

stec
groep



Vraag en aanbod bedrijventerreinen

Compensatie 150/50kV-station
Barrepolder

Stec Groep aan gemeente Alphen aan den Rijn

Evert-Jan de Kort & Anneloes Bouma
20 september 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en situatieschets	3
1.2	Leeswijzer	4
2	Ruimtelijk-economische quickscan	5
2.1	Economisch DNA	5
2.2	De bedrijventerreinen in Alphen bedienen een lokale tot regionale marktregio	6
3	Behoefteraming	7
3.1	Kwantitatieve behoefte in de gemeente voor de komende tien jaar.....	7
	Vraag naar maximaal 40 hectare in de periode 2022 t/m 2031	7
	Aanbod van nog circa 5 hectare resulteert in een behoefte van maximaal 35 hectare	7
3.2	Kwantitatieve behoefte in de bredere regio voor de komende tien jaar	8
	Vraag naar circa 105 tot 185 hectare in de komende tien jaar in de drie subregio's	9
	Aanbod van circa 32 hectare resulteert in een behoefte van 73 tot 153 hectare in de subregio's	10
3.3	Kwantitatieve behoefte in Holland Rijnland	11
3.4	Kwalitatieve vraag in de bredere regio	12
4	Conclusies	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en situatieschets

De energietransitie snoept potentiële bedrijfsgrond af in de Barrepolder

Om het stroomnet uit te breiden gaat Tennet/Liander een 150/50kV trafostation bouwen in de Barrepolder. Na locatieonderzoek blijkt dit de meest geschikte locatie ('voorkeurslocatie C'). Op 21 juni 2022 heeft het college van B&W een positief besluit genomen over deze ontwikkeling.

Gevolg hiervan is dat het beoogde bedrijventerrein op deze locatie kleiner wordt. Er is minimaal zo'n 6 hectare nodig voor de realisatie van het 150/50kV station. Die grond kan niet meer uitgeven worden aan bedrijven. Dit terwijl er al een flink tekort aan bedrijventerrein is in Alphen aan den Rijn en regio, zo blijkt uit de bedrijventerreinenvisie en de provinciale behoefteeraming.

In onderstaande kaartjes is goed te zien dat de voorkeurslocatie 'Locatie C' (aangegeven met de gele ster) binnen het gebied ligt dat beoogd is voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Groendijk (Oost) in de Barrepolder. Dit bedrijventerrein moet een circulair bedrijventerrein worden (bron: bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn, 2021), waarbij een koppeling met de naastgelegen Heineken-brouwerij (gemeente Zoeterwoude) interessant is. Heineken zet al jaren actief in op de vergroening van hun productie en logistieke keten¹.

Figuur 1: Links: locatieverkenning bedrijventerrein Groendijk (Oost). Rechts: 'Locatie C' trafostation



Bron: Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn (2021), locatieonderzoek trafostation Tennet en Liander (2022)

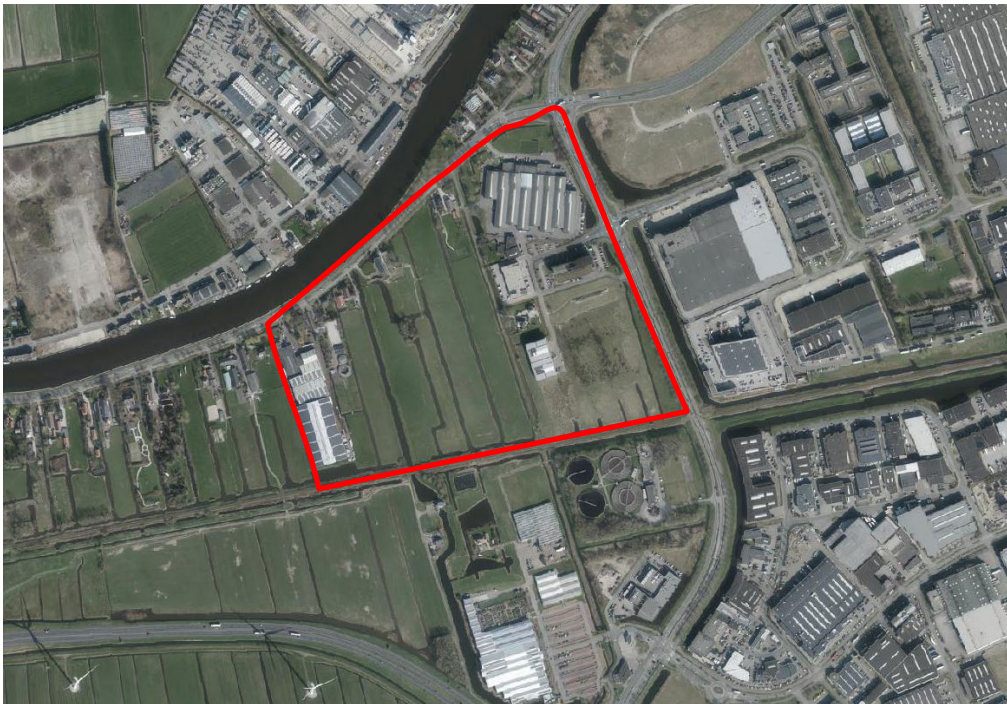
Ter compensatie wil de gemeente hectares ontwikkelen op locatie Prinsenschouw

Het college van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn heeft bij Gedeputeerde Staten aangegeven ter compensatie voor de verloren hectares het bedrijventerrein Prinsenschouw te willen ontwikkelen. Deze wens is in een ambtelijk overleg met de provincie besproken. De provincie kan deze gedachtegang volgen en staat in de basis positief tegenover deze wens. Zo staat Prinsenschouw evenals Groendijk (Oost) in de Barrepolder als zachte plancapaciteit bedrijventerreinen op de '3 hectare kaart' van de provincie.

¹ Zie: <https://www.groenecirkels.nl/heineken>

Prinsenschouw is een zacht plan met een omvang van circa 7 hectare netto, op onderstaand kaartbeeld is de locatie van het beoogde terrein te zien. Het terrein ligt op circa 1,5 km van de N11. Die is bereikbaar via een lokale weg. Dit maakt het gebied mogelijk minder geschikt voor bedrijvigheid die veel verkeersbewegingen genereren, zoals groothandel en logistiek. Daarnaast biedt het terrein naar verwachting geen grootschalige (>3 hectare) kavels. Deze twee gegevens, in combinatie met het bestaande lokale tot regionale marktgebied van de terreinen in de gemeente, resulteren in de verwachting dat Prinsenschouw een lokale tot regionale marktregio zal bedienen.

