

**stec
groep**



Werken aan voldoende toekomstbestendige bedrijventerreinen

Kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie
Regio Midden-Holland

Stec Groep aan de regio Midden-Holland

2 juni 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1	Waarom een regionale kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie? 3
1.2	Aansluiting bij Economische Visie en Human Capital Agenda 4
2. Leidende principes	6
2.1	Principe 1: Waardebehoud en intensief benutten van de bestaande terreinen 6
2.2	Principe 2: Nieuwe terreinen ontwikkelen met hoge ambities en voorwaarden 8
2.3	Principe 3: Overkoepelende afspraken voor een sterke bedrijventerreinenportefeuille 10
3. Afspraken bedrijventerreinen Midden-Holland	11
3.1	Afsprakenlijn 1: waardevolle bestaande bedrijventerreinen 11
3.2	Afsprakenlijn 2: nieuwe bedrijventerreinen toevoegen 14
3.3	Afsprakenlijn 3: overkoepelende opgaven 20
4. Actieagenda	22
Bijlage A: Regiofoto bedrijventerreinen	24
A.1	Bedrijventerreinen van groot belang voor brede welvaart 24
A.2	Innovatie op de Midden-Hollandse bedrijventerreinen 28
A.3	Mismatch in opleidingsniveau arbeid op de bedrijventerreinen 29
A.4	Trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de regio 31
Bijlage B: Verdieping van de ruimtevraag	34
B.1	Vertaling provinciale behoefteraming naar Midden-Holland 34
B.2	Indicatieve vraag- aanbodconfrontatie binnen de regio 38
Bijlage C: Strategische opgaven in de regio	40
C.1	Krapte op de bedrijventerreinenmarkt, nieuwe ontwikkeling noodzakelijk 40
C.1.1	Optie 1: toevoegen nieuwe bedrijventerreinen op 'greenfields' 41
C.1.2	Optie 2: beter benutten van de bestaande voorraad 41
C.2	Bestaande voorraad waardevast en toekomstbestendig 44
C.2.1	Vergroenen en verblauwen van bestaande bedrijventerreinen 44
C.2.2	Aanpakken parkeerdruk 45
C.2.3	Aandacht voor energietransitie en netcapaciteitsproblemen 46
C.2.4	Nader analyseren watergebonden bedrijventerreinen 48
C.2.5	Verbeteren organisatiegraad voor collectief oppakken opgaven 49
Bijlage D: Uitwerking werkmilieus	50
Bijlage E: Provinciaal stoplichtmodel	52

1. Inleiding

1.1 Waarom een regionale kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie?

Tekort aan bedrijventerreinen over een brede linie in Midden-Holland

De regio Midden-Holland heeft in 2020 een kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie opgesteld. Hieruit blijkt een flink tekort aan bedrijventerreinen. De recente provinciale behoefte­raming (dinsdag 9 november 2021 vastgesteld) bevestigt dit beeld en onderstreept het tekort extra; de vraag in Midden-Holland groeit nog harder dan eerder voorspeld en het aanbod is verder opgedroogd. Het tekort doet zich voor over een brede linie: van regulier lokaal MKB tot ruimte voor Hogere Milieu Categorie (HMC) bedrijven.

Wel staan verschillende nieuwe plannen op de rol. De grote uitdaging in Midden-Holland is dit aanbod ook écht tot ontwikkeling en uitgifte te brengen, zo constateerden we in de behoefte­raming. Om verschillende redenen blijft het aanbod 'hangen'. Een veelbelovende stap is de ontwikkeling van twee bedrijventerreinen in het Middengebied/Vijfde Dorp (Zuidplas), waarvoor een bestuurlijke overeenkomst is getekend.

Deze ontwikkeling is alleen niet genoeg. De bedrijvigheid in de regio kenmerkt zich door een sterk lokaal gebonden MKB. Vooral in Bodegraven-Reeuwijk en Krimpenerwaard is dat zichtbaar. Volgens lokale behoefte inventarisaties is de ruimtebehoefte daar urgent en zien de meeste bedrijven geen mogelijkheden in (en behoefte aan) een verre verplaatsing. Dat geldt ook voor diverse logistieke bedrijven van 'eigen kweek' die sterk lokaal geworteld zijn. Daar bovenop komt de belangstelling van grote logistieke bedrijven van buiten. Vestiging in de A12 corridor van Midden-Holland is voor deze bedrijven aantrekkelijk om van daaruit de grote steden en consumentenmarkt in Zuid-Holland te bedienen. In toenemende mate zien we dat deze logistiek ook landt op bestaande bedrijventerreinen in Midden-Holland.

Extra druk vanuit woningbouw en groei aantal inwoners

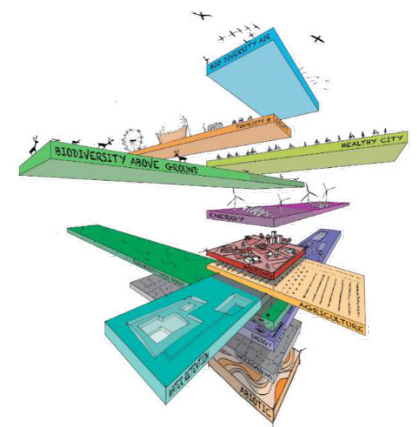
Daar komt de forse druk bij vanuit de verstedelijkingsopgave in Midden-Holland. Diverse hectares bedrijventerrein dreigt de regio te verliezen aan woningbouw, terwijl de extra woningbouw en inwoners op hun beurt tot extra economische dynamiek en ruimte­vraag kunnen leiden. Hiervoor moet dus vervangende ruimte komen. En dan liefst in de buurt gezien de lokale gebondenheid van veel bedrijven. Gebeurt dit niet dan dreigt vooral het MKB, de motor van de regionale economie in Midden-Holland, steeds meer in de knel te komen.

Terwijl bedrijventerreinen de motor van de regionale economie zijn

In totaal huisvesten de bedrijventerreinen binnen de regio Midden-Holland circa 39.000 banen. Dat is circa 35% van de totale werkgelegenheid binnen de regio. Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off (en indirecte werkgelegenheid). Naar schatting gaat het om circa 14.000 'indirecte' banen, direct gekoppeld aan bedrijven op bedrijventerreinen.

Niet alleen vertegenwoordigen de bedrijventerreinen in de regio een belangrijke rol op het gebied van werkgelegenheid, ook op het gebied van de bijdrage aan het Bruto Regionaal Product (BRP) spelen de bedrijventerreinen een belangrijke rol. In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa € 3,1 miljard. Hiermee dragen de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland bij aan circa 35% van het totale BRP – in totaal circa € 9 miljard – binnen de regio.

Maar ook op het gebied van innovatie zijn bedrijventerreinen een onmisbare schakel. Circa 60% van alle (hoog)-innovatieve bedrijven in de regio Midden-Holland is gevestigd op een bedrijventerrein. De regio huisvest veel innovatie op het gebied van agrofood, maar bijvoorbeeld ook op het gebied van ICT en hightech-bedrijvigheid spelen de bedrijventerreinen een onmisbare rol als broedplaats voor innovatie.



Divers palet van bedrijven maakt een economisch sterke regio

De kracht van de bedrijvigheid in de regio Midden-Holland is het diverse palet van mkb-bedrijvigheid. De vele familiebedrijven in de regio 'maken' nog echt producten die over de hele wereld worden verkocht. Daarnaast huisvest de regio natuurlijk ook veel logistiek en bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie. Juist het diverse palet aan bedrijven in de regio – er valt geen eenduidig bedrijfsstempel op de regio te drukken – maakt de regio economisch sterk en veerkrachtig.

EEN OP DE VIJF BEDRIJVEN IN MIDDEN-HOLLAND IS FAMILIEBEDRIJF

Bijna 20% van de bedrijven in Midden-Holland is een familiebedrijf. Dat is beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde van 15%. Binnen Midden-Holland zien we verschillen. Het aandeel familiebedrijven is het hoogst in Krimpenerwaard en Bodegraven-Reeuwijk (beide een aandeel van 22%). Gouda heeft met 13% van het aantal bedrijven het laagste aandeel familiebedrijven. Waddinxveen en Zuidplas zitten met 20% ongeveer op het regionale gemiddelde.

Dit vraagt om een regionale, kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie

Daarom heeft de regio in het triple helix overleg afgesproken een kwalitatieve regionale bedrijventerreinenstrategie op te gaan stellen. Deze strategie moet voortbouwen op de kwantitatieve strategie en invulling geven aan 'werken aan kwaliteit'. Dit houdt in dat de regio vanuit een ruimtelijk-economisch perspectief wil werken aan een kwalitatief sterke bedrijventerreinenmarkt met locaties en werkgelegenheid die kwaliteit toevoegen aan Midden-Holland.

Dit betekent onder meer dat bestaande bedrijventerreinen goed moet worden benut en toekomstbestendig moeten worden gemaakt. En dat nieuwe bedrijventerreinen een kwalitatieve toevoeging moeten zijn aan het bestaande aanbod en maximaal moeten helpen om de kansen en uitdagingen in de regio te verzilveren. Denk daarbij onder meer aan de thematische speerpunten uit de economische visie. Maar ook andere kansen op aanpalende beleidsthema's als energie, klimaat, circulariteit, et cetera, waarvoor bedrijventerreinen uitermate geschikt zijn om een bijdrage te kunnen leveren.

1.2 Aansluiting bij Economische Visie en Human Capital Agenda

Deze kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie staat niet op zichzelf. Er zijn veel raakvlakken waarin bedrijventerreinen een belangrijke rol kunnen spelen met de opgaven in de regio Midden-Holland, zoals opgesteld in de Economische Visie Midden-Holland (2020). In deze economische visie zijn samen met gemeenten en bedrijfsleven goed afgewogen ambities opgesteld, waarbij ruimte voor ondernemen een belangrijk element is om deze ambities te kunnen realiseren.

Vanzelfsprekende thema's als het benutten van de maakindustrie en de leegstand van kantoren hebben een sterke directe link met de bedrijventerreinen. Maar ook de energietransitie, functiemenging en opleidingsniveau hebben direct en indirect een belangrijke koppeling met de bedrijventerreinen.

Figuur 1: beeldbepalende trends en opgaven Midden-Holland

Trends	Opgaven Midden-Holland
Verandering beroepenstructuur	Opleidingsniveau omhoog
Stijgend opleidingsniveau	Benutten van maakindustrie als kracht
Tekort aan vakmensen	Kwetsbaarheid voor tekort technische vakmensen opvangen
Toenemend ondernemerschap	Toenemend micro-ondernemerschap kansen bieden (ruimte en woonkwaliteit buiten de volle steden)
Kennis- en sterrensteden	Positie in Randstedelijk netwerk bepalen
Veranderende ruimtelijke ordening en Omgevingswet	'Gebruikersplanologie' vormgeven
Kantorenmarkt en detailhandel transformeren	Leegstand kantoren en detailhandel bestrijden
Binnensteden veranderen	Funciemenging in binnensteden Gouda en Schoonhoven
Internationalisering	Voorbereid zijn op permanente arbeidsmigratie
Energietransitie	Energietransitie als aanjager van plattelandsvernieuwing en 'civic economy'
Investerings in hoogstedelijke en ov-mobiliteit	Aanhaken op grootstedelijke ov-netwerken

Bron: Economische Visie Midden-Holland, Blaauwberg, 2020

Economische speerpunten vinden allemaal hun startpunt op de bedrijventerreinen

In de economische visie Midden-Holland zijn een viertal economische speerpunten opgenomen waarop de regio zich wil inzetten en wil profileren. Deze zijn als volgt:

- **Techniek:** Midden-Holland als het centrum voor modern technisch vakmanschap in de Randstad
- **Zorgtechnologie:** ontwikkelen van toepassingen voor domotica en langer thuis wonen
- **Midden-Holland als innovatiecentrum** voor bouwen in moeilijke bodemomstandigheden
- **Midden-Holland als 'best practice'** in transport, logistiek en distributie

Alle vier deze speerpunten kennen een sterke binding met de bedrijventerreinen in de regio. Enerzijds als 'doel op zich' zoals positionering van de regio als het centrum voor modern technisch vakmanschap in de Randstad. Hierin staan de bedrijventerreinen centraal. Maar bijvoorbeeld ook voor de positie van de regio als praktijkcentrum bodemdaling: de bedrijven actief rondom dit thema zijn grotendeels gevestigd op de bedrijventerreinen in de regio.

Ambities vanuit Human Capital Agenda dragen bij aan toekomstbestendige bedrijventerreinen

Vanuit de in juni 2022 vastgestelde [Human Capital Agenda 2.0](#) zijn een viertal opgaven en hierbij horende ambities opgesteld om de in de provincie Zuid-Holland aanwezige krapte op de arbeidsmarkt aan te pakken, baan zekerheid van werknemers te verhogen en tegelijkertijd de inclusiviteit en duurzame inzetbaarheid van mensen op de arbeidsmarkt te verhogen.

Hiermee wordt aangesloten aan diverse beeldbepalende trends en opgaven in Midden-Holland vanuit de Economische Visie (zie figuur 1). Zeker gezien de vele maakbedrijven in de regio is het aansluiten op de Human Capital Agenda van essentieel belang: (nieuw) technisch geschoold personeel is noodzakelijk om de bestaanszekerheid van de bedrijven in Midden-Holland te garanderen. Een goed initiatief binnen de regio is de Campus Gouda, waarin studenten, werkenden en zij-instromers opleidingen wordt aangeboden in relevante thema's die aansluiten bij de economische speerpunten van de regio.

2. Leidende principes

In dit hoofdstuk staan de leidende principes voor een toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille in de regio Midden-Holland. We hanteren als regio drie leidende principes (gebaseerd op de analyses en bevindingen uit bijlagen A t/m C) die de basis zijn voor onze afspraken en acties komende jaren (te lezen in hoofdstuk 3). Deze principes zijn niet volgordelijk en worden parallel aan elkaar opgepakt.

1. We spannen ons in om onze bestaande bedrijventerreinenvoorraad op niveau te houden en waar mogelijk kwalitatief te optimaliseren. Denk aan verduurzamen en het zo zorgvuldig mogelijk benutten van de ruimte. Zo willen we de bijdrage van onze terreinen aan onze regionale economie en samenleving borgen en bedrijventerreinen benutten bij het realiseren van maatschappelijke ambities. Denk aan de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie.
2. We gaan nieuwe, duurzame bedrijventerreinen ontwikkelen om tegemoet te komen aan de flinke ruimtebehoefte van bedrijven in Midden-Holland. Ook is dit nodig om 'schuifruimte' te realiseren om de bestaande voorraad te optimaliseren (principe 1). Bij de toevoeging van nieuw terrein kijken we goed hoe we de extra vierkante meters met maximale meerwaarde voor de regio en ten opzichte van de bestaande voorraad kunnen realiseren.
3. We realiseren de juiste randvoorwaarden voor een toekomstbestendige portefeuille van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen in Midden-Holland. Denk hierbij onder meer aan goede monitoring.

Hierna gaan we dieper in op de drie principes.

2.1 Principe 1: Waardebehoud en intensief benutten van de bestaande terreinen

Verskillende opgaven vragen om ruimte: er is behoefte aan woningen, behoefte aan ruimte voor ondernemers, behoefte aan ruimte voor de energietransitie en tegelijkertijd is het ook belangrijk om goede landbouwgrond en cultuur- en natuurlandschappen te behouden. We zien dat dit steeds vaker botst. De beschikbare ruimte is namelijk niet eindeloos en iedere vierkante meter heeft al een bestemming. De keuze voor het faciliteren van de ene opgave gaat dan ook vaak ten koste van de ruimte voor de andere.

Binnen de regio Midden-Holland is nauwelijks meer aanbod van uitgeefbare bedrijfskavels en de vraag tot en met 2030 is vanuit de provinciale prognose geraamd op circa 80 tot 120 hectare netto. Ook worden enkele terreinen binnen afzienbare tijd getransformeerd naar bijvoorbeeld wonen, waardoor de werkfunctie van deze plekken (gedeeltelijk) verdwijnt. Deze opgave speelt in iedere regiogemeente, waarbij de meest concrete transformatieplannen spelen in Bodegraven-Reeuwijk (Dronenhoek) en Waddinxveen (Noordkade). Er moeten dus nieuwe terreinen bij als de regio de vraag wil faciliteren.

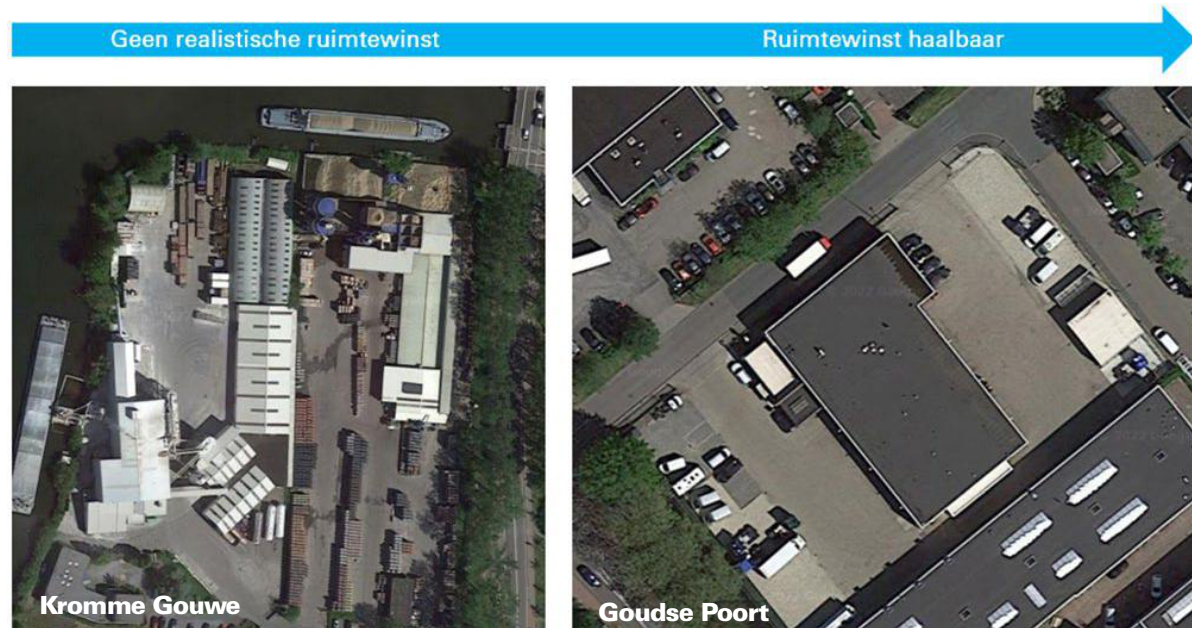
Nieuwe terreinen zijn echter niet zo makkelijk gerealiseerd. Het is daarom van groot belang dat in elk geval de bestaande bedrijventerreinen in de regio zo optimaal mogelijk worden benutten. Een terrein dat zowel nu als in de toekomst een fijne plek is om te ondernemen en werken, zorgt ervoor dat het terrein zijn functie en waarde kan behouden. Ingrepen in bijvoorbeeld het vergroenen of intensiever benutten van de ruimte is voor bestaande terreinen lastig: het terrein is volledig bebouwd en (ruimtelijke) ingrepen zijn hierdoor lastig. Investerings in bijvoorbeeld het vergroenen van een terrein vereist publiek-private samenwerking, de gemeente beheert vaak nog geen 10% van het totale areaal.

Beter benutten van bestaande bedrijventerreinen waar mogelijk

Over het algemeen worden de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland intensief benut. Hoe intensief en efficiënt bedrijfskavels daadwerkelijk worden benut – en in welke mate intensiveren daadwerkelijk een mogelijkheid is – is verschillend per kavel en afhankelijk van het type bedrijvigheid dat zich daar huisvest.

Zo is voor bijvoorbeeld logistieke en industriële bedrijvigheid een ruim opgezette kavel met voldoende opslag-, parkeer- en manoeuvreerruimte en hierbij automatisch minder intensieve bebouwing cruciaal voor de bedrijfsvoering. Voor bijvoorbeeld bedrijven waarbij parkeren een aanzienlijk deel van het maaiveld in gebruik neemt, is wel een ruimtewinst haalbaar. Denk bijvoorbeeld aan parkeeroplossingen op het dak.

Figuur 2: Onrealistische (links) en mogelijke ruimtewinst (rechts) op bestaande bedrijventerreinen



Bron: IBIS, BAG en Kadaster, bewerking Stec Groep 2022

SCHUIFRUIMTE VOOR BEDRIJVEN CRUCIAAL OM BESTAANDE TERREINEN BETER TE BENUTTEN

Om kavels op de bestaande bedrijventerreinen in de regio beter te kunnen benutten (ook in het kader van het beter benutten van watergebonden kavels en HMC-terreinen waar bedrijven nu niet 'op de juiste plek' zitten), is een bepaalde mate van schuifruimte cruciaal. Er is praktisch geen kavel meer uitgeefbaar, en ook het leegstandspercentage is zeer laag. Ondernemers zitten klem, ook op het gebied van het intensiever benutten van het huidige kavel. Immers: een ondernemer wil zijn bedrijfsactiviteiten niet stilleggen tijdens een (ingrijpende) verbouwing en heeft hiervoor tijdelijke (huur)ruimte nodig om zijn bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Maar ook voor het vergroenen of verduurzamen van vastgoed kan schuifruimte nodig zijn. Het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen in Midden-Holland draagt bij aan het creëren van deze schuifruimte. Mogelijk verhuizen ondernemers van bestaande terreinen naar een pand op een nieuw terrein, waardoor extra aanbod op bestaande terreinen beschikbaar komt. Gezien het lage leegstandspercentage (nog geen 2% van het bedrijfsvastgoed in Midden-Holland staat leeg) is dit geen probleem en biedt dit juist 'lucht' voor het beter benutten en verduurzamen van bestaande terreinen.

Kwaliteitsverbetering bestaand: investeringen nodig om terreinen aantrekkelijk te houden

De regio Midden-Holland wil dat haar aanbod aan bedrijventerreinen nu en in de toekomst aansluit bij de behoefte van bedrijven, waarbij bedrijven(terreinen) naast behoud (en groei) van werkgelegenheid tegelijkertijd een bijdrage leveren aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen. De kwaliteitsopgave op de bestaande voorraad is essentieel. Voor toekomstbestendige en aantrekkelijke bedrijventerreinen zijn investeringen nodig in de openbare ruimte, de infrastructuur (energie, weg, water en digitaal) en het private vastgoed. We vinden het belangrijk dat het goed ondernemen is op onze bedrijventerreinen. Als het goed gaat met ondernemers en zij investeren in hun bedrijf, vastgoed en personeel heeft dit positieve effecten voor regionale economie als geheel.

Samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden blijven we werken aan de toekomstwaarde van onze bestaande bedrijventerreinen om te voorkomen dat deze de aansluiting met de (snel veranderende) marktvraag verliezen. Dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Voor gemeenten is het belangrijk om te weten wat er speelt onder ondernemers. De regiogemeenten zullen oplossingsgericht faciliteren en/of stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld door het in contact blijven met de ondernemers, het delen van kennis en netwerk met ondernemers, of door bepaalde subsidies te verlenen. Uiteindelijk is de ondernemer echter zelf verantwoordelijk voor zijn eigen kavel. Tegenover besteding van tijd, aandacht en geld door gemeenten staan private investeringen in de marktwaarde en ruimtelijke kwaliteit van eigen vastgoed en kavel door ondernemers.

