële) bedrijventerrein plaatsvindt en o.b.v. VNG publicatie Handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009). In deelgebieden kunnen bedrijven uit categorie 5.1 gefaciliteerd worden (richtafstand minimaal 500 meter).

2.2 Aanbod in de regio

Afbakening van de regio

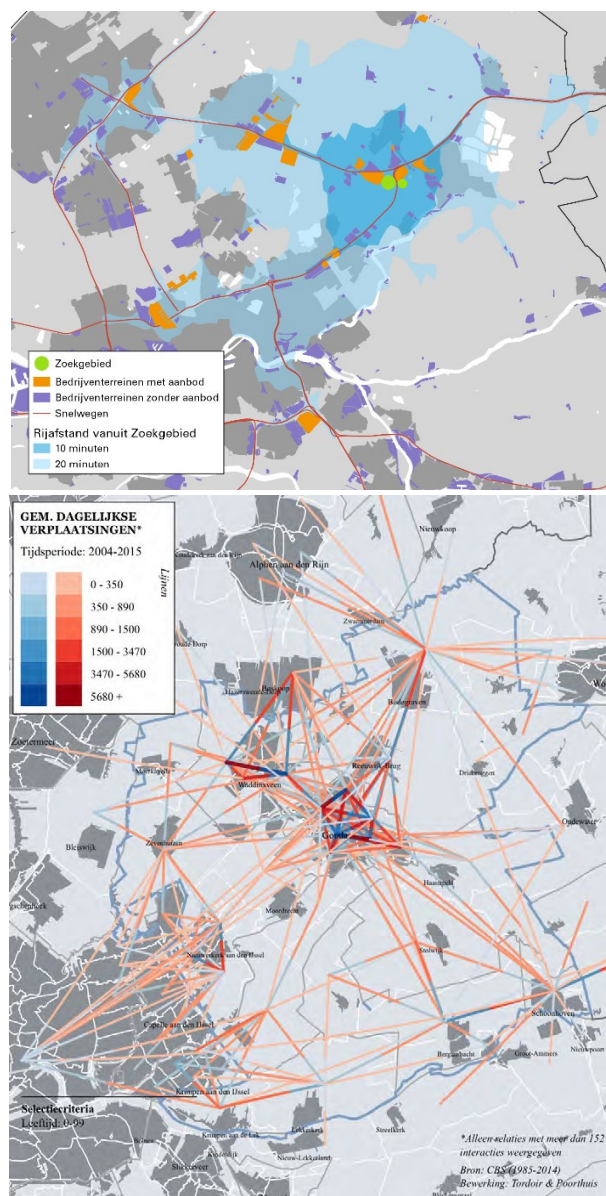
In de nabijheid van het onderzoeksgebied liggen verschillende bestaande bedrijventerreinen met beschikbare kavelaanbod. We brengen deze in beeld, om een overzicht te krijgen van de 'concurrentie' waarmee een potentiële ontwikkeling in de Gouweknoop mee te maken krijgt. Ook zijn dat de belangrijkste locaties die ruimtelijke effecten kunnen ondervinden van een eventuele ontwikkeling. Dat laatste punt is weer belangrijk in het kader van regionale afstemming.

We beperken ons daarbij in deze analyse tot bedrijventerreinen die bereikbaar zijn binnen 20 autominuten vanaf het onderzoeksgebied, ongeveer 15 kilometer met gunstige verkeersomstandigheden. Die marge baseren we op onderzoeken van het CBS (2013) en PBL (2007), die constateren dat bedrijven gemiddeld over een afstand van 5 à 10 kilometer verplaatsen. Uitzonderingen naar boven komen voor als er bijvoorbeeld geen geschikt aanbod in de nabijheid beschikbaar is (kwalitatief en/of kwantitatief) of bij 'footloose' bedrijven, zoals grootschalige logistiek en industrie, of nieuwvestiging van internationale bedrijven. Binnen deze regio liggen Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen, Zoetermeer en een deel van de Rechter Maasoever (Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel en Rotterdam-Noord).

We zien dat een afbakening van 20 autominuten voor een belangrijk deel ook overeen komt met de woonwerkrelaties van Zuidplas met omliggende gemeenten ('daily urban system'), zoals onderzocht door Tordoir & Poorthuis (2017). Daaruit bleek dat Zuidplas als gemeente vooral qua woonwerkrelaties voornamelijk interactie heeft met Gouda, Waddinxveen en de Rechter Maasoever (Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel en Rotterdam-Noord). Interactie met een nabijgelegen gemeente als Zoetermeer is in deze analyse minimaal, maar ligt er mogelijk aan dat Zoetermeer zelf ook meer woon- dan werkgemeente is. De interactie met het naastgelegen Lansingerland kan de laatste jaren met de ontwikkeling van Prisma aan de A12 wel veranderd zijn⁶. Deze informatie over woonwerkrelaties ligt overigens ook ten grondslag aan de regionale bedrijventerreinenstrategie van Midden-Holland.

Beschikbaar aanbod

In onderstaande tabellen zijn de kwaliteiten van de bestaande bedrijventerreinen met beschikbaar kavelaanbod binnen 20 autominuten en minimaal 1,0 hectare planaanbod geanalyseerd. Hierbij vallen de volgende zaken op:



⁶ Dat geldt overigens voor de hele logistieke A12-corridor, waarvan Zuidplas qua organisatie en fysieke vestigingslocaties (met de ontwikkeling van Knibbelweg-Oost) deel uitmaakt. Nu overheden, marktpartijen en onderwijs hier de handen ineen hebben geslagen om samen te werken aan versterking van de corridor, ligt het in de lijn der verwachting dat er in de komende jaren een sterkere woonwerkrelatie zichtbaar zal worden. Daar kan een verbeterde OV-verbinding (oost-west) bovendien aan bijdragen.

- Het aanbod in de regio lijkt voor de (middel)lange termijn gering. Met name voor bedrijven van middelgrote omvang en/of een hoge milieucategorie droogt het beschikbare aanbod snel op.
- Het aanbod in de regio is over het algemeen goed bereikbaar voor vrachtverkeer, dus het is moeilijk hier onderscheidend op te zijn.
- Het aanbod in de regio is in geheel matig tot slecht bereikbaar met het openbaar vervoer.
- Het aanbod in de directe regio (< 10 autominuten) is voor een belangrijk deel primair gereserveerd voor logistiek en grootschalige logistiek (> 3 hectare). Binnen 10 autominuten gaat het om ongeveer 50% van het beschikbare aanbod.

Tabel 2: Beschikbaar aanbod binnen 10 autominuten van het onderzoeksgebied

Gemeente	Locatie	Aanbod	Grootste kavel	Bereikb. auto	Bereikb. OV	Max. milieucat.	Max. hoogte	Doel-groep
Lansingerland	Greenparc	8,0 ha	7,0 ha	A-weg	Bus	4.1	17 m	Regulier
	Prisma	4,0 ha	1,2 ha	A-weg	Bus	3.1	20 m	Regulier
	Veilingterrein	8,0 ha	8,0 ha	A-weg	Bus	3.2	10 m	Logistiek
Rotterdam	Nesseland	4,2 ha	1,0 ha	A-weg	Bus	3.2	7 m	Regulier
Waddinxveen	Coenecoop III	1,0 ha	0,1 ha	N-weg	Bus	3.2	10 m	Regulier
	Distripark	4,4 ha	1,3 ha	A-weg	Bus	4.1	12 m	Logistiek
	Logistiek Park	2,6 ha	2,6 ha	A-weg	Bus	3.2	10 m	Logistiek
Zoetermeer	Lansinghage	1,9 ha	1,0 ha	A-weg	Bus	4.2	25 m	Regulier
Zuidplas	Gouwe Park	1,5 ha	0,3 ha	A-weg	Bus	4.1	12 m	Regulier
	Kleine Vink ⁷	2,2 ha	0,6 ha	A-weg	Bus	3.2	10 m	Regulier
	Nijverheidsc. ⁸	0,7 ha	0,4 ha	Lokaal	Bus	2	10 m	Regulier
	Knibbelweg-O. ⁹	19,0 ha	15,0 ha	A-weg	Niet	4.1	15 m	Log. (15,0) / reg. (4,0)
Totaal		57,5 ha						

Bron: IBIS (2019); Monitor PZH (2019); Noot: *Aanbod op locatie aangepast a.d.h.v. website bedrijventerrein, april 2020.

Tabel 3: Beschikbaar aanbod tussen 10 en 20 autominuten van het onderzoeksgebied

Gemeente	Locatie	Aanbod	Grootste kavel	Bereikb. auto	Bereikb. OV	Max. milieucat.	Max. hoogte	Doel-groep
Alphen a/d Rijn	Steekterpoort I	6,9 ha	2,7 ha	N-weg	Bus	3.2	15 m	Logistiek
Den Haag	Forepark	1,6 ha	1,6 ha	A-weg	Bus / metro	4.1	11 m	Regulier
Lansingerland	Leeuwenhoekw.	1,9 ha	1,9 ha	N-weg	Bus	4.1	14 m	Regulier
Pijnacker-N.	Boezem Oost	8,5 ha	4,0 ha	N-weg	Bus	4.2	14 m	Regulier
Ridderkerk	Nieuw Reijerw.	25,0 ha	3,9 ha	A-weg	Bus	4.1	30 m	Agrofood
Rijswijk	't Haantje	2,0 ha	1,0 ha	A-weg	Bus	3.2	12 m	Regulier
Rotterdam	Hoog Zestienh.	3,5 ha	2,6 ha	N-weg	Bus	3.2	12 m	Regulier
	Rotterdam Airp.	9,5 ha	1,7 ha	N-weg	Bus	3.2	20 m	Hoogw.
	Spaanse Polder	1,4 ha	1,1 ha	A-weg	Bus	5.1	15 m	Regulier
Zoetermeer	Oosterheem	2,8 ha	2,8 ha	Lokaal	Bus	2	15 m	Regulier
	Hoornerhage	1,4 ha	0,8 ha	A-weg	Bus	2	15 m	Regulier
	Oosterhage	10,5 ha	3,0 ha	A-weg	Bus	3.1	20 m	Regulier
Totaal		75,0 ha						

Bron: IBIS (2019); Monitor PZH (2019); Noot: *Aanbod op locatie aangepast a.d.h.v. website bedrijventerrein, april 2020.

⁷ Uit informatie van gemeente Zuidplas blijkt op Kleine Vink geen kavels meer vrij beschikbaar zijn. Wel moeten nog enkele kavels notarieel geleverd worden (en daarmee vooralsnog in reservering). In de praktijk wordt over deze kavels niet meer onderhandeld met bedrijven. De uitbreiding van het bedrijventerrein is daarmee volledig uitverkocht.

⁸ Kavels op Nijverheidscentrum zijn niet meer vrij beschikbaar. Enkele kavels moeten nog notarieel geleverd worden (en zijn daarmee voorlopig nog in optie/reservering). Eén kavel is in gebruik voor een tijdelijke school tot waarschijnlijk 2026. Deze kavel komt op termijn beschikbaar voor bedrijven.

⁹ Het bestemmings-/omgevingsplan voor Knibbelweg-Oost moet nog opgesteld en vastgesteld worden. Gemeente Zuidplas heeft een bestuurlijk akkoord ontvangen van provincie Zuid-Holland om op de locatie circa 15 hectare grootschalige logistiek (kavel > 3 hectare) mogelijk te maken en aanvullend circa 4 hectare voor uit te plaatsen regulier midden- en kleinbedrijf uit gemeente Zuidplas.

2.3 Potentiële USP's onderzoeksgebied

Tot slot concluderen we waar het onderzoeksgebied sterk en/of uniek in is: de potentiële *unique selling points* (USP's) van het gebied. Daarbij baseren we ons op voorgaande analyses. Deze USP's liggen aan de basis van de drie ontwikkelrichtingen die we verderop in het rapport voorstellen.

USP	Toelichting
Geschikt voor hogere milieucategorieën	- De afstand tot (nieuwe) woonfuncties is op de meeste plekken ruim genoeg om bedrijven uit milieucategorie 4.2 in het gebied te faciliteren. Daarmee is het gebied potentieel geschikt voor een ruim spectrum aan bedrijfsfuncties: van hoogwaardige kantoren tot zwaardere (circulaire) industrie. - Binnen de regio is het beschikbare aanbod voor hogere milieucategorieën (vanaf milieucat. 4.2) beperkt. Op 20 autominuten van het onderzoeksgebied wordt alleen op Lansinghage (1,9 ha), Boezem Oost (8,5 ha) en Spaanse Polder (1,4 ha) de mogelijkheid nog geboden, maar op relatief kleinere kavels.
Goede bereikbaarheid voor (vracht)autoverkeer	- Het gebied kan vrijwel direct ontsloten worden op de A12 en ligt daarmee centraal op een belangrijke oost-west-vervoersas in Nederland en de Randstad. - Binnen de regio geldt dat de meeste bedrijventerreinen een goede ontsluiting hebben op de A12 of A20. Wat dat betreft kan het gebied zich dus moeilijk onderscheiden. Niettemin biedt het wel de noodzakelijke randvoorwaarden voor functies met een grote vrachtvervoerscomponent.
Gunstige ligging ten opzichte van consumenten en arbeidspotentieel	- Het gebied ligt centraal ten opzichte van de Nederlandse consumentenmarkt en heeft daarmee een groot afzetpotentieel binnen handbereik. Daarmee is het gebied aantrekkelijk voor functies als e-commerce en bouw. Voor Het Vijfde Dorp kan het gebied straks ook een functie hebben voor meer lokale bedrijvigheid (bouw en reparatie). - Het gebied ligt ook centraal ten opzichte van het Randstedelijk arbeidspotentieel en is gedeeltelijk ook redelijk tot goed met het openbaar vervoer te bereiken (mits station Gouweknoop doorgang vindt). Daarmee is het aantrekkelijk voor alle functies, maar in het bijzonder ook meer kennisintensieve bedrijven, zoals dienstverlening en circulaire en/of innovatieve industrie.
Kansrijk 'overloopgebied' voor de Rechter Maasoever	- Het gebied ligt op korte afstand van Rotterdam op een aantrekkelijke vervoersknoop (A12/A20) en is daarmee een uitstekend 'overloopgebied' voor bedrijven die geen plek kunnen vinden op de Rechter Maasoever en georiënteerd zijn op de Randstad, de Nederlandse oost-west verbinding en/of de vervoerslijnen richting Duitsland en Oost-Europa. - Binnen de regio bieden de verschillende bedrijventerreinen aan de A12 dezelfde kwaliteiten, maar deze liggen weer niet aan de A20. In dat opzicht is de knooppuntfunctie een unieke kwaliteit. Op de Rechter Maasoever zijn veel van de bestaande bedrijventerreinen meer georiënteerd op de verbinding tussen Rotterdam en Den Haag.
Zichtlocaties A20 en N457	- Het gebied biedt de ruimte om nieuwe zichtlocaties aan te bieden in de regio. Zichtlocaties zijn aantrekkelijk voor bedrijven voor gevelreclame, leveren over het algemeen iets meer aan grondopbrengsten op, en hebben voor institutionele beleggers en internationale partijen vaak een streepje voor bij de locatiekeuze. - Binnen de regio zijn vrijwel geen zichtlocaties meer beschikbaar. Dergelijke kavels zijn voor het gebied dan ook een unieke locatiekwaliteit.