Figuur 2: Zoekgebied Prinsenschouw



Provincie vraagt om behoefteonderbouwing

Als voorwaarde om een bedrijventerrein op Prinsenschouw te realiseren vraagt de provincie om een behoefteonderbouwing. Deze is nodig vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking als onderdeel van het bestemmingsplan (artikel 6.10 Omgevingsverordening Zuid-Holland). Idealiter is deze behoefteonderbouwing ingebed in een actuele regionale bedrijventerreinvisie. Die ontbreekt echter in Holland Rijnland. Er ligt wel een visie, maar die vindt de provincie niet voldoende aan de provinciale voorwaarden en is daarmee niet actueel. De regio is inmiddels wel in overleg met de gemeenten over nut en noodzaak van actualisatie, maar dit gaat voor de gemeente (en de provincie) te lang duren. De ontwikkeling van het 150/50kV station mag niet vertraagd worden evenmin als het borgen van voldoende ruimte voor bedrijvigheid in Alphen aan den Rijn.

1.2 Leeswijzer

In voorliggend rapport kunt u de behoefteonderbouwing voor Prinsenschouw lezen. We starten (H2) met een bondige ruimtelijk-economische quickscan van de bedrijventerreinen in de gemeente. Vervolgens (H3) ramen we de eventuele resterende behoefte aan bedrijfskavels op drie schaalniveaus: binnen de gemeente Alphen aan den Rijn, binnen de marktregio behorende bij deze ontwikkeling en tot slot binnen de bestuurlijke regio Holland Rijnland. Ten slotte formuleren we onze conclusies (H4).

2 Ruimtelijk-economische quickscan

We analyseren de bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn bondig. Dit doen we door het economische DNA van de bedrijven en diens werkgelegenheid uit een te zetten. Vervolgens taxeren we de marktregio van de bedrijventerreinen door de dagelijkse arbeidspendel en verplaatsingsdynamiek van en naar de terreinen te bekijken.

2.1 Economisch DNA

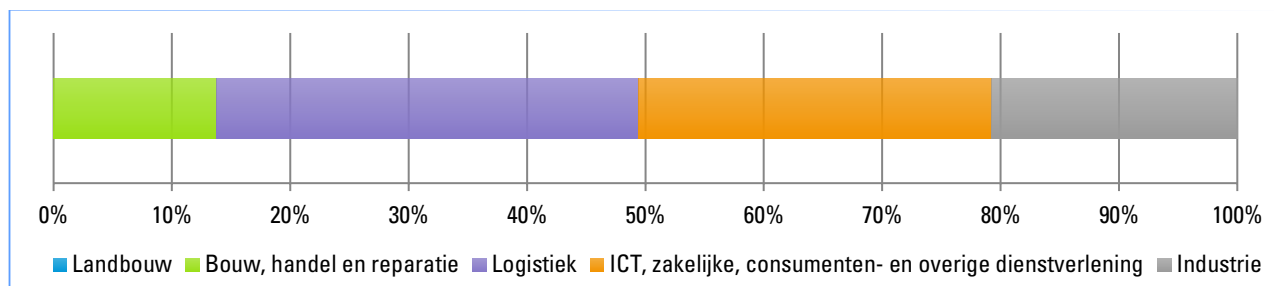
Eén op de drie banen in Alphen zit op een bedrijventerrein

Alphen aan den Rijn telt 10 grotere, herkenbare bedrijventerreinen. Daarnaast liggen er verspreid over de gemeente nog verschillende kleinere terreintjes. De bedrijventerreinen zijn voor Alphen van groot economisch belang; circa 33% van de banen in de gemeente bevindt zich op één van de terreinen. De logistiek heeft een flink aandeel in deze banen, maar ook de industrie en een breed spectrum aan dienstverleners genereren veel werkgelegenheid.

Jaarlijks wordt op de terreinen zo'n € 1,5 miljard verdiend; 45% van het Alphense BRP

De toegevoegde waarde die jaarlijks wordt gegenereerd op de Alphense bedrijventerreinen bedraagt volgens onderzoek van Bureau Buiten (2020) bijna € 1,5 miljard. Dat is € 4,8 miljoen per netto hectare uitgegeven bedrijventerrein (NL: circa € 3,5 miljoen). De bedrijventerreinen zijn daarmee goed voor circa 45% van de jaarlijkse toegevoegde waarde (bruto gemeentelijk product) in Alphen (zo'n 3 tot 3,5 miljard totaal).

Figuur 3: Sectorverdeling banen op bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn

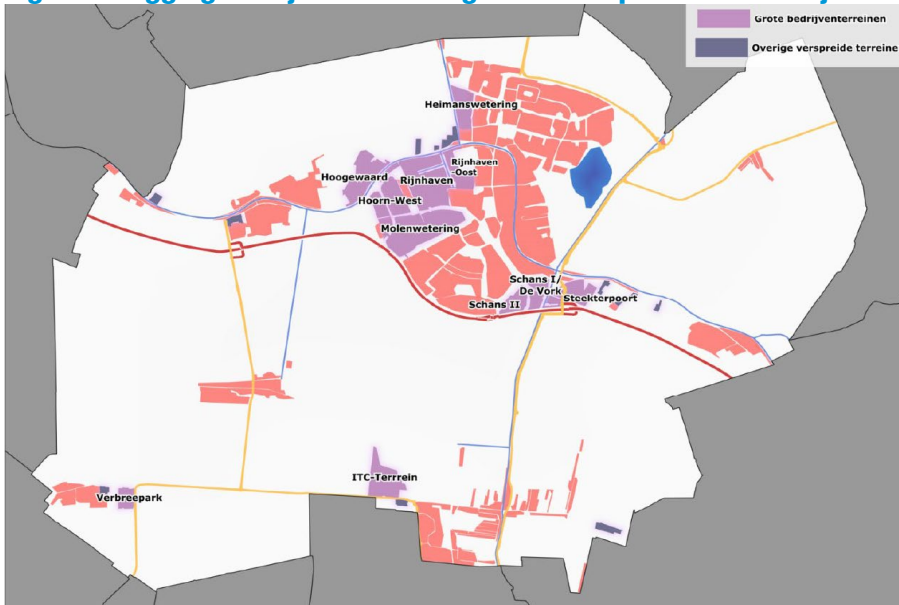


Bron: LISA (2019)