Verduurzamen en vergroenen worden de norm

We zetten samen met ondernemers en vastgoedeigenaren stappen om vastgoed te verduurzamen en te vergroenen. Gerichtte investeringen zijn nodig om duurzame en inclusieve groei te bevorderen en de aantrekkelijkheid van de regio als vestigingsplaats te bevorderen. Het vergroenen van bedrijventerreinen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie). Dit draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Tevreden personeel is belangrijk voor een werkgever, maar ook om als bedrijf talentvolle werknemers aan je te kunnen binden. Zeker in een krappe arbeidsmarkt en arbeidsmarktconcurrentie met omliggende regio's is dit van groot belang. Ondernemers en gebouwen en gebieden die hierop inspelen, zijn aantrekkelijk en toekomstgericht.

Op duurzame, circulaire bedrijventerreinen wordt zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn. Hiermee zijn de opgaven vanuit de [RES 1.0 Midden-Holland](#) leidend, vanuit het testbeeld Energie Bedrijventerreinen. Ondernemers in Midden-Holland kunnen sinds kort gebruik maken van het [Servicepunt Energietransitie Bedrijven Midden-Holland](#) om hun energie energiezuiniger te maken of juist zelf energie op te wekken.

2.2 Principe 2: Nieuwe terreinen ontwikkelen met hoge ambities en voorwaarden

Om in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien, is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen op 'greenfields' (in de onbebouwde ruimte) noodzakelijk. Het is van belang een goede afweging te maken welk type bedrijventerrein er ontwikkeld zal worden (denk bijvoorbeeld aan regulier-gemengd, logistiek of ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie) en aan te sluiten op de (actuele) koers van de Provincie Zuid-Holland met betrekking tot grootschalige ontwikkelingen. De provincie kiest hierbij voor een selectief beleid en, waar mogelijk, het clusteren en ruimtelijk combineren van grootschalige functies aan de hand van ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, energietransitie en klimaatadaptatie.

Bij de ontwikkeling van nieuwe terreinen hebben we hoge ambities en stellen we eisen op het gebied van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik. Een ruime opzet met veel aandacht voor groen en waterberging op de terreinen en verplichte deelname aan parkmanagement of andere vorm van organisatiegraad is hierbij een goede uitgangspunt. Verder kan ook worden gedacht aan uitgiftecriteria waaraan (grote) bedrijven moeten voldoen om zich in de regio te mogen vestigen. Ook kunnen afspraken worden opgenomen om intensief ruimtegebruik op de nieuwe terreinen af te dwingen.

Uitgangspunt: evenwicht in vraag en aanbod

In lijn met de provinciale beleidsinzet rondom bedrijventerreinen streeft de regio Midden-Holland voor een aantrekkelijk en toekomstbestendig vestigings- en werkklimaat naar een goede kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod, waarbij ook spreiding van aanbod een rol speelt met oog op de lokale behoefte. Zowel overaanbod als een tekort aan bedrijventerreinen is niet wenselijk. De huidige situatie van een tekort aan bedrijventerreinen is niet wenselijk, omdat het aanbod dan niet kan voorzien in de uitbreidingsbehoefte of vestigingsbehoefte van een bedrijf waardoor de provincie potentiële werkgelegenheid en economische kracht misloopt.

Aan de andere kant is overaanbod ook niet wenselijk, omdat dat vaak leidt tot leegstand en verloedering op bestaande terreinen waardoor vastgoedwaardes, grondwaardes en vestigingsklimaat verslechteren. Daarnaast kan overaanbod leiden tot concurrentie tussen gemeenten (en regio's) en wordt daardoor onnodig beslag op de ruimte gelegd, terwijl die ruimte in de regio al schaars is. Bovendien wordt herstructurering of terreinen kwalitatief op peil houden lastiger doordat uitwijken naar een nieuw perceel gemakkelijker is.

Voorkeursvolgorde ontwikkeling nieuwe terreinen in lijn met NOVI en provincie

De ambitie van de regio Midden-Holland is om in de toekomst te beschikken over genoeg en goede ontwikkelruimte voor zowel bestaande als nieuwe bedrijvigheid, maar ook voor andere opgaven, zoals natuur, landschap, infrastructuur en wonen. In samenwerking met gemeenten en grondeigenaren werken we toe naar werklocaties die zowel in kwantitatief- als kwalitatief opzicht aan de maat zijn. Daarbij gaan we zo efficiënt mogelijk om met de ruimte. Hiervoor hanteren we de voorkeursvolgorde vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI):

1. Gebruik ruimte op bestaande terreinen
2. Ontwikkeling nieuwe terreinen aansluitend aan stedelijk gebied

Concreet betekent dit dat ruimte voor (nieuwe) bedrijvigheid in eerste instantie op moet worden gevangen op de bestaande bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland. Is dit niet mogelijk, dan wordt met oog op een goede ruimtelijke ordening en behoud van landschappelijke waarden gekeken naar uitbreidingslocaties aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen of ander stedelijk gebied.

Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid met aandacht voor zowel lokale als regionale vestigers

We dragen zorg voor het ontwikkelen van voldoende nieuwe bedrijventerreinen zodat ook in de toekomst ondernemers zich in de regio kunnen blijven vestigen. Hierbij houden we rekening met het diverse palet van bedrijven in onze regio. Er is een tekort aan ruimte voor zowel kleinschalige, reguliere (lokaal) als grootschalige (bovenregionaal) bedrijven, waaronder HMC en/of watergebonden bedrijvigheid (zie [Bijlage B: Verdieping van de ruimtevraag](#)). Daarom bieden we verspreid over de regio zowel ruimte voor de ontwikkeling (of uitbreiding) van kleinschalige bedrijventerreinen in onze kernen als ruimte voor grootschalige, regionale bedrijventerreinen op goede (weg-)ontsloten locaties.

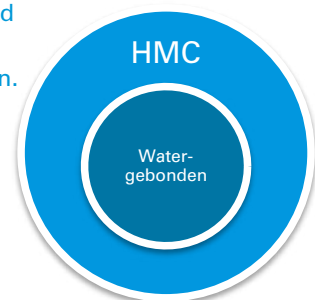
SPECIFIEKE AANDACHT VOOR HMC- EN WATERGEBONDEN LOCATIES IN DE REGIO

In de behoefteeraming van de provincie Zuid-Holland wordt voor Midden-Holland een vraag naar HMC terreinen (vanaf 4.1) verwacht van circa 5 tot 10 hectare in de periode t/m 2030. Een deel van die vraag is naar verwachting watergebonden. De watergebonden vraag wordt eveneens geschat op circa 5 tot 10 hectare. De transitie naar een circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook verduurzaming van het goederenvervoer, zijn belangrijke 'drivers' voor de HMC- en watergebonden vraag.

Tegelijkertijd wordt in de behoefteeraming geconstateerd dat ervoor HMC- en watergebonden vraag een opgave ligt om bestaande terreinen beter te benutten.

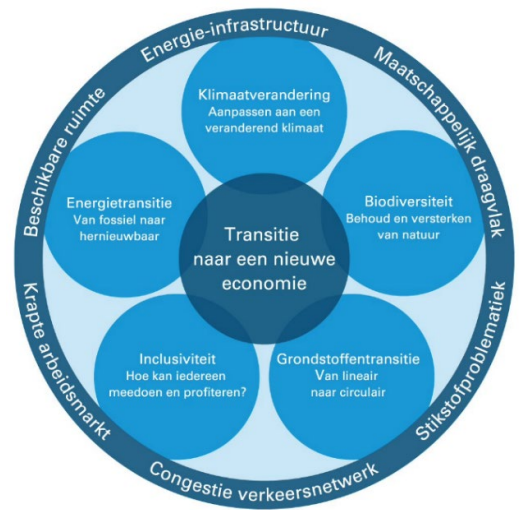
Regelmatig zijn op bestaande terreinen 'lichte' bedrijven gevestigd op een plek waar hoge milieucategorie is toegestaan. Of 'droge' bedrijven op 'natte' kavels. Zie paragraaf: [Nader analyseren functioneren en beter benutten watergebonden bedrijventerreinen](#).

Om de bestaande ruimte voor HMC- en watergebonden bedrijven beter te benutten is dan wel schuifruimte ('schuifpuzzel') nodig aan reguliere bedrijfskavels elders in de regio, om zo lichte of droge functies uit te kunnen plaatsen. Binnen de regio wordt in ieder geval Doelwijk II ontwikkeld als toekomstige vestigingslocatie voor HMC-bedrijvigheid.



Nieuw te ontwikkelen terreinen worden intensief benut met aandacht voor duurzaamheid

Nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen lenen zich bij uitstek om opgaven rondom verduurzaming, waterhuishouding, biodiversiteit, circulariteit en de energietransitie bij de ontwikkeling van het terrein concreet in te vullen. In essentie zijn nieuwe bedrijventerreinen in Midden-Holland duurzaam en toekomstgericht als deze zorgvuldig omgaan met de omgeving en de beschikbare ruimte, de gebouwen, grondstoffen, afval, water en energie, biodiversiteit, mobiliteit en mensen. Belangrijk is ook dat terreinen voorbereid zijn op de gevolgen van de klimaatverandering en klimaatadaptief zijn ingericht. Daarnaast moeten onze terreinen kunnen inspelen op trends als digitalisering, robotisering door bijvoorbeeld een sterk glasvezelnetwerk te bieden, maar ook de netcapaciteit speelt hierin een belangrijke rol. Is er voldoende ruimte beschikbaar op het stroomnet om de extra energievraag als gevolg van automatisering op te vangen?



2.3 Principe 3: Overkoepelende afspraken voor een sterke bedrijventerreinenportefeuille

Tot slot zijn er enkele uitgangspunten die de gehele bedrijventerreinenportefeuille kunnen versterken, zowel voor bestaande terreinen als nog nieuw te ontwikkelen locaties.

Programmeringsafspraken zijn een momentopname, monitoring zorgt voor balans vraag en aanbod

De in hoofdstuk 3.1 opgenomen programmeringsafspraken zijn een momentopname. De realiteit rondom de bedrijventerreinenmarkt, de actuele stand van zaken omtrent planvoorraad en uitgifte kan over de jaren heen sterk verschillen. Continue monitoring is essentieel om voortdurend in beeld te hebben of het aanbod voldoende is en van de juiste kwaliteit. De inzichten uit monitoring kunnen leiden tot aanpassing van het aanbod, bijvoorbeeld door het onderbouwen en ontwikkelen van nieuwe locaties of door het schrappen van plannen of terreinen die onvoldoende toekomstperspectief hebben. De programmeringsafspraken zien we dan ook niet als in beton gegoten: op basis van toekomstige (economische) ontwikkeling kan deze lijst periodiek worden herzien.

Startpunt van een goede monitoring is regionaal een keuze te maken tussen de economische ontwikkelscenario's vanuit de prognose van de provincie Zuid-Holland. Hierbij is de vraag in het lage scenario aanzienlijk lager dan de vraag in het hoge scenario. Een regionale keuze tussen het hoge- of lage scenario (of juist kiezen voor de gehele bandbreedte) is van invloed op de hoeveelheid terreinen die conform de provinciale prognose kunnen worden ontwikkeld.

Regio Midden-Holland economisch op de kaart zetten voor koppeling met onderwijs en arbeidsmarkt

De kracht van de bedrijvigheid in de regio Midden-Holland is het diverse palet van Mkb-bedrijvigheid. De vele familiebedrijven in de regio 'maken' nog echt producten die over de hele wereld worden verkocht. Daarnaast huisvest de regio natuurlijk ook veel logistiek en bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie. Het 'bestempelen' van de regio met een bepaald economisch profiel doet de regio geen eer aan vinden de ondernemers: de kracht ligt juist in de diversiteit. Op de verschillende (grotere) bedrijventerreinen is uiteraard soms wel een duidelijk profiel herkenbaar.

Het 'etalen' van een bepaald profiel van de regio draagt echter wel bij aan het beter positioneren van de regio voor het aantrekken van nieuw personeel en verbinding met het onderwijs. Onbekend maakt immers onbemind. Van belang bij het uitdragen van een bepaald profiel is wel langdurige commitment, ook verankerd in gemeentelijk beleid: een gekozen strategie moet voor langere tijd worden uitgedragen en niet binnen een paar jaar weer veranderen. Hierin is een sterke koppeling zichtbaar met de economische visie van Midden-Holland, waarin de regio als hét centrum voor vakmanschap van de Randstad moet worden gezien. Hiervoor kunnen de afspraken en ambities vanuit de Human Capital Agenda 2.0 worden ingezet.

3. Afspraken bedrijventerreinen Midden-Holland

De regiogemeenten streven naar een goede balans tussen vraag en aanbod op de bedrijventerreinenmarkt. Gezien het grote tekort betekent dit dat er nieuwe terreinen moeten worden toegevoegd. Niet alleen in kwantiteit (hectares) maar ook in kwaliteit/duurzaamheid (ieder bedrijf op de juiste plek en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik). Het bedrijfsleven moet de beschikking hebben over voldoende passende en toekomstbestendige terreinen om te kunnen groeien, verduurzamen en investeren.

Om te komen tot een gezonde en toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille werken we in de regio aan de hand van diverse regionale afspraken aan een integrale en duurzame (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dit doen we om economische kracht en kansen voor Midden-Holland te versterken en verzilveren. De hieronder opgesomde afspraken zijn afgeleid van de in hoofdstuk twee opgenomen leidende principes voor de regio. Hierbij moet bij het toepassen van de afspraken altijd rekening worden gehouden met het type terrein. Voor (grotere) regionale terreinen zijn wensen en ambities soms makkelijker haalbaar door de aanwezige kritische massa van bijvoorbeeld bedrijven, personeel of kapitaal in vergelijking met (kleinschalige) lokale terreinen.

3.1 Afsprakenlijn 1: waardevolle bestaande bedrijventerreinen

A: Behouden, versterken of vernieuwen bestaande bedrijventerreinen

De meeste bedrijventerreinen in de Midden-Holland functioneren goed. Met een aantal (kleine) ingrepen kan de basiskwaliteit op orde blijven, en het terrein aantrekkelijk blijven voor zowel ondernemers als werknemers. We zetten ons in voor het behoud van onze bestaande bedrijventerreinen, met uitzondering van de specifiek voor (gedeeltelijke) transformatie aangewezen terreinen in bijvoorbeeld onze gemeentelijke visies. Zie hiervoor onderdeel B.

De voorgestelde acties in deze paragraaf zijn van toepassing op vrijwel alle bedrijventerreinen in de regio en stroken met de bevindingen vanuit de vitaliteitsscan van Bureau Buiten (2019), de kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland (2020), analyse in de [PowerBI Midden-Holland](#) en de analyse van de strategische opgaven in hoofdstuk 6. Om onze terreinen waardevast te houden spreken we de volgende afspraken af:

1. **Prioritering aanpak opgaven op bestaande terreinen aan de hand van EER-model kwantitatieve strategie:** De meeste bedrijventerreinen in de Midden-Holland functioneren goed. Met (een aantal) kleine ingrepen kan de basiskwaliteit op orde blijven, en het terrein aantrekkelijk blijven voor zowel ondernemers als werknemers. Van belang is om een prioritering op te stellen op welke terreinen (als eerste) actie ondernomen wordt en welke ingrepen precies nodig zijn op deze terreinen. De resultaten van de EER-analyse zoals uitgevoerd in de [kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland](#) (hoofdstuk 4) geeft hier handvatten voor. In deze analyse is de (sociaal)economische waarde en courantheid per bedrijventerrein in beeld gebracht, onderverdeeld in verschillende levensfasen van de bedrijventerreinen.



We gebruiken de resultaten van de EER-analyse om een prioritering op te stellen op welke terreinen acties wordt ondernomen. Hierbij geldt uiteraard dat de specifieke aanpak per terrein verschilt, en ook afhankelijk is van de inzetbereidheid en energie die de aanwezige ondernemers in hun terrein willen steken. We zetten ons in op het behouden en versterken van terrein in fase I & II, waarbij terreinen aan het eind van fase II en fase III een lage economische waarde vertegenwoordigen. Deze terreinen staan voor een groot deel al op de lijst van transformatieterreinen (zie punt B) of zijn inmiddels al getransformeerd.

2. **Verhogen organisatiegraad als basis voor kwalitatief sterke,**

toekomstbestendige bedrijventerreinen: Georganiseerde ondernemers bereiken meer, hebben over het algemeen meer slagkracht voor collectieve voorzieningen, collectieve investeringen in bijvoorbeeld

verduurzamen, vergroenen of de algemene uitstraling van een terrein te verbeteren. Ook draagt een collectief bij aan het elkaar versterken met ideeën en innovaties. Een hogere organisatiegraad vereenvoudigt communicatie tussen ondernemers onderling en tussen gemeente en ondernemers. Minder dan de helft van de bedrijventerreinen in Midden-Holland heeft nu een vorm van organisatie. Bovendien is sprake van verschillen binnen de regio: zo zijn alle terreinen in Gouda en Bodegraven-Reeuwijk in meer of mindere mate georganiseerd, terwijl in de andere gemeenten alleen de grote terreinen (soms) een vorm van organisatie kennen. Het verhogen van de organisatiegraad (of 'upgraden' van al aanwezige structuren) op onze terreinen in de regio is van groot belang.



We spannen ons als gemeenten in om de organisatiegraad op bestaande bedrijventerreinen of terreinen waar de gemeente geen grond uitgeeft te verhogen en/of verder te professionaliseren¹. Daarbij benutten we de hulp die de provincie Zuid-Holland hierbij aanbiedt, zoals de inzet van ambassadeurs.

3. **Vergroenen en verduurzamen bestaande bedrijventerreinen:** De bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland zijn over de gehele linie behoorlijk versteend. Indien er groen aanwezig is, is dit vaak op gemeentegrond (openbaar terrein). Relatief weinig ondernemers zijn actief bezig met de aanwezigheid en kwaliteit van de groenvoorziening op hun eigen kavel. Hierdoor zien we – ondanks de overwegende ligging in landelijk gebied – dat de bedrijventerreinen gemiddeld 2 tot 3 graden warmer zijn dan de gemiddelde regionale temperatuur.

Hittestress beïnvloedt de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfklimaat.



We zetten ons als gemeente in op het vergroenen van onze bedrijventerreinen. Veel grond op de bedrijventerreinen is echter in handen van particuliere eigenaren, willen we onze terreinen vergroenen dan moet er een publiek-private samenwerking worden aangegaan om zowel private als openbare ruimte collectief te vergroenen. Idealiter gaan we vanuit een ondernemerscollectief het gesprek aan met de ondernemers en ondersteunen het belang (meerwaarde) van vergroenen op onze terreinen. Voor subsidiering kijken we ook naar de subsidieregeling groene bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland.

4. **Bestemmingsplan herzien / rekening houden in het omgevingsplan waar marktconforme verruiming mogelijk is:** Om de bestaande bedrijventerreinen zo optimaal mogelijk te benutten, kan het kansrijk zijn de bestaande bestemmingsplannen (en rekening hiermee houden in toekomstig op te stellen Omgevingsplannen) nader te bekijken. Deze zijn soms al tientallen jaren oud en bevatten mogelijk verouderde eisen. Voornamelijk op het gebied van de maximaal toegestane bouwhoogte en bebouwingspercentage valt soms ruimtewinst te boeken. Waar bijvoorbeeld 20 jaar geleden vaak éénlaags bedrijfsvastgoed marktconform was, komt anno 2022 steeds vaker het geluid vanuit ondernemers dat zij de hoogte wel in willen gaan, maar dat beperkingen vanuit het bestemmingsplan dit niet toestaan. De toekomstige omgevingsplannen bieden hier kansen toe: bij het opstellen van (onder andere) bouwhoogtes in deze plannen kan hier rekening mee worden gehouden.

¹ Basale vormen van organisatie zijn ondernemersverenigingen op bedrijventerreinniveau en/of een parkmanagementorganisatie. Professionele en slagvaardigere organisatievormen zijn een BIZ of een Ondernemersfonds met bedrijventerreinen als formeel trekkingsgebied. Inmiddels beschikt zo'n 30% van de Zuid-Hollandse bedrijventerreinen over een van deze organisatievormen. De organisatiegraad stijgt, mede door inspanning van de provincie (ambassadeurs). Een jaar geleden was namelijk 26% georganiseerd, zo blijkt uit het Investeringsplan toekomstbestendige bedrijventerreinen Zuid-Holland (Ecorys in opdracht van PZH, mei 2022).



We spreken af om geluiden vanuit de markt goed op te vangen en de planologische mogelijkheden van onze terreinen te verruimen naar marktconforme standaarden, en houden rekening hiermee met het opstellen van de omgevingsplannen vanuit de Omgevingswet. Via een gemeentelijke bedrijventerreinvisie kan hierop worden geacteerd. Hierbij houden we rekening met de ligging van het terrein nabij bijvoorbeeld natuur of woningen.

- 5. Intensiveren ruimtegebruik waar mogelijk en haalbaar op bestaande terreinen:** Door intensiever gebruik te maken van de beschikbare ruimte kan mogelijk een gedeelte van de ruimtevraag op de bestaande terreinen in Midden-Holland worden opgevangen. Over het algemeen zien we echter dat de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland al behoorlijk intensief worden gebruikt. Zo kennen de bedrijventerreinen in de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas een bovengemiddelde bebouwingsdichtheid. Krimpenerwaard scoort gemiddeld ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Dit betekent echter niet dat er geen intensiveringskansen zijn. Voor bijvoorbeeld kavels met veel parkeergelegenheid op het maaiveld kan parkeren op het dak een oplossing zijn om extra bedrijfsvastgoed op de kavel te ontwikkelen. Ook kan worden gekeken naar het beter benutten van de bouwhoogte. Op de verschillende bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland ligt de maximale bouwhoogte tussen 10 tot 15 meter. Hiermee is bedrijfsvastgoed met 2 á 3 bouwlagen goed haalbaar.

In welke mate intensiveren daadwerkelijk een mogelijkheid is hangt af van het type bedrijvigheid dat zich op een kavel huisvest. Zo is voor bijvoorbeeld logistieke en industriële bedrijvigheid een ruim opgezette kavel met voldoende opslag-, parkeer- en manoeuvreerruimte en hierbij automatisch een lagere FSI logisch gezien de bedrijfsvoering. Ook moet met de intensiveringsopgave rekening worden gehouden met de (ontsluitings)infrastructuur van een bedrijventerrein. Kan bijvoorbeeld het wegennet de extra verkeersbewegingen faciliteren als gevolg van het intensiveren van de bedrijfsactiviteiten?



Als ondernemers met een uitbreidingsvraag aankloppen, vragen we eerst inzicht in de (on)mogelijkheden om de uitbreidingsvraag op het huidige kavel te realiseren, bijvoorbeeld door intensiever te benutten. Als dat niet kan, dan wijzen we ondernemers actief op het bekijken van de uitbreidings-/vestigingsmogelijkheden binnen de bestaande voorraad. We faciliteren ondernemers hierin door de informatie vanuit de **PowerBI als handvat aan reiken. Verder ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de ondernemer en zijn adviseurs, zoals de makelaar.**

B: Transformeren en functiemenging van bestaande terreinen

We zijn terughoudend met de (gedeeltelijke) transformatie of het toestaan van niet-bedrijfsfuncties op onze bedrijventerreinen. De sociaaleconomische bijdrage van de terreinen voor de regionale brede welvaart is te hoog om onder druk te zetten en bovendien is er sprake van een fors tekort aan ruimte voor bedrijvigheid in de regio. Zeker op terreinen waar een hogere milieucategorie is toegestaan (4.1 en hoger) of terreinen waar veel vrachtbewegingen worden gegenereerd (zoals logistieke terreinen) is verkleuring van het terrein met andere functies niet wenselijk.