3 Markontwikkelingen en trends

In dit hoofdstuk schetsen we de belangrijkste markontwikkelingen en trends die van invloed zijn of impact hebben op de ruimtevrage en/of de locatiekeuze van bedrijven. Daarbij gaan we ook in op de positie van bedrijventerreinen in de Zuid-Hollandse verstedelijkingsopgave en de wijze waarop gemeenten grenzend aan de G4-steden hiermee omgaan.

3.1 Transitie naar de 'next economy'

De economie en bedrijventerreinenmarkt vernieuwt en verduurzaamt

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in markt voor bedrijventerreinen in hoog tempo op. Door technologische vernieuwing (digitalisering, automatisering, robotisering, nieuwe productietechnieken) veranderen bedrijven hun (productie)processen. Daarnaast zorgen ook maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulaire economie) dat bedrijven hun interne processen veranderen en andere vormen van samenwerking (open innovatie) relevant worden. De economische structuur verandert steeds meer in een netwerkeconomie. Samenwerking, diversiteit en kennisuitwisseling zijn daarbij steeds belangrijker om innovatie te creëren. Bedrijventerreinen zijn hiervoor de belangrijkste geografische hotspots¹⁰.

Economische en maatschappelijke megatrends binnen de next economy

De transitie naar de *next economy* is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die op in de huidige markt worden waargenomen. Sectoren die sterk onder invloed staan van de next economy trends zijn bijvoorbeeld de logistiek en industrie. Het overzicht hieronder omvat diverse economische en maatschappelijke megatrends die naar verwachting de grootste invloed/effect hebben de locatiekeuze en het toekomstig ruimtegebruik van bedrijven (in Zuidplas).

Tabel 4: 'Next economy'-trends die effect hebben op locatiekeuze en ruimtegebruik bedrijven

Trend	Essentie	Effect ruimtevrage en locatiekeuze
Circulaire economie	Het hergebruiken van producten en grondstoffen, het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining'), en het benutten van restwarmte of CO ₂ als energiebron. Doel: zo hoogwaardig mogelijk hergebruiken van producten, onderdelen en grondstoffen. Voor bedrijven en (kennis) instellingen loont het bijvoorbeeld steeds meer om dicht bij elkaar te zitten en/of dicht bij de herkomst van grote reststromen en afnemers. De regio wordt het relevante schaalniveau voor circulaire businesscases, omdat reststromen zelden op lokaal schaalniveau in voldoende mate beschikbaar zijn voor een haalbare businesscase.	Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). We zien het aandeel van industrie in de grote locatiedynamiek in Nederland flink stijgen van 15% (2010) naar 20% (2017). Dit aandeel groeit door naar zo'n 25% in de komende tien jaar. Investerings vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties, bij voorkeur bij (open) water, met ruime kavels, flinke milieuruimte (categorie 4 en hoger) en met optimale mogelijkheden voor uitwisseling tussen bedrijven en utilities, zoals elektriciteit.

¹⁰ In Midden-Holland is meer dan een derde van de werkgelegenheid bijvoorbeeld op bedrijventerreinen gewerkt en wordt op bedrijventerreinen meer dan een derde van het bruto regionaal product gerealiseerd (Stec Groep, 2019). Deze locaties vormen dan ook een belangrijke geografische pijler in het economische beleid.

Trend	Essentie	Effect ruimtevraag en locatiekeuze
Smart industry	Smart industry is de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie via slimme sensoren, big data en the internet of things. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (hightech) waardeketen wordt belangrijker om innovatief en concurrerend te blijven. Op locatieniveau leidt dit onder andere tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten.	Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland. Hier is de kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevraag en investeringsbeslissingen vanuit de industrie, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat een impuls aan de vraag vanuit logistiek, dienstverleners, onderzoeks- en kennisinstellingen. Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevraag zoals naar fieldlabs, test- en experimenteeromgevingen en proeffabrieken.
Automatisering en robotisering	In de productiesector en de logistiek zien we robots steeds meer (routine)werkzaamheden overnemen. Dit is nodig om de productie en toegevoegde waarde te kunnen blijven verhogen en om (internationaal) concurrerend te blijven. Inmiddels zijn er in Nederland 155 robots per 10.000 werknemers in de industrie, fors meer dan wereldwijd (74, bron: International Federation of Robotics). De jaarlijkse groei is zo'n 10%. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelenindustrie. Juist die is groot in Nederland en ook in Midden-Holland, dus de grootste impact komt nog.	Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevraag, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van ons onder vele tientallen bedrijven uit deze sectoren, laat zien dat 75% van deze bedrijven in de komende drie jaar verwacht te investeren in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing met robots. 30% van de bedrijven verwacht hierdoor meer ruimte nodig te hebben; slechts 9% verwacht een afname. 40% van de bedrijven verwacht bovendien dat robotisering leidt tot meer werkgelegenheid, vooral voor hoogopgeleiden. Door de behoefte aan hoger opgeleid personeel worden industriële en logistieke locaties bij stedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Tegelijkertijd worden sommige bedrijven ook 'honkvaster' door hoge investeringen in productielijnen.
Open innovatie	Open innovatie is een kernelement in de versnelling van innovatie in Nederland. Het is een cruciale vestigingsvoorwaarde en overlevingsstrategie voor kennisintensieve bedrijfssectoren, zoals de high tech maakindustrie. In deze sectoren verschuift de bedrijfsvoering van een primair gesloten innovatieaanpak – waarbij de ontwikkeling plaatsvindt binnen de muren van een bedrijf – naar zogenaamde open innovatie. Hierbij werken bedrijven in een cluster samen, inclusief onderwijs- en onderzoeksinstellingen, om te blijven innoveren en concurreren.	Deze trend zorgt voor toenemende behoefte aan fysieke clustering van bedrijven in campusomgevingen, vooral rondom <i>anchor tenants</i> . Denk daarbij aan bedrijven als Philips, Sabic, Akzo Nobel en ASML. Fysieke nabijheid zorgt voor een snellere uitwisseling van ideeën en stimuleert ontmoeting en samenwerking. Bijvoorbeeld via gedeelde voorzieningen. Hierdoor ontstaat een goede voedingsbodem voor product- en procesinnovaties en nieuwe bedrijvigheid. Bovendien zorgt het voor meer flexibiliteit, efficiency en kostenbesparing in de bedrijfsvoering.
Smart logistics	De logistiek groeit door trends als de groeiende (smart) industrie en e-commerce. De logistiek wordt steeds slimmer, bijvoorbeeld door big data aan logistiek te koppelen. Maar ook door goed in te spelen op veranderingen in de supply chain door bijvoorbeeld 3D-printing. En door logistieke processen verder te robotiseren/automatiseren. Smart logistics is de overkoepelende term voor de veelheid aan ontwikkelingen die de logistiek beïnvloeden. Doel: slimmere, efficiëntere logistiek én koploper blijven.	Logistiek is nu goed voor tot wel 60% van de ruimtevraag in veel regio's, zeker in de hotspots. De vraag wordt daarbij enerzijds steeds groter (XXL-dc's van soms tientallen hectares), anderzijds komen kleinere (stads)distributieconcepten steeds meer op. Smart logistics stuwt de verdere groei van de logistiek op in de komende jaren en zorgt voor nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, last-mile logistiek en retourlogistiek. Maar bijvoorbeeld ook het ontstaan van digitale warehouses, van waaruit vele producten aangeboden kunnen worden, maar waarvoor slechts een klein (print)oppervlak nodig is. De logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden blijven het brandpunt van de dynamiek. Steeds meer kansen zijn er ook voor de gebieden in de eerste schil daaromheen.

3.2 Toenemende aandacht voor het klimaat

Toenemende maatschappelijke urgentie voor verduurzaming

Klimaatverandering is realiteit geworden. We ervaren steeds vaker de effecten van extreme droogte, hittestress en wateroverlast door extreme regenval. Daarnaast zijn verzilting van de bodem en waterveiligheid steeds belangrijkere vraagstukken. Steeds meer mensen raken zich de laatste jaren bewust van de urgentie om op een duurzamere manier met onze omgeving en onze grondstoffen om te gaan. Steeds meer mensen gaan daarom ook op een meer bewuste manier leven en letten bij de producten die ze gebruiken op de *global footprint*. Ook bij bestuurders van bedrijven wordt het thema op die manier steeds belangrijker. Afwegingen voor investeringen in duurzaamheid worden niet meer alleen vanuit verplichting of kostenoverweging gemaakt, maar ook steeds vaker vanuit een duurzame visie en de missie van een organisatie. Voor duurzaamheidsbeleid zijn bedrijventerreinen bovendien belangrijke geografische speerpunten. Landelijk vindt ongeveer 25% van het energieverbruik op bedrijventerreinen plaats, terwijl bedrijventerreinen maar ongeveer 2% van de ruimte benutten. De energiedichtheid is dus hoog en maatregelen hebben hier snel effect.

Toenemende urgentie vanuit wet- en regelgeving

Daarnaast moeten bedrijven aan steeds meer verplichtingen voldoen. Sinds dit jaar verplicht het Activiteitenbesluit milieubeheer bijvoorbeeld bedrijven en instellingen die meer 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas per jaar verbruiken om alle energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Het gaat om maatregelen met als doel het voorkomen of verminderen van energieverbruik. Het gaat bijvoorbeeld om het toepassen van energiebesparende technieken, zoals isoleren van het pand of het toepassen van ledverlichting. Bedrijven zijn zelf verantwoordelijk voor de melding van de maatregelen bij het bevoegd gezag.

Circulaire economie is een nationaal belang

Om onze economie toekomstbestendig te houden en te verduurzamen, is het van nationaal belang dat de transitie naar een circulaire economie plaatsvindt. Een circulaire economie is gericht op het langer in de productieketen houden van grondstoffen. Het doel is optimaal gebruik en hergebruik van grondstoffen, met de hoogste waarde voor de economie en de minste schade voor het milieu. Naast het tegengaan van bedreigingen biedt een circulaire economie ook mogelijkheden voor economische vernieuwing. Zo zijn er kansen voor bedrijven: nieuwe (internationale) markten, meer samenwerking in productketens en minder grondstoffengebruik en dus kostenbesparing.

De transitie naar een circulaire economie krijgt landelijk en regionaal steeds meer urgentie. In het concept van de Nationale Omgevingsvisie is de transitie naar een circulaire economie als 'nationaal belang en opgave' aangeduid. Daarmee krijgt de transitie naar de circulaire economie steeds meer urgentie.

3.3 Bevolkingsgroei en verstedelijkingsdruk

Sterke bevolkingsgroei in grote steden en randgemeenten

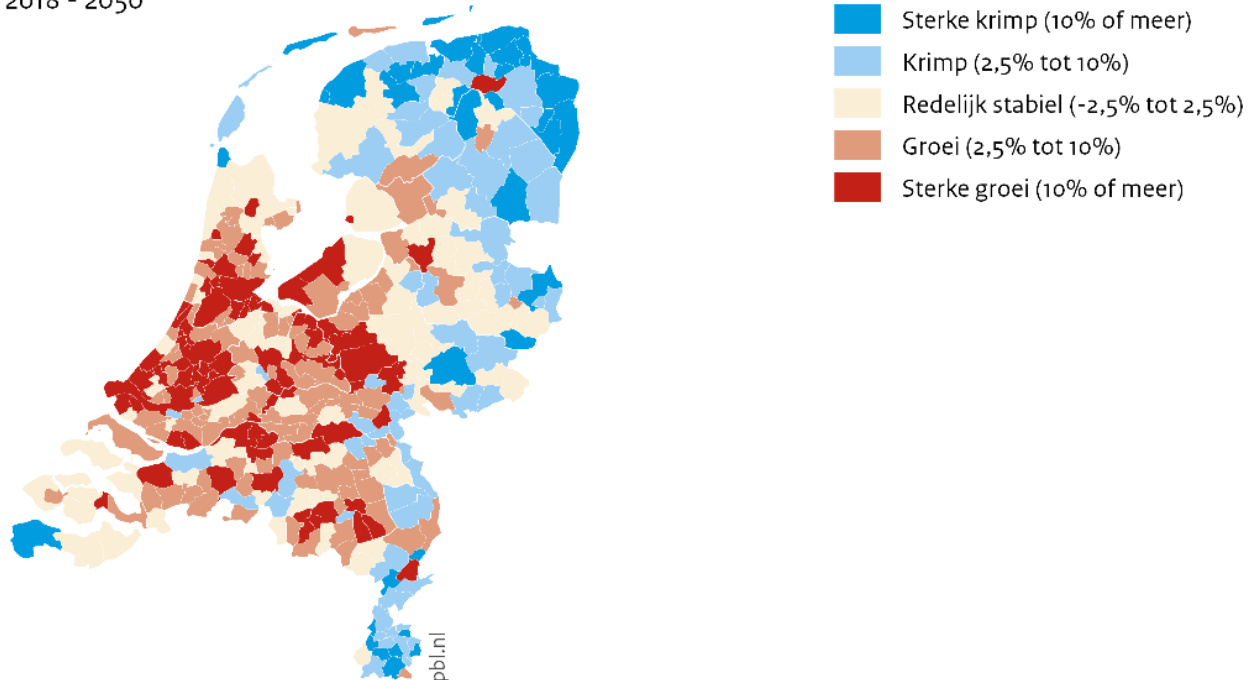
De bevolking van Nederland groeit de aankomende drie decennia nog door. Deze groei slaat vooral neer in de Randstad, zo blijkt uit de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van PBL/CBS (2019). Met name het inwonertal van de G4-steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) neemt in ieder geval tot 2035 fors toe, is de verwachting. Het PBL/CBS voorspelt een toename van 20% en 19% voor respectievelijk Rotterdam en Den Haag tussen 2018 en 2050.

In de praktijk zien we dat ook de meer suburbane gemeenten, zoals Zuidplas, hiervan kunnen profiteren. Hier is veelal meer ruimte beschikbaar voor grootschalige woningbouwplannen en in regionale woningbouwprogrammeringen komen dergelijke plekken snel aan bod om in de behoefte te voorzien. Zowel kwantitatief (aantal woningen), als kwalitatief voor specifieke doelgroepen (vnl. gezinnen). In het nieuws is het meest actuele voorbeeld de woningbouwontwikkeling (5.000 woningen) in Valkenburg, nabij Leiden, maar ook de aanleiding en plannen voor Het Vijfde Dorp zijn exemplarisch voor een dergelijke

ontwikkeling. In de bevolkings- en huishoudensprognose van PBL/CBS wordt niet voor niets een inwonergroei van 36% voor Zuidplas verwacht tussen 2018 en 2050.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per gemeente

2018 - 2050



Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose (2019)

Druk op binnenstedelijke bedrijventerreinen leidt tot 'overloop'

In het Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad wordt voor de periode 2019 t/m 2040 een woningbouwbehoefte geschat van ongeveer 260.000 woningen. Een groot deel van deze opgave moet binnenstedelijk of op OV-knooppunten gerealiseerd worden, is de ambitie. Daarvoor is vorig jaar door de MRDH, provincie, het Rijk en een achttal gemeenten het Verstedelijkingsakkoord ondertekend, met als doel om investeringen in verstedelijking en openbaar vervoer simultaan te laten verlopen. Het Verstedelijkingsakkoord maakt aanvullende afspraken ten opzichte van eerdere afspraken tussen Rijk en regio in het kader van de Woondeal Zuidelijke Randstad. In de Woondeal is onder meer vastgelegd dat verstedelijking in de zuidelijke Randstad met voorkeur plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied in nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer.