Intensiteit ruimtegebruik van de bedrijventerreinen loopt sterk uiteen, afhankelijk van type gebruikers

Op onderstaand kaartje zijn de bedrijventerreinen in de gemeente weergegeven. In totaal beslaan de terreinen een netto oppervlakte van ruim 340 hectare. Er is nog circa 5 hectare uitgeefbaar. De arbeidsintensiteit (aantal banen per netto hectare) loopt sterk uiteen. Op De Vork bevinden zich bijvoorbeeld maar 11 banen per netto hectare oppervlakte, op Hoorn West bevinden zich gemiddeld 103 banen per hectare (bron: Bureau Buiten, 2020). Over het algemeen geldt dat het ruimtegebruik op de Alphense terreinen gemiddeld intensief is, passend bij het type activiteiten dat de bedrijventerreinen gebruikt. Dit neemt niet weg dat er verbeterkansen zijn door het vernieuwen van verouderd vastgoed, intensiveren en het optimaal benutten van milieuruimte voor de bedrijven die slecht te mengen zijn met functies als wonen, maatschappelijke functies of recreatie.

Figuur 4: Ligging bedrijventerreinen gemeente Alphen aan den Rijn



Bron: Bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn (2021)

2.2 De bedrijventerreinen in Alphen bedienen een lokale tot regionale marktregio

De bedrijventerreinen in de gemeente hebben over het algemeen een lokale tot regionale marktregio. We baseren dit op basis van de dagelijkse arbeidspendel en de historische bedrijfsdynamiek.

Als bedrijven verhuizen dan zien we dat het gros binnen de gemeente Alphen blijft, maar dat er ook tussen de omliggende gemeenten verhuisd wordt. In de afgelopen twaalf jaar vonden 50% van de verhuisbewegingen binnen Alphen plaats (bron: Vastgoeddata.nl). Daarmee beschikt de gemeente niet alleen over een sterke lokale economie die zorgt voor een brede werkgelegenheidsbasis voor haar inwoners, maar levert de gemeente ook een belangrijke bijdrage aan de regionale economie. Wanneer we naar de dagelijkse arbeidspendel kijken zien we ook een sterke verbinding met omliggende kernen. In onderstaande tabel is de top 10 gemeenten met een omvangrijke dagelijkse arbeidspendel weergegeven. NB: deze gegevens gaan over het jaar 2019 om eventuele vertekening door de coronapandemie uit te sluiten.

Tabel 1: Gemeenten met een sterke inkomende en uitgaande arbeidspendel naar Alphen aan den Rijn

Gemeente	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Leiden	1.400	2.700	-1.300
's-Gravenhage	900	2.800	-1.900
Haarlemmermeer	400	2.800	-2.400
Utrecht	500	2.600	-2.100
Nieuwkoop	1.800	1.200	600
Gouda	1.000	1.800	-800
Rotterdam	1.300	1.500	-200
Amsterdam	400	2.200	-1.800
Zoetermeer	1.200	1.400	-200
Bodegraven-Reeuwijk	1.300	1.100	200

Bron: CBS (2019)

3 Behoefteraming

We ramen de behoefte aan de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen allereerst binnen de gemeente Alphen aan den Rijn zelf (3.1), vervolgens kijken we naar de behoefte binnen de marktregio (3.2) en binnen de bestuurlijke regio Holland Rijnland (3.3).

3.1 Kwantitatieve behoefte in gemeente Alphen aan den Rijn komende tien jaar

Vraag naar maximaal 40 hectare in de periode 2022 t/m 2031

De druk op de bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn is hoog. In de bedrijventerreinenstrategie van de gemeente (2021) werd de uitbreidingsvraag in de gemeente geraamd op maximaal 30 hectare voor de periode 2021 t/m 2030. Wanneer we de uitbreidingsvraag corrigeren voor de periode 2022 t/m 2030 (vermenigvuldiging met 0,9) resulteert dit in een uitbreidingsvraag van maximaal 27 hectare.

Er wordt in de bedrijventerreinenstrategie geen doorkijk naar de periode na 2031 gegeven. In de provinciale prognose (2021) wordt dit voor de regio Holland Rijnland, waar Alphen aan den Rijn onderdeel van uitmaakt, wel gedaan. In paragraaf 3.2 berekenen we het aandeel dat de subregio Rijn- en Veenstreek, waar Alphen aan den Rijn onderdeel van uitmaakt, heeft in de uitbreidingsvraag in de periode 2031 t/m 2040. Vervolgens corrigeren we dat naar het jaar 2031. De uitbreidingsvraag in subregio Rijn- en Veenstreek bedraagt in het jaar 2031 0 tot 2 hectare. Het is aannemelijk dat het zwaartepunt van de uitbreidingsvraag in Alphen aan den Rijn ligt, we gaan daarom uit van 1 hectare uitbreidingsvraag in het jaar 2031.

In totaal resulteert dit dus in een uitbreidingsvraag van maximaal 28 hectare in de periode 2022 t/m 2031 in Alphen aan den Rijn. Naast uitbreidingsvraag speelt er ook vervangingsvraag in de gemeente. Door transformatie op Rijnhaven Oost wordt er circa 4 hectare aan vervangingsvraag verwacht in de komende tien jaar. Daarnaast is er een extra ruimtevraag van circa 8 hectare om de bestuurlijke ambitie om de bestaande woonwerkbalans te behouden waar te maken (bron: bedrijventerreinstrategie gemeente Alphen aan den Rijn, 2021). In totaal bedraagt de vraag in de gemeente dus maximaal 40 hectare in de periode 2022 t/m 2031.