Uitzondering op deze afspraak zijn terreinen waarin in gemeentelijke of regionale (visie)stukken is opgenomen dat op termijn (gedeeltelijke) transformatie plaats kan vinden. Zie hiervoor [de tabel met \(mogelijke\) toekomstige transformatielocaties](#) in paragraaf 5.2. Ook is de (nog definitief vast te stellen) lijst met bedrijventerreinen die vanuit het provinciale Omgevingsbeleid een 'A-status' verkrijgen een belangrijke leidraad bij toekomstige transformatielocaties. Bedrijven op deze lijst krijgen een beschermde status, waarop transformatie- of functiemenging niet mag plaatsvinden. Uitgangspositie hierbij is ondernemers minimaal 20 jaar bestaans- en investeringszekerheid te kunnen bieden.

Voor bedrijven die uitgeplaatst moeten worden door de (gedeeltelijke) transformatie van een bedrijventerrein zoeken we een nieuwe vestigingslocatie elders binnen de regio, waarbij een locatie binnen de eigen gemeente de sterke voorkeur heeft. Transformatie en dus verplaatsing van bedrijven op een bedrijventerrein kan pas plaatsvinden indien een vervangende locatie is aangewezen.

3.2 Afsprakenlijn 2: nieuwe bedrijventerreinen toevoegen

De ruimte voor (nieuwe) bedrijvigheid in de regio Midden-Holland is zeer beperkt. We spreken daarom af om in de toekomst nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen, waarbij we ruimte bieden aan zowel kleinschalige (lokale) bedrijvigheid rondom onze kernen en grotere, regionale bedrijvigheid geclusterd op bedrijventerreinen met een goede weg-ontsluiting.

1. **Ontwikkeling nieuwe terreinen met provinciale behoefteraming als leidraad:** Leidraad bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in onze regio is de in november 2021 opgestelde behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland. Hierin wordt voor de periode 2021 t/m 2030 (en een doorkijk in de periode 2031 t/m 2040) een uitbreidingsvraag voor de regio Midden-Holland uiteen gezet.

Tabel 1: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Midden-Holland in netto hectare, 2021 t/m 2030

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

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep, 2021

De totale uitbreidingsvraag in de regio in de regio beslaat 43 tot 86 hectare in de periode 2021 t/m 2030, afhankelijk van het gekozen scenario (op basis van economische ontwikkeling). Los van deze uitbreidingsvraag speelt erop diverse plekken nog een vervangingsvraag door transformatie van bestaande bedrijventerreinen. Deze additionele ruimtevrage komt bovenop de hierboven genoemde uitbreidingsbehoefte. Zie hiervoor ook [de tabel met \(mogelijke\) toekomstige transformatielocaties](#).

Afhankelijk van de concreetheid van de transformatieplannen, is er een mogelijke additionele vervangingsvraag door de transformatie van bestaande bedrijventerreinen in Midden-Holland van circa 25 hectare t/m 2030. Extra ruimtevrage door verplaatsers vanuit het buitengebied naar een bedrijventerrein valt buiten de geprognosticeerde ruimtevrage.

Voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod van terreinen, is (regionaal) een keuze maken welk scenario van de prognose het meest realistisch is voor onze regio een belangrijk startpunt.



De bandbreedte vanuit de behoefteeraming hanteren we als uitgangspunt. We spannen ons maximaal in om de behoefte – zowel kwantitatief als kwalitatief – vanuit deze bandbreedte (exclusief vervangingsvraag) te faciliteren. De ondergrens van de bandbreedte hanteren we als onze minimale inspanning.

- 2. Ontwikkelruimte nieuwe plannen volgens regionale afspraken en provinciale kaders:** Welke nieuwe plannen we de komende jaren in procedure en ontwikkeling brengen is afhankelijk van regionaal gemaakte afspraken rondom onze zachte plannen en of deze plannen zijn opgenomen op deze zogeheten ‘3 hectarekaart’ van de provincie Zuid-Holland. Deze is opgenomen in de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland².

In tabel 2 is de regionale programmering van nieuwe plannen in Midden-Holland opgenomen. De lijst is gebaseerd op de kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland (2019), verder aangevuld met (zachte) plannen die zich de afgelopen jaren hebben ontwikkeld. De programmering geeft de kwantitatieve ruimte weer die iedere gemeente heeft om plannen tot ontwikkeling te brengen. Ook geeft de tabel aan welke status de plannen hebben. Deze lijst is niet sluitend, nieuwe terreinen kunnen vanuit regionaal overleg worden toegevoegd of juist van de lijst worden afgehaald. De provinciale programmering is opgenomen in [bijlage E: Provinciaal stoplichtmodel](#)

- Groen: regionaal akkoord, inzetten op ontwikkeling (maar geen ontwikkelverplichting).
- Oranje: regionaal akkoord onder voorwaarde
- Rood: Nog geen regionaal akkoord

Tabel 2: Nieuwe (zachte) bedrijventerreinen in de regio naar status³

Gemeente	Naam terrein	Status	Omvang (netto ha)	regulier-gemengd	XXL- logistiek (vanaf 3 ha)	HMC	Status provinciale 3 hectare-kaart
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek II		13,0	13,0	-	-	Regionaal akkoord in THO december 2022. Overleg met provincie plaatsing op 3ha-kaart loopt
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West		7,0	7,0	-	-	Ja
Krimpenerwaard	De Nieuwe Wetering IV		4,0	4,0	-	-	Ja
Waddinxveen	Businesspark Vredenburg 2e fase		26,0	26,0	-	-	Ontwerp herziening Omgevingsbeleid gepland op 20 december 2022
Waddinxveen	ZPP A12 Noord		30,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Ja
Zuidplas	Gouwe Park II		19,0	19,0	-	-	Ja
Zuidplas	Doelwijk II		28,0	14,0	-	14,0	Ja
Zuidplas	Knibbelweg-Oost		19,0	4,0	15,0	-	Ja
Totaal			146,0	87,0	15,0	14,0	-

Bron: Kwantitatieve strategie Midden-Holland (2019), behoefteeraming bedrijventerreinen Zuid-Holland (2021) en gemeentelijke aanvullingen (2022). Bewerking Stec Groep

² Zie de [Omgevingsverordening](#) (bijlage X, tabel 2)

³ Voor Krimpenerwaard geldt een horizon van 2030 waarbij uit de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie een ruimtevraag naar 23 hectare aan bedrijventerreinen nodig blijkt, inclusief (transformatie)behoefte vanuit solitaire bedrijfslocaties, voor de ontwikkeling van het lokaal gewortelde bedrijfsleven. Met het uitwerken van een Bedrijventerreinvisie/strategie Krimpenerwaard worden de mogelijkheden en zoekgebieden nader bekeken.

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

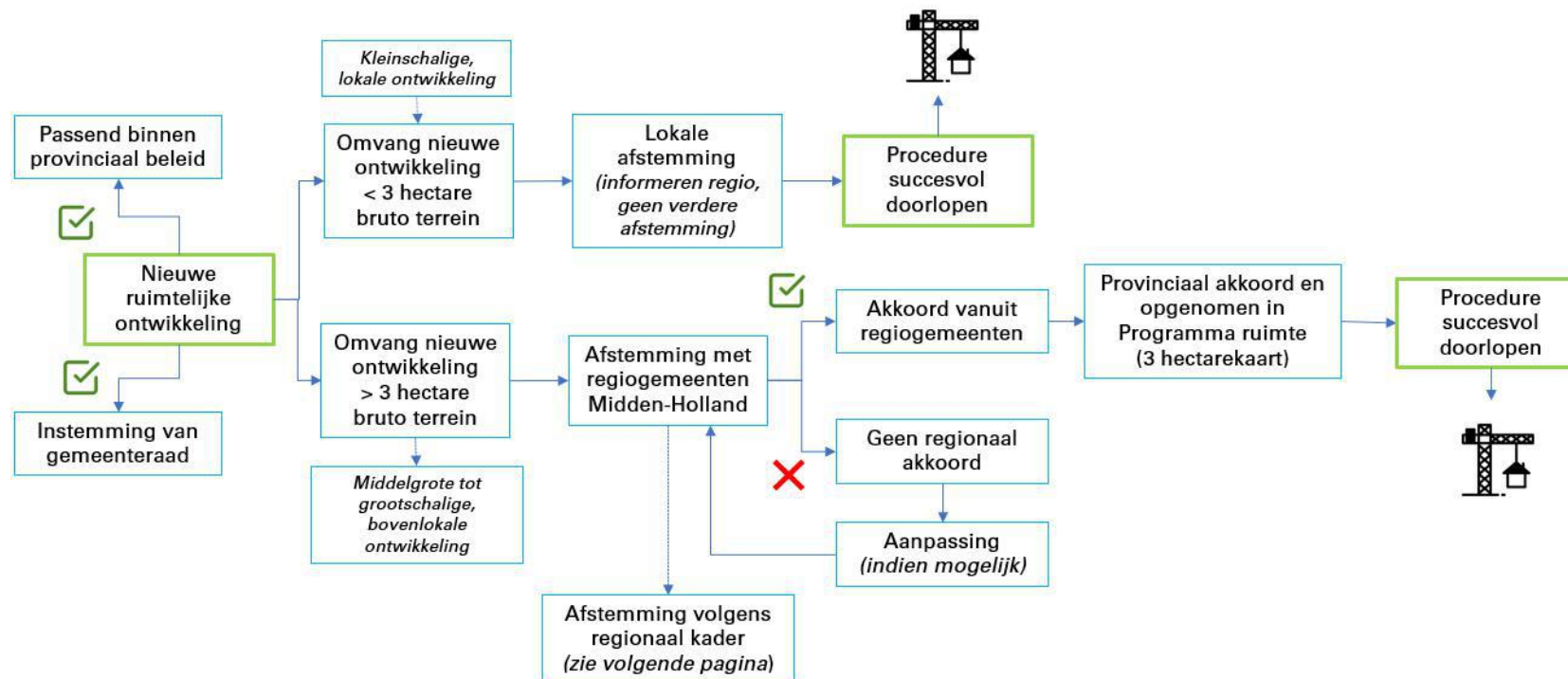
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (waar bedrijventerreinen onder vallen) met een omvang van meer dan 3 hectare die buiten bestaand stads- en dorpsgebied worden gerealiseerd, kan alleen als deze locatie is opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart en de bijbehorende tabellen in het Programma ruimte van 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.

Werkwijze en stappenplan bij ruimtelijke ontwikkeling

Afhankelijk van de daadwerkelijke ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde, kan het nodig zijn om in de regio aanvullende (zachte) plannen voor bedrijventerreinen tot ontwikkeling en uitgifte te brengen. Voor de regionale afstemming hierover hanteren we het processchema zoals in figuur 3 is weergegeven. Hierbij is de omvang van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling leidend voor de mate van regionale afstemming. Na regionaal akkoord moeten uiteraard de overige (onderzoeks)stappen worden doorlopen (flora- en faunaonderzoeken, toetsing aan de Ladder voor de duurzame verstedelijking e.d.).

- Voor kleinschalige (lokale) ontwikkelingen < 3 hectare bruto terrein volstaat lokale goedkeuring, gevolgd door het informeren van de regio.
- Voor ontwikkelingen > 3 hectare bruto terrein is regionale afstemming en akkoord nodig. Hierin worden afspraken gemaakt over de beoogde functie en doelgroep van het nieuw te ontwikkelen terrein. Initiatiefnemers moeten hun plan onderbouwen met een afwegingskader (zie volgende pagina). Als op basis hiervan – eventueel na bijstelling – regionaal akkoord wordt gegeven op het plan, dan gaat het plan naar de provincie Zuid-Holland. Wanneer de provincie – eventueel na bijstelling – akkoord gaat, dan wordt het plan opgenomen in het Programma ruimte en op de provinciale 3 hectarekaart.

Figuur 3: Schematische weergave werkwijze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling



Format voor regionaal afstemmingskader bedrijventerreinontwikkeling

Om regionale goedkeuring voor een plan (>3 hectare) te verkrijgen, kan worden gedacht aan het opstellen van een regionaal afstemmingskader waarin onder andere wordt voldaan aan een aantal regionale afspraken vanuit de bedrijventerreinenstrategie van Midden-Holland.

In onderstaande tabel is ter inspiratie een kader opgesteld met verschillende onderdelen die uitgewerkt moet worden voor nieuwe plannen, en waar een regionaal akkoord over moet zijn. We werken aan het opstellen van een vergelijkbaar kader. Onderstaand kader is momenteel dus niet van toepassing binnen de regio Midden-Holland en dient ter inspiratie voor een toekomstig op te stellen kader.

Figuur 4: Regionaal afstemmingskader ontwikkeling bedrijventerreinen (ter inspiratie)

Onderdeel	Uitleg/verklaring
Beschrijving plan	<ul style="list-style-type: none"> • Omvang • Doelgroep (type bedrijvigheid) • Verkaveling (omvang van kavels) • Opzet
Reikwijdte plan (incl. motivering)	<ul style="list-style-type: none"> • Bovenlokaal / regionaal
Bijdrage aan speerpunten Economische Visie Midden-Holland	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluiting bij ambities / speerpuntsectoren
Omschrijving plan in relatie tot een gezonde balans tussen vraag- en aanbod en de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV)	<ul style="list-style-type: none"> • Is er vraag (zowel kwantitatief als kwalitatief)? • Kan vraag opgevangen worden in bestaande voorraad (=leegstand)? • Kan vraag opgevangen worden door herstructurering? • Kan vraag opgevangen worden door bestaande aanbod bedrijfskavels in verzorgingsgebied?
Sluit plan aan bij de leidende principes vanuit de regionale bedrijventerreinenstrategie?	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheid / biodiversiteit • Mate van organisatiegraad • Intensief ruimtegebruik • Mobiliteit, ontsluiting en bereikbaarheid • Ruimtelijke kwaliteit • Spreiding aanbod over de regio

Bron: Stec Groep, 2022

'pas op de plaats' beleid provincie voor grote ruimtevragers

De provincie Zuid-Holland wil gericht sturen op de vraag of, waar en hoe nieuwe grootschalige ontwikkelingen in Zuid-Holland ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden. Het gaat daarbij vooral om de ruimtevrage van grote specifieke functies in de logistiek (XXL-logistiek, groter dan 5 hectare) en de digitale economie (bijvoorbeeld hyperscale-datacenters). De provincie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe grote ruimtevragers alleen ruimtelijk gefaciliteerd kunnen worden wanneer onderbouwd is dat de functies en activiteiten maatschappelijke en economische waarde toevoegen en tegelijkertijd rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. Hierbij kan worden gedacht aan duurzaamheid, gezondheid, brede welvaart, innovatiekracht, vergroening, digitalisering van de economie, versterken van de toegevoegde waarde van een cluster, (multi)modale bereikbaarheid, versterken van een economisch ecosysteem en bijdrage aan werkgelegenheid. Nieuwe locaties worden daarnaast afgewogen ten opzichte van de bereikbaarheid en de capaciteit van het energienetwerk.

De provincie stuurt hierop vanuit een ruimtelijke strategie. Bovengenoemde uitgangspunten en criteria leiden tot een ruimtelijk structuurbeeld met knooppunten, bundelingslocaties en corridors. Op basis hiervan zijn locaties geselecteerd waar vestiging van grote ruimtevragers mogelijk blijft. Specifiek voor Midden-Holland zijn hierbij de A12-corridorafspraken een belangrijke leidraad. Nieuwe grote ruimtevragers buiten deze locaties zijn uitgesloten. Dit wordt gezien als het 'pas op de plaats'-beleid. In overleg met de regio's wordt het ruimtelijk structuurbeeld verder verfijnd. De regionale visies voor bedrijventerreinen spelen hierin een rol.

- 3. Regionale afspraken zijn onderhevig aan verandering, monitoring van belang voor realistisch en actueel beeld:** De regionale afspraken rondom nieuwe bedrijventerreinenontwikkeling in Midden-Holland is een momentopname, de lijst is aan verandering onderhevig. Nieuwe plannen kunnen periodiek aan de programmeringsafspraken worden toegevoegd of juist geschrapt, afhankelijk van de economische ontwikkeling. Monitoring van de actuele vraag- en aanbodsituatie op de bedrijventerreinen is dan ook van groot belang voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod.



We spreken af om de lijst met nieuwe bedrijventerreinontwikkeling in Midden-Holland niet als een statische lijst te zien. Afhankelijk van de economische ontwikkeling en terreinontwikkeling- en uitgifte tempo monitoren we de lijst met nieuwe terreinen periodiek. Hierbij streven we naar een jaarlijkse monitoring, waarbij we de uitvoering hiervan door een externe partij laten uitvoeren. De inzichten uit monitoring kunnen leiden tot aanpassing van het aanbod, bijvoorbeeld door het onderbouwen en ontwikkelen van nieuwe locaties of door het schrappen van plannen of terreinen die onvoldoende toekomstperspectief hebben.

- 4. Nieuwe bedrijventerreinontwikkeling verspreid over de regio voor diverse types bedrijvigheid:** bij de ontwikkeling is het van belang ruimte te bieden aan de verschillende types bedrijvigheid dat zich in de regio wil vestigen of uitbreiden. De economische kracht en veerkrachtigheid van onze regio bestaat uit het diverse palet van Mkb-bedrijvigheid gecombineerd met grotere bedrijven. Beide type ruimtevragers zijn dan ook van groot belang bij een economisch gezonde regio. We sturen hier ook op via het (nog op te stellen) format voor het regionale afstemmingskader.



We maken afspraken om bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling om ruimte te bieden aan zowel kleinschalige (lokale) bedrijvigheid rondom onze kernen en grotere (regionale) bedrijvigheid op locaties met een goede weg-ontsluiting. Hierbij is het van belang dat nieuwe bedrijventerreinontwikkeling gespreid over de regio kan plaatsvinden en niet geclusterd op één of enkele locaties. Ook lokale ondernemers verspreid over de regio moeten uitbreidingsruimte hebben indien noodzakelijk

- 5. Nieuwe bedrijventerreinen zijn toekomstbestendig:** Nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen lenen zich bij uitstek om opgaven rondom verduurzaming, waterhuishouding, biodiversiteit, circulariteit en de energietransitie bij de ontwikkeling van het terrein concreet in te vullen. Maar ook op het gebied van intensief ruimtegebruik en het weren van onwenselijke functies op onze bedrijventerreinen kan worden gestuurd bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling. Hierbij is expliciet aandacht voor nieuwe vestigers in de perifere detailhandel (PDV). Nieuwe PDV wordt uitsluitend gevestigd op de hiervoor aangewezen clusters op bedrijventerreinen, zoals afgesproken in de regionale detailhandels-structuurvisie Midden-Holland. Om hierop als regio te kunnen sturen, stellen we voor nieuwe bedrijventerreinontwikkeling bepaalde uitgiftecriteria op.



We spreken als regio een set van uitgiftecriteria af voor een zorgvuldige ontwikkeling en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, passend binnen de regionale visie en leidende principes van Midden-Holland waarin duurzame bedrijventerreinen voorop staan. De invulling van de uitgiftecriteria wordt op lokaal (gemeentelijk) niveau ingevuld en krijgen verder vorm door gemeentelijke visies. Ook wordt bij het opstellen van de criteria rekening gehouden met de omvang van het terrein en het type terrein (lokaal versus regionaal). Belangrijke randvoorwaarde is dat deze uitgiftecriteria objectief moeten zijn, goed toetsbaar en redelijk. Dit is extra belangrijk geworden vanwege het Didam-arrest over gronduitgifte.

3.3 Afsprakenlijn 3: overkoepelende opgaven

Tot slot maken we een aantal overkoepelende afspraken die helpen bij een goede regionale samenwerking voor een sterke bedrijventerreinenmarkt in Midden-Holland. Deze afspraken zijn voor zowel de bestaande als nieuwe bedrijventerreinen van belang.

- 1. Sterkere profilering van de regio voor koppeling met onderwijs en arbeidsmarkt:** De kracht van de bedrijvigheid in de regio Midden-Holland is het diverse palet van Mkb-bedrijvigheid. De vele familiebedrijven in de regio 'maken' nog echt producten die over de hele wereld worden verkocht. Daarnaast huisvest de regio natuurlijk ook veel logistiek en bedrijven in de voedingsmiddelenindustrie. Het 'bestempelen' van de regio met een bepaald economisch profiel doet de regio geen eer aan vinden de ondernemers: de kracht ligt juist in de diversiteit. Op de verschillende (grotere) bedrijventerreinen is uiteraard soms wel een duidelijk profiel herkenbaar.

Het 'etaleren' van een bepaald profiel van de regio draagt echter wel bij aan het beter positioneren van de regio voor het aantrekken van nieuw personeel en verbinding met het onderwijs. Onbekend maakt immers onbemind. Van belang bij het uitdragen van een bepaald profiel is langdurig commitment, ook verankerd in gemeentelijk beleid: een gekozen strategie moet voor langere tijd worden uitgedragen en niet binnen een paar jaar weer veranderen. Hierin is een sterke koppeling logisch met de economische visie van Midden-Holland, waarin de regio als hét centrum voor vakmanschap van de Randstad wordt neergezet. Deze 'profilering' doet recht aan de door ondernemers gewaardeerde breedheid en diversiteit van de bedrijvigheid in Midden-Holland en geeft tegelijkertijd een duidelijke signatuur af.



We verkennen de mogelijkheid om een gezamenlijk regionaal economisch profiel van de regio uit te werken. Dit profiel dragen we uit naar buiten als 'branding' van de regio. Hiermee wordt beter bekend welke bedrijven er in onze regio zitten, en 'wat we doen'. Hiermee zetten we de regio meer op de kaart als potentiële arbeidsplaats of ter bevordering van de koppeling tussen het bedrijfsleven en onderwijs.

- 2. Meer en gezamenlijk accountmanagement voor het behoud van bedrijven en het juiste bedrijf op de juiste plek** als regio is het van belang te weten welke (uitbreidings)plannen onze bedrijven hebben en waar mogelijk moeten we ons inzetten op het behouden van deze bedrijven door actief mee te denken met deze bedrijven in hun ruimtevraagstuk. Hierbij kijken we niet alleen binnen de gemeentegrenzen voor ruimte, maar wordt binnen de regio Midden-Holland gekeken naar een geschikte vestigingslocatie om deze ondernemer binnen de gemeente te houden. Dit geldt ook voor bedrijfsvestigingen 'van buitenaf'. Bedrijven die zich willen vestigen op een bedrijventerrein in één van de gemeenten worden gewezen op de verschillende kenmerken van onze bedrijventerreinen zodat de betreffende ondernemer kan bepalen op welk terrein zijn bedrijf het beste past. De leads die binnenkomen bij de accountmanager van een gemeente worden binnen de regio gedeeld om te zorgen voor het juiste bedrijf op de juiste plaats.



We verkennen of regionaal accountmanagement in Midden-Holland haalbaar is, van meerwaarde voor de regio kan zijn en welke doelstellingen we nastreven. We verhogen onze inzet om de uitbreidingsvraagstukken van al aanwezige bedrijven te inventariseren. Ook inventariseren we de interesse van nieuwe (grootschalige) bedrijfsvestigingen van buitenaf in de regio. Gezamenlijk zorgen we ervoor dat we al aanwezige bedrijven in de regio met een uitbreidingsvraag juist in de regio kunnen behouden en nieuwe bedrijven zich op de juiste plek in de regio kunnen vestigen.

In dit kader verkennen we ook of bepaalde terreinen gelabeld kunnen worden. Hierbij ligt de focus niet op het type bedrijfsactiviteit op een terrein, maar voornamelijk op de omvang en mogelijke verkeersgeneratie van het bedrijf. We spreken af deze labeling van onze terreinen verder te verkennen en uit te werken.