Door de nadruk op binnenstedelijke woningbouwontwikkeling ontstaat er met name in en om de grote steden druk op bedrijventerreinen. Veel oudere bedrijventerreinen worden op dit moment niet intensief gebruikt en staan op de nominatie om getransformeerd te worden. Bekende dossiers zijn bijvoorbeeld de Binckhorst (Den Haag) en de Schieoevers (Delft). Ondertussen groeit met de bevolking ook de behoefte aan ruimte voor bedrijven. Waar mensen wonen, moeten immers ook mensen werken en op dit moment gebeurt dat in ruim een derde van de gevallen op een bedrijventerrein.

'Overloop' van grote steden richting omliggende gemeenten

We maken voor Zuidplas inzichtelijk wat de ontwikkelingen zijn op de bedrijfsruimtemarkt rondom steden/dorpen nabij de G4-steden. We constateren dat door stedelijke druk en schaarse ruimte er veelal een 'overloop' ontstaat van de grote steden richting omliggende gemeenten, met name door functies met een hogere mate van hinder, zoals bedrijven met een grote logistieke component (in verband met verkeersbewegingen) of industrie (geluid, veiligheid, etc.). De voorkeur gaat uit naar goed ontsloten plekken, vanwaar de agglomeratie goed bereikbaar is. We zien een dergelijke beweging bijvoorbeeld in Amsterdamse regio, waar bedrijven uit de havengebieden eerst naar Zaanstad en inmiddels verder in de

regio zoeken, en waar grootschalige bedrijven veelal uitwijken richting Almere, Aalsmeer en Hoofddorp. Dit is ook geïstitutionaliseerd in de regionale werklocatiestrategie van de MRA. In Den Haag heeft het samenwerkingsverband Businesspark Haaglanden de laatste jaren een vergelijkbare bijdrage geleverd door randgemeenten als Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp te betrekken bij het huisvesten van bedrijven gericht op de stedelijke agglomeratie. Voor een stad als Utrecht is bijvoorbeeld Nieuwegein al een aantal jaar een reëel alternatief voor bedrijven. In een Eindhoven, die ook al jaren tegen haar gemeentegrenzen aanloopt, zien we ook dat door regionale samenwerking in Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) grotere ontwikkelingen zijn ontstaan in goed ontsloten randgemeenten als Helmond, Son en Veldhoven.

3.4 Anders nadenken over 'bedrijventerreinen'

Ruimte voor 'werken' wordt steeds meer gespreid over formele en informele werklocaties

De vraag naar ruimte voor 'werken' verandert de komende jaren; in het bijzonder in de grote steden. Het nieuwe denken binnen de ruimtelijke ordening wijkt steeds meer af van het ouderwetse stramien van strenge scheiding van functies en het ontwikkelen van monofunctionele gebieden. Mede door de grote ruimtedruk in de Randstad (vanuit wonen, werken en recreëren) wordt de waarde van multifunctionele, intensiever gebruikte gebieden herontdekt. Multifunctionele gebieden brengen stedelijke dynamiek, verkleinen de woon-werkafstand, bevorderen OV- en fietsgebruik, vergroten de sociale veiligheid en zijn daarmee over het geheel vaak 'duurzamer'. Denk bij een multifunctioneel gebied aan een ambachtelijke of creatieve woonwerkomgeving, stationsgebied (waar wonen, werken en leisure samenkomen) of aan informele werklocaties, zoals 'werken aan huis', wat voornamelijk in de dienstverlenende sectoren voorkomt.

Figuur 3: Illustratieve voorbeelden van multifunctionele woonwerkmilieus



Bron (v.l.n.r.): Gemeente Delft (2018); Sprinkenhof (2018); Het Parool (2020)

Toenemende tweedeling in de bedrijfsruimtemarkt: multifunctioneel en monofunctioneel

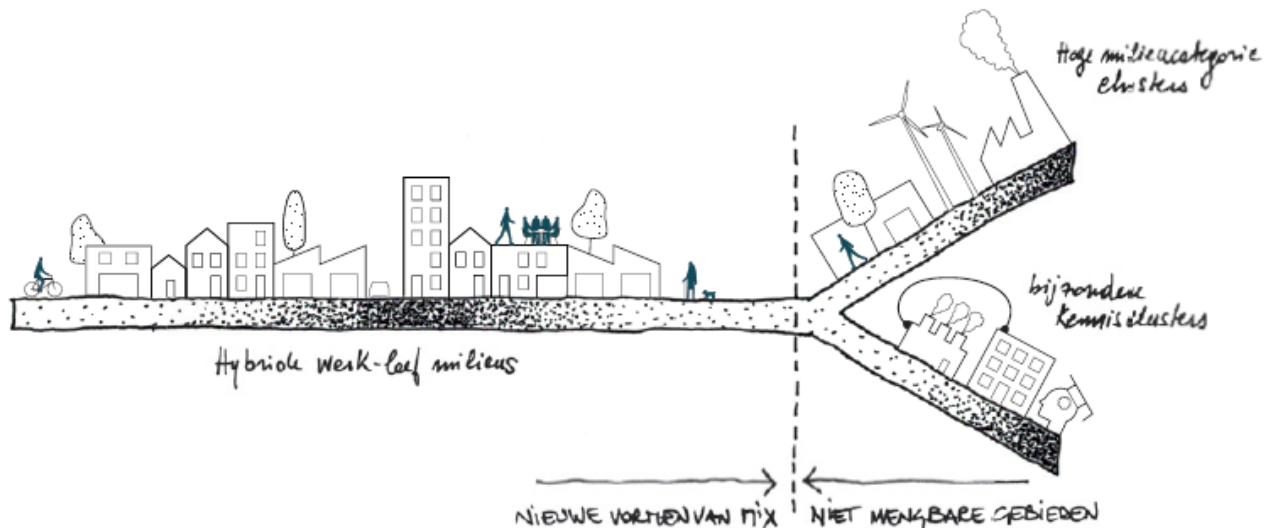
In de praktijk ontstaat door deze ontwikkeling een tweedeling in de bedrijfsruimtemarkt. Aan de ene kant kan een steeds groter deel van de bedrijven zich in een multifunctioneel gebied vestigen, mits de randvoorwaarden – zoals ontsluiting, type vastgoed en betaalbaarheid – goed zijn. Aan de andere kant blijft er een afgetekende groep van bedrijven die echt op monofunctionele bedrijventerreinen aangewezen zijn, zoals (circulaire) industrie, (stads)logistiek en andere bedrijven met een grote verkeer aantrekkende functie of hoge mate van omgevingshinder. De eerste groep oriënteert zich voornamelijk op de stad, terwijl de tweede groep voornamelijk de randgemeenten op zal zoeken waar meer ruimte beschikbaar is. Deze nieuwe verdeling tussen mono- en multifunctionele werkgebieden sluit aan bij de nieuwe provinciale lijn over zorgvuldig ruimtegebruik en de 'best beschikbare technieken'.

Aan beide kanten van het spectrum ontstaat de komende jaren een ruimtebehoefte. Enerzijds neemt de behoefte aan gemengde milieus toe; plekken waar werken samen komt met functies als wonen en ontspanning, en waar een sterk accent ligt op interactie en ontmoeting. Anderzijds blijven formele bedrijventerreinen een heel relevant en sociaaleconomisch belangrijk vestigingsmilieu voor de stad en de regio¹¹. Deze ontwikkeling vraagt aan overheden om de doelgroepen van hun bedrijventerreinen en overige werklocaties scherp te herdefiniëren, zodat ieder beschikbaar vestigingsmilieu optimaal benut kan worden.

¹¹ Onderzoeken 'Mensenwerk' (Spontaneous City International, 2019) en 'Metromix' (College van Rijksadviseurs, 2019).

Veel bedrijven passen qua activiteiten namelijk niet op een gemengde locatie, terwijl ze wel belangrijk zijn voor de regionale (productiestructuur) en economie, een belangrijke werkgelegenheidsfunctie vervullen en/of bijvoorbeeld centraal staan in de transitie naar de circulaire economie. Locaties die hier een aantrekkelijke propositie voor kunnen bieden kunnen op die manier een belangrijke regionale economische rol gaan vervullen, complementair aan de centrumstad.

Figuur 4: Toenemende tweedeling in werkmilieus



Bron: MensenWerk (Spontaneous City International, 2019)

3.5 Impact coronacrisis op bedrijventerreinen

Economie uit het lood door coronauitbraak

Corona heeft impact op bedrijventerreinen. De economie staat fors uit het lood door de uitbraak van het coronavirus. De precieze impact op lange termijn is ongewis, maar de economische neergang die we nu meemaken is ongekend groot. Belangrijke factor is tijd. Als alle maatregelen na de zomer voorbij zijn, dan kan de economie zich misschien snel herpakken. Duren de maatregelen veel langer of wordt versoepeling van maatregelen teruggedraaid, dan is forse economische schade en een recessie onvermijdelijk. Het CPB presenteerde vier scenario's waarin de economie krimpt tussen 1,2 en 7,7% in 2020. Hierin speelt ook de lokaal en regionaal economische structuur mee: enkele sectoren worden zwaarder getroffen dan andere. Bedrijventerreinen vormen het brandpunt van sectoren die hard worden geraakt door de coronacrisis, zoals de industrie, groothandel en de bouw. Veel bedrijven zijn de komende tijd bezig met overleven. Positief is dat bedrijven elkaar nu meer opzoeken en samenwerken

Traditionele bedrijventerreinsectoren worden hard geraakt

Belangrijke bedrijventerreingebruikers als de bouw, industrie en groothandel krijgen te maken met een forse krimp. In de eerste plaats in productie/orders, maar niet lang daarna ook in werkgelegenheid. Toch zijn er zeker groeiers binnen deze sectoren. Denk aan bouwmarkten (doe-het-zelf zaken), handels- en vervoersbedrijven gericht op voedingsmiddelen en e-commerce, bedrijven die gespecialiseerd zijn in – of snel de omslag maken naar – de productie/distributie van medische producten. Niet-essentiële productie of sectoren met een sterke beperking (bijvoorbeeld wegvallen van een groot deel van de bedrijfsvoering) hebben tijd nodig om te herstellen. Dit kan doorwerken op de investeringsbereidheid van bedrijven in de tijdsperiode tot en met 2025 (en in het uiterste geval tot 2030).

Op korte termijn: uitstel van investeringen, dalende uitgaves

Bedrijven zitten in onzekerheid. Niet alleen over de vraag naar en de afzet van hun eigen producten, maar ook doordat ze zelf in de problemen komen (door ziekte personeel of leveringsproblemen). Onzekerheid en vervlogen vertrouwen remmen nieuwe investeringen. Bedrijven zetten uitbreiding of verplaatsing in de ijskast en maken een pas op de plaats als het gaat om investeringen in pand en productieproces. We

voorzien, afhankelijk van hoe lang dit duurt, een dip in transacties, snelheid van gronduitgifte en aanvragen voor verbouwing. Dit werkt uiteraard door in de keten. Ook zullen er ongetwijfeld bedrijven zijn die het niet redden. Hierdoor kunnen bedrijfspanden leeg komen te staan. Aanbod door leegstand in de bestaande voorraad kan in de periode tot 2025 concurrerend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Afhankelijk van de duur van de coronacrisis kan dit langer doorwerken (bijvoorbeeld tot 2030), zo verwachten we.

Boost voor circulaire economie en digitalisering

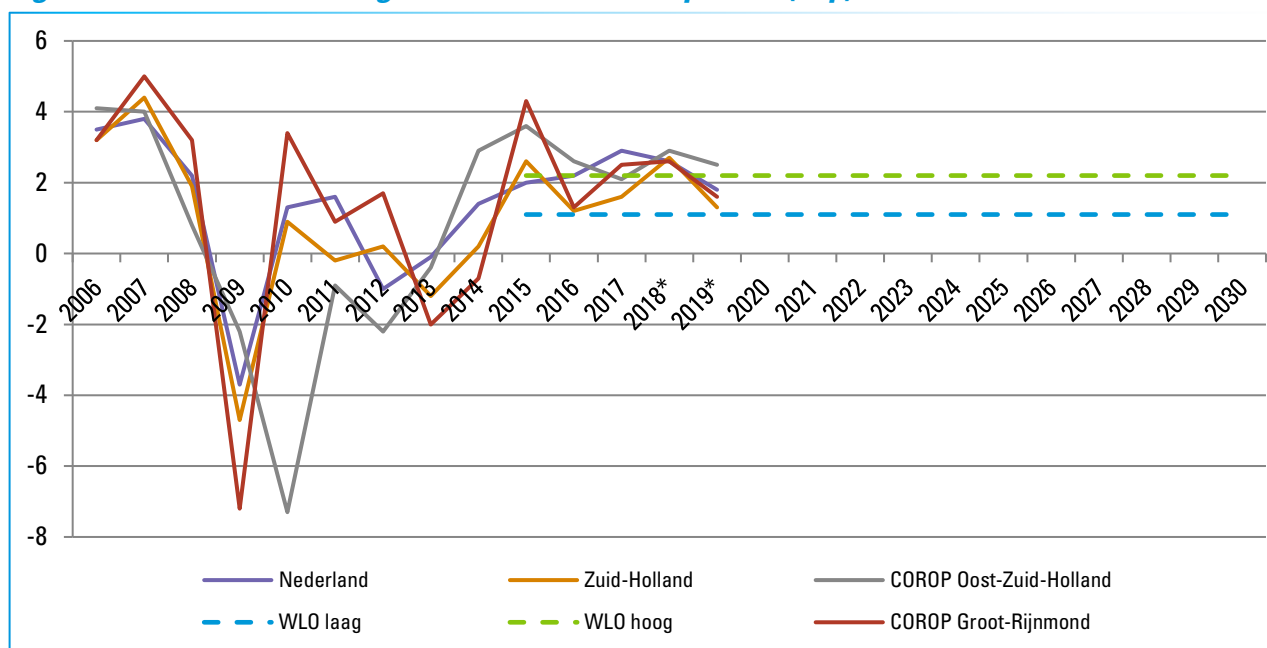
De kwetsbaarheid van de verknoopte wereldeconomie en mondiale productieketens is door de coronacrisis aangetoond. We verwachten dat dit de ontwikkeling van en investering in lokale (circulaire) ketens en hergebruik van lokaal materiaal versnelt. Deze transitie was vanuit andere 'incentives' als klimaat en energietransitie al in gang gezet en dus structureel belangrijk. Daarnaast verwachten we dat bedrijven structureel grotere voorraden gaan aanhouden om uitvalrisico in de toekomst te beperken. Dit leidt tot toenemende vraag naar ruimte voor opslag/logistiek. Ook zullen verschillende bedrijven kiezen om de productie terug te halen naar Nederland (reshoring) met name vanwege kortere levertijden. Tot slot leidt de switch naar het thuis en op afstand (online) werken tot een versnelde digitalisering bij bedrijven.