Aanbod van nog circa 5 hectare resulteert in een behoefte van maximaal 35 hectare

Er is in totaal nog circa 5,4 hectare netto bedrijventerrein terstond uitgeefbaar in Alphen zoals geconcludeerd in paragraaf 2.1. Daarnaast is de leegstand op bedrijventerreinen in de gemeente erg laag, circa 1,8% van het vastgoedoppervlakte op de terreinen staat leeg (peilmoment: zomer 2022). Dit is ver onder frictieniveau, doorgaans is er namelijk circa 5% leegstand op bedrijventerreinen benodigd om doorstroom goed te kunnen faciliteren. Wanneer we de vraag confronteren met het beschikbare aanbod resteert er nog een behoefte aan circa 35 hectare bedrijventerrein.

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een aantal zachte plannen voor de ontwikkeling van nieuwe terreinen om in deze behoefte te kunnen voldoen. Op de korte termijn (in 2023) wil de gemeente op Hoorn West een terrein van circa 6 hectare op de markt brengen. Daarnaast wordt het bestemmingsplan van het terrein Rijnpark naar verwachting komend jaar vastgesteld, deze ontwikkeling heeft een omvang van 9 hectare netto. Er is dus op korte termijn zicht op de ontwikkeling van ca. 15 hectare bedrijventerrein in de gemeente. Er resteert hiermee nog circa 20 hectare behoefte in de gemeente voor de periode t/m 2031.

De gemeente heeft een aantal zachte plannen die minder ver in de planvorming zijn. Het gaat om Groenendijk (Oost), gelegen in de Barrepolder, en Prinsenschouw. Deze twee terreinen zijn door de provincie opgenomen op de '3 ha kaart', zie onderstaand kader voor toelichting. Groenendijk (Oost) zou een netto omvang van 9 hectare krijgen en Prinsenschouw een netto omvang van circa 7 hectare. Het

beoogde trafostation dat in de Barrepolder zijn plaats zal vinden neemt circa 6 hectare in van het zachte plan voor Groenendijk (Oost). Hier kan dus geen ruimte voor ondernemers meer ontwikkeld en uitgegeven worden.

PROVINCIAAL KADER: NIEUWE ONTWIKKELINGEN >3 HECTARE MOETEN OP '3 HECTAREKAART'

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (waar bedrijventerreinen onder vallen) groter dan 3 hectare, die buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden gerealiseerd, zijn alleen mogelijk als de locatie is opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart en bijbehorende tabellen in het Programma ruimte van de provincie Zuid-Holland. Voorwaarden voor een registratie op de 3-hectarekaart zijn: (1) passend binnen het provinciaal beleid, (2) er is instemming van de gemeenteraad omtrent de ontwikkeling van het terrein en (3) het plan is opgenomen in de regionale visie. De provincie biedt verder de mogelijkheid om al op de 3 hectarekaart staande terreinen te vervangen voor andere locaties, als deze andere locaties bij nader inzien beter geschikt zijn voor ontwikkeling.

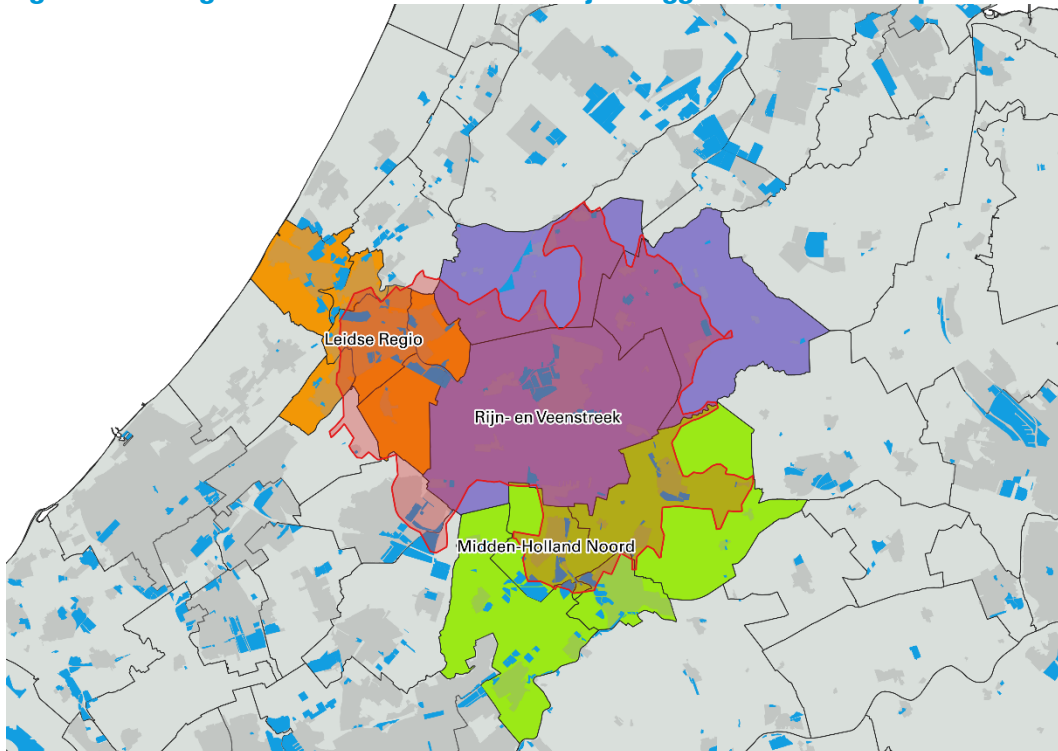
3.2 Kwantitatieve behoefte in de marktregio komende tien jaar

Er is in Alphen aan den Rijn dus een tekort aan uitgeefbaar terrein om aan de vraag te kunnen voldoen. We kijken naar de omliggende gemeenten om uit te kunnen sluiten dat deze situatie van ruimtedruk uniek is in Alphen aan den Rijn. We kijken hiervoor opnieuw naar de uitbreidingsvraag voor de komende tien jaar (2022 t/m 2031). De basis voor onze raming is de in 2021 vastgestelde provinciale prognose bedrijventerreinen. Omdat de provinciale prognose raamde in de tijdsperioden 2021 t/m 2030 (10 jaar) en 2031 t/m 2040 (10 jaar), kijken we naar beide ramingsperioden.