- 3. Ontwikkelingen op bedrijventerreinen met aandacht voor relevante thema's:** bij (her)ontwikkeling op bestaande bedrijventerreinen of ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met thema's die niet direct landen op een bedrijventerrein, maar hier indirect van invloed op zijn. Hieronder vallen thema's zoals mobiliteit en wonen. Goed bereikbare bedrijventerreinen zijn van groot belang voor de toekomstbestendigheid van een bedrijventerrein, in meest brede zin van het woord. Zowel de externe bereikbaarheid (per auto, fiets, openbaar vervoer en vrachtvervoer) als interne bereikbaarheid (aanpak parkeeroverlast, ruimte voor voetgangers en fietsers) zijn hierbij van belang. Tegelijkertijd zorgt (nieuwe) bedrijventerreinontwikkeling voor een extra arbeidsvraag- en aanbod in de regio. Gezien de krapte op de huidige arbeidsmarkt en woningmarkt, kan nieuwe bedrijventerreinontwikkeling leiden tot een additionele vraag naar woningen in de regio.



We houden bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling of (her)ontwikkeling op bestaande terreinen rekening met de speerpunten op het gebied van (duurzame) mobiliteit en voldoende woonmilieus zoals opgenomen in de Agenda Verstedelijking en Mobiliteit zoals in 2021 is vastgesteld. Aanvullend daarop onderzoeken we de kansen voor stadsdistributie in onze regio. Gezien de goede waterontsluiting van met name Gouda kan dit bijdragen aan duurzaam (multimodaal) goederenvervoer.

4. Actieagenda

In onderstaande tabel worden de acties en afspraken vanuit bovenstaande afsprakenlijnen uiteengezet. Ook wordt ingegaan op het schaalniveau van de afspraken: vindt de uitvoering van de afspraken voornamelijk op regionaal of op lokaal (gemeentelijk) niveau plaats?

Tabel 3: Samenvatting regionale afsprakenlijnen

Afsprakenlijn	Afspraak / acties	Schaalniveau van uitvoering	Wie is betrokken?
Waardevolle bestaande terreinen	We gebruiken de resultaten van de EER-analyse om een prioritering op te stellen op welke terreinen acties wordt ondernomen. Hierbij geldt uiteraard dat de specifieke aanpak per terrein verschilt, en ook afhankelijk is van de inzetbereidheid en energie die de aanwezige ondernemers in hun terrein willen steken.	Regionaal	Gemeenten (in de lead) en ondernemers
Nieuwe terreinen toevoegen	De bandbreedte vanuit de behoefteaming hanteren we als uitgangspunt. We spannen ons maximaal in om de behoefte – zowel kwantitatief als kwalitatief – vanuit deze bandbreedte (exclusief vervangingsvraag) te faciliteren.	Regionaal	Gemeenten
Nieuwe terreinen toevoegen	Ontwikkelruimte nieuwe plannen volgens regionale afspraken en provinciale kaders. Terreinen groter dan 3 hectare kunnen pas ontwikkeld worden indien er regionaal akkoord is. Hiervoor werken we aan een uitwerking van een format voor een afstemmingskader (zie figuur 3)	Regionaal	Gemeenten
Nieuwe terreinen toevoegen	We spreken af om de lijst met nieuwe bedrijventerreinontwikkeling in Midden-Holland niet als een statische lijst te zien. Afhankelijk van de economische ontwikkeling en terreinontwikkeling- en uitgiftetempo monitoren we de lijst met nieuwe terreinen periodiek.	Regionaal	Gemeenten
Nieuwe terreinen toevoegen	We maken afspraken om bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling om ruimte te bieden aan zowel kleinschalige (lokale) bedrijvigheid rondom onze kernen en grotere (regionale) bedrijvigheid gefocust locaties met een goede weg-ontsluiting. Hierbij is het van belang dat nieuwe bedrijventerreinontwikkeling gespreid over de regio kan plaatsvinden en niet geclusterd op één of enkele locaties.	Regionaal	Gemeenten (in de lead), ondernemers
Overkoepelende opgaven	We spreken af om gezamenlijk een regionaal economisch profiel van de regio uit te werken. Dit profiel dragen we uit naar buiten als ‘branding’ van de regio. Hiermee wordt beter bekend welke bedrijven er in onze regio zitten, en ‘wat we doen’. Hiermee zetten we de regio meer op de kaart als potentiële arbeidsplaats of ter bevordering van de koppeling tussen het bedrijfsleven en onderwijs.	Regionaal	Gemeenten, ondernemers, onderwijs
Overkoepelende opgaven	We onderzoeken de mogelijkheid of regionaal accountmanagement in Midden-Holland van meerwaarde is voor de regio.	Regionaal	Gemeenten
Waardevolle bestaande terreinen	We spannen ons als gemeenten in om de organisatiegraad op bestaande bedrijventerreinen of terreinen waar de gemeente	Lokaal	Gemeenten, ondernemers (eventueel provinciale ondersteuning via de inzet van ambassadeurs.

	geen grond uitgeeft te verhogen en/of verder te professionaliseren		
Waardevolle bestaande terreinen	We zetten ons in op het vergroenen van onze bedrijventerreinen. Veel grond op de bedrijventerreinen is echter in handen van particuliere eigenaren, willen we onze terreinen vergroenen dan moet er een publiek-private samenwerking worden aangegaan om zowel private als openbare ruimte collectief te vergroenen.	Lokaal	Gemeenten, ondernemers (eventueel provinciale betrokkenheid via subsidieregeling)
Waardevolle bestaande terreinen	We spreken af om geluiden vanuit de markt goed op te vangen en de planologische mogelijkheden (in het bestemmingsplan of de toekomstige omgevingsplannen) van onze terreinen te verruimen naar marktconforme standaarden.	Lokaal	Gemeenten en ondernemers (in de lead)
Waardevolle bestaande terreinen	Als ondernemers zich met een uitbreidingsvraag aandringen, vragen we eerst te onderzoeken of de uitbreidingsvraag op het huidige kavel kan worden gerealiseerd door deze intensiever te benutten.	Lokaal	Gemeente en ondernemers (in de lead)
Nieuwe terreinen toevoegen	We spreken als regio een set van uitgiftecriteria af voor een zorgvuldige ontwikkeling en uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, passend binnen de regionale visie en leidende principes van Midden-Holland waarin duurzame bedrijventerreinen voorop staan. De invulling van de uitgiftecriteria wordt op lokaal (gemeentelijk) niveau ingevuld en krijgen verder vorm door gemeentelijke visies.	Lokaal	Gemeenten, private ontwikkelaars (indien van toepassing)
Overkoepelende opgaven	We houden bij nieuwe bedrijventerreinontwikkeling of (her)ontwikkeling op bestaande terreinen rekening met de speerpunten op het gebied van (duurzame) mobiliteit en voldoende woonmilieus zoals opgenomen in de Agenda Verstedelijking en Mobiliteit zoals in 2021 is vastgesteld.	Lokaal	Gemeenten

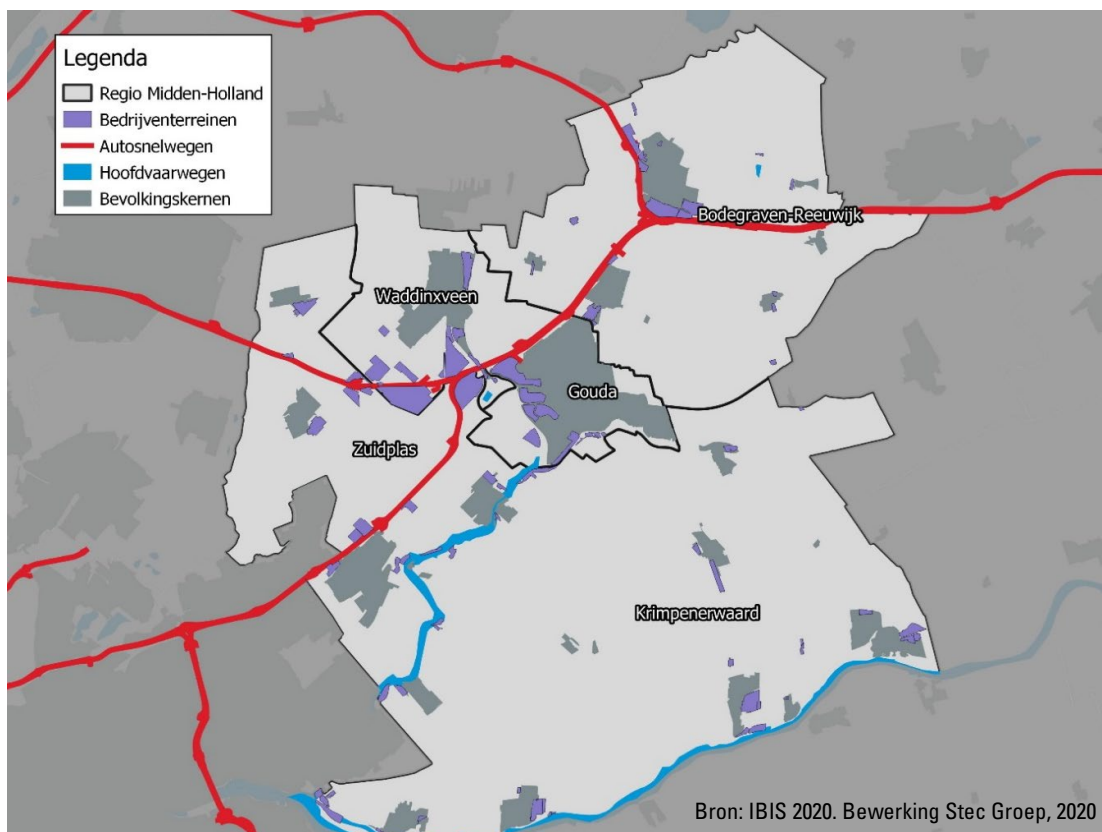
Bijlage A: Regiofoto bedrijventerreinen

A.1 Bedrijventerreinen van groot belang voor brede welvaart

In totaal huisvesten de bedrijventerreinen binnen de regio Midden-Holland circa 39.000 banen. Dat is circa 35% van de totale werkgelegenheid binnen de regio. Naast deze directe werkgelegenheid zorgen de bedrijven ook voor spin-off (en indirecte werkgelegenheid). Deze creatie van indirecte werkgelegenheid wordt ook wel de multiplier genoemd. Gemiddeld gezien is de multiplier in de regio Midden-Holland circa 1,4. Dit betekent dat voor iedere baan op een bedrijventerrein, er 0,4 baan extra 'gecreëerd' wordt elders (grotendeels in de regio). Naar schatting gaat het om circa 14.000 'indirecte' banen, direct gekoppeld aan bedrijven op bedrijventerreinen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan dienstverlening zoals catering, schoonmaak, accountancy, onderhoud of beveiliging. Inclusief indirecte banen schatten we dus dat circa 51.000 (circa 45%) van alle banen in de regio Midden-Holland samenhangt met activiteiten op de bedrijventerreinen in de regio. Deze cijfers komen overeen met het landelijk gemiddelde.

Niet alleen vertegenwoordigen de bedrijventerreinen in de regio een belangrijke rol op het gebied van werkgelegenheid, ook op het gebied van de bijdrage aan het Bruto Regionaal Product (BRP) spelen de bedrijventerreinen een belangrijke rol. In totaal is de jaarlijkse toegevoegde waarde op de terreinen circa € 3,1 miljard. Hiermee dragen de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland bij aan circa 35% van het totale BRP – in totaal circa € 8,9 miljard – binnen de regio.

Figuur 5: Overzicht bedrijventerreinen Midden-Holland



TRANSPORT EN GROOTHANDEL RODE DRAAD OP VEEL TERREINEN: STERKE KOPPELING MET VAN OUDSHER AANWEZIG FOODCLUSTER IN DE REGIO MIDDEN-HOLLAND

Ruim 14.000 (circa 35%) van alle banen op de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland zijn afkomstig vanuit bedrijven actief in de transport en groothandel. Denk bijvoorbeeld aan Dachser, Vergeer, GEODIS, Lidl of Intertoys. Opvallend is de sterke koppeling van veel van deze logistieke bedrijven met de in de regio aanwezige voedingsmiddelenindustrie. Denk bijvoorbeeld aan Vergeer, Vepo en Maaz (kaas), Roveg (fruit) of Lidl, Hoogvliet of Van Tol (retail-bevoorrading).

De sterke focus van de transportsector op de foodsector is niet verrassend: Midden-Holland kent van oudsher een aanzienlijke voedingsmiddelenindustrie gekoppeld aan het agrarische karakter van de regio. Denk bijvoorbeeld aan Compaxo (vleeswaren), Refresco (dranken), Casteleijn (stroopwafels) of Bergbanket (bakkerijproducten). Hierdoor heeft vrijwel ieder bedrijventerrein in de regio een sterke connectie met het transport en/of foodcluster.

Bedrijfsleven divers; van grote beeldbepalende bedrijven tot lokaal MKB

In Midden-Holland zijn meerdere grote beeldbepalende bedrijven gevestigd. Deze bedrijven geven de regio kleur. Naast de hierboven genoemde grote (transport- en foodbedrijven), zijn er ook beeldbepalende bedrijven in andere sectoren aanwezig in de regio. Deze bedrijven dienen als uithangbord voor de regio, wat een positieve uitwerking heeft op de aantrekkelijkheid van de regio. Naast grote bedrijven zijn ook de diverse mkb-bedrijven sterk vertegenwoordigd. Deze bedrijven zijn belangrijk voor de lokale werkgelegenheid: circa 80% van de werkgelegenheid is gevestigd binnen een bedrijf dat als MKB geclassificeerd wordt. ⁴

Figuur 6: Enkele beeldbepalende bedrijven in de regio⁵

Gemeente	Bedrijf	Sector
Bodegraven-Reeuwijk	Vergeer Holland	Groothandel in zuivelproducten
	Refresco	Vervaardiging van frisdranken
	TD SYNEX Netherlands	Groothandel in computers en software
	Kiela Metaalwaren	Vervaardiging van bedrijfsmeubels
Gouda	Gouda Refractories	Vervaardiging van keramische producten
	iSense	Informatie en communicatie
	Mokveld	Vervaardiging van appendages
	Cargill	Vervaardiging van chemische producten
Krimpenerwaard	Wellink	Vleesverwerking
	Stinis	Vervaardiging van hijswerktuigen
	ZF Marine	Vervaardiging van motoren en turbines
	Casteleijn Stroopwafels	Vervaardiging van voedingsmiddelen
Waddinxveen	Isero IJzerwarengroep	Groothandel in ijzer- en metaalwaren
	Roveg	Groothandel in groenten en fruit
	Greenyard Fresh	Groothandel in groenten en fruit
	Van der Loo Yachtinteriors	Interieurbouw
Zuidplas	Metacon	Vervaardiging van metalen constructies
	12GO Biking	Groot- en detailhandel in fietsen
	Dekker Zevenhuizen	Vervaardiging van keukenmeubels
	Van Hessen	Vleesverwerking en distributie

Bron: LISA, 2021, bewerking Stec Groep

⁴ Op basis van de afbakening van het CBS geldt dat bedrijven met minder dan 250 arbeidsplaatsen als MKB wordt gezien.

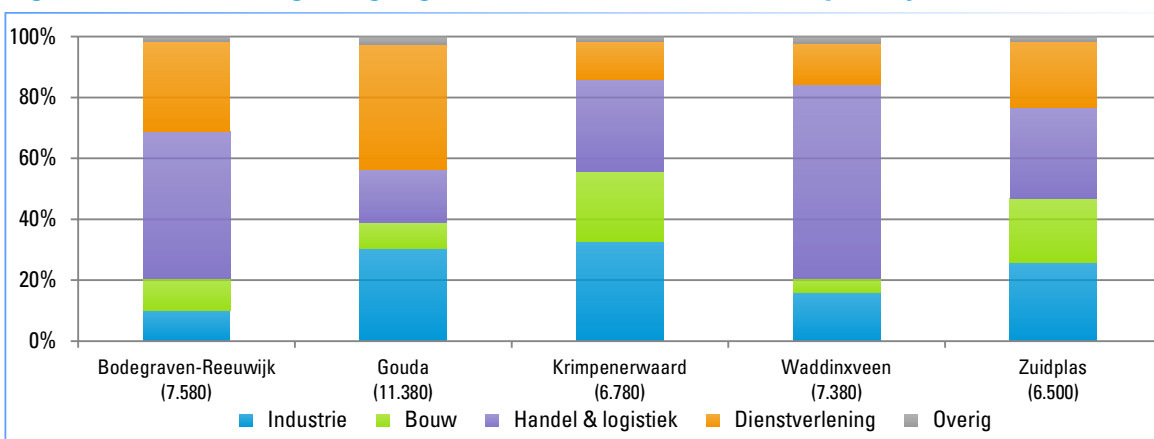
⁵ De bedrijven zoals opgenomen in deze lijst zijn geselecteerd op werkgelegenheid, naamsbekendheid en zichtbaarheid binnen de regio. Het is echter geen uitputtende lijst en moet als puur indicatief worden gezien.

Economisch profiel verschilt sterk per gemeente

Het economisch profiel verschilt sterk tussen de verschillende gemeenten binnen de regio Midden-Holland. Uitgedrukt in de sectorale verdeling van de werkgelegenheid, zien we bijvoorbeeld dat de gemeente Gouda een sterk aandeel (zakelijk) dienstverlenende bedrijvigheid in kantoorpanden op de bedrijventerreinen gevestigd heeft. Circa 40% van de banen in Gouda zijn in deze sector vertegenwoordigd. Voornamelijk Goudse Poort (bedrijven zoals Centric of vanBreda) en Gouwespoor (regio-hoofkantoor van BAM Infra of iSense) kennen een sterk kantoorcluster. Dit is ook terug te zien in de cijfers: Gouda omvat circa 20% van het uitgegeven bedrijventerreinenareaal, maar huisvest circa 30% van de totale werkgelegenheid.

Bodegraven-Reeuwijk kent daarentegen een dominante sectorstructuur in de sectoren handel & logistiek en dienstverlening. Binnen Waddinxveen ligt het aandeel banen in de sector handel en logistiek binnen het totaal op een bedrijventerrein gevestigde werkgelegenheid rond 60%.

Figuur 7: Sectorverdeling werkgelegenheid en economische waarde op bedrijventerreinen⁶



Economische waarde bedrijventerreinen				
	Areaal	Vestigingen	Banen	Toegevoegde waarde
Alle bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland	655 hectare (netto uitgegeven)	2.820 vestigingen op bedrijventerreinen	39.600 banen op bedrijventerreinen	€ 3,10 miljard op bedrijventerreinen
Bodegraven-Reeuwijk	89 hectare (14% binnen regio)	605 vestigingen (21% binnen regio)	7.580 banen (19% binnen regio)	€ 570 miljoen (18% binnen regio)
Gouda	135 hectare (21% binnen regio)	595 vestigingen (21% binnen regio)	11.380 banen (29% binnen regio)	€ 875 miljoen (28% binnen regio)
Krimpenerwaard	147 hectare (22% binnen regio)	640 vestigingen (22% binnen regio)	6.780 banen (17% binnen regio)	€ 560 miljoen 18% binnen regio)
Waddinxveen	172 hectare (26% binnen regio)	430 vestigingen (15% binnen regio)	7.380 banen (19% binnen regio)	€ 600 miljoen (19% binnen regio)
Zuidplas	114 hectare (17% binnen regio)	550 vestigingen (19% binnen regio)	6.500 banen (16% binnen regio)	€ 515 miljoen (17% binnen regio)

Bron: IBIS (2021), LISA (2020), BAG (2021) & CBS (2021). Bewerking Stec Groep.

⁶ Onder de sector handel en logistiek vallen zowel groothandels en transportbedrijven. In de regio zijn met name groothandels actief: circa 75% van de banen in deze sector is afkomstig vanuit een groothandel. Bij dit type werkgelegenheid bedraagt de bedrijfsactiviteit vaak meer dan alleen 'dozen schuiven': denk bijvoorbeeld aan het om- en verpakken, retail of assembleren van een eindproduct.

A12 van vitaal belang voor de regionale bedrijvigheid

De A12 (maar ook de A16 en A20) is van essentieel belang voor de bedrijven in de regio Midden-Holland. Vrijwel alle grote bedrijventerreinen – zowel in omvang als in werkgelegenheid – zijn direct gelegen aan deze snelweg. Gedeeltelijk is de binding met de A12 van belang als zichtlocatie (zoals voor autodealers op Gouwe Park en hoogwaardige bedrijvigheid op Groote Wetering). Nog belangrijker is – afhankelijk van de marktregio van de bedrijven – de functie van de A12 voor de grote logistieke- en transportsector in de regio. Voor met name de grootschalige (logistieke) bedrijvigheid op Distripark A12, Logistiek Park A12 en in de toekomst Knibbelweg-Oost is de A12 absoluut onmisbaar om het landelijke verzorgingsgebied van deze bedrijven te kunnen bereiken. Dit is ook verder verankerd in de ‘Samenwerkingsovereenkomst A12 corridor’, waarin de ambitie is uitgesproken om op nationaal niveau concurrerend te maken en te houden t.o.v. andere logistieke regio’s zodat de corridor gaat behoren tot de top 5 logistieke vestigingsregio’s van Nederland. Ook is de regio in de logistieke hotspotverkiezingen 2021 uitgeroepen tot ‘Nationale E-Fulfilment Hotspot’. Verder zijn diverse N-wegen in de regio van groot belang als regionale ontsluitingsroute (zoals de N11, N207 EN N210).

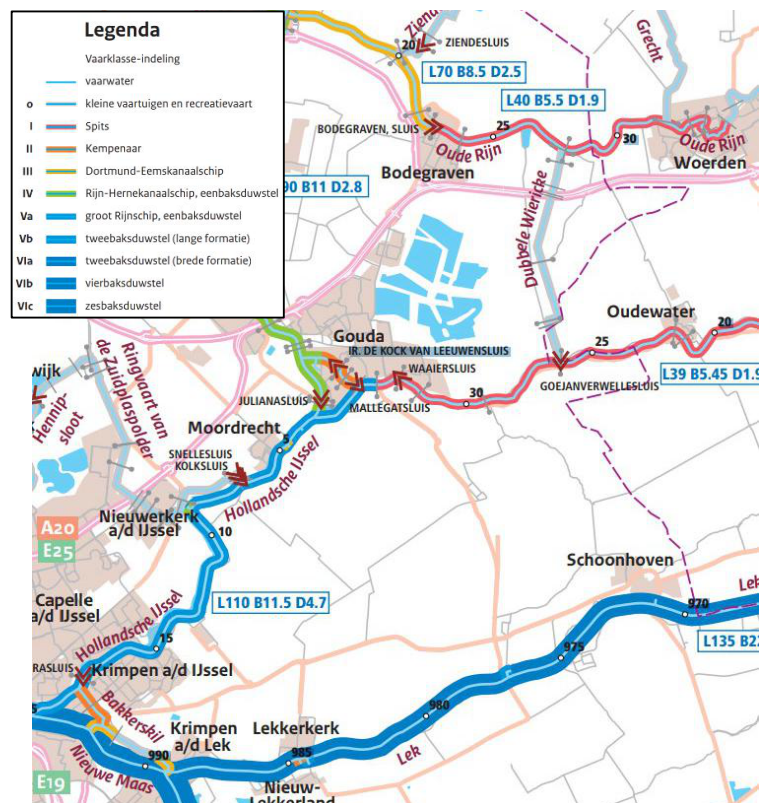
Ook het grote foodcluster met verwante logistieke- en groothandelsactiviteiten heeft hier een groot economisch belang bij, omdat de in de regio geproduceerde voedingsmiddelen voornamelijk gedistribueerd worden naar andere gebieden. Dit belang zien we ook terug in de uitgifte van bedrijventerreinen de afgelopen 10 jaar. Bijna 90% van het (netto) nieuw uitgegeven areaal ligt direct aan de A12, of is via een N-weg binnen vijf minuten bereikbaar.