3.6 Economische groei en uitgifte Zuidplas

Sterke economische groei in Oost-Zuid Holland en Groot-Rijnmond t.o.v. provincie Zuid-Holland

De volume ontwikkeling van het bruto binnenlands product (bbp) is de maatstaf voor de economische groei van een land. De tabel geeft inzicht in de langjarige volumegroei (in %) voor Nederland, provincie Zuid-Holland en COROP-regio's Oost-Zuid-Holland (gemeenten in regio Midden-Holland incl. Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop, maar excl. Zuidplas) en Groot-Rijnmond (waaronder Zuidplas en gemeenten in de Rotterdamse regio). De economische groei in de COROP-regio's volgt de landelijke ontwikkeling maar vertoont grotere pieken en dalen (zoals tijdens de financiële crisis). Opvallend is dat beide regio's in de afgelopen vijf jaar een grotere economische groei laten zien in vergelijking met provincie Zuid-Holland. Het CPB en PBL verwachten, pré-corona, dat de Nederlandse economie tot 2050 evenwichtig blijft groeien¹². In scenario WLO-scenario Laag groeit de economie in de periode 2015 tot 2030 met 1,1% van het bruto binnenlands product. In scenario Hoog met 2,2%¹³.

Figuur 5: Procentuele volumegroei bruto binnenlands product (bbp) – incl. toekomstscenario's WLO



Bron: CBS (2020) *voorlopige cijfers (jaren 2018 en 2019), CBL/PPB (2015)

¹² Dit gaat gepaard met perioden van hoogconjunctuur en perioden van laagconjunctuur die elkaar afwisselen.

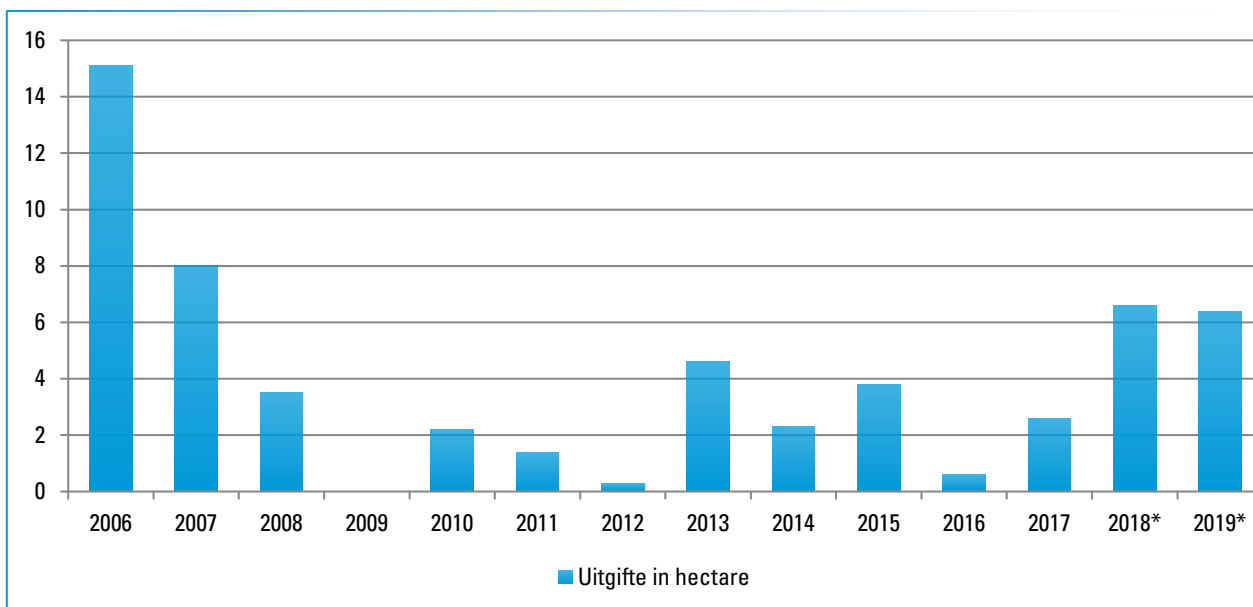
¹³ In periode 2030-2050 vlak de groei iets af. Het groeipercentage bedraagt respectievelijk 1% en 2% (WLO-scenario Laag en Hoog).

Uitgifte op bedrijventerreinen in Zuidplas vooral afkomstig van Gouwe Park

In de periode 2006 t/m 2019 is circa 57 hectare bedrijventerrein uitgegeven in gemeente Zuidplas. Het gros van de uitgifte vond plaats op Gouwe Park (circa 43 hectare), nabij onderzoeksgebied Gouweknoop. Dit is ruim driekwart van de totale uitgifte in Zuidplas over de periode 2006 t/m 2019. Met andere woorden, de plek op het kruispunt van de A12 en A20 is in trek. Op dit moment is op Gouwe Park nog maar een beperkt aantal kavels beschikbaar. Deze kavels zijn vrijwel allemaal onder optie (lees: in reservering).

Naast uitgifte op Gouwe Park heeft in 2019 uitgifte van een bedrijfskavels plaatsgevonden voor kleiner lokaal midden- en kleinbedrijf. Het gaat om uitgifte op het nieuwe deel van Nijverheidscentrum aan de koning Willem-Alexanderlaan (Zevenhuizen) en de uitbreiding van Kleine Vink (Nieuwerkerk aan den IJssel). Uit informatie van gemeente Zuidplas blijkt dat uitgeefbare kavels op genoemde locaties enkel nog notarieel geleverd moeten worden (en daarmee in reservering zijn). Dit is dus nog geen formele uitgifte, wel zijn koopcontracten getekend. In de praktijk zijn Nijverheidscentrum en Kleine Vink daarmee uitverkocht. Dit zal administratief terug te zien zijn in de cijfers over 2020.

Figuur 6: Overzicht uitgiftes Zuidplas, periode 2006-2019



Bron: IBIS (2019) *voorlopige cijfers (jaren 2018 en 2019, o.b.v. informatie gemeente Zuidplas)

4 Marktvraag

In dit hoofdstuk beschrijven we de marktvraag voor een bedrijventerreinontwikkeling in Zuidplas (en regio) en onderzoeksgebied Gouweknoop in het bijzonder. We geven inzicht in de marktvraag en marktruimte die beschikbaar is voor de potentiële bedrijventerreinontwikkeling in de Gouweknoop.

4.1 Methodiek en afbakening van doelgroepen

Onderverdeling naar verschillende vraagtypen

We maken een taxatie van de behoefte aan de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. We doen dat voor drie tijdshorizonten: korte (t/m 2030), middellange (t/m 2035) en lange termijn (t/m 2040). Daarbij maken we onderscheid in drie vraagtypen, die u één-op-één kunt vergelijken met de definities die de regio en de provincie hanteren:

1. **Uitbreidingsvraag**, ofwel de ruimte (in netto hectares) die ontstaat door groei van bedrijven en nieuwvestiging van bedrijven. Hiervoor baseren we ons primair op de bandbreedte in de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen en analyses die ten grondslag liggen aan de regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland en Metropoolregio Rotterdam-Den Haag.
2. **Vervangingsvraag**, ofwel vraag die ontstaat door transformatie van bedrijventerreinen. We kijken specifiek naar bedrijventerreinen die mogelijk getransformeerd worden, op welke termijn dit gaat spelen en analyseren welke type bedrijven hier gevestigd zijn (omvang, type bedrijven, etc.): wat levert bijvoorbeeld (gedeeltelijke) transformatie van het Nijverheidscentrum voor u aan kwantitatieve en kwalitatieve vraag op, maar wat komt er bijvoorbeeld potentieel ook uit de regio?
3. **Verplaatsingsvraag**, ofwel vraag door uitplaatsing van zittende bedrijven om een andere reden dan transformatie, bijvoorbeeld ten behoeve van gebiedsontwikkeling. Hiervoor analyseren we eveneens om wat voor bedrijven dit gaat en wat dit potentieel aan kwantitatieve en kwalitatieve vraag oplevert. We baseren ons hier primair op een overzicht van bedrijven dat u ons hebt aangeleverd.

ACHTERGROND: BANDBREEDTE UITBREIDINGSVRAAG OP BASIS VAN WLO-SCENARIO'S

In dit marktonderzoek is de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in beeld gebracht aan de hand van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Aan de basis van de provinciale vraagraming liggen toekomstscenario's voor ontwikkeling van de werkgelegenheid: WLO-scenario's. Samen met aanvullende analyses zijn deze WLO-scenario's een belangrijke parameter in het vraagramingsmodel van de provincie. Het WLO-rapport, opgesteld door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB) verkend waar het aantal inwoners, huishoudens en banen zal groeien. In de verkenning schetsen het PBL en het CPB twee mogelijke scenario's: hoog en laag¹⁴.

De WLO-scenario's zijn brede scenario's voor de leefomgeving en hebben zowel betrekking op werken als op wonen. In de scenario's wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met een inwonersgroei als gevolg van nieuwe woningbouwontwikkelingen (zoals Het Vijfde Dorp). Woningbouw levert dus kwantitatief geen extra ruimtevraag op (tenzij 'beleidsrijk', als gevolg van uitplaatsing van de woningbouwopgave elders). Kwalitatief kunnen woningen in de nabijheid natuurlijk wel een aantrekkingskracht hebben voor specifieke sectoren. In die zin kan de ontwikkeling van Het Vijfde Dorp wél potentieel bedrijven aantrekken.

We maken daarnaast onderscheid naar de herkomst van de ruimtevraag. We ramen de vraag in netto hectares voor:

- Lokale ruimtevraag, met een herkomst uit de gemeente Zuidplas;
- Regionale vraag, met een herkomst uit één van de andere gemeenten in regio Midden-Holland;
- Potentiële bovenregionale vraag. Het gaat om ruimtevraag van bedrijven uit omliggende regio's, in het bijzonder Rechter Maasoever, zie ook de regioafbakening eerder in deze rapportage.

¹⁴ O.b.v. verwachte bevolkingsgroei en economische groei.

Afbakening van doelgroepen

We maken in dit onderscheid een onderscheid naar vijf primaire doelgroepen, die ieder hun eigen specifieke ruimtelijke kenmerken hebben, zie hieronder. We laten in dit onderzoek vooralsnog het segment 'grootschalige logistiek' buiten beschouwing, omdat hierover reeds aanvullende onderzoeken en afspraken voor zijn opgesteld in regionaal verband. Bovendien ligt het, gezien de landschapsstructuur van het onderzoeksgebied, niet in de verwachting dat het gebied zich voor deze doelgroep leent.

Dwars door deze vijf primaire doelgroepen onderscheiden we nog twee aanvullende doelgroepen, die uit diverse sectoren bestaan: 'hogere milieucategorieën' (definitie: milieucategorie 4.2 en hoger) en 'circulair', waarvoor de we de definitie en afbakening van het PBL volgen¹⁵. Qua ruimtelijke kenmerken onderscheiden hogere milieucategorieën zich van onderstaande tabel door een sterke voorkeur voor een perifere ligging, om voldoende hinderruimte voor hun bedrijfsactiviteiten te waarborgen. Circulaire bedrijven onderscheiden zich door een voorkeur voor kennisintensieve milieus, experimenteerzones met goedkoper en modulair vastgoed, een perifere ligging voor zwaardere verwerkings- en recyclingactiviteiten en/of een ligging aan het water voor aanvoer van bulkgrondstoffen, zoals afval en beton.

	Industrie	Agrifood	Logistiek en handel	Bouw en reparatie	Diensten en onderzoek
Beschrijving	Uiteenlopend van kleinschalige, ambachtelijke maakindustrie tot zware productie	Specifiek segment binnen industrie, logistiek en diensten gericht op het Greenport-cluster in Oostland	Kleinschalige (< 3 hectare) logistiek gericht op regulier transport, kleinere dienstverlening en parcelbezorging.	Uiteenlopend van aannemer en schilder tot kleinschalige prefab bouw-productie	Uiteenlopend van bedrijfsverzamel-gebouwen en ICT-bedrijven tot grote kantoren en onderzoekscentra.
Ligging (voorkeur)	Aan de rand van de stad of, voor grote bedrijven, perifeer en aan de belangrijkste vervoersassen	Centraal t.o.v. verlaadcapaciteit (productie) en aan de belangrijkste vervoersassen	Centraal t.o.v. de regionale consumentenmarkt en aan de belangrijkste vervoersassen	In of nabij stedelijk gebied of de stedelijke agglomeratie	In of dichtbij stedelijke centra en OV-knooppunten in een multifunctionele omgeving
Locatiedynamiek	Veelal uitbreiding van bestaande bedrijven	Clustering van logistieke activiteiten aan (inter)nationale vervoersassen	Clustering aan vervoersassen centraal in de stedelijke agglomeratie	Transacties voornamelijk op toekomst-bestendige bedrijventerreinen	Transacties voornamelijk nabij OV-knooppunten en op campus-locaties
Bereikbaarheid (vracht)auto	Ontsluiting aan A-weg of N-weg	Ontsluiting aan A-weg	Ontsluiting aan A-weg of N-weg	Ontsluiting aan N-weg of lokaal, bij binnenstedelijke ligging.	Ontsluiting aan N-weg of lokaal, bij binnenstedelijke ligging
Bereikbaarheid multimodaal	Nabijheid terminal is pré, soms water noodzakelijk voor bulkgrondstoffen	Nabijheid terminal is pré, soms water noodzakelijk voor bulkgrondstoffen	Nabijheid terminal is een pré voor sommige handels-ondernemingen	Niet relevant	Niet relevant
Bereikbaarheid OV	Pré, niet noodzakelijk	Pré, niet noodzakelijk	Pré, niet noodzakelijk	Pré, niet noodzakelijk	Vrijwel essentieel om arbeidspotentieel te bereiken
Kavelomvang	> 1 ha	> 1 ha	> 1 ha	2.500 m ² tot 1 ha	500 m ² tot 5.000 m ²
Milieucategorie	3.1 - 4.1	3.1 - 4.1	2 - 3.2	2 - 3.2	1 - 2
Bouwhoogte	12 - 20 m	12 - 20 m	12 - 20 m	8 - 14 m	8 - 12 m
Voorbeeld uit Zuidplas	Metaalwaren-fabriek Metacon	De Producent	TTS Texo Trade Services	Stam Bouw	Centric Moordrecht
Impressie					

¹⁵ PM – Definitie PBL

4.2 Lokale marktvraag (beleidsarm)

In deze paragraaf focussen we ons op wat we de 'lokale' vraag noemen. We ramen deze vraag beleidsarm. Dat wil zeggen dat we uitgaan van een marktaandeel dat Zuidplas historisch gezien in de regio en de provincie heeft en voortbouwen op de huidige economische structuur van de regio.