Circa 15 kilometer als relevant verzorgingsgebied bedrijventerreinen gemeente Alphen

We zien dat de meeste bedrijven met een lokale tot regionale ruimtevraag bereid zijn zich te verplaatsen met hooguit 15 kilometer. Wanneer we vanaf de N-11 ten zuiden van de stad Alphen aan den Rijn (ongeveer het middelpunt van de gemeente) in beide rijrichtingen een rijafstand van 15 kilometer projecteren zien we onderstaand kaartbeeld, zie het rode gebied. Dit is ongeveer het gebied dat een bedrijventerrein met een lokaal tot regionaal verzorgingsgebied in de gemeente Alphen aan den Rijn bedient. Dit gebied komt grofweg overeen met drie subregio's/marktregio's zoals deze omschreven zijn in de provinciale bedrijventerreinen prognose (2021). Deze subregio's functioneren als regionale marktregio's (bron: behoefte raming bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland, 2021). Het gaat om de subregio's Leidse Regio, Rijn- en Veenstreek en Midden-Holland Noord, zie onderstaand kaartje.

Figuur 5: Subregio's die binnen 15 kilometer rijden liggen van het middelpunt van Alphen



Vraag naar circa 105 tot 185 hectare in de komende tien jaar in de drie subregio's

Uitbreidingsvraag in de periode 2022 t/m 2030

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag in de periode 2021 t/m 2030 van de subregio's die binnen de marktregio vallen weergegeven. De subregio's zijn samen goed voor een uitbreidingsvraag van 73 tot 153 hectare in de periode 2021 t/m 2030 (10 jaar). Wanneer we deze uitbreidingsvraag corrigeren voor de periode 2022 t/m 2030 (9 jaar) resulteert dit in een totale vraag van afgerond 67 tot 137 hectare.

Tabel 2: Uitbreidingsvraag naar subregio in de periode 2021 t/m 2030

Subregio	Uitbreidingsvraag 2021 t/m 2030	Correctie periode 2022 t/m 2030*
Rijn- en Veenstreek	15 – 33	14 – 30
Leidse Regio	23 – 50	21 – 45
Midden-Holland Noord	35 – 69	32 – 62
Totaal marktregio	73 – 153	67 – 137

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland, 2021. *Afgerond op hele getallen

Uitbreidingsvraag in het jaar 2031

De provinciale prognose geeft daarnaast ook een vraagraming voor de periode tien 2031 t/m 2040. In de doorkijk naar het jaar 2040 is de uitbreidingsvraag niet uitgesplitst naar subregio, de uitbreidingsvraagcijfers gaan dus over de gehele regio Holland Rijnland en de gehele regio Midden-Holland. In onderstaande tabel hebben we deze totaalcijfers teruggerekend naar de subregio's die onderdeel zijn van de marktregio van de terreinen in Alphen aan den Rijn. Dit doen we op basis van hetzelfde aandeel dat de subregio's binnen de regio's hebben in de eerste tien jaar van de prognose.

Binnen de regio Holland Rijnland zien we dat de subregio Rijn- en Veenstreek en de Leidse regio samen goed zijn voor circa 75% van de uitbreidingsvraag in de eerste 10 jaar van de prognose. Binnen de regio Midden-Holland is de subregio Midden-Holland Noord goed voor circa 81% van de uitbreidingsvraag in dezelfde periode. Wanneer we deze aandelen projecteren op de uitbreidingsvraag op regio-niveau in 2031 t/m 2040 resulteert dit in een totale uitbreidingsvraag van minus 6 tot 91 hectare in de marktregio. Wanneer we deze uitbreidingsvraag corrigeren voor enkel het jaar 2031 komen we uit op een uitbreidingsvraag van 0 tot 10 hectare in de marktregio.

Tabel 3: Uitbreidingsvraag in het jaar 2031

Regio	Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 gehele regio	Aandeel subregio('s) binnen regio	Uitbreidingsvraag 2031 t/m 2040 subregio	Correctie 2031
Holland Rijnland	-/- 11 tot 62	Leidse regio: 45%	-/- 5 tot 28	0 tot 3
		Rijn- en Veenstreek: 30%	-/- 3 tot 18	0 tot 2
Midden-Holland	3 tot 56	Midden-Holland Noord: 81%	2 tot 45	0 tot 5
Totaal			-/- 6 tot 91	0 tot 10

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

Vervangingsvraag voor de komende tien jaar

Naast de uitbreidingsvraag kijken we ook naar de te verwachten vervangingsvraag voor de komende tien jaar in de marktregio. Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van maximaal circa 38 hectare in de marktregio van de bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn in de komende tien jaar. Het grootste deel van de transformatieopgave ligt in Bodegraven-Reeuwijk (9,8 ha), Waddinxveen (8,4 ha), en Alphen aan den Rijn (7,5 ha). Dit betekent dat daar ook het zwaartepunt van de vervangingsvraag is te verwachten.

Tabel 4: Vervangingsvraag marktregio van de bedrijventerreinen in Alphen aan den Rijn

Subregio	Geraamde vervangingsvraag
Leidse regio	7
Rijn- en Veenstreek	8
Midden-Holland Noord	23
Totaal	38

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

Additionele vraag

Naast uitbreidings- en vervangingsvraag kan er ook additionele vraag ontstaan. Additionele vraag bestaat uit veelal grote, nieuwe (economische) ontwikkelingen, incidenteel van aard. In de praktijk zien we dat deze zogenaamde witte raven voornamelijk grootschalige logistieke of industriële vestigers zijn of (hyperscale) datacenters. Het kwantificeren van eventuele additionele vraag valt buiten de scope van dit onderzoek.

Aanbod van circa 32 hectare resulteert in een behoefte van 73 tot 153 hectare in de subregio's

In onderstaande tabel is het harde planaanbod op de bedrijventerreinen in de marktregio weergegeven. In totaal is er nog circa 32 hectare bedrijventerrein uit te geven. Daarnaast is de leegstand op bedrijventerreinen in de regio's erg laag, circa 1,9% van het vastgoedoppervlakte op de terreinen staat leeg (peilmoment: zomer 2022). Dit is ver onder frictieniveau, doorgaans is er namelijk circa 5% leegstand op bedrijventerreinen benodigd om doorstroom te kunnen faciliteren. Wanneer we het aanbod confronteren met de vraag resulteert dit in een resterende behoefte van circa 73 tot 153 hectare. Het beeld van schaarste aan bedrijfskavels in de gemeente Alphen aan den Rijn herkennen we dus zelfs in sterkere mate terug in de marktregio.