Belang van water(ontsluiting) moet niet onderschat worden

Naast het cruciale belang van de A12, moet ook het belang van de water(ontsluiting) van de regio niet worden onderschat. Verschillende bedrijventerreinen binnen de regio Midden-Holland hebben een directe waterontsluiting aan de Lek, Hollandsche IJssel of het Gouwekanaal. Enkele op waterontsloten bedrijventerreinen gevestigde bedrijven is actief in het maritieme cluster (zoals Damen, ZF Marine of De Regt), maar de meeste bedrijven maken van de waterontsluiting gebruik voor de aan- en afvoer van grondstoffen, eindproducten of materieel. Denk bijvoorbeeld aan de Goudse Betonmortelcentrale, Cargill, International Metal Trading of OTB.

Vanaf de Nieuwe Maas is het mogelijk om met ‘Klasse Va’ schepen Gouda te bereiken. Gelet op de doorlopende schaalvergroting in de binnenvaart⁷, waarbij het aandeel grotere schepen (minimaal Klasse Va) toeneemt, blijft de regio ook in de toekomst goed via het water ontsloten. Niet alleen voor de bestaande bedrijvigheid op watergebonden terreinen: ook in de circulaire economie en duurzame (stads)logistiek is een multimodale bereikbaarheid een cruciale randvoorwaarde.

Figuur 8: Vaarwegclassificering (CEMT) in de regio



⁷ Zie onder andere de [Middellange termijn prognose binnenvaart van Panteia](#)

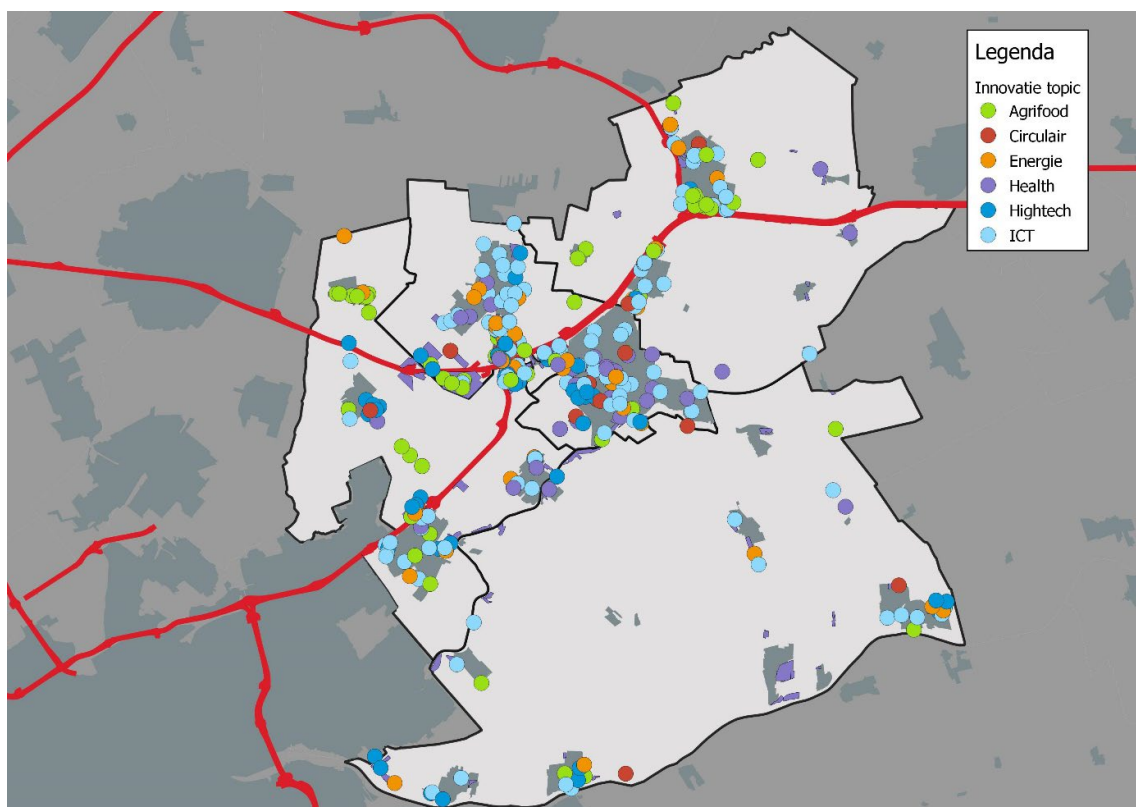
A.2 Innovatie op de Midden-Hollandse bedrijventerreinen

De toekomstbestendigheid van de bedrijventerreinen wordt in belangrijke mate bepaald door de huidige bedrijvigheidsstructuur. Zit op een terrein veel innovatieve bedrijvigheid in de 'nieuwe economie' of is sprake van een grote concentratie van bedrijven in 'fossiele' sectoren die aan het einde van hun levenscyclus zijn? Zijn er op die terreinen mogelijkheden om de transitie te maken?

Veel aandacht bij onderzoeken naar vernieuwende bedrijvigheid gaat uit naar ontwikkeling van interactiemilieus, campussen en andere kennisintensieve werkmilieus in combinatie met onderwijs-/onderzoeksinstellingen. Veel innovatie is echter ook te herleiden naar 'doodgewone' bedrijventerreinen. Aan de voorkant is het niet altijd zichtbaar, maar juist industriële en ook logistieke bedrijven innoveren in hoge mate (NB. de industrie is goed voor 50% van alle R&D investeringen van bedrijven in Nederland en 80% van de top 30 R&D bedrijven is gevestigd op een bedrijventerrein!).

De innovatie- en nieuwe economie-footprint is een belangrijke indicator in onze analyse, waarbij we gebruik maken van de data van onze samenwerkingspartner Innovatiespotter.⁸ Met hun gegevens kunnen we per terrein de innovatiefootprint in beeld brengen en bepalen wat het aandeel bedrijvigheid is op het terrein in nieuwe, toekomstbestendige (top)sectoren, zoals energie (waterstof) en circulariteit, maar bijvoorbeeld ook innovatie op het gebied van Medtech of Agrofood.

Figuur 9: Innovatieve bedrijven in de regio Midden-Holland



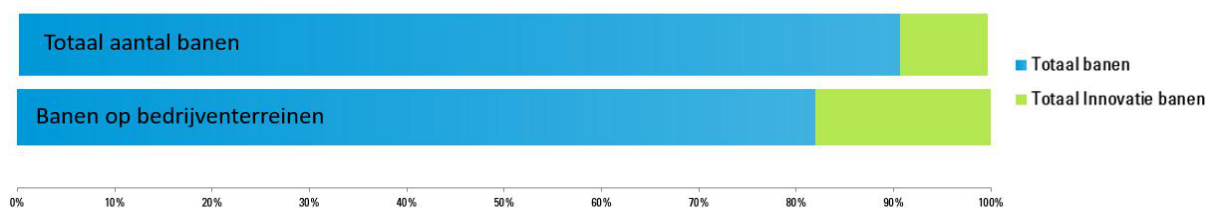
⁸ Online Innovatiespotter vindt met AI (Artificial Intelligence) bedrijven die actief zijn op het gebied van innovatie, technologie en duurzaamheid. Innovatiespotter ontsluit deze bedrijven, geeft inzicht in innovatietrends en onderbouwt die met data. Innovatiespotter is gespecialiseerd in het opsporen van creatieve, innoverende bedrijvigheid en is daarin veel nauwkeuriger dan op basis van de 'standaard' SBI codering kan worden gedaan (die de basis vormt voor het vestigingenregister/LISA). Dagelijks worden door Innovatiespotter online gegevens verzameld over twee miljoen bedrijven in Nederland. Bronnen voor de analyse zijn websites, rapporten, roadmaps, nieuwsberichten, en de analyses en onderzoeken van de topsectoren zelf. Maar ook subsidieregisters, overzichten van investeerders, awards en nominaties, incubators, octrooidatabases en netwerken waarin de bedrijven actief zijn.

Veel agrifood-innovatie op bedrijventerreinen, stad Gouda huisvest veel ICT en Hightech innovatie

In totaal zijn er circa 450 bedrijven binnen de regio Midden-Holland die op basis van Innovatiespotter als innovatief worden weergegeven. Bedrijventerreinen spelen hier een belangrijke rol in: circa 60% van alle innovatieve bedrijven is op een bedrijventerrein gevestigd.

Ook uitgedrukt in werkgelegenheid spelen de bedrijventerreinen een belangrijke rol. Ten opzichte van de totale werkgelegenheid in de regio Midden-Holland is circa 10% van de banen te classificeren als innovatief. Op de bedrijventerreinen ligt dit aandeel hoger: circa 20% van alle banen op de bedrijventerreinen wordt als innovatief gezien.

Tabel 4: Verdeling innovatieve banen in de regio Midden-Holland



Bron: Innovatiespotter, 2022. Bewerking Stec Groep

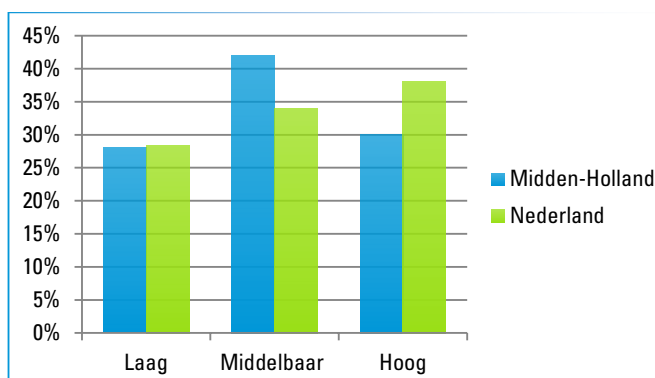
Opvallend is de verdeling van de innovatieve segmenten over de regio. Bedrijventerreinen huisvesten over het algemeen veel innovatie op het gebied van Agrifood: denk bijvoorbeeld aan bedrijven als Maas, Koemans of Refreso. De (woon)kernen van Gouda en Zuidplas daarentegen huisvesten veel innovatieve bedrijven actief in de hightech en ICT-sectoren. Denk bijvoorbeeld aan Centric of Honeywell. Ook zijn er in de woonkernen in de regio veel kleine innovatieve bedrijven actief in deze sectoren. Vaak zijn dit zzp'ers die nog vanuit huis werken.

A.3 Mismatch in opleidingsniveau arbeid op de bedrijventerreinen

Veel middelbaar opgeleiden in de regio ten opzichte van landelijk gemiddelde

Op basis van cijfers van het CBS en het UWV kunnen we uitspraken doen over het opleidingsniveau van de inwoners van de regio Midden-Holland, en de verwachte ontwikkeling van dit niveau voor de komende 10 jaar. Uit de cijfers blijkt dat de regio relatief veel middelbaar opgeleiden kent. Het aandeel lager-opgeleiden in de regio is gelijk aan het landelijk gemiddelde.

Figuur 10: Opleidingsniveau Midden-Holland en landelijk



Het relatief hoge aandeel middelbaar opgeleide beroepsbevolking valt gedeeltelijk te verklaren door de aanwezigheid van meerdere mbo-opleidingsinstellingen in de regio. Zo heeft de regio met onder andere het Hoornbeek college (circa 1.000 studenten) en het MBO Rijnland (in totaal circa 17.000 studenten, waarvan 3.500 in Gouda) meerdere grote instellingen met een grote aantrekkingskracht. Ook beschikt de regio met het Driestar Hogeschool (1.500 studenten) over een HBO-opleidingsinstelling. Een WO-onderwijsinstelling ontbreekt.

Als aanvulling op het huidige aanbod van onderwijs willen de Midden-Hollandse gemeenten gezamenlijk met bedrijven en zorginstellingen opleidingen aanbieden in een innovatieve en modulaire omgeving onder de noemer 'Campus Gouda'. Studenten van verschillende niveaus gaan aan de slag met vraagstukken die op de agenda staan bij bedrijven en overheid uit de regio.

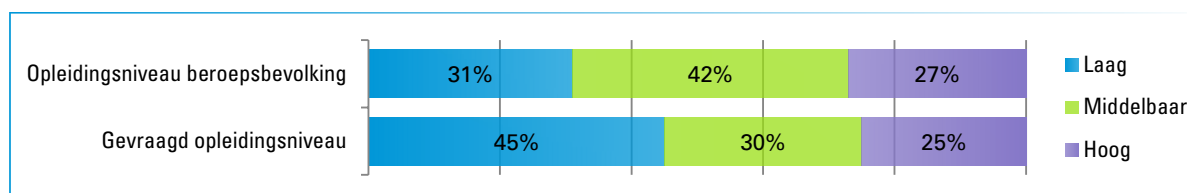
In lijn met de landelijke prognose, zal het opleidingsniveau van de bevolking in de regio de komende 10 jaar verder toenemen. Het aandeel lager opgeleiden zal naar verwachting in 2030 dalen tot 25%, terwijl het aandeel hoger opgeleiden zal stijgen tot 35%. Het aandeel middelbaar-opgeleiden zal ongeveer stabiel blijven (bron: CBS, 2019).

Het beroepsniveau is niet in alle gevallen gelijk aan het opleidingsniveau van een werknemer. Doorgroeimogelijkheden of onder-gekwalificeerde arbeid kunnen ervoor zorgen dat het opleidingsniveau van een werknemer niet overeenkomt met het beroepsniveau. Een één op één match tussen deze gegevens is dan ook niet mogelijk, vanwege het ontbreken van statistische gegevens. Het opleidingsniveau van de bevolking geeft echter wel een goede indicatie van het type werkgelegenheid dat goed aan sluit bij de bevolking.

Regionale mismatch tussen gevraagd en aangeboden opleidingsniveau op bedrijventerreinen

Vergelijken we het opleidingsniveau van de bevolking met het gevraagde opleidingsniveau van arbeid op de bestaande bedrijventerreinen in de regio, dan ontstaat er een mismatch. De regio huisvest veel banen in de sectoren (groot)handel, logistiek, industrie en de bouwnijverheid. Deze sectoren hebben juist overwegend laag opgeleid personeel nodig (gemiddeld gezien 50 -75% van de banen in deze sectoren is laaggeschoold werk). De mismatch ontstaat voornamelijk in het laag- en middelbaar segment. De bevolking van de regio Midden-Holland bestaat voor circa 40% uit middelbaar opgeleiden, terwijl de vraag naar arbeid voor 45% uit laagopgeleide banen bestaat. In het hogere segment zijn vraag- en aanbod in evenwicht.⁹

Figuur 11: Regionale mismatch opleidingsniveau op de bedrijventerreinen



Bron: CBS, 2018. Bewerking Stec Groep

Als we deze constatering combineren met de toekomstige ontwikkeling, concluderen we dat de mismatch groter wordt. Het aandeel arbeidskrachten dat middelbaar tot hoger opgeleid is, wordt groter. De uitdaging is om meer middelbaar en hoogopgeleide arbeid aan de regio te binden. Ook het bedrijfsleven kan hieraan bijdragen: door het innoveren van productieprocessen (denk aan robotisering, zie hoofdstuk 2) kan het gevraagd opleidingsniveau verhoogd worden.

Tekort aan lager opgeleiden (gedeeltelijk) opgevuld door inzet van arbeidsmigranten

Het aantal arbeidsmigranten in Nederland ligt naar schatting tussen 500.000 en 700.000 in 2021. Deze zijn voornamelijk afkomstig uit Midden- en Oost-Europese landen. Op een totale beroepsbevolking van ongeveer 9 miljoen Nederlanders, hebben arbeidsmigranten een aandeel van circa 5,5%. 30% van de arbeidsmigranten is werkzaam in de logistieke sector, gevolgd door de voedingsindustrie (circa 25%). Juist deze sectoren zijn sterk vertegenwoordigd in de regionale economie van Midden-Holland. Hoewel precieze aantallen per regio lastig te berekenen zijn, schatten we in dat in de regio Midden-Holland circa 5 tot 10% van de banen op bedrijventerrein worden opgevuld door arbeidsmigranten. Dit staat voor circa 2.000 – 4.000 banen. Voornamelijk de grotere logistieke- en groothandelsondernemingen en agrarische bedrijven in de regio hebben hier een aandeel in.

⁹ * Op basis van de Beroepenclassificatie (ISCO en SBC), gebruikt door het CBS. Hierin wordt onderscheid gemaakt in (1) laag opleidingsniveau (ISCO-1 & 2): basisonderwijs, vmbo, eerste 3 leerjaren van havo/vwo en entreeopleiding, voormalige assistentopleiding (2) Middelbaar opleidingsniveau, basisberoepsopleiding (mbo2) (ISCO-3): bovenbouw van havo/vwo, vakopleiding (mbo3), middenkader- en specialistenopleidingen (mbo4) en (3) hoog opleidingsniveau (ISCO-4): hbo, wo


A.4 Trends en ontwikkelingen op bedrijventerreinen in de regio

Economische en maatschappelijke megatrends veranderen de economie

Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de 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. De transitie naar de *next economy* is het gevolg van meerdere op elkaar passende ontwikkelingen, die in de bedrijventerreinenmarkt worden waargenomen. Sectoren die sterk onder invloed staan van deze trends zijn bijvoorbeeld de logistiek en maakindustrie. Bedrijventerreinen zijn als vestigingslocatie cruciaal om dit te faciliteren.

We beschrijven de belangrijkste economische en maatschappelijke megatrends die naar verwachting de grootste invloed hebben op de vestigingsdynamiek (locatiekeuze) en het toekomstig ruimtegebruik van bedrijven – in globale zin – op bedrijventerreinen binnen de regio Midden-Holland.

Tabel 5: 'Next economy'-trends die effect hebben op locatiekeuze en ruimtegebruik bedrijven

Trend	Essentie: wat is het?	Effect op locatiekeuze en ruimtegebruik
<p>Duurzaamheid en energietransitie</p> 	<p>Duurzaamheid en de energietransitie vormen één van de belangrijkste maatschappelijke opgaven. Energie en het klimaat staat van alle duurzaamheidsthema's het hoogst op de agenda van ondernemers. Kostenbesparing en een behapbare terugverdientijd zijn curiaal voor investeringen. Bedrijven zijn steeds vaker bereid om fors te investeren in energiebesparing en schone, hernieuwbare energieopwekking en daarmee de uitstoot van CO₂ (broeikasgassen) en andere vervuilende stoffen drastisch te verminderen. Bedrijven spelen een cruciale rol bij het behalen van klimaatdoelstellingen. Het klimaat is wereldwijd één van de grote maatschappelijke uitdagingen. Het kabinet heeft in 2019 het nationaal Klimaatakkoord gepresenteerd om te voldoen aan de afspraken vanuit het Klimaatakkoord van Parijs.</p>	<p>De aanpak en doelstellingen uit deze akkoorden hebben invloed op bedrijven en hun omgeving en vastgoed. Bedrijventerreinen zijn verantwoordelijk voor zo'n 25% van het energieverbruik in Nederland. Het bedrijfsleven wordt gestimuleerd dan wel gedwongen om duurzamer te produceren en hun (fossiele) energieverbruik te reduceren. Grote – veelal industriële – bedrijven moeten bijvoorbeeld de komende 5 jaar van het gas af. Een concrete maatregel is bijvoorbeeld de verplichte investering in maatregelen die een korte terugverdientijd hebben (voor grootverbruikers). Bedrijventerreinen zijn in veel gevallen ook kansrijk als locaties voor decentrale energieopwekking. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland. Daarnaast ontstaat er ook een nieuwe 'economie' rondom energie en duurzaamheid die bedrijven kansen biedt. Samenvattend, de trend heeft geen tot beperkt effect op uitbreidingsvraag van reguliere bedrijventerreingebruikers. Eventuele beperkingen in de netcapaciteit kunnen wel effect hebben op de uitbreidingsvraag en de verduurzamingsmogelijkheden van bedrijven en bedrijventerreinen. Steeds vaker zijn er situaties waarin bedrijven niet kunnen uitbreiden of vestigen omdat de maximale netcapaciteit is bereikt.</p>

Trend	Essentie: wat is het?	Effect op locatiekeuze en ruimtegebruik
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Circulaire economie</p> 	<p>De circulaire economie gaat uit van een economisch systeem waarin de herbruikbaarheid van producten en grondstoffen wordt gemaximaliseerd en waardevernietiging (en afval) wordt verminderd. Denk aan het winnen van bouwmaterialen, afvalstoffen en schaarse metalen uit de stad ('urban mining') en het benutten van CO₂ als energiebron om hiermee weer nieuwe producten te produceren. Voor bedrijven en (kennis)instellingen loont het om dichtbij elkaar te zitten en/of dichtbij 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.</p>	<p>Er is meer ruimtevrage vanuit industrie (recycling, nieuwe grootschalige productie/fabricage) en logistiek (transport reststromen). De circulaire economie (CE) leidt tot nieuwe activiteiten, zowel bij bestaande als nieuwe bedrijven. Sinds 2018 zien we een groei van +20% groei in CE-initiatieven op bedrijventerreinen en deze groei versnelt (bron: Database Locatiebeslissingen Nederland, Stec Groep). Denk aan fabrieken voor recycling van metalen of kunststoffen, prefab-fabrieken voor circulaire woningbouw en circulaire bouw- en upcyclehubs. Investeringsen vinden plaats op grootschalige productie- en logistieke locaties (i.v.m. productie, opslag, recycling, transport reststromen), 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 restwarmte. Parallel hieraan ontstaat toenemende ruimtevrage in het stedelijk gebied. Denk aan grotere bedrijventerreinen in en aan de rand van de stad, dichtop de herkomst van reststromen, waar collectie van deze stromen kan plaatsvinden. Zeker in de transitieperiode komende 10-20 jaar waarin 'oude' activiteiten nog naast nieuwe, CE-activiteiten plaatsvinden, verwachten we een aanvullende ruimtevrage.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Automatisering en robotisering</p> 	<p>Bedrijven automatiseren in toenemende mate. 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 concurrerend te blijven. De meest recente data van CBS laten zien dat in 2018 circa 8% van de bedrijven in Nederland robots gebruikt. Bedrijven koppelen daarnaast ook steeds meer (big) data aan hun bedrijfsprocessen om zo slimmer en efficiënter te kunnen werken. Na de elektronische- en auto-industrie, gaat de robotisering nu vooral hard in de voedingsmiddelenindustrie. Juist die is groot in Nederland, dus de grootste impact komt nog. Ook in de logistiek wordt een sterke automatiserings- en robotiseringsslag verwacht, maar denk eveneens aan de bouwsector (verschuiving naar steeds meer <i>prefab</i>-productie).</p>	<p>Voor steeds meer bedrijven is automatisering (robots, 3D-printing, cloudcomputing et cetera) en digitalisering geen keuze, maar absolute noodzaak om competitief te zijn. Robotisering en automatisering betekenen veelal meer ruimtevrage, vooral vanuit industrie en logistiek. Een meting van Stec Groep laat zien dat dit leidt tot grote investeringen in vernieuwing en uitbreiding van productielijnen en warehousing. 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 hoogstedelijke gebieden en in sterke economische clusters nog aantrekkelijker. Een hoogwaardige digitale ontsluiting is daarbij vaker een prioritaire vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. Dat vraagt om een sterke digitale infrastructuur, zoals glasvezel en bereikbaarheid van mobiele netwerken.</p>