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Uitbreidingsvraag	5 - 7 ha	3,5 - 5 ha	2,5 - 4 ha	11 - 16 ha
Vervangingsvraag	-	6 - 10 ha	-	6 - 10 ha
Verplaatsingsvraag	0 - 6,5 ha	-	-	0 - 6,5 ha
Totaal	5 - 13,5 ha	9,5 - 15 ha	2,5 - 4 ha	17 - 32,5 ha

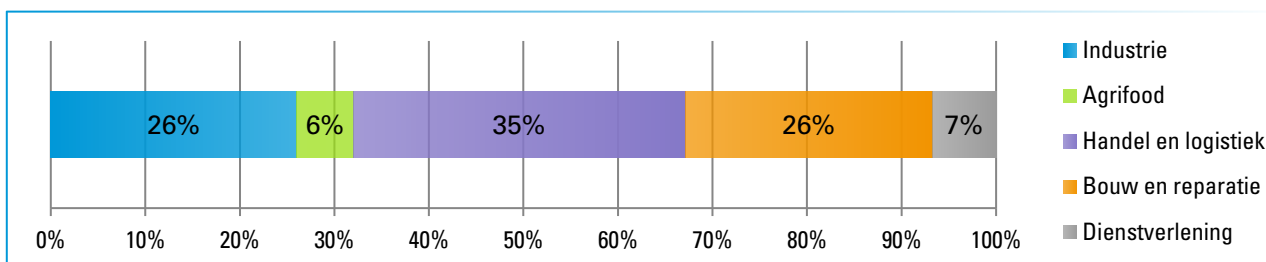
Uitbreidingsvraag

Voor de lokale uitbreidingsvraag baseren we ons op de analyses die ten grondslag liggen aan de bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland, die op hun beurt weer gebaseerd zijn op de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. In de regionale bedrijventerreinenstrategie is een indicatieve doorkijk gegeven naar de beleidsarme ruimtevraag per gemeente. Wat opvalt is dat de provinciale prognose voor Midden-Holland en Zuidplas uitgaat van groei tot ongeveer 2030, waarna de autonome marktvraag hier langzaam afneemt. Behoeftedoeft zich op dat moment vooral nog voor op kwalitatieve grond (modernisering; verandering van locatievoorkeuren) en als 'overloop' op de wel nog gestaag groeiende MRDH. De autonome markt voor bedrijfsruimte is in Zuidplas dan voornamelijk nog een vervangingsmarkt. In de periode t/m 2040 gaat het om een beperkte omvang, ongeveer 11 à 16 hectare bovenop het bestaande in gebruik zijnde areaal.

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Uitbreidingsvraag	5 - 7 ha	3,5 - 5 ha	2,5 - 4 ha	11 - 16 ha

Het gros van de uitbreidingsvraag doet zich voor in de industrie, logistiek en handel, en de bouw en reparatie. De groei vanuit de sectoren agrifood en diensten is beperkter, verwachten we. Bij dergelijke sectoren pas een locatie nabij de belangrijke uitvalswegen, in de nabijheid van belangrijke woonkernen in de gemeente. Vanuit dat perspectief is het onderzoeksgebied een aantrekkelijke locatie.

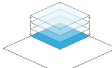
Qua uitstraling is de vraag vooral functioneel of modern-gemengd, maar niet snel hoogwaardig, hoewel veel bedrijven een aanzienlijke kantoorcomponent zullen hebben. Moderne industrie, handel en bouw is namelijk zelden alleen nog maar een grijze hal. Aspecten als functionaliteit en kosten (prijs-kwaliteit) zijn hierbij belangrijk. Een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling (bijvoorbeeld zichtlocatie) kunnen meespelen in de locatiekeuze, maar zijn in dat opzicht voor het merendeel van deze bedrijven van secundair belang. Het zijn namelijk over het algemeen bedrijven in de dienstverlenende en consumentgerichte sectoren die meer waarde hechten aan de uitstraling van pand, kavel en omgeving. Deze zijn vanuit Zuidplas veel minder sterk vertegenwoordigd.



Vervangingsvraag

In Zuidplas zijn geen concrete plannen voor de transformatie van bedrijventerreinen opgenomen in structuurvisie of ander beleid. We constateren dat delen van bedrijventerrein Nijverheidscentrum in Zevenhuizen sterk verouderd zijn en de locatie wordt ingekapseld door woningbouw. De locatie scoort ook laag op de economische levenscyclus bedrijventerreinen in de regionale bedrijventerreinenstrategie. De

locatie kan daardoor binnen de onderzoekstermijn eventueel in aanmerking kunnen komen voor herstructurering of herontwikkeling (herprofilering of transformatie). Op termijn zou transformatie kunnen bijdragen aan woningbouw in Zevenhuizen als de groei ruimte van hier gevestigde bedrijven met behoefte aan hinderruimte. Voor lokale vervangingsopgave richten we ons dan ook op dit terrein. We focussen ons daarom op het Nijverheidscentrum. Gezien de huidige status van de planvorming, gaan we ervan uit dat deze vraag zich niet concreet voordoet vóór 2030.

Bedrijventerrein	Banen per hectare	Fsi	Bouwhoogte	Bebouwings-%	Milieucategorie
Nijverheidscentrum (excl. nieuw deel)	24 	93% 	max 10 meter 	max 80% 	t/m 3.2 

Het Nijverheidscentrum telt in 2019 ongeveer 40 bedrijfsvestigingen en biedt werk aan ongeveer 230 mensen op ongeveer 9,7 hectare netto bedrijventerrein¹⁶. Het grootste deel (70%) van de werkgelegenheid zit in de industrie, agrifood en de handel en logistiek. Daarvoor wordt het bedrijventerrein op dit moment bovengemiddeld intensief gebruikt, met een *floor space index* van 93%, waar regionaal tussen 50 en 70% gebruikelijk is. Op basis van deze data én een schouw van het bedrijventerrein verwachten we dat er op dit deel van het Nijverheidscentrum geen ruimtewinst te behalen valt. Bij verplaatsing van de bedrijven op het bedrijventerrein verwachten we zelfs dat zij een voorkeur hebben voor een iets extensievere indeling van de beschikbare ruimte. Anderzijds zullen bedrijven de bestaande ruimte ook efficiënter kunnen en willen benutten bij nieuwbouw. We gaan ervan uit dat beide tegen elkaar kunnen worden weggestrept.

Bij volledige transformatie van het Nijverheidscentrum (het nieuwe deel uitgezonderd) verwachten we dat voornamelijk de bedrijvigheid met een grotere hindercomponent – bedrijven die moeilijk ‘mengen’ met wonen – het onderzoeksgebied overwegen voor een nieuwe vestiging. Daarnaast is voor deze bedrijven ook het toekomstige aanbod op Knibbelweg-Oost (circa 4 hectare voor uit te plaatsen lokale bedrijvigheid) een reëel alternatief. Voor een deel van de bedrijven verwachten we dat deze, al dan niet met aanvullende investeringen in uitstraling of beperking van hinder, gemakkelijker in of nabij de bestaande kern gevestigd blijven. We noemen deze groep bedrijven ‘mengbaar’ of ‘mengbaar onder voorwaarden’. Voor een deel van deze bedrijven zal bovendien gelden dat zij zich in het bijzonder op Zevenhuizen richten.

ANALYSE OP BASIS VAN DE MENGBAARHEIDSINDICATOR

De Mengbaarheidsindicator van Stec Groep geeft inzicht in de potentiële mengbaarheid van individuele bedrijven in een gebied. Aan de hand van kengetallen over bedrijfsactiviteiten, mate van hinder en verkeer aantrekkende werking maken we via deze tool een inschatting hiervoor. Op basis van een totaalscore delen we bedrijven in drie categorieën in: mengbaar, mengbaar onder voorwaarden en moeilijk mengbaar. Bedrijven die mengbaar zijn onder voorwaarden moeten vaak aanvullende investeringen doen in productiekapitaal en pandisolatie om dichtbij woningen te kunnen opereren; bedrijven die moeilijk mengbaar zijn veroorzaken teveel hinder door een grote verkeer aantrekkende werking, toestroom van vrachtverkeer of veroorzaken onherroepelijk teveel geur-, stof of geluidshinder voor hun directe omgeving. De gebruikte data komt van de gemeente (DIA; LISA), de VNG, Planbureau voor de Leefomgeving en het BAG-register. Daarnaast gebruiken we gegevens uit onze eigen database ‘Bedrijfsruimtegebruikers in beeld’, waarin we vestigingseisen van bedrijven monitoren sinds 2002.

Van het bestaande ruimtegebruik valt ongeveer 52% in de ‘moeilijk mengbare’ categorie. We verwachten dat dit de hoofdzakelijke doelgroep is die potentieel interesse heeft in vestiging in het onderzoeksgebied. Daarnaast valt ongeveer 25% van het bestaande ruimtegebruik in de categorie ‘mengbaar onder voorwaarden’. Daar verwachten we dat er een bandbreedte ontstaat¹⁷. In de provinciale lijn van ‘best

¹⁶ Dit is exclusief het nieuwe deel (omvang circa 2,5 hectare netto) aan de koning Willem-Alexanderlaan. Het gaat om de netto omvang. Hierbij zijn openbare infrastructuur en groen bijvoorbeeld niet meegerekend.

¹⁷ Het is niet zeker dat deze bedrijven ook daadwerkelijk vestiging op een nieuw bedrijventerrein overwegen, of dat zij elders een plek zoeken dan wel stoppen met hun huidige activiteiten. In deze bandbreedte laten we deze onzekerheid nog buiten beschouwing.

beschikbare technieken' heeft het de voorkeur om deze groep in- en nabij woongebied te huisvesten, maar in de praktijk zal het gros van deze partijen de voorkeur hebben voor een monofunctioneel bedrijventerrein. We verwachten dat dat de groep 'mengbaar' voorkeur blijft houden voor vestiging in en rond Zevenhuizen. Wanneer u daadwerkelijk tot transformatie over gaat, loont het om met dergelijke partijen in gesprek te gaan over hun wensen. Wellicht kunt u hen in het nieuwe gebied uitstekend faciliteren en op die manier een multifunctioneel milieu creëren en economie in Zevenhuizen houden.

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Vervangingsvraag	-	6 - 10 ha	-	6 - 10 ha

Verplaatsingsvraag

In het voor woningbouw (4.000 woningen) te ontwikkelen Middengebied zijn op dit moment nog verschillende bedrijven gevestigd. De woningbouwontwikkeling zorgt ervoor dat deze bedrijven een andere plek moeten vinden. Het gaat daarbij gedeeltelijk om agrarische bedrijven, die niet snel een alternatieve locatie op een bedrijventerrein vinden, maar voor een deel ook om overig midden- en kleinbedrijf. Het gros van deze bedrijven kan op de huidige vestigingslocatie blijven ondernemen. Deze inschatting maken we op basis van de concept ontwikkelvisie, waarin bestaande linten (en bebouwing) gehandhaafd zullen blijven. We gaan ervan uit dat zich geen concrete 'verplaatsingsvraag' zal voordoen voor deze bedrijven. Voor een handvol bedrijven is strategische uitplaatsing wel een reëel scenario, omdat op deze plekken in de toekomstige situatie woningbouw is beoogd. Dit overzicht geven we weer in onderstaande tabel.

Sector	Omschrijving (SBI)	Milieucat.	Omvang	Banen
Industrie	Algemene metaalbewerking	2	4.955 m ²	2 tot 5
Agrifood	Vervaardiging en handel in veevoeders	4.1	36.597 m ²	5 tot 10
Handel	Handel in verwarmingsapparaten	2	11.326 m ²	0 tot 1
Bouw	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	2	3.780 m ²	2 tot 5
	Reparatie en onderhoud van agrarische machines	n.b.	11.385 m ²	10 tot 15
Dienstverlening	Overig technisch ontwerp; ontwikkelen van software	2	4.073 m ²	2 tot 5
	Particuliere beveiliging	2	8.617 m ²	2 tot 5
Totaal			80.733 m ²	25 tot 40

We gaan ervan uit dat deze bedrijven tot de doelgroep kunnen behoren van een potentieel bedrijventerrein in het onderzoeksgebied. Daarbij gaan we er niet van uit dat het huidige ruimtegebruik één-op-één terugkomt in de marktvraag, maar dat bedrijven de bestaande ruimte ook efficiënter kunnen en willen benutten bij nieuwbouw. Daarbij gaan we uit van 20%, overeenkomstig met het uitgangspunt dat in de regionale bedrijventerreinenstrategie is opgenomen. Aangezien deze bedrijven een alternatieve plek moeten hebben voordat zij daadwerkelijk worden uitgeplaatst – anders liggen bedrijfsactiviteiten immers stil – gaan we ervan uit dat deze vraag zich concreet voordoet vóór 2030¹⁸. Het is daarentegen echter niet zeker dat deze bedrijven ook daadwerkelijk vestiging op een nieuw bedrijventerrein overwegen, of dat zij elders een plek zoeken dan wel stoppen met hun huidige activiteiten. Op die onzekerheid baseren we ook onze bandbreedte.

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Verplaatsingsvraag	0 - 6,5 ha	-	-	0 - 6,5 ha

Aanbod

Het aanbod dat op dit moment in Zuidplas tegenover deze ruimtevraag staat is beperkt. Het betreft circa 1,5 hectare op Gouwe Park – vrijwel allemaal in reservering en naar verwachting op korte termijn verkocht – en circa 4,0 hectare op Knibbelweg-Oost, waarvoor het bestemmingsplan op dit moment nog in ontwikkeling is. Daarnaast wordt op Knibbelweg-Oost nog 15,0 hectare aanvullend bestemd, maar deze ruimte wordt

¹⁸ In de periode na 2030 kan zich ook nog een verplaatsingsvraag voordoen, afhankelijk van een vervolgonwikkeling in het Middengebied – zie de ontwikkelvisie. Deze verplaatsingsvraag als gevolg van een vervolgonwikkeling laten we in dit onderzoek nog buiten beschouwing.

gereserveerd voor grootschalige logistiek op de A12-corridor (kavel > 3 hectare). Het nog niet uitgegeven aanbod op Nijverheidscentrum en Kleine Vink laten we buiten beschouwing¹⁹. Effectief staat op dit moment circa 5,5 hectare aanbod tegenover 17 à 32,5 hectare ruimtevraag voor de periode t/m 2040 – of 11 à 22,5 hectare ruimtevraag indien het Nijverheidcentrum niet wordt getransformeerd.

4.3 Marktvraag uit Midden-Holland

In deze paragraaf focussen we ons op de marktvraag die we uit Midden-Holland verwachten.

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Uitbreidingsvraag	22 - 29 ha	16 - 19 ha	12 - 15 ha	50 - 63 ha
Vervangingsvraag	3 - 11 ha	0 - 15 ha	0 - 11 ha	3 - 31 ha
Totaal	25 - 40 ha	16 - 34 ha	12 - 26 ha	53 - 94 ha

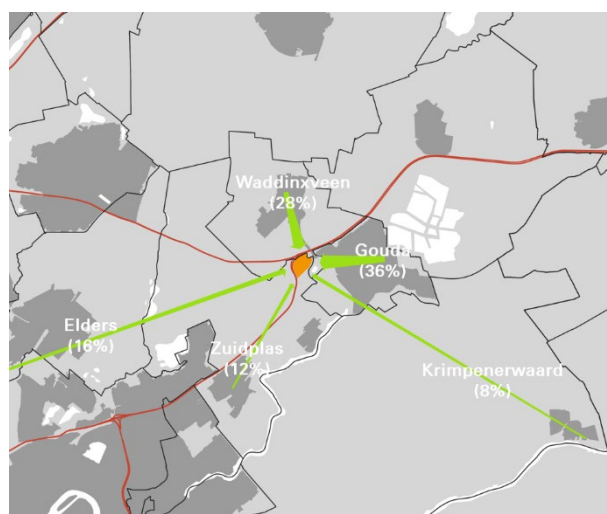
Uitbreidingsvraag

Voor de uitbreidingsvraag uit het overige deel van Midden-Holland baseren we ons eveneens op de analyses die ten grondslag liggen aan de bedrijventerreinenstrategie voor Midden-Holland, die op hun beurt weer gebaseerd zijn op de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Wat hier idem opvalt is dat de provinciale prognose voor Midden-Holland uitgaat van groei tot ongeveer 2030, waarna de autonome marktvraag hier langzaam afneemt. In de periode t/m 2040 gaat het desalniettemin nog om een aanzienlijke potentiële vraag vanuit overige gemeenten in Midden-Holland, ongeveer 50 à 63 hectare bovenop het bestaande in gebruik zijnde areaal.