Tabel 5: Hard planaanbod in de marktregio (peildatum 1-1-2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto hectare beschikbaar
Alphen aan den Rijn	Steekterpoort	3,9
	De Schans	0,7
	Molenwetering	0,8
Katwijk	Klei-Oost Zuid	7,5
	Florapark I	0,6
	Vinkenwegzone / De Claver	0,8
Leiden	Bio Science park / Leeuwenhoek	4,7
Oegstgeest	Leiden Bio Science Park Locatie Oegstgeest	5
Voorschoten	Dobbewijk	1,2

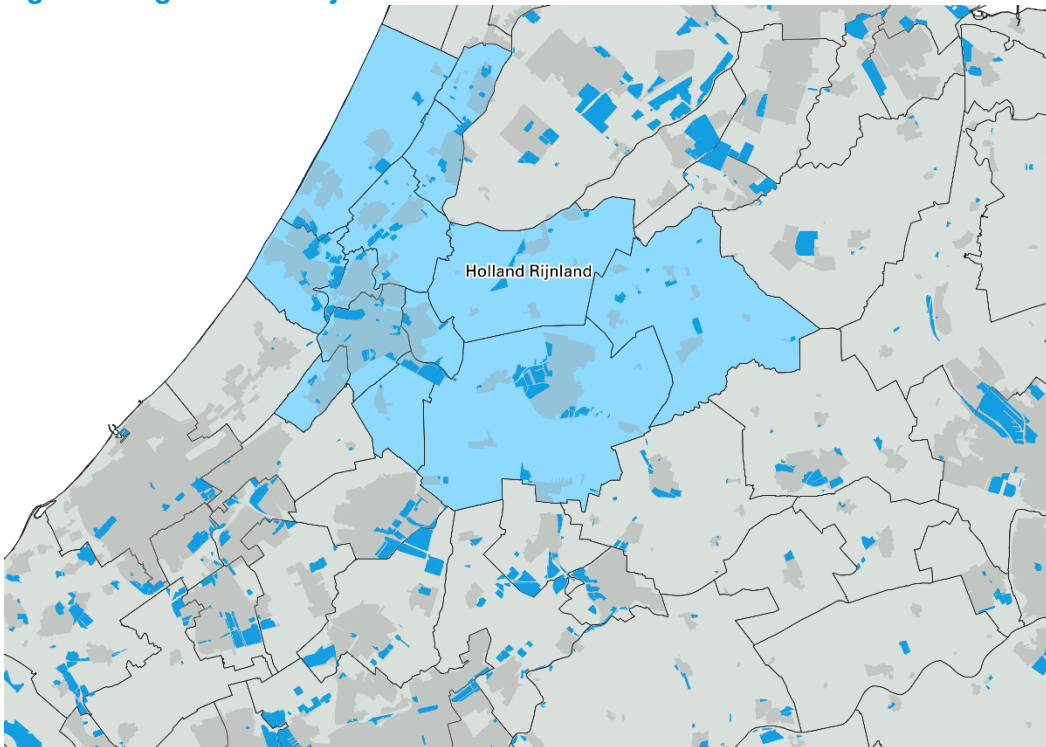
Waddinxveen	Distripark A12	2,5
	Businesspark Vredenburg	1,1
Zuidplas	Kleine Vink	2,3
	Nijverheidscentrum	1,3
Totaal marktregio		32

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2022

3.3 Kwantitatieve behoefte in regio Holland Rijnland komende 10 jaar

We kijken ook naar de kwantitatieve behoefte binnen Holland Rijnland. Dit is immers het schaalniveau waarop de Provincie de behoefte-raming op laat stellen, en zich op richt bij de regionale visies en besluitvorming rondom individuele planontwikkelingen.

Figuur 6: Regio Holland Rijnland



Vraag naar circa 62 tot 123 hectare in Holland Rijnland in de periode 2022 t/m 2031

De totale ruimtevrage bestaat uit de uitbreidingsvrage plus vervangingsvrage. De bandbreedte van de totale ruimtevrage in Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 is 70 tot 130 hectare bedrijventerrein. Deze totale vrage bestaat grotendeels uit de uitbreidingsvrage vanuit de bestaande bedrijventerreinen in de regio, zie onderstaande tabel. Naast de uitbreidingsvrage is er in de periode t/m 2030 ook circa 19 hectare vervangingsvrage vanwege de transformatie van bestaande terreinen. In onderstaande tabel is de vrage in de periode 2021 t/m 2030 gecorrigeerd voor de periode 2022 t/m 2030.

In de periode 2031 t/m 2040 wordt er in de regio Holland Rijnland een totale vrage van circa minus 11 hectare (WLO laag) tot 6 hectare (WLO hoog) verwacht. In onderstaande tabel is de vrage in de periode 2031 t/m 2040 gecorrigeerd voor het jaar 2031. In de laatste kolom in de tabel is de totale vrage voor de periode 2022 t/m 2031 opgeteld. Er is in deze periode vrage naar 62 tot 123 hectare.

Tabel 6: Totale vrage in Holland Rijnland in netto hectare

Scenario ▼ Tijdsperiode ►	2021 t/m 2030	2022 t/m 2030	2031 t/m 2040	2031	2022 t/m 2031
WLO laag	70	$(70/10) * 9 = 63$	-/- 11	$(-/-11/10) = -/-1$	62
WLO Hoog	130	$(130/10) * 9 = 117$	62	$(62/10) = 6$	123

Bron: Behoeftesraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

Aanbod van circa 35 hectare resulteert in een behoefte van 27 tot 88 hectare in de subregio's

In onderstaande tabel is het harde planaanbod op de bedrijventerreinen in Holland Rijnland weergegeven. In totaal is er nog circa 35 hectare bedrijventerrein uit te geven. Daarnaast is de leegstand op bedrijventerreinen in de regio's erg laag, circa 2,2% van het vastgoedoppervlakte op de terreinen staat leeg (peilmoment: zomer 2022). Dit is ver onder frictieniveau, doorgaans is er namelijk circa 5% leegstand op bedrijventerreinen benodigd om doorstroom te kunnen faciliteren. Wanneer we het aanbod confronteren met de vraag resulteert dit in een resterende behoefte van circa 27 tot 88 hectare.