Trend	Essentie: wat is het?	Effect op locatiekeuze en ruimtegebruik
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Smart industry & smart logistics</p> 	<p>Smart industry & smart logistics gaan over de koppeling van automatisering en gegevensuitwisseling aan industriële productie en logistieke processen via slimme sensoren, big data, internet of things, automatisering, robots et cetera. Bestaande producten en processen worden hierdoor slimmer en efficiënter. Er ontstaan bovendien nieuwe producten, diensten en processen. Samenwerking tussen bedrijven in de (high tech) waardeketen wordt belangrijker.</p> <p>Op locatieniveau leidt meer samenwerking onder andere tot het delen van bedrijfsgebouwen, voorzieningen en faciliteiten. Open innovatie wordt door veel bedrijven gezien als een kernelement in de versnelling van innovatie. De bedrijfsvoering verschuift van een primair gesloten innovatieaanpak – waarbij de ontwikkeling plaatsvindt binnen de muren van een bedrijf – naar open innovatie. Hierbij werken bedrijven in een cluster samen, inclusief onderwijs- en onderzoeksinstellingen om te blijven innoveren en concurreren.</p>	<p>Smart industry draagt de opleving en reshoring van de industrie naar Nederland, vanwege de aanwezige kennis én infrastructuur voor innovatieve high tech maakindustrie van veel toegevoegde waarde. Smart industry zorgt voor meer ruimtevrage en investeringsbeslissingen, nu en in de komende 10 à 15 jaar. In het kielzog daarvan ontstaat ook vraag vanuit Smart logistics. Denk aan nieuwere vormen van logistieke services, kennisintensieve logistiek, lastmile logistiek en retourlogistiek.</p> <p>Open innovatie is een cruciale vestigingsvoorwaarde en overlevingsstrategie voor kennisintensieve sectoren, zoals de high tech maakindustrie. Er zit meerwaarde in fysieke clustering van partijen in de keten, om zo faciliteiten en kennis te delen. Er ontstaan ook andere typen ruimtevrage zoals naar fieldlabs, test- en experimenteertomgevingen en proeffabrieken. Hierdoor ontstaat een voedingsbodemp voor product- en procesinnovaties en nieuwe bedrijvigheid. Bovendien zorgt het voor meer flexibiliteit, efficiency en kostenbesparing in de bedrijfsvoering.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Groei e-commerce</p> 	<p>De logistiek groeit door trends als de groeiende (smart) industrie en de sterke groei in e-commerce. E-commerce is de verzamelaar voor online handel, wat in de praktijk neerkomt op verkoop via webshops. In vergelijking met het verleden gaan veel goederen vaker door een distributiecentrum, 1x bij de producent of leverancier, 1x door het distributiecentrum van de retailer (zoals Bol.com, Wehkamp, of Zalando) en tot slot voor een substantieel deel nogmaals, omdat e-commerce grote retourstromen kent. Dit terwijl voorheen een fysieke winkel bevoorrad werd vanuit het distributiecentrum van de leverancier (uitgezonderd grote retailers) en retournering vond plaats in de winkel zelf. Deze trend wordt nog versterkt omdat in e-commerce veel meer artikelen getoond worden en dus ook beleverd moeten worden.</p>	<p>We constateren een toenemende logistieke behoefte van bedrijven. Enerzijds centraliseren logistieke bedrijven vanwege kostenoverwegingen op één centrale locatie, anderzijds verandert de supply chain waarin de logistieke sector opereert sterk door de opkomst van e-commerce.</p> <p>Logistiek is nu goed voor tot wel 60% van de ruimtevrage in veel regio's, zeker in de hotspots. De vraag wordt daarbij enerzijds steeds groter (XXL-dc's, soms van enorme omvang tot wel tientallen hectares), anderzijds komen kleinere (stads)distributieconcepten steeds meer op. Op korte termijn blijven de huidige logistieke hotspots, mainports en stedelijke gebieden het brandpunt van de locatiedynamiek. Steeds meer kansen zijn er ook voor de gebieden in de eerste schil daaromheen.</p>

Bijlage B: Verdieping van de ruimtevraag

Provinciale behoefte-raming belangrijke bouwsteen voor toekomstbestendige bedrijventerreinen

De provincie Zuid-Holland streeft naar een vitale, toekomstbestendige bedrijventerreinenmarkt. Dit begint bij een goede balans tussen vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen. Daarnaast zet de provincie in op het beter benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen en het verduurzamen en voorbereiden van de bedrijventerreinen op de toekomst. Deze drie beleidslijnen staan centraal in de nieuwe bedrijventerreinenstrategie die de provincie Zuid-Holland begin 2021 heeft vastgesteld. Een actuele raming van de verwachte ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen is hiervoor een belangrijke bouwsteen. Zo vormt de raming bijvoorbeeld input voor nieuwe regionale visies en afspraken over bedrijventerreinen.



Bron: Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland (2021) en Stec Groep (2021)

B.1 Vertaling provinciale behoefte-raming naar Midden-Holland

In november 2021 is de nieuwe behoefte-raming bedrijventerreinen van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. In deze paragraaf vertalen we de bevindingen vanuit de raming naar het niveau van de regio Midden-Holland.

De vraagraming bestaat uit een drietal onderdelen:

- **Uitbreidingsvraag: raming uitbreidingsvraag op basis van economische- en werkgelegenheidsscenario's en trends.** Op basis van de verwachte economische- en werkgelegenheidsontwikkeling (WLO Hoog en WLO Laag) in Zuid-Holland en inschattingen over de betekenis van trends als robotisering, circulaire economie en energietransitie op het (toekomstige) ruimtegebruik van bedrijven is een raming van de autonome uitbreidingsvraag naar ruimte op bedrijventerreinen van bedrijven in Zuid-Holland opgesteld. Ofwel: het verwachte extra ruimtebeslag dat nodig is op bedrijventerreinen ten opzichte van nu.
- **Vervangingsvraag: ruimtevraag doordat bestaande bedrijventerreinen transformeren.** Er kan ook vraag naar bedrijventerreinen ontstaan doordat een gemeente een bestaand bedrijventerrein omzet naar een andere functie, zoals woningen. Voor de (actieve) bedrijven op het bedrijventerrein moet dan vervangende ruimte worden aangeboden. Vanuit de provinciale behoefte-raming is bij

alle regiogemeenten geïnventariseerd of dit soort plannen er zijn, om hoeveel hectare het precies gaat, om welk type bedrijven en bovenal hoe concreet de plannen zijn.

- **Additionele vraag: nieuwe, grote ruimtevragers van buiten of belangrijke beleidswijzigingen.**
Tot slot kan additionele ruimtevraag ontstaan door de komst van grote, nieuwe bedrijven van buiten de regio of Zuid-Holland, die niet in de reguliere raming te voorspellen zijn. En er kan extra (of andere) vraag ontstaan door grote beleidswijzigingen en infrastructurele ontwikkelingen.

1. Autonome behoefte Midden-Holland: jaarlijks behoefte aan circa 4,5 tot 8,5 hectare t/m 2030

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

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

Tabel 6: Uitbreidingsvraag in Midden-Holland in netto hectare

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

Bron: Behoeftering bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep, 2021

Vraag naar werkmilieus: voornamelijk vraag vanuit de grootschalige distributie

De uitbreidingsvraag vertalen we naar vijf typen werkmilieus. Een toelichting op de werkmilieus vindt u in bijlage A. Uit de behoefteering blijkt dat in Midden-Holland de vraag het grootst is naar het reguliere segment en grootschalige distributie.

Tabel 7: Uitbreidingsvraag naar werkmilieu in Midden-Holland in netto hectare, 2021 t/m 2030

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

Bron: Behoeftering bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep, 2021

OPGAVE OM WATERGEBONDEN KAVELS BETER TE BENUTTEN

In de provinciale behoefteering is ook gekeken naar de ruimtevraag vanuit watergebonden bedrijvigheid. Vanuit onder andere een marktconsultatie kwam naar voren dat trends als circulaire economie, maar ook ambities om goederenvervoer te verduurzamen, kunnen een extra vraag naar watergebonden kavels en overslagcapaciteit betekenen. Midden-Holland heeft dankzij de rivieren de Hollandsche IJssel, de Nieuwe Maas en de Lek veel mogelijkheden voor watergebonden bedrijven. De watergebonden vraag speelt daarmee vooral in gemeenten Krimpenerwaard en Gouda. In de praktijk komt het echter vaak voor dat watergebonden kavels in gebruik zijn door bedrijven die niet (of nauwelijks) van het water gebruik maken.

Al met al is vanuit de behoefteering ingeschat dat de watergebonden vraag in Midden-Holland in op grofweg zo'n 5 tot maximaal circa 10 hectare tot en met 2030 bedraagt. We zien daarbij een opgave om bestaande watergebonden bedrijventerreinen beter te benutten.

2. Vervangingsvraag door transformatie bestaande werklocaties: circa 25 hectare binnen 10 jaar

Als gevolg van transformatie van bestaande bedrijventerreinen verwachten we een vervangingsvraag van circa 25 hectare in Midden-Holland tot en met 2040. Dit is een forse transformatieopgave, namelijk bijna 5% van de huidige uitgegeven voorraad. Het faciliteren van de ruimtevrage die voortkomt uit de transformatie van bestaande bedrijventerreinen is afhankelijk van de compensatieplannen van de individuele gemeenten waar transformatieplannen spelen. Voor circa 25 hectare is de verwachting dat de uitvoering van de transformatie binnen nu en 10 jaar start. Voor vrijwel alle te verplaatsen bedrijven is de compensatielocatie reeds bekend of wordt momenteel onderzocht hoe deze ruimte kan worden geboden.

Tabel 8: geïnventariseerde vervangingsvraag regio Midden-Holland

Gemeente	Transformatie-locatie	Start transformatie	Te transformeren oppervlakte (netto hectare)	Indicatieve vervanging s-vraag	Status / hoe concreet is het plan?	Waar staat het transformatieplan in vermeld?	Compensatielocatie (indien bekend)	Compensatielocatie op de provinciale 3ha kaart?	In welke stukken staat deze compensatielocatie beschreven?
Bodegraven-Reeuwijk	Doortocht	0 tot 5 jaar	2,0 hectare	2,0 hectare	Overeenkomst met ontwikkelaar/ BP in voorbereiding	Structuurvisie/ Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	Op Rijnhoek II	procedure loopt	Bedrijvensvisie 2030-2040
Bodegraven-Reeuwijk	Dronenhoek	0 tot 5 jaar	3,9 hectare	3,5 hectare	Ontwerp BP wordt opgesteld op basis van door PZH geaccordeerd voorontwerp.	Structuurvisie/ Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk/ Stedenbouwkundig plan Hofjes van Dronen 24-03-2021	Op Rijnhoek II	procedure loopt	Bedrijvensvisie Bodegraven-Reeuwijk 2030-2040
Bodegraven-Reeuwijk	Weypoort II	0 tot 5 jaar	0,0 hectare	0,0 hectare	Inmiddels afgerond	Bestemmingsplan gewijzigd naar wonen	Bedrijven zijn vertrokken naar Alphen a.d. Rijn en Woerden	n.v.t	n.v.t
Bodegraven-Reeuwijk	Willem de Zwijgerstraat	0 tot 5 jaar	0,3 hectare	0,3 hectare	Bestemmingswijzigingen naar wonen per perceel	Structuurvisie/ Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	Op Rijnhoek II	procedure loopt	Bedrijvensvisie Bodegraven-Reeuwijk 2030-2040
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman – oostelijk deel	0 tot 5 jaar	2,0 hectare	2,0 hectare	Planvorming in ontwikkeling/ studie naar geleidelijke transformatie Oostelijke rand terrein	Structuurvisie/ Toekomstvisie Bodegraven-Reeuwijk	Op Zoutman West	ja	Bedrijvensvisie Bodegraven-Reeuwijk 2030-2040
Gouda	Antwerpseweg	5 tot 10 jaar	2,5 hectare	1,3 hectare	In verkenning	Ontwikkelperspectief Spoorzone; Omgevingsvisie Gouda	Uit te voeren door intensivering op de Goudse Poort en schuifpuzzel Goudse Poort/Kromme Gouwe, inzet Vliegende Brigade	n.v.t	n.v.t

Gouda	Kromme Gouwe – oost	5 tot 10 jaar	3,8 hectare	1,9 hectare	Niet concreet	Bedrijventerreinenvisie 2021-2030	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Gouda	Lomboklocatie	0 tot 5 jaar	1,1 hectare	1,1 hectare	Samenwerkingsovereenkomst	Ontwikkelperspectief Spoorzone; Omgevingsvisie Gouda; Regionale Woningbouwafspraken (2021)	Inzet op feitelijke compensatie, uitgezonderd van behoud van 500 m ² bedrijfsbestemming (relaishuis). Rangeerterrein/overlagstation is niet in gebruik en door Prorail uit het gebied verwijderd	n.v.t	Ambtelijk memo aan de provincie, datum: 14 maart 2022.
Krimpenerwaard	Galgoord	0 tot 5 jaar	3,8 hectare	1,5 hectare	Ontwerp bestemmingsplan	Structuurvisie 2020	De Nieuwe Wetering IV	Ja	Bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV
Krimpenerwaard	Schoonhoven Noord	0 tot 5 jaar	4,3 hectare	2 hectare	In voorbereiding	Structuurvisie 2020	De Nieuwe Wetering IV	Ja	Bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV
Krimpenerwaard	Zaag	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Niet concreet	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Waddinxveen	Noordkade	0 tot 5 jaar	14,0 hectare	8,4 hectare	In uitvoering	Economisch Koersdocument Waddinxveen 2021-2026	Businesspark Vredenburg 2e fase	Ja	
Waddinxveen	Zuid	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Niet concreet	Omgevingsvisie Waddinxveen 2050	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Waddinxveen	Wilhelminakade	0 tot 5 jaar	1,8 hectare	1,8 hectare		Principebesluit, ontwerp bestemmingsplan is ter inzage geweest. Binnenkort voorgelegd aan gemeenteraad.	Zuidelijke rondweg (gelegen achter Akkeroord)	n.v.t	n.v.t
Zuidplas	Nijverheidscentrum	Onbekend	Onbekend	Onbekend	Onderdeel van een studie die uitgevoerd wordt in 2023. Transformatie is niet concreet	Omgevingsvisie Zuidplas, de gemeenteraad heeft de omgevingsvisie voor Zuidplas op 13 juli 2021 vastgesteld.	n.v.t	n.v.t	n.v.t

Bron: Input regiogemeenten (2023) en behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep, 2021

3. Additionele ruimtevraag: potentiële additionele vraag vanuit grootschalige logistiek

Voor Midden-Holland wordt vanuit de provinciale behoefteeraming met name potentiële additionele vraag vanuit grootschalige logistiek verwacht. Midden-Holland heeft voor deze doelgroep een sterke propositie met de ligging aan de A12-corridor en heeft naar verwachting in de toekomst ook aanbod voor deze doelgroep. Bovendien heeft Midden-Holland in het verleden al additionele vraag vanuit grootschalige logistieke bedrijven gehuisvest. Voorbeelden zijn het distributiecentrum van Lidl in 2013 (nieuwe activiteit), en het distributiecentrum van ontwikkelaar Montea voor Isero (vanuit Woerden) en Dille & Kamille (vanuit Zoetermeer). De doorgroei in dit segment behoort daarom nu ook deels tot de autonome uitbreidingsvraag voor de regio. De additionele vraag kan een belangrijk stempel drukken op de totale kwantitatieve ruimtevraag en het is daarom wezenlijk om hiervoor ruimte beschikbaar te maken. Uiteraard alleen als de keuze wordt gemaakt om (alle) additionele ruimtevraag te faciliteren.

B.2 Indicatieve vraag- aanbodconfrontatie binnen de regio

De totale ruimtevraag bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De bandbreedte van de totale ruimtevraag in Midden-Holland in de periode 2021 tot en met 2030 is 78 tot 121 hectare bedrijventerrein. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse vraag van circa 7 tot 12 hectare. De bovenkant van de bandbreedte ligt iets boven de langjarige (2005-2019) historische uitgifte in de regio.

Fors tekort aan (hard) planaanbod in de regio

Binnen de regio is er nog nauwelijks aanbod van bedrijventerreinen: verspreid over de gehele regio is er slechts circa 3 hectare uitgeefbaar aanbod. Hiermee is er sprake van een fors tekort aan hard planaanbod. In het WLO-laag scenario is er sprake van een behoefte van maximaal 78 hectare, en in het WLO-hoog scenario is sprake van een behoefte van maximaal 121 hectare tot en met 2030. We merken daarbij op dat de component vervangingsvraag een onzekere factor is (want afhankelijk van de daadwerkelijke realisatie en eventuele compenserende maatregelen, zoals alternatief aanbod), en dat additionele vraag hierin niet is meegerekend.

Veel zachte plannen in de regio, sterk verschil in planstatus tussen plannen

Naast de harde plannen zijn er diverse zachte plannen in Midden-Holland, in totaal goed voor zo'n 145 hectare. Dit zijn plannen waarvoor nog een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. De status van zachte plannen kan sterk verschillen (van idee tot afgestemd in de regio tot voorontwerp bestemmingsplan).

In onderstaande tabel de programmering van nieuwe plannen. De programmering geeft de kwantitatieve ruimte weer die iedere gemeente heeft om plannen tot ontwikkeling te brengen. Het zachte planaanbod is dynamisch en verandert door de tijd, onderstaande tabel is dus een momentopname en kan in de toekomst qua locaties en hectares (sterk) verschillen.

In het programma (opgenomen vanuit de kwantitatieve bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland (2019) is onderscheid gemaakt in plannen op groen, oranje en rood:

- Groen: regionaal akkoord, inzetten op ontwikkeling (maar geen ontwikkelverplichting).
- Oranje: regionaal akkoord onder voorwaarde (zie kolom 'opmerkingen'), bijvoorbeeld een fase 2.
- Rood: geen ontwikkeling voorzien voor 2030.

Tabel 9: Bedrijventerreinen naar status groen, oranje en rood¹⁰

Gemeente	Naam terrein	Status	Omvang (netto ha)	Voor regulier-gemengd	Voor XXL-logistiek (vanaf 3 ha)	Voor HMC	Status provinciale 3 hectare-kaart
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek II		13,0	13,0	-	-	Regionaal akkoord in THO december 2022. Overleg met provincie plaatsing op 3ha-kaart loopt
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West		7,0	7,0	-	-	Ja
Krimpenerwaard	De Nieuwe Wetering IV		4,0	4,0	N.t.b.	N.t.b.	Ja
Waddinxveen	Businesspark Vredenburg 2e fase		26,0	26,0	-	-	Ontwerp herziening Omgevingsbeleid gepland op 20 december 2022
Waddinxveen	ZPP A12 Noord		30,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Ja
Zuidplas	Gouwe Park II		19,0	19,0	-	-	Ja
Zuidplas	Doelwijk II		28,0	14,0	-	14,0	Ja
Zuidplas	Knibbelweg-Oost, Zevenhuizen		19,0	4,0	15,0	-	Ja
Totaal			146,0	87,0	15,0	14,0	-

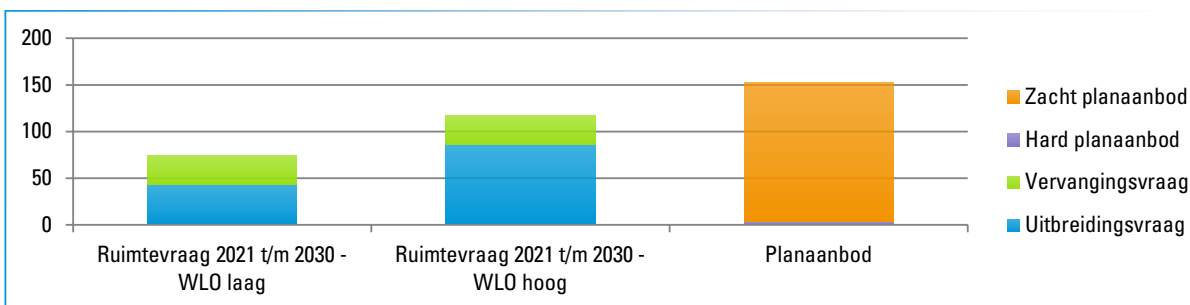
Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland en regiogemeenten, Stec Groep, 2023

Confrontatie vraag-aanbod: ontwikkeling zachte plannen noodzakelijk om in vraag te voorzien

Er is binnen de regio Midden-Holland nauwelijks nog uitgeefbare grond op de bestaande bedrijventerreinen. Ontwikkeling van nieuwe terreinen is dus noodzakelijk om in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien. Hierbij dragen we zorg dat – in lijn met [leidend principe 2](#) – we verspreid over de regio ruimte bieden voor zowel de ontwikkeling (of uitbreiding) van kleinschalige, lokale bedrijventerreinen in onze kernen als ruimte voor grootschalige, regionale bedrijventerreinen op goede (weg-)ontsloten locaties.

Immers: er is vraag (en een tekort) aan beide type bedrijventerreinen. Via regionaal overleg en de werkwijze nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in Midden-Holland (zie de [Werkwijze en stappenplan bij ruimtelijke ontwikkeling](#)) sturen we regionaal op een gezonde balans in nieuw te ontwikkelen terreinen.

Figuur 12: Kwantitatieve vraag-aanbodverhouding Midden-Holland in netto hectare (2021 t/m 2030)



Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland, Stec Groep, 2021

¹⁰ Voor Krimpenerwaard geldt een horizon van 2030 waarbij uit de gemeentelijke bedrijventerreinvisie een ruimtevraag naar 23 hectare aan bedrijventerreinen nodig blijkt, inclusief (transformatie)behoeften vanuit solitaire bedrijfslocaties, voor de ontwikkeling van het lokaal gewortelde bedrijfsleven. Met het uitwerken van een Bedrijventerreinvisie/strategie Krimpenerwaard worden de mogelijkheden en zoekgebieden nader bekeken.

Bijlage C: Strategische opgaven in de regio

KWALITEITSPASPOORTEN PER BEDRIJVENTERREIN ALS UITGANGSPOSITIE VOOR OPGAVEN

Voor alle bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland is een kwaliteitspaspoort opgesteld. Hierin wordt de uitgangspositie van het terrein uiteen gezet, als belangrijke springplank voor de uiteindelijke strategische (regionale) opgaven. Per terrein is onder andere in beeld gebracht hoe de werkgelegenheid is verdeeld, de leegstand op het terrein en mogelijkheden in het bestemmingsplan. Ook is inzichtelijk gemaakt (voor terreinen groter dan 5 hectare) hoe intensief de terreinen worden benut. De paspoorten zijn verwerkt in het interactieve (online) dashboard PowerBI. Klik op de button hiernaast om naar het dashboard te gaan. In bijlage A is ook een korte gebruikershandleiding opgenomen.



C.1 Krapte op de bedrijventerreinenmarkt, nieuwe ontwikkeling noodzakelijk

Zoals eerder opgemerkt in hoofdstuk 4, is er sprake van een zeer krappe bedrijventerreinenmarkt in de regio Midden-Holland. Er zijn nauwelijks nog uitgifbare kavels, terwijl de totale verwachte vraag (inclusief vervangingsvraag) naar bedrijventerreinen tot en met 2030 naar verwachting zal liggen tussen de 78 en 121 hectare.

Opvang in bestaande voorraad sporadisch mogelijk, nauwelijks leegstand van bedrijfstvastgoed

Naast de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, is de opvang van ruimtevraag in de bestaande voorraad een belangrijke indicator. In hoeverre staan bedrijfspanden in de regio leeg en zijn deze geschikt om de verwachte uitbreidingsvraag te kunnen huisvesten? Over de gehele regio gezien is er echter nauwelijks leegstand op de bedrijventerreinen. Regio-breed gezien wordt nog geen 2% van het bedrijfstvastgoed aangeboden.

De totale leegstand in de regio is dus laag en onder frictieniveau. Een frictieleegstand van circa 5% betekent een gezonde leegstand: bedrijven met een acute ruimtevraag of bedrijven die een ander pand zoeken, hebben bij frictieleegstand enige schuifruimte. In de huidige situatie in zitten bedrijven 'klem': er is nauwelijks mogelijkheid om uit te breiden door bijvoorbeeld het pand van de burens of elders op het terrein aan te kopen.