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Uitbreidingsvraag	22 - 29 ha	16 - 19 ha	12 - 15 ha	50 - 63 ha

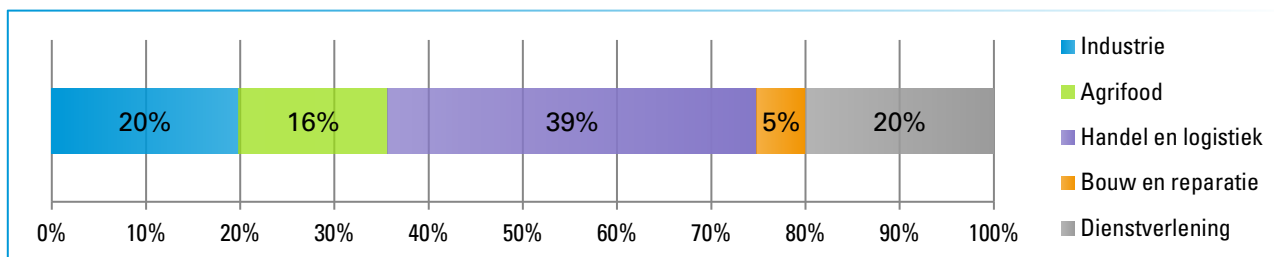
Bovenstaande cijfers zijn niet slechts een simpele optelling van de ruimtevraag vanuit de andere gemeenten. We hebben daarbij een onderscheid gemaakt in regulier midden- en kleinbedrijf en in bedrijvigheid in hogere milieucategorieën. Dat verschil baseren we primair op locatiedynamiek. We constateren dat het voor bedrijven in hogere milieucategorieën gebruikelijker is om over grote afstand te verplaatsen dan regulier midden- en kleinbedrijf (in diverse sectoren). Dat heeft te maken met verzorgingsgebied van dergelijke bedrijven, maar ook met het gebruik om ruimtelijk strakker op dergelijke bedrijven te sturen. Bedrijven in hogere milieucategorieën kunnen simpelweg niet overal terecht.

We verwachten dat de potentiële vraag vanuit het midden- en kleinbedrijf uit Midden-Holland voornamelijk afkomstig is uit de gemeenten Gouda en Waddinxveen. Daarbij baseren we ons op onze eerdere regioafbakening voor het terrein (H2), maar ook op de historische uitgifte op bedrijventerrein Gouwe Park, dat overigens ook gezamenlijk met deze gemeenten werd ontwikkeld. Van de bedrijven die naar Gouwe Park zijn verhuisd – nieuwvestiging dus buiten beschouwing gelaten – komt ongeveer 75% van de bedrijven uit Gouda, Waddinxveen of Zuidplas zelf. Slechts een klein aandeel (8%) kwam uit Krimpenerwaard, niets uit Bodegraven-Reeuwijk en ongeveer 16% van buiten de regio. In onze analyse kijken we dan ook voornamelijk naar de ontwikkelingen in deze twee gemeenten. In het totaal gaat het om ongeveer 50 tot 55 hectare van de totale uitbreidingsvraag uit de regio voor de periode t/m 2040.



¹⁹ Uit informatie van gemeente Zuidplas blijkt dat nog uitgeefbare kavels op genoemde locaties enkel nog notarieel geleverd moeten worden (en daarmee in reservering zijn). Dit is dus nog geen formele uitgifte, wel zijn koopcontracten getekend.

Het gros van de uitbreidingsvraag vanuit dit midden- en kleinbedrijf doet zich voor in de handel en logistiek. De vraag vanuit de bouw en reparatie is relatief een stuk kleiner, maar absoluut gezien gaat het nog steeds om uitbreiding van respectabele omvang. Qua uitstraling is de vraag vooral functioneel of modern-gemengd. Ongeveer 20% van de vraag – de dienstverlening – heeft voor een belangrijk deel de voorkeur voor een hoogwaardiger, multifunctioneel vestigingsmilieu met een goede OV-bereikbaarheid.



Daarbovenop verwachten we nog enige ruimtevraag vanuit bedrijven in hogere milieucategorieën. Deze bedrijven zitten voornamelijk in de agrifood en industrie, waaronder in nieuwe circulaire businessmodellen, verwachten we. Het gaat om ongeveer 8 tot 12 hectare van de totale uitbreidingsvraag uit de regio voor de periode t/m 2040. We verwachten echter dat de vraag zich voornamelijk voordoet door uitbreiding of verandering van (circulair) businessmodel van al bestaande bedrijven in de regio. Kenmerkend voor dit segment is zeer beperkte verplaatsingsdrift en verhuisgeneigdheid door de grote kapitaalintensiteit (apparatuur, vastgoed, etc.) op de huidige vestigingslocatie. De potentiële vraag voor een nieuw bedrijventerrein lijkt dus op voorhand beperkt, tenzij u en de regio besluiten om lokale HMC-bedrijven op hun locatie geen uitbreidingsruimte meer te bieden en hen dwingt te verplaatsen. Het gaat bijvoorbeeld ook om solitaire bedrijven aan de Hollandse IJssel. Met die afweging houden we in onze bandbreedte rekening.

Vervangingsvraag

In de regionale bedrijventerreinenstrategie wordt voor Midden-Holland een aantal locaties genoemd die op de nominatie staan om getransformeerd te worden, zie onderstaande tabel. Ook in dit geval kijken we primair naar Gouda en Waddinxveen. Per plan hebben we op basis van de beschikbare informatie een inschatting gemaakt van de periode waarin de transformatie tot een vraag zou kunnen leiden.

Gemeente	Locatie	Omvang	Tijdsinschatting	Toelichting
Gouda	Goudse Poort	4,2 ha	2020 t/m 2030	Concreet plan voor transformatie locatie van voormalig Blokker-distributiecentrum.
	Kromme Gouwe	6,3 ha	2031 t/m 2035	Planning nog onbekend, maar visievorming opgestart.
Waddinxveen	Noordkade	19,4 ha	2020 t/m 2040	Transformatie vindt organisch plaats op basis van getoonde interesse en is opgenomen in de structuurvisie Waddinxveen 2030. Mogelijk blijft een deel van de bedrijvigheid in woonwerkgebied.
	Zuid	8,3 ha	2036 t/m 2040	Planning nog onbekend, locaties is slechts opgenomen als zoekgebied in structuurvisie 2030.
Totaal		38,2 ha		

Het is voor enkele gebieden echter niet zeker dat transformatie daadwerkelijk plaatsvindt. Dat vormt de basis voor de bandbreedte. Aanvullend gaan we uit van toename van de bebouwingsintensiteit 20%, overeenkomstig met het uitgangspunt dat in de regionale bedrijventerreinenstrategie is opgenomen

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Vervangingsvraag	3 - 11 ha	0 - 15 ha	0 - 11 ha	3 - 31 ha

Aanbod

Het aanbod dat op dit moment in Midden-Holland tegenover deze ruimte vraag staat is beperkt. In de regionale bedrijventerreinenstrategie werd natuurlijk ook al geconstateerd dat er een forse behoefte bestaat. Het aanbod betreft 1,0 hectare op Coenecoop III, 4,4 hectare op Distripark en 2,6 hectare op Logistiek Park A12. Daarvan zijn de hectares op Distripark en Logistiek Park A12 primair bedoeld voor grootschalige logistiek op de A12-corridor, maar is het voorstelbaar dat er restkavels overblijven voor de kleinschalige marktsegmenten. Niettemin is de behoefte fors. Effectief staat er in Gouda en Waddinxveen dus 1 à 8 hectare aanbod tegenover 53 à 94 hectare ruimte vraag voor de periode t/m 2040. Daarbij weten we dat Gouda inmiddels de randen van de gemeentegrens heeft bereikt en geen nieuwe plannen in het vat heeft zitten. Voor Waddinxveen geldt dat er nog wel ontwikkellocaties in de structuurvisie zijn opgenomen, zoals A12 Noord (bruto ca. 40 hectare), vlakbij het onderzoeksgebied in Zuidplas.

4.4 Marktvraag uit de Rechter Maasoever

In deze paragraaf focussen we ons op de 'overloop' die we van de Rechter Maasoever (A20-corridor²⁰) verwachten. Het gaat dan primair om bedrijven die door schaarse ruimte geen plek kunnen vinden in de Rotterdamse regio en daardoor uitwijken naar goed ontsloten locaties in omliggende gemeenten.

Vraag	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal
Industrieel werkmilieu	10 ha ²¹	7 ha	7 ha	24 ha
Reële 'overloop'	0-5 ha	0 - 3,5 ha	0 - 3,5 ha	0 - 12 ha

Mismatch vraag en aanbod

Voor de overloop vanuit de Rechter Maasoever kiezen we een andere benadering dan de andere regionale afbakeningen. We baseren ons hierbij op de kwalitatieve verdieping bedrijventerreinen van de MRDH (2018), die op haar beurt weer gebaseerd is op de provinciale behoefte raming bedrijventerreinen. Dit onderzoek heeft betrekking op de periode t/m 2035. In lijn met de provinciale behoefte raming bedrijventerreinen – specifiek het regiorapport voor de MRDH – gaan we er voor dit onderzoek van uit dat de vraag tussen 2035 en 2040 ongeveer gelijk blijft. Voor de Rechter Maasoever kijken we primair naar sectoren waarvoor een 'mismatch' tussen vraag en aanbod wordt verwacht: meer vraag dan waarin de regio in aanbod kan faciliteren²².

Het rapport kijkt naar zowel uitbreidingsvraag als vervangingsvraag. Na een confrontatie met het beschikbare aanbod wordt geconstateerd dat er in de Rechter Maasoever een tekort bestaat aan bedrijven in een 'industrieel werkmilieu': een werkmilieu met een industrieel karakter, waarbinnen bedrijven op zowel kleine als grote kavels, veelal met hogere milieucategorieën, produceren en werken. Het rapport definieert geen sectorafbakening, maar op basis van de beschrijving gaan we ervan uit dat het voornamelijk industrie betreft. De totale ruimte vraag in het industrieel werkmilieu bedraagt zo'n 24 hectare. De ruimte vraag die mogelijk 'overloopt' bedraagt ongeveer 12 hectare tot 2040. Een belangrijk aandeel van vraag uit industrieel werkmilieu betreft de vraag naar HMC-ruimte, zo taxeren we²³.

Of en in hoeverre de ruimte vraag zal landen in omliggende gemeenten buiten subregio Rechter Maasoever is de vraag. We verwachten dat de vraag zich voornamelijk voordoet door uitbreiding of verandering van (circulair) businessmodel van al bestaande bedrijven in de regio. Eerder constateerden we al dat bedrijven een zeer beperkte verplaatsingsdrift en verhuiscapaciteit hebben door de grote kapitaalintensiteit (apparatuur, vastgoed, etc.) op de huidige vestigingslocatie. De potentiële marktvraag voor een nieuw

²⁰ De gemeenten langs de A20 corridor: Rotterdam (Rechter Maasoever), Maassluis, Vlaardingen, Schiedam, Lansingerland (Zuid), Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel.

²¹ Ruimte vraag 2016-2030 minus 6 hectare aanbod medio 2018: locaties Spaanse Polder (Rotterdam) en 's-Graveland (Schiedam).

²² Additioneel kan er ook nog een ruimte vraag ontstaan op het moment dat er in Zuidplas simpelweg een aantrekkelijkere propositie wordt geboden dan elders op de Rechter Maasoever. Bijvoorbeeld omdat een locatie op het knooppunt van de A12 en A20 aantrekkelijk ontsloten is of omdat een nieuwe ontwikkeling toekomstbestendiger is dan een bestaand terrein. Marktvraag door dergelijke concurrentiewinst laten we in dit onderzoek vooralsnog buiten beschouwing.

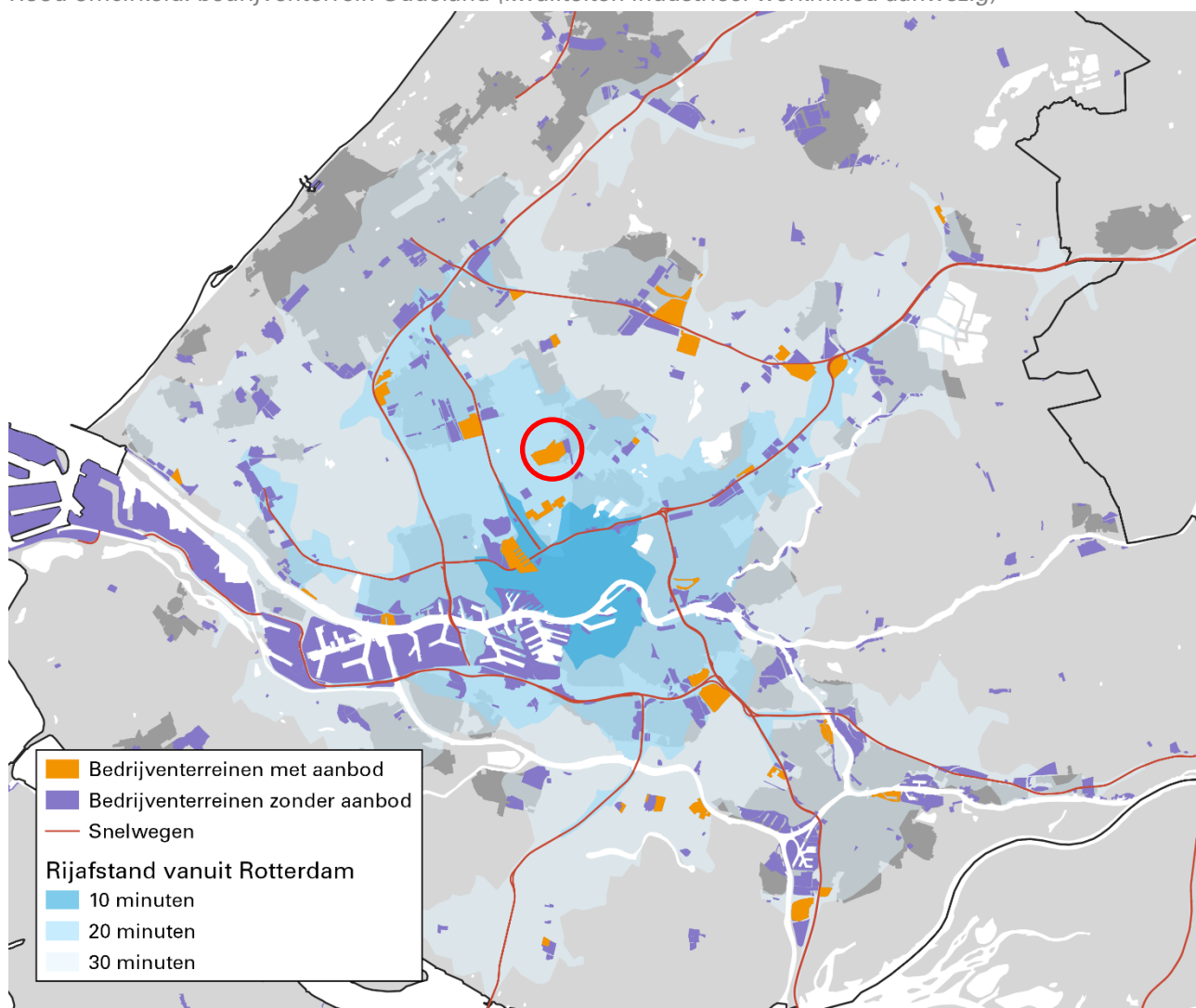
²³ Op basis van de provinciale prognose en de kwalitatieve quickscan MRDH (Ecorys, 2018) is ramen we ruim 12 hectare potentiële (bovenregionale) HMC-vraag in Rechter Maasoever t/m 2040. Ongeveer de helft hiervan is waterge- of verbonden.

bedrijventerrein lijkt op voorhand beperkt, tenzij de Rotterdamse regio besluit om lokale HMC-bedrijven op hun locatie geen uitbreidingsruimte meer te bieden en hen dwingt te verplaatsen. Met die afweging houden we in onze bandbreedte rekening.