Tabel 7: Hard planaanbod in Holland Rijnland (peildatum 1-1-2022)

Gemeente	Bedrijventerrein	Netto hectare beschikbaar
Alphen aan den Rijn	Steekterpoort	3,9
	De Schans	0,7
	Molenwetering	0,8
Katwijk	Klei-Oost Zuid	7,5
	Florapark I	0,6
	Vinkenwegzone / De Claver	0,8
Leiden	Bio Science park / Leeuwenhoek	4,7
Lisse	Dever	0,4
Noordwijk	's-Gravendijck	0,2
	Klei-Oost	0,1
	Space Business Park	5,5
	Uitbreiding Delfweg Bulb Trade Park	1,6
Oegstgeest	Leiden Bio Science Park Locatie Oegstgeest	5
Teylingen	Bedrijventerrein Rijksstraatweg	1,8
	Voorhout	0,6
Voorschoten	Dobbewijk	1,2
Totaal Holland Rijnland		35,4

Bron: Monitor bedrijventerreinen Provincie Zuid-Holland, 2022

3.4 Kwalitatieve vraag in de marktregio en Holland Rijnland

We kijken op twee verschillende schaalniveaus naar de kwalitatieve ruimtevraag: vanuit de marktregio en vanuit regio Holland Rijnland. De gemeenten die behoren tot de marktregio vallen binnen de (bestuurlijke) regio's Holland Rijnland en Midden-Holland. We beschrijven daarom eerst hoe de kwalitatieve vraag in deze regio's er uit ziet, vervolgens zoomen we specifiek in op de kwalitatieve vraag in Holland Rijnland.

Ruimtevraag in de marktregio doet zich met name voor vanuit logistiek en groothandelssector

In onderstaande tabel is de uitbreidingsvraag in de regio's Holland Rijnland en Midden-Holland voor de periode 2021 t/m 2030 naar sector en scenario weergegeven. De logistieke en groothandelssector is in de regio's Holland Rijnland en Midden-Holland goed voor circa 45 tot 60% van de uitbreidingsvraag t/m 2030. Deze sector heeft over het algemeen vraag naar kavels met een relatief grote omvang, van 5.000 m² tot meerdere of zelfs tientallen hectares. Verder is door de vele verkeersbewegingen een goede bereikbaarheid een vereiste door deze sector. Wat de definitie is van 'goede bereikbaarheid' is afhankelijk van het type logistiek. We zien een tweedeling in het type kavels dat gevraagd wordt door logistieke partijen. Zo zien XL logistieke partijen (vaak distributiecentra of logistieke dienstverleners) een grote kavel nabij een snelwegoprit als eerste keuze. Voor de ontwikkeling van kleinschalige logistieke hubs en stadsdistributie wordt juist gezocht naar kleinschaligere kavels aan de rand van een stad.

De provincie Zuid-Holland wil bij de vestiging van logistieke partijen sturen vanuit een ruimtelijke strategie. Vanuit een aantal uitgangspunten over de bijdrage van de betreffende logistieke ontwikkeling aan de economie en maatschappij (werkgelegenheid, landschappelijke inpassing etc.) ontstaat er een ruimtelijk structuurbeeld met knooppunten, bundelingslocaties en corridors. Op basis hiervan selecteert de provincie locaties waar vestiging van grote ruimtevragers, zoals logistieke partijen, mogelijk blijft. Nieuwe grote ruimtevragers buiten deze locaties zijn daarmee uitgesloten. De provincie ziet dit als een 'pas op de plaats', waarbij voldoende ruimte blijft voor gewenste ontwikkelingen.

Dit beleid sluit dus de ontwikkeling van grootschalige logistieke ontwikkelingen op sommige plekken uit, maar op locaties waar al veel logistiek te vinden is, zouden nog nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Alphen aan den Rijn is binnen dit beleid aangewezen als locatie waar nog ontwikkeling van grootschalige logistiek kan plaatsvinden. Daarbij wordt bijvoorbeeld de Steekterpoort als geschikte locatie aangewezen, grootschalige logistiek past beter op dat terrein dan op een terrein als Prinsenschouw.

Tabel 8: Uitbreidingsvraag per marktregio en per sector in hectare in de periode 2021 t/m 2030

Sector ▼	Regio ►	Holland Rijnland		Midden-Holland	
		WLO Laag	WLO Hoog	WLO Laag	WLO Hoog
Scenario					
Landbouw		0	0	0	0
Industrie		3	21	5	14
Bouw, handel en reparatie		2	10	10	18
Logistiek en groothandel		31	47	27	42
Consumentendiensten		4	10	0	5
Dienstverlening & ICT		10	17	1	5
Overheid, zorg en onderwijs		2	6	0	2
Totaal		51	111	43	86
<i>... per jaar</i>		<i>5,1</i>	<i>11,1</i>	<i>4,3</i>	<i>8,6</i>

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

Ruim een derde van de ruimtevrage gaat uit naar een kavel in regulier werkmilieu

Als we de vraag vanuit sectoren vertalen naar de werkmilieu's uit de Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021), dan zien we dat in het hoge scenario tot wel 38% van de ruimtevrage in de regio's Holland Rijnland en Midden-Holland komt vanuit het reguliere segment. In de regio Midden-Holland bestaat er een resterende behoefte (dus vraag geconfronteerd met het beschikbare aanbod) aan bijna 30 hectare bedrijfskavels in een regulier werkmilieu, in Holland Rijnland bedraagt dit tekort ruim 10 hectare (bron: behoefteraming bedrijventerreinen provincie Zuid-Holland, 2021). In de gemeente Alphen aan den Rijn doet het grootste deel van de vraag zich voor naar regulier MKB-bedrijventerrein en grootschalige logistieke (distributie) locaties (bron: bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn, 2021). Daarnaast is enige uitbreidingsvraag voorzien in het segment grootschalige productie, vooral als gevolg van de groei aan circulaire activiteiten.