NAUWELIJKS LEEGSTAND BEDRIJFSVASTGOED, KANTORENLEEGSTAND VRAAGT AANDACHT

Waar het bedrijfstvastgoed op de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland nauwelijks leeg staat, kent de kantorenvorraad op de bedrijventerreinen wel significante leegstand. In de meest recente Kantorenstrategie Midden-Holland (2019) lag het leegstandspercentage op de totale kantorenvorraad op circa 20%. Inmiddels is de kantorenergieleegstand in de regio echter wel gedaald. De leegstand van de kantoorpanden concentreert zich met name op een aantal locaties. Hierin drukt vooral de leegstand op Goudse Poort (Gouda) en Reeuwijkse Poort (Bodegraven-Reeuwijk) een nadrukkelijke stempel op het totaal. In de kantorenstrategie is dan ook een afwegingskader voor transformatie van kantoorruimte en het schrappen van overaanbod aan planmeters kantoren opgenomen om de leegstand van kantoren in de regio terug te brengen naar een 'gezond' leegstandspercentage.

C.1.1 Optie 1: toevoegen nieuwe bedrijventerreinen op 'greenfields'

Om in de toekomstige ruimtevraag te kunnen voorzien, is ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen op 'greenfields' – in de onbebouwde ruimte – noodzakelijk. Hierin is het van belang een goede afweging te maken welk type bedrijventerrein er ontwikkeld zal worden (denk bijvoorbeeld aan regulier-gemengd, logistiek of ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie).

Goede regionale afspraken over de te ontwikkelen bedrijventerreinen zijn dan ook nodig: niet alle zachte plannen kunnen tegelijkertijd ontwikkeld worden. Dit leidt tot overaanbod van terreinen in de regio.

Bepaalde profilering opgenomen in economische visie, wees selectief bij nieuwvestiging bedrijven

In de in 2020 opgestelde economische visie is opgenomen dat de regio zich wil profileren als het centrum voor modern technisch vakmanschap in de Randstad. Ook zal de regio onder andere dienen als 'best practice' in transport, logistiek en distributie. Een optie is bijvoorbeeld selectiever te zijn met de uitgifte van nieuwe bedrijfsgronden. Denk primair aan nieuwvestigers van 'buitenaf' gezien de grote druk op de ruimte. Overweeg vestigingscriteria op te stellen voor nieuwe bedrijvigheid, zodat deze passend zijn binnen het beoogde regionale profiel of van absolute meerwaarde zijn voor de regionale economie. In uitzonderlijke gevallen zou dit criterium ook kunnen worden toegepast op uitbreidingsvraagstukken vanuit al aanwezige bedrijvigheid.

C.1.2 Optie 2: beter benutten van de bestaande voorraad: ruimtewinst door intensiveren

Naast het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen, moet er worden gekeken naar het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen. Door het intensiever gebruik te maken van de beschikbare ruimte (denk aan het benutten van het bebouwingspercentage of bouwhoogte) kan mogelijk een gedeelte van de ruimtevraag op de bestaande terreinen worden opgevangen.

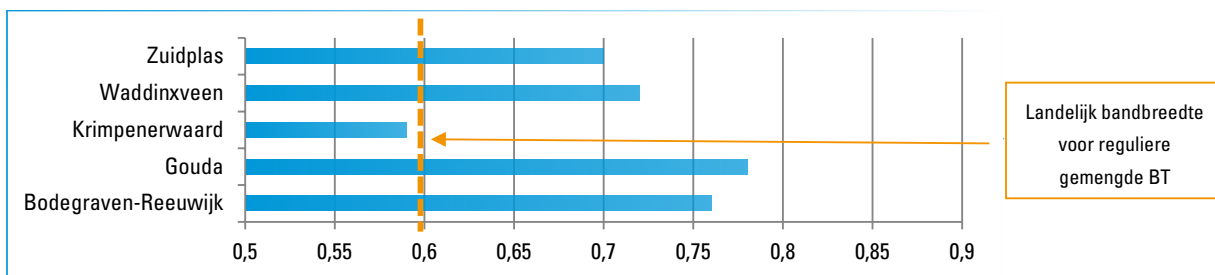
Hoge bebouwingsdichtheid: kavels zijn over het algemeen intensief bebouwd

De floor space index (FSI) geeft inzicht in de bebouwingsdichtheid (inclusief verdiepingen). De FSI is de verhouding tussen bebouwde vloeroppervlak en de netto uitgegeven oppervlakte. Een FSI lager dan 1 geeft aan dat het bruto vloeroppervlak op een kavel (inclusief verdiepingen) lager is dan het netto oppervlak van het kavel. Hoe meer verdiepingen een pand telt, hoe hoger de FSI. Een lage FSI houdt in dat bedrijfskavels relatief extensief bebouwd zijn. Landelijk zien we een FSI van 0,5 tot 0,7 op regulier gemengd bedrijventerrein. Voor meer industriële en logistieke locaties ligt dit vaak (fors) lager, gezien de extra buitenruimte voor bijvoorbeeld vrachtwagenbewegingen of buitenopslag van grondstoffen. Voor meer kantoorachtige en hoogwaardige bedrijventerreinen is een FSI tussen 1 en tot 2 realistisch.

Gemeenten met hoger aandeel kantoorachtige bedrijven kennen hoge FSI

Over het algemeen zien we dat de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland intensief worden bebouwd. In de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas zien we een bovengemiddelde bebouwingsdichtheid op de bedrijventerreinen. Krimpenerwaard scoort gemiddeld ten opzichte van het landelijke gemiddelde.

Figuur 13: Gemiddelde FSI per gemeente

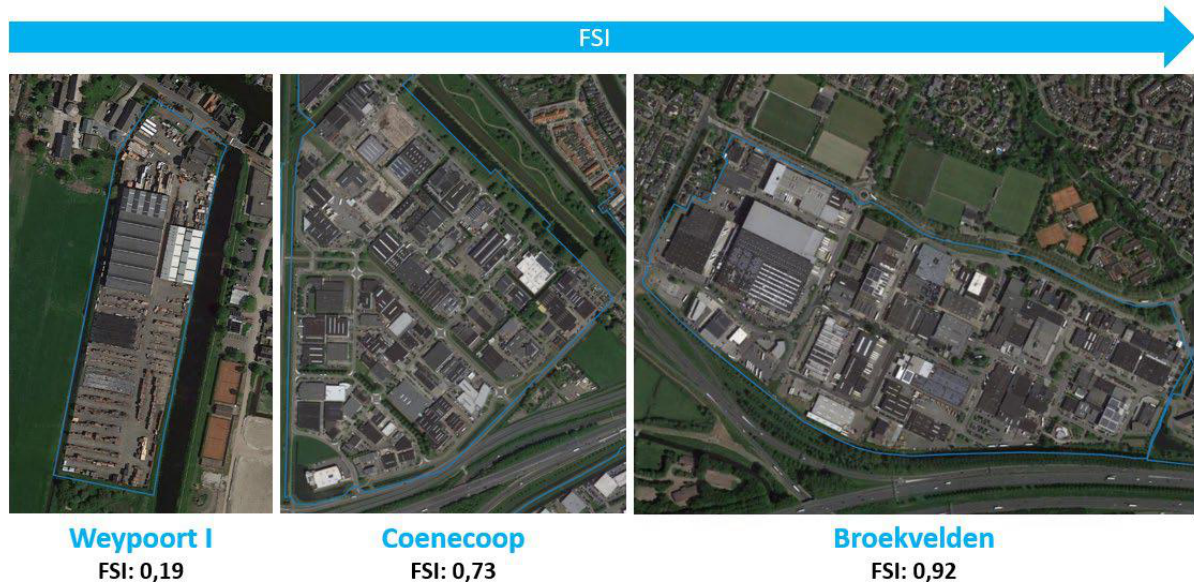


Bron: IBIS, LISA en BAG, bewerking Stec Groep 2022

Bestaande voorraad is beter te benutten, echter weinig laaghangend fruit

De bebouwingsdichtheid op de individuele bedrijventerreinen en kavels binnen de regio Midden-Holland verschilt echter sterk. Logistieke terreinen als Distripark A12 en Logistiek Park A12 kennen een lage FSI, terwijl terreinen als Goudse Poort en Broekvelden een hoge FSI hebben. Kijk voor een uitgebreide analyse van de arbeidsintensiteit op terrein- en kavelniveau op het tabblad 'Floor Space Index' van de PowerBI.

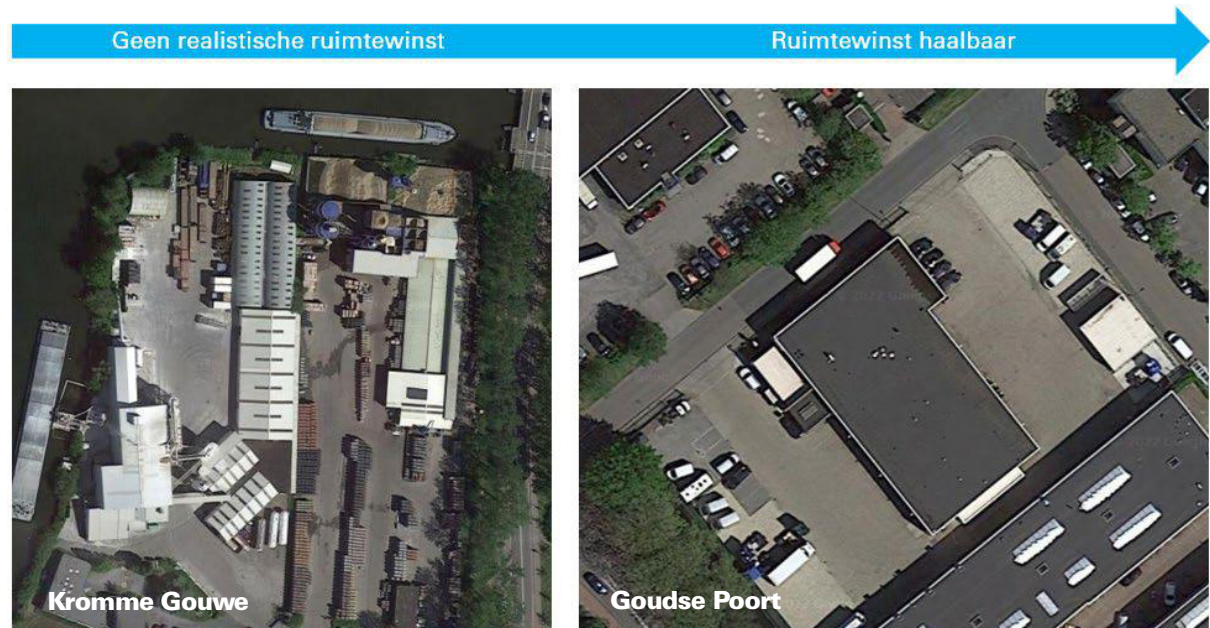
Figuur 14: Voorbeeld lage, gemiddelde en sterk bovengemiddelde FSI in de regio (op terreinniveau)



Bron: IBIS, BAG en Kadaster, bewerking Stec Groep 2022

In welke mate intensiveren daadwerkelijk een mogelijkheid is hangt af van het type bedrijvigheid dat zich daar huisvest. Zo is voor bijvoorbeeld logistieke en industriële bedrijvigheid een ruim opgezette kavel met voldoende opslag-, parkeer- en manoeuvreerruimte en hierbij automatisch een lagere FSI cruciaal voor de bedrijfsvoering. Voor bijvoorbeeld bedrijven waarbij parkeren een aanzienlijk deel van het maaiveld in gebruik neemt, is wel een ruimtewinst haalbaar. Denk bijvoorbeeld aan parkeeroplossingen op het dak.

Figuur 15: Lage FSI door bedrijfsactiviteit (links) en mogelijk intensiveringsmogelijkheden (rechts)



Naast intensiveren in de breedte ook kijken naar mogelijkheden in de hoogte

Het beter benutten van de bestaande bedrijventerreinen kan niet alleen worden gerealiseerd door het verhogen van de FSI door kavels intensiever te bebouwen, ook kan worden gekeken naar het beter benutten van de bouwhoogte. Op de meeste bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland ligt de maximale bouwhoogte tussen 10 tot 15 meter. Hiermee is bedrijfsvastgoed met 2 á 3 bouwlagen goed haalbaar.

Uiteraard is het maximaal benutten van de bouwhoogte op bestaande terreinen lastig te realiseren. Een extra laag toevoegen op bestaand vastgoed kan lastig zijn in verband met de bouwconstructie of de huidige eindgebruiker heeft geen behoefte aan extra bedrijfsruimte. Bij herontwikkeling van bestaande kavels of vastgoed kan hier echter wel op worden gestuurd: denk bijvoorbeeld aan het opleggen van een minimale bouwhoogte.

Figuur 16: voorbeelden onderbenutte bouwhoogte in de regio Midden-Holland



De Wetering

Maximale bouwhoogte: 10m
Benutte bouwhoogte: 5,0m



Goudse Poort

Maximale bouwhoogte: 22m
Benutte bouwhoogte: 6,5m

Bron: Ruimtelijkeplannen.nl en 3D BAG, bewerking Stec Groep 2022

INTENSIVEREN BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN ALS UTRECHTSE PROVINCIALE OPGAVE

In september 2021 hebben Provinciale Staten in Utrecht besloten om veel sterker in te gaan zetten op het intensiveren en verduurzamen van bedrijventerreinen. Zo moet 20 tot 30% van de behoefte aan extra ruimte voor bedrijventerreinen worden geaccomodeerd op bestaande terreinen. De Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) speelt bij de uitvoering daarvan een belangrijke rol. Met behulp van een revolverend fonds gaat de OMU op zoek naar ruimte (prioritaire 'rotte kiezen') die kan worden herontwikkeld. Daarnaast treedt de OMU op als regisseur van schuifruimte¹¹.

¹¹ Klik [hier](#) voor meer informatie over de aanpak van OMU.

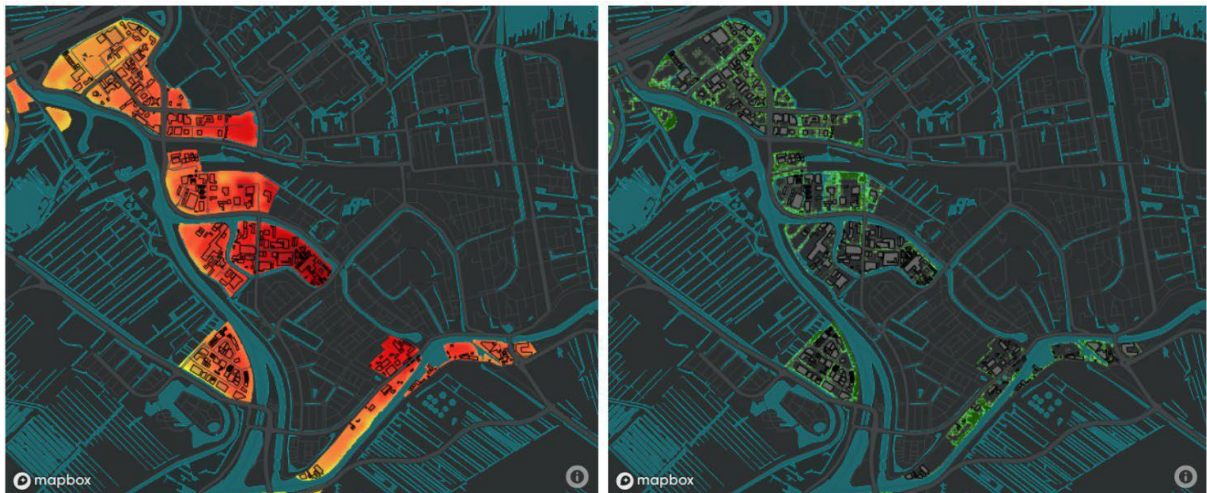
C.2 Bestaande voorraad waardevast en toekomstbestendig

Naast aandacht en ruimte voor de toekomstige ruimtevraag op de bedrijventerreinen van Midden-Holland, is ook het op peil houden en toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen in de regio een belangrijk aandachtspunt. Immers: een toekomstbestendige bedrijventerreinenportefeuille zorgt er ook in de toekomst voor dat de terreinen een aantrekkelijke plek zijn om te vestigen en te werken. In deze paragraaf lichten we de belangrijkste opgaven voor de regio toe.

C.2.1 Vergroenen en verblauwen van bestaande bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland zijn over de gehele linie behoorlijk verstedend. Indien er groen aanwezig is, is dit vaak op gemeentegrond (openbaar terrein). Relatief weinig ondernemers zijn actief bezig met de aanwezigheid en kwaliteit van de groenvoorziening op hun eigen kavel. Hierdoor zien we – ondanks een ligging voornamelijk in het landelijk gebied – dat de bedrijventerreinen gemiddeld 2 tot 3 graden warmer zijn dan de gemiddelde regionale temperatuur. Deze hoge waarden spelen voornamelijk op de (meer binnenstedelijk gelegen) bedrijventerreinen in Gouda, zo blijkt uit de monitor hitte-eiland effect van het RIVM. Zie ook het tabblad 'groenkaart' in de [PowerBI](#).

Figuur 17: hittestress (links) en groenkaart (rechts) op de bedrijventerreinen in Gouda



Bron: RIVM en CBS (2020), bewerking Stec Groep 2022

Hittestress beïnvloedt de locatiewaarde van een gebied in negatieve zin. Het heeft een negatieve impact op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van de omgeving, comfort in gebouwen en ook de arbeidsproductiviteit. Het 'vergroenen' van de bedrijventerreinen draagt niet alleen bij aan een betere klimaatadaptatie en biodiversiteit, ook de aantrekkelijkheid van de terreinen als werklocatie wordt verhoogd. Werknemers voelen zich daarnaast ook prettiger in een aantrekkelijke, groene omgeving, en daarmee kan vergroening bijdragen aan een aantrekkelijk werk- en verblijfsklimaat.

C.2.2 Aanpakken parkeerdruk

Ondernemers zien parkeerproblematiek vaak als minpunt voor het vestigingsklimaat. De hoge parkeerdruk wordt landelijk veelvuldig genoemd als verbeterpunt op bedrijventerreinen. Op het moment dat er een tekort is aan parkeerplaatsen vindt oneigenlijk parkeren plaats in de openbare ruimte. Dit geeft een rommelige uitstraling en kan de verkeersveiligheid negatief beïnvloeden.

Eenzijds komt de parkeeroverlast door bedrijven met grote verkeersaantrekkende activiteiten (zoals dienstverlening of PDV) zonder voldoende private parkeerplaatsen, maar ook industriële bedrijven met veel vrachtwagenbewegingen zorgen voor parkeeroverlast op de bedrijventerreinen. Op de meeste terreinen ontbreekt in de huidige situatie een vrachtwagenparkeerplaats. Op kavels van industriële bedrijven is (op piekmomenten) regelmatig te weinig ruimte om alle vrachtwagens kwijt te kunnen.

Figuur 18: Parkeerdruk op Broekvelden



Bron: Google Maps, 2022

Het is belangrijk om met ondernemers in gesprek te gaan om private kavels en/of het openbaar gebied te herinrichten. In het geval van publieke investeringen moet – waar mogelijk – altijd een verbinding worden gelegd met investeringen van ondernemers in de private ruimte. Indien er sprake is van het aanleggen van publieke parkeerplaatsen langs de openbare weg, kan in het kader van verduurzaming gedacht worden aan half open verharding (bijvoorbeeld in de vorm van grastegels).

Geen kant en klare parkeeroplossing, mogelijkheden verschillen per locatie

Voor het oplossen van de parkeerdruk is er geen kant-en-klare oplossing, maar zijn wel verschillende mogelijkheden. Het gaat er in de basis om dat intensivering alleen (mag) plaatsvinden indien dit niet tot extra verstening en parkeerdruk leidt. Dit zijn afspraken die 1-1 gekoppeld kunnen worden aan een verhoging van de bouwhoogte/verruiming van het bebouwingspercentage.

Verhoging van de minimum parkeernorm is in principe een optie: meer parkeerplaatsen op eigen kavel schept ruimte in openbaar gebied; dit verhoogt de netto/bruto-verhouding. Hierbij zijn opties zoals parkeren op het dak (te bereiken via een hellingbaan – veel gebruikt in onder andere de autobranche) denkbaar, zodat dit niet ten koste gaat van het ruimtegebruik op eigen kavel. Maar ook andere oplossingen zijn mogelijk, zoals collectief parkeren. Naast het creëren van (extra) parkeermogelijkheden, is het terugdringen van autogebruik natuurlijk een oplossing om de problematiek aan te pakken bij de bron. Het verbeteren van de verbinding met het openbaar vervoer, aanmoedigen gebruik deelauto's/carpoolen of bijvoorbeeld het stimuleren van het gebruik van de (elektrische) fiets bij werknemers zorgt voor een afname van het autogebruik. Bijkomend voordeel: het aanbieden van een elektrische fiets 'van de zaak' is fiscaal voordelig.

SPANNINGSVELD TUSSEN VERGROENEN, VERBLAUWEN, INTENSIVEREN EN PARKEERDRUK

Op bedrijfskavels bestaat een spanningsveld tussen de opgaven rondom het vergroenen of verblauwen van de kavels, het beter benutten van de kavels en het oplossen van parkeerproblematiek op de bestaande kavel. Een focus op vergroenen hoeft echter niet ten koste te gaan van ruimte voor intensivering. Denk bijvoorbeeld aan groentegels of aan de 'loze' onbebouwde ruimte tussen de erfgrans en het bedrijfspand. Deze ruimte mag sowieso niet bebouwd worden door beperkingen vanuit het bestemmingsplan (minimale bebouwingsoppervlakte en minimale afstand tussen gevel en kavelgrens). Deze ruimte is tevens vaak ongeschikt voor het realiseren van parkeerplaatsen. Door het vergroenen van deze 'loze' ruimte kan een kavel worden vergroend, zonder dat dit spanning creëert met andere aspecten (zoals extra parkeerdruk).

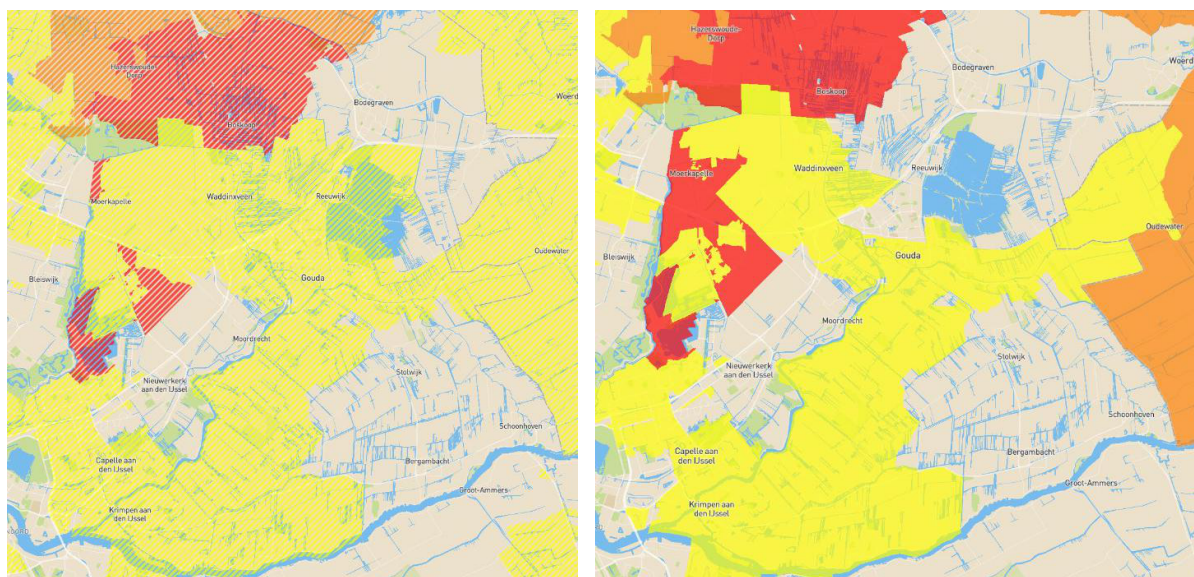
C.2.3 Aandacht voor energietransitie en netcapaciteitsproblemen

Netcongestie speelt een belemmerende factor in de energietransitie. Op veel bedrijventerreinen in Nederland is de beperkte netcapaciteit namelijk een probleem. Op deze terreinen is de opwek (en teruglevering) van duurzame energie niet meer mogelijk of is de vestiging van een energie-intensief bedrijf niet mogelijk. Dit heeft op verschillende locaties in Nederland geleid tot het niet kunnen vestigen van een bedrijf op een bedrijventerrein: de netbeheerder heeft de capaciteit pas na een aantal jaar verzwaard.