Voor dat deel dat wel verplaatst, ligt er in omliggende gemeenten één beschikbare locatie die over de juiste kwaliteiten beschikt om in de ruimtevraag naar een 'industriële werkmilieu' te voorzien. Het gaat om bedrijventerrein Oudeland in de gemeente Lansingerland. Hier is nog ongeveer 17 hectare aanbod beschikbaar, met kavels variërend van 7.500 m² tot 7 hectare. De doelgroep van het bedrijventerrein zelf is niet enkel bedrijven in hogere milieucategorieën, maar eerder een breed spectrum aan bedrijven, waaronder ook handel en logistiek. Qua locatiekwaliteiten onderscheidt het onderzoeksgebied in Zuidplas zich ten opzichte van Oudeland vooral in de bereikbaarheid. Oudeland ligt op een kortere reisafstand van Rotterdam-Noord, maar waar het onderzoeksgebied in Zuidplas op een snelwegknooppunt ligt, is bedrijventerrein Oudeland enkel ontsloten op de N471 op ongeveer 15 minuten van de A12. Voor midden- en kleinbedrijf dat op de stad is georiënteerd verwachten we dan ook dat Oudeland aantrekkelijker is, maar voor (inter)nationale industriële partijen heeft de Gouweknoop in Zuidplas qua locatie potentieel een aantrekkelijker propositie. Voor de bandbreedte gaan we ervan uit dat Oudeland maximaal 50% van de 'overloop' naar een industrieel werkmilieu naar zich toe zal trekken.

Figuur 7: Beschikbare locaties voor partijen in de Rechter Maasoever (Rotterdamse regio)

Rood omcirkeld: bedrijventerrein Oudeland (kwaliteiten industrieel werkmilieu aanwezig)



5 Ontwikkelocties

In dit hoofdstuk schetsen op basis van onze bevindingen drie potentiële ontwikkelrichtingen voor het nieuwe bedrijventerrein, ter illustratie van hoe een potentiële ontwikkeling er uit kan gaan zien. Iedere ontwikkelrichting beoordelen we op enkele uniforme criteria.

Los van deze ontwikkelopties staat u bijvoorbeeld ook nog de keuze voor om op het terrein zelf strengere eisen te stellen aan bijvoorbeeld energieneutraal bouwen of klimaatadaptatie. Het effect op de marktvraag is, door gebrek aan alternatieven in de regio, waarschijnlijk beperkt. Wel is het aan te bevelen om kritisch naar de businesscase te kijken voor wat betreft grondprijzen (en aanpalende regelingen). Mogelijk dat u hier bij strengere eisen in moet binden.

5.1 Gouwe Park II

In het onderzoeksgebied wordt ingezet op een regulier-gemengd bedrijventerrein, waarin een uiteenlopende doelgroep van bedrijven uit Zuidplas en omliggende gemeenten zich kan vestigen. Het gaat om kleine en middelgrote bedrijven in de industrie, agrifood, handel en logistiek, bouw en reparatie, en dienstverlening. Alleen hogere milieucategorieën en grootschalige logistiek worden uitgesloten van vestiging op het terrein. Het wordt op die manier een bedrijventerrein met vooral een lokale en regionale functie, vergelijkbaar met het huidige Gouwe Park – waar ongeveer 75% van de hiernaar verhuisde bedrijven haar herkomst vindt in Gouda, Waddinxveen of Zuidplas. Qua uitstraling en typologie lijkt het bedrijventerrein op het bestaande Gouwe Park, maar dan in een modernere jas en mogelijk toekomstbestendiger ingericht.

Criterium	Scenario	
Doelgroepen	Alle, met uitzondering van grootschalige logistiek (< 3 ha) en hogere milieucategorieën	
Herkomst doelgroepen	- Voornamelijk Gouda, Waddinxveen en Zuidplas - Herkomst regionaal verplaatsende partijen – dus geen nieuwvestiging van buiten de regio – ongeveer 65 - 80% (Gouda, Waddinxveen) tegen 20 - 35% (Zuidplas).	
Marktvraag	55,5 – 101,5 ha (t/m 2040)²⁴	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	20 - 27,5 ha 23 - 46 ha²⁵ 12,5 - 28 ha
Kavelomvang	- Flexibel, maar met in beginsel voldoende mogelijkheden voor de middelgrote categorie (0,5 - 3 ha) - In de nabijheid van een (eventueel) station en op zichtlocaties mogelijk ruimte voor dienstverlening met hoogwaardiger uitstraling en verblijfsklimaat.	
Milieucategorie	3.1 - 4.1	
Bouwhoogte	12 - 20 m	
Werkgelegenheid	45 – 50 arbeidsplaatsen per hectare	
Opleidingsniveau	Mbo Hbo Universitair	70% 13% 17%
Grondprijsniveau	€ 250 - 300 per m²	

²⁴ Hiervan is het lage scenario het meest veilige uitgangspunt, omdat daar geen rekening wordt gehouden met onzekere transformaties en wel rekening wordt gehouden met economische tegenslag. Bovendien is in deze cijfers niet meegenomen dat er in de tussenliggende periode mogelijk een regionale 'concurrent' wordt ontwikkeld, bijvoorbeeld op A12-Noord in Waddinxveen.

²⁵ Hierbij is een vervangingsvraag vanuit transformatie van het Nijverheidscentrum meegerekend. Als ervoor wordt gekozen om deze locatie niet te transformeren, is het verwachte afzettempo in deze periode lager, namelijk: 17 - 36 ha.

Referentiebeelden



5.2 Regionale HMC-hub

In het onderzoeksgebied wordt ruimte geboden voor bedrijven in hogere milieucategorieën (HMC) die op hun bestaande locatie niet kunnen groeien en/of ervoor kiezen om zich in Midden-Holland te vestigen, vanwege groeipotentie en het de centrale ligging ten opzichte van arbeidspotentieel in de regio. Het gaat voornamelijk om middelgrote bedrijven in de industrie en agrifood. Qua uitstraling zijn dat overigens geen ouderwetse fabrieken met schoorstenen, maar vooral hallen met een bescheiden kantoorcomponent. Het gegeven dat deze bedrijven een hoge milieucategorie te maken hebben heeft vooral te maken met aspecten als geluid, geur, stof en veiligheid, en niet met de omvang van de 'footprint' van het milieu. Het terrein krijgt vooral een functionele uitstraling met brede wegen om vervoersbewegingen van en naar de doelgroep te kunnen faciliteren. Daarmee krijgt het bedrijventerrein een regionale en deels bovenregionale functie.

In onderstaande doorrekening van deze ontwikkelopties is alleen gekeken naar dat deel van de vraag dat de hogere milieucategorieën betreft. Deze ontwikkeloptie kan in principe ook goed worden gecombineerd met ontwikkeloptie [1], maar dan is het wel aan te bevelen om voor hogere milieucategorieën een apart deelgebied aan te wijzen. Op die manier kunt u binnen een (potentieel) nieuw bedrijventerrein zinvol differentiëren in bijvoorbeeld uitstralingsniveau per deelgebied.

Criterium	Scenario	
Doelgroepen	• Bedrijven in hogere milieucategorieën	
Herkomst doelgroepen	• Afhankelijk van de strategie van de Rotterdamse regio komt maximaal 50% van de marktvraag van bovenregionaal. De functie is voornamelijk regionaal (Midden-Holland). • Reële kans op een grotere bovenregionale vraag als gevolg van een sterke propositie in een schaarse markt – deze impact is cijfermatig nog niet meegenomen.	
Marktvraag	• 8 - 23 ha (t/m 2040)²⁶	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	• 3,5 - 11 ha • 2,5 - 6,5 ha • 2 - 5,5 ha
Kavelomvang	• Voornamelijk middelgroot (1 - 3 ha), incidenteel groter	
Milieucategorie	• 4,2 - 5.1	
Bouwhoogte	• 12 - 20 m	
Werkgelegenheid	• 50 - 55 arbeidsplaatsen per hectare	
Opleidingsniveau	Mbo Hbo Universitair	• 63% • 15% • 22%
Grondprijsniveau	• € 225 - 275 per m²	

²⁶ Hiervan is het lage scenario het meest veilige uitgangspunt, omdat daar geen rekening wordt gehouden met onzekere transformaties en wel rekening wordt gehouden met economische tegenslag. Bovendien is in deze cijfers niet meegenomen dat er in de tussenliggende periode mogelijk een regionale 'concurrent' wordt ontwikkeld, bijvoorbeeld op A12-Noord in Waddinxveen.

Referentiebeelden



5.3 Circulair en hoogwaardig

In het onderzoeksgebied wordt ruimte geboden voor bedrijvigheid die voornamelijk circulaire activiteiten ontplooiën – conform de R-strategieën van het PBL – aangevuld met bedrijven die een hoogwaardiger uitstralingsniveau nastreven, voornamelijk in de dienstensector. En in een breder scenario wordt dit aangevuld met industriële bedrijvigheid (deels in hogere milieucategorieën) als belangrijke motoren voor het creëren van circulaire innovatiekracht²⁷. Met name maakindustrie is tegenwoordig hoogst modern, zeer competitief en innovatief en dit wordt des te meer richting de circulaire economie. In beide scenario's betreft het kleine en middelgrote bedrijven. Qua uitstraling gaat het voornamelijk om modern-gemengd (circulair) én hoogwaardig voor een deel van de bedrijven uit de dienstverlenende segmenten. Het terrein krijgt een lokale en regionale functie, maar wel een duidelijk profiel. Daarvoor boet u in vergelijking met de brede ontwikkeloptie Gouwepark II wel aanzienlijk in op marktvraag en afzettempo.

Criterium	Twee scenario's in ontwikkeloptie:	
Doelgroepen	• a) Bedrijven binnen de circulaire R-strategieën van het PBL en overige bedrijven in de dienstensector. • b) Scenario [a] aangevuld met ruimtevraag uit sector industrie. Deze bedrijven gaan in de komende jaren grote stappen zetten in (nieuwe) circulaire businessmodellen.	
Herkomst doelgroepen	• Voornamelijk Gouda, Waddinxveen en Zuidplas • Herkomst regionaal verplaatsende partijen – dus geen nieuwvestiging van buiten de regio – ongeveer 80 - 90% (Gouda, Waddinxveen) tegen 10 - 20% (Zuidplas).	
Scenario a)		
Marktvraag	• 12 - 15,5 ha (t/m 2040) ²⁸	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	• 5 - 6 ha • 4 - 5,5 ha • 3 - 4 ha
Scenario b)		
Marktvraag	• 24 - 30 ha (t/m 2040) ²⁷	
Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030 2031 t/m 2035 2036 t/m 2040	• 10 - 12 ha • 8 - 10 ha • 6 - 8 ha
Kavelomvang	• Voornamelijk middelgroot (0,5 - 3 ha), incidenteel groter	
Milieucategorie	• 2 - 4.2	
Bouwhoogte	• 8 - 20 m	
Werkgelegenheid	• 50-55 arbeidsplaatsen per hectare	
Opleidingsniveau (a + b)	Mbo Hbo Universitair	• 58% • 15% • 27%
Grondprijsniveau	• € 225 - 300 per m ²	

²⁷ Zie onder andere: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/stad-en-haven-conflict-een-dutch-disease-wording/>.

²⁸ Hiervan is het lage scenario het meest veilige uitgangspunt, omdat daar geen rekening wordt gehouden met onzekere transformaties en wel rekening wordt gehouden met economische tegenslag. Bovendien is in deze cijfers niet meegenomen dat er in de tussenliggende periode mogelijk een regionale 'concurrent' wordt ontwikkeld, bijvoorbeeld op A12-Noord in Waddinxveen.

Referentiebeelden



5.4 Aanvullende opmerkingen

Oriëntatie en ambitieniveau

Per ontwikkeloptie bedien je in meerdere of mindere mate Zuidplas en/of de regio. Ook verschilt het afzettempo en -risico en ambitieniveau. Een bedrijventerrein voor 'traditionele' bedrijventerreinsectoren heeft een bredere afzetmarkt (en een hoger afzettempo), maar de locatie is ook minder onderscheidend en gevoeliger voor concurrentie. Bij specialisatie is het afzettempo naar verwachting lager, maar hier staat tegenover een sterke profilering en minder concurrentie. De belangrijkste voor- en nadelen van de keuze voor diversificatie of specialisatie als ontwikkelstrategie staan in de tabel weergegeven.

Ontwikkelstrategie	Voordelen	Nadelen
Diversificatie	- Niet afhankelijk van één of enkele (specifieke) doelgroepen. Dit leidt tot risicoreductie (door spreiding). - Grotere en bredere afzetmarkt en een snellere ontwikkeling (afzettempo). Het bereiken van een volwassen stadium gaat sneller.	- Minder focus, omdat de locatie zich richt op meerdere doelgroepen. Ook minder sterke profilering en daardoor minder onderscheidend in de markt (meer kans op concurrentie). - Minder aantrekkelijk voor bedrijven die op zoek zijn naar een locatie met een 'eigen' propositie.
Specialisatie	- Specialisatie kan USP voor een bedrijf zijn om voor een plek te kiezen. Unieke propositie en bijbehorende vestigingsvoorwaarden maken de plek aantrekkelijk voor een specifieke doelgroep in de markt. - Sterke profilering, minder concurrentie en meer focus bij aantrekken van bedrijven uit de doelgroep.	- De ontwikkeling (afzettempo) gaat langzamer en het bereiken van een volwassen stadium duurt doorgaans langer. Dit is inherent aan een locatie zich op een kleinere (niche)markt richt. - Regulier midden- en kleinbedrijf wordt uitgesloten (ook wel marktvernauwing). Afzetrisico neemt toe, vanwege kleiner marktpotentieel.