Tabel 9: Uitbreidingsvraag per marktregio en per werkmilieu in hectare in de periode 2021 t/m 2030

Werkmilieu ▼	Regio ►	Holland Rijnland		Midden-Holland	
		WLO Laag	WLO Hoog	WLO Laag	WLO Hoog
Scenario					
Gemengd stedelijk		4	8	3	7
Campus		5	12	-	-
Regulier		20	42	15	31
Grootschalige distributie (XXL > 3 ha)		19	34	20	35
Grootschalige productie (HMC)		4	14	5	12
Totaal		51	111	43	86

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021)

Ruimtevrage in Holland Rijnland gaat met name uit naar regulier of grootschalig distributie werkmilieu

In de regio Holland Rijnland is de vraag het grootst naar het reguliere werkmilieu en de grootschalige distributie, zie de eerste drie kolommen in tabel 9. In vergelijking met de regio Midden-Holland is de nadruk op de vraag naar een grootschalige distributie werkmilieu in Holland Rijnland minder sterk. Daarnaast is er in Holland Rijnland een vraag van tot 12 hectare in een campus werkmilieu in de periode 2021 t/m 2030.

4 Conclusies

Er is krapte op de markt voor bedrijfskavels, zowel in de gemeente als in de regio

In de gemeente Alphen aan den Rijn speelt een ruimtevraag van circa 40 hectare t/m 2031. Deze vraag ontstaat uit de autonome groei van de aanwezige bedrijvigheid in de gemeente en de ambitie om de verhouding tussen het aantal inwoners in de potentiële beroepsbevolking en het aantal banen in de gemeente in balans te houden. Tegenover deze vraag staat een beschikbaar aanbod van zo'n 5 hectare. De leegstand op de bedrijventerreinen in de gemeente is erg laag, hierdoor is er beperkte ruimte in de bestaande voorraad beschikbaar om ruimtevraag te faciliteren. Gemeentelijk resteert er dus een behoefte van zo'n 35 hectare voor de komende tien jaar.

Bij het uitzoomen naar de (markt)regio zien we dat ook hier de ruimte knelt. In de regio's Leidse regio, Rijn- en Veenstreek en Midden-Holland Noord is er de komende tien jaar vraag naar circa 105 tot 185 hectare netto, een groot aandeel van deze vraag komt dus uit Alphen aan den Rijn. Daar staat een beschikbaar aanbod van zo'n 32 hectare in de regio tegenover. Net als in de gemeente Alphen aan den Rijn is ook in de regio sprake van een (te) lage leegstand. De confrontatie van de vraag en het aanbod resulteert in een resterende behoefte van circa 73 tot 153 hectare in de komende tien jaar. De 35 hectare resterende behoefte in Alphen aan den Rijn maakt hier onderdeel van uit.

Ook in de bestuurlijke regio Holland Rijnland is sprake van een resterende behoefte, er is vraag naar 62 tot 123 hectare ruimte in de periode 2022 t/m 2031. Daar staat op 1 januari 2022 nog circa 35 hectare aanbod tegenover. Dit resulteert in een resterende behoefte van circa 27 tot 88 hectare in 2022 t/m 2031.

Een groot deel van de ruimtevragers past goed op een regulier MKB bedrijventerreinen

Tot een derde van de uitbreidingsvraag komt kwalitatief gezien voort uit de industriële sector en de sector bouw, handel en reparatie. Bedrijven in deze sectoren hebben vaak de voorkeur voor een kavel op een regulier bedrijventerrein. In de gemeente Alphen aan den Rijn doet het grootste deel van de vraag zich voor naar regulier MKB-bedrijventerrein en grootschalige logistieke (distributie) locaties (bron: bedrijventerreinenstrategie gemeente Alphen aan den Rijn, 2021). Het bedrijventerrein Groendijk (Oost) in de Barrepolder was beoogd als locatie voor deze doelgroep met een circulair accent. Met het verdwijnen van Groendijk (Oost) als zacht plan wordt het voor de gemeente Alphen aan den Rijn nog uitdagender om in de ruimtevraag te kunnen voorzien. Bij de ontwikkeling van Prinsenschouw wordt het tekort aan ruimte niet alleen in de gemeenten maar ook in de regio verkleind.

Prinsenschouw is een goede aanvullende ontwikkeling ter compensatie voor de verloren hectares op de Barrepolder

In onderstaande tabel is de vraag en aanbod confrontatie voor bedrijventerreinen in de gemeente Alphen aan den Rijn weergegeven. Er is een ruimtevraag van hooguit 40 hectare tot en met 2031. Daar staat een planaanbod van 5 hectare tegenover. Om in de 35 hectare resterende behoefte te voorzien heeft de gemeente circa 15 hectare aan zachte plannen. Na realisatie van deze zachte plannen zou er een behoefte resteren van circa 20 hectare. Om in deze behoefte te voorzien heeft de gemeente twee boterzachte plannen, namelijk Groenenwijk (Oost) en Prinsenschouw. Samen hebben deze boterzachte plannen een omvang van circa 16 hectare. Op Groenenwijk (Oost) wordt het 150/50kV trafostation gerealiseerd, hierdoor kan circa 6 hectare van dit plan niet worden benut om bedrijfskavels te realiseren. De realisatie van Prinsenschouw à circa 7 hectare is daarom geschikt om te voorzien in de resterende behoefte, na realisatie van het zachte planaanbod.

Tabel 10: Vraag-aanbod confrontatie gemeente Alphen aan den Rijn 2022 t/m 2031

	Hectare
Ruimtevraag gemeente Alphen aan den Rijn 2022 t/m 2031	Max. 40
Harde planaanbod (1 januari 2022)	Circa 5

Resterende behoefte	Max. 35
Zacht planaanbod (Hoorn West en Rijnpark)	Circa 15
Resterende behoefte na realisatie zacht planaanbod	Max. 20

Het terrein past qua omvang (circa 7 hectare netto) binnen de resterende behoefte die de komende jaren op de gemeente en regio afkomt. Gezien de andere locatiekenmerken, zoals de relatieve ligging en de bereikbaarheid, sluit de locatie het beste aan bij de ruimtevrage van MKB bedrijven in productie, bouw, handel en reparatie. Prinsenschouw is gezien het bereikbaarheidsprofiel niet geschikt voor grootschalige logistieke ontwikkeling. Kleinschaligere logistiek, zoals een distributie hub of stadslogistiek, zou eventueel wel kunnen passen.