Ook in Midden-Holland spelen deze problemen. Hoewel minder urgent dan in sommige delen van Nederland (waar totaal geen capaciteit meer beschikbaar is), kampen grote delen van de regio met een beperkte netcapaciteit. In de Regionale Energiestrategie (RES 1.0) is de ambitie voor regio opgenomen om 0,435 TWh duurzame energie op te wekken, waarvan 0,122 TWh opgewekt moet worden op de daken van bedrijfspanden. Om dit te bewerkstelligen, moet minimaal 30% van de (grotere) bedrijfsdaken in de regio worden bedekt met zonnepanelen.

Het is dan ook raadzaam de nog resterende beschikbare netcapaciteit slim in te zetten. Zo weten we uit ervaring dat vergunde projecten al in de data van de netbeheerders zitten. Denk aan energieprojecten 'in de wei', terwijl er bijvoorbeeld juist kansen liggen op daken van bestaande bedrijventerreinen, die hierdoor niet van de grond kunnen komen. Hoe groter het dakoppervlak dat in één keer kan worden bedekt met zonnepanelen, hoe efficiënter (en voordeliger) de totale installatie relatief wordt. Bedrijfsdaken lenen zich hier vanuit dit oogpunt dus ideaal voor. Daarnaast: hoe meer 'zon op dak', hoe minder energie er moet worden opgewekt door de plaatsing van windmolens.

Figuur 19: Netcapaciteitsproblemen regio Midden-Holland¹². Afname (links) en terugleveren (rechts)



- Transparant: (nog) geen transportschaarste
- Geel: transportschaarste dreigt, er geldt een aangepast offerteregime
- Oranje: vooraankondiging structurele congestie bij ACM
- Rood: structureel congestie, nieuwe aanvragen voor transport worden niet gehonoreerd

Bron: Stedin & netbeheer Nederland, peildatum 15 november 2022

¹² De netcapaciteit in grote delen van de regio is 'beperkt' (geel). Dit houdt in dat voor nieuwe aanvragen voor zowel (grootschaligere) teruglevering als afname van energie contact moet worden opgenomen met netbeheerder Stedin om de mogelijkheden tot aansluiting te bespreken om overbelasting van het net te voorkomen.

DOELSTELLING RES 1.0: 30% (GROTE) BEDRIJFSDAKEN MET ZONNEPANELEN

In de RES voor de regio Midden-Holland wordt de stevige inzet op zonne-energie op daken en parkeerplaatsen benadrukt. Niet alleen zijn de bedrijfsdaken in de regio kansrijk voor de plaatsing van zonnepanelen: ook zijn relatief veel grotere parkeerplaatsen. De ambitie is opgenomen om 0,025 TWh op te wekken boven parkeerplaatsen. Boven de parkeerplaatsen op bedrijventerreinen is relatief kosteneffectief een constructie voor de plaatsing van zonnepanelen te realiseren. Niet alleen levert dit duurzame energie op, als bijkomend voordeel blijven de voertuigen ook op hete dagen koel.

**Niet overal capaciteitsproblemen, ook acties mogelijk om capaciteit terug te brengen**

In sommige delen van de regio is voorsnog voldoende netcapaciteit beschikbaar, blijkt uit gegevens van netbeheerder Stedin. In de gebieden zonder capaciteitsproblemen is daarmee ruimte op het net voor initiatieven voor duurzame energieopwekking, vestiging van industrie en overige energie-intensieve bedrijvigheid. Dit staat natuurlijk nog los van de afweging of deze functies ook bijdragen aan andere ambities voor het gebied. Let wel, niet alle lichten staan daarmee op 'groen' voor de toekomst. Uitbreiding van de netcapaciteit is een proces van jaren en de verwachting is dat het energieverbruik door bedrijven komende jaren verder toeneemt. Het is dus verstandig om tijdig met de netbeheerder in gesprek te gaan over de wijze waarin de netcapaciteit ook voor de komende jaren afdoende is. Het creëren (of behouden) van voldoende netcapaciteit blijft een belangrijke opgave voor de gehele regio.

Sorteer daarom alvast voor om de netcapaciteit te behouden of te versterken in de regio. Een mogelijkheid om minder afhankelijk te zijn van het onderliggende stroomnet is opgewekte energie zelf te gebruiken (smart grids) of door energie op te slaan in mega-batterijen. Een voorbeeld hiervan is bedrijventerrein Greenparc Bleiswijk: hier is een pilot met zeven middelgrote energieverbruikers gestart. In het project zijn alle stroomopwekkers en gebruikers in één systeem regeltechnisch aan elkaar gekoppeld: een 450 kW batterij slaat 'overtollige' energie op voor dagen waarin de energieopwek lager ligt. Op deze manier kunnen bedrijven in gebieden met netcapaciteitsproblemen tóch duurzame energie opwekken en wordt het bestaande stroomnet minder belast.



Ook het omzetten van energie in waterstof is een mogelijkheid om piekbelasting en dus verzwaaring van het stroomnet tegen te gaan. Het installeren van een elektrolyser op terreinen – met voldoende restenergie – is een mogelijkheid. Voornamelijk bedrijventerreinen met veel grotere energie-intensieve (industriële) zijn hiervoor kansrijk.

Ligging regio op 'waterstofbackbone' biedt extra verduurzamingskansen

De (toekomstige) waterstofbackbone van de Nederlandse Gasunie loopt dwars door de regio heen. Doel van deze verbinding is de in de Eemshaven opgewekte CO₂-vrije waterstof te verbinden met de grotere industriële clusters in Nederland. Met de ligging 'bovenop' de backbone maakt het voor (zowel bestaande als nieuwe) industriële bedrijven in de regio met een hoog energieverbruik interessant de mogelijkheden te onderzoeken om aan te sluiten op deze verbinding. De ambitie is om in 2030 de waterstofbackbone gereed te hebben. Zie onder andere ook de [website van de Gasunie](#).

C.2.4 Nader analyseren functioneren en beter benutten watergebonden bedrijventerreinen

De regio Midden-Holland beschikt over 12 (gedeeltelijk) waterontsloten bedrijventerreinen met een kadevoorziening (en gelegen zijn aan vaarwater met minimaal vaarklasse II). Vanuit economisch perspectief zijn watergebonden terreinen en terreinen voor een hogere milieucategorie van provinciaal belang. De provincie Zuid-Holland streeft naar voldoende aanbod van deze terreinen om in de vraag te kunnen voorzien. Het onttrekken van als ‘watergebonden terrein’ te boek staande locaties moet dan ook gecompenseerd worden door de realisatie van een waterontsloten locatie elders. Ook het functioneren van de bestaande terreinen (in lijn met de daar aanwezige bedrijvigheid) is een belangrijke component in het efficiënt benutten van de schaarse waterontsloten bedrijventerreinen binnen de provincie.

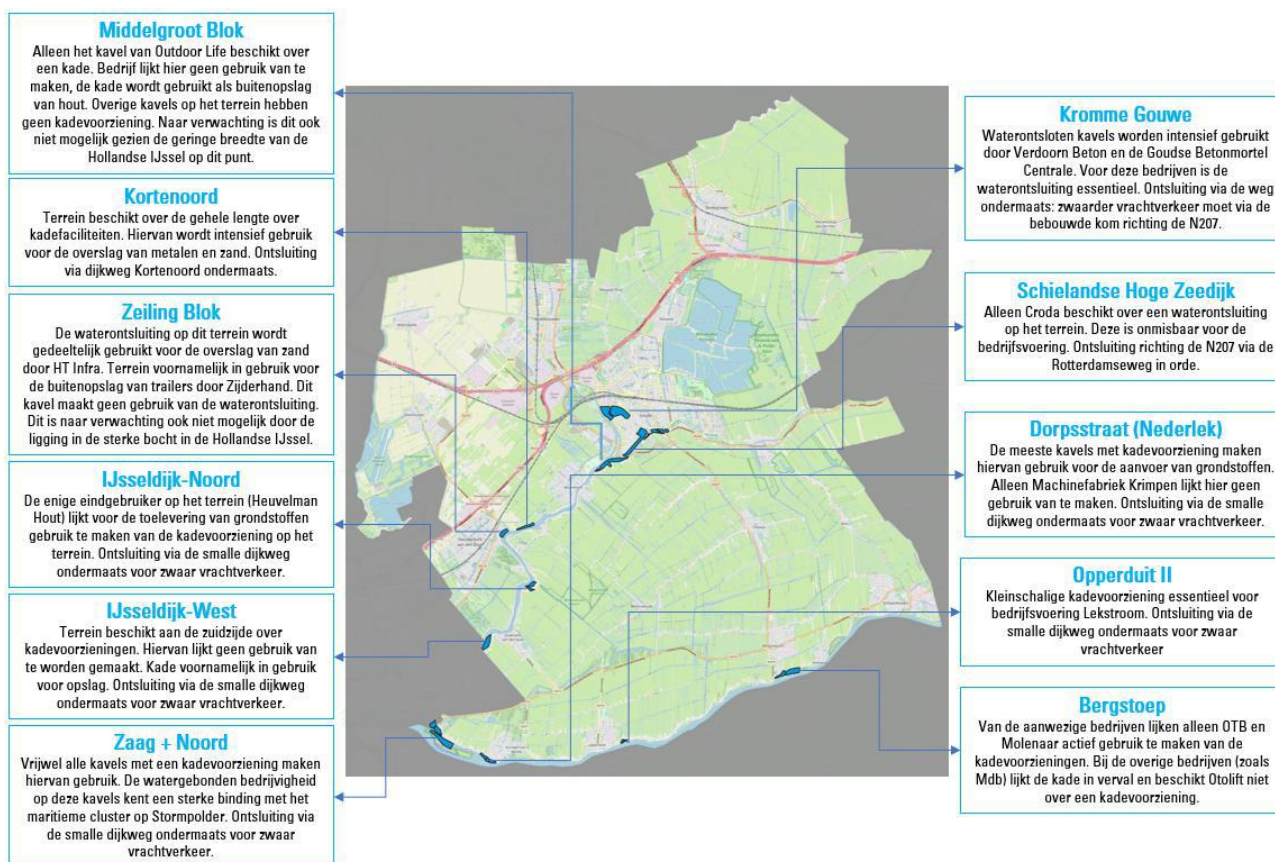
Waterontsloten terreinen over het algemeen goed benut, verschillende beperkingen in gebruik

Over het algemeen worden de waterontsloten terreinen in de regio Midden-Holland goed benut. Veel kavels die beschikken over kadefaciliteiten worden op dit moment gebruikt door bedrijven die hier ook actief gebruik van maken. Denk bijvoorbeeld aan industriële bedrijvigheid die voor de aanvoer van grondstoffen afhankelijk zijn van de binnenvaart of bedrijven actief in het maritieme cluster.

Tegelijkertijd zijn er diverse kavels met een (mogelijke) waterontsluiting waar geen gebruik van wordt gemaakt. Dit kan komen omdat het bedrijf geen belang heeft bij deze ontsluiting, maar bijvoorbeeld ook door beperkingen vanuit Rijkswaterstaat voor het aanmeren van schepen (ligging in een scherpe bocht).

Daarnaast is het van belang niet alleen te kijken naar de waterontsluiting van een terrein bij het beoordelen van het functioneren, ook de ontsluiting via de weg is van belang. Ontsluiting van een terrein via een smalle dijkweg of dorpskern zorgt voor verkeersonveilige situaties en is hierdoor minder wenselijk.

Figuur 20: Overzicht waterontsloten bedrijventerreinen en beknopte analyse gebruik



C.2.5 Verbeteren organisatiegraad voor collectief oppakken opgaven

De mate van organisatiegraad op de bedrijventerreinen in de regio Midden-Holland verschilt. Waar diverse terreinen beschikken over een ondernemersvereniging, bedrijven investeringszone (BIZ) of het Keurmerk veilig ondernemen bedrijventerrein (KVO-B), ontbreekt op verschillende terreinen enige vorm van organisatie.

Uit een analyse van bedrijventerreinen in andere regio's in Nederland blijkt dat terreinen die over een ondernemerscollectief beschikken, veelal toekomstbestendiger zijn. Het zorgt voor het verhogen van de innovatiekracht op bedrijventerreinen, draagvlak onder gezamenlijke opgaven en investeringen om de (ruimtelijke en economische) kwaliteit te waarborgen en verstevigen. Bovendien kunnen gemeenten zo eenvoudiger maatregelen afstemmen met ondernemers. Een belangrijke randvoorwaarde voor een publiek-private investeringsgerichte aanpak van bedrijventerreinen.

Een vorm van organisatie op bestaande terreinen is niet afdwingbaar, maar kan wel als gemeentelijke basisvoorwaarde gelden voor toekomstige investeringen in de revitalisering of herstructurering van een bedrijventerrein. Het is verstandig om klein te beginnen (bijvoorbeeld met een werkgroep). Ook het initiëren of juist voortzetten van KVO-B (Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijventerrein) kan een eerste stap zijn om langzaam toe te werken naar meer gedeeld eigenaarschap (bijvoorbeeld in de vorm van parkmanagement of BIZ). Een hogere organisatiegraad is belangrijk om gezamenlijk te investeren in allerlei thema's: duurzaamheid, vergroenen, fysieke en digitale infrastructuur, parkeren, etc.

Bijlage D: Uitwerking werkmilieus

Gemengd stedelijk		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Handel en reparatie, (stedelijke) diensten als verhuur, schoonmaak, beveiliging, consumentendiensten, bedrijfsverzamelgebouwen, kleinschalige productie, R&D, opslag, werkplaats, last mile	
Type bedrijven	B2B & B2C; MKB, diensten, bouw, handel, kleinschalige stadslogistiek	
Marktregio (reikwijdte)	Stedelijk gebied	
Voorbeeld	Goudse Poort, Zoutman, Zuid	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Nabijheid uitvalswegen richting snelweg, aansluiting op fijnmazige stedelijke infra
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is niet relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus (eventueel als onderdeel van ketenmobiliteit) en trein is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 1, 2 en 3.1
	Kavelomvang	• Gemengd, tot circa één hectare

Regulier werkmilieu		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Handel en reparatie, opslag, werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie	
Type bedrijven	B2B; MKB, bouw, groothandel, logistiek, industrie, diensten	
Marktregio (reikwijdte)	Lokaal tot bovenlokaal (veelal binnen gemeentegrens)	
Voorbeeld	Coenecoop, Nijverheidscentrum, De Wetering, Hooge Veenen	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	• Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn een pré
	Multimodaliteit	• Nabijheid water- of spoorterminal is minder relevant
	Openbaar vervoer	• Bereikbaarheid met de bus is een pré
	Milieucategorie	• Overwegend in de categorie 3.1 t/m 4.2
	Kavelomvang	• Vaak een mix van kavels van kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare

Grootschalige distributie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Distributie, opslag/warehousing, assemblage	
Type bedrijven	E-commerce, logistieke dienstverlening, value added logistics, agrologistiek	
Mark regio (reikwijdte)	Regionaal tot internationaal	
Voorbeeld	Logistiek Park A12, Distripark A12	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> • Probleemloze, niet door een woongebied lopende ontsluiting voor vrachtverkeer • Max. 5 min van snelwegafslag aan primaire logistieke as
	Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid water- of spoorterminal is een pré voor overslag van bulk- en containergoederen
	Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid van arbeidspotentieel en bereikbaarheid via ov daarmee in belang gestegen als locatiefactor • Openbaar vervoer en gezamenlijke vervoersoplossingen zijn een pré
	Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend t/m 3.2, incidenteel 4.2 (ADR/chemisch)
	Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> • (overwegend) vanaf 3 hectare

Grootschalige productie		
1. Beschrijving		
Impressie		
Activiteiten	Productie, recycling, circulair	
Type bedrijven	o.a. chemie, HTSM, industriële bouw (prefab), voedingsmiddelenindustrie	
Mark regio (reikwijdte)	Regionaal tot nationaal	
Voorbeeld	Broekvelden, Schielandse Hoge Zeedijk, Kortenoord	
2. Locatiekenmerken		
	Bereikbaarheid weg	<ul style="list-style-type: none"> • Ontsluiting niet door woongebied en nabijheid provinciale weg zijn vereisten, snelweg is pré
	Multimodaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Nabijheid water- of spoorterminal zijn voor bepaalde segmenten een randvoorwaarde en voor anderen een pré
	Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> • Bereikbaarheid met het OV is van ondergeschikt belang
	Milieucategorie	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere milieucategorieën: 4.1 of hoger
	Kavelomvang	<ul style="list-style-type: none"> • Overwegend kavels vanaf circa 1 hectare

Bijlage E: Provinciaal stoplichtmodel

De Provincie Zuid-Holland vraagt om duidelijke programmeringsafspraken, waarin in beeld gebracht is welke status de diverse harde en zachte plannen voor nieuwe terreinen in Midden-Holland hebben. De regio Midden-Holland en de provincie Zuid-Holland hanteren voor deze afspraken beide een 'stoplichtmodel', waarbij de duiding van de kleuren in beide modellen enigszins afwijken.

Regionaal stoplichtmodel

Het regionale stoplichtmodel is als volgt, zoals ook opgenomen in [afsprakenlijn 2: nieuwe bedrijventerreinen toevoegen](#). Hierin wordt de volgende status van een plan per kleur gegeven:

- Groen: regionaal akkoord, inzetten op ontwikkeling (maar geen ontwikkelverplichting).
- Oranje: regionaal akkoord onder voorwaarde
- Rood: Nog geen regionaal akkoord

Tabel 10: Regionaal stoplichtmodel programmeringsafspraken Midden-Holland

Gemeente	Naam terrein	Status	Omvang (netto ha)	regulier-gemengd	XXL- logistiek (vanaf 3 ha)	HMC	Status provinciale 3 hectare-kaart
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek II		13,0	13,0	-	-	Regionaal akkoord in THO december 2022. Overleg met provincie plaatsing op 3ha-kaart loopt
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West		7,0	7,0	-	-	Ja
Krimpenerwaard ¹³	De Nieuwe Wetering IV		4,0	4,0	-	-	Ja
Waddinxveen	Businesspark Vredenburg 2e fase		26,0	26,0	-	-	Ontwerp herziening Omgevingsbeleid gepland op 20 december 2022
Waddinxveen	ZPP A12 Noord ¹⁴		30,0	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	Ja
Zuidplas	Gouwe Park II		19,0	19,0	-	-	Ja
Zuidplas	Doelwijk II		28,0	14,0	-	14,0	Ja
Zuidplas	Knibbelweg-Oost		19,0	4,0	15,0	-	Ja
Totaal			146,0	87,0	15,0	14,0	-

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland en regiogemeenten, Stec Groep, 2023

Provinciaal stoplichtmodel

De Provincie Zuid-Holland hanteert ook een stoplichtmodel voor regionale programmering, waarbij de status van de verschillende kleuren enigszins afwijkt van de regionale status. Het Provinciale stoplichtmodel hanteert de volgende kleuren:

- Groen: ontwikkeling is regionaal afgestemd en passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid
- Oranje: alleen onder voorwaarden passend binnen provinciaal Omgevingsbeleid en wat zijn die voorwaarden?
- Rood: komende jaren geen ontwikkeling voorzien en voor welke periode geldt dit

¹³ Voor Krimpenerwaard geldt een horizon van 2030 waarbij uit de gemeentelijke bedrijventerreinvisie een ruimtevraag naar 23 hectare aan bedrijventerreinen nodig blijkt, inclusief (transformatie)behoefte vanuit solitaire bedrijfslocaties, voor de ontwikkeling van het lokaal gewortelde bedrijfsleven. Met het uitwerken van een Bedrijventerreinvisie/strategie Krimpenerwaard worden de mogelijkheden en zoekgebieden nader bekeken.

¹⁴ De locatie voor de ontwikkeling van A12 Noord is regionaal akkoord. Voor de toekomstige invulling en beoogde doelgroep(en) van het terrein moet nog regionale afstemming plaatsvinden.

BEIDE TABELLEN ZIJN ONDERHEVIG AAN VERANDERING EN MOETEN NIET ALS STATISCHE LIJST WORDEN GEZIEN

Zowel het regionale- als provinciale stoplichtmodel zoals opgenomen in deze kwalitatieve bedrijventerreinenstrategie zijn een momentopname en moeten niet als statische lijst worden gezien. Afhankelijk van de werkelijk gerealiseerde ontwikkeling van, vraag naar, en uitgifte van bedrijventerreinen kan deze lijst tussendoor worden aangepast. In het bijzonder is dit voor de gemeente Krimpenerwaard van belang gezien het lopend onderzoek naar kansrijke (ontwikkel)locaties voor nieuw bedrijventerrein en de gewenste regionale spreiding.

De regio draagt zorg dat – in lijn met **principe 2: Nieuwe terreinen ontwikkelen met hoge ambities en voorwaarden** – verspreid over de regio ruimte geboden wordt voor zowel de ontwikkeling (of uitbreiding) van kleinschalige, lokale bedrijventerreinen in de kernen als ruimte voor grootschalige, regionale bedrijventerreinen op goede (weg-)ontsloten locaties. Immers: er is vraag (en een tekort) aan beide type bedrijventerreinen. Via regionaal overleg en de werkwijze nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen in Midden-Holland (zie de Werkwijze en stappenplan bij ruimtelijke ontwikkeling) stuurt de regio regionaal op een gezonde balans in nieuw te ontwikkelen terreinen.

Tabel 11: Provinciaal stoplichtmodel programmeringsafspraken Midden-Holland

Gemeente	Naam terrein	Status	Omvang (netto ha)	Hard / zacht plan ¹⁵	Op provinciale 3 hectare-kaart	Opmerkingen
Bodegraven-Reeuwijk	Rijnhoek II		13,0	Zacht	Regionaal akkoord in THO december 2022. Overleg met provincie plaatsing op 3ha-kaart loopt	-
Bodegraven-Reeuwijk	Zoutman West		7,0	Zacht	Ja	-
Krimpenerwaard ¹⁶	De Nieuwe Wetering IV		4,0	Zacht	Ja	-
Waddinxveen	Businesspark Vredenburg 2e fase		26,0	Zacht	Ontwerp herziening Omgevingsbeleid gepland op 20 december 2022	-
Waddinxveen	ZPP A12 Noord		30,0	Zacht	Ja	Programma nader af te stemmen met de regio
Zuidplas	Gouwe Park II		19,0	Zacht	Ja	-
Zuidplas	Doelwijk II		28,0	Zacht	Ja	-
Zuidplas	Knibbelweg-Oost		19,0	Zacht	Ja	-
Totaal			146,0		-	

Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen Zuid-Holland en regiogemeenten, Stec Groep, 2023

¹⁵ Om de status 'hard plan' te verkrijgen moet het vigerende bestemmingsplan van het terrein onherroepelijk zijn vastgesteld

¹⁶ Voor Krimpenerwaard geldt een horizon van 2030 waarbij uit de gemeentelijke bedrijventerreinvisie een ruimtevraag naar 23 hectare aan bedrijventerreinen nodig blijkt, inclusief (transformatie)behoeften vanuit solitaire bedrijfslocaties, voor de ontwikkeling van het lokaal gewortelde bedrijfsleven. Met het uitwerken van een Bedrijventerreinvisie/strategie Krimpenerwaard worden de mogelijkheden en zoekgebieden nader bekeken.