6 Conclusies en advies voor vervolg

6.1 Bedrijventerreinontwikkeling kansrijk

Onderzoeksgebied Gouweknoop beschikt over USP's

Het onderzoeksgebied in de Gouweknoop (ruim 60 hectare bruto en ongeveer 35/45 hectare netto) is een aantrekkelijke plek voor de huisvesting van bedrijven. Vanwege ligging en bereikbaarheidsprofiel beschikt de locatie over een aantal potentiële *unique selling points* (USP's). Unieke locatiekwaliteiten zijn:

- Geschikt voor hogere milieucategorieën
- Goede bereikbaarheid voor (vracht)autoverkeer
- Gunstige ligging ten opzichte van consumenten en arbeidspotentieel
- Kansrijk 'overloopgebied' voor de Rechter Maasoever
- Zichtlocaties A20 en N457

Goed bereikbare en toekomstbestendige locaties zijn aantrekkelijk alternatief voor bedrijven

Nieuwe bedrijventerreinen aan de randen van steden en het directe ommeland zijn naar de toekomst toe aantrekkelijke plekken. Dit omdat de meeste bedrijven zoeken naar goed bereikbare toekomstbestendige locaties in nabijheid van afzetmarkt, consumenten en personeel. Doordat er een tekort ontstaat aan ruimte in De Zuidelijke Randstad (zo kent Metropool Regio Den Haag-Rotterdam een grote woningbouwopgave en de steden in het bijzonder) kan ruimtevraag weglekken naar gebieden waar nog ruimte beschikbaar is. De woningbouwopgave wordt deels voorzien op bestaande bedrijventerreinen. Voor bedrijven die daar nu gevestigd zijn, moeten alternatieve locaties worden gevonden. Dit kan zorgen voor overloop van bedrijven naar Zuidplas, als nabije plek voor steden als Gouda en Rotterdam. Daarnaast leidt een toename van het aantal woningen ook tot een toename van het arbeidspotentieel en daarmee tot een toename aan de behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid, ook voor de meer innovatieve bedrijven.

Marktvraag vanuit verschillende doelgroepen

De analyses laten zien dat er marktvraag en -behoefte is voor een bedrijventerreininvulling:

- De meeste behoefte is zichtbaar vanuit het midden- en kleinbedrijf. Het nog beschikbare aanbod in regio Midden-Holland kan niet voorzien in de ruimtevraag. Het gaat om lokale bedrijven uit Zuidplas die geen groei ruimte hebben (of uitgeplaatst moeten worden i.v.m. woningbouwontwikkeling Het Vijfde Dorp) en bedrijven uit de directe omgeving (met name Waddinxveen en Gouda). Het gaat vooral om bedrijven in de handel en logistiek, maar ook om bedrijven in industrie (en agrifood), bouw en reparatie en dienstverlenende sectoren.
- Er is grote behoefte aan nieuw bedrijventerrein geschikt voor hogere milieucategorie bedrijven waaronder in nieuwe circulaire businessmodellen. In regio Midden-Holland is geen uitgeefbaar HMC-aanbod en we verwachten ook enige vraag door 'overloop' vanuit deze doelgroep uit de Rotterdamse regio (Rechter Maasoever: A20-corridor). Daarbij komt dat name binnenstedelijke locaties met HMC-ruimte onder toenemende transformatiedruk staan.

Verschillende ontwikkelopties voor Gouweknoop

Op basis van de locatiekwaliteiten, trends en ontwikkelingen, marktvraag (kansrijke doelgroepen) en een combinatie van eigenschappen en opgaven die samenkomen zien we de drie ontwikkelopties:

1. Gouwe Park II
2. Regionale HMC-hub
3. Circulair en hoogwaardig

Een gefaseerde ontwikkeling is gewenste en een combinatie van ontwikkelopties is mogelijk. Het is wel verstandig om bij een combinatie van doelgroepen hiervoor specifieke deelgebied(en) aan te wijzen. Het potentieel afzettempo per ontwikkeloptie is sterk afhankelijk van het moment waarop een nieuw bedrijventerrein in de markt gezet kan worden. Indicatief²⁹ is het verwachte afzettempo als volgt:

Potentieel afzettempo	2020 t/m 2030	2031 t/m 2035	2036 t/m 2040	Totaal (t/m 2040)
Gouwe Park II	• 20 - 27,5 ha	• 23 - 46 ha	• 12,5 - 28 ha	• 55,5 - 101,5 ha
Regionale HMC-hub	• 3,5 - 11 ha	• 2,5 - 6,5 ha	• 2 - 5,5 ha	• 8 - 23 ha
Circulair en hoogwaardig	• a) 5 - 6 ha • b) 10 - 12 ha	• a) 4 - 5,5 ha • b) 8 - 10 ha	• a) 3 - 4 ha • b) 6 - 8 ha	• a) 12 - 15,5 ha • b) 24 - 30 ha

IMPACT CORONACRISIS ONGEWIS; LAGE SCENARIO MEEST VEILIG

Marktvraag en afzettempo zijn berekend op basis van de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen. Langjarige WLO-scenario's liggen aan de basis van de vraagraming. Als modelmatig uitgangspunt geldt dat de vraag zich lineair ontwikkelt. In de praktijk zal de vraag zich in altijd over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder. Op dit moment is nog niet goed te voorspellen wat de langjarige impact zal zijn van de huidige coronacrisis. Gezien de huidige onzekerheid van herstel en de getoonde kwetsbaarheid van ons economisch systeem is het lage scenario het meest veilig. Dit scenario gaat uit van een langere economische groei in Nederland.

6.2 Adviezen voor vervolgstappen

De uitkomsten uit dit marktonderzoek bieden voldoende houvast vervolgstappen te zetten om te komen tot een bedrijventerreinontwikkeling. Ontwikkeloptie Gouwe Park II kan tot de snelste uitgifte leiden, maar de ontwikkelopties regionale HMC-hub en circulair en hoogwaardig kunnen sterk bijdragen aan regionale opgaven en ambities. Ongeacht de ontwikkelrichting zien we een cruciale randvoorwaarde: regionale afstemming, een overleg met de provincie en een sluitende ladderonderbouwing.

Regionale afstemming en overleg provincie (inclusief opstellen ladderonderbouwing)

Zorg voor regionale afstemming over een bedrijventerreinontwikkeling in de Gouweknoop. De locatie staat op oranje in de bedrijventerreinenstrategie en een ontwikkeling kan alleen doorgang vinden als het voldoet aan de uitgangspunten en spelregels die zijn opgesteld door de regio. Verder is een (voor)overleg met de provincie over de (on)mogelijkheden van een nieuw bedrijventerrein aan te bevelen. Voor de haalbaarheid van een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads en dorpsgebied (BSD) zal eveneens een sluitende ladderonderbouwing opgesteld moeten worden. GS hecht waarde aan het faciliteren van bedrijvigheid, maar ook aan het beschermen van het open landschap.

Onderzoeksgebied Gouweknoop staat nog niet op de zogeheten 3 hectarekaart. Dit is een provinciaal vereiste in Zuid-Holland om een stedelijke (lees: bedrijventerrein) ontwikkeling mogelijk te maken. Het opnemen van de locatie op de 3 hectare kaart loopt via PS en kost daarom tijd. Reden genoeg om hierover in gesprek te gaan.

²⁹ In deze cijfers is bijvoorbeeld niet meegenomen dat er in de tussenliggende periode mogelijk een regionale 'concurrent' wordt ontwikkeld, bijvoorbeeld op zachte planlocatie A12 Noord in Waddinxveen.

NIEUW PROVINCIAAL BEDRIJVENTERREINENBELEID IN DE MAAK

Aanvullend adviseren we om de provinciale ontwikkelingen rond bedrijventerreinen te volgen. Provincie Zuid-Holland constateert veel dynamiek en opgaven op het bedrijventerreinendossier. Denk alleen al aan de druk vanuit woningbouw, maar ook de transitie naar een circulaire en duurzame economie en klimaat- en mobiliteitsopgaven vragen om actueel provinciaal bedrijventerreinenbeleid. De provincie werkt aan een nieuwe bedrijventerreinenstrategie. Ieder jaar rapporteert de provincie over de voortgang van het bedrijventerreinenbeleid aan Provinciale Staten (PS). Deze rapportages zijn openbaar. Zorg ervoor dat u de voortgang actief volgt via uw individuele contacten en door in regioverband afspraken te maken wat dit betekent voor locatie Gouweknoop.

We adviseren daarnaast aandacht te besteden aan de volgende aspecten, omdat ze belangrijk zijn voor een succesvolle bedrijventerreinontwikkeling:

- Verkeerskundig onderzoek naar mogelijkheden ontsluiting
- Komst station maakt gebiedsontwikkeling aantrekkelijker
- Vaststellen van een duurzaam en circulair uitgifteprotocol
- Gemeenschappelijke ontwikkeling en parkmanagement
- Slim faseren van de bedrijventerreinontwikkeling
- Realiseer een goede landschappelijke inpassing
- Kies een passende marketingstrategie

Infrastructuur en ontsluiting cruciale randvoorwaarde bij bedrijventerreinontwikkeling

Bij een bedrijventerreinontwikkeling is de infrastructuur een belangrijke succesfactor. Bereikbaarheid is immers voor het gros van de bedrijven vestigingscriterium nummer 1. De (vracht)autobereikbaarheid van het gebied is goed, maar de mogelijkheden voor een geschikte ontsluiting zijn niet in beeld gebracht. We raden aan nader verkeerskundig onderzoek te doen naar de toekomstige ontsluiting en de effecten op het onderliggende verkeersnetwerk. Dit hangt mede samen de keuze omtrent het type locatieontwikkeling. Het is belangrijk om de bereikbaarheid en ontsluiting direct mee te nemen in de afweging bij een eventuele ontwikkeling van het gebied als bedrijventerrein. Een sterke (auto)bereikbaarheid en ontsluiting is voor bedrijven en haar personeel cruciaal en van groot belang voor een goed vestigingsklimaat.

Komst van een station 'Gouweknoop' geeft gebied een *unique selling point*

Ook de (eventuele) komst van een station biedt extra meerwaarde voor een bedrijventerreinontwikkeling in het deelgebied ten zuiden van Gouwe Park. Concurrerend aanbod beschikt niet over een treinverbinding. Mocht dit realiteit worden, dan is dit een unieke locatiekwaliteit en *unique selling point* van het gebied. Daardoor wordt het gebied aantrekkelijker voor bedrijven en personeel. Rond een nieuw station ontstaan ook kansen voor een aantrekkelijk verblijfsgebied (mix van functies: wonen, werken en verblijven). Voor alle doelgroepen is een station een pré, maar in het bijzonder voor kennisintensieve bedrijven, zoals dienstverlening en circulaire en/of innovatieve industrie.

Hoog ambitieniveau voor duurzaamheid ('next economy proof' en duurzaam uitgifteprotocol)

Het is zinvol om, los van de doelgroep, een 'next economy proof' en duurzaam uitgiftebeleid/-protocol te hanteren. Hierbij stuurt u op een 'groene' en toekomstbestendige ontwikkeling. Zo kunt u bedrijven met behulp van het protocol verplichten hun verantwoordelijkheid te nemen bij de klimaatdoelstellingen. Denk hierbij aan zonnepanelen op het dak of het uitwisselen van reststromen zoals warmte en CO₂. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijven(terreinen) in de toekomst energie-opwekkers zijn. Daardoor kan een bedrijventerreinontwikkeling ook bijdragen aan de Regionale Energie Strategie (RES). Het vergroenen van daken en parkeerplaatsen en de private en openbare ruimte helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen. Dit draagt tevens bij aan de biodiversiteit (voorkomt hittestress) en daardoor ontstaat een aantrekkelijkere werkomgeving. Het is verstandig dat u bij een nieuwe ontwikkeling ook eisen stelt aan duurzaam/energieneutraal/circulair bouwen, et cetera.

Nadenken over een nieuwe gemeenschappelijke regeling

Besprek met regiopartners en buurgemeenten (Gouda en Waddinxveen) of het wenselijk is om een nieuw bedrijventerrein gemeenschappelijk/gezamenlijk te ontwikkelen, zoals ook is gedaan voor Gouwe Park (op initiatief van Bedrijvenschap Regio Gouda). Dit kan wenselijk zijn, immers een belangrijk deel van de marktvraag komt naar verwachting van Goudse en Waddinxveense bedrijven. Ook ontwikkel je hierdoor naar verwachting meer regionaal draagvlak voor de ontwikkeling.

Eerste fase aansluiten op Gouwe Park

Een gefaseerde ontwikkeling is van het scenario (marktvraag/afzettempo) en ontwikkelstrategie verstandig. Het deelgebied ten zuiden van bedrijventerrein Gouwe Park lijkt vanuit ruimtelijk-economisch perspectief het meest interessant, gelet op ligging (zichtlocatie aan A20) en verkavelings- en ontsluitingsmogelijkheden (benutten van al bestaande infrastructuur). Voor de opzet zijn aantal aspecten van belang:

- Arbeidsintensieve functies (kennisintensieve bedrijven, zoals dienstverlening en circulaire en/of innovatieve industrie) zo dicht mogelijk bij het station (indien deze wordt gerealiseerd);
- Hoogwaardigere functies (vaak in de dienstverlening), maar ook moderne maakindustrie lenen zich goed voor zichtkavels en hiervoor kunnen aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld worden.
- HMC-ruimte zoveel mogelijk clusteren in een (deel)gebied. Hierbij hoort een functionele inrichting, welke toekomstbestendig is en geschikt voor hindergevende bedrijvigheid.

Door te clusteren in (deel)gebieden voorkom je dat bedrijven onnodig hinder van elkaar ondervinden, bijvoorbeeld door verkeersbewegingen, of milieuhinder (geluid, geur, stof).

Landschappelijke inpassing in de omgeving wordt steeds belangrijker

Een goede landschappelijke inpassing staat hoog op de agenda sinds publicatie van het rapport '(X)XL verdozing' door het College van Rijksadviseurs. Hierin staat dat de snelle toename van (X)XL vastgoed zorgen baat, omdat er (door vraaggericht te ontwikkelen) te weinig zicht is op de impact die de verdozing heeft op landschap, stad en infrastructuur. Bij een goede landschappelijke inpassing zijn o.a. kleur- en materiaalgebruik, vorm en inpassingsmogelijkheden van belang. Zo kan het voor bedrijven aantrekkelijk en wenselijk zijn om felle kleuren te gebruiken. Vanuit landschappelijk oogpunt is dit vaak onwenselijk. Het levert veel contrast op met het omliggende landschap. Kleurgebruik is dus een aspect om op te sturen. Ook de overgang tussen gebieden - van bedrijventerrein naar het omringende landschap (en woonomgeving) - is cruciaal. We adviseren u daarom om stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingseisen te stellen. Hanteer daarbij ook planologische mogelijkheden die vergelijkbaar zijn met de terreinen in de directe omgeving (Gouwe Park en Distripark A12) voor het creëren van eenheid tussen de (deel)gebieden.

Goede marketing belangrijk voor verkoop kavels nieuw bedrijventerrein

Het is cruciaal om een nieuw bedrijventerrein direct goed in de markt te zetten. Denk bijvoorbeeld goed na over de naam van een bedrijventerrein. Is het bijvoorbeeld wenselijk om te kiezen voor Gouwe Park II of niet. Dit hangt mede af van doelgroep die u wilt aanspreken.